

Türkiye’de Konut Sektörü Ülke Değerlendirmesi ve Tavsiyeler

David A. Smith, Affordable Housing Institute

Özet

Türkiye’nin Avrupa ve Amerika’daki gelişmiş ülkelerle rekabetçi konumda olabilmesi için, Türk Ekonomisi’nin diğer sektörleriyle karşılaştırıldığında Türkiye’nin örnek aldığı ülkelere nazaran daha yavaş ilerlemekte olan konut sektörünün -toplam arz, konut kalitesi, ödenebilir ve karşılanabilirliği- geliştirilmesi gerekmektedir.

Türkiye’deki konut sektörünün geliştirilmesi genel olarak Türk Ekonomisi’ni geliştirmekle kalmayacak, ayrıca insanların konut satın alma ya da kiralama esnekliğini artıracak için aynı zamanda da Türkiye’deki toplam hane gelirinde bir artışı ve daha iyi bir yaşam kalitesini de beraberinde getirecektir.

Türkiye daha çok kentsel gelişim üzerinde durmalıdır çünkü kentler büyümenin beklediği ve talebin arzdan daha hızlı arttığı yerlerdir.

Ana aksiyon tavsiyelerimiz şunlardır:

- 1. Hükümeti konut üretiminden konut finansmanına kaydırmak.** TOKİ müteahhit ya da geliştirici konumunda değil; Meksika ve Tayland’daki emsalleri gibi borç veren, yatırımcı, ve banka konumlarında olmalıdır.
- 2. Meksika’daki SHF ve ABD’deki hükümetçe desteklenen kuruluşlar gibi (Fannie Mae and Freddie Mac); TOKİ’yi sadece arz tarafını (daha fazla konut) değil, talep tarafını (konut satın alımında müşterilere yardımcı olmak) da kapsayacak şekilde çeşitlendirmek.** TOKİ’nin borç portföyünün menkul kıymetleştirme getirileri, TOKİ’ye konut bankası olarak yeniden yön vermek için özsermaye tabanı kullanılmalıdır.
- 3. Pazarı tamamlayacak yeni finansal ürünler yaratılarak, özel tutsat (mortgage) bankaları katalize edilmelidir.**
- 4. Kentsel gelişim ve dönüşüm için, yerel yönetimlere devletin sahip olduğu arazileri elde etme izni verilmelidir.**
- 5. Ulusal bir gecekondü dönüşümü pilot programı yaratılmalıdır** ve bu program şu maddeleri esas alarak oluşturulmalıdır: (a) Yıkım ve kurallara uygun binalarla yeniden inşa etme, (b) dönüşüm ve konutları depreme dayanıklı hale getirmek için uygun krediler.
- 6. Tutsat bankaları aracılığıyla satılmak üzere, tüketicilere yönelik konutları depreme karşı dayanıklılaştırma kredileri geliştirilmelidir.** Bu krediler, mevcut kaçak mahallelerin geliştirilmesine yönelik geniş tabanlı yeni politikaların bir bölümü olarak kullanılmalıdır.
- 7. Uzun vadeli ödenebilir ve karşılanabilir konutlar için bir konut kiralama birliği modeli yaratılmalıdır.**