

# SATILAMAYAN KONUTLAR-PLANSIZLIĞIN SONUÇLARI

SELİM TULUMTAŞ  
*İMO Ankara Şubesi*  
*Yönetim Kurulu Başkanı*



**TMMOB**  
**İnşaat Mühendisleri Odası**  
**Ankara Şubesi**

**SATILAMAYAN KONUTLAR-PLANSIZLIĞIN SONUÇLARI**  
**Selim Tulumtaş**  
*İMO Ankara Şubesi Yönetim Kurulu Başkanı*

İnşaat Mühendisleri Odası Ankara Şubesi  
Necatibey Cad. No: 57 - Kat: 4-5  
Kızılay Ankara  
Tel: 312 294 30 66  
Faks: 312 294 30 77

[www.imoankara.org.tr](http://www.imoankara.org.tr)  
[imoankara@imoankara.org.tr](mailto:imoankara@imoankara.org.tr)

Eylül 2019  
İnşaat Mühendisleri Odası Ankara Şubesi Bülteni'nin ekidir.

İstatistiki veriler geleceğe ilişkin öngörüler yapmayı ve kaynakların akılcı kullanımına yönelik olarak planlar yapılmasını sağlayan en önemli göstergelerdir. Günlük 4 ekme tüketen bir ailenin bir gün için 20 ekme alması, hem ekmeğin bayatlaması hem de bazı durumlarda yenemeyecek duruma gelmesi nedeniyle kaynakların kötü kullanımınıdır. Bir ülke için de ihtiyacının üzerinde konut üretimi aynı şekilde kaynaklarının kötü kullanımınıdır. Etkilediği ve harekete geçirdiği alanların genişliği de göz önüne alındığında konut üretimi, üzerinde önemle durulması ve planlamanın tüm araçlarının en etkin şekilde kullanılarak harekete geçilmesi gereken bir alandır.

Ülkemizde uzun yıllardır uygulanan ekonomi politikalarının araçlarından biri olarak kullanılan konut üretimi, uygulanan politikaların bütüncül anlamda bir plana sahip olmadığının en önemli kanıtlarından birini oluşturmaktadır.

**2009 yılı verileri ile  
Ankara özelinde yapılan  
bir çalışmada Ankara  
nüfusu, Ankara hane halkı  
sayısı ve Ankara'daki konut  
sayıları üzerinden 300.000  
gibi bir sayıda ihtiyaç  
fazlası konut bulunduğu  
ortaya konulmuştur.**

Bu çalışmada Türkiye'de 2013-2018 yılları arasında satılmayan konut stokundaki artış incelenmeye çalışılacaktır. Çalışmanın 2013 yılından başlatılması veri eksikliğinden kaynaklanmaktadır. TÜİK veri tabanında konut satış istatistikleri 2013 yılından itibaren bulunmaktadır. Veri tabanında olmamakla birlikte, kamu elinde bulunan verilerin derlenerek daha sağlıklı sonuçlara ulaşmak mümkündür. Bununla birlikte elde edilecek verilerle ulaşı-

lacak sonuçların daha büyük bir satılmayan konut stokunu göstereceği açıktır.

2009 yılı verileri ile Ankara özelinde yapılan bir çalışmada Ankara nüfusu, Ankara hane halkı sayısı ve Ankara'daki konut sayıları üzerinden 300.000 gibi bir sayıda ihtiyaç fazlası konut bulunduğu ortaya konulmuştur.<sup>1</sup> Bu sayı satışın gerçekleşip gerçekleşmediğinden bağımsızdır. Bu sayıya satış gerçekleşen ancak demografik yapıya göre ihtiyaç fazlası olarak değerlendirilebilecek konutlar da dahildir.

Bu çalışmada TÜİK veri tabanları kullanılarak, Ankara ili, İstanbul ili ve Türkiye ölçeğinde 2013-2018 yıllarında verilen yapı ruhsatları, yapı kullanım izin belgeleri ve ilk el konut satışları incelenmiştir. Konut terimi, TÜİK verilerinde daire olarak yer alan bağımsız bölümleri ifade etmektedir. Elde edilen sonuçlar satış gerçekleşmeyerek konut stokuna eklenen konut sayılarını (bağımsız bölüm-daire) göstermektedir.

Yapı ruhsatı sayıları, yapımına başlanmasına izin verilen konut sayılarını, bir başka deyişle izin verilen arzı, yapı kullanma izin belgesi sayıları, tamamlanan ve kullanıma hazır hale gelen konut sayılarını, bir başka deyişle gerçekleşen arzı ve ilk el konut satış sayıları, gerçekleşen konut talebini göstermektedir.

<sup>1</sup>. Ankara Yapı Stoğu Üzerinde Bir Ön İnceleme, İMO Ankara Şube Bülteni, 2010/08, sf. 14-17, S.Tulumtaş

## ANKARA'DA SATILAMAYAN KONUT STOKU

Ankara ilinde 2013-2018 yılları arasında 443.979 adet yapı ruhsatı verilmiştir. 2013-2017 yılları arasında yıllık ortalama verilen yapı ruhsatı sayısı 82.000 iken bu sayı 2018 yılında 34.000'e düşmüştür. Bu % 61'lik bir düşüşe işaret etmektedir.

Aynı yıllar içerisinde Ankara'da 413.757 konut kullanıma hazır hale gelmiş ve yapı kullanım izin belgesi almıştır. Verilen yapı ruhsatları ile birlikte düşünüldüğünde izin arzın % 93'ü gerçekleşmiştir. Bakiye % 7'yi oluşturan 30.000 konutun izleyen yıllar içinde tamamlanacağı planlamalarda göz önüne alınmalıdır.

	YAPI RUHSATI (Daire Sayısı)	YAPI İZİN BELGESİ (Daire Sayısı)	İLK EL KONUT SATIŞI (Adet)	(KÜMÜLATİF) SATILMAMIŞ KONUT (Adet)
2013	79.128	79.963	53.624	26.339
2014	96.510	78.216	54.202	50.353
2015	63.319	66.746	61.435	55.664
2016	67.826	59.363	58.765	56.262
2017	102.900	67.275	57.904	65.633
2018	34.296	62.194	47.945	79.882
TOPLAM	443.979	413.757	333.875	

Tablo 1: Ankara'da Satılamayan Konut Stoku

Ankara'da 2013-2018 yılları arasında toplam 333.875 ilk el konut satışı gerçekleşmiştir. Aynı yıllar içinde alınan yapı kullanım izin belgeleri ile birlikte değerlendirildiğinde 79.882 konutun satışı gerçekleşmeyerek satılamayan konut stokuna eklenmiştir. İzleyen yıllarda tamamlanacağı öngörülen planlanmış 30.000 konut da göz önüne alındığında Ankara'da satışı yapılmamış toplam 110.000 konut bulunmaktadır.

2013-2018 yılları baz alındığında Ankara'da yıllık ortalama 55.000 konutun ilk el satışı gerçekleşmiştir. Bu veri, Ankara'da önümüzdeki 2 yıl içinde herhangi bir yeni konut inşasına başlanmasa dahi satışı gerçekleşmemiş yeterli sayıda konut bulunduğunu göstermektedir.

## İSTANBUL'DA SATILAMAYAN KONUT STOKU

Ankara ilinde İstanbul ilinde 2013-2018 yılları arasında 1.144.901 adet yapı ruhsatı verilmiştir. 2013-2017 yılları arasında yıllık ortalama verilen yapı ruhsatı sayısı 213.000 iken bu sayı 2018 yılında 80.000'e düşmüştür. Bu % 63'lük bir düşüşe işaret etmektedir.

	YAPI RUHSATI (Daire Sayısı)	YAPI İZİN BELGESİ (Daire Sayısı)	İLK EL KONUT SATIŞI (Adet)	(KÜMÜLATİF) SATILMAMIŞ KONUT (Adet)
2013	167.305	138.002	103.853	34.149
2014	219.476	148.306	102.936	79.519
2015	200.981	149.102	112.491	116.130
2016	216.482	158.917	110.324	164.723
2017	260.118	160.651	114.732	210.642
2018	80.539	154.740	111.230	254.152
TOPLAM	1.144.901	909.718	655.566	

Tablo 2: İstanbul'da Satılamayan Konut Stoku

Aynı yıllar içerisinde İstanbul'da 909.718 konut kullanıma hazır hale gelmiş ve yapı kullanma izin belgesi almıştır. Verilen yapı ruhsatları ile birlikte düşünüldüğünde izin verilen arzın % 80'i gerçekleşmiştir. Bakiye % 20'yi oluşturan 235.000 konutun izleyen yıllar içinde tamamlanacağı planlamalarda göz önüne alınmalıdır.

İstanbul'da 2013-2018 yılları arasında toplam 655.566 ilk el konut satışı gerçekleşmiştir. Aynı yıllar içinde alınan yapı kullanım izin belgeleri ile birlikte değerlendirildiğinde 254.152 konutun satışı gerçekleşmeyerek konut stokuna eklenmiştir. İzleyen yıllarda tamamlanacağı öngörülen planlanmış 235.000 konut da göz önüne alındığında İstanbul'da satışı yapılmamış toplam 490.000 konut bulunmaktadır.

2013-2018 yılları baz alındığında İstanbul'da yıllık ortalama 110.000 konutun ilk el satışı gerçekleşmektedir. Bu veri, İstanbul'da önümüzdeki 4 yıl içinde herhangi bir yeni konut inşasına başlanmasa dahi satışı gerçekleşmemiş yeterli sayıda konut bulunduğunu göstermektedir.

## TÜRKİYE'DE SATILAMAYAN KONUT STOKU

Türkiye’de 2013-2018 yılları arasında 5.783.538 adet yapı ruhsatı verilmiştir. 2013-2017 yılları arasında yıllık ortalama verilen yapı ruhsatı sayısı 1.000.000 iken bu sayı 2018 yılında 640.000’e düşmüştür. Bu % 36’lık bir düşüşe işaret etmektedir.

	YAPI RUHSATI (Daire Sayısı)	YAPI İZİN BELGESİ (Daire Sayısı)	İLK EL KONUT SATIŞI (Adet)	(KÜMÜLATİF) SATILMAMIŞ KONUT (Adet)
2013	839.630	726.339	529.129	197.210
2014	1.031.754	777.596	541.554	433.252
2015	897.230	732.948	598.667	567.533
2016	1.004.679	754.067	631.686	689.914
2017	1.367.120	823.438	659.698	853.654
2018	643.125	870.501	651.572	1.072.583
TOPLAM	5.783.538	4.684.889	3.612.306	

Tablo 3: Türkiye’de Satılamayan Konut Stoku

Türkiye’de 2013-2018 yılları arasında toplam 3.612.306 ilk el konut satışı gerçekleşmiştir. Aynı yıllar içinde alınan yapı izin belgeleri ile birlikte değerlendirildiğinde 1.072.583 konutun satışı gerçekleşmeyerek yapı stokuna eklenmiştir. İzleyen yıllarda tamamlanacağı öngörülen planlanmış 1.100.000 konut da göz önüne alındığında Türkiye’de satışı yapılmamış toplam 2.171.232 konut bulunmaktadır.

2013-2018 yılları baz alındığında Türkiye’de yıllık ortalama 602.000 konutun ilk el satışı gerçekleşmektedir. Bu da global bir bakışla Türkiye’de 3 yıl içinde yeni inşa edilecek bir konuta talep bulunmayacağı olarak değerlendirilebilir. Bununla birlikte Ankara ve İstanbul örneklerinde de görülebileceği gibi konut üretiminin Ülke geneline dağılımındaki eşitsizliklerin Türkiye’nin bütünü için yapılacak araştırmaların sonuçlarına göre konut üretiminin ihtiyaç olan yerlere kaydırılması yönünde politikaların uygulanması değerlendirilmelidir.

## SONUÇ YERİNE

Konut üretimi, ekonominin tarım, sanayi ve hizmetler olarak ayrılan dağılımında hizmetler alanında kalır. Bu yönüyle konut üretimine ekonominin “itici gücü” göre-yi yüklenemez ve konut üretimindeki plansızlık bu amaçla savunulamaz.

Konut üretimi ihtiyaç temellidir. Türkiye’de incelenen 6 yıllık sürede dahi ihtiyaçlara uygun olmayan sayıda bir konut üretiminin gerçekleştiği ve yine ihtiyaçlardan bağımsız bir konut üretimine izin verildiği görülmektedir.

Her ne kadar Ankara ve İstanbul örneklerinde görüldüğü gibi 2018 yılında verilen yapı ruhsatları sayısında önceki yıllara göre % 60'lık azalma olsa dahi konut üretimi, kapitalizmin her şeye kadir piyasasına teslim edilemez. 2.000.000 satılmayan konut stokunu yaratan bu mahir eldir. Buraya, ihtiya

ç temelli bir yaklaşımla oluşturulması gereken bir planlamayla müdahale edilmediği müddetçe, kar ve rant odaklı konut üretimleri ile yaratılacak atıl stok gün geçtikçe artacaktır. Oluşan atıl stok, üretiminde kullanılan hem malzeme, araç, gereç, hem de emek olarak Ülke kaynağının yanlış kullanımını ve zararınıdır.

Türkiye Mütcahhitler Birliğı tarafından yayınlanan bir raporda<sup>2</sup>, konut satışlarındaki gerileme eğiliminin devam edeceğinin düşünöldüğü belirtilerek, “*Mevcut göstergeler, 2018 yılına yönelik projeksiyonlar, dövizdeki dalgalanma nedeniyle tüm girdi maliyetlerinde oluşan artışın yanı sıra, aylık % 1 seviyesinin üzerine çıkmış bulunan konut faizlerinin de yükseliş eğilimi dikkate alındığında, sektörün desteklenmeye devam etmesi önem arz etmektedir*” denilmektedir.

Ve ne yazık ki ölkemizdeki konut üretimi Türkiye Mütcahhitler Birliğinin önerisine uygun olarak desteklenmektedir. 5393 sayılı Kanunla Kentsel dönüşümlerde, 6306 sayılı Kanunla afet riskli alanlarda verilen muafiyetler de bu desteğin parçalarıdır.

Bu öneride Ülke ihtiyacının belirlenmesi, ihtiyaç duyulan yerlerde konut üretiminin gerçekleştirilmesi yoktur. İhtiyacın üzerinde yapılan, kar ve rant odaklı alanlarda yapılan ve satılmayan konutlardan firma-şirket adına en az zararla ya da zararsız kurtulma arzusu vardır. Firma-şirketler bu zararlardan kurtarılsalar bile Ülke bütünü açısından oluşan zarar, zarar hanesinde durmaya devam edecektir.

Nüfusunun % 55'i 30 yaşın altında ve yıllık ortalama % 1,4 nüfus artışı olan 82 milyonluk bir ölkenin elbet konut üretimi ihtiyacı bulunmaktadır. Ancak bu ihtiyacın karşılanması, bütöncöl bir planlamanın parçası olmadığı müddetçe, çarpık kentleşmeden, yurt içi göçlere kadar uzanan birçok olumsuzluğun sürdürücüsü ve yeni sorunların yaratıcısı olacaktır.

Bu nedenle Anayasanın 57. Maddesinde dile getirilen konut hakkını ilgililerine bir kez daha hatırlatmak faydalı olacaktır;

#### **“B. Konut hakkı**

**MADDE 57-** Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler.”

**2013-2018 yılları baz alındığında Türkiye’de yıllık ortalama 602.000 konutun ilk el satışı gerçekleşmektedir. Bu da global bir bakışla Türkiye’de 3 yıl içinde yeni inşa edilecek bir konuta talep bulunmayacağı olarak değerlendirilebilir.**

<sup>2</sup>. İnşaat Sektörü Analizi, Ticaret Savaşları Kılıçlar Çekiliyor, TMB, Nisan 2018, Sf 23

