



T.B.M.M.
HALKLARIN DEMOKRATİK PARTİSİ

Grup Başkanlığı:
Sayı : 21436
Tarih : 20.09.2022

Türkiye Büyük Millet Meclisi -
Türkiye Büyük Millet Meclisi
Başkanlığı
Tarih: 20/09/2022 16:26
Sayı: E-120.10-1081832



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞI'NA

Cumhurbaşkanı, aynı zamanda AKP Genel Başkanı da olan, Tayyip Erdoğan'ın açıkladığı; “5 yıllık süreçte yapılacak, 20 yıl vadeyle ödenecek 500 bin sosyal konut, 250 bin konut amaçlı arsa ve 50 bin işyeri” projesi ile ilgili tartışmalar kamuoyunda hala devam etmektedir. Söz konusu tartışmalar, özellikle geçmişte olduğu gibi dar gelirlilerin ödemelerle başa çıkamayıp evlerini az bir kârla devredecek olması nedeniyle projenin dar gelirli yurttaşların konut edinme sorunun çözemeyeceği, daha önce yapılması planlanan birçok projenin hayata geçirilememesi nedeniyle projenin gerçekleştirilmesinin zor olacağı bağlamında yapılmaktadır. 1970’lerde bir işçi kıdem tazminatıyla ev sahibi olabilirken günümüzde bu tazminat evin yüzde 15’ini karşılamaktadır. Yine İstanbul’da bir asgari ücretli 2010’da ev sahibi olmak için 340 ay çalışmak zorundayken 2022’de 492 ay çalışmak zorundadır. Dolayısıyla, en önemlisi, bu benzeri rant odaklı toplu konut projeleriyle dar gelirlilerin yapısal konut edineme sorununun çözülmesi mümkün olamayacağı ifade edilmektedir.

Bu bağlamda özellikle dar gelirli yurttaşların konut edineme nedenlerinin araştırılması ve çözüm yollarının üretilmesi ile birlikte genel olarak Türkiye’nin konut arz ve talep arasındaki dengesizliğine çözüm üretmek ve konut edinme alanında yaşanan yapısal sorunlara ilişkin önlemlerin alınması amacıyla Anayasa’nın 98. ve İçtüzüğü’nün 104. ve 105. maddeleri gereğince Meclis araştırması açılmasını arz ve talep ederim.


Ömer ÖCALAN
Şanlıurfa Milletvekili

GEREKÇE ÖZETİ

AKP'nin konut hamlesine ilişkin tartışmalar sürerken barınma krizinin en yoğun yaşandığı İstanbul ve Ankara'ya ilişkin veriler, asıl sorunun konut sayısı ile ilgili olmadığı iki kentte yüzbinlerce boş dairenin bulunduğu ve bu tarz konutların 'yatırım aracı' olarak kullanılmasının krizi körüklediği belirtilmektedir. Sadece Başkent Ankara'da 1 milyon 300 bin, İstanbul'da 1 milyon 800 bin konutun boş olduğu tahmin edilmektedir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı İstanbul Planlama Ajansı (İPA)'ya göre, sosyal konut projesiyle gündemde olan TOKİ'nin ürettiği 51 bin daireden sadece 678'i alt gelir grubuna yönelik dairelerden oluşmaktadır. Ajansa göre 2008 sonrası inşa edilen bu yapıların, yaklaşık, 153 bininde kimse yaşamamaktadır. Bununla birlikte Toplu Konut İdaresi, 2019 yılı Aralık ayında, 800 TL civarında taksitle 3 yıl içinde bitirileceği vaat edilen 100 bin konutluk benzer sosyal konut projenin bitirilemediği hatta bir kısmına henüz başlanmadığı bilinmektedir. Bu konutlar için çekiliş yapıldı, hak sahipleri belirlendi, yüzde 10'luk peşinatlar alındı, taksitler ödenmeye başladı, inşaatlar da geçtiğimiz yıl ihale edildi. Ancak inşaat maliyetlerindeki ani artıştan ötürü birçok yerde projenin inşaat faaliyetleri durdurulmuştur. Hatta faaliyeti durdurulan inşaatlardan birisi olan Aksaray'daki 694 artı 500 konutluk projenin kazılan ama hiçbir inşaat yapılmayan temeli göle dönüştüğü için bu gölete düşen 16 yaşındaki bir çocuk hayatını kaybetti. Dolayısıyla öncelikle bu projelerin hayata geçirilmesi/bitirilmesi gerekir. Bu nedenle AKP'nin yeni proje diye açıkladığı projelerin içerisinde daha önce söz verilip yapılamayan/bitirilmeyen konutların da olduğu düşünülmektedir. Yeni projeler yerine büyük kentlerdeki boş evler kamulaştırılarak yoksul kitlelere dağıtılıp, bu projenin finansmanı da yoksulların desteklenmesinde kullanılabilir. Yine dünyanın birçok yerinde 6 aydan fazla kullanılmayan binaların devlet tarafından kiralanmaktadır. Bunun için yasa çıkartılabilir, kiralardan bir kısmı devlet tarafından bir kısmı da dar kiracılar tarafından karşılanarak konut krizine de bir çözüm üretilebilir. Dolayısıyla söz konusu proje çözümden öte rantı önceleyen politik popülist bir söylemden ibarettir. Zira TOKİ'ye yönelik olarak açılan 54 bin 410 dava, popülizm ile sorunların çözülemeyeceğini gösteren bir başka önemli bir örnektir.

GEREKÇE

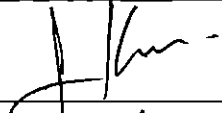
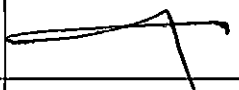
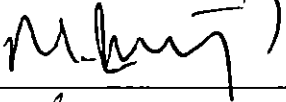
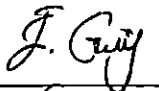
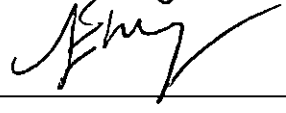
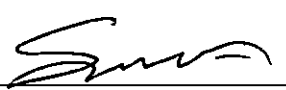
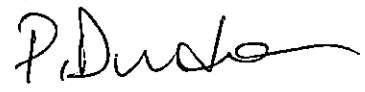
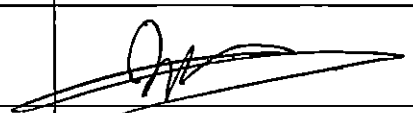
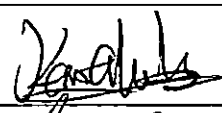
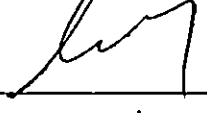
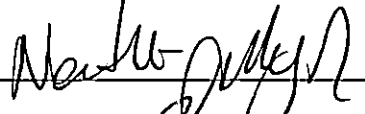
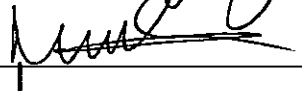
AKP'nin konut projesinin hedeflendiği gibi tamamlandığını varsaysak bile nüfusun az olduğu bölgelerde kayda değer etki yapsa da büyük şehirlerde, çok büyük bir icraatmış gibi 2-3 aydır tanıtımı yapılan ve geçmişte denenmiş projelere rağmen, sorunun çözülmesi mümkün

görülmemektedir. Toplu konut projeleri dar gelirlerin konut sorunlarına bir çözüm olsaydı, ülkedeki konut sahipliği oranı resmi istatistiklere göre düşüyor olmazdı. Çünkü konutları alan genellikle belli bir gelir üstünde elit kesim olmakta, dar gelirliilerin konut sorunu derinleşerek devam etmektedir. Türkiye’de konut sahipliği genel olarak gerilerken yoksul hanelerin konut sahipliğinde çok daha büyük bir gerileme yaşanmaktadır. Sosyal politikalar uzmanı Prof. Dr. Aziz Çelik’in asgari ücretli, emekli ve memur maaş artışları ile konut fiyatlarında meydana gelen artışlara ilişkin yaptığı karşılaştırmasına bakıldığında durumun vahameti açıkça anlaşılmaktadır. Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması’na göre 2006’da yüzde 60,9 olan konut sahipliği 2021’de yüzde 57,5’e gerilemişken 2006’da yoksul hanelerin yüzde 59,3’ü konut sahibiyken 2021’de bu oran yüzde 49,4’e gerilemiştir. Yine DİSK-AR tarafından 2021 yılında yapılan bir saha çalışmasının sonuçlarına göre ise işçilerde konut sahipliği yüzde 42 düzeyine indiğinin göstermesi, yoksul hanelerin konut sahipliğindeki yapısal sorunun giderek derinleştiğini göstermektedir. Asgari ücret emek gelirinin artışı üzerinden bakıldığında (2010 yılı için ortalama konut fiyatını ortalama 200 bin TL olduğu düşünüldüğünde), Türkiye genelinde bir asgari ücretlinin ortalama bir konut için çalışması gereken süre 340 aydan 430 aya, İstanbul’da ise 340 aydan 492 aya çıktığı anlaşılmaktadır. Yani İstanbul’da bir asgari ücretli 2,4 milyon değerinde bir ev için yemeden içmeden 41 yıl çalışması gerekiyor. Emekli aylıkları ve memur maaşlarının konut fiyatları karşılaştırıldığın benzer bir durumun olduğu açıkça görülüyor. 2010-2022 arası 13 yılda ortalama memur emekli aylığı 6,1 kat, işçi emekli aylığı ise 5,9 kat artarken konut fiyatları ise Türkiye çapında 10,3, İstanbul’da 12 kat artmıştır. İşçi emeklisi 200 bin liralık bir evi 256 ayda (22 yıl) satın alabilirken, 2022’de 452 ayda (38 yıl) satın alabiliyor. Son olarak memur maaşlarının konut fiyatları karşısındaki durumuna bakıldığında, ortalama memur maaşı (öğretmen 4/1) 2010-2022 arasında 6 kat artmıştır. İstanbul’da yaşayan bir öğretmen 2010 yılında 200 bin lira değerindeki bir ev için 113 ay çalışmak zorundayken, 2022 yılında 230 ay çalışmak zorundadır. Bu sürelerin yeni ve daha düşük maaş alan memurlar dikkate alındığın makas daha da genişliyor. Zaten Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı Murat Kurum’un “Asgari ücretliler hem kira hem konut kredisini nasıl ödeyecek? sorusuna “5 bin 500 lira alıyor. Hem kira ödeyecek hem konut kredisini taksiti ödeyecek hem de evini geçindirecek. Tabii bunu yapabilmesi için ilave mesai ve kazanç sağlaması gerekiyor. Bunun için vatandaşımız biraz dişini sıkarak, biraz eşinden, dostundan borç alarak, biraz ek mesai yaparak bu bedeli karşılayabilir” şeklinde vermiş olduğu söz konusu projenin dar gelirli yurttaşların sosyal konutlara erişimin mümkün olmadığını açıkça anlaşılmaktadır.

Konut projesindeki taksitlerin bankalardan çekilen konut kredilerinin aksine 20 yıl boyunca memur maaş oranında artıyor olması söz konusu konutların yurttaşın maliyetinin, her yıl ortalama %20-25 enflasyon olsa dönem sonunda bir evin bedeli 5-6 milyon TL'yi aşacağı ifade edildiği gibi örneğin KIPTAŞ Genel Müdürü Ali Kurt, 850 bin liralık konut için, 240 ayda 52,7 milyon TL'ye kadar çıkabileceği iddia etmektedir. Bununla birlikte kurda ismi çıkan dar gelirli yurttaşların peşinatı ve bazı taksitleri ödeyerek sonra yüksek ödemeler dolayısıyla başa çıkamayıp evlerini az bir kârla devredeceği ve bu şekilde zenginler kamu kesesinden nispeten düşük maliyetle daha fazla ev sahibi olacağı düşünülmektedir. Özellikle bu alanda geçmişten beri bir rant çetesinin olduğu, dar gelirli adını kura çekişlerine girip kısa bir süre içinde büyük kar oranlarıyla sosyal konutları sattıkları bilinmektedir. Geçmişten bugüne 6 aylık süre içerisinde sosyal konutların devirlerine bakıldığında bu durum açıkça anlaşılabilecektir. Bu, tek başına üzerine düşünülmesi ve çözüm üretilmesi gereken bir konudur. Taksit ödemelerindeki artış ya bir önceki yılın aylık ödemelerinin yüzde 10 oranını geçmeyecek şekilde artırılmalı ya da enflasyonun yüzde 10'u geçtiği yıllarda bir önceki yılın ödemelerinin yüzde 10'u, enflasyonun yüzde 10'un altında olduğu dönemlerde ise enflasyon oranında artırılması esas alınarak çözüme kavuşturulmalıdır.

Bununla birlikte İstanbul Sulukule ve Ankara Hamamönü kentsel dönüşüm projelerinde olduğu gibi yoksul yurttaşların kentin dışına gönderilmesinin daha büyük sosyal problemlere yol açtığı ortaya çıkmıştır. Bu projeler yoksulların ekonomik olarak sürdürebilir bir noktaya taşımamaktadır. Ayrıca sosyal konutların yapılacağı arsaların/evlerin öncesinde yandaşlar tarafından ucuz bir maliyetle satın alındığı ve daha sonrasında fahiş fiyatlara satıldığı basına yansımaktadır. Bir yandan yoksullar kentin dışına sürülürken diğer yandan onlar için sürdürebilir ekonomik koşullar yaratmadığınız için yeni kent yoksulları oluşturulmaktadır. Daha önce Sulukule'de başta kağıt toplayıcılığı yapan yurttaşlar işlerinden kopararak kent dışına sürüldükleri için hem kolay erişilebilir iş gücünü kaybettiler hem de yüksek ulaşım masraflarını karşılayamadıkları için kent merkezlerinde iş alanlarından da kopararak daha da yoksullaştırıldılar.

Bütün bu nedenden ve ihtiyaçtan dolayı dar gelirli yurttaşlarının konut edineme sorunun çözüm üretilmesi amacıyla araştırılması ve gerekli önlemlerin alınması Türkiye'nin elzem ve acil gündemlerindendir.

1	FATMA KURTULAN	MERSİN	
2	ZÜLEYHA GÜLÜM	İSTANBUL	
3	MUSA PİROĞLU	İSTANBUL	
4	SERPİL KEMALBAY PEKGÖZEGÜ	İZMİR	
5	ĐERSİM DAĞ	DİYARBAKIR	
6	MURAT SARISAÇ	VAN	
7	SIDIK TAŞ	SİİRT	
8	BERDAN ÖZTÜRK	AĞRI	
9	HİŞYAR ÖZSOY	DİYARBAKIR	
10	EBRÜ GÜNAY	MARDİN	
11	OYA ERSOY	İSTANBUL	
12	ŞEVİN COŞKUN	MUŞ	
13	PERO DUNDAR	MARDİN	
14	DİRAYET DİLAN TAŞDEMİR	AĞRI	
15	AYŞE ACAR BAŞARAN	BATMAN	
16	KEMAL BÜLBÜL	ANTALYA	
17	ÖMER FARUK GERGERLİOĞLU	KOCAELİ	
18	NECDET İPEKYÜZ	BATMAN	
19	NUSRETTİN MAÇIN	ŞANLIURFA	
20	İMAM TAŞÇIER	DİYARBAKIR	