İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ YAYINEVİ

İstanbul Üniversitesi Sosyoloji Dergisi

İstanbul Üniversitesi Sosyoloji Dergisi 39(2): 277–301

DOI: https://doi.org/10.26650/SJ.2019.39.2.0107
http://iusd.istanbul.edu.tr

Başvuru: 8 Mart 2019
Revizyon Talebi: 26 Mayıs 2019
Son Revizyon: 20 Temmuz 2019
Kabul: 25 Kasım 2019

ARAŞTIRMA MAKALESİ

Türkiye'de Konut Sahipliği, Konut Koşulları ve Konut Kalite Endeksi

Kemal Aydın[1]

Öz

Bu çalışmada Türkiye ve Avrupa Birliği (AB) ülkelerinde 2006-2015 yıllarını kapsayan Gelir ve Yaşam Koşulları araştırmalarının verileri analiz edilerek konut sahipliği, kiracılık, konut kredileri ve konut koşulları incelenmiştir. Türkiye'de konut sahipliği ve ipotekli/kredili konut satın alma yüzdeleri AB-28 ortalamasının altında yer almaktadır. Türkiye'de ev sahipliği oranı %60 AB'de ise %70'tir. Gelir düzeyi ve konut sahipliğinde alt gelir grubunda yer alan hanelerin konut sahipliği oranı %40 civarındadır. Sonuçlar, Türkiye'de konut açığının olduğuna ve konut sektörünün ilerleyen yıllarda canlılığını koruyacağına işaret etmektedir. Konut standartlarının uygun düzeyde olması hayat kalitesinin göstergeleri arasında yer almaktadır. Türkiye'de fiyatlandırma ile ilgili konut fiyat endekslerine ilave olarak detaylı konut kalite gösterge endekslerinin geliştirilmesi önem arz etmektedir. Bu makalede TÜİK Gelir ve Yaşam Koşulları mikro veri setinden toplam 16 konut değişkeni kullanılarak bir konut kalite endeksi sunulmaktadır. Endeks sonuçlarına göre konutların nitelikleri yıllar itibarı ile artmaktadır.

Anahtar Kelimeler

Konut sahipliği • İpotek ve kredili konutlar • Kiracılık • Konut koşulları • Konut Kalite Endeksi • Gelir dağılımı • Türkiye

Home Ownership, Housing Conditions, and the Housing Quality Index in Turkey

Abstract

This study analyzes the rates of home ownership, mortgages, tenancy, and housing conditions in Turkey and European Union countries. Data from the Income and Living Conditions Surveys conducted between 2006 and 2015 in Turkey and the EU-28 have been used in the analysis. Home ownership rate is 70% in the EU-28 and 60% in Turkey. These results indicate a significant housing shortage to exist in Turkey, with the housing sector maintaining its vitality in the near future. The proper level of housing quality is related to quality of life. Turkey has high numbers for the highly developed housing price index. In addition to this price index, a need is found for developing a detailed housing quality index. This article develops a draft for the housing quality index based on the Turkish Statistical Institute's (TurkStat) Income and Living Conditions Survey by utilizing a total of 16 housing variables. According to results, quality of housing in Turkey is increasing gradually every year.

Keywords

Home ownership • Mortgage • Tenancy • Housing conditions • Housing Quality Index • Income distribution • Turkey

1 Kemal Aydın (Doç. Dr.), Kocaeli Üniversitesi, İİBF, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi, Kocaeli. E-posta: kemal.aydin111@gmail.com ORCID: 0000-0002-2013-7085

Atıf: Aydın, K. (2019). Türkiye'de konut sahipliği, konut koşulları ve Konut Kalite Endeksi. *İstanbul Üniversitesi Sosyoloji Dergisi, 39*(2), 277-301. https://doi.org/10.26650/SJ.2019.39.2.107

This work is licensed under Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License

Extended Summary

This study examines certain indicators regarding homeownership and the conditions and quality of housing as included in the micro-data from the Income and Living Conditions (EU-SILC) Survey TurkStat carried out between 2006 and 2015 in the context of their relation to socio-economic factors in comparison with the European Union. This study also proposes to develop a housing quality index using 16 variables indicative of housing quality.

The study aims to shed light on the problems to be solved in urban transformation by examining various aspects of the dimensions of housing deprivation in the context of the findings related to Turkey's housing and living conditions.

When evaluating homeownership, Turkey is seen to have a housing deficit. In particular, cities with a population over 20,000 have a homeownership rate of 50%. The homeownership rate for households in lower-income levels is around 35-40%, while the homeownership rate for households in rural areas is 75%. Homeownership in Turkey lags behind European Union countries. The government should provide support in meeting low-income households' housing needs by providing loans that are as favorable as possible. Turkey should facilitate homeownership, especially for households in the lower-income segments of urban areas.

40% of the households in Turkey are tenancies. Turkey still has widespread tenancy compared to other countries. A homeownership rate of 70-75% and tenancy rate of 25-30%, as in the European Union, can be considered as targets for Turkey.

When considering income level apart from the lowest income bracket, not much difference is found in terms of housing conditions among the others; their housing quality index values resemble one another. As such, the lowest income households are the ones facing housing deprivation.

As shown by the results, the housing sector, being an important sector in Turkey, will maintain its vitality as long as conditions remain suitable in the coming years. In addition, Turkey does not appear to have a high probability of crisis due to housing mortgages. Mortgage rates are not high, though they have been increasing annually; while 27% of houses in European Union countries have mortgages, Turkey's rate is 6%.

Home ownership is not a sufficient condition on its own. The housing condition where one lives is extremely important in terms of quality of life. Living in high standard housing has now become people's basic need. A low housing standard is defined as housing deprivation. Houses that do not have enough comfort negatively affect people's quality of life. In this regard, Turkey needs to internalize and institutionalize this need without making any standards concessions while reconciling with the contractors, buyers, and the government that controls them.

In terms of the number of rooms and areas utilized in houses, Turkey ranks higher than European Union averages. The average size of utilized space is 96 m2 in the European Union, while this number is 102.3 m2 in Turkey. In 2006, the quality indicator index scores of households throughout Turkey increased from 102,000 to 108,000; most importantly, the positive growth of 16% from the low-income to middle-income brackets shows socio-economic development to be continuing.

Compared with EU averages, Turkey continues to have heating problems in houses due to insufficient insulation and 23% of houses are unable to receive enough sunlight. Such problems in the European Union are at a minimum level of 5-6%. While 33.4% of the European Union's population is very pleased with the houses they live in, this rate is only 5.8% in Turkey. About 70% of the population in Turkey has stated being satisfied with their homes, with 26.3% stating being completely unsatisfied.

Turkey has a highly developed housing price index, but this index is limited to pricing. Therefore, developing new indices with diverse quality indicators will positively impact housing standards in Turkey. This article creates a housing quality indicator index using 16 housing variables. According to the index scores, housing quality, which had had a value of 102,208 in 2006, reached 108,684 in 2015, increasing 1,000-2,000 points annually on average.

The research findings indicate no extreme regional inequality to be present in Turkey in terms of housing quality index scores; housing quality standards are close to one another in all regions.

The housing quality index is a measurement and assessment tool that has been designed to evaluate housing in terms of quality rather than cost. Determining prices by measuring the quality of housing and then publishing these will provide customers with significant benefits.

Türkiye'de Konut Sahipliği, Konut Koşulları ve Konut Kalite Endeksi

Hayatın idame ettirildiği konutların koşulları, yaşam kalitesinin önemli unsurlarından biridir. İnsanların en güvenli ve rahat oldukları mekân içinde yaşadıkları konutlarıdır. Konutların koşulları ve niteliği aynı zamanda, insan sağlığı için de gereklidir. Çoğu ülkede insanlar konut sahibi olmayı istemekte ve barınma giderleri hanelerin bütçesinin önemli bir kısmını teşkil ederek hane halkı refahının ana bileşenini oluşturmaktadır. Bu nedenle konut sahibi olamamak ve konut maliyetleri hanelerin endişe kaynaklarından biridir.

Türkiye'de aileler birikimlerinin büyük bir kısmını konut satın almaya harcamakta ancak deprem kuşağında bulunan Türkiye'de konutlardan memnuniyet endişe kaynağı olmaya devam etmektedir. Bu konunun önemine binaen pek çok ülkede konutların koşulları ile ilgili yeni düzenlemeler yapılmakta ve konutların kalitesi çeşitli yollarla ölçülerek yeni standartlar meydana getirilmektedir. Pek çok ülkede "konut kalite endeksleri" hazırlanmakta ve konutlarla ilgili ölçüm ve değerlendirmeler fiyat ve maliyet boyutunu aşarak kaliteyi ön plana çıkarmaktadır. Yeni standartlar ile konutlar detaylı bir ölçüme tabi tutulmakta ve piyasa değeri de bu ölçümler üzerinden işlem görmektedir.

Gelir ve Yaşam Koşulları (*Income and Living Conditions*, EU-SILC) Araştırmaları 2006 yılından itibaren Avrupa Birliği'ne (AB) üye ülkeler ile Türkiye, İzlanda ve İsveç'te yapılmaktadır. Bu araştırmaların amacı her yıl hem kesitsel hem de panel olarak üye ülkelerde gelir dağılımı ve sosyal dışlanmanın boyutlarını tespit etmektir. Bu araştırmalarda konut yoksunluğunu tespit etmek amacı ile konut sahipliği, kredi ve ipotekli olarak satın alınmış konutlar, kiracılık, konut kolaylıkları ve koşullarını kapsayan veriler bulunmaktadır (TÜİK, 2012).

Bu çalışmada Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) 2006-2015 yılları arasında yaptığı Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırmalarının (GYK) mikro verileri birleştirilerek hane gelir düzeyi ve kır-kent değişkenine göre oturulan konutların mülkiyet şekli yer almaktadır. Türkiye'de tüm yerleşim yerleri kapsam dâhilindedir. Örneklem çerçevesi ulusal veri tabanından elde edilerek araştırmalarda tabakalı, çok aşamalı küme örnekleme yöntemi uygulanmaktadır. Kesitsel mikro veriler SPSS dosyasında birleştirilmiş ve toplam hane gelirleri en düşükten en yükseğine kadar %20'lik gelir dilimlerine göre sıralanmıştır. 2006-2015 yıllarını kapsayan 10 yıllık bir sürede toplam 153.549 hanenin konut verileri gelir düzeyi ve kır-kent faktörüne göre çapraz tablolar şeklinde incelenmiştir. 10 yıllık zaman diliminde analiz edilen konutların 38.529'u (%25) kır ve 69.792'si (%75) kentsel bölgelere aittir. Yıllar itibarı ile araştırma yapılan konut sayısı 2006 yılından 2015 yılına kadar toplam 153.549 haneyi kapsamaktadır. Analizlerde 10 yıllık ortalamaların alınması daha doğru ortalama değerlere ulaşmak bakımından önemlidir. Büyük örneklem analizleri hata payını minimuma indirmekte

ve istatistik analizinin gücünü artırmaktadır. Bu çalışmanın yapıldığı sırada 2016, 2017 ve 2018 verileri hazır olmadığı için bu analize dâhil edilmemiştir.

TÜİK araştırmasının mikro verilerinde yer alan konut sahipliği, konutların koşulları ve kalitelerine dair bazı göstergeler AB ülkeleri ile de mukayese edilerek tanımlayıcı istatistik teknikleri ile sosyo-ekonomik faktörlerle ilişkileri bağlamında incelenmektedir. Birinci bölümde Türkiye ve AB ülkelerinde konut sahipliği, ipotekli konutlar ve kiracılık, ikinci bölümde Türkiye'de konut kolaylıkları ve konutların problemlerine ait bazı bulgular incelenmektedir. Üçüncü bölümde ise toplam toplam16 konut kalite gösterge değişkeni kullanılarak bir konut kalite endeksi geliştirme önerisi sunulmaktadır. Türkiye'de konut kalite gösterge ölçümleri ile ilgili sınırlı sayıda ve mahalli düzeyde çalışmalar yapılmıştır. Bu makalede ulusal düzeyde bir ihtiyaca yönelik konut kalite endeks önerisi sunulmaktadır.

Avrupa Birliği Ülkeleri ve Türkiye'de Konut Sahipliği, İpotekli Konutlar ve Kiracılık

Tablo 1'de 2006-2015 yıllarının 10 yıllık ortalama değerleri yer almaktadır. Toplam hane gelirleri en düşükten en yükseğine kadar %20'lik dilimlere göre sıralanmıştır ve toplam 153.549 hanenin konut mülkiyeti verileri gelir düzeyi ve kır-kent faktörüne göre çapraz tabloda yer almaktadır. İncelenen konutların %25'i kır ve %75'i kentsel bölgelere aittir.

Tablo 1
Hane Geliri, Oturulan Konutun Mülkiyet Şekli ve Kır-Kent, 2006-2015 (%)

	Hane Geliri	Ev sahibi	Kiracı	Lojman	Diğer
Kent	1. %20	34,3	46,4	0,1	19,6
	2. %20	42,3	39,0	0,5	18,2
	3. %20	48,6	34,5	1,3	15,5
	4. %20	55,9	28,7	2,0	13,4
	5. %20	64,0	23,9	3,0	9,1
	Toplam	50,9	33,1	1,6	14,5
Kır	1. %20	73,5	8,8	0,2	17,5
	2. %20	73,9	10,1	0,9	15,1
	3. %20	76,3	9,5	2,2	12,0
	4. %20	76,6	9,7	3,6	10,2
	5. %20	80,1	10,2	3,2	6,4
	Toplam	75,4	9,6	1,6	13,4
Toplam	1. %20	56,4	25,2	0,2	18,2
	2. %20	56,0	26,5	0,7	16,9
	3. %20	59,2	25	1,7	14,2
	4. %20	62,3	22,8	2,5	12,4
	5. %20	67,8	20,7	3,1	8,4
	Toplam	60,3	24,0	1,6	14,0

Tablo 1'de sonuçların gösterdiği üzere, Türkiye'de ev sahipliği oranı %60,3'dür. Bu sonuçlar, Aile Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı ve OECD resmi rakamları

ile örtüşmektedir. Bakanlık verilerine göre Türkiye'de ev sahipliği oranı %61, OECD'nin web sayfasında ise %61,1'dir (OECD, 2019). Hanelerin %24'ü kirada, %1,6'sı da lojmanda oturmaktadır. Son sütundaki 'diğer' başlığı altında bulunan %14 rakamı da kira ödemeden oturan ya da piyasa değerinin altında kira ödeyen hanelerin oranıdır. Lojmanlar da dâhil edildiğinde Türkiye'de hanelerin %40'ı kirada oturmaktadır.

Türkiye genelinde 2006 yılından 2015 yılına kadar araştırma yapılan toplam 153.549 hanede ev sahipliği oranı en düşük %20'lik gelir grubundan en yükseğine sırası ile %56,4, %56, %59,2, %62 ve %67,8'dir. 10 yıllık ortalamaların da gösterdiği üzere tüm Türkiye genelinde en alt gelir grubu ile en üst gelir grubu arasında ev sahipliği bakımından %11'lik bir fark ortaya çıkmaktadır. Bu sonuçlar en az bir konut mülkiyeti açısından gelir grupları arasında anlamlı bir eşitsizliğin olmadığını göstermektedir.

Kentlerde en alt gelir grubunda yer alan her 100 haneden 34'ü ev sahibi iken, en üst gelir grubunda yer alan her 100 haneden ise 64'ü ev sahibidir. Konut eşitsizliğinin azaltılması için yapılması gereken şey çok daha fazla sayıda konutun nüfusu yirmi binden fazla olan kentlerde yapılması gerekliliğidir.

Türkiye'de ev sahipliği oranları gelir düzeyi bakımından kır ve kentlere göre incelendiğinde kentlerde oturan her iki kişiden birinin ev sahibi olduğu ortaya çıkmaktadır ve kentlerde ev sahipliği oranı %50,9'dur. Ancak kentlerde en alt %20 'lik gelir grubundan en üst gelir grubuna doğru ev sahipliği oranı sırası ile %34,3, %42,3,% 48,6, %55,9 ve %64'tür. Görüldüğü gibi kentlerde en alt %20 ile en yüksek %20 arasında ev sahipliği oranında iki kat fark ortaya çıkmaktadır. Dolayısı ile kentlerde yaşayan düşük gelirli hanelerin uygun fiyatlarda daha çok sosyal konuta ihtiyacı olduğu görülmektedir (Akalın, 2016). Ancak, en üst gelir diliminde de ev sahipliği çok yüksek değildir.

Nüfusu yirmi binden daha az olarak tanımlanan kırsal bölgelerde yaşayan nüfusun ise %75,4'ü kendi evinin sahibidir. Kırsal bölgelerde yaşayan haneler arasında gelir düzeyine göre ev sahipliğinde anlamlı bir fark yoktur ve en düşük ile en yüksek gelir düzeyi arasında ev sahipliği %74 ile %80 arasındadır. Kırsal bölgelerde lojman ve diğer kategori de dâhil olmak üzere hanelerin %24'ü kirada oturmaktadır. Kırsal bölgelerde piyasa değeri üzerinden kira ödeme oranı %9,6, piyasa değerinin altında ya da ücretsiz kiracılık oranı %15'tir.

1984 yılında kurulan TOKİ, AK Parti tarafından aktif hale getirilmiş, 2002 yılından itibaren 10 sene içinde beş yüz bin konut yapılmıştır. Beş yüz bin konut üretimi ile Türkiye'de kamu eli ile en çok konut üretimine imza atılmıştır. AK Parti iktidarı 2023 yılında bir milyon konuta ulaşmayı hedeflemektedir. Beş yüz bin konut üretimi nicel olarak önemli bir başarıdır fakat bu üretimin %47'si orta ve dar gelirli gruplara yönelik

olarak üretilmiştir. TOKİ'nin ürettiği konutlar önemli olmakla birlikte toplam üretim içindeki payı düşüktür ve toplam konut stokunun sadece %7'si TOKİ tarafından yapılmıştır. İpotekli satışların toplam satış içindeki payı oran olarak artmış olsa da toplam içindeki payı çok düşüktür" (Sarıoğlu, 2019).

TÜİK'in en son yayınladığı verilere göre konut sayısı genel olarak artma eğilimindedir. 2008'de 427 bin olan yıllık konut satışı 2013 yılında 1 milyon 157 bine, 2018'de ise 1 milyon 375 bine ulaşmıştır. Ancak konut sayısının artması konut sahipliği oranının da arttığı anlamına gelmemektedir. TÜİK'in paylaştığı en son verilerde konut sayısı artarken konut sahibi oranı artmamaktadır. Yapılan tahminlere göre yüksek gelir grubundaki vatandaşlar yatırım için konuta yönelmekte, dar ve orta gelirli kesim ise son birkaç yılda yaşanan ekonomik zorluklardan dolayı konut sahibi olmakta zorlanmaktadır" (NTV, 2019).

Tablo 1'de ortaya çıkan bulgulara göre Türkiye kentlerinde düşük gelir grubunda bulunan hanelerin %60 ile %65 arasında bir kesimi kısıtlı gelirleri ile kirada yaşamaktadırlar ve gelirlerinin önemli bir kısmı konut masraflarına gitmektedir. Türkiye'de kentlerde üst gelir grubunda yer alan hanelerin de ev sahipliği oranları çok yüksek değildir. Kentlerde yaşayan ve orta gelir grubunda yer alan hanelerin %49'u, üst-orta grubundakilerin %56'sı ve en üst dilimdekilerin %64'ü ev sahibidir. Kırsal bölgelerde ise kentlere göre ev sahipliği %75 ile bütün gelir grupları bakımından bir birine çok yakındır.

Tablo 2'de ise EUROSTAT'ın resmi web sayfasından alınan Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırmalarının sonuçlar değerlendirilmektedir. Bu tabloda AB ülkelerinde 2010 ve 2015 yılları arasında elde edilen sonuçlar 6 yılın ortalaması elde edilerek sunulmaktadır. Örneğin tüm AB ülkelerinde 2010 yılından 2015 yılına kadar nüfusun ortalama %70'i konut sahibidir. Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması (GYK); Income and Living Conditions (EU-SILC), EUROSTAT öncülüğünde AB bölgesinde yer alan tüm ülkelerde yapılmaktadır ve sonuçlar değerlendirilerek yaşam koşulları ile ilgili politikalar belirlenmektedir. Tablo 2'nin ilk sütununda konut sahipliği, ikinci sütunda sahip olunan konutların kredi ve ipoteklilik oranları yer almaktadır. Üçüncü sütunda kiracılık oranları, dördüncü sütunda ise çeşitli sebeplerden dolayı piyasa değerinin altında kira ödeyen ya da ücret ödemeyen kiracıların oranları sunulmaktadır. Her ülkede kiracıların bir kısmı piyasa değerinin altında kira ödemektedir. Örneğin, devlet ödeme gücü olmayan hanelere uygun kira bedeli ile sosyal konutlar temin etmektedir. Lojmanlar da bu kategoriye girmektedir. Bunun dışında ebeveynlik, akrabalık ve yakın ilişkilerden dolayı piyasa değerinin altında kira ödeyen haneler de bulunmaktadır. Özetle, dördüncü sütun piyasa değerinin altında kira ödeyen hanelerin oranlarını vermektedir.

Tablo 2
Avrupa Birliği Ülkelerinde Ev sahipliği, 2010-2015 (%)

Avrupa Birliği Ülkeleri	Ev Sahibi	Kredi ve ipotekli konut sahipliği	Kiracı	Düşük bedelle Kiracı
AB 28 üye	70	27	30	11
Belçika	72	42	28	9
Bulgaristan	85	2,2	15	13
Çekya	79	18,2	21	6
Danimarka	65	48	35	4
Almanya	53	27	47	8
Estonya	82	18	18	14
İrlanda	70	34	15	15
Yunanistan	76	15	6	6
İspanya	79	32	9	9
Fransa	64	31	17	17
Hırvatistan	90	4	9	9
İtalya	73	16	13	13
Latviya	82	9	10	10
Litvanya	92	8	7	7
Macaristan	88	20	8	8
Hollanda	68	60	32	0,5
Avusturya	57	25	44	16
Polonya	83	10	17	13
Portekiz	75	35	25	13
Romanya	96	0,6	3	3
Slovenya	77	9	23	18
Slovakya	90	10	10	1,7
Finlandiya	73	42	27	17
İsveç	66	59	34	0,5
Birleşik Krallık	66	39	34	17
Norveç	84	63	16	6
Türkiye	60	6	40	18

Kaynak: EUROSTAT (2019), Income and Living Conditions.

Tablo 2'de 2010-2015 yıllarının ortalamasını gösteren 28 AB ülkesinde nüfusun ortalama yüzde yetmişi konut sahibidir. Tablo incelendiğinde konut sahipliğinde heterojen bir dağılımın olduğu görülmektedir. Konut sahipliği oranında ülkeler üç gruba ayrıldığında ilk grupta yer alan Romanya %96 ev sahipliği ile ilk sırada yer almaktadır. Litvanya'da nüfusun %92'si, Hırvatistan ve Slovakya'da %90'ını ev sahibidir. İkinci grupta %88 ile Macaristan, Bulgaristan (%85), Norveç (%84), Polonya (%83), Estonya (%82) ve Latviya (%82) bulunmaktadır. Ev sahipliği oranının yüksek olduğu bu ülkeler Norveç hariç Doğu Avrupa ve Baltık ülkeleridir. Üçüncü grupta ev sahipliğinde AB ortalamasının üstünde bulunan Çekya ve İspanya'da nüfusun %79'u, Slovenya'da %77'si, Yunanistan'da %76'sı, Portekiz'de %75'i, İtalya ve Finlandiya'da %73'ü ve Belçika'da %72'si ev sahibidir. AB ortalamasının altında yer alan dördüncü gruptaki ülkeler ise Hollanda (%68), İsveç (%66), Danimarka (%65), Fransa (%64) ve %60 ile Türkiye'dir. Avusturya ve Almanya %57 ve %53 ev sahipliği oranı ile en alt kategoride almaktadır ve Türkiye ev sahipliğinde sondan üçüncü sırada

bulunmaktadır. En son 2019 yılında 50 bin sosyal konut projesi için 637 bin başvuru yapılmıştır. İlerleyen yıllarda genç nüfusun da ihtiyaçları göz önüne alındığında Türkiye'de konut sektörünün canlılığını sürdüreceği tahmin edilebilir.

Tablonun ikinci sütununda AB ülkelerinde 2010-2015 yıllarının ortalamasına ait kredi ve ipotekli konut sahipliği oranları yer almaktadır. AB'de konutların %27'si kredi ve ipotekli olarak satın alınmıştır. Kredi ve ipotekli konut sahipliği AB ülkelerinde çeşitlilik arz etmektedir. Örneğin, Norveç, Hollanda ve İsveç'te konutların %60'ı kredi ve ipoteklidir. Danimarka, Belçika ve Finlandiya gibi ülkelerde ise %40 civarındadır. Söz konusu bu ülkelerde 20-25 yıla yayılmış bir şekilde uzun vadeli kredilerle konut satın almak mümkündür. Mortgage kelimesinin anlamına bakıldığında mortal engagement (ölümüne beraberlik) kredi geri ödemesinin çok uzun süreli olması beklenir. Yurt dışında çoğu örnekte 30 senelik geri ödeme süreleri mevcuttur (Sarıoğlu, 2019). Türkiye'de ise son uygulamalara göre konut kredisi vadesi 15 yıla çıkmıştır (Ahaber, 2019).

Ancak her ülkede nüfusun %80'den fazlasının ev sahibi olması o ülkenin başarılı bir ülke olup olmadığı konusu tartışmalıdır. Örneğin, ev sahipliğinin Romanya'da %96 ve Almanya'da ise %53 olması Romanya'nın Almanya'dan daha gelişmiş bir ülke olduğunu göstermemektedir. Kiracılık çoğu ülkede istenmeyen bir şey olsa da hareketliliği sağladığı için canlılığı da beraberinde getirmektedir.

Bulguların da gösterdiği üzere ev sahipliği ülkeler arasında heterojen bir dağılım arz etmektedir. Avrupa'da konut sahipliği ile ilgili kent araştırmacılarına göre liberal kapitalist piyasa sisteminin hâkim olduğu İngilizce konuşan ülkelerde ev sahibi olmak hanelerin en önemli ekonomik meseleleri arasındadır (Saunders, 1990). Bu ülkelerde ev sahipliği konusunda yapılan araştırmalara göre kiralık bir evde oturmak yerine ev sahibi olmak her insanın en doğal arzusudur. Maslow'un ihtiyaçlar hiyerarşisinde olduğu gibi, insanın kendini güvenlikte hissedeceği korunaklı alan oluşturma ihtiyacı insan tabiatında vardır. Dolayısı ile hükümetler konut politikalarında ev sahibi olmayı teşvik edip kolaylaştırmalıdır. Doğuştan gelen bu özelliklerin yanı sıra ev sahipliğinin kiralamaya tercih edilmesinin başka birçok makul sebepleri vardır. Ev sahipliği uzun vadede kiralamaya göre mali açıdan daha çok kazançlıdır ve aynı zamanda özerklik, güvenlik ve kişisel kimlik hissi sağlamaktadır. Bunun sonucunda ev sahipliği bir norm olarak kabul edilmektedir (Saunders, 1990; Rohe ve ark., 2001; Elsigna ve Hoekstra, 2005).

Ev sahipliği, insanların yaşam memnuniyeti, sağlık ve sosyal katılımına hizmet etmektedir ve dolayısı ile hem toplum hem de birey için faydalıdır. Ev sahibi olmak toplumun gözünde bir statüdür ve bir şeyi 'başarmış' biri olarak görülür ve bu da insanların kendine olan saygısını olumlu etkilemektedir. Özetle, Amerikan Rüyasında olduğu gibi ev sahibi olmak güvenlik hissinin ön koşuludur ve bir başarı göstergesidir. Ev sahibi olmak kişisel güvenlik elde edip bireysel riskleri dengelemek için önemli

bir yatırımdır (Rohe ve Stegman,1994; Elsinga, 1995; Rossi ve Weber,1996). Dolayısı ile ev sahipliğinin önemi aşırı derecede vurgulanmakta ve 'ideal' bir durum statüsüne yükseltilmektedir. Saunders'a (1990) göre bunun tatmin edici bir alternatifi yoktur ve ev sahibi olmak bu nedenle temel güvenlik ve sosyal başarıyı temsil etmektedir.

Yukarıda bahsedilen bu görüşler İngilizce konuşan ülkelerde test edilmiş ve bulgular ile de desteklenmiştir. Ancak, kıta Avrupa'sında bu yaklaşımlar eleştirilmiş ve iyi gelişmiş bir kiralama sektörünün olduğu ülkelerde kiracılığın da kabul edilebilir bir alternatif olduğu savunulmuştur. Eleştirmenler, ev sahipliği algısının ve anlamının ulusal-kurumsal yapı ile ilişkili olduğunu vurgulamışlardır. İyi gelişmiş bir kiralama sektörünün ve güvenliğinin olduğu ülkelerde kiracılığın kabul edilebilir bir alternatif olduğunu savunmuşlardır (Kemeny, 1981; Elsigna ve Hoekstra, 2005).

Eleştirilere göre ev sahipliğine atfedilen avantajlar düşük gelirli haneler için geçerli değildir. Bu kesim daha ucuz fiyata az tercih edilen mahallelerde konut satın almakta ve buralar gelişmemiş mahallelerden oluşmaktadır. Bir tür gettoya dönüşen bu mahallerde ev satın alanların başka bir yere taşınma imkânları da kısıtlıdır. Gettolara dönüşmüş bakımsız mahallelerde konut satın almak bir dez avantajdır (Forrest ve ark., 1990).

Liberal sisteme nispetle refah devleti uygulamaların ve etkin sosyal güvenlik ağlarının bulunduğu Almanya, Avusturya ve İsviçre gibi ülkelerde kiracılık sektörü güvenlidir, gelişmiş bir konut arzı vardır ve kiracılar yasalar ile daha sıkı korunmaktadır. Kira fiyatları ise makul düzeydedir. Bu ülkelerde ev sahibi olmak diğer ülkelerdeki kadar bir güvenlik meselesi değildir. Devlet hem kiracıları korumakta hem de konut sahiplerini mali olarak desteklemektedir. Dolayısı ile kiracılık sistemi düzgün işlediği için ev sahibi olmak bir zorunluluktan çok bireysel bir tercih olarak görülmektedir (Kemeny, 1981; Behring ve Helbrecht, 2002; Elsigna ve Hoekstra, 2005).

İspanya, İtalya ve Yunanistan gibi Güney Avrupa ülkelerinde ev sahipliği oranı yüksektir. Castles ve Ferrera (1996) gibi kent araştırmacıları bu durumu kültürel miras ile izah etmektedirler. Bu ülkelerde ayrıca konut politikaları daha çok konut sahibi olmaya dönüktür ve kiracılık çok zayıf bir sektördür ve yaygın değildir. Bu ülkelerde de ev sahibi olmak bir normdur ve daha çok aile geleneği ve kiralık konutların eksikliği ile ilişkilidir (Castles ve Ferrera,1996).

Sovyetler Birliği döneminde Romanya, Litvanya ve Slovakya gibi Doğu Avrupa ülkelerinde devlet tüm hanelere konut sağlamıştır. Sovyetler Birliği yıkıldıktan sonra Romanya gibi ülkelerde büyük çaplı özelleştirmeler yapılarak konutlar hanelerin özel mülkiyetine devredilmiştir (Buckeley ve Mathema, 2017; Simeleviciene, 2018).

Türkiye, konut sahipliğine verilen önem bakımından liberal kapitalist sistemin başat olduğu ülkelere kısmen benzemektedir. Türkiye'de ve özellikle de kentlerde konut sahibi olmak temel bir güvenlik sorunu, bireysel başarı ölçütü ve statüdür. Almanya

ve İsviçre'de olduğu gibi Türkiye'de hem kiracıların hem de kiraya veren ev sahiplerinin sıkı bir denetiminden bahsetmek zordur. Refah devleti uygulamalarının olduğu Almanya ve İsviçre'de devletin ürettiği sosyal konutları fazla miktarda bulmak mümkündür. Türkiye'de ise konut piyasasında hâkim aktör özel sektördür.

2015 yılı itibarı ile Türkiye'de yaklaşık 16 milyon konut vardır (Milliyet Emlak, 2018),Türkiye'de kredili ve ipotekli konut sahipliği oranı ise %6 ile AB ülkelerine göre düşük bir seyir izlemektedir. Dolayısı ile ipotekli ve kredili satın alınan konutlarda ödeme riskinden dolayı bir sorunun olabileceği ihtimali yüksek bir ihtimal değildir. Her şeyden önce bankalar konut kredisi verirken sıkı bir inceleme sonucu bu kredileri vermektedir. Ödeme garantisi olanlara kredi verilmekte ve riski olan tüketiciler konut kredisi alamamaktadırlar. Türkiye'de konut kredisi alanlar yeterli geliri ve iş güvencesi olan tüketicilerdir. Garanti Bankası'nın 2016 yılı için yayınladığı bir raporda, ipotekli konut satışının yüzdesi her geçen yıl artmaktadır. Toplam konut satışları içinde, ipotekli konutların satış payı %34,4 olmuştur (Garanti Bankası, 2016). Bu sonuçlar, Türkiye'de satın alınan konutların hala yüksek oranda peşin ücret ile alındığına işaret etmektedir. Türkiye'de ipotekli ve kredili satın alınan konutların oranının düşük olmasının bir diğer önemli nedeni artan faizlerdir. AB ülkelerinde aylık ve yıllık konut kredisi faiz oranları 0,027 ve 0,32 iken Türkiye'de 0,90 ve 13,8'dir.

Hanehalkı bütçesinin büyük bir kısmı konut maliyetlerine gitmektedir. Kira, gaz, elektrik, su, mobilya, onarım gibi giderler de eklendiğinde birçok aile için büyük harcama kalemini teşkil etmektedir. OECD ülkelerinde hane halkı harcanabilir gelirin yaklaşık %21'ini konut masraflarına ayırmakta iken Türkiye'de ise harcanabilir gelirin %20'si konut maliyetlerine gitmektedir (OECD, 2019).

Her ülkede devlet ödeme güçlüğü çeken hanelere sosyal konutlar sağlamaktadır ve ayrıca lojmanlar da her ülkede bulunmaktadır. Bazı durumlarda ise ebeveynlik, akrabalık ve yakın ilişkilerden dolayı piyasa değerinin altında konutlar kiralanmaktadır. AB'de kiracıların %20'si piyasa değeri ile kiralarken %11'i de piyasa değerinin altında ya da ücretsiz ikamet etmektedir. İngiltere, Fransa, Slovenya, Avusturya, Polonya ve İtalya gibi ülkelerde sosyal konutlar yaygındır ve bu ülkelerde de piyasa değerinin altında kira ödeme %13 ile %18 arasındadır. Türkiye'de ise %40 olan kiracıların %18'i piyasa değerinden daha düşük bir fiyatla kira ödemektedir. Türkiye'de ebeveynlerin evlerinde oturma durumu AB ülkelerine göre çok daha yaygındır.

Türkiye'de Konutların Durumuna Ait Bazı Bulgular

Konut sahipliği önemli olmakla birlikte içinde hayatın idame ettirildiği konutların koşulları da üzerinde durulması gereken bir diğer boyuttur. Bu çalışmanın aşağıda yer alan ikinci bölümünde Türkiye'de konutların koşullarına dair konutların ortalama

büyüklüğü, ortalama oda sayısı, sıcak su sistemi gibi konut kolaylıklarına ait veriler gelir düzeyi, yıllar ve kır-kent faktörüne göre çapraz tablolarda özetlenmektedir. Bu bölümde ayrıca konut ve çevre problemleri ile ilgili oturulan konutta sızdıran çatı, ısı yalıtımı, yeterli ışık sorunu, hava ve çevre kirliliği gibi sorunlar incelenerek AB ülkeleri ile mukayese edilmektedir.

Tablo 3
Oturulan Konutun Özellikleri

		Metre kare büyüklüğü				Mutfak, banyo ve tuvalet hariç oda sayısı				Merkezi sıcak su
Yıl	N	Ortalama	Std. Sapma	Varyans	Medyan	Ortalama	Std. Sapma	Varyans	Medyan	Var (%)
2006	10823	97,19	29,763	885,812	96	3,4	0,879	0,773	3	68,1
2007	10672	97,96	30,325	919,627	98	3,4	0,884	0,781	3	70,0
2008	11145	98,59	29,795	887,731	100	3,39	0,86	0,74	3	72,9
2009	11795	99,35	30,394	923,802	100	3,39	0,85	0,723	3	74,9
2010	12022	100,18	30,808	949,146	100	3,4	0,843	0,711	3	77,1
2011	14946	101,74	32,258	1,040,565	100	3,43	0,855	0,731	3	78,8
2012	17482	102,65	31,933	1,019,743	100	3,44	0,866	0,751	3	79,8
2013	19436	103,51	32,204	1,037,077	100	3,45	0,864	0,747	3	82,0
2014	22642	104,73	33,108	1096,14	100	3,46	0,854	0,73	3	83,5
2015	22586	106,08	33,451	1,118,952	100	3,47	0,847	0,717	4	85,7
Toplam	153549	102,03	31,925	1,019,179	100	3,43	0,86	0,739	3	-

Kaynak: TÜİK (2015), Gelir ve Yaşam Koşulları.

Tablo 3'te örneklemlerde yer alan toplam 153.549 konutta faydalanılan alanın metrekare olarak büyüklüğünün yıllar itibariyle ortalamaları, oda sayısı ve merkezi sıcak su sisteminin mevcut olma durumu görülmektedir. Tablodan da anlaşılacağı üzere, faydalanılan alanın metrekare olarak büyüklüğü ortalamalarının 2006'dan 2015'e kadar kayda değer bir değişim gösterdiği anlaşılmaktadır. Konutlarda ortalama faydalanılan alan, düzenli bir biçimde artarak on yılın sonunda 10 metrekare genişlemiştir. Medyan sonucuna göre ise Türkiye'de konutların yarısı 100 metre karenin üzerinde diğer yarısı ise 100 metre karenin altındadır.

AB ülkelerinde konutta faydalanılan alanın ortalama metrekare büyüklüğü 96, Almanya'da 94, Fransa'da 93,7 Türkiye'de ise 102,3 metrekaredir. En yüksek ortalama değer 130 metre kare ile İzlanda'da kaydedilmiştir (EUROSTAT, 2019).

Türkiye'de yaygın anlayış üç oda ve bir salondur ve oda sayılarının ortalaması 3,43'dür. Yıllar itibarı ile oda sayıları 2006 yılında ortalama 3,40 odadan 2015 yılında 3,47'ye yükselmiştir. Diğer ülkeler ile karşılaştırıldığında Türkiye'de haneler geniş alanlı

ve en az üç oda bir salon anlayışına uygun konutlarda yaşamayı tercih etmektedir. Medyan değerlerine bakıldığında ise Türkiye'de konutların yarısının 3 odadan daha fazla diğer yarısının ise 3 odadan daha az olduğu ortaya çıkmaktadır (iki oda bir salon vs.).

Tablo 3'ün son sütununda hanelere ait konutlarda yıllar itibariyle merkezi sıcak su sisteminin bulunup bulunmadığına ilişkin oransal değerler yer almaktadır. Tablodan da anlaşılacağı üzere, sıcak su sisteminin bulunduğu konutlar ortalamasının kayda değer bir artış gösterdiği anlaşılmaktadır. 2006 yılında Türkiye'de kır ve kent dâhil konutların %68,1'nde merkezi sıcak su sistemi mevcutken bu oran 10 yıl içinde %18 artarak 2015 yılında %86'ya çıkmıştır.

Tablo 4
Konut ve Çevre Problemleri (%)

Gelir düzeyi	Oturulan konutta sızdıran çatı, nemli duvarlar, çürümüş pencere çerçeveleri gibi bir problemin mevcut olma durumu	Oturulan konutta, konutun ısı yalıtımından dolayı ısınma sorunu	Oturulan konutta, odaların karanlık olması veya yeterli ışık almaması
1. %20	60,8	57,5	30,1
2. %20	46,9	46,8	26,0
3. %20	38,1	41,1	22,8
4. %20	31,7	35,4	21,3
5. %20	20,8	25,0	16,7
Toplam	39,6	41,1	23,4

Kaynak: TÜİK (2015), Gelir ve Yaşam Koşulları.

Türkiye genelinde konutların %40'ında sızdıran çatı, nemli duvar ve çürümüş pencere çerçeveleri gibi problemler vardır. Tablo 5'te 2006-2015 hane gelirlerine göre en alt gelir grubunda bulunan hanelerin %60'ında, ikinci alt dilimde %47 oranında sızdıran çatı, nemli duvar ve çürümüş pencere sorunu bulunmaktadır. Üst gelir gruplarında da %20 oranında bu sorunun bulunması konut yapımında malzemeye çok fazla dikkat edilmediğini göstermektedir. Yıllar itibarı ile bu problemin yavaş bir oranda azaldığı görülmektedir. AB ise aynı yıllar itibarı ile nüfusun %15,5'i yaşadıkları konutlarda söz konusu bu sorunun olduğunu rapor etmişlerdir (EUROSTAT, 2018b).

2006-2015 yılları arasında Türkiye'de nüfusun %41,1'nin oturduğu konutlarda ısı yalıtımından dolayı ısınma sorunu olduğu görülmektedir. En alt gelir grubunda bulunan hanelerin% 58'i, alt-orta grubunda bulunan hanelerin%46,8'inde ve orta gelir grubunda yer alan hanelerin de %41'inde ısı yalıtımından dolayı ısınma sorunu olduğu rapor edilmiştir. En üst gelir grubunda dahi her yüz konuttan 25'i yeteri kadar izole edilmediği için ısınma problemi ile karşı karşıyadır. Bu konutlarda yeterli ısı yalıtımı olmadığı için dışarıdaki hava ısınmakta ve daha fazla fatura ödenmektedir. Yeterli ısınmama sorunu ayrıca hastalıklara da yol açmakta ve hanelerin bütçesini oldukça etkilemektedir.

Yalıtımsız binalar yüzünden her yıl ortalama 7,5 milyar doların ülkemizde israf edildiği belirtilmektedir (Dünya, 2012). Ancak 2011 yılında yeni bir döneme girilerek

Enerji Kimlik Belgesi ve ısı yalıtımı yaptırmak yeni binalar için zorunlu hale gelmiştir. Sonuçların da işaret ettiği gibi geçimini zor sağlayan alt gelir grubundaki ailelerin finansal teşvik almadan bunu yapmaları zordur.

Yetkililer, herkesin ısı yalıtımı yaptırabilmesi için finansal desteklerin önemine değinmektedirler. Devlet destekli, çok düşük faizli ve uzun vadeli yalıtım kredileri, yalıtım ürün ve uygulamalarındaki KDV'nin düşürülmesi, yalıtımlı binaların enerjiyi daha ucuza satın alması gibi teşviklerin uygulamaya konularak yalıtımsız binanın kalmaması gerektiğini belirtmektedirler (Dünya, 2012).

Türkiye'de konutların %23'ü yeterli ışık alamamaktadır. En düşük %20'lik gelir grubunda yer alan hanelerin oturduğu konutların %30'u, alt-orta gruptakilerin%26'sı, orta gelir grubunun %22,8'i, üst-ortadaki hanelerin %21,3'ü ve en üst gelir grubunda bulunan hanelerin konutlarının %16,7'si oturdukları konutların yeterli güneş ışığı alamadığını rapor etmişlerdir.

Aynı yıllarda AB ülkelerinde ise oturduğu konutun karanlık ve yeterli ışık alamadığını rapor eden nüfusun oranı %10'dur. Yeterli güneş ışığı alamamak tüberküloz gibi hastalıklara zemin hazırlamaktadır. Güneş görmeyen kötü koşullardaki rutubetli evler hastalık açısından risk oluşturmaktadır. Özellikle bu tür konutlarda gereğinden fazla insan da barınıyorsa hastalık riski artmaktadır.

En düşük %20'lik grupta bulunan hanelerin%30'u bu koşullar altında yaşamasına rağmen en üst gelir grubunda da bu duruma dikkat edilmemekte ve üst gelir gruplarında bulunan hanelerin %20'ye yakın bir kısmı odaların yeterince ışık alamadığını beyan etmiştir.

Bu türden 10 kattan daha fazla küf kokulu apartmanlarda yaşayan haneler güneş ışığı ile birlikte yeşil bir ağaç göremeden ve kuş sesi dahi duyamadan yıllarca bu konutlarda yaşamak zorunda kalmaktadırlar. AB'de ise toplam nüfusun %6'sı odaların karanlık ve yeterli ışık alamadığını rapor etmiştir (EUROSTAT 2018c).

Yukarıda incelenen değişkenlere ilave olarak Türkiye'de konutların %17'sinde komşulardan veya sokaktan gelen gürültü probleminin olduğu rapor edilmiştir bu sorun bütün gelir dilimlerinde aynı orandadır. Aynı değişkenin AB ortalaması ise %20 'dir. Almanya'da nüfusun%25,8'i, Malta'da %24,8'i Hollanda'da %24,7'si ve Romanya'da %22'si komşulardan ve sokaktan gelen gürültü probleminin olduğunu rapor etmişlerdir. En düşük oranlar ise Makedonya (%7,5), İrlanda (%8), Hırvatistan (%8,4), Estonya (%9,4), Bulgaristan (%9,7) ve Norveç'te (%10,2) kaydedilmiştir (EUROSTAT, 2018).

Yaşanılan çevrede trafik veya endüstrinin neden olduğu hava ve çevre kirliliği ve diğer çevre sorunları bakımından ise Türkiye'de konutların bulunduğu mekânın

%24'ünde bu türden sorunların olduğu belirtilmiştir. AB üyesi 28 ülkede ise konutların ortalama %14'de hava kirliliği ve diğer çevresel sorunların olduğu tespit edilmiştir. Bu ülkelerde hava kirliği ve çevresel sorunlara maruz konutların oranı Danimarka, İrlanda, Hırvatistan, Finlandiya ve İngiltere'de %10 ve en yüksek oran %32 ile Malta olarak rapor edilmiştir (EUROSTAT, 2018e). Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırmalarında konutlar farklı boyutları ile ölçülmekte ve aynı zamanda genel memnuniyet düzeyini belirten bir değişken Tablo 5'te özetlenmektedir.

Tablo 5
Avrupa Birliği Ülkeleri ve Türkiye Konut Memnuniyeti (%)

	Çok Memnun	**Memnun**	**Memnun Değil**
AB 28 ülke ortalaması	33,4	55,9	10,7
Almanya	33,5	55,2	11,2
İspanya	28,0	59,7	12,4
Fransa	52,8	40,1	7,2
İtalya	18,2	70,8	11,0
Latviya	15,5	69,5	14,9
Hollanda	65,0	31,4	3,6
Avusturya	50,2	41,4	8,4
Polonya	16,9	65,4	17,7
Portekiz	20,8	69,1	10,2
İngiltere	53,0	41,3	5,8
İzlanda	52,4	43,9	3,8
Norveç	50,4	46,9	2,7
İsviçre	54,5	39,3	6,2
Türkiye	5,8	67,9	26,3

Tablo 5'te EUROSTAT sayfasından alıntılanan bulgular aslında tabloların özetidir. Tablo 5'te AB ülkeleri ve Türkiye'de konutlardan memnuniyet düzeyi görülmektedir. 28 üyeli AB ülkelerinde nüfusun %33,4'ü yaşadıkların konutlardan çok memnun olduğunu, %56'sı memnun ve %10,7'si de memnun olmadığını rapor etmiştir. Buna karşılık, Türkiye'de ise nüfusun %5,8'i yaşadıkları konutlardan çok memnun olduklarını, %67,9'u memnun ve %26,3'ü memnun olmadıklarını ifade etmişlerdir. Türkiye %26,3 oranında memnun olmama düzeyi ile AB ülkeleri arasında en alt düzeyde yer almaktadır. Hollanda, İzlanda ve Norveç'te nüfusun %95'den fazlasının ve diğer ülkelerde de %90'nın yaşadıkları konutlardan memnun oldukları görülürken bu oran Türkiye'de %73'tür. (EUROSTAT, 2012).

Konutların nitelik ve kalitelerini ölçmenin kayda değer bir yönü de çeşitli istatistiksel yöntemlerle endeksler oluşturarak ekonomik verilerdeki değişimi analiz etmektedir. Türkiye'de gelişmiş bir konut fiyat endeksi bulunmaktadır. Fakat bu endeks fiyatlandırma dışında bir niceliksel ve niteliksel değerlendirmeye imkân vermemektedir. Günümüzde refahın ölçülmesi ve yaşam standartları belirlemede ekonomik temelli ölçütlere alternatif olarak yeni endeksler önem kazanmaktadır. Bu makalenin üçüncü bölümünde kısaca Türkiye'de yaygın olarak kullanılan ekonomik temelli konut fiyat

endekslerinden bahsedilmekte ve bu endekslere ilave olarak konut kalite endeksi geliştirme üzerinde durulmaktadır.

Bu çalışmanın üçüncü bölümünde, daha ayrıntılı kıstaslar ile bir konut kalite endeksi geliştirilmesi fikrinden hareketle, Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırmalarında yer alan, konutların nitelikleri ile ilgili ayrıntılı değişkenlerin değerlendirilmesi cihetine gidilmiş; söz konusu araştırmaların mikro verilerinden hareketle toplam 16 değişkenin gösterge olarak kullanıldığı bir konut kalite endeksi geliştirilmiştir.

Konut Kalite Gösterge Endeksleri

Türkiye'de konut fiyat endeksi (KFE) isimli bir endeks "konut piyasasındaki fiyat değişimlerinin takip edilmesine yönelik ülke genelini kapsayan bir endeks hesaplamasıdır. Bu endeksin hesaplanmasında, yapım yılına bakılmaksızın, satışa konu olan tüm konutlara ilişkin fiyat verileri kullanılmaktadır. Kullanılan endeks verileri konut kredisi kullandıran bankalar tarafından, bireysel konut kredisi kullandırılması aşamasında hazırlanan değerleme raporlarından derlenmektedir. Konut fiyat endeksinin üretilmesinde, heterojen yapıda olan konut piyasası için belirli bir fiyat değişim ölçütü oluşturabilmek amacıyla "tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi" uygulanmaktadır" (Merkez Bankası, 2018; Emlak Kulisi, 2016).

Konut kalite endeksleri ise konutların maliyetten ziyade kalite temelinde değerlendirmek için tasarlanmış bir ölçüm ve değerlendirme aracıdır. AB ülkelerinde konutlar ile ilgili çok sayıda göstergeye yer veren ve oldukça çok parametreli endeksler geliştirilmiş bulunmakta ve konut fiyatlaması, vergilendirme gibi alanlarda daha objektif bir araç olarak kullanılabilmektedir. Örneğin, İngiltere'de National Affordable Home Agency Kurumu 250 maddenin üzerinde gösterge belirleyerek konutların kalite standardını geliştirmiştir. Bu kurum geliştirilen uluslararası standartlara uygun olarak konutları 10 başlık altında bir değerlendirmeye tabi tutmakta ve her başlık yaklaşık 20 kıstastan meydana gelmektedir. Bu başlıklar konum, görsel etki, düzen, peyzaj, açık alan, rotalar, hareket, boyut, düzen, gürültü, ışık, uygulanabilirlik, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve dış çevre gibi onlarca ana bileşenden oluşmaktadır(Cao ve Wei, 2010; National Affordable Home Agency Britain, 2017).

Türkiye'de konut kalite gösterge ölçümleri ile ilgili sınırlı sayıda akademik çalışma bulunmaktadır. Bu araştırmalar daha çok mahallî düzeyde bazı illerin semtlerinde yapılmış olup ve çevresine ilişkin memnuniyet düzeylerine etki eden faktörler üzerinde durmuşlardır (Kellekçi ve Berköz, 2006; Şekeroğlu, 2016; Aksoy ve Şiranlı, 2011; Öznam, 2013; Kahraman ve ark., 2017; Gür ve Sezer, 2018). Kolay erişebilirlik, çevresel kalite, güvenirlik, komşuluk ilişkileri, görünüm ve konutun ekonomik değeri, fiziksel boyut, mekânsal ve duygusal bağ, yeşil alan, öncelikli olarak depreme dayanıklılık, benzer sosyal statüdeki aileler ile birlikte yaşamak ve trafik

önem verilen konular arasında yer almıştır. Bu araştırmalarda geliştirilen ölçekler de ilave edilerek Türkiye'de profesyonel düzeyde konut kalite gösterge endeksleri geliştirmek mümkündür.

OECD daha iyi yaşam endeksinde yer alan konut alt-endeksinde, en yüksek değeri alan ülkeler, sırasıyla ABD, Kanada, Norveç, Avustralya ve İrlanda iken, Türkiye, en düşük değeri alan ülkeler arasında, Rusya, Polonya, Meksika ve Şili grubundan hemen önce yer almaktadır (OECD, 2019). Endeksler, aynı zamanda, ülkelerin refah durumunun objektif bir biçimde ölçülmesinde ve kalkınma ve refah planlanması açısından hedefler belirlenmesinde bir temel olarak kullanılmaktadır. Bir ülkede, konutların kalitesi ve konut refahı ile ilgili durumun daha ayrıntılı ve objektif bir biçimde tespiti, bu açıdan bölgeler, şehirler ve bir şehirde çeşitli yerleşim bölgesi ve semtler arasındaki farklılıkların belirlenmesinde, endekslerin önemli bir araç olarak kullanılması mümkündür.

Türkiye'de söz konusu bu ayrıntılı ölçütlerin tamamı olmasa bile konut yapımında kullanılan malzemeler de olmak üzere yaklaşık 100 madde eklenerek yeni bir konut kalite endeksinin geliştirilmesi önem arz etmektedir. Türkiye'de, konutların durumu ve konut ile ilgili algısal değerlendirmeleri özetleyici akademik standartları gözeten çalışmalara duyulan ihtiyaç dikkate alınarak detaylı konut endekslerinin geliştirilmesi gerektiği açıktır[1].

Veriler, Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırmasının hane dosyasında konut ve konut kolaylıkları ile konut ve çevre problemleri başlığı altında bulunmaktadır. 2006 ile 2015 yılları arasında yapılan bu anketlerin mikro verileri SPSS programında birleştirilerek 10 yıllık bir zaman diliminde Türkiye genelinde konutların niteliklerine ilişkin veriler yer almaktadır. Endekste kullanılan değişkenler aşağıda listelenmiştir:

1. Oturulan konutun tipi: Müstakil konut, ikiz ya da sıralı ev, 10 daireden az apartman, 10 ve daha fazla daireden oluşan apartman ve diğer şıklarından oluşmaktadır

2. Oda sayısı: Oturulan konutta mutfak, banyo ve tuvalet hariç oda sayısı

3. Faydalanılan Alan m2: Oturulan konuttaki faydalanılan alanın metrekare olarak büyüklüğü

4. Isıtma sistemi: Oturulan konutun ısıtma sistemi, soba, kalorifer, klima ve diğer araçlar

5. Yakıt Türü: Oturulan konutta ısınma amacıyla en fazla kullanılan yakıt türü

1 Mevcut haliyle bu çalışma alanda ilk endeks denemesi olup bilahare yeni göstergeler eklenerek çeşitlendirilebilecek bir yöntemle geliştirilmelidir.

6. Banyo-Duş: Oturulan konutta banyo veya duşun mevcut olma durumu
7. Oturulan konutta ev içinde tuvaletin olma durumu ve sayısı
8. Bağımsız Mutfak: Oturulan konutta bağımsız mutfağın mevcut olma durumu
9. Borulu Su Sistemi: Oturulan konutta borulu su sisteminin mevcut olma durumu
10. Sıcak Su Sistemi: Oturulan konutta sıcak su sisteminin mevcut olma durumu
11. Rutubet Problemi: Oturulan konutta sızdıran çatı, nemli duvarlar, çürümüş pencere çerçeveleri gibi bir problemin mevcut olma durumu
12. İzolasyon Isınma Problemi: Oturulan konutta, konutun yalıtımından dolayı ısınma sorunu olup olmadığı
13. Aydınlatma Problemi: Oturulan konutta, odaların karanlık olması veya yeterli ışık almaması gibi bir sorun olup olmadığı
14. Gürültü Problemi: Oturulan konutta, komşulardan veya sokaktan gelen gürültü probleminin olup olmadığı
15. Hava ve Çevre Kirliliği: Yaşanılan çevrede trafik veya endüstrinin neden olduğu hava kirliliği, çevre kirliliği veya diğer çevresel sorunların olup olmadığı
16. Çevrede suç ve şiddet yoğunluğu: Yaşanılan çevrede suç veya şiddet olayları ile yoğun bir şekilde karşılaşılıp karşılaşılmadığı

Bu değişkenlerin her birisine önem sırasına göre ağırlıklı puanlar belirlenmiştir. 16 değişkenin toplam puanı 165.000'dir. Örneğin oturulan konutta sızdıran çatı, nemli duvarlar, çürümüş pencere çerçeveleri gibi bir problem varsa sıfır yoksa 5000 puan; yalıtımdan dolayı ısınma sorunu yoksa 5000 puan varsa sıfır puan. Odaların karanlık olması veya yeterli ışık alamaması gibi bir sorun yoksa 15000 puan varsa sıfır; gürültü problemi yoksa 10 bin puan varsa sıfır puan olmak üzere 16 değişkenin toplam puan 165.000 olarak belirlenmiştir. Hesaplama yöntemi formüle döküldüğünde

Konut Yaşam Endeksi= X1(ağırlık puanı)+X2 (ağr. p)+.....X16(ağr. p) =165.000.

OECD, daha iyi yaşam araştırmasının konut alt endeksinde uzmanlar tarafından gerçek değerlerin puanlamasına dayanan bir yöntem kullanmaktadır. OECD'nin hesaplamasında minimum puanlar sıfır değeri almamaktadır. Ancak, konut değişkenlerinde minimum değer belirlemek için oldukça profesyonel bir hazırlığın yapılması gereklidir. Hazırlanan bu endeks minimum değer olarak sıfır atanmasına dayanmakta ve ancak kaba bir nitelik taşımaktadır. Dolayısı ile bu endeks taslağı bu açıdan bir başlangıç çalışması olarak geliştirilmeye açık ve ilave değişkenler ekleyip

minimum olarak sıfır yerine gerçek değerlere dayanan minimum puan ataması yapılmalıdır. Değişkenlerin nominal dikotomik kategorilendirmeyi aşan bir ölçümüne imkân verecek şekilde gözlenmesi ve puan atamada ilgili uzmanların reel değerleri dikkate alan puanlama desteği sağlandığında, endekse daha gerçekçi bir nitelik kazandırılması mümkün olacaktır.

Tablo 6
2006-2015 Yılları ve Konut Kalite Gösterge Endeks Değerleri

Yıl	N	Ort.	Ss	F	P
2006	4258	102,208	20,114		
2007	4245	104,495	20,753		
2008	4205	106,085	19,994		
2009	4279	105,316	20,333		
2010	4128	105,205	20,118	19,043	0,000
2011	5005	106.024	19,569		
2012	5898	106,567	19,156		
2013	6511	107,574	19,075		
2014	4156	108,973	20,834		
2015	5294	108,684	19,481		

Kaynak: TÜİK (2015), Gelir ve Yaşam Koşulları.

Hesaplamalar sonucu ortaya çıkan ortalama endeks değerleri yıllar itibarı ile Tablo 6'da yer almaktadır. İleride yapılacak hesaplamalarda veriler güncellenip daha fazla sayıda gösterge eklenerek geliştirmek mümkündür ve bu nedenle de bu endeks açık uçludur.

Tablo 6'da görüldüğü gibi 2006 yılında ortalama 102.208 değeri alan konutların kalitesi her yıl ortalama bin-iki bin puan artarak 2015 yılında 108.684 değerine yükselmiştir. Endeks değerlerinin yıllara göre anlamlı bir farklılık gösterip göstermediğini belirlemek amacı ile yapılan tek yönlü varyans analizi (Anova) sonuçlarında grup ortalamaları arasındaki fark istatistiksel açıdan anlamlı bulunmuştur (F=19 (F=19,043; p=0,000<0.05). Farklılıkların kaynaklarını belirlemek amacı ile tamamlayıcı post-hoc analizi sonuçlarına göre de ortalama puanlar 2009 ve 2010 yılı hariç yıllara göre anlamlı bir derecede yükselmiştir.

Kır ve kentlerde bulunan konutlar bakımından endeks puanları değerlendirildiğinde nüfusu yirmi binden daha az olarak tanımlanan kırsal alanda yer alan 38.529 konutun ortalama endeks puanı toplam 165.000 puan üzerinden 98.979, nüfusu yirmi binden fazla olan kentlerde ise puanlamaya tabi tutulan toplam 69,729 konutun endeks puanı 111.940'dır. Kır ve kentlere göre anlamlı bir farklılık gösterip göstermediğini belirlemek amacıyla yapılan t-testi sonucunda grup ortalamaları arasındaki fark istatistiksel açıdan anlamlıdır (t=-105.731; p=0.000<0,05).

Tablo 7
Hane Gelir Düzeyi ve Kalite Gösterge Endeks Puanı

Gelir düzeyi	N	Ort	Ss	F	P
1. %20	22.739	97,043	20,654		
2. %20	16.938	104,475	18,755		
3. %20	11.512	108,589	17,487	1,845,296	0,000
4. %20	8691	112.084	16,441		
5. %20	6261	116,385	14,227		

Kaynak: TÜİK (2015), Gelir ve Yaşam Koşulları.

Gelir düzeyine göre endeks puanları Tablo 7'de yer almaktadır. Anova testi sonucuna göre konut gösterge indeks puanları bakımından gelir grupları arasında fark olduğu görülmektedir (F=1845,296; p=0,000<0.05). En alt %20'lik gelir grubunda yer alan hanelerin endeks puanları 97, alt-orta gruptakilerin 104, ortanın 108, üst-ortanın 112 ve en üst gelir grubunun ise 116 bindir.

Tablo 7'deki endeks sonuçları gelir dağılımı ve düzeyi ile ilgili bilgiler sağlamaktadır. Tablo 7'nin ikinci sütununda yer alan N dağılımları incelendiğinde 2006 ile 2015 yılları arasında anket yapılan bireylerin %34'ü alt-gelir grubu, %55'i orta gelir grubu ve %11'i de en üst gelir grubunda yer almaktadır. Bu konuda daha önce yapılan bir diğer araştırma sonucu (Aydın, 2012) ile karşılaştırıldığında 2006 ile 2015 yılları arasında alt gelir grubunda %11'lik bir azalma ve orta gelir grubunda ise %16'lık bir artışın olduğu görülmektedir. Türkiye'de orta gelir grubunun %70'li bir rakama ulaşması uzun vadede beşeri sermayenin eğitilmesi ile mümkün olmaktadır (Bilen ve Yumuşak, 2000).

Bölgelere göre endeks puanları incelendiğinde ortalama 118.224 puan ile İstanbul ilk sırada yer almaktadır. İstanbul'un ardından Doğu Marmara ve Doğu Karadeniz bölgesinde bulunan konutlar 110 bin gösterge puanına ulaşmaktadır. Batı Marmara, Ege, Batı Anadolu, Batı Karadeniz, Ortadoğu Anadolu ve Akdeniz Bölgelerinde ise konut kalite gösterge endeks puanları 101 bin ile 108 bin arasında değişmektedir. 96 ve 99 bin puan ile Güneydoğu Anadolu ve Kuzeydoğu Anadolu Bölgeleri diğer bölgelere göre nispeten daha düşüktür. Anova testi sonucuna göre konut gösterge indeks puanları bakımından bölgeler arasında fark olduğu görülmektedir (F=1396,202; p = 0,000<0.05), fakat farklılıklar aşırı değerlerde değildir. Bu bulgular Türkiye'de konut kalite açısından bölgeler arasında anlamlı bir eşitsizliğin olmadığını ve hayat standartlarının bütün bölgelerde bir birine yakın olduğunu göstermektedir.

Tartışma ve Sonuç

Kapitalist piyasa ilişkilerinin hâkim olduğu bir ortamda konut sahibi olabilmek ve standartlara uygun konutlarda barınmak her sosyo-ekonomik statüdeki insan için kolay değildir. Bundan dolayı da haneler birikimlerinin büyük bir kısmını konut sahibi olmaya ve uygun konut koşullarında yaşamak için sarf etmektedir.

Konut sahipliği değerlendirildiğinde Türkiye'de konut açığının olduğu görülmektedir. Özellikle, nüfusu 20 binden büyük kentlerde konut sahipliği oranı %50'dir. Gelir düzeyi ve konut sahipliğinde alt gelir grubunda yer alan hanelerin konut sahipliği oranı %35-40 civarındadır. Kırsal bölgelerde yaşayan hanelerin %75'i kendi konutlarında yaşamaktadır. Türkiye konut sahipliği AB ülkelerinin gerisinde yer almaktadır. Devletin mümkün olduğu kadar uygun şartlarda kredi sağlayarak düşük gelirli hanelerin konut ihtiyaçlarını karşılamada destek olması zaruridir. Türkiye'de özellikle de kentlerde yaşayan ve alt gelir grubunda bulunan hanelerin ev sahibi olmalarının yolu kolaylaştırılmalıdır.

Kira öder gibi ev sahibi olmak herkes için avantajlıdır. Fakat konut fiyatları ve kredileri yükseldiğinde kirada oturmak daha kazançlı olabilmektedir. Türkiye'de hanelerin %40'ı kiracıdır. Diğer ülkeler ile karşılaştırıldığında kiracılık Türkiye'de hala yaygındır. AB'de olduğu gibi %70-75 ev sahipliği ve %25-30 kiracılık oranı Türkiye için bir hedef olarak düşünülebilir. Fakat kiracılığın da ülke içinde hareketliliğe yol açarak belli bir yere sıkışmışlığı ve durağanlığı bertaraf ettiği için bazı avantajları da vardır.

Gelir düzeyi itibarı ile Türkiye'de konutların koşulları açısından en alt gelir grubu hariç diğer gruplar arasında fazla bir fark yoktur ve endeks değerleri birbirine yakındır. Dolayısı ile konut yoksunluğu ile en alt gelir düzeyinde bulunan haneler yüz yüze gelmektedir. Yoksulluğu detaylı ölçmenin bir diğer boyutu da konut yoksunluğu ortaya çıkarmaktır.

Sonuçların da gösterdiği gibi Türkiye'nin önemli sektörlerinden olan konut sektörü koşullar uygun olduğunda önümüzdeki yıllarda canlılığını koruyacaktır. Ayrıca, Türkiye'de ipotekli satın alınan konutlardan dolayı kriz olabileceği ihtimali yüksek bir ihtimal gibi gözükmemektedir. İpotekli konut oranı her geçen yıl artmasına rağmen yüksek değildir ve konutların Avrupa Birliği ülkelerinde %27'si ipotekli iken bu oran Türkiye'de %6'dır. Konut sektörünün canlılığını koruması konut kredi faizlerinin makul düzeyde olmasına bağlıdır. Ayrıca hali hazırda mevcut olan konutların da ortalama yapılış tarihi nispeten eskidir ve yenilenmeye ihtiyacı vardır. Her ülkede insanların konut edinme hakkı vardır ve çoğu insan konut sahibi olmayı istemektedir. AB ülkeleri ile karşılaştırıldığında Türkiye'de ipotekli ve kredili konut satışlarının yaygınlaştırılması gerektiği açıktır. Ayrıca, dini inançtan dolayı Türkiye'de faizli ve kredili konut satın almaya mesafeli insanlar bulunmaktadır. Türkiye'de maddi birikimlerin betona gömüldüğü sıkça dile getirilen bir eleştiridir. Diğer yandan gelir grupları arasında ve kentlerde konut açığının bulunduğu da göz önüne alındığında beton ekonomisinin ilerideki yıllarda da devam etmesi muhtemeldir.

Türkiye son 70 yılda dünyada en hızlı kentleşen ülkelerden biridir. Yüz yıl bile geçmeden nüfusu 10 milyondan 82 milyona ulaşmış ve %80'i kentlerde yaşayan bir toplumda "başımı sokacak dört duvar bir çatı olsun" anlayışı geride kalmıştır. Ancak

bütün bu alt üst edici değişime rağmen sonuçların da gösterdiği gibi yıllar itibarı ile Türkiye'de konutların kaliteleri yavaş da olsa yükselmektedir.

Ev sahibi olmak tek başına yeterli bir koşul değildir. Hayatın idame ettirildiği konutların koşulları, nitelikleri yaşam kalitesi bakımından son derece önemlidir. Standardı yüksek konutlarda yaşamak günümüzde insanların temel ihtiyacı haline gelmiştir. Konutların düşük standartlı olması konut yoksunluğu olarak nitelendirilmektedir. Yeteri kadar konforu olmayan konutlar insanların yaşam kalitesini olumsuz etkilemektedir. Bu konuda ülkemizde yapılması gereken şey, konutları yapanların, satın alanların ve bunu denetleyen devletin uzlaşarak standartlardan taviz vermemeyi içselleştirip kurumsallaştırması gerekmektedir.

Konutlarda faydalanılan alan ve oda sayısı bakımından Türkiye AB ortalamasının üzerinde yer almaktadır. AB'de faydalanılan alanın ortalama büyüklüğü 96 metre kare iken Türkiye'de 102,3 metre karedir. 2006 yılında ülke genelinde oturulan konutların kalitelerinin 102 binden 108 bine çıkması ve en önemlisi alt gelir grubundan orta gelir grubuna doğru %16'lık bir yukarı doğru ivme sosyo-ekonomik kalkınmanın devam ettiğini göstermektedir.

AB ortalaması ile karşılaştırıldığında Türkiye'de konutlarda hala yalıtımdan dolayı ısınma sorunu devam etmekte, konutların %23'ünde yeterli ışık alamama sorunu bulunmaktadır. AB ülkelerinde ise bu tür sorunlar %5-6 gibi minimum düzeydedir. Yeterli güneş ışığı alamamak tüberküloz gibi hastalıklara zemin hazırlamaktadır. Güneş görmeyen kötü koşullardaki rutubetli evler hastalık açısından risk oluşturmaktadır. Özellikle bu tür konutlarda yeterinden fazla insan da barınıyorsa hastalık riski artmaktadır.

Özetle, bulguların da işaret ettiği gibi Türkiye'de konutların durumu ortadadır. AB ülkelerinde nüfusun %33,4'ü yaşadığı konutlardan çok memnun iken Türkiye'de bu oran sadece %5,8'dir. Türkiye'de nüfusun %68'i konutlarından memnun olduğunu ve %26,3'ü ise hiç memnun olmadığını ifade etmiştir.

Özellikle de deprem riskinden dolayı Türkiye'de konutların standartlarının geliştirilmesi aciliyet arz etmektedir. Deprem kuşağında yer alan Türkiye'de konutların kalite ve niteliğini taviz vermeden yükseltip sağlamlaştırmak Türkiye'nin en önemli beka sorunları arasındadır. Kentsel dönüşüm çalışmalarının yoğunlaştığı bu dönemde sadece konutların zemin ve kolonlarını sağlamlaştırmak yeterli değildir. Bu çalışmada bahsedilen ısıtma sistemi, rutubet, aydınlatma problemleri, hava ve çevre kirliliği gibi sorunlar da kentsel dönüşümde gündeme gelmelidir.

Türkiye'de bir hayli gelişmiş konut fiyat endeksi bulunmaktadır fakat bu endeksler fiyatlandırma ile sınırlıdır. Dolayısı ile kalite göstergelerinin çeşitlendirildiği yeni endekslerin geliştirilmesi konut standartlarını da olumlu yönde etkileyecektir. Konut

kalite endeksleri konutların maliyetten ziyade kalite temelinde değerlendirmek için tasarlanmış bir ölçüm ve değerlendirme aracıdır. Konutların kalitelerini ölçüp yayınlayarak fiyatların belirlenmesi tüketiciler için önemli bir kazanç olacaktır.

Hakem Değerlendirmesi: Dış bağımsız.
Çıkar Çatışması: Yazar çıkar çatışması bildirmemiştir.
Finansal Destek: Yazar bu çalışma için finansal destek almadığını beyan etmiştir.

Peer-review: Externally peer-reviewed.
Conflict of Interest: The author has no conflict of interest to declare.
Grand Support: The author declared that this study has received no financial support.

Kaynakça/References

Akalın, M. (2016). Sosyal konutların Türkiye'nin konut politikaları içerisindeki yeri ve TOKİ'nin sosyal konut uygulamaları. *Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, *26*(1), 107–124.

Aksoy, T. ve Şiranlı, T. Y. (2011). Farklı yapım yıllarına göre konut kullanıcı memnuniyetinin istatistiksel değerlendirmesi: Elazığ örneği. https://dergipark.org.tr/download/article-file/186148 adresinden edinilmiştir.

Aydın, K. (2012). Türkiye'de kişisel gelir dağılımının sosyo-ekonomik ve demografik belirleyicileri. *Çalışma ve Toplum*, *1*, 147–166.

Bilen, M. ve Yumuşak, İ. G. (2000). Gelir dağılımı-beşeri sermaye ilişkisi ve Türkiye üzerine bir değerlendirme. *K. Ü. Sosyal Bilimler Dergisi*, *1*(1), 77–96.

Buckley, R., & Mathema, A. (2017). Housing privatization in Romania: An Anti-common tragedy. *Economics of Transition and Institutional Change*, *26*(1), 127–145. https://doi.org/10.1111/ecot.12140

Castles, F., & Ferrera, M. (1996). Home ownership and the welfare state: Is Southern Europe different? *South European Society and Politics*, *1*(2), 163–185.

Cao, M., & Wei, J. (2010). Valuation of housing index derivatives. *The Journal of Futures Markets*, *30*(7), 660–688.

Dünya. (2012). *Yalıtımsızlık 7,5 milyar dolar harcatıyor*. https://www.dunya.com/gundem/yalitimsizlik-75-milyar-dolar-harcatiyor-haberi-167055 adresinden edinilmiştir.

Elsigna, M., & Hoekstra, J. (2005). Home ownership and housing satisfaction, *Journal of Housing and the Built Environment*, *20*, 401–424.

Emlak Kulisi. (2016). *Konut fiyat endeksi nedir?* https://emlakkulisi.com/konut-fiyat-endeksi-nedir-kfe-ne-demek/285212 adresinden edinilmiştir.

EUROSTAT. (2019). *Income and living conditions*. Retrieved from http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvho02&lang=en

EUROSTAT. (2018a). *People in the EU: Home ownership, EU-SILC.* Retrieved from https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/People_in_the_EU_-_statistics_on_housing_conditions#Home_ownership

EUROSTAT. (2018b). *Share of total population living in a dwelling with a leaking roof, damp walls, floors or foundation, or rot in window frames of flor, EU-SILC*. Retrieved from https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-datasets/-/tessi292

EUROSTAT. (2018c). *Total population considering their dwelling as too dark, EU-SILC*. Retrieved from http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_mdho04&lang=en

EUROSTAT. (2018d). *Pollution, grime or other environmental problems, EU-SILC*. Retrieved from http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/setupDownloads.do

EUROSTAT. (2018e). *Noise from neighbors or from the street, EU-SILC*. Retrieved from http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_mddw01&lang=en

EUROSTAT. (2012). *Distribution of population by level of overall satisfaction with the dwelling and household type, EU-SILC*. Retrieved from http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_hcmp04&lang=en

Forex Brokerleri. (2018). *Konut kredisinin en düşük olduğu ülkeler hangileri*. https://forexbrokerleri.com/haber/konut-kredisinin-en-dusuk-oldugu-ulkeler-hangileri/ adresinden edinilmiştir.

Forrest, R., Murie, A., & Williams, P. (1990). *Home ownership: Differentiation and fragmentation*, London: Unwin Hyman.

Garanti Bankası. (2016). *Tüik'in İpotekli Konut Satış Raporları*. https://www.garantimortgage.com/tuikin-ipotekli-konut-satisi-raporlari.aspx adresinden edinilmiştir.

Gür, M. ve Sezer, F. (2018). *Konut tercihinde popülarite-kullanıcı memnuniyeti üzerine bir araştırma: Bursa örneği*. *Tasarım ve Mimarlık Dergisi*, *14*. http://www.mtddergisi.com/dergiayrinti/konut-tercihinde-popularite-8211-kullanici-memnuniyeti-uzerine-bir-arastirma-bursa-balat-ornegi_295 adresinden edinilmiştir.

Kahraman, Z., Özdemir, E. ve Senem, S. (2017). Kentsel dönüşümü gündeme gelen bir alan için konut memnuniyeti araştırması: Türk-iş Blokları. *Megaron*, *12*(4), 619–634.

Kain, J., & Quigley, J. (2012). Measuring the value of housing quality. *Journal of American Statistical Association*, *65*, 532–548.

Kellekçi, Ö. L. ve Berköz, L. (2006). Konut ve çevresel kalite memnuniyetini yükselten faktörler. *İstanbul Teknik Üniversitesi Dergisi*, *5*(2), 167–178.

Kemeny, J. (1981). *The myth of home ownership*. London: Routledge & Kegan Paul.

Milliyet Emlak. (2018). Türkiye'de kaç konut var? https://www.milliyetemlak.com/dergi/turkiyede-kac-konut-var/ adresinden edinilmiştir.

NTV. (2019). *Türkiye'de konut sayısı artıyor ama ev sahibi sayısı geriliyor*. https://www.ntv.com.tr/emlak/turkiyede-satilan-konut-artiyor-ama-ev-sahibi-sayisi-geriliyor,7_USmPI78kCPaJHvCO5PCQ adresinden edinilmiştir.

OECD. (2019). *OECD Statistics*. Retrived from https://stats.oecd.org

Öznam, B. (2013). *İstanbul'da kamu kontrolünde yaptırılan toplu konut alanlarının yeşil alan kriterleri açısından değerlendirilmesi: Ataşehir-Esenkent-Halkalı Örnekleri*. https://dergipark.org.tr/download/article-file/175458 adresinden edinilmiştir.

Rohe, W. M., van Zandt, S., & McCarthy, G. (2001). *The social benefits and cost of home ownership: A critical assessment of research, low-income homeownership* (Working paper series, Joint Center for Housing Studies of Harvard University), Boston.

Rohe, W. M., & Stegman, M. A. (1994). The impacts of home ownership on the self-esteem, perceived control and life satisfaction of low income people. *Journal of the American Planning Association, 60*, 173–184.

Rossi, P. H., & Weber, E. (1996). The social benefits of homeownership: Empirical evidence from national surveys. *Housing Policy Debate*, *7*, 1–81.

Sarıoğlu, P. (2019). *Türkiye'de dönüşen konut politikaları, kiralık ve ev sahipliği sektörleri*. www.academia.edu/32357700/T%C3%BCrkiyede_De%C4%9Fi%C5%9Fen_Konut_Politikalar%C4%B1_Kiral%C4%B1k_ve_Ev_sahipli%C4%9Fi_Sekt%C3%B6rleri adresinden edinilmiştir.

Şekeroğlu, M. B. (2016). *Ailelerin konut ve çevresel kalite memnuniyetine etki eden faktörlerin incelenmesi* (Yüksek lisans tezi, Hacettepe Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Aile ve Tüketici Bilimleri Anabilim Dalı, Ankara). https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/

T.C. Merkez Bankası. (2018). *Konut fiyat endeksi*. https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TR/TCMB+TR/Main+Menu/Istatistikler/Reel+Sektor+Istatistikleri/Konut+Fiyat+Endeksi/ adresinden edinilmiştir.

The National Affordable Homes Agency. (2017). *Housing Quality Indicators (HQI) Form, Britain.* Retrieved from https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/366634/721_hqi_form_4_apr_08_update_20080820153028.pdf

Türkiye İstatistik Kurumu. (2012). *Gelir ve yaşam koşulları araştırması*. Ankara: Yazar.

Türkiye İstatistik Kurumu. (2015). *Gelir ve yaşam koşulları mikro veri seti*. Ankara: Yazar.