

Sercan Sevgili¹
Politika AnalistiYaren Küçükkör²
Araştırmacı**BARINMA KRİZİ: TÜRKİYE'DE GELİR EŞİTSİZLİĞİ VE YAŞAM KOŞULLARI**

DEĞERLENDİRME NOTU

Barınma, yalnızca bireylerin fiziksel bir çatıya sahip olma ihtiyacını değil; aynı zamanda güvenlik, mahremiyet, aidiyet ve toplumsal refah duygusunu da temsil eden temel bir insan hakkıdır. Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi'nden Avrupa Sosyal Şartı'na kadar pek çok uluslararası belge, devletlerin vatandaşlarına insana yaraşır konut koşulları sunma yükümlülüğünü açıkça tanımlamıştır. Ancak bu yükümlülüklerin pratikte nasıl karşılandığı, ülkelerin ekonomik yapısı, gelir dağılımı ve sosyal politika tercihlerine doğrudan bağlıdır. Dolayısıyla barınma hakkı, sadece konut stokunun varlığıyla değil, bu stokun kimlere, hangi koşullarda erişilebilir olduğuyla da yakından ilişkilidir.

Türkiye'de son yıllarda yaşanan ekonomik kriz, yüksek enflasyon ve faiz politikalarındaki belirsizlik, barınmayı giderek daha maliyetli hale getirmiştir. Konut fiyatlarının son on yılda neredeyse on katına çıkması, ücretlerin ise bu artışı karşılamaktan çok uzak kalması, geniş halk kesimlerinin barınma kapasitesini aşındırmaktadır. Konut piyasasının yatırım aracı olarak görülmesi, yüksek gelirli kesimlerin servetini koruma ve artırma alanı yaratırken dar ve orta gelirli hanelerin bu piyasanın dışında kalmasına neden olmaktadır. Bu durum, mülkiyetin yalnızca ekonomik bir mesele olmaktan çıkıp toplumsal eşitsizliklerin yeniden üretildiği temel bir alana dönüşmesine yol açmaktadır.

Gelir eşitsizliği, barınma alanında iki yönlü bir baskı yaratmaktadır. Alt gelir grupları barınma hakkına erişim için

¹<https://www.tepav.org.tr/tr/ekibimiz/s/1461/Sercan+Sevgili>

²<https://www.tepav.org.tr/tr/ekibimiz/s/1490/Yaren+Kucukkorkor>

Bu çalışmada ifade edilen bulgular, yorumlar, sonuçlar, öneriler ve görüşler tamamen yazarına aittir. TEPAV'ın resmi görüşü değildir. © TEPAV, aksi belirtilmedikçe her hakkı saklıdır.

*Çalışmada katkılarından dolayı ODTÜ İktisat öğrencisi Gültekin Arık ve ODTÜ Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi öğrencisi Muhammed Mustafa Özaydın'a teşekkür ederiz.

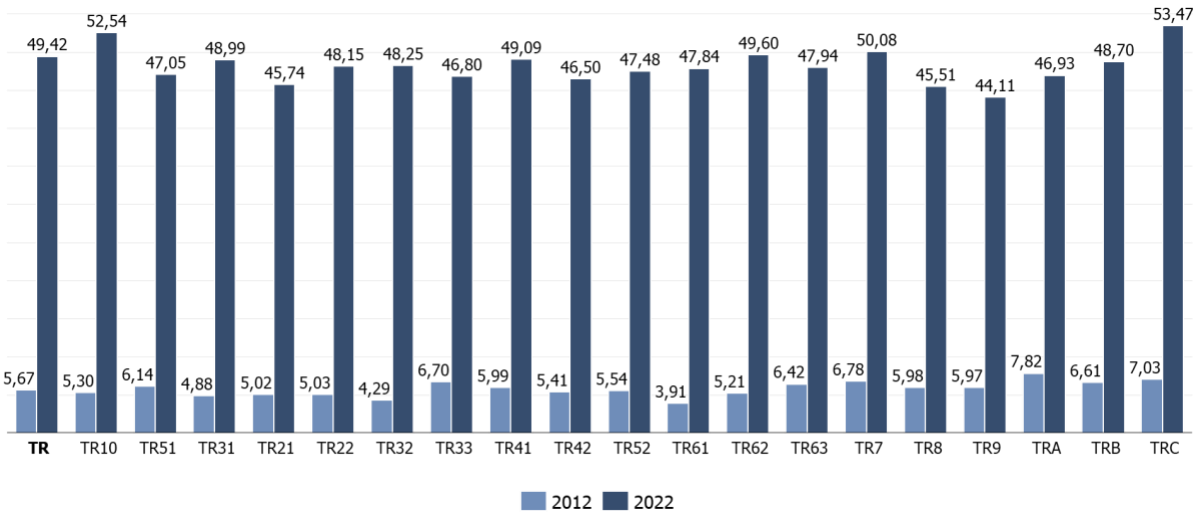
zaten büyük zorluklarla karşılaşırken orta sınıf da artık hızla bu imkânı kaybetmektedir. Ev sahibi olmak, geçmişte orta sınıfın toplumsal statüsünü ve güvenliğini pekiştiren bir unsurken bugün giderek üst gelir gruplarının ayrıcalığına dönüşmüştür. Bu gelişmeler yalnızca konuta erişimi değil, aynı zamanda sosyal hareketliliği de kısıtlamakta; bireylerin daha iyi yaşam koşullarına ulaşma şansını daraltmaktadır.

Bu değerlendirme notu, Türkiye'deki konut piyasasının gelir grupları arasındaki ayrışmayı nasıl derinleştirdiğini ve barınma hakkını hangi boyutlarda tehdit ettiğini ele alacaktır.

Konut Fiyatları

Türkiye'de konut fiyatlarının son on yılda gösterdiği artış, barınma krizinin en belirgin kaynağıdır. Şekil 1'de görüldüğü üzere, 2012–2022 arasında Türkiye genelinde konut fiyatları yaklaşık 8,8 kat artmıştır. Bu artış, yalnızca büyükşehirlerde değil, ülkenin farklı bölgelerinde de geniş bir etki yaratmıştır. Turistik bölgeler olan Antalya, Muğla ve Aydın'da fiyatların 12 kata kadar çıkması, bu bölgelerde yaşayan hanelerin barınma maliyetini karşılamasını neredeyse imkânsız hale getirmiştir. Yalnızca turizm ve yabancı sermaye etkisiyle değil, aynı zamanda ikinci konut talebiyle de beslenen bu artış, yerel halkın barınma kapasitesini doğrudan aşındırmıştır. Öte yandan, gelişmişlik düzeyi görece düşük olan Doğu ve Güneydoğu Anadolu'da talep baskısı daha sınırlı olmasına rağmen, fiyatlar 6 katın üzerinde artış göstermiştir. Bu tablo, talep farklılıklarının varlığına rağmen konutun tüm ülke genelinde ulaşılamaz bir maliyete dönüştüğünü göstermektedir.

Şekil 1: İBBS-2 bölgelerine göre konut fiyat endeksi (2023=100), 2012- 2022



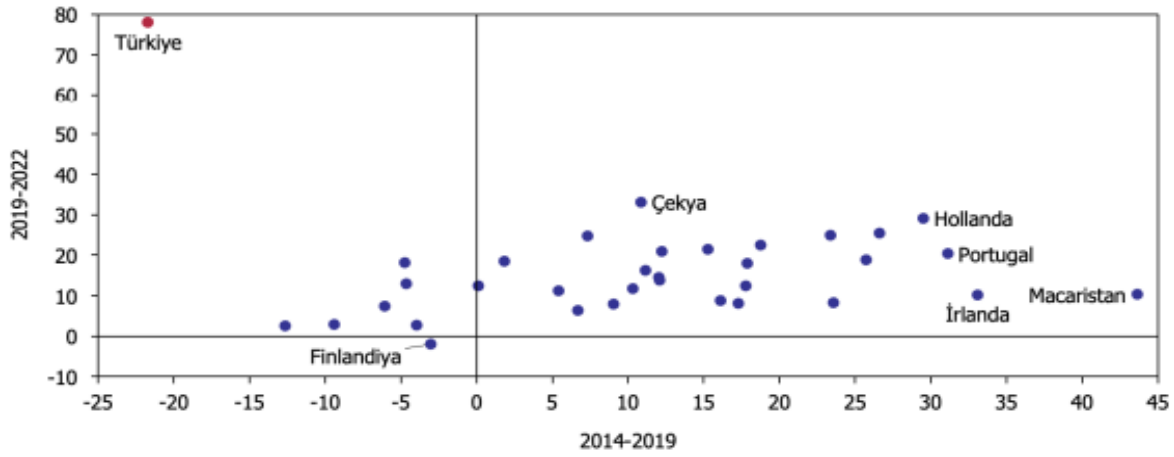
Kaynak: EVDS, TEPAV hesaplamaları

Konut fiyatlarının yalnız başına yükselişi, bu tablonun yalnızca bir boyutunu yansıtmaktadır. Asıl belirleyici olan, bu artışların hanelerin gelir artışlarıyla nasıl bir denge kurabildiğidir. Şekil 2'de yer alan OECD karşılaştırması, Türkiye'nin 2014–2019 arasında ücretlere kıyasla görece dengeli bir konut piyasasına sahip olduğunu ortaya koymaktadır. Ancak 2019 sonrasında yaşanan yüksek enflasyon, faiz politikalarındaki belirsizlik ve konutun yatırım aracına dönüşmesiyle bu denge hızla bozulmuştur. 2022 yılı itibarıyla Türkiye, konut fiyatlarının ortalama ücretlere kıyasla en hızlı arttığı ülke haline gelmiştir. OECD ortalamasına göre çok

daha keskin bir ayrışma gösteren bu tablo, Türkiye'de konuta erişimin artık sadece düşük gelirli kesimler için değil, orta gelir grupları için de giderek daha zorlaştığını ortaya koymaktadır.

Bu durum, barınma krizinin yalnızca ekonomik bir maliyet sorunu olmadığını, aynı zamanda toplumsal yapıyı dönüştüren bir eşitsizlik dinamiği olduğunu göstermektedir. Gelir artışları konut fiyatlarını karşılamaktan uzak kaldıkça ev sahibi olmak yalnızca belirli sermaye birikimine ya da miras aktarımına sahip hanelerin erişebildiği bir ayrıcalığa dönüşmektedir. Orta sınıf için geçmişte ulaşılabilir olan mülkiyet, bugün giderek uzaklaşan bir hedef haline gelmiştir. Bu dönüşüm, sosyal hareketliliği kısıtlamakta; bireylerin ekonomik çaba yoluyla yaşam koşullarını iyileştirme ihtimalini zayıflatmaktadır. Sonuçta konut, Türkiye'de gelir eşitsizliğinin en görünür ve en çarpıcı yansıma alanlarından biri haline gelmiş; barınma hakkı, toplumun geniş kesimleri için giderek daha fazla bir hak değil, bir ayrıcalık olarak yaşanmaya başlanmıştır.

Şekil 2- OECD ülkelerinde konut fiyatı-ortalama ücret oranının gelişimi



Kaynak: OECD, TEPAV hesaplamaları

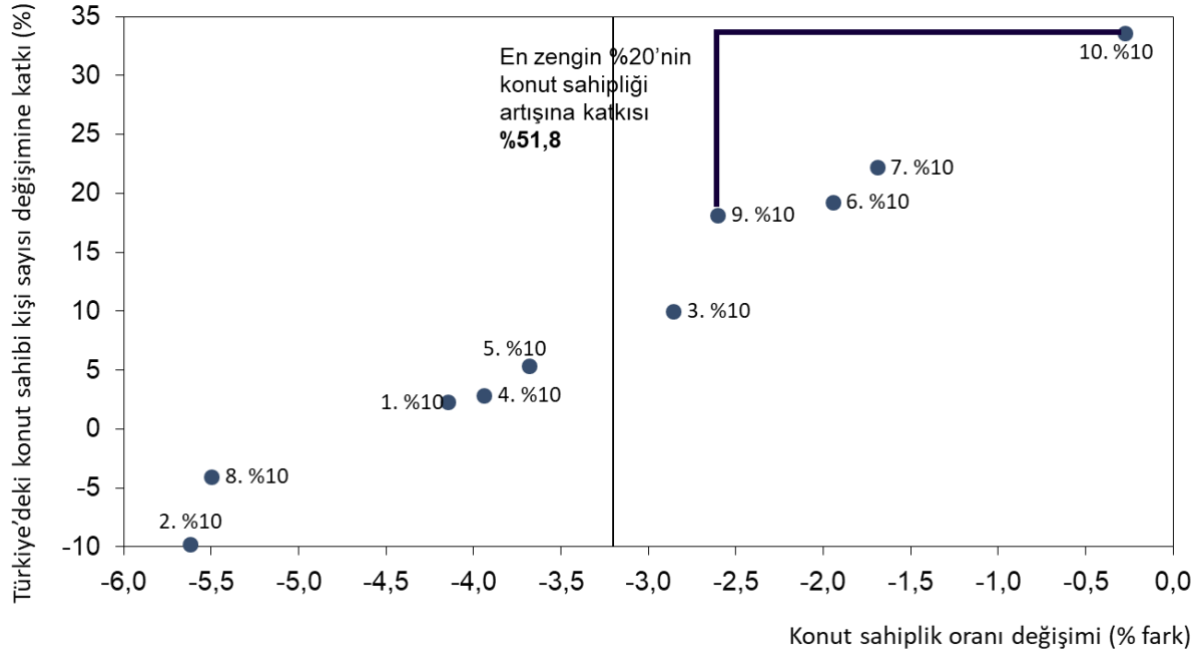
Türkiye'de barınma krizinin derinleşen bir diğer boyutu, konut sahipliğinin gelir gruplarına göre nasıl dağıldığıdır. Şekil 3'te görüldüğü üzere, son yıllarda konut sahipliği oranındaki artış toplumun geneline eşit dağılmamış; en zengin %20'lik gelir grubu bu artışın yaklaşık %52'sini tek başına üstlenmiştir. Buna karşılık, orta ve alt gelir gruplarında konut sahipliği ya yerinde saymış ya da gerilemiştir.

Bu durum, konut piyasasında yaşanan gelişmelerin yalnızca yüksek gelirli haneler lehine işlediğini göstermektedir. Konut edinimi, artık sadece hane gelirine bağlı bir mesele olmaktan çıkmış; miras, mevcut servet ve finansal kaynaklara erişim gibi unsurlara dayalı bir ayrıcalığa dönüşmüştür. Dolayısıyla, geçmişte orta sınıf için hem ekonomik güvenlik hem de toplumsal statü göstergesi olan ev sahipliği, bugün hızla üst gelir grubunun imtiyazı haline gelmektedir. Bu gelişme, iki önemli sonucu beraberinde getirmektedir. İlk olarak, sosyal hareketlilik sınırlandırılmaktadır. Orta sınıfın tasarruf ederek mülkiyet edinme imkânı kalmadıkça bireylerin ekonomik çaba yoluyla daha iyi yaşam koşullarına ulaşma ihtimali zayıflamaktadır. İkinci olarak, kuşaklar arası eşitsizlik derinleşmektedir. Konut edinimi giderek miras aktarımı üzerinden mümkün hale gelirken, yeni kuşakların servet biriktirme imkânları daralmaktadır.

Sonuçta Türkiye'de mülkiyet yapısı, gelir eşitsizliğinin pekiştiği ve yeniden üretildiği bir mekanizma haline gelmiştir. En zengin kesim için konut, yalnızca bir barınma aracı değil, aynı zamanda servetlerini artıran güvenli bir yatırım kalemi haline gelirken; toplumun geniş

kesimleri için barınma hakkı erişilemez bir hedefe dönüşmektedir. Bu tablo, barınma krizinin sınıfsal boyutlarını net bir şekilde ortaya koymaktadır.

Şekil 3- %10'luk gelir gruplarına göre konut sahipliği oranının konut sahipliğine değişim katkısı



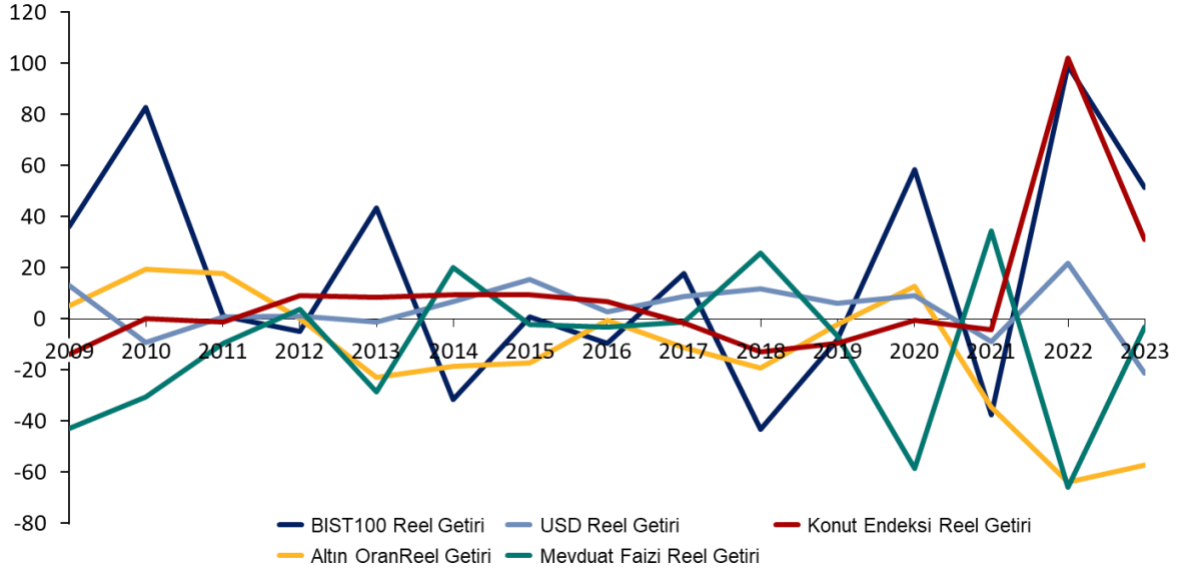
Kaynak: TÜİK Gelir ve Yaşam Koşulları Anketi, TEPAV

Türkiye'de barınma krizinin derinleşen bir diğer boyutu, konut sahipliğinin gelir gruplarına göre nasıl dağıldığıdır. Şekil 3'te görüldüğü üzere, son yıllarda konut sahipliği oranındaki artış toplumun geneline eşit dağılmamış; en zengin %20'lik gelir grubu bu artışın yaklaşık %52'sini tek başına üstlenmiştir. Buna karşılık, orta ve alt gelir gruplarında konut sahipliği ya yerinde saymış ya da gerilemiştir. Bu durum, konut piyasasında yaşanan gelişmelerin yalnızca yüksek gelirli haneler lehine işlediğini göstermektedir. Konut edinimi, artık sadece hane gelirine bağlı bir mesele olmaktan çıkmış; miras, mevcut servet ve finansal kaynaklara erişim gibi unsurlara dayalı bir ayrıcalığa dönüşmüştür. Dolayısıyla, geçmişte orta sınıf için hem ekonomik güvenlik hem de toplumsal statü göstergesi olan ev sahipliği, bugün hızla üst gelir grubunun imtiyazı haline gelmektedir.

Konutun bu şekilde zengin hanelerin lehine yoğunlaşmasının ardındaki nedenlerden biri, konutun giderek daha fazla yatırım aracı olarak görülmesidir. Şekil 4, 2009–2023 döneminde yatırım araçlarının reel getirilerini göstermektedir. Buna göre, döviz, altın veya borsa gibi araçlar dönemsel dalgalanmalar yaşarken konut fiyatları uzun vadede istikrarlı biçimde yükselmiş ve özellikle 2020 sonrasında en yüksek getiriyi sağlamıştır. Bu tablo, yüksek gelirli kesimlerin neden konuta yöneldiğini açıklamaktadır: Konut, serveti korumanın ve artırmanın en güvenli yolu haline gelmiştir. Ancak bu kazançtan yalnızca başlangıçta konuta erişebilenler yararlanabilmektedir. Dolayısıyla, konutun yatırım aracı haline gelmesi, bir yandan fiyatları daha da yukarı taşımış; diğer yandan sosyal eşitsizliği pekiştiren bir mekanizma yaratmıştır. Hâlihazırda mülk sahibi olanlar servetlerini artırırken orta ve alt gelir grupları konuta erişim şansını tamamen kaybetmiş, yalnızca yükselen kira maliyetleriyle baş başa kalmıştır. Böylece

konut piyasası hem mülkiyet hem de servet açısından toplumun en zengin kesimi lehine işleyen bir döngüye dönüşmüştür.

Şekil 4- Yatırım araçlarının reel getirileri, %, 2009-2023



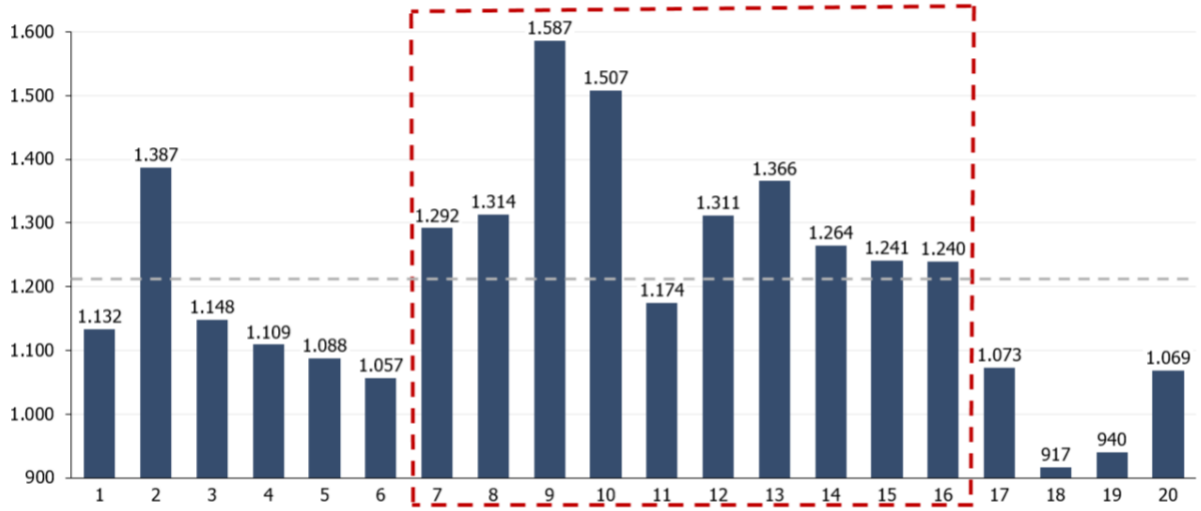
Kaynak: Turkey Data Monitor, EVDS, REIDIN, TEPAV hesaplamaları

Barınma Maliyetleri ve Hanehalkı Yaşam Standartları

Kira enflasyonu, Türkiye’de barınma krizinin en somut yansımalarından biridir. Şekil 5’te görüldüğü üzere, 2012–2022 döneminde kira artışları gelir gruplarına eşit şekilde dağılmamış; özellikle orta gelir gruplarında (7–16. dilimler) yoğunlaşmıştır. Bu gruplarda kira enflasyonu %1.200–1.600 seviyelerine kadar çıkarken alt gelir gruplarında görece daha düşük, üst gelir gruplarında ise belirgin biçimde daha sınırlı kalmıştır.

Bu dağılım, barınma yükünün toplumsal eşitsizliği derinleştiren bir biçimde çalıştığını göstermektedir. En yoksul kesimler zaten konut piyasasından dışlanmış ve çoğunlukla düşük standartlı konutlarda yaşamaya mahkûm olurken en zengin kesim artan fiyatlardan yatırımcı olarak kazanç elde etmektedir. Asıl baskıyı ise toplumun geniş bir bölümünü oluşturan orta gelir grupları yaşamaktadır.

Kira enflasyonunun en yüksek olduğu 7–16. gruplar, esasen Türkiye’de orta sınıfı temsil etmektedir. Bu kesimlerin konut piyasasında artan baskıyla karşılaşması, yalnızca mülkiyet edinimini imkânsızlaştırmakla kalmamış; aynı zamanda hane bütçelerinde kiraya ayrılan payın hızla yükselmesine yol açmıştır. Böylece barınma maliyetleri, orta sınıf için sosyal güvenlik, eğitimden ve tasarruftan feragat edilmesine neden olabilen bir yük haline gelmiştir.

Şekil 5 – Gelir gruplarına göre kira enflasyonu, 2012-2022

Kaynak: TÜİK Hanehalkı Bütçe Anketi, TEPAV

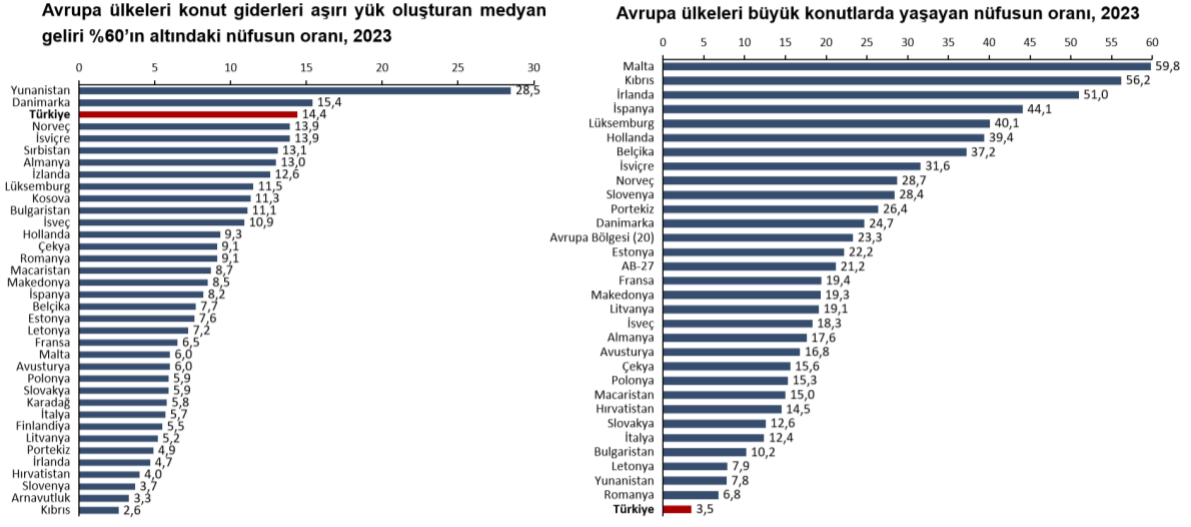
Konut Yaşam Koşulları

Şekil 6 Türkiye'deki barınma krizinin yalnızca ulusal değil, aynı zamanda uluslararası ölçekte de dikkat çekici bir boyutta olduğunu ortaya koyuyor. Grafiklerin sol tarafında, Avrupa ülkelerinde konut giderlerinin hane bütçesinde yarattığı aşırı yük gösterilmekte. Türkiye, %14,4 ile bu alanda en yüksek oranlardan birine sahip. Yunanistan (%28,5) ve Danimarka (%15,4) ile birlikte Avrupa'nın en sorunlu ülkeleri arasında yer alıyor. Türkiye'nin AB-27 ortalamasının (yaklaşık %9) çok üzerinde konumlanması, barınma maliyetlerinin özellikle dar gelirli kesimler için temel bir yaşam krizi haline geldiğini ortaya koyuyor.

Grafiğin sağ tarafında ise Avrupa ülkelerinde büyük konutlarda yaşayan nüfusun oranı yer almakta. Bu göstergede Türkiye, yalnızca %3,5 ile son sırada bulunuyor. Karşılaştırma yapmak gerekirse, AB ortalaması %20'nin üzerinde, Malta'da ise bu oran %59,8 gibi oldukça yüksek bir seviyede. Dolayısıyla Türkiye'de haneler yalnızca gelirlerinin büyük kısmını barınma giderlerine ayırmakla kalmıyor, aynı zamanda çok daha küçük ve düşük standartlı konutlarda yaşamaya mahkûm oluyor.

Bu iki gösterge birlikte değerlendirildiğinde ortaya çıkan tablo nettir: Türkiye'de barınma maliyetleri artarken konutların fiziksel niteliği küçülmekte ve yaşam alanı daralmaktadır. Bu durum, kira enflasyonunun orta gelir gruplarını dahi baskı altına aldığı bir önceki analizle doğrudan ilişkilidir. Türkiye'de geniş kesimler, yüksek maliyet–düşük yaşam standardı ikileminin içine sıkışmıştır.

Şekil 6- Konut giderleri ve büyük konutlarda yaşama, 2023



Kaynak: Eurostat, TEPAV hesaplamaları

Barınma krizinin bir diğer boyutu, konutların yalnızca maliyet açısından değil, aynı zamanda yaşanabilirlik ve enerji kapasitesi açısından da yetersiz hale gelmesidir. Şekil 7 bu tabloyu net bir biçimde ortaya koymaktadır. Grafiğin ilk sütununda, medyan gelirin %60'ının altında gelire sahip nüfusun evini yeterince sıcak tutamama oranı yer almaktadır. Türkiye, %41,3 ile Avrupa'da açık ara ilk sıradadır. Bu oran Bulgaristan (%40,4) ve Yunanistan (%39,8) gibi kronik ekonomik sorunlarla boğuşan ülkelere bile daha yüksektir. AB-27 ortalaması ise yalnızca %22,2'dir.

İkinci göstergede, çocuklu ailelerin evlerini yeterince ısıtamama oranı incelenmektedir. Türkiye %29,6 ile yine Avrupa'nın en yüksek değerlerinden birine sahiptir. Bu bulgu, konut krizinin yalnızca bireysel refahı değil, aynı zamanda nesiller arası eşitsizliği derinleştirdiğini de göstermektedir. Çocukların yetersiz ısınan konutlarda büyümesi, eğitim ve sağlık gibi alanlarda uzun vadeli dezavantajlar yaratacaktır. Üçüncü göstergede, 65 yaş üstü nüfusun evini yeterince sıcak tutamama oranı yer almaktadır. Türkiye burada da %50,7 ile Avrupa'nın açık ara lideridir. Bu oran, Avrupa ortalamasının (yaklaşık %20) iki buçuk katından fazladır. Yaşlı nüfusun barınma koşullarındaki bu yetersizlik, sosyal devlet kapasitesinin zayıflığı ve konut politikalarının eksiklikleri ile birleşerek Türkiye'de derin bir yaşlı yoksulluğu ve kırılganlığı üretmektedir.

Tüm bu göstergeler birlikte değerlendirildiğinde, Türkiye'nin barınma krizinin yalnızca fiyatlar ve kira enflasyonu üzerinden değil, aynı zamanda enerji yoksulluğu üzerinden de toplumsal refahı zedelediği görülmektedir. İnsanların evlerini yeterince ısıtamaması, barınma hakkının yalnızca "bir çatıya sahip olmak" olmadığını; aynı zamanda bu çatı altında insanca ve sağlıklı koşullarda yaşayabilmeyi gerektirdiğini hatırlatmaktadır.

Şekil 7- Konutların ısınabilme kapasiteleri, 2023



Kaynak: Eurostat, TEPAV hesaplamaları

Konut üzerinden gelir eşitsizliği

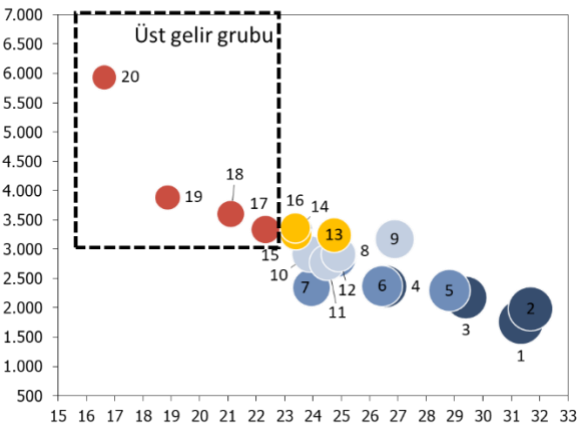
Barınma krizinin mekânsal boyutunu ise Şekil 8 açıkça ortaya koymaktadır. Gelir gruplarının yaşadıkları binaların ortalama yaşlarına bakıldığında güçlü bir ayrışma gözlenmektedir. Üst gelir grupları görece daha yeni binalarda, yüksek kiralar ödeyerek barınırken alt gelir grupları daha eski yapılara sıkışmaktadır. Bu farklılaşma, yalnızca kira düzeyinde değil, aynı zamanda oturlan konutların güvenliği ve dayanıklılığı açısından da ciddi bir eşitsizlik üretmektedir. Özellikle 0–10 yaş arasındaki yeni konutlarda üst gelir grubunun oranı %30'a yaklaşırken, bina yaşı ilerledikçe bu oran hızla düşmekte, yerini daha düşük gelir grupları almaktadır. Elli yaş ve üzerindeki binalarda yaşayanların önemli bir kısmı en alt gelir diliminde yer almaktadır.

Bu tablo, Türkiye'de barınma eşitsizliğinin mekânsal olarak yeniden üretildiğini göstermektedir. Yeni yapılan konutlara erişim, yüksek gelir grupları için mümkün hale gelirken düşük gelir grupları eski, yıpranmış ve çoğu zaman riskli yapılara mecbur bırakılmaktadır. Böylece, kira enflasyonu ve enerji yoksulluğu ile birlikte düşünüldüğünde, barınma krizinin yalnızca ekonomik değil, aynı zamanda yaşanabilirlik ve güvenlik sorunlarını da kapsadığı anlaşılmaktadır. Deprem riski gibi büyük bir tehlikenin bulunduğu Türkiye'de, düşük gelir gruplarının daha yaşlı binalarda yoğunlaşması, barınma krizini aynı zamanda bir hayatta kalma krizi haline getirmektedir.

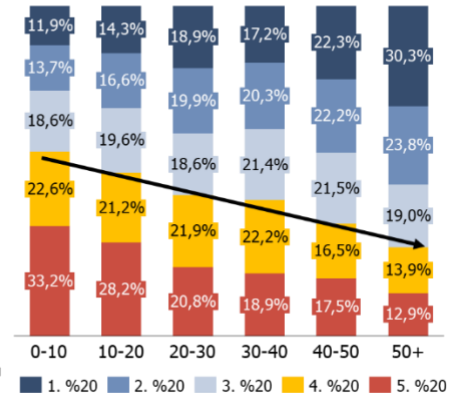
Şekil 8- Gelir Gruplarına Göre Bina Yaşları, 2022

Gelir Gruplarının Ortalama Bina Yaşlarına Göre Ortalama Kiraları

Ortalama Kira



Bina Yaşlarına göre Gelir Grubunun Dağılımı



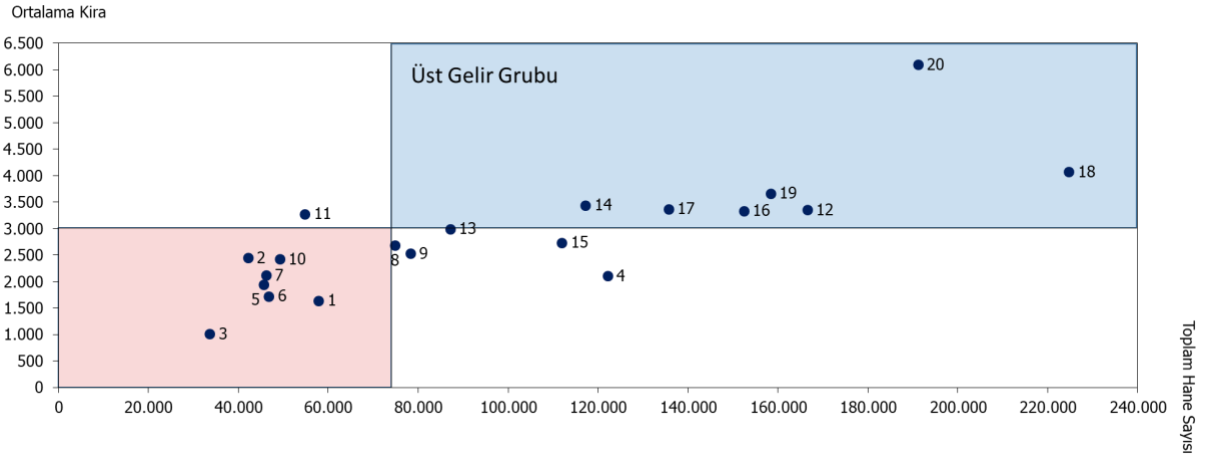
Kaynak: TÜİK Hanehalkı Bütçe Anketi TEPAV hesaplamaları

Şekil 9, hanehalkı büyüklüğü 1 olanların gelir gruplarına göre dağılımını ve ödedikleri kiralrı göstermektedir. Grafik, tek kişilik hanelerin ağırlıklı olarak üst gelir gruplarında yoğunlaştığını ortaya koymaktadır. Bu haneler, ortalamanın oldukça üzerinde kira ödeyerek çoğunlukla rezidans tipi, yüksek standartlı konutları tercih etmektedir. Dolayısıyla piyasada artan talep, geniş toplum kesimlerinin ihtiyaç duyduğu erişilebilir konutlar yerine, lüks ve yatırım odaklı konut üretimini teşvik etmektedir.

Bu eğilim, konut piyasasında kritik bir dönüşüme işaret etmektedir: Tek kişilik hanelerin oranı hızla artarken konut politikalarında artık “yetersiz stok” sorununun ötesine geçilmiş, “yanlış stok ve düşük erişilebilirlik” sorunu ön plana çıkmıştır. Artan tek kişilik haneler, daha küçük ve ulaşılabilir konutlara yönelik talebi artırsa da piyasadaki mevcut konut arzı bu talebe ekonomik ve fiziksel açıdan cevap verememektedir. Bunun sonucunda, alt ve orta gelir gruplarına yönelik erişilebilir konut üretimi geri plana itilmekte, konut stoku büyüse de barınma krizi derinleşmektedir. Kısacası, konutların niceliksel artışı tek başına krizi çözmemektedir; asıl mesele, konutların erişilebilirliği ve ihtiyaca uygunluğu noktasında düğümlenmektedir.

Şekil 9- Hanehalkı Büyüklüğü 1 Olanların Ortalama Kiraları ve Gelir Gruplarına göre Dağılımı

Hanehalkı Büyüklüğü 1 Olanların Ortalama Kiraları ve Gelir Gruplarına göre Dağılımı

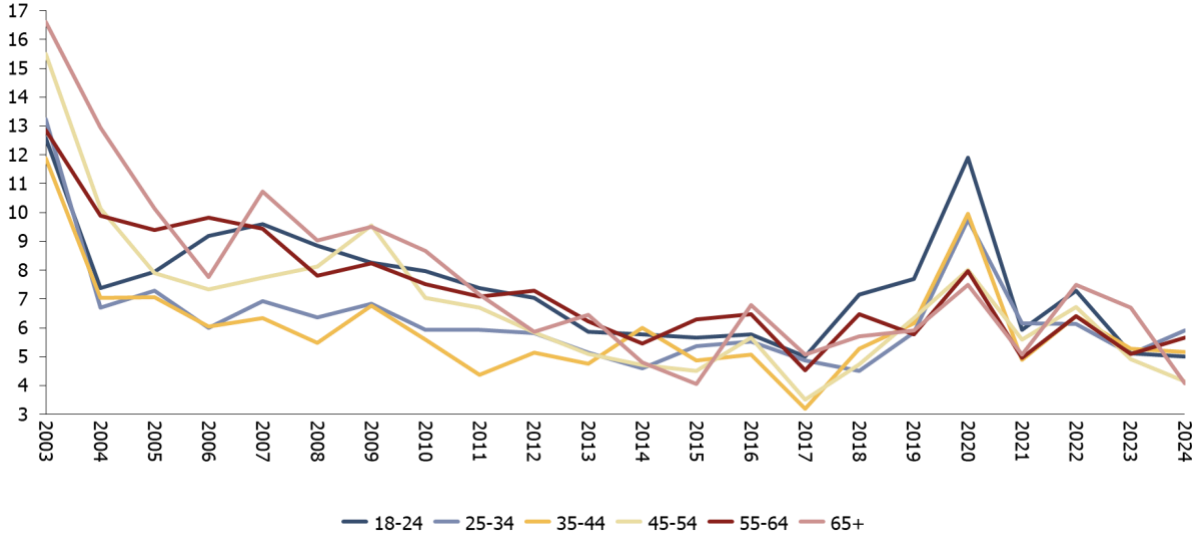


Kaynak: TÜİK Hanehalkı Bütçe Anketi TEPAV hesaplamaları

TÜİK'in Yaşam Memnuniyeti Araştırması verileri, konut piyasasındaki nesnel göstergelerin bireylerin öznel algılarına da yansıdığını ortaya koymaktadır. Şekil 10, 2003–2024 arasında farklı yaş gruplarının “oturulan konuttan duyulan memnuniyet” oranlarını göstermektedir. Tüm yaş gruplarında uzun dönemli bir gerileme eğilimi dikkat çekmektedir.

2000'lerin başında görece daha yüksek olan memnuniyet oranları, özellikle 2010'lardan itibaren düzenli bir şekilde düşmüş, 2020'de pandemi koşullarının yarattığı geçici bir artış dışında sürekli olarak gerilemiştir. 2024 itibarıyla tüm yaş gruplarında konuttan duyulan memnuniyet, başlangıç seviyesinin oldukça altında seyretmektedir.

Bu bulgu, konut krizinin yalnızca gelir dağılımı, kira yükü ya da barınma koşullarındaki eşitsizliklerden ibaret olmadığını; aynı zamanda bireylerin gündelik yaşam deneyimlerini doğrudan etkileyen bir memnuniyetsizlik yarattığını göstermektedir. İnsanlar, barınma hakkını yalnızca ekonomik zorluklar üzerinden değil, yaşam kalitesinin düşmesi üzerinden de deneyimlemektedir.

Şekil 10- Oturulan konuttan duyulan memnuniyet, %

Kaynak: TÜİK Yaşam Koşulları Anketi TEPAV hesaplamaları

Sonuç

Türkiye’de barınma, uzun zamandır yalnızca bir maliyet kalemi ya da piyasa meselesi olarak görülmekteydi. Oysa bugün ortaya çıkan tablo, barınmanın gelir eşitsizliklerini derinleştiren, toplumsal refahı aşındıran ve yaşam kalitesini doğrudan belirleyen yapısal bir kriz haline geldiğini göstermektedir. Gelir dağılımındaki bozulma, kira enflasyonu ve artan konut maliyetleri, geniş toplum kesimlerinin barınma hakkına erişimini giderek zorlaştırmaktadır.

Kriz, çok boyutlu özellikler taşımaktadır. Üst gelir grupları, yeni ve yüksek kiralı konutlara yönelirken alt ve orta gelir grupları daha eski, yıpranmış ve çoğu zaman riskli binalara sıkışmaktadır. Enerji yoksulluğu göstergeleri, hanelerin önemli bir kısmının evlerini yeterince ısıtamaması gerçeğini ortaya koyarken bu durum barınma hakkının yalnızca bir çatıya sahip olmaktan ibaret olmadığını, aynı zamanda insanca koşullarda yaşayabilmeyi de gerektirdiğini hatırlatmaktadır. Ayrıca tek kişilik hanelerin artışıyla birlikte piyasanın rezidans tipi, lüks konut üretimine yönelmesi; daha küçük, erişilebilir ve orta-alt gelir gruplarına hitap eden konutların üretimini geri plana itmiştir. Bu tablo, “yetersiz stok” söyleminden ziyade, “yanlış stok ve düşük erişilebilirlik” sorununa işaret etmektedir.

Bu koşullar altında, barınma krizini çözmek için yalnızca piyasanın işleyişine güvenmek mümkün değildir. Politika yapıcıların, sosyal devlet perspektifini merkeze alan bir konut politikası inşa etmesi gerekmektedir. Bu politikanın üç temel sacayağı öne çıkmaktadır: (1) Alt ve orta gelir gruplarına yönelik erişilebilir sosyal konut üretimi ve kira destek mekanizmaları, (2) eski ve riskli binalarda yoğunlaşan düşük gelirli haneleri koruyacak, adil ve kapsayıcı bir kentsel dönüşüm yaklaşımı, (3) konutu yalnızca bir yatırım aracı değil, bir toplumsal hak olarak tanıyan, yaşam kalitesi ve enerji verimliliğini önceliklendiren bütüncül bir perspektif. Ancak bu şekilde Türkiye, barınma krizini derinleşen bir eşitsizlik kaynağı olmaktan çıkarıp toplumun tüm kesimlerine daha adil, güvenli ve yaşanabilir bir gelecek sunabilir.