



Almanya'yı Kışkıandıran Zenginlerimiz: Az İstihdam, Az Sermaye Birikimi ve Bol Servet

Sermaye birikimi artmayıp istihdam hızlı büyümediğinde reel ücretler düşük kalmakta ve sermaye-emek ikamesi olmamaktadır.

Gayrimenkul Cenneti Ülke

Charlize Theron haberiyle başlayalım. Ünlü aktrist, malikanesini 3,7 milyon dolara satışa çıkarmış. Nasrettin Hoca da durur mu, yapıştırmış nükteyi, “Charlize, sen o parayla Şişli’de bir daire bile alamazsın.”

Nükte bir kenara, Türkiye’de çok büyük bir gayrimenkul balonu olduğu aşikar. Biz bu kısa yazıda bu balonun yapısal olduğunu ve yüksek gayrimenkul (arsa, arazi ve konut) stoku ve fiyatlarıyla düşük sermaye birikimi ve düşük istihdam oranı arasında bir ilişki olduğunu göstermeye çalışacağız.

Önce Türkiye ve Almanya’daki konut durumuna bakalım. Malum, Almanya nüfusu (84.6 milyon)¹ ile Türkiye nüfusu (85

milyon) neredeyse eşdeğer. Peki, Almanya’da kaç hane ve kaç konut var? Almanya’da 41 milyon hane² varmış 2023 yılında. Buna karşılık son verinin olduğu 2023 yılı başında ise 41,9 milyon daire (konut) varmış. Aradaki fark sadece 900 bin.

Gelelim Türkiye’ye. İşler hemen sarpa sarmaya başlıyor. İlk olarak konut ve hane sayısını doğrudan size veren bir veri sayfası yok. Hane sayısını TÜİK’in ADKS’ye dayalı nüfus istatistikleri bültenlerinden buluyoruz, 26,7 milyon. Konut sayısı defalarca yazdığım gibi muamma.

Devletin resmi deprem raporuna (Earthquake Assessment Report, 2023) bakarsanız 2021 yılında 40,2 milyon imiş. Bunun üzerine son iki sene içinde kullanım izni

alınanları eklersek 2023 yılında konut sayısının 41,5 milyon olduğu sonucuna varıyoruz. Dikkat edin lütfen, 26,7 milyon haneye karşılık 41,5 milyon konut. Aradaki fark 14,8 milyon! Buna dolaylı arz fazlası (DAF) diyelim.

DAF’ın parasal karşılığını bulmak için ortalama konut fiyatına bakalım, 3 milyon TL³. Yani, DAF’ın değeri 44,4 trilyon TL’dir. GSYH’nin 2023 yılında 26,3 trilyon TL olduğunu söylüyor TÜİK; bu bize DAF/ GSYH oranı olarak 1.69’u verir. Yani ulusal gelirin neredeyse iki katına yakın bir meblağ dolaylı arz fazlası gayrimenkule yatırılmış durumda. Neden acaba? Yüksek getiri olmasın.

Bir sonraki bölümde biraz daha rafine bir hesaplamayı 2002-2023 dönemi için yapacağız.

AKP Dönemi

Elimizde TÜİK'in inşaat istatistikleri ve 2013-2023 arası için de ilk el konut satış istatistikleri var.

Tablo 1: İnşaat ve Satış

Yıl	Ruhsat	Kullanım	İlk El Satış
2002	161.920	161.491	121.118
2003	202.854	162.908	122.181
2004	330.446	164.994	123.746
2005	546.618	249.816	187.362
2006	600.387	295.389	221.542
2007	584.955	326.484	244.863
2008	503.565	357.286	267.965
2009	518.475	469.981	352.486
2010	907.451	429.755	322.316
2011	650.127	556.769	417.577
2012	771.878	556.331	417.248
2013	839.630	726.339	529.129
2014	1.031.754	777.596	541.554
2015	897.230	732.948	598.667
2016	1.006.650	754.174	631.686
2017	1.405.447	833.517	659.698
2018	669.165	894.240	651.572
2019	319.720	738.816	511.682
2020	555.132	599.999	469.740
2021	726.649	626.685	461.523
2022	697.596	642.325	460.079
2023	843.077	533.375	379.542

Dikkatimizi ilk çeken olgu, toplam inşaat ruhsatı ile kullanım izni arasındaki fark. Ruhsat toplamı 14,7 milyon iken kullanım izni toplamı 11,6 milyondur. Yani 3,1 milyon konut yapılmayı beklemektedir. Kısmen bazılarında vazgeçilmiş olabilir. Yine etrafta gördüğümüz

inşaat iskeleleri bunun kısmi olduğunu göstermektedir.

Son sütunda yer alan rakamlar, ilk el konut satışlarıdır. Toplanan veri 2013 yılında başlamaktadır. Önceki yıllara dair fikir vermesi için 2013 sonrası toplam ilk satışın toplam kullanım iznine oranı olan 0,75'i önceki yıllardaki

kullanım izni rakamlarıyla çarptık ve 2013 yılı öncesi tablodaki rakamları elde ettik. Varsayımımızı makul görürseniz bu bize 2002-2023 arası toplam 8,7 milyon ilk el satış olduğunu söylemektedir. Yani kafadan arz fazlası (KAF) 2,9 milyondur; toplam kullanım izni alınan konut sayısı ile toplam ilk el satış sayısı arasındaki fark budur. KAF'nin parasal değeri 8,7 trilyon TL'dir ve KAF/GSYH oranı da 0,35'dir.

Gerçek arz fazlası (GAF), DAF ile KAF arasında bir yeredir. Bunun bir çok nedeni var. (1) 2002 yılında nüfus 65 milyon idi. 2023 yılına kadar bu ekstra nüfusa (20 milyon) düşen hane sayısını 5 milyon olarak tahmin edersek ve tümünün bir konuta yerleştiğini varsayarsak bu ekstra nüfusun talebi satılan 8,7 milyon konut yerine 5 milyon konut olacaktır. Bu GAF'ı ilk aşamada 2,9 milyondan 6,6 milyona yükseltir. (2) Bu ekstra nüfusun bir kısmı 2002 yılı öncesinden gelen arz fazlası konutlara yerleşmiş olabilir. (3) İlk el satışların epey

bir kısmı Avrupa'da yaşayan göçmenlerimize yapılmış olabilir. Bu konutlar yılda ancak bir kaç ay kullanılır durumdadır. GAF'ın 8 milyon olduğunu iddia ediyorum. Aksini iddia eden mantıklı sebepler sunsun lütfen!

Fırsat Maliyeti, Sermaye Birikimi ve Kayıp İstihdam

Eğer GAF'ın 8 milyon olduğu makul bir varsayımsa, bu, 24 trilyon TL'nin sermaye birikimi yerine gayrimenkul serveti için tahsis edildiği anlamını taşır. Bunun dolar karşılığı 800 milyar dolardır. Türkiye ekonomisinde çalışan başına düşen sermaye stoku 80 bin dolar civarındadır. Velhasılıkelam, bu 24 trilyon TL sermaye birikimi için kullanılmış olsaydı, 10 milyon insanımız istihdam edilebilirdi. Bu durumda da istihdam oranımız %48 yerine %64,6 olurdu.

Kuramsal ve Tarihsel Nedenler

Gayrimenkulün, daha doğrusu toprağın merkezinde yer aldığı mantıklı dinamik makro modeller bulmak zor. Bize ilham verebilecek olan Hirano ve Stiglitz (2022) çalışması. Basitçe paranın (servetin) iki alana yönelebileceğini ve bu iki alandaki getirilerin uzun dönemde aynı olması gerektiğini baz alan bu çalışma yol gösterici.⁴ Gayrimenkul fiyatlarının belirli bir eşik değerinden başlangıçta yüksek

olduğu ve ekonomik aktörlerin gelecekte faiz hadlerinin yükseleceğini öngörerek tasarruflarını bu dönemde azalttıkları bu modelde, sermaye birikimi düşük olacak, istihdam artışı oranı düşük olacak ama sermayenin getirisi yüksek olacaktır. Sermayenin getirisine erişilmesi için gayrimenkul fiyatları artacak ve gayrimenkul servet birikimi sermaye birikimini dışlayacaktır (*crowding-out*).

Bu dinamiğin bir geri besleme kanalı da ücretler üzerinden yürümektedir. Sermaye birikimi artmayıp istihdam hızlı büyümediğinde reel ücretler düşük kalmakta ve sermaye-emek ikamesi olmamaktadır. Bu durum da sermayenin getirisini artırmakta, buna karşılık gayrimenkul (toprak) fiyatları (ve toplam serveti) artarak sermaye birikimine koşut yüksek getiriler elde etmektedir.

Hirano ve Stiglitz (2022) bu dinamiği dizginlemek için anlamlı bir gayrimenkul (toprak) vergisi konulmasını önermektedir. Bu önerinin basit bir mantığı vardır. Elleri gelecek vergi sonrası net getiri düşecekse gayrimenkule yatırım yapmaktan vazgeçerler. Sermaye birikimine daha fazla tahsis edilen kaynak sermayenin getirisini düşürür ve bunun karşılığında gayrimenkul getirisinin düşmesi için de gayrimenkul fiyatları çok daha yavaş artar.

Türkiye'deki aşırı gayrimenkul birikiminin tarihsel nedenleri vardır. Türkiye Cumhuriyeti kurulurken Avrupa'da olduğu gibi bir aristokrasi devralınmamıştır. Dolayısıyla toprakların büyük bir bölümü devletin doğrudan sahipliği altındaydı. Bazı tahminlere göre kamu ve özel toprak sahipliği dağılımı %70'e %30 civarındaydı. Türkiye'de toprak kamudan özel sektöre geçmektedir. Güncel durumda kamunun arsa ve arazi varlığı %40'lara gerilemiştir. Tarım arazileri için devredilerek başlanılan bu süreç 1960'lardan 1980'lere gecekondulara bırakılan arsa ve arazilere, sonrasında da gerçek değerinden çok daha ucuza satılan kamu arazilerine (özelleştirilen işletmelerin gayrimenkul varlıklarını düşünün) dek uzanmıştır.

Türkiye'de gayrimenkul vergisi yoktur ya da çok çok düşüktür. Önceki yazılarımda Nicholas Kaldor'un şikayetinden bahsetmiştim. Kaldor, Türkiye'de arazilerin ortalama değerlerinin 1936-1960 arası 50 kat artmış olmasına rağmen toplanan arazi vergisinin 2,7 kat artmasından şikayet etmektedir. Kentleşme sonrası aynı durum arsalar için çok daha dramatik bir şekilde geçerlidir. Sağlamasını yapmanız çok kolay. Belediyenizden mahalleniz hatta sokağınız için arsa rayiç bedeline bakın, sonra bunu internetten mahallenizde satılık arsaların fiyatlarıyla (metrekare başına)

karşılaştırın. On-yirmi kat fark olduğunu göreceksiniz.

Türkiye'de gayrimenkul (toprak) fiyatları başından beri yüksek düzeydeydi. Lisans öğrencim Gülsüm Aslan'ın staj projesi, dönemin gazetelerinden gayrimenkul ilanlarını derlemeydi. Toplamda 760 ilan buldu. 1950 yılına ait 104 ilanda metrekare başına fiyat 55 TL idi. Dönemin kuruyla bu 19,6 dolar demektir. 1950 yılında kişi başı GSYH 166 dolardı.⁵ 100 metrekarelik bir arsa için ortalama yıllık gelirden fazla bir meblağ gerekiyordu.

Türkiye'de gayrimenkul (toprak) yatırımı hep yüksek olmuş ve hep yüksek getiri sağlamıştır. Birinci Kalkınma Planı (1963-1967) 'ndaki en büyük şikayetlerden biri gayrimenkul (konut) yatırımlarının özel sektör yatırımlarının üçte ikisini oluşturacak kadar büyük olmasıdır. Son dönemde bu durum artık akıl almaz boyutlara ulaştı. Son beş yılda reel gayrimenkul fiyat artışı (TÜİK'in enflasyon rakamlarına göre) yüzde 200 oldu. Bu uluslararası literatürde tanımlanan eşik değerin (%100) tam iki katı. Balon değil, zeplin! Bu arada konutta sağlanan kira gelirini dikkate almıyorum bile.

Bu Gayrimenkuller Kimin?

Türkiye'de resmi istatistikler ev sahipliği oranının %56 olduğunu söylüyor. Eğer 41,5 milyon konut varsa bu durumda en azından 18

milyon konutun iki ya da fazla konutu olanlara ait olduğunu çıkarabiliriz. Daha önce de bahsettiğim ve neden bir türlü yayımlanmadığını sorguladığım Hanehalkı Finans ve Tüketim Anketi metodojisini anlatan TCMB'nin Çalışma Tebliği'nin Tablo 5'ine göre örneklem sadece %12,5'in oturduğu ev dışında ekstra bir gayrimenkulu var görünüyor.⁶ Bu, 3,3 milyon hane demek. Kim bu haneler? Devletimizin buna bir yanıtı yok. Biz yanıtlamaya çalışalım. Eğer itiraz eden olursa ne önerdiklerini bilmek hakkımız.

Altı gruba ayırabiliriz. (1) Büyük ve küçük patronlar. Bir milyona yakın anonim ve limited şirket sahibi. Büyükbaş KOBİ sahipleri de dahil bu gruba. (2) İşini bilen serbest meslek erbabı. Kuyumcu, minibüs ve taksi sahipleri, eşraf vb. (3) Müteahhitlere kat karşılığı verebilen arsa sahipleri, (4) askeri ve sivil bürokrasinin üst orta ve üst katmanları, (5) Gurbetçiler ve (6) iyi kazanan üst düzey yöneticiler ya da yüksek ücretli bazı çalışanlar.⁷

Bu gruplar içinde vergisini hakkıyla veren (gayrimenkul vergisinden bahsetmiyorum, kastım gelir vergisi) iki grup (4) ve (6) olacaktır. Neden mi? 2023 yılında beyana dayalı tahsil edilen gelir vergisi toplam vergilerin %1 bile değildi de ondan. Diğer 4 grup ne de kazançlarından vergi veriyor. Bu durumda neden sermaye birikimi yapınlar ki?

Mekanizmalar

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü verilerine göre 2023 yılında 2 milyon 949 bin 437 satış işlemi yapılmış. İnanılmaz bir miktar. Ortalamada 2 milyon TL'lik satış tutarıyla bu 6 trilyon TL'lik işlem hacmi demek. GSYH'nin %23'üne denk geliyor kabaca. Bir fikir vermesi açısından bu hacmin sanayinin toplam GSYH'deki payına az çok eşit olduğunu belirtelim.

Yani sadece stok olarak değil, akım olarak da gayrimenkul Türkiye ekonomisindeki temel belirleyici piyasa. Bu durumda aktörlerin davranışları da bu minvalde şekilleniyor. Parası olan bu kervana katılmak için fırsat kolluyor. Zaten üretimden ziyade ticaret üzerine inşa edilmiş Türkiye kapitalizminin atardamarı gayrimenkul işlemleri oluyor.

İkinci mekanizma, kredi için gayrimenkulün teminat oluşturmalarıdır. Kredi miktarı ve kredi faizinin teminat büyüklüğüne bağlı olduğu, iktisat yazınında üzerinde görüş birliği olan bir olgudur. Türkiye'de ortalamada teminat büyüklüğünün alınacak kredi büyüklüğüne eşit olması beklenir. Yani ne kadar teminat, o kadar kredi. Dahası teminat miktarı arttıkça kredi faizleri de düşmektedir. Firmalar bunu bildiklerinden en büyük teminat kalemi olarak gayrimenkul birikimine aşırı önem verirler.

Firma finansmanının neredeyse yüzde doksanı bankacılık sektöründen elde edilen krediler olduğundan teminat değerleri hem finans sistemi hem de reel sektör için hayati önemdedir. Varlık deflasyonu Türkiye ekonomisinde kıyamet anlamına gelebilir. Bu da gayrimenkul fiyatlarının cari düşüşüne engel olan en önemli etkidir.

Üçüncü mekanizma yerel siyasal iktisadın gayrimenkul rantı üzerine kurulmasıdır. Stok ve akım değerleri olarak bu kadar mühim olan gayrimenkul, yerel düzeyde imar planları, imara açılan araziler ve emsal değerlerinin yükseltilmesi gibi kanallarla yerel politikacıların (belediye başkanları ve belediye meclis üyeleri gibi) en önemli iştigal alanıdır. Yine Türkiye Ekonomisi dersindeki öğrencilerime yaptırdığım projede, İzmir ilçelerindeki imar komisyonu üyelerinin neredeyse yarısının inşaat, turizm, restoran işletmeciliği ve mimarlık gibi gayrimenkul dünyasıyla birebir ilişkili alanlardan geldiğini bulguladık.

Sonuç

Türkiye ekonomisinde normalleşme şimdilerde konuşulduğu şekliyle faizlerin artırılması ve ortodoks mali politikalara dönülmesiyle gerçekleşmez. Gerçek normalleşme gayrimenkulün (ve finansal servetin) üretime yönelik sermaye stoku (makine ve ekipman) karşısında olması

gereken yerine dönmesiyle olur. Hanehalkları ve firmaları zaten arz fazlası olan gayrimenkulden uzaklaştırıp sermaye birikimine yöneltmek, istihdamı artırıp reel ücretleri yükselterek, firmaları ve teknolojik atılımı getirebilecek yatırıma yöneltmek olur.

Bunun ilk adımı gayrimenkul vergilerinin artırılması olmalıdır. Bir hanenin taşıt için ödediği verginin sahibi olduğu gayrimenkul için ödediği vergiden fazla olması garabetir. Kamu arazilerine deyim yerindeyse konan ve bu yolla zenginleşenlerin vergi vermemesi düpedüz suçtur. İmar planları değişiklikleriyle yaratılan rantın birilerinin cebinde kalması suçtur.

Bankacılık sisteminin teminata dayalı kredi verme yolunu değiştirmesi gerekir. İki firma alalım: Firma A, daha verimli ama gayrimenkul teminatı düşük. Firma B, daha verimsiz ama büyük bir gayrimenkul teminatı var. Verimsiz firma hem daha çok kredi alacak hem de daha düşük bir faiz yüküyle karşılaşacak. Bu tahsis problemi de verimliliği düşürecek ve üretim artışını kısıtlayacaktır.

Arsa rayiç bedelleri ile piyasa değerlerinin uyumlaştırılması elzemdir. Yerel düzeyde belediyelerin finansmanında merkezi otoritenin rolünü azaltmanın yolu, arsa rayiç bedellerinin gerçek piyasa değerlerine çekilerek gelişmiş ülkelerde olduğu gibi ana finansman kaynağının gayrimenkul vergisi olmasıdır.

Mekanizma tasarımı yol göstericidir. Gayrimenkul sahiplerine ellerindeki varlığın değerini deklare etmesi istenir. Bu değerden sözgelimi %1 vergi ödeyecekleri bildirilir. Devlet deklare edilen değerden gayrimenkulü satın alma hakkını ilan eder. Basit oyun kuramı çıkarımları gayrimenkul sahiplerinin doğruya yakın bir değeri deklare edeceklerini söyler. Düşük bir değer söylerse gayrimenkul ellerinden gider, yüksek bir değer söylerse çok vergi öderler.

Sonuçta ülkemizin vatandaşları Almanya'ya iltica eden ilk üç ülkeden biri olması milli ve yerli bir utanç kaynağıdır. Bu utancın kaynaklarından en büyüğü de gayrimenkul piyasasındaki siyasal iktisattır.

Kaynakça

- Betti, Gianni v.d. (2022), "Central Bank of the Republic of Turkey Household Finance and Consumption Survey Methodology", TCMB Working Paper No: 22/01 <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/7d740a9c-694d-4537-884f-dc51f6e56fd4/wp2201.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-7d740a9c-694d-4537-884f-dc51f6e56fd4-o1QgyUx>
- Hirano, T. ve Stiglitz, J. E. (2022), "Land Speculation and Wobbly Dynamics with Endogenous Phase Transitions", NBER Working Paper No: 29745, https://www.nber.org/system/files/working_papers/w29745/w29745.pdf
- Kaldor, N. (1981), "Türk Vergi Sistemi Üzerine Rapor", Toplum ve Bilim, 15/16, s.94-115

Stiglitz, J.E., (2016). "New theoretical perspectives on the distribution of income and wealth among individuals". In *Inequality and Growth: Patterns and Policy: Volume I: Concepts and Analysis* (pp. 1-71). London: Palgrave Macmillan UK.

Türkiye Earthquakes Recovery and Reconstruction Assessment (2023), <https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2023/03/Turkiye-Recovery-and-Reconstruction-Assessment.pdf>

Son Notlar

1. Bkz. https://www.destatis.de/EN/Themes/Society-Environment/Population/Current-Population/_node.html
2. Bkz. https://www.destatis.de/EN/Themes/Society-Environment/Population/Households-Families/_node.html#sprg479862
3. Bkz. <https://www.dunya.com/sektorler/emlak/turkiyede-ortalama-konut-fiyati-3-milyon-lirayi-gecti-haberi-716448>
4. Bu çalışmanın öncülü sayılabilecek bir makaleye eski bir İktisat ve Toplum yazımızda atıfta bulunmuştuk.
5. Bkz. <https://www.dunya.com/ekonomi/kisi-basina-milli-gelir-93-yilda-205-kat-artti-haberi-335724>
6. Bkz. <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/7d740a9c-694d-4537-884f-dc51f6e56fd4/wp2201.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-7d740a9c-694d-4537-884f-dc51f6e56fd4-o1QgyUx> Tablo 5., sayfa 17.
7. Bu grupların her birinden en az bir tane tanıdık örneklemim var. Biraz düşününce sizin de çıkar.