

TOKİ, Mortgage ve Kriz

Koray Çalışkan

koray.caliskan@boun.edu.tr

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) meselesinin Türkiye iktisadıyla ilişkisi ender olarak irdeleniyor. Bir iki önemli iktisat dergisi ve Express dergisindeki iki enfes yazı dışında mesele çok az tartışılıyor.

NEDEN TOKİ ÖNEMLİ?

TOKİ bütün iktisadi dengeleri bozabilecek kadar önemli bir mesele. İki nedenden dolayı: 1) GSMH'deki en büyük pay konut sektörünün. Oradaki minik bir sarsıntı, genel iktisadi dengelerde büyük depremlere gebe. 2) TOKİ'nin konut finansmanı dolaylı bir mortgage sistemi üzerinden yürüyor. Ödeme planları enflasyona ve memur maaşına endeksli bir geri ödeme sistemine bağlı. (Memur maaşlarının düşün tutulması AKP'nin TOKİ planının da bu yüzden parçası).

Enflasyondaki olası dalgalanmalar doğrudan ödemelerin durumunu etkileyeceğinden finansal sisteme yansıtacak etkileri olacak. Henüz 1.000.000'a yakın konutun ödemesi devam ediyor. Yani ödeme krizi yalnızca konut finansmanının durması ve dolayısıyla evsizleşme anlamına gelmiyor. Bütün iktisadi sistemin tıkanması anlamına geliyor. Bizim başımıza gelir mi? Amerikalıların başına geldi. Hatırlayalım:

AMERİKALILARA NE OLDU?

2004'de gelir durumuna bakmadan düşük faiz döneminde herkese konut kredisi verildi. Daha sonra düşen maaşları dengelemek için konut satışları başladı. Bu arada finansal yatırım şirketleri ve bankalar MBSler üzerinden yüzlerce borcu bir araya getirip aralarından ticarete başladılar. Bu ticaret borcun ödenmemesini gerektirdiği için (borç ödenince meta olarak borç ortadan kalkar) faizlere yansıdı. Bu arada reasürans şirketleri borçları sigortalamaya devam etti. Böylece yan sektörleriyle 45 trilyon dolarlık bir "borç sektörü" ortaya çıktı. Yani ülkemizin GSMH'sinin yaklaşık 90 katı! Reasürans şirketlerinden ACA'da mesele patladı. Özkaynağı yalnızca 425 milyon dolar olan şirket 69 Milyar dolarlık sigorta portföyü taşıyordu. Borçlar ödenmeyince ne oldu? Bankalar sigorta ve reasürans şirketlerinden parayı istediler. Ama para yoktu! Böylece kriz patladı. Kim kurtardı? ABD merkez bankası ve hazinesi dünya ve ABD emekçilerinden dolaylı olarak topladığı değeri paraları batmasın diye burjuvalara geri dağıttı. Böylece krizin yayılması geçici olarak durduruldu.

BİZE NE OLABİLİR?

TOKİ borcu sigortalatacak bir sistem kullanmıyor. PARAYIO buluyor, kentsel dönüşüm adı altında yoksulları yerlerinden ediyor, ortaya çıkan yeni değeri Alt Orta ve Orta sınıflaraz geri dağıtıyor, ve onları enflasyona endeksli bir şekilde borçlandırıyor. Böylece herkes borçlanıyor, uslanıyor. Borçlu hele ev sahibi olacağını düşünürse sisteme daha sağlam inanır. Böylece Tanrı ve Kapitalizm de güçleniyor.

Ama son elektrik zammı gibi etkenlerle enflasyon yükseliyor. Çoğu ücretli olan orta sınıfın giderleri artıyor. Özellikle eğitim ve sağlık harcamalarının hızla özelleşmesi nedeniyle reel gelirler daha da düşüyor. Yani ABD’de olanın bir benzeri yaşanıyor. Reel gelir düşerken borç faizi artıyor. Bir de üzerinde kredi kartı borçlarının artışı ve kişisel iflasların artışı eklendiğinde, borç geri ödeme olasılığı düşüyor. Şimdilik TOKİ’nin Moody ve Fitch kredi notları fena değil. Ama en ufak bir geri ödeme zorluğunda düşecek, böylece finansmanda TOKİ zorlanacak, küçük bir hapşırma gibi görünen bu sorun tüm iktisadi sisteme bir deprem etkisi yapacaktır.

PEKİ NEDEN?

Sosyal devleti ortadan kaldıran AKP neden TOKİ üzerinde bir muazzam kamusal yatırım alanı açıyor? Yanıtı üst paragrafta yazıyor. Ev sahibi (minik de olsa bir ev sahibi) muhafazakâr olur da ondan. Küçük ABD olmak istiyorduk ya, galiba sonunda oluyoruz. Ama krizimiz küçük olmayacak gibi görünüyor.