



İKV BİLGİ NOTU

AVRUPA'DA ARTAN EV FİYATLARI

Deniz Bal, İKV Uzman Yardımcısı

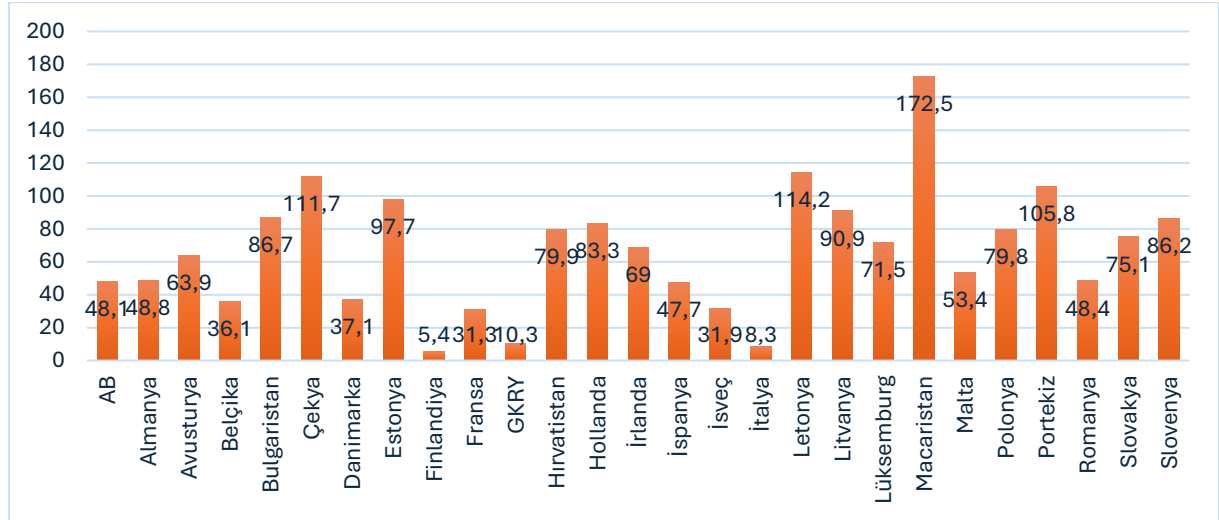
Son dönemde büyük artış gösteren ev fiyatları ve kiralari Avrupalilar için büyük bir endişe kaynağı hâline geldi.¹ Konut fiyatlarının uygun olup olmadığını anlamının bir yolu fiyat ve gelir oranına bakmaktan geçiyor. Eğer ev fiyatları harcanabilir gelirin %40'ından fazla ise hane halklarının ev fiyatlarıyla ilgili sorunlar yaşamaları olası.

2023 yılında ev fiyatları, AB'de şehirde yaşayan hane halkının %10,6'sının ve kırsal alanlarda yaşayan hane halkının %7'sinin harcanabilir gelirin %40'ından fazla idi. Ülkeler arası bir kıyaslama yapıldığında veriler gösteriyor ki, Yunanistan'da bu oran %31 iken Slovakya'da bu oran sadece %6 idi.

AB'de Ev Fiyatlarında Artış

2015-2023 yılları arasında AB genelinde ev fiyatlarının ortalama %48 arttığı ifade ediliyor. En büyük artış ise %173 ile Macaristan'da yaşanırken en düşük artış %5 ile Finlandiya'da görülüyor.

Tablo 1: AB ve Üye Ülkelerde Ev Fiyatları Artışı (2015-2023, %)²



Fiyatlardaki artışa etki eden başlıca sebepler arasında, inşaat maliyetlerindeki artış ve konut kredisi faiz oranları, arzı sınırlayan inşaat faaliyetlerindeki düşüş ve ek gelir elde etmek amacıyla yatırım amaçlı gayrimenkul alımının artması yer alıyor.

¹ European Parliament, "Rising housing costs in the EU: the facts (infographics)", 14.11.2024, <https://www.europarl.europa.eu/topics/en/article/20241014STO24542/rising-housing-costs-in-the-eu-the-facts-infographics>

² Yunanistan'a dair veri bulunmuyor.



AB’de ev kiralalarında da fazlasıyla bir artış olduğu anlaşılıyor. 2010-2022 yılları arasında kiralar ortalama %18 oranında artış gösterdi. Kira artışının arkasında ise kısa dönem kiralamalar yer alıyor.

Avrupalıların Çoğunluğu Nasıl Yaşıyor?

- Avrupalıların üçte ikisinden fazlası ev sahibi oldukları hanelerde yaşıyor.
- Yarısından biraz fazlası müstakil evde yaşıyor.
- Kişi başına ortalama 1,6 oda düşüyor.
- Hane başına ortalama 2,3 kişi düşüyor.
- Avrupalıların %17’si yeterli alan sunmayan evlerde yaşıyor (yetişkin çift, bekar yetişkin kişi, 12 ile 17 yaş arası kardeşler, 12 yaşından büyük bekar çocuklar veya 12 yaşından küçük çocuklar için en az bir oda).
- Avrupalıların %34’ü yeterli kabul edilenden daha fazla alana sahip evlerde yaşıyor.
- Genç Avrupalılar ailelerinin evlerinden ortalama 26,3 yaşındayken taşınıyor. AB üye ülkeleri arasında bu oran değişiklik gösteriyor: Finlandiya’da 21,4 ve Hırvatistan’da 31,8.

AB Bu Konuda Ne Yapıyor?

2021 yılında AP, AB ülkelerinden yeterli konutun yasalarla uygulanabilir bir temel insan hakkı olarak tanınmasını talep eden bir karar aldı. AP üyeleri herkesin kaliteli içme suyunu, yeterli sanitasyona, kanalizasyona ve güvenilir enerjiye bağlantısı olan düzgün, “sağlıklı” konutlara eşit erişim hakkına sahip olması gerektiğini belirtti.

Ekim 2024’te, AP üyeleri, Komisyon Başkan Yardımcısı Margaritis Schinas ile sürdürülebilir, düzgün ve uygun fiyatlı konut ihtiyacını görüştü. Görüşmede evsizlik, gençlerin kendi evlerini satın alamamaları konularında endişelerini dile getirdiler ve sosyal konut yatırımlarının önemini vurguladılar.