



COVID-19 Rehberlik Notu:

Barınmanın finansallaşmadan korunması ve daha iyi bir geleceğin inşa edilmesi

Leilani Farha

Yeterli Barınma Hakkı Özel Raportörü

28 Nisan 2020

COVID-19'un yayılmasını engellemek amacıyla, tüm dünyada ülkeler insanlardan "evde kalmalarını" istemiştir. Sonuç olarak barınma, hastalığa karşı savunmanın ilk hattı haline gelmiştir. Barınmanın yaşamı korumak için öneminin küresel olarak anlaşılmasının ışığında, devletler barınmanın insanlar için hem kriz sırasında hem de sonrasında yeterli bir şekilde erişilebilir olmasını sağlamak adına tedbirler almalıdır.

COVID-19 dünyadaki yerel ve ulusal ekonomiler üstünde yıkıcı bir finansal etki göstermeye devam etmektedir. Devletler hızlı bir şekilde hareket ederek faiz oranlarını düşürmek, bankalar ve şirketler için likidite oluşturmak ve büyümeyi teşvik etmek ve gelirlerinde düşüş yaşayan insanları bunun etkilerinden korumak adına ailelere maddi yardım sağlamak gibi tedbirler getirmişlerdir. Ancak, insan hakları girdileri ve denetimi olmadığı sürece ekonomileri dengede tutmak ve bireylere ve ailelere geçici rahatlama sağlamak için getirilen tedbirler yatırım aktörleri için özellikle konut amaçlı gayrimenkul alanında COVID-19'un etkilerinden kar etmeye elverişli koşullar oluşturabilmektedir.

COVID-19 halihazırda dünyadaki icralık veya alacaklı tarafından satışa çıkarılmış gayrimenkul sayısını artırmıştır, bu da yatırımcıların düşük fiyattan satın alabilecekleri "varlık" havuzunun büyüdüğü anlamına gelmektedir. Eğer salgın sırasında geçici barınma ödemesi yardımı almış olan kiracılar ve mortgage ödemesi yapanlar tahliye işlemlerinden korunmaz ve salgın sonrasında da süregiden maddi güvencesizlik nedeniyle kendilerini kiralarını veya barınma ücretlerini ödeyemeyecek halde bulurlarsa, bu havuz aşırı ölçüde büyüyebilir.

Aynı zamanda, birçok devletin faiz oranlarını düşürme kararı almış olması ucuz oranlarla borçlanmanın daha erişilebilir olması anlamına gelmekte, bu da gayrimenkul alımını teşvik ederek gayrimenkul alımının maliyetini daha da düşürürken kar potansiyelini büyük miktarda artırmaktadır. Yatırımcılar kriz ortamlarında, konut amaçlı gayrimenkul gibi, diğer yatırım seçenekleri ile karşılaştırıldığında orta ve uzun vadede iyi sonuç getirecek kaliteli, düşük riskli yatırımlara akın edeceklerdir. Yatırımcılar hâlihazırda salgından kaynaklanan koşulların icralık veya alacaklı tarafından satışa çıkarılmış varlıkları

satın almak için Küresel Finans Krizinden bile daha büyük fırsatlar sunuyor olabileceğini açıkça dile getirmişlerdir.¹

Özellikle de konutların insan hayatını korumak için ne kadar önemli olduğunu tüm dünyanın gördüğü günümüz şartlarında, devletler barınmanın sosyal işlevlerini korumaya dair yenilenmiş bir yükümlülüğe sahiptir. Buna göre, barınmanın bir finansal varlık veya güvenli yatırım seviyesine indirgenmemesi için ortak eylemler gerçekleştirilmelidir. Bu başarılacaksa devletler, barınmayı geleneksel olarak yalnızca finansal istikrar, piyasa başarısızlığı ve davranışsal iktisat gibi ekonomik ilkeler aracılığıyla değerlendirilen finans politikaları, ekonomi yönetimi ve finans denetleme ve düzenleme çerçevelerin merkezinde insan haklarının olmasını sağlamalıdır. İçinde bulunduğumuz durum, finansal ve barınma sistemlerimizde var olan yapısal eşitsizlikleri ele almak ve bunların uluslararası insan haklarını rehber aldığından ve bu haklara duyarlı olduğundan emin olmak için çok uygundur.²

Bu maksatla hükümetler günümüz şartlarını, uluslararası insan hakları yükümlülükleri ile uyumlu olacak şekilde, barınma sistemlerinde var olan derin eşitsizlikleri düzeltmek için kullanılmalıdır. Bunun için; evsizlik ortadan kaldırılmalı; gayri resmi yerleşimler düzenlenmeli ve su ve sıhhi tesisat da dahil olmak üzere temel hizmetlere erişimleri sağlanmalı; tüm konut sakinleri için sözleşme güvencesi taahhüt altına alınmalı; bütün zorla tahliye işlemleri yasaklanmalı ve evsizliğe yol açacak tahliyelerde moratoryum ilan edilmeli; barınma ücretleri düzenlenerek düşük gelir ve yoksulluk içinde yaşayanlar da dahil olmak üzere hane gelirleriyle orantılı olduklarından emin olunmalıdır. Topluluklar, aileler ve bireyler bu salgından altından kalkamayacakları miktarda borç biriktirmeden ve muhtemel tahliye veya evsizlikle karşı karşıya kalmadan, hasar görmeden çıkmalıdır. Aynı zamanda insanların gelecekteki herhangi bir muhtemel salgın ve iklim değişikliği veya kontrolsüz hızlı kentleşme gibi örnekler nedeniyle tetiklenebilecek doğal veya insan kaynaklı felaketselere dayanabilmesi için gerekli korumalar sağlanmalıdır.

Ulusal, bölgesel ve yerel yönetimler savunmasız barınma şartlarında yaşayanları korumak adına birkaç hafta öncesine kadar ciddiye alınmayacak tedbirler uygulamaktadır. Bunlara örnek olarak tahliyelerde moratoryum, kiraların dondurulması, gayri resmi yerleşimlere su ve sıhhi tesisat hizmetlerinin sağlanması ve evsiz yaşayanlar için barınak alanlarının oluşturulması verilebilir. Bu tedbirler devletlerin karşı karşıya olduğumuz yeni virüse karşı savunma olarak yeterli barınmaya erişimin önemini tasdik ettiğini göstermektedir.

Devletler getirdikleri acil durum uygulamalarını salgın bittikten sonra ve gelecekte insanlığı korumaya ve insan onurunu desteklemeye yönelik tedbirler haline getirmelidir. Hatta daha fazlası yapılmalıdır. Devletler barınmanın finansallaşmasının evsizliğin ortaya çıkışında, gayri resmi yerleşimlerin artışında, konutların karşılanabilir olmamasında ve barınma güvencesizliğinde oynadığı rolü anlamalı ve ele almalıdır.³ Bu bağlamda, devletlere aşağıdaki tavsiyelerde bulunurum:

¹ Bkz. Wall Street Journal, 7 Nisan 2020, www.wsj.com/articles/real-estate-investors-eye-potentialbonanza-in-distressed-sales-11586260801 adresinden erişilebilir.

² Bkz. Podraic Kenna, AB Vatandaşlarının yararı için AB kurumları barınmaya saygı duymalı ve teşvik etmelidir, Bilgilendirme raporu 2, www.nuigalway.ie/media/housinglawrightsandpolicy/files/Briefing-2-EUEconomicGovernance-and-Financial-Supervision--.pdf adresinden erişilebilir.

³ Barınma hakkının finansallaştırılmasının etkisi konusunda Özel Raportörün A/HRC/34/51raporunu inceleyebilirsiniz.

1. İnsan hakları ilkeleri ve değerlendirmeleri salgın sırasında ve sonrasında benimsenen/benimsenecek tüm finansal müdahalelere rehberlik etmelidir. Ekonomiyi korumak ve bireyler ve ailelere yardım sağlamak adına getirilen bütün tedbirler, olumlu insan hakları etkileri olmasını ve barınma hakkının uygulanmasına yönelik ilerleme kaydedilmesine hizmet etmelerini sağlayacak biçimde değerlendirilmelidir.⁴

2. Devletler ulusal insan hakları kurumlarını ve diğer ilgili bağımsız kuruluşları finansal ve mali politikaların geliştirilmesini, uygulanmasını ve bunların etkilerini gözlemlemekle ve politikalarının barınma hakkı da dâhil olmak üzere ekonomik, sosyal ve kültürel hak yükümlülükleriyle tutarlı olmasını sağlamakla görevlendirmelidir. Özel sektör finans aktörlerinin eylemleri de aynı şekilde insan hakları denetimine tabi olmalı, böylece iş dünyası uygulamalarının Küresel Finans Krizinde olduğu gibi barınma hakkı üzerinde olumsuz etkiler oluşturmaması sağlanmalıdır.

3. COVID-19 nedeniyle artış gösteren barınma sorunlarının ele alınması ve var olan tavsiyeler doğrultusunda ulusal ve yerel seviyede hak temelli barınma stratejilerinin geliştirilmesi amacıyla hükümetler, ilgili paydaşlar, kiracı birlikleri, topluluk konut dernekleri, ev sakini ve ev sahibi dernekleri, konut finansmanı sağlayıcıları, konut geliştiricileri ve inşaat şirketleri arasında ulusal ve yerel seviyelerde istişareler düzenlenmelidir (A/HRC/37/53).

4. Devletler satın alma yoluyla stoklarını artırarak yeniden konut tedarikinin bir parçası olmalıdır. Bunun için özel sektör piyasasındaki varlık satışlarında yerel idareler ve ulusal hükümetlere önalım hakkı veren hükümler getirilebilir. Bu doğrultuda ticari gayrimenkul alımlarını uzun vadede maliyeti karşılanabilir sosyal konut birimleri haline getirmek amacıyla hareket edilerek bunları kısa vadede geçici ve acil durum konutlarına dönüştürecek adımlar atılabilir. Bu yapılırken özel yatırımcıların genellikle belediyelerin maddi imkânlarından daha büyük olan maddi kaynaklarını kullanarak gayrimenkullere piyasa değerinin çok üstünde ve aşlamayacağını bildikleri teklifler sunmalarının ve ardından ödedikleri yüksek satın alma bedellerini telafi etmek adına daha da yüksek kira bedelleri uygulamalarının önüne geçilmelidir. Satın alındıktan sonra, bu kamusal varlıklar sosyal ve karşılanabilir barınma imkânları olarak kullanılmalıdır. Bu doğrultuda devletler ulusal ve yerel sosyal konut sağlayıcılar, topluluk konut dernekleri, konut birlikleri ve konut kooperatifleri ile işbirliği içinde çalışmalıdır.

5. Hükümetlerin şirketlere sunduğu kurtarma fonlarının yatırım olarak konut amaçlı gayrimenkul alımında kullanılması yasaklanmalıdır. Hükümet kurtarma fonları alma şartları barınma hakkı da dâhil olmak üzere insan haklarına saygı duymayı ve insan haklarını korumayı ve uygulamayı taahhüt etmeyi de içermelidir. Hükümetlerin sağladığı kurtarma fonları off-shore hesabı veya vergi cennetlerinde hesapları olan şirketlere verilmemelidir.

6. Kiracılar ve mortgage ödemesi yapanların kendilerine verilen kira veya mortgage ödeme yardımları sona erdiğinde ortaya çıkabilecek yüksek miktardaki borçlarını ödeyememeleri nedeniyle tahliye veya haciz ile karşı karşıya kalmalarını engellemek amacıyla kira ve mortgage ödemelerine yönelik politika ve düzenlemeler oluşturulmalı, uygulanmalı veya güçlendirilmelidir.

⁴ Bkz. Dış borçların etkisi üzerine BM Bağımsız Uzman Raporu, 'Ekonomik reformların insan hakları etki değerlendirmesine yönelik rehber ilkeler', A/HRC/40/57, 2. ve 3. ilkeler.

7. Yatırım firmaları ve bunların hissedarlarına yaşadıkları kira gelirlerinin kaybı nedeniyle yardım sağlamak yerine, başta kiracılar olmak üzere bireylere ve hane halklarına yönelik maddi yardımlar azami seviyeye çıkarılmalıdır.

8. Borç veren kurumların, sosyal işlevi için ve salgın sırasında ve sonrasında yardıma ihtiyacı olanlara acil, karşılanabilir ve sosyal barınma imkânları sunmak adına gayrimenkul almak isteyen borçlanıcılara imtiyaz vermeleri sağlanmalıdır.

9. Gayrimenkul ve inşaat sektörünü hedef alan tüm sosyal destek veya teşvik paketlerinin farklı toplumsal tabakaların bir arada yaşamasını sağlayan karşılanabilir, erişilebilir ve çevresel olarak sürdürülebilir konut inşasını şart olarak içermesi sağlanmalıdır. Düşük maliyetli veya karşılanabilir konut olarak erişilebilecek konut birimlerinin oranı yerel talebi anlamlı bir şekilde karşılayacak biçimde hesaplanmalıdır.

Etkiniz AB Programı tarafından İngilizce'den Türkçe'ye çevrilen bu belge resmî çeviri niteliği taşımamaktadır.

Bu belge Avrupa Birliği'nin görüşlerini yansıttığı şeklinde yorumlanamaz.