

İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
COĞRAFYA ANABİLİM DALI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

TÜRKİYE'DE SOSYAL KONUT ALANLARI:
İSTANBUL KAYABAŞI ÖRNEĞİ

Salih SÖNMEZ

TEZ DANIŞMANI

PROF. DR. AYŞENUR TİMOR

İstanbul, 2019

ONAY



T.C.
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ



YÜKSEK LİSANS TEZ ONAYI

ÖĞRENCİNİN;

Adı ve Soyadı : Salih SÖNMEZ Numarası : 2501970572
Anabilim Dalı /
Anasanat Dalı / Programı : Coğrafya Danışmanı : Prof. Dr. Ayşe Nur TİMOR
Tez Savunma Tarihi : 11.06.2019 Saati : 11:00
Tez Başlığı : "Türkiye'de Sosyal Konut Alanları: İstanbul Kayabaşı Örneği"

TEZ SAVUNMA SINAVI, İÜ Lisansüstü Eğitim-Öğretim Yönetmeliği'nin 36. Maddesi uyarınca yapılmış, sorulan sorulara alın cevaplar sonunda adayın tezinin **KABULÜNE** OYBİRLİĞİ / OYÇOKLUĞUYLA karar verilmiştir.

| JÜRİ ÜYESİ | İMZA | KANAATI (KABUL / RED / DÜZELTME) |
|-------------------------------|------|-------------------------------------|
| 1- Prof. Dr. Ayşe Nur TİMOR | | KABUL |
| 2- Doç. Dr. Hüsnüye DOLDUR | | KABUL |
| 3- Dr. Öğr. Üyesi Ahmet UYSAL | | KABUL |

| YEDEK JÜRİ ÜYESİ | İMZA | KANAATI (KABUL / RED / DÜZELTME) |
|--------------------------|------|-------------------------------------|
| 1- Prof. Dr. Mesut DOĞAN | | |
| 2- Doç. Dr. Şenay GÜNGÖR | | |

ÖZ

**TÜRKİYE’DE SOSYAL KONUT ALANLARI:
İSTANBUL KAYABAŞI ÖRNEĞİ**

Salih SÖNMEZ

Bu çalışmada, sosyal konutların Türkiye’deki gelişimi ele alınmıştır. Hazırlanan tezde Avrupa, Amerika Birleşik Devletleri ve diğer ülkeler ele alındı. Bu kapsamda Avrupa ve Amerika Birleşik Devletleri gibi gelişmiş ülkelerdeki sosyal konut yapımı, sanayileşme ile kırdan kente göçün yoğunlaşmasını takiben, yaklaşık yüzelli yıl öncesinde ortaya çıkmıştır. Gelişmekte olan ülkeler ise sosyal konut ihtiyacı ile daha yeni karşılaşmaktadır.

Türkiye’de sosyal konut üretiminin ilk örneklerini Cumhuriyet’in ilk yıllarında görmekteyiz. Fakat o dönemde yapılan sosyal konutların sayısı kısıtlıdır. Özellikle 2002 yılından sonra TOKİ sosyal konut üretiminde baş aktör olmuştur. TOKİ sosyal konut üretiminde İstanbul’daki Kayaşehir’i seçmiştir. Kayaşehir’in tercih edilmesindeki başlıca etkenler arasında; arsa fiyatları, zemin sağlamlığı, tarım alanlarının üzerinde bulunmaması ve su toplama havzasında yer almaması sayılabilir.

Kayaşehir adını sosyal konut projeleri ile hızla duyurdu. Kuzey çevre yolunun yapılması, inşaatı devam eden üçüncü havaalanına yakın olması, mesire alanlarının yapılıyor olması, hastanelerin bu bölgeye taşınacak olması ve ulaşım kolaylığı için metro yapımının sözkonusu olması gibi etmenler Kayaşehir’in hızla gelişmeye başlamasına olanak sağlamıştır. Fakat Kayaşehir’in hızla gelişmesi, arazinin aşırı değerlendirilmesi bu bölgede sosyal konut üretimini olumsuz şekilde etkilemektedir.

Anahtar Kelimeler: Sosyal Konutlar, Türkiye, Sosyal Konutların Gelişimi, İstanbul, Kayaşehir

ABSTRACT

SOCIAL HOUSING AREAS IN TURKEY: SAMPLE AREA OF KAYABAŞI İN ISTANBUL

Salih SÖNMEZ

In this thesis research the development of social houses have been studied with the comparison of European countries, USA, and other countries' social housing system. In the analysis of developed countries like European countries and USA, the social housing system had emerged about 150 years ago when industrialization grewed and after the migration of society from rural areas to urban cities immensed. On the other hand the developing countries have been witnessing the social housing systems recently.

In Turkey, The First Social Housings are seen in the early years establishment of Turkish Republic. But the numbers of social houses are very limited. Particularly After the year of 2002 The Department Of Social Housing (TOKİ) have made an era in social housing. TOKİ has chosen the area of Kayaşehir in İstanbul as symbol in establishment of social houses. The basic reasons for choosing Kayaşehir in social housing establishment area are; cheap land prices, suitable ground, being away from fertile crops land, being on the zone of no water catchment basin.

Kayaşehir has been on the spot with these social housing projects very soon. The construction of Northern Highway, being very close to the third airport, being around new promenade areas, the planning of new hospitals, the ease of transportation and the expectation of new underground train/subway construction are the reasons that make Kayaşehir social housing projects improve very suddenly. But the sudden development of Kayaşehir social housing area, and the increase of the value of the land here made negative impact on building new social housing projects.

Key Words: The development of building social houses in Turkey, Kayaşehir social houses, Social House projects.

ÖNSÖZ

21.yüzyılda kırdan kente göçün artmasıyla birlikte, konut yetersizliği önemli bir sorun haline gelmiştir. Şehirlerde barınma problemleri ortaya çıkmış, bu problemi çözmek için devletler tarafından sosyal konut üretimi yönünde politikalar izlenmiştir. Kentsel mekândaki çok katlı yapılaşmalar arasında, sosyal konut kapsamında yapılan toplu konutlarda göz ardı edilemez bir sayıya ulaşılmıştır. Yoksul, alt ve orta gelir grubu için üretilen bu konutlarla bir yandan kentsel mekanda gecekonduyla oluşan kaçak yapılaşma görüntüsü daha düzenli hale getirilmekte, bir yandanda hızlı kentleşme neticesinde oluşan konut ihtiyacını gidermek ve düşük gelir gruplarını konut sahibi yapmaktanmaktadır. Barınma problemi yaşayan nüfus, şehre uzak yerlerde yerleşmişlerdir. Bu yerleşim alanları gecekondu diye tabir edilen yerleri oluşturmaktadır. Gecekondulaşma ile birlikte şehrin asayışı ile ilgili problemlerin artması, devletin müdahalesini zorunlu kılmıştır. Bu durumun rehabilite edilebilmesi için devletler sosyal konut üretimine gitmiştir. Her ülkenin uyguladığı sosyal konut politikaları birbirinden farklıdır. Gelişmiş ülkeler sosyal konut üretimini artık durdururken, gelişmekte olan ülkeler sosyal konut üretimine yeni başlamaktadır.

Ülkemizde sosyal konut üretimindeki aktör TOKİ'dir. Uygun fiyat ve ödeme koşulları nedeniyle TOKİ'nin yapmış olduğu konutlara talep yoğundur. TOKİ İstanbul'un Avrupa yakasında bulunan Kayaşehir'de bu faaliyetlerine başlamıştır ve devam etmektedir. TOKİ'nin Kayaşehir'i konut inşası alanı olarak planlamasında zeminin sağlam olması, su havzasının dışında yer alması ve tarıma elverişli olmaması etkili olmuştur. Kayaşehir'de konut yapımına 2009 yılında KİPTAŞ başlamış 2011 yılından itibaren ise bölgede TOKİ konut yapmaya başlamıştır.

Çalışmalarım süresince her türlü destek ve yardımı esirgemeyen Dr. Kaan KAPAN'a vedağerli hocam Prof.Dr. Ayşe Nur TİMOR'a sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Salih SÖNMEZ

İÇİNDEKİLER

| | |
|------------------------|-----|
| ÖZ..... | iv |
| ABSTRACT..... | v |
| ÖNSÖZ..... | vi |
| İÇİNDEKİLER | vii |
| TABLolar LİSTESİ..... | ix |
| HARİTA LİSTESİ..... | x |
| GRAFİK LİSTESİ..... | xi |
| FOTOĞRAF LİSTESİ | xii |
| KISALTMALAR | xiv |
| GİRİŞ | 1 |

BİRİNCİ BÖLÜM

| | |
|---------------------------------------|---|
| 1.Sosyal Konut Kavramı..... | 5 |
| 1.1.Sosyal Konut | 5 |
| 1.2. Sosyal Konut Parametreleri | 7 |

İKİNCİ BÖLÜM

| | |
|---|----|
| 2.Dünyada Sosyal Konut Politikaları Ve Gelişimi..... | 10 |
| 2.1. Sanayileşmenin Başlangıcından İkinci Dünya Savaşı'na Kadar OlanDönemde Sosyal Konut Politikaları | 10 |
| 2.1.1 Avrupa'da İzlenen Sosyal Konut Politikaları..... | 10 |
| 2.1.2 Amerika Birleşik Devletlerinde İzlenen Sosyal KonutPolitikaları..... | 14 |
| 2.2. İkinci Dünya Savaşı Sonrası Sosyal Konut Uygulamaları(1945–1980)..... | 16 |
| 2.2.2. Amerika Birleşik Devletleri'ndeİzlenen Sosyal Konut Politikaları | 22 |
| 2.3. 1980'ler ve Sonrasında Gelişmiş ve Gelişmekte Olan ÜlkelerdeSosyal Konut Uygulamaları | 23 |
| 2.3.1. Gelişmiş Avrupa Ülkelerinde 1980'ler ve Sonrasında Sosyal KonutUygulamaları..... | 24 |
| 2.3.2.Amerika Birleşik Devletleri'nde İzlenen Sosyal KonutPolitikaları | 32 |

| | |
|---|----|
| 2.3.3.Gelişmekte Olan Ülkelerde 1980'ler ve Sonrasında Sosyal Konut Uygulamaları..... | 32 |
| 2.3.3.1.Afrika'da İzlenen Sosyal Konut Politikaları..... | 33 |
| 2.3.3.2.Latin Amerika'da İzlenen Sosyal Konut Politikaları..... | 36 |
| 2.3.4. Diğer Ülkelerde İzlenen Sosyal Konut Politikaları | 39 |

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

| | |
|--|----|
| 3.1.Türkiye'de Konut politikaları Ve Sosyal Konutlar | 43 |
| 3.1.1. 1923-1945 Yılları Arasındaki Dönem..... | 43 |
| 3.1.2.1945-1980 Yılları Arası İzlenen Politikalar | 47 |
| 3.1.3.1980-2002 Yılları Arası İzlenen Politikalar | 51 |
| 3.1.4.2002'den Günümüze Kadar Olan Dönem | 54 |
| 3.2. Türkiye'de Sosyal Konut Parametreleri | 57 |
| 3.3. TOKİ'nin Sosyal Konut Üretimi | 59 |

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

| | |
|---|----|
| 4.1. Sosyal Konut Yapımı İçin Kayaşehir'in Tercih Edilme Nedenleri: | 65 |
| 4.2.1. Zeminin Yapısı | 65 |
| 4.2.2 Arsa Bedeli | 67 |
| 4.2.3. Su Toplanma Havzalarına Uzaklığı..... | 68 |
| 4.2.4. Tarım Alanları | 69 |
| 4.3. Kayaşehir'deki Sosyal Konut Alanları /Kayaşehir'in Bir Sosyal Konut Alanı Olarak Gelişimi | 70 |
| SONUÇ | 79 |
| KAYNAKÇA | 85 |

TABLÖLAR LİSTESİ

| | |
|---|-----|
| Tablo 1: Bazı Avrupa Ülkelerinde Sosyal Konutların Alan Standartları ve Kabul Edildikleri Yıllar.... | 8 |
| Tablo 2: Avrupa Ülkelerinde Konut Mülkiyeti Dağılım Oranı | 311 |
| Tablo 3 TOKİ'nin 2017 yılına Kadar Yapmış Olduğu Konut Uygulamaları Dağılımı | 60 |
| Tablo 4 Kayaşehir Mahallesi'nde Nüfusun Gelişme Seyri..... | 64 |
| Tablo 5: Kayaşehir'de Yapılan Sosyal Konutlar | 74 |



HARİTALAR LİSTESİ

| | |
|--|-----|
| Harita 1: kayaşehir lokasyonu..... | 63 |
| Harita 2: istanbul ili sismik tehlike haritasi..... | 66 |
| Harita 3: toki alt kayaşehir'in 1975 yılı mekansal gelişimi | 741 |
| Harita 4: TOKİ Alt Kayaşehir'in 1987 yılı mekansal gelişimi | 71 |
| Harita 5: TOKİ Alt Kayaşehir'in 2010 yılı mekansal gelişimi | 72 |
| Harita 6: TOKİ Alt Kayaşehir'in 2018 yılı mekansal gelişimi | 73 |



GRAFİKLER LİSTESİ

Grafik 1: Dünyada Kırsal-Kentsel Nüfusun Dağılımı Ve Projeksiyonu 23



FOTOĞRAFLAR LİSTESİ

| | |
|--|----|
| FOTO 1: Bethnal Green Bölgesi'nde 1880'li Yıllarda Sosyal Yaşam..... | 11 |
| FOTO 2: New Lanark Sosyal Konut Örneği..... | 12 |
| FOTO3: New Lanark Bahçeli Sosyal Konut Örneği..... | 12 |
| FOTO 4: Hollanda'da 1910 Yılında Yapılan Sosyal Konut Örneği | 13 |
| FOTO 5: Fransa'da1930'da Yapılan Sosyal Konutlar | 14 |
| FOTO 6 : 1933 Yılında Amerika Birleşik Devletleri'nde Yapılan Sosyal Konutlar | 15 |
| FOTO 7 : 1955'de Londra'da Yapılan Sosyal Konutlar | 17 |
| FOTO 8: Rotterdam Pendrecht Bölgesinde Yapılan Sosyal Konutlar | 19 |
| FOTO 9: Fransa Nancy'de Sosyal Konut Örneği..... | 20 |
| FOTO 10: Avusturya Viyana'da Yapılan Sosyal Konutlar..... | 21 |
| FOTO 11: Amerika Birleşik Devletleri'nde Detroit'teYapılan Sosyal Konutlar | 22 |
| FOTO 12 : İngiltere'de 1980 Yılında Yapılan Sosyal Konut Örneği | 25 |
| FOTO 13: Hollanda'da2002'de Konut Birliklerinin Yaptığı Sosyal Konut Örneği | 27 |
| FOTO 14: Fransa'da Belediyelerin Yaptığı Sosyal Konutlar..... | 28 |
| FOTO 15: Avusturya Viyana'da Sosyal Konut Örneği | 30 |
| FOTO 16: Almanyafrankfurt Main'dasosyal Konut Örneği | 31 |
| FOTO 17: Güneyafrika Cape Town'da Sosyal Konut Örneği | 34 |
| FOTO 18: Fas Melilla Sosyal Konut Örneği..... | 35 |
| FOTO 19: Brezilya Sao Poula Sosyal Konut İnşatı | 37 |
| FOTO 20: Brezilya Sao Poula Sosyal Konut Örneği | 38 |
| FOTO 21: Çin Şangay Sosyal Konut Örneği | 40 |
| FOTO 22: Hindistan Zor Yaşam Koşulları | 41 |
| FOTO 23: Ankara Ulus'da Gecekondu Örnekleri..... | 45 |
| FOTO 24 : Ankara Saraçoğlu Konutları | 48 |
| FOTO 25: Toki'nin Sakarya'da Yapmış Olduğu Deprem Konutları | 53 |

| | |
|--|----|
| FOTO 26: Ahıska Türkleri İçin Yapılan Sosyal Konutlar | 54 |
| FOTO 27: TOKİ Çanakkale Ayvacık Sosyal Konutları..... | 56 |
| FOTO 28: TOKİ Kayaşehir Alt Gelir Gurubu Konutları | 61 |
| FOTO 29: Kayaşehir'de Toki Tarafından Yapılan Konutlar..... | 73 |



KISALTMALAR LİSTESİ

| | | |
|--------------|---|---|
| ADNKS | : | Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi |
| AVM | : | Alışveriş Merkezi |
| BKZ. | : | Bakınız |
| DPT | : | Devlet Planlama Teşkilatı |
| İSMEK | : | İstanbul Büyükşehir Belediyesi Sanat ve Meslek Eğitimi Kursları |
| TDK | : | Türk Dil Kurumu |
| TOKİ | : | Toplu Konut İdaresi |
| TÜİK | : | Türkiye İstatistik Kurumu |

GİRİŞ

İnsanoğlu var olduğundan beri barınma en temel gereksinimlerinden biri olmuştur. Amerikalı psikolog Abraham Maslow'unda belirttiği *ihtiyaçlar piramidinin* oluşmasında yer alan sığınma, ısınma, korunma, beslenme, güven gibi unsurlar, barınmanın temelini oluşturmaktadır. Yerleşik hayata geçen insanoğlu önce yapılar oluşturmaya, sonra da oluşturduğu bu yapıları geliştirmeye başlamıştır. Aslında ihtiyaçlarını hem bireysel hem de toplu olarak karşılamaya yönelik çalışmalar yapmıştır. Bu çalışmalar ile birlikte konut sayısı arttığı gibi konutların özellikleri de (ihtiyaçlar doğrultusunda) sosyal yaşamın, coğrafi yapının, iklimin ve kültürel yapının etkisiyle şekillenmektedir. Şehir hayatı kimi zaman yaşamı kolaylaştırmakta, kimi zaman da olduğundan daha fazla zorlaştırmaktadır. Gelişen teknolojinin ana yurdu olan şehir hayatı bir yandan bilim, sanat, kültür, eğitim gibi pek çok getiriyle ön plana çıkarken, bir yandan da kalabalıklaşmanın ve heterojen yapının getirdiği stres, trafik, alt yapı eksikliği ve çarpık kentleşmeyi doğurmaktadır. Şehirde yaşayan insanlar şehirli olarak anılmakta ve bu alanlarda yaşamaktadır. Şehirleşmenin birçok tanımı vardır. Genel olarak şehirleşme dar anlamda, kent sayısının ve kentlerde yaşayan nüfusun artmasını anlatır.

Tümertekin ve Özgüç'e göre şehir, "yoğunlaşmış, tarımsal olmayan insan yerleşmesidir. Şehirler, aralarında idari, dini, ticari, sanayi, toptancılık ve perakendecilik, ulaşım ve iletişim, eğlence, eğitim ve korunma hizmetleri de olan çok çeşitli hizmetler sunarlar"(Tümertekin ve Özgüç,2004). Suher'e göre ise şehir; "Yerel yönetime sahiptir, çevresi içinde bir merkez oluşturur, tarım dışı ve tarımsal üretimin denetlendiği ve dağıtımının yapıldığı yerdir, ekonomik faaliyetler yönünden, tarım dışı üretime dayalı bir ekonomisi olan, teknolojinin ve teknolojik gelişmenin beraberinde getirdiği örgütlenme, uzmanlaşma ve iş bölümünün yer aldığı, kentsel işlevler için yeterli ve gerekli bir nüfus büyüklüğü ve nüfus yoğunluğuna ulaşmış, toplumsal heterojenlik ve bütünleşme düzeyine erişmiş, doğal, beşeri ve yapılaşmış çevre öğeleriyle ve zaman içinde oluşan özgün karakteristikleriyle kendine özgü kimliğini kazanmış, bir toplama ve dağıtım merkezi olan bir insan yerleşmesidir" (Suher, 1996).

Şehirleşmeyi arttıran en önemli nedenlerden biri de göçlerdir. Şehirleşme tanımlanırken göçü yaratan ekonomik ve toplumsal değişmelere de değinmek gerekir. Bütün bu faktörleri içine alan tanım şöyle yapılabilir: "Sanayileşme ve ekonomik

gelişmeye bağlı olarak şehir sayısının artması ve bugünkü şehirlerin büyümesi sorununu doğuran toplum yapısında, artan oranda örgütlenme, iş bölümü ve uzmanlaşma yaratan, insan davranış ve ilişkilerinde şehirlere özgü değişikliklere yol açan bir nüfus birikim sürecidir” (Keleş,1973).

Dünya, özellikle 19.yüzyıldan itibaren, şehirleşme ve şehirleşmenin getirdiği sorunlarla boğuşmaktadır. Sanayi Devrimi ile birlikte kırdan kente olan göçler şehirleşme hızını arttırmış ve mega kentlerin ortaya çıkmasına neden olmuştur. 1995 yılında dünya nüfusunun %45'ine denk gelen 2,6 milyar kişi şehirlerde yaşamaktaydı (Dünya Sağlık Örgütü, 2013). 2016 yılında dünyada şehirli nüfus oranı % 54.48'e çıkmıştır; 2050 yılında ise bu oranın yapılan nüfus projeksiyonlarına göre %67,2'ye ulaşacağı tahmin edilmektedir. 20.yüzyılın başlarında nüfusu 10 milyonu geçen 3 mega kent var iken,21. yüzyıl başlarında bu sayı 23'e ulaşmıştır.

Kırdan kente olan göçler Avrupa'da 19.yüzyılda başlarken, gelişmekte olan ülkelerde 20.yüzyılda başlamış olup günümüzde de halen devam etmektedir. “Kırdan kente kitlesel düzeyde yönelen göçün temel özelliklerinden birisi, bu insanların yaşadıkları meskenlerini ve işlerini terk etmeleri nedeniyle işsiz olmaları ve göç ettikleri yerlerde kitlesel düzeyde barınma sorunu yaşamalarıdır. Bu durum kentlerde yoksulluğun ve konut sorununun büyük oranlara ulaşmasına yol açmaktadır(Kunduracı, 2013).”

Konut hakkı için Birleşmiş Milletler farklı bir görüş getirmiş, “konutların sadece yaşayacak bir yer olmasının dışında herkes için uygun olması gerektiğini” savunmuştur. “Söz konusu elverişli konut hakkı; her kadının, erkeğin, gencin ve çocuğun, barış içinde ve onurlu bir şekilde yaşayabileceği, güvenli ve korunmalı bir evde yaşamı sürdürebilme hakkı şeklinde tanımlamaktadır(TMMOB Odası Ankara Şubesi, 2013).”

Kırdan kente göç eden ve sınırlı imkânlarla hayat sürdürmeye devam eden insanlar, kısıtlı olanaklarla şehre uzak yerlerde gecekondü diye tabir edilen konutlarda kalmaya başlamışlardır. Gecekondü semtlerinde asayiş, çarpık kentleşme gibi bir takım sorunlar ortaya çıkmıştır.

Gecekondü semtlerinde yaşayan bu insanlar alışık oldukları kır ya da köy hayatının geleneksel yaşam tarzıyla, şehir hayatına adapte olamamanın arasında kalırlar. Şehirden soyutlanmış ve kendi yaşam tarzlarını şehir yaşantısına uyarlamaya çalışmışlardır. Fakat şehirden izole olmaları, şehir ile köy arasında bir yaşam tarzını benimsemelerine yol açmıştır. Şehirlerdeki bu plansız büyüme, çarpık sosyolojik sorunları da beraberinde getirmiştir.

Gecekondu semtlerinde temel ekonomik problem olan işsizlik, bu alanları suç üretme merkezi haline getirmiştir. Bu durum devletin soruna müdahil olmasına neden olmuştur. Devlet, tüm bu mevcut problemleri en aza indirmek ve hatta ortadan kaldırmak için sosyal konut çalışmalarına başlamıştır. Yoksul, alt ve orta gelir gurubu için üretilen bu konutlarla bir yandan kentsel mekânda gecekonduyla oluşan kaçak yapılaşma görüntüsü daha düzenli hale getirilmekte, bir yandan da hızlı kentleşme neticesinde oluşan konut ihtiyacını gidermek ve düşük gelir gruplarını konut sahibi yapmak istenmektedir(Kapan, 2014).

Devletin gecekondu semtlerindeki sorunu çözmek için buralarda yaşayan insanların barınma ihtiyacını gidermesi gerekmiş, bu durum *sosyal konut kavramının* çıkmasına neden olmuştur.“Sosyal Konutlar, başta Avrupa ülkeleri olmak üzere tüm dünyada yaygın biçimde uygulama alanı bulan, geniş ve kapsamlı bir sosyal politika aracı olmuştur(Coşkun ve Kunduracı, 2014).”

20.yüzyılın ortalarında, demokratik Avrupa ülkeleri ile komünist rejimle yönetilen sosyalist ülkeler arasında yerleşmelerin yapısında olduğu kadar konut edinme konusunda da farklılıklar vardı. Sosyalist bloktaki konut politikası, geniş meydanlı ve geniş caddeli kentlerin oluşmasını temel almıştır. Ayrıca devlet eliyle yapılan çok konutlu yerleşim siteleri ile gecekondu oluşumu engellenmiştir. Ancak, 1960’lardan sonra, Sosyalist Blok konut yapımında yetersiz kalmış ve bu yıllarda başlayan ekonomik bunalım 1970’ler ve 1980’lerde de devam ederek 1990’larda krize dönüşmüştür (Kapan, 2014).

Ülkemizde özellikle 1950 yılından itibaren tarımda makineleşme nedeniyle insanlar buldukları yerleri terk ederek şehirlere yerleşmişler. Şehirlerde barınma ihtiyaçlarını gecekondu diye tabir edilen barınma alanlarında gidermişlerdir. Bu yer değiştirmelerde esas, daha çok tarımsal geliri tamamlayıcı bir kazanç arzusudur. Diğer yandan eğitim ve kültür faaliyetlerine ait imkânlar özellikle göç sebebini oluşturur (Tümertekin, 1973).

Ülkemizde çıkarılan 775 sayılı Gecekondu Kanunu’nda (madde 2) ise “gecekondu deyimi ile imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar kastedilmektedir” şeklinde ifade edilir (Can ve Çiçek, 2012). Gecekondu tabirini Tekeli ise “Dıştan alınan teknoloji ile kalkınan bir ülkenin modern teknoloji kullanan kesimi tarafından emilemeyen işgücünün kentlerde oluşturduğu bir yerleşme ve yaşama biçimi” olarak tanımlamaktadır(Tekeli, 1982).

Gecekondu yapımında, şehre uzak yerlerdeki devlet arazileri tercih edilmektedir. Bu yapılanma oluşturulurken, psikolojik ve ekonomik açıdan pek çok faktörün etkisinde kalınarak inşa edilmesinden dolayı, devlet kaçak yapılarla mücadelede belli bir tutum içinde hareket etmektedir. Şöyle ki; devlet ev yapılırken müdahale etmemekte, yapımı bitmiş evlere ise müdahale etmektedir. Bu tutumun farkındalığını yaşayan insanlar, ev yaparken ellerini çabuk tutup dış kısmı ivedilikle tamamlamakta, iç kısımlarını aceleyle getirmeden daha sakin bir şekilde yaşama elverişli hale getirmektedirler. Dış yapısı bir gecede tamamlanan bu yapılara bu yüzden *gecekondu* ismi verilmiştir.

Gelişmekte olan bir ülkede yer alan bir şehirde gecekondu sayısının az olması, o şehrin başka şehirlerden fazla göç almadığını ve iş olanaklarının sınırlı olmasını, gecekondu sayısının fazla olması ise o şehirde iş olanaklarının çokluğunu ve şehrin çok göç aldığını göstermektedir. Bu bağlamda ülkemizde iş fırsatlarının ve iş çeşitliliğinin en çok olduğu yer İstanbul olduğundan Türkiye’deki en fazla gecekondulaşma İstanbul’da gözlenmektedir.

Gecekondu yaşamını seçen insan sayısı arttıkça, gecekondu şeklinde yapılanmaların sayısında artmakta bu durum sonucunda ortaya çıkan sıkıntılar da çoğalmaktadır. Ortaya çıkan sıkıntıların önüne geçmek isteyen devlet, gecekondu semtlerinde yaşayan insanların barınma ihtiyaçlarını gidermek için sosyal konut politikalarını üretme yolunu seçmektedir.

Türkiye’de “1961 Anayasası ile devlete, yoksul ve dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirleri alma görevi verilerek; sosyal konut üretiminin devletin anayasal bir görevi olduğu belirlenmiştir (Akalın, 2016).”

Tezimizde sosyal konutları dört başlık altında sınıflandırarak inceleyeceğiz. *İlk bölümde* sosyal konut kavramının tanımı ve parametrelerini inceledikten sonra, *ikinci bölümde* sosyal konutların dünyadaki gelişimini ve sosyal konut politikalarını, *üçüncü bölümde* Türkiye’deki sosyal konutların gelişimini, izlenen politikaları ve sosyal konut yapan Toki’nin yaptığı faaliyetleri inceleyeceğiz. *Dördüncü bölümde* ise İstanbul’un Avrupa yakasında bulunan Kayaşehir’de yapılan sosyal konutları ele alacağız (Kayaşehir örneği incelerken TOKİ’nin kaynaklarından faydalanılmıştır).

BİRİNCİ BÖLÜM

1.SOSYAL KONUT KAVRAMI

1.1.Sosyal Konut

İnsanların toplu yaşama geçmesiyle birlikte barınmanın niteliği değişmiştir. İlk konutlar sadece insanların barınma ihtiyaçlarını karşılamaktan ileri geçememiştir. Konutlar önemini özellikle sanayileşme çağından itibaren kazanmıştır. Kırdan kente göçün yoğun olduğu bu dönemde hızlı kentleşme beraberinde modern konutların yapımına zemin hazırlamış aynı zamanda konut sıkıntısının yaşanmasına neden olmuştur. Bu olumsuz koşulları ortadan kaldırmak ve düzeni sağlamak için, devlet sosyal konut yapımında öncü olmuştur. Hızla kentleşen ve suç mahali haline gelen büyük kentlerdeki gettolarda sosyal konut yapımı bir zorunluluk haline gelmiştir. BM Avrupa Ekonomik Komisyonu“düşük ve orta gelirli insanların konut koşullarını düzeltecek özel önlemler alınması gerektiği ve ekonomik verimliliğin sağlanması için en az maliyetle belli amaçlara varılması gerektiği konularına dikkat çekmektedir (Geray, 2007).”

Aynı ya da yakın ekonomik şartlara sahip olan insanlar, benzer şekillerde yaşam alanı ve konut seçmek durumunda olduklarından, ihtiyaç duydukları konut özellikleri az çok birbirine yakındır. İkamet ettikleri ya da etmeyi planladıkları yer, konut özellikleri ve konut fiyatları, kesimleri ortak paydada birleştirmektedir. Düşük ve alt gelir gurubunda bulunan kesimler için sosyal konutlar bu noktada imdada yetişmektedir.

Sosyal konut ile ilgili tanımlar çeşitli ve değişkendir; tıpkı sosyal olan her şeyin, farklı kesimlere göre farklı algılandığı ve yorumlandığı gibi. Bazıları sosyal konuta ekonomik bazıları da sosyal açıdan yaklaşarak tanım yapmaktadır. Sosyal konutun tanımı ülkelere göre de farklılık gösterir. Her ülkenin mevzuatı ve uygulamalarının farklı olması bunda etkindir.

Celal Abdi Güzer'e göre “Sosyal konut kavramı yapay bir kavramdır. Ucuz ve düşük maliyetli olarak tanımlanmaktadır.Sosyal konut kavramını temsil eden çevrelere bakıldığında, özellikle Türkiye ortamında, bunların düşük bütçelerle, hızla, çevresel ve mimari değerleri öne almaksızın gerçekleştirilmiş yoğun yerleşim alanları olduğunu gözlüyoruz”(http://www.arkitera.com).

“Sosyal konutlarla özel konutlar arasındaki en önemli fark, sosyal konutlarda amaç mevcut konut ihtiyacının karşılanması iken özel konutlarda varsayılan talebe yönelik konut inşa edilmesi olarak belirtilmektedir (Oxley ve Dunmore, 2004).”

Var olan durum ortaya koymaktadır ki sosyal konutlarda yaşayan insanların ekonomik seviyeleri incelendiğinde çoğunlukla bu insanların dar gelirli ailelerden oluştuğu görülmektedir. Sosyal konut kavramı gelişmiş ülkelerde hükümet programlarında “*Sosyal Konut*” olarak ifade edilmektedir.

Sosyal konutların yapılandırıldığı alan olarak genelde şehre uzak noktalar tercih edilmektedir. Bu konutların yapımında devletin müdahil olmasında “düşük gelirli grupları korumak adına devletin konut piyasasına müdahalesi gündeme gelmektedir. Devletin konut piyasasına müdahale biçimlerini arz ve talep yönlü politikalar olarak ayırmak mümkündür. Talep yönlü politikalar düşük gelirli grupların konuta ulaşmalarını kolaylaştırıcı finansman destekleri iken, arz yönlü politikalar düşük maliyetli konutlar inşa etmek yönünde gelişmiştir (Türel, 1997).”

Sosyal konutlara olan ihtiyaç tüm dünyada ortak bir sorun olsa da ülkeler arasında sosyal konut uygulamaları farklılık göstermektedir. “Sosyal konutlar batılı gelişmiş ülkelerde orta ve dar gelirli kentlilere yönelik ucuz kirali konutlar şeklinde ortaya çıkarken, gelişmekte olan ülkelerde ağırlıklı olarak kiralama değil konutların satışı söz konusu olmakta, bu konutların edinilmesi düşük faizli ve uzun vadeli toplu konut kredileriyle gerçekleştirilmektedir (Kunduracı, 2013).”

Sosyal konut yapım tarihinin günümüzden 200 yıl kadar geriye gittiğini görmekteyiz. Sosyal konutların yapılmasındaki temel sebep, ekonomik nedenlere bağlıdır. Sosyal konut yapımı dünyada ilk önce İngiltere’de başlamış, daha sonra bu ülkeyi Belçika izlemiştir. Ardından pek çok Avrupa ülkesi sosyal konut kavramını benimsemiş ve uygulamaya başlamıştır.

Devletin sosyal konut politikasında müdahale etme oranını artırması, sosyal konut ihtiyacı ile ekonomik imkânların birbiriyle bağdaşma sorununu ortaya çıkarmaktadır. Özellikle az gelişmiş ülkelerde sosyal konut problemini çözmek giderek zorlaşmaktadır. Gelir seviyesi düşük guruplara konut yardımında bulunmak istenmesine rağmen, ekonomik koşullar buna imkân vermemektedir.

Sosyal konutlara sadece ekonomik açıdan yaklaşmamak gerekir. Sosyal konutlar aynı zamanda gecekonduların ortaya çıkardığı sosyal sorunları ortadan kaldırmaya yöneliktir. Sosyal konutlar çarpık kentleşme, çevre kirliliği, suç gibi

problemlerin ortadan kaldırılmasında önemli rol oynamaktadır.

Konut maliyetlerinin düşük olmasını sağlamak amacıyla özellikle az gelişmiş ülkelerde konut büyüklüklerinin ne kadar olacağıın belirlenmesi gerekir. Ancak, bu belirlemede, sosyal ve ekonomik koşullar doğru olarak tartılmalı, asgari standartların uygulanacağı çeşitli beşeri, sosyal ve psikolojik eylemler ayrıntılı araştırmalara konu yapılmalı; standartlara, çeşitli coğrafi bölgelere ve zamana göre gereken esnekliğin verilmesi sağlanmalıdır (U. N. Enquies Sur Habitations, 2008).

Her devletin sosyal konut yapımında kendine has yöntemleri vardır. Kimi devletler sosyal konutları kendisi yaparken, kimi devletler çeşitli sübvasyon ve vergi indirimleri sağlayarak özel sektörü ve kooperatifleri teşvik etmekte, kimileri ise bu her iki yöntemi birlikte kullanmaktadır. “Kooperatif ve diğer konut firmalarına yönelik vergi teşvikleri ve kredi kolaylıkları sosyal konut arzını arttırmaya yönelik bazı finansman yöntemlerindedir (Akalin, 2016).”

Dünyada izlenen sosyal konut politikaları İkinci Dünya Savaşı'na kadar olan dönem ve İkinci Dünya Savaşından sonraki dönemde farklılıklar arz etmektedir. İkinci Dünya Savaşı'na kadar olan dönemde sosyal konut, gelir seviyesi çok düşük olan insanları kapsarken, savaştan sonra orta sınıfta yer alan vatandaşlarında konut sıkıntısı yaşamaları, devletin politika değiştirmesine neden olmuştur. Özellikle İkinci Dünya Savaşı'nda Avrupa'daki birçok şehrin yerle bir olmasıyla orta sınıfta yer alan vatandaşlar da konut sıkıntısı yaşamaya başlamış ve yeni konutlar inşa edilmiştir.

1.2. Sosyal Konut Parametreleri

Sosyal konut oluşumunda, her ülkenin getirdiği kriterler birbirinden farklıdır. Her ülkenin sosyal konut parametreleri birbirinden farklı olduğu için ortak bir ölçüt belirlemek mümkün değildir. Yapılan sosyal konutların ortak özelliği *fiyatlarının uygun olmasıdır*.

Sosyal konut parametresi olarak uygulanan yöntem, Avrupa'da daha çok halkın düşük ve alt gelir gruplarına sunulmaktadır. Amaç, kiralama usulüyle halkın kolaylıkla konut sahibi olmasıdır. Şehirden uzak yerlerde belediyelere veya devletin kooperatiflere sağlamış oldukları sübvansiyonlarla konut maliyetlerini düşürmekte ve alt gelir gurubunun bu imkânlardan yararlanmasını sağlamaktadır. Konut maliyetlerinin düşük olması için metrekareleri düşük tutulmuştur. Lüksten arınmış olan bu küçük konutlarda tek amaç fiyatının uygun olmasıdır. Sosyal konutlarda kar

marjı güdülmemesi fiyatlarının uygun olmasına neden olmuştur. Bu konutların ödemeleri de düştük gelirli ailelerin ekonomik koştulları dştnlerek planlanmıştır. (Keleş, 1973).

Sosyal konutlara destek veren devletlerden bazıları, sosyal konut uygulamalarını belirli standartlardaki konutlara yneltilmişlerdir. Bazı ülkelerdeki konutların alan standartlarını gösteren aştığıdaki tablo, bu konuda bir fikir verebilir

Tablo 1:Bazı Avrupa lkelerinde Sosyal Konutların Alan Standartları ve Kabul Edildikleri Yıllar

| lkeler | Sosyal Konut Alan Standartları (m ²) | Yıl |
|------------|--|------|
| Avusturya | 55 | 1956 |
| Finlandiya | 50-55 | 1955 |
| Fransa | 56 | 1955 |
| Hollanda | 58 | 1956 |
| Norveç | 70 | 1956 |
| Isveç | 60-70 | 1956 |
| Macaristan | 43 | 1956 |
| Polonya | 48 | 1956 |
| Türkiye | 30.5-69.3 | 1964 |

Kaynak:U. N., Financing of Housing in Europe, Geneva, 1958,

Tablodan da anlaşılacağı üzere büyüklükleri belirlenen konutlar sadece zorda kalan insanların barınma ihtiyacını karştılayacak düzeydedir

Avrupa’da yapılan sosyal konutlar genellikle oturan kiştilerin mülkiyet sahibi olmasından çok düştük ücretle kiracı olarak barınmalarını amaç edinmiştir. Ancak bu konutlarda oturan kiştilerin dilerlerse konutların sahibi olmalarının n aılmıştır.

Avrupa’da yapılan bu sosyal konutlar özellikle göçmen olarak o ülkeye gelen insanları barınma ihtiyaçlarını ortadan kaldırmaya yönelik inşt edilmiştir. Bu konutların mülkiyetinin devlette veya belediyelerde kalması, bu alanlarda sürekli bir sirkülasyon olmasını sağılamıştır. Ekonomik sıkıntılarını çözen insanlar bu alanlardan taştınırken, yeni yerleşecek olanlara barınma hakkı sağılamıştır.

Gelişmekte olan ülkelerde ise yapılan sosyal konutlar daha çok bu evlerde barınan insanların mülkiyet edinmelerini sağılamak amaçla yapılmıştır.

Sosyal konutların mülkiyet uygulamaları ülkelere göre farklılık göstermektedir. “Bu konutların kira bedellerinin belirlenmesinden sorumlu kurum da bazı ülkelerde merkezi yönetim, bazı ülkelerde eyalet yönetimleri, bazı ülkelerde ise yerel yönetimler veya konut birlikleri olmaktadır (Whitehead ve Scanlon, 2007).”

“Sosyal konutların hedef kitlesi de ülkeden ülkeye değişiklik gösterebilmektedir. Bazı ülkelerde toplumun yalnızca en yoksul kesimi bu konutlardan yararlanabilirken, bazı ülkelerde orta gelir düzeyine sahip kesimler de bu konutlardan yararlanabilmektedir (Whitehead ve Scanlon, 2007).”



İKİNCİ BÖLÜM

2.DÜNYADA SOSYAL KONUT POLİTİKALARI VE GELİŞİMİ

2.1. Sanayileşmenin Başlangıcından İkinci Dünya Savaşı'na Kadar Olan Dönemde Sosyal Konut Politikaları

Sosyal konut politikaları gelişmiş ülkelerde benzer yönlere sahiptir. Buna rağmen bu ülkelerin ortak bir politika uygulandığından bahsetmek mümkün değildir.1929 ekonomik krizi ve Birinci Dünya Savaşı'nda yıkılan evler, İkinci Dünya Savaşı öncesinde sosyal konut yapımındaki en önemli hareketliliği oluşturmaktadır.

2.1.1 Avrupa'da İzlenen Sosyal Konut Politikaları

Sosyal konut yapımı ile ilgili ilk yasal düzenleme Belçika'da yapılmış, daha sonra bu ülkeyi İngiltere ve diğer Avrupa ülkeleri izlemiştir. Fakat sosyal konut yapımında ilk hamlede bulunan ülke İngiltere'dir. "19. yüzyıl sonlarında sanayileşmiş ülkelerin büyük kentlerinde başlayan sosyal konut uygulamaları, Birinci Dünya Savaşı'na kadar düşük yoğunlukta devam etmiş, Birinci Dünya Savaşı'nın kentler ve kitleler üzerindeki yıkıcı etkileri bu alandaki politika ve uygulamaların ivme kazanmasına yol açmıştır (Reinprecht ve Wassenberg, 2008). "

"Dünya'da sosyal konut alanındaki ilk örneklere ev sahipliği yapan **İngiltere**'de sosyal konut uygulamaları 19.yüzyıl sonlarına kadar uzanmaktadır(Reinprecht ve Wassenberg, 2008).“Londra'da *Bethnal Green* bölgesinde sosyal konutların inşasına 1890 yılında başlanılmış ve 1900 yılında tamamlanmıştır. Konutlar bu bölgede yaklaşık 6.000 kişinin yaşadığı barınakların yerine yapılmışlardı. Bu barınaklarda yaşam koşullarının olumsuzluğunu, burada doğan bebeklerdeki ölüm oranının Londra'nın geri kalan kısımlarındaki bebek ölüm oranlarından dört kat daha fazla olması ile bile tek başına ortaya koymaktadır.

Kırdan kente göçlerin İngiltere'de başlayan Sanayi Devrimi neticesinde gerçekleşmesi, sosyal konuta olan ihtiyacın ilk bu ülkede ortaya çıkması gerçeğini doğurmuştur. Bethnal Green bölgesinde barınan bireyler çalışsa dahi, çalışan sınıfa ödenen ücretlerin genellikle düşük düzeyde olması, onların yoksulluk içinde yaşamalarına neden olmaktadır. Yoksulluk düzeyi ve konut koşullarının olumsuzluğu ayrılmaz bir şekilde birbiriyle bağlantılıdır (Malpass, Murie, 1999).

FOTO 1:Bethnal Green Bölgesi'nde 1880'li Yıllarda Sosyal Yaşam



Kaynak:[www.https://hauntedpalaceblog.wordpress.com/tag/bethnal-green](https://hauntedpalaceblog.wordpress.com/tag/bethnal-green)

Bethnal Green bölgesinde yaşanan bu durum diğer Avrupa ülkelerinde de ortaya çıkmaktaydı. Kırdan gelen insanların ekonomik durumlarının yetersiz olması, kente uyum gösterememesi bir çare bulunması gerçeğinin somutlaştırılmasında etkili olmuştur. İşçiler oldukça olumsuz koşullar altında ve düşük ücretlerle çalışmak zorunda idi. Ücretlerdeki düşüklük nedeniyle, işçi bir ailenin asgari düzeyde yaşamını sürdürebilmesi için yalnızca ebeveynlerin değil çocukların bile çalışması gerektirmekteydi(Talas,1995). Devlet bu sorunu çözmek için duruma müdahil oldu. “Merkezi ve yerel yönetimler sosyal konutları doğrudan kendileri yaptıkları gibi konut kooperatiflerine de yaptırabilmektedir. Kooperatifler sosyal konut yapmaları durumunda elverişli koşullarda kredi alma, hisselerini satma, yapı gereçleri ile arsa yardımı alma ve vergi indiriminde yararlanma şeklinde destek almaktaydı(Keleş, 1997).” İngiltere’de Birinci Dünya Savaşı öncesinde başlamış olan sosyal konut yapım çalışmaları savaştan sonra hız kazanmıştır.

FOTO 2:New Lanark Sosyal Konut Örneği



Kaynak:<http://www.itv.com/news/2015-12-10/govt-moves-to-phase-out-lifetime-council-tenancies/>

FOTO3: New Lanark Bahçeli Sosyal Konut Örneği



Kaynak: <http://www.hertsad.co.uk/property/area-guide-lethworth-garden-city-1>

19. yüzyılın örnek endüstri yerleşmeleri olan New Lanark, Saltaire ve Bourneville'den başlayıp 1940'lara kadar oluşan Letchworth ve Welwyn Garden City'de yapılan sosyal konutlar belirlenen kriterlere uymamaktadır. İngiltere'de “Bahçe Şehir” yaklaşımı harp sonrası çok rağbet görmüş ve bu yapılanma şekli dikkatleri çekerek kabul bulmuştur (Altaban, 1990).Bahçeli olarak yapılan bu sosyal konutlar

Avustralya'nın başkenti Canberra, Almanya'da Hellerau, Finlandiya'da Tapanila gibi şehirlere ve Letonya'daki Mezaparks da dâhil olmak üzere dünyadaki diğer projelere ilham kaynağı olmuştur.

Hollanda'da sosyal konut yapımı 19.yüzyılın sonlarına dayanmaktadır.1890'da, konut piyasasında 40 sosyal konut birliği yer almaktaydı. Bu rakam 1913'te 301'e, 1922'de de 1341'e yükselmiştir (Aedes, 2003). Bu dönemde inşa edilen sosyal konutlar, fiyatlarının ucuz olması için, küçük, çift katlı konut birimleri ile ortak girişli ve az katlı apartman daireleridir(Boelhouwer, 2002). Hollanda'da sosyal konut yapımında devlet direkt müdahil olmamış, sosyal konut yapan konut birliklerini bu alanda çalışmalarını için teşvik etmiştir.

FOTO 4 :Hollanda'da 1910 Yılında Yapılan Sosyal Konut Örneği



Kaynak<https://www.linkedin.com/company/nederwoon>

Hollanda'da sosyal konut yapımı 1901'de Konut Yasası'nın (Housing Act) yürürlüğe girmesinden sonra hızlanmıştır. “Sosyal konut projelerinin sayısı Birinci Dünya Savaşı'nın hemen öncesinde 300'e ve 1922'de 1.341'ye ulaşmıştır. Birinci Dünya Savaşı'ndan 1925'e kadar yapılan toplam sosyal konut ünitelerinin sayısı ise 100.000'e yaklaşmaktaydı. Ülke, 1930'lardan İkinci Dünya Savaşı'na kadar olan dönemde ise diğer gelişmiş ülkelerin aksine, sosyal konut yapımını önemli oranda azaltmıştır (Davis, 2001). “

Fransa'da sosyal konut yapımına duyulan ihtiyaç, sanayileşmenin getirdiği

kırdan kente olan göçler sonucunda ortaya çıkmıştır. Fransa'da daha 1894'de çıkarılan Siegfried Yasası ile HBM'ler (Habitations à bon marché) yani *ucuz konutlar*, devlet politikası içinde yer almıştır(<http://www.doganhasol.net>). Fakat Fransa'da sosyal konut üretiminde bu dönem fazla etkili olunamamıştır. Devlet halka daha iyi yaşam koşulları sunmak istemiş ancak iyi yaşam koşulları sunabilme amacıyla başarılı olamamıştır.

FOTO 5: Fransa'da 1930'da Yapılan Sosyal Konutlar



Kaynak:<http://www.dubourguy.fr/montrouge/1930/habitation/habitation.htm>

Fransa'da sosyal konut yapımı İkinci Dünya Savaşı'na kadar olan dönemde, ücretli çalışanlara ve işçilere yönelik olmuştur. Ama Fransa'da sosyal konut yapımı yoğun olarak İkinci Dünya Savaşından sonra başlamıştır(Levy-Vroelant ve Tutin, 1997).

2.1.2 Amerika Birleşik Devletleri'nde İzlenen Sosyal Konut Politikaları

Amerika Birleşik Devletleri'nde Birinci Dünya Savaşı sonrasında diğer ülkelerdekini tam tersi bir durum yaşanmış, bu süreç ekonomik kalkınmayı hızlandırmış sosyal konuta olan ihtiyacı azaltmıştır. Birinci Dünya Savaşı'na geç giren, savaş ekonomisinden diğer ülkeler aleyhine büyük kazançlar elde eden ve kendi topraklarında bu savaşı yaşamayan Amerika Birleşik Devletleri için savaşın yıkıcı

sonuçları söz konusu değildi. Aksine refahın Birinci Dünya Savaşı ile birlikte artışı söz konusu idi. Bu nedenle Amerika Birleşik Devletleri'nde Birinci Dünya Savaşı sonrası orta ve dar gelir gruplarındaki kesimlere yönelik konut sorununun varlığı diğer batılı gelişmiş ülkeler gibi hissedilmedi.

FOTO 6 :1933 Yılında Amerika Birleşik Devletleri'nde Yapılan Sosyal Konutlar



Kaynak:<http://www.alamy.com/stock-photo/social-housing-construction.html>

19. yüzyıl sonunda Amerika Birleşik Devletleri'nde kentli nüfusunun % 37'si oturduğu konutun sahibi iken, bu oran Birinci Dünya Savaşı sonrasında % 41'e yükselmiştir. Fakat Amerika Birleşik Devletleri'nde başlayan ve buradan da tüm dünyaya yayılan 1929 ekonomik krizi, sosyal konut anlayışının bu ülkede ihtiyaç olarak ortaya çıkmasına neden olmuştur. Devlet, kriz sebebiyle işsiz ve evsiz kalan önemli bir nüfusu barındırmak zorunda kalacaktı. Bu durum şehirlerde sosyal konut yapımının önemini arttırmıştır.

Amerika Birleşik Devletleri'nde 1929 ekonomik krizinden sonra "işsizlik % 25 düzeyine ulaşmış, ulusal gelir üçte bir oranında düşmüştür (Stojanovic, 2008;Ezer,2010). "Barınma problemi yaşayan alt gelir gurubunun ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla devlet çok katlı bloklardan oluşan sosyal konut üretimine gitmiştir. Cazip ödeme koşulları ve uzun vadeli borç ödemeleriyle insanların konut sahibi olması sağlanmıştır.

2.2. İkinci Dünya Savaşı Sonrası Sosyal Konut Uygulamaları (1945–1980)

2.2.1 Avrupa’da İzlenen Sosyal Konut Uygulamaları

“Hemen hemen bütün batı Avrupa ülkelerinde, İkinci Dünya Savaşı sonrası dönemde ortaya çıkan konut ihtiyacının giderilmesi için, büyük ölçekli çok katlı bloklardan oluşan konutlar inşa edilmiştir (Wassenberg, 2004).“Yapılan sosyal konutların maliyetlerinin düşük olması için metrekareleri asgari ölçüde tutulmuş ve bu yapılar lüksten arındırılmıştır. İkinci Dünya Savaşı’ndan sonra Avrupa ülkelerinde sosyal konut yapımı hızlanırken, bu dönemde gelişmekte olan ülkelerde sosyal konut yapımı gözlenmemektedir.

İkinci Dünya Savaşı’ndan en çok siviller etkilenmiştir. Öyle ki İkinci Dünya Savaşı’nda ölen 80 milyon insanın 50 milyonunu siviller oluşturmuştur. Bu savaşta şehirler yıkılmış, evler harabeye dönmüş, insanlar barındıkları evlerinden mahrum kalmışlardır. “Avrupa ülkelerinin hemen hepsinin savaş sonrasında Amerika Birleşik Devletleri’nin yaptığı Marshall Yardımları’na muhtaç hale geldiğine şahit olunmuştur (Sutcliffe, 1996; Hogan, 2002).” Bu dönemde barınma insanların sorunları arasında en önemli problemi oluşturmuştur.

İkinci Dünya Savaşı’ndan 1980 yılına kadar geçen sürede, Avrupalı devletler sosyal konut yapımına ağırlık vermiş ve sosyal konut yapımı hız kazanmıştır. Yapılan sosyal konutlar düşük ve alt gelir grubuna mensup insanların barınma ihtiyaçlarını gidermek için inşa edildi. İkinci Dünya Savaşı’ndan sonra evsiz kalan bu insanlara devletin el uzatması kadar doğal bir durum yoktu.

İngiltere’de devlet sosyal konut yapımında özel sektörde devreye sokmuştur.“Konut kooperatiflerinin sosyal konut yapması için yerel ve merkezi yönetim onlara birtakım sübvansiyonlar sağlamaktaydı. Bu sübvansiyonlar daha çok düşük faizli kredi verme, bazı vergi indirimlerinde bulunma veya lojistik olanaklar sağlama şeklinde gerçekleşmekteydi (Keleş, 1997).”

Konut kooperatifleri kar amacı gütmeyen devletin kendilerine verdiği olanakları kullanarak sosyal konut inşa etmişlerdir. Sosyal konutlara sahip olmak isteyen insanlar özellikle kiralama mantığı kullanarak ev sahibi oluyorlardı. “Sosyal konutlar, toplu konut mantığı ile yapılmakta, mülkiyeti kamuda kalmaktadır. Ancak bu konutlarda oturan kişilerin isterlerse oturdukları konutları satın almalarına izin verilmektedir (Stone,2003).”

Sosyal konutların yapımını İngiltere’de iki döneme ayırabiliriz. *Birinci dönem*(ya da ilk on yıllık) 1945-1955 yılları arasındır. *İkinci dönemi* ise 1955’ten sonra yapılan sosyal konutlar oluşturmaktadır. İlk on yıllık dönemde yapılan sosyal konutlar çalışan kesimler için inşa edilmişti. Önceleri yapılan “sosyal konutlar bahçeli, müstakil ve görece lüks nitelikteydi. Ancak 1950’lerin ikinci yarısından itibaren bu konutların yerini blok apartmanlar almaya, hedef kitleyi de büyük oranda dar gelirli kesim oluşturmaya başlamıştır (Malpass ve Murie, 1999).”

FOTO 7 :1955’de Londra’da Yapılan Sosyal Konutlar



Kaynak: <http://www.thisismoney.co.uk/money/article-1297736/Fears-Connaught-share-price>

İngiltere’de İkinci Dünya Savaşı sonrası dönemde, hane halkı sayısının artması ve savaşta zarar görmüş konutların yeniden inşası ile başlayan süreç, 1947 tarihli *Kent ve Kır Planlama Yasası* ile sosyal konut yapımının hızlanmasıyla devam etmiştir. Bu dönemde “*herkese ev*” sloganıyla kampanya yürütülmüş, sosyal konut yapımı altın çağını yaşamıştır. “1950 ve 1960’lı yıllarda İngiltere’de sosyal konut uygulamaları hem muhafazakâr hem işçi partisi hükümetlerinin öncelikli amacı olmuştur (Golland ve Gillen, 2004).”

“Savaş sonrasındaki ilk 20 yılda 2,9 milyon sosyal konut üretilmiş, ancak bu rakama sonraki on yıllarda sadece 1 milyon yeni sosyal konut eklenmiştir. İngiltere’deki sosyal konutları, konut birlikleri ve yerel yönetimler yapmaktadır

(Whitehead, 2007).” Kira bedelleri ise konut birlikleri ve yerel yönetimlerce farklı usullerle belirlenmektedir.

İngiltere’de sosyal konut yapımında kamu ve özel sektör istikrarlı olamamıştır. 1970’lerde getirilen yapısal planlama ile yerel ölçekte arazi kullanım planlaması yapılmıştır. Bu planlamada daha çok yönetsel (policy-making) ve işletmecisi (management) bir biçim kullanılmıştır. Bunun sonucunda yerel yönetimler sosyal konut yapımını kaynak yetersizliğinden dolayı yeterli düzeyde gerçekleştirememiştir.

Hollanda’da, İkinci Dünya Savaşı’nda yıkılan konutlarda yaşayan insanların barınma ihtiyacının karşılanması için sosyal konut yapımına ağırlık vermiştir. 1947 yılında yapılan nüfus sayımı sonucunda ülkede 300.000 konuta ihtiyaç olduğu saptanmıştır. Bu durumda acil ihtiyacı doğuran neden, konut kalitesini artırmaktan çok barınma sorunu olmuştur (Aedes, 2003).

Bu konut açığını kapatmak için ciddi bir kaynağa ihtiyaç vardı. Refah devleti anlayışını savunan Hollanda devleti bu duruma kayıtsız kalamazdı. Kira denetimi ve kira yardımı gibi geliştirilen bir takım araçların da yardımıyla, Hollanda, Batı Avrupa’da sosyal konut açısından önde gelen ülkelerden biri haline gelmiştir (Dieleman ve van Kepmen, 1994).

1960’lara gelindiğinde, Hollanda devleti sosyal konut yapmak yerine serbest piyasa koşullarında konut üretilmesine çalışmış fakat başarısız olmuştur. Bu başarısızlıkta en büyük etken, savaş sonrası doğan neslin artık ayrı evde oturmaya başlaması ve neticede konut talebinin savaş sonrası dönemde olduğu gibi tekrar artmasıdır. Bu yüzden, piyasa yerine, artan talebi yine devlet karşılamak zorunda kalmıştır (Dieleman ve van Kepmen, 1994).

Hollanda’da sosyal konut üretimi 1958 yılından 1967 yılına kadar 36.000 artarak 125.000’e yükselmiştir. Sosyal konut üretimindeki bu yüksek yıllık üretim düzeyi, ancak toplu üretim ile mümkün olabilmektedir (Aedes, 2003).

Hollanda devletinin sosyal konut üretimindeki öncü rolü devam etmiştir. 1974-1978 yılları arasında kendi konutunda oturan hane halklarının oranı % 40’tan % 60’a çıkmıştır. 1977’de ilk kez, ev sahipliğini destekleyebilmek için sosyal konutları satmak zorunluluğu ile karşılaşmıştır (Boelhouwer, 2002). Hollanda devleti bu dönemde ev sahibi olmayı teşvik etmesine rağmen maalesef başarılı olamamıştır. Ev sahipliği yerine, yine kiralık konut stoku büyüme göstermiştir (Boelhouwer, 2002).

FOTO 8:Rotterdam Pendrecht Bölgesinde Yapılan Sosyal Konutlar



Kaynak:<http://www.bestaandewoningbouw.nl/canon-der-sociale-woningbouw>

Hollanda’da 1980 yılına kadar sosyal konut üretimi yoğun bir şekilde yapılmıştır. Bu dönem “ülke sosyal konut tarihinin en yoğun konut üretim dönemi olmuş ve yaklaşık 2,5 milyona yakın sosyal konut üretilmiştir. Bu rakam günümüzdeki Hollanda konut stokunun %37’sine denk gelmektedir (Davis, 2001).”“Daha sonraki dönemde ise ülkede sosyal konut açığının devam etmesi, mevcut sosyal konut stokunun ihtiyacı karşılamaması sorunu ortaya çıktığı için bu sosyal konut politikasından vazgeçilmiştir(Coşkun ve Kunduracı, 2014).”

Fransa’da, özellikle İkinci Dünya Savaşı’ndan sonra,1950-1980 yılları arasında çağdaş kentin biçimlenmesinde izlenen sosyal konut politikaları etkili olmuştur. Bu dönemlerde, Fransa’daki politikacılar, konut yetersizliği karşısında, daha çok konut üretmek için konut politikaları oluşturmuşlardır. Buna karşın meslekî ortamda (LeCorbusier, Auguste Perret, Pierre Dalloz ve diğerleri gibi) mimarlar ve plancılar kent üzerinde durarak hem yeni fikirler üretmişler hem de kuramlar ortaya koymuşlardır. Konut politikasının etkisi de 1970’lere kadar sürmüştür. Bu acil durum politikasının müdahale vasıtaları oluşurken de zaman içinde, uygulamalara dönük vasıtalar devreye sokulmuş böylece kent, hedefte bir olgu olmaya başlamıştır (<http://www.planlama.org>).

Fransa’da sosyal konut yapımında hem devlet hem de özel sektör rol almaktadır. “Fransa’da sosyal konut iki biçimde sağlanmaktadır. Kamu büroları ve

kar amacı gütmeyen sosyal organizasyonlar sistemin aktörleridir (Levy-Vroelant ve Tutin, 2007).” Diğer yandan bu kurumların üstünde de HLM (Habitations a Loyer Modere, Orta Sınıf İçin Kiralık Evler) bulunmaktadır. HLM ve ona bağlı bütün kurumlar bakanlıklara bağlıdır. “HLM şirketleri özel şirket kanunlarına tabi olmakla birlikte, şirketlerden alınan vergilerden muaftır (Schaefer,2002).”“HLM organizasyonu içindeki şirketlerin yarısını kamu girişimleri oluştururken, diğer yarısını özel (demiryolu, posta gibi büyük şirketlerin veya finans kurumlarının kurduğu) ortaklıklar oluşturmaktadır (Scanlon ve Whitehead, 2011).”

FOTO 9:Fransa Nancy’de Sosyal Konut Örneği



Kaynak: <http://www.anmachina.com/?portfolio=social-housing-nancy-france>

Fransa’da 1977 yılında yapılan bir düzenlemeyle, devlet ve konut inşa edenler arasında bir sözleşme yapılmasına karar verilmiştir. “Buna göre, devlet inşa edene sübvansiyon ve çeşitli finansman kolaylıkları sağlayacak, bunun karşılığında inşa eden ise sosyal ev sahipleri olacaklardır. Böylelikle de kiracılarda gelir tavanı aranması ya da kiralarn kısıtlanması gibi politikaları kabul edeceklerdir (Levy-Vroelant ve Tutin, 2007).”

Avusturya’da sosyal konut yapımı Birinci Dünya Savaşı’ndan önce başlasa da asıl gelişimini İkinci Dünya Savaşı’ndan sonra gerçekleştirmiştir. İkinci Dünya Savaşı’ndan sonra yapılan sosyal konutlar ülkedeki konutlar içinde % 25’lik kısmı oluşturmaktaydı. Yapılan bu sosyal konutların mülkiyetinde konut birlikleri birinci

sırada yer alıyordu. Sosyal konutların yapımında ikinci sırayı merkezi veya yerel yönetimler almaktaydı. Sosyal konutların ülkedeki konutlar içerisindeki oranı “1970’lerde % 41 iken bu oran günümüzde % 27’ye düşmüştür. Merkezi yönetim ve yerel yönetimlerin yaptığı sosyal konutların yeni yapılan kiralık konutlar içerisindeki oranı ise 1950’de % 35 iken günümüzde % 1’e inmiştir (Reinprecht, 2007).”

FOTO 10:Avusturya Viyana’da Yapılan Sosyal Konutlar



Kaynak: <https://www.metro.se/artikel/bert-karlsson-bygger-trailerparks-kan>

İsveç’te sosyal konut uygulamaları daha geç başlamıştır. Bu ülkede ilk sosyal konut uygulamaları 1945 yılında başlamış ve belediyeye bağlı konut birlikleri tarafından üretilmiştir. “Sosyal konutlar daha çok kiralama yöntemi kullanılarak yapılmıştır. İsveç’te inşa edilen sosyal konutların tüm konutlar içindeki oranı % 18 iken, toplam kiralık konutlar içindeki oranı ise %45’tir. İkinci Dünya Savaşı sonrasında sosyal konutların toplam konutlar içindeki oranı hızla artmış, toplam konut stokunun %25’i düzeyine ulaşmıştır (Turner, 2007).”

“Avrupa ülkelerinde inşa edilen sosyal konutlar, toplumla bütünleşmeye daha fazla önem veren, dışlanmamış ve daha az toplumsal sorunların kaynağı durumunda olan mekânlar olarak görülmektedir. Ancak Avrupa ülkelerinde göçmenler ve azınlıkların sosyal konutlardan toplumun diğer kesimlerine göre daha çok yararlanıyor olmaları (Whitehead ve Scanlon, 2007)” gibi nedenlerle “bu ülkelerdeki sosyal konutlarda toplumsal entegrasyon sorunları yaşanmaktadır (Stone, 2003; Clapham vd.2002).”

2.2.2. Amerika Birleşik Devletleri'nde İzlenen Sosyal Konut Politikaları

Amerika Birleşik Devletleri'nde sosyal konut üretimi Avrupa ülkelerinde olduğu gibi savaşın yıkıcı etkisinden dolayı inşa edilmemiştir. Amerika Birleşik Devletleri(Birinci Dünya Savaşı'nın olduğu gibi)İkinci Dünya Savaşı'nın yıkıcı etkisine uğramamıştır; hatta savaşın ülke ekonomisine olumlu katkısı olmuştur. Bu nedenle Amerika Birleşik Devletleri, Avrupa ülkelerinde ortaya çıkan sosyal konut ihtiyacını duymamıştır.

FOTO 11:Amerika Birleşik Devletleri'nde Detroit'te Yapılan Sosyal Konutlar



Kaynak:<http://www.citymetric.com/horizons/us-mixed-housing-developments-arent>

“Amerika Birleşik Devletleri'nde sosyal konutlar (public housing) sınırlı olarak ve sadece gecekondu bölgelerinin kentsel dönüşümü amaçlı inşa edilmekteydi (Stone,1993).” Ancak İkinci Dünya Savaşı'nın öncesinde yapılan bu çok katlı sosyal konutlar orta gelir gurubundaki beyaz ve çocuklu ailelere yönelikti. Savaştan sonra ise sosyal konut uygulamaları dar gelirli fakat her ırktan insanlara yönelik yapıldı. “Bu sosyal konut bloklarında yalnızca yoksulların yaşıyor olması, toplumsal mozaiği yansıtmayan yerleşim birimlerinin oluşmasına yol açmıştır. Bu durum toplumla kaynaşamayan, ondan soyutlanmış, sosyal dışlanmaya maruz kalmış kitlelerin doğmasına neden olmuştur (Stone,2003; Erder,2006).”

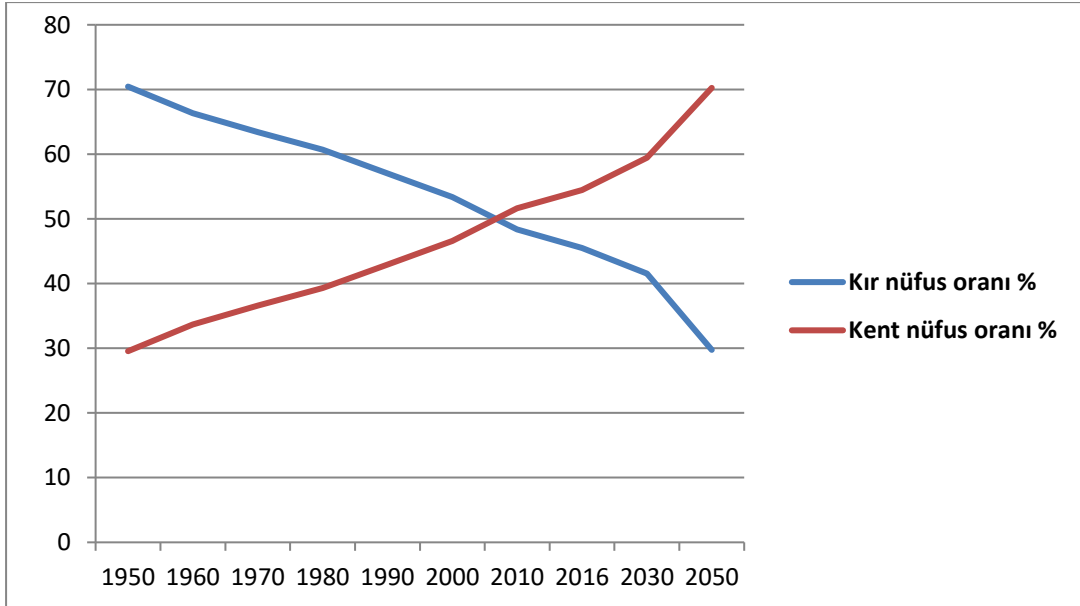
Bu sosyal konut alanlarında yaşayan insanlar için yoksulluk bir kader haline,

yoksullukla boğuşan bu semtler de adeta suç üretme merkezi haline dönüşmüştü. Bu semtlerde suç oranının yüksek olmasında eğitim yetersizliği, dışlanmışlık gibi faktörler etkili olmuştur.“Amerika Birleşik Devletleri’nde yoksul kesimleri kentlerin yüksek kira bedellerinden, kentleri de gecekonduların çarpık görüntüsünden kurtarmayı amaçlayan bu sosyal konutlar, ortaya çıkardıkları yeni toplumsal sorunlarla birlikte varlıklarını sürdürmektedirler (Sukita,2006).”

2.3. 1980’ler ve Sonrasında Gelişmiş ve Gelişmekte Olan Ülkelerde Sosyal Konut Uygulamaları

1980’den sonra adeta büyük kentlerin sayısında patlama yaşanmıştır. Gelişmiş ülkelerdeki büyük kentlerin yanına gelişmekte olan ülkelerdeki kentlerde eklenmiş, dünyada büyük kent sayılarında büyük bir artış olmuştur. “Bir milyondan fazla nüfusa sahip kentler 1940 yılında 51, 1961’de 80, 1980’lerin ortasında 126 olarak hesaplanmıştır. 1980-2000 döneminde hızlı bir artış göstererek 388’e yükselmiştir. BM’nin 2005 yılı verilerine göre, dünyada bir milyondan fazla nüfusa sahip 430 metropoliten kent bulunmaktaydı (Demir ve Çabuk, 2010).“2016 BM nüfus verilerine göre ise dünyada bir milyondan fazla nüfusa sahip 504 şehir bulunmaktadır”.

Grafik 1: Dünya’da kırsal-kentsel nüfusun dağılımı ve projeksiyonu



Kırdan kente olan yoğun göçler sonucunda, “2010’li yılların başında dünya kır-

kent nüfus oranı ilk defa eşitlenmiştir. 2030 yılında toplam dünya nüfusunun % 66'sının kentlerde yaşacağı öngörülmektedir (UN H.S.P, 2008).” Tahminlere göre 2050 yılından sonra kır ve kent nüfusundaki dağılım tersine dönecek, bu kez kentten kıra doğru göç yaşanacaktır.

2.3.1. Gelişmiş Avrupa Ülkelerinde 1980'ler ve Sonrasında Sosyal Konut Uygulamaları

Dünyada sosyal konut uygulamalarında 1980'lerden sonra, önceki dönemlere göre ciddi değişimlerin yaşandığını görmekteyiz. *Birinci değişim*, sosyal konut yapımında öncü olan gelişmiş Avrupa ülkelerinde bu dönemde inşaat faaliyetlerinde bir yavaşlamanın görülmesi ya da inşaat faaliyetlerinin tamamıyla sona ermiş olmasıdır. *İkinci değişim* ise geliştirmekte olan ülkelerin sosyal konut üretimine ilk defa girmeleri olmuştur.

Gelişmekte olan ülkelerin 1980'den sonra sosyal konut yapımlarının nedeni, bu ülkelerin gelişmiş Avrupa ülkelerin karşılaştığı sorunlarla yeni karşılaşıyor olmalarıdır. Gelişmiş Avrupa ülkelerinde sosyal konut yapımının azalmasında, sosyal konuta duyulan ihtiyacın azalması etkili olmuştur. “Devletin ekonomide doğrudan yatırımcı konumundan özelleştirmelerle birlikte çekilmeye başladığı, doğrudan girişimci olmaktan çok ekonomiye yön verici bir konuma geçtiği 1980'li yıllar ve sonrası kaçınılmaz olarak sosyal konutların da bu uygulamalardan etkilendiği bir dönem olmuştur. Yalnızca İngiltere'de 2000'li yıllarda var olan sosyal konutların sayısı konut sahiplerine satış, özelleştirme veya yıkım yöntemleriyle % 40 azalmıştır (Stone, 2003).”

Gelişmiş Avrupa ülkelerinde sosyal konut üretiminde en etkili olan faktörlerden biri de demografik etkenlerdir. Bu ülkelerde nüfus artışının durması ve yaşlı nüfus oranının artması sosyal konut üretiminin azalmasında etkili olmuştur. Ayrıca çalışan nüfusun azalması ve bu ülkelerin kırdan kente göçlerin neredeyse bitmiş olması diğer önemli etkenlerdir. Nüfusun giderek yaşlanması gelişmiş olan bu ülkeleri ekonomik yönden zorlamaya başlamıştır. Dolayısıyla tasarruf yoluna gitmişler, ilk tasarruf ettikleri de sosyal projeler olmuştur.

Devletin sosyal konut yapımındaki teşviklerini azaltması, sosyal konut yapımını yavaşlatmış ve tamamen ortadan kalkmasına neden olmuştur. Uzun süreli ekonomik krizlerin varlığı da bu durumun ortaya çıkmasında bir diğer etkidir.

İngiltere Margaret Thatcher döneminde, sosyal konut anlayışında büyük bir değişim yapmıştır. Kentlerde serbest piyasaya uygun olarak, kamu ağırlıklı geleneksel toprak politikalarını terk etmiştir. Thatcher Hükümeti ekonomiyi canlandırmak için konut, altyapı ve otoyolların yapımına ağırlık vermiştir.

1980’li yıllarda bazı yerel yönetimler sosyal konut üretiminde başarılı oldular. Thatcher hükümeti de yerel yönetimlerin özel sektör ve gönüllü kuruluşlar ile yaptığı işbirliğini bir ölçüde teşvik etti; kent merkezi ve merkezi konut alanlarındaki yenileme, ıslah projelerinde finans desteği ve özel teşvik programları uyguladı.

1980’li yıllarda İngiltere’de sosyal konut üretiminde izlenen politikalar büyük değişiklik gösterdi. Bu yıllarda *Housing Act / Konut Kanunu* ile kiracıların ev sahibi olmasının önü açılmıştır. “Bu dönemde merkezi yönetimler yerine yerel yönetimler ve konut birlikleri daha aktif rol üstlendiler. 1980’lerin sonunda hedefler kalite odaklı olmaya başlamıştır. Bu devrede İngiltere’de görülen eğilim “merkezi hükümet yerine belediyelerin bu anlamda ön plana çıkması” olarak tanımlanmaktadır (Woods, 2000).”

FOTO 12: İngiltere’de 1980 Yılında Yapılan Sosyal Konut Örneği



Kaynak:<https://www.theguardian.com/society/2015/aug/26/right-to-buy-margaret-thatcher-david-ameron-housing-crisis>

Sosyal konut uygulamalarının İngiltere’de kendine özgü bir tarzı vardır. Bu durumun ortaya çıkmasındaki neden yerel yönetimlerin bağımsız bir şekilde sosyal konut uygulamalarını yönetmesidir. İngiltere’de gelir dağılımı diğer Avrupa ülkelerine göre daha dengesizdir ve gelir düzeyi düşük olan insan sayısı daha fazladır. “Bunun

bir sonucu olarak da sosyal kiralık konutlar bu kesimler için bir sosyal güvenlik ağı işlevi görmekte ve sosyal konut politikalarının hedef kitlesini de bu gruplar oluşturmaktadır. İngiliz emek piyasasının yapısı ve İngiliz sosyal güvenlik sisteminin eksikliklerinin de bu ihtiyacı arttırdığı savunulmaktadır (Stephens, Burns ve Mackay, 2002).”

“İngiltere’de sosyal konut politikalarının 2000’li yıllar itibariyle konut arz açıklarını gidermekten başka hedeflere yöneldiğini söylemek mümkündür (Stephens, Burns ve Mackay, 2002).”“1979 yılında ülkede 5,1 milyon birim olan sosyal konut miktarı “*Right to Buy / Satın alma hakkı*” politikalarının uygulamaya geçmesiyle 2007 yılında 3,983 milyon birim düzeyine düşmüştür(Scanlon ve Whitehead, 2007).”

İngiltere’de son zamanlarda sosyal konut üretimi azalmış ve sosyal konutların üretilme nedeni değişmiştir. Özellikle evsizlere barınma ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olmuştur. Ülkede 2009 yılında satın alınabilir konut sahibi olmak üzere bekleyen 700.000 kişinin bulunduğu belirtilmektedir. Bu kişilerin %37’sini 2003’ten bu yana bekleyenler oluşturmuştur(Cecodhas, 2009).

Hollanda sosyal konut üretimine ayırdığı parayı 1989 yılına kadar sürekli artırmıştır. “Ancak 1989 yılında “*Doksanlarda Konut Yasası*” ile birlikte devletin bu etkin rolü sorgulanmaya başlanmış ve yetkilerin belediyeler ve konut birliklerine de aktarılması başlamıştır (Dieleman ve van Kempen, 2007).”

”Hollanda’da 2000’li yıllardan itibaren görülen bir başka gelişme, özel girişimcilerin talep sahiplerine sosyal fiyattan konut sunumuna başlamaları olarak gösterilmektedir (Scanlon ve Whitehead, 2007).” Hollanda’da inşa edilen konutlar, konut birlikleri ya da özel yatırımcılar tarafından piyasaya sürülmüştür. Piyasada satışa çıkarılan bu konutların fiyatlarının ucuz olması, sosyal konut olma özelliği göstermiştir. Bu sayede düşük ve alt gelir gurubunda bulunan insanlar konut sahibi olmuşlardır. Konut birliklerine ve özel yatırımcılara yerel otoritelerin ucuz arsa temin etmeleri bu gelişmede çok etkindir.

”Devletin sosyal konut piyasasındaki görev ve sorumluluklarını yerel otoritelere ve konut birliklerine aktarmasının, devlet bütçesi üzerindeki yükleri azalttığından, yerelleşme sonucunda ihtiyaç ve önceliklerin daha sağlıklı biçimde karşılanabilirliğinden söz etmek mümkündür (Elsinga ve Wassenberg, 2007).”

FOTO 13:Hollanda’da2002’de Konut Birliklerinin Yaptığı Sosyal Konut Örneği



Kaynak:<https://radar.avrotros.nl/nieuws/-sociale-huurwoningen-vanwege-komst>

2012 Konut Araştırma Raporu’nda, konutlarda oturanlar arasında %60’lık bir kısmının kendi konutlarında oturduğu belirlenmiştir; bu oranda yaklaşık 4.4 milyon konuta denk gelmektedir. Geriye kalan % 40’lık kesim ise kiralık konutlardan oluşmaktadır. Kiralık konutlar içinde 600 bin konut özel sektörün kiraladığı konutlarken, 2,3 milyon birim ise sosyal konut olarak kiralama usulüyle ihtiyaç sahiplerine sunulmaktadır. ”Sosyal kiralık konutlar, kiralık konutlar içinde % 80’lik bir paya sahipken, tüm konut piyasası içinde de % 32’lik bir arza sahiptir (Investing in the Dutch Housing market report2014).”

Fransa’da 1990 yılına kadar sosyal konut edinmede ailelere öncelik verilmesi yönünde politikalar izlenmiştir. “Fransa’da bir sosyal konut için başvuruda bulunan hane halkı yıllık gelirine göre sınıflandırmaya tabi tutulur. Buna göre sunulan üç tip -standart, yüksek, düşük nitelikli-sosyal konuttan hangisinde oturma hakkı elde edeceği yıllık gelir tavanlarına göre belirlenmektedir (Levy-Vroelant ve Tutin, 2007).”

Kiralık olarak kullanılan sosyal konutlarda kira miktarı devlet tarafında tespit edilmekte ve sosyal konutlardan yararlanacak olanlar için yine merkezi yönetim tarafından “belirlenen hane halkının gelir tavanları” dikkate alınmaktadır. Sosyal kiracılık, kiracı kirayı ödediği müddetçe devam eder ve bir zaman kısıtlamasına tabi

değildir. Fakat kiracı için gelir tavanlarının üstünde bir gelir artışı söz konusu olursa, ödediği kira miktarı arttırılabilir (Schaefer, 2002).”

FOTO 14:Fransa’da Belediyelerin Yaptığı Sosyal Konutlar



Kaynak:<http://paulpetit.fr/?p=1744>

Sosyal kiralık konutlardan yararlanan yoksul kesimlere, merkezi yönetim ikinci bir destek daha sunmaktadır. “Buna göre, kiranın ortalama % 60’ını karşılayan konut ödeneklerinden de yararlanırlar (Scanlon ve Whitehead, 2011).”

Sosyal konutlardan yararlanmak için Fransa’da belirlenen gelir tavanının çok yüksek olması neredeyse tüm Fransız toplumunu kapsamaktadır. Buna göre yıllık geliri 40.000 Euro olanlar sosyal konutlardan yararlanma hakkına sahiptir. Rakamın bu kadar yüksek olması aslında sosyal konut inşa etmenin mantığıyla çelişmektedir. Fransa bu problemi çözmek için 2009 yılında *Boutin Yasası* ile yıllık gelir tavanını yaklaşık % 10,3 oranında düşürmüştür. Fakat hala diğer Avrupa ülkelerine kıyasla en yüksek gelir tavanlarından birisi Fransa’dadır ve nüfusun % 65’inin sosyal konutlardan yararlanma koşulunu sağlamaktadır (Scanlon ve Whitehead, 2011).”

Fransa’da sosyal konut politikalarında önemli bir gelişme, 1993 yılında yürürlüğe giren sistemle sosyal konutlarda kiracılık yerine ev sahipliği özendirilmiştir. Sosyal konutlarda kiracı olanlardan ev sahibi olmak isteyenlere devlet ödeme kolaylığı getirmiş, ayrıca ödeme güçlüğü yaşandığı bir dönemde devletin garantör olduğu bir

sistem uygulanmıştır. “Devlet, garantörlük görevini ise kurulan garanti fonu sayesinde gerçekleştirecektir (Schaefer, 2002).”

Fransa’da ayrıca konut sahibi olmak isteyenlere devlet bankasından kredi verilerek sübvansiyon sağlanmaktadır. Merkezi yönetimin, sosyal konut projeleri oluşturma, sosyal konut ihtiyacını belirleme, sübvansiyonun miktarını belirlemesiyle birlikte yerel otoritelerin sosyal konut yapımında daha etkin olmasını sağlamıştır. “Kentsel planlama, yatırımların finansmanına yardımcı olma ve sosyal ev sahiplerini denetleme Fransa’da yerel birimlerin görev ve yetkileri olarak sayılmaktadır (Levy-Vroelant ve Tutin, 2007).”

Fransa’da inşa edilen sosyal konutların kiralari, özel kiralık konutların ücretlerinden daha düşüktür. Aradaki fiyat farkının ortalama % 30-40 dolayında düşük olduğu tahmin edilmektedir. Sosyal konutların dışında Fransa’da 1 milyon kişi standartları çok düşük, kiralari ucuz olan bu özel konutlarda yaşamaktadır. Öte yandan “sosyal konut arzının yetersiz olduğu bölgeler için, özel sektörün sunduğu konutların standardı düşük bile olsa kiralari yüksek olduğu da eklenmektedir(Levy-Vroelant ve Tutin, 2007).”

Fransa’da 2000 yılında yapılan bir yasal düzenleme özellikle gettolarda sosyal, ekonomik, politikalar uygulanmasının yolunu açmıştır. Bu yasa imar ve yapılanma usullerini kolaylaştırmıştır.“2000’li yılların başı itibariyle Fransa’da sosyal kiralık konutların 4 milyon birimlik bir hacme ve yıllık ortalama 30-40 bin dolayında yeni arza ulaştığı hesaplanmıştır (Schaefer, 2002).”“2009 yılında ise 4,5 milyon birimlik sosyal kiralık konut sektörünün, toplam konut stokunun % 17’sine sahip olduğu görülmektedir (Scanlon ve Whitehead, 2011).”

Avusturya’da sosyal konut yapımını, merkezi yönetimler, yerel yönetimler ve konut birlikleri üstlenmiştir. Avusturya’daki konutlar içerisinde sosyal konutların toplam konut içindeki oranı % 25’tir. Bu sosyal konutlarda barınan hane halkı sosyal kiracı durumundadır. Yapılan sosyal konutların %60’ının mülkiyeti konut birliklerine aittir. Geri kalan %40’lık kısmı merkezi ve yerel yönetimlere aittir.

Avusturya’da kiralık olarak yapılan konutların içerisinde yerel yönetimlerin yaptığı sosyal konutların oranı 1970’li yıllarda %41 iken bu oran günümüzde % 27’ye düşmüştür. Sosyal kiralık konutların yeni yapılan konutlar arasındaki oran 1950 yılında %35 iken günümüzde %1’dir. Merkezi ve yerel yönetimlerin sosyal konut yapımındaki katkısının giderek azaldığı görülmektedir. Merkezi ve yerel yönetimler

günümüzde daha çok önceden yapılmış olan sosyal konutların işletimini yapmaktadır. Merkezi ve yerel yönetimler sosyal konut yapımında geri çekilirken konut birliklerinin bu alana yönelmesini sağlamaktadır. Konut birliklerine sübvansiyonlar sağlayarak bu alana girmesini sağlamaktadır.

Avusturya’da sosyal konutlardan toplumun büyük bir kısmı yararlanmaktadır. Avusturya’da sosyal konut edinebilme şartları arasında ülke vatandaşı olması ve 15 yıldır Avusturya’da yaşama şartları getirilmiştir. Avusturya’da toplumun sadece% 20’si sosyal konutlardan yararlanamamaktadır. Avusturya’da sosyal konutlardan düşük ve orta gelirli aileler faydalanabilmektedir. Yoksul insanların bu sosyal konutlardan faydalanmasında öncelik verilmektedir. Sosyal konutlardan daha çok işçi sınıfı ve 15 yıldır Avusturya’da bulunan göçmenler faydalanmaktadır.

FOTO 15: Avusturya Viyana’da Sosyal Konut Örneği



Kaynak:<http://www.tt.com/home/11977769-91/1600-sozialwohnungen-fehlen>

Almanya’da sosyal konut yapımında aktif rolü özel sektör üstlenmiştir. Merkezi ve yerel yönetimler sosyal konut yapımında ve yenilenmesinde eskiden beri özel sektörü desteklemiştir. Devletin destek olması daha çok vergi indirimi ya da hibeler şeklinde olmuştur. Devlet bu desteklemenin karşılığında özel sektörden düşük gelirli insanlara uygun kiralama seçenekleri sunmasını sosyal koşullara riayet etmesini ister. Ayrıca özel sektör sosyal konutlarda kalan kiracıların oturdukları evi almalarına olanak sağlamaktadır.

FOTO 16: Almanya Frankfurt Main’da Sosyal Konut Örneği



Kaynak: <http://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/sozialwohnungen-a-1141001.html>

Sosyal konutla ilgili düzenleme 1950 yılında yapılmış, daha sonra bu yasa sürekli değişmiş ve 2001 yılında son şeklini almıştır. Bu yasa Almanya’da sosyal konut yapımında temel düzenleyicidir. Almanya’da günümüzde devlet sosyal konut inşa etmek yerine bireysel haneleri desteklemiştir.

”Almanya’da Doğu ve Batı Almanya’nın birleşmesinden kaynaklanan bazı farklı uygulamalar da mevcuttur. Ancak Alman sosyal konut politikasının odağı zamanla mesken arzından bireysel hanelerin desteklenmesi yaklaşımına kaymaktadır (Kunduracı, 2013).”

Tablo 2: Avrupa Ülkelerinde Konut Mülkiyeti Dağılım Oranı

| | Kendi evinde oturanlar (%) | Kirada oturanlar (%) | Sosyal konutlarda oturanlar (%) | Toplam sosyal konut sayısı |
|------------|----------------------------|----------------------|---------------------------------|----------------------------|
| Hollanda | 54 | 11 | 35 | 2.400.000 |
| Avusturya | 55 | 20 | 25 | 800.000 |
| Danimarka | 52 | 17 | 21 | 530.000 |
| İsveç | 59 | 21 | 20 | 780.000 |
| İngiltere | 70 | 11 | 18 | 3.983.000 |
| Fransa | 56 | 20 | 17 | 4.230.000 |
| İrlanda | 80 | 11 | 8 | 124.000 |
| Almanya | 46 | 49 | 6 | 1.800.000 |
| Macaristan | 92 | 4 | 4 | 167.000 |

Kaynak: Whitehead ve Scanlon, 2007.

2.3.2.Amerika Birleşik Devletleri'nde İzlenen Sosyal Konut Politikaları

Gelişmiş ülkelerde sosyal konut inşaatının durmasında nüfus artışının azalması yanında 2008 yılındaki küresel ekonomik krizde etkili olmuştur. 2007 yılında bu ülkede başlayan mortgage emlak krizi tüm dünyayı etkilemiştir. Bu kriz, ekonomik krizle konut krizinin birbiriyle etkileşiminin fazla olduğunu göstermektedir.

Gerçekten de Amerika Birleşik Devletleri'nde Mortgage krizinin tüm dünyayı etkilemesinde konut sektörünün büyüklüğü etkili olmuştur. Amerika Birleşik Devletleri'nde emlak piyasasının hacmi 10 trilyon dolardı. Krizden sonra “Amerikan emlak piyasası % 37 değer kaybına uğramıştır. Krizin ortaya çıkmasında, Amerikan finans piyasasında konut değerlerinin çok üstünde ve fiyatların şişirilmiş olması ile kredi ödememe riski yüksek kullanıcılara yüksek faizle kredi kullandırılması (subprime loan) etkili olmuştur (Shiller, 2008).” 1995 yılında riskli konut kredisi kullanımını %5 gibi düşük bir oranda iken, kriz öncesinde %20'ye çıkması finans kurumlarında sıkıntılar yaşanmasına yol açmıştır. “Konut değerlerinin şişirilmesi ve kredi kullanımında oldukça rahat davranılması, mortgage sisteminin 2007'de çökmesine yol açmıştır (Nistor ve Panico, 2010).”

Krizin ortaya çıkması ile birlikte konut değerleri önemli ölçüde düşmüş ve *mortgage* kredisi ile ev alan konut sahiplerinin, evlerinin çok üstündeki bir değerde kredi borçları ortaya çıkmıştır. Kriz sonrasında Amerika Birleşik Devletleri'nde tüm konutların% 11'i boş hale gelmiştir. Sonuç olarak ülkede 6 milyona yakın sosyal konut açığının ortaya çıktığı belirtilmektedir (Pelletiere ve Wardrip, 2009).”Amerika Birleşik Devletleri'ndeki mortgage krizinde devlet,1929 ekonomik krizinde olduğu gibi, sosyal konut üretme yoluna gitmemiştir.

2.3.3.Gelişmekte Olan Ülkelerde 1980'ler ve Sonrasında Sosyal Konut Uygulamaları

Gelişmekte olan ülkelerde kırdan kente göçün devam etmesi, nüfus artış hızının yüksek olması, şehirlerde barınma sıkıntılarının ortaya çıkması sosyal konut yapımına gereksinim duyulmasını sağlamıştır. Gelişmiş ülkelerde refah devleti uygulamalarında doyum noktasına ulaşılması, kırdan kente göçün durması, nüfus artış hızının düşük olması sosyal konut yapımını durdurmuştur.

Gelişmekte olan ülkelerde kırdan kente olan göçlerin devam etmesiyle nüfus artışının kent nüfusu lehine olmuştur. Bu durum çarpık kentleşme ile birlikte bu

ülkelerde sosyal konut üretimini zorunlu hale getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin yaşadığı bu sıkıntıları gelişmiş olan ülkeler daha önceden yaşamış ve bu sıkıntıları aşmıştır.

Gelişmekte olan ülkelerde sanayi hamlesinin genelde 1980 yılından sonra başlaması, sosyal konut yapımının geç başlamasına neden olmuştur. Gelişmekte olan ülkelerin konut sıkıntısıyla yeni karşılaşması sosyal konuta ayırdıkları kaynakların fazla olmasına neden olmuştur. Gelişmekte olan ülkelerde sosyal konut gelişimi için Afrika ve Latin Amerika ülkelerini inceleyeceğiz.

2.3.3.1. Afrika'da İzlenen Sosyal Konut Politikaları

Afrika, dünyada en geri kalmış ve kentleşme oranının en düşük olduğu kıtadır. Afrika kıtası Asya kıtası ile birlikte günümüzde hızlı bir kentleşme sürecine girmiştir. Özellikle Afrika'nın gelecekte kentli nüfus oranının en fazla kıta olacağı tahmin edilmektedir. Sadece Afrika kıtasında önümüzdeki 40 yıl içinde nüfusun 900 milyon artacağı öngörülmekte ve bu artan nüfusun büyük bir kısmının kentlerde yerleşeceği tahmin edilmektedir. "Afrika kıtasının 1950'deki kentleşme oranı yalnızca % 14 iken bu oran 2012'de % 40'a ulaşmıştır ve 2050 yılında da % 57'ye ulaşması beklenmektedir (UN, 2012)." Kentleşmenin Afrika'da yüksek olması sosyal konut uygulamalarını zorunlu kılmıştır. Zor yaşam koşullarının yaşandığı bu kıtada kentleşmenin hızlı olması yeni sorunların ortaya çıkmasına neden olmuştur. Afrika kıtasında sosyal konut uygulamalarını araştırırken, Güney Afrika Cumhuriyeti, Fas ve Nijerya ele alınacaktır.

Güney Afrika Cumhuriyeti Afrika kıtasındaki diğer ülkelerden farklı olarak "siyah ve beyaz nüfusun birlikte yaşadığı, kıtanın en gelişmiş ülkesidir. Ancak ülkede gelir dağılımında ciddi adaletsizlikler söz konusudur. Nüfusun çoğunluğunu oluşturan siyahların ülke nüfusunun % 66'sını oluşturan düşük gelirli kitleyi oluşturuyor olması, bu adaletsizliğin farklı bir boyutunu ortaya koymaktadır (Der Berg, 2010)."

Güney Afrika Cumhuriyeti kıtanın en gelişmiş ülkesi olmasına rağmen, nüfusunun 2/3 düşük gelir gurubunda yer almaktadır. Güney Afrika Cumhuriyetinde gelir dağılımı son derece dengesizdir. "Gini katsayısının¹ oldukça yüksek olduğu (0.72) Güney Afrika Cumhuriyeti'nde özellikle siyahlar arasında yoksulluk yaygındır (Der Berg, 2010)."

¹Gini katsayısı, bir ülkede millî gelirin dağılımının eşit olup olmadığını ölçmeye yarayan bir katsayıdır.

FOTO 17: Güney Afrika Cape Town'da Sosyal Konut Örneği



Kaynak:<http://www.imizi.co.za/gallery.aspx>

Kentlerde yaşayanların oranının yüksek olması ülkenin daha geliştiğini göstermiyor. Kentlerde yaşayan nüfusun 1/3'ü konut sahibi değildir. Bu durum ülkede konut sıkıntısının yaşanmasına ve sosyal konut politikalarına olan ihtiyacı göstermektedir. Güney Afrika Cumhuriyeti 1990 yılların sonlarına doğru harekete geçmiş sosyal konut üretimine başlamıştır. Ülkede bugüne kadar üretilen sosyal konut miktarı 300.000'i geçmiştir.

“Sosyal konutlardan yararlanacak aileler yer aldıkları gelir dilimine göre farklı sübvansiyon desteklerinden faydalanmaktadır. En düşük gelir grubunda yer alanlar % 100 sübvansiyon desteği almakta, gelir düzeyi arttıkça sübvansiyon desteği de azalmaktadır (Tomlison, 2001).”

Güney Afrika Cumhuriyeti'nde sosyal konutlar merkezi yönetim tarafından planlanmakta ve yapılmaktadır.“Sosyal konut üretiminde önemli ilerlemeler kaydedilmişse de, ülkede bu alanda karşılaşılan önemli sorunlar bulunmaktadır. Sosyal konutlardan faydalanan düşük gelir grubundaki kişiler için bu konutların en olumsuz tarafı, kent merkezine çok uzak olmaları nedeniyle iş sahalarıyla olan mesafenin olumsuzluğudur(Miraftab,2003).”

Kuzey Afrika'da bulunan **Fas**, kırdan kente olan göçlerden dolayı yüksek kentleşme oranına sahiptir. Kentlerin nüfusunun sürekli artması nedeniyle sürekli konut

ihtiyacının olduğu bir ülkedir. Fas'ta 30 milyonluk nüfusun yaklaşık 18 milyonu(%60'ı) kentlerde yaşamaktadır. Kentlerde yaşayan bu insanların 1/3'ünün oturdukları konuta sahip olmadığı görülmektedir. Fas'ta konut açığı 600.000 civarındadır. “Ülkede bu sorunu çözmek için fonlar kurulmuştur. Bu amaçla Fas Konut Bakanlığı, çimento üretiminden aldığı vergilerle desteklediği Sosyal Konut Fonu (SHF) ile Gecekonduların Ortadan Kaldırma Programı'nı uygulamaktadır (Le Blanc,2005).”

Fas'ta sosyal konut üretimini, merkezi yönetim ve özel sektör birlikte yapmaktadır. Merkezi yönetim yapılan sosyal konutların büyük bir kısmını oluştururken, taşrada sosyal konut yapımında merkezi yönetim yetersiz kaldığından bu görevi özel sektör üstlenmektedir. “Merkezi Yönetim *Ümran İdaresi* adlı kamu teşebbüsü aracılığıyla sosyal konutların %65'ini karşılarken, özel sektör ise *Ümran İdaresi*'nin taşradaki yapılanmasıyla işbirliği halinde olup kalan sosyal konutların %35'ini üretmektedir. Özel sektörün yaptığı bu konutlar için merkezi yönetim vergi muafiyetleri aracılığıyla sübvansiyonlar sunmakta ve halkın ucuz konut alabilmesini sağlamaktadır.

FOTO 18: Fas Melilla Sosyal Konut Örneği



Kaynak:<http://www.elkhabar.com/press/article/83819>

Fas'ta sosyal konut alanında yaşanan sorunların başlıcaları, diğer ülkelerde olduğu gibi, arsafiyatlarının ve altyapı maliyetlerinin yüksekliği, üretici firmalar açısından bu alanın rantabl olmaması, finans sektörünün bu alan için yeterli konut kredisi açmaması ve yüksek teknolojinin kullanılmamasıdır (Lasalle,2011).”

Fas'ta sosyal konut üretiminin diğer bir nedeni gecekonduların önlemek ve

ortadan kaldırmaktır. "Fas Konut Bakanlığı, çimento üretiminden aldığı vergilerle desteklediği Sosyal Konut Fonu (SHF) ile Gecekondu Bölgelerini Ortadan Kaldırma Programı'nı uygulamaktadır (David le Blanc,2005)." Merkezi yönetim, 300 bini" Sosyal Konut Fonu kaynaklarından finanse edilmek üzere,2012-2017 arasında 1 milyon sosyal konutun yapılması planlamıştır (Al Aissami,2012)."

Nijerya,150 milyon nüfusuyla Afrika'nın en kalabalık ülkesidir. Nijerya'da nüfusun büyük bir kısmı kırsal alanda yaşamaktadır. Bu durum Nijerya'da kırdan kente göçün henüz yeni başladığını ve tamamlanmadığını göstermektedir. Nijerya kırdan kente hızlı bir göçün olmasından dolayı % 3.5 gibi yüksek bir kentleşme oranına sahiptir. Fakat Nijerya'da hala kır nüfus oranı kent nüfus oranından çok fazladır.

Nijerya'da hem kırdan hemde kentte yaşayanlar konut sıkıntısı çekmektedir. Ülke nüfusunun %60'ı gibi yüksek bir oranının konut sıkıntısı yaşamakta olduğu belirtilmektedir. Kendi evine sahip olanlar ancak toplan nüfusun %25'ini oluşturmaktadır. Nijerya'da konut açığının 14 milyon olduğu tahmin edilmektedir. "Gerek federal yönetim gerekse eyalet yönetimleri tarafından yapılan toplu konut uygulamaları da altyapı ve teknik personel yetersizliği ve politik nedenlerle başarıya ulaşamamıştır (Olokesusi ve Okunfulure, 2000)."

Ülkenin yaşamış olduğu ekonomik darboğaz sosyal konut politikalarının başarısız olmasında etkili olmuştur. "Yaklaşık 20 yıl önce dar gelirli kamu işçilerini düşük faizle konut sahibi yapmak için kurulan Ulusal Konut Fonu da, erişim koşullarının zorluğu nedeniyle amacına ulaşamamıştır (Ayedun ve Oluwatobi,2011)."

2.3.3.2.Latin Amerika'da İzlenen Sosyal Konut Politikaları

Dünyada kentli nüfus oranının en fazla olduğu Latin Amerika'da konut açığının fazla olması doğaldır. "Latin Amerika ülkelerinde toplam 28 milyon konut açığı ve 26 milyon yetersiz konutun bulunduğu belirtilmektedir (Jha, 2007). Latin Amerika, dünyada kentleşmenin en yüksek oranda olduğu bölge olmasının yanında, kentlerinin yüksek nüfuslu olmasıyla da öne çıkmaktadır (Lattes vd. 2002)."

Sosyal konut üretimini Latin Amerika ülkelerindeki merkezi yönetimler yaparken, son 20 yılda merkezi yönetimler piyasada sosyal konut yapmak yerine piyasayı düzenleyici olarak görev yapıyorlar. "Bölge ülkelerinde sosyal konut uygulamaları ağırlıklı olarak, ulusal fonların kullanıldığı düşük faizli konut kredileri ile yoksulların ev sahibi yapılması şeklinde gerçekleşmektedir (UN,2004; WB,2006;

Salingaros, 2006; JHA, 2007; Devlet ve Lanuza, 2007; UN, 2008; BGB Weston, 2011). “

Latin Amerika'daki sosyal konut uygulamalarını incelemek için Brezilya ile Arjantin üzerinde duracağız.

Brezilya 209 milyon nüfusu ile Latin Amerika'nın en kalabalık ülkesidir. Aynı zamanda kentleşme oranının yüksek olduğu ülkelerden biridir. Ülkede nüfusun %87'si kentlerde, %13'ü de kırlarda yaşamaktadır. Brezilya'da kırdan kente olan göç özellikle 1970-2000 yılları arasında yoğun olmuş, günümüzde ise bu göç oldukça azalmıştır. Kent nüfusunun bu kadar yüksek olması Brezilya'ya adeta kentleşmiş bir ülke görünümü sağlamaktadır.” Brezilya'nın ulusal gelirinin %90'ını tek başına kentler üretmekte, bir başka deyişle kırsal bölgelerin ulusal gelire katkısı % 10 düzeyinde kalmaktadır (World Bank, 2006).”

Diğer gelişmekte olan ülkelere göre Brezilya'nın kentleşme süreci daha önce başlamıştır. Bu durumun ortaya çıkmasında Brezilya'nın sömürgeciliğin merkezi konumunda olması etkili olmuştur. Özellikle Brezilya'daki liman kentlerinin kapitalist ülkelerle olan etkileşiminden dolayı kırdan kente olan göçler diğer gelişmekte olan ülkelere göre daha erken başlamıştır. Brezilya'da kırdan kente olan yoğun göçlerden dolayı mega kentler ortaya çıkmıştır. “Sao Palo gibi Brezilya'nın mega kentleri daha 1950'lerde Asya ve Afrika kıtalarının 2000'li yıllarda ulaştığı kentleşme oranlarına ulaşmıştır (UN, 2008).”

FOTO 19:Brezilya Sao Poula sosyal konut inşaatı



Kaynak: [www. https://nextbillion.net/brazil-model-in-affordable-housing](https://nextbillion.net/brazil-model-in-affordable-housing).

Son 40 yıl içinde kırdan kente yoğun göç yaşayan Brezilya, hızlı kentleşmenin getirdiği sorunlarla boğuşmaktadır. Brezilya’da gelir dağılımındaki adaletsizlik çarpık kentleşme ve güvenlik gibi problemlerin yaşanması doğaldır.Yalnızca1970’den 2000 yılına kadar 80 milyon insan kentlere göç etmiştir.

Brezilya, hızlı bir kentleşmeye uğramasına ve konut sıkıntısı yaşamasına rağmen, sosyal konut üretimine geç başlamıştır.” Brezilya hükümeti tarafından 2009 yılında başlatılan “*Minha Casa, Minha Vida*” (*Benim Evim, Benim Hayatım*) programı ile yoksullara yönelik sosyal konut yapımına başlanmıştır. Bu program kapsamında 2014 yılına kadar Kamu Bankaları üzerinden 110 milyar dolar düşük faizli kredi kaynağı kullanılarak 2 milyon konut yapımı hedeflenmiştir (BGB Weston, 2011).” Brezilya 2017 itibariyle bu hedefini büyük oranda tutturmuştur.

Brezilya’da kırdan kente olan göç hızının azalmasına rağmen kırdan kente göç devam etmektedir. Daha önce kentlere yerleşmiş nüfusa yeni göç eden nüfusunda eklenmesiyle konut açığı giderek artmaktadır. Her yıl 1 milyon yeni konutun inşa edilmesi gerekirken“yıllık 400 bin yeni konut üretilmektedir. Kalan konut açığının telafisi ise yoksul nüfusun konut sahibi olacak gelirden noksan olmaları nedeniyle barakalaşma gibi kaçak yapılaşma çözümleri ile karşılanmaktadır. Özel sektör yüksek gelir grubunun ihtiyacı olan lüks konutlara yoğunlaşmakta ve yoksul kesime hitap eden sosyal konutlar ise kamu kaynak ve projeleri ile yürütülmektedir(MartineveMcGranahan,2010).”

FOTO 20: Brezilya Sao Poula Sosyal Konut Örneği



Kaynak:<http://blogaecweb.com.br/blog/conjuntos-habitacionais-recem-construidos-em-sao-paulo-ates>

Arjantin 40 milyon nüfusa sahiptir. Nüfusunun büyük bir kısmı kentlerde yaşamaktadır(% 92).”Kent nüfusunun da % 66’sı büyük şehirlerde yaşamakta, tek başına başkent Buenos Aires nüfusun 1/3’ünü barındırmaktadır (Brown, 2010).”

Arjantin Brezilya gibi sosyal konut inşasına geç girmiş bir ülkedir. Brezilya gibi, şehirlerde yaşanan büyük problemlere rağmen, merkezi yönetim sosyal konut uygulamalarına geç girmiştir. Arjantin’de sosyal konutların bir kısmını devlet kendi yaparken, bir kısımda yoksul kesim tarafından yapılan çevreci konutların sübvansiyonu gibi uygulamalarla yürütülmektedir. Arjantin yoksul kesime yönelik düşük faizli kredi uygulamaları ile çevreci konutların yapılmasını teşvik etmiştir.

2.3.4. Diğer Ülkelerde İzlenen Sosyal Konut Politikaları

Dünyadaki nüfusun yarısı Güney ve Güneydoğu Asya’da bulunan ülkelerde yaşamaktadır. Bölgede yer alan Çin ve Hindistan dünyanın en kalabalık ülkeleridir. Nüfus miktarları fazla bu iki ülkedeki sosyal konutların gelişimini inceleyeceğiz.

Ekonomik büyüklük olarak Çin ABD’den sonra gelen ülke olmasına karşın, bu durum kalkınmışlık düzeyi için söylenemez. Çin’deki sosyal konutların gelişimi incelendiğinde gelişmekte olan ülkelerle paralellikler göstermektedir.

“**Çin**’in de içinde yer aldığı Asya-Pasifik bölgesi kentleşme oranının dünyada en düşük oranda yaşandığı bölge olmasına karşın aynı zamanda son yirmi yılda dünyada en hızlı kentleşen bölge özelliği de göstermektedir (Zhou ve Laurence, 2003).”

Çin’de kırdan kente olan göçler 1980 yılından sonra artmaya başlamıştır. 1980 yılında Çin’deki kır ve kent nüfusunun dağılımına bakıldığında kentte yaşayanların oranı % 19.6 iken 2011 yılında kentte yaşayanların oranı Çin milli istatistik idaresinin verilerine göre %51,27’dir. 2016 yılına gelindiğinde kentli nüfus oranı %56.8 olduğu 2030 yılında ise “Çin nüfusunun 2/3’ünün kentlerde yaşaması beklenmektedir. Çin’in önümüzdeki 20 yıl içinde kent nüfusunun 276 milyon artışıyla tek başına tüm dünyada kent nüfus artışının yaklaşık % 20’sini oluşturacağı da tahmin edilmektedir (UN, 2012).”

Çin’de sosyal konut yapımı düşük gelirli insanlardan ziyade orta sınıfın konut sorunlarını çözmek için uygulamaya konulmuş fakat ilk başta etkisiz olmuştur. Sosyal konutların fiyatlarının yüksek oluşu, sosyal kiralık konutların kiralarının yüksek olması bu durumun ortaya çıkmasında etkili olmuştur.

FOTO 21: Çin Şangay Sosyal Konut Örneği



Kaynak:<http://www.yicai.com/news/5313872.html>

Hindistan da 20. yüzyıl başında nüfusun büyük bir kısmı kırsal alanda yaşamaktaydı. Kırsal alanda yaşayanların oranı %89 iken kente yaşayanların oranı sadece %11'dir. Diğer gelişmekte olan ülkelerdeki gibi Hindistan'da kırdan kente göçler başlamış 2016 yılına gelindiğinde kırdaki yaşayanların oranı %66,9 iken kente yaşayanların oranı % 33,1 olmuştur. Bu rakam Hindistan'da kırdan kente olan göçlerin durmadığını ve giderek artacağını göstermektedir. Nüfus projeksiyonlarına göre 2030 yılında Hindistan'da kır ve kent nüfusunun dengeleneceği tahmin edilmektedir.

Hindistan. Ekonomideki başarısını toplumun büyük bir kısmını oluşturan orta ve dar gelirli geniş kitlelere yansıtamadığı için, yoksulluğun çok büyük oranlarda olduğu bir ülkedir. Hindistan'da hızlı nüfus artışı, kırdan kente olan göçler ve yoksulluk sosyal konut yapımını zorunlu kılmaktadır. “Konut arzı ile talebi arasında talep aleyhinde bir orantısızlık (26 milyon konut açığı) bulunmakta ve ülkede aşırı yoksullukla bağlantılı olarak büyük kitleler evsiz durumda bulunmaktadır (NHA, 2012).”

FOTO 22:Hindistan Zor Yaşam Koşulları



Kaynak:<http://www.tebyan.net/index.aspx?pid=153858>)

Hindistan’da kentli nüfusunun hızla artması, başta konut açığı olmak üzere zor hayat koşullarının yaşandığı gecekondu semtlerinin ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bu gecekondu sakinleri sağlıksız yaşama koşulları ve barakaların olduğu banliyö görünümüne sahiptir.” Yalnızca Mumbai’de kent nüfusunun % 60’ını bu barakalarda yaşayanlar oluşturmaktadır. 21. yüzyıl başında Hindistan’da kent banliyölerinde kötü koşullarda yaşayan insan sayısının 62 milyon (Ministry of Urban Employment, 2005).” olduğu resmi kayıtlarda tespit edilmiştir.

Hindistan, yaşamış olduğu konut sorununa rağmen sosyal konut uygulamalarına başlamamıştır. Kentlerde zor koşullar altında sağlıksız bir halde olan bu ortama devlet eli henüz dokunmamıştır. Hindistan var olan konut açığını aşmak ve düşük gelirli insanları korumak için uygun koşullarda kredi sağlayarak konut yapımını teşvik etmiş ayrıca konut kiralarını sürekli denetleyerek kontrol altına almaya çalışmıştır. “ Ulusal konut politikası, altyapı ve inşaat kalitesinin temel düzeyde sağlayan konutları uygun kredi koşulları ile orta ve dar gelir grubuna sunabilme düzeyinde kalmıştır. Ayrıca inşaat sektörünün toplu konut politikaları ile canlandırılarak ekonomiye katkı sağlanması öngörülmektedir (UN Human Settlements Programme, 2008).” Bu amaçla ulusal düzeyde yeterli finansal kaynakların oluşturulması hedeflenmektedir.

Hindistan’da düşük gelir gurubunda yer alan insanların konut ihtiyaçlarını karşılamak ve onları sağlıksız bu yaşam koşullarından kurtarabilmek için “mikro kredi uygulaması getirilmiştir. Mikro kredi ile konut sahibi olma yöntemi birçok sorunları da beraberinde getirmekte (geri ödeme zorlukları gibi) ve bu yöntemin beklenen faydayı sağlayamadığı görülmektedir (NHA, 2012).” Devletin sağlamış olduğu bu mikro krediler ihtiyaı karşılamaktan çok uzaktır.



ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3.1.TÜRKİYE’DE KONUTPOLİTİKALARI VE SOSYAL KONUTLAR

Tarih boyunca barınma temel sorunlardan biri olmuştur. Sanayileşme ile birlikte kırdan kente olan yoğun göçler bu sorunun ön plana çıkmasına neden olmuştur. Türkiye’de 1950’den sonra başlayan şehirleşme barınmanın önemini artırmıştır. Konut kavramının anlamı toplumun kesimlerine göre farklılık arz etmektedir. Alt gelir gurubu konutu barınma ihtiyacını karşılamak için kullanılan bir araç gibi görürken, üst gelir gurubu ise konutu prestij ve statü sağlayan bir araç olarak tanımlar.

Alt gelir gurubunun barınma ihtiyacını karşılamak için merkezi yönetimler ve yerel yönetimler görev yapmıştır. Fakat ülkemizde yoğun göçler sonucunda alt gelir gurubunun ihtiyacı karşılanamadığı için gecekondular ortaya çıkmıştır. “Kırsal nüfusun fazlalığına rağmen köylülerin barınma sorunu öncelikli bir politika olarak görülmemiştir. Bir başka deyişle, barınma ülke genelinde toplumsal bir sorun olarak ele alınmamıştır. Bu dönemde bireyler barınma gereksinmelerini kendi çabalarıyla gidermeye çalışmışlardır (Çoban, 2012).”

Türkiye’de izlenen yanlış sosyal konut politikaları kentleşmeye yönelik sorunların kaynağını oluşturmaktadır. Ülkemizde sosyal konut politikasını siyasi konjonktür belirliyor gibi görünse de halkın sosyo-ekonomik yapısı daha belirleyici olmuştur. Türkiye’deki izlenen sosyal konut politikaları dört dönem halinde incelenecektir: *Birinci dönem* Cumhuriyet’in ilanından 1945 yılına kadar, *ikinci dönem* 1945 yılından başlayıp 1980 yılına kadar, *üçüncü dönem* 1980 yılından 2002 yılına kadar ve *dördüncü dönemde* 2002’den günümüze kadar geçen yılları ve izlenen politikaları kapsamaktadır.

3.1.1. 1923-1945 Yılları Arasındaki Dönem

Cumhuriyet’in ilan edilmesinden sonra artık ülkenin imar edilip modern dünyaya uyma zamanı gelmişti. Fakat yeni kurulan cumhuriyetin karşılaştığı en büyük sorunlardan biri (borçlar, yüzyıllardır biriken problemler, sanayileşmenin olmaması gibi) ekonomik dar boğazdı. Bu dönemde yeni bir ulus devlet kurmakta kararlı olan politikacılar, aynı zamanda yeni bir toplum da inşa etmek istemişlerdir.

Cumhuriyet'in ilk yıllarında kırdan kente göçlerin yoğun olmaması, şehirlerde konuta olan ihtiyacı arttırmamıştır. "Kurtuluş Savaşı sonrası, Batı Anadolu kentlerinin işgal kuvvetleri tarafından yakılması nedeni ile yeniden imar edilmesi, Ankara'nın başkent olması ile modern bir kent olarak kurulmak istenmesi, sanayileşme politikasının izlenmesi sonucu işçi konutlarının yapılması ve 1939 yılında Erzincan'ı tamamen yok eden depremden sonra Erzincan'ın yeniden kurulması gibi olaylar, 1923-1945 yılları arası dönemde konut sorununu gündeme getirmiştir (Tekeli, 1996; Karasu, 2009)."

Ankara, Anadolu'daki küçük bir kasabaydı. Yeni cumhuriyetin başkenti olan Ankara'nın biran önce modern bir görünüme kavuşması gerekiyordu. Bu dönemde başkente yerleşen memurların konut ihtiyacını karşılamak yönünde politikalar izlenmiştir. Cumhuriyetin ilk yıllarında devlet düşük ve alt gelir gurubu insanlara ve memurlara konut edindirmek için politikalar uygulamıştır. Bu bağlamda, devlet ilk iş olarak devlet memurlarının konut sorununun çözümüyle ilgilenmiştir. "Bu amaçla, 1925 tarih ve 586 sayılı yasa ile tüm memurlara konut kooperatifleri kurmaları için aylıklarının yarısı kadar avans verilmiştir. 1928 yılında memur konutlarının yapımını amaçlayan 1352 sayılı yasa çıkarılmış, 1929 yılında ise 1452 sayılı yasa ile memurlara konut tazminatı ödenmeye başlanmış ve bu durum 1952 yılına kadar sürmüştür (Keleş, 2010)."

Başkent Ankara, eski dönemin başkenti İstanbul karşısında yeni cumhuriyetin bir prestij göstergesi olarak değerlendirilmiş; kent, modern Türkiye'nin batıya bakan yüzü olarak kabul edilmiştir. Türkiye'de şehirleşme hızı düşük olmasına rağmen Ankara'da tam tersi bir durum söz konusuydu. "Ankara'nın %6 civarında olan kentleşme hızı bu dönem için önemli bir gelişme olarak değerlendirilebilir (Demir ve Palabıyık, 2005)." Ankara belediyesine kamulaştırma çalışması yapması için 15 Mart 1925 tarihli ve 583 sayılı kanunla ile çeşitli haklar tanınmıştır. Bu kanuna dayanarak, belediye Yenişehir ilçesinde kamulaştırma çalışması yapmıştır. Fakat bu kamulaştırma sonucunda arsalar belediyelerde kalmasına rağmen yinede durum yeterince değerlendirilememiştir. Cumhuriyetin ilk yıllarında devlet, Ankara'daki konut yapımındaki istekliliğini diğer kentlerde gösterememiştir.

1933 yılında *Ebniye Kanunu* yürürlükten kaldırılarak, tüm belediyelere imar planı yaptırma zorunluluğu getiren 2290 sayılı *Belediye Yapı ve Yollar Kanunu* çıkarılmıştır (Bayraktar, 2006). Fakat yapılan bu düzenlemeler Ankara'da gecekondü semtlerinin oluşmasını engellemeye yetmemiştir.

FOTO 23:Ankara Ulus'da Gecekondu Örnekleri



Kaynak: http://www.trekearth.com/gallery/Middle_East//Ankara/Ulus/photo1050925.

Ankara'nın yeniden inşası için 1932 yılında açılan "*Geleceğin Ankarası'nın Planlanması*" yarışmasını Alman Hermann Jansen kazandı. Jansen'in hazırladığı bu planda geniş caddeler, modern binalar ve bir amele mahallesinin yapılması da vardı. Jansen'in amele mahallesi kurmak istemesindeki amaç "ameleyi toprağına, yuvasına bağlamakla, Türk Milleti'nin bu alandaki alakasını ve duyarlılığını uyandırarak, hükümetin mevcut hedeflerine bu suretle bir parça daha yaklaşılmış olacağını vurgulamak olsa da, Ankara'da amele evleri hayata geçirilememiştir (Çoban, 2012)." Sosyal konut üretimine örnek teşkil edebilecek ve ilerleyen yıllarda tüm ülkede yaygınlık kazanabilecek bu uygulama önerisinin gerçekleşmemesini, talihsiz bir gelişme olarak değerlendirmek mümkündür.

Yeni kurulan cumhuriyetin genç ve dinamik bir nüfusa ihtiyacı vardı. Balkanlardaki nüfusun ülkemize gelmesi için 1923 yılında çıkarılan "*Mübadele, İmar ve İskân Kanunu*" anavatana gelecek Türklerin konut sorununun çözümünü amaçlamıştır. İlgili kanun kapsamında, yurda geri dönüş yapanları için (100.000'i 1933 yılına kadar olmak üzere) 1945 yılına kadar 132.150 konut üretilmiştir (Öztürk, 2008)."

1930 ile 1940 yılları arasında, kırdan kente göçün ilk adımlarının sanayileşme ile birlikte azda olsa başlaması konut sıkıntısını gündeme getirmiştir. Devlet bu

sorunların çözümünde iki yol izlemiştir. Birincisi belediyelerce sosyal konut yapılmış, ikincisi ise devlet kooperatifleri özendirmiştir. Bu dönemde yapılan konutlar düşük ve alt guruplarına yönelik olsada konut standartları üst gelir gurubuna hitap ediyordu.

1937 yılından itibaren, bütçeye memur konutları için ödenek konulmuştur. 1944 tarihli ve 4626 sayılı “Memur Meskenleri İnşasıHakkındaki Kanun” ile de memur konutları yapımı devletin görevleri arasına girmiştir (Toprak, 1990).

1930’lu yılların sonlarına doğru, devletin kira fiyatlarını kontrol altına almak için çıkardığı Milli Koruma Kanunu ile konut kiralari 1939 yılında dondurulmuş ve 1940 yılındaki bir değişiklikle de kanuna kiracıların haksız olarak evden çıkarılmalarını önleyen hükümler getirilmiştir (Öztürk, 2008).

27 Aralık 1939’da meydana gelen, büyük oranlarda can ve mal kayıplarına neden olan Erzincan depremi sonucu 32.968 kişi hayatını kaybetmiş ve 116.720 bina yıkılmıştır. Devlet evsiz kalan vatandaşların barınma sorununu çözmek için imar ve inşa faaliyetlerine başlamış, bu doğrultuda şehri fay hatlarından daha uzak olan biraz daha kuzeye taşımış ve 1-2 kattan oluşan evler yapmıştır. Erzincan şehrini baştan inşa edilmek suretiyle yapılan bu konutlar, 2-3-4 odalı olacak şekilde üç tip olarak inşa edilmiştir.

Devlet, konut sıkıntısını çözmek ve konutların finansmanını sağlamak amacıyla, daha önce kurulan Emlak ve Eytam Bankası’nın adını 1 Eylül 1946 tarihinde Emlak Kredi Bankası olarak değiştirmiştir. Bu değişiklik sadece isimle sınırlı değildi; aynı zamanda bu bankanın fonksiyonları da değiştirdi. Emlak Kredi Bankası konut yapan ve konut kredisi veren bir kuruma dönüştü. Kendine ait konut yapacaklara %5’i geçmeyen faizlerle ipotek karşılığı kredi vermek, bankanın ve başkalarının arazilerine bina yaparak peşin ya da ipotek karşılığı satmak, yapı malzemesi ticareti yapmak ve bu amaçla kurulmuş ortaklıkları desteklemek gibi unsurlar bankanın ana görevleri olarak belirlenmiştir (Öztürk, 2008).

Özellikle İkinci Dünya Savaşı sırasında denetimsizliğin artmasıyla birlikte kaçak yapılaşma artmıştır. O kadar ki, 1950 yılında Ankara’da gecekondu oturanların nüfusunun yüz bine ulaşması ile Ankara nüfusunun üçte birinin gecekondu oturduğu tahmin edilmektedir (Yavuz, 1952). Gecekondu semtlerinin oluşması konut politikalarının ne kadar yetersiz olduğunu göstermektedir.

Ülkemiz İkinci Dünya Savaşı’na girmemesine rağmen savaşın ekonomik olumsuzluklardan etkilenmiştir. Bir yandan konut arzındaki azalış, diğer yandan İkinci

Dünya Savaşı sonrasında kentlere göçün hızlanmaya başlaması yüzünden bir konut bunalımı doğmuştur (Tekeli, 1996).

3.1.2.1945-1980 Yılları Arası İzlenen Politikalar

Ülkemiz geç sanayileşen bir ülke olması nedeniyle sanayileşmenin sebep olduğu kentsel sorunlarla da ancak 1945'lerden sonra karşılaşabilmiştir. İkinci Dünya Savaşı'nın bitiminden sonra ülkemizde hızlı bir ekonomik büyüme sağlanmıştır. (Eşiyok, 2004). Şehirlerde sanayinin gelişmesi, tarımda makineleşme, işsizlik gibi nedenlerle kırdan kente göçün yaşanmasına neden olmuştur. Kente göç eden nüfus barınma problemlerini çözmek için gecekondular yapılmaya gitmiştir.

Bu dönemde karşılaşılan problemlerden biri de gecekondulaşmadır. 1948 tarih ve 5218 sayılı yasa ile belediye sınırları içerisindeki mevcut gecekondular yasallaştırılmıştır. Bu yasa aynı zamanda gecekonduların affı niteliğindeki ilk yasadır. Bu kanun ile ıslah edilmesi mümkün olan gecekonduların ıslah edilmesi, ıslahı mümkün olmayanlar için ise gecekonduların sahiplerine uygun yer gösterilmesi uygulaması ilk kez başlatılmıştır. Bu kanun, üretilen ucuz arsaların mülkiyetini kamuda tutarak kiralama yoluna gitmek yerine, bu arsaların satılarak özel mülkiyete geçirilmesine yol açmıştır (Yavuz, Keleş ve Geray, 1978). Bu kanun ile yasal olmayan yerleşmelerin önü açılmış ve büyükşehirlerin etrafında gecekonduların semtleri ortaya çıkmıştır.

Cumhuriyetin ilk toplu konut projesi Çankaya ilçesi Kızılay semtinde 1940'larda planlanıp hayata geçirilmiştir. Saraçoğlu Mahallesi'nin² temelini 1944 yılında dönemin Başbakanı Şükrü Saraçoğlu attı. Mahalle, 1945 yılında Alman mimar Paul Bonatz tarafından projelendirildi. Cumhuriyet döneminin üst düzey bürokratlarına lojman olarak yapılan 434 konutluk yerleşim biriminin yapımı, 1946 yılında tamamlandı (<http://emlakansiklopedisi.com>).

²Günümüzde Devlet Mahallesi olarak bilinen mahallenin eski adı Saraçoğlu Mahallesidir.

FOTO 24 : Ankara Saraçoğlu Konutları



Kaynak:<http://www.arkitera.com/haber/12106>

1947 tarihli 4947 nolu kanunla Emlak Kredi Bankası kendi konutunu yapanlara kredi sağlayan bir kuruma dönüşmüştür. Emlak Kredi Bankası ve Sosyal Sigortalar Kurumu bu kanunla tasarruflarını konut finansmanında kullanmaya başlamışlardır. Bu iki kurumun yanında Türkiye Vakıflar Bankası, Türkiye Öğretmenler Bankası, İller Bankası, Ziraat Bankası gibi kurumlar ipotek karşılığında konut finansmanında kredi sağlamışlardır.

Türkiye’de 1950 yılında yapılan seçim sonucunda hükümet değişikliği yaşanmış, iktidara gelen Demokrat Parti iktisadi alanda devletçiliğe karşı özel teşebbüsü destekleyen bir tavır içine girmiştir (Şener, 2005). Amerika’dan gelen Marshall yardımı, tarımda makinalaşmanın yaygınlaşmasına neden olmuştu. Traktör sayısı 1948 yılında 1800’ün altında iken, bu sayı 1950 yılına gelindiğinde 16 bine ve 1955 yılında ise 40 bine ulaşmıştır (Eşiyok, 2004). Tarımda makina kullanımının yaygınlaşmasıyla köyde ”ırgat” diye tabir edilen çalışanlar işsiz kalmış, işsiz kalan nüfus kırdan kente göç etmiştir. Kentlerde hem sanayileşme hem de işçi ve memur kesimlerinin ücretlerindeki reel iyileşme, kentleri kırdaki emekçiler için bir çekim merkezi haline getirmiştir (Keleş, Hamamcı ve Çoban, 2009).

Büyük kentlerdeki sanayileşme hamleleri ve kentlerde kişilere sağlanan istihdam olanakları göçün sebepleri arasında yer almaktadır. Bu sayılan faktörler şehrin çekici unsurlarıdır. Kırdan kente olan göçler ilk zamanlarda tepkiyle

karşılanmamıştır. Dönemin hükümetleri, göçleri teşvik etmemekle birlikte göç edenlere de engel olmamıştır. Kırdan kente göç eden nüfus gizli işsiz kısmı oluşturuyordu. Bu nüfusun üretime katkısı ve dolayısıyla ekonomiyi olumlu yönde etkilemesi bu göçlerin tolere edilmesini sağlamıştır. Bu durum 1960'lı yıllara kadar devam etmiştir. Ancak 1960'lardan sonra sınırlı sayıdaki büyük kentlere doğru yoğun göç akımı başladığında, iş yaratma kapasitesine, kentsel hizmetlere ve en önemlisi konuta olan ihtiyaç artmıştır (Tatlıdil, 1989). Kırdan kente gelen bu nüfusun ekonomik yetersizliği ve kentlerdeki kira fiyatlarının yüksek olması, bu insanların kentin çevresinde devlet arazilerine yasal olmayan bir şekilde yerleşmelerine ve gecekondu semtlerinin ortaya çıkmasına neden olmuştur.

Bu dönemde, devlet, düşük ve alt gelir gurubunun barınma sorununu çözmek için "sosyal kiralama yöntemi" yerine "mülk edinme politikaları" uygulamıştır. Fakat konut sıkıntısı çeken bu kesimin ekonomik seviyesinin düşük olması nedeniyle devletin bu politikası başarısızlıkla sonuçlanmıştır. 1950 tarih ve 5656 sayılı yasa, o dönem için yoksulların konut/barınma sorunlarının çözümüne yönelik bir fırsat olarak değerlendirilebilir. Bu yasa ile belediyelere konut yapma yetkisi verilmiş; belediye meclisleri belediye konutları yapmak, bu konutları ihtiyaç sahiplerine kiraya vermek veya satmak işlerini belediye hizmetleri arasına koyabilme yetkisine sahip olabilmişlerdir (Demir ve Palabıyık, 2005).

Belediyeler bu amacı sağlamak üzere, bütçelerinde gerekli paraları ayırmak suretiyle, döner sermaye tesisine ve kurulmuş veya kurulan yapı ortaklıklarına katılmaya yetkili kılınmıştır (Karasu, 2009: 250). Ancak yerel yönetimler eliyle yoksullara yönelik olarak üretilecek sosyal konutlar için etkin bir finansman yönteminin geliştirememesi (DPT, 1994) sosyal konut üretiminde başarısızlığa neden olmuştur.

Günümüzde de kullanılan yap-satçılık bu dönemde uygulanmaya başlanılmıştır. Konutlarda uygulanan tek tapu üzerine tek katlı ev uygulaması, 6 Ocak 1954 tarihinde Tapu Kanunu'nda yapılan düzenlemeyle değiştirilmiştir. Bu kanunla tek parselde birden fazla kişinin kat mülkiyeti sağlanmış oldu. Çok katlı konut dediğimiz apartman yapımının önü açılmış, şehirlerde dikey yapılaşma başlamıştır. Bu gelişme ekonomik anlamda rant peşinde olan yap-satçıları harekete geçirmiştir. 1965 yılında çıkarılan Kat Mülkiyeti Kanunu ile kat ve daire mülkiyeti yasal bir zemine kavuşturulmuş, yap-satçılık uygulamaları hızlanmıştır (Çoban, 2012).

Yap-satçılığın yasal bir zemine oturmasından sonra hızlı bir şehirleşme

başlamıştır. Yapılan bu konutlar sosyal konut olma özelliğinden uzak, kar amacı güdülen ve daha çok orta ve yüksek gelir gurubunun ihtiyaçları gözetilerek hazırlanmıştır. Bu dönemde yap-satçılıkla hazırlanan konutların, birim başına yüksek maliyetli az sayıda yapılması ve piyasa koşullarında yüksek gelir gruplarına sahip kişilerin konutlara yönelmesi gibi bazı nedenlerle de bu sistem konut sorununun çözümünde bir seçenek üretme kapasitesine sahip olamamıştır (Tekeli, 1982).

1958 yılında kurulan İmar ve İskân Bakanlığı, yerleşim alanlarının planlaması ile afetlerden önce gerekli önlemler alınması için düzenlemeler yapmıştır. Türkiye’de planlı döneme geçiş 1961 yılında başlamış, bu dönemde *Beş Yıllık Kalkınma Planları* oluşturulmuştur. Devlet Planlama Teşkilatı yaptığı çalışmalarla, konut ve gecekondular gibi sorunlara dikkat çekmiş ve bu durumun toplumsal gelişmeye etkisinin önemi üzerinde durmuştur. Hükümete ekonomik ve toplumsal kalkınma konularında raporlar hazırlayan DPT, *Beş Yıllık Kalkınma Planları*’nın tamamında konut sorununu ayrı olarak ele almış ve öneriler geliştirmiştir (Anonim, 1985-1990-1996). Devreye sokulan *Beş Yıllık Kalkınma Planları*’nda öncelik yoksul ve dar gelirli ailelerin konut ihtiyacına yönelik olmuş, lüks konut yapımından kaçınılmaya çalışılmıştır. Devlet düşük kirali konutlar yaparak, alt gelirli ailelerin kira ödemesinde karşılaştıkları olumsuzlukları gidermek, ucuz arsa sağlamak, arsa spekülasyonunu önlemek, halk konutları yapımını teşvik etmek, gecekondular sorununu çözmek ve bu hedefler için gerekli teşkilatlanmayı yapmak olarak belirlemiştir (Akçay, 1993).

1961 yılında kabul edilen Anayasa’nın 49. maddesi ile devlet, kendisinden önceki anayasalardan farklı olarak, yoksul ya da dar gelirli ailelerin konut sorunlarının sosyal devletin görevi olduğunu belirtmiştir. *Beş Yıllık Kalkınma Planları*’nın izlenmesi için 1963 yılında Devlet Planlama Teşkilatı kurulmuştur. Yapılan incelemeler sonucunda Birinci, İkinci ve Üçüncü *Beş Yıllık Kalkınma Planları*’nın fazla başarı olmamasında kredi desteklerinin yetersiz olduğu görülmüş ve toplu konut üretiminin artırılması gerekliliği vurgulanmıştır. Dördüncü *Beş Yıllık Kalkınma Planı*’nda, kamu arazi ve arsalarının konut üretmek için kamu kredi kurumları ile yerel yönetimlere verilmesi ve kooperatifler yoluyla konut edinimi öngörülmüştür (Demir ve Palabıyık, 2005). Ayrıca, aynı planla, ilk kez bir kalkınma planında konutun barınma gereksinimi dışında sosyal bir güvence olduğu ifade edilmiştir. Ancak planda yer alan bu tutum uygulamaya yansımamıştır (Karasu, 2009). Yapılan bu *Beş Yıllık Kalkınma Planları*’nda devlet gecekondular bölgelerinde kentsel ve sosyal altyapı tesislerinin geliştirilmesi ve gecekondular yapılarının standartlarının yükseltilmesi gibi hedef ve

politikalar belirlemiştir (Demir ve Palabıyık, 2005). Belirlenen bu hedeflere ulaşamamıştır.

Bu dönemde, sosyal konutların yapımında hedeflere ulaşamamasında, gerekli yasal düzenlemelerin yapılmaması etkili olmuştur. Sosyal konut anlayışı zayıflamış, devletin doğrudan üretimi azalmış, kooperatifler ve belediyeler desteklenmeye çalışılmıştır (Alkışer ve Yürekli, 2004).

1963-1983 yıllarını kapsayan dört adet Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda, kentlerde artan barınma sorununun çözümüne ve yoksullara yönelik sosyal konut üretimine ilişkin olarak;

- ❖ Lüks konut yapımının azaltılması ve sosyal konut inşasına ağırlık verilmesi,
- ❖ Düşük kirali halk konutlarının üretilmesi,
- ❖ Kira paylarının dar gelirli ailelerin imkânlarını zorlayıcı etkisinin azaltılması,
- ❖ Gecekondu bölgelerinde kentsel ve sosyal altyapı tesislerinin geliştirilmesi ve gecekondu yapılarının standartlarının yükseltilmesi gibi hedef ve politikalar belirlenmiştir (Demir ve Palabıyık, 2005).

Ayrıca bu dönemde yoksulları konut edindirmeye yönelik kredi, vergi ve arsa kolaylıkları sağlanmaya çalışılmıştır. Ancak, tüm bu girişimlere rağmen, düşük kirali konut üretimi yeterli seviyeye ulaşmadığı için yoksulların barınma sorunu bu dönemde de çözüme ulaştırılamamıştır (Akalin, 2016).

3.1.3.1980-2002 Yılları Arası İzlenen Politikalar

1980'li yıllardan sonra ülkemizde izlenen sosyal konut politikaları önemli değişiklikler göstermiştir. 1980 yılında yaşanan askeri darbe ve öncesinde yaşanan ekonomik krizler bu durumun ortaya çıkmasında etkili olmuştur. 1980'den önce Türkiye'de izlenen sosyal konut politikalarında devlet etkin iken, 1980'den sonra özel sektör daha etkin hale getirilmeye çalışılmıştır. 24 Ocak 1980 kararları ile de dışa açık, kapitalist ekonomilerle bütünleşme öngören, neoliberal bir ekonominin temelleri atılmıştır (Çoban, 2012). Bu dönemde devletin ekonomideki rolü, belirleyici ve karar verici olmaktan çok yönlendirici nitelikte olmuştur (Karasu, 2009).

Bakanlar Kurulu, 1980 yılında ev sahibi olmayanlara konut edindirmek amacıyla "*Milli Konut Politikası*"nı belirlemiştir (Demir ve Palabıyık, 2005). Bu

dönemde çıkarılan 2487 Sayılı Kanunla bir fon oluşturulmuş, fonda toplanan gelirlerin % 5'inin konut üretilmesi maksadıyla ayrılması öngörülmüştür. Bu kanunla bireysel konut üretimi yerine toplu konut üretimi desteklenmiştir. Fondan yararlanabilmek için bazı kıstaslar getirilmiştir: bu fondan yararlanacak olanların kendileri veya velayetinde bulunan çocuklara ait konut bulunmaması, kişinin ekonomik seviyesinin alt gelir veya orta gelir gurubunda yer alması, ayrıca inşa edilecek konutların 100 m²'den küçük olması gerekmektedir. Bu kanun ile ilk kez konut kooperatiflerine bir ayrıcalık getirilmiş, kooperatiflere arsa temini konusunda öncelik verilmiştir (Türel, 1989).

Kanunun bu özelliği ile sosyal konut üretiminde kooperatiflerin daha aktif olması sağlanmış, fakat bu kanun uzun ömürlü olmamıştır. Çıkarılan 2985 Sayılı Kanun, önceki kanun ile sağlanan sosyal çerçevenin önemli ölçüde ortadan kaldırılmasına neden olmuştur. Bu kanun ile konut inşasında finansman sağlamak amacıyla ayrı bir fon kurulmuştur. Fon sayesinde konut yatırımlarının payı 1980'lerin başındaki %16 düzeyinden %21 düzeyine yükselmiştir (Eşkinat, 2011). Ayrıca, eski kanunda yer alan konut ihtiyacının “toplu konut inşası suretiyle karşılanması” ibaresi metinden kaldırılmıştır. Fondan yararlanma şartlarında esneme yapılmış, önceki kanunda konutlar 100 m²'den küçük olma şartı 150 m²olarak değiştirilmiştir. Bu sayede yap-satçıların kamu kaynaklarından yararlanmalarına olanak verilmiştir. Ayrıca, yeni kanun konut üreticileri tanımına yap-satçıları da dâhil etmiştir (Karasu, 2009).

1982 Anayasası'nda, konut hakkının müstakil bir başlıkta yer alarak sağlık hakkının gölgesinden kurtarılması dönemin olumlu gelişmeleri arasında sayılabilir (Çoban, 2012). Ancak 1982 Anayasası, 1961 Anayasası'nın sosyal konut yapımına verdiği önemi ikinci plana itmiştir; 1961 Anayasası'nın yoksul ve dar gelirlilere öncelik veren anlayışı bu anayasada terk edilmiştir (Çoban, 2012). 1983'de kurulan hükümet “toplu konut politikasını benimseyeceğini” açıklamıştır. Bu kapsamda konut kooperatiflerine kredi desteği sağlandığı görülmüştür (Bayraktar, 2006).

1990 yılına gelindiği zaman sosyal konut üretiminde başaktör TOKİ olmuştur. Bu dönemde TOKİ ve Kamu Ortaklığı İdaresi olarak iki ayrı tüzel kişilik haline gelmiş ve Toplu Konut Fonu ile ilgili yüksek planlama kurulunda bulunan tüm yetkiler Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na geçmiştir. 1984-1993 yılları arasında, Toplu Konut Fonu'ndan 877.984 adet konut finansman desteği sağlanmış, 1993-1999 yılları arasında ise bu sayı 252.177'e gerilemiştir. Toplu Konut İdaresi tarafından 1984-2003 yılları arasında kredi açılan konut sayısı ise 1.048.310 olmuştur (Demir ve Palabıyık,

2005).

Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda (1990-1994) sosyal konut üretiminde belediyelere önemli sorumluluklar getirilmiştir. Belediyeler öncelikle alt gelir grupları için kiralık ve mülk konut üretimini sağlayacak gerekli düzenlemeleri yapacaklardır. Belediyelere alt gelir grubu için kiralık ya da mülk konut üretme görevinin verilmesi ve “*Kendi Evini Yapana Yardım*” programı gecekondulaşmayı önlemek amacıyla uygulanmıştır.

Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda (1996-2000) Gecekondu Kanunu, İmar Kanunu ve Belediye Kanunu'nun günün koşullarına uygun olarak tekrar elden geçirilmesi ve yapılan çalışmalar neticesinde gerekli değişikliklerin yapılması planlanmıştır.

FOTO 25:Toki'nin Sakarya'da Yapmış Olduğu Deprem Konutları



Kaynak: <http://www.sakaryamedya.com/etiket/199.html>

Ülkemizde büyük bir travmaya neden olan 1999 depremi, konut yapımında devletin sorumluluğunu ortaya koymuştur. TOKİ 1999 depreminde evsiz kalan vatandaşlarımız için konut seferberliği düzenlemiştir, deprem konutları diye nitelendirilen konutlar inşa etmiştir. Kuruluşundan 2002 yılına kadar yaklaşık 950 bin konuta kredi yoluyla finansman desteği sağlamış, aynı zamanda kendi arsaları üzerinde 43.145 konutun inşaatını da tamamlamıştır (<https://www.toki.gov.tr>, 2014).

3.1.4.2002'den Günümüze Kadar Olan Dönem

Bu dönemde, konut ve barınma sorununun çözümüne yönelik politikalar doğrultusunda, ülkede acil konut seferberliği başlatılmıştır.

Hükümet, konut yapımında daha etkin olmak için, 31.07.2003 tarih ve 4966 Sayılı Kanun ile hazineye ait arazilerin tüm kullanım hakkını TOKİ'ye devretmiştir. Daha sonra yapılan düzenleme ile "Göçmen Konutları Koordinatörlüğü" ve Ahıska Türkleri ile ilgili üst komisyonun koordinatörlük görevleri de TOKİ'ye devredilmiştir.

FOTO 26:Ahıska Türkleri İçin Yapılan Sosyal Konutlar



Kaynak:<http://emlakkulisi.com/ahıska-turkleri-toki-uzumlu-/454228>

Bunun yanı sıra, 6 Ağustos 2003 tarih ve 4966 sayılı Kanunla yapılan değişikliklerle, Toplu Konut İdaresi'nin 2985 sayılı Kanunla tanımlanan görevleri arasına yeni görevler eklenmiştir (Pérouse, 2013). Bu görevler şunlardır;

- ❖ Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek; Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekonduların dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik uygulamalar yapmak ve bu konudaki projeleri kredileştirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak;
- ❖ Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya

yaptırmak;

- ❖ İdareye kaynak sağlanmasını teminin kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak; Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek.

Bu düzenlemeler TOKİ'nin yetkisini arttırmış, kurum inşaat sektöründe daha aktif hale gelmiştir.

2004 yılında çıkarılan 5162 sayılı Kanunla gecekondü dönüşümü uygulamalarında kamulaştırma, imar planı yapma yetkisi TOKİ'ye verilmiştir. Bu durum TOKİ'nin üretim maliyetlerinin altında konut üretmesine imkân sağlamıştır. Bu vaziyet TOKİ'nin belediyelerle işbirliği yapmasına neden olmuştur. Bu sayede teknik yetersizlik ve ekonomik zorluk çeken belediyelerin kentsel dönüşüm ve yenileme projelerinde daha aktif olmasını sağlamıştır.

Ayrıca;

- ❖ 08.12.2004 tarih ve 5273 sayılı kanunla Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün görev ve yükümlülükleri TOKİ'ye devredilmiştir. Böylelikle arsa ve konut üretimi sürecinde tek yetkili kuruluş TOKİ olmuştur.
- ❖ 22.03.2007 tarih ve 5609 sayılı kanun ile Gecekondü Kanunu'nda yapılan değişiklikle, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın bu konudaki yetki ve görevleri TOKİ'ye devredilmiştir.
- ❖ 2008 yılında dünyada baş gösteren ekonomik krizin konut sektörünü etkilememesi için inşaat sektörüne teşvikler sağlanmıştır. Hükümet TOKİ'ye geniş yetkiler vererek sektörde etkili olmasını sağlamıştır. Bu kapsamda, mali kaynak yaratılması ve konut sektörünün kredilerle desteklenmesi görevleri bulunan TOKİ'ye, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda yapılan değişiklikle bazı ek görevler de verilmiştir (Kara ve Palabıyık, 2009).

2009 yılında TOKİ'nin sosyal konut üretme politikalarında büyük bir değişiklik olmuştur. Bu dönemde TOKİ ve Sosyal Yardımlar Genel Müdürlüğü (SYGM) işbirliği ile toplumdaki yoksul ve alt gelir gurubuna yönelik politikalar izlemiştir. Toplumun bu kesiminin konut sahibi olması için düşük ücretle konut üretmeye gitmiş, lüksten arınmış küçük konutların yapımına başlamıştır. Projelerin uygulanmasında TOKİ

sosyal konutları yapan kuruluş, SYGM ise bu konutlardan yararlanacak yoksul kişileri belirleyen ve konutların finansmanını yapan kuruluş olarak faaliyet yürütmektedir (SYGM,2012). İzlenen bu yeni konut politikaları ülkemize özgü özellikler göstermektedir. Batılı ülkelerdeki ucuz kirali sosyal konutlardan ve gelişmekteki ülkelerde uygulanan düşük faizli konut uygulamalarından farklıdır. Türkiye’de yoksul kesime uygulanan sosyal konutların ödeme vadesi uzun tutulurken aynı zamanda taksit miktarı da düşük tutularak bu kesimin konut sahibi olması amaçlanmıştır.

FOTO 27: TOKİ Çanakkale Ayvacık Sosyal Konutları



Kaynak:<http://emlakpratik.com/index.php/2016/06/27/toki-canakkale-ayvacik-evleri-basvurulari>

TOKİ'nin mali özerkliğinin sağlanması, borçlanma yeteneğinin ve gelirlerinin artırılması, kamusal arsa ve arazi stokunun büyük bir kısmını elinde tutan ya da değerlendirilmesi safhasında danışmanlık yapan bir birim haline gelmesi TOKİ'yi arsa ve konut piyasalarında erişilmesi ve rekabet edilmesi adeta imkânsız olan bir güce dönüştürmüştür.

TOKİ'nin sahip olduğu kaynaklar; bütçe ödenekleri, kredi dönüşleri, gayrimenkul satış ve kiralari ve faiz gelirlerinden oluşmaktadır. TOKİ'nin günümüzdeki yürütmekte olduğu görevler şunlardır (Keleş, 2013)

- ❖ “TOKİ’ ye ait arsalar üzerinde konut yapmak,
- ❖ Dar ve orta gelirli ile alt gelir kümesi ile bu kümede yer alan dullar, yaşlılar ve yetimler için konut üretmek,

- ❖ Özürlüler ve evi olmayan kamu kurumları personeli için konut üretmek,
- ❖ Belediyelerle işbirliği yaparak gecekondü dönüşüm projeleri yapmak,
- ❖ Doğal yıkım olaylarından zarar gören yerleşim yerlerinde karşılaşılan konut açığını gidermek amacıyla konut üretmek,
- ❖ Anakent belediyelerinde TOKİ arsaları üzerinde kaynak yaratmaya yönelik rant ve prestij projeleri geliştirmek,
- ❖ Tarım köy uygulamaları ve göçmenler için konutlar yapmak,
- ❖ Altyapısı hazır arsa üretmek,
- ❖ Konut kredisi uygulamaları yapmak

3.2. Türkiye’de Sosyal Konut Parametreleri

Ülkemizde sosyal konutlara sahip olabilmek çeşitli kriterler getirilmiştir:

Alt Gelir Grubu Başvuru Şartları

Projeye başvuru yapabilmek için, başvuru sahibinin;

- ❖ T.C. vatandaşı olması,
- ❖ Projenin bulunduğu il /ilçe sınırları içerisinde 1 yıldan az olmamak koşulu ile ikamet ediyor olması veya projenin bulunduğu il veya ilçe nüfusuna kayıtlı olması,
- ❖ Şehit Aileleri, Maluller ile Dul ve Yetimleri kategorisinde başvuracakların en az üç yıldır ikamet ediyor olması veya il/ilçe nüfusuna kayıtlı olması,
- ❖ Toplu Konut İdaresi’nden konut satın almamış olması ve Toplu Konut İdaresi’nden konut kredisi kullanmamış olması, (Şehit Aileleri, Maluller ile Dul ve Yetimleri kategorisi hariç)
- ❖ Kendisine eşine ve/veya velayeti altındaki çocuklara ait tapuda kayıtlı bağımsız herhangi bir gayrimenkulün olmaması, (Şehit Aileleri, Maluller ile Dul ve Yetimleri kategorisi hariç) (Başvuru sahibinin hisseli olarak sahip olduğu gayrimenkuller hariç)
- ❖ Başvuru tarihi itibarıyla 25 yaşını doldurmuş olması (eşi vefat etmiş olan çocuklu dul bayanlarda yaş şartı aranmamaktadır),

- ❖ Aylık hane halkı gelirinin en fazla net 2.600 TL olması, (başvuru sahibinin, eşinin ve velayeti altındaki çocuklarının gıda, yol, vs. her türlü aldıkları yardımlar dâhil olmak üzere toplam hane halkı aylık net gelirinin en fazla 2.600 TL olması gerekmektedir; İstanbul ilinde gelir şartı 3.100 TL olarak uygulanacaktır).
- ❖ Bir hane halkı adına, yani kişinin kendisi, eşi ve velayeti altındaki çocukları adına yalnızca bir adet başvuru yapılabilecektir.
- ❖ Ayrıca, yukarıdaki başvuru şartlarına sahip olan;
- ❖ Kategori olan“Şehit Aileleri, Maluller ile Dul ve Yetimlerinin”,
- ❖ Kategori olan“İstiklal Savaşı Gazisi, Kore Gazisi, Kıbrıs ve Vatani Hizmet Gazilerinin”,
- ❖ Kategori olan “en az %40 engelli vatandaşlarımızın”
- ❖ Kategori olan “diğer alıcı adaylarının” başvuruları ayrı olarak 4 kategoride kabul edilecektir.

Yoksul Grubu Başvuru Şartları:

Projeye başvuru yapabilmek için, başvuru sahibinin;

- ❖ T.C. vatandaşı olması,
- ❖ Projenin bulunduğu il /ilçe sınırları içerisinde 1 yıldan az olmamak koşulu ile ikamet ediyor olması veya projenin bulunduğu il veya ilçe nüfusuna kayıtlı olması,
- ❖ Toplu Konut İdaresi’nden konut satın almamış olması ve Toplu Konut İdaresi’nden konut kredisi kullanmamış olması,
- ❖ Kendisine eşine ve/veya velayeti altındaki çocuklara ait tapuda kayıtlı herhangi bir gayrimenkulün bulunmaması,
- ❖ Başvuru tarihi itibarıyla 25 yaşını doldurmuş olması (ancak eşi vefat etmiş olan çocuklu dul bayanlarda yaş şartı aranmamaktadır),
- ❖ Sosyal Güvenlik Kurumu’na tabi olmaması,
- ❖ Sosyal Güvenlik Kurumu’na hiç sağlık primi ödemeyenler veya en fazla brüt asgari ücretin 1/3ünün %12si kadar sağlık primi ödeyenler, (Eski Yeşil Kart sahipleri), 2022 Sayılı Kanun kapsamında maaş alanlar ve 3294 Sayılı Kanun kapsamında Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Fonu’ndan yararlananlar katılabilecektir.

- ❖ Bir hane halkı adına, yani kişinin kendisi, eşi ve velayeti altındaki çocukları adına yalnızca bir adet başvuruyapılabilecektir.
- ❖ Ayrıca, yukarıdaki başvuru şartlarına sahipolan;
- ❖ Kategori olan “en az %40 engelli vatandaşlarımızın”
- ❖ Kategori olan “diğer alıcı adaylarının” başvuruları ayrı olarak 2 kategoride kabul edilecektir .(www.toki.gov.tr son erişim 30.04.2017)”

Sosyal konut üretiminin başarılı olmasında maliyetin düşük olması en önemli faktördür. Sosyal konut üretiminde toplam maliyeti etkileyen unsurları şöyle sıralayabiliriz.

- ❖ Arsa maliyeti
- ❖ Toplu konut ünitesinde yer alan konutların büyüklükleri ve konfor düzeyleri,
- ❖ Yapım giderleri (malzeme, işçilik giderleri ve şantiye organizasyonu) ve inşaat m² maliyetleri),
- ❖ Alt yapı giderleri,
- ❖ Çevre düzenleme giderleri,
- ❖ Toplu konut ünitesinde yer alan sosyal donatım tesisleri maliyetleri olarak sıralanmaktadır (Yıldırım, 2012).

3.4. TOKİ'nin Sosyal Konut Üretimi

TOKİ, maliyeti düşürmek için sosyal konutları elindeki kamu arsaları üzerine yapmaktadır. Ayrıca, gelir elde etmek amacıyla, toprak rantı yüksek olan arsaları büyük holdinglerin “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları”na, “hâsılat paylaşımı” adı altında yap-satçıya devretmektedir. Elde ettiği geliri sosyal konut üretiminde kullanmaktadır.

Ülkemizde konutun niteliği büyüklüğüne göre belirlenmektedir. Resmi tanıma göre 100 m² 'den büyük konutlar *lüks* olarak nitelendirilmektedir. Aslında bu tek başına yeterli bir kriter değildir. Konutun niteliğini ülkenin ekonomik kaynakları, koşulları ve kalkınma öncelikleri belirler. Sosyal (toplumsal) konutlar, bu kentlerdeki eski konutlardan, kamu kuruluşlarından destek görebilen düşük nitelikli yapılardan oluşmakta ve eski gecekondulardan bir bölümü de iyileştirme işlemleri sonucunda bu kümeye girmiş bulunmaktadır (Keleş, 2010).

Konutun lüks veya sosyal konut olma özelliği, yıllara ve toplumun içinde yaşadığı koşullara göre değişmektedir. Kötü barınma koşulları içindeki konut tanımından yeterince havalandırılmayan, rutubetli, elektriği, bağımsız mutfağı ve suyu bulunmayan ya da tuvalet ve mutfak gibi kolaylıkları başka ailelerle paylaşmak zorunda olan konutlar anlaşılmaktadır. Orta barınma koşulları olan konutlar da bu niteliklerden yalnız bir bölümüne sahip olan konutlardır (Keleş, 2010).

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2012 yılında çıkardığı yönetmelikle konut sınıflandırılmasında konut büyüklüğü, asansör, kalorifer ve yapım maliyetlerini esas almıştır. 2985 sayılı yasa ile konut kredisinde sınırın 150 m²'ye çıkarılması, devletin sosyal konuta verdiği desteği azaltmasına ve lüks konutların daha çok inşa edilmesine yol açmıştır.

Tablo 3:TOKİ'nin 2017 yılına Kadar Yapmış Olduğu Konut Uygulamaları Dağılımı

| Konutların niteliği | Konut sayısı | Toplam konut içindeki oranı (%) |
|--------------------------------|----------------|---------------------------------|
| Dar ve Orta Gelir Grubu | 336.081 | 44 |
| Alt-Yoksul Gelir Grubu | 149.702 | 19,60 |
| Gecekondu Dönüşüm | 125.214 | 16,39 |
| Afet Konutu Uygulaması | 37.734 | 4,94 |
| Tarım Köy Uygulaması | 5.747 | 0,75 |
| TOP. SOSYAL KONUT | 654.478 | 84,28 |

Kaynak: www.toki.gov.tr (Erişim Tarihi 08.04.2017) .

Fakat üretilen konutların fiyatları ve büyüklükleri dikkate alındığında sosyal konut özelliği göstermemektedir. Alt ve yoksul gelir gurubuna yapılan konutlar ile gecekondu dönüşüm alanlarında yapılan konutlar sosyal konut olma özelliği göstermektedir.

TOKİ sosyal konut politikasına uygun olarak toplu konut mantığıyla 45 m² büyüklüğündeki (1+1) konutları inşa ederken, yapılan bu konutları diğer toplu konutlarından ayrı, bağımsız pekent merkezleri dışında yapmaktadır. Uygulama

kapsamında 2012 yılı itibariyle 14.000 konut tamamlanmış durumdadır. Bu sayının, 2023 yılına kadar da 100.000 konuta çıkması planlanmaktadır (SYGM, 2011).

TOKİ sosyal konut üretimini, ülkenin kalkınma düzeyi en az olan Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerinde yoğunlaştırmıştır. Konut maliyetlerini düşük tutmak için ucuz arsalar kullanılmıştır. Sadece ekonomik kriterler esas alınmamış, engelli vatandaşlara ve konut sahibi olamayan kamu çalışanlarına yönelik uygulamalar da yapılmıştır. TOKİ bu konutları maliyetine satışa sunmaktadır. Konutların fiyatları büyüklüklerine göre değişmektedir; bu nedenle metrekareleri düşük tutulmuştur.

TOKİ sosyal konutların fiyatlarının uygun olması için şehre daha uzak olan ve kamuya ait arazileri tercih etmiştir. Bu konutlara alt ve yoksul gelir gurubunun sahip olması için peşinat oranlarını daha düşük (%10 ile %40 arasında) ve vadeyi daha uzun (80 ila 240 ay arası) tutmuştur. Konutların üretimi müteahhitler tarafından gerçekleştirilmekte ve ortalama 14 ay sürmektedir (Yıldırım, 2012).

Yapılan bu sosyal konutları 3'e ayırabiliriz. *Birinci* uygulama memurların ve işçilerin konut edinmelerini sağlamak amacıyla, *ikincisi* mortgage sistemine benzeyen uzun vadeli ve peşinat oranları düşük olan uygulamalar, *üçüncüsü* ise toplumun yoksul ve alt gelir gurubunun konut edinebilmesi için yapılan uygulamalardır. Üçüncü tip sosyal konut uygulamaları her ne kadar mülk edindirmeye yönelik olsa da ikinci uygulamaya göre sosyal konutun üretilme amacına daha yakın olduğu söylenebilir.

FOTO 28:TOKİ Kayaşehir Alt Gelir Gurubu Konutları



Kaynak:<http://konuttimes.com>

Bu projelerin uygulanmasında TOKİ sosyal konutları yapan, SYGM ise bu konutlardan yararlanacak yoksul kişileri belirleyen ve konutların finansmanını sağlayan kuruluş olarak faaliyet yürütmektedir (SYGM, 2012). En yoksul kesime konut edindirmeye yönelik olarak üretilen bu konutlar; peşinatsız, faizsiz, uzun dönem (20-25 yıl) geri ödemeli, düşük-sabit taksitli (100 TL) oldukça ucuz konutlardır (TOKİ, 2017).

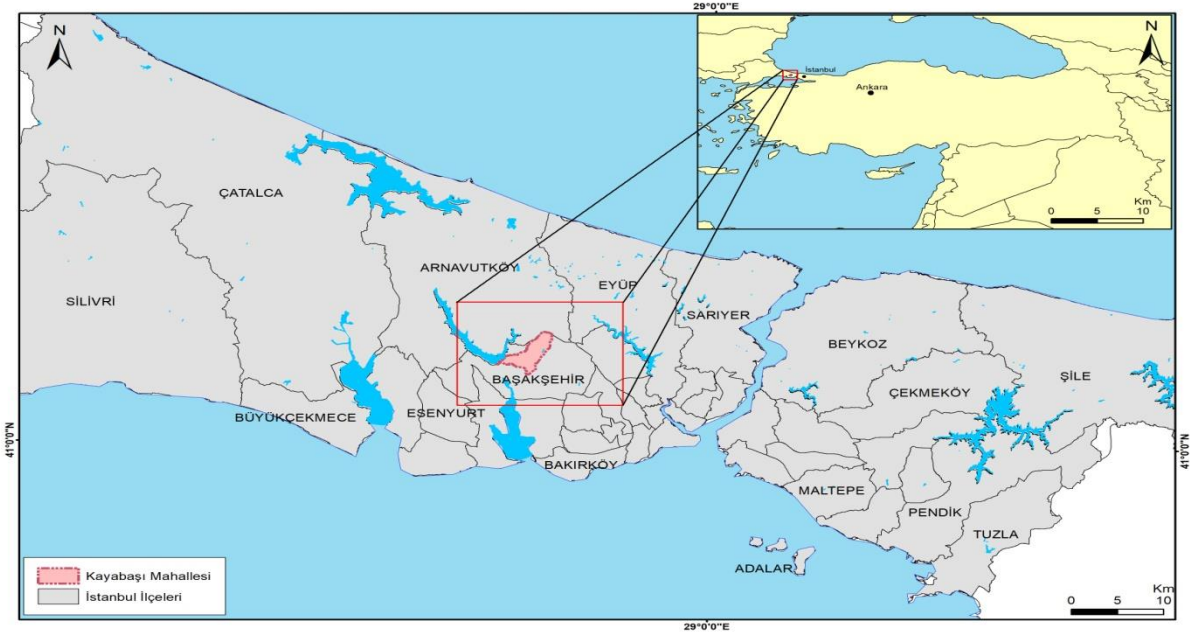


DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

4. Kayaşehir Sosyal Konut Alanı

Başakşehir ilçesine bağlı olan Kayaşehir'in ilk ismi Kayabaşı idi. Bu alanın Kayaşehir olarak anılmasında, arazinin çok taşlık olması ve bu alana TOKİ'nin yoğun bir şekilde konut inşa etmesiyle şehir görünümü kazanması etkili olmuştur. Kayaşehir, ilçenin kuzeyinde yer alır.

HARİTA 1: Kayaşehir'in Lokasyonu



Bu yerleşim alanının tarihi çok eskilere dayanmaktadır. Kayaşehir'in bulunduğu yerde *Ayayorgi* ismini taşıyan bir Rum köyü vardı. Günümüzde halen bu köyden kalan su kuyusuna ve su kanallarına rastlanmaktadır. Yunanistan'la yapılan nüfus mübadelesi sonucunda köyden giden Rumların yerine Balkanlardan gelen göçmenler yerleştirilmiştir. 1985 yılına kadar köy statüsünde olan Kayaşehir, bu yıldan sonra köy statüsünden çıkarılarak İstanbul'un bir mahallesi konumuna gelmiştir.

Kayaşehir'in kapladığı alan İstanbul'un bazı ilçelerinden büyüktür. "Kayaşehir Bölgesi 11.300.000 m² alanı ile Güngören, Beyoğlu, Bayrampaşa ve Zeytinburnu ilçelerinden daha büyük alana sahiptir. Söz konusu arazinin 7.300.000 m²'si TOKİ'ye ve 4.000.000 m²'si de özel mülkiyet sahiplerine aittir(<http://emlakansiklopedisi.com>son erişim 08.03.2019)."

Kayaşehir Toplu Konut Uygulaması, toplam 65.000 konutluk bir uydu kent projesidir. Kayaşehir'in 3.köprünün bağlantı yollarına ve yeni havaalanına yakınlığı ile şehrin gelişme aksında olması gibi özellikleri uydu kent olarak planlamasının ne kadar doğru bir karar olduğunu göstermektedir.

Tablo 2: Kayaşehir Mahallesi'nde Nüfusun Gelişme Seyri

| Yıllar | Nüfus | Nüfus artış Oranı % | Yıllar | Nüfus | Nüfus artış Oranı % |
|--------|-------|---------------------|--------|--------|---------------------|
| 1965 | 770 | | 2013 | 54.146 | 934,1 |
| 1970 | 874 | 13,5 | 2014 | 57.410 | 6,0 |
| 1975 | 931 | 6,5 | 2015 | 60.191 | 4,8 |
| 1980 | 1.095 | 17,6 | 2016 | 65.444 | 8,7 |
| 1985 | 1.425 | 30,1 | 2017 | 74.815 | 14,3 |
| 2010 | 5.236 | 267,4 | 2018 | 87.217 | 16,5 |

Kaynak: www.tuik.gov.tr, son erişim 12.02.2019.

Altınşehir ve Güvercintepe Mahallesi'ne komşu olan Kayaşehir, 2009 yılında KİPTAŞ'ın bölgeye konut yapmasıyla önem kazanmıştır. Nüfus artışı 2010 yılına kadar önemli artış göstermeyen Kayaşehir, bu projeyle ciddi bir nüfus değişimi yaşamıştır. KİPTAŞ'ın yaptığı proje gözlerin bu alana çevrilmesine neden olmuştur.

Kayaşehir'de nüfusun hızlı artmasında en önemli etken bölgeyi uydu kent olarak planlayan TOKİ'nin konut yapmaya başlamasıdır. TOKİ Kayaşehir'deki ilk konutlarını 2011 yılında inşa etmeye başlamıştır. 2013 yılında TOKİ'nin konutları teslim etmesiyle nüfusta patlama meydana gelmiştir.

2013 yılından 2015 yılına kadar olan dönemde TOKİ konutları etap etap hizmete sunduğundan nüfus artışı daha kısıtlı olmuştur. 2015 yılından sonra ise nüfusun daha fazla artmasında bölgede özel sektörün konut yapımı yatırımlarının artması etkili olmuştur.

4.1. Sosyal Konut Yapımı İçin Kayaşehir'in Tercih Edilme Nedenleri:

“Tüm dünyada hızlı bir şekilde gerçekleşmekte olan şehirleşme hareketi gerek şehir sayılarının giderek artması gerekse bu şehirlerin alan ve nüfus bakımından büyümelerini teşvik etme yanında şehirlerin sorunlarını daha da arttırmıştır(Timor, 1997). “Ülkemizde yaşanan hızlı nüfus artışı, başta beslenme ve barınma olmak üzere insanların temel fizyolojik ihtiyaçlarını karşılamalarını zorlaştırmaktadır. Kırsal alanlardaki ekonomik yetersizliklerle insanların temel ihtiyaçlarını karşılamak ve daha iyi yaşam koşullarına erişmek için büyük şehirlere göç etmelerine neden olmaktadır. Bu durum göç edilen şehirlerin daha da büyümelerine neden olmaktadır(Kapan, 2014).

İstanbul ilinin özellikle 1980’li yıllardan sonra yoğunlaşan göç dalgasıyla gecekondulu semtleri şehrin dört bir tarafında belirdi. Mega kent olan İstanbul yoğun göçle gelen bu nüfusu barındıramıyor ve gittikçe görselliğini yitiriyordu. Zamanın yöneticileri İstanbul'a yerleşmenin engellenmesi için vize uygulamasının yapılmasını bile dile getiriyorlardı. İstanbul’da düzenli bir yerleşmenin olması ve çarpık kentleşmenin önüne geçilmesi için TOKİ, yeni yerleşim alanı olarak Avrupa yakasındaki, Kayabaşı-Bahçeşehir-Ispartakule ekseninde olmasına karar verdi.

TOKİ bu karmaşanın içerisinde bir uydu kent yaparak nüfusun bu alanlara aktarılması için Kayaşehir projesini devreye koydu. TOKİ’nin Kayaşehir’i uydu kent olarak planlanmasında bazı nedenler etkili olmuştur.

4.2.1. Zeminin Yapısı

Bilindiği üzere 1999 depreminde birçok insanımız hayatını kaybetti. Bu acı olay konutların olası depreme karşı dayanıklılığının ne kadar önemli olduğunu ve bu durumdan bazı dersler çıkarmamız gerektiğini göstermiştir.Sağlam bina inşasında zemin yapısı önemlidir. 1999 depreminde zemin yapısı yüzünden birçok binanın yıkılması ve insanların hayatını kaybetmesi zemin yapısının önemini ortaya koymuştur.

Üzerine gelen bina yükünü emniyetle taşıyan zemine "temel zemini" denir. Temel zemini yapının kendi ağırlığı ile sonradan yapıya gelecek yükleri taşıyabilmelidir. Zemin çok değişken özellikler gösterebilir. Bu nedenle temel zemininin önceden çok iyi etüd edilmesi gereklidir(<http://insaat.gumushane.edu.tr> son erişim 30.06.2017).

İstanbul'da fay hatlarına en yakın olan güney bölgesi diğer özellikler aynı kalmak koşuluyla, meydana gelecek hasar bakımından çok riskli, en uzak olan kuzey bölgesi az riskli ve ortada kalan bölge ise orta derecede riskli olarak kabul edilmiştir. (Atabey, 2000: 44-47; Turoğlu, 2004: 64).

İstanbul'un kuzeyinde yer alan Kayaşehir, fay hatlarına uzak olması ve zeminin sağlam olmasından dolayı (haritada görüldüğü gibi) 3.dereceden deprem bölgesinde yer almaktadır. Bu özellikler Kayaşehir'in yeni yerleşim alanı olarak seçilmesinde önemli etkenlerden birisi olmuştur. Kayaşehir'in jeolojik yapısı yüzeye doğru incelendiğinde; birinci katmanı kumtaşı-kiltaşı-silttaşından oluşan ve Trakya Formasyonu olarak bilinen yapı, ikinci katmanı eosen yaşlı resifal kireçtaşları, üçüncü ve son katmanı ise içinde kum mercikleri bulunduran, baskın olarak killerden meydana gelen Güngören formasyonu oluşturmaktadır (<http://www.istanbulkayasehir.com> son erişim 30.06.2017). Bu nedenle TOKİ toplu konut projeleri için zemini sağlam alanları tercih etmiştir.

TOKİ. Kayaşehir'de yapmış olduğu projelerde zemininin sağlam olduğunu sık sık belirtti. TOKİ o dönemde kentsel dönüşümün yaygın olmamasını da kullanarak bölgede uydu kent yapacağını duyurdu.

4.2.2 Arsa Bedeli

Türkiye'de konut üretimi inşaat sektöründe ve ülkesel yatırımlar içinde yüksek bir payı oluşturmaktadır. Öte yandan, ülkemizde konut ihtiyacı önemli ölçüde varlığını sürdürmektedir. Konut ihtiyacının en ekonomik biçimde karşılanması gerekmektedir. Bu ihtiyacın karşılanması, özellikle de sınırlı gelire sahip grupların, konut ihtiyacının karşılanabilmesi için; konutları satın alınabilir hale getirmek, yani maliyetini düşürmek ya da ekonomik davranmak zorunlu olmaktadır (<http://www.aski.gov.tr> son erişim 28.05.2017) .

Konut maliyet kalemleri arasında en önemli unsur, arsa maliyetidir. Toplam inşaat maliyetinin % 60 ila 80'i arsaya gitmekte, şehir merkezine yaklaştıkça arsa maliyetleri artmaktadır. Arsa maliyetlerinin merkezlerde yüksek olması, metrekafe fiyatlarını otomatik olarak artırmaktadır. Sosyal konut üretimine ağırlık veren TOKİ'nin önündeki en büyük engellerden birisi de arsa fiyatlarının çok yüksek olmasıdır. Özellikle İstanbul'da, taşı toprağı altın deyimini haklı çıkartırcasına, astronomik arsa fiyatları konutların fiyatlarını etkilemekte ve birçok insanın konut

sahibi olmasını engellemektedir.

TOKİ arsa maliyetlerini düşürebilmek için atıl durumdaki kamu arazilerini değerlendirerek arsa üretmiş, alt ve orta gelir grubundaki vatandaşlarımıza konut sahibi olabilmeleri için önemli bir adım atmıştır. TOKİ, aynı zamanda sanayi, eğitim, sağlık, turizm ve kamu yatırımları için de arsa üretmektedir. TOKİ'nin uygun satış koşullarında, her türlü teknik ve sosyal altyapısıyla planlanmış, yaşanabilir çevrelerde konut üretimi vizyonunun en kısa sürede hayata geçirilmesindeki önemli faktörlerden biri, devletin arsa ediniminde idareye sağlanmış olan imkânlardır. TOKİ, ihtiyaç sahiplerini düşük maliyetlerle konut sahibi yapmak için konut üretimine uygun olan yerlerdeki hazine arazilerini bedelsiz olarak temin edebilmektedir. Arsa maliyeti olmaksızın konut üretebilme imkânı, TOKİ'nin aşırı fiyat artışlarının da önüne geçmesini sağlamaktadır (www.toki.gov.tr son erişim 28.05.2017).

Kayaşehir'deki arazinin büyük bir kısmının hazineye ait olması, uygun fiyatlı sosyal konutların yapılmasına olanak sağlamaktadır. Son dönemlerde TOKİ Kayaşehir'de bulunan arsalarını satarak yüksek gelir elde etmekte ve bu geliri sosyal konutların sübvansiyonunda kullanmaktadır. Kayaşehir'de bulunan arazilerin tamamına yakını devlete aittir ya da kentsel dönüşüm projeleriyle devlete geçmiştir.

4.2.3. Su Toplama Havzalarına Uzaklığı

Tatlı su, yeryüzünde yaşamın sürekliliği için en temel gereksinimdir. Tüm dünyada içilebilir su miktarı var olan kaynakların yalnızca %1'dir. Bu kısıtlı doğal kaynağın planlanmasında, işletilmesinde ve sürekliliğinin sağlanmasında havza bazında çalışmak zorunluluktur (TMMOB 2. Su Politikaları Kongresi). DSİ verilerine göre Türkiye'de 2030 yılında, ülkemizde bulunan tatlı suları kullanma oranımız %100 olacaktır. Aynı dönemde, kişi başına düşen 1.100 m³ kullanılabilir su miktarıyla, su sıkıntısı çeken bir ülke durumuna gelecektir (TMMOB 2. Su Politikaları Kongresi,2015).

İstanbul hızla büyüyen metropol için yeni yerleşim alanları tercihinde su toplanma havzasına yakınlık hayati önem taşıyor.

Su toplama havzalarında karşılaşılan en büyük sorun, arazinin yanlış kullanılmasıdır. Yerleşim alanlarının planların oluşturulmasında bu konu mutlaka değerlendirilmelidir. Su üretim havzalarında koruma zonlarının oluşturulması ve arazi

kullanım planlamasının bilimsel esaslar çerçevesinde yapılması zorunluluktur (TMMOB 2. Su Politikaları Kongresi, 2015).

Kayaşehir'in bulunduğu arazi Sazlıdere havzasının dışında yer almaktadır. Sazlıdere Havzası'nın toplam drenaj alanı 165 km²'dir; bu alan içerisinde tarım arazileri ve meralar, yerleşim ve sanayi alanları, ormanlık alanlar ve baraj alanı bulunmaktadır. Sazlıdere Havzası'nın yağış alanı; doğuda Küçükçekmece Gölü'ne dökülen Hasanoğlu Deresi'nin, kuzeyde Terkos Gölü'nün, batıda ise yine Küçükçekmece Gölü'ne dökülen Ispartakule Deresi'nin yağış alanları ile çevrilidir (İstanbul Avrupa Yakası Su Havzaları Teknik Tespit Raporu, 27 Ekim 2014). TOKİ'nin bu alanı yerleşim alanı seçmesinde su havzalarının dışında yer alması etkili olmuştur. Kayaşehir'in Sazlıdere havzasının dışında yer alması, bu alanın tercih edilmesinde dikkat edilen önemli bir husus olmuştur.

4.2.4. Tarım Alanları

İnsan yaşamı için gerekli olan besin maddeleri geçmişte olduğu gibi günümüzde de tarımsal uğraşlar sonucunda elde edilebilmektedir. Bu maddelerin üretiminde yararlanılan temel kaynaklardan biri ve en önemlisi topraktır. Toprak çok uzun sürede oluşan ama yanlış kullanılma sonucu kolayca bozulabilen ve bozulduktan sonra da geriye kazanılması ya da eski durumuna getirilmesi binlerce yıl süren değerli bir varlıktır. Toprak, insan yaşamı için gerekli fakat kısıtlı bir kaynaktır (TARGİD, 2001).

Dünya nüfusundaki hızlı artma ve teknolojik gelişmeler kentleşme hızını arttırmaktadır. Kabına sığmayan kentler yeni yerleşim alanı olarak, çevresindeki tarım arazilerini seçmektedir. Şehirlerin yol açtığı çevre sorunları ve yapılaşma riski tarım alanlarını tehdit etmektedir. Verimli toprakların kaybı, ekonomik ve ekolojik sonuçlar doğurmasının yanı sıra, ülkelerin/ kentlerin kendi kendini besleme potansiyelini düşürerek, dışa bağımlı duruma gelmesine neden olmaktadır.

Tarım arazilerinin amacına uygun biçimde kullanılması gereklidir. Köy gelişme alanı ve imar uygulaması; tarım arazilerindeki yapılaşma baskısının azaltılması ve planlı kırsal yerleşim birimlerinin oluşturulması amacıyla hazine arazilerinde gerçekleştirilen bir çalışmadır. Bu uygulamayla köyün genişleme alanı belirlenmekte, köyün planlı olarak gelişmesi sağlanmakta ve böylece köy sakinlerinin ihtiyaç duyduğu konutu yapabileceği tarımsal niteliği düşük alanlarda arsa üretilerek, tarımsal

niteliği yüksek alanlardaki yapılaşma baskısı azaltılmaktadır. Türkiye genelinde bu uygulamanın yaygınlaştırılması, kırsal alandaki tarım arazilerinin korunmasına önemli katkılar sağlayacaktır(Yılmaz,2001).

İstanbul'un hızlı kentleşmesi tarım arazilerinin kaybını ve tahribini giderek artırmaktadır. Bu durum ekolojik ve ekonomik problemlerin ortaya çıkmasına neden olmuştur. Tarım arazilerini yok olması doğal olarak tarımsal üretimi azaltmakta ve şehrin dışa bağımlı bir hale gelmesine neden olmaktadır.Bazı gelişmiş ülkeler tarım arazilerini korumak ve yerleşmeye açılmasını önlemeye yönelik etkin çalışmalar yürütmektedir. İsrail, Kuzeybatı Avrupa ve Kuzey Amerika'da gözlenen yerleşim modelleri ve planlarında, tarım alanlarının mümkün olduğunca korunduğu, hatta "polder" örneğinde olduğu gibi tarıma kazandırılan alanların da planlı bir şekilde kullanılabilirdiği görülmektedir.

İstanbul'da 1950'den sonra hızlı kentleşmeye başlaması tarım arazilerinde yapılaşmaya neden olmuştur.

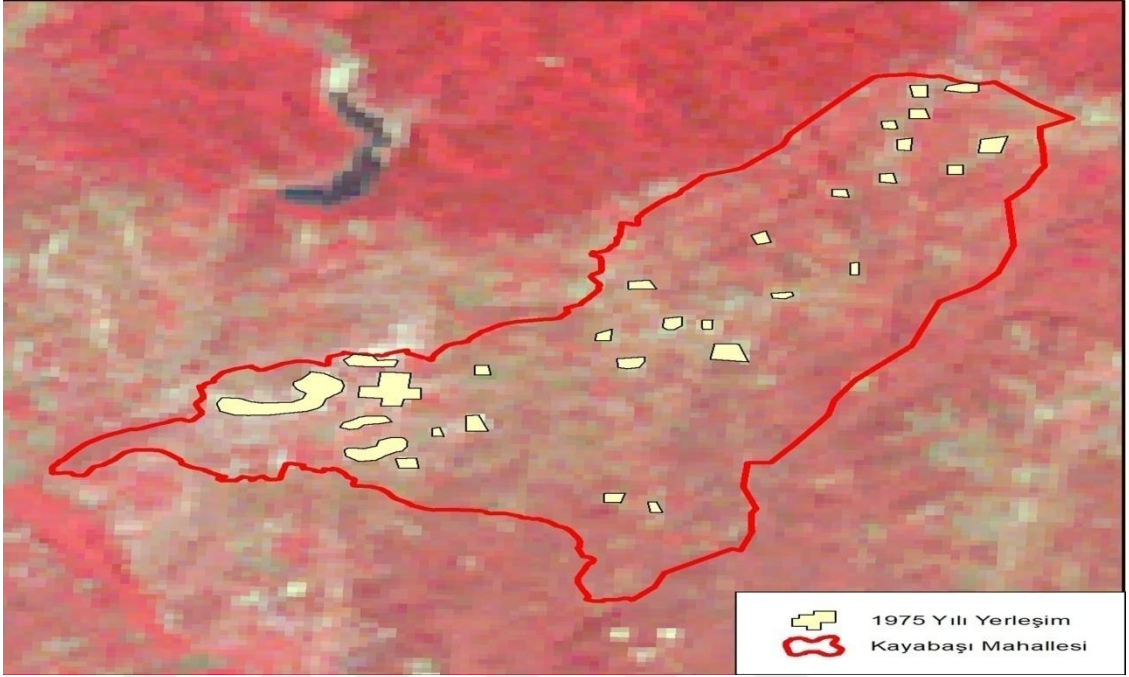
TOKİ'nin Kayaşehir'i yerleşim alanı olarak seçmesindeki nedenlerinden biri de bu alanın tarım arazisi olmamasıdır. Kayaşehir'in topraklarının tarım için elverişli olmaması bu alanın tarım dışı olarak kullanılmasına olanak sağlamaktadır. TOKİ bu nedenle Kayaşehir'i "uydu kent projesi" olarak devreye sokmuştur.

4.3. Kayaşehir'deki Sosyal Konut Alanları /Kayaşehir'in Bir Sosyal Konut Alanı Olarak Gelişimi

Ülkemizde kırdan kente olan göçlerin en yoğun olduğu şehir İstanbul'dur. İstanbul'un yoğun göç alması, şehirde yaşam koşullarını güçleştirmekte ve bazı problemlerin oluşmasına neden olmaktadır. İstanbul'un göç almasını durdurmak için vize uygulaması gündeme getirilmiş fakat bu fikrin seyahat özgürlüğüne ters olması, tartışmaları beraberinde getirmiştir. Vize uygulamasının uygun olmayacağı anlaşıldığında yeni bir görüş ortaya atılmıştır. Göç eden nüfusu memleketlerine geri döndürmek 'köye dönme' projeleri geliştirilmiş, fakat bu da başarılı olamamıştır.

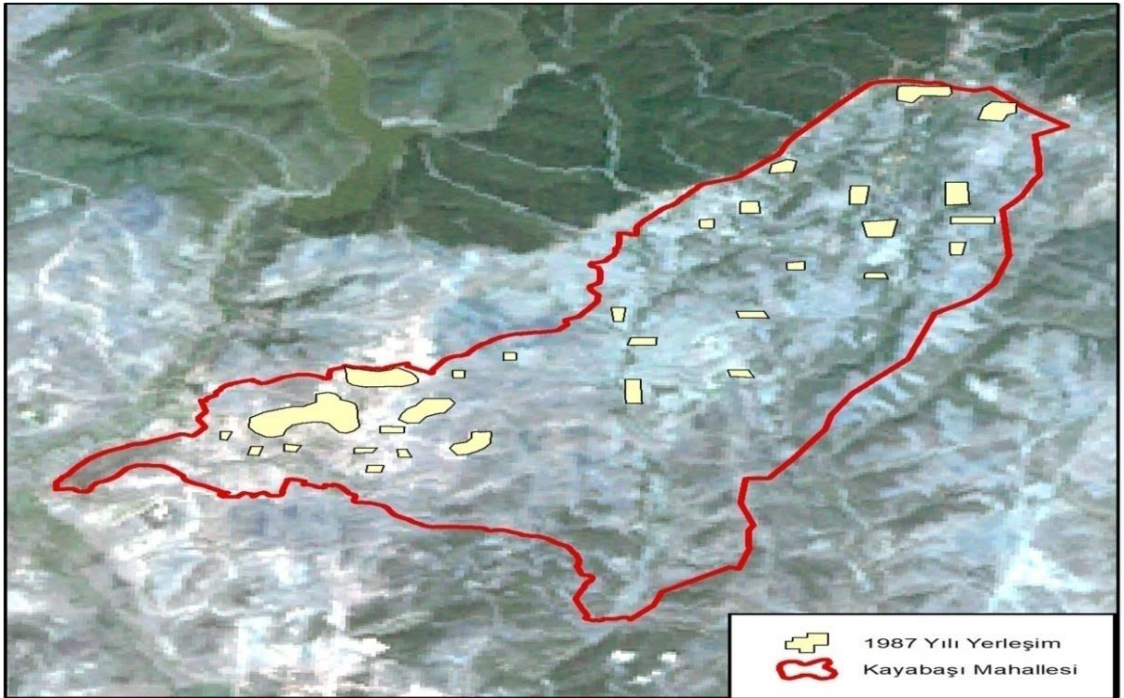
Hızla büyüyen İstanbul şehri için Kayaşehir yerleşim alanı olarak tercih edilmiş ve bu alanlarda TOKİ sosyal konut yapımı gerçekleştirmiştir. Kayaşehir'in tercih edilmesinde yerleşim alanının bölgede az yer kaplamasıdır. 1975 yılına ait Kayaşehir'in mekânsal dağılımına bakıldığında yerleşmenin çok az olmasıdır.

HARİTA 3: TOKİ Alt Kayaşehir'in 1975 Yılı Mekansal Gelişimi



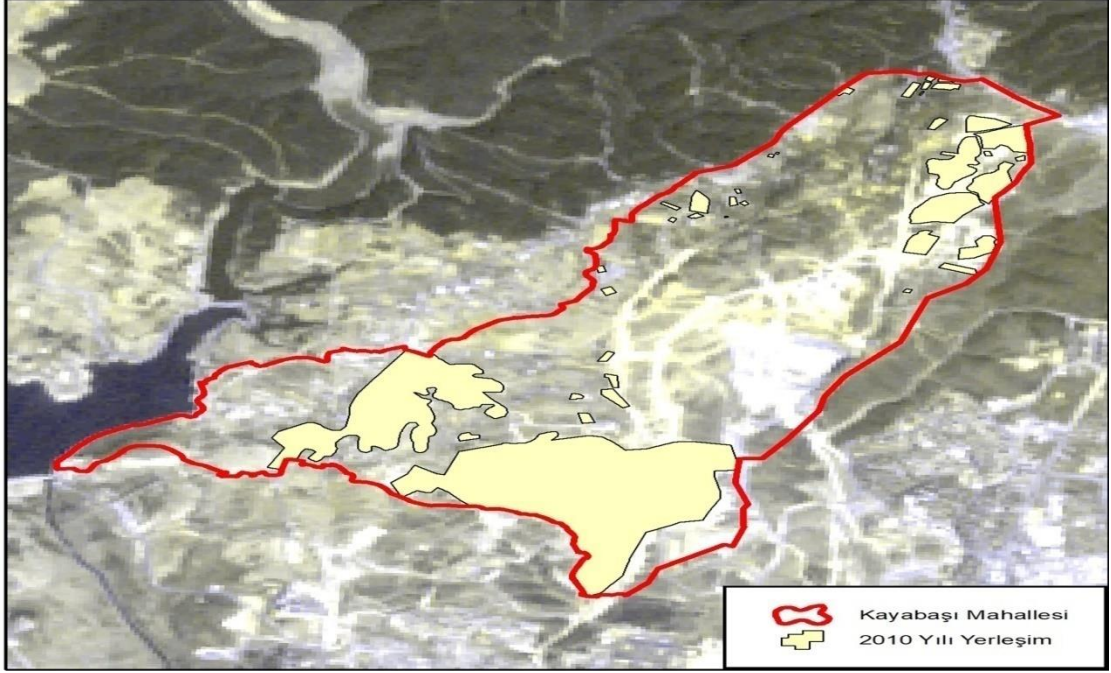
1987 yılında bile Kayaşehir'deki arazisinde yerleşmelerinin fazla olmaması ve buradaki arazilerin büyük kısmının Devlete ait olması TOKİ'nin bu alanı tercih etmesinde etkili olmuştur.

HARİTA 4: TOKİ Alt Kayaşehir'in 1987 Yılı Mekansal Gelişimi



Kalabalıklaşması engellenemeyen İstanbul'da 2009 yılında bölgeye KİPTAŞ'ın 1.140 adet konut yapmasıyla Kayaşehir dikkat çekmiştir. TOKİ daha sonra bu alanı uydu kent olarak planlamış konut yapımına ağırlık vermiştir.

HARİTA 5:Toki Alt Kayaşehir'in 2010 Yılı Mekansal Gelişimi



Haritada görüldüğü gibi Kayaşehir'in güney doğu kısmında yerleşmelerin nedeni KİPTAŞ'ın yaptığı konutlardır.

Kayaşehir'e yapılan konutlar, alt ve orta gelir gurupları dışında, farklı gelir guruplarına da hitap etmektedir. Bölgede gelir paylaşımlı projeler özel sektörle ortaklaşa yapılmaktadır.

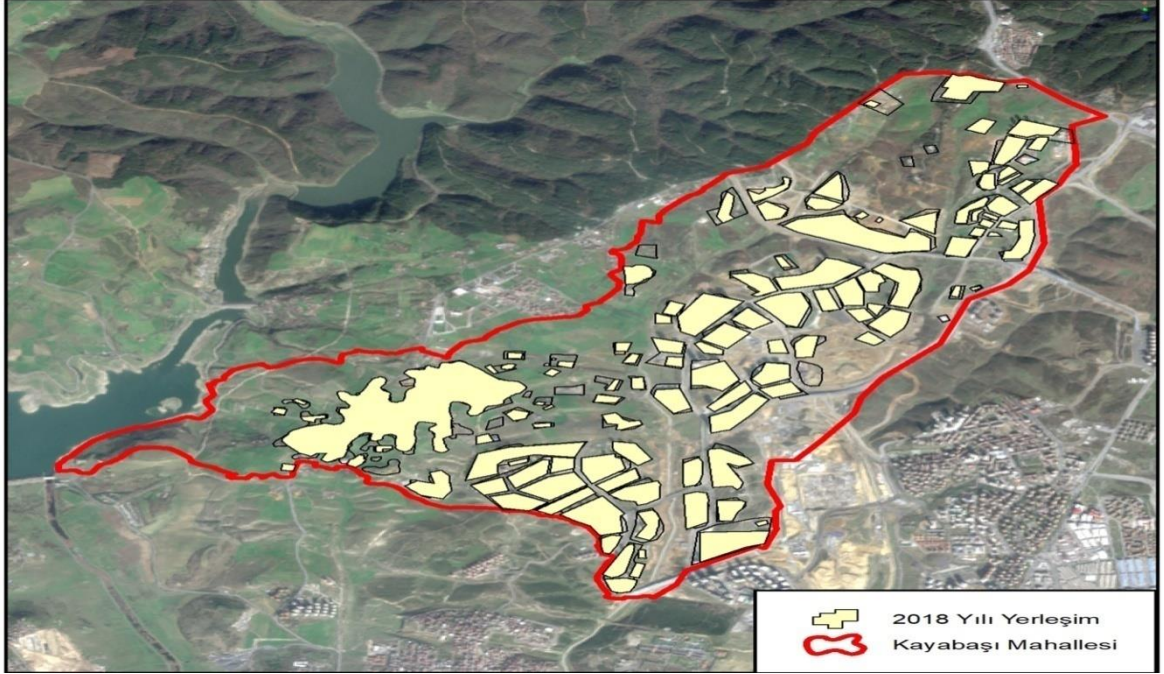
TOKİ'nin Kayaşehir'de ilk konut yapımı 2008 yılında birinci bölgede başlamıştır. Fakat bu konutlar 2011 yılında teslim edilmiştir. TOKİ 2011 yılında 9964 konutun inşasını tamamlayarak bölgenin yeni bir yaşam merkezi olmasını sağlamıştır.

2012 yılında ise TOKİ 6562 konut inşasını tamamlamıştır. Bölgede hızlı şekilde konut inşasına başlayan TOKİ bu hızı diğer yıllarda gösterememiştir.

. İstanbul'a uzak konumda bulunan Kayaşehir yapılan konut projeleriyle şehir merkezi haline dönüşmüştür. TOKİ'nin başlattığı bu konut atağına özel sektörde katılmıştır. Fakat özel sektörün yaptığı konutlar sosyal konut olma niteliğinden uzaktır.

Farklı yıllarda TOKİ konut inşası devam etmiş hedeflenen 60.000 konuta ulaşmak için faaliyetlerini sürdürmüştür. Bölgede son yıllarda gelir paylaşımli konut yapımına devam eden TOKİ amacından uzaklaşmıştır.

HARİTA 6:TOKİ Alt Kayaşehir'in 2018 Yılı Mekansal Gelişimi



Haritada görüldüğü gibi 2018 yılına gelindiğinde gerek TOKİ'nin yaptığı konutlar, gerek özel sektörle yaptığı konutlar sonucunda neredeyse bölgede konut yapımına uygun arazi kalmamıştır.

FOTO 29:Kayaşehir'de TOKİ Tarafından Yapılan Konutlar



Kaynak<https://www.emlakwebv.com/toki-kayasehir-evleri-2014-projeleri/10396>

Tablo 5:Kayaşehir’de Yapılan Sosyal Konutlar

| BÖLGEADI | KONUT SAYISI | SOSYAL DONATI | TESLİM TARİHİ |
|-----------------|---------------------|---|-----------------------------|
| 1.BÖLGE | 1042 | ----- | 01-28 Temmuz 2011 |
| 2.BÖLGE | 348 | 1 adet 40 derslikli lise, spor salonu, 1adet kreş | 13-25Haziran2011 |
| 3.BÖLGE | 1334 | ----- | 04 Mayıs- 17 Haziran 2011 |
| 4.BÖLGE | 720 | ----- | 13 -30 Haziran2011 |
| 5.BÖLGE | 1814 | ----- | 22 Nisan 10 Haziran 2011 |
| 6.BÖLGE | 372 | 1 Adet 40 Derslikli Lise, 1 Adet 40 Derslikli ilköğretim Okulu, 1adet anaokulu, spor salonu | 4- 24 Mayıs 2011 |
| 7.BÖLGE | 1340 | | 11 Mayıs 9 Haziran 2011 |
| 8.BÖLGE | 912 | ----- | 18 Mayıs 14 Haziran 2011 |
| 9.BÖLGE | 888 | ----- | 15 Nisan 9 Mayıs 2011 |

| | | | |
|-----------------|------|--|-----------------------------|
| 10.BÖLGE | 1194 | ----- | 22 Nisan 26 Mayıs 2011 |
| 11.BÖLGE | 1130 | ----- | 4 Nisan 26 Mayıs 2012 |
| 12.BÖLGE | 788 | ----- | 4 Mayıs 28 Mayıs 2012 |
| 13.BÖLGE | 948 | ----- | 14 Nisan 8 Mayıs 2012 |
| 14.BÖLGE | 1020 | ----- | 14 Mayıs 28 Mayıs 2012 |
| 15.BÖLGE | 1090 | ----- | 13 Mart 4 Nisan 2012 |
| 16.BÖLGE | 764 | | 13 Mart 3 Nisan 2012 |
| 17.BÖLGE | 822 | | 04 – 18 Aralık 2012 |
| 18.BÖLGE | 453 | 1 adet cami | 3 -25 Nisan 2016 |
| 19.BÖLGE | 1009 | 3 Adet Ticaret Merkezi, | 11 Ocak-19 Şubat 2016 |
| 20.BÖLGE | 270 | 2 Adet Büfe, 3 Adet Cami, 2 Adet İlköğretim Okulu, 1 | 12-28 Şubat 2014 |

| | | | |
|------------------------------------|--------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| | | Adet Lise, 1 Adet Sağlık Ocağı | |
| 21.BÖLGE | 453 | ----- | 18 Ağustos – 05 Eylül 2014 |
| 23.BÖLGE | 482 | ----- | 01 – 19 Eylül 2015 |
| Toplam Konut Sayısı | 19189 | | |

Kayaşehir’de yapılan konutların büyük bir kısmı sosyal konut olma özelliğinden dolayı büyük ilgi görmüştür. Kayaşehir’de yapılan konutların fiyatlarının cazip olması, bölgenin rağbet görmesini sağlamıştır.

Kayaşehir’e kurulacak olan “Sağlık Kenti” projesi bölgenin cazibesini arttırmıştır. Bu durum inşaat sektöründe faaliyet gösteren büyük şirketlerin dikkatini çekmiş, nitelikli konut ve ofis projeleri ile ticari alanlar, yapılan ihalelerde büyük ilgi görmüştür.

İstanbul’da yeni yerleşim alanı olarak şehrin batısında kurulacağı söylenen “Batı Şehir” projesi dikkatlerin Kayaşehir’de yoğunlaşmasını sağlamıştır. Bu fikri dönemin hükümeti ortaya atmış ve desteklemiştir.

Bölgenin kuzeyinden 3.çevre yolunun geçmesi bölgenin gelişmesine katkı sağlamıştır. Ayrıca açıklanan kanal İstanbul’un bölgeden geçeceği tahmin edilmesi bölgedeki emlak fiyatlarının artmasına neden olmuştur., İstanbul’un Avrupa yakasında 1,5 milyon nüfusluk yeni şehir projesinin çekirdeği olan Kayaşehir uydu kentinin hemen girişinde ana cadde üzerinde olması planlanmıştır. Kayaşehir’de yapılacak hastane ve şehir parkı bölgenin yıldızının parlamasına neden olmuştur.

Kayaşehir’in İstanbul’un yeni yerleşim alanı olması ve kentin bu alanlara doğru büyümesi kaçınılmaz olmuştur. Bu durumun ortaya çıkmasında gerek devletin yaptığı yatırımlar gerekse bu bölgenin şehrin büyüme alanı içerisinde olması bölgede nüfusun artmasına ve emlak fiyatlarının yükselmesinde büyük etkindir.

TOKİ, Kayaşehir’in rekreasyon imkânlarıyla, şehrin çekici merkezi haline gelmesi için bölgeye Türkiye’nin ve Avrupa’nın en büyük botanik parkının inşa

etmeye başlamıştır. 2019 yılında hizmete girmesi beklenen botanik park, 380 bin metrekare alana sahip olacak. Botanik parkta yeşil alanların dışında sosyal donatı alanları da olacak. Bu kapsamda restoran ve kafeler, 5 bin kişilik cami ve sağlık kompleksleri bir çatı altında toplanmış durumda olacak. Ayrıca 221'i bağımsız ünitelerden oluşan 4 adet ofis dükkân bloğu ve 175 bağımsız ünitelerden oluşan 3 adet ticari alan bloğu da inşa edilecek.

Botanik park aynı zamanda dağınık halde bulunan Kamu kurumlarının bir arada toplanmasına olanak sağlayacak. Sosyal aktivite alanları ile binlerce araçlık kapasiteli otopark yapılacak. Yavuz Sultan Selim köprüsüne, Atatürk Havalimanına yakın mesafelerde olan proje de toplu taşıma imkânlarının çeşitliliği sayesinde her yere kolayca ulaşım sağlanabilecek (www.kayasehiristanbul.net son erişim 20.07.2017).

Bölgenin en büyük sorunlarından biri olan ulaşım, gerek metro çalışmaları gerek ise yeni yapılan çevre yollarıyla Kayaşehir'in gelişmesine neden olmuştur. Bu durum İstanbul Şehrinin bu alana doğru genişlemesini sağlamıştır.

Kayaşehir ulaşım imkânlarının gelişmesi sonucunda lüks diye nitelendirilen konut projeleri üreten firmaların dikkatini çekmiş bölgeye yatırımlar başlamıştır. Prestijli konutlar diye nitelendirilen bu konutlar TOKİ ile gelir paylaşımli olarak yapılmaktadır. Bu konutların inşa edilmesiyle bölgedeki arsa ve konut fiyatları artmaktadır. Kayaşehir'de yapılan bu konutlar farklı mimari özelliklere sahip konutların inşa edilmesi olanak sağlamıştır.

TOKİ'nin gelir paylaşımli konut inşa etmesindeki amaç; daha fazla sosyal konut üretmektir. TOKİ'nin yapmış olduğu sosyal konutları maliyetine satışa sunması talebi artırmaktadır. Kayaşehir'in gelişmesi ve İstanbul'un yükselen bir değeri olması, gelir paylaşımli konutların bu alanda inşa edilmesine neden olmaktadır.

Kayaşehir'in değer kazanmasıyla TOKİ sosyal konut inşa etmek için farklı alanlara yönelmek zorunda kalacaktır. Muhtemelen yeni yapacağı bu konutlar şehre daha uzak olan, arsa fiyatlarının daha uygun olacağı alanlar şeklinde tercih edilecek. Zamanla bu alanların da değer kazanmasıyla TOKİ daha uzak alanlara konut yapacak, yani kısır bir döngünün içerisine girecek.

TOKİ'nin düşük ve alt gelir gurubu için üretmiş olduğu konutların fiyatlarının düşük olmasında Aile ve Sosyal politikalar bakanlığının arsa bedelinin %50'sini karşılaması etkindir. Bu durum sosyal konut fiyatlarının uygun olmasında etkindir.

Sonuç olarak Kayaşehir, yapılan yatırımlarla geleceğin ulaşım üssü olma yolundadır. İstanbul' un diğer merkezlerine kolay ulaşabilecek bir pozisyonda olması, Köprü ve otoban bağlantıları,metro, İETT gibi toplu taşımaların gelişmesi Kayaşehir'in yerleşme için daha çok tercih edilmesinde etken olacaktır.Bölgeye yakın alanlarda inşa edilen 3. Köprü, 3. Havalimanı, Kent Meydanı, Sağlık Kent, Şehir Parkı gibi yüksek ölçekli projelerin bir kısmının bitmesi bir kısmının yapımının devam etmesi ilçeyi önümüzdeki yıllarda İstanbul'un en hızlı gelişen ve büyüyen bölgesi yapacaktır. Bu durum bölgede arazi fiyatlarına prim yaptıracak.

SONUÇ

İnsanların en temel ihtiyaçlarından biri olan barınma hakkı, özellikle kentleşme sürecinin başlamasıyla daha fazla önem kazanmıştır. Kırdan kente yoğun göçlerin başlamasıyla konut açığı artmıştır. Göçle şehirlere gelen nüfus, zor yaşam koşulları altında hayatlarını sürdürmeye çalışmıştır. Devletler konut sıkıntısı yaşayan halkın ihtiyacını gidermek amacıyla sosyal konut politikaları izlemiştir. Genel olarak bakıldığında gelişmiş ülkelerde sosyal konuta duyulan ihtiyacın azalmasıyla bu alana yönelik bir doyunluk oluşmuştur.

Gelişmekte olan ülkelerde ise tam tersi bir durum söz konusudur. Gelişmiş ülkelerin 19. yüzyılda yaşadığı problemleri, gelişmekte olan ülkeler yeni yaşamaktadırlar. Aslında bu durumu avantaja çevirmek için gelişmekte olan ülkeler, gelişmiş olan ülkelerin yaşadığı tecrübelerden faydalanarak bu durumu en kısa sürede ve en az maliyetli bir şekilde atlatabilirler.

Türkiye’de sosyal konut üretimi cumhuriyetin ilk yıllarında memurların konut edindirilmesine yönelik olmuştur. 1950 yılından sonra ise kırdan kente olan yoğun göçler devletin sosyal konut politikalarında değişikliğe gitmesine neden olmuştur. Şehirlerde zor yaşam koşulları altında,gecekondu semtlerinde yaşayan nüfusu hem kente entegre etmek hem de barınma sorununu çözmeye yönelik politikalar izlenmiştir.

İzlenen bu politikalar başarıya ulaşmamıştır. Bu konudaki en büyük problem devletin politikalarının hükümetlere göre değişmesi, yani milli bir politika uygulanmamasıdır. Gecekondu semtlerini oy deposu gibi gören siyasiler, çıkarmış olduğu imar yasası aflarıyla gecekondu semtlerine adeta pirim sağlamış ve kentlerde gecekondu semtlerinin büyümesinin yolu açılmıştır. Sorunu kesin olarak çözmek yerine devlet geçici önlemlerle sorunları ötelemiştir.

Şehirler de yaşanan bu konut sıkıntıları giderek artmış ve gecekondu illegal işlerin yapıldığı, suç merkezi haline dönüşmüştür. Gecekondu semtleri adeta suçluların barındığı devletin giremediği merkezler haline dönüşmüştür.

2002 yılından sonra devletin sosyal konut politikalarında önemli bir değişiklik olmuş, devlet sosyal konut üretiminde daha etkin bir hale gelmiştir. Devlet TOKİ aracılığıyla sosyal konut üretimine ağırlık vermiştir. TOKİ’nin sahada daha aktif olması için yasal değişikliklerle yetki alanı genişletilmiştir.

TOKİ, uygulamış olduğu projelerle konut piyasasında oyuncu olmak yerine rol dağıtan bir konuma gelmiştir. TOKİ konut üretimine ivme kazandırarak şehirde daha önce dikkate alınmayan yerleşim merkezlerini yeniden değerlendirmiş bu durumda, yatırımcıların bu alanlara bakış açısını değiştirmiştir.

Özellikle TOKİ 2002 yılından sonra çok sayıda konut üretmiştir. Bu konutların büyük bir kısmı sosyal konut niteliği taşımaktadır. Bazen TOKİ sosyal konut yapımına destek olması ve bu konutların sübvansede edilmesi için arazi değerinin yüksek olduğu yerlerde gelir paylaşımli lüks konutların üretiminde özel sektörle işbirliği yapmıştır.

TOKİ'nin konut piyasasında etkin bir rol üstlenmesi sektörün canlanmasına neden olmuş ve ekonominin büyümesinde etkili olmuştur. Türkiye konut sektörünün canlanması sonucunda şantiye alanına dönüşmüştür. Yurdun dört bir tarafında birbiri ardına yükselen konut projeleri diğer sektörlerinde gelişmesini sağlamıştır.

İstanbul'un hızlı göç alması ve yeni yerleşme alanı ihtiyacı için TOKİ Kayaşehir bölgesine konutlar inşa etmiştir. Kayaşehir, doğu batı doğrultusunda büyüyen İstanbul için yeni bir alternatif oluşturmuştur. Kabına sığmayan mega kentin problemlerini azaltmak ve şehre nefes aldirmek için uygun bir projedir.

Maalesef TOKİ'nin Kayaşehir'de uygulamaya başladığı ve devam ettiği sosyal konut projeleri, her ne kadar sayı olarak başarıya ulaşsa da görsel olarak aynı başarıyı yakalayamamıştır.

Hemen her TOKİ yapısının birbiriyle aynı olmasından kaynaklanan dikey yapılaşma şekli ve konutların neredeyse tek tip olarak inşa edilmesi, TOKİ' de ikamet eden insanların en önemli ve en önde gelen eleştirilerindedir. TOKİ yapısı denilince akla gelen aynı tarz yapılar, TOKİ konutlarını sıradanlaştırmakta ve konutların görsellik açısından tek düze olması sonucunu doğurmaktadır.

Dünya şehirleri içinde önemli yere sahip olan İstanbul, tarihin ve doğanın güzelliklerini barındırırken, bu kentte tek tip konut sayısının gün geçtikçe artması nedeni ile yeni bir şehir dokusu oluşmaya başladığından, bu yapılaşma şekli İstanbul'un gelişimini görsel olarak olumsuz yönde etkilemektedir.

Farklı yapı şekilleri varken, hep aynı çizgide ve kalıpta yapılan bu yüksek katli binalar, şehrin kültürel görünümünü bozmaktadır. Şehir genelinde ikamet ve yaşam alanı olarak önemsenen ve tercih edilen TOKİ konutları, sadece yüksek blokların yer aldığı siteler olmamalı, TOKİ bünyesinde Kayaşehir'i İstanbul'dan soyutlamayacak farklı tercihlere hitap eden farklı dokular bulunmalıdır.

Görsel görünüme önem vermeyen TOKİ, Kayaşehir'de yapmış olduğu konutların Planlama ve tasarım konusunda bölgesel ve yöresel farklılaşmalara önem vermemekte; TOKİ'de uygulanan projelerde, İstanbul ile ilişkisi ve tasarım kaygısı eksikliği görülmektedir. Bir başka deyişle; TOKİ Kayaşehir konutları, kent dokusunu göz ardı etmekte ve kent kimliğinin yok olmasına neden olmaktadır. Kayaşehir'de belirli sayıda konut üretme amacına ulaşmak istenilirken, İstanbul'un bütününden bağımsız, kentin gelişme dinamikleri ile ilişkili olmayan uygulamaların yapılıyor olması göz ardı edilemez. İstanbul'a yakışan özellikleri ile ön plana çıkması gereken konutlarda farklılaşma görülmemekte; tek tip mimari uygulamalar sergilenmektedir.

Tez kapsamında incelenen İstanbul Kayaşehir'deki konutlar, kullanılan vaziyet planları ve mimari projeler alışlagelmiş plan tiplerinden fazlasını vermemekte ve aynı bilindik soruna, bütün TOKİ projelerinde rastlanıldığı görülmektedir.

Yoksul ve alt gelir gurubuna yönelik üretilen sosyal konutların büyük bir kısmı burada barınan halkı memnun etmediği görülmektedir. Yapılan bu konutların maliyetini düşürebilmek amacıyla arazi değerinin daha düşük olduğu kent merkezine uzak yerler tercih edilmektedir. Ayrıca yapılan bu konutların maliyet nedeniyle küçük (45 m²) inşa edilmesi kalabalık aileler için uygun olmaması nedeniyle gelen şikâyetler ve iade edilen konutlardaki artışın etkisiyle bu durumun farkına varan yetkililer; bundan sonra yoksul konutlarının 2+1 şeklinde üretilmeyi planlamışlardır (SYGM, 2011).

Yoksul gurubu için üretilen sosyal konutların şehir merkezine uzak yerlerde inşa edilmesi bazı sosyo-ekonomik sorunlara neden olmaktadır. Bu konutlarda yaşayan halk, ekonomik yönden zayıf ailelerden oluşmaktadır. Bu insanlar genellikle devamlılığı olmayan, kayıt-dışı işlerde çalışan bireylerdir. Yeni evlerinde, ortak yaşam alanlarını paylaşmanın maliyetlerine katlanmak zorunda olan yoksullar, zaman zaman bu maliyetleri bile karşılamakta zorlanabilmektedirler (Can ve Çiçek, 2012).

Sosyal konut üretimini Gerçekleştiren TOKİ, alt gelir gurubunun sorunlarını sadece konut yaparak gideremez. Nitekim bu sosyal konutlara yerleşen ailelerin, büyük bir kısmının ekonomik durumunda zamanla daha da kötüleşmenin görülmesi kanıttır. Ayrıca TOKİ'nin inşa ettiği konutların kalitesiz ve kullanışlı olması buralarda yaşayan insanların dile getirdiği problemlerdir. TOKİ sosyal konut üretiminde kooperatifleri desteklemediği için bu alanda resmen tekelleşmiştir.

Günümüzde konut maliyetlerinde belirleyici olan en önemli faktör arsa

maliyetleridir. Arsa fiyatlarının sürekli yükselme eğiliminde olması, dar gelirli kullanıcıların konut sahibi olmasını zorlaştırmaktadır.

Arsa değerleri özellikle İstanbul'da büyük oranda arttığı için, konut oluşumunun yatay olarak değil de dikeyde ilerleme gösterilmesi kısmen mantıklı gibi görünse de, bunun çıkar yolu bütün şehri bloklara boğmak olmamalıdır.

Şehirleşmenin ahenk içinde, bütünlüğün bozulmadan yine aynı sayıda kişiye ev sahipliği yapacak şekilde meydana getirilmesi, hem şehre hem kent kültürüne hem de görselliğe katkı sağlayacaktır.

Bu katkı hesaba katılmadan TOKİ konutlarında, şehircilik açısından estetik ve toplumsal farklılıkları göz önünde bulundurmadan, yüksek bloklar yaparak, amacının sadece insanları barındırmak olduğu dikkat çekmektedir.

TOKİ projeleri ile düşük ve alt gelir gurubunun kirada kalma sıkıntısı oldukça azalmış, yapılan uygulamalar ile konut fiyatları biraz da olsa kırılmıştır. TOKİ konut mülkiyeti sahipliğini artırmak için uzun vadeli ve peşinat bedellerinin düşük olduğu projeler yapmaktadır.

TOKİ'nin İstanbul Kayaşehir'de yapmış olduğu konutlar ihtiyacı karşılamaktan çok uzaktır. TOKİ Eylül 2017'de İstanbul Kayaşehir'de 1892 adet konuta satışa çıkardı. Kura yöntemiyle yapılacak bu satışa 40.000 kişi başvuruda bulunması sosyal konuta İstanbul'da duyulan ihtiyacın ne denli yüksek olduğunu gösterdi. TOKİ İstanbul'da sosyal konut ihtiyacının bu denli yüksek olmasına rağmen soruna müdahil olmamaktadır.

Kayaşehir'in "Kanal İstanbul", "Batı Şehir " projesi içinde yer alması ve bölgenin cazibe merkezi olmasını sağlamıştır. Bu duruma kayıtsız kalmayan özel sektör bölgede başta alışveriş merkezleri olmak üzere lüks konut yapımı gibi projeleri yapmaya başlamıştır. Bu projelerin hayata geçmesiyle Kayaşehir İstanbul'un cazibe merkezlerinden biri haline gelecektir.

Maalesef TOKİ İstanbul'u gelir kaynağı gibi görmekte ve gelir paylaşımli projelere ağırlık vermektedir. TOKİ kendine ait veya mülkiyeti kendisine geçecek arazileri sosyal konut üretmek yerine gelir elde etmek için kullanmaktadır.

TOKİ elde etmiş olduğu gelirleri Anadolu'da sosyal konut üretiminde kullanmaktadır. TOKİ gelirlerinin yaklaşık %85'ini İstanbul'dan elde etmektedir. Hızla göç alan ve Türkiye'de sosyal konut ihtiyacı en fazla şehir olan İstanbul gelir kaynağı olarak görülmektedir. Bu durumun gelecekte değişmesi pek mümkün

görülmemektedir. TOKİ Anadolu'da sosyal konut yapmasının bir nedeni de kırdan kente olan göçü durdurmak ve büyükşehirleri göç baskısından kurtarmaktır. Ama bu faaliyetin ne kadar başarılı olacağı tartışma konusudur. Zira büyükşehirlere nüfus hareketindeki neden konut edinmek değil ekonomik problemlerdir. Yapılan bu sosyal konutların fiyatları ve vadesi uygun olmasına rağmen yeterince ilgi görmemektedir. TOKİ Anadolu'da yapmış olduğu bu konutları ilk başta kura ile satışa çıkarmasına rağmen yeterince başvuru olmadığında elinde lalan konutları açık satış yöntemiyle satışa çıkarmaktadır.

Kayaşehir'in gelişmesi sosyal konut yapımını olumsuz etkilemektedir. TOKİ sanıldığı gibi aksine konutları yaptığı arsaya bedelsiz bir biçimde alıp inşaat yapmıyor. İnşaat yapacağı arsaların bedellerini hazineye ödüyor. Bu arazilerin değerleri arttıkça konut maliyetleri yükseliyor. Nitekim TOKİ'nin 4 Eylül 2017 -20 Eylül 2017 tarihleri arasında başvurularını aldığı Kayaşehir'de yapılacak konutların fiyatları 144 bin TL'den başlayıp 477 bin TL'ye kadar çıkmaktadır. Minimum peşinat oranının %25 olduğu düşünüldüğünde bu fiyatların sosyal konut olma özelliğinin ötesine geçmekte olduğu dikkat çekmektedir. TOKİ'nin yaptığı bu konutların fiyatının yüksek olmasında arsa bedellerinin yüksek olması önemli faktördür.

Bir diğer eleştiri konusu ise Kayaşehir'de TOKİ'nin inşa ettiği konutlarda kullanılan malzemelerin ve işçiliğin kalitesiz olmasıdır. Konut teslimlerinden kısa bir süre sonra konutlarda yaşanan aksaklıklar, bu inşaatların yeterince denetlenemediğini gündeme getirmiştir. TOKİ'nin Kayaşehir'de yapacağı konutlarda yatay yapılaşmaya daha ağırlık vermesi ve farklı planlara sahip projelere öncelik vermesi gibi beklentileri ortaya çıkarmıştır.

TOKİ sosyal konut üretiminde bazı kriterlere dikkat etmemiştir. Sosyal konut yapımında izlenen konut politikası ve uygulamalar toplumsal amaç ve içerikten yoksundur. Açlık ve yoksulluk sınırı altında yaşayan, düşük gelirlili ya da işsiz kesimlerin konut hakkının gerçekleştirilmesi için yoğun bir çaba göstermemektedir.

TOKİ; sosyal konut parametrelerinin tümünü bir arada değerlendirmemekte; bu parametrelerin bir veya birkaçını taşıyor olmasını yeterli görmektedir. TOKİ'nin koymuş olduğu kriterleri taşımayan kişiler, kriterlere sahip olan üçüncü şahısları kullanarak yasal olmayan bir biçimde konut sahibi olmaktadır. TOKİ'nin bu olumsuz durumu engellemek için, gerekli tedbirleri alarak sadece konut edindirirken değil, konut teslim edildikten sonra da bu alanları kontrol etmesi bu olumsuz durumu büyük ölçüde ortadan kaldıracaktır.

İstanbul Kayaşehir’de TOKİ’nin konut yaptığı bölgede arsalar değerlendirirken aynı zamanda çevre arsalar da değer katmakta ve çevre ulaşım şartlarını etkilemektedir. Konuta ulaşımın kolay olması değeri olumlu; zor olması ise değeri olumsuz etkilemektedir.

TOKİ sosyal sorumluluk projesi olarak ortaya çıkmış ancak kısmen de olsa çıktığı yoldan sapma söz konusu olmuştur. Tüm bu çarpık yapılaşma ve organizasyona rağmen TOKİ uygulamaları büyük ilgi görmektedir. Konut açığının giderilmesi, nitelikli konut üretimi, mevcut konut stokunun yenilenmesi için TOKİ için uygulanan finansman, planlama, maliyet gibi kolaylıklar sektörün diğer oyuncularına da sağlanmalıdır.

İstanbul, ekonomik ve teknolojik gelişmelere paralel olarak Türkiye’nin en hızlı gelişen kentlerinden biri olmuştur. Bu nedenle konut açığı giderek artmaktadır. TOKİ’nin sosyal konut üretimini artırması gerekir. TOKİ’nin satışa çıkardığı konut sayısı ile başvuru miktarı arasında büyük bir fark var. Bu fark sosyal konut ihtiyacının İstanbul’da ne denli yüksek olduğu göstermektedir.

İstanbul gibi güvenlik sıkıntısı olan metropolde Kayaşehir’in daha güvenli hale getirilmesi gerekir. Yapılan konutların site mantığı içinde yapılması ve bölgenin aydınlatılması asayiş kuvvetlerinin sayısının artırılması gerekmektedir.

Büyük ölçekli şirketlerle aynı piyasada rekabet edebilecek duruma gelen TOKİ, ortak konut yapımına devam etmelidir. TOKİ’nin mimari açıdan daha gelişmiş teknolojilerden yararlanması tekdüze yapılan konut projeleri kısmen de olsa değişkenlik gösterecektir.

TOKİ, birlikte çalıştığı taşeron firmalar ile arasındaki aksaklıkları gidermediği sürece, konut sahiplerinin haklı eleştirilerine maruz kalacak; bunun sonucunda, kurumdan konut edinenlerin başka bir konuta taşınma istekleri başlayacak ve durumdan TOKİ ciddi derecede etkilenecektir.

KAYNAKÇA

- ABRAMS, C.(1946). **The Future of Housing**, Harper and Brothers.
New York
- AEDES.. (2003). **Dutch Social Housing in a Nutshell**, Hilversum
New York.
- AKALIN, M..(2016). **Sosyal konutların Türkiye'nin konut politikaları içerisindeki yeri ve TOKİ'nin sosyal konut uygulamaları** Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi 2016-26/1 Sayfa: 107-123.
- AKÇAY, BELGİN. (1993). **Türkiye İçin Yeni Bir Konut Finansman Modeli Yaklaşımı**. ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını. Ankara.
- AL AISSAMI, N.(2012). **"Affordable Housing Finance in Morocco"**, 5th Global Housing Finance Conference, Washington.
- ALMANSİ, F.(2009). **"Regularizing land tenure within upgrading Programmes in Argentina; the cases"** International Institute for Environment and Development, C. 2 S. 2, s. 389-413.
- ALSAÇ,Ü. (1993) **Türk Kent Düzenlemesi ve Konut Mimarlığı**, İletişim Yayınları, 47-65, 93-100, İstanbul.
- ALTABAN, Ö.(1990) 1980'li Yıllarda İngiliz planlama deneyimleri **ODTU MFD (1990)**, (10:1-2) 75-101).
- ANONİM (2001). **VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu**. DPT
- BAYRAKTAR, E. (2007). **Bir İnsanlık Hakkı Konut**, Ankara: Ekonomik Araştırmalar Yayınları Merkezi 1.Baskı, Boyut Yayınları, İstanbul.
- BAYRAKTAR, E.(2006). **Gecekondu ve Kentsel Yenileme** ekonomik Araştırmalar Merkezi, Yayınları i: Ankara

- BOELHOUWER, P. (2002). **Trends in Dutch Housing Policy and the shifting Position of the social Rented**
Urban Stud 2002
- BROWN, J. C. (2010). **A Brief History of Argentine**, Lexington Associates, New York.
- ÇAĞRIE (1996). **“Avrupa’nın intiharı ve İkinci Dünya Savaşı sonrasında Temel Sorunlar”**, Siyasal Bilgiler
- CAN, İ. ve ÇİÇEK C. (2012). **TOKİ Konutların Ticarileşmesi: Kars “Gecekondulaşmave Kentsel Dönüşüm Örneği”**, Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi,
- CECODHAS (2009). **Social Housing in Europe** by LSE, Crisis.org, UIA Resmi İnternet Sitesi, COHRE
- ÇOBAN, A. N.(2012). **“Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası”**, Ankara Üniversitesi, SBF Dergisi Cilt:67, No:3, Ankara, sy 75-108.
- DALGIÇ, S, TURGUT,M., KUŞKU ,İ., COŞKUN , Ç., COŞGUN ,T. (2009). **İstanbul’un Avrupa yakasındaki zemin ve kaya koşullarının bina temellerine etkisi uygulamalı yer bilimleri sayı:2 sy 47-70**
- DAVIS, D. (2001). **Comparing The Social Housing Sectors Of The Netherlands And The United States**, Neurus Paper, University of Illinois at Urbana
- DEMİR, H, K, ,PALABIYIK V. (2005). **“Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Kredisi Sistemi”**, Jeodezi Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, , ss. 3-11
- DEMİR, H., K., PALABIYIK V.(2005). **Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Kredisi Sistemi”**, Jeodezi Jeoinformasyon ve Arazi Enstitüsü Dergisi, S. 28, s. 193-215.
- DEMİR, K., ÇABUK, S. (2010). **“Türkiye’de Metropolitan Kentlerin Nüfus Gelişimi”**, E.Ü. Sosyal Bilimler Yönetimi Dergisi, 2005, ss. 3-11.
- DER BERG, S. (2010). **Current Poverty and Income Distribution In The Context of South African History**,

- Stellenbosch Economic Working Papers: 22/10, Matieland.
- DIELEMAN, F. M., VAN KEMPEN, R.(1994). **The mismatch of housing costs and income in Dutch housing**, Netherlands Journal of Housing and the Built Environment, (9:2) 159-172.
- DPT 1994). **Sosyal Planlama Genel Müdürlüğü**,
- DÜNYA SAĞLIK ÖRGÜTÜ (1996). **The World Health Report 96**, Geneva,
- E. N., KAPLAN, M. KÜTÜK, A. AVŞAR(1999). **Türk Ailesinin Yaşadığı Mekânlara Konutlara İlişkin Eğilimler** Ankara: Başbakanlık Basımevi Nesin (Yay.Haz.).
- EKONOMİK VE TOPLUMSAL TARİH VAKFI (2006). **Konut ve Yerleşme**, Der. Y. Sey, Türkiye İstanbul, s. 366-378.
- ELSINGA, M. , WASSENBERG, F(2007). **Social Housing in the Netherlands** Kentleşmenin Yönlendirilmesi Açısında Belediyeler Ve Konut Üretimi, DPT.
- EŞİYOK, A. B. (2004). **Kalkınma Sürecinde Tarım Sektörünün Ekonomideki Yeri, Yapısı ve GelişmeDinamikleri**, Türkiye Kalkınma Bankası AŞ Genel Araştırmalar, Cilt:1.
- EŞKİNAT, R. ,, TEPECİK,F. (2011). **"İnşaat Sektörüne Küresel Bakış"**, EconAnadolu 2011 Anadolu Uluslararası İktisat Kongresi Eskişehir, ss.15-17.
- GERAY, C. (2007). **Geçmişini Korumak Geleceğini Tasarlamak, Toplumsal Konut Yöneltileri ve TOKİ'nin Tutum ve Yöneltilerindeki Son Değişiklikler. Kent ve Planlama**. Mengi A.(Editör). İmge Kitabevi. Ankara.
- GÖL, C.(2008). TMMOB 2. Su Politikaları Kongresi KENTSEL su ihtiyacının karşılanmasında sürdürülebilir havza yönetimi Karatekin Üniversitesi, Orman

- GOLLAND A. VE GILLEN, M. (2004). **Housing Need Housing Demand and Housing Supply.** Edt. A. Golland ve R. Blake. Housing Development. London. Routledge Publishing (45-70).
- GREENHALGH, S. (2009). **Principles for Social Housing Reform,** Localis.
- JHA, ABHAS (2007). **Low-income Housing in Latin America and the Caribbean,** World Bank Enbrene Highliting Notes, No. 101, Washington.
- KAPAN, T. (2014). **Toplu konut ve yaşam tarzları: İstanbul Kayabaşı örneği** İstanbul üniversitesi Yüksek lisans tezi, İstanbul.
- KAPAN; K.(2014). **Beylikdüzü'nde Şehirselleşme** İstanbul üniversitesi Yüksek Lisans Tezi İstanbul
- KARA, M., PALABIYIK, H. (2008). **1980 Sonrası Türkiye’de Konut Politikaları: TopluKonut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) Gecekondu Dönüşüm Uygulamaları.** Onsekiz Mart Üniversitesi. Çanakkale.
- KARAGÜLLE,S.: (1978). **Toplu Konutlarda Yerleşim İlkeleri veUygulama Önerisi,** E.Ü.G.S. F. Kent Planlama Bölümü, Kent Mimarlığı, Yüksek Lisans Tezi, İzmir.
- KARASU, M. A. ;(2012). **“Devletin Değişim Sürecinde Belediyelerin Konut Politikalarında Farklılaşan Rolü”,** Süleyman Demirel Üniversitesi İİBF Dergisi, Cilt.14, sayı.3, ss. 245-264.
- KAYA,E. (2010). **“TOKİ: Devlet İçinde Şirket”,** BirgünGazetesi, (10.05.2010).
- KELEŞ, R. (1976). **Kent Bilim ilkeleri,** Sosyal Bilimler Derneği Yayınları, Ankara.
- KELEŞ, R. (1997). **Kentleşme Politikası,** Dmge Yayınları, 4. Baskı, Ankara.

- KELEŞ, R.(2008). **Kentleşme Politikası**, 10. Baskı, İmge Kitabevi Yayınları, Ankara.
- KUNDURACI, N. F. (2013). **Dünyada ve Türkiye’de Sosyal Konut Uygulamaları**”, Çağdaş Yerel Yönetimler, Cilt. 22, sayı: 3, 2013, ss. 57-77.
- LASALLE, JONES LANG(2011). **“Why Affordable Housing Matters”**
Affordable Housing In MENA, September 2011.
- LATTES, A. - RODRÍGUEZ, J., VILLA, M. (2002), **Population dynamics and urbanization in LatinAmerica: Concepts and data limitations**
Paper Presented in the IUSSP Expert Meeting Bellagio.
- LE BLANC, D. (2005). **“Economic Evaluation of Housing Subsidy Systems A Met-hodology with Application to Morocco”**, World Bank Policy Research Working Paper 3529.
- LEBLANC, D.(2005). **“EconomicEvaluationofHousingSubsidySystemsAMet-hodology with Application to Social Housing in France**, Edt. Scanlon, K. ve Whitehead, C. Social Housing in Europe London, London School of Economics and Political SciencesPublishing. (70-89).
- LEVY-VROELANT, C VE TUTIN, C. (2007). **Housing Policy and Practice** (Public Policy And Politics sy: 22.
- MALPASS, M.(1999). **“Brazil’s Early Urban TransitionWhat Can in Teach Urbanizing Countries?”**, UNFPA London.
- MARTINE, G., MCGRANAHAN G.(2010).
- MENG, F. WONG HUI, F. E. FENG C (2004). **“Economical Housing provision in China:1998- 2002 a case study in Kent ve Planlama- Geçmişi Korumak Geleceği Tasarlamak**, Ankara; İmge Kitabevi, ss. 355- 374.
- MENGÜ, A. (2007).

- MINISTRY OF URBAN EMPLOYMENT AND POVERTY ALLEVIATION (2005). **National Urban Housing and Habitat Policy, Ministry of Urban Employment and Poverty** New Delhi'den aktaran UN Human Settlements Programme (2008), Housing Finance Mechanisms In India, UN, Nairobi. **Research**, London.
- MOSS, J. (2009). **Politics and the Housing Crisis since 1930**, Unwise Books New York.
- NATHANIEL, K. (1973). **TARGİD Özel Sayı 372-384 2016** DOI: 10.17100/nevbiltek.65191.
- NEVŞEHİR BİLİM VE TEKNOLOJİ DERGİSİ(2016). **Report on Trend and Progress of Housing in India 2011**, NHA, 2012.
- NHA (2012)
- NISTOR, C. – PANICO, P. (2010). **“The American Mortgage Crisis Implications on the International Economics Evolutions”**, Economics and Applied Informatics, C. 16, S. 1, s. 299-310.
- ÖKE A.. (2006). **Konut içinde Yer Alacak Eylemlere Uygunluk Bakımından Konut Standartları Konut Paneli**, 1, s. 5 – 15
- OLOKESUSI, F. - OKUNFULURE, O.J. (2000). **“Strategic Issues in Housing”**, Ajakaiye, O. and Akinbinu, A. (Ed.), Strategic Issues in Nigeria Development, s. 169-207.
- OXLEY, M. VE DUNMORE. (2004). **Social Housing, Affordable Development and the Role of Government**. EDT. A. Golland ve R. Blake Housing Development. London, Routledge Publishing. (95-119).
- ÖZTÜRK, B. L.(2008). **Türkiye’de Konut Sorunu ve Konut Finansman Sistemi (Mortgage)** Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.
- PELLETIERE, D., WARDRİP, K.(2009). **Out of Reach 2009: Persistent Problems, New Challenges for Renters, National Low**

- Income Housing** Coalition, Washington.
- REINPRECHT, C. (2007). **“Social Housing in Austria”, Christine Whitehead and Kathleen Scanlon (ed), Social Housing in Europe, London School of Economics and Political Science, London.**
- SAMSUNLU,A. (2007). **Toplu Konut Kanunu ve Türkiye’deki Uygulamaları”.**
- SARIOĞLU, P.(2010). **“Entry to Home Ownership: A Comparison between Turkey and the Netherlands, University of Groningen).**
- SARIOĞLU, P.. (2007). **Hollanda’da Konut Politikaları ve İpotekli Kredi Sistemi. Metu JFA, 2007/2 (1-16).**
- SCANLON (ED), K.(2015). **Social Housing in Europe, London School of Economics and Political Science, London.**
- SCANLON, K. VE WHITEHEAD, C. (2007). **Social Housing in Europe. London, London School Of Economics and Political Sciences Publishin (130-139).**
- SCANLON, K. VE WHITEHEAD, C. (2007). **Social Housing in Europe. Edt. Scanlon, K. ve Whitehead, C. Social Housing in Europe. LondonLondon School of Economics and Political Sciences Publishing. (8-33).**
- SCHAEFER, J. P. (2002). **Financing Social Housing in France, Housing Finance International. Pdf. Son erişim: 20.05.2017**
- ŞENER, S. (2005). **Türkiye Ekonomisinde İkinci Dönem Liberal İktisat Politikaları. Yönetim Bilimleri Dergisi, 2005, 3 (1), 141-148.**
- SHILLER, R.J. (2008). **The Subprime Solution: How Today's Global Financial Crisis Happened And What to do about it, Princeton University Press.**
- STEPHENS, M. BURNS, N. VE MACKAY, L. (2002). **Social Market or Safety Net? British Social RentedHousing. London, Policy Press.**

- STOJANOVIC, I. (2008). “**The Economic Crisis In America: The Glory and The Grief of Globalization**”, *Megatrend Review*, C. 5, S. 2, s. 5-22.
- STONE, M. E. (2003), **Social Housing in the UK and US: Evolution, Issues and Prospects**, Atlantic Fellow in Public Policy, London.
- SUHER, K.(2012). **Bölge Şunları İçinde Standartlaşına», Konut Paneli** 1s. 9.
- SUHER,H(1996). Şehircilik, İ.T.Ü.Mimarlık Fakültesi, BaskıAtölyesi, Taşkışla İstanbul.
- SUKITA, K. (2006). “**The History of National Public Housing**”, Summer Economics, Punahou School.
- SUTCLIFFE, A. (1996). **an Economic and Social History of Western Europesince 1945**, Longman Pearson Education, London.
- SYGM (2012A). **SYGM 2011Yılı Faaliyet Raporu**, SYGM, Ankara.
- SYGM (2012B). **Sosyal Konut Raporu**, SYGM, Ankara.
- SYGM(2011). **2011 Yılı Performans Programı**, SYGM, Ankara,.
- TALAS C.(1995). **Sosyal Politika** imge yayınevi, Ankara.
- TAPAN, M.(1996). “**Toplu Konut ve Türkiye’deki Gelişimi**”, **Tarihten Günümüze Anadolu’da Konut ve Yerleşme**, Der. Y. Sey, Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı, İstanbul, s. 366-378.
- TATLIDİL, E.; TEKELİ, İ. (1996). **Kentleşme ve Gecekondu**, Ege Üniversitesi Yayınları, İzmir, 1989.Türkiye’de Yaşamda ve Yazında Konut Sorunu.TOKİ Yayınları. Ankara.
- TEKELİ, İ. (1982). “**Başkent Ankara’Nin Öyküsü**”, Türkiye’de Kentleşme Yazıları, Ankara, Turhan Kitabevi, s.49-81.

- TİMOR, A.(1997). **Orta büyüklükteki şehirler ve taşıdıkları önem** İstanbul Üniversitesi Coğrafya Bölüm Dergisi sayı 5 İstanbul
- TMMOB ÇEVRE MÜHENDİSLERİ ODASI İSTANBUL ŞUBESİ (2014). **İstanbul Avrupa Yakası Su Havzaları Teknik Tespit Raporu** 27 Ekim 2014.
- TOKİ(2011). **Geleceğin Türkiye'sini İnşa Ediyoruz, Kurum Profili** (2010-2011), 2011.
- TOKİ(2012). **Toki Kurum Profili 2010-2011**, TOKİ, Ankara.
- TOPRAK, Z.. (1990). **Sosyal Kamu Hizmeti Olarak Konut Politikası**, ÇABA Kitapevi İzmir.
- TÜMERTEKİN, E. (1973). **“Türkiye’de Şehirleşme ve Şehirselleşme Fonksiyonları”** İ.Ü Coğrafya Enstitüsü yayın no: 72 İstanbul
- TÜMERTEKİN, E., ÖZGÜÇ, N.(2004). **Beseri Coğrafya**, Çantay Kitabevi, s. 321 İstanbul
- TÜREL, A.(1989). **1980 Sonrasında Konut Üretimindeki Gelişmeler**, ODTÜ Mühendislik Fakültesi
- TÜREL, A.. (1997). **Türkiye’de Devletin Konut Sektörünü Destekleme Mekanizmaları**, Planlama Dergisi-1997. Pdf. (43-48)
- U N(2009). **Enquies sur IPS hCibitati-Wi\$ ti 22 -23.**
- U. N.(2007). **European Seminar on Ihe Social Aspects** sy 10.
- U. N.(2008). **Financing of Housing in Europe**, Geneva, 1958 40 541 de Tablo 37 ve s. 63 ile Tablo 4 5den.
- UN (2012). **World Urbanization Prospects: The 2011 Revision**, UN, New York.

- UN (2004). **World Urbanization Prospects: The 2003 Revision**, UN, New York.
- UN (2005). **Sustainable Human Settlements Development in Latin America and the Caribbean**, UN, Santiago.
- UN (2008). **World Urbanization Prospects, 2007**, UN, New York.
- UN HUMAN SETTLEMENTS PROGRAMME (2008). **Housing Finance Mechanisms In India** UN, Nairobi.
- WASSENBERG, F. (2004). **Large Social Housing Estates: From Stigma to Demolition? Journal of Housing and the Built Environment**. 19. Kluwer Academic Publishers. (223-232).
- WESTON (2011). **Brazilian Social Housing Fund**, BGB Weston, London.
- WOODS, R. (2000). **Social Housing: Managing Multiple Pressures**. EDT. J. G. Clarke ve E. S. McLaughlin, *New Managerialism, New Welfare?* London, Sage Publications (137-151).
- WORLD BANK (2006). **Brazil - Inputs for a Strategy for Cities: A Contribution with a focus on cities and Municipalities**, Report No. 35749-BR (2 volumes), World Bank, Washington.
- YAVUZ, F., KELEŞ, R. GERAY, C. (1978). **Şehircilik: Sorunlar – Uygulama ve Politika**, AÜ SBF Yayınları, Ankara.
- YILDIRIM, H. (2012). **TOKİ'nin sosyal konut ve lüks konut projelerinin değerlendirilmesi: Ankara örneği**, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri enstitüsü yüksek lisans tezi.
- YILMAZ, Ö (2001). **Tarım alanlarının amaç dışı kullanımı ve Afyon Örneği**, Afyon Kocatepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 3 (1), 151-164.
- ZHOU, YIXING - **“China's Urbanization Levels:**

LAURENCE J. - MA, C. (2003), **Reconstructing a Baseline from the Fifth Population Census**", China Quarterly, C. **173**, s. **176–196**.

İnternet Kaynakları

- ❖ <http://www.arkitera.com/haber/5563> erişim tarihi 15.06.2018
- ❖ <http://www.animaweb.org/uploads/bases/document/> erişim tarihi 25.05.2017
- ❖ / http://www.aski.gov.tr/Yukle/Dosya_mevzuatlar_havza_koruma_yonet.pdf. erişim tarihi 21.05.2018
- ❖ / <http://www.emlakglobal.com/adan-kayasehir/> erişim tarihi 09.02.2018
- ❖ <http://emlakansiklopedisi.com/wiki/saracoglu-mahallesierisim> tarihi 25.05.2017
- ❖ <http://emlakansiklopedisi.com/wiki/kayasehir>
- ❖ <http://www.planlama.org/index.php/planlamaorg-yazlar6> son erişim 05/05/2017).
- ❖ <http://www.doganhasol.net/konut-politikalari-oneriler-2.html> son son erişim 04.03.2017
- ❖ <http://www.eeo.com.cn/ens/2011/1209/217531>. Erişim tarihi 23.03.2017
- ❖ <http://www.government.nl/issues/housing/associations> Son erişim:

01.07.2015

- ❖ <http://konuttimes.com/toki/2017-kutahya-inkoy-alt-gelir-grubu-basvurulari-ne-zaman-basliyor/80733>
- ❖ http://www.planlama.org/index.php/planlama_yazlar6/planlamaorg-yazlar/58-planlamaorg_yazlar/prof-dr-mehmet-cubuk/son_erisim_10.03.2017).
- ❖ Ministry of the Interior, Inve. Pdf erişim: 19.06.2017
- ❖ http://www.sekeris.org.tr/dergi/multimediaulkelerinde_sosyal_konut_uygulamaları.pdf.
- ❖ <http://www.un.org/en/documents/udh>
- ❖ http://insaat.gumushane.edu.tr/user_files/files_cullu/filesYAPI%20B