

T.C.
MUĞLA SITKI KOÇMAN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÇALIŞMA EKONOMİSİ VE ENDÜSTRİ İLİŞKİLERİ ANABİLİM DALI

**SOSYAL KONUT UYGULAMALARININ SOSYO-EKONOMİK ETKİLERİ:
MUĞLA İLİ TOKİ ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

HAZIRLAYAN
OĞUZHAN AYAZ
1441013004

DANIŞMAN
DR. ÖĞR. ÜYESİ ÇİSEL EKİZ GÖKMEN

EKİM, 2019
MUĞLA

T.C.
MUĞLA SITKI KOÇMAN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÇALIŞMA EKONOMİSİ VE ENDÜSTRİ İLİŞKİLERİ ANABİLİM DALI
SOSYAL KONUT UYGULAMALARININ SOSYO-EKONOMİK ETKİLERİ:
MUĞLA İLİ TOKİ ÖRNEĞİ

HAZIRLAYAN
OĞUZHAN AYAZ
1441013004

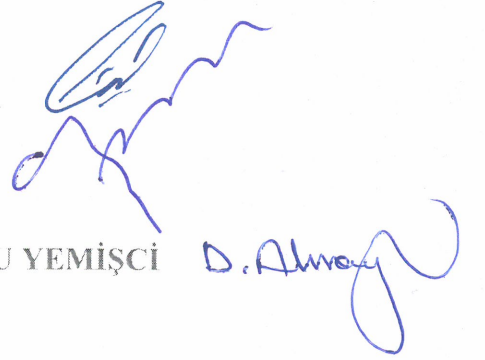
Sosyal Bilimler Enstitüsünce
“Yüksek Lisans Tezi”
Diploması Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir.

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih: 11.10.2019
Tezin Sözlü Savunma Tarihi: 4 Ekim 2019

Tez Danışmanı : Dr. Öğr. Üyesi ÇİSEL EKİZ GÖKMEN

Jüri Üyesi : Prof. Dr. Cem Mehmet BAYDUR

Jüri Üyesi : Dr. Öğr. Üyesi Derya ALİMANOĞLU YEMİŞÇİ



Enstitü Müdürü: Doç.Dr. Ali BAYRAKDAROĞLU

EKİM, 2019

MUĞLA

TUTANAK

Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nün **29/05/2013** tarih ve **832/2** sayılı toplantısında oluşturulan jüri, Lisansüstü Eğitim-Öğretim Yönetmeliği'nin **24.** maddesine göre, Çalışma Ekonomisi ve Endüstri İlişkileri Anabilim Dalı Yüksek Lisans öğrencisi Oğuzhan Ayaz'ın "Sosyal Konut Uygulamalarının Sosyo-Ekonomik Etkileri: Muğla İli TOKİ Örneği" adlı tezini incelemiş ve aday **04/10/2013** tarihinde saat **11:30.**'da jüri önünde tez savunmasına alınmıştır.

Adayın kişisel çalışmaya dayanan tezini savunmasından sonra **70.** dakikalık süre içinde gerek tez konusu, gerekse tezin dayanağı olan anabilim dallarından sorulan sorulara verdiği cevaplar değerlendirilerek tezin **Ka,bul** olduğuna **09. birliği** ile karar verildi.

Tez Danışmanı

Dr. Öğr. Üyesi Çiğdem EKİZ GÖKMEN

Üye

Prof. Dr. Cem Mehmet BAYDUR

Üye

Dr. Öğr. Üyesi Derya ALİMANOĞLU

YEMİŞCI

YEMİN

Yüksek Lisans tezi olarak sunduğum “Sosyal Konut Uygulamalarının Sosyo-Ekonomik Etkileri: Muğla İli TOKİ Örneği” adlı çalışmanın, tarafımdan bilimsel ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yardıma başvurulmaksızın yazıldığını ve yararlandığım eserlerin Kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu, bunlara atıf yapılarak yararlanmış olduğumu belirtir ve bunu onurumla doğrularım.

04/10/2019

Oğuzhan AYAZ

YÜKSEKÖĞRETİM KURULU DOKÜMANTASYON MERKEZİ
TEZ VERİ GİRİŞ FORMU

YAZARIN

Soyadı : AYAZ

Adı : Oğuzhan

Referans No: 10302040

TEZİN ADI

Türkçe : Sosyal Konut Uygulamalarının Sosyo-Ekonomik Etkileri: Muğla İli TOKİ Örneği

Y. Dil : Socio-Economic Effects of Social Housing Applications: TOKI Case of Muğla

TEZİN TÜRÜ: Yüksek Lisans Doktora Sanatta Yeterlilik

TEZİN KABUL EDİLDİĞİ

Üniversite : Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi

Fakülte :

Enstitü : Sosyal Bilimler

Diğer Kuruluşlar :

Tarih :

TEZ YAYINLANMIŞSA

Yayınlayan :

Basım Yeri :

Basım Tarihi :

ISBN :

TEZ YÖNETİCİSİNİN

Soyadı, Adı : Çisel Ekiz GÖKMEN

Unvanı : Dr. Öğr. Üyesi

TEZİN YAZILDIĞI DİL: Türkçe

TEZİN SAYFA SAYISI: 87

TEZİN KONUSU (KONULARI) :

1. Dünyada sosyal konut uygulamaları
2. Türkiye’de sosyal konut uygulamaları
3. Muğla’da sosyal konut uygulamaları

TÜRKÇE ANAHTAR KELİMELEER:

1. TOKİ
2. Sosyal Konut
3. Kentleşme
4. Barınma Hakkı
5. Mekân

İNGİLİZCE ANAHTAR KELİMELEER:

1. TOKİ
2. Social Housing
3. Housing Rights
4. Urbanization
5. Place

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 1. Tezimden fotokopi yapılmasına izin vermiyorum | <input type="radio"/> |
| 2. Tezimden dipnot gösterilmek şartıyla bir bölümünün fotokopisi alınabilir | <input checked="" type="radio"/> |
| 3. Kaynak gösterilmek şartıyla tezin tamamının fotokopisi alınabilir | <input type="radio"/> |

Yazarın İmzası :



Tarih : 04.10.2019

ÖZET

Sosyal konut, kamu otoriteleri, sivil toplum kuruluşları ve kar amacı gütmeyen hayırseverler tarafından bedelsiz ya da cüzi bir bedel karşılığında yoksullara, dar gelirlili ve dezavantajlı gruplara tahsis edilen konutlardır. Dünyadaki ilk örnekleri 19. yüzyıl sonunda Avrupa’da görülen sosyal konutlar, 20. yüzyılın ilk yarısında dünya savaşları ve ekonomik krizlerin etkisiyle tüm gelişmiş ülkelerde hızla yayılmıştır. Türkiye’de ise sosyal konutlar Cumhuriyetin kurulduğu 1923 yılından itibaren uygulama alanı bulmuştur (Kunduracı, 2013).

Bu çalışma ile Muğla şehir merkezinde TOKİ tarafından yapılan konutların öncelikle gerçek hak sahiplerine (dar ve yoksul gelir grubu ile dezavantajlı gruplar) tahsis edilip edilmediği yani sosyal konutların ortaya çıkış amacını gerçekleştirip gerçekleştirmediği incelenmiştir. Ayrıca; TOKİ konutlarının Muğla konut piyasası üzerindeki etkileri incelenmiştir. Bu amaçla bağlantılı olarak Muğla il merkezinde TOKİ tarafından 2007 yılında birinci etabı, 2019 yılında ikinci etabı bitirilip teslim edilen ‘sosyal konutlarda’ yaşayan hanehalkları ile bu konutlara sahip olmak için başvuru yapıp da hak kazanamayan hanehalklarının sosyo-ekonomik yapıları araştırılmıştır. Araştırma kapsamında TOKİ’ye başvurup da hak kazanamayan 117 kişi ile TOKİ’de mülk sahibi olan 128 kişiye anket uygulanmıştır.

Anahtar Sözcükler: TOKİ, Sosyal Konut, Barınma Hakkı, Kentleşme, Mekân

ABSTRACT

Social housing is the housing allocated to poor, low-income and disadvantaged groups for free or for a small price by public authorities, non-governmental organizations and non-profit charities. The first examples of social housing in the world were seen in Europe at the end of the 19th century. Then, in the first half of the 20th century, it spread rapidly in all developed countries due to the effects of world wars and economic crises. In Turkey, social housing has found application since 1923, after the establishment of the Republic of Turkey (Kunduracı, 2013).

In this study, it is examined whether the housing constructed by TOKI in Muğla city center is allocated to real rights holders (low and poor income groups and disadvantaged groups), in other words, social housing realizes the purpose of emergence. Also; the effects of TOKI houses on Muğla housing market were examined.

For this purpose, the socio-economic structures of households living in social housing whose first stage was delivered by TOKI in 2007 and the second stage in 2019 and the households who did not qualify for the right to have these houses were investigated. In this context, a special questionnaire was applied to 117 people who applied to TOKI but did not qualify and 128 people who had a house in TOKI.

Key Words: TOKI, Social Housing, Housing Rights, Urbanization, Place

ÖNSÖZ

TOKİ ürettiği tüm konutları sosyal konut olarak tanımlamaktadır. Oysa TOKİ konutları ancak başvuru şartlarının uygulanması ve fiyat avantajı sağlaması durumunda sosyal konut statüsünde olacak, aksi durumda TOKİ konutlarının piyasadaki bir konuttan farkı olmayacaktır. Muğla il merkezinde özellikle TOKİ konutlarına başvurmakla birlikte hak kazanamayanlar ile başvurmak isteyip de başvuru şartlarını sağlamadığı için başvurmayanlar tarafından uzun süredir başvuru şartlarının hiçbir maddesinin uygulanmadığı, hatta noter huzurunda yapılan kuranın güvenilir olmadığı iddia edilmektedir.

Bu çalışmanın amacı, Muğla il merkezinde Toplu Konut İdaresi tarafından yapılan konutların, sosyal konut statüsünde olup olmadığını ortaya koymak, böylelikle bahsi geçen iddiaların yanlışlanması ya da doğrulanmasıyla bilimsel bir temele dayandırılmasıdır. Bu amaçla Muğla TOKİ konut başvuru şartlarının uygulanıp uygulanmadığı; hak kazananlar ile hak kazanmayanlara anket uygulanarak araştırılmıştır. Ayrıca hak kazananların piyasa koşullarından daha avantajlı bir fiyattan konut alıp almadıkları ve bu durumdan memnun olup olmadıkları ortaya konulmuştur. Böylelikle Muğla ilinde uzun süredir tartışılan bu konunun bir nebze de olsa aydınlatılmış olması umulmaktadır.

Tez çalışmam boyunca birikim ve deneyimlerini hiçbir zaman esirgemeyen bolca zamanını çaldığım değerli danışman hocam sevgili Dr. Öğr. Üyesi Çisnel Ekiz Gökmen'e çok teşekkür ederim. Çalışmam boyunca desteğini esirgemeyen eşim Özlem'e çok teşekkür ediyorum. Alan araştırmasında; anketi geri çevirmeyip zaman ayırarak titizlikle dolduran tüm katılımcılara ve bana alanda yardımcı olan arkadaşlarım Özge, Erdal, Esmâ, Azat, Semiha, Melis, Serkan ve Faysal abiye müteşekkirim.

Taşınmaz Değerleme Uzmanı

Oğuzhan AYZ

Bu tezin asıl sahibi olan kızım Roza 'ya

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	I
İÇİNDEKİLER	II
TABLolar LİSTESİ.....	V
KISALTMALAR LİSTESİ.....	VII
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

BARINMA HAKKININ SOSYAL POLİTİKADAKİ YERİ VE DÜNYADA SOSYAL KONUT UYGULAMALARI

1.1. Kapitalizm, Kentleşme ve Kriz	3
1.2. Barınma Hakkı ve Barınma Sorunu	5
1.3. Kentsel Dönüşüm	7
1.4. Sosyal Politika Bağlamında Sosyal Konut Uygulamaları.....	8
1.4.1. Sosyal Politika ve Tarihsel Gelişimi	8
1.4.2. Sosyal Konut ve Toplu Konut Kavramları.....	10
1.5. Dünyada Refah Devleti ve Sosyal Konut Uygulamaları.....	11
1.5.1. İngiltere	12
1.5.2. Almanya	13
1.5.3. Fransa	14
1.5.4. Hollanda	15
1.5.5. Avusturya	16
1.6. Sosyal Konut İnşaatlarının Finansmanı.....	17
1.7. Avrupa Birliği Ülkelerinde Sosyal Konutlara İlişkin Güncel Veriler.....	17
1.8. Sosyal Konut Uygulamalarını İnceleyen Uluslararası Çalışmalar.....	19

İKİNCİ BÖLÜM

TÜRKİYE'DE SOSYAL KONUT UYGULAMALARI VE SOSYO-EKONOMİK ETKİLERİ

2.1. Türkiye’de Kentleşme ve Barınma Sorunu.....	22
2.2. Türkiye’de Refah Devleti ve Sosyal Konut Uygulamaları	22
2.3. Türkiye’de Sosyal Konut Uygulamaları ve Planlama.....	23
2.3.1. Plansız Dönem	23
2.3.1.1. 1923-1949 Dönemi	23
2.3.1.2. 1950-1962 Dönemi	26
2.3.2. Planlı Dönem.....	26
2.3.2.1. 1963-1983 Dönemi	26
2.3.2.2. 1984-2002 Dönemi	30
2.3.2.2.1. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ).....	32
2.3.2.2.1.1. TOKİ’nin Amacı ve Görevleri	32
2.3.2.2.1.2. TOKİ’nin Çalışma Programı.....	33
2.3.2.2.1.3. TOKİ’nin Öncelikleri ve Konut Kredilendirme Faaliyetleri	34
2.3.2.2.1.4. TOKİ’ye Ait Mevcut Veriler	35
2.3.2.3. 2003-2018 Dönemi	38
2.4. Sosyal Konut Uygulamalarını İnceleyen Ulusal Çalışmalar.....	41
2.5. Konut Değerleme Esasları.....	43

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

MUĞLA ALAN ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

3.1. Muğla İli İle İlgili Temel Bazı Göstergeler.....	46
3.2. Muğla Konut Piyasası İle İlgili Temel Bazı Göstergeler	47
3.3. Muğla İli (Menteşe) TOKİ (2. Etap) Konutlarının Satış ve Ödeme Bilgileri .	51

3.4. Araştırmanın Yöntemi ve Temel Sorunsalı.....	57
3.4.1. Araştırmanın Amacı	57
3.4.2. Araştırmanın Önemi ve Özgün Değeri	58
3.4.3. Araştırmanın Yöntemi ve Kapsamı.....	58
3.4.4. Alan Araştırmasının Sınırlılıkları.....	59
3.4.5. Anketin Özellikleri ve Örneklem Büyüklüğü Seçimi	59
3.5. Alan Araştırmasının Bulguları	60
3.5.1. Görüşmecilerin Demografik ve Sosyo-Ekonomik Özellikleri.....	61
3.5.2. Oturulan Konutun Özellikleri	65
3.5.3. TOKİ Konutlarını Tercih Nedenleri.....	66
3.5.4. TOKİ 2. Etap Başvuru Kriterlerine İlişkin Değerlendirme.....	67
3.5.5. TOKİ 2. Etap Başvuru Kriterlerinin Uygulama Koşulları ve Genel Sürecin Değerlendirilmesi.....	70
3.5.6. TOKİ Konutlarının Finansmanına İlişkin Değerlendirme	72
3.5.7. Hak Kazanamayanların Ev Sahibi Olabilme ve 3. Etap TOKİ Beklentileri	74
3.5.8. Muğla Konut Piyasasına ve Gelecek Beklentilerine İlişkin Değerlendirme.....	74
SONUÇ.....	77
KAYNAKÇA.....	80
EKLER.....	87

TABLolar LİSTESİ

Tablo 1.1. Avrupa Konut Piyasası İle İlgili Veriler.....	19
Tablo 2.1. 2002-2018 TOKİ Üretim Raporu.....	37
Tablo 3.1. Muğla İli Nüfus Hareketliliği 2011-2017.....	47
Tablo 3.2. Türkiye ve Muğla'da Satılan Konut Sayısı, 2013-2018.....	48
Tablo 3.3. Türkiye ve Muğla'da Kişi Başına Düşen Oda Sayısı ve Konut Kalitesine İlişkin Değerlendirme, 2015.....	49
Tablo 3.4. Türkiye ve Muğla'da Konutların Mülkiyet Durumu, 2011.....	49
Tablo 3.5. Mentеше Belediyesi Tarafından Verilen Bina İnşaat Ruhsatları, 2016-2019.....	51
Tablo 3.6. Mentеше İlçesinde Satılan Bağımsız Bölüm Sayıları, 2016-2018.....	51
Tablo 3.7. Muğla İli (Mentеше) 2. Etap TOKİ Satış ve Ödeme Bilgileri, 2017.....	55
Tablo 3.8. Muğla İli (Mentеше) 2. Etap TOKİ Satış ve Ödeme Bilgileri, Net Kârdan Arındırılmış Fiyatlarla.....	57
Tablo 3.9. Görüşmecilerin Demografik Özellikleri.....	62
Tablo 3.10. Görüşmecilerin Gelir ve Servet Bilgileri.....	64
Tablo 3.11. Oturulan Konuta İlişkin Bilgiler.....	65
Tablo 3.12. TOKİ'nin Hangi Etapına Başvurdukları ve TOKİ Konutlarını Tercih Nedenleri.....	67
Tablo 3.13: TOKİ 2. Etap Başvuru Kriterleri İçin Ne Düşündüğü.....	69
Tablo 3.14. TOKİ 2. Etap Başvuru Kriterlerinin Uygulama Koşulları ve Genel Sürecin Değerlendirilmesi.....	71
Tablo 3.15. TOKİ Konutlarının Finansmanına İlişkin Değerlendirme.....	73
Tablo 3.16. Hak Kazanamayanların Ev Sahibi Olabilme ve 3. Etap TOKİ Beklentileri.....	74
Tablo 3.17. Mevcut Durum, Beklentiler, Gelecek Niyeti.....	75

FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 3.1. Muğla İl Merkezi TOKİ 2. Etap İhale Tabelası.....	53
EK-1: Muğla TOKİ 1. ve 2. Etap Batı Cephe Görüntüsü.....	87
EK-2: Muğla TOKİ 1. ve 2. Etap Güney Cephe Görüntüsü.....	87



KISALTMALAR LİSTESİ

ABD: Amerika Birleşik Devletleri

AB: Avrupa Birliği

AKP: Adalet Kalkınma Partisi

A.Ş: Anonim Şirketi

BM: Birleşmiş Milletler

DPT: Devlet Planlama Teşkilatı

GEDAŞ: Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi

GSYİH: Gayri Safi Yurt İçi Hâsıla

GYO: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

ILO: Uluslararası Çalışma Örgütü

KHK: Kanun Hükmünde Kararname

OECD: Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü

SSCB: Sovyet Sosyalist Cumhuriyetler Birliği

TC: Türkiye Cumhuriyeti

TEKB: Türkiye Emlak Kredi Bankası

TKF: Toplu Konut Fonu

TOBAŞ: Toplu Konut Büyükşehir Belediyesi Anonim Şirketi

TOKİ: Toplu Konut İdaresi

TUİK: Türkiye İstatistik Kurumu

GİRİŞ

Dünyada konut sektörü en hızlı gelişen sektörlerin başında gelmektedir. Hem sektördeki kârlılık hem de iyi bir yatırım aracı olmasından kaynaklı konut, arz ve talebi hızla artmaktadır. 1929 dünya ekonomik buhranından sonra inşaat sektörünün ekonomiyi canlandırıcı etkisinin olduğu gözlemlenmiş ve böylece sektöre yapılan yatırımlar artmıştır. İnşaat sektörü emek yoğun bir sektör olmasından kaynaklı istihdam yaratma kapasitesi diğer sektörlerle nazaran fazladır. 2013 yılı itibariyle dünya genelinde sektörün hacmi 7,2 trilyon ABD dolarına ulaşmıştır. Ayrıca İnşaat sektörünün büyüklüğü 2025 yılında 15 trilyon ABD doları olacağı tahmin edilmektedir. İnşaat sektörünün küresel ekonomi içindeki payı %10-12 civarındadır. 2025 yılında bu oranın gelişmiş ülkelerde %10, gelişmekte olan ülkelerde ise %16-17 seviyelerine çıkacağı öngörülmektedir. İnşaat sektörünün en büyük bileşeni konut sektörüdür ve inşaat sektöründeki hızlı büyümenin temel dinamiğini oluşturmaktadır. Türkiye’de 2016 yılı itibariyle konut sektörünün GSYİH içerisindeki payı %7,8 olarak gerçekleşmiştir (Dalkılıç ve Aşkın, 2017). Söz konusu göstergeler inşaat ve konut sektörünün Dünya ve Türkiye ekonomisi açısından önemini ortaya koymaktadır. Konut sektörünün zaman içerisinde göstermiş olduğu gelişmeye rağmen özellikle dezavantajlı gruplar için barınma sorunu halen dünya genelinde tartışılan önemli sorunların başında gelmekte ve söz konusu sorunla mücadelede sosyal konut uygulamaları önemli bir rol üstlenmektedir.

Sanayi devriminin ardından kentsel nüfusun artmaya başlaması ile şehirlerde konut talebi artmıştır. Birinci ve İkinci Dünya Savaşında zarar gören evlerin yarattığı konut açığı Avrupa’da konut ihtiyacının artış gösterdiği dönüm noktalarıdır. Konut ihtiyacının artış göstermesi ve yaşanan barınma sorunu karşısında konut alanını kendi başına bırakılamayacak kadar önemli gören devletler konut piyasasına müdahale ederken, sosyal konut uygulamaları da gündeme gelmiştir. Bu anlamda dünyadaki ilk örnekleri 19. yüzyıl sonunda Avrupa’da görülen sosyal konutlar, 20. yüzyılın ilk yarısında dünya savaşları ve ekonomik krizlerin etkisiyle tüm gelişmiş ülkelerde hızla yayılmıştır. Gelişmekte olan ülkelerde ise sosyal konutlar 20. yüzyıl son çeyreğinden itibaren uygulama alanı bulmuştur (Kunduracı, 2013).

Başlıca amacı alt-yoksul gelir grubu ile bu gelir grubunda yer alan dullar, yaşlılar, yetimler, engelliler için konut üretmek olan sosyal konut uygulamalarının (Keleş, 2012) ortaya çıkış amacını gerçekleştirip gerçekleştirmediğini incelemeyi amaçlayan bu çalışma üç bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde barınma hakkı ve dünyadaki belli başlı sosyal konut uygulamaları incelenmiş ardından ikinci bölümde Türkiye’de sosyal konut uygulamaları ve sosyo-ekonomik etkilerine değinilmiştir. Üçüncü bölümde ise alan araştırması sonuçları ve istatistikî bulgular yer almaktadır. Son olarak genel bir değerlendirme yapılarak politika önerilerinde bulunulmuştur.



BİRİNCİ BÖLÜM

BARINMA HAKKININ SOSYAL POLİTİKADAKİ YERİ ve DÜNYADA SOSYAL KONUT UYGULAMALARI

İnsanın en temel ihtiyaçlarından olan barınma, sosyal politika anlamında da en temel haklardan birisidir. Ancak Dünya Kaynakları Enstitüsü tarafından 2017 yılında yayınlanan raporda 330 milyon hane ve buna karşılık gelen 1,2 milyar insanın sağlıklı koşullarda barındığı ve önlem alınmaması durumunda 2025 yılına kadar bu rakamın 1,6 milyara çıkacağı uyarısında bulunulmuştur (Dünya Ekonomi Gazetesi, 2017). Bu anlamda küresel düzeyde tartışılan önemli bir sorun olan barınma sorunu, sosyal devlet politikalarının ağır bastığı ülkelerde, devletin sosyal konut yapma gayretleri ile kısmen çözülmektedir (Karakaş, 2015). Bu bölümde öncelikle barınma hakkının sosyal politikadaki yeri, kapitalizm ve kentleşme ekseninde tartışılacak ardından dünyadaki belli başlı sosyal konut uygulamaları ve ilgili literatür incelenecektir.

1.1. Kapitalizm, Kentleşme ve Kriz

Avrupa’da ticaret kapitalizminin desteklediği bilimin, buharı dokumayla buluşturması ile birlikte başlayan sanayi devrimi, şehirlerde kitlesel üretim merkezlerinin kurulmasını sağlarken, değişen üretim tekniği de kırdaki nüfusu hızlı bir şekilde kentlere çekmiştir. Avrupa’da yaşanan bu gelişme neredeyse dünyanın her yerini etkilemiş ve kentleşme hareketi sürecinde doğa, artık insan için yaşam faaliyetlerini sürdürdüğü bir alan olmaktan çıkarak, hızla tüketip kullanılacak bir meta haline dönüşmüştür (Kap, 2010).

Kapitalist şehirleri çalışan Harvey’e göre, kapitalist toplumlarda kentleşme hareketleri sermaye birikim süreçlerinden bağımsız değildir. Bu anlamda Harvey mekân kavramını kapitalist sermaye birikiminin hareketleri ve krizler çerçevesinde değerlendirmektedir. Harvey’e göre kapitalist kentleşme, piyasaların mal ve hizmet üretiminden elde ettiği kârın maksimum kâr seviyesinin altına inmesi sebebi ile sermayeyi kentin yapılaşmasına yönlendirmesi ile gelişmiştir. Buna göre altyapı yatırımları tamamen kâr maksimizasyonuna yöneliktir. Sermayedarların kendi aralarındaki aşırı rekabeti, sermaye birikiminin donmasına ve krizlerin ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Harvey kapitalizmin krizleri, aşırı birikmiş sermayeyi

kentlerin alt ve üst yapılarına yatırım yaparak aştığını ve böylece modern kapitalist şehirlerin varlığını bu tür krizlere borçlu olduğunu ifade etmektedir (Harvey, 2012).

Üretim sürecinden kaynaklı ortaya çıkan ekonomik kriz dönemlerinde girişimciler sermayenin etkinliğini arttırmak için kentsel altyapı yatırımlarına yönelmektedir. Harvey, kentlerin alt ve üst yapılarına yapılan yatırımı sermaye birikiminin dönemselliklerini baz alarak analiz etmektedir. Sermaye birikiminin birinci döngüsünde yatırımcıların birinci önceliği, üretim ve tüketimdir. Fiziki ürün üretimi ve tüketiminin gerçekleştiği sermayenin birinci döngüsünde biriken sermayenin tekrar yatırıma dönüştürülmesinin mümkün olmadığı durumlarda, bu döngüde oluşan fazla birikimin ikinci döngüye aktarılması, krizi çözenin en etkili yollarından biridir. Başka bir deyişle, kapitalizmin tabiatı gereği artı-değer üretiminde girdiği krize çözüm olarak, sermayenin ikinci döngüsü devreye girmektedir. Sermayenin ikinci döngüsü sabit mallardaki yatırımlar ve doğrudan girdiler yerine, sübvanseler olarak tanımlanan tüketim fonlarıyla oluşmaktadır. İster kamu sektörü ister özel sektör olsun, ikinci döngüde aktarılan kaynakların önemli bir kısmı kentsel yapıyı çevreye aktarılmaktadır. Yapılı çevreye yönlendirilen yatırımlar ise bir yandan aşırı birikim sorununu çözerken, bir yandan da yeni taleplerin ortaya çıkmasına yol açarak birinci döngüde ortaya çıkan krizin çözülmesine yardımcı olmaktadır. Sonuç olarak, kentsel mekânlara yapılan yatırımlar sonucunda kentsel konut piyasası da hareketlenmekte ve kriz aşılmaktadır (Harvey, 2012).

Bu anlamda değerlendirildiğinde kentsel yapıyı çevrenin oluşumunu, sermaye birikim süreçlerinden ayırmanın olanağı bulunmamaktadır. Lefebvre ise kapitalizmin sahip olduğu kırılanlıklara rağmen varlığını nasıl sürdürdüğünü, geliştirdiği çevirim modeli ile açıklamaktadır. Lefebvre'e göre sermaye birikimi, birincil çevrimi oluşturan sanayi üretimi sürecinde ortaya çıkan krizlerin aşılmasında "mekânı işgal ederek ve mekânlar üreterek" etkili olmuş ve sistem kendini ayakta tutmuştur. Bu anlamda sermayenin aktarıldığı gayrimenkul, finans ve arazi spekülasyonları gibi alanlar, birinci çevrime paralel işleyen ikinci çevrimin araçları olarak artı değerlerin gerçekleşmesi olan sermayenin oluşumu için öncelikli kaynaklar haline gelmiş ve bankalar, finans kurumları, büyük sermaye sahibi şirketler, gayrimenkul komisyoncuları ikincil sektörün oluşmasına öncülük etmiştir. Üretim analizi, metaların mekânda üretilmesinin ötesinde, mekânın kendisinin de bir meta olarak

üretildiği bir aşamaya geçildiğini göstermektedir. Bu bağlamda üretim kavramı, bir süreç olarak mekânın üretimini içerecek şekilde, endüstriyel olan dar anlamından kurtularak doğanın üretilmesi, yapılı çevrenin üretimi gibi üretim biçimlerini içerecek şekilde genişlemektedir. Üretim kavramının anlamının genişlemesi, sermaye birikim süreçlerinin çözümlenmesi bakımından önemli bir açılım sağlamaktadır (Lefebvre, 2016). Özetle Lefebvre Harvey’i destekler bir şekilde, kapitalist krizlerin aşılmasında sermayenin altyapı yatırımlarının her dönemde işe yaradığını ve sistemi krizden çıkardığı gerçeğini “kapitalizm mekân üreterek hayatta kalmıştır” şeklinde ifade etmiştir (Dinçer, 2011).

1.2. Barınma Hakkı ve Barınma Sorunu

20. yüzyılın ikinci yarısında az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde kırdan kente olan göç hızı, yoğun bir kentleşmeye yol açmıştır. Şehirleri dolduran, kırsal kesimin göçmenleri ile birlikte gelişen sorunların başında konut, arsa, altyapı kıtlığı, çevre sorunları ve arsa spekülasyonları gelmektedir. Bu sorunlar 21. yüzyılda da devam etmektedir. Dünyada sayıları bir milyarı bulan insan ya evsiz barksız ya da fenden yoksun mekânlarda yaşamını sürdürmeye çalışmaktadır. Bu duruma hem 1976 yılında Vancouver’de Birleşmiş Milletler (BM) tarafından yapılan Habitat I (İnsan Yerleşimleri Konferansı) hem de 1996 yılında İstanbul’da yapılan Habitat II konferansında dikkat çekilmiştir. Türkiye’de kentlerde yaşayan nüfusun %30’u gecekondulu evlerinde yaşamaktadır. İnsan onuruna, insanın bedensel ve ruhsal sağlığına genel yaşam kalitesine elverişli barınma koşullarına sahip olmak en temel insan haklarından birisidir. Bu anlamda barınma hakkının anayasal güvence altına alınması gerekmektedir. Oysa uluslararası insan hakları hukukunda devletler her isteyene konut verme zorunluluğu kuralı yoktur. Fakat ellerindeki olanakları kullanarak kendi imkânları ile konut ihtiyacını sağlayamayan kesimlere doğrudan yardım sağlanmalıdır. 1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi’nin 25. maddesinin 1. fıkrasında herkesin gerek kendisi gerek ailesi için yeterli beslenme, barınma ve sağlık bakımı hakkı sağlanmalıdır şeklinde ifade edilmiştir. Bu bildirgenin bir bağlayıcılığı olmamakla birlikte, devletler için yönlendirici bir kılavuz görevi görmektedir.

Barınma hakkının bir insani hak olduğu artık geniş kesimler tarafından benimsenmiş durumdadır. Uluslararası belgelerle vurgu yapılan bu hak, gelişmiş ülkelerde karşılık bulurken az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde ise ne yazık ki pek karşılık bulamamıştır (Keleş, 2007). Bu durum ise özellikle az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde barınma sorununu gündeme getirmiştir.

Kapitalizmin dünyaya dayattığı yeni ekonomik ilişkiler ve yaşam tarzı, sanayiye yakın yerleşmeyi zorunlu kılmıştır. Bu zorunluluk barınma sorunlarını da beraberinde getirmekte ve her geçen gün metropol sokaklarında yaşayan evsizlerin sayısı artmaktadır. BM İnsan Hakları Komisyonu Raporu'nda evsizler "yaşamlarını sürekli geçirebilecekleri bir sığınma evi olmayan ve birkaç eşyası ile birlikte rastgele bir alanda uyuyan kişiler ya da haneler" şeklinde tanımlanmış ve 2005 yılı itibariyle dünya genelinde 100 milyon insanın evsiz olduğu belirtilmiştir (Akyıldız, 2017). Söz konusu rapor bu anlamda, dünyada büyük bir konut sorunu olduğunu ortaya koymaktadır.

Sosyal devlet politikalarının ağır bastığı ülkelerde konut sorununun kısa sürede özel sektör tarafından çözülemeyeceğinin ve konut piyasasına devlet müdahalesinin şart olduğunun görülmesiyle, sosyal konut yapma gayretleri bu sorunu kısmen çözmüşse de bu ülkelerde hala evsiz insan sayısı bir hayli fazladır. Gelişmekte olan ülkelerde ve az gelişmiş ülkelerde ise çeşitli nedenlerden kaynaklı konut sorunu hala büyük bir sosyal sorun olmaya devam etmektedir. Dünyada barınma ihtiyacını karşılayamayan insanlarla ilgili yapılan çalışmalar gerek gelişmiş gerek gelişmekte olan ülkelerde büyük bir evsiz kitlesinin olduğunu göstermektedir. 2013 yılı itibariyle Tokyo'da 5 bin, Chicago'da 116 bin, Washington'da 6 bin, New York'ta 60 bin, Atina'da 9 bin, Budapeşte'de 10 bin evsiz bulunmaktadır. 2003 yılı itibariyle Hindistan'da 23 milyon, Rusya'da ise 5 milyon evsiz olduğu bilinmektedir (Akyıldız, 2017). Türkiye'de evsizler ile ilgili net rakamlar olmamakla birlikte, sadece İstanbul'da 7 bin evsizin yaşadığı söylenmektedir (Hürriyet Gazetesi, 2018).

Birçok ülke barınma hakkını anayasal güvence altına alıp temel bir insan hakkı olarak görmektedir. Gelişmiş ülkelerde barınma ihtiyacını karşılayamayan hane halkı ve yalnız yaşayan bireyler için devlet otoritesi geçici ya da kalıcı çözümler bulmaya çalışırken; gelişmekte olan ülkelerde ve az gelişmiş ülkelerde barınma ihtiyacını

karşılayamayan hane halkı ve bireyler piyasa koşulları ile baş başa bırakılmaktadır. Türkiye’de barınma hakkı anayasanın 57. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre konut hakkı; “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler” şeklinde ifade edilmiştir¹. Anayasada ayrıca mülkiyet hakkının toplum yararına aykırı kullanılmayacağı ifade edilmektedir. Fakat imar planları çeşitli baskılar altında yapılırken Belediyeler de yaratılan rantın aktarılmasında bir araç olmuştur (Geray, 2009).

1.3. Kentsel Dönüşüm

Neo-liberal politikalarla birlikte gerek merkez gerek çevre ülkelerde hızla kırsal alandan kentlere göç edenler barınmak için gecekondular yapmışlardır. Gecekondu mahallerinin günün koşullarında şehrin rant açısından en verimsiz alanlar olması dolayısıyla devletler bu mahallerde kaçak yapılaşmaya göz yummuşlardır. Ancak önceleri şehrin çeperinde yer alan gecekondular hızlı kentleşme dolayısıyla günümüzde şehrin merkezinde kalmıştır. Bu nedenle rant² oranı yükselmiş ve devletler yeni yatırım alanları yaratmak için kentlere yoğun bir müdahalede bulunmuşlardır. Bu anlamda siyasal iktidarlar sosyal politikalar ve yeni ekonomik yatırımlar adı altında kentsel dönüşüm faaliyetleri yapmaktadırlar. Kentsel dönüşüm konu olan mekânlarda yaşayan insanlar devletlerin bu faaliyetlerine tepki geliştirmekte, sahip oldukları mekânları terk etmeyerek bu dönüşümlerin barınma haklarını ihlal ettiğini belirtmektedir (Şahin vd, 2012).

Türkiye’de bu rant alanlarınının 3194 sayılı imar kanununa aykırı mekânlar olması ve devlet eli ile sahip olmanın diğer planlı alanların dönüştürülmesinden daha kolay ve daha ucuz olması dolayısıyla yatırımcıların bu alanları tercih etmeleri şaşırtıcı değildir. Gecekondu mahallerinde bulunan konutların neredeyse tamamı imar planlarına aykırıdır. Hatta bazı vatandaşların ana taşınmazının tapu tescili bile bulunmamaktadır. Dolayısı ile gecekondu sakinlerinin boşaltmaya karşı direnmeleri durumunda 6306 sayılı afet riski altında olan alanların dönüştürmesi kanununu

¹ https://www.tbmm.gov.tr/develop/owa/tc_anayasasi.maddeler?p3=57

² Ricardo’ya göre, rant toprak mülkiyeti ile birlikte ortaya çıkmış ve emekten bağımsız bir değer artışını ifade etmektedir (Ricardo, 1997).

devreye sokulacağını dolayısı ile kanunen hiçbir haktan yararlanamayacağı bilgisi ya da tehdidi ile birlikte alanlar boşaltılıp rant oranına göre bazı alanlar TOKİ'ye devredilmektedir. TOKİ genellikle rant değeri düşük hazine arazilerine düşük kalitede konut üretip gecekondulara sakinlerine tahsis etmektedir. Gecekondular ise TOKİ tarafından iştiraklerine devredilerek genellikle bu alanlarda üst gelir sınıfına konut üretmektedir. Barınma hakkının kanuni gaspı sosyal politikanın gelişmemesi ile açıklanabilir. Özellikle Türkiye gibi çevre ülkelerde bu durumlar merkez ülkelere göre çok daha sık yaşanmaktadır. Bu anlamda İstanbul Maltepe ilçesinde bulunan Başbüyük Mahallesi ve Ankara Dikmen vadisindeki gecekondular bölgelerinin dönüştürülmesi barınma hakkı ihlalinin somut örneklerindedir.

Devletin, toplumsal ve ekonomik altyapısı olmadan resen başlattığı kentsel dönüşümler sosyo-mekânsal alanlarda büyük tahribatlara yol açmıştır. Kentin sosyolojisine, tarihi dokusuna ve mimarisine uymayan ve yıkıp yeniden yapma üzerine kurulu bu sistem, yoksullaştırmaya ve mülksüzleştirmeye yol açmaktadır (Koray ve Çelik, 2015).

1.4. Sosyal Politika Bağlamında Sosyal Konut Uygulamaları

1.4.1. Sosyal Politika ve Tarihsel Gelişimi

Sosyal politikanın temel konusu, üretim faktörlerinden olan sermaye ve onu yöneten sermaye sınıfı ile işgücü arasındaki bölüşüm ilişkisinin düzenlenmesidir. Böylelikle toplumsal düzenin kurulması ve sürdürülmesinde sosyal politikanın etkisi olmaktadır.

Sosyal politika kavramı olarak kamu otoritesinin piyasa aktörleri arasında düzenleyici bir görevde bulunmasını açıklamaktadır. Sosyal politika sermayedarlara karşı güçsüz, güvencesiz, yalnız ve tehdit altında olan işçilerin korunmasını sağlayan bir takım müdahaleler bütünüdür. Diğer taraftan sosyal politika devlet, işveren kesimi ile sendikalar arasında yapılan anlaşmaların denetimi ve sürdürülebilirliğini sağlamaktır (Çelik, 2013).

Bir disiplin haline gelmesi yakın zamana rastlayan sosyal politika, dar anlamda ve geniş anlamda tanımlanmaktadır. Dar anlamda ve geniş anlamda sosyal politikayı sosyal politikanın tarihsel gelişimi içerisinde tanımlamak mümkündür.

Sosyal politika 19. yüzyılda başlayan sanayi devrimi ile birlikte ortaya çıkan zenginliğin paylaşımında yaşanan eşitsizlikler sonucunda doğmuştur. Sanayi devrimi, sermaye sahiplerinin refahını arttırırken işçilerin ücretleri giderek azalmış, işçiler uzun çalışma süreleri, kötü çalışma koşulları ve işsizlik tehlikesi ile karşı karşıya kalmışlardır (Bozkır, 2012). Bu süreçte proletaryanın (işçi sınıfı) haklarının korunması için özellikle Batı Avrupa'da bulunan devletler tarafından sosyal politikalar geliştirilmiştir. Bu geliştirilen sosyal politikalar sadece çalışan kesim ile ilgili olmasından kaynaklı dar anlamda sosyal politika olarak tanımlanmıştır (Güven, 1996). Kısaca dar anlamda sosyal politika kapitalist düzen içerisinde emek ve sermaye sahipleri arasındaki adaletsizliği barışçı yollarla sona erdirmeye, çalışanların hak ve özgürlüklerini sağlamaya yönelik politikalardır (Bozkır, 2012). İşçi sınıfının örgütsüz olmasından kaynaklı sosyal politikanın bir devlet politikası olması için nerdeyse 100 yıl beklemek zorunda kalınmıştır.

1929 dünya ekonomik buhranını izleyen ikinci dünya savaşın temel nedenleri arasında emek sermaye çatışmasının sayılması ve savaşların bir daha yaşanmaması için sosyal politikalara ihtiyaç duyulduğu, siyasi otoriteler tarafından anlamıştır (Berend, 2011). Savaş riskinin ortadan kaldırılması adına siyasal barış anlaşmalarının yanında sosyal barışın da sağlanması için çeşitli adımlar atmışlardır (Güven, 1996). Yine 2. Dünya savaşından sonra Sovyet Rusya-ABD arasında başlayan soğuk savaş dönemi özellikle Avrupa kıtasında bulunan devletlerin siyasal yapılarını kırılgan hale getirmiştir. Sovyet Rusya'nın yarattığı sosyalist baskı bütün dünyada hissedilmiştir. Serbest piyasa ekonomisi, yasalarını uygulayan ülkeler bu baskıyı bertaraf etmek adına modern kapitalizmin devamlılığı için sistemden kurumsal tavizler vermek zorunda kalmışlardır. Bu tavizler toplumun bütün kesimleri lehine olduğu kadar sistem lehine de gelişmiştir (Berend, 2011).

Buğra ikinci dünya savaşının ardından 19. yüzyıl piyasa toplumunun büyük ölçüde aşıldığını kendi kurallarına göre işleyen piyasanın, yeniden toplumsal kontrol altına alınıp ekonominin özerkliğinin sınırlandığını vurgulamaktadır (Buğra, 2011). Koray'a göre ise bu sistem artık bir liberal-sosyal sentez olmuştur. Çünkü refah toplumu projesi olan devletler serbest piyasa sistemini kabul etmekle birlikte piyasa aktörlerinin yapacakları yatırımlar, ödeyeceği vergiler, bölge politikaları gibi politikaların uygulanmasında etkin rol oynamaktadır. Özellikle kaynakların

bölüşümünde olabildiğince adalet sağlanması yönünde çaba gösteren devletler sosyal piyasa ekonomisinin mimarları olmuşlardır (Koray, 2005).

Tüm bu taviz ve adımlar geniş anlamda sosyal politikaların geliştirilmesi yönünde olmuştur. Refah toplumlarını geliştiren sosyal politikanın; içinde sosyal hizmetler, yerleşme, kentleşme, konut politikaları, sağlık ve eğitim politikaları, sosyal güvenlik ve yoksullukla mücadele gibi neredeyse tüm toplumu etkileyecek düzeyde uygulamalar mevcuttur (Güven, 1996). Bu anlamda tez çalışmasının konusunu oluşturan sosyal konut uygulamalarının geniş anlamda tanımlanan sosyal politikanın kapsam alanına girdiğini söylemek mümkündür.

1.4.2. Sosyal Konut ve Toplu Konut Kavramları

Konut, insanları kötü hava koşullarından, dış dünyadan gelen saldırılardan koruyarak, insanların kendini güvende hissetmesini sağlar. Ayrıca konut insanların çoğalabilecekleri, mahrem hayatlarını yaşayabilecekleri, sağlık koşullarının sağladığı bir mekân olarak hizmet vermektedir (Büyükduman, 2014).

Sosyal konut ise fiziki özellikler açısından normal bir konuttan farklı olmayıp fakat kim tarafından üretildiği, kime tahsis edildiği ve bedel karşılığı ne olduğu açısından normal bir konuttan ayrılır. Bu konutlar literatürde toplumsal konut, halk konutu, dar gelirliler için konut, yoksullar için konut, şeklinde çok sayıda kavram kullanılmaktadır. Son dönemde üçüncü kesim konutu da bu isimlere eklenmiştir. Bu kavramlarla anlatılmak istenen, mevcut geliri ile insanca yaşayabileceği bir barınma yeri temin edemeyen hanehalklarına ya kiralık ya da doğrudan konut sahibi yaptırma şeklinde bir konut temin edilmesinde destek olunması durumudur (Geray, 2009).

Keleş sosyal konutu, kamu otoriteleri, sivil toplum kuruluşları ve kâr amacı gütmeyen hayırseverler tarafından bedelsiz ya da cüzi bir bedel karşılığında yoksullara, dar gelirliler ve dezavantajlı gruplara tahsis edilen konutlar ve üniteler şeklinde tanımlamaktadır (Keleş, 2012). Akalın'a göre ise sosyal konut, genellikle kamu kaynaklarının kullanıldığı fiyat ve kiraların belirlenmesinde kar amacı güdülmediği ve sunum biçiminin adil olduğu yani gerçek ihtiyaç sahiplerine tahsis edilen konutlar şeklinde tanımlanabilir (Akalın, 2016). Toplu konut ise bir düzen çerçevesinde çok sayıda konut birimi üreterek ölçek ekonomilerinden yararlanmaya olanak sağlayan tasarımlardır (Keleş, 2012). Toplu konutlar, toplu ve bir düzen

şeklinde olması koşulu varken sosyal konutların toplu halde bir yerde bulunmaları zorunluluğu yoktur. Özellikle kiralık sosyal konutlar kentin herhangi bir yerinde tek bir üniteden oluşabilir. Türkiye’deki sosyal konutlar çoğunlukla mülkiyete dayalı olduğu için toplu konut şeklinde üretilmektedir. Bu nedenden kaynaklı sosyal konutlar toplu konutlarla anılmaktadır.

Tanımlamalardan da anlaşılacağı üzere sosyal konut politikalarının belirlenip uygulanmasında devlet ve yerel yönetimlerin destekçi olması ve bu alanda çalışacak aktörlerin rollerinin belirlenmesi önemlidir. Sosyal konutlar ilk başlarda üretim bandına bağlı çalışanların barınma ihtiyacını karşılarken, modern hayat ile birlikte özellikle devlet otoriteleri yoksullar, dezavantajlılar, göçmenler ve dar gelirlilerin barınma ihtiyaçlarını sağlamak için stok konutlar üretmişlerdir. 1996 yılında İstanbul’da BM tarafından düzenlenen Habitat II İnsan Yerleşimleri Konferansı Bildirgesi’nde vurgu yapılan konut hakkı başlığı, yerel hukukun bu konuda gelişmesi için bir referans olmuştur. Genellikle sosyal konut politikalarının uluslararası kaynaklarda yer almasının geçmişi 1950’li yıllara kadar uzanmaktadır. Özellikle BM Ekonomik ve Sosyal Komisyonu’nun ve Uluslararası Çalışma Örgütü’nün (ILO) çalışmaları ile kentleşme ve konut sorunu ülkemizde ve dünyada ilgi görmüştür. Habitat II raporunda açılan keseye uygun konut başlığı adı altında bulunan 39. maddede devletlerin yurttaşlarına sağlıklı, erişilebilir ve keseye uygun konut sahibi olmaları için çalışma yapılması önerilmekte olup aynı şekilde 40. maddede de keseye uygun konut üretiminin desteklenmesi, özendirilmesi, kooperatiflerin, yerel toplum kuruluşlarının kiralık sosyal konut üretimlerinin desteklenmesi istenmektedir. Keseye uygun konutun en belirgin özelliği ister kiralık ister satılık olsun, yoksul kesimin kesesine uygun olması ve bütçesini zorlamamasıdır (Geray, 2009). Günümüzde bazı zengin ülkeler orta gelir düzeyinde olan kesimler için bile sosyal konut sağlamaktadır. Ancak yoksul ve sosyal politikanın önemsenmediği ülkelerde durum farklıdır.

1.5. Dünyada Refah Devleti ve Sosyal Konut Uygulamaları

Birinci Dünya Savaşı ve ardından gelen İkinci Dünya Savaşının yarattığı tahribat özellikle Avrupa ülkelerinde, emek sermaye eksenli bu savaşların son bulması için ders çıkarılacak bir fırsat olmuştur. Bu süreçten sonra Avrupa ülkelerinde vahşi

kapitalizmin ehlileştirilmesi, işçi haklarının anayasal güvenceye alınması gibi büyük toplumsal dönüşüme yol açacak değişiklikler yapılmıştır. Sosyal barışın sağlandığı Avrupa'nın birçok ülkesinde refah toplumları gelişmiştir. Özellikle alt gelir grubunun fizyolojik ihtiyaçlarının giderilmesi noktasında çok ciddi adımlar atılarak her alanda sosyal yatırımlar hızlanmıştır. Bu adımlardan en önemlileri sosyal konut ve toplu konutların inşasıdır.

Dünyadaki ilk örnekleri 19. yüzyıl sonunda Avrupa'da görülen sosyal konut ve toplu konutların inşası; İkinci Dünya Savaşı tahribatlarının giderilmesine yönelik özellikle 1950'li yıllarda yoğunluk kazanmış ve dünya savaşları ve ekonomik krizlerin etkisiyle tüm gelişmiş ülkelerde hızla yayılmıştır. Gelişmekte olan ülkelerde ise sosyal konutlar 20. yüzyıl son çeyreğinden itibaren uygulama alanı bulmuştur (Kunduracı, 2013). Bunun yanında gelişen sanayinin şehir merkezlerine çektiği nüfusla birlikte oluşan konut açığının giderilmesi adına sosyal konut yapımına ağırlık verilmiştir. 1970 yılına kadar sosyal konut alanında büyük yatırımlar yapılmıştır. Ancak 1970 yılından sonra yaşanan petrol krizleri ve artan kamu harcamalarının yarattığı enflasyon, sosyal konut alanında kısıtlamalara gidilmesine neden olmuştur.

Çalışmanın gelinen bu aşamasında Dünya'daki ilk örneklerinin Avrupa'da görülmesi dolayısıyla belli başlı Avrupa ülkelerinde (İngiltere, Almanya, Fransa, Hollanda ve Avusturya gibi) sosyal konut uygulamalarının gelişimi incelenecektir. Söz konusu ülkelerden başta Fransa, sosyal konutların konut sorununu çözmeyeceğini ileri sürse de özellikle dar gelirli kesim için konut üretilmesini öneren Avrupa Birliği Komisyonunun aksini düşünmesinden kaynaklı sosyal konut uygulamaları desteklenmektedir.

1.5.1. İngiltere

İngiltere'de başlayan sanayi devrimi ile birlikte sanayiye yeni işgücü arzı için köylerden kentlere göç eden köylü sınıfı hızlı bir şekilde emekçi sınıfa dönüşmüştür. Kentin kötü yaşam koşulları ve emekçi sınıfın örgütsüz olması uzun bir dönemi kapsamaktadır. İşçi sınıfının ilk örgütlü yapısı olan çartist hareketin mücadelesi sonucunda işçi sınıfı bazı haklar elde ederek örgütlülüğünü sürdürmüştür. Sendikal harekete dönüşen çartist yapı siyasi iktidarın sosyal yatırımlar yapması için baskı

uygulamıştır. Böylece dünyada ilk sosyal konut uygulamaları 19. yüzyılda İngiltere hükümeti tarafından gerçekleştirilmiştir (Karakaş, 2015).

İlk kapsamlı sosyal konut uygulaması ise 20. yüzyılın başında Londra'nın Bethnal Green bölgesinde olmuştur. İkinci Dünya Savaşından önce İngiltere'de sosyal konutları, merkezi ve yerel yönetimler doğrudan kendileri üretmekte veya yapı kooperatiflerine bu görevi verip çeşitli sübvansiyonlar sağlamaktaydılar. İkinci Dünya Savaşından sonra merkezi yönetim ve yerel yönetimler konut üretim işini tamamen kar amacı gütmeyen kuruluşlara devretmişlerdir (Coşkun ve Kunduracı, 2013).

İngiltere'de 1980 yılından sonra sosyal konut uygulamaları değişim göstermiştir. 1980'de sosyal konutlarda oturan kiracılara konutu satın alma hakkının tanınması bu anlamda bir dönüm noktası olarak tanımlanmaktadır. İngiltere'de sosyal konut politikaları 2000 yılından sonra konut arz açığının kapatılması amacıyla uzaklaşmıştır. 1979 yılında ülkede 5 milyon sosyal konut ünitesi varken 2007 yılında 3,9 milyona gerilemiştir (Karakaş, 2015).

1977 yılında Konut Yasası'nın uygulanmasından bu yana, Birleşik Krallıktaki tüm belediyelerin, belirli sayıda nesnel kriteri karşıladıklarını ve hedef kitleleri eşleştireceklerini varsaymak suretiyle, konut ihtiyacı olanlara konut sağlama zorunluluğu mevcuttur. Bu anlamda İngiltere'de sosyal konut, ihtiyaca göre tahsis edilen düşük maliyetli konutlardır. Yalnızca kiraya verildiği Kuzey İrlanda hariç, Birleşik Krallığın geri kalanında sosyal konutlar; kiralık konutlar, uygun fiyatlı ev sahipliği ve ortak mülkiyet planlarını içermektedir. Kiralanan evlerde kiracılar, piyasa seviyesinin oldukça altında bir haftalık kira ödemektedirler. Konut kiralari, alan bazlı gelirlerle de ilgilidir ve belirli bir formüle göre arttırılmaktadır. Bir yonteme tabi olarak kiracılar, haftalık olarak kiralarinin tamamını veya bir kısmını karşılamak için yerel makamlar tarafından yönetilen konut yardımına hak kazanabilmektedir. Arz ile talep sübvansiyonları arasındaki denge, son on yılda bireysel konut yardımı lehine önemli ölçüde değişmiştir (Tunstall ve Pleace, 2018).

1.5.2. Almanya

Almanya'da "sosyal konut" terimi nadiren kullanılmaktadır. Yasal metinlerde genellikle "kamu tarafından sübvansiyon edilen konut" şeklinde ifade edilmektedir.

Almanya’da kamu tarafından sübvans edilen konut sağlayıcıları arasında; belediyeler, konut şirketleri ve kooperatifleri (geleneksel kâr amacı gütmeyen sektörü oluşturan), özel mülk sahipleri, ticari geliştiriciler ve çeşitli hissedarları olan yatırımcılar bulunmaktadır. Yasal açıdan bakıldığında, belediye konut şirketleri yerel politikalara ve konut ihtiyaçlarına göre hareket etse de, tüm konut şirketleri piyasa aktörleri olarak kabul edilmektedir. Başka bir deyişle, sosyal konut piyasası da özel sektör tarafından yönetilmektedir. Devlet özel sektörü bu konuda teşvik ederek sosyal konut uygulamalarına katkı sunmaktadır. Sosyal konut alanında çalışan özel teşebbüslere devlet ya hibe ya da vergi indirimini yaparak destek vermektedir. Sosyal konutların çoğu kiralama şeklinde ihtiyaç sahiplerine sunulmaktadır. Devlet kiraların tavan fiyatlarının belli bir düzeyde tutulmasını sağlamaktadır. Bu anlamda Almanya’da sosyal konut politikaları üç başlık altında değerlendirilmektedir.

- Belediyelerin kendi sosyal konut problemlerini çözüme perspektifi,
- Sosyal konut kullanıcılarının sosyal konut uygulamalarına katkı sunması ilkesi,
- Üretilen konutların mülkiyetinin kamusal olmamasına özen gösterilmesi ve tüm sosyal konutların özel sektör hukuku ile belirlenip belediyelerdeki sosyal konut firmalarının da özel hukuk statüsünde değerlendirilmesi (Coşkun ve Kunduracı, 2013).

Almanya’da 2006’dan bu yana sosyal konutları organize etme yetkisi yerel makamlardadır. Yerel makamlar barınma ihtiyacını sağlamakta güçlük çeken hanehalkı ve bireylere konut temininde yardımcı olmaktadır. Merkezi hükümet ise sosyal konut alanında kira düzenlemelerinde ve konut ödeneklerinden sorumludur (OECD Affordable Housing Database, 2017).

1.5.3. Fransa

Avrupa’nın ilk sanayileşen ülkelerinden biri olan Fransa, henüz 19. yüzyılda şiddetli bir konut sorunuyla karşı karşıya kalmıştır. O dönemden 20. yüzyılın ortalarına kadar sağlıklı yaşamın bir parçası olarak ele alınabilen bu soruna karşı kapsamlı bir politika uygulanamamıştır (Olgun, 2017). Fransa’da sosyal konut uygulamaları Birinci Dünya Savaşından sonra başlamış ve ilk etapta işçilere yönelik olarak gerçekleştirilmiştir (Karakas, 2015). Devletin, konut sektöründe faal bir aktör olarak

rol almaya başlaması ise İkinci Dünya Savaşı sonrasına denk düşmektedir. İkinci Dünya Savaşından sonra tüm yoksul kesimlere yönelik sosyal konut politikaları geliştirilmiştir ve böylelikle konut sorunu bir ölçüde ortadan kaldırılmıştır. Ancak 1970’li yıllar, neo-liberal politikaların tesiriyle, devletin konut sektöründen çekilişine sahne olmuştur.

Fransa’da sosyal konut uygulamalarını kamu büroları ve kar amacı gütmeyen sosyal organizasyonlar olmak üzere iki kurum yönetmektedir. 1977 yılında yapılan yasal düzenlemelerle konut inşa edenler ile devlet arasında bir sözleşme geliştirilmiştir. Söz konusu sözleşme, sosyal konut üretenele sübvansiyon ve çeşitli finansman kolaylıkları sağlamakta olup ayrıca sözleşmeye göre sosyal konut kiralalarının tavan fiyatları belirlenebilmektedir (Karakaş, 2015).

Neo-liberal politikalar sonucu devletin konut sektöründen çekilmesinin sektörde yarattığı sorunlar, 1990’lı yıllardan itibaren, sınırlı da olsa devlet müdahalesini geri getirmiştir. 1990’dan sonra yerel yönetimlerin sosyal konut alanında yetkileri artırılmış ve yerel yönetimlere sosyal konutların denetimi yetkisi verilmiştir. Fransa’da kiralık sosyal konutların kira seviyesinin piyasadaki diğer kiralık konut kira seviyesinden %30-40 daha düşük olduğu tahmin edilmektedir (Karakaş, 2015). Sonuç olarak Fransız konut politikası neo-liberal dalgadan etkilenmekte, ancak güçlü bir sosyal konut geleneği hâlen varlığını sürdürmektedir (Olgun, 2017).

1.5.4. Hollanda

Sosyal konut alanında en başarılı ülke olarak görülen Hollanda, 1901 yılında bu alanla ilgili ilk hukuksal düzenlemesini yapmıştır. Hollanda’da sosyal konut uygulamaları konut birliği üzerinden örgütlenmekte olup, devlet bu birlikleri sübvansiyon vererek desteklemektedir. Tüm dezavantajlı grupların yararlanması için gerek yerel gerek merkezi hükümet çaba sarf edip sosyal konut arzının tüm aşamalarını yakından takip etmektedir (Coşkun ve Kunduracı, 2013).

Merkezi hükümet, konutların donanımını ve kira seviyesini belirlerken, yerel yönetimler sosyal konutların mimarileri konusunda yetki sahibidir. Sosyal konut uygulamalarının en başarılı örneklerinden olan Hollanda’da 1914-1925 yılları arasında 100.000 adet sosyal konut inşa edilmiş olup İkinci Dünya Savaşından 1980 yılına kadar ise 2,5 milyon sosyal konut üretilmiştir (Coşkun ve Kunduracı, 2013).

1.5.5. Avusturya

Avusturya'da sosyal konut uygulamaları 1920'den sonra düşük yoğunlukta başlamış, İkinci Dünya Savaşından sonra ise yıkılan alanların dönüştürülmesi için hızlı bir şekilde sosyal konut üretimine başlanmıştır. 1970'lerden itibaren uygulanan neo-liberal politikaların da etkisiyle merkezi ve yerel yönetimler sosyal konut alanında çekilmiş yetkilerini konut birliklerine devretmişlerdir. 2007 yılı itibari ile sosyal konutların mülkiyeti ve yönetimin %60'ı konut birliklerinde %40'ı ise merkezi ve yerel yönetimlerde. Sosyal konutların konut stoku içerisindeki payı oldukça azalmıştır (Beşirli ve Koçancı, 2016).

Avusturya sosyal konut yapımını üç şekilde sübvansede etmektedir.

- Konut inşaatının %70'ini sübvansede etmekte,
- Düşük gelirli ailelere doğrudan sübvansede sağlamakta,
- Vergi indirimi uygulamaktadır.

Avusturya'da toplumun en zengin %20'si hariç, %80'i (orta ve düşük gelirli gruplar) sosyal konutlardan yararlanmaktadır. Sosyal konutlardan önceli olarak dezavantajlı gruplar, işçiler ve 15 yıldır ülkede ikamet eden göçmenler yararlanmaktadır. Sosyal konut talep kriterleri arasında olan 15 yıldır ülkede ikamet etme ve Avusturya vatandaşı olma zorunluluğu göçmenlerin sosyal konutlardan yararlanmasını güçleştirmektedir. Göçmenlerin toplum ile adaptasyonu için 15 yıllık süre esnetilmiştir (Coşkun ve Kunduracı, 2013).

Yukarıda bahsedilen belli başlı Avrupa ülkelerindeki sosyal konut uygulamalarını kısaca özetlemek gerekirse, her ülke kendi sosyal, ekonomik ve demografik şartlarına göre konut politikasını şekillendirmiş ve her ülkenin sosyal konut uygulaması da farklılık göstermiştir. Ancak ülkelerin sosyal konut uygulamalarında bazı ortak yanlarını tespit edebilmek de mümkündür. Avrupa'daki uygulamalar özelinde tespit edilen en önemli ortak uygulama şekli, devletin bizzat kendi eliyle arz ettiği konutlarda, oturanlara mülkiyet hakkının verilmediği, kiracılık ilişkisinin kurulduğu yönündedir. Uzun yıllardır kiralık sosyal konut uygulaması olarak gerçekleşen Avrupa'daki sosyal konut uygulamalarının son dönemde izlediği eğilim, sisteme özel sektör katılımının teşvik edilmesi ve kiracılık ilişkisi kurmak yerine mülkiyet hakkı edinmenin desteklenmesi yönündedir (Karakaş, 2015).

1.6. Sosyal Konut İnşaatlarının Finansmanı

Dünyada konut finansmanı modellerine bakıldığında temelde iki model bulunmaktadır. Biri menkul kıymetlerle finanse edilen Latin Amerika modeli, diğeri ise ipoteye dayalı Avrupa Birliği modelidir. Genel olarak konut finansmanı modeli ülkeden ülkeye değişmektedir (Arslan, 2015).

AB ülkelerinde sosyal konut inşaatlarının finansmanı konusunda da sıkıntı yaşanmaktadır. Almanya, Belçika, Hollanda ve Avusturya gibi bazı ülkeler bu konuyu kamu imkânları veya banka kredileri ile çözmeye çalışırken, Fransa gibi bazı ülkeler bankalara yatırılan tasarruflarından elde ettiği vergi gelirleri ile finanse etmektedir. Fransa'da nüfusun diğer ülkelere oranla artması nedeniyle yıllık 100 bin yeni konuta ihtiyaç duyulmaktadır. Finansman yöntemi sayesinde ise, kriz dönemlerinde dahi sosyal konut inşası bu durumdan etkilenmemektedir. Ancak diğer bazı ülkelerde bu durum böyle değildir. Britanya, krizi gerekçe göstererek sosyal konut inşaatlarını durdururken, Yunanistan yok denecek kadar az olan sosyal konutları ülkenin içinde bulunduğu kriz nedeniyle tümüyle gündemden kaldırılmış durumdadır.

1.7. Avrupa Birliği Ülkelerinde Sosyal Konutlara İlişkin Güncel Veriler

Çeşitli Avrupa Birliği ülkelerindeki ev sahipliği oranı, ipotekli konut sayısı, destek alan ve almayan kiralık konutlar ve sosyal konutların toplam konut içerisindeki oranı gibi genel konut ve sosyal konut sektörünün yapısına ilişkin özet bilgiler Tablo 1.1'de sunulmaktadır. 2015 yılı itibariyle Avrupa Birliği ülkelerinde sosyal konutlar toplam konutların %8'ini oluşturmaktadır (OECD Affordable Housing Database, 2017). Tablodan da görülebileceği üzere, Avrupa ülkeleri içinde sosyal konutların genel konut toplamı içindeki oranının en fazla olduğu ülke %34,1 ile Hollanda'dır. Hollanda aynı zamanda sosyal konut sayısının yüksekliği ile de bağlantılı olarak %9,2 ile ev sahipliği oranının en düşük olduğu ülkedir. Hollanda'dan sonra sosyal konut alanında en gelişmiş ülkeler ise yaklaşık %26 ile Avusturya, %19 ile Fransa, %18 ile İngiltere³ ve %15 ile Belçika'dır.

³ Tablodan görülememekle birlikte İngiltere İskân ve Yerel Yönetimler Bakanlığının raporuna göre 2015 yılı itibariyle sosyal konutlar, İskoçya'da toplam konut stokunun

Sosyal adalette başarılı ülkelerden biri olan Almanya'da sosyal konutların toplam konutlara oranı sadece %3,9'dur. Almanya'nın sosyal konut alanında en geri konumdaki ülke gibi gözükmemesinin nedeni; tabloda dar ve yoksul gelir grubu için kira sübvansiyonlarının yer almamasıdır. Oysa Alman hükümeti dar ve yoksul gelir grubuna yoğun bir kira desteği vermektedir. Fransa ve Britanya gibi büyük AB ülkelerine oranla kiraların daha düşük olduğu Almanya'da kendi evine sahip olan bireylerin oranı, kiracılardan çok daha düşüktür (OECD Affordable Housing Database, 2017).

Yunanistan ve Kıbrıs Cumhuriyetinde sosyal konut neredeyse bulunmamaktadır. Sosyal konutların toplam konutlara oranının %5'in altında olduğu (Polonya hariç) ülkelerin büyük bir kısmı uzun süre sosyalizmle yönetilen eski SSCB (Litvanya, Letonya, Estonya) ve Varşova Paktı ülkeleridir (Romanya, Bulgaristan, Macaristan, Polonya, Çek Cum. ve Slovakya gibi). Bu ülkelerin çoğunluğunda insanların çok büyük bir kısmı kendi evinin sahibi konumundadır. Örneğin Romanya'da hane halklarının neredeyse tamamı (%96) ev sahibidir. Söz konusu ülkelerde, sosyal konutlar dışında kiracı olarak yaşayanların oranı ise yaklaşık %1-10 arasında değişmektedir.

Kısaca özetlenecek olursa tablodan da görülebileceği üzere ev sahipliği oranı arttıkça sosyal konutların toplam konutlara oranı düşmektedir. Eski sosyalist ülkelerde kendi konutuna sahip olma oranı AB ülkelerinden bir hayli fazla olduğu için sosyal konutların oranı açısından AB ülkelerine göre oldukça geridedir. Ancak gelinen aşamada, bazı ülkelerde sosyal konutların toplam konutlar içerisindeki payı yüksek olmasına rağmen, sosyal konutlar ya ihtiyaçlara cevap vermemekte ya da yapılan konutlar nüfusun yoğun olduğu bölgelerden ziyade sonradan göç veren bölgelerde yer almaktadır. Örneğin, Fransa'nın birçok kırsal alanında sosyal konutlar atıl kaldıkları için satışa çıkarılırken, başkent Paris'in de dahil olduğu Ile-de-France bölgesinde sürekli bir konut açığı bulunmaktadır. Benzer şekilde, İngiltere'nin başkenti Londra'nın banliyölerinde de sosyal konut açığı giderek büyümektedir (İngiltere İskân ve Yerel Yönetimler Bakanlığı, 2017).

Tablo 1.1. Avrupa Konut Piyasası İle İlgili Veriler, 2015

Ülkeler	Ev sahipliliği oranı %	İpotekli konutların oranı %	Destek almayan kiralık konutların oranı %	Destek alan kiralık konutların oranı %	Sosyal konutların oranı %
<i>Varşova Paktı ve Eski SSCB Ülkeleri</i>					
Romanya	95,51	0,64	0,96	0,89	2,1
Bulgaristan	81,51	2,05	2,79	1,64	2,4
Macaristan	73,79	14,44	3,86	3,49	4
Çekya	62,43	14,06	17,82	1,42	0,5
Slovakya	81,13	9,04	7,84	0,2	3
Polonya	71,27	9,82	5,13	1,44	8,3
Litvanya	84,19	5,73	1,58	1,85	0,2
Letonya	72,49	7,32	8,73	4,4	1,8
Estonya	62,6	14,57	4,2	3,94	1,4
<i>Diğer AB Ülkeleri</i>					
Yunanistan	61,89	10,18	21,15	0,44	0,5
Kıbrıs	49,43	15,98	14,49	1,19	1,2
Portekiz	43,5	30,35	12,96	4,44	2
Hırvatistan	85,84	3,31	2,08	1,2	3
Almanya	25,96	19,04	50,28	4,38	3,9
Slovenya	67,29	8,34	6,44	3,84	6,4
İspanya	49,66	28,39	12,44	2,49	8,1
İrlanda	41,14	28,25	15,17	12,54	8,7
Finlandiya	33,84	32,56	14,04	18,47	12,8
Belçika	32,98	33,13	23,76	8,46	15
İngiltere	32,65	30,73	17,28	18,32	17,6
Fransa	38,73	22,7	21,37	14,14	18,7
Avusturya	30,5	19,22	30,43	12,48	26,2
Hollanda	9,22	47,3	42,87	0,89	34,1

Kaynak: OECD Affordable Housing Database, 2016.

1.8. Sosyal Konut Uygulamalarını İnceleyen Uluslararası Çalışmalar

Dünyada sosyal konut uygulamalarını inceleyen çalışmalar genellikle sosyal konutlarda yaşayanların konutlarından ve genel olarak yaşamlarından memnun olup olmadığı, sosyal konut ve mekânsal ayırım ilişkisi, sosyal konut ölçeğindeki

değişimler ile kuşaklar arası devredilen mirasın (konut) sosyal konut ihtiyacı üzerindeki etkisi gibi konulara odaklanmaktadır.

Martinez vd., (2018), çalışmalarında Şili'nin başkenti Santiago şehrinde sosyal konutlarda yaşayanların konutlardan memnun olup olmadığını araştırmışlardır. Nüfusun en yoksul kesiminin içinde yaşadığı bu sosyal konutlardan insanlar en çok ulaşım ağının yetersizliği dolayısıyla şikâyetçi olmuşlardır. Çalışmada sosyal konutlar ile şehir merkezi arasındaki mesafenin orada yaşayan insanları dezavantajlı konuma düşürdüğü ve sosyal konut sisteminin ayrımcılığı ortadan kaldırmak yerine daha da perçinlediği sonucuna varılmıştır (Martinez vd., 2018).

Sosyal konutlardan memnuniyet düzeyini araştıran söz konusu çalışma dışında Singapur'da yapılan bir çalışmada sosyal konutlarda yaşayan düşük gelirli ve yaşlı hanehalklarının yaşam memnuniyeti araştırılmıştır. Söz konusu çalışmada sosyal konutlarda yaşayan yaşlı insanların yaşam memnuniyetinin çok düşük olduğu ve yeterli finansman kaynaklarının bulunmaması sebebiyle yapamadıkları tadilatların katılımcıların yaşam memnuniyetini önemli ölçüde düşürdüğü tespit edilmiştir (Dapaah ve Juan, 2014)

Yüksek ve düşük gelirli hanehalkları arasındaki mekânsal ayrımın etkilerini inceleyen bir çalışmanın sonuçları büyük ölçekli sosyal konutlardan oluşan mahallelerin, yoksulların orada yoğunlaşmasından dolayı; ayrımcılık, etnik bölgelere dönüşme ve gelecekteki yüksek işsizlik gibi sorunlarla karşılaşabileceğini göstermektedir (Samara vd., 2013).

Scanlon vd. (2015) çalışmalarında Avrupa ülkelerinde sosyal konut ölçeğindeki önemli eğilimleri incelemişlerdir. Çalışmada sosyal konutlardaki devletin rolünün 1980'lerde uygulanan neoliberal politikalar dolayısıyla kamu harcamalarının azaltılması ve özelleştirmenin artmasıyla giderek azaldığı ve dolayısıyla sosyal konutların tehdit altında olduğu tespit edilmiştir (Scanlon vd., 2015).

Sosyal konutlarla ilişkisi daha dolaylı olan bir diğer çalışmada ise (Galster ve Wesselb, 2018) Norveç'teki konut varlığının nesiller boyu aktarılmasının sosyo-ekonomik statüdeki yeniden üretim süreci değerlendirilmiştir. Çalışma sonuçlarına göre, büyükanne/büyükbabası 1960'ta Oslo/Norveç'te büyük bir eve sahip olanların ve konut değeri önemli ölçüde artmış olanların; büyükanne/büyükbabası kiracı olan

ve şehirlerde yaşamayanlara kıyasla, 2014'te ev sahibi olma olasılıklarının çok daha yüksek olduğu tespit edilmiştir. Sonuçlar, kuşaklar arası sosyal eşitsizliklerin sürdürülmesinde konut servetinin oynadığı kritik rolü belgelemektedir. Dolayısıyla devredilen mirasın yarattığı gelir dağılımındaki eşitsizlik bazı grupların birkaç eve sahip olmasını sağlarken, bazı grupların evsiz olmasına yol açmasından kaynaklı sosyal konut ihtiyacı doğmaktadır (Galster ve Wesselb, 2018).



İKİNCİ BÖLÜM

TÜRKİYE'DE SOSYAL KONUT UYGULAMALARI VE SOSYO-EKONOMİK ETKİLERİ

2.1. Türkiye'de Kentleşme ve Barınma Sorunu

2018 yılı itibari ile Türkiye'nin toplam nüfusu 82.033.882 olup kentlerde (il ve ilçe) yaşayan insanların sayısı 75.666.497'dir. Başka bir ifadeyle kentleşme oranı %82,3'tür (TUİK, 2018). Kentleşme oranı 1927 yılında %16,4 iken aradan geçen 90 yıllık süre zarfında 5 kattan fazla bir artış göstermiştir (Işık, 2005). Kentleşme oranında yaşanan söz konusu hızlı artış doğal nüfus artışından değil, büyük oranda kırdan kente göçten kaynaklanmaktadır. Türkiye'de doğal nüfus artışı ve göç kentsel nüfusu her yıl 1,5 milyon artırmaktadır (TUİK, 2018). Bu rakam konut arzının oldukça üstünde bir konut talebine yol açmaktadır. Ayrıca kentsel dönüşüm faaliyetleri dolayısıyla kentsel dönüşüme konu olan konut sahiplerinin geçici barınma ihtiyaçları da konut talebini artmaktadır.

Normal üretim ile konut ihtiyacını karşılamada yaşanan sıkıntılar nedeniyle düşük gelirli büyük kitleler kendi başlarına bu sorumluluğu almayı tercih etmiştir. Konut açığının büyük bir kısmı gecekondu evleri ile giderilmiştir. Kentlerdeki konut ihtiyacındaki sürekli artışın yanı sıra, kırsal nüfusun kentte yaşamaya başlaması nedeniyle ortaya çıkan sosyal değişim ve göze çarpan tüketim eğilimleri konut ihtiyacının ağırlaşmasında önemli bir faktördür.

2.2. Türkiye'de Refah Devleti ve Sosyal Konut Uygulamaları

Devlet tarafından yürütülen konut politikasının temel amacı, büyük kitleler için düşük maliyetli konut üretmek ve refah seviyeleri düşük olan dar gelirli grupların barınma sorunlarının giderilmesi olarak özetlenebilir. Kamu otoritesinin konut piyasasına girmesi aynı zamanda yoksul kesim lehine gelir dağılımı adaletsizliğini gidermeye de hizmet etmektedir. Ancak kamu otoritesinin konut piyasasına müdahale etme isteği sadece dar gelirli grupların barınma sorununu giderme amacı ile açıklanacak bir makroekonomik olgu değildir. Çünkü konut piyasası özellikle sanayileşmekte olan ülkelerde bütün sektörleri etkileyen bu anlamda makroekonomik parametreler üzerinde büyük etkisi olan bir sektördür (Taşar ve Çevik, 2009).

Türkiye’de coğrafi bölgeler arasında büyük farklılıklar mevcuttur. Bu farklılıklar, gelir seviyesi, bölgenin gelişmişlik düzeyi ve yaşam tarzı şeklinde özetlenebilir. Sosyal devlet kuralları geçerli olan ülkelerde makroekonomik genişlemenin yanında gelirin nasıl bölüştüğü de çok önemlidir. Dolayısıyla gelir bölüşümünde yaşanan adaletsizliği kısmen gidermeye çalışan devletler çeşitli konut sübvansiyonları vererek gelir dağılımındaki dengesizliği azaltmaya çalışırlar. Türkiye’de ise gelir dağılımı adaletsizliğinin yüksek olması sosyal devlet olma olgusu ile çelişmektedir.

2.3. Türkiye’de Sosyal Konut Uygulamaları ve Planlama

Osmanlı’dan devir alınan devlet ve sorunları cumhuriyetle birlikte büyümeye başlamıştır. Nüfus artışı, göçler, değişen yaşam tarzı, konut aşınma, onarım gibi mevcut konut ihtiyacını ve dolayısıyla sorununu arttıran faktörler yanında yaşanan afetlerle birlikte bu alanda devletin var olması kaçınılmaz olmuştur (Önver, 2016).

Bu anlamda çalışmanın gelinen bu aşamasında Türkiye’de sosyal konut uygulamaları planlı ve plansız dönem olmak üzere iki ana başlık altında tarihsel bir perspektiften ele alınacaktır.

2.3.1. Plansız Dönem

Türkiye’de plansız dönem olarak adlandırılan dönem Türkiye Cumhuriyeti’nin kurulduğu 1923 yılından 1963 yılına kadar olan dönemi içermektedir. Kırk yılı aşan bu dönem 1923-1949 ile 1950-1960 şeklinde iki dönem halinde incelenmiştir.

2.3.1.1. 1923-1949 Dönemi

Cumhuriyetin kurulması ile birlikte ülkenin siyasal ve ekonomik açıdan yeniden inşasına girişilmiştir. 1930’lu yılların sonuna kadar siyaset, hukuk, eğitim ve kültür alanlarında önemli dönüşümler gerçekleştirilerek kapitalizmin gelişmesinin önündeki engeller kaldırılmaya çalışılmıştır. Ancak, dönüşüm daha çok kent toplumu ile sınırlı kalmış, kırsal nüfusun yaşamında belirgin sonuçlar doğurmamıştır. Buna, tarım sorununun çözülmediği gerçeğini de eklemek gerekmektedir. 1930’lardaki devletçilik hamlesi ile sanayi kapitalizminin temelleri atılmış olsa da, bir sanayi burjuvazisinin oluşmaya başlaması için 1950’li yılları beklemek gerekmiştir (Savran, 2010).

1923 yılında Yunanistan ile Türkiye Cumhuriyeti arasında imzalanan Türk-Rum mübadelesi anlaşmasından kaynaklı bir nüfus mübadelesi gerçekleşmiştir. Anadolu'dan giden Rumların üç katı kadar Anadolu'ya Türk'ün gelmesi acil bir barınma ihtiyacı doğurmuştur. O günkü siyasi otorite Rumlardan kalan bazı boş evleri Yunanistan'dan gelen vatandaşlara tahsis ederken; gelen nüfusun yarısından fazlası evsiz kalmıştır. Bu sorunları çözmeye yönelik devlet kurumsal bir adım atarak Mübadele İmar ve İskân Bakanlığı Kurmuştur. Bu bakanlık sorunları çözmede yetersiz kalmış ve 14 ayın sonunda bakanlık kapatılmış ve tanımlı işleri İç İşleri Bakanlığına devredilmiştir. Göçmenlerin konut sorunlarının hala devam etmesinden kaynaklı 1924 yılında Kızılay devreye girmiş ve ucuz yerel malzemeden göçmenlerin sığınabilecekleri barınaklar inşa etmiş ve bu barınaklara iktisadi ev ismi verilmiştir (Çoban, 2012). Bu iktisadi evler Türkiye'de yapılan ilk sosyal konut projeleridir.

Devletin az gelişmiş bölgelerin kalkınma sorununu çözmek için yoğun çaba sarf ettiğini söylemek zordur. Çünkü yeni kurulmuş olan cumhuriyet bağımsızlığını güçlendirmek ve varlığını korumak gibi temel bir kaygı ile hareket etmek zorundaydı. Bununla birlikte, bu dönemde hükümetlerin belirli yerleşim yerlerinde nüfusu ve yatırımları yoğunlaştırdığı görülmektedir. Ankara'nın başkent olarak seçilmesi ve Anadolu'nun çeşitli şehirlerinde fabrikaların kurulması örnek olarak verilebilir. Devletin imar sektörüne fiili olarak girmesi ise 1924 yılında Erzurum'da meydana gelen depremin yaralarının sarılması için kurulan Eytam sandığının 1926 yılında Eytam ve Emlak Bankası'na dönüştürülmesi ile başlamıştır (Keleş, 2012).

Ankara'nın 1923'te başkent olarak seçilmesi, hizmet sınıfını buraya çekmiştir. Özellikle kamuda çalışan memurların barınma sorunlarına kamu otoritesi tarafından çözüm üretilmek amacıyla çeşitli çalışmalar başlamıştır. Memurların konut sorunlarının çözülmesi için atılan ilk adım 1925 tarihli ve 586 sayılı yasa ile tüm memurlara *yapı kooperatifi* kurmaları için aylıklarının yarısı kadar avans verilmesi şeklinde olmuştur. 1928 tarihli ve 1352 sayılı yasa ile de ikinci adım atılıp Ankara'da memur konutlarının yapımı amaçlanmıştır. Üçüncü adım olarak 1929 tarihli ve 1452 sayılı yasa ile memurlara konut tazminatı verilmiştir. Bu gelişmelerle birlikte 1937 yılında devlet bütçesine konut yapımı için ödenek ayrılmaya başlanmıştır. Bu dönemde Ankara belediyesine kentin gelişimi için 4 milyon metre kare kamulaştırma

yetkisi verilmiştir. 1939 yılında Ulusal Koruma Yasası gereği, olağanüstü ekonomik koşullar nedeniyle ekonomik krizin insanlar üzerindeki etkisini hafifletmek için devlet kira artışlarını bir dereceye kadar sınırlandırmaya karar vermiştir⁴ (Keleş, 2012). 1944 yılı ve 4626 sayılı yasa ile birlikte konut üretimi devletin görevlerinden biri olarak sayılmış ve Ankara'daki Namık Kemal Mahallesi bu dönemde devlet tarafından yapılmıştır.

Bu dönemde işçi konutları da programa alınmıştır. 1945 yılında Çalışma Bakanlığı İşçi Sigortaları Kanununa göre toplanan sigorta primlerinin bir bölümünün işçilere kredi olarak verilmesi hazırlıkları yapılmış ve 1949 yılında ihtiyarlık yasası çıkartılmıştır.

Eytam ve Emlak Bankası'nın 1946'da Türkiye'de Emlak Kredi Bankası adı ile yeniden tanınması ve yeni bir kimlikle ortaya çıkması konut piyasasını canlandırmıştır. Devlet bankası özellikle dar gelirli kesimin konut talebi konusunda finansman sağlayabilme fırsatı elde etmiştir. Bu dönemin en önemli sorunu ise konut sektörü ile kalkınmanın birbirinden ayrı tutulmuş olmasıdır (Keleş, 2012).

Bu dönemde, Ankara kadar yoğun olmasa da Anadolu'da da yaygın bir yatırım politikası mevcuttur. Devlet, birçok yerleşim biriminin altyapı çalışmalarını yapıp özellikle Ankara ve İstanbul ile ulaşım bağlantılarını güçlendirmiştir. Fabrikaların çoğu, Marmara ve Ege bölgeleri dışında, 10 binden fazla nüfusu olmayan yerlerde kurulmuştur. Tüm fabrika yerlerinden demiryolu geçirilmiştir. Ancak Trakya, Doğu Karadeniz ve Güney bölgeleri bu dağıtımdan yeterince pay almamıştır. Cumhuriyetin kuruluşundan sonra bazı şehirlerin özellikle Anadolu'nun ortasındaki şehirlerin hızla gelişmesi, bu tür ekonomik kaynakların Anadolu'da yoğunlaştığını göstermektedir (Keleş, 2012).

1923-1949 yılları arasında kalan bu dönemde her ne kadar konut üretimi ve şehir planlamaları için yasal birçok adım atılmış ise de kentsel nüfusu pek arttıramamış ve 1927 yılında kentleşme oranı %16,4 iken 1950 yılında bu oran ancak %18,5'e yükselmiştir (Çoban, 2012).

⁴Bu sınırlama ülkemizde 1963 yılına kadar başka bir deyişle 25 yıl sürmüştür (Keleş 2012: 460).

2.3.1.2. 1950-1962 Dönemi

Çok partili siyasete geçiş, dernekler kanununda yapılan değişiklik, sendikaların kurulması, Kalkınma ve Konut Bakanlığı'nın 1958'de kurulması bu dönemin önemli özellikleridir. Bu gelişmelerin konut politikaları üzerinde önemli etkileri olduğu söylenebilir.

Bu dönemde devlet ülkenin doğusuna herhangi bir yatırım yapmaz iken diğer bölgelerdeki yatırımlar daha çok küçük yerleşim birimlerinin dışına yapılmıştır. Sanayi kuruluşlarının dağılımı merkezidir. Sanayileşmenin özel sektör tarafından gerçekleştirilmesi, Marmara ve Ege bölgelerinin lehine olmuş ve ülkedeki sanayi dağılımı dengesizliği artmıştır (Keleş, 2012). Gelişen sanayi ile birlikte kırdan kente iç göç hızlanmış ve yaşanan iç göç hareketlerinden kaynaklı şehirlerde konut sorunu ve gecekondulaşma oranı artmıştır. Sanayide çalışan nüfus artmış iktisadi yapı hızlı bir değişim dönüşüm içine girmiştir.

Kentleşmenin hızlanması ve gecekonduların yaygınlaşması kent planlamasını bozmuştur. Bu nedenle bu dönemde gecekondular ile mücadeleye önem verilmiştir. Gecekondular ile hukuki mücadele çeşitli yasalar çıkarılarak yapılmıştır. Bu yasalar 1948 yılında çıkarılan 5218 nolu Gecekondular Affi Kanunu ve 5228 nolu Bina Yapımı Teşvik Kanunu; 1953 yılında çıkarılan 6188 nolu Bina Yapımı Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Kanunu ve 1959 yılında çıkarılan 7367 nolu Hazineye Devredilecek Arsalar Kanunu şeklindedir. Kısaca çıkarılan tüm bu yasaların, Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Binalara İlişkin Kanun çerçevesine sahip olduğu görülmektedir. 6188 sayılı kanun ile üretimi arttırmak için yeni inşa edilen evler bina vergi ödeme yükünden 10 yıl süreyle muaf tutulmuştur (Çoban, 2012).

2.3.2. Planlı Dönem

Planlı dönem 1963 yılından başlayarak günümüze kadar gelen dönemi içermektedir. Planlı dönem, çalışma kapsamında 1963-1983, 1984-2002 ve 2003-2018 dönemi olmak üzere üç başlık altında incelenecektir.

2.3.2.1. 1963-1983 Dönemi

1980 öncesi konut üretimi çoğunlukla özel kesim tarafından gerçekleştirilmiş; özellikle 1950-1980 döneminde özel teşebbüslerin konut üretimi, konut patlaması ve

konut mucizesi olarak anılmıştır. Konutlar çoğunlukla küçük inşaat firmaları tarafından üretilmiştir. Bu dönemde kamu, gerek konut üretiminde gerek konut finansmanında çok sınırlı rol oynamış, daha çok düzenleyici görev üstlenmiştir (Solak, 2015).

Bu dönemde beş yıl arayla dört plan uygulanmıştır. I. plan (1963-1967), II. plan (1968-1972), III. plan (1973-1977) ve IV. plan (1978-1982) tarihleri arasında uygulanmıştır.

I. planda yatırımlar üretken ve daha az üretken olarak ikiye ayrıldıktan sonra kamu hizmeti yatırımlarının coğrafi dağılımında az gelişmiş bölgelere öncelik verilmiştir. Emek yoğun ve üretken olduğu düşünülen yatırımlar az gelişmiş bölgelere yapılmıştır. Bu dönemde yatırımların büyüme potansiyeli, dengeli bir sanayileşme ve yerleşmenin bir aracı olarak belirlenmiştir.

Kentleşme oranı 1968'den sonra artmıştır. Konut sektörüne yapılacak yatırımın tüm yatırımlar içindeki payı %17,9 olarak belirlenmiştir. Konut sektörüne yapılacak yatırımın imalat sanayisine yapılacak yatırımdan daha düşük planlanmasına karşın programın sonunda konut sektörüne yapılan yatırım imalat sanayisine yapılan yatırımı geçmiş ve %20,1'i bulmuştur. Bu dönemde devlet konut piyasasında düzenleyici rolde olup özellikle finansman sağlama konusunda çeşitli argümanlar geliştirmiştir (Akalin, 2016).

II. plan'da konut politikası önceki plana göre çok değişmemekle birlikte konut yatırımları %15 gibi planlanmışken dönem sonunda %17 olmuştur. Bu plan düşük gelir gruplarına odaklanırken, konut ihtiyaçlarını karşılamak için önlemler getirmemiştir. Sadece bu alanda kamu sektörünün sorumluluğu özel sektörle paylaşması gerektiği belirtilmiştir. Bu planda, tek bir kaynaktan konut için tahsis edebilecekleri fonlarla birlikte çeşitli kuruluşların elinde kredi fonları toplamak ve bunları belirli önceliklere göre kullanmak fikri mevcut olup dönem sonunda gerçekleştirilememiştir.

III. planda kamu tarafından alt ve üst yapısı tamamlanmış bölgelerdeki gecekondular muaf tutulmak şartı ile alt ve üst yapısı tamamlanmamış alanlarda yapılacak gecekondulara iznin verilmeyeceği ve bunun yanında gecekonduların bir kısmının yenilenmesi gerektiği belirtilmiştir. Kamusal kaynakların sosyal ve toplu konutlara

tahsis edilmesi gerektiğine odaklanan III. planda, bu alandaki engelleri ortadan kaldıracak konut yapımının teşvik edilmesi ve finansman önlemlerinin geliştirilmesi öngörülmüştür. Bu planda sosyal konut olgusuna ilk iki plandan daha fazla yer verilmiştir. Yine konut ölçülerinin standartlaştırması, yapı kooperatifleri için ayrılan alanların yanında toplu konutlar için de yer ayrılması plan içine alınmıştır.

IV. planda, ilk üç plandaki programın tekrarlanmasının ötesine geçilmemiştir. Bu planda şehirlerde büyük arazi rantları ve yeni imar planlarında oluşabilecek spekülasyonların önlenmesi yer almaktadır. Ayrıca karayolu, su, elektrik, kanalizasyon gibi altyapı hizmetlerinin gecekondulara götürülmesi ve gecekonduların iyileştirme alanları ile kamuya açık arazilerde bulunan vatandaşlara uzun süreli arazinin kullanım hakkı sağlanması öngörülmüştür. İnşaat teknolojisinin geliştirilmesi, altyapı ve üst yapının modern teknoloji ile yapılıp toplu konut özendirilmesi plan çerçevesinde olmuştur. IV. plan dönemi sonunda, toplam yatırımların içinde konut yatırımları % 15,8 olarak gerçekleşmiştir.

1979 yılı sonrası ekonominin tamamında ve özellikle inşaat sektöründe, yatırım seviyesindeki durgunluğa rağmen amaçlanan konut inşaatı seviyesinin üzerinde bir üretim yapılmıştır. İnşaat pazarındaki durgunluğun ve konut arzındaki düşüşün bir sonucu olarak konut kiralari artmıştır (Keleş, 2012).

Kamuya yapılan açıklamalarda konut sorununun sadece özel sektörün sorunu olmadığı, ülkenin daha geniş halk topluluklarının sorunu olduğu ileri sürülmüştür. Dernekler, eğitim ve araştırma kurumları, sendikalar, vakıflar ve çeşitli meslek odaları konut problemleri ile ilgili toplantılar seminerler düzenlemiş kamuoyu bu konuda bilgilendirmişlerdir. İşte böyle bir ekonomik ortamda 1981 yılında 2487 sayılı *Toplu Konut Kanunu* yayınlanmıştır. Kısaca Türkiye’de devlet söz konusu kanuna kadar konut sorunu ile mücadelede pek kurumsal önlemler almamıştır. 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu’nun dayandığı prensipler aşağıda birkaç başlıkta kısaca özetlenmiştir.

Toplu Konut: Yasanın ilk prensibi, bireysel konut üretiminin değil, büyük ölçekli toplu konut üretiminin teşvik edilmesidir. Bu anlamda Yasanın 2. maddesi, yılda 750-1000 ev üretilmesi şartını getirmektedir. Böylece konut açığının kapatılması için uzun vadede pozitif bir politika olabileceği kararlaştırılmıştır.

Dar ve Orta Gelirliler: İkinci adım olarak dar ve orta gelirliilerin konut sorunlarının giderilmesi kararı alınmıştır.

Sosyal Konut: Yasanın dayandığı üçüncü ilke, toplu konutun ölçeğine ilişkindir. Nitekim bu konuyla ilgili kanunun 2.nci maddesinin 3. fıkrasına göre, sosyal konutlar toplumunun yaşam koşulları, sosyal yapısı, örf ve adetlerine uygun, düşük bütçeli ve brüt 100 metrekareyi aşmaması gerekmektedir.

Büyük Şehirlerde Yığılmanın Önlenmesi: Toplu Konut Yasası ile dördüncü olarak konut sektörünün canlanması ve kırsal bölgelerdeki şehir merkezlerinden büyük kentlere göçün azaltılması hedeflenmiştir (Keleş, 2012).

Toplu Konut Kanunun ardından yeni bazı kurumlar kurulmuştur. Bu kurumların önde gelenlerinden birisi Toplu Konut Fonu'dur (TKF). TKF, kanunla öngörülen kamu hizmetlerinin yerine getirilmesi için kurulmuştur. Türkiye Emlak Kredi Bankası'nda açılan bu fonun en önemli kaynağı devlet bütçesidir. Her yıl Bütçe Yasası ile bu fona %5'lik bir bütçe tahsis edilmesi kararlaştırılmıştır. Ek olarak, Fon, Hazine uyarınca Fon adına toplu konut bonolarının satışını da finanse etmektedir.

Toplu Konut Kanunu'nun getirdiği yeni kurumlardan bir diğeri ise Yapı Biriktirme Hesabı ve Kredisidir. Yapı Biriktirme Hesapları, konut edinmek isteyenleri teşvik etme ilkesine dayanmaktadır. Herhangi bir bankada bu amaçla açılan hesaplara bu isim verilmektedir. Aslında, bu yöntem birçok Avrupa ülkesinde uygulanmakta olup, Türkiye Emlak Bankası 1950'den 1988'lere kadar bir dereceye kadar uygulamıştır. Hesabı açan kimse bir yıl istenen parayı biriktirdikten sonra konut edinmek için Türkiye Emlak Kredi Bankası'na başvurabilmekteydi. Konut talebine göre yapı yaklaşık maliyetinin %20 ile %25'i en geç 3 yıl içinde hesapta biriktirmesi şartı mevcuttu (Keleş, 2012).

1979 yılında 7129 sayılı Bankalar Yasası mevduat toplayan kamu bankalarına da Türkiye Emlak Kredi Bankası ile birlikte yapı biriktirme hesabı açma yetkisi vermiştir. Bu değişiklik haricinde özendirme primi ve faiz farkının iade edilmesi hakkı da verilmiştir. Bireyler yapı birikim hesabında biriktirdiği paralarının süresine ve miktarına bağlı olarak %15 ile %25 arasında özendirme priminden yararlanmaktadır.

2487 sayılı Toplu Konut Yasasının kısa bir değerlendirmesini Şu Şekilde yapmak mŐmkŐndŐr:

- 2487 sayılı Toplu Konut Yasasının uygulanmasında bir takım aksaklıklar yaşanmıştır. Örneğin; kamu otoritesi her yıl bŐtçenin %5'ini konut yatırımları için ayıracağını taahhŐt etmesine rağmen bunu gerçekteŐtirmemiŐtir. Bunun yanında en Önemli maddelerden birisi olan yapı kooperatifçiliğinin gelişimi istenilen dŐzeyde olmamıŐtır. Ancak her ne kadar aksaklıklar yaŐanmıŐsa da toplu konutların genel itibari ile inşaat sektörünün kurumsallaŐması için Önemli bir adım olduğu söylenebilir.
- TŐm konut sorunlarının bu yasa ile çŐzŐlmesini beklemek gerçekçi değildir. Yine, toplumsal konut Őretimini artırmanın bir yöntemi olarak, toplu konutları gecekondu bŐlgesi için bir seçenek olarak ve sorunu ortadan kaldırmak için bir yöntem olarak değerlendirmek de doğru değildir.
- KamulaŐtırmayı hızlandırma, yapı birikim hesaplarının talebin hangi yönde olduğunu göstermesi ve hesabın desteklenmesi olumlu sonuçlar doğurmuştur.
- Kamu Konut Fonu ve TŐrkiye Emlak Kredi Bankasının finansŐrlŐęŐ inşaat sektöründe canlanmayı sağlamıştır. Özellikle bŐyŐk Ölçekli firmaların desteklenmesi bŐyŐk projelerin ŐnŐnŐ açmıştır.

2.3.2.2. 1984-2002 DÖnemi

2487 sayılı yasa Őç yıl yŐrŐrlŐkte kaldıktan sonra istenilen sonuç alınamayınca yŐrŐrlŐkten kaldırılıp 1984 yılında 2985 sayılı yeni Toplu Konut Yasası yŐrŐrlŐęe girmiştir. 2985 sayılı Toplu Konut Yasası, 2487 sayılı yasaya göre Őlkede bulunan konut açığının kapatılması adına daha somut ve etkili bir yasadır (Karasu, 2009).

Halen yŐrŐrlŐkte olan 2985 sayılı Toplu Konut Yasası otonom bir Toplu Konut Fonu kurulmasına ve gelirlerinin doğrudan vergi ve bazı fonlardan sağlanmasına olanak sağlamıştır. Kurulan fonun yanında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. 1990 yılında çıkarılan KHK ile Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı ikiye ayrılmıŐ ve Toplu Konut İdaresi ve Kamu Ortaklığı İdaresi Şeklinde yeniden ŐrgŐtlenmiŐtir. Başka bir deyişle 2985 sayılı Yasa bugŐnkŐ Toplu Konut İdaresinin Başkanlığı (TOKİ) kurulmasının temelini oluŐturmuŐtur.

İlgili yasa ile birlikte aynı yıl Toplu Konut Yasası Uygulama Yönetmeliği de çıkarılmıştır. Yönetmelik Toplu Konut Fonu'nun kullanım biçimini göstermekte; toplu konut uygulamalarıyla ilgili kararları tanımlamakta ve konut kredilerinin miktarı, vade ve faizlerle başvuru biçimlerini düzenlemektedir. Özellikle kredi miktarında ve faiz oranlarında yapılması gereken değişiklikler nedeniyle Toplu Konut Yönetmeliği beş yıl içinde altı yedi kez değiştirilmiş ve en yenisi 30 Mayıs 1989 tarihinde yürürlüğe konmuştur. Bunda da Ocak 1993'te yeni değişiklikler yapıldığı gibi ayrıca belediye arsaları üzerinde toplu konut üretimi için yeni bir yönetmelik çıkarılmıştır. 1995'te ise yeni bir kredilendirme sistemini düzenleyen Toplu Konut Tasarruf Sistemi ve Konut Kredileri Yönetmeliği yürürlüğe girmiştir (Yılmaz, 2016)

Toplu Konut Yasası'nda merkezi yönetim, konut politikalarını uygulamakla sorumlu tek otorite sayılmıştır. Toplu Konut Fonu'nun yönetimi Tasarrufların Teşviki ve Kamu Yatırımlarının Hızlandırmasına İlişkin 2985 sayılı yasayla kurulan Toplu Konut Yönetimi'ne verilmiştir. Toplu Konut Yönetimi'nin görevi konut politikalarının ilkelerini saptamak değil; sadece konut fonunu yönetmektir. Dolayısıyla bu alanda önemli bir görev ve yetki boşluğu ortaya çıkmıştır. 1984'ten sonra bu boşluk de facto olarak Başbakanlık danışmanlarınca doldurulmaya çalışılmıştır. DPT ve Toplu Konut Yönetimi uzmanları kendilerine yardımcı olmuşlardır.

Toplu Konut Yasası; toplu konut yerleşim alanlarını, toplu konut yönetiminin belirleyeceği esaslara uygun olarak saptama yetkisini valiliklere vermiştir. Gerektiğinde bu yerlerin arsa ofisi eliyle kamulaştırılması öngörülmüştür. Toplu konut alanı ise Toplu Konut Uygulama Yönetmeliği'nin ikinci maddesinde toplu konut inşa etmek amacıyla valiliklerce tespit edilen alanlar olarak tanımlanmıştır. Ne yasada ne de tüzükte toplu konut uygulamalarına ilişkin olarak yerel yönetimlere herhangi bir sorumluluk verilmiş olmadığı halde yönetmelikte toplu konut alanlarının valiliklerce belediyelerle işbirliği yapılmak suretiyle belirlenmesi öngörülmüştür.

Toplu konut alanlarının anakent belediyelerin sınırları içinde en az 1.000 konutun, diğer belediyelerin sınırları içerisinde ise en az 400 konutun sığacağı büyüklükte ve yerleşme yerinin nazım imar planı sınırları içerisinde bulunması gerekmektedir.

Toplu konut alanlarının belirlenmesinde ilgili Yönetmekte belirtilen şartlar şöyle sıralanmaktadır:

- Yerleşim yerinde bir konut gereksinmesinin olması gerekmektedir.
- Büyük yatırım projeleri nedeniyle bir konut gereksinmesinin ortaya çıkması lazımdır.
- Kentsel gelişmeyi engelleyici etmenlerin bulunmaması gerekmektedir.
- Çevre kirliliği sorunu yaratmamalıdır.
- Altyapının ve toplumsal tesislerin olması, eğer yoksa konutların yapımı bitinceye değin bunu gerçekleştirmeyi sağlayacak önlemlerin alınması gerekmektedir (Keleş, 2012).

2.3.2.2.1. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)

Bugün konut sektöründe en kurumsal yapı TOKİ ve iştirakleridir. Bu açıdan çalışmanın gelinen bu aşamasında öncelikte 1984 yılında 2985 sayılı Kanunla temelleri atılan Toplu Konut İdaresi Başkanlığının amaçları, görevleri, çalışma programı, kredilendirme faaliyetleri ve öncelikleri kısaca özetlenecek ardından Toplu Konut İdaresi tarafından gerçekleştirilen konut üretimine ilişkin güncel veriler paylaşılacaktır.

2.3.2.2.1.1. TOKİ'nin Amacı ve Görevleri

TOKİ'nin amacı, alt ve yoksul gelir grupları içinde barınma sorunu yaşayan kesime sosyal konut sağlamaktır. Konut ihtiyacı en yüksek olan alanları belirlemek için ülke genelinde araştırma yöntemleri uygulayan ve toplu konut yatırımları için uzun vadeli bir eylem planı hazırlamaya yetkili kurum Toplu Konut İdaresi'dir. Toplu Konut İdaresinin 2985 sayılı Kanunla belirtilen görevleri aşağıdaki gibidir.

- *Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak,*
- *Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek,*
- *Konut inşaatı ile ilgili sanayi veya bu alanda çalışanları desteklemek.*

- *Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları⁵, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek,*
- *Bakanlıkların talebi ve bağlı bulunduğu Bakanın onayı halinde talep konusu proje ve uygulamaları yapmak veya yaptırmak,*
- *İdareye kaynak sağlanmasını teminen kâr amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak,*
- *Devlet garantili veya garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak,*
- *Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekonduların dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak,*
- *Yurt dışından, görev alanıyla ilgili harcamalarda kullanılmak üzere Hazine Müsteşarlığının uygun görüşü üzerine kredi almaya karar vermek,*
- *Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek,*
- *Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek,*
- *Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmaktır⁶.*

2.3.2.2.1.2. TOKİ'nin Çalışma Programı

TOKİ çalışma programını oluştururken en çok konut açığının olduğu bölgeleri seçmekte ve bu bölgelerdeki yerel ve idari kurumlarla çeşitli görüşmeler gerçekleştirerek fizibilite etütleri yapmaktadır. Bu süreç genel itibarıyla şu şekilde gerçekleşmektedir:

- *Nüfusu 40.000 ve altında olan ilçe ve beldelerin konut ihtiyacının karşılanması ve örnek toplu konut projeleri geliştirilmesi amacıyla yerel*

⁵ Sosyal Donatı Alanları: Toplu konutların yapıldığı yerleşkede bulunan çocuk oyun alanları, futbol, basketbol, voleybol sahaları ve diğer dinlenme, zaman geçirme alanlarıdır.

⁶ Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, <https://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>

yönetimlerin ve kamu idarelerinin (Valilik/Belediye/Kaymakamlık) önereceği arsalar üzerinde TOKİ tarafından talep organizasyonu yöntemi ile toplu konut uygulaması yapılmaktadır.

- Kent merkezi veya merkeze yakın gelişme aksı üzerinde yer alan, genel altyapısı tamamlanmış arsalar (Belediye ve Hazine mülkiyetinde bulunan arsalar) konut inşaatı yapılmak üzere TOKİ'ye önerilebilmektedir.
- Resmi başvuru öncesinde yapılacak konut tip ve sayılarını belirlemek için başvuruyu yapan Valilik, Kaymakamlık veya Belediye tarafından anket formu düzenlenmektedir.
- Yerel yönetimlerin resmi başvuruları ile yerinde yapılan incelemeler sonrası, Toplu Konut İdaresi tarafından uygun görülen alanlarda çalışmalar başlatılmaktadır.
- Uygulamanın TOKİ tarafından uygun görülmesi halinde, yine TOKİ tarafından belirlenecek konut tipi, m² ile satış fiyat ve koşulları çerçevesinde Belediye tarafından talep edilen konut sayısı kadar konut alıcısı temini başvuruyu yapan yerel yönetimler tarafından sağlanmaktadır.
- Alt gelir grubu konutlar (2+1) ve orta gelir grubu konutlar (3+1) şeklinde kategorilendirilmiştir.
- Başlatılan proje kapsamında, başvuru bedeli yatırılarak yeterli talep toplanması halinde planlanan projenin ihale işlemleri başlatılmaktadır⁷.

2.3.2.2.1.3. TOKİ'nin Öncelikleri ve Konut Kredilendirme Faaliyetleri

Düşük gelir grupları ve dezavantajlı gruplar için sosyal konut üretiminde bulunmak amacı ile kurulan TOKİ'nin bu anlamda bazı öncelikleri mevcuttur. Toplu Konut Fonu'ndan şehit aileleri, terör malulleri ile dul ve yetimler gibi dezavantajlı gruplar için açılan faizsiz konut kredisinin ilk uygulaması 1985 yılında başlatılmıştır. Bu kapsamda Polis Vazife ve Salahiyet Kanununa bir madde eklenerek, 01.01.1971 tarihinden itibaren şehit olan polislerin ailelerine Toplu Konut Fonu'ndan 5.000 TL faizsiz kredi verilmesi kararlaştırılmıştır. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'na 1991 yılında bir madde eklenerek kredinin verileceği kitle arttırılmıştır.

⁷ Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, <https://www.toki.gov.tr/talep-org-genel-surec>

Kredi başvurusu için Sosyal Güvenlik Kurumundan alınacak gerekli belgelerle Ziraat Bankası'na başvurulmaktadır. Kredinin kullanılabilmesi için konutun bir yıl içinde alınmış olması şartının dışında herhangi bir şart yoktur. Konut tipi ve bulunduğu bölge bu anlamda fark etmemektedir.

Kredi miktarı her yıl Türkiye İstatistik Kurumu'nca Türkiye geneli için ilan edilen yıllık fiyat artış oranı kadar arttırılmaktadır. Kredinin miktarı 2018 yılı için 114.000 TL'dir. Kredinin geri ödemesi, hak sahibinin her türlü tazminat dahil almakta olduğu maaşının ¼'ü tutarındaki miktarın T.C. Sosyal Güvenlik Kurumu'nca kesilmesi suretiyle yapılmaktadır. Krediyeye faiz uygulanmamaktadır. Ancak, kredinin açılışında bir defaya mahsus olmak üzere hak sahibinden kredinin %1'i oranında masraf alınmaktadır⁸.

2.3.2.2.1.4. TOKİ'ye Ait Mevcut Veriler

TOKİ, kurulduğu 1984 yılından 2002 yılına kadar geçen 19 yılda, finansman yoluyla yaklaşık 950.000 konut kredisi desteği sağlarken, aynı zamanda hazineye ait arazilerinde 43.145 konutun yapımını tamamlamıştır⁹. 2002'den sonra TOKİ konut projelerinin finansmanını sağlamanın yanında, konut yapımını da üstlenmiştir. Bu çerçevede konut üretimi sayısı artmıştır.

Tablo 2.1'de 2002-2018 yılları arasında TOKİ sosyal konut üretim raporu sonuçlarını özetlenmektedir. Buna göre; 2002 yılından 2018 yılına kadar hükümetin uyguladığı planlı kentleşme ve konut üretimi seferberliği kapsamında 81 ilde 3.613 şantiyede 829.419 konut üretilmiş olup bu konutların 717.154'ünün (%86,5) sosyal konut niteliğinde olduğu ileri sürülmektedir. Bu konutlardan satılan konut sayısı 695.572 adet olup teslim edilen konut sayısı 655.194 adettir. Yapım ve proje işleri aşamasında 104,7 milyar Türk Lirası harcama yapılmış olup toplamda 5.923 ihale gerçekleşmiştir.

Alt-yoksul gelir grubu TOKİ'nin asıl hedef kitlesi olması gerekirken 2002-2015 yılları arasında alt-yoksul kesim için üretilen konutların toplam konutlar içindeki payı sadece %22,6'dır. 2016 yılına ait TOKİ üretim raporunda konut dağılımı

⁸ Toplu Konut İdaresi Başkanlığı <https://www.toki.gov.tr/restorasyon-kredileri>

⁹ Toplu Konut İdaresi Başkanlığı <https://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>

olmamasından kaynaklı toplam konut içindeki alt-yoksul gelir grubu payına ulaşılmamıştır. 2017 yılında ise alt-yoksul kesim için üretilen konutların toplam konutlar içindeki payı %18,9'a gerilemiştir. Sosyal konut üretimi konusunda en yetkili kurum olan TOKİ'nin asıl görevinin alt-yoksul gelir gurubuna konut üretmek olmasına rağmen her geçen yıl bu kesim için üretilen konutun toplam konut içindeki payı azalması, sosyal politikalar konusunda ülkenin geriye gittiğini göstermektedir. 2018 yılı raporunda da gelir grubu bazında konut dağılımına ulaşılmamıştır.

Bir konutun sosyal konut sıfatını alabilmesi için o konutun kâr amacı gütmeyen bir kamu kuruluşu ya da sivil toplum kuruluşu tarafından üretilmesi yetmemektedir. Ancak ve ancak konutun dar gelirli ve yoksul hanelere ister mülkiyet esasına ister kiraya dayalı bir şekilde olsun hanenin sosyo-ekonomik durumu göz önünde bulundurularak tahsis edilmesi durumunda sosyal konuttan bahsedilebilir. TOKİ'nin konut dağılımında bu tanıma uyacak konutlar alt-yoksul gelir grubu, afet konutu uygulaması, tarım köy uygulaması için üretilen konutlar şeklindedir. Geri kalan kesimler için (dar ve orta gelir grubu, gecekondü dönüşüm) üretilen konutlar ise piyasa koşullarında satışları yapılmasından kaynaklı sosyal konut tanımına uymamaktadır. Buna rağmen TOKİ'nin 2002-2017 yılları arasında ürettiği toplam konutların içindeki dar ve orta gelir grubuna satılmak üzere üretilen konut ile gecekondü dönüşüm projelerinden elde edilen konutların toplam payları %61,7 şeklindedir. Dolayısıyla TOKİ konut üretiminden en büyük payı aslında sosyal olmayan konutların aldığı görülmektedir.

TOKİ kurumsal yapısı itibari ile hem halka hem de devlete karşı sorumludur. Sorumluluk temeli hem ahlaki hem de hukukidir. TOKİ'nin sosyal sorumluluk güdüsü ile hareket etmesi gereği, görevsel ve yönetsel sorumluluğundan kaynaklanmaktadır. Sosyal sorumluk kriterlerine bakıldığında hesap verebilirlik, ahlaki davranış, gönüllülük ve sürdürülebilirlik ön plana çıkmaktadır (Yemişçi, 2009). TOKİ bağımsız bir kuruluş olmamasından kaynaklı iktidar tarafından yapılan yönlendirmelerle yukarıda bahsi geçen bazı sosyal sorumluluk kriterlerini taşımamaktadır.

Tablo 2.1: 2002-2018 TOKİ Konut Üretim Raporu

KONUT UYGULAMALARI DAĞILIMI	2002-2015		2002-2016	2002-2017		2002-2018	
	Bin	%	Bin	Bin	%	Bin	%
Alt-Yoksul Gelir Grubu	146.232	22,62	-	150.465	18,91	-	-
Dar ve Orta Gelir Grubu	265.295	41,04	-	355.938	44,73	-	-
Gecekondu Dönüşüm	97.257	15,04	-	135.364	17,01	-	-
Afet Konutu Uygulaması	37.613	5,82	-	37.734	4,75	-	-
Tarım Köy Uygulaması	5.658	0,88	-	6.052	0,76	-	-
Toplam Sosyal Konut Sayısı	552.055	85,39	585.418	685.553	86,16	717.154	86,46
Toplam Kaynak Geliştirme	94.418	14.61		110.107	13.84	112.265	13.54
Toplam Konut Sayısı	646.473	100		795,660	100	829.419	100
Satılan Konut Sayısı	567.210		588.221	628.747		695.572	
Teslim Edilen Konut Sayısı	531.285		564.445	609.498		655.194	
Yapılan İhale Sayısı	5.309		5453	5.790		5.923	
Yapım ve Proje Bedeli (MR TL)	68,4		74,28	96,11		104,7	

Kaynak: Veriler Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 2015 yılından itibaren yayınladığı TOKİ konut üretim raporlarından alınarak tablolştırılmıştır.

Sosyal konut adı altında üretilen konutların başvuru kriterleri Muğla örneğinde olduğu gibi genellikle esnetilip neredeyse bütün kesimlere arz edilir. Bu konutların temel özelliği bölgeden bölgeye farklılıklar gösterse de genellikle piyasa koşullarından konut fiyatı açısından %20-25 oranında daha avantajlı olmalarıdır. Yine TOKİ konutlarının özellikle ödeme planları ve faiz oranları serbest piyasa koşullarına göre daha avantajlıdır. Bu avantajlar tüketici lehine görülmeyle birlikte aslında TOKİ'nin tüketiciyi düşünmesinden kaynaklı değildir. TOKİ'nin pazarlama stratejisidir. Bu strateji hem ürettiği konutların sosyal konut statüsüne girmesini sağlıyor hem de piyasada rekabet gücünü destekliyor hem de iyi kârlar elde etmesini sağlıyor. Gecekondu dönüşümlerinden elde edilen konutların yasal dayanağı 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu olup bu kanun çerçevesinde kamulaştırma yapılmaktadır. Kamulaştırma ile birlikte alanı boşaltma, yıkma ve yeniden üretme sürecini başlatmaktadır. TOKİ gecekondu sahipleri ile piyasada kat karşılığı arsa sahipleri ile anlaşılan piyasadaki yüklenici gibi hareket ettiğinden burada da sosyal konuttan bahsedilemez. TOKİ 2985 sayılı kanun ve daha sonrasında çıkarılan çeşitli yönetmeliklerle elde ettiği devlet tasarrufunu (kamulaştırma, imar planları yapma, hazine ve belediye arsalarına konut yapma yetkisi) kullanarak aslında bir nevi haksız rekabet yaparak piyasaya yön vermektedir. 1984-2003 yılları arasında asıl işlevi konut üretmekten ziyade konut yapım işini teşvik eden pozisyonunda olan TOKİ, toplamda 940 bin konutun yapımına destek vermiştir. 2003 yılından sonra hâsılat paylaşımı, kaynak gelişimi gibi yöntemlerle sektördeki büyük sermayedarlarla işbirliği yaparak büyük projeler gerçekleştirmiştir (Keleş, 2014). 2003 yılından beri Türkiye'deki TOKİ devlet kapitalizmin bir örneği olarak inşaat sektöründe hükümetin yarattığı en güçlü piyasa aktörüdür.

2.3.2.3. 2003-2018 Dönemi

2002 yılı genel seçimlerinde iktidara gelen Adalet ve Kalkınma Partisi (58. Hükümet) kendinden önceki yönetimin döneminde çıkan ekonomik krizi aşmak için bir dizi plan yapmıştır. Hükümetin ekonomik kurmaylarının ekonominin motor gücü olarak inşaat sektörünü önermeleri ve yine hükümetin sosyal politika uzmanlarının tavsiyeleri üzerine kitlelerin güvenini kazanmak için sosyal politikaların uygulama alanlarının, geri dönüşünün en hızlı alanların başında barınma sorunlarının

giderilmesinin gelmesini tavsiye etmeleri; hükümeti bu alana yönlendirmiştir. Bu fırsatı konut ve konut politikalarını ele almak için kullanmak isteyen yeni hükümet tüm ülkede konut seferberliği başlatmıştır.

Türkiye'nin 2001 yılında girdiği finansal krizin yarattığı tahribat ile ortaya çıkan işsizlik ve bunu izleyen düşük talep, piyasaları tıkamıştır. Krizle birlikte uygulanan makroekonomik politikalar enflasyon ve faiz oranlarını düşürmüştür. Enflasyon ve faizin düşmesi ile birlikte yüksek büyüme varlık fiyatlarını artırmıştır. Bu süreç ile birlikte bankalar düşük faizli konut kredileri arz ederek konut talebini canlandırmış ve konut fiyatları yükselmiştir (Büyükduman, 2014).

Hükümetin piyasaları işler hale getirmek için uyguladığı Keynesyen reçeteleri¹⁰ aslında bir önceki dönemin ekonomi bakanı olan Kemal Dervişten kaldığı gerçeği AKP'nin ekonomi konusundaki başarısına hiçbir gölge düşürmemiştir.

İktidara gelmesinin ardından AK Parti, 2985 sayılı Toplu Konut Yasasında yaptığı değişiklikler¹¹ ile Toplu Konut İdaresinin özerk yapısını güçlendirmiş kamulaştırmadan, imar planlarının yapımına ve gecekondulu mahallelerin dönüşümüne kadar birçok yetkiyi Toplu Konut İdaresine vermiştir.

¹⁰ Bu reçeteler hayata geçirilerek emek yoğun sektörler (başta inşaat sektörü) ayağa kaldırılmış, işsizlik sorununu kısmen çözülmüş, bu gelişme neticesinde satın alma gücü nispeten artmıştır.

¹¹ 2002 yılından sonra 2985 Sayılı Yasada Yapılan Önemli Değişiklikler:

1. Değişik: 31/7/2003-4966/3 md. Toplu konut alanlarına arsa temin edilmesi. Bu maddenin eklenmesi ile toplu konut yapımı için arsa temini kolaylaştırılmıştır.
2. Değişik: 31/7/2003-4966/4 md. Afet mahallerinde konut yapımının teşvik ve desteklenmesi. Bu madde ile afet alanlarının dönüştürülmesi hızlanmıştır.
3. Değişik birinci fıkra: 24/7/2008-5793/7 md. Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere ve finans kurumlarına ortak olma yetki tanınmıştır. TOKİ gecekondulu dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerde veya valiliklerce toplu konut iskan sahası olarak belirlenen alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki planlar ile imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir. Bu değişiklik ile TOKİ'ye imar planlarının yapılması yetkisi verilmiştir. Ayrıca bu değişiklik ile Başkanlık kanundaki görevleri çerçevesinde gerçek ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve bunların içerisinde veya üzerinde bulunan her türlü eklenti ve yapıları kamulaştırmaya yetkilendirilmiştir. Söz konusu üç değişiklik ile TOKİ'nin hareket kabiliyeti daha da artmıştır. <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2985.pdf>

Bu dönemde TOKİ bir piyasa aktörü gibi çalışmış ve çalışmaya da devam etmektedir. Gücünü kamudan alarak inşaat sektöründe rekabet üstünlüğünü ezeli bir şekilde kurmuştur. Çeşitli iştirakler (Emlak Konut, TOBAŞ, Boğaziçi Yönetim A.Ş. GEDAŞ, Vakıf GYO, Vakıf İnş. Res A.Ş.) kurarak lüks konut üretimi, belediyelerle ortak alt ve üst yapı üretimi, kentsel dönüşüm, stadyum, okul, hastane gibi büyük yapılar inşa ederek inşaat sektörünün tüm alanlarına girmiştir. Özerk yapısı sayesinde piyasada esnek hareket etmektedir. Bu nedenden kaynaklı piyasanın gerisinde kalmayıp tam aksine piyasaya yön vermektedir. Yapacağı konutları genellikle plansız ve rant değeri düşük hazine arazileri üzerine yapmaktadır. TOKİ'nin imar planları yapma yetkisi olmasından kaynaklı yerelde belediye ile ilgili sorunlar yaşamadan şehir merkezine en yakın plansız hazine arazilerini bedelsiz tapu tescillerini alıp imar planlarını yapıp inşaata başlamaktadır. Arsaları bedelsiz almasından dolayı bağımsız bölümlerin maliyeti azalmakta ve piyasada rekabet gücü artmaktadır. Ürettiği konutların fiyatlandırmasında kendi iştiraki olan GEDAŞ taşınmaz değerlendirme firması konutların fiyatlarını belirlerken sosyal konut olmalarından ziyade piyasa koşullarını göz önünde bulundurarak piyasanın %15-20 aşığına fiyat belirlemesi yapmaktadır. Toplu konut bölgesinde ürettiği konutların %20 kadarlık kısmını yoksul ve dezavantajlı gruplara düşük bir bedelle tahsis edip geri kalan konutların sosyal konut statüsünde kalmasını sağlamaktadır. AKP'nin 2002 yılında devir aldığı Türkiye finansal krizini Harvey'in deyimini ile yeni şantiye alanları yaratarak aşmıştır. TOKİ'nin fonksiyonel yapısını güçlendirerek sadece konut sektöründe değil, tüm inşaat sektöründe lider aktör olmayı sağlamıştır.

AKP'nin tek başına iktidar olduğu 2002-2018 yılları arasında 2.392.568.571 m2 inşaat ruhsatı, ilgili bakanlık ve belediyeler tarafından verilmiştir. Aynı dönemde inşaatı başlayan bağımsız bölüm bazında konut sayısı 11.597.370 adettir. TOKİ'nin bu dönemde toplamda ürettiği konut sayısı 717.154 adettir. Başka bir deyişle bu dönemde toplam konutların %6'sı TOKİ tarafından yapılmıştır. 2002-2018 yılları arasında yapılan bu konutların 8.420.743 adedi yapı kullanım belgesi alırken geriye kalan 3.176.897 konut yapı kullanım belgesi almamıştır (TUİK 2019). Yapı kullanım belgesine sahip olmayan bu konut imar affından yaralandıkları düşünülmektedir. 2018 Haziran 3194 sayılı imar kanununda yapılan değişiklik ile imar kanununa aykırı yapılaşmaya bazı aflar sağlanmıştır (Resmi Gazete, 2018). Bu rakamlara

bakıldığında AKP hükümetlerinin tercihini beton ekonomisinden yana yaptığı çok açık ortadadır. AKP hükümetinin ekonomideki temel motor gücü seçtiği beton ekonomisinin baş aktörü olan TOKİ, yabancı tasarrufların kendi ekonomilerinde yarattığı likidite fazlasının sıkıntısını da kısmen çözerek bu fazla likiditenin ithalatını sağlayarak bu tasarrufların beton ekonomisine emilmesini sağlamıştır. TOKİ'nin yaptığı harcamalar, kamu harcamaları gibi işlev görmektedir. Bu harcamalar piyasada bir çarpan etkisi yaratmakta olup toplam talebi pozitif yönde etkilemektedir. TOKİ bedelsiz elde ettiği arsalar üzerinde yaptığı konutların inşaat maliyetlerinin üzerine arsa payı bedeli ekleyerek kâr elde etmektedir. Elde ettiği karda müteahhit kârı yoktur. Çünkü piyasa koşullarının altında satmasının nedeni inşaat maliyetlerine müteahhit kârı eklememesinden kaynaklıdır. Yani TOKİ aslında ürettirdiği inşaatı, maliyetine tüketiciye satmaktadır. Konut bedelini inşaat maliyeti+arsa bedeli olarak hesaplanmasından kaynaklı tüketiciden inşaat maliyeti+arsa bedeli tahsil edilmektedir. İnşaat maliyeti taşıyon firmasının kasasına, arsa bedeli ise TOKİ'nin kasasına girmektedir. Kamu arazilerini bu şekilde tüketmesi ve ürettiği konutların sadece %20'sinin sosyal konut niteliğinde olması TOKİ'nin aslında sosyal politikanın negatif tarafında olduğunu göstermektedir. 2018 yılının ilk altı ayında konut inşaatı için alınan yapı ruhsatı sayısı 355.884 adet iken 2019 yılının ilk altı ayında bu rakam 119.984 adede gerilemiştir (TUİK, 2019). AKP hükümetinin 2002-2018 yılları arasında uyguladığı bu saadet zinciri tıkanma aşamasına gelmiştir. Bu anlamda bir mortgage krizinin çıkma ihtimalinin olduğunu söylenebilir. Özellikle konut kredi faiz oranlarının bir yıl içinde 2,5 katına çıkması tüketicilerin konut talebini kısmış var olan kredilerde de geri dönüşleri yavaşlamıştır. Bu sıkıntılara rağmen AKP iktidarı 2023 yılına kadar toplamda 1.200.000 adet sosyal konut üretim hedefine ulaşacağını vaat etmektedir (Gazete Trakya, 2017).

2.4. Sosyal Konut Uygulamalarını İnceleyen Ulusal Çalışmalar

Türkiye'de sosyal konutlara ilişkin ulusal literatürde genellikle Türkiye'nin çeşitli illerinde TOKİ tarafından yapılan sosyal konutlarda yaşayan insanların sosyo-ekonomik yapıları, oturduğu konut ve toplu konut ile ilgili memnuniyetleri incelenmiştir.

Beşirli ve Koçarlı'nın sosyal konut uygulamaları ve yoksulluğun yönetimini inceledikleri çalışmaları kapsamında 2012-2013 yılları arasında TOKİ'nin farklı sosyo-ekonomik özelliklerine sahip 13 ilinde¹² toplam 1225 kişiye anket uygulanmış ve 69 kişi ile de derinlemesine görüşme gerçekleştirilmiştir. Alan araştırması sonuçlarına göre katılımcılar, konut sahibi olmalarına rağmen yoksulluklarının bütün şiddeti ile devam ettiğini ve TOKİ öncesi aldığı bazı sosyal yardımların verilmediğini belirtmişlerdir. Ayrıca konutların dar olduğunu ve mülkiyeti TOKİ'de olup boş olan evlerin sabit giderlerinin (aidat) konut sahiplerine yansıtıldığını dile getirmişlerdir. TOKİ yerleşkesinde sosyal dışlanmaların olduğunu, sosyal donatı alanlarının işlevsiz olduğunu söylemişlerdir. Fakat bu olumsuzluklara rağmen daha önce oturdukları konutlardan daha iyi konutlarda oturduklarını belirtmişlerdir (Beşirli ve Koçancı, 2016).

Tezcan tarafından gerçekleştirilen çalışmada ise TOKİ evlerindeki yaşam biçimi kentsel mekânda ayrışma bağlamında Antalya Döşemealtı örneği üzerinden incelenmiştir. Araştırma kapsamında 50 kişi ile derinlemesine görüşme gerçekleştirilmiştir. Araştırma sonuçlarına göre, TOKİ'nin 1+1 konutlarında en düşük gelirli kesim ikamet etmektedir. Bu grup dezavantajlı kesim ile en yoksul kesimin birleşmesinden oluşmaktadır. Söz konusu konutlarda oturanlar genel olarak konutun kalitesizliğinden ve balkonlarının olmayışından şikâyetçi olduklarını ve sosyal dışlanmaya maruz kaldıklarını dile getirmişlerdir. 2+1 konutlarda da dar gelirli kesimin kaldığı ancak bu kesimin 1+1 konutlarında kalanlara nazaran daha memnun oldukları görülmüştür. Çalışmada 3+1 konutlarda kalanların orta ve üst gelir grubunda olanlar olduğu tespit edilmiş ve bu kesimin genel olarak memnun oldukları belirtilmiştir (Tezcan, 2015).

2015 yılında Arslan tarafından yapılan çalışmada Çankırı ilinde TOKİ tarafından yapılan tarım köy konutlarında ve yoksullar, dar ve orta gelirliler için üretilen konutlarda yaşayan insanların komşuluk ilişkileri, konut ve çevresinden memnuniyet düzeyleri incelenmiştir. Araştırma evreni 886 konut olup toplam 362 kişiye anket uygulanmıştır. Araştırma sonuçlarına göre, tarım köy konutlarında yaşayan

¹² Adana, Ağrı, Ankara, Antalya, Bursa, Erzurum, Eskişehir, Gaziantep, Kilis, Konya, Malatya, Sakarya ve Van.

insanların komşuluk ilişkilerinin iyi düzeyde olduğu, eğitim ve ekonomik imkânların diğer konutlarda yaşayanlara göre daha iyi olduğu tespit edilmiştir. Diğer gelir gruplarının kaldığı konutlarda komşuluk ilişkilerinin pek gelişmediği daha çok dini toplantılarda insanların bir araya geldiği sonucuna varılmıştır (Arslan, 2015).

Kunduracı tarafından yapılan çalışmada ise sosyal konut uygulamaları demografik, ekonomik ve konjonktürel bağlantılarıyla incelenmiş ve çalışma sonucunda kentleşmenin doğurduğu temel sorun alanlarından olan kent yoksulluğuna ve barınma sorununa çözüm olarak sosyal konut politikaları geliştirilmiştir (Kunduracı, 2013).

2012 yılında Es ve Oral tarafından yapılan çalışmada Kocaeli Gölcük İlçesi TOKİ uygulamasında, konut ve çevresinde bulunan sosyal donatıların konut kullanıcılarının beklentilerini karşılayabilme özelliği incelenmiştir. 281 kişiye uygulanan anketlerin sonucuna göre kullanıcılar sosyal donatı alanlarının eksik olduğu, çocuk parkı kapasitesinin yetersiz olduğu ve belli bir yaş grubuna hitap ettiği eleştirisini yapmışlardır. Bunun yanında katılımcılar konutların ses ve ısı yalıtımından da genel olarak memnun olmadıklarını belirtmişlerdir (Es ve Oral, 2014).

2.5. Konut Değerleme Esasları

İnsanların en temel ihtiyaçlarından olan barınma günümüzde modern yapılarla karşılanmakta ve bu yapılar konut denilmektedir. Konut, bu hali ile piyasa ekonomisinde dayanıklı tüketim malı olarak adlandırılmaktadır. Konutlar aynı zamanda irat üretmeleri, zamanla değerlerinde artış olması ve mübadeleye konu olmalarından kaynaklı yatırım aracı olarak da tanımlanmaktadır (Büyükduman, 2014). Kapitalizme konu olan bir varlığın geliştirilememesi mümkün değildir. Kâr güdüsü ile hareket eden piyasa aktörleri arazilerin konumlarına göre üzerine monte ettikleri konutların çeşitliliğini bir hayli artırmıştır. Bu konutlar, çok katlı binaların her katında bağımsız bölüm şeklinde olabileceği gibi villalar, köşkler, müstakil gecekondular, ahşap bungalovlar şeklinde de olabilir.

Varlıkların mübadele değerlerinin tespiti, tarih boyunca insanoğlunu en fazla ilgilendiren konuların başında gelmektedir. Değer; farklı toplumlarda ve farklı zamanlarda insanlar için farklı anlamlar ifade etmiş ve değerlerin ifade şekilleri de her dönemde farklılık göstermiştir. Günümüzde varlıkların değeri parayla ifade

edilmektedir. Bir varlığın değerinin tespiti değerlendirme faaliyetlerinin temel konusunu teşkil etmektedir. Değerlemenin dilbilimi açısından kökü “değer” kelimesi olup, değer; herhangi bir nesnenin sağladığı toplam fayda, herhangi bir varlığın başka birine verilmesi karşılığında alınabilecek nesne miktarı, bir şeyin önemini belirlemeye yarayan soyut ölçü veya bir şeyin para ile ölçülebilen karşılığı, paha olarak tanımlanmaktadır. Dolayısıyla değerlendirme işlemi; bir varlığın değer pahası, kıymeti veya para ile ifade edilen karşılığını belirleme işlemi olarak tanımlamak mümkündür (Tanrıvermiş, 2016).

Yapısal özellik açısından, konutları birbirinden farklılaştıran özellikleri konutun büyüklüğü, yapı kalitesi, oda sayısı, mutfağı, banyosu, bahçe düzeni, ısınma sistemi ve benzeri unsurlarıdır (Büyükduman, 2014). Konutun değerini belirleyen şey söz konusu yapısal özellikleri olarak görülebilir. Ancak aslında inşaat malzemeleri bir mühendislik projesi ile birleştiğinde ortaya çıkan soyut bir fotoğraftır. Bu fotoğraf bir yere monte edilmediği sürece bir şey ifade etmemektedir. Dolayısı ile fotoğrafın monte edildiği yerin, başka bir deyişle inşaatın yapılacağı arazinin matematiksel konumu bir o kadar önemlidir. Konutun türü ve inşaat kalitesinin değeri bazen matematiksel konum değerini aşarken bazen de tersi olmaktadır. Matematiksel konumun konutun piyasa değeri üzerinde bu kadar etkili olmasının temel nedeni, özellikle şehir merkezlerinde bulunan konutların şehrin olanaklarına ne kadar yakın olduğu ile açıklanabilir. Konutun şehir merkezine, sağlık kuruluşlarına, toplu taşıma araçlarına, eğitim kurumlarına olan uzaklığı konutun değerini doğrudan etkilemektedir (Daşkiran, 2015).

Uluslararası değerlendirme standartlarına göre bir araziye değer biçilirken yapının inşa edildiği arazinin boş olduğu ve en iyi şekilde kullanıldığı varsayımına dayalı olarak arazi değeri saptanır. Eğer imar otoriteleri tarafından imar planları yapılmış ise arazi artık arsa olmuş ve arsa vasfında olmasından kaynaklı piyasa değeri araştırılıp bulunabilir. Fakat arazinin arsa olmadan önceki halinin değer saptanması yapılırken arazinin yapısına bakarak üreteceği artı değer üzerinden taşınmaz değerine ulaşılabilir. Binaların amortisman düşülmüş maliyetine arsanın tahmin edilen piyasa değeri eklenmektedir. Değerleme çalışmalarında sadece arsa veya arsa ile birlikte üzerindeki yapıların değeri hakkında bir fikir geliştirilmeye çalışılır. Her iki durumda da arsanın detaylı bir tanımı ve analizinin yapılması zorunludur. Üzerinde herhangi bir

yapılaşma olmayan arsa tamamen boş durabileceği gibi, tarımsal bir amaç için tahsis edilmiş olabilir. Arsa, kırsal veya az gelişmiş bir yerde olabileceği gibi, konut, ticari, endüstriyel veya özel amaç için kullanılacak bir potansiyeli olan şehirleşmiş bir yerde de olabilir. Arsa üzerinde yapılaşma olsa bile, arsa değerinin hesaplanmasında boşmuş gibi dikkate alınması değerlemede genel olarak kabul edilmiş bir kuraldır. Bu yolla arsanın ayrı olarak değerlendirilmesi ve üzerindeki yapının net maliyet bedelinin buna ilave edilmesi gerekir. Bu husus açıkça birçok yargı kararında benzer biçimde tanımlanmaktadır (Tanrıvermiş, 2017).



ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

MUĞLA ALAN ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Bu bölümde ilk olarak alan araştırmasının gerçekleştirildiği Muğla ili ve Muğla konut piyasası ile ilgili temel bazı göstergelere ve Muğla İli (Menteşe) TOKİ konutlarının satış ve ödeme bilgilerine yer verilecek, böylece Muğla alan araştırması bulguları için ön hazırlık yapılacaktır. Ardından araştırmanın amacı, önemi, yöntemi, kapsamı, sınırlılıkları ve alan araştırmasında kullanılan anketin özellikleri ile ilgili bilgi verilecektir. Daha sonra alan araştırması bulguları paylaşılacaktır.

3.1. Muğla İli İle İlgili Temel Bazı Göstergeler

Tablo 3.1’de Muğla iline ilişkin 2011-2017 yılları arasındaki toplam nüfus ve göç hareketliliği verileri yer almaktadır. Söz konusu tablodan da görülebileceği üzere 2017 yılı itibariyle Muğla ilinin nüfusu yaklaşık 940 bin olup, 9 bin net göç almıştır. Toplam nüfusun ve net göçün yıllar itibariyle seyri incelendiğinde artış eğiliminde olduğu görülmektedir. Özellikle 2013-2014 yılları arasında net göç hızı %21’e ulaşan Muğla, yaklaşık 18.600 net göç almıştır. Bu anlamda Muğla’nın net göç alan cazibe merkezi bir il olduğu söylenebilir. Muğla genelinde 2017 yılı itibariyle gerek göç hareketlerinden gerek doğal nüfus artışı dolayısıyla nüfus 15000 artmıştır. Dolayısıyla ortalama hanehalkı büyüklüğünün 3,0¹³ olduğu Muğla’da her yıl yaklaşık 3000 konuta ihtiyaç duyulabileceği bu verilerden okunmaktadır. Söz konusu tabloda ayrıca Muğla İli TOKİ konutlarının inşa edildiği Mentese ilçesinin nüfus bilgisi de yer almaktadır. Buna göre, Muğla ili geneline benzer şekilde Mentese ilçesinde de nüfusun ve dolayısıyla konut ihtiyacının artış eğiliminde olduğu söylenebilir.

¹³ TÜİK, 2011, Hane Sayısına Göre Hanehalkı Büyüklüğü.

Tablo 3.1. Muğla İli Nüfus Hareketliliği, 2011-2017

Dönem	Menteşe nüfus	Toplam nüfus	Nüfus artış hızı (%)	Aldığı göç	Verdiği göç	Net göç	Net göç hızı (%)
2011-2012	99.991	838.324	25	35.409	29.604	5.805	6,9
2012-2013	102.414	866.665	32	35.246	30.687	4.559	5,3
2013-2014	105.860	894.509	32	48.219	29.671	18.548	21,0
2014-2015	108.068	908.877	16	42.112	37.663	4.449	4,9
2015-2016	109.979	923.773	16,5	39.076	31.520	7.556	8,2
2016-2017	112.447	938.751	16,2	42.450	33.289	9.161	9,8

Kaynak: TÜİK, 2017.

3.2. Muğla Konut Piyasası İle İlgili Temel Bazı Göstergeler

Tablo 3.2’de Türkiye ve Muğla il genelinde yeni ve ikinci el konut satışları mevcuttur. Altı yıl içinde Muğla il genelinde satılan toplam konut sayısı, Türkiye genelinde satılan toplam konut sayısının %14’dür. Yeni ve ikinci el konut satışları karşılaştırıldığında, Muğla il genelinde ikinci el konut satışı yeni konut satışının yaklaşık iki katı iken, Türkiye genelinde yeni ve ikinci el konut satışlarının neredeyse eşit olduğu görülmektedir. Muğla’daki ikinci el konut satışının yeni konut satışlarına kıyasla daha fazla olması, yeni ve ikinci el konut fiyatları arasındaki farkın yüksekliği ile açıklanabilir.

Tablo 3.2. Türkiye ve Muğla’da Satılan Konut Sayısı, 2013-2018

Yıllar	Türkiye ve Muğla	Satılan Toplam Konut Sayısı	İlk satış	İkinci el satış
2013	Türkiye	697.078	325.174	371.904
	Muğla	10.678	3.838	6.840
2014	Türkiye	775.692	369.846	405.846
	Muğla	11.308	3.506	7.802
2015	Türkiye	854.932	406.492	448.440
	Muğla	11.845	3.408	8.437
2016	Türkiye	891.945	431.313	460.632
	Muğla	12.106	3.540	8.566
2017	Türkiye	936.215	452.975	483.240
	Muğla	12.731	4.193	8.538
2018	Türkiye	1.098.578	526.183	572.395
	Muğla	14.894	5.589	9.305

Kaynak: TÜİK, 2018.

Tablo 3.3’te de görüldüğü gibi TÜİK verilerine göre Türkiye’de kişi başına düşen oda sayısı 1,1 iken Muğla’da bu oran 1,4’tür. Bunun nedeni Muğla’da konut sayısının fazla oluşu değil, ortalama hane büyüklüğünün Türkiye ortalamasının altında olmasıdır¹⁴. Türkiye genelinde nüfusun %21,1’i konut kalitesinde sorun yaşadığını belirtmiştir. Bu oran Muğla’da %17,6’dır.

¹⁴ Türkiye’de 2011 yılı itibarıyla ortalama hane büyüklüğü 3,8 iken, Muğla da ortalama hane büyüklüğü 3,0’dır. (TÜİK, 2011).

Tablo 3.3. Türkiye ve Muğla’da Kişi Başına Düşen Oda Sayısı ve Konut Kalitesine İlişkin Değerlendirme, 2015

	Kişi başına düşen oda sayısı	Konutun kalitesinde problem yaşayanların oranı (%)
Türkiye	1,1	21,1
Muğla	1,4	17,6

Kaynak: TÜİK, 2016.

Tablo 3.4 2011 yılı itibariyle Türkiye geneli ve Muğla ili özelinde konutların mülkiyet durumlarını göstermektedir. Söz konusu tablodan da görülebileceği üzere Muğla’da genel olarak konut mülkiyet durumu Türkiye ortalamasına benzerlik göstermektedir. Gerek Muğla gerek Türkiye genelinde ev sahipliği oranı yaklaşık %67’dir. Hanelerin %23’ü oturdukları konutta kiracı konumundadır. Ev sahibi olmamasına rağmen kira ödemeyenlerin oranı 7,3’tür. Lojmanda oturanların oranı Türkiye genelinde %1,5; Muğla’da ise %2,3 şeklindedir.

Tablo 3.4. Türkiye ve Muğla’da Konutların Mülkiyet Durumu, 2011

	Mülkiyet durumu (%)			
	Ev sahibi	Kiracı	Lojmanda oturan	Ev sahibi değil ama kira ödemiyor
Türkiye	67,3	23,8	1,5	7,3
Muğla	67,0	23,4	2,3	7,3

Kaynak: TÜİK, 2011.

Tablo 3.5 Menteşe Belediyesi tarafından verilen inşaat ruhsatlarını göstermektedir. Belediye tarafından verilen ruhsatlar bina bazında olup konut ve ticaret alanları ayrıştırılmamıştır. Ayrıca bina bazlı ruhsatlar olmasından kaynaklı toplam bağımsız bölüm sayısına ulaşamamaktadır. İlgili tablodan 2017 yılından itibaren ruhsat başvurularında dramatik bir düşüşün olduğu görülmektedir. İnşaat ruhsatlarının konut talebi ile doğrudan ilgili olduğu, konut talebinin de konut faiz oranları ile ilişkili olduğunu düşünüldüğünde 2018 yılının 2. yarısında artan konut faizleri, ipotekli satışları azaltmıştır (bakınız tablo 3.6). Bunun sonucunda azalan talep ve

yükselen inşaat maliyetleri konut arzını etkilemiş ve 2019 yılının ilk altı ayında inşaat ruhsat başvuruları bir hayli azalmıştır. Muğla ilinin Marmaris, Bodrum, Fethiye gibi ilçelerine kıyasla Menteşe ilçesinde turizm faaliyetinin az olmasından kaynaklı inşaat sezonu yaz ayı olmasına rağmen, 2019 yılının ilk altı ayında sadece 61 adet ruhsat başvurusu olmuştur. Yılsonunda başvuru rakamlarının 120'yi geçmeyeceği düşünülmektedir.

Varlık fiyatları modeline göre taşınmazın değeri ile getirisi arasında pozitif bir ilişki bulunmaktadır (Baydur ve Büyükduman, 2013). Taşınmazın yıllık getirisi ile konut faizi oranı ve konut değeri arasında pozitif bir ilişki varsa konut piyasasının sağlıklı çalıştığı söyleyebiliriz. Atasever 2003-2012 yılları arasında Menteşe İlçesinde konut fiyatlarında bir balon olup olmadığını incelediği çalışmasında taşınmaz iradının taşınmaz değeri ile orantılı ve konut faizleri ile uyumlu olduğunu böylece piyasada bir riskin olmadığını belirtmiş ayrıca Menteşe ilçesinde konut getirisinin risksiz tahvil getirisi ile neredeyse aynı olduğunu öne sürmüştür (Atasever, 2016). Atasever'in çalışmasını gerçekleştirdiği yıllarda ortalama yıllık konut faizi %18,3 olup konut faizleri yıllar itibari ile düşmüştür. 2011'de %11,6; 2012'de %12,4; 2013 yılında %9,7'ye gerilemiştir (TCMB, 2019). Dolayısı ile finansman maliyetlerinin düşük olmasının balonu doğrudan etkilediği söylenebilir.

2. Etap TOKİ konutlarının serbest piyasa konut arzı üzerindeki etkisine bakıldığında 2016 yılında inşaat temeli atıldığında diğer girişimcilerin inşaat ruhsat başvuru sayısı 220 iken, 2017 yılı TOKİ inşaatının iskeleti oluşmuş ve hak sahipleri belirlenmesine rağmen ruhsat başvuru sayısı azalması gerekirken 159 adet artarak 379 adede yükselmiştir. Fakat 2018-2019 yılları arasında ruhsat başvuru sayısında önemli bir düşüş yaşanmıştır. Bu düşüş TOKİ konut arzından çok, inşaat maliyetlerinde meydana gelen artışlar ve konut faiz oranındaki artışa bağlanabilir. Merkez bankasının verilerine göre 2017 yılında konut faizleri yıl bazında ortalama %12,1 iken 2018 yılında bu oran %19'u geçmiştir (TCMB, 2019). TOKİ, 2019 yılında hak sahiplerine konutların Tapu Tescillerini verdiği için; 2017 ve 2018 yılında Menteşede satılan konutlarının içinde görülmemektedir. Ayrıca TOKİ inşaat ruhsatlarını da Çevre ve Şehircilik Bakanlığında aldığı için Menteşe Belediyesi tarafından verilen ruhsatların içinde sayılmamıştır.

Tablo 3.5. Mentеше Belediyesi Tarafından Verilen Bina İnşaat Ruhsatları, 2016-2019

Yıllar	Bina Bazında İnşaat Ruhsatları (Adet)
2016	220
2017	379
2018	256
2019 ilk altı ay	61

Kaynak: Mentеше Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü Yapı Ruhsatı Birim (Yüz yüze Görüşme)

Konut piyasasını etkileyen faktörlerin çok boyutlu olması dolayısıyla TOKİ'nin konut piyasası üzerindeki etkisini net bir şekilde ölçmek pek mümkün değildir. Ancak Mentеше İlçesinde TOKİ tarafından 2016 yılında yapımına başlanan 2017 yılında kura ile hak sahipleri belirlenen ve 2019 yılında da hak sahiplerine teslim edilen bu konutlar Mentеше İlçesindeki toplam konut satışlarında önemli bir değişikliğe yol açmadığı Tablo 3.6'da görülebilmektedir.

Tablo 3.6. Mentеше İlçesinde Satılan Bağımsız Bölüm Sayıları, 2016-2018

Yıllar	İpotekli Bağımsız Bölüm Satışları (Adet)	İpoteksiz Bağımsız Bölüm (Adet)	Toplam Bağımsız Bölüm Satışları (Adet)
2016	558	193	751
2017	616	-	-
2018	428	471	899

Kaynak: <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/> Erişim Tarihi: 27.08.2019

3.3. Muğla İli (Menteşe) TOKİ (2. Etap) Konutlarının Satış ve Ödeme Bilgileri

Muğla ili merkez ilçesi olan Mentеше'deki TOKİ konutlarının inşası birinci etabı 2007 yılında ve ikinci etabı 2018 yılında olmak üzere gerçekleşmiştir¹⁵. TOKİ 2007 yılında Muğla merkez ilçesinde 1. etap için ürettiği 880 konutu hak sahiplerine teslim etmiştir. Fotoğraf 3.1'den görülebileceği gibi Muğla İli Mentеше İlçesindeki TOKİ 2.

¹⁵ Muğla TOKİ 1. ve 2. etap cephe görüntüleri için bakınız EK-1 ve EK-2.

etabının Emirbeyazıt Mahallesi 383 ada 211 parselde 1.106 adet konut, 32 adet ticarethane ve 3 adet cami inşaatları ile altyapı ve çevre düzenlemesi işi, 28.04.2016 tarihinde, ihale edilmiş olup yer teslimi 09.06.2016 tarihinde yapılmıştır. Ayrıca 700 gün içinde işin bitirmesi hedeflenmiştir. 383 ada 211 parselde bulunan arazinin toplam büyüklüğü 65.500 m2 olup¹⁶ mülkiyeti hazineye aittir. Muğla Belediyesi imar paftasında yer almayan 211 parselin yapılaşmaya açılmadığı anlaşılmaktadır¹⁷. 211 nolu parselin TOKİ tarafından imar planları yapılmış olup fundalık niteliğindeki arazinin imarlı arsa vasfına alınması ile yapılaşmaya açılmıştır.



¹⁶ <https://parselorgu.tkgm.gov.tr/#ara/idari/140927/383/211/1560628703486>

¹⁷ <http://ims.mentese.bel.tr/Projects/MENTESE/Pages/ECAP.aspx>

Fotoğraf 3.1. Muğla İl Merkezi TOKİ 2. Etap İhale Tabelası

T.C. BAŞBAKANLIK TOKİ	
İŞİN ADI	MUĞLA İLİ MENTEŞE İLÇESİ EMİRBEYAZIT MAHALLESİ 383 ADA 211 PARSELDE 1.106 ADET KONUT, 32 ADET TİCARET VE 3 ADET CAMİ İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE CEVRE DÜZENLEMESİ İŞİ
İŞİN MİKTARI	147.554.000.00 TL
KOORDİNAT ADA NO PARSEL NO	37.173418° / 28.3685° 383 Ada 211 Parsel
İHALE TARİHİ YER TES.TRH. İŞİN SÜRESİ	28/04/2016 09/06/2016 700 GÜN
MÜŞAVİR FİRMA	 UBM ULUSLARARASI BİRLEŞMİŞ MÜŞAVİRLER MÜŞAVİRLİK HİZMETLER A.Ş.
YÜKLENİCİ FİRMA	AL-BA YAPI İNŞ. BETON SAN. NAK. TİC.LTD.ŞTİ.
ALT YÜKLENİCİ FİRMA	NİYAZİ BAYRAMOĞLU İNŞ. SAN. TİC. A.Ş.

Kaynak: Yazar tarafından fotoğraflandı (15.04.2019).

2016 yılında inşasına başlanan TOKİ 2. etap konutlarının (1106 adet) 948 adedinin satışı kura yöntemiyle gerçekleştirilmiştir. Başvurular, T. Halk Bankası A.Ş.'nin tüm şubeleri tarafından 03 Temmuz 2017-07 Ağustos 2017 tarihleri arasında kabul edilmiştir. Bankadan alınan bilgiye göre TOKİ 2. etap konutlarına toplamda 3.065 kişi başvuru yapmıştır.

Söz konusu müracaatlar;

- Şehit aileleri, maluller ile dul ve yetimlerinin (Sosyal Güvenlik Kurumundan hak sahipliği belgesi olan) başvuruları, (ayrılan kontenjan sayısı belirtilmemiştir)
- En az %40 engelli vatandaşların başvuruları, (ayrılan kontenjan sayısı 48 adet)
- Emekli vatandaşların başvuruları, (ayrılan kontenjan sayısı 237 adet)
- Diğer konut alıcı adayları başvuruları, olmak üzere 4 ayrı kategoride kabul edilmiştir¹⁸.

Tablo 3.7’te 2017 yılı itibariyle 2. etap TOKİ satış fiyatları ve başlangıç taksitleri verilmiştir. Muğla TOKİ’de en düşük konut fiyatı 1+1 konutlar için belirlenmiş olup yaklaşık 145.000 TL’dir. 2. etap konutların içerisinde sadece 28 adet 1+1 konut vardır. Ortalama hane büyüklüğünün 3,0 olduğu Muğla’da hanelerin oturabileceği büyüklükte evler 2+1 ve 3+1 evler olup bu özellikte 2. etap TOKİ’de sırasıyla 716 ve 204 konut bulunmaktadır. 2+1 konutlar için belirlenen en düşük fiyat yaklaşık 189.000 TL iken, 3+1’in konutların en düşük fiyatı yaklaşık 278.000 TL’dir. Dar gelirli hanelerin satış tarihinde konut bedelinin %25’ini peşin olarak ödeyemeyecekleri gerçeği göz önüne alındığında, en düşük 2+1 konutları için ödenecek başlangıç taksiti %10 peşinat için 1.769 TL, 3+1 konutları için ise 2.336 TL’dir. Bu anlamda bahsi geçen konut satış fiyatlarının ve başlangıç taksitlerinin alt-yoksul gelir grubunun satın alabileceği fiyatlar olmadığı ve bu fiyatlarla satılan konutların da sosyal konut olmadığı çok açıktır. Toplu konut idaresi başkanlığının bu konutları sosyal konut olarak tanımlaması, sosyal konut gerçeğinden uzaktır.

Muğla’da TOKİ başvuru kriterleri arasında olan hane gelirinin 3.200 TL’yi aşmaması kriterinde TOKİ’nin ısrarcı olması durumunda bu fiyatlardan konut satamayacağı gerçeği; fiyatlar oluştururken bilinmektedir. Dolayısı ile söz konusu kriterin Muğla ilinde göz ardı edileceğinin başvurulardan önce anlaşılmıştır.

¹⁸ <https://www.toki.gov.tr/satis/tr/duyuru-detay/mugla-ili-mentese-ilcesi-emirbeyazit-mah-1106-adet-konut-0-190226031007971>

Tablo 3.7. Muğla İli (Menteşe) 2. Etap TOKİ Satış ve Ödeme Bilgileri, 2017

KONUT TİPİ	KONUT FİYATI EN DÜŞÜK-EN YÜKSEK	SATIŞ TARİHİNDE ÖDENECEK PEŞİNAT		VADE (AY)	BAŞLANGIÇ TAKSİTİ (TL)
		Oran	Tutar		
A1-A3-B1 80,50 m2 Net Alan 76,10 m2 (1+1) (28 Adet)	145.364	10%	14.536	96	1.363
		15%	21.805	108	1.144
		25%	36.341	120	909
	152.705	10%	15.271	96	1.432
		15%	22.906	108	1.202
		25%	38.176	120	954
A1-A2-A3-A4-B1 103,20 m2 Net Alan 82,70 m2 (2+1) (716 Adet)	188.683	10%	18.868	96	1.769
		15%	28.302	108	1.485
		25%	47.171	120	1.179
	216.658	10%	21.666	96	2.031
		15%	32.499	108	1.705
		25%	54.165	120	1.354
B1-C1 124m2 Net Alan 100,70m2 (3+1) (204 Adet)	249.146	10%	24.915	96	2.336
		15%	37.372	108	1.961
		25%	62.287	120	1.557
	278.153	10%	27.815	96	2.608
		15%	41.723	108	2.189
		25%	69.538	120	1.738

Kaynak: TOKİ, 2017.

Daha önce bahsedildiği üzere TOKİ 2. etabının 383 ada 211 parselde bulunan arazisinin toplam büyüklüğü 65.500 m²'dir. 211 nolu parselinin piyasa birim fiyatı imar planlarından önce yaklaşık 50 TL/m²'dir. Hesaplama yapıldığında (65.500 m²*50 TL) söz konusu parselin piyasa değerinin yaklaşık 3.275.000 TL olduğu görülmektedir. İmar planları yapıldıktan ve yapılaşma koşulları belirlendikten sonra arsanın birim fiyatı doğal olarak artmıştır. Piyasa fiyatları incelendiğinde emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılan hesaplamada birim fiyatının yaklaşık 1.200 TL/m²'den alıcı bulabileceği hesaplanmıştır. Birim fiyat ile arsanın büyüklüğü çarpıldığında (65.500 m²*1.200 TL) = 78.600.000 TL rakamına ulaşılmaktadır. İmar planı öncesinde 3.275.000 TL olan arazinin piyasa değerinin parselin imar uygulaması gördükten sonra 78.600.000 TL çıkması imar planlarının rant üzerindeki

etkisini göstermektedir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığının araziyi Hazine ve Maliye Bakanlığından bedelsiz tahsis ettiği düşündüğümüzde; inşaata 78.600.000 TL kâr ile başladığı görülmektedir.

Fotoğraf 3,1'de görülebileceği üzere toplam ihale bedeli 147.554.000 TL'dir. İnşaatın tamamı bittikten sonra yapılan satışlardan elde edilen gelir hesaplandığında¹⁹ 1+1 konutun ortalama fiyatı 149.034 TL olup 28 adet * 149.034 TL=4.172.952 TL, 2+1 konutun ortalama fiyatı 202.670 TL olup 716 adet * 202.670 TL=145.111.720 TL, 3+1 konutun ortalama fiyatı 263.000 TL olup 204 adet * 263.000 TL= 53.652.000 TL'dir. Bu satışlardan elde edilen toplam gelir yaklaşık 202.936.672 TL olup 32 adet ticarethanenin resmi satış bilgisine ulaşılmamıştır. Yapılan yer incelemesinde ticarethanenin ortalama 350.000 TL satış kabiliyeti olduğu tespit edilmiştir. Böylece ticarethanelerin toplam piyasa değerinin (32 adet * 350.000 TL) 11.200.000 TL olduğu anlaşılmaktadır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 2016 yılında resmi gazete vasıtası ile yayınladığı inşaat birim maliyetleri tablosuna göre ibadethanelerin (1.500 kişi kadar) inşaat birim maliyetinin 800 TL'dir (Resmî Gazete, 2016). TOKİ alanında 3 adet caminin yapıldığı, ortalama her bir caminin 800 m2 olduğu düşünüldüğünde 2.400 m2 toplam alana sahip olan camilerin maliyetleri 2400 m2*800 = 1.920.000 TL şeklindedir. Konutlardan ve ticarethanelerden elde edilen toplam gelire cami maliyetleri eklendiğinde 216.056.672 TL parasal değere ulaşılmaktadır. Toplam gelirden toplam maliyet çıkarıldığında (216.056.672 TL-147.554.000 TL= 68.502.672 TL) toplam kâra ulaşılmıştır. Kâr amacı gütmeyen Toplu Konut İdaresi Başkanlığının elde ettiği kâr aslında inşaat katma değerinden elde edilen bir kâr olmayıp konutların üzerinde yapıldığı arsa satış payından elde edilmiştir. Elde edilen kârın TOKİ tarafından sosyal politika lehine feragat edilmesi durumunda 68.502.672 TL'nin konut fiyatlarına orantılı bir şekilde yansıtılıp fiyatlardan düşürülmesi durumunda elde edilecek konut fiyatları şu şekildedir. Toplam konut satış fiyatlarından toplam kâr çıkarıldığında elde edilen yaklaşık tutarın (202.936.672 TL - 68.502.672 TL = 134.434.000 TL) orantısal konut sayısına bölüldüğünde 1+1 konutun ortalama fiyatı 100.000 TL, 2+1 konutun fiyatı 134.000 TL, 3+1 konutun

¹⁹ Tablo 3.5'teki ortalama fiyatlar üzerinden hesaplanmıştır.

ortalama fiyatı ise 165.000 TL olacaktır. Bu fiyatlar üzerinden Tablo 3.7 revize edilerek Tablo 3.8 oluşturulmuştur. Bu anlamda Tablo 3,8'deki fiyatlar Tablo 3,7'deki fiyatların net kârdan arındırılmış halidir. Ancak ve ancak bu fiyatlar üzerinden başvuru kriterlerini sağlayan vatandaşlara konut satılması durumunda satılan konutların sosyal konut vasfında olduğunu söylenebilir.

Tablo 3.8. Muğla İli (Menteşe) 2. Etap TOKİ Satış ve Ödeme Bilgileri, Net Kârdan Arındırılmış Fiyatlarla

KONUT TİPİ	KONUT FİYATI (ORTALAMA)	SATIŞ TARİHİNDE ÖDENECEK PEŞİNAT		VADE (AY)	BAŞLANGIÇ TAKSİTİ (TL)
A1-A3-B1 80,50 m2 Net Alan 76,10 m2 (1+1)	100.000	10%	10.000	96	937
		15%	15.000	108	787
		25%	25.000	120	625
A1-A2-A3-A4-B1 103,20 m2 Net Alan 82,70 m2	134.000	10%	13.400	96	1256
		15%	20.100	108	1054
		25%	33.500	120	837
B1-C1 124m2 Net Alan 100,70m2 (3+1)	165.000	10%	16.500	96	1.546
		15%	24.750	108	1.298
		25%	41.250	120	1.031

Kaynak: Yazar tarafından hesaplanmıştır.

3.4. Araştırmanın Yöntemi ve Temel Sorunları

3.4.1. Araştırmanın Amacı

Bu çalışmanın amacı, Muğla ili Mentеше İlçesinde 2007 ve 2018 yılında TOKİ tarafından inşa edilen toplu konutların sahiplerinin gelir ve servet durumlarının incelenmesi ile söz konusu konutların ne derece dar gelirli hanelerin barınma ihtiyacını karşılamak üzere oluşturulan sosyal konut statüsü taşıdıklarının

belirlenmesidir. Bu amaçla bağlantılı olarak çalışma kapsamında TOKİ konutuna sahip olmak için başvuruda bulunarak noter kurası ile hak kazanan hane halklarının²⁰ ekonomik özelliklerine bakarak hak ettiği konutun sosyal konut statüsüne girip girmediği incelenmiştir. Yine çalışmada TOKİ konutuna sahip olmak için başvuru yapıp noter kurası ile hak kazanmayan hanehalklarının²¹ gelir ve servet durumlarına bakarak hak mahrumiyetine uğrayıp uğramadığı ortaya konulmuştur.

3.4.2. Araştırmanın Önemi ve Özgün Değeri

Türkiye’de sosyal konutlar ile ilgili yapılan bilimsel çalışmalarda genellikle bu konutların inşaat kalitesi, mimari özellikleri, konutlarda yaşayan bireylerin kendi aralarındaki sosyal ilişkileri ve genel memnuniyetleri konu alınmıştır. Bu çalışma ise temel hatları ile daha önce yapılan çalışmalardan farklılaşmaktadır. Toplu Konut İdaresi ve kamu otoritesi Türkiye genelinde ürettikleri konutların %86’sının sosyal konut olduğunu iddia etmektedir. Fakat bu konutların sosyal konut olabilmesinin belli kriterleri vardır. Muğla merkez ilçede yapılan çalışma ile TOKİ tarafından aynı yerleşkede 1. ve 2. etap şeklinde üretilen konutların statüsü belirlenip bu konutlarda daha çok hangi gelir gruplarının yaşadığı tespit edilmiştir. Böylelikle kamu tarafından yapılan toplu konutların kanunla belirlenen şartlar doğrultusunda tahsisinin yapılıp yapılmadığı araştırılmıştır. Çalışma kapsamında ayrıca bu konutlara sahip olmak için başvurup da kazananlar ile kazanmayanların sosyo-ekonomik yapıları karşılaştırılmış ve yapılan konutların Muğla konut piyasası üzerindeki etkisine bakılmıştır. Bu anlamda bu çalışma ile ilgili yazına katkı yapılması umulmaktadır.

3.4.3. Araştırmanın Yöntemi ve Kapsamı

Bu araştırma, TOKİ tarafından Muğla merkez ilçesinde (Menteşe) 2007 (1. etap) ve 2018 yıllarında (2. etap) yapılan toplu konutların mülk sahipleri ile TOKİ 1. ve 2. etap konutları için başvuru yapmış olmalarına rağmen hak kazanamayan haneleri kapsamaktadır.

Araştırmada birincil veri toplama tekniklerinden görüşme, görüşme tekniklerinden de anket yöntemi kullanılmıştır. Çalışma kapsamında TOKİ’de mülk sahibi olan haneler

²⁰ Çalışma kapsamında kısaca mülk sahipleri olarak adlandırılmıştır.

²¹ Çalışma kapsamından kısaca hak kazanamayan haneler olarak adlandırılmıştır.

ile TOKİ 1. ve 2. etap konutları için başvuru yapmış olmalarına rağmen hak kazanamayan hanelere anket uygulanmıştır. Çalışmanın alan araştırması iki aşamalı olarak gerçekleştirilmiştir. Alan araştırmasının birinci aşamasında pilot anket uygulaması yapılmış ve elde edilen sonuçlar doğrultusunda anketin eksiklikleri tamamlanmıştır. Alan araştırmasının ikinci aşamasını ise, hedef kitle ile yapılan görüşmeler oluşturmaktadır. Alan araştırması 01.03.2019-15.05.2019 tarihleri arasında gerçekleştirilmiştir.

Çalışma kapsamında kartopu ve tesadüfi örneklem yöntemleri birlikte kullanılmıştır. TOKİ mülk sahipleri için TOKİ konutlarında oturan hanelerin ziyareti ile ağırlıklı olarak tesadüfi örneklem yöntemi kullanılırken, TOKİ konutları için başvuru yapmış olmalarına rağmen hak kazanamayan hanelere erişimde ağırlıklı olarak kartopu örneklem yöntemi kullanılmıştır.

3.4.4. Alan Araştırmasının Sınırlılıkları

Bu çalışmada gerçekleştirilen alan araştırmasının kapsamı sadece Muğla ili ile sınırlı tutulmuştur. Yine bu araştırma TOKİ'deki mülk sahiplerini kapsamakla birlikte TOKİ'de oturmasına rağmen kiracı statüsünde olan haneleri kapsamamaktadır.

Alan araştırması esnasında çeşitli zorluklar ile karşılaşmıştır. Karşılaşılan en büyük zorluk TOKİ site yönetiminden anket çalışması için izin alamamak olmuştur. Ayrıca başvuru yapanların listesi sadece Halk Bankasında olup, bankanın kişisel bilgilerin paylaşılmasının yasal olmadığı gerekçesi ile başvuru listelerine erişimin engellenmesi durumu, özellikle hak kazanmayanlara ulaşılmasını oldukça zorlaştırmıştır.

3.4.5. Anketin Özellikleri ve Örneklem Büyüklüğü Seçimi

TOKİ konutlarının sosyal konut olup olmadığının, bu anlamda amacına hizmet edip etmediğinin ve başvuranlar arasından hak kazananlar ile kazanmayanların sosyo-ekonomik durumlarının incelenmesi bu çalışmanın temel amaçlarıdır. Söz konusu amaçlar doğrultusunda alan araştırması için iki farklı anket düzenlenmiştir. Anketlerden ilki TOKİ konutlarına başvuru yapmış olmasına rağmen hak kazanamayan hanelere yönelik (hak kazanamayan anketi) ikincisi ise başvuru yapmış olsun veya olmasın TOKİ'de mülk sahibi olan hanelere (mülk sahibi anketi) yöneliktir. Bu anlamda TOKİ'nin herhangi bir etabı için başvuruda bulunmayıp toplu

konutlardan ikinci el konut satın alanlara da mülk sahibi anketi uygulanmıştır. Mülk sahibi anket formu toplam 53 sorudan oluşmaktadır. Bu ankette katılımcılara hanehalkı bilgileri, gelir durumları, TOKİ başvuru kriterleri, oturduğu konut ile ilgili memnuniyeti, TOKİ'den satın aldığı konutun finansmanı ile ilgili sorular yöneltilmiştir. Hak kazanamayanlar anket formu ise 41 sorudan oluşmaktadır. Söz konusu ankette katılımcıların hanehalkı bilgileri, gelir durumu, TOKİ başvuru kriterleri ve söz konusu kriterlerin uygulanıp uygulanmadığı ile ilgili sorular yöneltilmiştir. Her iki ankette de açık uçlu sorular olması nedeni ile alan araştırmasının yarı derinlemesine görüşmeler şeklinde geçmesini sağlamıştır.

Araştırmanın evrenini Muğla ili Menteşe ilçesinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 2007 ve 2018 yıllarında iki etap şeklinde yapılan toplu konutlara başvuranlar (başvurup da hak kazanamayanlar ile TOKİ'de mülk sahibi olanlar) oluşturmaktadır. 1. etaba başvuranların sayısı yaklaşık 1.800 kişi iken²², 2. etaba 3.065 kişi²³ başvurmuştur. Araştırmanın evreni 4.865 kişi olup örneklem büyüklüğü²⁴ söz konusu evren üzerinden hesaplanmış ve erişilebilen en yüksek örneklem büyüklüğü olan toplam 245 kişiye (128 kişi mülk sahibi ve 117 kişi hak kazanamayan olmak üzere) anket uygulanmıştır²⁵.

3.5. Alan Araştırmasının Bulguları

Araştırmanın bu bölümünde anket çalışmasından elde edilen bulgular yer almaktadır. Alan bulgularında ilk olarak görüşmecilerin genel özelliklerine ve hanehalkı bilgilerine değinilecek, daha sonra bu verilerin sosyal konut başvuru şartları ile

²² Muğla TOKİ yönetiminin beyanıdır.

²³ 2. etap TOKİ başvurularını kabul eden T. Halk Bankası A.Ş.'den alınan bilgidir.

²⁴ Örneklem büyüklüğü $n = \frac{N(pq)Z^2}{(N-1)E^2 + (pq)Z^2}$ formülü kullanılarak hesaplanmıştır. Burada N: araştırmanın içerdiği anakütle büyüklüğünü; p: incelenecek olayın görülme olasılığını; q: incelenecek olayın görülme olasılığını (1-p); Z: belirli serbestlik derecesinde ve saptanan yanılma düzeyinde Z tablosunda bulunan teorik değeri; E: olayın görülüş sıklığına göre yapılmak istenen \pm sapmayı (0,10) simgelemektedir. Söz konusu formüle göre yaklaşık minimum örneklem büyüklüğü %10 hata payında 94 olarak hesaplanmıştır.

²⁵ Birinci etapta 880, ikinci etapta 1106 olmak üzere toplam 1986 kişi Muğla TOKİ'de mülk sahibidir. TOKİ konutları için 1. ve 2. etaba başvuru yapmış olmasına rağmen hak kazanamayanların toplam sayısı ise 2.879'dur.

uyumlu olup olmadığı incelenecektir. Bu bölümde ayrıca TOKİ tarafından yapılan 1106 konutun Muğla konut piyasası üzerindeki etkileri değerlendirilecektir.

3.5.1. Görüşmecilerin Demografik ve Sosyo-Ekonomik Özellikleri

Görüşmecilerin demografik özelliklerini tespit etmek için, cinsiyetleri, ortalama yaşları, medeni durumları, eğitim düzeyleri, ortalama hane büyüklükleri ve çocuk sahibi olup olmadıkları Tablo 3.9 yardımıyla incelenmiştir. Alan araştırması kapsamında daha önce de belirtildiği üzere 117'si TOKİ'nin 1. ve/veya 2. etap konutlarına başvuru yapmış olmasına rağmen hak kazanamayan ve 128'i de TOKİ'de mülk sahibi olmak üzere toplam 245 kişiye anket uygulanmıştır.

Araştırma sonuçlarına göre, toplam görüşmecilerin %33'ü kadın %77'si erkektir. Görüşmecilerin genel yaş ortalaması yaklaşık 42 olup büyük çoğunluğu lisans (%35,4) ve lisansüstü (%21,6) eğitim düzeyine sahiptir. Görüşmecilerin %74,5'i evli, %17,3'ü bekâr %5'i ise boşanmıştır. Ortalama hane büyüklüğü yaklaşık üç olup, hanelerin büyük çoğunluğu (yaklaşık %72) çocuk sahibidir.

Hak kazanamayan ve mülk sahibi haneler arasında eğitim düzeyi, medeni durum, ortalama hane büyüklüğü ve dolayısıyla çocuk sahibi olup olmama açısından bazı farklılıklar mevcuttur. Tablodan da görülebileceği üzere hak kazanamayan katılımcıların eğitim düzeyi mülk sahiplerine göre daha düşüktür. Mülk sahiplerinin %82'si evli olup bu oran hak kazanamayanlarda (%68) görece daha düşüktür. Mülk sahipleri arasında evli olanların oranının daha yüksek olması ile de bağlantılı olarak mülk sahibi katılımcıların daha yüksek bir oranının çocuğu olup, hanehalkı büyüklüğü daha fazladır. Bunun haricinde 2 grup görüşmeci arasında dikkate değer bir farklılık bulunmamaktadır.

Tablo 3.9. Görüşmecilerin Demografik Özellikleri

	Hak Kazanamayanlar (117)		Mülk Sahipleri (128)		Toplam (245)	
	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)
Cinsiyet						
Kadın	35	29,91	48	37,50	83	33,88
Erkek	82	70,09	80	62,50	162	66,12
Yaş ortalaması²⁶	39,12		44,89		42	
Eğitim Durumu						
Okur-yazar değil	0	0,0	1	0,78	1	0,78
Okur-yazar, diplomasız	0	0,0	2	1,56	2	1,56
İlkokul	8	6,84	12	9,38	20	8,16
Ortaokul	4	3,42	6	4,69	10	4,08
Lise	24	20,51	18	14,06	42	17,14
Ön Lisans	21	17,95	8	6,25	29	11,3
Lisans	42	35,90	45	35,16	87	35,36
Lisansüstü	17	14,53	36	28,13	53	21,63
Cevap vermeyen	1	0,85	0	0,0	1	0,85
Medeni Durumu						
Evli	80	68,38	105	82,03	185	75,51
Bekâr	29	24,79	14	10,94	43	17,55
Eşi ölmüş	0	0,0	4	3,13	4	1,63
Boşanmış	8	6,84	4	3,13	12	4,89
Ayrı yaşıyor	0	0,0	1	0,78	1	0,40
Ortalama hane büyüklüğü	2,89		3,15 ²⁷		3,02	
Çocuk sahibi olup olmadığı						
Çocuğu var	70	59,83	107	83,59	177	72,24
Çocuğu yok	44	37,61	21	16,41	65	26,53
Cevap vermeyen	3	2,56	0	0,0	3	1,23

²⁶ 2 kişi yaşını belirtmemiş ortalama yaş 115 kişi üzerinden hesaplanmıştır.

²⁷ Mülk sahibi 1 kişi yanıtlamamış ortalama 127 üzerinden hesaplanmıştır.

Görüşmecilerin genel ekonomik durumlarının göstergesi olan gelir ve servet bilgileri Tablo 3.10'de verilmiştir. Buna göre, hak kazanamayanların ortalama geliri 5.719 TL iken mülk sahiplerinin 6.690 TL'dir.²⁸ Toplu Konut İdaresi Başkanlığının resmi internet sitesinde yayınladığı başvuru kriterlerinde hane gelirinin en yüksek 3.200 TL olması gerektiği belirtilmiş ise de Muğla'da bu kriterin göz ardı edildiği, hak kazanamayanlar ile mülk sahiplerinin ortalama gelirlerine bakıldığında anlaşılmaktadır. 2017 yılı itibariyle TÜİK'in açıkladığı yoksulluk sınırı 4 kişilik bir aile için 6.166 TL'dir (TÜİK, 2017). Buna göre her iki grubun aylık hane geliri yoksulluk sınırının üzerindedir. Mülk sahiplerinin ortalama hane geliri hak kazanamayanların hane gelirinden aylık ortalama yaklaşık 1000 TL daha yüksek olmakla birlikte, her iki grup da orta gelir sınıfında varsayılabilir.

Görüşmecilerin mal varlıklarına bakıldığında hak kazanamayanların yaklaşık %38'inin ve beklenildiği üzere TOKİ'de mülk sahibi olanlarının tamamının (en az) bir evi bulunmaktadır. Tablodan görülmekle birlikte, TOKİ'de mülk sahibi olanların yaklaşık %21'inin (27 kişi) TOKİ haricinde evi bulunmaktadır²⁹. Bilindiği üzere TOKİ başvuru kriterleri arasında ev sahibi olmama şartı bulunmaktadır. Ancak TOKİ'den başka evi olan görüşmecilerin %70'i (%19) söz konusu evini TOKİ'deki evinden önce satın aldıklarını belirtmişlerdir. Hak kazanamayan görüşmeciler arasında ev sahibi olanların tamamının TOKİ kura sonuçlarından sonra konut satın almış olma ihtimallerinin düşük olduğu düşünüldüğünde TOKİ'nin başvuru kriterlerinin hiçbir gerçekliliğinin olmadığı ortadadır.

Söz konusu tablodan hak kazanamayanın %50'sinin mülk sahiplerinin ise %60'ının binek araca sahip olduğu görülmektedir. Yine hak kazananlar ve mülk sahiplerinin yaklaşık %20'si arsa, tarla, bağ, bahçe ve seraya sahiptir. Bunun haricinde mülk sahiplerinin yaklaşık %13'ü hak kazanamayanların ise %18 nakit paralarının olduğunu belirtmiştir. Tablo 3.8 gelir ve servet bilgisi haricinde görüşmecilerin borçlarının olup olmadığını da göstermektedir. Buna göre hak kazanamayanlara nazaran (%27) mülk sahiplerinin daha yüksek bir oranı (%42) kredi borçlarının

²⁸Toplam hane gelirini belirtmeyen hak kazanamayanlarda 1, mülk sahiplerinde 8 kişi bulunmaktadır. Hak kazanamayanlarda 116 kişi üzerinden, mülk sahiplerinde ise 120 kişi üzerinden hesaplanan ortalama toplam aylık hane gelirleridir.

²⁹TOKİ'den başka evi olduğunu söyleyenler arasında 1 evi daha olan 19 kişi, 2 evi olan 2 kişi, 3 evi olan 2 kişi ve 4 evi olan 1 kişi vardır. Ev sayısını belirtmeyen 3 kişi bulunmaktadır.

olduğunu belirtmişlerdir. Görüşmecilerin görece düşük bir oranı (%3 ila %5'i) dükkân, ticari araç ve ziynet eşyasına sahip olduklarını belirtmişlerdir.

Tablodan da görülebileceği üzere, hak kazanamayanların %23'ü gelirlerinin giderlerini karşılamadığını belirtmiştir. Mülk sahipleri arasında ise gelirlerinin giderlerini karşılamadığını ifade edenlerin oranı %21'idir. Bu da söz konusu görüşmecilerin düşük gelirli, yoksul hanelere mensup olduğu dolayısıyla TOKİ'nin Muğla'da inşa ettiği konutların sadece %20'lik kısmını düşük gelirli hanelere sattığı gerçeğini gözler önüne sermektedir. Söz konusu bulgu Türkiye genelinde TOKİ konutlarından yararlananların genel profil özelliklerini destekler niteliktedir.

Tablo 3.10. Görüşmecilerin Gelir ve Servet Bilgileri

	Hak Kazanamayanlar (117)		Mülk Sahipleri (128)	
	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)
<i>Ortalama aylık hanehalkı geliri (TL)</i>	5.719,1		6.690	
<i>Sahip olunan menkul/Gayrimenkuller</i>				
Binek araç	59	50,43	78	60,94
Arsa/tarla/bağ, bahçe, sera	25	21,37	26	20,31
Ev	44	37,61	128	100,00
Dükkân	4	3,42	7	5,47
Ticari araç	5	4,27	3	2,34
Nakit para/altın (tasarruf)	21	17,95	17	13,28
Kredi/Borç	32	27,35	54	42,19
Ziynet eşyası/kıymetli taş	5	4,27	7	5,47
Başka servet	2	1,71	0	0,0
<i>Hane gider ve gelir durumunu hangisinin en iyi ifade ettiği</i>				
Hane geliri, giderlerinden daha düşük	23	19,66	21	16,41
Hane geliri ile giderlerini ancak karşılayabiliyor	70	59,83	80	62,50
Hane geliri, giderlerinden daha fazla	19	16,24	27	21,09
Cevap vermeyen	5	4,27	0	0,0

3.5.2. Oturulan Konutun Özellikleri

Tablo 3.11 görüşmecilerin oturduğu konuttaki mülkiyet durumunu ve konutun özelliklerini özetlemektedir. Söz konusu tabloya göre hak kazanamayan görüşmecilerin yaklaşık yarısı kirada oturmaktadır. Kirada ve lojmanda oturan hak kazanamayan görüşmecilerin ortalama aylık kira tutarı 1100 TL'dir. TOKİ'de ev sahibi olan görüşmeciler arasında da kirada oturanlar (yaklaşık % 16) bulunmaktadır. Mülk sahibi olmalarına rağmen kirada oturmalarının en önemli nedeni 2. etap konutlarına hak kazanmış olmakla birlikte teslimine yeni başlanan bu konutlara henüz taşınmamış olmalarıdır. Bir diğer neden olarak ise TOKİ'deki evlerini kiraya verip ulaşım kolaylığı nedeniyle merkezde başka bir eve kiraya çıkılması gösterilebilir. Mülk sahiplerinin ortalama aylık kirası ise yaklaşık 915 TL'dir. Oturduğu konutta ev sahibi olanların oranı hak kazanamayanlar içerisinde %36, mülk sahipleri içerisinde ise %56'dır. Görüşmecilerin büyük bir çoğunluğu 3+1 konutlarda oturmaktadır.

Tablo 3.11. Oturulan Konuta İlişkin Bilgiler

	Hak Kazanamayanlar (117)		Mülk Sahipleri (128)	
	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)
<i>Şu anki oturduğu konutun mülkiyet durumu</i>				
Kiracı	56	47,86	20	15,63
Ev Sahibi	42	35,90	71	55,47
Lojman	8	6,84	13	10,16
Ev sahibi değil ama kira ödemiyor	9	7,69	3	2,34
Cevap vermeyen	2	1,71	21	16,41
Kira tutarı (ortalama, aylık, TL) ³⁰	1.089,4 TL		914.7 TL	
<i>Şu anki oturduğunuz konutun özelliği</i>				
1+1	5	4,27	1	0,78
2+1	36	30,77	39	30,47
3+1	68	58,12	88	68,75
4+1	7	5,98	0	0,0
Cevap vermeyen	1	0,85	0	0,0

³⁰ Kirada ve lojmanda oturan kişilerin ortalamasıdır.

3.5.3. TOKİ Konutlarını Tercih Nedenleri

Tablo 3.12’de katılımcıların TOKİ’nin hangi etabına başvurduğu, TOKİ konutlarını ne zamandan beri beklediği ve neden TOKİ evlerini tercih ettiği sorularına verdiği yanıtlar mevcuttur. Hak kazanmayan katılımcılardan yaklaşık %74’ü 2. etaba, %14’ü 1. etaba ve %12’si de her iki etaba başvurmuştur. Örneklemede 1. etaba başvuranların sayısının görece az olmasının nedeni 1. etabın başvurularının 2006 yılında alınması dolayısıyla alan çalışması kapsamında Muğla’da yerleşik olmayanlara ulaşılamamış olmasıdır. Mülk sahiplerinin yaklaşık %48’i 2. etaba, %27’si 1. etaba, %2’si ise her iki etaba başvurmuştur.

Hak kazanamayan katılımcılar ortalama 5 yıldır, mülk sahipleri ise ortalama 3 yıldır TOKİ konutlarını beklediği belirtmiştir. Bu bekleyiş; TOKİ’nin fizibilite etüdünü yapması ile birlikte şehirde TOKİ yapılacağı haberlerinin genellikle yapım aşamasından 3 ile 5 yıl önce başlamasından kaynaklıdır.

Mülk sahiplerinden 27’si (%21) TOKİ’ye başvuru yapmadığı halde TOKİ’de ev sahibidir. Bunun haricinde tablodan görülmemekle birlikte TOKİ’nin 1. ve/veya 2. etabına başvuru yapmış olmasına rağmen hak kazanamayan ancak TOKİ’de mülk sahibi olan 10 görüşmeci bulunmaktadır. Hiç başvuru yapmamış (27) ve başvuru yapmış olmasına rağmen hak kazanamayan (10) toplam 37 mülk sahibi evini TOKİ kurasında hak kazanan daha önceki ev sahiplerinden aldığını belirtmişlerdir. Toplam mülk sahipleri içerisinde söz konusu şekilde konut edinimi önemli bir paya sahiptir (yaklaşık %29). Bu bulgu, TOKİ’lerin el değiştirme oranının yüksekliğine dikkat çekmesi dolayısıyla önem arz etmektedir.

TOKİ konutlarına sahip olmak için başvuranlardan hak kazanamayanların %69,3’ü başvuru nedeni olarak ödeme kolaylığını %50,4’ü ise ucuz olmalarını göstermiştir. Mülk sahiplerinin %53,1’i ödeme kolaylığı %38,3’ü ise ucuz olmaları dolayısıyla TOKİ evlerini tercih ettiklerini belirtmiştir. Bu bulgular TOKİ’nin satış stratejisinin sağlıklı çalıştığını göstermektedir. TOKİ konutları piyasa fiyatlarının %20-25 aşağısında olup, TOKİ kamu bankaları aracılığı ile müşterilerine düşük faiz oranları ve uzun vadelerle kredi kullanmaktadır. Ancak her ne kadar görece düşük fiyatlı olsalar da Muğla 2. etap TOKİ satış fiyatlarına bakıldığında alt ve yoksul gelir grubunun bu fiyatlardan konut satın alamayacağı bir gerçektir.

Tablo 3.12. TOKİ'nin Hangi Etabına Başvurdıkları ve TOKİ Konutlarını Tercih Nedenleri

	Hak Kazanamayanlar (117)		Mülk Sahipleri (128)	
	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)
<i>TOKİ'nin hangi etabına başvurduğu</i>				
1. Etap	16	13,68	35	27,34
2.Etap	87	74,36	61	47,66
Her ikisine de	14	11,97	3	2,34
Hiç birine	0	0,0	27	21,09
Cevap vermeyen	0	0,0	2	1,56
TOKİ konutlarını ne zamandan beri beklediği (yıl)	5,06 yıl ³¹		3.03 yıl ³²	
<i>Neden TOKİ evlerini tercih ettiği³³</i>				
Ucuz konut olanağı	59	50,43	49	38,28
Ödeme kolaylığı	81	69,23	68	53,13
İş yerine yakınlığı	0	0,0	23	17,97
Çocukların eğitimi için	3	2,56	7	5,47
Güvenli olması	7	5,98	11	8,59
Çocuklar için daha güvenli olması	1	0,86	11	8,59
Merkezdeki evlerden daha hızlı değer kazanması	5	4,27	3	2,34
Yatırım için	12	10,26	18	14,06

3.5.4. TOKİ 2. Etap Başvuru Kriterlerine İlişkin Değerlendirme

Tablo 3.13'de TOKİ konut başvuru şartlarına ilişkin her iki katılımcı grubunun görüşleri mevcuttur. Hak kazanmayan katılımcıların %61'i T.C. vatandaşı olma şartına kesinlikle katıldığını %20'si katıldığını; mülk sahiplerinin %52'si kesinlikle katıldığını %16'sı ise katıldığını beyan etmiş olup burada bir milliyetçilik vurgusu olduğu anlaşılmaktadır. TOKİ'den daha önce konut almamış ve kredi kullanmamış olmak gerekiyor şartına çoğunluk olumlu bakmıştır. Yine kendisine, eşine/velayeti altındaki çocuklarına ait bir konutunun olmaması gerekmektedir şartına çoğunluk katılmaktadır. Başvuru tarihinde 25 yaşını doldurmuş olmak gerekiyor şartına hak kazanamayanların çoğunluğu katılırken, mülk sahiplerinin büyük bir çoğunluğu

³¹ Cevap veren 83 kişinin ortalamasıdır.

³² Cevap veren 79 kişinin ortalamasıdır.

³³ Birden fazla seçenek işaretleyebildikleri için toplam %100'ü aşmaktadır.

katılmamaktadır. Hane halkından sadece bir kişi başvurabilir şartına her iki gruptaki çoğunluk katılmamıştır. Hane geliri 3200 TL'yi geçmemelidir şartına her iki grup çoğunlukla katılmamıştır. Bunun nedeni başvuruların çoğunun ortalama hane gelirinin 5000 TL'yi geçmesinden kaynaklanmaktadır. Muğla il sınırları içinde en az bir yıl ikamet etmiş olma/il nüfusuna kayıtlı olma gerekiyor şartına her iki grup da çoğunlukla katılmaktadır. Alt gelir grubu sadece 70-75 m2 (2+1) konutları seçebilir şartına her iki grup da çoğunlukta katılmadığını belirtmiştir. Başvuru bedeli olan 2000 TL yüksektir şartına her iki grup da çoğunlukla katıldığını belirtmiştir. Altı ayda bir memur maaşı zammı kadar taksit ödemelerine zam yapılması adil değildir ifadesine her iki grup da çoğunlukla katılmıştır. TOKİ evleri teslim edilmeden önce taksit ödemesinin başlaması adil değildir ifadesine de her iki grup çoğunlukla katılmıştır.

Tablo 3.13. TOKİ 2. Etap Başvuru Kriterleri İçin Ne Düşündüğü

	Hak Kazanamayanlar (117)					Mülk Sahipleri (128)				
	Kesinlikle Katılıyor	Katılıyor	Kararsız	Katılmıyor	Kesinlikle Katılmıyor	Kesinlikle Katılıyor	Katılıyor	Kararsız	Katılmıyor	Kesinlikle Katılmıyor
T.C. vatandaşı olmak gerekiyor. (*, +++)	71 61,21	23 19,83	4 3,45	6 5,17	11 9,48	67 52,34	20 15,63	4 3,13	19 14,84	15 11,72
TOKİ'den daha önce konut almamış ve kredi kullanmamış olmak gerekiyor.” (+)	60 51,28	26 22,22	8 6,84	11 9,40	12 10,26	53 41,41	24 18,75	6 4,69	26 20,31	18 14,06
“Kendisine, eşine/velayeti altındaki çocuklarına ait bir konutunun olmaması gerekmektedir.” (*, +)	41 35,04	21 17,95	14 11,97	21 17,95	19 16,24	36 28,13	21 16,41	18 14,06	32 25,00	20 15,63
Başvuru tarihinde 25 yaşını doldurmuş olmak gerekiyor. (*, +)	28 23,93	22 18,80	18 15,38	34 29,06	14 11,97	25 19,53	24 18,75	21 16,41	38 29,69	19 14,84
Hane halkından sadece bir kişi başvurabilir.” (**, ++)	46 39,32	20 17,09	7 5,98	23 19,66	19 16,24	34 26,56	29 22,66	7 5,47	37 28,91	19 14,84
Hane geliri 3200 TL'yi geçmemelidir. (+)	29 24,79	19 16,24	9 7,69	35 29,91	25 21,37	24 18,75	30 23,44	14 10,94	45 35,16	14 10,94
Muğla il sınırları içinde en az bir yıl ikamet etmiş olma/il nüfusuna kayıtlı olma gerekiyor.” (++)	50 42,74	20 17,09	9 7,69	20 17,09	18 15,38	38 29,69	35 27,34	14 10,94	26 20,31	13 10,16
Alt gelir grubu sadece 70-75 m2 (2+1) konutları seçebilir. Bu ifadeye (**, +)	16 13,68	24 20,51	16 13,68	37 31,62	22 18,80	18 14,06	32 25,00	19 14,84	36 28,13	22 17,19
Başvuru bedeli olan 2000 TL yüksektir. (+)	38 32,48	27 23,08	22 18,80	20 17,09	10 8,55	40 31,25	38 29,69	19 14,84	26 20,31	4 3,13
Altı ayda bir memur maaşı zammı kadar taksit ödemelerine zam yapılması adil değildir.(**, +)	54 46,15	30 25,64	6 5,13	20 17,09	5 4,27	66 51,56	29 22,66	11 8,59	14 10,94	7 5,47
TOKİ evleri teslim edilmeden önce taksit ödemesinin başlaması adil değildir. (+)	60 51,28	24 20,51	7 5,98	16 13,68	10 8,55	78 60,94	26 20,31	7 5,47	9 7,03	7 5,47

Not 1: Sırasıyla * sayısı hak kazanamayan hanelerden + sayısı ise mülk sahibi hanelerden kaçının söz konusu ifadeye cevap vermediğini göstermektedir.

Not 2: Koyu rakamlar yüzde değerleri göstermektedir.

3.5.5. TOKİ 2. Etap Başvuru Kriterlerinin Uygulama Koşulları ve Genel Sürecin Değerlendirilmesi

Çalışmanın bu bölümünde görüşmecilerin kendilerine yöneltilen TOKİ 2. etap başvuru kriterlerinin uygulanıp uygulanmaması gerektiğine, söz konusu kriterleri sağlamadığı halde yararlananların olup olmadığına ve başvuru kriterlerini sağlayıp sağlamadıklarına ilişkin sorulara verdikleri yanıtlar Tablo 3.14 yardımıyla özetlenmektedir. Araştırma kapsamında ayrıca görüşmecilerden başvuru kriterlerinin uygulama koşullarına ilişkin genel süreci değerlendirmeleri istenmiş ve değerlendirme sonuçları da yine söz konusu tabloda verilmiştir.

Tablo 3.14’de görülebileceği üzere mülk sahiplerine kıyasla hak kazanamayanların daha yüksek bir oranı TOKİ başvuru kriterlerinin uygulanması gerektiğini (%74), söz konusu kriterleri sağlamadığı halde yararlananların olduğunu (%92) ve başvuru kriterlerini sağladıklarını (%72) ifade etmişlerdir. Hak kazanamayanların yaklaşık %25’i (29 kişi) mülk sahiplerinin ise %13’ü (16 kişi) başvuru kriterlerini sağlamadıklarını belirtmişlerdir. Gelirlerinin başvuru kriterine göre yüksek olması ve başka bir evlerinin olması her iki grubun da sağlayamadığını belirttikleri başvuru kriterleridir. Hak kazanamayanlar arasında kriteri sağlamamasına rağmen başvuruda bulunanların çoğu herkes başvurduğu için başvurduklarını, mülk sahipleri ise başvurabilirsin dedikleri için başvuruda bulduklarını belirtmişlerdir. Mülk sahiplerinin önemli bir oranı ise (%17) başvuru yapmadan TOKİ’de mülk sahibi olmuşlardır. Bu şekilde mülk sahipliği ise daha önce belirtildiği üzere TOKİ’ye başvurup hak kazananlardan satın alma yolu ile başka bir deyişle hakkın devri ile gerçekleşmektedir.

Noter huzurunda yapılan kuraya hak kazanamayanların %59’u mülk sahiplerinin ise %42,2’si güvenmediklerini belirtmişlerdir. Bu güvensizlik aslında Noter makamına olan güvensizlik değil, devlete olan güvensizliğe işaret etmektedir. Yine hak kazanamayanların yaklaşık %82’si mülk sahiplerinin de %80’i TOKİ konutlarının amacına hizmet etmediğini ifade etmişlerdir. TOKİ konutlarında hangi gelir grubu daha çok ikamet ediyor sorusuna verilen cevaplarda ise her iki katılımcı grubu ortalama (%65) oranında orta gelir (%40) oranında yüksek gelir ve (%5) oranında da

düşük gelir grubunun ikamet ettiği belirtilmiştir. Bu sorudan da anlaşıldığı gibi TOKİ orta ve üst sınıfa konut üretmektedir.

Tablo 3.14. TOKİ 2. Etap Başvuru Kriterlerinin Uygulama Koşulları ve Genel Sürecin Değerlendirilmesi

	Hak Kazanamayanlar (117)		Mülk Sahipleri (128)	
	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)
Başvuru kriterleri uygulanmalı mı?				
Evet	86	73,50	85	66,41
Hayır	28	23,93	37	28,91
Cevap vermeyen	3	2,56	6	4,69
Bu kriterleri sağlamadığı halde yararlanılanlar var mı?				
Evet	107	91,45	104	81,25
Hayır	4	3,42	16	12,50
Cevap vermeyen	6	5,13	8	6,25
Başvuru kriterlerini sağlıyor muydunuz?				
Evet	84	71,79	82	64,06
Hayır	29	24,79	16	12,50
Başvuru yapmadım	0	0,0	22	17,19
Cevap vermeyen	4	3,42	8	6,25
Hangi kriteri sağlamadığı				
Gelir yüksek	9	10,53	2	1,56
Eski ev mevcut	5	4,27	3	2,34
Cevap vermeyen	103	88,03	123	96,09
Kriteri sağlamadı ise neden başvurduğunu				
Herkes başvurduğu için	7	5,98	1	0,78
Başvurabilirsin dediler	3	2,56	6	4,69
Kriterler uygulanmayacak denildi	3	2,56	0	0,0
Akrabam için başvurudum	2	1,70	0	0,0
Yatırım için	2	1,70	0	0,0
Şansımı denedim	1	0,85	0	0,0
Cevap vermeyen	99	84,61	121	94,53
Noter huzurunda yapılan kuraya güveniyor musunuz?				
Evet	46	39,32	72	56,25
Hayır	69	58,97	54	42,19
Cevap vermeyen	2	1,71	2	1,56
Kendinden daha iyi ekonomik durumdakilerin TOKİ'den faydalandığını düşünüyor mu?³⁴				
Evet	111	94,87	-	-
Hayır	4	3,42	-	-
Cevap vermeyen	2	1,71	-	-
Muğla TOKİ amaca hizmet ediyor mu?				
Evet	17	14,53	23	17,97
Hayır	96	82,05	102	79,69
Cevap vermeyen	4	3,42	3	2,34
Muğla TOKİ'de daha çok hangi gelir gruplarına mensup haneler oturuyor?³⁵				
Düşük gelirli	5	4,27	9	7,03
Orta gelirli	72	61,54	90	70,31
Yüksek gelirli	54	46,15	44	34,38

³⁴ Bu soru sadece hak kazanamayanlara yöneltilmiştir.

³⁵ Bazı görüşmecilerin birden çok seçeneği işaretlemesinden kaynaklı toplam oran %100 geçmektedir.

3.5.6. TOKİ Konutlarının Finansmanına İlişkin Değerlendirme

Alan araştırması kapsamında mülk sahiplerine satın aldıkları TOKİ'deki konutlarının finansmanı ile ilgili sorular yöneltilmiştir. Katılımcıların verdikleri yanıtlar Tablo 3.15'te sunulmuştur. Buna göre TOKİ 1. ve 2. etap mülk sahipleri evlerini yaklaşık ortalama 193.000 TL'ye satın almışlardır. 1. etap TOKİ'den mülk sahibi olanların varlığı nedeniyle ortalama fiyat bu denli düşük çıkmıştır. Oysa katılımcılar arasında evini 350.000 TL'ye satın aldığını belirtenler de mevcuttur.

Katılımcıların yaklaşık %21'i konutunu peşin olarak satın alırken, %67'si vadeli satın almıştır. Yaklaşık net aylık asgari ücret tutarı³⁶ kadar ortalama taksit ödemesinde (1.978 TL) bulunan katılımcıların %53'ü taksit ödemesinde sıkıntı çektiğini belirtmiştir. Konutlarının şuan ki piyasa değerinin ortalama 350.000 TL olduğunu düşünen katılımcıların %57'si TOKİ konutlarının beklediği seviyede değer kazandığını belirtmiştir. 6 katılımcı evini kiraya verdiğini belirtmiş olup kiraya vermeyen katılımcılar kiraya vermek isteseler aylık 1.250 TL'ye verebileceklerini söylemişlerdir. Mülk sahiplerinin yaklaşık %16'sı evini satmayı planladığını, %34'ü ise imkân verilmesi durumunda TOKİ'den bir ev daha satın almak istediğini belirtmiştir.

³⁶ Alan araştırmanın gerçekleştirildiği 2019 yılı (Mart-Mayıs) itibarıyla net asgari ücret 2020 TL'dir.

Tablo 3.15. TOKİ Konutlarının Finansmanına İlişkin Değerlendirme

	Sayı	Oran (%)
Evini ne kadara satın aldığı³⁷(TL)	192.730	(min. 54.000- mak. 350.000)
<i>Kaç yıllık sözleşme imzaladığı/kredi çektiği</i>		
1-5 yıl	7	5,47
6-10	72	56,25
11-16	6	4,69
16-20	1	0,78
Peşin aldı	27	21,09
Cevap vermeyen	15	11,72
Çekmiş olduğunuz kredinin tutarı³⁸ (TL)	137.445	(min. 28.000- mak. 270.000)
Aylık yaklaşık ödediği ev kredisi taksiti³⁹(TL)	1.978	
<i>Kredi taksiti ödemelerinde hane bütçeniz zorlanıyor mu?</i>		
Evet	68	53,13
Hayır	28	21,88
Cevap vermeyen	32	25,00
<i>TOKİ'den aldığınız ev beklediğiniz ölçüde değer kazandı mı?</i>		
Evet	73	57,03
Hayır	44	34,38
Cevap vermeyen	11	8,59
TOKİ evinizin şu anki piyasa değeri⁴⁰(TL)	347.663	(min.200.000- mak.500.000)
<i>TOKİ'deki evini kiraya verdi mi?⁴¹</i>		
Evet	6	4,69
Hayır	116	90,63
Cevap vermeyen	6	4,69
Kiraya vermek istese ne kadara verebilir?⁴²(TL)	1.251	(min. 500- mak. 2000)
<i>Evini satmayı düşünüyor mu?</i>		
Evet	20	15,63
Hayır	104	81,25
Cevap vermeyen	4	3,13
<i>İmkân verilse, TOKİ'den bir ev daha satın alır mı?</i>		
Evet	43	33,59
Hayır	80	62,50
Cevap vermeyen	5	3,91

³⁷ Cevap vermeyen 13 kişi vardır. Ortalama 115 kişi üzerinden hesaplanmıştır.

³⁸ Söz konusu soruyu cevaplandıran 66 kişinin ortalamasıdır.

³⁹ Söz konusu soruyu cevaplandıran 88 kişinin ortalamasıdır.

⁴⁰ Söz konusu soruyu cevaplandıran 95 kişinin ortalamasıdır.

⁴¹ Kiraya verdiğini belirten 6 kişiden sadece 1'i kira tutarını belirtmiş olup kira tutarı 1000 TL'dir.

⁴² Söz konusu soruyu cevaplandıran 101 kişinin ortalamasıdır.

3.5.7. Hak Kazanamayanların Ev Sahibi Olabilme ve 3. Etap TOKİ Beklentileri

Tablo 3.16’te katılımcılara ev sahibi olabilme planlarına ve 3. etap TOKİ konutlarına ihtiyaç olup olmadığına ilişkin yöneltilen soruların yanıtları mevcuttur. Katılımcıların %16’sı bir ile beş yıl arasından ev sahibi olmayı planlarken yaklaşık %36’sı beş ile on beş yıl arasında ev sahibi olmayı planladığını belirtmiştir. Ayrıca %13’ü TOKİ konutları olmazsa ev sahibi olamayacağını belirtmiştir. Üçüncü etap TOKİ konutları ihaleye çıksa yeniden başvurur musunuz sorusuna katılımcıların %69’u evet yanıtını vermiştir. Ancak hak kazanmamasına rağmen %27’si yeniden başvurmayacağını belirtmiştir. Bunun temel nedeninin başvuru şartlarının uygulanmadığına gösterilen tepki olduğu düşünülmektedir.

Tablo 3.16. Hak Kazanamayanların Ev Sahibi Olabilme ve 3. Etap TOKİ Beklentileri

	Sayı	Oran (%)
Eviniz yoksa ne kadar yakın vadede ev sahibi olabilmeyi bekliyorsunuz?		
1-5 yıl	19	16,24
5-10 yıl	20	17,09
10-15 yıl	22	18,81
TOKİ olmazsa ev sahibi olamam	15	12,82
Diğer	15	12,82
Cevap vermeyen	26	22,22
Üçüncü etap TOKİ’ler çıksa yeniden başvurur musunuz?		
Evet	81	69,23
Hayır	32	27,35
Cevap vermeyen	4	3,42

3.5.8. Muğla Konut Piyasasına ve Gelecek Beklentilerine İlişkin Değerlendirme

Alan araştırması kapsamında katılımcılardan TOKİ konut fiyatlarını Muğla serbest konut piyasasındaki konut fiyatları ile karşılaştırmaları ve hangisindeki değer artışının daha fazla gerçekleştiğini değerlendirmeleri istenmiştir. Katılımcıların değerlendirmeleri Tablo 3.17’te verilmiştir. Söz konusu tabloda ayrıca TOKİ konutlarının Muğla serbest konut piyasası üzerinde etkileri ve katılımcıların yakın gelecekte nerede yaşamayı planladıkları ile ilgili bilgiler mevcuttur. Genel itibarıyla hak kazananların ve mülk sahiplerinin söz konusu sorulara vermiş oldukları

cevapların benzer olduğu söylenebilir. Ancak bazı sorulara verilen yanıtlar farklılaşmaktadır. Örneğin mülk sahiplerine nazaran (%63) hak kazanamayan katılımcıların daha yüksek bir oranı (%84), Muğla serbest konut piyasasından konut satın alamayacaklarını belirtmiştir.

İlgili soruyu yanıtlayan toplam katılımcıların yaklaşık %46'sı TOKİ konut fiyatlarının serbest piyasadaki konut fiyatları ile aynı olduğu, %34'ü daha ucuz olduğu ve %18'i daha pahalı olduğu kanısındadır. Toplam katılımcıların %24'ü Muğla 2. etap TOKİ konutlarının Muğla konut piyasası fiyatlarını bir süreliğine düşürdüğünü, %63'ü ise fiyatları değiştirmedini belirtmiştir. Konut piyasasını etkileyen faktörlerin çok yönlü olmasından kaynaklı TOKİ'nin etkisini net bir şekilde ölçmek pek mümkün olmamakla birlikte, Muğla TOKİ, konut satışlarında önemli değişikliklere yol açmadığı gibi (Tablo 3.6 da özetlendiği üzere), katılımcıların büyük bir çoğunluğu da TOKİ konutlarının Muğla konut piyasası fiyatları üzerinde de etkisi olmadığını ifade etmektedir. Fakat TOKİ konutlarının fiyatları etkilememekle birlikte, piyasada bir durağanlığın olduğu bunun da konut faiz oranlarından kaynaklandığını söylenebilir.

Hem hak kazanamayan hem de mülk sahiplerinin yarısından fazlası Muğla merkezdeki evlerin TOKİ konutlarına göre daha fazla değer kazandığını ifade etmişlerdir. Katılımcıların yaklaşık 1/3'ü ise söz konusu konutların aynı oranda değer kazandığını belirtmiştir.

Katılımcıların %75'i Muğla'da 3. etap TOKİ'ye ihtiyaç olduğunu düşünmektedir. Hak kazanmayanların yaklaşık %77'si mülk sahiplerinin ise %91 gelecekte Muğla'da yaşamaya devam edeceğini belirtmiştir. Bu anlamda genel olarak şehirden bir memnuniyet söz konusu olduğu söylenebilir. Ancak başka bir ile veya ülkeye taşınmak istediğini belirten görüşmeciler özellikle hak kazanamayanlar arasında azımsanamayacak orandadır. Hak kazanmayanların %20'si (24 kişi) Muğla'dan taşınmayı planlamakta olup taşınmayı planların yarısı (12 kişi) taşınma nedeni olarak konut fiyatlarının ve kiralarn yüksekliğini göstermiştir. Görüşmecilerin bir kısmının konut fiyatları ve kiralarn yüksekliği nedeniyle Muğla'dan taşınmak istediğini belirtmeleri konutun insan yaşamı üzerindeki şiddetli etkisini göstermektedir.

Tablo 3.17. Mevcut Durum, Beklentiler, Gelecek Niyeti

	Hak Kazanamayanlar (117)		Mülk Sahipleri (128)		Toplam (245)	
	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)
Muğla serbest konut piyasasından konut satın alabilir mi?						
Evet	16	13.68	41	32.03	57	23.26
Hayır	98	83.76	81	63.28	179	73.06
Cevap vermeyen	3	2.56	6	4.69	9	3.67
TOKİ serbest konut piyasasındaki konut fiyatlarından daha ucuz mu pahalı mı?						
Daha ucuz	30	25.64	54	42.19	84	34.28
Daha pahalı	28	23.93	16	12.50	44	17.95
Aynı Fiyatlı	56	47.86	56	43.75	112	45.71
Cevap vermeyen	3	2.56	2	1.56	5	2.04
TOKİ'nin, Muğla konut piyasası fiyatları üzerine etkisi						
Bir süreliğine düşürmüştür	19	16.24	41	32.03	60	24.48
Düşürmüştür;	4	3.42	0	0.0	4	1.63
Bir süreliğine arttırmıştır	5	4.27	0	0.0	5	2.04
Arttırmıştır;	5	4.27	9	7.03	14	5.71
Değiştirmemiştir	80	68.38	74	57.81	154	62.85
Cevap vermeyen	4	3.42	4	3.13	8	3.26
Muğla merkezdeki evler mi TOKİ'deki evler mi daha fazla değer kazanıyor?						
TOKİ	12	10.26	12	9.38	24	9.79
Muğla Merkez	63	53.84	71	55.47	134	54.69
Aynı oranda	38	32.48	40	31.25	78	31.83
Cevap vermeyen	4	3.42	5	3.91	9	3.67
Üçüncü etap TOKİ'ye ihtiyaç var mı?						
Evet	90	76.92	95	74.22	185	75.51
Hayır	24	20.51	26	20.31	50	20.40
Cevap vermeyen	3	2.56	7	5.47	10	4.08
Önümüzdeki yakın gelecekte nerede yaşamayı planlıyorsunuz?						
Aynı ilde	90	76.92	116	90.63	206	84.08
Türkiye'de başka bir ilde	15	12.82	8	6.25	23	9.38
Başka bir ülkede	9	7.69	4	3.13	13	5.30
Cevap vermeyen	3	2.56	0	0.0	3	1.22
Başka bir ile taşınmak istemenizin temel gerekçesi nedir? Muğla'da...						
Konut fiyatlarının yüksekliği	5	4.27	0	0.0	5	2.04
Kiraların yüksekliği	7	5.98	0	0.0	7	2.85
Çalışma (iş) imkânlarının sınırlılığı	3	2.56	2	1.56	5	2.04
Hayat şartlarının pahalılığı	2	1.71	3	2.34	5	2.04
Çocukların eğitimi	1	0.85	1	0.78	2	0.81
Diğer	4	3.42	4	3.13	8	3.26
Cevap vermeyen	95	81.20	118	92.19	213	86.93

SONUÇ

Bu çalışmanın temel amacı, Muğla il merkezinde TOKİ tarafından yapılan konutların hangi gelir grubuna tahsis edildiğinin incelenmesi ve bu anlamda dar gelir grubu ile dezavantajlı gruplara tahsis edilen sosyal konut niteliği taşıyıp taşımadığının araştırılmasıdır. Bu amaçla çalışma kapsamında Muğla TOKİ’de mülk sahibi olan 128 kişi ile TOKİ’ye başvurup da hak kazanamayan 117 kişiye anket uygulanmıştır.

Alan araştırmasının gerçekleştirildiği Muğla ili, Marmaris, Bodrum, Dalyan, Datça, Fethiye, Akyaka ve Köyceğiz gibi önemli turizm bölgelerini bünyesinde barındırması dolayısıyla Türkiye’nin cazibe merkezidir. Muğla’nın net göç hızı verileri de bunun kanıtı niteliğindedir. Muğla’da net göç hızının yüksek olması, sürekli bir barınma ihtiyacını doğurmaktadır. Muğla şehir merkezinin coğrafi olarak dar bir konumda olması sebebiyle yeni arsalar üretilememektedir. Şehir mimarisinin de yatay olmasından dolayı bina başına bağımsız bölüm sayısı azalmaktadır. Bunun sonucu olarak bağımsız bölümün arsa ve inşaat maliyetinin artması nedeniyle Muğla’da konut fiyatları Türkiye’deki ortalama konut fiyatlarının üzerindedir. Muğla’da arsa üretilememe sorunundan kaynaklı ikinci el olarak satılan konut sayısı, yeni yapılıp satılan konut sayısının iki katıdır. Şehir merkezinde şiddetli bir konut açığı mevcut olduğu için, TOKİ yaptığı konutların fiyatlarını belirlerken potansiyel talebi ve piyasa koşullarını göz önünde bulundurmaktadır. TOKİ, kat ve vaziyet durumuna göre 1+1 konutlar için 145.000- 152.000 TL, 2+1 konutlar için 188.000-216.000 TL ve 3+1 konutlar için ise 250.000-278.000 TL aralığında fiyatlar belirlemiştir. TOKİ’nin belirlemiş olduğu söz konusu fiyatlar, serbest konut piyasasındaki benzer konut fiyatlarından %20 oranında daha düşüktür. Bunun nedeni ise, sosyal politika etkinliği değil, bir satış stratejisidir.

Her ne kadar TOKİ konut fiyatları piyasa konut fiyatlarından daha düşük olsa da bu fiyatlarla alt gelir grubunun konut satın alabilmesi mümkün görünmemektedir. Alan araştırması sonuçlarına göre, TOKİ’den yararlananların aylık hane geliri 6.690 TL’dir. Yine TOKİ’de mülk sahibi olanların sadece %20’si yoksul ve dar gelirlidir. Söz konusu veriler TOKİ’nin gerçek hak sahiplerine (dar ve yoksul gelir grubu ile dezavantajlı gruplar) tahsis edilmediğini, başka bir deyişle asıl hedef kitlesinin orta ve üst gelir grubu olduğunu göstermektedir. Alan araştırmasından elde edilen bu

bulgunun Türkiye genelinde TOKİ tarafından yapılan konutların tahsisi verileri ile uyumlu olduğu TOKİ üretim raporlarından anlaşılmaktadır.

Sahibinden.com internet sitesinde 2. etap TOKİ'deki 150'ye yakın konutun satılık, 30'a yakın konutun da kiralık ilanı mevcuttur⁴³. 2. etaba başvurup da kazananların bir kısmının konutlarını teslim alır almaz satışa çıkarması, bir kısmının da konutu için kiralık ilanı vermesi, TOKİ'den satın aldıkları konutların yatırım amaçlı olma ihtimalini göstermektedir. Keza alan araştırması bulgularına göre, TOKİ'de evi olan katılımcıların %14'ü söz konusu konutlarını yatırım amaçlı satın aldıklarını belirtmişlerdir. Yine araştırma sonuçları TOKİ'de mülk sahibi olan katılımcıların yaklaşık %21'inin TOKİ haricinde evi bulunduğunu göstermektedir. Bu bulgular başvuru kriterlerinin ihlalinin en somut örneğidir. Söz konusu internet sitesine verilen satış ilanlarına göre, TOKİ 2. etap bölgesinde satışa sunulan 1+1 konutların fiyatları 220.000-230.000 TL arasında 2+1 konutların fiyatları 280.000-300.000 TL ve 3+1 konutların da 340.000- 400.000 TL arasında değişmektedir. Bu konutların, en az bir yıl satışı yasal olmamasına rağmen satış ilanları verilmiştir. Bu fiyatlarla konutlarını satanların elde ettiği kârlar aslında kamusal artı değerlerin bireyselleştirilmesidir. TOKİ, orta ve üst gelir gruplarına konut üretiyorsun eleştirisine karşılık; kaynak geliştirdiğini ve bu kaynağı Robinhoodçuluk anlayışı ile sosyal konut yaptığını belirtmiştir. Ancak bu veriler, TOKİ'nin bunun tersini yaptığını ve böylelikle mevcut gelir ve servet dağılımı adaletsizliğini arttırdığını açıkça ispatlamaktadır. Devlet eli ile yapılan bu adaletsizlik aslında uzun vadede, devlete olan güvenin zedelenmesine yol açmaktadır. TOKİ, bir serbest piyasa aktörü gibi değil de kâr amacı gütmeyen bir kamu kuruluşu gibi hareket etmiş olsaydı, piyasalar üzerinde hem bir otokontrol görevi görürdü hem de reel olarak barınma ihtiyacını kendi imkânları ile sağlayamayan alt-yoksul kesim için yeterince konut üretti. Fakat kâr amacı güderek farklı bir misyonda ilerlemektedir.

Rant oranı düşük olan araziler üzerinde yapılan TOKİ konutları dar gelirli ve yoksulların zorunlu tercihi yapılarak bir gettolaşmaya yol açmaktadır. Rant oranı yüksek olan araziler üzerinde, inşaat kalitesi daha yüksek olan konutlar ise orta ve üst gelir gruplarına tahsis edilmektedir. Muğla Menteşe İlçesinde yapılan konutlar

⁴³ <https://www.sahibinden.com/satilik/mugla-mentese-merkez>

şehir merkezine yakınlığı nedeni ile rant oranı yüksektir. Dolayısı ile orta ve yüksek gelir gruplarının kuradan çıkması katılımcıların belirttiği gibi tesadüfi değildir. Çünkü başvuruların büyük bir oranının orta ve üst gelir grubundan oldukları yapılan saha çalışmasından anlaşılmaktadır.

Alan araştırması bulguları Geray'ın TOKİ'ye yönelik eleştirilerini destekler niteliktedir. Bu anlamda geliştirilen konut projeleri TOKİ vasıtası ile kamu arazileri üzerine yapılmaktadır. Kooperatiflere kredi desteği sunmaktan imtina eden TOKİ, parasal kaynakları kendi ürettiği inşaatlara aktarmaktadır. Yine kooperatiflerin yasal hakkı olmasına rağmen arsa tedariki yapmayan TOKİ, değerli arazileri özel hukuk tüzel kişiliğine sahip iştiraklerine devretmektedir. TOKİ'nin ürettiği konutlar toplumsal amaçtan ve içerikten yoksun olup açlık ve yoksulluk sınırı altında olan kesimlerin konut temini için hiçbir çaba sarf edilmemektedir (Geray, 2007).

2002 AKP iktidarı öncesi TOKİ, fiili olarak piyasada olmaktan ziyade kanunun koyduğu başvuru kriterlerini sağlayan yapı kooperatifleri ve bireysel başvuru kriterlerini sağlayan gerçek kişilere, düşük faiz ve ödeme kolaylığı sağlayarak finans desteği sunmaktaydı. Başvuranların kriterleri sağlayıp sağlamadığı bankalar tarafından detaylı incelenir ve ona göre başvurular kabul edilirdi. TOKİ'nin herhangi bir kârı söz konusu olmadığı için başvuru kriterlerinin esnetilmediği düşünülmektedir. Ya bu sisteme geri dönülmesi ya da yapılan toplu konutların %50'sinin düşük fiyatlarla alt-yoksul gelir grubuna, geri kalan %50'sinin ise tüm vatandaşlara koşulsuz başvuru imkânı verilmesi sağlanmalıdır. Başka bir alternatif ise mülkiyete dayalı sosyal konut üretmek yerine sosyal kiralık konut projeleri geliştirmek olmalıdır. Eğer gerçekten TOKİ sosyal konut üretmek ve Robinhoodçuluk yapmak istiyorsa bunun yolu çok açıktır.

KAYNAKÇA

- Akalın, M. (2016). Sosyal Konutların Türkiye Konut Politikası İçindeki Yeri ve TOKİ'nin Sosyal Konut Uygulamaları. *Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Sayı: 24,ss.107-123.*
- Akyıldız, Y. (2017). Dünyada ve Türkiye'de Evsizlik Sorunu ve Çeşitli Uygulamalar. *LAÜ Sosyal Bilimler Dergisi, Sayı: 8,ss.67-91.*
- Arslan, H. (2015). Farklı Gelir Gruplarına Yönelik TOKİ Konutlarında Komşuluk İlişkileri ve Konut ve Çevresinde Memnuniyet. *Hitit Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi. Sayı: 1.*
- Atasever, B. (2016). Varlık Fiyatları Köpüğü: Muğla Konut Piyasası Üzerine Bir Değerlendirme, *Akdeniz İ.İ.B.F. Dergisi Sayı: 34,ss.1-17*
- Baydur, C. M. Büyükduman, A. (2013). Kötekli, Akçova Arakat Fiyatları ve Yatırım Kararları, *Doğuş Üniversitesi Dergisi, Sayı:14, ss.141-152.*
- Berend, I. T. (2011). 20. Yüzyıl Avrupa İktisat Tarihi, (Serpil Çağlayan Çev.) İstanbul: Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları.
- Beşirli, H. ve Koçancı, M. (2016). *Sosyal Konut Uygulamaları ve Yoksulluğun Yönetimi Üzerine Bir Çalışma.* Ankara: Siyasal Kitabevi.
- Bozkır, S. (2012). *Sosyal Politika,* Bursa: Dora Yayıncılık
- Buğra, A. (2011). *İktisatçılar ve İnsanlar,* İstanbul: İletişim Yayınları.
- Büyükduman, A. (2014). *Bir Kent Efsanesi Konut Balonu,* İstanbul: Scala Yayıncılık.
- Coşkun, S. ve Kunduracı, N. F. (2013). *Dünyada Sosyal Politika ve Sosyal Konut Uygulamaları.* Ankara: T.C. Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı Sosyal Yardımlar Genel Müdürlüğü.
- Çevik, A. (2013). *AB Sosyal Politikası Uyum Sürecinin Uyumsuz Alanı.* İstanbul: Kitap Yayınevi
- Çoban, A. N. (2012). Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi, Sayı: 67, ss.75-108.*

- Dalkılıç, B. ve Aşkın, M. (2017). *Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış*. İstanbul: Emlak Konut Raporu.
- Dapaah, K. A. ve Juan, Q. S. (2014). *Life Satisfaction among Elderly Households in Public Rental Housing in Singapore*. Sayı: 6 ss. 1057-1076
- Daşkiran, F. (2015). Denizli Kentinde Konut Talebine Etki Eden Faktörlerin Hedonik Fiyatlandırma Modeli İle Tahmin Edilmesi, *Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi*, Sayı:37
- Dinçer, E. M. (2011). Yeni Emperyalizm Mülksüzleşme Yoluyla Birikim. *Praksis*, Sayı: 11, ss.23-48.
- Dünya Ekonomi Gazetesi, (2017). 2025'te evsiz 1.6 milyar insan olacak! <https://www.dunya.com/surdurulebilir-dunya/2025te-evsiz-16-milyar-insan-olacak-haberi-373209> Erişim Tarihi: 03.03.2019.
- Es, M. ve Oral, T. (2014). Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Uygulaması Üzerine Bir İnceleme: Kocaeli Gölcük İlçesi. *HAK-İŞ Uluslararası Emek ve Toplum Dergisi*, Sayı: 6.
- Galstera, G. ve Wesselb T. (2018). Reproduction of social in equality through housing: A three generational study from Norway. *Social Science Research* Sayı: 78 ss.119-136.
- Gazete Trakya, (2017). 2023 Yılına Kadar 1.200.000 Konuta Ulaşılacak, http://www.gazetetrakya.com/Haber/2023_yilina_kadar_1_200_000_konuta_ulasilacak/949376.html, Erişim Tarihi: 11.024.2019.
- Geray, C. (2007). *Güncel Sosyal Politika Tartışmaları* Ankara: Ankara Üniversitesi Basım Evi.
- Geray, C. (2009). *Sosyal Politikada Güncel Sorunlar* Ankara: Ankara Üniversitesi Basım Evi.
- Güven, S. (1996). *Türkiye'de Sosyal Sorunlar ve Sosyal Politikalar* Bursa: Ezgi Kitapevi.
- Harvey, D. (2012). *Sermayenin Muamması*.(Sungur Savran Çev.) İstanbul: Sel Yayıncılık.

- Hürriyet Gazetesi, (2018). Ayazdaki yaşamlar... Sadece İstanbul'da 7 bin kişi var. <http://www.hurriyet.com.tr/gundem/ayazdaki-yasamlar-sadece-istanbulda-7-bin-kisi-var-40722997> Erişim Tarihi: 05.03.2019.
- Işık, Ş. (2005). Türkiye’de Kentleşme Ve Kentleşme Modelleri. *Ege Coğrafya Dergisi*, Sayı: 14 ss.57-71.
- İngiltere İskân ve Yerel Yönetimler Bakanlığı, (2017). Dwelling Stock Estimates: 2017, England, <https://www.gov.uk/government/statistics/dwelling-stock-estimates-in-england-2017> Erişim Tarihi: 11.03.2019.
- Kap, S. D. (2010). Doğa Koruma-Kullanmada Bir Denge: İtalya-Cinque Terre Milli Parkı Örneği. *Biyoloji Bilimleri Araştırma Dergisi*, Sayı: 30, ss.137-143.
- Karakaş, B. (2015). Seçilmiş Avrupa Ülkelerinde Sosyal Konut Uygulamaları. *İş ve Hayat Dergisi*.
- Keleş, R. (2006). *Yerinden Yönetim ve Siyaset*, İstanbul: Cem Yayınevi.
- Keleş, R. (2007). *Güncel Sosyal Politika Tartışmaları* Ankara: Ankara Üniversitesi Basım Evi.
- Keleş, R. (2012). *Kentleşme Politikası*, Ankara: İmge Yayınevi.
- Keleş, R. (2014). *100 Soruda Türkiye’de kentleşme, Konut ve Gecekondu*, İstanbul: Cem Yayınevi.
- Koray, M. (2005). *Avrupa Toplum Modeli*, Ankara: İmge Kitapevi.
- Koray, M. Çelik, A. (2015). *Himmet, Fıtrat, Piyasa, AKP Döneminde Sosyal Politika*, İstanbul: İletişim Yayınları A.Ş.
- Kunduracı, N. F. (2013). Dünyada ve Türkiye’de Sosyal Konut. *Çağdas Yerel Yönetimler*, Sayı: 3, ss.53-77.
- Lefebvre, H. (2016). *Şehir Hakkı*. (Işık Ergüden Çev.) İstanbul: Sel Yayıncılık.
- Martínez C. F. Hodgson, F. Mullen, ve C. Timms P. (2018). *Creating inequality in accessibility: The relationships between public Transport and social housing policy in deprived areas of Santiago de Chile*. *Journal of Transport Geography*, Sayı: 67 ss.102-109.

- OECD Affordable Housing Database, (2016). Public Spending on Support to Social Rental Housing, <https://www.oecd.org/els/family/PH4-1-Public-spending-social-rental-housing.pdf>, Erişim Tarihi: 20.03.2019.
- OECD Affordable Housing Database, (2017). Social Rental Housing Stock <https://www.oecd.org/els/family/PH4-2-Social-rental-housing-stock.pdf> Erişim Tarihi: 20.03.2019.
- Olgun, H. (2017). Fransa'da Konut Politikası: Tarihi Süreç ve Bugünkü Durum. *HAK-İş Uluslararası Emek ve Toplum Dergisi, Sayı: 14*.
- Önver M. ř. (2016). *Konut ve Konut Politikası*. İstanbul: İjopec Yayınları.
- Resmî Gazete, (2016). Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2016 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ, <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2016/04/20160409-22.htm>, Erişim Tarihi: 02.04.2019.
- Resmi Gazete, (2018). Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul Ve Esaslar, <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/06/20180606-8.htm>, Erişim Tarihi:27.08.2019.
- Ricardo, D. (1997). *Ekonomi Politigin ve Vergilendirmenin İlkeleri*, (Tayfun Ertan Çev.), İstanbul: Belge Yayınları.
- Samara, T. R. Sinha, A. ve Brady M. (2013). *Putting the "public" back in affordable housing: Place and politics in the era of poverty deconcentration* Sayı: 35, ss.319-326.
- Savran, S. (2010). *Türkiye'de Sınıf Mücadeleleri Cilt-1, 1908-1980* İstanbul: Yordam Yayınevi.
- Scanlon, K. Arrigoitia M. F. ve Whitehead, C. (2015). *Social housing in Europe. European Policy Analysis. Sayı: 17, ss.1-12*.
- Solak, A. O. (2015). TOKİ'nin Konut Üretmesinin İktisadi Etkinlik Açısından Değerlendirilmesi ve Bir Model Önerisi, *Finansal Politik ve Ekonomik Yorumlar, Sayı:609*.

- Şahin, S. Z. Özen, H. ve Deniz, E. (2012). Kentsel Dönüşüm, Barınma Hakkı ve Direniş Mücadeleleri: Ankara ve Madrid Örneklerinin Karşılaştırmalı Bir Analizi, *Sosyal Haklar Ulusal Sempozyumu IV Bildiriler*.
- Tanrıvermiş, H. (2016). *Gayrimenkul Değerleme Esasları*, Ankara: Sermaye Piyasası Lisanslama Yayınları.
- Tanrıvermiş, H. (2017). *Gayrimenkul Değerleme Esasları*, Ankara: Sermaye Piyasası Lisanslama Yayınları.
- Taşar, M. ve Çevik, S. (2009). Sosyal Konut ve Konut Sektörüne Devlet Müdahalesi Avrupa Ülkeleri ve Türkiye. *Aksarak Üniversitesi İİBF Dergisi. Sayı: 2*.
- TCMB (2019). Konut TL üzerinden açılan Akım verileri, <https://evds2.tcmb.gov.tr/index.php?/evds/portlet/K24NEG9DQ1s%3D/tr> Erişim Tarihi: 27.08.2019.
- Tezcan, F. (2015). *Kentsel Mekanda Ayrışma Bağlamında Toki Evlerinde Yaşam Biçimi: Antalya Döşemealtı Örneği*. Yüksek Lisans Tezi, Akdeniz Üniversitesi, Antalya.
- TUIK (2011a). Hanehalklarının Konuttaki Mülkiyet Durumlarına Göre Dağılımı Erişim Tarihi: 09.03.2019.
- TUIK (2011b). Nüfus ve Konut Araştırması <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do%3Fid%3D15843> Erişim Tarihi: 09.03.2019
- TUIK (2016). İllerde Yaşam Endeksi, 2015. <http://tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=24561> Erişim Tarihi: 02.03.2019.
- TUIK (2017a). Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1059 Erişim Tarihi: 03.03.2019.
- TUIK (2017b). Satınalma Gücü Paritesi (SGP) Kullanılarak Hesaplanan Gelire Dayalı Göreli Yoksulluk Sınırına Göre Yoksul Sayıları, Yoksulluk Oranı ve Yoksulluk Açığı http://tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1013 Erişim Tarihi: 10.03.2019.

TUİK (2018a). Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçlarına Göre Oluşan Doğum Yeri İstatistikleri http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1059 Erişim Tarihi: 20.03.2019.

TUİK (2018b). İlk Satış Ve İkinci El Satış Ayrıntısında İllere ve Yıllara Göre Diğer Konut Satışları http://tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1056 Erişim Tarihi: 18.03.2019.

TUİK (2018c). Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre İl/İlçe Merkezi ve Belde/Köy Nüfusu http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do%3Falt_id%3D1068 Erişim Tarihi: 12.03.2019.

TUİK (2019). Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları <http://www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist#> Erişim Tarihi: 27.08.2019.

Tunstall, R. ve Pleace, N. (2018). *Social Housing Evidence Review Centre for Housing Policy, University of York* http://eprints.whiterose.ac.uk/136236/1/MHCLG_Green_Paper_Review.pdf, Erişim Tarihi: 10.03.2019.

Yemişçi, D. A. (2009). Sosyal Sorumluluğun Araçlarından Biri Olan Sosyal Etiket. *Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sayı:2*

İnternet Kaynakları

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, <https://www.toki.gov.tr/satis/tr/duyuru-detay/mugla-ili-mentese-ilcesi-emirbeyazit-mah-1106-adet-konut-0-190226031007971>, Erişim Tarihi: 02.02.2019.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, <https://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>, Erişim Tarihi: 02.02.2019.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, <https://www.toki.gov.tr/talep-org-genel-surec>, Erişim Tarihi: 05.02.2019.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı <https://www.toki.gov.tr/restorasyon-kredileri>, Erişim Tarihi: 05.02.2019.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı <https://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>, Erişim Tarihi: 05.02.2019.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, TOKİ Konut Üretim Raporu <https://www.toki.gov.tr/AppResources/UserFiles/files/TOK%C4%B0%20KONUT%20URETIM%20RAPORU.pdf>) Erişim Tarihi: 05.02.2019.

https://www.tbmm.gov.tr/develop/owa/tc_anayasasi.maddeler?p3=57, Erişim Tarihi: 05.03.2019.

<http://ims.mentese.bel.tr/Projects/MENTESE/Pages/ECAP.aspx>, Erişim Tarihi: 02.04.2019.

<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2985.pdf>, Erişim Tarihi: 08.04.2019.

<https://www.haberturk.com/mugla-haberleri/68776828-muglanin-yuzde-54-67si-mugla-dogumlu>, Erişim Tarihi: 11.04.2019.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü,
<https://parselorgu.tkgm.gov.tr/#ara/idari/140927/383/211/1560628703486>, Erişim Tarihi: 11.04.2019

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, <https://parselorgu.tkgm.gov.tr>, Erişim Tarihi: 27.08.2019

http://tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1013, Erişim Tarihi: 11.04.2019.

<https://www.sahibinden.com/satilik/mugla-mentese-merkez>, Erişim Tarihi: 20.04.2019

EKLER

EK-1: Muğla TOKİ 1. ve 2. Etap Batı Cephe Görüntüsü



Kaynak: Yazar tarafından fotoğraflandı 15.04.2019

EK-2: Muğla TOKİ 1. ve 2. Etap Güney Cephe Görüntüsü



Kaynak: Yazar tarafından fotoğraflandı 15.04.2019

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı : Oğuzhan AYZAZ

Doğum Yeri : Nusaybin

Doğum Tarihi : 02.03.1983

Medeni Hali : Evli

EĞİTİM BİLGİLERİ

Lise : Nusaybin Lisesi, Mardin (1999-2001)

Lisans : Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi, İİBF İktisat Bölümü, Muğla (2003-2009)

MESLEKİ BİLGİLER

2012-... Muğla Orman Bölge Müdürlüğü

Taşınmaz Değerleme Uzmanı