



T.C
HARRAN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
KAMU YÖNETİMİ ANABİLİM DALI

**TÜRKİYE'DE SOSYAL KONUT İHTİYACININ
GİDERİLMESİNDE TOKİ'NİN ROLÜ: ŞANLIURFA ÖRNEĞİ**

(YÜKSEK LİSANS TEZİ)

İbrahim UĞRAŞ

ŞANLIURFA-2019



T.C
HARRAN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
KAMU YÖNETİMİ ANABİLİM DALI

**TÜRKİYE'DE SOSYAL KONUT İHTİYACININ
GİDERİLMESİNDE TOKİ'NİN ROLÜ: ŞANLIURFA ÖRNEĞİ
(YÜKSEK LİSANS TEZİ)**

İbrahim UĞRAŞ

Danışman




Dr. Öğr. Üyesi Ahmet KAYAN

ŞANLIURFA-2019

T. C.
HARRAN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE

Enstitünüz Kamu Yönetimi Anabilim Dalı 155232016 numaralı İbrahim UĞRAŞ'ın hazırladığı "Türkiye'de Konut İhtiyacının Giderilmesinde TOKİ'nin Rolü ve Şanlıurfa Örneği" konulu **yüksek lisans** tezi ile ilgili tez savunması, 07/05/2019 tarihinde, saat 15.00'te yapılmış, sorulan sorulara alınan cevaplar sonunda adayın tezinin KABUL (başarılı) olduğuna oybirliği/oy çokluğu ile karar verilmiştir.

07/05/ 2019

Sınav Jürisi	Unvan, Adı Soyadı	Kanaati	İmzası
Danışman	Dr. Öğr Üyesi Ahmet KAYAN	Kabul	
Üye	Doç. Dr. M. Arman KARASU	Kabul	
Üye	Doç. Dr. Seyfettin ASLAN	Kabul	

Bu tezin Kamu Yönetimi Ana Bilim Dalında Yapıldığını ve Enstitümüz Kurallarına Göre Düzenlendiğini Onaylarım.

25.../06/2019


Prof. Dr. Abdullah ÇELİK
Müdür

Not: a) Bu tezde kullanılan özgün ve başka kaynaktan yapılan alıntılar, çizelge, şekil ve fotoğrafların kaynak gösterilmeden kullanımı, 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunundaki hükümlere tabidir.

b) Tez, HÜBAK'tan Bilimsel Araştırma Projesi mali destek Almıştır Almamıştır.

HARRAN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ORJİNALLİK RAPORU VE BEYAN BELGESİ

ÖĞRENCİ BİLGİLERİ

Adı-Soyadı: İbrahim UĞRAŞ

Öğrenci Numarası: 155232016

Enstitü Anabilim Dalı: Kamu Yönetimi

Programı: Tezli Yüksek Lisans

Başlık: (Türkiye’de Sosyal Konut İhtiyacının Giderilmesinde TOKİ’nin Rolü: Şanlıurfa Örneği)

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE

Yukarıda başlığı belirtilen tez çalışmamın a) Kapak sayfası b) Giriş c) Ana bölümler ve d) Sonuç kısımlarından oluşan 109 sayfalık kısmına ilişkin, 10/04/2019 tarihinde danışmanım tarafından Turnitin adlı intihal tespit programından aşağıda belirtilen filtrelemeler uygulanarak alınmış olan orjinallik raporuna göre, benzerlik oranı %26’dır.

Uygulanan filtrelemeler:

1. Kabul/Onay ve Bildirim sayfaları hariç,
2. Kaynakça hariç,
3. Alıntılar dahil,
4. Altı kelimedenden daha az örtüşme içeren metin kısımları hariç

Yukarıda bilgileri verilen tezli/tezsiz programlarda seminer, dönem projesi, tez vb. Sosyal bilimler enstitüsü yönetim kurulu tarafından kabul edilen lisansüstü orjinallik raporu alınması uygulama esasları ile belirlenen azami benzerlik oranlarını aşmadığını ve bütün bilgilerin, akademik kurallara uygun olarak toplanıp sunulduğunu, çalışmada bana ait olmayan tüm veri, düşünce ve sonuçları andığımı, blok şeklinde alıntılar yapmadığımı ve tüm alıntıların bilimsel atıf kuralları çerçevesinde kaynağını gösterdiğimi, yüksek öğretim kurulu bilimsel araştırma ve yayın etiği yönergesi ile Harran üniversitesi bilimsel araştırma ve yayın etiği yönergesinin 8. Maddesinde yer alan etik ihlallerden herhangi birisinin yer almadığını, etik ihlal tespiti halinde, enstitü yönetim kurulunca, diplomamın iptal edilmesini kabul ediyorum.

Gereğini saygılarımla arz ederim.

Hazırlayan Öğrencinin

Yukarıdaki raporun ve beyanın doğruluğunu onaylarım 10 / 04 /2019

İmzası

Dr. Öğr. Üy. Ahmet KAYAN

Danışman İmzası



ÖZET

TÜRKİYE’DE SOSYAL KONUT İHTİYACININ GİDERİLMESİNDE TOKİ’NİN ROLÜ: ŞANLIURFA ÖRNEĞİ

UĞRAŞ, İbrahim

Yüksek Lisans Tezi

Kamu Yönetimi Anabilim Dalı

Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Ahmet KAYAN

Nisan, 2019, 109 sayfa

Türkiye’de tarihi süreç içinde farklı şekillerde çözülmeye çalışılan konut problemi, etkisini büyük oranda dar gelirli aileler içerisinde göstermiştir. TOKİ, sosyal devlet ilkesi gereği Türkiye’de dar gelirli ailelere yönelik olarak sağlık koşullarına uygun nitelikli konut çalışmalarını yürüten en önemli kurumdur. Bu bağlamda, bu çalışmanın amacı TOKİ tarafından üretilen sosyal konutların sosyal konut standartlarına uygunluğu araştırmaktır.

Yoğun nüfus artışının gözlemlendiği Şanlıurfa’da sağlam ve güvenilir konut ihtiyacı her geçen gün daha çok hissedilmektedir. Konut ihtiyacının karşılanması amacıyla, konut üretimi ve sunumu farklı üretim biçimlerine göre yapılmaktadır. Konut yapım alanında çalışan en önemli kurumlardan biri Toplu Konut İdaresi (TOKİ)’dir. Bu çalışmada, Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından geliştirilen Şanlıurfa Eyyübiye ilçesi Akabe Bölgesi sosyal konut uygulamasında, konut ve çevresinde bulunan sosyal donatıların, konut kullanıcılarının beklentilerini karşılamadaki etkisi incelenmektedir. Çalışma sonunda kullanıcıların sosyo-kültürel ve ekonomik durumlarının beklentilerini karşılamadaki etkenleri arasındaki sonuçlar değerlendirilecektir.

Anahtar Kelimeler: TOKİ, Konut, Sosyal Politika, Sosyal Konut.

ABSTRACT

THE ROLE OF TOKI AT SUPPLYING REQUIREMENT OF SOCIAL HOUSING IN TURKEY: ŞANLIURFA SAMPLE

UĞRAŞ, İbrahim

Master's Thesis

Department of Public Administration

Advisor: Asst. Prof. Dr. Ahmet KAYAN

April, 2019, 109 pages

Different ways of resolving the housing problems in the historical process in Turkey, largely demonstrated in the impact of low-income families. TOKI is the most important social institution that implements state policy should be directed to low-income families in Turkey, according to the health conditions of their work quality housing. In this context, the aim of this study is to investigate the conformity of social housing produced by TOKI with social housing standards.

In Şanlıurfa, where massive population growth is observed, the requirement of steady and safe housing is perceived more every passing day. For supplying requirement of housing, the production and offering of housing is made with different production types. No doubt, TOKI is the most important one within these production types. In this study, social equipments in and around houses are investigated as the meaning of effectiveness of meeting housing users expectations within Şanlıurfa Eyyübiye District Akabe Area social housing implementation, developed by TOKI. At the end of the study, the results would be evaluated between the factors of sociocultural and economic situations of users and meeting their expectations.

Keywords: TOKI, Housing, Social Policy, Social Housing.

**TÜRKİYE’DE SOSYAL KONUT İHTİYACININ GİDERİLMESİNDE
TOKİ’NİN ROLÜ: ŞANLIURFA ÖRNEĞİ**

İÇİNDEKİLER

TEZ ONAY SAYFASI	II
ORJİNALLİK RAPORU VE BEYAN BELGESİ.....	III
ÖZET.....	IV
ABSTRACT	V
İÇİNDEKİLER.....	VI
KISALTMALAR LİSTESİ.....	XI
TABLolar LİSTESİ.....	XII
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

KONUT VE KONUT POLİTİKALARI

1.1. KONUT KAVRAMI.....	6
1.2. KONUTUN ÖNEMİ.....	6
1.3. KONUTUN EKONOMİDEKİ YERİ	7
1.4. SOSYAL POLİTİKA.....	7
1.4.1. Sosyal Politikanın Genel Hedefleri	8
1.4.2. Sosyal Politika ve Refah Devleti.....	9
1.4.3. Refah Devleti ve Konut Politikaları.....	9
1.5. KONUT VE KONUT POLİTİKALARI.....	10
1.5.1. Konut Hakkı	10
1.5.2. Konut Talebi.....	11
1.5.3. Konut Sorunu	11

1.5.4. Konut Açığı	12
1.5.5. Konut İhtiyacı.....	12
1.5.6. Konut Politikası.....	13
1.6. SOSYAL KONUT POLİTİKALARI.....	14
1.6.1. Sosyal Konut Politikalarının Gelişimi.....	14
1.6.2. Sosyal Konut Politikalarında Öncelikler.....	15
1.6.2.1. Sosyal Sınıf Önceliği.....	16
1.6.2.2. Gelir Seviyesi Önceliği	17
1.6.2.3. Konut Standardı Önceliği.....	17
1.6.2.4. Kredi Önceliği	18
1.6.2.5. Kira Denetimi.....	19
1.6.2.6. Göçmen Konutları	21
1.6.2.7. Memur Konutları.....	21
1.6.3. Sosyal Konut Politikasının Aktörleri	22
1.6.3.1. Merkezi Hükümet.....	22
1.6.3.2. Yerel Yönetimler.....	23
1.6.3.3. Özel Sektör	24
1.6.3.4. Sivil Toplum Kuruluşları	25
1.6.3.5. SSK (SGK).....	25
1.6.3.6. OYAK	26
1.6.3.7. Konut Kooperatifleri	26
1.7. TÜRKİYE’DE KONUT POLİTİKALARI.....	27
1.7.1. Türkiye’de Konut Politikalarına Yön Veren Etkenler	27
1.7.1.1. Kentleşme.....	27
1.7.1.2. Köyden Kente Göç.....	29
1.7.1.3. Gecekondu Yapılanmaları.....	30
1.7.2. Türkiye’de Planlı Dönemden Önceki Konut Politikaları.....	31

1.7.2.1. 1923-1945 Dönemi.....	31
1.7.2.2. 1945-1960 Dönemi.....	32
1.7.2.3. 1960-1980 Dönemi.....	33
1.7.3. Türkiye’de Planlı Dönemde Uygulanan Konut Politikaları.....	33
1.7.3.1. I. Beş Yıllık Plan (1963-1967)	33
1.7.3.2. II. Beş Yıllık Plan (1968-1972).....	34
1.7.3.3. III. Beş Yıllık Plan (1973-1977)	36
1.7.3.4. IV. Beş Yıllık Plan (1978-1983)	37
1.7.3.5. 12 Eylül Dönemi: Ara Dönem (1981-1983).....	43
1.7.3.6. 2487 Sayılı Toplu Konut Yasası	45
1.7.3.7 2985 Sayılı Yeni Toplu Konut Yasası.....	45
1.7.3.8. V. Beş Yıllık Plan (1985-1989).....	38
1.7.3.9. VI. Beş Yıllık Plan (1990-1994)	38
1.7.3.10. VII. Beş Yıllık Plan (1996-2000).....	40
1.7.3.11. VIII. Beş Yıllık Plan (2001-2005).....	40
1.7.3.12. IX. Kalkınma Planı (2007-2013).....	41
1.7.3.13. X. Beş Yıllık Plan (2013-2018).....	42

İKİNCİ BÖLÜM

TOKİ (TOPLU KONUT İDARESİ) BAŞKANLIĞI VE TOPLU KONUT UYGULAMALARI

2.1. TOKİ (TOPLU KONUT İDARESİ).....	48
2.2. TOKİ’NİN TARİHSEL GELİŞİMİ	48
2.3. TOPLU KONUT İDARESİNİN GÖREVLERİ	51
2.4. TOPLU KONUT İDARESİNİN MALİ BOYUTU	52
2.4.1. Toplu Konut Fonu	52

2.4.2. Gelir Paylaşım Projeleri	53
2.4.2.1. İhale Yöntemi	54
2.4.2.2. İdare Payının Güvencesi	55
2.5.TOKİ'NİN KONUT ÜRETİMİ VE SATIŞ YÖNTEMİ	56
2.6. TOKİ'NİN KREDİ UYGULAMALARI	57
2.6.1. Kooperatiflere Sağlanan Krediler.....	57
2.6.2. Belediye Kredileri	58
2.6.3. Bireysel Konut Kredileri	59
2.6.4. Şehit Ailelerine Yönelik Destek Kredileri	59
2.7. TOKİ'NİN KONUT ÜRETİMİNDEKİ PAYI	61
2.8. TOKİ'NİN SOSYAL KONUT UYGULAMALARI.....	62
2.8.1. Düşük Gelir Gruplarına Yönelik Konut Üretim Projesi.....	62
2.8.2. Kentsel Dönüşüm Projesi	63
2.8.3. Doğal Afet Alanlarında Uygulanan Projeler	64
2.8.4. Göçmen Konutları	65
2.8.5. Tarımköy Uygulamaları	65
2.8.6. TOKİ'nin Sosyal Konut Projelerinin Finansmanı.....	66
2.9. TOKİ'NİN SOSYAL KONUT UYGULAMALARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	67

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ŞANLIURFA ÖRNEĞİ (AMPİRİK ÇALIŞMA)

ÇALIŞMANIN AMACI, KONUSU, TEKNİĞİ, EVRENİ, ÖRNEKLEMİ VE BULGULAR

3.1. ÇALIŞMANIN AMACI VE KONUSU	69
3.2. ÇALIŞMANIN TEKNİĞİ.....	71
3.3. ÇALIŞMANIN EVRENİ VE ÖRNEKLEM.....	71
3.4. VERİLERİN TOPLANMASI	72
3.5. BULGULAR	73
SONUÇ	91
KAYNAKÇA.....	96
EKLER.....	105

KISALTMALAR LİSTESİ

A.Ş.	Anonim Şirketi
DPT	Devlet Planlama Teşkilatı
KHK	Kanun Hükmünde Kararname
OYAK	Ordu Yardımlaşma Kurumu
SSK	Sosyal Sigortalar Kurumu
SGK	Sosyal Güvenlik Kurumu
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
TÜFE	Tüketici Fiyat Endeksi
ÜFE	Üretici Fiyat Endeksi
vb.	ve benzeri
vs.	Vesaire
yy.	Yüzyıl

TABLULAR LİSTESİ

Tablo 1: Katılımcılar	73
Tablo 2: Yaş Özellikleri	73
Tablo 3: Cinsiyet özellikleri	73
Tablo 4: Eğitim Özellikleri.....	74
Tablo 5: Doğum Yeri özellikleri	74
Tablo 6: Aylık Gelir Özellikleri	75
Tablo 7: Ailedeki Birey Sayısı Özellikleri	75
Tablo 8: Meslek Özellikleri.....	76
Tablo 9: Medeni Durum Özellikleri.....	76
Tablo 10: TOKİ konutlarını tercih etme sebebiniz nedir?	78
Tablo 11: Konutu satın alırken, ekonomik olarak karşılaştığınız en büyük sorun nedir?	79
Tablo 12: Şehir merkezine ulaşımınızı ne tür taşıtla gerçekleştiriyorsunuz?.	80
Tablo 13: Türkiye'deki diğer vatandaşların TOKİ konutlarında yaşamasını tavsiye eder misiniz?	81
Tablo 14: TOKİ konutlarını tercih etme sebebiniz nedir?	82
Tablo 15: İkamet ettiğiniz konut alanında yaşamış olduğunuz en büyük sorun nedir?	83
Tablo 16: Toplu konut alanıyla ilgili yaşadığınız en büyük sorun nedir?.....	84
Tablo 17: Mesleğiniz?	85
Tablo 18: Devletten aldığınız yardımlar nelerdir?	86
Tablo 19: TOKİ konutlarını tercih etme sebebiniz nedir?	87
Tablo 20: Satın aldığınız konuta aylık ödediğiniz taksit tutarı ne kadardır? .	88
Tablo 21: Konutu satın alırken ekonomik olarak karşılaştığınız en büyük sorun nedir?	89
Tablo 22: Satın aldığınız konutun ücretini hangi yolla ödediniz?	90

GİRİŞ

Barınma, insanların temel gereksinmelerinden biridir. Bu gereksinmenin bir hak olarak kabul edilmesi çok gecikmeli biçimde, ancak yirminci yüzyılın ortalarında gerçekleşmiştir (Çoban, 2012, s. 76).

İnsanların yaşam alanlarındaki tehditlerden ve dış tehlikelerden korunabilmeleri gerekliliği sonucunda ortaya çıkan barınma ihtiyacı; Abraham Maslow'un ihtiyaçlar hiyerarşisine göre en temel ihtiyaçlarından birisi olarak gösterilmiştir. Zaman içerisinde barınma ihtiyacı şartlara ve imkanlara göre farklı şekillerde giderilmeye çalışılmıştır. İnsanların barınak olarak ilk kullandıkları mekanlar mağaralar olmuştur. İnsanoğlu daha sonraları etrafındaki ağaç, taş, çamur gibi malzemelerden yararlanarak yaptıkları ilk basit evlerde yaşamaya başlamışlardır.

Tarımsal hayata geçiş ile birlikte avcılık ve toplayıcılığa bağlı beslenme alışkanlıkları da değişen insanlar, üretim yapabilecekleri topraklar üzerinde ilk yerleşim alanlarını oluşturmuşlardır. Besinlerini yetiştirmeye başlamalarını yerleşik hayata geçiş takip etmiş bunun sonucunda barınaklar da nitelik olarak değişikliğe uğramaya, daha sağlam yapılara dönüşmeye başlamıştır. Barınma anlayışında yerleşik düzenle birlikte ortaya çıkan bu ilk köklü değişiklik aslında konutun da ortaya çıkış süreci olarak kabul edilmektedir (Akalin, 2016, s. 107).

İnsanoğlunun varoluşundan bugüne kadar, yaşadığı çevre ve toplum yapısını bütünleştiren, çevre ile uyum sağlayan ve günlük yaşamı şekillendiren konut; özellikleri sebebiyle de korunmuş alana sahip, özel anlam ve kişisel değer taşıyan mekanlar olarak da ifade edilebilir (Uğur, 2014, s. 334).

İnsanların beslenme ve giyinme ihtiyaçlarından sonraki en önemli sorunu barınma, diğer bir deyişle konut gereksiniminin karşılanmasıdır. Nüfus artışı ve sanayi devriminin sonuçlarından ortaya çıkan kötü şartlarda sadece bir barınak olarak görülen konut kavramı ve sorunu üzerinde, I. Dünya Savaşına kadar ciddi olarak durulmayan konulardandır. Konut kavramı, yetersiz barınma koşullarının sağlık ve ahlaki açıdan doğuracağı problemlerin önlenmesi veya yayılmasına engel olmak bakımından ele alınmıştır. Devletlerin ancak II. Dünya Savaşından sonra müdahale ettiği kalkınma sorunu olarak konut; sosyo ekonomik ve politik problemler arasında

yer almaya hem sosyal refah ögesi hem de ekonomik kalkınmanın bir vasıtası olarak görülmeye başlanmıştır.

Sosyal konut politikası kavramı, konut olgusunun ülkelerin sosyal, ekonomik, siyasal sorunları arasında değerlendirilerek sosyal bir nitelik kazanması ve sosyal politika çerçevesinde ele alınması ile ortaya çıkmıştır.

Nüfus artışıdaki hız, tarımda kullanılan aletlerin geliştirilmeleri, sanayileşme, ulaşım ve haberleşme araçlarının gelişmesi, kırsal kesimden kentlere göç sonucu hızlı bir kentleşme sürecine giren ülkemizde kentlerdeki nüfusun hızla artışı, konut, ulaşım, sağlık, eğitim, alt yapı ve çevre gibi birçok problemi de beraberinde getirmiştir (Temel, 1992, s. 17).

Ülkemizde 1950'lerden sonra artan konut sorununu çözmek için çeşitli yasal düzenlemelere gidilmiştir. Bu yasal düzenlemelerin içerisinde konut sorununun çözümünde yerel yönetimlere yer verildiği, çözüme katkısının istendiği zamanlar olduğu gibi dışlandığı zamanlar da olmuştur. Halbuki gelişmiş ülkeler, bu sorunun çözümünde en önemli payı yerel yönetimlere vermişler, bu konudaki görev ve sorumluluklarını artırmışlardır.

Ülkemizde konut politikasının belirlenmesinden ve uygulanmasından sorumlu olan idari birimler arasında Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve yerel yönetimler yer almıştır.

Zaman içerisinde konut kooperatifleri, konut sorununun çözümündeki seçeneklerden biri haline gelmiştir. 1840'lı yıllarda ilk defa İngiltere'de işçilerin konut ihtiyacını gidermek amacıyla ortaya çıkan konut kooperatifçiliği, daha sonra Avrupa ülkelerine ilerleyen zamanlarda da tüm dünyaya yayılmıştır.

Bu kooperatifler, genel olarak dar ve orta gelir düzeyine sahip kişilerin karşılıklı yardımlaşma ve dayanışma kavramları çerçevesinde kurdukları ve mümkün olan en düşük maliyetle ev sahibi olmayı hedef edindikleri, ekonomik ve toplumsal bir örgütlenme şeklidir. Konut kooperatiflerinin konut probleminin çözümünde kayda değer katkıları olmuştur. Bu kooperatifler özellikle dar ve orta gelir grubundaki fertlerin ev ihtiyacının giderilmesinde rol oynamaktadır.

Konut ihtiyacının giderilmesinde önemli bir yeri olan konut kooperatifçiliği uygulaması, ülkemizde neredeyse ilk ortaya çıktığı tarihten bir asır sonra 1934 yılında başlamıştır. Bu kooperatif türünün ilk dönemlerine bakıldığında, üst ve orta gelir grupları için cazip olan konut kooperatiflerinden düşük gelirli grupların yeterince yararlanamadıklarına şahit olunmaktadır. Ülkemizdeki gelişimi, 1950'li yıllarda hızlanan kentleşme ve sanayileşmenin ortaya çıkardığı barınma probleminin çözümüne yönelik olarak yapılan çalışmalarla hız kazanmıştır. Kalkınma planlarında konut kooperatifleriyle ilgili hususlar yer almıştır. SSK, BAĞ-KUR, OYAK üyelerinin kurdukları konut kooperatiflerini desteklemişlerdir. 1980'li yıllarda konut kooperatiflerinde ve bunların üye sayısında çok önemli artışlar gerçekleşmiştir. Bu artışta 1981 yılında çıkarılan 2487 sayılı ve 1984 yılında çıkarılan 2985 sayılı Toplu Konut Kanunlarının kooperatifler vasıtasıyla toplu konut yapımını desteklemesi etkili olmuştur. 1988 yılından itibaren toplu konut yapımı, konut kooperatifçiliğinde ciddi bir geriye dönüş başlamıştır. Toplu Konut Fonu ve kooperatiflerin kredilendirilmesiyle ilgili sorunlar yaşaması bu geriye dönüşte etkili olmuştur (Gence, 2004, s. 3).

Ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve artan kentleşme nedeniyle ortaya çıkan problemlerinin çözülmesi, üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması düşüncesiyle, 1984 yılında Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. Aynı tarihte yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk Toplu Konut Fonu kurulmuştur.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığının fonksiyonu, Türkiye'de konut üretim sektörünün özendirilerek hızlı artan konut ihtiyacının planlı bir şekilde karşılanmasıdır. Ayrıca, Genel Bütçe dışındaki Toplu Konut Fonu sayesinde İdare konut uygulamaları için sürekli ve yeterli kaynak sağlanmıştır.

1990 yılında 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklinde iki ayrı idare olarak örgütlenmiştir. 1993 yılı ile birlikte Toplu Konut Fonu'nun Genel Bütçe kapsamına alınması nedeniyle idare kaynaklarının azalması, idareyi konut üretiminde zayıflatmıştır. İdare son yıllarda sürekli azalan miktarlarda konutun üretimine destek

sağlayabilmiştir. Buna bağı olarak, düşük ve orta gelirli kesimin nitelikli konut ihtiyacının giderilmesine yardımcı olamamıştır.

2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu da toplu konut üretimini teşvik etmektedir. Ayrıca memur ve diğıer kamu çalışanlarının konut sahibi olabilmeleri için sosyal güvenlik kanunlarında bazı kanunlarla yapılan değışikliklerle de toplu konut üretimi teşvik edilmiştir. TOKİ, GAP Bölgesinde de toplu konut üretimini gerçekleştirmektedir. Ancak TOKİ Türkiye çapında toplam konut ihtiyacının sadece %10'unu karşıladığı göz önüne alındığında GAP Bölgesinde talebe bağı olarak daha az oranda konut ürettiğı söylenebilir (Kayan, 2013, s. 35).



BİRİNCİ BÖLÜM

KONUT VE KONUT POLİTİKALARI

Konut politikası, devlet tarafından belirlenen ve bireylerin konut ihtiyacını karşılamak amacıyla, önceliklerine göre alınan, yasal tedbirlerin tümüdür. Devlet tarafından izlenen konut politikası, konutla ilgili olarak çıkarılmış çeşitli yasal düzenlemelerden ve uygulamalardan oluşur. Ülkeler çeşitli dönemlerde değişik konut politikaları izleyebilirler. Ülkemizde Devlet konut sorununun çözümünde bütüncül ve devletçi bir politika benimsemediğinden parçasal önlem ve desteklerden sonuç alınamamıştır (Gence, 2004, s. 48).

Konut politikaları, özellikle geçtiğimiz yüzyılın yarısından itibaren şehirlerin yoğun göç almaya başlaması ile daha da önem kazanmıştır. Şehirlerdeki aşırı nüfus yığılması, plansız şehirleşme, gecekondu yapılanmaları, düşük yaşam standartları vb. birçok maddi, manevi sorunu beraberinde getirmiştir. Bu durum karşısında özellikle refah devletleri, sosyal bir gereklilik olarak, kamu düzenini sağlamak ve düşük gelirlilerin, evsizlerin konut ihtiyacını karşılamak için birtakım önlemler almış, sosyal politika aracı olarak, her kesime hitap eden farklı konut politikaları uygulamışlardır. Türkiye’de konut politikaları, Cumhuriyet’in ilk yıllarından beri, hükümet planları içerisinde olmasına rağmen, uygulamalardaki yetersizlikler ve kurumlar arasındaki koordinasyon eksikliğinden dolayı, düzenli bir seyir izleyememiştir. Tüm eksiklikleri gidermek amacı ile Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) kurulmuştur (Altınsoy, 2013, s. 3).

1.1. KONUT KAVRAMI

En genel anlamda konut; insanların temel gereksinimlerinden biri olan barınma gereksinimini karşılayan bir araçtır. İnsanların beslenme, giyinme gibi temel ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacını güvenli ve sağlıklı şekilde karşılayacak özellikleri taşıması gereken ve belli bir mekânsal büyüklükteki yapı olan konut, tekil kişiler veya aile için barınak olmanın yanında toplum için sosyal, ekonomik ve fiziksel içeriği olan bir kavramdır (Uğur, 2014, s. 334).

Konut her şeyden önce sığınılacak bir mekandır. Bu sığınakta kişiler yaşamın temel ihtiyaçlarını yerine getirmekte ve dış dünyanın yorucu, sıkıcı olumsuz etkilerinden kendilerini uzaklaştırabilmektedir. Başka bir anlatımla “gizlilik” emniyet kadar önemli bir rol oynamaktadır. Bu yönüyle konut, sosyal olmaktan ziyade psikolojik bir tatmin sağlamaktadır (Karaman, 1995, s. 100).

Konut terimi, “bir grup veya tek kişinin bağımsız kullanımına ayrılmış birim” olarak tanımlanabilmektedir (Smith, 1970, s. 4).

1.2. KONUTUN ÖNEMİ

Toplumunu oluşturan fertlerin barınma gereksinimini karşılama fonksiyonunu yerine getiren konut hem sosyal hem de ekonomik açıdan toplumsal hayatın gerekli öğelerinden birisi olagelmıştır. Hem bireysel hem de aile olarak yaşanan mekânın adı olan konut toplumsal hayatı doğrudan etkilemektedir. İşgücünün ve birçok ekonomik ürünün talep kaynağını oluşturması sebebiyle konut üretimi, ülkelerin üretim hacmini doğrudan etkileyebilecek konumdadır. (Gence, 2004, s. 1).

İnşaat sektörü içerisinde konut üretimi önemli bir yere sahiptir. Konut ayrıca kentlerin gelişmesinin ve kentleşme sürecinin önemli bir parçasıdır. Konut üretim piyasası diğer birçok alt sektörü de etkileyebilmesi sebebiyle ülkelerin ekonomik sistemi içerisinde büyük bir öneme sahiptir. İnsanların barınma problemi çözüldükçe aynı zamanda gelirlerin dağıtılması ve düzenli bir şekilde işleyen bir ekonomik sistemin oluşmasında önemli bir rolü olan, farklı iş alanlarının oluşmasına ön ayak olması sebebiyle çok yönlü bir piyasadır (Yetgin, 2007, s. 312).

1.3. KONUTUN EKONOMİDEKİ YERİ

Konut bir yönüyle mülkiyete konu olan bir ekonomik varlık niteliğinde bulunmaktadır. Bu açıdan bakıldığında inşaat sektörü bir ülkenin ekonomik faaliyetlerinde önemli bir yere sahiptir. Konut üretimi ise bu sektör içerisinde önemli bir alt bileşen pozisyonuna sahiptir. Konut üretimi alt bileşeni yalnızca ülkedeki birey ve ailelerin barınma ihtiyacının çözümüne yönelik yeni konut inşası ile sınırlı olarak düşünülemez. Dolayısıyla konut üretiminin temelinde yeni konut ihtiyacı olabileceği gibi yenileme, ıslah etme veya dönüşüm faaliyetleri de bulunabilmektedir.

Hem işgücünün hem de kendi içerisinde üretim girdisi niteliğindeki birçok ekonomik ürünün talep kaynağını oluşturması nedeniyle konut üretimi, ülkelerin üretim hacmini doğrudan doğruya etkileyebilen bir konuma sahiptir. Konuyla ilişkili olarak ortaya çıkabilecek menfi durumlardan biri de konut üretimine ihtiyaç duyulandan fazla ekonomik kaynağın sarfiyla daha kazançlı olabilecek diğer üretim faaliyetlerinin suiistimal edilmesidir. Bu durumda gözetilmesi gereken temel konu ise sınırlı kaynakların doğru ve etkili kullanımını sağlayacak optimal tahsis düşüncesi çerçevesinde karar alınması olacaktır (Bektaş, 2017, s.13).

Son yıllara kadar ölü bir yatırım olarak görülen konut kalkınma planlarında bu alana yönelik yatırımlara, toplam yatırımlar içinde her geçen gün daha az pay ayrılmıştır. Konut sektörünün ekonomiyi sürükleyici bir faktör olduğu görüşü, 1980 yılından sonra ağırlık kazanmıştır.

1.4. SOSYAL POLİTİKA

Sosyal politika kavramının ilk kelimesi “social” kelimesi, Latince “socius” kelimesinden gelmekte olup toplumu ifade etmektedir. Buradan hareketle sosyal politikalar, topluma yönelik politikalar olarak tanımlanabilir. Topluma yönelik kavramı, daha da genişletilebilir; toplumun genelinin refahını yükseltmek, toplumdaki eşitliği sağlamak, güçsüzleri korumak gibi faaliyetler için devlet tarafından gerçekleştirilen uygulamalar, toplumun genelini ilgilendirdiği için, sosyal politikaların sonuçları tüm toplumu etkilemektedir. Bundan dolayı, sosyal politika, çalışanlar, emekliler, kadınlar ve çocuklar gibi toplumun tüm grupları için daha fazla

refahın ve daha fazla faydanın sağlanmasında, bir araçtır. Sosyal politika, toplumun değişik sosyal kesimlerinde ortaya çıkan çeşitli sosyal sorunları ortadan kaldırmayı ve tüm toplumun sosyal refahını temin etmeyi, yaygınlaştırmayı hedefleyen önlemlerin ve uygulamaların bütünü olarak ta tarif edilmiştir. Bundan dolayı sosyal politika, toplumun, yalnız zayıf üyelerini korumayı değil, aynı zamanda toplumun tüm üyelerinin sosyal gereksinimlerini karşılamayı hedeflemektedir (Erdut, 2004, s. 31-32).

1.4.1. Sosyal Politikanın Genel Hedefleri

Sosyal politikanın amaçları toplumların yapılarına göre farklılık gösterebilir, Ülkelerin refah seviyelerine sosyal ve ekonomik yapılarına göre her toplumun öncelikleri farklı olabilir fakat genel olarak sosyal politikanın amacı toplum düzenin sağlanmasına, sosyal adalete, sosyal dengeye yöneliktir. Bunlar, sıralanacak olursa;

Sosyal ve ekonomik yönden zayıf olan insanların durumlarının sürekli olarak iyileştirilmesi,

Sosyal barışın ve adaletin temini için refah toplumunun oluşturulması, sosyal gelişmenin sağlanması, sosyal risklere ve bunların doğurabileceği her türlü zararlara karşı toplumun bütün üyelerinin sosyal güvenlik kapsamı altına alınması,

Fırsat eşitliğinin sağlanması, insan haysiyetine yaraşır bir hayatın idamesi için tedbirler alınması toplumda sosyal bütünleşmeyi sağlamak ve bunun için de sosyal ahlâk ve sorumluluk duygusunun geliştirmesi,

Sosyal ahlâk esaslarının toplumda geçerlilik kazanması yönünde sosyal hizmetler alanında rehberlik ve pedagojik faaliyetlerde bulunulması,

Kamu alanında ve sivil toplumda sosyal dayanışma ruhunu hayata geçirmek, sivil toplum örgütlerine katılımcı imkânlar tanınması,

İnsan kaynaklarının, en verimli bir şekilde değerlendirilmesi,

Ferdî muhtaçlığın yanında muhtaç insanlara, sosyal güvenlik yöntemleri (sosyal sigortalar, sosyal yardım ve sosyal hizmetler) çerçevesinde geniş kapsamlı destek ve danışmanlık hizmetleri sunulması gibi sosyal içerikli hizmetler, sosyal politikanın genel hedefleri arasında sayılabilir (Seyyar, 2011, s. 12).

Sosyal politika, sosyal sorunları inceler ve bunlara çözüm önerileri sunar. Refah devletlerinin sosyal politika hedefleri ve sağladıkları sosyal korumalar ülkeden ülkeye farklılıklar göstermektedir (Toprak, 2015, s.157).

1.4.2. Sosyal Politika ve Refah Devleti

Refah devleti şahıslara ve ailelere asgari bir gelir güvencesi sağlayan, toplumsal konumları ne olursa olsun tüm yurttaşlara eğitim, sağlık, barınma gibi sosyal hizmetler alanında belirli bir standart getiren devlettir (Şenkal, 2005, s. 276).

Refah devleti, temel sosyal hizmetlerin sağlanması amacına yönelik önlemler alır. Bu önlemler genellikle sağlık, eğitim, konut, gelirin korunması ve kişisel sosyal hizmetleri kapsar. Refah devletinin amacı, zorunlu devlet mekanizmalarıyla çeşitli gruplar arasında gelirin yeniden dağıtılmasını ve bu amaçları gerçekleştirebilmek için yasal düzenlemelerin yapılmasını ve kurumların kurulmasını sağlamaktır (Özdemir, 2004, s. 85).

Refah devleti, yeri geldiğinde piyasaya müdahale eder, piyasadaki başarısızlıklar üzerine harekete geçer ve doğan sorunların giderilmesine yönelik önlemler alır, düzenlemeler yapar. Refah devleti iş piyasalarına müdahale eder, düşük ücretlere de müdahale eder asgari bir ücret belirler, sosyal güvenlik ve sosyal yardım hizmetlerini üstlenir. Gelirin yeniden dağıtımını yapar; vergi ve diğer politikalar ve transfer harcamalarıyla gelirin paylaşımına müdahale eder, sınıflar arasında gelir dengesizliklerinin giderilmesi için çaba sarf eder. Refah devleti, tüm bu işlevlerinden dolayı, müdahaleci, düzenleyici ve geliri yeniden dağıtıcı bir devlet olarak tanımlanabilir (Altınsoy, 2013, s. 5; TÜSİAD, 1995, s. 126).

1.4.3. Refah Devleti ve Konut Politikaları

Modern refah devletinin sosyal politikaları içerisinde sosyal konut politikaları önemli bir yer tutmaktadır. Ancak sosyal konut politikaları genellikle değişik birçok yaklaşımı içerisinde barındırmış ve hiçbir zaman kapsamlı ve tek elden yürütülen bir devlet politikası olmamıştır.

Günümüzde ailelerin konutla ilgili problemleri sadece yaşayabilecek bir konut sahibi olmak değildir. Mevcut konutların aileyi barındıracak standartlardan yoksun olması dışında, evsizlik ve sağlıksız yaşam şartları gibi sorunlar da

mevcuttur. Bu problemlerin çözümü için refah devletleri sorumluluk almışlar ve çözüm için piyasa ekonomisinin şartlarına müdahale etmek durumunda kalmışlardır.

1.5. KONUT VE KONUT POLİTİKALARI

Her ülke için kamu konut politikalarının gerekliliğinden bahsedilebilirse de uygulanacak olan bu politikaların nitelik ve ağırlık bakımından ülkeler itibariyle farklı bir yapıya bürüneceği de muhakkaktır (Bektaş, 2017, s. 54).

1.5.1. Konut Hakkı

Konut hakkı en temel biçimiyle, “Yurttaşların toplumsal gereksinmelerinin, toplumsal hakkaniyet ilkesine uygun olarak, devletin gözetimi ve sorumluluğu altında karşılanmasını, en az yeterli barınma koşulları sağlandıktan sonra bunun korunmasını ve geliştirilmesini isteme hakkı. Konut hakkı, kişilik haklarıyla da (özdeksel ve tinsel varlığı koruma ve geliştirme, özel yaşamın gizliliği, konut dokunulmazlığı, vb.) ilgili olan ekonomik ve toplumsal insan haklarındandır.” şeklinde tanımlanmaktadır (Alkan, 1998, s. 11).

Konut her şeyden önce bir barınak olarak dış çevrenin etkilerinden onu kullananları korur. Bu koruma çoğu zaman özel hayatın gizliliği, kentsel hizmetlere rahatça ulaşılabilen bir durumda olmak, bireyin fiziksel ve ruhsal varlığını geliştirmesine ortam oluşturmak gibi birçok başka işlevi de kapsamaktadır. Bu sebeple temel ihtiyaçlarını karşılayacak niteliklere sahip bir konutu olmaksızın kişinin birçok temel hakkını yaşama geçirmesi imkansızdır. Can güvenliğinin sağlanamadığı bir konutta en temel hak olan yaşama hakkı bile güvence altına alınamayacaktır. Bu nedenle, konut hakkı insan haklarının en düşük eşiği olarak nitelendirilebilir (Arıcan, 2010, s. 9; Kaboğlu, 1988-1989, s. 124).

1982 Anayasası'nın "Konut Hakkı" başlığı altındaki 57. maddesi; "Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetten bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler" hükmünü içermektedir (Arıcan, 2010, s. 9-10).

1.5.2. Konut Talebi

Konut gereksinimi, kişilerin ödeme güçlerinden ve bireysel tercihlerinden bağımsız, asgari düzeyde barınmalarını sağlamak için gerekli konut sayısı ve kalitesinin, belli bir anda var olan konut sayısı ve kalitesinden farkıdır. Konut gereksinimi kişi başına gerekli en küçük mekânı anlatan bir kavramdır.

Konut talebi konut ihtiyacından farklı bir anlam ifade etmektedir. Konut ihtiyacı ailelerin gelirinden gelirinden bağımsız olarak belirlenirken konut talebi ailelerin geliri, sosyal statüsü ve sosyal konumuna göre belirlenmektedir. Ailelerin ekonomik imkanları, sosyal konumları ve geliri artıkça sosyal konutlardan daha yüksek standartlardaki konutlara talebi de artmaktadır (Kayan, 2012, s. 180).

Konut talebi ise, ailelerin fiyatını ya da kirasını ödemeye istekli ve ödeme gücünden dolayı aldıkları konutu ifade etmek için kullanılır. Efektif talep de denilen konut talebi daha çok ekonomik, konut gereksinimi ise sosyal kavramlar olup birbirlerinden farklıdır (Keleş, 1990, s. 272). Konut gereksinimi, ailelerin barınma gereksinimlerini karşılamak için gerekli konut miktarını gösterirken, konut talebi, konut gereksinimi olan ailelerin, konut piyasasına bizzat girerek konut gereksinimlerini gidermek istemeleridir. Buna göre nitelikli konut gereksinimi, sosyo-ekonomik konut talebi olmaktadır (Eronat, 1977, s. 27).

Bununla birlikte konut gereksinimini, konut talebinden kesin çizgilerle ayırmanın olanaklı olmadığı da ileri sürülebilir. Ama şu bir gerçek ki, bugün ülkemizde konut sahibi olabilmek bir sosyal güvenlik aracı olarak görüldüğünden, aileler konut sahibi olma talebini devamlı sürdürmektedirler. Konut sorunundan anlaşılan, konut talebi ile konut arzı arasındaki fark olan konut açığıdır. Konut sorununun çözümünde çeşitli önlemler alınmasına karşın, uygulamada başarılı olunamamış, konut gereksinimi nitel ve nicel yönden gereğince karşılanamamıştır. Özellikle dar gelirli ailelerin konut sorunu çözümlenememiştir (Temel, 1992, s. 10).

1.5.3. Konut Sorunu

Konut sorunu; konut arzının konut ihtiyacını karşılayamadığı, yani bir konut açığı ile karşı karşıya olunduğu durumları veya kimi hane halklarının yaşadığı konutların asgarî standartların altında oluşunu ifade etmek üzere kullanılan bir

kavramdır. Dolayısıyla konut sorununun, biri nicel ve diğeri nitel olmak üzere iki biçimi olduğu ortadadır. Yoksulluk, işsizlik, adil olmayan gelir dağılımı, hızlı nüfus artışı, kırdan kente yoğun göç, plânsız kentleşme, arsa ve altyapı yetersizlikleri, doğal afetler, savaşlar ve iç çatışmalar, konut sektöründeki ayrımcılıklar gibi çoğunlukla birbiriyle ilişkili pek çok faktörün sebep olduğu ve bu hâliyle de siyasî, iktisadî ve sosyal boyutları bulunan konut sorunu, az ya da çok bütün ülkelerde görülen ve dolayısıyla evrensel niteliği olan bir sorundur. Sorunu ortaya çıkaran faktörler tüm dünyada büyük bir benzerlik göstermekle birlikte, bu faktörlerin ağırlıkları ülkeden ülkeye değişebilmektedir. Mesela kentleşme ve sanayileşme süreçlerini büyük ölçüde tamamlamış ülkelerde bu süreçlerin beraberinde getirdiği konut sorunları nadiren görülürken, az gelişmiş veya gelişmekte olan ülkelerde yoksulluğun ve nüfus hareketlerinin yol açtığı konut sorunları, bu ülkelerin bir nevi ortak yazgısıdır (Olgun, 2014, s. 60).

1.5.4. Konut Açığı

Konut açığı kavramsal olarak niceliksel bir içerikten çok niteliksel bir içerik taşımaktadır. Konut açığı bulunan ülkelerde bireyler niteliksiz de olsa barınma ihtiyaçlarını karşılamaktadır. Bu bağlamda konut açığı sayısal bir açıktan çok bazı ailelerin niteliksiz konutlarda barınmaları gibi arzulanmayan bir olguyu tanımlamaktadır (Ertürk, 2009, s. 190).

Ülkemizde çağdaş yaşam standartlarına uymayan konut sayısı genel toplam içerisinde önemli bir yer almaktadır. Nitelikli konut arzının ihtiyacı karşılayamaması sonucu ortaya çıkan açık niteliksiz konut üretimiyle kapanmış gibi görünse de bu farkın konut açığı olarak değerlendirilmesi gerekir. Bilindiği gibi bu açığın en önemli kısmını sayıları her gün artan ve çoğunlukla çağdaş yaşam koşullarından uzak gecekondu meydana getirmektedir (Arıcan, 2010, s. 9-10; Kavrakoğlu, 1983, s. 34).

1.5.5. Konut İhtiyacı

Konut ihtiyacı temel gereksinimlerden biri olarak görülmektedir. İhtiyaçlar Hiyerarşisinde de yer alan barınma ihtiyacı, beslenme ihtiyacından sonra ikinci sırada yer almaktadır.

İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi'nin yanı sıra B.M I. İnsan Yerleşimleri Konferansı'nda kabul edilen bildirmede insan hakkı olarak yeterli konutun sağlanması gerektiği, bu hakkın sağlanmasından da devletlerin sorumlu olduğu yer almıştır (Kaboğlu, 1988-1989, s. 113).

Konut hakkı bireysel bir hak olmasına karşın bu hakkın korunması ve hayata geçirilmesinden devlet sorumlu tutulmuştur. Konut hakkının devlet tarafından güvence altına alınması gerekliliği devletlerin anayasalarında yer alması sonucunu doğurmuştur.

Türkiye Cumhuriyeti de uluslararası hukuka paralel olarak konut hakkına anayasalarında yer vermiştir. 1961 Anayasası'nda konut özel bir başlık altında ele alınmamış olmasına karşın özel hayatın korunması başlığı altında 16. maddede "Konuta Dokunulamaz" hükmü yer almaktadır. Yine 1961 Anayasası'nın sosyal ve iktisadi haklar ve ödevler bölümünde "devlet yoksul veya dar gelirli ailelerin sağlık koşullarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirler alır." hükmü ile konut ihtiyacının giderilmesi devletin görevleri arasına girmektedir.

1982 Anayasası'nın "Konut Hakkı" başlığı altındaki 57. maddesi; "Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler" hükmünü içermektedir (Arıcan, 2010, s. 9-10).

1.5.6. Konut Politikası

Genel tanımıyla, ailelerin konut gereksinmelerini karşılamak için devletlerce saptanan önceliklere göre alınan yasal ve eylemsel önlemlerin tümüne konut politikası denilmektedir. Bu açıdan bakıldığında konut politikasının amacı, herkesin kabul edilebilir standartta ve elverişli yerlerde konuta sahip olmasıdır (Akçay ve Ertürk, 2009, s. 190).

Konut politikalarının oluşturulması ve uygulanmasında merkezi idare yanında yerel yönetimlerin, belediyelerin de anahtar rol oynadığı görülmektedir. Gerek konut literatüründe gerek politika yapımcılar arasındaki görüş, konut politikalarının ulusal düzeyde oluşturulması gereken politikalar olduğudur (Yetkin, 2007, s. 313).

Konut politikaları konut bileşenlerinin öğelerini de kapsayan, çok değişkenli, dönemin ulusal ve uluslararası akımlarının etkisinde olan, ancak devletin kamu yararına öncelik tanınması gereken politikalarlardır (Arıcan, 2010, s. 9-10).

1.6. SOSYAL KONUT POLİTİKALARI

Uygulanan yöntemlerin farklı olmasından dolayı üzerinde uzlaşmış bir sosyal konut tanımı bulunmuyor olmasına rağmen sosyal konut; kamu fonlarının aktif olarak kullanıldığı, fiyatların ya da kiraların belirlenmesinde kar motifinin baskın olmadığı; miktarının, kalitesinin ve sunum biçiminin belirlenmesinde siyasi karar mekanizmalarının önemli etkiye sahip olduğu konutlar olarak tanımlanabilir (Akalin, 2016, s. 107-108).

Sosyal konut, kamu kuruluşları veya sosyal amaçlı kar gayesi gütmeyen kuruluşlar kanalı ile satmak veya kiraya vermek üzere, idare ile konutta oturacak aileler arasındaki ilişkiyi de kapsayacak şekilde yapılan konuttur (Uluer, 1968, s. 8).

Diğer bir tanıma göre de sosyal konut, kamu veya özel kurumlar tarafından genellikle alt, kısmen de alt-orta ve orta gelir grupları için kentsel alanlarda veya ülkenin başka yerlerinde yapı, malzeme ve toprağa ilişkin kamu düzenleme ve standartlarına tamamen veya önemli ölçüde uyularak üretilen konuttur (Temel, 1992: s. 127).

Başka bir tanımda da sosyal konut, kiralık konut ile eş anlamda alınmış ve dar gelirliilere kiraya verilmek üzere inşa edilen konut olarak ifade edilmiştir (Yörükten, 1968, s. 5).

Sosyal konutun yapımında amaçlanan; Konutların yer, konut birimi, tipi, satış bedeli, kira vb. yönden toplumun gereksinimlerine uygun şekilde dağıtımını sağlayarak, arz ve talep arasındaki dengesizliği gidermeye çalışmak, konut maliyetlerini mümkün olduğunca azaltmak ve düşük standartlı sağlıklı konutların yapımını ortadan kaldırmaktır.

1.6.1. Sosyal Konut Politikalarının Gelişimi

Sosyal konut politikası kavramı iki dünya savaşı arasındaki dönemde doğmuştur. Bu dönemde ihtiyaç duyulan çok sayıda ve ucuz konut yapımını

sağlamak, özellikle büyük şehirlerdeki dar gelirli ailelerin barınma ihtiyaçlarını karşılamak, devletlerin, bu dönemdeki hedefleri arasında yer almıştır (Keleş, 1966, s. 167).

İkinci Dünya Savaşından sonra ise, sosyal konut politikası kavramının, kapsamı genişlemiş ve bu alandaki devlet müdahalesi yoğun hale gelmiştir. Bu tarihlere kadar, konut yetersizliğinden en çok zarar gören kitle, toplumların dar gelirli olmaları olmuştur.

İlk başlarda konut sorunu, işçilerin barınma koşullarını iyileştirmek anlamında kullanılmasına rağmen, konut sıkıntısının, gelir durumları nispeten iyi olanlar tarafından da duyulmaya başlamasından sonra, konut sorununun, genel sosyal kalkınma sorunu olduğu görüşü ortaya çıkmıştır. Buna göre, kamu idareleri, toplumun bütün sınıflarının konut durumlarıyla ilgilenmek, onlara gerekli yardımlarda bulunmak ve kontrolleri yapmak gibi görevleri üzerlerine almışlardır (Keleş, 1966, s. 167).

Sosyal konut politikası anlayışındaki bu gelişmeyi hızlandıran etkenlerden en önemlisi, tüm toplumsal sınıfların, daha yüksek hayat standartlarına ulaşma çabaları olmuştur. Dolayısıyla işçi sınıfı ile orta sınıf arasındaki hayat standardı ve tüketim tercihi farklarının azalması bu politikaların uygulanmasına hız kazandırmıştır. Böylelikle önceleri toplumun sadece en fakir sınıflarına yönelmiş bulunan konut politikaları, daha sonra bütün sınıfları etki alanı içine alacak şekilde genişlemiştir. Bu genişleme süreci içinde kamu yardımlarının özelliği de hayırseverlikten, daha çok hizmet ve görev anlayışı yönüne doğru bir gelişme göstermiştir (Altınsoy, 2013, s. 15).

1.6.2. Sosyal Konut Politikalarında Öncelikler

Sosyal konut politikasının önceliklerinin saptanmasında, her ülkenin sosyal, ekonomik ve tarihsel koşulları etken olmaktadır. Ülkelerin özelliklerine göre uygulamada farklılıklar göstermesine karşın genelde, öncelikleri; belli bir gelir seviyesi, belli bir sosyal sınıf ve belli bir tip ve standartlardaki konutlar oluşturmaktadır. Ülkelerin birden fazla önceliği bir arada uygulaması da söz konusudur.

Gelir düzeyi ve toplumsal sınıf önceliği ile ilgili üçüncü bir öncelik konut standardı önceliğidir. Konut politikasının uygulanmasında, konut standardı önemli bir unsur olup, konut politikasının özendirici ve caydırıcı araçlarını belirler (Keleş, 1990, s. 323). Bir konutun yapı malzemesi ve alan standartları ile, kat sayısı, yapı tarzı gibi özellikler o konutun maliyetini belirleyen unsurlar olması nedeni ile konut standardı önceliğine "konut maliyeti" önceliği de denilmektedir (Keleş, 1990, s. 171).

Sosyal konut politikası anlamında devletin konut piyasasına gittikçe artan müdahalesi, sosyal konut ihtiyacı ile ekonomik imkânların eşit olmaması, özellikle az gelişmiş ülkelerde, konut sorununu çözümlenmesi zor bir sorun haline getirmiştir. Çok fakir sınıflarla, ekonomik bakımdan güçlü sınıflara konut yardımlarının sağlanmasında eşit işlemlerde bulunmak istense de bu iki sınıfa aynı yardımı yapmak fakir aleyhine adaletsiz bir durum ortaya çıkarabilir. Bu nedenle, sosyal konut politikalarının birtakım önceliklere sahip bulunması zorunluluğu ortaya çıkmaktadır. Önceliklerin belirlenmesinde, her ülke kendi sosyal, ekonomik ve tarihsel koşullarının gerektirdiği yolları izlemektedir. Uygulamada görülebilen büyük farklılıklara rağmen; öncelikleri, genellikle, belirli sosyal sınıflara, belli gelir gruplarına ve son olarak belirli standartlardaki konutlara ait öncelikler olarak sınıflandırmak mümkündür. Şüphesiz, bir ülkenin bu önceliklerden birden fazlasını seçip uygulamakta olduğu durumlar da vardır (Altınsoy, 2013, s. 15; Göktaş, 1974, s. 65-66).

1.6.2.1. Sosyal Sınıf Önceliği

Sosyal konut politikasının öncelikleri arasında, toplumdaki bazı sosyal sınıf ve gruplar yer alabilir. Devlet memurları, işçiler, emekliler, yaşlılar, engelliler, çok çocuklu aileler, sosyal sınıf önceliklerini oluşturan gruplardır. Diğer bir deyişle, toplumsal ve ekonomik açıdan korunmaya muhtaç gruplar, sosyal konut politikası kapsamında sosyal sınıf önceliğini oluşturmaktadırlar (Temel, 1992, s. 99).

Çeşitli sanayi kollarındaki işçiler, memurlar, yaşlılar, emekliler, öğretmenler ve ordu mensupları gibi meslek toplulukları ve çok çocuklu aileler, zaman zaman sosyal sınıf önceliklerinin konusu olmuş ve olmaktadır. Konut politikasına yön verecek sosyal sınıf önceliklerini belirleyen başlıca kriterlerin meslek ve unvan

olduğu görülmektedir. Hollanda, Avusturya, İngiltere ve Portekiz'de durum böyledir. Bazı ülkelerde, birtakım sosyal sınıfların konut durumlarıyla tek tek ilgilenmek ve sorunlarını çözmeye çalışmak o derece yaygınlaşmıştır ki, ders kitaplarında bile sosyal sınıfların konut durumlarına ayrı bir yer ayrıldığı görülmektedir. Daha çok bir işçi hareketi olarak başlayan kooperatifçiliğin öncelikli olduğu ülkelerde de bir tür sosyal sınıf önceliğinin uygulanmakta olduğu kabul edilebilir (Altınsoy, 2013, s.16).

1.6.2.2. Gelir Seviyesi nceliği

Gelir seviyesi önceliği, kamunun konut yardımlarında belli gelir seviyesinin altındaki ailelere öncelik vermesidir. Belli gelir seviyesinin üstünde olan aileler, sosyal konut uygulaması kapsamı dışındadır (Temel, 1992, s. 99).

Konut sorunu, gelir seviyesiyle yakından ilişkilidir. Konut sahibi olmak isteyen bireylerin gelir düzeyleri, konut talebini etkileyen unsurlardan biridir. Konuta gereksinim duyan düşük gelir seviyesindeki kişiler, yeterli maddi imkanlara sahip olamadıkları için konut sahibi olamamaktadırlar. Bu kimseler, düşük kaliteli, dar konutlarda ve birçok sosyal hizmetten yoksun çevrelerde yaşamak zorunda kalmaktadırlar (Gence, 2004, s. 28).

Gelir seviyesi önceliği, kamu yardımlarından yararlanacak grupların temsil ettikleri gelir dilimlerini belirleyen bir üst sınır şeklinde tanımlanabilir. Bundan daha yukarıdaki bir gelir dilimi içinde bulunanlar, sosyal konut politikasının koruma alanı dışında kalırlar. Danimarka, Fransa, İtalya ve İsviçre gibi ülkeler bu gruba girmektedirler. Bazı ülkelerde ise devlet yardım yaparken, bu yardımdan yararlanacakların gelir ve meslek durumları ile ilgili şartlar ne sürmez. Gelir düzeyi nceliği, Almanya, Danimarka, Fransa, İsviçre ve İtalya gibi birçok ülkede uygulanmaktadır (Altınsoy, 2013, s. 16 ; Keleş, 1966, s. 171).

1.6.2.3. Konut Standardı nceliği

Konut standardı çeşitli anlamlarda kullanılmaktadır. En geniş anlamı ile konut standardı, bir ülkede konut gereksiniminin karşılanma, doyma derecesini ifade eder. Bu doyma derecesi, belli bir andaki doyma derecesi olabileceği gibi, belli bir ekonomik, toplumsal ve teknolojik gelişme düzeyi içinde anlamlı varsayılan bir doyma derecesi de olabilir. Konutun oda sayısı, barınma yoğunluğu, konut

kolaylıkları, yapı sistemi ve gereçleri, hatta konutun bulunduğu çevrenin toplumsal hizmetlere yakınlığı ve kentle olan işlevsel bağlantısı, geniş anlamdaki konut standardının göstergeleridir (Yavuz, 1978, s. 612-613).

Konut politikasının uygulanmasında kullanılan bir kural, ölçüt olan ve uyulması gerekeni belirten konut standardı, asgari ve azami standart olmak üzere iki gruba ayrılır. Asgari konut standardı, kişilerin asgari biyolojik gereksinimlerini karşılayabilen, daha küçüğü sağlığa aykırı sayılan standartlardır. Azami standart ise, belli sosyal sınıfların sınırsız tercihlerini önlemeyi amaçlayan, daha büyüğünün ne sosyal ne de ekonomik açıdan savunulması mümkün olmayan standartlardır (Temel, 1992, s. 100).

Diğer öncelik kriterleriyle yakından ilgili bulunan konut standardı önceliği, kamu yardımlarının yönetileceği konutların alt ve üst sınırlarını belirtmekte kullanılır. Bir konutun malzeme ve alan standartları ile, kat sayısı, yapı tarzı ve çatı şekli gibi özellikleri maliyetinin belli başlı unsurlarını teşkil ettiğinden bu önceliğe, maliyet önceliği adı da verilebilir. Bundan başka, özellikle az gelişmiş ülkelerde mevcut sınırlı kaynaklarla kısa sürede çok sayıda konut yapmak, ancak mümkün olan en basit ve ucuz yapı şekilleriyle sağlanabilir. Bu güçlüklerine rağmen, konut yardımı yapan devletlerden bazıları, politikalarını belli nitelikteki konutlara yöneltmişlerdir (Altınsoy, 2013, s. 17; Keleş, 1966, s. 172).

1.6.2.4. Kredi Önceliği

Sosyal konut politikası uygulamasında, konut kredisi önceliğine de yer verilmelidir. Pahalı ve sağlanması çoğu zaman kişilerin finans gücünü aşan bir malın yapımında ya da satın alınmasında açılacak kredilerin, büyük tutarlarda ve uzun süreli ve düşük faizli olması gerekir. Para piyasasında konut kredileri, bu koşullar altında rantabl olmadığı için, hemen hemen tüm ülkelerde konut kredileri doğrudan veya dolaylı olarak devletin tahsislerine dayanmaktadır. Sosyal konut politikası açısından konut kredilerinin verilmesinde; öncelikle özel ihtiyaç gruplarının belirlenmesi, kredilerin dağılımı, limitleri, geri ödeme süre ve faizlerinin tespiti önem taşımaktadır (Temel, 1992, s. 100).

1.6.2.5. Kira Denetimi

Kira denetimi ile başarılı konut yapım programları hazırlanıp uygulanıncaya kadar kiracıların istismarı ve mal sahiplerinin konut darlığından yararlanarak haksız kazançlar elde etmelerinin önlenmesi hedeflenmiştir (Göktaş, 1974, s. 65-66).

Düzenlemeler; hükümetlerin konut piyasasına hukukî araçları kullanarak müdahale etmelerinin yoludur. Pek çok ülkede konut piyasalarının düzenlenmesi; “kira denetimi”, “konut finansman piyasalarına yönelik düzenlemeler”, “mülkiyet haklarına ilişkin düzenlemeler” ve “yapı ve konut standartlarına ilişkin düzenlemeler” vasıtasıyla sağlanmaktadır (Boelhouwer, 1993, s. 406; Olgun, 2014, s. 60-61).

Kira denetimi; “konut sıkıntısının söz konusu olduğu durumlarda kiracılardan çok yüksek kira bedelleri talep edilmesini veya kiracıların konuttan çıkarılmalarını önlemek üzere kira artışlarının belirli bir düzene bağlanması, konutun tahliye edilmesinin belirli şartlara bağlanarak zorlaştırılması ve ev sahibi-kiracı ilişkilerinin denetlenmesi” (Keleş, 1998, s. 124) olarak tanımlanmaktadır. Bu politika aracı; 19. yüzyılın sanayileşen ülkelerinde yaşanan şiddetli konut sorunlarına rağmen, I. Dünya Savaşı’na kadar herhangi bir düzenlemeye konu olmamıştır. Fakat savaşın yol açtığı krizin, savaşa taraf olan ülkeleri kiracıları korumak üzere önlemler almaya itmesiyle birlikte bazı ülkeler, savaşın etkilediği bölgelerde kira denetimi uygulamalarını devreye sokmuşlardır. 1920’li ve 1930’lu yılların sonlarından itibaren uygulamadan tedricen kalkan kira denetimleri, II. Dünya Savaşı sırasında yeniden gündeme gelmiştir (Hubert, 2003, s. 64). Savaşın sona ermesiyle beraber, bir yandan cepheden dönen askerler, diğer yandan endüstrileşme ve beraberinde getirdiği kırdan kente göç, kiralık konuta olan talebi ciddi biçimde artırmış, bu gelişmenin kiraları aşırı biçimde artırmasının önüne geçmek üzere kira denetimi yasaları, muhtelif isimler altında, pek çok ülkede yürürlüğe girmeye başlamıştır (Altuğ, 1989, s. 28).

“Birinci nesil kira denetimi” olarak anılan ve oldukça katı denetimleri içeren bu uygulamalar, savaşın sona ermesiyle ABD ve Kanada’nın pek çok bölgesinde sona erdirilirken, “ikinci nesil kira denetimi” olarak anılan ve kira artışlarında veya ev sahibi-kiracı ilişkilerinde daha serbest hareket etme imkânı sağlayan uygulamalar,

Avrupa'nın büyük kısmında ve gelişen dünyada varlığını sürdürmüştür (Olgun, 2014, s. 60-61).

Birinci Nesil (Mutlak) Kira Denetimi: Bu kira denetimi; yukarıda da ifade edildiği üzere, konut sıkıntısının had safhaya ulaştığı savaş gibi olağanüstü durumlarda kiracıları ev sahiplerine karşı korumak ve ev sahiplerinden kiracılara bir gelir transferi sağlamak amacıyla uygulanmıştır. “Mutlak kira denetimi” olarak da anılan ve sözleşme özgürlüğünü büyük ölçüde rafa kaldıran bu uygulamada, kiralar piyasa kirasının altında bir düzeyde sabitlenmekte, diğer bir ifadeyle dondurulmaktadır. Yeni yapılarak kiraya verilen konutlar da dâhil olmak üzere kira artışına müsaade edilmeyen bu sistem, birçok ülkede büyük ölçüde yürürlükten kaldırılmış veya gevşetilmiştir (Hubert, 2003, s. 68).

İkinci Nesil Kira Denetimi (Düzenlenmiş Kiracılık): İkinci nesil kira denetimi; 1970'li yıllardan itibaren, bilhassa yüksek enflasyon oranlarına karşı kiracıları korumak üzere gündeme gelen ve hâlen pek çok ülkede uygulanmakta olan bir sistemdir. Bu uygulamanın “düzenlenmiş kiracılık” olarak da anılmasının sebebi; bir yandan kira artış oranlarına ilişkin sınırlamalar getirirken, diğer yandan da kira sözleşmesine ve ev sahibi- kiracı ilişkilerine odaklanıyor olmasıdır (Hubert, 2003, s. 61-68). Dolayısıyla bu sistemde “genel düzenlemelerle yetinilmeyebilmekte; kira sözleşmelerinin yazılı yapılması veya kiracının sözleşmeyi feshetmeden belirli bir süre önce haber vermesinin öngörülmesi, vb. gibi daha spesifik düzenlemelere gidilebilmektedir” (Şahin, 2005, s. 213-214).

“İkinci nesil kira denetimini “mutlak kira denetiminden ayıran diğer önemli özelliği, kiraların dondurulmuyor olmasıdır. Bu sistemde kiralar başlangıçta serbestçe belirlenebilmekte, kira artışlarına ise genellikle enflasyon oranına bağlı olarak müsaade edilmektedir. Bununla beraber, ev sahipleri; konutun kendilerine getirdiği bakım ve onarım masraflarının yüksekliğini gerekçe göstererek, yetkililerden enflasyon oranı üzerinde bir kira artışı talep edebilmekte veya konuta yatırılan sermayenin ev sahibine geri dönüşünü mümkün kılacak, hakkaniyete uygun kira artışı talep etmektedirler. Öte yandan ikinci nesil kira denetiminde boş konutlar üzerinde genellikle denetim uygulanmamaktadır. Diğer bir ifadeyle, henüz boş olan ancak kiraya verilmesi düşünülen bir konutun kirası, eski kirasına oranla istenildiği

kadar artırılabilir. Aynı şekilde, kira denetimi uygulanmaya başladıktan sonra inşa edilen yeni konutlar da denetimden muaf tutulmaktadır. Ancak, daha sonra bu yeni konutların da kira denetimine dâhil edilmeyeceğine ilişkin bir garantinin söz konusu olmadığını da belirtmek gerekir (Arnott, 1995, s. 102).

Böylece talebe uygun konutlar üretilerek sosyal konut politikasının önceliklerini oluşturan dar gelirli ailelerin konut sorunu çözümlenmiş olmaktadır. Ancak, ülkemizde bu uygulamanın temel hedefleri gerçekleştirilememiş ve amaca ulaşamamıştır. Kira denetimine önceki bölümlerde belirtildiği üzere 1963 yılına kadar devam edilmiş ve aynı yıl uygulamaya son verilmiştir.

Avrupa ülkelerinde kira denetiminin olumlu sonuçlar vermesi, ülkemizde de bu uygulamanın bu dönemde de devam etmesine neden olmuştur. Hayat pahalılığının artışı üzerine 1947 yılında 5020 sayılı Kanun (R.G, 27.2.1947) ile 1933 yılından itibaren sabit tutulan konut kiralalarına %20 zam yapılmıştır. Yeni bir yasal düzenleme ile konut kiralalarındaki sınırlamaların kaldırılacağı esası getirilmesine rağmen uygulanamamıştır. 1955 yılında 6570 sayılı Kanun (R.G, 27.5.1955) ile kiralara günün ekonomik koşullarına uygun zam yapılmıştır (Olgun, 2014, s. 60-61).

1.6.2.6. Göçmen Konutları

Cumhuriyetin ilanından II. Dünya Savaşının sonuna kadar çeşitli uluslararası anlaşmalarla mübadele sonucu yurdumuza gelen göçmenler için 132.500 konut yaptırılmıştır. Bu sayı 1960 yılına kadar göçmenler için yaptırılan konutların %77'sini oluşturmaktadır. Bu çalışma, konut politikası uygulamasından çok, bazı olağanüstü durumlarda, önceliğin göçmen konutlarına verilmesinden kaynaklanmaktadır (Yavuz, 1978, s. 615-616).

Ancak bu konutlar hangi ad altında yapılırsa yapılsın, bir sosyal gereksinimi karşıladığından, konut alanında yapılan önemli bir sosyal hizmettir (Temel, 1992, s. 49).

1.6.2.7. Memur Konutları

Sosyal konut politikasının unsuru olan öncelikler açısından ele alındığında, sosyal sınıf önceliğini oluşturan memurların konut sorununu çözmeye yönelik olduğu görülür. Cumhuriyetin ilanı ile Ankara'nın başkent olması, gelişen ve genişleyen

devlet örgütünün gereksinim duyduğu memur sayısının artması, kent nüfusunda da artışa ve konut sorununun doğmasına neden olmuştur.

1927-1945 yılları arasında Ankara'nın nüfusu %204 artmıştır. Bu olgu, çoğunluğu memurların oluşturduğu nüfusun konut gereksinimini karşılamak üzere memur konutlarının Ankara'da yapılmasını gerektirmiştir. Bu nedenle 1925 yılında 586 sayılı Kanunla (R.G, 24.3.1925) tüm memurlara konut kooperatifleri kurarak, konut üretimine katkıda bulunmaları için aylıklarının yarısı kadar verilen avansın, her ay memur maaşının %5 oranında mahsup edilmesi öngörülmüştür. Ayrıca, 1928 yılında 1325 sayılı Kanun (R.G, 30.5.1928) ile Ankara'da memur konutları ile resmi dairelerin yapılması için Maliye Bakanlığına yetki verilmiştir. Kıt olan mali kaynaklar nedeni ile yapı önceliğini bazen konutlar, bazen de resmi binaların yapımı almıştır. 1929 yılında 1425 sayılı Kanun ile memur konutları yapımından vazgeçilerek, memurlara derece baremlerine göre ayarlanan konut tazminatı adı altında kira yardımı yapılmaya başlanmış ve memurların konut gereksinimi bu şekilde karşılanmaya çalışılmıştır (Temel, 1992, s. 37).

1.6.3. Sosyal Konut Politikasının Aktörleri

Sosyal konut politikasının gerçekleştirilmesinde merkezi hükümetten özel sektöre pek çok aktör rol almaktadır.

1.6.3.1. Merkezi Hükümet

Devletler, konut politikalarını, nüfusun belli kesimlerine yönelik olarak farklı farklı uygularlar. Öncelikle toplumun, memur, işçi, yaşlı, emekli, öğretmen, ya da gecekondu halkı gibi belli toplumsal sınıf ve kümelere göre belirlenip her kesime hitaben farklı konut politikası uygulayabilirler. Ya da genel olarak, toplumsal ve ekonomik bakımdan korunmaya muhtaç olan sınıflar, sosyal konut politikasının konusunu oluşturur. Konut gereksinmelerinin karşılanması yönünden iki kümeye ayırmak olanağı vardır. Birincisi, gelir durumu ve maddi olanakları, serbest piyasa koşulları içinde konut gereksinmelerini karşılayabilenlerin grubudur. Bunlar serbest piyasadan konut satın alabilir ya da kiralık konutların kirasını kolaylıkla ödeyebilirler. İkinci kümede bulunanlar ise, kendi maddi olanakları ile, sağlık koşullarına uygun bir konutta sürekli olarak oturamazlar. Bunların gereksinmelerinin

karşılanması, devletin ya da öteki kamu kuruluşlarının desteğini gerektirir (Altınsoy, 1992, s. 17).

Gelişmiş sanayi ülkelerinde konut sektöründe merkezi yönetim önemli bir role sahiptir. Bu rol ülkeden ülkeye değişiklik gösterir. Bazı ülkelerde, özellikle ABD, Kanada, Avustralya ve Japonya’da konut sunumunda merkezi yönetimin rolü azaltılmış, alan büyük ölçüde piyasa mekanizmalarına bırakılmıştır. Vurgulanması gerekir ki, piyasa mekanizmalarının egemen olması durumunda da merkezi yönetimin rolü hayli önemlidir. Bu konuda merkezi yönetim özellikle piyasayı düzenleyici, kural koyucu bir rol oynar, faiz oranları ve kredi güvenceleri konusunda ayırım gözetmeyen politikalar izler, vergi politikaları uygular. Bundan dolayı doğrudan olmasa da çoğu ülkede konut piyasasına merkezi yönetim aracılık etmiştir (Keleş, 2004, s. 474). Azgelişmiş ülkelerde ise sosyal konut politikasının asıl hedefi kendi maddi olanakları ile barınma ihtiyaçlarını karşılayamayanlara yöneliktir. Türkiye’de 1961 Anayasası’nın, tüm nüfusun değil, fakat yoksul ve dar gelirli ailelerin konut gereksinmelerini karşılamak görevini devlete yüklemiş olması da bunun bir göstergesidir (Altınsoy, 2013, s. 18).

1.6.3.2. Yerel Yönetimler

Gelişmiş olan ülkelerde konut politikalarının büyük kısmı yerel yönetimlerin elindedir, özellikle Avrupa devletlerinde bu husus görülmektedir. 1930’larda Avrupa’da görülen sosyal refah devleti belediyciliği; sosyal yardımlar, anne çocuk sağlığı, konut ve konut hizmetlerini kapsamıştır. Özellikle İngiltere’de 1950’lerden sonra konut politikasının büyük kısmı belediyeler aracılığı ile yürütülmüştür (Kesgin, 2012, s. 65). Konut üretimine yerel yönetimlerin katılması, konutun daha ucuz üretilmesi yanında, rantın yeniden topluma kazandırılmasını sağlamaktadır (İlhan, 1978, s. 27). Bu kapsamda Türkiye’de 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 14. Maddesi, “konut yapmak ve yaptırmayı belediyenin görevleri arasında” saymıştır. Ayrıca arsa ve konut üretimini düzenlediği 69’uncu maddesinde, “belediyenin; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, ... ihtiyacını karşılamak amacıyla, ... konut, toplu konut yapma, satma, kiralama ve bu amaçlarla arazi satın alma yetkisine sahip” olduğu belirtilmektedir (Öz, 2009, s. 22-23). Bu kapsamda ülkemizdeki

belediyelerin çeşitli teşebbüsleri olmuştur. 1970'lerdeki toplumcu belediyeçilik anlayışı ile konut üretimi alanında gelişmeler olmuştur (Altınsoy, 2013, s. 18).

1.6.3.3. Özel Sektör

Konut sektöründe en büyük paya sahip olan bu grupta bireysel konut üretenler, müteahhitler ve toplu konut şirketleri yer almaktadır. Özel sektörde kâr amacıyla konut üretimi esastır. 2000 yılında özel sektörün konut sektöründeki payı %70,6'dır (Gence, 2004, s. 7).

Birçok ülkede özel sektör konut üretiminin en önemli aktörlerinden biridir. Bazı uygulamalarda devletle beraber konut üretimine destek veren özel sektör, yerine göre farklı alanlarda sosyal konut politikalarının destekçisi olmuştur. Bu alanlardan birisi işveren destekli konut yardımlarıdır, yardım, işverenler tarafından bireysel olarak yapılabildiği gibi işveren dernekleri ya da ticaret odaları gibi kurumlar aracılığıyla da yapılabilmektedir (Erdut, 2004, s. 19). İşveren destekli konut yardımı programları bir sınıflandırmaya göre iki kategoriye ayrılmaktadır. Bunlar “talep yanlı” ve “arz yanlı” mekanizmalardır. Talep yanlı mekanizmanın başlıca özelliği gerek başlangıç aşamasında gerek aylık ödemeler sırasında sağlanan destekle mevcut konutlara yönelik olarak talep oluşturmalarıdır. Arz yanlı mekanizma, nakit katılım, kalkınma alanlarının sağlanması, inşaat finansmanı, hizmetlerin bağışlanması ve garantilerin satın alınması gibi yöntemlerle yeni inşaatların oluşturulmasını ya da mevcut konutların iyileştirilmesini amaçlamaktadır. İşveren tarafından sağlanan yardımın şekilleri değişmekle birlikte, yapılan yardım şekillerini “finansal yardımlar” ve “finansal olmayan yardımlar” olarak ikiye ayırmak mümkündür. Finansal yardımlar; düşük maliyetli konut kredileri, bağışlanabilir krediler, bağışlar, yeni evler için düşürülmüş satış fiyatları şeklinde sıralanabilir. İşverenlerin çalışanlarına sağladığı finansal olmayan yardım şekillerinin başında ise konut danışmanlığı ve mülk araştırma yardımı gelmektedir (Gence, 2004, s. 53).

Türkiye’de özel sektörün konut sektörüne katkısı genelde müteahhitlik şeklinde olmuştur. Bundan dolayı sosyal amaçlı konut üretiminde Türkiye’de özel sektörün yeri yok denecek kadar azdır (Altınsoy, 2013, s. 20).

1.6.3.4. Sivil Toplum Kuruluşları

Sosyal konut politikalarının dünya uygulamalarında sivil toplum kuruluşlarına sıkça rastlamak mümkündür. Örneğin, İngiltere’de ilk konut politikası “konut birlikleri” adı altında, fakir işçiler için sivil toplum kuruluşları tarafından gerçekleştirilmiştir. Konut dernekleri, birçok ülkede konut politikalarının en önemli aktörleridir. Belediyelerle iş birliği halinde olan bu dernekler, toplumda sosyal anlamda konuta muhtaç olanlar için mücadeleler vermiş ve oldukça etkili olmuşlardır(Kesgin, 2012, s. 66).

Diğer yandan sendikalar gerek kendi kaynaklarıyla gerek toplu pazarlık yoluyla işverenle yapmış olduğu pazarlıklar neticesinde çalışanların konut ihtiyaçlarına yönelik çalışmalarda bulunabilmektedirler. Sendikaların günümüzde yaşadığı güç kaybı ve işgücü piyasasının yapısındaki değişimler, sendikaların konut meselesine geçmişten farklı açılardan bakmasını gerekli kılmaktadır. Özellikle işgücü içerisinde gün geçtikçe ağırlığı artan hizmet sektörü çalışanları ile sanayi sektörü çalışanlarının konut ihtiyaçları arasındaki farklılıklar, sendikaları geliştireceği politikaları belirleme açısından önem taşımaktadır. Farklı konut ihtiyaçları ve sendikaların azalan gücü dikkate alınır, konut meselesinde bireysel olarak sendikalardan ziyade federasyonların ve konfederasyonların politikalar geliştirmesi gerekmektedir. Bu durumun işveren örgütlerini de harekete geçireceği muhakkaktır (Altınsoy, 2013, s. 21; Botein, 2007, s. 808).

1.6.3.5. SSK (SGK)

SSK’nın arsa ve konut politikalarının yürütülmesindeki etkinliği genellikle konut kooperatiflerinin desteklenmesi şeklinde olmuş, Kurum arsa stokunu ise, yönetsel ihtiyaçlarını karşılamada kullanmıştır. 1963-1980 döneminde toplam özel konut yatırımlarının %10’u kadar kredi sağlamıştır. Kurum, üyelerinin kurduğu kooperatiflere %4-5 sabit faizle 15 yıl vadeli kredi kullanmıştır. 1984 yılı sonuna kadar 233.289 konutun üretimine katkı sağlayan SSK 1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu’nun çıkarılmasıyla konut üretimi faaliyetlerine son vermiş, üyelerine yeni kredilerin Toplu Konut Fonu aracılığıyla verilmesini istemiştir (Erdönmez, 2007, s. 77; Kara, 2012, s. 100).

1.6.3.6. OYAK

OYAK (Ordu Yardımlaşma Kurumu) gibi sosyal güvenlik kurumları hem konut üreterek hem de konut edinmek isteyen üyelerine konut kredisi sağlayarak konut üretimine katkıda bulunmuşlardır. Üyelerinin karşılaşılabilecekleri sosyal ve fiziksel risklere karşı ek bir sosyal güvenlik oluşturma amacıyla, 1961’de yaklaşık 65 bin üyenin katılımı ile kurulan OYAK 1963 yılında üyelerine konut kredisi vermeye başlamıştır. Kurum ilk olarak, 1966 yılında Ankara ve İstanbul’da ürettiği konutları hak sahiplerine dağıtmıştır. 1982 yılında ise, üyelerini daha uygun koşullarda konut sahibi yapabilmek amacıyla OYAK İnşaat A.Ş.’yi kurmuştur. Ankara’da Zirvekent ve Atakent, İzmir’de Körfezköy, İstanbul’da Oyakkent Kurumun önemli konut projelerinden bazılarıdır. SSK ve BAĞ-KUR’un aksine OYAK üyeleri için uygun koşullarda konut üretmeye ve konut kredisi sağlamaya 1963 yılından bu yana devam etmektedir (Kara, 2012, s. 100).

1.6.3.7. Konut Kooperatifleri

Konut sektörünün üçüncü elemanı da konut kooperatifleridir. 1887 yılında İstanbul’da bulunan İngiliz azınlığının konut gereksinimini karşılamak için kurulan kooperatif şirket bir kenara bırakılırsa, yurdumuzda bugünkü anlamda ilk konut kooperatifi, 1934 yılında kurulan Bahçelievler Konut Yapı Kooperatifi’dir (Müftüoğlu, 2001, s. 45-56).

Konut ihtiyacının giderilmesinde ve konut maliyetinin düşürülmesinde konut kooperatiflerinin çok önemli avantajları vardır. Kooperatifler, üye sayısının çokluğundan dolayı hem malzeme alımında (düşük fiyatlı) avantaja sahiptir hem de devlet ve belediyelerden arsa temin etmede çeşitli avantajlara sahiptir. Bu nedenle konut kooperatifleri sabit ve dar gelirli vatandaşlara konut sağlamada büyük imkanlar sağlayabilmektedir (Kayan, 2012, s. 231). Sosyal konutların üretimi ve sabit ve dar gelirli vatandaşların zorlanmadan konut sahibi olması için konut kooperatifleri teşvik edilmelidir.

Konut yatırımları içinde konut kooperatifleri tarafından üretilen konut inşaatları önemli bir paya sahiptir. 1984 yılından itibaren verilen inşaat izinlerinin %84,7’si kooperatifler tarafından alınmıştır (Gence, 2004, s. 8).

1.7. TÜRKİYE'DE KONUT POLİTİKALARI

Cumhuriyet'in ilanından sonra konut politikaları öncelikli alanlar arasında sayılmamıştır. Bunun en önemli sebebi, insanların hayatlarını tarımla idame ettirmesinden dolayı köy ve kasabalarda yerleşimlerin yoğun olmasıdır. Ancak bu durum ilerleyen yıllarda ekonomik dengelerin değişmesiyle tam tersi bir hal almaya başlamış ve kentlere göç hızlanmaya başlamıştır. Özellikle 1950'li yıllardan sonra devlet politikalarında sanayileşmeye büyük önem verilmesi ve tarım politikalarında makineleşmeye gidilmesi, köyden kente göçleri arttırmıştır. Nüfusta ve köyden kente göçlerde meydana gelen bu artışlar, konut sektörü tarafından karşılanamamış ve konut açıkları ortaya çıkmıştır. Böylece devlet, konut politikaları üretmek ve konut sektöründe yeni projelerle düzenlemelere gitmek mecburiyetinde kalmıştır. Cumhuriyet sonrası uygulanan konut politikalarını iki döneme ayırarak incelemekte fayda vardır. Aşağıda 1923-1963 yılları arasını kapsayan planlı dönem öncesi ve 1963 yılından günümüze planlı dönem konut politikaları incelenmeye çalışılmıştır (Temel, 1992, s. 52-53; Gence, 2004, s. 49; Altınsoy, 2013, s. 22-23).

1.7.1. Türkiye'de Konut Politikalarına Yön Veren Etkenler

Konut politikalarına yön veren kentleşme, kırsaldan kente göç ve gecekondulaşma gibi bazı etkenlere yer verilmiştir.

1.7.1.1. Kentleşme

Kentleşme dar anlamı ile kent sayısının ve kentlerde yaşayan nüfusun artmasıdır. Geniş anlamıyla ise, sanayileşme ve ekonomik gelişmeye bağlı olarak kent sayısının artması ve kentlerin büyümesi sonucu, toplum yapısında örgütlenme, iş bölümü, uzmanlaşma sağlayan, insan davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü değişiklikler yaratan bir nüfus birikim sürecidir (Keleş, 1990, s. 5; Temel, 1992, s. 23).

“Kentleşme deneyini yeni yaşayan, çok sayıda konut arzını sağlayacak teknolojiye ve örgütlenmeye sahip olmayan ülkelerde konut sorunu sadece nicelik sorunu olarak görülebilir. Ama Türkiye gibi belli gelişmeye sahip ülkelerde konut sorununa sadece nicelik sorunu olarak bakmak yetersizdir” (Tekeli, 1994, s. 27-28). ile ifade edilmiştir. Nicel ve nitel konut açığı konusundaki sorunlar devletin ve

hükümetlerin çeşitli aşama ve boyuttaki müdahaleleriyle çözüm bulmaktadır (Alkışer, 2004, s. 63-64).

Küreselleşmeyle birlikte ekonomik, sosyal, kültürel ve toplumsal değişimler giderek hız kazanmıştır. Bu süreçte, yeniden yapılanmanın odağında kentler yer almış ve kentler arasında artan rekabet, sadece bölgesel ya da ulusal nitelikte değil, uluslararası ölçekte de ortaya çıkmıştır. Kent kavramının bu yeni yüzü beraberinde fiziksel, sosyo-kültürel ve ekonomik alanda dönüşümü de getirmiştir (Özpolat, 2014, s. 17).

Kentleşme, içinde bulunduğumuz yüzyılın en önemli ekonomik ve toplumsal olgularından biridir. Toplumdaki yerleşme biçimlerinde farklılaşmalara yol açan, nüfusun belirli merkezlerde yoğunlaşmasına neden olan kentleşme, ülkelerin gelişmişlik düzeylerine göre değişme göstermektedir. Özellikle yirminci yüzyılın ikinci yarısı, tüm dünya için, fakat daha çok gelişme yolundaki ülkeler için bir hızlı kentleşme dönemi olarak adlandırılabilir (Altuğ, 1989, s. 7). Sözü edilen kentsel etkinliklerin artması, aynı zamanda nüfusun ekonominin farklı dallarına yerleşmesini arttırmakta; sonuç olarak da bu nüfusun yoğunlaşması, örgütlenmesi ve türdeş olmayan bir yapı kazanması, nitelik kazanarak verimliliğini artırması anlamına gelmektedir. Bundan dolayı, kentleşme, aynı zamanda fiziksel çevre ve yaşam koşullarında beliren bir değişmedir. Kentleşme iki yönlü bir olgu özelliği göstermektedir. Buna göre; Kentleşme, birtakım ekonomik sosyal, siyasal ve teknolojik değişmelerin sonucu olarak ortaya çıkan bir olgudur. Kentleşme, toplumun ekonomik, sosyal ve siyasal yapısında ve insan tutum ve davranışlarında değişmelere yol açabilen bir olgudur (Altuğ, 1989, s. 8; Öztürk, 2008, s. 6).

Ülkemizde ve dünyada tarım kesimine hâkim olan koşullarda özellikle son yıllarda büyük değişmeler olmuştur. Bu değişmeler köylünün ekonomik ve sosyal yapısını etkilemiş, köylüyü tarımdan uzaklaştırmıştır. Verimliliğin düşüklüğü, maliyetlerin yüksek olması, tarımsal gelirin azlığı, gelirin ve toprak sahipliğinin dengesiz dağılımı, tarım topraklarının çok dağılmış olması ve özellikle tarımsal makineleşme bu sorunların başlıcalarındandır.

Bu olumsuz koşullarla birlikte köyde tarımla uğraşan kesim hayatını sürdürebilmek için farklı alternatiflere yönelmek zorunda kalmıştır. Özellikle tarımda

makineleşmenin insan emeğinin yerini almasından dolayı bu durum kişileri kentlere itmeye başlamıştır. Kişileri kırdan kente doğru iten sebepleri maddeler halinde sıralamak gerekirse; nüfus artışı, toprak dağılımındaki dengesizlik, gizli işsizlik, eksik istihdam, tarımsal makineleşme, mevsim dışı ekonomik faaliyetlerin yetersizliği, doğal afetler, tarımla ilgili hukuksal ve siyasal politikalar, kan davaları, tarım arazisinin özellikleri, eğitimle artan göç etme ve yer değiştirme alışkanlığı ve kolaylığı (Altuğ, 1989, s. 9).

Yukarıda sayılan sebeplerin etkisiyle kırsal kesimdeki nüfus kentlere taşınmaya başlayacaktır. Böylece kentlerde nüfus artışı başlarken barınma da bir sorun haline gelecektir (Arıcan, 2010, s. 9-10).

1.7.1.2. Köyden Kente Göç

Göç; Ekonomik, toplumsal, siyasi sebeplerle bireylerin veya toplulukların bir ülkeden başka bir ülkeye, bir yerleşim yerinden başka bir yerleşim yerine gitme işi, taşınma, hicret, muhaceret anlamlarına gelmektedir (Koç, 2016, s. 15).

Göç, insanın habitatından kimi zaman gönüllü olsa da genellikle zorlayıcı nedenlere bağımlı olarak kopması sonucu ortaya çıkan bir olgudur (Çetin, 2012, s. 296; Gürel, 2007, s. 132). Ülkenin mevcut ekonomik ve sosyal yapısına göre, bölgeler arası gelişmişlik ve yoğun olan sektörlere göre, kırdan kente, kentten kıra, kırdan kıra, kentten kente şeklinde görülebilmektedir. Canlılar var olduğu sürece var olacak olan göç, dünyanın tüm toplumlarında, kimi ülkelerde yoğun, kimi ülkelerde yavaş olmakla beraber daima yaşanmakta olan bir durumdur.

Şehirlere göç sebepleri, itici faktörler ve çekici faktörler olarak iki grupta toplanabilir. İtici faktörler; kırsal alanda kamu hizmetlerinin yetersizliği, ekilebilir toprağın aşırı bölünmesi, makineleşme nedeniyle tarımda istihdamın düşmesi olarak sıralanabilir. Çekici faktörler ise; şehirlere hizmetlerin ve sermaye yatırımlarının yoğunlaşması sebebiyle, iş bulma ümidi, eğitim, sağlık ve diğer kamu tesislerinden yararlanma arzularıdır (Çetin, 2012, s. 296; Erdem, 1986, s. 181). Kırsalda yaşamın zorlukları, kırsal ile kent arasındaki farklı yaşam standardının uçurum haline gelmesi, insanları kırsaldan uzaklaştırmıştır. Bunun yanında, kentlerdeki hayatın, televizyon gibi cazip medya araçları ile kırsaldaki evlere girmesi; kentin iş

bulma, daha iyi barınma, sağlık gibi alanlarda vaatlerde bulunur yapısı kişileri kentlere çekmiştir.

Göçün kırsal kesim açısından da değerlendirilmesi gerekmektedir. Göç, köylerin kimsesizleşmesi, tarım ve hayvancılıkla uğraşan kesimin azalması sorununu doğurarak, üretimin azalmasına neden olmakta, dolayısıyla tarım ve hayvancılıkta dışa bağımlılığı artırmaktadır. Ve göç ile gelmiş olan kesim, yeterli konut üretiminin olmaması karşısında, yasadışı ve kalitesiz yapılara yönelerek “gecekondu” denen yapılaşmayı başlatmıştır (Çetin, 2012, s. 296).

1980’li yıllardan itibaren GAP’ın uygulamaya konulmasıyla birlikte çevresi için cazibe merkezi haline gelen Şanlıurfa’ya kırsal alandan merkeze sürekli göç olmuştur. 1980’li yıllardan itibaren aşırı göç sonucu Şanlıurfa’nın merkez ilçe nüfusu aşırı artış göstermiştir. 1985-2005 tarihleri arasında Şanlıurfa’nın merkez nüfusu 147’den 500 bine çıkararak 3 kattan fazla artış göstermiştir. Şanlıurfa’da hızlı kentleşme süreciyle ilgili çarpıcı bir örnek vermek gerekirse 1994’te Şanlıurfa’nın Karaköprü Beldesinde belediye teşkilat kurulduğunda nüfusu sadece 4 bin idi. Günümüzde Karaköğrünün nüfusunun 200 bine yaklaştığı söylenmektedir (Kayan, 2018, s. 306). Böyle kısa sürede (1980-2018) bu kadar hızlı kentleşme süreci diğer kentsel sorunların yanında konut sorunlarını özellikle sosyal konut sorunlarını beraberinde getirecektir.

1.7.1.3.Gecekondu Yapılanmaları

Gecekondu; İmar ve yapı kanunlarına aykırı olarak başkalarına veya kamuya ait arazi veya arsalar üzerinde toprak sahibinin bilgisi ve rızası olmaksızın acele yapılmış konuttur. Kontrolsüz ve kurlsız hızlı yapılaşma olarak da ifade edilebilir. Kaçak yapı; yapı ruhsatı alınmadan inşasına başlanılan yapılar ile ruhsat alınmasına rağmen ruhsat ve ek projelere aykırı olarak inşa edilen yapılar ruhsatsız yapılar olarak ifade edilmektedir. Yasal boşluklardan, siyasi durumdan ve rantın yüksek olmasından etkilenip resmi prosedürlerin dışına çıkma, başına buyruk yapılaşma da denilebilir (Koç, 2016, s. 15).

1.7.2. Türkiye’de Planlı Dönemden Önce Uygulanan Konut Politikaları

Türkiye’de 1923’te Cumhuriyetin kuruluşundan 1960’ta Devlet Planlama Teşkilatının kuruluşuna kadar geçen süre kentleşme, dolayısıyla konut politikaları bakımından planlı dönemden önceki dönem olarak kabul edilmektedir (Kayan, 2017, s. 158). Bu dönem özelliklerinden dolayı, 1923-1945 arası dönemi konut politikaları, 1945-1960 arası dönemi konut politikaları ve 1960-1980 arası dönemi konut politikaları olmak üzere üç bölümde incelenmiştir.

1.7.2.1. 1923-1945 Dönemi

1923’de başkentin İstanbul’dan Ankara’ya taşınması, çok kısa sürede kentin nüfusunda beklenmedik bir artışa yol açtı. Nüfus 70 000’den birkaç yüz bine yükselince, konut politikası, başkentte biriken kamu görevlilerinin barınma sorunlarının çözümüne yöneltildi. 1925 tarihli 586 Numaralı “Kamu görevlilerine aylıklarının yarısı kadar yardım sağlanmasını öngören yasa”nın çıkarılması ilk alınan önlemlerdendir. Onu, 1928 yılında, devlet memurları için lojman yapılmasını öngören yeni bir yasa izledi (1352 nolu “Ankarada inşa edilecek vekalet ve devair binalarıyla Memur Apartmanları hakkında kanun”). Bundan bir yıl sonra da hükümet, başkentte artan konut darlığını gidermek için, devlet memurlarına konut ödeneği vermeye başladı (1452 nolu “devlet memurlarının maaşlarının tevhid ve teadülüne dair kanun”). Bu Yasa, 1951 tarihine değin yürürlükte kalmıştır (Keleş, 2015, s. 71).

Ayrıca, 1937’den itibaren, Genel Bütçe’den ayrılan ödeneklerle bir Fon oluşturulmuş ve bununla lojman üretimi desteklenmiştir. Son olarak, 1944’de, lojman üretimini artırmak amacıyla Memur Konutları Yasası çıkarılmıştır. Bütün bu önlemlere yansıyan devlet karışması, savaş ekonomisi koşullarından ve o yıllarda dünya çapında yaygınlık kazanan karışmacılık veya müdahalecilikten kaynaklanmaktaydı. Başkent’in Ankara’ya taşınmasının ardından, özel bir yasa ile Ankara Belediyesi, çağdaş bir imar planına uygun olarak başkenti geliştirmek için, kentin yakınlarındaki 4 milyon metre karelik kırsal nitelikli bir toprağı kamulaştırmaya yetkili kılınmıştır. Toprak sahipleri metre kareye ödenecek para, 1915 yılı vergi değerinin 15 katı olarak saptanmıştır. Yarı, otoriter bir siyasal rejimin desteğiyle kazanılan bu toprakların akıllıca kullanılmış olduğu söylenemez. 10 yıldan

az bir süre içinde, Ankara Belediyesi bunun hepsini satmış ve daha sonraki yıllarda da imar planının uygulanması için zorunlu gördüklerini, çok yüksek bedeller ödeyerek yeniden satın almak zorunda kalmıştır. Buraya kadar özetlenen önlemleri tamamlayabilmek için, 1939 yılında çıkarılan Kira Sınırlandırma Yasasından da söz etmek gerekir. Amacı, kiracı aileleri, savaşın yarattığı olağanüstü koşullardan korumak olan bu yasa, başarılı bir biçimde uygulanamamış, 1963 yılında ise, Anayasa Mahkemesince “Anayasaya aykırı” bulunarak iptal edilmiştir (Keleş, 2015, s. 72).

1.7.2.2. 1945-1960 Dönemi

Bu dönemin özelliği, kentleşmenin hızlanmış olması ve büyük kentlerde gecekonduların çoğalmasındır. Bu yıllarda, tarım dışı kesimlerdeki işgücü büyük oranda artmış ve ülkenin toplumsal ve ekonomik yapısında hızlı dönüşümler başlamıştır. İşçi hareketinin güçlenmesi, tek partiden çok parti rejimine geçiş, konut, kent ve bölge planlama işlerinden sorumlu bir Bakanlığın kurulması, bu dönemin toplumsal ve ekonomik görünümünün özelliklerindedir.

Konut politikasının önceliği, başkentin konut sorunundan, belli başlı kentlerin konut sorunlarına doğru kaymıştır. Gecekondulaşmayı önlemek ve aynı zamanda konut üretimini artırmak amacıyla yarım düzineye yakın yasa çıkarılmıştır. Yeni yapılar için bir özendirme olarak bina vergisinden bağışıklık getirilmesinin de konut üretiminin artmasında önemli bir rolü olmamıştır.

Bir yandan Çalışma Bakanlığı ile Sosyal Sigortalar Kurumu'nun kurulması, bir yandan da Kurum'un, kooperatiflere konut kredisi vermeye başlaması konut ve yerleşme sorunlarının çözümü doğrultusunda atılmış önemli adımlardır. Bu listeye, konut finansmanı alanında daha önemli bir rol oynayabilmesi için Emlâk Bankası'nın 1945 yılında yeniden düzenlenmesi ve Belediye Yasasında, yerel yönetimlere ucuz konut projeleri yapabilmek ve arsa spekülasyonunu önleme görevini yerine getirebilmek için değişiklik yapılması da eklenebilir. Bütün bu çabalara karşın, konut üretimini artırmaya yönelik girişimlerin ekonominin bütünü ve ekonomik gelişme konusuyla bağlantı kurulmadan yürütülmüş olduğu dikkati çekmektedir (Keleş, 2015, s. 73).

1.7.2.3. 1960-1980 Dönemi

Bu dönem, bir askeri müdahalenin ardından, yeni bir anayasanın yürürlüğe girdiği dönemdir. 1961 Anayasasının 49. maddesi konut kesiminin önceliği açık bir biçimde “yoksul ve dar gelirli ailelere” vermiştir. Devlet Planlama Örgütü’nün kurulması, konut sorunlarının daha nesnel bir biçimde ve ekonominin bütünü içindeki yeri dikkate alınarak değerlendirmeye fırsat vermiştir. O tarihten beri de ulusal konut politikası ilkeleri 5 yıllık kalkınma planlarında yer almıştır (Keleş, 2015, s. 74).

1.7.3. Türkiye’de Planlı Dönemde Uygulanan Konut Politikaları

Bu bölümde 1963 ile 2018 yılları arasındaki beş yıllık planlamalara yer verilmiştir.

1.7.3.1. I. Beş Yıllık Plan (1963-1967)

Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı lükse kaçmadan halk konutu yapımı amacını taşımaktadır ve konut sorunlarına bütüncül bir yaklaşım getiren ilk plandır.

Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planındaki konut politikalarıyla ilgili ilkeler ve politikalar şöyledir (Çakır, 2014, s. 22; DPT, 1963, s. 433).

1. Sağlık bakımından uygun, en ucuz halk tipi konut üretiminin sağlanması ve daha geniş kesimlerin barınma ihtiyacının karşılanması,
2. Ev sahibi olmak isteyenlere uygun koşullarda arsa temini yapılması,
3. Yüksek kiraların önüne geçilmesi amacıyla kiralık halk konutlarının yapılması,
4. Arsa spekülasyonunun önüne geçilmesi ve değer artışlarının alım satımda vergilendirilmesi,
5. Kamu hizmetleriyle gecekondularda iyileştirilmeye gidilmesi ve arsa mülkiyeti sorunlarının çözülmesi gibi ilkeler ve politikalar benimsenmiştir.

Bu dönemde sosyal veya halk tipi konut düşüncesi kendini göstermiştir. Sosyal ve halk tipi konutlarda, konut büyüklüğü yetmiş metrekare ile sınırlanmış, daha sonra yüz metrekareye yükseltilmiştir. 1965 yılında 634 sayılı Kat Mülkiyeti

Kanunu çıkarılmış ve daha önce birden fazla kişinin aynı arsa üzerinde çok katlı binalar yapma olanağı yokken, bu kanunla fertlerin birlikte inşa ettikleri yapıların ayrı bölümleri için bağımsız mülkiyet hakkı elde etmeleri mümkün hale gelmiştir. Bu planda, konut yatırımlarına yapılan harcamaların, toplam yatırımlar içindeki payının %20'yi geçmemesi amaçlanmış, ancak dönem sonunda %22,4'le bu hedef tutturulamamıştır. Bu dönemde planlanan konut üretimi 418.370 adettir. Gerçekleşen konut üretimi ise 348.420 adet olmuştur (Gence, 2004, s. 53).

Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planının (1963-1967) temel felsefesi, konut yatırımlarının üretken olmadığı ve miktarının olabildiği ölçüde düşük düzeyde tutulması gereğine dayanmaktaydı. Plan, yatırım miktarını değiştirmeksizin, üretilecek konut birimlerinin sayısının artırılmasını önermiştir. Bu yaklaşım, varlıklı aileler için yapılan lüks konutlardan farklı olarak, adına “toplumsal konut” ya da “halk konutu” denilen yeni konut tasarımlarının aranmasını zorunlu kılmıştır. Bunun sonucu olarak, konut yatırımlarının miktarı, toplam yatırım içinde %30'dan %20'ye düşürülmüş, bu toplumsal konutun en büyük boyutu ise 100 metre kare olarak saptanmıştır. Yeni standartlara uyulmasını sağlarken, özel konut piyasasını etkilemek amacıyla iki araç kullanılmıştır. Birinci kümede vergi bağışıklık ve indirimleri, İkincisi de konut kredilerinin yalnız küçük konutlara verilmesi kararıydı. Konut üretiminde kamu kesiminin payı çok küçük olduğundan, bu önlem, üretimin büyük çoğunluğunu yapan özel kesimi dolaylı olarak ve ihmal edilebilecek ölçülerde etkilemiştir (Gence, 2004, s. 53).

1.7.3.2. II. Beş Yıllık Plan (1968-1972)

Devletin konut piyasasına düzenleyici olarak girmesini öngören İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planında genel amaç, yatırım oranını artırmadan, ekonomik halk konutu yapımı ile çok sayıda konut birimi üretilmesidir (Yıldız, 2006, s. 28).

İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planındaki konut politikalarıyla ilgili ilkeler ve politikalar şöyledir (Çakır, 2014, s. 31):

1. Lüks konut yapımının sınırlandırılması, halk tipi konut yapımına ağırlık verilmesi,

2. Sosyal özelliği nedeniyle imkanları sınırlı olan ailelere konut edindirmede öncelik tanınması, kredi politikalarının buna göre belirlenmesi,
3. Üretken yatırımlara yöneltilmeyen küçük tasarrufların değerlendirilmesi için konut finansman kaynaklarının artırılması,
4. Konut sorununun, genel yerleşme politikasına uygun olarak çevre ve şehir düzeni içinde ele alınması ve mahalli malzeme ve teknolojilerden yararlanılarak çözülmesi,
5. Gecekondu sorununun kendi evini yapma gücünden yararlanılarak çözülmesi
6. Arsanın konut maliyetini arttırıcı etkisinin azaltılması ve arsa spekülasyonunun önlenmesi amacıyla kamu kontrolünün sağlanması gibi ilkeler ve politikalar benimsenmiştir.

1969 yılında Arsa Ofisi Kanunu çıkarılmıştır. Bu kanunla arsaların aşırı fiyat artışlarını önlemek ve konut, sanayi ve turizm için arazi ve arsa alım satımı yapmak üzere Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü Kurulmuştur. Finansal kaynakların yeterli olmamasından dolayı kurum başarılı sonuçlar elde edememiştir. Bu dönemde gecekondu politikalarında Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planına göre daha yumuşak bir tavır sergilenmiş, var olan gecekondu yasalar hale getirilmiştir. Bu planda, konut yatırımlarına yapılan harcamaların, toplam yatırımlar içindeki payının %17,9'u geçmemesi amaçlanmış, ancak dönem sonunda %22,1'le, bu hedef tıpkı Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planında olduğu gibi tutturulamamıştır. Ayrıca İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planında konut yatırımlarına ayrılan pay, Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planına göre %50 arttırılmıştır. Bu dönemde planlanan konut üretimi 756.970 adettir (Çakır, 2014, s. 25).

Konut yatırımlarının oranını azaltma politikası ikinci Beş Yıllık Planda da (1968-1973) vardır. Bununla birlikte, hedef olarak saptanan %17,9 oranı uygulamada aşılmış ve %20,1'i bulmuştur. İlk kez, ikinci Plan, konut kesiminde devletin rolünü "yatırımcı" ya da "yapımcı" olarak değil, açıkça, "düzenleyici" olarak belirlemiştir. Toplumsal konutların kamu kaynaklı kredilerle finansmanı ve kendi evini yapacak olanlara yardımlar sağlanması da bu Planın önerileri arasındadır. Gecekondu sorununun ortaya çıkmasından sonra, ilk kez, İkinci Beş Yıllık Plan, yapılmış olan gecekondu yasalar yapılar olmaktan çıkarmayı, içinde oturanlara yer bulmadan

hiçbir gecekonduyu yıkmamayı bir ilke olarak benimsemiştir. Bu nedenle 1966 yılında çıkarılan 775 sayılı Gecekondu Yasası, gecekondu yapım sürecini değil, fakat bu süreç sonunda yapılmış bulunan gecekonduları yasallaştırmıştır. Son olarak, bu plan, yeni bir Kira Denetimi Yasası hazırlanmasına konut piyasasına bu yoldan karışmanın arz ve talep arasındaki dengeyi bozabileceği gerekçesiyle karşı olmuştur (Çakır, 2014, s. 26).

1.7.3.3. III. Beş Yıllık Plan (1973-1977)

Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planındaki konut politikalarıyla ilgili benimsenen ilkeler ve politikalar şöyledir;

Toplu sosyal konut üretimi için gerekli alanların ayrılması, gecekondu yapımının kamunun tahsis ettiği alanlar dışında yapılmaması, konut Kooperatifleri Kanununun hazırlanması, işgücü taşınmasının önüne geçmek için mülk konut yapımının yanında, kiralık konutların da teşvik edilmesi (DPT, 1973, s. 828).

Konut konusundaki yatırımların etkinliğini arttırmak amacıyla, çeşitli kuruluşların sağladığı fonlar ile kişilerin konuta tahsis edebileceği fonlar Türkiye Emlak ve Kredi Bankası'nda toplanarak, konut kredilerinin, bu fondan belli önceliklere göre verilmesi, bu çerçevede bu yolla düşük gelir guruplarının konut ihtiyacının giderilmesi öngörülmüştür. Üçüncü Beş Yıllık Plan, konut yatırım oranının daha da düşürülmesini, %15,7'ye indirilmesini öngörmüştü. Ancak, önerilen önlemler, bu hedefi gerçekleştirmeye yetmemiştir. Plan, konutla ilgili sorumlulukların özel kesim ile kamu kesimi arasında bölüştürülmesine ağırlık vermiştir. Her ne kadar, çeşitli kamu kuruluşlarına verilen konut kredilerinin koşullarının standartlaştırılması gereksinmesine değinmiş ise de bu amaç da ne planın yürürlük süresi içinde ne de sonra gerçekleşmiş değildir. Kiralık konut yapımını engelleyici nedenlerin giderilmesiyle kiralık konut üretiminin her iki kesim tarafından desteklenmesi de bu Planın önerileri arasındadır (Yıldız, 2006, s. 29).

1.7.3.4. IV. Beş Yıllık Plan (1978-1983)

Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planındaki konut politikalarıyla ilgili ilkeler ve politikalar şöyledir;

Toplu konut yapılması ve konut sorunlarının çözülmeye çalışılması, konut üretiminin öncelikli olarak dar gelirli grupların konut gereksinimini karşılamaya dönük olarak kamu destek ve denetimi altında bu grupların sosyal ve ekonomik özelliklerine uygun şekilde gerçekleştirilmesi, kamu lojman politikalarının öncelikle gelişmekte olan yörelerde çalışan kamu görevlilerini barındırma politikası olarak yeniden düzenlenmesi, konut yapımını arttırarak kiraların düşük düzeyde tutulmasının sağlanması, sosyal konut yapan kuruluşlara kamu karının tahsisi gibi ilkeler ve politikalar benimsenmiştir (DPT, 1978, s. 144-145).

Bu dönem, ekonomik buhranları, içsel ve dışsal şokları içinde barındıran bir dönem olduğu için tutarlı bir politika izlenememiştir. Planlı dönemle gelen dışa bağımlı, ithal ikameci sanayileşme modeli tıkanmıştır. Türkiye’de yaşanan borç darboğazı, dünyada yaşanan petrol kriziyle birleşince siyasi kargaşaya dönüşmüş ve dördüncü beş yıllık kalkınma planının uygulamasını güçleştirmiştir. 24 Ocak 1980 kararlarıyla ekonomik istikrar tedbirleri uygulanmaya başlanmış, verilen kredilerin çoğu ihracata aktarılmıştır. Bu durum konut sektöründe maliyetlerin artmasına neden olmuştur. Ayrıca devlet finansmanlarının konut üretiminde ve bu üretimin desteklenmesinde yetersiz kalması, bütçeye yük olmayacak finansman modellerinin geliştirilmesini zorunluluk haline getirmiştir (Çakır, 2014, s. 27-28).

1982 yılında yeni bir anayasa hazırlanmış ve konut hakkı, sağlık hakkının gölgesinden kurtarılarak, bir kenar başlığı altında, başlı başına bir hak olarak düzenlenmiştir (Çoban, 2012, s. 91).

Yeni anayasada devlet barınma gereksinimini bir çerçeveye oturtmuş, kentsel ve çevresel farklılıkları göz önünde bulundurmuştur. 1961 Anayasasında gördüğümüz, yoksul ve dar gelirlilerin konut gereksinmesinin karşılanması biçimindeki toplumsal sınıf önceliği, 1980 sonrası neoliberal kapitalizmin ekonomi politiğine uygun olarak terk edilmiş, ayrıca 1961 Anayasasında yer almayan devletin toplu konut girişimlerini desteklemesi, 1982 Anayasasına konulmuştur (Çakır, 2014, s. 27-28; Çoban, 2012, s. 92).

1.7.3.5. 12 Eylül Dönemi: Ara Dönem (1981-1983)

Bu dönemin başlangıcında, 1981’de Askeri Yönetim 2487 Sayılı Toplu Konut Yasasını çıkarmıştır.

1.7.3.6. 2487 Sayılı Toplu Konut Yasası

2487 sayılı Toplu Konut Kanunu bireysel konut üretiminden çok toplu üretimi desteklemekte, fonun kullanımı konusunda bazı sosyal nitelikli sınırlamalar getirmektedir. Buna göre fondan yararlanacak kimsenin kendisi, eşi ya da velayeti altındaki çocuklarına ait bir evinin olmaması, kişinin alt ya da orta gelir grubuna mensup olması gerekmektedir. Bir kimse fonun mali kaynaklarından ancak bir kez yararlanmaktadır. Ayrıca kanun kapsamında yapılacak konutların 100 m² den daha büyük olmaması gerekmektedir. Bu kanun ile ilk kez konut kooperatiflerine bir ayrıcalık getirilmiş, kooperatiflere arsa temini konusunda öncelik verilmiştir (Akalin, 2016, s. 107-108; Türel, 1989, s. 137-138).

Ancak 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu fazla uzun ömürlü olmamış, gerek 1980 sonrasının küresel politikalarının etkisiyle gerekse konut üretiminde etkin olan yap-satçılarının dışlanmış olmasının yarattığı siyasi baskı sonucunda kanun değiştirilmiştir. Nitekim 2985 sayılı yeni Toplu Konut kanunuyla yapılan değişikliklerle, 2487 sayılı Kanunun çizdiği sosyal çerçeve önemli ölçüde yok edilmiştir. Bu dönemin başlangıcında, 1981’de Askeri Yönetim Yasasını çıkarmıştır. 2487 Sayılı Toplu Konut Yasası şu ilkelere dayanmaktaydı (Türel, 1989, s. 137-138):

- a) Toplu konut yöntemi, bireysel konutlara ve yapsatçılığa yeğlenecektir. Yasa “toplular konutu”, yılda 750-1000 konut biriminden oluşan projeler biçiminde tanımlamıştır.
- b) Öncelik, orta ve düşük gelirli kesimlere verilmiştir. Ancak konut kredisi alabilmek için yapılması gereken ön ödeme miktarı o kadar yüksekti ki, büyük bir düşük gelirli kitle bu yüzden fiilî olarak bu yardımlardan yararlanamamaktaydı.
- c) Yasa ile toplumsal konut üretimine öncelik verilmiştir. Toplumsal konutla kastedilen, 100 metre kareden daha küçük konutlardır. Ucuz

olması ve toplumun yaşama alışkanlıklarına uygun bulunuşu da toplumsal konutun özellikleri arasındaydı.

- d) Kredi koşullarını, nüfusu 500.000 ve daha az olan kentler lehine değiştirerek büyük kentlerde aşırı derecede nüfus yığılışını da önlemeyi amaçlamıştır. Öte yandan, çok küçük kentler, yani 30.000 ve daha az nüfuslu kentler, toplu konut kredisinden yararlandırılan yerleşim yerlerinin dışında bırakılmıştır. Fakat yasada, bir yandan önceliğin barajlar, sanayi bölgeleri, enerji santralleri, liman tesisleri ve ağır sanayi kuruluşları yapılmakta olan yerlere verileceğini gösteren kural ile bu belirtilen amaç arasında bir çelişkiye neden olmuştur.
- e) Yasa, toplu konut kuruluşlarını, konut kooperatifleri, kooperatif birlikleri ve toplumsal güvenlik kurumları olarak tanımlamıştır. Bu, özel kesimdeki tüm yapım firmalarının Kamu Konut Fonu'nun sağladığı fırsatlardan yararlanamayacağı anlamı taşımaktaydı. Kâr amacı gütmeyen kuruluşların özel firmalara tercih edilmesi, yasanın değiştirilmesiyle sonuçlanan önemli ekonomik ve siyasal problemlere neden olmuştur.
- f) Yasanın uygulanmasında asıl rol, merkezî yönetime, yani Bayındırlık ve İskân Bakanlığına bırakılmıştır. Yerel yönetimlerden ve yerel yönetimlerin, toplumsal konut üretimindeki olası rollerinden yasada söz edildiği görülmez. Bu ihmalin nedeni bir ölçüde, askerî yönetimin, yerel yönetimlere güvensizliğidir. Bütün dünyada askerî yönetimler, yerel yönetimler ile merkezi iktidarlar için alternatif güç odakları oluşturabilecek sivil toplum kurumlarının güçlenmesine sempatiyle bakmazlar.
- g) Konutu üretken olmayan ve hızlı ekonomik gelişmeyi yavaşlatan bir etmen olarak gören politik yaklaşım bu yasa ile terkedilmiştir. Çünkü bu yasa, bütçeden her yıl ayrılan %5 oranında bir pay ile bir Kamu Konut Fonu oluşturmuş ve konut üretimini artırarak, konut yapım örgütlerinin finanse edilmesini öngörmüştür. Bu bakış açısı değişikliği konut yatırımlarını artırmanın konut koşullarının iyileştirilmesine

yardım edebileceği ve de ekonomideki durağanlığın ortadan kaldırılmasını kolaylaştıracağı fikrine dayanmaktaydı.

1.7.3.7. 2985 Sayılı Yeni Toplu Konut Yasası

2985 sayılı Toplu Konut Yasası ile konut kredisi veren kurum ve kuruluşları bünyesine alan ve genel bütçeden bağımsız olan Toplu Konut Fonu kurulmuştur. Fon ile birlikte devlet bütçeden kaynak aktarma yerine çeşitli malların vergi ya da satış bedellerinden belirli bir miktarını ayırma yoluna gitmiştir. Fon sayesinde konut yatırımlarının payı 1980'lerin başındaki %16 düzeyinden %21 düzeyine yükselmiştir (Akalin, 2016, s. 107; Eşkinat, 2011, s. 16).

2985 sayılı Kanunla, eski kanunda var olan konut ihtiyacının "toplu konut inşası suretiyle karşılanması" ibaresi metinden çıkarılmıştır. 2985 sayılı Kanun ferdi kredi imkânı getirmiş, konut edinmek için şart koşulan daha önceden ev sahibi olmamak şartı da kaldırılmıştır. Ayrıca yeni kanunla 100 m² olan konut büyüklüğü 150 m² ye çıkarılmış, böylece kamu kaynaklarıyla lüks konut yapımının yolu açılmış, yap-satılar için kaynak yaratılmıştır. Ayrıca, yeni kanun konut üreticileri tanımına yap-satıcıları da dahil etmiştir (Akalin, 2016, s. 107-108; Karasu, 2009, s. 245-246).

1.7.3.8. V. Beş Yıllık Plan (1985-1989)

Beşinci Beş Yıllık Plan (1984-1989), bu dönemde iktidarda bulunan siyasi partinin programında yer alan ilkelerin resmî bir plan belgesi haline getirilmiş biçimindedir. Gecekondu yasaları, gecekondu arsalarının iyelik durumunun normalleştirilmesi, kent imarı ve konut konusunda maliyetin telâfisi ilkesinin benimsenmesi, bütçe dışı kaynaklarla bir Toplu Konut Fonu oluşturulması ve konut kesiminde özelleştirme, hem hükümet programında, hem de 5 yıllık Kalkınma Planında yer alan ilkelerdir." 1983 yılında iktidarda bulunan hükümet, daha önceki siyasi iktidardan farklı olarak, Parlamentodaki çoğunluğa dayanarak resmen ifade ettiği amaçlarını, uygulamada elde edebildiği sonuçlar ne kadar yetersiz olursa olsun gerçekleştirmeye fırsat bulmuştur (Keleş, 1998, s. 90-91).

1.7.3.9. VI. Beş Yıllık Plan (1990-1994)

Plan kapsamında bu dönemde belediyeler kendi evini yapana yardım programıyla gecekonduları önlemek amaçlı projeler hazırlamışlardır. Ayrıca bu dönemde konutlar bulunduğu yerin şartlarına uygun teknolojiyle üretilmeye başlanmış, deprem ve iklim şartları gibi değişkenler dikkate alınmıştır.

Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planındaki konut politikalarıyla ilgili ilkeler ve politikalar şöyledir (Çakır, 2014, s. 31);

Konut piyasasına yönelik banka kredileri, sermaye piyasası ve yapı tasarruf sandıkları gibi çeşitli finansman kaynaklarının değerlendirilmesi için gerekli düzenlemeler yapılması, konut yatırımlarının yerleşme hedefleri ile bir bütün halinde ele alınması, konut sübvansiyonları, alt yapı hazır arsa üretimi ile alt gelir gruplarına öncelik tanınmak kaydıyla, konutsuz kişiler için yapılan sosyal konutlara ağırlık verecek ve konut büyüklüklerini düşürecek şekilde düzenlenmesi, toplu konut fonu kaynaklarının rasyonel bir şekilde kullanılması sağlanmalı ve fon kredilerinin toplam konut maliyeti içindeki payının yükseltilmesi yönünde çalışmalar yapılması, belediyelerin öncelikle alt gelir grupları için kiralık ve mülk konut üretimini sağlaması için gerekli düzenlemeleri yapmaları, belediyelerin belli alanları konut arsası olarak belirleyerek altyapı götürmesi, gecekondulaşmayı önlemek amacıyla “Kendi Evini Yapana Yardım” programı içinde nüve konut projeleri hazırlaması, konutun çevresiyle bir bütün teşkil ettiği dikkate alınarak konut tasarımı ve çevre niteliklerinin yükseltilmesine imkân sağlayacak düzenlemelerin yapılması, yapı bileşeni elemanı ve malzemesiyle ilgili standartların geliştirilmesi suretiyle “modüler koordinasyon” kurallarına uyulmasının teşviki ve bunun sonucunda piyasadaki mevcut ön üretimli standart bileşen sayısının artışının sağlanması ve konu ile ilgili araştırmaların desteklenmesi, konutların inşaat ve kullanımında tasarruf sağlamak amacıyla, mahalli malzemeleri değerlendiren, iklim şartlarını dikkate alan, israfı azaltan proje ve teknolojilerin teşvik edilmesi, Türkiye şartlarına uygun konut inşaat teknolojilerinin belirlenmesi için çalışmalar yapılması, deprem bölgelerindeki uygulamalarda depreme dayanıklı binalar yapılabilmesi için gerekli teknolojilerin tespit edilmesi, konut sayımlarının periyodik hale getirilmesi, konut inşaatlarında kaliteli üretim yapılması amacıyla vasıflı eleman yetiştirilmesi için gerekli

eğitimlerin verilmesi, kamu lojman yatırımlarının kalkınmada öncelikli yöreler ile konut sıkıntısı çekilen küçük yerleşim yerlerinde sürdürülmesi gibi ilkeler ve politikalar benimsenmiştir (DPT, 1990, s. 316-317).

05.04.1994 tarihinde uygulamaya konulan ekonomik paket bu dönemde konut piyasasını olumsuz yönde etkilemiştir. Yapılan zamlar, inşaat malzemelerinin fiyatlarının artmasına neden olmuş, aynı zamanda konut maliyetlerine ve fiyatlarına etki etmiştir. Ayrıca bütçe dışı fon olan Toplu Konut Fonu 1993 yılında genel bütçe kapsamına alınmıştır. Bu dönemde kooperatiflerin konut inşasındaki payı %20'lerde seyretmeye devam etmiş ve ağırlığını korumuştur. Bu dönemde 1,8 milyon konutun üretilmesi planlanmış ve konut yatırımlarının toplam yatırımlar içindeki payının %21,5'in üstüne çıkmaması amaçlanmıştır (Çakır, 2014, s. 31; Gence, 2004, s. 66-67).

1.7.3.10. VII. Beş Yıllık Plan (1996-2000)

Bu dönemde özellikle kalkınmada öncelikli yörelerde konut üretimine ağırlık verilmiştir. Ayrıca yaşanan 1999 depremiyle konut politikalarında deprem ve doğal afetlerin getireceği zararları en aza indirmek için yapılan çalışmalar hız kazanmıştır. Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planındaki konut politikalarıyla ilgili ilkeler ve politikalar şöyledir ; Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri başta olmak üzere, kalkınmada öncelikli yörelerde geliştirilecek projeler ile konut üretiminin hızlandırılması, hızlı kentleşme ve artan nüfusun konut ihtiyacının karşılanması için konut üretimi ve sahipliğinin teşvik edilmesi ve bu amaçla kamuya ilave yük getirmeyecek şekilde uygun finansman modellerinin geliştirilmesi, kentleşme, arsa, konut ve kentsel altyapı ile ilgili tüm uygulamaların bir bütünlük içinde ele alınması, merkezi yönetim ile yerel yönetim arasında koordinasyonun gerçekleştirilmesi, gecekonduların mevzuatının günün şartlarına göre düzenlenmesi, konut teknolojisindeki gelişmeler desteklenerek yaygınlaştırılması, afete ilişkin mevzuatın günün şartlarına göre yeniden düzenlenmesi benimsenmiştir (Çakır, 2014, s. 32; DPT, 1996, s. 171).

Bu plan döneminde Devlet Planlama Teşkilatı'nın verilerine göre 2.540.000 konut üretilmesi planlanmış, ancak 1,3 milyon konut tamamlanabilmiştir. Aradaki farkın kaçak yapılarla ve gecekondulaşmayla kapandığı tahmin edilmektedir. Toplu Konut İdaresi kaynaklarıyla 1995-1999 döneminde kredilendirilen konutlardan

185.379'u tamamlanmıştır. Bu rakam, inşa edilen konut sayısının %14'üne karşılık gelmektedir (DPT, 1996, s. 171). 1999 yılında meydana gelen Marmara ve Bolu-Düzce depremleriyle 93.010 konut, 15.165 işyeri yıkılmış veya ağır hasar almış, 104.440 konut, 16.120 işyeri orta derecede, 113.283 konut, 14.656 işyeri ise hafif derecede hasar almıştır (Özden, 2007, s. 5). Deprem ve beraberinde gelen kriz, sadece 1999 yılında %12,7 gibi çarpıcı bir oranda küçülmeye neden olmuştur. Bu dönemde dış kredi imkanlarıyla konut ve altyapı yapım çalışmaları başlatılmıştır. Ayrıca Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Projeleri ve özel sektör hibeleriyle birçok prefabrike konutun yapımı tamamlanmıştır (Çakır, 2014, s. 32-33).

1.7.3.11. VIII. Beş Yıllık Plan (2001-2005)

1980 sonrası uygulanan politikalara baktığımızda 2002 yılına kadar ağırlıklı olarak kooperatifler etkiliyken hatta yapı kullanma izni alan konutların %32'si kooperatifler tarafından yapılıyordu, 2002 yılından sonra TOKİ ve Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ağırlık kazanmıştır. Ancak kooperatiflerin payı 2002 yılından sonra konut üretiminde %10'lara kadar düşmüştür (Çoban, 2012, s. 98).

Bu dönemde herkes için yeterli konut üretimi amacıyla kamu ve özel sektör, sivil toplum kuruluşları, kooperatifler ve bireylerin aktif bir şekilde sistemin içinde yer alması öngörülmüştür. Planda kaliteli, sağlıklı, sosyal ve kültürel değerlerimizi koruyacak şekilde konutların oluşturulması amaçlanmış ayrıca, afetlerden kaynaklanan olumsuz etkilerin en aza indirilmesi için çarpık kentleşmenin önüne geçilmesi hedeflenmiştir. Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planındaki konut politikalarıyla ilgili ilkeler ve politikalar; konut üretimini ve sahipliğini teşvik etmek ve alt gelir gruplarının konut sorununu çözmek amacıyla alternatifli finansman modellerinin geliştirilmesi, kentsel alanlarda bilimsel esaslara dayalı planlara göre, arsa sunumu ve düzenli yapılaşmayı sağlayacak yöntemler ile etkin denetim, yönetim biçim ve araçlarının geliştirilmesi, kentlerdeki altyapı sorununa sağlıklı bir çözüm getirilmesi amacıyla kamu kaynaklarının altyapısı hazır arsa üretimine yönlendirilmesi, kaçak yapılaşmanın ve gecekonduların yapımının önüne geçilmesini sağlayacak tedbirlerin alınması, yapı üretiminde kullanılan inşaat malzemelerinin standartlara uygunluğunun denetlenmesi ve konut yapım aşamasında kalite kontrol yönetiminin geliştirilmesi, konut inşaatlarının çeşitli aşamalarında kaliteli üretim

yapabilmek amacıyla nitelikli eleman yetiştirilebilmesi için eğitimlerin yaygınlaştırılması, konut ve kentleşmeye ilişkin, coğrafi bilgi sistemlerine dayalı bir veri tabanı oluşturulması olarak benimsenmiştir (Çakır, 2014, s. 33-34; DPT, 2000, s. 172-173).

Kentsel Dönüşüm Projelerine bu kadar önem veren Sekizinci Kalkınma Planında en önemli sıkıntı yine bu noktadan kaynaklanmıştır. Gecekonduların ve çarpık kentleşmenin önüne geçmek istenirken kalabalık gecekondu nüfusları, en fazla 90 metrekare olan konutlara yerleştirilmeye çalışılmış ve daha büyük problemler baş göstermiştir.

Bu dönemde yapılan en önemli çalışma 2001 yılında çıkmış olan 4708 sayılı fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun, kaliteli yapılar yapılması için üretilecek projeleri düzenleyen Yapı Denetim Kanunudur. Yapı Denetim Kanunu özellikle 1999 Marmara depreminin getirdiği ağır kayıplarla bir gereklilik haline gelmiştir. Toplu Konut Fonu 2001 yılında yürürlükten tamamen kaldırılmış, TOKİ'nin gelirleri bütçe ödeneklerinden, kira ve satış gelirlerinden, kredi ödemelerinden ve faiz gelirlerinden sağlanmaya başlanmıştır. 2003 yılında kredi verme ve mali kaynak olma görevlerinin yanında, TOKİ'nin görevleri genişletilmiş ve TOKİ'ye konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak ve kurulmuş şirketlere iştirak etmek, ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin gelişmesine, gecekondu alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilere faiz sübvansiyonu yapmak, yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek, konut, altyapı ve sosyal donatılar yapmak veya yaptırmak, idareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak, doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek gibi yeni görevler verilmiştir. Bu dönemde yapılan önemli girişimlerden biri 2005 yılında belediyelerin kentsel dönüşüm uygulamalarını yapmakla yetkilendirilmiş olmalarıdır (Çakır, 2014, s. 34-35).

1.7.3.12. IX. Kalkınma Planı (2007-2013)

2007-2013 dönemi Dokuzuncu Kalkınma Planında toplam konut gereksinimi Devlet Planlama Teşkilatı'nın verilerine göre 3.454.678 olarak tahmin edilmektedir, ancak gereksinim bu kadar çokken ve ekonominin en önemli itici güçlerinden biri inşaat sektörüken bu plan döneminde hiçbir değerlendirme ve politika hedefi göz önüne alınmamıştır. Konut politikalarının bu dönemde arka planda kalmasının en önemli nedeni 2008 küresel ekonomik krizidir. Sektör bu dönemde %7,6'ya varan bir oranda küçülme göstermiş, 2010 yılına kadar toparlanamamıştır. Bu dönemde kooperatifler yapı kullanma izni alan konutların %6'sı kadarını üretmiştir. Bunun en önemli sebebi hükümet politikalarında ve kamu desteklerinde kooperatiflerden çok TOKİ'nin el üstünde tutulmasıdır. Plan dönemi sonunda gerçekleşen konut yatırımları 6.409 milyondur ve sabit sermaye yatırımlarının GSMH içindeki oranı %1,6 olmuştur. 2007-2013 yılları arasında kamunun sabit sermaye yatırımları içindeki payı, 1.310 milyonla %0,8 olarak gerçekleşmiş ve en az pay ayrılan alanlardan biri olmuştur (Çakır, 2014, s. 35).

1.7.3.13. X. Beş Yıllık Plan (2013-2018)

2013-2018 dönemi Onuncu Beş Yıllık Kalkınma Planında mekân kalitesinin artırılması, kentsel dönüşümün planlanması ve uygulanmasında özellikle merkezi ve mahalli idarelerin teknik, mali ve idari kapasitelerinin hızla güçlendirilmesi, ayrıca yaşlı, çocuk ve engellilerin ihtiyaçlarına cevap verebilecek konut üretimlerinin gerçekleştirilmesi öncelikli hedefler arasındadır. Bu plan dönemi için bölgeler arasındaki gelişmişlik ve şehirleşme farklarının en aza indirilmesi amaçlanmakta, konut üretimlerinde de bu politikalar göz önüne alınmaktadır (Çakır, 2014, s. 37).

Onuncu Beş Yıllık Kalkınma Planındaki konut politikalarıyla ilgili ilkeler ve politikalar şöyledir; Şehirlerde afet riski taşıyan, altyapı darboğazı yaşayan, eski değerini ve işlevini kaybeden, mekân kalitesi düşük bölgelerin sosyal, ekonomik, çevresel ve estetik boyutlar dikkate alınarak yenilenmesi, kentsel refahın, yapı ve yaşam kalitesinin yükseltilmesi, afet riski taşıyan alanlar başta olmak üzere üretim ve ortak kullanım alanlarında yüksek fayda ve değer üreten, büyüme ve kalkınmaya katkı sağlayan, mekân ve yaşam kalitesini yaygın şekilde artıran dönüşüm projelerine öncelik verilmesi, kentsel dönüşüm projelerinin, farklı gelir gruplarının yaşam

alanlarını kaynaştıran, işyeri-konut mesafelerini azaltan, şehrin tarihi ve kültürel birikimiyle uyumlu, sosyal bütünleşmeyi destekleyen bir yaklaşımla gerçekleştirilmesi, kentsel dönüşümde ideal alan büyüklüğü ve bütünlüğü gözetilecek, planlama araçlarından en üst düzeyde yararlanılması, plan ve projelerin niteliklerini, hazırlama, uygulama, izleme, değerlendirme, denetim ve yönetim süreçlerini tanımlayan usul ve esasların geliştirilmesi amaçlanmıştır (DPT, 2014, s. 147-148).

Kentsel dönüşüm uygulamalarının finansmanında kamu harcamalarını asgariye indiren model ve yöntemlerin kullanılması, kentsel dönüşüm projelerinde yenilikçi ve katma değer yaratan sektörleri, yaratıcı endüstriler ile yüksek teknoloji ve çevreye duyarlı üretimi destekleyen uygulamalara öncelik verilmesi, dar gelirli başta olmak üzere, halkın temel konut ihtiyacının daha yüksek oranda karşılanması için gerekli önlemlerin alınması ve barınma sorununa sağlıklı, alternatif çözümler geliştirilmesi, kamunun konut piyasasındaki yönlendirici, düzenleyici, denetleyici ve destekleyici rolünün güçlendirilmesi, altyapısı hazır arsa üretiminin hızlandırılması gibi ilkeler ve politikalar belirlenmiştir 2012 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı afet riski olan yerlerde, riskli yapıları tespit etmek ve bunların yenilenmesini sağlamakla görevlendirilmiştir. DPT verilerine göre, 2013 yılı mayıs ayı itibarıyla on dokuz ilde kırk altı farklı alanda 97.300 adet yapıyı içeren ve yaklaşık 610.000 kişinin yaşadığı, 3.876 hektar alan dönüşüm alanı olarak ilan edilmiştir (DPT, 2013 s. 122).

Dönüşüm alanlarında ortaya çıkan sorunlardan biri de sosyal konutlar ve lüks konutlar ayrımıdır. Sosyal konutlar tek tip, dar ve orta gelirli gruplar için daha düşük maliyetle yapılan konutları, lüks konutlar ise ihtiyaçlara mümkün oldukça cevap veren, dış alemle ilişkinin kesildiği konutları temsil etmiş ve toplum içinde ayrılmaya neden olmuştur (Çakır, 2014, s. 37).

İKİNCİ BÖLÜM

TOKİ BAŞKANLIĞI VE TOPLU KONUT UYGULAMALARI

1984 yılında Toplu Konut ve Kamu İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. Toplu Konut İdaresi Başkanlığının amacı ülkemizde yaşanan hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme nedeniyle meydana gelen konut sorunlarının çözülmesidir. Kurumun yüklendiği işlev ise Türkiye’de konut üretim sektörünü teşvik etmek ve hızlı artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamaktır. Aynı yıl 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile Toplu Konut Fonu oluşturulmuş ve böylece Toplu Konut İdaresi Başkanlığına özerk hareket etme imkânı sağlanmıştır. 1990 yılında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi KHK ile iki ayrı idareye dönüştürülmüştür. 412 sayılı KHK ile başbakanlığa bağlı ve kamu tüzel kişiliğine sahip Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 414 sayılı KHK ile de Kamu Ortaklığı İdaresi kurulmuştur (<http://www.toki.gov.tr>, 20.11.2017).

1993 yılından bu yana Toplu Konut Fonunun genel bütçe kapsamına alınmasıyla idarenin faaliyet alanı kısıtlanmış ve kaynakları azalmıştır. Bu durum konut üretimine yeterli desteğin sağlanamamasına ve konut üretimlerinin azalmasına neden olmuştur. Toplu Konut Fonunun da 2001 yılında tamamen yürürlükten kaldırılmasıyla kaynakları daha da azalan idare, gayrimenkul satış ve kira gelirlerinden, kredi geri dönüşlerinden, faiz gelirlerinden ve bütçe ödeneklerinden oluşan bütçeyle yetinmek zorunda kalmıştır (Çakır, 2014, s. 39).

TOKİ, kuruluşundan 2002 yılına kadar yaklaşık olarak 950.000 adet konuta kredi yoluyla finansman desteği sağlamış, aynı zamanda kendi arsaları üzerinde 43.145 konutun inşaatını da tamamlamıştır. TOKİ, kuruluşundan 2003 yılına kadar konut üretmek değil, yapılmakta olan konutlara finansman desteği sağlamak amacıyla faaliyet göstermiştir. Çoğunluğu kooperatif konutu olmak üzere 940.000 konutun üretiminde kredi desteği vermiştir. 2003 yılından sonra TOKİ artık sadece konut üretimine kredi veren bir kurum değil, üreten kurum olarak piyasada kendini göstermiştir. 2003 yılından günümüze kadar gelen hükümet politikalarında, TOKİ tarafından Konut Üretimi ve Seferberliği kapsamında Türkiye genelinde 614.915

adet konut üretilmiştir. 2003-2013 yılları arasında TOKİ tarafından üretilen sosyal konutların 37.688 adedi yani %6,20'si afet konutları, 5.584 adedi yani %0,93'ü tarım köy uygulamaları kapsamındaki konutları, 84.441 adedi yani %14,01'i kentsel dönüşüm kapsamındaki konutları içine almaktadır. Ayrıca dilimdeki en büyük payı 240.375 adetle yani %40,10'la dar ve orta gelir grubuna yönelik konutlar ve ardından 144.573 adetle yani %24,16'yla alt gelir grubuna ve yoksullara yönelik konutlar oluşturmaktadır (Zariç, 2012, s. 26-27).

TOKİ 2003-2013 yılları arasını kapsayan konut üretim raporlarına göre yerel yönetimlerle birlikte başlatılan kentsel yenileme programı kapsamında 222 projede toplam 264.811 adet konutluk gecekondü dönüşüm çalışmaları projelendirilmiştir. 193 farklı bölgede 95.440 adet konutluk ihale çalışmaları yapılmış ve ihalesi tamamlanan 170 projede, 84.441 adet konut başlatılmıştır. Ayrıca 89 bölgede 51.246 adet konutun inşaatı tamamlanarak hak sahiplerine teslim edilmiştir. 45-55 m2 konutlar, yoksul grup dikkate alınarak peşinatsız 20 yıl vadeyle ve 65-87 m konutlar alt gelir grupları dikkate alınarak 6.000 lira peşinatlı 15 ay vadeyle satışa sunulmuştur (Çakır, 2014, s. 41).

2.1. TOKİ (TOPLU KONUT İDARESİ)

Şehirlere göç ve nüfus artışı ile beraber planlı ve düzenli şehirler için devletimizin konut piyasasına girmesi zorunlu hale gelmiştir. Bu çerçevede bugünkü adı ile Toplu Konut İdaresi kurulmuştur. Ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, 1984 yılında Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. Bu tarihte yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur (Koç, 2016, s. 21).

2.2. TOKİ'NİN TARİHSEL GELİŞİMİ

İlk toplu konut kanunu olan 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu, bütçeden aktarılması öngörülen ödeneğin Kamu Konut Fonu'na aktarılmamasından ötürü konut politikasında işlevsiz kalmıştır. İlk toplu konut kanununda özel sektörle ilgili

düzenlemelerin yer almadığı gibi eleştirilerin ileri sürülmesi ikinci toplu konut kanununun çıkarılmasına yol açmıştır. Yeni çıkartılan 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile TOKİ 1984 yılında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi (TKKOİ) adıyla yaşanan hızlı nüfus artışı ve kentleşmenin de etkisiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözümüne ve konut üretimini artırıp işsizliği azaltmaya yönelik olarak kurulmuştur. Ayrıca, TOKİ'yle aynı tarihte 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk bir fon olarak Genel İdare dışında Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur. TOKİ'nin işlevi olarak ise hızlı bir biçimde artmakta olan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasına yönelik Türkiye'deki konut üretimini içeren sektörün teşvik edilmesi benimsenmiştir. TOKİ, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda tanımlanan özerk yapısıyla esnek bir biçimde hareket etme imkanını elde etmiştir. Ayrıca, TOKİ konut uygulamalarını gerçekleştirecek olan özerk Toplu Konut Fonu ile hem sürekli hem de yeterli bir kaynağa ulaşmıştır (<http://www.toki.gov.tr>, 20.11.2017).

TOKİ'nin görev, yetki ve sorumluluklarını içeren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun incelenmesi TOKİ ile ilgili fikir edinme adına faydalı olacaktır. Yukarıda da belirtildiği gibi, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu 1984 yılında çıkarılmıştır. Kanun'un amacı ve kapsamı birinci maddede açıklanmıştır. Kanun'un 1. maddesine göre: "Konut ihtiyacının karşılanması konut inşaatını yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, memleket şart ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve Devletin yapacağı desteklemeler için Toplu Konut Fonunun meydana getirilmesi ve kullanılması" 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun hükümlerine bağlanmıştır (<http://www.toki.gov.tr>, 20.11.2017).

Ayrıca, 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu'nda Toplu Konut Fonu'nun kullanım alanları da belirlenmiştir. Fonun kullanım alanlarının bir kısmı kredi ve arsa sağlanması ile ilgiliyken, fonun kredi ve arsa ile ilgili kullanım alanları 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun 3. maddesinde "ferdi ve toplu konut kredisi, konut kredisi faiz sübvansiyonu, toplu konut iskân sahalarına arsa temini" olarak tanımlanmaktadır. Bu maddenin devamında ise fonun kalan kullanım alanları

sıralanmaktadır. Bu alanlar arasında “araştırma, turizm alt yapıları, konut altyapıları veya okul, karakol, ibadethane, sağlık tesisleri, spor tesisleri, postane, çocuk parkları ve benzeri tesisler ile konut sektörü sanayini teşvik için yatırım ve işletme kredisi” yer almaktadır. Bu kullanım alanlarında Toplu Konut Fonu’nu kullanmaya yetkili olan kurum ise kendi tüzel kişiliği olan TKKOİ diğer bir ifadeyle TOKİ’dir (<http://www.toki.gov.tr>, 20.11.2012).

İki kanun incelendiği takdirde, 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu’nun yerine 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu’nun getirilmesinde özel sektör tarafından ileri sürülen nedenlerin, iki toplu konut kanunu arasındaki farkları da oluşturduğu görülmektedir. Her ne kadar aralarındaki en önemli fark fonun özerkliği ise de bu iki toplu konut kanunu arasındaki tek fark değildir. Neoliberalizmin izlerini taşıyan yeni kanunda eskisinden farklı olarak bazı düzenlemeler yapılmıştır. Bu düzenlemelerden biri kredi verilecek konutun boyutuken diğeri de kredinin amacıdır. İlk düzenlemede, kredi alınacak konutun boyutunun üst sınırı son yirmi yılın aksine 100 metrekareden 150 metrekareye çıkartılmıştır. İkinci düzenlemede ise, kişilere ikinci konutun yanı sıra yazlık alabilmeleri için kredi alma hakkı tanınmıştır. İki kanun arasındaki bu iki fark, bir anlamda sosyal nitelikli konut kredisi politikalarından uzaklaşma anlamına da gelmektedir.

Bu yeni politikaları, Turgut Özal’ın neoliberal politikalarının konut sektöründeki yansımaları olarak da değerlendirmek mümkündür. İki toplu konut kanunu arasındaki son fark ise bunun en güzel göstergesi olacaktır. Buna göre, büyük konut yapım örgütleri arasında büyük holdingler ve konut yatırım ortaklıklarına yer verilerek bu kesimlerin kamu kaynaklarından yararlanabilmelerine olanak sağlanmıştır. Böylece özel sektör kendine, görece daha kolay konut kredisi elde etme olanağı sağlamıştır. TOKİ’nin kuruluşundan 1989 yılına kadar kredi desteği verdiği konut birimi sayısı 549.000’e ulaşmaktadır. TOKİ’nin verdiği kredilerin etkisi sadece üretilen konut sayısında değil aynı zamanda bu dönemde kurulan kooperatif sayısında da artış sağlamıştır. 1969 ile 1979 yılları arasında yıllık ortalama 644 yeni kooperatif kurulurken bu sayı 1980 ile 1991 yılları arasında yıllık ortalama 2183’e çıkmıştır. Kurulan kooperatif sayılarında yaşanan düşüş 1988 yılı ile birlikte gerçekleşmeye başlamıştır. Bu süreç içerisinde kooperatif sayısında artışlar yaşanmasına rağmen, 1988 yılı ile birlikte bu artışlarda bir düşüş yaşandığı

gözelemlenmektedir. TOKİ'nin kooperatiflere kredi desteğinin azalmasının en büyük nedeni ise 1988'den itibaren yaşadığı güç kaybıdır (Bayraktar, 2007, s. 16-17).

2.3. TOPLU KONUT İDARESİNİN GÖREVLERİ

1988 yılında Toplu Konut Fonu'nun kaynaklarının %30'unun Genel Bütçeye dahil edilmesiyle TOKİ'nin gücünün azalmaya başladığı görülmektedir. 1990 yılında ise 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı ve Toplu Konut İdare Başkanlığı birbirinden ayrılarak yeniden düzenlenmiştir. 09.04.1990 tarihinde Bakanlar Kurulu tarafından kararlaştırılan 412 sayılı Kanun Hükmünde Kararname (KHK) ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı kamu tüzel kişiliğiyle kurulup Başbakanlığa bağlanmıştır. Ayrıca 412 sayılı KHK'nin 1. maddesinin, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda yaptığı değişiklikle bu kanuna eklenen ek madde 1 de TOKİ'nin görevleri tanımlanmıştır. 412 sayılı KHK'nin 1. maddesine göre TOKİ'nin görevleri şu şekilde sıralanmaktadır (Bektaş, 2017, s. 142-143; Zariç, 2012, s. 26-27):

- a) Devlet garantili veya garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak,
- b) Yurt içi ve yurt dışından, Toplu Konut Fonunun kullanma alanlarında yararlanmak üzere kredi almaya karar vermek,
- c) Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak, tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek,
- d) Konut inşaatı ile ilgili sanayi sektörü veya bu alanda çalışanları desteklemek,
- e) Özellikle kalkınmada öncelikli yörelerde bulunan konut inşaatıyla ilgili şirketlere iştirak etmek,
- f) Memurlar ve işçiler ile bunların emeklilerine Konut Edindirme Yardımı Yapılması Hakkında 3320 sayılı kanunu uygulamak ve bu Kanun ile ilgili her türlü iş ve işlemleri yürütmek,
- g) Toplu Konut Fonu ile Geliştirme ve Destekleme Fonu'nu idare etmek,

h) Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek,

i) Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak.

2.4. TOPLU KONUT İDARESİNİN MALİ BOYUTU

Kurum'un faaliyet amacının önemli bir unsuru olan, düşük gelir gruplarına yönelik konut arzındaki sürdürülebilirlik, finansman modeli ile de ilişkilidir. Bu nedenle son yıllarda Türkiye'nin en büyük kamusal girişimlerinden birine dönüşen TOKİ modelinin finansal etkinliğinin incelenmesi önemlidir. Ulaşılabilen veri ve bilgiler çerçevesinde; yazında kapsamlı olarak incelenmediği görülen, TOKİ'nin finansal durumuna ilişkin değerlendirmeler aşağıda yer almaktadır (Coşkun, 2015, s. 625).

2.4.1. Toplu Konut Fonu

Toplu Konut Kanunu'nda ayrıca genel idarenin bütçesinin dışından kaynaklarla desteklenen Toplu Konut Fonu düzenlenmiştir. Bu fonun kaynakları 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun 2. maddesinde açıklanmaktadır. Kanunu'nun 2. maddesine göre Toplu Konut Fonu'nun kaynakları:

Tekel idaresi ve Tekel dışında kalan gerçek ve tüzelkişiler tarafından imal edilen alkollü ve alkolsüz içkiler, tütün mamulleri, ispirto ve ispirotolu içkiler ve her türlü içki imalinde kullanılan alkollü ve alkolsüz özütlerin istihsal vergisine esas matrahları üzerinden en fazla % 15 nispetinde hesaplanacak ve istihsal vergisinden ayrılacak miktardan, dahilde üretilen veya ithal edilen akaryakıtın rafineri çıkış fiyatı üzerinden, benzinden satış fiyatının %15'ini, motorin, gazyağı ve fueloilden satış fiyatının %7'sini geçmeyecek miktardan, diğer kanun ve kararnamelerle Toplu Konut Fonu için verilmesi öngörülen paralardan, yurt dışı çıkışlardan çıkış başına alınacak en çok 100 Amerikan Doları karşılığı Türk Lirası ve Kuzey Kıbrıs Türk Devleti için çıkış başına en çok bunun yarısı kadar Amerikan Doları karşılığı Türk Lirasından, üçüncü maddeye göre verilecek krediden faydalanacak bak sahiplerinin Fona yapacakları geri ödemelerden, Toplu Konut Fonu'na kaynak sağlamak maksadıyla çıkarılacak Hazine kefaletli döviz veya Türk Lirası esaslı tahvillerin satışından

sağlanacak gelirlerden, fona yapılacak bağış ve yardımlardan, hazine arsaları üzerine yapılan konut ve işyerlerinin arsa maliyet bedellerinin en çok %25'ine kadar alınacak katılım payından, bu Fona açılacak kredilerden ve tekel İdaresinin ithal ettiği maddelerden alınan fonlardan oluşmaktadır (Altınsoy, 2013, s. 67).

1984-2001 yılları arasında yürürlükte olan Toplu Konut Fonunun kullanım alanlarını şu şekilde sıralanabilir;

- Ferdi ve toplu konut kredisi,
- Konut kredisi faiz sübvansiyonu,
- Toplu konut alanlarına arsa sağlanması,
- Okul, karakol, ibadethane, sağlık tesisi, spor tesisi, postane, çocuk parkları gibi hizmetler ile konut sanayisini teşvik için yatırım ve işletme kredisi,
- İş ve istihdam yaratmak üzere esnaf ve sanatkârlara ait işyeri ve küçük sanayi teşebbüslerinin kredi yoluyla desteklenmesi,
- Afet hizmetlerinin karşılanması,

Kredi geri ödemeleri ve satış hasılatları dışındaki fon gelirlerinin 1993 yılından itibaren Genel Bütçe kapsamına dahil edilmesiyle TOKİ faaliyetlerini; kredi geri ödemeleri, satış hasılatı ve hazine ödenekleri ile sürdürmüştür. Kaynaklar büyük ölçüde konut kredileri ve doğrudan yapılan konut inşaatlarında kullanılmıştır. Dolayısıyla, dar ve orta gelirli vatandaşlarımızın nitelikli konut ihtiyacı da tam olarak karşılanamamıştır. Toplu Konu Fonu, 20 Haziran 2001 tarih ve 4684 sayılı yasayla tamamen yürürlükten kaldırılmıştır (Altınsoy, 2013, s. 69-70).

2.4.2. Gelir Paylaşım Projeleri

TOKİ'nin kaynak geliştirme projelerinin en önemli ayağını, kamu-özel sektör iş birliğinin önemli bir uygulaması olan Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Modeli oluşturmaktadır. Bir tür arsa satışı niteliğinde olan Gelir Paylaşımı Projeleri'nde; arsa üzerinde modern şehircilik, mimari ve inşaat ilkelerine uygun yapım şartları aranmakta, imalata kontrol getirilmektedir. Devlet güvencesi ile TOKİ imajı

eklenerek arsanın ekspertiz ve piyasa değeri üzerinde bir meblağ ile satışı amaçlanmaktadır (<http://www.toki.gov.tr>, 20.11.2018).

TOKİ, yatırımları için gereken finansal kaynağın büyük kısmını, özellikle İstanbul, Ankara ve İzmir gibi Büyükşehirlerde gerek TOKİ gerek iştiraklerinden Emlak Konut GYO eliyle gerçekleştirilen Gelir Paylaşımı Projelerinden sağlamaktadır. TOKİ bu gelire sosyal konut projelerini finanse etmiştir. Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Projeleri'yle; idarenin elinde bulunan değerli arsaların en iyi şekilde değerlendirilmesi dolayısıyla kamuya maksimum gelir kazandırılması ve kentsel yaşam kalitesinin geliştirilerek örnek yerleşim birimlerinin oluşturulması hedeflenmiştir (<http://www.toki.gov.tr>, 10.10. 2017)

Gelir Paylaşım projelerinden sağlanan finansman, iki türdür. Birincisi ihale yöntemi ikincisi ise idare payının güvence altına alınmasıdır.

2.4.2.1. İhale Yöntemi

Gelir Paylaşımı Projeleri, TOKİ'nin değerli arsaları üzerinde istekliler ve basın huzurunda açık ihale yöntemiyle gerçekleştirilmektedir. Dolayısıyla şeffaf, tüm katılımlara açık ve ilk tekliften sonra pazarlık yapılarak, yükleniciler arasından en iyi teklifi verenin kazanabildiği bir ihale sistemi uygulanmaktadır. Gelir Paylaşımı Projeleri'nin ihalelerinde işin fiyatını, piyasa koşulları ve istekli tarafından verilen teklifler belirler. Teklifler, işin niteliğine, arsanın konumuna, ulaşım, altyapı ve imar özelliklerine, konutların satış piyasasına ve genel ekonomik koşullara göre değişmektedir. İhaleler, proje ve gelir açısından en iyi teklifi veren yükleniciye bırakılmaktadır. İhale sözleşmeleri; İdareyi oluşabilecek risklerden korurken olumlu gelişmelerden de yararlanacağı şekilde düzenlenmektedir (<http://www.toki.gov.tr>, 20.11.2017).

İhalelerde, birinci öncelikli olarak, TOKİ'ye "İdareye en fazla gelir veren yüklenici" tercih edilmekte, "paylaşım esas yüzde payı" ikinci derecede dikkate alınmaktadır. Ayrıca teklifler arasında tekrar bir açık artırma yapılarak İdare gelirleri daha da yükseltilmektedir. Yüklenici satış yapamasa dahi sözleşme şartları çerçevesinde İdare payını ödemek zorundadır. Bununla birlikte satış "aşamasında gelirlerin yükselmesi halinde, TOKİ'ye "paylaşım esas yüzde payı" oranında, artı gelir farkı ödemektedir. İhale yöntemi konut yapımı gibi yol yapımı, su temini, çöp

toplama gibi diğer yerel hizmetler için de kullanılabilir. Burada amaç en az girdi ile en çok verimli kamu hizmeti üretmektir (Kayan, 1996, s. 20). Dolayısıyla TOKİ'nin konut üretimi için kullanmış olduğu ihale yöntemi yerel hizmetlerde verimliliği artırmak bakımından doğru bir yaklaşım olduğu belirtilebilir.

Bir başka ifadeyle piyasa şartlarının iyi olması ve buna bağlı olarak satış rakamlarının yüksek olması halinde elde edilecek toplam gelir, sözleşme aşamasında öngörülen satış gelirinden yüksek olacağından, şirket payı oranı değişmemekte, ancak şirket payı oranına göre elde edilecek şirket payı tutarı artmaktadır. Piyasa şartlarında meydana gelebilecek olumsuzluklar ve buna bağlı olarak satış rakamlarının düşük olması halinde ise elde edilecek toplam gelir, sözleşme aşamasında öngörülen satış gelirinden düşük olacağından, asgari şirket payı tutarı değişmemekte, ancak İdare payı tutarının, toplam satış geliri içindeki oranı, yani İdarenin payı artmaktadır. Gerçekleştirilmesi planlanan projelerin finansmanı yüklenici tarafından karşılanmaktadır. Bu çerçevede; her türlü altyapı, çevre düzenleme, sosyal donatı imalatları, imar, ruhsat ve tapu aşamalarındaki her türlü işlem ve riskler; tüm vergiler, tüm inşaat yapım masrafları; konutların satış ve pazarlama sorumluluğu yükleniciye aittir (Altınsoy, 2013, s. 71-72).

2.4.2.2. İdare Payının Güvencesi

İdare payını güvence altına almak, yüklenicinin sözleşmede yer alan taahhütlerini yerine getirmesini kontrol etmek ve projenin finansmanını kolaylıkla takip edebilmek amaçlarıyla, satış gelirleri, İdare adına açılmış olan "TOKİ Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Emanet/Teminat Hesabı"nda toplanmaktadır. Söz konusu hesapta biriken toplam satış gelirlerinden TOKİ, payını günlük olarak kullanmasına rağmen, yüklenicinin payı taahhüt konusu işlerin ilerlemesine paralel olarak inşaat seviyelerine göre sözleşmeyle belirlenen oranlarda serbest bırakılmaktadır (Altınsoy, 2013, s. 73).

Satış hasılatının kontrolü ve TOKİ payının güvence altına alınmasını teminen satışları ve gelirleri takip etme yükümlülüğu TOKİ' dedir. İdare; uygulanacak proje, satılacak konutlarla ilgili satış bedeli, satış takvimi, satış yöntemi konularında yetkili olup, onay vermedikçe yüklenici tarafından herhangi bir işlem yapılamamaktadır. Bu yöntemle idare; elindeki değerli arsaları, maksimum gelir elde edilerek

değerlendirilmekte ve kaynak girişi sağlanmakta, tüm riskleri yükleniciye bırakmakta ve idarenin zarar riski sıfırlanmakta, elindeki değerli arsalar üzerinde planlı, denetimli, örnek ve prestijli kentsel alanlar oluşturulmakta, arsaların doğrudan satılması halinde ortaya çıkabilecek, "alıcının arsayı, üzerinde proje geliştirmeden bekletmesi ve bu yolla rant elde etmesi" sakıncasının önüne geçilmektedir. Proje kapsamında satılan arsalar üzerinde hemen inşaat başlatılmakta, bu yolla genel ekonomiye ve inşaat sektörüne de katkı sağlanmaktadır. Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Projeleri ile elde edilen gelir, sosyal konut ve gecekondü dönüşüm projelerinin finansmanında kullanılmaktadır (Altınsoy, 2013, s. 73).

2.5.TOKİ’NİN KONUT ÜRETİMİ VE SATIŞ YÖNTEMİ

Genel olarak hane halklarının elinde konut edinebilmek açısından üç temel yol bulunmaktadır. Bunlardan birincisi konutu kendi tasarruflarıyla, ikincisi kredi ile, üçüncü yol ise konut satın alımında kısmen kredi, kısmen tasarruflar aracılığıyla konut satın almaktır.

Türkiye’de ailelerin ortalama tasarruf oranı %16 olarak hesaplanmaktadır. Ancak düşük gelir gruplarında konut harcamaları dışında tasarruf olanağı mevcut değildir. Bu durumda, düşük gelir grubundakilerin gelirlerinin yalnızca %25’i kadar bir aylık ödeme ile kira öder gibi konut sahibi olmaları söz konusudur. TOKİ tarafından, alt ve orta gelirli kesimlerin konut sahibi olabilmesi için çeşitli finansman modelleri ve ödeme planları geliştirilmiştir. 1984’ten beri sürdürdüğü bu uzun vadeli (vade sonuna kadar konutların tapusu alıcılara verilmemektedir) ve düşük faizli ödeme planları ile TOKİ’nin, Türkiye’de ilk uzun vadeli konut finansmanını sağlayan kurum olduğu söylenebilir (<http://www.toki.gov.tr>, 20.11.2017).

TOKİ tarafından gerçekleştirilen gayrimenkul satışlarında belirli hususlar dikkate alınmaktadır. Bu satışlarda, kamu sermayeli ya da ihale ile belirlenen özel sermayeli bankalar, aracı konumunda yer almaktadır. Satış öncesi, satış ve satış sonrası olmak üzere bütün müşteri hizmetleri, TOKİ tarafından sağlanmaktadır. Ayrıca; TOKİ tarafından gerçekleştirilen gayrimenkul satışlarındaki genel koşullar şu şekildedir: Gayrimenkullerin satış bedeli, maliyetlere bağlı olarak belirlenmektedir. Hedef grubun ödenebilirliğine bağlı olarak konut maliyetlerinin

%10-25 arasındaki bölümü peşinat olarak alınmakta, geri kalan ödeme miktarı 75-240 ay arasında değişen vadelere yayılmaktadır. Alt gelirli gruplara yönelik konut uygulamalarında peşinat alınmamaktadır. Sistemde taksitlerin geri ödenebilirliğini en yüksek düzeyde tutmak amacıyla tapu teslimi borç bitiminde yapılmaktadır (Altınsoy, 2013, s. 77; Bayraktar, 2007, s. 100).

2.6. TOKİ'NİN KREDİ UYGULAMALARI

Türkiye'de planlı konut üretimi amacıyla 1984 yılında kurulan TOKİ, günümüze dek değişik modellerle konut yapımcılarını kredi yoluyla desteklemiştir. Toplu konut yapımcılarının (kooperatif, sosyal yardımlaşma kurumu, satmak üzere konut üreten özel ve tüzel kişiler) kredi başvurularının zamanı, kullanılacak kredi miktarları ve kredi kullanmaya başlamak için gerekli asgari inşaat düzeyleri tebliğlerle düzenlenmekte olup kamuoyuna duyurulmaktadır (Bayraktar, 2007, s. 111).

2.6.1. Kooperatiflere Sağlanan Krediler

Toplu Konut Kanunu kapsamında hazırlanan Uygulama Yönetmeliği uyarınca çıkarılan İdare tebliğleri ile Toplu Konut Yapımcılarına (Kooperatiflere, Kooperatif Birliklerine, Sosyal Yardımlaşma Kurumlarına, Yapımcılara -satmak üzere konut üreten gerçek ve tüzel kişiler- ve Belediyelere), konut ve altyapı inşaatları için kredi desteği sağlamıştır. Söz konusu kredi, konut ve altyapı inşaatları için, TOKİ tarafından belirlenmiş inşaat düzeyine göre, bankalar aracılığı ile 1984-2006 yılları arasında uygulanmıştır. Kredilere, kullanma ve geri ödeme dönemi boyunca memur maaş artış oranlarına göre belirlenen faiz oranı uygulanmıştır (TOKİ, 2006, s. 100).

14 Haziran 1997 tarih ve 23019 Sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Toplu Konut Kredileri Uygulama Yönetmeliği hükümlerine göre Toplu Konut İdare'sinden; Toplu Konut Yapımcılarına (Kooperatiflere, Kooperatif Birliklerine, Sosyal Yardımlaşma Kurumlarına, Yapımcılara-satmak üzere konut üreten gerçek ve tüzel kişiler- ve Belediyelere) konut ve altyapı inşaatları için kredi desteği sağlanmıştır.

Bir konut projesine kredi açılabilmesi için aşağıdaki şartların sağlanması gerekli görülmüştür;

Brüt inşaat alanı 150 m² 'ye (150m² dahil) kadar olan konutlara kredi açılabilir.

Karı koca ve reşit olmayan çocuklar için aile birliği esasına göre bir defa kredi açılır.

Kredi talep eden kişinin kendisine, eşine veya reşit olmayan çocuğuna ait tapuya kayıtlı bağımsız bir konutunun bulunmaması gerekir.

Kredi talep eden kişinin kendisi, eşi veya reşit olmayan çocukları için daha önce Toplu Konut Fonu'ndan kredi kullanmamış ya da kullanmamakta olması gerekir.

Ayrıca yazlık, dinlenme ya da tatil amaçlı kullanılacak konut projeleri ile uygulama imar planında, ikinci konut, pansiyon, turizm ve konaklama alanı olarak onanmış projelere kredi açılmamıştır (Altınsoy, 2013, s. 79-80; Bayraktar, 2007, s. 103; TOKİ, 2006, s. 101).

2.6.2. Belediye Kredileri

TOKİ'nin 1992 yılında uygulamasına geçtiği bu model çerçevesinde, yerel yönetimler tarafından geliştirilen konut projelerinin, gerek proje yönetim, teknik hizmetler, inşaat kontrollüğü hizmetleri ve gerekse konut kredileri ile desteklenmesi amaçlanmıştır. Bu uygulamayla Belediye mülkiyetinde en az 400 konutun sığabileceği büyüklükte, toplu konut yapımına herhangi bir engeli olmayan, ilgili Valilikler tarafından "toplu konut alanı" ilan edilmiş bölgelerde, belediyenin ve TOKİ'nin ortaklaşa geliştirdiği ve konut büyüklüğü 100 m² 'yi geçmeyen toplu konut projelerine TOKİ tarafından kredi desteği verilmiştir (<http://www.toki.gov.tr>, 10.10.2017).

Bu projeler kapsamında üretilen konutlar için; Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nca her yıl ilan edilen birim m² maliyetleri esas alınarak konut büyüklüğüne göre maliyetlerin belli bir yüzdesi kredi olarak açılmaktadır. Kredilerin geri ödemelerine inşaatların tamamlanmasını takip eden 3. ayda başlanılmaktadır. Kredinin geri ödeme süresi 10 yıldır (Bayraktar, 2007, s. 103).

14.11.1992 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesine Dair Yönetmelik" çerçevesinde;

Belediye mülkiyetinde en az 400 konutun sığabileceği büyüklükte, toplu konut yapımına fiziki ve maliyetler açısından engeli olmayan, Valilikçe Toplu Konut Alanı ilan edilmiş bölgelerde, Belediye ve İdare iş birliği ile geliştirilen ve konut büyüklüğü 100 m²'yi geçmeyen toplu konut projelerine kredi desteği verilmiştir.

Belediyelere, yatırıma hazırlayacakları bu bölgenin projelerinin hazırlanması ve müşavirlik hizmetleri için yapacakları harcamaları karşılamak üzere Teknik Hizmetler Kredisi açılmıştır. Teknik Hizmetler Kredisi geri ödemelerinin vadesi; yörelere göre 3-5 yıl arasında değişen ödemesiz dönemlerden sonra 5-10 yıl arasındadır. Bu projeler kapsamında üretilen konutlar için; Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca her yıl ilan edilen birim m² maliyetleri esas alınarak Konut Büyüklüğüne göre maliyetlerin belli bir yüzdesi kredi olarak açılmıştır. Bu sistemde Kredilerin geri ödemelerine inşaatların tamamlanmasını takip eden 3. ayda başlatılmıştır. Kredinin geri ödeme süresi 10 yıldır.

Toplu Konut İdaresi, 14 Kasım 1992 tarih ve 21405 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan belediye arsaları üzerinde toplu konut ve kentsel çevre üretimi ve kredilendirilmesine dair yönetmelik ile belirlediği kriterlere uyan belediyelere teknik hizmetler ve konut kredileri verilmiştir. Ancak hâlihazırda yeni belediye projesi kabul edilmemekte olup, mevcut projelerin kredilendirilerek tamamlanması çalışmalarına devam edilmektedir (Altınsoy, 2013, s. 82-83).

2.6.3. Bireysel Konut Kredileri

1984-1996 yılları arasında hazır konut satın almak isteyen ya da kendi arsası üzerinde konut yapan 93.215 kişiye TOKİ tarafından ferdi konut kredisi desteği verilmiştir

2.6.4. Şehit Ailelerine Yönelik Destek Kredileri

Toplu Konut Fonundan Şehit Ailelerine, Terör Malûlleri ile Dul ve Yetimlerine açılan Faizsiz Konut Kredisinin ilk uygulaması 1985 yılında, Polis Vazife ve Salahiyet Kanunu'na bir madde eklenerek, 1.1.1971 tarihinden itibaren şehit olan polislerin ailelerine Toplu Konut Fonu'ndan faizsiz kredi verilerek başlatılmıştır. 1991 yılında Toplu Konut Kanun'una bir madde eklenerek bu kredinin kapsamı genişletilmiş ve Emekli Sandığı'ndan maaşa bağlanan ve faizsiz konut

kredisi için hak sahipliği belgesi alan tüm şehit aileleri ile terör malûlleri ve bunların dul ve yetimlerinin de yararlanması sağlanmıştır (<http://www.toki.gov.tr>, 10.10.2012).

Bu esasları düzenleyen, "Toplu Konut Fonu'ndan Şehit Ailelerine, Malûlleri ile Dul ve Yetimlerine Açılacak Faizsiz Konut Kredisi Yönetmeliği" 21 Eylül 1991 tarih ve 20998 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Kredinin geri ödemesi, hak sahibinin her türlü tazminatlar dâhil olarak almakta olduğu maaşının 1/4'ü tutarındaki miktarın T.C. Emekli Sandığı'nca kesilmesi suretiyle yapılır. Kredinin vadesi borcun tamamen ödendiği zamandır. Krediye faiz uygulanmamaktadır. Krediler Silah altında şehit olan askerlerin aileleri ile terör malullerinin ailelerine destek vermek amacıyla, TOKİ tarafından özel koşullarda kredi desteği sağlanmaktadır. Toplu Konut Fonu'ndan şehit ailelerine, terör malulleri ile dul ve yetimlerine açılan faizsiz konut kredisinin ilk uygulaması 1985 yılında başlatılmıştır.

TOKİ'nin toplu konut projelerinde gaziler için de ayrıca bir kontenjan uygulaması mevcuttur. Bununla birlikte, şehit aileleri, malulleri ile dul ve yetimler için konut satışlarında ayrıcalıklı geri ödeme koşulları uygulanmaktadır. TOKİ bu çerçevede, 1986-2009 yılları arasında 13 bin 226 kişiye toplam 160 milyon TL'yi bulan tutarda faizsiz kredi olanağı sunmuştur. 2010 yılı için şehit ailelerine, malullere, dul ve yetimlere ayrılan kredi miktarı kişi başına 56 bin 454 TL olmuştur.

Bu krediden yararlanılarak edinilecek konutlar için, herhangi bir kısıtlama bulunmamakta, sadece tapunun en fazla bir yıl önce alınmış olması yeterli olmaktadır. Bu kredi ile istenilen yörede ve istenilen büyüklükte konut edinmek mümkündür. Kredi miktarı her yıl Devlet İstatistik Enstitüsünce Türkiye geneli için ilan edilen yıllık Fiyat artış Oranı kadar artırılır. Kredinin miktarı 2012 yılı için 66.400,00. TL. dir.

Kredinin geri ödemesi, hak sahibinin her türlü tazminatlar dâhil olarak almakta olduğu maaşının ¼ 'ü tutarındaki miktarın T.C. Emekli Sandığı'nca kesilmesi suretiyle yapılır. Kredinin vadesi borcun tamamen ödendiği zamandır. Krediye faiz uygulanmaz. Ancak, kredinin açılışında bir defaya mahsus olmak üzere hak sahibinden kredinin %2 si oranında masraf karşılığı alınır. Aralık 2012 tarihi

itibariyle bu kredilerden 14.326 kişi yararlanmıştır (<http://www.toki.gov.tr>, 10.10.2012).

2.7. TOKİ'NİN KONUT ÜRETİMİNDEKİ PAYI

TOKİ, 1984'ten 1999'a kadar, Türkiye'de yapı ruhsatına göre yapılan formel konut üretiminin (krediler dâhil) %17'lik kısmını gerçekleştirmiştir. Bu dönemin Toplu Konut Fonu'nun Genel Bütçe'ye dahil edilmesi ile iki döneme ayrılması ise sonuçları değiştirmiştir. Toplu Konut Fonu'nun İdareye bağlı olduğu 1984-1992 yılları arasındaki dönemde (verdiği kredilerle birlikte), Türkiye'de yapı ruhsatına göre yapılan formel konut üretiminin %25'ini, yani dörtte birini üstlenmiştir. Ancak Toplu Konut Fonu'nun genel bütçeye bağlı olduğu 1993-1999 arası dönemde, TOKİ'nin konut üretimindeki payının (kredilerle birlikte) %8 düzeyine gerilemiştir. Toplu Konut İdaresi, kuruluşundan 2002 yılı sonuna kadar geçen on dokuz yıllık sürede, Toplu Konut Fonu'nun da sağlamış olduğu destekle, yaklaşık 1,1 milyon konutun üretimine kredi desteği sağlamış, kendi arsaları üzerinde sekiz bölgede 43.145 konutu da bizzat üretmiştir. Fonun 1993 yılında genel bütçeye devredilmesi ve 2001 yılında da tamamen kaldırılmasıyla birlikte TOKİ'nin kaynaklarının azalmıştır. Bundan dolayı TOKİ 2003 yılı başına kadar konut üretiminden uzaklaşmıştır. Bununla birlikte aynı dönemler içinde ülkemizde artan konut ihtiyacı ile birlikte gecekondulaşma ve kaçak yapılaşma da artmıştır (Arıcan, 2010, s. 91).

2004 yılında TOKİ eliyle üretilen konut sayıları, kamu yatırımlarının artmasıyla birlikte büyük bir artış gerçekleştirmiştir. 2004 yılında Türkiye'de yasal konut üretiminin %24,7'sini, yani dörtte birini TOKİ karşılamıştır. 2010 yılında 500.000 konut uygulaması hedefi için çalışmalar başlanmıştır. 2012 Aralık ayında toplam üretilen konut sayısı 559.840'a ulaşmıştır. Türkiye genelinde yaklaşık 20 milyon civarında konut olduğu tahmin edilmektedir. Yıllık nüfus artışına bağlı olarak da her yıl 500-600 binin üzerinde konut üretilmesi gerekmektedir. Özel sektörün konut üretimindeki payı yaklaşık yüzde 90 oranındadır. Kamu kanadı olarak TOKİ'nin konut üretimindeki payı ise yüzde 10 civarındadır. Yani TOKİ ülkenin yıllık toplam konut ihtiyacının ancak yüzde 10'unu üretebilmektedir (Altınsoy, 2013, s. 85).

2.8. TOKİ'NİN SOSYAL KONUT UYGULAMALARI

Ülkemizdeki inşaat sektöründe, bugüne kadar doğal afetler gibi olağanüstü koşullar sonrası uygulamalar dışında, TOKİ dışında alt gelir gruplarına yönelik önemli ve sürekli bir sosyal konut üretimi bulunmamaktadır. 1987 yılından itibaren TOKİ, kredilendirme faaliyetinin yansırı, özellikle kendi mülkiyetindeki arsalar üzerinde konut yaptırarak, bu konutları uzun vadelerde kredilendirmek yoluyla da satışa sunmaktadır. Bu konutların satışları ile hedeflenen; mevcut piyasa koşulları ile konut sahibi olamayan ancak, belirli bir birikime sahip orta gelirli ailelerin, gelirlerine uygun ödeme koşulları ile, kira öder gibi konut sahibi olmalarıdır (Altınsoy, 2013, s. 86).

Bu projelerde TOKİ, başvuru ve satış işlemlerinin yürütüleceği bankaları basın yoluyla kamuoyuna duyurmaktadır. Başvuru koşulları ise, projenin niteliğine göre belirlenmektedir. Bu koşullar, kişilerin kendileri ve birinci dereceden yakınları üzerine kayıtlı konut bulunmaması, daha önce TOKİ'den kredi kullanmamış olması, bazı projeler için projenin bulunduğu il sınırlarında ikametinin resmi olarak belgelenmesi ve bazı projelerde gelir düzeyinin başvuru yapılacak gelir düzeyi koşullarına uygunluğunun belgelenmesidir. Başvuru yapanlar arasından konut almaya hak kazananlar, TOKİ'nin belirlediği yöntemle (kura, açık artırma, vb.) belirlenir. Konutlar inşaat aşamasında yüklenici firma, inşaat sonrasında ise TOKİ tarafından sigortalanmaktadır. Bu başlık altında TOKİ'nin sosyal içerikli projeleri alınacaktır (Oluğ, 2015, s. 124).

2.8.1. Düşük Gelir Gruplarına Yönelik Konut Üretim Projesi

TOKİ'nin kendi arsaları üzerinde sürdürmekte olduğu toplu konut üretimindeki hedef grubu, Türkiye'deki mevcut piyasa koşullarında konut sahibi olamayan düşük ve orta gelir grubu ailelerden oluşmaktadır. Bu yöntemde konutlar, inşaat aşamasında satışa sunulmakta, konutların maliyeti inşaat bedelleri üzerinden hesaplanmaktadır. Bu bedellerle birlikte arsa, ada içi ve genel altyapı, sosyal donatı yapıları ve teknik hizmetlerin maliyetleri de göz önünde bulundurularak, her bir konutun satış bedeli belirlenmektedir (TOKİ, 2012, s. 108).

Hedef grubunun ödeme gücüne bağlı olarak, konut maliyetinin %10- 40'luk bölümü peşinat olarak alınmakta, geri kalan ödeme miktarı ise 75 ile 240 ay arasında değişen vadelere yayılmaktadır. Aylık geri ödemeler, 6 aylık memur maaşı artış oranına, Türkiye İstatistik Enstitüsü'nce duyurulan TÜFE ve ÜFE oranlarından en düşük oran kullanılarak endekslenmektedir.

TOKİ bu satış yöntemi ile konut edinimine yönelik piyasadaki diğer finansal yöntemlere göre, sunduğu düşük peşinat ve aylık taksit ile hane halkı geliri içinde konut edinimi için ayrılan pay oranı vade boyunca aynı kalmak koşulu ile, uzun vade olanakları dâhilinde değişken faiz kullanmak suretiyle, ihtiyaç sahipleri için konut ediniminde piyasadaki farklı bir yöntem sunmaktadır. Bu yöntemi ülke çapında yaygınlaştırarak, hemen hemen tüm kentlerdeki gerçek ihtiyaç sahibi kesimlere ulaşılması hedeflenmektedir. TOKİ uygulamalarının yaygınlığı ve etkinliği, inşaat sektöründeki özel sektör yapımcılarının ulaşamadığı kesimler açısından oldukça önemlidir. TOKİ uygulamalarında 2005 yılından itibaren gelir dağılımının en alt %20-40'luk diliminde yer alan alt gelir grubu aileleri öncelikli hedef grup olarak belirlemiştir (Altınsoy, 2013, s. 86).

Bu modelle yapılan uygulamalar, alt ve orta gelir grubuna mensup çeşitli sosyal ve meslek gruplarına yönelik olarak hızlandırılarak ve yaygınlaştırılmaktadır.

2.8.2. Kentsel Dönüşüm Projesi

Kamu-özel sektör iş birliği ile gerçekleştirilen söz konusu Kentsel Dönüşüm uygulamalarını, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'na eklenen yeni görevler kapsamında ülke bütününde yaygınlaştırmak hedefi, TOKİ tarafından da son yıllarda üzerinde durulan bir konu olmaya başlamıştır. TOKİ'nin yerel yönetimlerle iş birliği sağlayarak kentlerdeki gecekondulaşmanın önlenmesi, mevcut gecekondu alanlarının dönüştürülmesi ve geleneksel ve tarihi konut stokunun iyileştirilmesi yönünde, belediyelerin mevcut çalışmalarını da destekler nitelikte yeni bir uygulama modeli olarak geliştirilmiştir (TOKİ, 2006, s. 112).

Bu kapsamda, işgali alanın tasfiyesi yapılarak, burada yaşayan hak sahiplerinin her türlü teknik ve sosyal altyapı ve üstyapısıyla planlanmış yeni kentsel alanda konut edinmeleri hızlandırılmaktadır. Eş zamanlı olarak, boşaltılan alan üzerinde ise kentin ihtiyaç ve gelişimi doğrultusunda alternatif kullanımların

yapılandırılmasına yönelik yeni imkânlar da oluşturulmaktadır. Bu amaçla öncelikle kent merkezindeki belediye mülkiyetinde bulunan gecekonduların tasfiyesi yapılmakta, hak sahiplerinin her türlü teknik ve sosyal altyapı ve üstyapısıyla planlanmış başka bir belediye mülkiyetindeki yeni kentsel alanda konut edinmeleri hızlandırılmaktadır. Ardından hak sahibi sayısının konutun ihalesi yapılarak satışlar gerçekleştirilmektedir. Bu ortak çalışma ile yerel yönetimlerin gecekondular dönüşüm alanları kapsamlı ve bütüncül bir çerçevede ele alınarak tüm hak sahiplerinin de katılımıyla hızla kentsel alana dâhil edilmektedir (Altınsoy, 2013, s. 87-88).

Bunun yanı sıra, farklı nedenlerden ötürü zaman süreci içinde eskimiş, köhnemiş, yıpranmış ya da kimi durumlarda terkedilmiş, vazgeçilmiş kentsel dokunun, günün sosyo-ekonomik ve fiziksel koşulları göz önünde tutularak değiştirilmesi, dönüştürülmesi, ıslah edilmesi ve yeniden canlandırılarak kente kazandırılması işlemleri sürdürülmektedir (Oluğ, 2015, s. 127).

2.8.3. Doğal Afet Alanlarında Uygulanan Projeler

TOKİ, faaliyetleri kapsamına afet uygulamalarını da dâhil ederek, afetten etkilenen bölgelerde oluşan konut açığını giderebilmek üzere bazı mevzuatlarda yapılan düzenlemeler doğrultusunda yetkilendirilmiştir:

"Doğal Afetlerle İlgili Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması" hakkında hazırlanan yasa tasarısı (29 Mayıs 2003 tarihinde 4864 sayılı Kanun- Madde 7,8,9,10), 15 Ekim 2003 tarih ve 25260 sayılı Resmî Gazete 'de yayınlanan yönetmelik ile TOKİ tarafından afetten etkilenen bölgelerde, afetzedelere kuracakları kooperatifler aracılığıyla uygun şartlarda konut ve işyeri kredisi açılmasına ilişkin düzenlemeler onaylanmıştır. Ayrıca, 27 Haziran 2002 tarihli ve 4767 sayılı Kanun ile Toplu Konut Kanunu'na eklenen geçici maddede, 2002 yılında Afyon ve civarında meydana gelen depremde konutları yıkık veya ağır hasarlı afetzedelere kuracakları kooperatifler aracılığı ile kredi açılması imkânı getirilmiştir. Bu kredinin kullanılmasına ilişkin usul ve esasların Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile TOKİ tarafından müştereken belirlenerek Başbakan onayı ile yürürlüğe girmesi de hükme bağlanmıştır (Altınsoy, 2013, s. 99).

TOKİ, afet bölgelerindeki acil konut gereksiniminin karşılanması için yetkili kuruluş olan Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü ile

eşgüdümlü olarak çalışmaktadır. Üretimi yapılan konutlar, Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından hak sahiplerine uzun vadeli ve faizsiz ödeme koşullarıyla teslim edilmektedir. Projeler 8-12 ay arasında inşa edilmektedir ve müşavir firmalar ile TOKİ kontrol birimleri tarafından denetlenmektedir (TOKİ, 2006, s. 97).

6306 sayılı (2012) Afet Riskli Alanlarda Kentsel Dönüşüm Yasası İle kentsel dönüşümde, doğal afetler yönünden risk taşıyan alanların bu türlü risklere karşı koruması amacı, kentsel dönüşümün daha önceki tanımlarda yer alan amaçlarının yerini almış görünmektedir. Yasa, dönüşümü dar anlamda almakta, daha farklı amaçlarla yapılabilecek dönüşüm uygulamalarını ilgi alanının dışında bırakmaktadır. Dönüşüm kavramının kapsamı daraltılmış, yıkım riski olan alanlarla sınırlandırılmış, öte yandan uygulamanın kapsayacağı coğrafi alan genişletilmiştir (Keleş, 2017, s. 425).

2.8.4. Göçmen Konutları

1989 yılında Bulgaristan'dan zorunlu göçe tabi tutulup Türkiye'ye gelmiş olan göçmenler için Devlet Bakanlığı tarafından kurulan Göçmen Konutları Koordinatörlüğü görevi, 2002 yılında Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'na, ardından 2003 yılında TOKİ'ye devredilmiş durumdadır.

Göçmen konutları ile Bulgaristan'dan Türkiye'ye göçen vatandaşların, ortaya çıkan konut gereksiniminin azaltılması amacıyla konut sahibi olması sağlanmaktadır. Bu sayede, toplumun ihmal edilen ya da özel sektör tarafından dikkate alınmayan bir kesiminin konut sahibi edilmesi hedeflenmiştir (Oluğ, 2015, s. 127).

2.8.5. Tarımköy Uygulamaları

Tarımköy uygulamalarının amacı, köyden kente göçün önlenmesiyle nüfusun coğrafya üzerindeki dengeli dağılımının sağlanması, köy mimarisinin gelişmesi, köylülerin yerinde iskân ile sağlıklı ve yaşanabilir konut ve tarımın gerektirdiği diğer sosyal donatılara kavuşturulmasıdır. Uygulamalar kapsamında gerektiğinde dağınık yerleşimler bir araya getirilerek, üretimin teşvik edilmesi ve kentin cazip olanaklarının kırsal bölgelerde oluşturularak göçün önüne geçilmesi amaçlanmaktadır. Bu bölgelerde, yeterli gönüllü talebinin ve örgütlenmeye uygun bir yapının olması gerekmektedir. Tarımköyler 1.000-1.500 m²'lik parseller üzerinde

müstakil konut ile işletmeler şeklinde ve sosyal donatılarla beraber projelendirilmektedir (Arıcan, 2010, s. 91; Oluğ, 2015, s. 127).

2.8.6. TOKİ'nin Sosyal Konut Projelerinin Finansmanı

Kısıtlı bütçe kaynakları nedeniyle TOKİ, özellikle büyük şehirlerde, portföyünde bulunan değerli arsalar üzerinde prestij projeleri ile kaynak yaratma yoluna gitmektedir. Bu projelerin üretilmesi ile elde edilecek gelirin, dar gelirli kesimler için konut üretimi amacıyla kullanılması hedeflenmektedir. Bu projelerin değerlendirilmesi, TOKİ'nin sosyal nitelikli projelerine kaynak olarak yönlendirilmek üzere maksimum düzeyde proje hasılatı oluşturma esasına dayanmaktadır (<http://www.toki.gov.tr>, 11.10. 2012).

Bu model, arsa piyasasındaki üretim sistemi içindeki kamu ve özel sektör eşgüdümü ve paylaşımında bir yapsat kavramı olmakla birlikte, bu kavram konuta değil gelire dayanmaktadır. Bu gelir, piyasa koşullarıyla konut sahibi olamayan kesimin nitelikli ve mevzuatlara uygun yeni yerleşim alanlarında konut sahibi olmaları için kullanılmaktadır (Altınsoy, 2013, s. 69).

Bu modelin özellikleri aşağıdaki gibidir:

Model TOKİ'nin portföyünde bulunan değerli arsalar üzerinde özel sektör ile iş birliği halinde konut üretimine ve hisse sahibi şirketle satış gelirinin paylaşılmasına dayalıdır.

Proje, ihale kanunları çerçevesinde herkese açık ihale ile seçilecek bir özel girişimci veya müteahhit tarafından uygulanmaktadır (mühendislik, hizmetler, inşaat, pazarlama, satış, vb.) Modelde tahmini toplam kar katılımcılar tarafından teklif edilir.

İhalede maksimum geliri teklif eden yüklenici seçilir.

Yasal izin işlemleri gecikmeye uğramaz.

Projelerin TOKİ garantisi altında gerçekleşmesinden dolayı satış ve pazarlama kapasiteleri yüksektir. Pazarlama giderleri %7 ile %20 arasında değişmektedir.

Gayrimenkul satışları inşaatın en başından gerçekleşir, dolayısıyla bütün satış gelirleri tüm yatırım sürecinin en başında elde edilir.

İdare payına düşen toplam gelir, satış hasılatının ihalede teklif edilen beklenen tutardan fazla olması durumunda, İdare payı oranında artmaktadır. Yüklenici, satış performansına bağlı olmaksızın, sözleşmenin şartları çerçevesinde İdare payını ödemek zorundadır.

Model kat karşılığı ihalelerle karıştırılmamalıdır. Kat karşılığı işlerde kamunun elinde kalan konutların satılmayıp elde kalma riskleri, kalan konutların emlak vergileri, aidatları, tadilat ve bakım masrafları gibi pek çok risk mevcut olup, inşaatların kontrolü için de daha geniş bir kadroya ve yoğun mesaiye ihtiyaç vardır.

Bu projelerle, hem kamunun elindeki değerli araziler ekonomik açıdan en karlı biçimde değerlendirilmekte ve kamu lehine kaynak yaratılmakta, hem de kamu kontrolünde ve özel sektörle iş birliği halinde çağdaş yerleşimler için yeni alanlar oluşturulmaktadır. Bu yöntemle kamu elindeki arsalar, örnek ve itibarlı kentsel alanlar olarak projelendirilmektedir. Söz konusu alanların TOKİ tarafından arsa olarak satılması halinde, arsayı alıcılar tarafından, arsanın projesini farklı şekillendirebilir, bekletebilir ya da primini alarak satabilir. Ancak bu modelle TOKİ projeyi uygulamaya hemen başlatarak genel ekonomiye ve inşaat sektörüne katkı sağlamaktadır (Altınsoy, 2013, s. 70).

2.9. TOKİ'NİN SOSYAL KONUT UYGULAMALARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

TOKİ'nin bugüne kadar üretmiş olduğu konutların niteliğine ve uyguladığı politikalara bakacak olursak, TOKİ'nin konumunu daha iyi anlamak mümkün olabilir. TOKİ, konut üretiminde kurulduğu günden bu yana Aralık 2012 tarihi itibarı ile 559.840 konut sayısına ulaşmıştır. Bu konutların sosyal içeriği hakkında daha detaylı bilgi sağlanması açısından TOKİ tarafından üretilen bu konutların sayısal oranlarına bakacak olursak; üretilen konutların, 221.653'ü (%39,60) dar ve orta gelirli gruplara, 143.200'ü (%25,56) alt gelir grubu ve yoksul ailelere, yöneliktir. Yoksul Gruba yönelik 45-55 m konutlar; peşinatsız 20 yıl vadeli, 100 TL'den başlayan taksitlerle satışa sunulmaktadır. Alt Gelir Grubuna yönelik 65-87 m

konutlar; 6.000 TL peşin ve konut teslimiyle başlayan yaklaşık 300 TL taksitle, 15 yıl vadeli olarak satışa sunulmaktadır (<http://www.toki.gov.tr>, 26.12.2012).

Ayrıca, 68.167(%12,18) konut gecekondu dönüşüm projeleri için üretilmiştir. Afet konutu olarak üretilen konut sayısı 37.420'dir (%6,69). Tarım köy projesi kapsamında ise 5.584 (%1,00) adet konut üretilmiştir. Böylelikle TOKİ'nin ürettiği toplam 559.840 konutun %85,02'si sosyal konut niteliğindedir. Bunun anlamı TOKİ kurulduğu günden itibaren 476.024 adet sosyal içerikli konut üretmiştir. Tüm bu uygulamalar sosyal konut kapsamında ele alınmış ve uygulanmıştır. Ayrıca sosyal donatılara kapsamında TOKİ, Toplam 512 adet okul, 517 adet spor salonu, 4 adet yurt pansiyon, 87 adet sağlık ocağı, 199 adet hastane, 471 adet ticaret merkezi, 448 adet cami, 41 adet kütüphane 27 adet sevgi evi, 20 adet engelli yaşam merkezi, 72 adet kamu hizmeti binası, 7 adet stadyum yapmış ve tüm bunların çevre düzenlemeleri kapsamında yaklaşık 41 milyon metrekare yeşil alan üretmiş, 13,8 milyon adet ağaç dikimi ve çalı peyzajı yapmıştır. TOKİ'nin yerel yönetimlerle müştereken başlattığı büyük kapsamlı kentsel yenileme programı doğrultusunda, 57 il 127 belediye ile 257 proje üzerinde kentsel yenileme çalışması yapmış, 45.404 adet konut üretilmiştir Tescilli taşınmaz kültür varlıkları için 499 projeye, 42 milyon TL kredi açılmış, 277'si tamamlanmıştır (<http://www.toki.gov.tr>, 26.12.2018).

Tüm bu veriler incelendiğinde TOKİ'nin kuruluşundan bu yana gerçekleştiği uygulamalar, sosyal politikalara çeşitli alanlarda yardımcı olmuştur. Fakat diğer ülkelerde ve özellikle refah devletlerini sosyal konut uygulamaları ile karşılatıldığında, TOKİ uygulamalarından, özellikle yoksul ve dar geliri ailelere yönelik konut politikaları, sosyal konut politikası olarak değerlendirilebilir. Çünkü diğer TOKİ uygulamaları sosyal içerikli olmakla beraber, başlı başına sosyal konut niteliği taşımamaktadır. Bununla beraber TOKİ sosyal konutlara önem vermiş ve ürettiği konutlar toplumda taşma etkisi ile sosyal açıdan bir rahatlama sağlamıştır (<http://www.toki.gov.tr>, 26.12.2018).

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ŞANLIURFA ÖRNEĞİ (AMPİRİK ÇALIŞMA)

ÇALIŞMANIN AMACI, KONUSU, TEKNİĞİ, EVRENİ, ÖRNEKLEMİ VE BULGULAR

3.1. ÇALIŞMANIN AMACI VE KONUSU

Barınma, insanların en temel ihtiyaçlarından birisidir. Tarihi süreçte bu ihtiyacın giderilmesi dönemlere ve doğa koşullarına göre pek çok farklı şekilde giderilmeye çalışılmıştır. İnsanlar ilkel çağlarda doğal korunma alanları olarak düşündükleri mağaraları yaşam alanları olarak seçmiş, sonraları taş, çamur, ağaç vb. materyallerden faydalanarak inşa edilen ilkel mekanlarda yaşamlarını sürdürmüşlerdir. Tarımsal devrimle beraber avcı ve toplayıcı olmaktan kaynaklı hazır olanı tüketme davranışı terk edilmiş, yerine tarımsal üretimi mümkün kılan toprak alanlar üzerinde ilk yerleşim birimlerini inşa etmişlerdir. Böylelikle hayatta kalmak için gerekli olan besinlerin mekân değişimi yapmaksızın devamlı bir şekilde sağlanabileceği görülmüştür. Yerleşik yaşam düzenine geçiş ile beraber ilk barınma alanlarının özelliklerinde nitel bir değişim yaşanmış ve daha dayanıklı yapılar ortaya çıkmıştır. Barınma anlayışı konusunda yerleşik yaşam ile beraber meydana gelen bu ilk değişim, konutların ortaya çıkma sürecinin başlangıcı olarak kabul görmektedir.

18. yüzyıl ortalarına geldiğimizde ise İngilizlerin başlattığı ve küresel düzeyde etkisi hissedilen sanayi inkılabı ile beraber, insanların geçinmesi için birinci derecede önem arz eden tarım etkisini kaybetmiş, toplumlar endüstriyel üretimin giderek artış gösteren insan emeği ihtiyacını karşılamak için sanayisi gelişmiş kentlere yönelmişlerdir. Sanayi inkılabından sonra tarımın geçim kaynakları içerisindeki önemi azalmış ve kırsal nüfus oranının düşmesine neden olmuştur. Sanayi inkılabı ile beraber devasa üretim alanlarının bulunduğu kentler hızla artan nüfus karşısında bir çözüm üretememiş ve sanayileşen kentlerin çoğunda nüfus en büyük problemlerden biri haline gelmiş ve bu da barınma sorunlarının ortaya çıkmasına sebep olmuştur.

Küresel düzeyde bu gelişmeler yaşanırken ülkemizde sanayileşmeden kaynaklı kentsel problemler ile sanayileşme çalışmalarına geç başlanıldığı için 1950'den sonra karşılaşılmaya başlanmıştır. Sanayi inkılabının getirmiş olduğu zorlu koşulları yaşamadan sanayisi gelişmiş batı uygarlıklarının zor koşullar altında elde etmiş oldukları kazançlar, yasalar ile hazır bir şekilde karşısına sunulan halk, bu yasalar ile kendisine sağlanan imkanları benimseyememiş ve getirilen sosyal, ekonomik ve kültürel kazanımlardan o dönem içinde olması gereken şekilde fayda sağlayamamıştır. 1961 anayasasında ekonomik düzeyi düşük olan ailelere sağlıklı koşullar altında barınma ihtiyacını karşılama misyonu devlete verilmiş, sosyal konutların üretimi konusunda devlete anayasal bir görev yüklenmiştir. 1961 anayasası ile konut, artık bir problem olarak görülmesinden öte barınmanın bir hak olduğu düşüncesi içerisinde değerlendirilmiştir. Fakat 1982 anayasasında devlete, kentin ve kent çevresinin koşullarını göz önünde bulunduracak bir plan içerisinde konut teminini sağlayacak düzenlemeler yapması ve toplu konutların üretilmesi konusundaki girişimleri desteklemesi görevi verilerek 1961 anayasasında alt gelir grubuna verilmiş olan öncelik terk edilmiştir.

Türkiye'de tarihi süreç içinde farklı şekillerde çözülmeye çalışılan konut problemi, etkisini büyük oranda dar gelirli aileler içerisinde göstermiştir. TOKİ, sosyal devlet ilkesi gereği Türkiye'de dar gelirli ailelere yönelik olarak sağlık koşullarına uygun nitelikli konut çalışmalarını yürüten en önemli kurumdur. Bu bağlamda, bu çalışmanın amacı, TOKİ tarafından üretilen sosyal konutların sosyal konut standartlarına uygunluğunu araştırmaktır. Sosyal konut, sosyal sınıf veya gelir seviyesi olarak önceliğe sahip olanlara sunulmalıdır. Konutun alt ve üst sınırlarının belirlenmesi yani konutta kullanılan malzeme, yapı şekli gibi unsurlar, altyapı ve çevre düzenlemesi sağlık koşullarına uygun olmalıdır. Konut politikalarının amacı yalnızca konut üretimi değildir, konutun bulunduğu alanda konutta ikamet eden hane halklarının sosyal, kültürel ve ekonomik ihtiyaçlarını karşılayamayı sağlayacak tesislerin de oluşturulması gerekmektedir. Çalışma yapılan alanda üretilmiş olan sosyal konutların yukarıda belirtilen standartlara uygun olmadığından hareketle çalışmanın varsayımı oluşturulmuştur.

Bu çalışmada ayrıca Şanlıurfa'nın Eyyübiye ilçesi Akabe TOKİ bölgesindeki sosyal konutlarda ikamet eden dar gelirli konut sahiplerinin konut maliyetlerini

karşılama konusunda ekonomik olarak karşılaştıkları zorluklar incelenecektir. Bu bölgenin seçilmesinin sebebi Şanlıurfa merkezde yapımı tamamlanmış olan sosyal konutların burada toplanmış olmasıdır.

3.2. ÇALIŞMANIN TEKNİĞİ

Araştırmada TOKİ konutlarındaki memnuniyet düzeyini ölçmeye yönelik anket soruları hazırlanmış ve bu konutlarda oturan kişilere dağıtılarak cevaplanması istenmiştir. Kısaca çalışmanın yöntemi çoktan seçmeli anket sorularını cevaplama şeklinde belirlenmiştir. Anketler, basit tesadüfi örneklem yöntemine göre uygulanmıştır.

3.3. ÇALIŞMANIN EVRENİ VE ÖRNEKLEM

Anketlerin uygulandığı alan olan Şanlıurfa'nın Eyyübiye ilçesi Akabe TOKİ bölgesindeki araştırma evrenini oluşturan 808 konutun yarısından fazlası olan 420 konuta gidilmesine rağmen 98 katılımcıya ulaşılabilmektedir. Bunun sebepleri;

- Anketlerin uygulandığı alanda ikamet eden hane halklarının kapalı bir sosyal yapı içinde olması sebebiyle kadın katılımcılara daha az ulaşılması,
- Anketlerin uygulandığı tarihin 24 Haziran seçimleri öncesine denk gelmesi sebebiyle hane halklarının tez çalışması ile ilgili olan anketleri seçimle ilgili anket olabileceği düşüncesiyle anket sorularını cevaplamak konusunda çekimser davranması,
- Valilikten tez çalışması ile ilgili alınan izin doğrultusunda sadece mesai saatleri içerisinde anketler uygulanabildiği için konutlarda ikamet eden vatandaşların birçoğuna ulaşamaması,
- Hane halklarının ankete katılım konusunda zaman ayırmak istememesi,
- Anket soruları sadece konut sahiplerini kapsadığı için kiracı olanlara anketlerin uygulanamaması olarak belirlenmiş bu nedenlerle daha az katılımcıya ulaşılmıştır.

Üzerinde çalışmanın yapıldığı topluluk, diğer bir tanımla “evren” sosyal bilimlerde belli yöntemlere göre belirlenmiştir. Bu duruma göre Şanlıurfa’da sosyal konutlarda ikamet eden vatandaşlar Eyyubi’ye ilçesi Akabe bölgesinde bulunmaktadır. Akabe 4. Bölgede 552 adet sosyal konut, 5. Bölgede 256 adet sosyal konut ile birlikte toplam 808 adet sosyal konut bulunmaktadır. Çalışmanın yapıldığı alan şehir merkezine 10 km uzaklıktadır. Anket çalışması 2018 haziran ayı içerisinde yapılmıştır.

Çalışmaya konu olan sosyal konutların ilçe yerleşim alanında bulunduğu tespit edildi. Alt gelir grubunun ikamet ettiği bölgeden örnekler alınarak sosyal konutlarda hedeflenen başarı oranı ile ulaşılan sonuç arasında bir değerlendirme yapılacaktır.

Örnekleme içerisinde bulunan Akabe bölgesi şehir merkezine 10 km uzaklıktadır. Çalışmada %10’luk örneklem hatası yani %90 güvenilirlik seviyesi ile 98 denek ile görüşme sağlanmıştır.

3.4. VERİLERİN TOPLANMASI

Çalışmada “konut”, “konut politikaları” ve “sosyal konut” için literatür taraması yapılmıştır. Kitaplar ve makaleler çalışmada yararlanılan kaynakların büyük bir bölümünü oluşturmaktadır. Kuramsal literatüre ilaveten daha önce bu alanda yazılmış olan ampirik çalışmalardan da yararlanılmıştır. Ayrıca TOKİ tarafından dar gelirlilere yönelik olarak Şanlıurfa Eyyübiye ilçesi Akabe bölgesinde üretilen sosyal konutların sosyal konut standartlarına uygunluğunu inceleme amacıyla anket çalışması yapılmıştır.

Ankette sosyal konutlarda ikamet edenlerin kişisel özellikleri, ekonomik durumları, konutta ve konutun bulunduğu alanda yaşanan temel problemler ve konutu satın alırken karşılaştıkları temel sorunlarla ilgili sorular bulunmaktadır.

Anket soruları herkesin anlayabileceği sade ve açık bir dil ile oluşturulmuştur. Anket formunda 30 adet soru bulunmaktadır.

3.5. BULGULAR

Ankete katılanların sosyo-ekonomik ve kültürel durumlarının öğrenilmesi, ankette bulunan sorulara verdikleri cevaplar açısından büyük önem arz etmektedir. Katılımcıların sosyal ve demografik özelliğinin dağılımı sayı tabloları ile belirlenmiştir.

Tablo 1: Katılımcılar

Yerleşim Birimi	Sayı	%
Akabe 4. Bölge	66	68
Akabe 5. Bölge	32	32
Toplam	98	100

Tablo 2: Yaş Özellikleri

Yaş	Sayı	%
18-24	12	12,2
25-35	28	28,6
36-55	42	42,9
56 +	16	16,3
Toplam	98	100,0

Denekler içerisinde 18-24 yaş aralığında olanlar %12,2, 25-35 yaş aralığında olanlar %28,6, 36-55 yaş aralığında olanlar %42,9 ve 56 yaş ve üzeri olanlar %16,3'tür (Tablo 2). Ankete katılanların çoğunluğu 36-55 yaş aralığındadır.

Tablo 3: Cinsiyet özellikleri

Cinsiyet	Sayı	%
Erkek	72	73,5
Kadın	26	26,5
Toplam	98	100,0

Çalışmaya katılanların %73,5'i erkek, %26,5'i kadındır (Tablo 3). Çalışmaya katılanların büyük bir kısmını erkekler oluşturmaktadır. Alt gelir gruplarının sosyal yapısı gereği kadın deneklere çok fazla ulaşamamıştır.

Tablo 4: Eğitim Özellikleri

Eğitim Durumu	Sayı	%
Okur- yazar değil	3	3,1
İlköğretim	15	15,3
Lise	31	31,6
Üniversite	45	45,9
Yüksek lisans- Doktora	4	4,1
Toplam	98	100,0

Araştırmaya katılan deneklerin %3,1'i okur-yazar değildir. Araştırmaya katılanların %96,9'u en az okur-yazar düzeyindedir. İlköğretim düzeyinde %15,3, lise düzeyinde %31,6, üniversite düzeyinde %45,6, yüksek lisans- doktora düzeyinde ise %4,1 oranında katılımcı bulunmaktadır (Tablo 4).

Tablo 5: Doğum Yeri özellikleri

Doğum Yeri	Sayı	%
Şanlıurfa	62	63,3
Diğer	36	36,7
Toplam	98	100,0

Araştırmaya katılan deneklerin %63,3'ü Şanlıurfa doğumlu, %36,7'si ise Şanlıurfa'nın dışından gelmektedir (Tablo 5). Buna göre Şanlıurfa'daki sosyal konutlar, büyük oranda Şanlıurfalı vatandaşlar tarafından tercih edilmektedir.

Tablo 6: Aylık Gelir Özellikleri

Aylık Gelir	Sayı	%
0- 1000 TL	8	8,2
1001- 2000 TL	43	43,9
2001- 3000 TL	30	30,6
3001 TL ve üzeri	17	17,3
Toplam	98	100,0

Gelir durumuna bakıldığında 0 – 1000 TL gelire sahip olanlar %8,2, gelir durumu 1001-2000 TL aralığında olanlar %43,9, gelir durumu 2001-3000 TL aralığında olanlar %30,6 ve gelir durumu 3001 TL ve üzeri olanlar %17,3 oranındadır (Tablo 6). Böyle bir durumda TOKİ'nin sosyal konutlarında ikamet eden vatandaşların daha çok alt gelir grubuna ait kimseler olduğunu söylemek mümkündür.

Tablo 7: Ailedeki Birey Sayısı Özellikleri

Aile Birey Sayısı	Sayı	%
2 kişi	10	10,2
3 kişi	24	24,5
4 kişi	23	23,5
5 kişi	30	30,6
6 Kişi ve üzeri	11	11,2
Toplam	98	100,0

Sosyal konutlarda ikamet edenlere bakıldığında katılımcıların %10,2'si 2 kişi, %24,5'i 3 kişi, %23,5'i 4 kişi, %30,6'sı 5 kişi ve %11,2'si 6 kişi ve üzeri ailelerden oluşmaktadır (Tablo 7).

Tablo 8: Meslek Özellikleri

Meslek	Sayı	%
Memur	26	26,5
İşçi	31	31,6
Emekli	10	10,2
Esnaf	11	11,2
Çiftçi	1	1,0
Serbest Meslek	9	9,2
İşsiz	10	10,2
Toplam	98	100,0

Ankete katılan denekler içerisinde memur olanlar %26,5, işçi olanlar %31,6, emekli olanlar %10,2, esnaf olanlar %11,2, çiftçi olanlar %1, serbest meslek sahibi olanlar %9,2, işsiz olanlar %10,2 oranındadır (Tablo 8). Bu durumda TOKİ'nin sosyal konutlarında ikamet edenlerin yarısından fazlasını %58,1'lik oran ile memur ve işçi kesimi oluşturmaktadır.

Tablo 9: Medeni Durum Özellikleri

Medeni Durum	Sayı	%
Evli	88	89,8
Bekar	10	10,2
Toplam	98	100,0

Medeni duruma bakıldığında ankete katılanlar içerisinde evli olanlar %89,8, bekar olanlar ise %10,2 oranındadır (Tablo 9). Bu duruma göre sosyal konutları tercih edenlerin büyük bir çoğunluğu evli kişilerdir.

4.4.2. Sosyal Konut Standartları Açısından TOKİ'NİN Analizi

Sosyal konutlar, ülkelerin sosyal politikalara bakışı, yasal düzenlemeleri, mevzuat ve pratik uygulamaları farklı olduğu için evrensel düzeyde geçerli olan tek bir sosyal konut tanımı yapılamamaktadır. Ancak buna rağmen sosyal konutların tanımı için genel bir çerçeve çizilebilir. Sosyal konut denilince akla ilk gelen konut fiyatının veya kirasının belirlenme sürecinde kâr elde etme amacının güdülmemesidir. Bu konutların miktarı, kalitesi ve vatandaşlara sunulmuş yönteminin

belirlenmesi sürecinde devlet aygıtı büyük bir önem arz etmektedir. Sosyal konutlar, varoluş amacına uygun olarak ekonomik açıdan dezavantajlı olan alt gelir grubuna ait vatandaşların barınma ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde standart hale getirilmiş, boyutları ve nitelikleri itibarı ile kullanışlı olan, sağlık koşullarına uygun ve ucuz olması gerekmektedir.

Yukarıda bahsedilen sosyal konutların fiziki işlevlerinin yanında sosyal adaleti oluşturmak ve gelir dağılımı konusunda oluşan adaletsizliği ortadan kaldırmak gibi sosyal ve ekonomik olarak da etkilerini gözlemlemek mümkündür. Bu açıdan bakıldığında sosyal konutlar, alt gelir grubuna ait vatandaşları koruma ve haklarını gözetme görevi, bu konutların üretimi ile devlet aygıtı için sosyal politika aracı haline gelmiştir denilebilir.

Tablo 10: TOKİ konutlarını tercih etme sebebiniz nedir?

Aylık Geliriniz? (TL)		TOKİ konutlarını tercih etme sebebiniz nedir?					Toplam
		Piyasadaki diğer konutlara göre ucuz olması	Ödeme koşullarında kolaylık sağlanması	Toplu konut alanının düzenli olması	TOKİ konutlarının depreme dayanıklı olması	Eş- dost akrabaya yakın olması	
0- 1000	Sayı	3	1	4	0	0	8
	%	37,5%	12,5%	50,0%	0,0%	0,0%	100,0%
1001- 2000	Sayı	6	7	25	0	5	43
	%	14,0%	16,3%	58,1%	0,0%	11,6%	100,0%
2001- 3000	Sayı	6	8	6	7	3	30
	%	20,0%	26,7%	20,0%	23,3%	10,0%	100,0%
3001+	Sayı	8	0	8	0	1	17
	%	47,1%	0,0%	47,1%	0,0%	5,9%	100,0%
Toplam	Sayı	23	16	43	7	9	98
	%	23,5%	16,3%	43,9%	7,1%	9,2%	100,0%

Ankete katılanlar içerisinde TOKİ konutlarını piyasadaki diğer konutlara göre ucuz olduğu için tercih edenlerin oranı %23,5, ödeme koşullarında kolaylık sağlandığı için tercih edenlerin oranı %16,3, toplu konut alanının düzenli bir yerleşim alanı olduğu için tercih edenlerin oranı %43,9, TOKİ konutlarının depreme dayanıklı olduğu için tercih edenlerin oranı %7,1, eş-dost-akrabaya yakın olmak için tercih edenlerin oranı %9,2'dir. Aylık geliri 0 – 1000 TL arasında olan hane halkının %50'si ve aylık geliri 1001 – 2000 TL arasında olan hane halkının %58,1'i TOKİ konutlarını düzenli bir yerleşim alanı olduğu için tercih etmiştir. Yani alt gelir grubuna ait hane halkları TOKİ konutlarını ucuz olmasından ziyade derli toplu olduğu için tercih etmektedir. Ankete katılan bütün katılımcılar içerisinde TOKİ konutlarını tercih etme sebebinde en yüksek oran %43,9 ile TOKİ konutlarının düzenli bir yerleşim alanı olmasındadır. Aylık gelir arttıkça TOKİ'nin piyasadaki diğer konutlara göre ucuz olduğu için tercih edenlerin oranı artmaktadır. Aylık geliri 3001 TL ve üzeri olanların, TOKİ konutlarını daha ucuz bulduğu için tercih edenler

ile toplu konut alanı düzenli bir yerleşim alanı olduğu için tercih edenlerin oranı %47,1 ile eşit sayıdadır (Tablo 10).

Tablo 11: Konutu satın alırken, ekonomik olarak karşılaştığınız en büyük sorun nedir?

Aylık Geliriniz? (TL)		Konutu satın alırken, ekonomik olarak karşılaştığınız en büyük sorun nedir?				Toplam
		Ödeme koşulunda peşinat olması	Aylık ödediğim taksit tutarlarının fazla olması	Ödediğim toplam tutarın fazla olması	Konutu satın aldıktan sonra tadilat işleri için ek masraf yapma	
0- 1000	Sayı	2	1	3	2	8
	%	25,0%	12,5%	37,5%	25,0%	100,0%
1001- 2000	Sayı	3	14	20	6	43
	%	7,0%	32,6%	46,5%	14,0%	100,0%
2001- 3000	Sayı	2	12	8	8	30
	%	6,7%	40,0%	26,7%	26,7%	100,0%
3001+	Sayı	5	4	1	7	17
	%	29,4%	23,5%	5,9%	41,2%	100,0%
Toplam	Sayı	12	31	32	23	98
	%	12,2%	31,6%	32,7%	23,5%	100,0%

Bütün denekler içerisinde konutu satın alırken ödeme koşulunda peşinat olduğu için ekonomik olarak problem yaşayanların oranı %12,2, aylık ödediği taksit tutarlarının fazla olduğu için problem yaşayanların oranı %31,6, ödediği toplam ücret fazla olduğu için problem yaşayanların oranı %32,7, konutu satın aldıktan sonra tadilat işleri için ek masraf yapmaktan kaynaklı problem yaşayanların oranı %23,5'tir. Aylık geliri 0 – 1000 TL arası olanlar içerisinde ödediği toplam ücret konusunda problem yaşayanların oranı %37,5 ile en yüksek orandır. Aynı şekilde aylık geliri 1001 – 2000 TL arası olanlar içerisinde ödediği toplam ücret konusunda problem yaşayanların oranı %46,5'tir. Bu çalışmaya konu olan dar gelirlilerin yani aylık geliri 0 – 1000 TL arası ve 1001 – 2000 TL arası olanlar birlikte

değerlendirildiğinde konut satın alınırken yaşanan en büyük ekonomik problem konusunda en yüksek oran, ödenen toplam ücretin fazla olmasıdır. Gelir arttıkça ödenen toplam ücret konusunda yaşanan problem oranı azalmaktadır. Ayrıca alt gelir grubuna ait hane halkının konutu satın aldıktan sonra tadilat işleri için ek masraf yapanların oranı toplamda %39'dur. Bu durum konut yapımında kullanılan malzemelerin sağlam ve uzun ömürlü olmasının sadece sağlık ve güvenlik gerekçeleriyle değil aynı zamanda dar gelirliye ek bir mali yük oluşturmaması açısından da önem arz etmektedir (Tablo 12).

Tablo 12: Şehir merkezine ulaşımınızı ne tür taşıtla gerçekleştiriyorsunuz?

Aylık Geliriniz? (TL)		Şehir merkezine ulaşımınızı ne tür taşıtla gerçekleştiriyorsunuz?			Toplam
		Şahsi Araba	Otobüs	Motosiklet, Bisiklet	
0- 1000	Sayı	1	7	0	8
	%	12,5%	87,5%	0,0%	100,0%
1001- 2000	Sayı	4	39	0	43
	%	9,3%	90,7%	0,0%	100,0%
2001- 3000	Sayı	11	17	2	30
	%	36,7%	56,7%	6,7%	100,0%
3001+	Sayı	14	3	0	17
	%	82,4%	17,6%	0,0%	100,0%
Toplam	Sayı	30	66	2	98
	%	30,6%	67,3%	2,0%	100,0%

Ankete katılan bütün katılımcılar içerisinde şehir merkezine ulaşımını şahsi aracıyla gerçekleştirenlerin oranı %30,6, otobüs ile gerçekleştirenlerin oranı %67,3, motosiklet- bisiklet ile gerçekleştirenlerin oranı %2'dir. Ankete katılanların büyük bir çoğunluğu (%67,3) şehir merkezine ulaşım konusunda toplu taşıma araçlarını kullanmaktadır. Aylık geliri 0 – 1000 TL ve 1001- 2000 TL arası olan dar gelirli içerisnde büyük bir oran şehrin merkezine ulaşımı otobüs ile gerçekleştirmektedir. Dar gelirli içerisnde şahsi araca sahip olanların sayısı sadece 5 kişidir (Tablo 13).

Tablo 13: Türkiye'deki diğer vatandaşların TOKİ konutlarında yaşamasını tavsiye eder misiniz?

Aylık Geliriniz?		Türkiye'deki diğer vatandaşların TOKİ konutlarında yaşamasını tavsiye eder misiniz?		Toplam
		Evet	Hayır	
0- 1000 TL	Sayı	4	4	8
	%	50,0%	50,0%	100,0%
1001- 2000 TL	Sayı	23	20	43
	%	53,5%	46,5%	100,0%
2001- 3000 TL	Sayı	19	11	30
	%	63,3%	36,7%	100,0%
3001 TL ve üzeri	Sayı	12	5	17
	%	70,6%	29,4%	100,0%
Toplam	Sayı	58	40	98
	%	59,2%	40,8%	100,0%

Bütün denekler içerisinde Türkiye'deki diğer vatandaşların TOKİ konutlarında yaşamasını tavsiye edenlerin oranı %59,2'dir. Tavsiye etmeyenlerin oranı ise %40,8'dir. Bu durumda TOKİ sosyal konut uygulamasında %59,2 oranında başarıya ulaşılmıştır diyebiliriz. Aylık geliri 0 – 1000 TL arası olanlar içerisinde tavsiye edenler ve etmeyenlerin oranı eşittir. Aylık geliri 1001 – 2000 TL olanlar içerisinde tavsiye edenlerin oranı %53,5, tavsiye etmeyenlerin oranı %46,5'tir. Aylık gelir düzeyi arttıkça diğer vatandaşların TOKİ konutlarında yaşamasını tavsiye edenlerin oranı artmaktadır. Aylık geliri 3001 TL ve üzeri olanlar içerisinde %70,6 ile büyük oranda diğer vatandaşların TOKİ konutlarında yaşamasını tavsiye etmektedir. (Tablo 14).

Tablo 14: TOKİ konutlarını tercih etme sebebiniz nedir?

Doğum yeriniz?		TOKİ konutlarını tercih etme sebebiniz nedir?					Toplam
		Piyasadaki diğer konutlara göre ucuz olması	Ödeme koşullarında kolaylık sağlanması	Toplu konut alanının düzenli olması	TOKİ konutlarının depreme dayanıklı olması	Eş- dost- akrabaya yakın olması	
Şanlıurfa	Sayı	7	8	31	7	9	62
	%	11,3%	12,9%	50,0%	11,3%	14,5%	100,0%
Diğer	Sayı	16	8	12	0	0	36
	%	44,4%	22,2%	33,3%	0,0%	0,0%	100,0%
Toplam	Sayı	23	16	43	7	9	98
	%	23,5%	16,3%	43,9%	7,1%	9,2%	100,0%

Ankete katılan bütün denekler içerisinde Şanlıurfa doğumlu olanların %11,3'ü TOKİ'nin konutları piyasadaki diğer konutlara göre daha ucuz olduğu için, %12,9'u ödeme koşullarında kolaylık sağlandığı için, %50'si toplu konut alanının düzenli bir yerleşim alanı olduğu için, %11,3'ü TOKİ konutlarının depreme dayanıklı olduğu için, %14,5'i eş-dost-akrabaya yakın olduğu için tercih etmektedir. Şanlıurfa dışından gelenlerin %44,4'ü TOKİ'nin konutları piyasadaki diğer konutlara göre ucuz olduğu için, %22,2'si ödeme koşullarında kolaylık sağlandığı için, %33,3'ü de toplu konut alanının düzenli bir yerleşim alanı olmasından kaynaklı tercih etmektedir. Bu tabloya göre sosyal konutlarda ikamet eden Şanlıurfalı hane halkının yarısı toplu konut alanı düzenli olduğu için tercih ederken, Şanlıurfa'ya dışarıdan gelen hane halkları daha çok piyasadaki diğer konutlara göre ucuz olduğu için tercih etmektedir. (Tablo 15).

Tablo 15: İkamet ettiğiniz konut alanında yaşamış olduğunuz en büyük sorun nedir?

Doğum yeriniz?		İkamet ettiğiniz konut alanında yaşamış olduğunuz en büyük sorun nedir?					Toplam
		Sosyal- kültürel uyum sorunu yaşadım	Konutun bulunduğu alan ile kent arasında ulaşımın yetersiz olması	Yeterli kamu hizmeti (Okul, sağlık ocağı, hastane vb.) alamıyorum	Yeterli altyapı hizmeti (su, kanalizasyon, elektrik, internet vb.) alamıyorum	Sosyal tesisler (kafe, sinema, lokanta vb.) yeterli düzeyde değildir	
Şanlıurfa	Sayı	1	36	8	7	9	61
	%	1,6%	59,0%	13,1%	11,5%	14,8%	100,0%
Diğer	Sayı	7	5	9	4	11	36
	%	19,4%	13,9%	25,0%	11,1%	30,6%	100,0%
Toplam	Sayı	8	41	17	11	20	97
	%	8,2%	42,3%	17,5%	11,3%	20,6%	100,0%

Ankete katılanlar içerisinde Şanlıurfalı hane halklarının yarısında fazlası (%59) konutun bulunduğu alan ile kent arasında ulaşımın yetersiz olmasından kaynaklı problem yaşamaktadır. Şanlıurfa dışından gelenler için ise en büyük problemi %30,6 ile yeterli düzeyde sosyal tesislerin bulunmaması, %25 ile yeterli düzeyde kamu hizmeti alınamaması ve %19,4 ile sosyal-kültürel uyum sorunu yaşanmaktadır. Ankete katılanların toplamına bakıldığında hem Şanlıurfalı hane halkları hem de dışarıdan gelenler için %42,3 ile en büyük sorunu şehir merkezine ulaşım oluşturmaktadır (Tablo 16).

Tablo 16: Toplu konut alanıyla ilgili yaşadığımız en büyük sorun nedir?

Doğum yeriniz?		Toplu konut alanıyla ilgili yaşadığımız en büyük sorun nedir?				Toplam
		Yeterli düzeyde yeşil alan bulunmaması	Çocuklar için yeterli düzeyde oyun alanı bulunmaması	Çevre düzenlemesinin yetersiz olması	Toplu konutun bulunduğu alanın iş yerine uzak olması	
Şanlıurfa	Sayı	7	7	10	38	62
	%	11,3%	11,3%	16,1%	61,3%	100,0%
Diğer	Sayı	19	6	3	8	36
	%	52,8%	16,7%	8,3%	22,2%	100,0%
Toplam	Sayı	26	13	13	46	98
	%	26,5%	13,3%	13,3%	46,9%	100,0%

Şanlıurfalıların toplu konut alanıyla ilgili yaşamış olduğu en büyük sorun %61,3 ile toplu konutun bulunduğu alanın iş yerine uzak olmasıdır. Çevre düzenlemesinin yetersiz olmasıyla ilgili problem yaşayanların oranı %16,1, çocuklar için yeterli derecede oyun alanı bulunmamasıyla ilgili problem yaşayanların oranı %11,3, yeterli düzeyde yeşil alan bulunmamasıyla ilgili problem yaşayanların oranı ise %11,3'tür. Şanlıurfa dışından gelenler için toplu konut alanıyla ilgili yaşamış oldukları en büyük sorun %52,8 ile yeterli düzeyde yeşil alan bulunmamasıdır. Toplu konutun bulunduğu alanın işyerlerine uzak olması ile ilgili problem yaşayanların oranı ise %22,2'dir. Ankete katılım sağlayanların tamamı göz önüne alındığında toplu konutun bulunduğu alanda yaşanan en büyük sorun %46,9 konutların işyerlerine uzak olmasıdır. Toplu konutun işyerlerine uzak olması alt gelir grubuna ait hane halklarına ek mali yük oluşturması açısından büyük problem teşkil etmektedir (Tablo 17).

Tablo 17: Mesleğiniz?

Doğum yeriniz?	Mesleğiniz?							Total
	Memur	İşçi	Emekli	Esnaf	Çiftçi	Serbest Meslek	İşsiz	
Şanlıurfa	11	23	5	8	1	6	8	62
	17,7%	37,1%	8,1%	12,9%	1,6%	9,7%	12,9%	100,0%
Diğer	15	8	5	3	0	3	2	36
	41,7%	22,2%	13,9%	8,3%	0,0%	8,3%	5,6%	100,0%
Total	26	31	10	11	1	9	10	98
	26,5%	31,6%	10,2%	11,2%	1,0%	9,2%	10,2%	100,0%

Ankete katılım gösteren katılımcılar içerisinde Şanlıurfa doğumlu olanların büyük bir çoğunluğunu işçi, memur ve esnaf kesimi oluşturmaktadır. İl dışından gelip sosyal konutlarda ikamet edenlerin %63,9'unu memur ve işçi kesimi oluşturmaktadır. Katılımcıların tamamı içerisinde memur kesimin oranı %26,5'tir. Sosyal konutların dar gelirlilere hitap etmesi gerekliliği göz önünde bulundurulduğunda bu konutlarda ikamet edenler içerisinde dar gelirli olarak tanımlayamayacağımız memur kesimin bulunması sosyal konut standartlarına uymamaktadır (Tablo 18).

Tablo 18: Devletten aldığımız yardımlar nelerdir?

Siz Dahil Aile Birey Sayınız Kaçtır?	Devletten aldığımız yardımlar nelerdir?		Toplam	
	Yardım almıyorum	Para yardımı		
2 kişi	Sayı	9	1	10
	%	90,0%	10,0%	100,0%
3 kişi	Sayı	24	0	24
	%	100,0 %	0,0%	100,0%
4 kişi	Sayı	23	0	23
	%	100,0 %	0,0%	100%
5 kişi	Sayı	28	2	30
	%	93,3%	6,7%	100,0%
6 Kişi ve üzeri	Sayı	10	1	11
	%	90,9%	9,1%	100,0%
Toplam	Sayı	94	4	98
	%	95,9%	4,1%	100,0%

Ankete katılanların katılımcıların tamamı içerisinde devletten yardım almayanların oranı %95,9, yardım alanların oranı ise %4,1'dir. Bu tabloya bakılarak sosyal konutlarda ikamet eden hane halklarının çoğunun yardıma muhtaç olmayan ailelerden oluştuğunu söylemek mümkündür. Devletten maddi yardım alan sadece 4 kişi bulunmaktadır (Tablo 19). Dar gelirlilere hitap etmesi gereken bu konutlarda ikamet eden hane halklarının devletten yardım almadan konut sahibi olabilmeleri güçleşmektedir. Konut sahibi olsalar bile sonrasında ortaya çıkan ekonomik problemler yaşam kalitelerini olumsuz etkilemektedir.

Tablo 19: TOKİ konutlarını tercih etme sebebiniz nedir?

Mesleğiniz?		TOKİ konutlarını tercih etme sebebiniz nedir?					Toplam
		Piyasadaki diğer konutlara göre ucuz olması	Ödeme koşullarında kolaylık sağlanması	Toplu konut alanının düzenli bir yerleşim alanı olması	TOKİ konutlarının depreme dayanıklı olması	Eş- dost akrabaya yakın olması	
Memur	Sayı	10	1	8	7	0	26
	%	38,5%	3,8%	30,8%	26,9%	0,0%	100,0%
İşçi	Sayı	2	4	21	0	4	31
	%	6,5%	12,9%	67,7%	0,0%	12,9%	100,0%
Emekli	Sayı	2	6	2	0	0	10
	%	20,0%	60,0%	20,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Esnaf	Sayı	3	2	4	0	2	11
	%	27,3%	18,2%	36,4%	0,0%	18,2%	100,0%
Çiftçi	Sayı	0	0	1	0	0	1
	%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Serbest Meslek	Sayı	2	1	4	0	2	9
	%	22,2%	11,1%	44,4%	0,0%	22,2%	100,0%
İşsiz	Sayı	4	2	3	0	1	10
	%	40,0%	20,0%	30,0%	0,0%	10,0%	100,0%
Toplam	Sayı	23	16	43	7	9	98
	%	23,5%	16,3%	43,9%	7,1%	9,2%	100,0%

Ankete katılanların tümüne baktığımızda TOKİ konutlarını tercih etme sebebi olarak en büyük oran %43,9 ile toplu konut alanının düzenli bir yerleşim alanı olmasıdır. Sonrasında %23,5 ile TOKİ konutlarının piyasadaki diğer konutlara göre ucuz olması gelmektedir. Ödeme koşulunda kolaylık sağlandığı için tercih edenlerin oranı %16,3, TOKİ konutları depreme dayanıklı olduğu için tercih edenlerin oranı %7,1 ve eş- dost- akrabaya yakın olmak istedikleri için tercih edenlerin oranı %9,2'dir. Memur kesimi içerisinde TOKİ konutlarının tercih edilme sebebinde en büyük oran %38,5 ile piyasadaki diğer konutlara göre ucuz olması gelmektedir. Toplu konut alanının düzenli bir yerleşim alanı olması %30,8, TOKİ konutlarının depreme dayanıklı olmasının oranı %26,9'dur. İşçi kesimi içerisinde TOKİ konutlarını tercih etme sebebinde en büyük oran %67,7 ile toplu konut alanının

düzenli bir yerleşim alanı olmasıdır. Emeklilerin tercih etme sebebi ise %60 ile büyük oranda ödeme koşullarında kolaylık saplanmasıdır (Tablo 20).

Tablo 20: Satın aldığınız konuta aylık ödediğiniz taksit tutarı ne kadardır?

Mesleğiniz?		Satın aldığınız konuta aylık ödediğiniz taksit tutarı ne kadardır? (TL)					Toplam
		0- 500 TL	501-1000 TL	1001-1500 TL	1501-2000 TL	2001 TL ve üzeri	
Memur	Sayı	2	1	11	7	5	26
	%	7,7%	3,8%	42,3%	26,9%	19,2%	100,0%
İşçi	Sayı	1	2	17	9	2	31
	%	3,2%	6,5%	54,8%	29,0%	6,5%	100,0%
Emekli	Sayı	1	2	7	0	0	10
	%	10,0%	20,0%	70,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Esnaf	Sayı	1	0	5	3	2	11
	%	9,1%	0,0%	45,5%	27,3%	18,2%	100,0%
Çiftçi	Sayı	0	0	1	0	0	1
	%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Serbest Meslek	Sayı	2	3	1	3	0	9
	%	22,2%	33,3%	11,1%	33,3%	0,0%	100,0%
İşsiz	Sayı	4	2	2	2	0	10
	%	40,0%	20,0%	20,0%	20,0%	0,0%	100,0%
Toplam	Sayı	11	10	44	24	9	98
	%	11,2%	10,2%	44,9%	24,5%	9,2%	100,0%

Katılımcıların tümü içerisinde ödenen taksit tutarlarına bakıldığında en yüksek oran %44,9 ile 1001 – 1500 TL arasındır. Memur, işçi, emekli, esnaf ve çiftçiler içerisinde en yüksek oran 1001- 1500 TL arası taksit miktarıdır. 1000 – 2000 TL arası aylık taksit miktarı ödeyenlerin oranı %69,4'tür. Konuta ödenen toplam tutar ve taksit tutarlarının minimum düzeyde tutulması dar gelirlilerin konut edinmesini kolaylaştırmak adına önem arz etmektedir (Tablo 22).

Tablo 21: Konutu satın alırken ekonomik olarak karşılaştığınız en büyük sorun nedir?

Mesleğiniz?		Konutu satın alırken, ekonomik olarak karşılaştığınız en büyük sorun nedir?				Toplam
		Ödeme koşulunda peşinat olması	Aylık ödediğim taksit tutarlarının fazla olması	Ödediğim toplam tutarın fazla olması	Konutu satın aldıktan sonra tadilat işleri için ek masraf yapma	
Memur	Sayı	5	11	2	8	26
	%	19,2%	42,3%	7,7%	30,8%	100,0%
İşçi	Sayı	1	10	16	4	31
	%	3,2%	32,3%	51,6%	12,9%	100,0%
Emekli	Sayı	0	5	2	3	10
	%	0,0%	50,0%	20,0%	30,0%	100,0%
Esnaf	Sayı	3	1	4	3	11
	%	27,3%	9,1%	36,4%	27,3%	100,0%
Çiftçi	Sayı	0	1	0	0	1
	%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Serbest Meslek	Sayı	1	2	3	3	9
	%	11,1%	22,2%	33,3%	33,3%	100,0%
İşsiz	Sayı	2	1	5	2	10
	%	20,0%	10,0%	50,0%	20,0%	100,0%
Toplam	Sayı	12	31	32	23	98
	%	12,2%	31,6%	32,7%	23,5%	100,0%

Katılımcıların konut alımında ekonomik olarak karşılaştıkları en büyük probleme bakıldığında %32,7'si konuta ödenen toplam tutarın fazla olması ve 31.6'sı aylık ödenen taksit tutarlarının fazla olması sebebiyle problem yaşamaktadır. Konutu satın aldıktan sonra tadilat işleri yaptığı için problem yaşayanların oranı %23,5'tir. Ödeme koşulunda peşinat olduğu için problem yaşayanların oranı ise %12,2'dir. Tablodan görüldüğü üzere konuta ödenen toplam tutar ve aylık ödenen taksit miktarı konusunda problem yaşayanlar oranı tüm katılımcıların yarısından fazladır (%64,3). Konut açığının oluşmaması ve dar gelirlilere yönelik konut edindirme uygulamalarının başarısı için dar gelirlilerin ödeme gücü doğrultusunda fiyat politikalarının belirlenmesi gerekliliği önem arz etmektedir. Ek olarak konut satın alındıktan sonra tadilat işleri için ek masrafın yapılması, dar gelirli için ek mali yük

oluşturmaması adına konut üretim malzemelerinin sağlam ve uzun ömürlü olması gerekliliğini ortaya çıkarmaktadır (Tablo 23).

Tablo 22: Satın aldığınız konutun ücretini hangi yolla ödediniz?

Mesleğiniz?		Satın aldığınız konutun ücretini hangi yolla ödediniz?				Toplam
		Bankalardan kredi çekerek	Sahip olunan tarla, arazi, ev veya arabayı satarak	Maaştan ödeme yaparak	Eş- dost- akrabalarından borçlanarak	
Memur	Sayı	13	0	5	8	26
	%	50,0%	0,0%	19,2%	30,8%	100,0%
İşçi	Sayı	13	4	8	6	31
	%	41,9%	12,9%	25,8%	19,4%	100,0%
Emekli	Sayı	3	1	4	2	10
	%	30,0%	10,0%	40,0%	20,0%	100,0%
Esnaf	Sayı	2	2	2	5	11
	%	18,2%	18,2%	18,2%	45,5%	100,0%
Çiftçi	Sayı	1	0	0	0	1
	%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Serbest Meslek	Sayı	1	2	4	2	9
	%	11,1%	22,2%	44,4%	22,2%	100,0%
İşsiz	Sayı	3	1	1	5	10
	%	30,0%	10,0%	10,0%	50,0%	100,0%
Toplam	Sayı	36	10	24	28	98
	%	36,7%	10,2%	24,5%	28,6%	100,0%

Konut ücretini ödeme yöntemine bakıldığında memurların yarısı, işçilerin %41,9'u ve çiftçilerin tamamı bankalardan kredi çekerek ödeme sağlamıştır. Katılımcıların tamamı içerisinde bankadan kredi çekerek ödeme yapanların oranı ise %36,7'dir. Yakın çevresinden borçlanarak ödeme yapanların oranı %28,6, maaştan ödeme yaparak konutu satın alanların oranı %24,5'tir. Ev, arazi, tarla veya arabasını satarak ödeme yapanların oranı ise %10,2'dir. Tabloya bakıldığında bankalardan kredi çekerek konut ücretini ödeyenler en yüksek orandadır. Düşük faizli konut kredilerinin verilmesi, dar gelirlilerin konut edinmesini kolaylaştıracak etmenler arasında önemli bir yer almaktadır (Tablo 24).

SONUÇ

Bireylerin toplum hayatına dahil olarak sağlıklı ve huzur içinde bir hayat sürdürmesinin önünde büyük bir sorun olan yoksulluk sorunu, bütün dünya üzerinde etkisini gösterdiği gibi ülkemiz içinde de bütün dönemlerde varlık göstermiştir. Cumhuriyet tarihimizin başlangıcından günümüze kadar sosyal devlet olma ilkesinin gerektirdiği şekilde yoksulluk sorununu en alt düzeye indirebilecek müdahaleleri yapma konusunda gayret sarf eden devlet, ekonomide meydana gelen kriz ortamlarının da etki etmesiyle dönem dönem uygulamış olduğu sosyal politika çalışmalarından da taviz vermek durumunda kalmıştır. İnsanların en temel ihtiyaçlarından biri durumundaki barınma ihtiyacı konusunda devletin tutumu, bu kriz ortamlarının da etkisiyle zaman içerisinde değişikliğe uğramıştır.

Cumhuriyet tarihimizin ilk zamanlarında orta sınıfa yönelik olarak memur konutları ihtiyacının çözümüne yönelik biçimde üretilen politikalar, kentlere olan göç hareketliliğinin ve nüfusun hızla artması üzerine yerini kentte çalışmakta olan dar gelirlilere yönelik barınma ihtiyacını gidermek amacıyla üretilen politikalara bırakmıştır. 1980 sonrasında etkisini hissettiren neo-liberal ekonomi yaklaşımı, barınma ihtiyacının giderilmesi konusunda üretilen politikalarda yetersiz kalsa da Ak Parti'nin 2002 yılında hükümeti devralmasıyla birlikte konutların üretilmesi ve dar gelirlilerin konut sahibi yapılması için büyük bir çalışma başlatılmış, bu çalışma doğrultusunda belirlemiş olduğu hedeflere ulaşma yönünde üretilmiş olan politikalar partinin başarısının temel taşlarından biri hâline gelmiştir.

Türkiye'de barınma sorununun çözümü için TOKİ tarafından üretilmekte olan konutlar sayı itibarı ile bir başarıya ulaşmış olarak değerlendirilse de konut üretimi sonrasında meydana gelen fiziki, sosyal ve ekonomik sorunlar, barınma probleminin bu konutların üretimi tamamlandıktan sonra da devam ettiğinin göstergesidir. Konut kooperatifleri pasif hale gelmesiyle konutların üretimi tekelinde sayılan bir pozisyon içerisinde olan TOKİ, dar gelirlilere yönelik olarak üretimini yaptığı aynı tip uygulamalar standartları düşük ve kullanışa uygun olmaması gibi sebeplerle eleştiri almaktadır. Eleştirilen bir başka uygulama ise dar gelirlilere yönelik olarak üretilen sosyal konutların finanse edilmesi maksadıyla gerçekleştirilen gösterişli konut alanlarına dair uygulamalardır. TOKİ'nin faaliyetlerini finanse

etmesi için bir araç olarak değerlendirilen bu uygulama, kentsel dönüşümün sonucunda dar gelirli vatandaşların yerlerinin değiştirilerek boşalan alanları varlıklı kesimin yararlanmasına sunmasıyla tartışmalara konu olmaktadır.

Sosyal konutlar, doğası itibarı ile dar gelirlilere yönelik olarak üretimi yapıldığı için konut ücretleri belirlenirken bunun göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Ankete katılanların konutu satın alırken ekonomik olarak karşılaştıkları en büyük soruna bakıldığında %32,7'si ödenen toplam tutar fazla olduğu için problem yaşamaktadır. TOKİ, sosyal konutlara ilişkin olarak fiyat politikası belirleme sürecinde bu konutlara ait kriterlerin, dar gelirlilerin içinde bulunduğu ekonomik koşullara göre belirlenmesi yönünde politikalar üretmesi gerekmektedir. Anketten elde edilen %32,7'lik oran düşük gibi görünse de dar gelirlilerin konutu satın alırken maliyetleri karşılama konusunda ödeme güçleri düşük olduğu göz önünde bulundurulduğunda bu problemi yaşayanların sayısının en aza indirildiği sosyal konut uygulamalarının geliştirilmesi gerekliliği büyük bir önem arz etmektedir.

Ankete katılan sosyal konut sahiplerinin konutta yaşamış oldukları en büyük soruna bakıldığında katılımcıların %42,3'ü konutun bulunduğu alan ile kent arasında ulaşımın yetersiz olduğunu belirtmiştir. Sosyal konutta ikamet eden katılımcıların %67,3'ünün şahsi aracının olmadığı göz önünde bulundurulduğunda kent merkezi ile toplu konutların bulunduğu alan arasındaki ulaşım sorunu en büyük sorunlardan biri haline gelmektedir. Dar gelirlilere yönelik olarak üretilmiş olan bu konutların, hane halkının ekonomik durumunda düşüslere yol açtığı, mekânsal dışlanma probleminin ortaya çıktığı izole edilmiş alanların oluşmasının önüne geçilmeli ve bu alanlarda ikamet edenlerin kent ile entegrasyonunu oluşturacak şekilde ulaşım imkanlarının geliştirilmesi gerekmektedir.

Katılımcıların ikamet ettiği sosyal konut ve sosyal konutun bulunduğu alan ile ilgili genel bir memnuniyet düzeylerini belirlemek amacıyla katılımcılara Türkiye'deki diğer vatandaşların TOKİ'nin sosyal konutlarında yaşamasını tavsiye eder misiniz sorusu soruldu. Ankete katılanların %59,2'sinin tavsiye ettiği sonucuna ulaşılmıştır. Ulaşım, konut fiyatları ve toplu konutun bulunduğu alan ile ilgili bazı problemler yaşansa da katılımcıların yarısından fazlası TOKİ'nin bu bölgede

uygulamış olduğu sosyal konut projesinden memnun olduğu sonucuna ulaşılmaktadır.

Bu çalışmamızın sonuçları göz önünde bulundurularak genel bir değerlendirme yapacak olursak; TOKİ'nin üretmiş olduğu sosyal konutların sosyal konut standartlarına uygunluğu, bu konutlarda ikamet eden dar gelirli vatandaşların ekonomik ve sosyal anlamda yaşamış oldukları sorunları ve hane halklarının konut ile ilgili memnuniyet düzeyleri, alan araştırması sonucunda elde edilen bulgular ile ortaya konulmaya çalışılmıştır. Bu amaçla şanlıurfa Eyyübiye ilçesi Akabe TOKİ Bölgesinde sosyal konutlarda ikamet eden 98 konut sahibinin vermiş olduğu cevaplara göre araştırmadan elde edilen bulgular şu şekildedir:

- Ankete katılanların cinsiyet dağılımlarına bakıldığında, daha çok erkek katılımcılara ulaşılmıştır. Anketlerin uygulandığı alanda ikamet eden hane halklarının kapalı bir sosyal yapı içinde olması sebebiyle kadın katılımcılara daha az ulaşılabilmıştir.
- Eğitim durumlarına bakıldığında katılımcıların %50'si lisans ve lisans üstü eğitim almıştır. Okur-yazar olmayanların oranı oldukça düşüktür.
- Katılımcıların aylık gelir düzeylerine bakıldığında %52,1'i 0 – 2000 TL arasında gelire sahiptir. Sosyal konutların dar gelirliilere hitap etmesi gerekliliği düşünüldüğünde TOKİ bu bölgede üretmiş olduğu konutların yarısından fazlasını dar gelirliilere sunmuştur.
- Doğum yeri özelliklerine bakıldığında katılımcıların %63,3' şanlıurfalıdır. İl dışından gelip sosyal konutlara yerleşenlerin oranı %36,7'dir. Anket sorularının sadece sosyal konutları satın almış olanlara uygulandığı göz önünde bulundurulduğunda il dışından gelen hane halklarının %41,7'sinin memur olması sebebiyle konutları satın almaya değil daha çok görev süreleri bitene kadar konut kiralamaya meyilli oldukları sonucu çıkarılabilir.
- Medeni durum özelliklerine bakıldığında katılımcıların %89,8'i evlidir.
- Hane halklarının birey sayısı özelliklerine bakıldığında 4, 5, 6 ve üzeri birey sayısı olan ailelerin oranı %65,3'tür. Bölgedeki sosyal

konutların oda sayısının (2+1) şeklinde olduğu göz önünde bulundurulduğunda oda sayısının ihtiyacı karşılamadığı sonucu çıkarılabilir.

- Sosyal konutları satın alanların yaş özelliklerine bakıldığında daha çok orta yaş grubuna ait kimseler konutlarda ikamet etmektedir.
- Aylık gelir oranı 2000 TL'nin altında olanların büyük bir çoğunluğu TOKİ konutlarını düzenli bir yerleşim alanı olduğu için tercih etmektedir. Aylık gelir arttıkça TOKİ konutlarını piyasadaki diğer konutlara göre daha ucuz olduğu için tercih edenlerin oranı artmaktadır.
- Konutlarda ikamet eden dar gelirli hane halklarının yaklaşık olarak yarısı konut ücretlerini ödeme konusunda problem yaşamaktadır. Konut fiyatlarının belirlenmesinde dar gelirli vatandaşların ödeme gücü oranında bir fiyat politikası belirlenmesi gerekliliği ortaya çıkmaktadır.
- Aylık gelir oranı arttıkça şehir merkezine ulaşımı şahsi aracıyla gerçekleştirenlerin oranı artmaktadır. Aylık geliri 2000 TL'nin altında olanların %90'ı şehir merkezine ulaşımı otobüs ile gerçekleştirmektedir. Şehir merkezine ulaşım konusunda yaşanan problemlerin giderilmesi için ulaşım imkân ve araçlarının geliştirilmesi gerekliliği ortaya çıkmaktadır.
- Konut bölgesinde yaşanan problemlerle ilgili sosyal konutlarda ikamet eden Şanlıurfalılar konutun bulunduğu alan ile şehir merkezi arasındaki ulaşımın yetersiz olması sonucu problem yaşarken, Şanlıurfa dışından gelenler konut bölgesinde sosyal tesislerin sayısının az olması ve yeterli kamu hizmeti alamaması sonucu problem yaşamaktadır. Ayrıca Şanlıurfa dışından gelenlerin %52,8'i konut bölgesinde yeterli düzeyde yeşil alan olmadığı için problem yaşamaktadır. Konutların ve konut bölgesinin bir yaşam alanı olması sebebiyle konut bölgesinde yeşil alanların sayısının artırılması daha sağlıklı koşullara sahip konut bölgelerinin oluşmasını sağlayacaktır.

- Konut bölgesinde oyun alanları konusunda problem yaşayanların oranı oldukça düşüktür. Katılımcıların %86,7'si oyun alanlarını yeterli bulmaktadır. Oyun alanlarının yeterli düzeyde olması konutlarda ikamet eden çocukların bedensel ve zihinsel gelişimleri için önem arz etmektedir.
- Konut üretimi yapılırken sadece konutun üretimi değil aynı zamanda su, elektrik, doğalgaz, internet gibi altyapı imkanlarının sağlanması, okul, sağlık ocağı, hastane gibi kamu hizmetlerinin verilmesi ve konut çevresinin düzenlenmesinin yapılması büyük önem arz etmektedir. Katılımcıların büyük bir bölümü konutun bulunduğu alandaki çevre düzenlenmesinin yeterli olduğunu belirtmektedir. Çevre düzenlemesi yetersiz diyenlerin oranı oldukça düşüktür. Bu çalışmanın yapıldığı bölgede Altyapı imkanları, kamu hizmetlerinin verilmesi ve çevre düzenlemesi konusunda TOKİ'nin başarılı olduğu sonucu çıkarılabilir.

KAYNAKÇA

- Akalın, M. (2016). Sosyal konutların Türkiye'nin konut politikaları içerisindeki yeri ve TOKİ'nin sosyal konut uygulamaları. *Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 26(1), 107-123.
- Akçay, B. (1999). Konut politikalarının yetmiş beş yıllık bilançosu. *Banka ve Ekonomik Yorumlar Dergisi*, 36, 75-96.
- Alkan, A. (1998). *Türkiye'de 1980'den sonra dar gelirlilerin konut sorunları*. Ankara: İmaj Yayınevi.
- Alkışer, Y., ve Yürekli, H. (2004). Türkiye'de "Devlet Konutu"nun dünü, bugünü, yarını. *İTÜ Mimarlık, Planlama, Tasarım Dergisi*, 3(1), 63-74.
- Altınsoy, A. (2013). Sosyal politika aracı olarak konut politikaları: Toplu konut idaresi başkanlığı (TOKİ) uygulamaları (Yayınlanmamış yüksek lisans tezi). İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü: İstanbul.
- Altuğ, F. (1989). *Kent ekonomisinin ilkeleri*. Bursa: Uludağ Üniversitesi Güçlendirme Vakfı Yayınları.
- Arnott, R. (1995). Time for revisionism on rent control. *Journal of Economic Perspectives*, 9(1), 102.
- Ayrim, S. M. (2007). Türkiye' de konut sorunu ve ilgili uygulamalar (Yayınlanmamış yüksek lisans tezi). Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü: Ankara.
- Bayraktar, E. (2007). *Bir insanlık konut hakkı*. İstanbul: Boyut Yayıncılık.
- Bektaş, A. (2017). Türkiye'de konut sorunu ekseninde kamu konut politikaları: Uygulamalar, aksaklıklar ve öneriler (Yayınlanmamış yüksek lisans tezi). İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü: İstanbul.
- Boelhouwer, P. (1993). Housing Finance in Seven European Countries: Financial Instruments and Government Expenditure. *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, 8(4), 406.
- Botein, H. (2007). Labor unions and affordable housing: An uneasy relationship. *Urban Affairs Review*, 42, 808.
- Coşkun, Y. (2015). Toki modeli ve finansal yapısının analizi. *Muhasebe, Bilim Dünyası Dergisi*, 17(3), 617-638.

- Çakır, E. (2014). Konut yatırımları ve konut talebini belirleyen faktörler: Ordu il merkezi hanehalkı araştırması (Yayınlanmamış yüksek lisans tezi). Ordu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü: Ordu
- Çetin, S. (2012). Kalkınmada kentleşme ve konut politikalarının önemi. *Hukuk ve İktisat Araştırmaları Dergisi*, 4(1), 293-299.
- Çoban, A. N. (2012). Cumhuriyetin ilanından günümüze konut politikası. *Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 67(3), 75-108.
- DPT. (1973). 3. Beş Yıllık Kalkınma Planı 1973-1978. Ankara: DPT Yayınları.
- DPT. (1978). 4. Beş Yıllık Kalkınma Planı 1978-1983. Ankara: DPT Yayınları.
- DPT. (1990). 6. Beş Yıllık Kalkınma Planı 1990-19994. Ankara: DPT Yayınları.
- DPT. (2000). 7. Beş Yıllık Kalkınma Planı 1996-2000. Ankara: DPT Yayınları.
- DPT. (2013). 10. Beş Yıllık Kalkınma Planı 2013-2018. Ankara: DPT Yayınları.
- DPT. (2014). 10. Beş Yıllık Kalkınma Planı 2013-2018. Ankara: DPT Yayınları.
- Erdem, V. (1986). *Hızlı şehirleşme ve konut sorunu içinde hızlı şehirleşmenin yarattığı ekonomik ve sosyal sorunlar*. Siyasi ve Sosyal Araştırmalar Vakfı (SİSAV) Yayınları: İstanbul.
- Erdönmez, H. (2007). Türkiye’de konut sorunu ve konut finansmanı (Yayınlanmamış yüksek lisans tezi). Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü: Konya.
- Erdut, Z. (2004). *Günümüzde sosyal politikanın açılımları*. Ankara: DİSK Yayınları.
- Eronat, İ. (1977). *Türkiye’de konut sorunu ve politikası*. Ankara: AİTİA Yayınları.
- Eşkinat, R., ve Tepecik, F. (2012). İnşaat sektörüne küresel bakış. *Afyon Kocatepe Üniversitesi İİBF Dergisi*. 16(1), 25-41.
- Ertürk, H., ve Sam, N. (2009). *Kent ekonomisi*. Güncellenmiş 3. Baskı. Bursa: Ekin Yayınevi.
- Gence, Ş. (2004). Türkiye’de konut sorununun çözümünde konut kooperatiflerinin rolü ve Eskişehir ilindeki konut kooperatiflerinin sorunlarının incelenmesi (Yayınlanmamış yüksek lisans tezi). Osmangazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü: Eskişehir.
- Göktaş, M. A. (1974). *Türkiye’de konut sorunları ve sosyal konut politikası*. İzmir: Ege Üniversitesi İktisadi ve Ticari İlimler Fakültesi Yayını.

- Gürel, S. (2001). *Türkiye’de göç ve bütünleşme sorunsalı içinde: 21. Yüzyıl karşısında kent ve insan*. İstanbul: Bağlam Yayınları.
- Hubert, F. (2003). Rent Control: Academic Analysis and Public Sentiment. *Swedish Economic Policy Review*, 10, 61-81.
- Kavrakoğlu, İ., ve Kaylan, A. R. (1983). *Konut sorunu ve çözüm için öneriler*. İstanbul: Hürriyet Ofset Matbaacılık.
- Kaboğlu, İ. (1988-1989). Çevre hakkı üzerine (Bir danıştay kararının düşündürdükleri): *İnsan Hakları Yıllığı*. 10-11, 107-137.
- Kara, M. (2010). Gecekondu dönüşüm projelerinin konut sorununun çözümündeki rolü: Ankara ili Gültepe ve Yatıkmusluk mahalleleri örneği. *Çanakkale 18 Mart Üniversitesi Girişimcilik ve Kalkınma Dergisi*, 5(2), 172-201.
- Karaman, Z. T. (1995). *Kent yönetimi ve politikası*. İzmir: Anadolu Mabaacılık.
- Karasu, M. A. (2009). Devletin değişim sürecinde belediyelerin konut politikalarında farklılaşan folü. *Süleyman Demirel Üniversitesi İİBF Dergisi*, 14(3), 245-264.
- Kayan, A. (1996). Belediye hizmetlerini özelleştirmenin nedenleri, amaçları, kapsamı ve yöntemleri: Şanlıurfa örneği (Yayınlanmamış yüksek lisans tezi). Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü: Ankara.
- Kayan, A. (2012). GAP bölgesinde çarpık kentleşme ve gecekondu sorunları: Diyarbakır, Gaziantep ve Şanlıurfa Örneği (Yayınlanmamış doktora tezi). Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü: Ankara.
- Kayan, A. (2013). Gap bölgesinde kentleşmeden doğan sorunlar ve çözüm önerileri. *Dicle Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 2 (3), 24-43.
- Kayan, A. (2017). Planlı dönemden önce kentleşme politikalarındaki sorunların günümüze yansımaları. *International Journal of Social Science Research*, 6 (2), 158-183.
- Kayan, A. (2018). Kentleşme sorunları kapsamında Şanlıurfa’nın çevre sorunları ve çözüm önerileri. *Çanakkale 18 Mart Üniversitesi Yönetim Bilimleri Dergisi*, 16(32), 299-328.
- Keleş, R. (1966). Sosyal konut politikası kavramı üzerinde bir deneme ve Türkiye’de sosyal konut politikası. *Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 21(2), 168-234.
- Keleş, R. (1990). *Kentleşme politikası*. Ankara: İmge Yayınları.
- Keleş, R. (1998). Konut kesiminde özelleştirmenin sorunları. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 43(3-4), 33-57.

- Keleş, R. (1998). *Kent bilim terimleri sözlüğü. 2. Baskı*. Ankara: İmge Kitabevi.
- Keleş, R. (2002). *Kentleşme politikası. 7. Baskı*. Ankara: İmge Kitabevi.
- Keleş, R. (2004). *Kentleşme politikası*. Ankara: İmge Kitabevi.
- Keleş, R. (2015). Konut politikalarımız. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 44(1), 63-98.
- Keleş, R. (2017). *Kentleşme politikası. 16. Baskı*. Ankara: İmge Kitabevi.
- Kesgin, B. (2012). *Yoksulluğa yerel müdahale sosyal belediyecilik*. Bursa: Ekin Yayın Dağıtım.
- Koç, N. (2016). Toplu konut idaresi (TOKİ) konutlarında kullanıcı (müşteri) memnuniyetinin değerlendirilmesi: İstanbul Kayaşehir örneği (Yayınlanmamış yüksek lisans tezi). Nişantaşı Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü: İstanbul.
- Müftüoğlu, H., ve Aydos V. (2001). *Türkiye’de kooperatifçilik: Türk konut kooperatifçiliğine alternatif bir model: Almanya*. İstanbul: İTO Yayınları.
- Olgun, H. (2014). Türkiye’de sosyal konut politikası: Seçilmiş Avrupa ülkeleriyle karşılaştırmalı bir analiz (Yayınlanmamış doktora tezi). Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü: Ankara.
- Oluğ, S. (2015). Bir kamu politikası aktörü olarak toplu konut idaresi başkanlığı’nın (TOKİ) değerlendirilmesi (Yayınlanmamış yüksek lisans tezi). Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü: İzmir.
- Özdemir, S. (2004). *Küreselleşme sürecinde refah devleti*. İstanbul: İTO yayınları.
- Özden, A. T. (2007). *Kapsamlı doğal afet risk yönetimi*. Ankara: ODTÜ Yayınları.
- Özpolat, A. (2014). Türkiye’de kentleşme politikaları ve konut talebini etkileyen faktörler: SVEC analizi (Yayınlanmamış doktora tezi). Gaziantep Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü: Gaziantep
- Öztürk, B. L. (2008). Türkiye’de konut sorunu ve konut finansman sistemi (Mortgage) (Yayınlanmamış yüksek lisans tezi). Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü: Eskişehir.
- Resmi Gazete. 24.3.1925
- Resmi Gazete. 27.2.1947
- Resmi Gazete. 27.5.1955

Resmi Gazete. 30.5.1928

Seyyar, A. (2011). *Sosyal politika bilimine giriş*. Ankara: Seçkin Yayınları

Smith, W. F. (1971). *Housing: The social and economic elements: Berkeley and Los Angeles*. *Universiy of California Press*, 16, 197.

Şahin, Y. (2005). Kira denetimi politikası üzerine bir değerlendirme. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 60(4), 214-233.

Şenkal, A. (2005). *Küreselleşme sürecinde sosyal politika*. İstanbul: Alfa Yayınları.

Tekeli, İ. (1994). Bir ülkede konut sorununun yanlış tanımlandığı konusunda kuşku belirdi mi konut sorunu çözüme yaklaşmış demektir. *ODTÜ Mimarlık Dergisi*, 94(260), 27-28.

Tekeli İ., İ. O. (1978). *Türkiye'de belediyeçiliğin evrimi*. Ankara: Türk İdareciler Derneği Yayınları.

Temel, S. (1992). *Türkiye'de sosyal konut ve sosyal konut politikası* (Yayınlanmamış yüksek lisans tezi). Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü: Ankara.

TOKİ. (19 Ekim 2012). TOKİ faaliyetleri. <http://www.toki.gov.tr>

TOKİ. (12 Aralık 2012). TOKİ faaliyetleri. <http://www.toki.gov.tr>

TOKİ. (20 Kasım 2012). TOKİ faaliyetleri. <http://www.toki.gov.tr>

TOKİ. (26 Aralık 2012). Özet rapor. <http://www.toki.gov.tr>

TOKİ. (2006). Araştırma dizisi-2, Türkiye'de konut sektörü ve T.C. Başbakanlık toplu konut idaresinin konut üretimindeki yeri. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı: Ankara

TOKİ. (2014). <http://www.toki.gov.tr>

TOKİ. (10 Ekim 2012). TOKİ Faaliyetleri. <http://www.toki.gov.tr>

Toprak, D. (2015). Uygulamada ortaya çıkan farklı refah devleti modelleri üzerine bir inceleme. *Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 21(1), 151-170.

Türel, A. (1989). 1980 sonrasında konut üretimindeki gelişmeler. *ODTÜ Mühendislik Fakültesi Dergisi*, 9(1), 137-154.

TÜSİAD. (1995). *Optimal devlet*. İstanbul: TÜSİAD Yayınları.

- Uluer, B. (1968). *Mesken idaresi ve kiracı eğitimi*. Ankara: İİB Yayını.
- Uğur, L. O., ve Balcı B. (2014). 2002-2012 yılları arasında T.C. Hükümetlerinin konut edindirme politikalarının irdelenmesi. *Düzce Üniversitesi Bilim ve Teknoloji Dergisi*, 2(2), 333-351.
- Yavuz, F. (1978). *Şehircilik*. Ankara: SBF Yayını.
- Yavuz, F. (1978). *Şehircilik: Sorunlar-uygulama ve politika*. Ankara: SBF Yayını.
- Yetkin, F. (2007). Avrupa Birliği ve konut politikaları üzerine bir inceleme. *Marmara Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi*, 23(2), 311-327.
- Yıldız, M. Y. (2006). Bolu il merkezinde hane halkının konut tercihine etki eden faktörlerin incelenmesi (Yayınlanmamış yüksek lisans tezi). Abant İzzet Baysal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü: Bolu
- Yörüken, T. (1968). *Batı Almanya, İtalya ve İspanya'da mesken politikası*. Ankara: İİB Yayını.
- Zariç, S. (2012). Türkiye’de kentsel planlama ve TOKİ’nin planlama yetkilerindeki genişlemenin boyutları. *Türk Dünyası Araştırmaları Vakfı Akademik Bakış Dergisi*, 28, 10.

EK: ANKET FORMU

TÜRKİYE'DE KONUT İHTİYACININ GİDERİLMESİNDE TOKİ'NİN ROLÜ VE ŞANLIURFA ÖRNEĞİ ARAŞTIRMA SORULARI

Değerli Katılımcılar,

Bu anketin amacı, TOKİ'nin Şanlıurfa'da ürettiği sosyal konutlarda ikamet eden vatandaşların yaşamış olduğu sosyal ve ekonomik sorunların tespitini sağlamaktır. Bu nedenle, hazırlamış olduğum bu anket sorularına objektif bir şekilde cevap vermeniz beklenmektedir. Vereceğiniz cevaplar Harran Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde hazırlamakta olduğum, **“Türkiye’de Konut İhtiyacının Giderilmesinde TOKİ’nin Rolü ve Şanlıurfa Örneği”** adlı yüksek lisans tezinde kullanılacaktır. Bundan dolayı da sorulara vereceğiniz cevaplar güvence altındadır.

Bu çalışmaya katkıda bulunup zaman ayırdığınız için şimdiden teşekkür eder, hayatınızda başarı ve mutluluklar dilerim.

İBRAHİM UĞRAŞ
Harran Üniversitesi
Kamu Yönetimi Anabilim Dalı
Yüksek Lisans Öğrencisi

1.Yaşınız?

a) 18-24 b) 25-35 c) 36-55 d) 56 ve üzeri

2.Cinsiyetiniz?

a) Erkek b) Kadın

3.Eğitim Durumunuz?

- a) Okur-yazar değil b) İlköğretim c) Lise d) Üniversite e) Yüksek Lisans-Doktora

4.Doğum Yeriniz?

- a) Şanlıurfa b) Diğer

5.Aylık Geliriniz(TL) ?

- a) 0-1000 TL b) 1001–2000 TL c) 2001–3000 TL d) 3001 TL ve üzeri

6.Siz dahil aile birey sayınız kaçtır?

- a) 2 Kişi b) 3 Kişi c) 4 Kişi d) 5 Kişi e) 6 Kişi ve üzeri

7.Mesleğiniz?

- a) Memur b) İşçi c) Emekli d) Esnaf e) Çiftçi f) Serbest Meslek g) İşsiz

8. Medeni durumunuz?

- a) Evli b) Bekar

9. İkamet ettiğiniz konutun fiziksel büyüklüğü ne kadardır(metrekare) ?

- a) 50-75 b) 76-100 c) 101-125 d) 126 ve üzeri

10. İkamet ettiğiniz konutun oda sayısı kaçtır?

- a) 1 b) 2 c) 3 d) 4 e) 5 ve üzeri

11. İkamet ettiğiniz konutu kullanışlı buluyor musunuz?

- a) Evet) Hayır

12. Konutunuzun oda sayısı ihtiyaçlarınızı karşılıyor mu?

- a) Evet b) Hayır

13. İkamet ettiğiniz konut ısı yalıtımı açısından yeterli midir?

- a) Evet b) Hayır

14. TOKİ konutlarını tercih etme sebebiniz nedir?

- a) Piyasadaki diğer konutlara göre ucuz olması
- b) Ödeme koşullarında kolaylık sağlanması
- c) Toplu konut alanının düzenli bir yerleşim alanı olması
- d) TOKİ konutların depreme dayanıklı olması
- e) Eş-Dost-Akrabaya yakın olma isteği
- f) Diğer (belirtiniz)

15. İkamet ettiğiniz konutta yaşamış olduğunuz en büyük sorun nedir?

- a) Sosyal-kültürel uyum sorunu yaşadım
- b) Konutun bulunduğu alan ile kent arasında ulaşımın yetersiz olması
- c) Yeterli kamu hizmeti (okul, sağlık ocağı, hastane vb.) alamıyorum
- d) Yeterli altyapı hizmeti (su, kanalizasyon, elektrik, internet vb.) alamıyorum
- e) Sosyal tesisler (kafe, sinema, lokanta vb.) yeterli düzeyde değildir
- f) Diğer (belirtiniz)

16. İkamet ettiğiniz konut size mi ait?

- a) Evet b) Hayır

17. Satın aldığınız konuta ödediğiniz ücret ne kadardır? (TL) (Dikkat! Bu soruya 16. Soruya ‘Evet’ diyenler cevap verecektir)

- a) 0-50.000 b) 50.001-100.000 c) 100.001-150.000 d) 150.001-200.000 e) 200.001 ve üzeri

18. Satın aldığınız konuta aylık ödediğiniz taksit tutarı ne kadardır? (TL) (Dikkat! Bu soruya 16. Soruya ‘Evet’ diyenler cevap verecektir)

- a) 0-500 b) 501-1000 c) 1001-1500 d) 1501-2000 e) 2001 ve üzeri

19. Konutu satın alırken ekonomik olarak karşılaştığınız en büyük sorun nedir? (Dikkat! Bu soruya 16. Soruya ‘Evet’ diyenler cevap verecektir)

- a) Ödeme koşulunda peşinat olması
- b) Aylık ödediğim taksit tutarlarının fazla olması
- b) Ödediğim toplam ücretin fazla olması
- d) Konutu satın aldıktan sonra tadilat işleri için ek masraf yapmak
- e) Diğer (belirtiniz)

20. Satın aldığınız konutun ücretini hangi yolla ödediniz? (Dikkat! Bu soruya 16. Soruya ‘Evet’ diyenler cevap verecektir)

- a) Bankalardan kredi çekerek
- b) Sahip olunan tarla, arazi, ev veya arabayı satarak
- c) Maaştan ödeme yaparak
- d) Eş-Dost-Akrabalardan borçlanarak
- e) Diğer (belirtiniz).....

21. Satın aldığınız konut haricinde gayrimenkulünüz(tarla, arsa, daire vb.) var mı? (Dikkat! Bu soruya 16. Soruya ‘Evet’ diyenler cevap verecektir)

- a) Evet b) Hayır

22. Aidat ödüyor musunuz?

a) Evet b) Hayır

23. Aidat ödüyorsanız aylık ne kadar ödüyorsunuz? (TL) (Dikkat! Bu soruya 22. Soruya ‘Evet’ diyenler cevap verecektir)

a) 0-50 b) 51-75 c) 76-100 d) 101-125 e) 126 ve üzeri

24. Aidat ödemek sizi ekonomik olarak zorluyor mu? (Dikkat! Bu soruya 22. Soruya ‘Evet’ diyenler cevap verecektir)

a) Evet b) Hayır

25. Devletten aldığınız yardımlar nelerdir?

a) Yardım almıyorum

b) Para yardımı

c) Gıda-Giyim yardımı

d) Diğer (belirtiniz)

26. Toplu konutun geneline bakıldığında düzenli bir yerleşim alanı mıdır?

a) Evet b) Hayır

27. İkamet ettiğiniz konuttaki imalat hataları nelerdir?

a) Su tesisatında sızıntı b) Duvarda nemlenme c) Sıva-Boya dökülmesi

d) İmalat hatası yoktur e) Diğer (belirtiniz).....

28. Toplu konut alanıyla ilgili yaşamış olduğunuz en büyük sorun nedir?

a) Yeterli düzeyde yeşil alan bulunmaması

b) Çocuklar için yeterli düzeyde oyun alanı bulunmaması

c) Çevre düzenlemesinin yetersiz olması

d) Toplu konutun bulunduğu alanın işyerine uzak olması

e) Diğer (belirtiniz)

29. Şehir merkezine ulaşımınızı ne tür taşıtla gerçekleştiriyorsunuz?

a) Şahsi araba

b) Otobüs

c) Motosiklet, bisiklet

d) Diğer (belirtiniz)

30. Türkiye'deki diğer vatandaşların TOKİ konutlarında yaşamasını tavsiye eder misiniz?

a) Evet b) Hayır

