

**TÜRKİYE’DE KİRALIK KONUT: ANKARA ÖRNEĞİNDE TALEP VE
KULLANIM ÖZELLİKLERİ**

Aysu UĞURLAR

**DOKTORA TEZİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA**

**GAZİ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**EKİM 2013
ANKARA**

Aysu UĞURLAR tarafından hazırlanan “TÜRKİYE’DE KİRALIK KONUT: ANKARA ÖRNEĞİNDE TALEP VE KULLANIM ÖZELLİKLERİ” adlı bu tezin Doktora tezi olarak uygun olduğunu onaylarım.

Yrd.Doç.Dr. Tanyel ÖZELÇİ ECERAL
Tez Danışmanı, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı

Bu çalışma, jürimiz tarafından oy birliği ile Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalında Doktora tezi olarak kabul edilmiştir.

Prof. Dr. Ali TÜREL
Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, ODTÜ

Yrd.Doç.Dr. Tanyel ÖZELÇİ ECERAL
Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, G.Ü

Doç.Dr. Nilgün GÖRER TAMER
Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, G.Ü

Doç.Dr. Nihan ÖZDEMİR SÖNMEZ
Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, G.Ü

Doç.Dr. Nil UZUN
Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, ODTÜ

Tez Savunma Tarihi: 11/11/2013

Bu tez ile G.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü Yönetim Kurulu Doktora derecesini onamıştır.

Prof. Dr. Şeref SAĞIROĞLU
Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürü

TEZ BİLDİRİMİ

Tez içindeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edilerek sunulduğunu, ayrıca tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada bana ait olmayan her türlü ifade ve bilginin kaynağına eksiksiz atıf yapıldığını bildiririm.

Aysu UĞURLAR

TÜRKİYE’DE KİRALIK KONUT: ANKARA ÖRNEĞİNDE TALEP VE KULLANIM ÖZELLİKLERİ

(Doktora Tezi)

Aysu UĞURLAR

**GAZİ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

Ekim 2013

ÖZET

Konut sosyal, ekonomik, fiziksel boyutlarıyla çok yönlü bir olgudur. Bu özellikleri ile aynı zamanda bir üretim ve tüketim malı olarak konutun başka bir nesneyle ikame edilememesi, konut piyasasına diğer piyasalardan farklı bir nitelik kazandırmakta ve devletin bu piyasaya müdahale etmesini gerekli kılmaktadır. Bir konut piyasasında mülk ve kiralık konut piyasası birbirleri ile ayrılmaz biçimde bağlantılıdır. Bu nedenle kiralık konut piyasası, konut piyasasının önemli bir bileşenidir. Bu tez çalışmasında Ankara Metropolen örneğinde kiralık konut talebi ve kullanım özellikleri çerçevesinde kiralık konut piyasasının anlaşılması ve kentsel politika ve stratejilerin geliştirilmesi amaçlanmıştır. Bu kapsamda planlama, mevzuat, politikalar gibi yasal ve yönetsel araçlarla ortaya çıkan arzın çeşitliliği ve bunların talebi nasıl yönlendirdiği Türkiye ve dünya örnekleri çerçevesinde tartışılmaktadır. Hanehalkı anketleri ile gerçekleştirilen alan araştırması çerçevesinde Ankara’daki kiracı hanehalklarının çeşitliliği, hareketliliği, kiralık konutların mekânsal özellikleri ile kiralık konut sunum çeşitliliği araştırılmıştır. Tezin bulguları kiralık konut kullanımının, tüm gelir grupları tarafından farklı nedenlerle tercih edilen bir kullanım biçimi olduğunu ortaya koymuştur. Buna göre kiralık konut kullanımı üç farklı tipoloji sergilemektedir. Birincisi kentin eğitim ve istihdam olanaklarından yararlanan genç ve öğrenci hanehalkları

tarafından “geçici” olarak tercih edilen bir konut kullanım biçimi olmasıdır. İkincisi mülk konut edinme imkânına sahip hanehalklarının konut sahipliğine geçiş sürecinde “yarı kalıcı” olarak kiralık konutu tercih etmeleridir. Üçüncüsü ise mevcut piyasa koşullarında, mülk konut edinme olanağına sahip olmayan, birikim gücünden yoksun düşük gelir grubu kiracı hanehalklarının başka bir alternatif olamadığı için kiralık konut “zorunlu ve sürekli” bir konut kullanım biçimidir. Ayrıca kiralık konut hanehalklarına rahat hareket edebilme olanağı sağlayan, mülk konuttan daha esnek bir konut kullanım biçimidir. Tüm bu özellikleri ile kiralık konutun dinamik, gerekli ve özellikle metropol kentlerde vazgeçilemeyecek bir kullanım biçimi olduğu görülmektedir. Buna karşın politikalar mülk konutu özendirilmektedir. Kira düzenlemelerine ilişkin mevzuat yeterli değildir. Bu çerçevede sürdürülebilir bir konut ve kiralık konut piyasası için politika ve stratejilerin arz ve talep odaklı geliştirilmesi önemlidir. Bu kapsamda her gelir grubundan kiracıların taleplerine uygun nitelikli ve fiyatlı konutlara erişimi sağlayacak kiralık konut üretimi ve araçları geliştirilmelidir. Mevcut konut finansmanı ve kira düzenlemeleri ile ilgili politikalar, mülk ve kiralık konutun bir arada işleyişini sağlayacak biçimde yönlendirilmelidir.

Bilim Kodu : 801.1.077

Anahtar Kelimeler : Kiralık konut, kiracı hanehalkı, kiralık konut politikaları, konut politikaları, planlama, Ankara

Sayfa Adedi : 318

Tez Yöneticisi : Yrd. Doç.Dr. Tanyel ÖZELÇİ ECERAL

**RENTAL HOUSING IN TURKEY: DEMAND AND TENANCY
ATTRIBUTES OF ANKARA CASE
(PhD. Thesis)**

Aysu UĞURLAR

**GAZI UNIVERSITY
GRADUATE SCHOOL OF NATURAL AND APPLIED SCIENCES
October 2013**

ABSTRACT

Housing is a multi-dimensional phenomenon with its social, economic and physical aspects. The housing market necessitates the government interference, and also differs from other markets as a housing unit, both as consumption and a production good, cannot be substituted by another good. Housing markets are segmented through home occupancy and rental housing markets. Therefore, rental housing market is a significant component of housing market. The aim of this thesis is to understand the demand for rental housing and tenancy attribute through the case of Ankara Metropolitan and to develop strategies and policies for rental housing market. In this framework, the supply diversity set in by legislative and planning tools and how this supply directed the demand are discussed through the world and Turkish literature. It is aimed to investigate the diversity of tenants, the mobility of households, the spatial characteristics of the rental housing stock and the diversity of the rental housing supply with the households surveys carried out in Ankara. The findings of the survey reveal that the rental housing is preferred by different income groups for different reasons, which can be grouped under three headings. Considering the evidences of the case study, rental housing tenancy is preferred “temporarily” by the younger households and students who benefit from educational and employment facilities of the city. On the other hand, second group of households are those which have the opportunity to purchase a house, but prefer to live as a

tenant until they shift to homeownership. These households may be considered as “semi-permanent tenant” in this stage. However, the third group of rental housing is an “obligatory and persistent” for low income group who do not have the opportunity to purchase a house as the lack of wealth accumulation in existing market conditions. Additionally, rental housing may be thought as a more flexible housing tenure compared to the home occupancy. All these characteristics of rental housing present the dynamic, essential and indispensable characteristics of the rental housing, especially in the metropolitan areas. However, the policies generally encourage homeownership, and also the legislations and regulations on rental housing are inadequate. For a sustainable housing and rental housing market, supply and demand oriented policies and strategies should be developed. In this context, rental housing production and regulative instruments should be created for all income groups. Policies on housing finance and rent regulations should provide the necessity conditions for a well functional property and rental housing market.

Science Code : 801.1.077

Key Words : Rental housing, tenant household, rental housing policies, housing policies, planning, Ankara

Page Number : 318

Supervisor : Assist. Prof. Dr. Tanyel Ecerel Özelçi

TEŞEKKÜR

Tez çalışmalarım boyunca her türlü destek ve katkıları ile bana yol gösteren değerli hocam Yrd. Doç. Dr. Tanyel Özelçi Eceral'a sonsuz teşekkürlerimi sunarım. Öneri ve katkılarıyla tezin gelişmesini sağlayan jüri üyeleri Prof. Dr. Ali Türel, Doç. Dr. Nilgün Görür Tamer, Doç. Dr. Nihan Özdemir Sönmez ve Doç. Dr. Nil Uzun'a teşekkürlerimi sunarım.

Her zaman ve her koşulda desteklerini hiçbir zaman esirgemeyen, uzun ve yorucu çalışma zamanlarında hep yanımda olan annem Meryem Uğurlar, babam Niyazi Uğurlar, ağabeyim Levent Uğurlar'a sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Tez çalışmalarımın yoğun olduğu dönemlerde her türlü anlayışı gösteren Gazi Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölüm Başkanı Prof. Dr. Gülseven Ubay Tönük'e, tez çalışmalarım süresince beni sabırla dinleyip desteklerini esirgemeyen başta sevgili arkadaşım Öğr. Gör. Dr. Nilüfer Gürer ve Araş. Gör. Dr. Leyla Alkan'a, Öğr. Gör. Dr. S. Bahar Yenigül, Öğr. Gör. Dr. Burcu Çıngı Özuduru, Öğr. Gör. Dr. Aslı Gürel Üçer'e ve Araş. Gör. Kadriye Burcu Yavuz, Araş. Gör. Seher Özkazanç ve Araş. Gör. Sezen Savran'a teşekkürlerimi sunarım. Ayrıca tez çalışmalarımın yoğunlaştığı dönemlerde atölye derslerindeki yükümü hafifleten Yrd. Doç. Dr. Fatma Erdoğanaras ve Yrd. Doç. Dr. Ülkü Duman Yüksel'e teşekkürü bir borç bilirim.

Tez çalışması, Yüzüncü Yıl Üniversitesi Bilimsel Araştırma Proje Daire Başkanlığı tarafından desteklenen bilimsel araştırma projesi kapsamında geliştirilmiştir. Tez çalışma sürecinde özellikle alan araştırmasında gerekli desteğin sağlanmasında katkısı olan Yüzüncü Yıl Üniversitesi Rektörlüğü'ne ve Yüzüncü Yıl Üniversitesi Bilimsel Araştırma Projesi Birimi'ne ve personeli Ayten Çakan'a yardım ve destekleri için teşekkür ederim.

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖZET.....	iv
ABSTRACT.....	vi
TEŞEKKÜR.....	viii
İÇİNDEKİLER	ix
ÇİZELGELERİN LİSTESİ.....	xiii
ŞEKİLLERİN LİSTESİ	xix
HARİTALARIN LİSTESİ.....	xx
SİMGELER VE KISALTMALAR.....	xxi
1. GİRİŞ	1
2. KONUT PİYASASI VE KİRALIK KONUT SEKTÖRÜ	10
2.1. Konut Olgusu ve Özellikleri.....	10
2.2. Konut Piyasası, Alt Piyasalar	13
2.3. Kiralık Konut Arzı.....	19
2.3.1. Kiralık konut arzının aktörleri	22
2.3.2. Kiralık konut arzını etkileyen faktörler	27
2.4. Kiralık Konut Talebi	29
2.4.1. Kiralık konut talebinin aktörleri	29
2.4.2. Kiralık konut talebini etkileyen faktörler	33
2.5. Konut Piyasası Çerçevesinde Kiralık Konut Sektörünün Değerlendirilmesi	40
3. DÜNYADA KİRALIK KONUT SİSTEMİN ÖZELLİKLERİ: ARZ-TALEP, POLİTİKALAR, UYGULAMALAR	42
3.1. Konut Politikalarına Genel Bakış	42

Sayfa

3.2.Refaf(Kapitalizmi) Rejimleri ve Kiralık Konut Sektörü	45
3.3.Gelişmiş Ülkelerde Kiralık Konut	53
3.3.1. Sosyal kiralık konut sektörünün oluşum ve gelişim süreci	55
3.3.2. Küreselleşme sürecinde refah rejimlerinde sosyal kiralık konut.....	64
3.3.3. Sosyal kiralık konut ve planlama	82
3.3.4. Küreselleşme sürecinde özel kiralık konut ve özellikler.....	86
3.3.5. Özel kiralık konut sektörüne yönelik düzenlemeler.....	91
3.3.6. Özel kiralık konut sektörüne yönelik kira düzenleme uygulamaları	97
3.4. Gelişmekte Olan Ülkelerde Kiralık Konut	105
3.5. Dünyada Kiralık Konut Sektörü ve Uygulamalarının Değerlendirmesi	110
4. TÜRKİYE'DE KONUT VE KİRALIK KONUT PİYASASI, KONUT VE KİRALIK KONUT POLİTİKALARININ GELİŞİMİ.....	115
4.1.Türkiye'de Kiralık Konut Arzı	117
4.1.1.Kamu sektörü	123
4.1.2. Özel sektör.....	131
4.1.3. Enformel sektör	133
4.2. Türkiye'de Kiralık Konut Talebi	135
4.3. Türkiye'de Konut Politikaları	140
4.3.1.1923-1962 Planlı dönem öncesi	141
4.3.2.Planlı dönem.....	143
4.3.3. Politik süreçler içerisinde Toplu Konut İdaresi'nin değişimi	149
4.3.4. Türkiye'de kira politikaları ve düzenlemeleri.....	152
4.4. Türkiye'de Kiralık Konut Piyasası ve Politikalarının Değerlendirilmesi	165

Sayfa

5. ANKARA KONUT ALANLARININ GELİŞİMİ VE KONUT PİYASASI	168
5.1. Ankara'nın Konut Alanları Gelişim Süreci	168
5.1.1. 1923-1950 yılları konut alanları gelişimi	168
5.1.2. 1950-1980 yılları konut alanları gelişimi	173
5.1.3. 1980'den günümüze konut alanları gelişimi	176
5.2. Ankara'nın Güncel Mülk ve Kiralık Konut Piyasası	181
5.3. Ankara'nın Konut Alanları Gelişimi ve Mevcut Konut Piyasasına İlişkin Değerlendirme	194
6. ALAN ARAŞTIRMASI: ANKARA'DA KİRACI HANEHALKLARI VE KİRALIK KONUT PİYASASI	198
6.1. Çalışma Alanı ve Örneklem Seçimi	198
6.2. Örneklem İçinde Yer Alan Kiracı Hanehalklarının Genel Özellikleri	200
6.3. Kiralık Konut Kullanımı ve Kiracı Hanehalkları	202
6.3.1. Kiralık konut talebi ve kiracı hanehalklarının çeşitliliği	210
6.3.2. Kiralık konut sunumu, kiracı hanehalklarının hareketliliği	219
6.3.3. Kiralık konut piyasası, mekan ve kiracı hanehalkları	223
6.3.4. Kiralık konut piyasası, ekonomik erişilebilirlik ve kiracı hanehalkları	241
6.3.5. Kiralık konut piyasası, politikalar, planlama.....	251
6.4. Kiracı Hanehalkları Alan Çalışması Bulgularının Değerlendirilmesi	256
7. SONUÇ	261
KAYNAKLAR	278
EKLER.....	292

Sayfa

EK-1. Bazı Avrupa ülkelerinde genç ve orta yaşlı hanehalklarının konut kullanım biçimi	293
EK-2. Toplu Konut İdaresi genel satış koşulları	294
EK-3. Ankara merkez ilçeleri kiralık ve satılık konut değerleri	296
EK-4. Ankara planlama bölgeleri, alt bölgeler ve bölgeler içinde yer alan mahalleler	299
EK-5. Kiracı hanehalkı anketi	301
EK-6. Farklı gelir grubu kiracı hanehalklarının diskriminant analizi model sonuçlarına göre ayırıcı değişkenlerin farklılığı	306
EK-7. Kiracı hanehalkları konut özellikleri	307
EK-8. Mahallelere göre kiracı hanehalklarının yer değiştirme nedenleri	308
EK-9. Kiracı hanehalkları yaşam evresi, ev sahibi olma isteği arasındaki ilişki	316
ÖZGEÇMİŞ	317

ÇİZELGELERİN LİSTESİ

Çizelge	Sayfa
Çizelge 3.1. Düalist ve üniter kiralama sistemleri arasındaki temel farklılıklar.....	48
Çizelge 3.2. Konut kullanım biçimlerinin oranına göre gelişmiş ülkelerin sınıflanması (1992 yılı verilerine göre).....	51
Çizelge 3.3. Üç tür refah devleti rejiminin konut sistemleri arasındaki farklar	52
Çizelge 3.4. Farklı refah rejimleri ve kiralama sistemlerine sahip ülkelerin konut kullanım biçimleri	54
Çizelge 3.5. Sanayileşme ve refah devletleri öncesi yapı	63
Çizelge 3.6. Sosyal refah devleti yapısı	63
Çizelge 3.7. Post-sosyal refah devleti yapısı.....	64
Çizelge 3.8. Bazı Avrupa ülkelerinde sosyal konut oranı (%) -2008 yılı	65
Çizelge 3.9. Bazı Avrupa ülkelerinde sosyal konut arzının aktörleri	69
Çizelge 3.10. Bazı Avrupa ülkelerinde sosyal konutla ilgili karar mercileri	71
Çizelge 3.11. Bazı Avrupa ülkelerinde sosyal konutu destekleyen kamu sektörü sübvansiyon çeşitleri	72
Çizelge 3.12. Bazı Avrupa ülkelerinde sosyal ve özel kiralık konut kiralalarının belirlenmesi ve kira yardımı	73
Çizelge 3.13. Sosyal konut sisteminden yararlanmada uygunluk ve öncelik kriterleri.....	78
Çizelge 3.14. Bazı Avrupa ülkelerinde sosyal ve özel demografik yapı ve gelir durumu	79
Çizelge 3.15. 2006-2007 yıllarında İngiltere’de konut kullanım biçimlerine göre medyan brüt gelir	79
Çizelge 3.16. Bazı Avrupa ülkelerinde sosyal konutların satılma, özelleştirme biçimi	81
Çizelge 3.17. Doğu ve Orta Avrupa ülkelerinde 1990-2000 sonrası sosyal konutların ve toplam özelleştirmenin oranı (%)......	82

Çizelge	Sayfa
Çizelge 3.18. Farklı ülkelere göre özel kiralık konut sektörünün tanımlanması	86
Çizelge 3.19. Arzın (ev sahiplerinin) türüne göre özel kiralık konut arzını sağlayan aktörler	87
Çizelge 3.20. 1980’den bu yana özel kiralık konut sektörünün gelişimi (%)	89
Çizelge 3.21. İngiltere’de hanehalklarının yaşlarına göre konut kullanım biçiminin dağılımı	90
Çizelge 3.22. 2000’li yıllarda düzenlemelerin düzeyine (gücüne) genel bir bakış....	98
Çizelge 3.23. Kira gelirlerinin gelir vergisi uygulamaları	104
Çizelge 3.24. Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin kentlerine ilişkin konut kullanım biçimi (%) (2001-2003)	113
Çizelge 4.1. Kapitalistleşme sürecinde Türkiye’de konut üretim aşamaları.....	118
Çizelge 4.2. Konut yapı ruhsatlarının üretici kesimlere göre dağılımı (2002-2011).....	122
Çizelge 4.3. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’nın 1984-2003 yılları arası İdare arsaları üzerinde konut üretimi.....	126
Çizelge 4.4. 2003-2012 yılları arasında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından üretilen konutların uygulama alanları	127
Çizelge 4.5. Türkiye’de gecekondulu ve gecekondulu nüfusu (1955-2002)	134
Çizelge 4.6. Türkiye kentsel-kırsal konut kullanım biçimi ve oranları (%).....	135
Çizelge 4.7. Türkiye hanehalkı tipleri ve oranı (%).....	137
Çizelge 4.8. Türkiye tek kişilik hane yaş grupları.....	137
Çizelge 4.9. Türkiye gelir gruplarına göre konut kullanım biçimi (2008-2011).....	139
Çizelge 4.10. Türkiye gelir gruplarına göre konut masrafları (2008-2011).....	139
Çizelge 4.11. 6306 Sayılı Yasa kapsamında 2013 yılı il bazlı kira yardım miktarları	160

Çizelge	Sayfa
Çizelge 4.12. 2012 yılı aylık ortalama faiz oranları ve konut kredi hacmi (%) değişimleri.....	162
Çizelge 4.13. Farklı faiz oranlarında farklı kredi tutarlarının geri ödemesi.....	163
Çizelge 4.14. Hanehalkı tüketim harcamaları eğilim anketine gelir ve harcama	164
Çizelge 5.1. Ankara metropoliten alan merkez ilçeleri konut kullanım biçimi (2000).....	182
Çizelge 5.2. Ankara yapı stoku ve bina yapım türü - 2000 yılı	183
Çizelge 5.3. Ankara Büyükşehir Belediyesi merkez ilçeleri gecekondü sayısı nüfusu.....	183
Çizelge 5.4. Ankara satılık konut ve kiralık konut sayısı.....	184
Çizelge 5.5. Bölgelere göre kiralık ve satılık konut, alt ve üst değerleri (Ankara)	188
Çizelge 5.6. Ankara’da bölgelere göre ilçelerin temsil ettiği piyasalar	197
Çizelge 6.1. Çalışma alanı örnekleme.....	199
Çizelge 6.2. Hanehalklarının demografik yapısı.....	201
Çizelge 6.3. Hanehalklarının eğitim düzeyi.....	201
Çizelge 6.4. Hanehalklarının ekonomik yapısı.....	202
Çizelge 6.5. Hanehalklarının minimum, maksimum ve ortalama gelirleri (TL).....	204
Çizelge 6.6. Farklı gelir gruplarına göre hanehalklarının sayısı.....	204
Çizelge 6.7. Konutu paylaşma biçimi.....	206
Çizelge 6.8. Kiracı hanehalklarının değişen hareketlilik sayısı ve konut kullanım biçimi.....	207
Çizelge 6.9. Kiracı hanehalklarının yaşam evrelerine göre konutu paylaşma biçimi.....	211

Çizelge	Sayfa
Çizelge 6.10. Kiracı hanehalklarının yaşam evrelerine göre yaş aralıkları.....	211
Çizelge 6.11. Kiracı hanehalklarının geliri ile sosyo-demografik değişkenlerin ilişkisi.....	212
Çizelge 6.12. Kiracı hanehalklarının geliri ile sosyo-ekonomik değişkenlerin ilişkisi.....	213
Çizelge 6.13. Diskriminat analizinde yer alan değişken ve tanımları.....	215
Çizelge 6.14. Wilks' lamda grup ortalamaların eşitliği testi	216
Çizelge 6.15. Farklı gelir gruplarındaki kiracı hanehalklarının diskriminant fonksiyonuna ilişkin standartlaştırılmış katsayılar	217
Çizelge 6.16. Farklı gelir gruplarındaki kiracı hanehalklarının diskriminant analizi sınıflandırma sonuçları.....	217
Çizelge 6.17. Kiracı hanehalklarının aylık toplam geliri ile ödenilen kira arasındaki korelasyon	218
Çizelge 6.18. Kiracı hanehalklarının ödedikleri aylık kira ile toplam ulaşım masrafı arasındaki korelasyon.....	218
Çizelge 6.19. Bağımsız bir hanehalkı olduktan sonra kiracı hanehalklarının hareketlilik sayısı ve konut kullanım biçimi.....	220
Çizelge 6.20. İlk bağımsız hanehalkı olduktan(ilk hareketlilik) sonra konut kullanım biçimi ve konut değiştirme nedenleri.....	221
Çizelge 6.21. İkinci hareketliliğe geçişte konut kullanım biçimi ve konut değiştirme nedenleri.....	222
Çizelge 6.22. Üç ve üzeri hareketliliğe geçişte konut kullanım biçimi ve konut değiştirme nedenleri.....	223
Çizelge 6.23. Mahallerin kent merkezine (Kızılay) yaklaşık yakınlığı (km).....	224
Çizelge 6.24. Mahallelere göre hanehalkı geliri - tanımlayıcı istatistikleri.....	228
Çizelge 6.25. Mahallelere göre ödenen kira- tanımlayıcı istatistikleri.....	228
Çizelge 6.26. Mahallere göre kiracı hanehalklarının gelir grupları.....	229
Çizelge 6.27. Kiracı hanehalklarının geliri ve kira değerleri arasındaki ilişkisi.....	230

Çizelge	Sayfa
Çizelge 6.28. Kiracı hanehalkı reisinin konut-işyeri/alışveriş/diğer (rekreasyon vb.) ulaşım şekli.....	231
Çizelge 6.29. Kiracı hanehalkı reisinin konut-işyeri mesafesi(km) ve ulaşım şekli.....	231
Çizelge 6.30. Kiracı hanehalkı reisinin eşinin, konut-işyeri/alışveriş/diğer (rekreasyon vb) ulaşım şekli.....	232
Çizelge 6.31. Kiracı hanehalkı reisinin eşinin, konut-işyeri/mesafesi ve ulaşım şekli.....	232
Çizelge 6.32. Farklı gelir gruplarındaki kiracı hanehalklarının toplam ulaşım masrafı –gelir gruplarına göre farklılığı.....	233
Çizelge 6.33. Farklı gelir gruplarındaki kiracı hanehalklarının özel araç sayısı- gelir gruplarına göre farklılığı.....	233
Çizelge 6.34. Kiracı hanehalklarının geliri ile bir önceki konuttan taşınma nedeni arasındaki ilişki.....	234
Çizelge 6.35. Kiracı hanehalklarının geliri ile şu anda yaşadıkları konutu tercih etme nedeni arasındaki ilişki.....	236
Çizelge 6.36. Kiracı hanehalklarının geliri ile bir önceki mahalleden taşınma nedeni arasındaki ilişki.....	238
Çizelge 6.37. Kiracı hanehalklarının geliri ile şu anda yaşadıkları mahalleyi tercih etme nedeni arasındaki ilişki.....	240
Çizelge 6.38. Gelir gruplarına göre gelir kira oranı ve kira ödeme zorluğu ilişkisi.....	242
Çizelge 6.39. Lojistik regresyon bağımlı değişkenler.....	243
Çizelge 6.40. Lojistik regresyon değişkenler ve tanımlayıcı istatistikler.....	244
Çizelge 6.41. Lojistik regresyon model sonuçları.....	245
Çizelge 6.42. Mahallelere göre gelir kira oranı.....	249
Çizelge 6.43. Mahallelere göre kira ödemekte zorlanan kiracı hanehalkı sayısı ve oranı (%).....	249

Çizelge	Sayfa
Çizelge 6.44. Mahallelere göre kiracı hanehalklarının kiralarnı ödemekte zorlanma nedenleri ve dağılımı (%).....	250
Çizelge 6.45. Farklı gelir gruplarındaki kiracı hanehalklarının konutu “bir sosyal prestij” olarak algılama düzeyi.....	250
Çizelge 6.46. Kiracı hanehalklarının geliri ile ev sahibi olma isteği arasındaki ilişki.....	252
Çizelge 6.47. Farklı gelir grubu kiracı hanehalklarının ev sahibi olmayı düşünme nedenleri.....	253
Çizelge 6.48. Ev sahibi olmayı düşünen farklı gelir grubundaki kiracı hanehalklarının yeni konutu edinme biçimleri.....	254
Çizelge 6.49. Ev sahibi olmayı düşünen farklı gelir grubundaki kiracı hanehalklarının yeni konutu edinme durumunda aylık kredi ödeme gücü.....	254
Çizelge 6.50. Ev sahibi olmayı düşünen farklı gelir grubundaki kiracı hanehalklarının ev sahibi olma durumunda oturmayı tercih ettikleri mahalle/semt.....	255
Çizelge 7.1. Kiralık konut talebi ve arzı, kiracı davranışı ve kiralık konut politikaları, düzenlemeler.....	269
Çizelge 7.2. Kiralık konut talebi ve arzı, kiracı davranışı ve kiralık konut politikaları, düzenlemeler.....	276

ŞEKİLLERİN LİSTESİ

Şekil	Sayfa
Şekil 1.1. Yöntemin kavramsal şeması.....	7
Şekil 2.1. Konut piyasası işleyişi.....	14
Şekil 3.1. 1947-2002 yılları arasında Hollanda konut kullanım biçimi.....	66
Şekil 4.1. Kozlu Kömür İşletmeleri Amele Evleri Mahallesi yerleşim planı.....	129
Şekil 4.2. Nüfusu bir milyonun üzerinde olan iller.....	136
Şekil 5.1. Bölgelere göre ortalama konut kira değerleri (TL) (Ankara).....	190
Şekil 5.2. Bölgelere göre ortalama konut satış değerleri (Bin TL) (Ankara).....	190
Şekil 6.1. Hanehalklarının konut kullanım biçimi, konut seçimi ve hareketliliğinde etkili olan faktörler.....	203
Şekil 6.2. Yaşam evreleri.....	240

HARİTALARIN LİSTESİ

Harita	Sayfa
Harita 5.1. Ankara 2007 yılı arazi kullanımı ve konut alanlarının dağılımı	181
Harita 5.2. Ankara merkez ilçe seçili alan ve bölgeler.....	185
Harita 5.3. Ankara merkez ilçeleri mahallelere göre kiralık konut alt değerleri	192
Harita 5.4 Ankara merkez ilçeleri mahallelere göre kiralık konut üst değerleri	192
Harita 5.5. Ankara merkez ilçeleri mahallelere göre satılık konut alt değerleri	193
Harita 5.6. Ankara merkez ilçeleri mahallelere göre satılık konut üst değerleri	197
Harita 6.1. Çalışma alanı örnekleme (kiracı hanehalkı anketi yapılan mahalleler) ...	200

SİMGELER VE KISALTMALAR

Bu çalışmada kullanılmış kısaltmalar açıklamaları ile birlikte aşağıda sunulmuştur.

Kısaltmalar	Açıklama
ABD	Amerika Birleşik Devletleri
DPT	Devlet Planlama Teşkilatı
GYO	Gayri Menkul Yatırım Ortaklığı
Hh	Hanehalkı
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
TOKİ	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

1. GİRİŞ

Gelişmekte olan ülkelerin en önemli sorunlarından biri hızlı nüfus artışı ve buna bağlı olarak artan kentleşme baskısıdır. Bu baskı özellikle nüfusu giderek artan ve hala göç almaya devam eden metropol kentlerde artmaktadır. Kentleşme hızının yüksek olduğu metropol kentlerin karşılaştıkları en önemli sorunların başında barınma gereksinmesinin ya da konut ihtiyacının karşılanması gelmektedir. Özellikle göç ederek nüfus artışına neden olan grubun büyük çoğunluğunu, kentteki istihdam ve eğitim olanaklarından yararlanmak için gelen düşük gelirli hanehalkları oluşturmaktadır. Türkiye’de İstanbul, Ankara, İzmir gibi metropol kentlerde göçle gelen nüfus artışının yanı sıra değişen yaşam koşulları ile hanehalklarının küçülmesi gibi gelişmelerle de konut ihtiyacı sürekli artış göstermektedir.

Fırsat eşitliğinin sağlanabilmesi için her gelir grubuna yönelik mülk ve kiralık konut seçeneklerinin çokluğu önemlidir. Çünkü etkin bir konut piyasasının başarısı hem kiralık konut hem de mülk konut sektörünün başarısına bağlıdır. Dünyada kiralık konut üretiminde, özel sektör ve kamunun rol aldığı görülmektedir. Özel kiralık konut üretimi, küçük girişimciler ile kurumsal yatırımcıların oluşturduğu özel sektör tarafından; sosyal kiralık konutlar ise sınırlı-kar amacı güden kamu-özel ortaklıkları, kar amacı gütmeyen kamu-özel ortaklıkları veya tamamen kamu tarafından gerçekleştirilmektedir. Türkiye’de ise kiralık konut üretimi ya da stoku (lojmanlar hariç), kamu eliyle üretilmemiştir. Kiralık konut üretimi Kat Mülkiyeti Yasası’nın tanıdığı olanaklar ile bazı hane halklarının birden fazla konut edinmesini olanaklı kılan üretim süreçleri ile oluşmuştur.

Tarihsel süreç içinde Türkiye’de mülk konutu destekleyen kamu politikaları ile toplu konut, kooperatif gibi ev sahipliğini özendirici sunum biçimleri desteklenmiştir. Buna karşın özellikle metropol kentlerde kiracılık yaygın ve kentsel nitelikli bir sektör olarak varlığını sürdürmektedir. Türkiye’de kiracılık genel olarak serbest piyasa ekonomisinin bir sonucu olarak gelişmiştir. Bununla birlikte mülk konutun edinilmesi yönündeki politikalar da özellikle düşük gelir grubu hanehalklarının konut

ihtiyacını karşılamakta etkin olamamaktadır. Kiralık konuta yönelik politikaların, destek ve düzenlemelerin yokluğunda, kentsel alanlarda birikim yapamayan düşük gelirli hane halkları, mülk konut edinemediği için kiracı olarak kentlerde varlıklarını sürdürmektedirler. Bu nedenle nüfusun giderek arttığı metropol kentlerde “dar gelir grubunun” konut ihtiyacının karşılanmasına yönelik geliştirilen politika, plan ve uygulamalar içinde kiralık konut politikalarının da geliştirilmesi, düzenlenmesi ve bu süreç içinde yer alan kamu (merkezi, yerel), özel ve kooperatif olmak üzere ruhsatlı konut sunum biçimlerinin bu ihtiyacı karşılamaya yönelik düzenlemelerin geliştirilmesi, kalite ve fiyat erişebilirliği, kentlerin planlı gelişimi açısından önemlidir.

Günümüzde demografik, ekonomik, politik, teknolojik vb. değişim ve gelişmeler, toplumsal ve sosyal yapıyı, yasayış biçimlerini, hanehalkı yapısını, dolayısıyla hane halklarının mülk ve kiralık konut talebini etkilemektedir. Buna bağlı olarak her gelir grubunun mülk ya da kiralık konut talebi olduğu söylenebilir. Ancak bu talep hanehalklarının demografik, ekonomik, sosyal yapısı ile şekillenen tüketici tercihlerine göre şekillenmektedir. Ayrıca giderek değişen yaşam koşulları düşük gelirli gruplar ile orta gelirli gruplar arasındaki yaşam düzeyi ve tüketim tercihleri arasındaki farkları azaltmaktadır. Her gelir grubunun ve özellikle düşük gelir grubu hanehalklarının taleplerine yanıt verebilecek konut arzının geliştirilmesi ise konut politikalarının düzenleyici etkinliğine bağlıdır. Her gelir grubunu kapsayacak biçimde mülk ve kiralık konut talebine karşılık esnek sunum seçenekleri iyi bir konut piyasasının gerekliliğidir.

Türkiye’de tarihsel süreç içerisinde etkin kiralık konut politika ve uygulamaları olmasa da zaman zaman kiralık konut sektörünü etkileyecek düzenlemeler olmuştur. Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı’nda kiraların özellikle dar gelirli ailelerin olanaklarını zorlayıcı etkisini azaltmak ve düşük gelir gruplarının ucuz kiralık konut ihtiyaçlarını karşılamak üzere kamu tarafından kiralık halk konutları üretilmesi yönünde öneriler yer almaktadır. İmar ve İskan Bakanlığınca 7116 Sayılı Yasa uyarınca dar gelirli hanehalkları için kiralık konut üretimine geçilmiş olsa da esas uygulama 775 sayılı Gecekondu Yasası’nın yürürlüğe girmesiyle belediyelere,

gecekondukların önlenmesi amacıyla “halk konutları” yapmalarına yetki vermiş ve bu konutların kiralık konut veya mülk konut olarak ihtiyaç sahiplerine dağıtılmasını öngörmüştür. Sınırlı sayıda kamu tarafından üretilen kiralık konutlar, 1980 sonrasında içinde oturan kiracılara satılmıştır. Kamunun konut üretimi ve finansmanında en büyük aktörü olarak karşımıza çıkan Toplu Konut İdaresi’nin de geçmişten günümüze üretmiş olduğu sosyal konutların hiçbiri sosyal kiralık konut niteliğinde değildir.

Türkiye’de 1940 tarihine kadar kiralık konut ilişkisi serbest piyasa ilişkisi içerisinde şekillenmiştir. 1940-1963 tarihleri arasında kiraların dondurulduğu ve kamunun serbest piyasanın işleyişini sekteye uğrattığı bir dönem olmuştur. 1963-1980 dönemi tamamen serbest piyasanın işlediği bir dönemdir. 1980-2000 döneminde kiralık konut ilişkisi serbest piyasa ilişkisi içerisinde ortaya çıkar. Ancak, kira fiyatlarını Yargıtay aldığı kararlar günün koşullarına uydurmaya çalışmaktadır. 4351 Sayılı Yasa ile hükümet serbest piyasa içinde ortaya çıkan kira sözleşmelerine yön vermeye çalışmaktadır. Son olarak 2012 [1 Temmuz] Torba Yasa Kapsamında Yeni Borçlar Yasası’nda kira artışları ile ilgili düzenlemeler yapılmıştır.

Geçmişten günümüze Türkiye’de, devletin kiralık konut üretimini sağlayıcı tedbirlere başvurduğu görülmemekle birlikte, kiralık konut talebinin varlığı kiralık konut sektörüne ilişkin kentsel plan, politika ve stratejilerinin geliştirilmesini daha da önemli kılmaktadır. Bu çerçevede tezin amacı, hipotezleri ve yöntemi aşağıda görüldüğü gibidir.

Tezin amacı ve hipotezleri

Herkese yeterli ve uygun fiyatlı konut erişiminin sağlanması ideal bir konut piyasasının anlayışıdır. Konut piyasasının önemli bir bileşeni olan kiralık konut piyasasının anlaşılması, kiralık konut talebinin ve kullanım özelliklerinden yola çıkarak özellikle metropoliten kentlerdeki kiracı hanehalklarının hangi politika ve araçlarla desteklenmesi gerektiği bu tezin problemini oluşturmaktadır.

Kentsel gelişim açısından Ankara'nın Cumhuriyet tarihinde önemli bir yeri vardır. Başkent oluşundan itibaren gelişen ve bugün bir metropol haline gelen Ankara, tarihi boyunca konut politikalarının uygulamalarına bağlı olarak tüm konut sunum biçimlerine ve konut kullanım biçimlerine sahne olmuştur. Ayrıca büyük iller arasında yüksek kiracı oranına sahiptir. Bu nedenle bu tez çalışmasında Ankara metropoliten kenti çalışma alanı olarak seçilmiştir.

Bu kapsamda tez çalışmasının amacı, Ankara'da kiracı hanehalklarının sosyo-demografik ve sosyo-ekonomik yapısının tanımlanması ile çeşitliliğinin ortaya konulması ve kiralık konut kullanım biçimi ve seçiminde etkili olan değişkenlerin belirlenerek strateji ve politikaların üretilmesidir.

Bu amaç çerçevesinde tez çalışmasında cevaplanması beklenen araştırma soruları şunlardır:

- Kiracılığın nedenleri nelerdir?
- Yaşam evresinin kiralık konut kullanım biçimindeki yeri nedir?
- Hanehalkı özelliklerinin (sosyo-demografik ve sosyo-ekonomik özellikler) kiralık konut kullanım biçimi ve seçiminde (tercih) rolü/etkisi nedir?
- Kiracı hanehalklarının konut algısının konut kullanım biçimi ve seçiminde rolü etkileri nelerdir?
- Kiracıları birbirinden ayıran temel özellikler nelerdir?
- Kiracılığı hangi gelir grupları tercih etmektedir?
- Kiracıların hareketliğine neden olan faktörler nelerdir?
- Konut özelliklerinin kiralık konut kullanım biçimi ve seçiminde rolü etkileri nelerdir?
- Kiracılık kentin nerelerinde etkindir? Kiralık konut sektörü ile kentteki konum açısından ilişki var mıdır?

Tezin amacı ve araştırma soruları doğrultusunda ortaya konan önermeler ve bu önermeler doğrultusunda geliştirilen hipotezler aşağıda sunulmaktadır:

Önermeler

1. Kiralık konut piyasasının kiralık konut talebinde kiracı hanehalklarının çeşitliliği belirleyicidir.
2. Kiralık konut piyasasının işleyişinde kiracı hanehalklarının hareketliliği belirleyicidir.
3. Kiralık konut piyasasının işleyişinde mekan belirleyicidir.
4. Kiralık konut sunumunun çeşitliliği etkin bir konut piyasasının gerekliliğidir.

Hipotezler

Kiralık konut talebi ve kiracı hanehalklarının çeşitliliği bağlamında;

- ✓ Kiracı hanehalklarının sosyal, demografik ve ekonomik özellikleri farklılaşmaktadır.
- ✓ Kiracı hanehalklarının özellikleri gelir durumuna göre farklılaşmaktadır.
- ✓ Kiracılık, hanehalklarının farklı yaşam evrelerinde farklı nedenlerle tercih edilen bir konut kullanım biçimidir.
- ✓ Gelir kiralık konut kullanım biçiminin tercihinde tek belirleyici değildir.

Kiralık konut sunumu ve kiracı hanehalklarının hareketliliği bağlamında;

- ✓ Kiralık konutun ekonomik erişilebilirliği kiracı hanehalklarının hareketliliğinde belirleyicidir.
- ✓ Konutun yapısal özellikleri (büyüklük, konfor-ısınma vb.) kiracı hanehalklarının hareketliliğinde belirleyicidir.

Kiralık konut piyasası ve mekan bağlamında;

- ✓ Kiralık konut piyasasında mekansal faktörler belirleyicidir.
- ✓ Kiralık konut tercihinde sosyo-mekansal faktörler belirleyicidir.

Kiralık konut piyasası, politikalar ve planlama bağlamında

- ✓ Etkin bir kiralık konut piyasası işleyişi politikalar ve planlama araçları ile sağlanır.
- ✓ Konut kullanım biçimi politikalarla ilişkilidir.

Yöntem

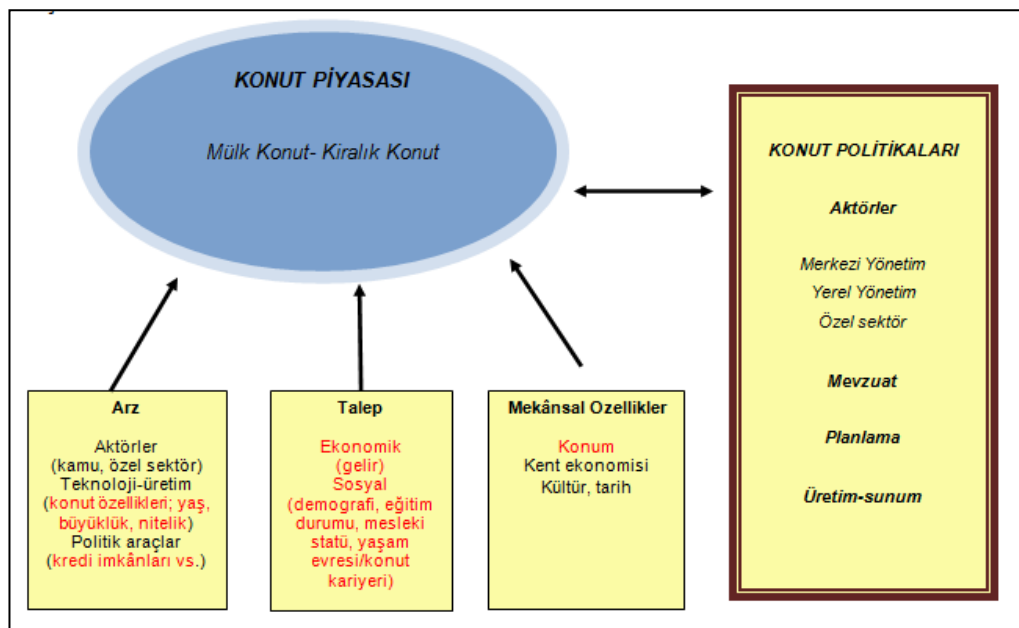
Bu tezde kiralık konut piyasası, farklı gelir gruplarının temsil ettiği kiralık konut alt piyasaları olarak ele alınmaktadır. Bu alt piyasayı etkileyen temel faktörler arz, talep ve mekânsal özelliklerdir. Ayrıca konut piyasası ile konut politikaları birbiri ile etkileşim içerisindedir.

Bu kapsamda tez çalışması niteliksel ve niceliksel yöntemleri bir arada ele almaktadır. Kiralık konut sektörünün dinamikliğinin ve gerekliliğinin bir göstergesi olan kiracılığın nedenlerinin, türlerinin, çeşitliliğinin ve aynı zamanda kiralık konut kullanım biçiminde etkili değişkenlerin belirlenmesi niteliksel ve niceliksel yaklaşımı gerektirmektedir.

Niteliksel yaklaşım, literatür taraması ve konut kullanım biçimini yönlendiren konut politikaları, yasal ve yönetsel yapının (dışsal dinamikler) incelenmesine dayanmaktadır. Böylece planlama, politikalar ve mevzuat gibi yasal ve yönetsel araçlarla ortaya çıkan arzın çeşitliliği ve bunların talebi nasıl yönlendirdiği belirlenirken, bu makro araçların konut piyasası içinde hanehalklarının konut kullanım biçiminin seçimi (kiracı olma durumu) üzerindeki etkileri ortaya konulmaktadır. Araştırmanın diğer yaklaşımı ise niceliksel (alan araştırması) aşamasıdır. Bu aşama “hanehalkı anketleri” ile değerlendirilmektedir. Böylece önermeler çerçevesinde geliştirilen hipotezler değerlendirilmektedir.

Alan araştırmasında kiralık konut piyasasının talep yönü ekonomik ve sosyal faktörler çerçevesinde incelenmektedir. Hanehalkının gelir durumu, talebin ekonomik yönünü; hanehalkının demografik özellikleri, eğitim durumu, mesleki statüsü ve yaşam evresi ise talebin sosyal yönünü açıklamak için test edilmektedir.

Alan araştırmasında ayrıca hanehalkının konut kullanım biçiminde etkili olan mekansal faktörler irdelenmektedir. Alan araştırmasında kiralık konut piyasasının arz yönü hanehalklarının konut özellikleri ve yararlanılan politika araçları çerçevesindeki görüşleri ile test edilmektedir. Alan araştırmasının yanı sıra farklı aktörlerin, mevzuatın, planlama süreçlerinin tümünün belirlediği konut politikalarının Ankara örneğinde süreç içerisindeki gelişimleri ortaya konmaktadır (Şekil 1.1).



Şekil 1. 1.Yöntemin kavramsal şeması

Türkiye’de yaşanan ekonomik ve sosyal değişim süreci, kentleşme ve konut sorunlarının bu değişimin ışığında sürekli biçimde yeniden tanımlanmasını ve sürece uygun yeni politikalar ve çözüm önerileri geliştirilmesini gerekli kılmaktadır. Bu tez çalışması ile mevcut bilgi birikimine katkıda bulunmayı amaçlarken diğer yandan da izlenen kiralık konut politikalarının sonuçlarını bilimsel yöntemlerle değerlendirmeyi hedeflemektedir. Ayrıca bu tez çalışması ile geleceğe yönelik kiralık konut politikalarının belirlenmesine katkıda bulunacak bilimsel verilerin oluşturması hedeflenmektedir. Konut politikalarının geliştirilmesi için kuramsal ve alana yönelik veri toplanması tez çalışmasının yaygın etkisi olacaktır.

Tezin kapsamı

Bu tez genel olarak kiralık konut piyasası ve kiralık konut politikalarını kapsar. Tez, yedi temel bölümden oluşmaktadır. Giriş bölümünü takiben, ikinci bölümde tez konusunu oluşturan temel kavramlar ve kavramlar arası ilişkiler ele alınmış bu kapsamda kiralık konut piyasası kavramı, kiralık konut sektörünün nitelikleri ve çeşitliliği tartışılmıştır. Konut olgusu ve özellikleri tanımlanarak konut ve kiralık konut ve alt piyasalara ilişkin temel bilgilere değinilmiştir. Kiralık konut arzı ve talebi arasındaki ilişkilere değinilerek bu arz ve talebi etkileyen temel faktörler tanımlanmaya çalışılmıştır.

Tez kapsamında kiralık konut piyasasına ilişkin kavramsal çerçevenin pekiştirilmesine yardımcı olarak üçüncü bölümde dünyada kiralık konut sistemleri ve özellikleri, kiralık konut politikalarına odaklanarak kavramsallaştırılmıştır. Bu bölümde gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin kiralık konut politikalarına ilişkin yaklaşımları ve bunun kiralık konut piyasası ile ilişkileri tartışılmıştır. Bu ülkelerin kiralık konut arzı, yönetimi, finansmanı, tahsisi ve düzenlemeleri detaylandırılmıştır.

Dördüncü bölümde, ikinci ve üçüncü bölüm çerçevesinde Türkiye'nin kiralık konut piyasası, kiralık konut arzı ve talebi ele alınmıştır. Geçmişten günümüze konut ve kiralık konut politikaları, kiralık konuta yönelik düzenlemeler tartışılmıştır.

Beşinci bölümde ise alan çalışmasının evrenini oluşturan metropol Ankara'nın konut alanları gelişim süreci ele alınmıştır. Daha sonra bu süreçler ve kentin konut piyasası, güncel mülk ve kiralık konut piyasası çerçevesinde tartışılmıştır.

Altıncı bölüm ise alan araştırmasından oluşmaktadır. Bu bölümde tez kapsamında tanımlanan hipotezler test edilmiştir. Bu kapsamda metropol bir kentteki kiralık konut piyasası içinde yer alan arz ve talebi (kiracı hanehalklarının çeşitliliği) ele alınmıştır. Bunlara göre kiralık konut kullanımının özellikleri, kiracı hanehalklarının özellikleri ve farklılıkları ve sorun alanları tanımlanmaya çalışılmıştır.

Sonuç bölümünde ise kiralık konut piyasası ve konut politikaları literatür araştırmalarını ve örnek alan değerlendirmelerini de kapsayacak şekilde tezin önermeleri, hipotezleri ve araştırma sorularının genel bir değerlendirilmesini içermektedir. Bu değerlendirmeler çerçevesinde ve dünyadaki olumlu örnekler ve yaklaşımlar göz önüne alınarak Türkiye ve metropol Ankara bağlamında gerçekleştirilebilir öneriler geliştirilerek tez çalışması tamamlanmıştır.

Sınırlılıklar

Türkiye ve illerine ilişkin mevcut yapı stoku içinde boş konut ya da kiralık konut sayısına ilişkin niceliksel bir veri bulunmamaktadır. Bununla birlikte kent, ilçe ve mahalle düzeyinde kiracı oranlarına en son 2000 yılı TÜİK verileri ile ulaşılabilmektedir. Ayrıca kiralık konut sayısı, niteliği, kiracıların kiralık konutlara ilişkin erişimi, buna dayalı olarak sosyo-mekansal bir veriye ulaşmak da mümkün değildir. Bu nedenle kiracı hanehalklarına odaklanan bu tez çalışmasında alan araştırması ve hanehalkı anketleri ile sosyo-mekansal veriler elde edilmeye çalışılmıştır. Ancak çalışmanın kiracı hanehalklarına odaklanmış olması, 2000 yılı mahalle verilerine bağlı kalma zorunluluğu, kiracı hanehalkına erişimi ve örneklem seçimini güçleştirmiştir. Hanehalkı anketlerinin gerçekleştirilmesinde kiracı hanehalklarının gönüllülük esası alındığından anket sayısı istenilen seviyeye ulaşamamıştır. Örneğin Emek mahallesinde hanehalklarının anket yapmayı istememesi nedeniyle bu bölge Bahçelievler Mahallesi ile birlikte ele alınmıştır. Tez çalışması her gelir grubu kiracı hanehalklarına ulaşmayı hedeflemiştir. Buna karşın üst gelir gruplarının temsil ettiği kapalı sitelerdeki kiracı hanehalklarına erişim gerçekleştirilememiştir.

Bu tez çalışması Ankara merkez ilçeleri, ruhsatlı konut alanları ile sınırlandırılmıştır. Alan araştırması 2012 yılı Ekim ayı sonu ile başlayıp Aralık ayı sonu olmak üzere yaklaşık 3 ay içinde tamamlanmıştır.

2. KONUT PİYASASI VE KİRALIK KONUT SEKTÖRÜ

Bu bölümde kiralık konut piyasasının ve düzenlemelerinin anlaşılabilmesi amaçlanmaktadır. Bu nedenle çok genel bir biçimde ele alınan konut piyasası, kiralık konut piyasası ya da sektörü ile ilişkilendirilerek, kiralık konut sektörünün nitelikleri, nedenleri ve çeşitliliği ele alınmaktadır. Ayrıca birbirleriyle doğrusal bir ilişki içinde olan kiralık konut arzı (ev sahipleri) ve talebi (kiracılar) ile bu arz ve talebi etkileyen faktörler de ele alınmaktadır. Çünkü bir kiralık konut piyasasının anlaşılabilmesi için sadece kiracıların niteliklerine bakmak yeterli değil aynı zamanda kiracılık çeşitlerinin, kiracılığın nedenlerinin ve bu kullanım biçiminin tercih edilmesindeki faktörlerin bilinmesi nitelikli bir kiralık konut arzının gelişimi ve bu gelişimi yönlendirebilecek politikaların belirlenebilmesi için önemlidir.

2.1. Konut Olgusu ve Özellikleri

Konut, insanların en temel gereksinimlerinden biri olan barınmayı sağlaması, bireylerin sosyalleşme evresinin ve aile ilişkilerinin geçtiği yer olması, mahremiyet, ait olma ve yerleşiklik hissini vermesi gibi özellikleri bakımından sosyal ya da toplumsal bir nitelik taşımaktadır. Konut, hem konutu hem de komşuluk ve sosyal çevreyi içeren bir kavramdır. Lawrence [1987], konut olgusunu içinde ikamet edenlerin gereksinimlerinin giderilmesi, tatmin olması ve bireylerin ya da toplumun genel sağlığının iyileşmesi açısından temel bir yaşam bölgesi olarak tanımlar. Çünkü fiziksel, psikolojik ve sosyo-kültürel çevre içinde yer alan konut ve çevresinin içinde yer aldığı çevrelerin doğurduğu problemler ikamet edenlerin tatminini ve davranışını etkilemektedir. Bu durum aynı zamanda birey, aile ve toplumun genel sağlığı, mutluluğu ve refahını yönlendirmektedir [Lawrence, 1987].

Konut aynı zamanda bazı faktörlere bağlı olarak ekonomik bir nitelik de taşımaktadır: Bu faktörler şunlardır:

- ✓ Konut bir yatırım aracıdır (Günümüzde spekülative bir yatırım aracı haline gelmiştir) [Arslan, 2007].

- ✓ Konut bireyler ve hanehalklarının yaşamını sürdürmesi açısından karşılanması zorunlu bir üretim parçasıdır [Arslan, 2007].
- ✓ Bireyler ve hanehalklarına gelecekte ekonomik ve barınma açısından güven hissi veren bir mekân parçasıdır.
- ✓ Uzun dönemli dayanıklı bir tüketim malıdır.

Bir başka ifade ile dayanıklı bir tüketim malı olarak konut aynı zamanda içinde yaşayan birey ya da hanehalklarına ekonomik ve toplumsal yararlar sağlayan bir tasarruf aracı olmasıyla ekonomik gelişmeye katkıda bulunarak ekonomik bir nitelik de taşımaktadır.

Tekeli [1996], konutun tek bir işleve sahip olmadığını ifade ederek konutu, yalnızca bir barınak değil, aynı zamanda dayanıklı bir tüketim malı, toplumda kişiler ve aileler için bir güvence kaynağı, bir yatırım aracı, emeğin yeniden üretildiği yer ve yaşam çevresinin oluşumunda yapı taşı olarak tanımlar.

Yukarıdaki tanımlar göz önüne alındığında, konut ile ilgili tanımların barınma ihtiyacını karşılayan basit mekândan lüks tüketim malına kadar uzanan geniş bir yelpazeye sahip olduğu görülmektedir. Tanımlardaki bu çeşitlilik konutun bir mal olarak günümüz kapitalist sistemi içinde kendine özgü bir pazara sahip olmasından kaynaklanmaktadır [Eke ve Özdemir, 2004].

Ekonomik niteliği ile konut bir mal olarak düşünüldüğünde, serbest piyasa ekonomisinde yer alan diğer tüm mal ve hizmetler gibi şu üç değere sahiptir [Eke ve Özdemir, 2004]:

1. Kullanım değeri
2. Değişim değeri
3. Sembolik (prestij) değeri

Bir ürünün meta ya da mal niteliği kazanması için herhangi bir toplumsal gereksinmeye yanıt vermesi için başkaları için üretilmesi gerekir. Bir ürünün insanın

gereksinimini gidermesi özelliği, bir başka deyişle yararlılığı, o ürünün kullanım değeridir. Kullanım değeri olan bir ürün, pazara girdiğinde değişim değeri ortaya çıkar. Ürün, pazara sunulduğunda, yani değiştirilme sürecine girdiğinde, artık kullanım değeri taşıyan bir ürün değil, değişim değeri taşıyan bir mal olmaktadır. Dolayısıyla, kullanım değeri olmayan bir malın değişim değerinden söz edilemez ya da değişim değerinin yaratılabilmesi için öncelikle kullanım değeri yaratılmak zorundadır [Akın, 2007].

Konut açısından bakıldığında;

“*kullanım değeri*” konutun üretim sürecinin sonunda tüketildiği andaki değerini, “*değişim değeri*” piyasa fiyatını, “*sembolik-prestij değeri*” ise belirli bir konutun kullanımının getirdiği kimlik vb. sosyal değerlerle belirlenen prestij değerini ifade etmektedir.

Konut bir *taşınmaz mülkiyettir*. Taşınmaz mülkiyeti bir gayrimenkul üzerindeki haktır ve bu hak genel olarak tapu senedi veya kira sözleşmesi gibi resmi bir belge üzerine kaydedilmiştir. Çok sayıda hakkı içeren taşınmaz mülkiyeti, kullanma, yararlanma, oturma, satma, kiralama, vasiyetle miras bırakma, bedelsiz olarak verme haklarını kapsar. Taşınmaz mülkiyetine sahip birey, bu haklardan birini seçme veya hiçbirini kullanmama hakkına sahiptir [Karapınar ve ark., 2008].

Kiralama ise, taşınmaz malvarlıkları üzerinde başka haklar yaratan sözleşmeye dayalı düzenlemeler olup bazı ülkelerde kiralayanın taşınmaz mülkiyeti olarak da bilinmektedir. Bir kiralamada, mal sahibi veya kiralayan mülkiyet haklarını sürdürürken “kullanma hakkını” ve “yerleşme hakkını” kiracıya devreder. Kira sözleşmesine göre kiracının edindiği hak, kiralama sonucu ortaya çıkan ve kiracının belli koşullar altında belirli bir süre için “kullanma hakkına” ve “yerleşme hakkına” sahip olmasıdır [Karapınar ve ark., 2008].

Bu kapsamda konut, kullanım amaçlarına göre şu şekilde sınıflanabilir [Eke ve Özdemir, 2004]:

- *Mülk konut*, mülkiyeti tüketicinin kendisine ait olan ve kullandığı konutun dışında sahip olduğu konut türüdür. Tüketicinin kendi kullandığı konutun dışında başka bir konut edinmesinin değişik amaçları olabilir. Bunlar konutu bir yatırım malı olarak görerek birikimleri değerlendirmek, edindiği konutu kiraya vererek ek gelir elde etmek ve ailenin diğer bireylerini de konut mülkü edindirmek olarak sıralanabilir.

- *Kendi evinde oturma*, özellikle gelişmiş ülkelerde en yaygın konut kullanım biçimidir. Kamu sektörünün kiralık konuttan vazgeçmesi ve finans piyasalarında uzun dönemli, düşük faiz oranlı kredilerin yaygınlaşması bu türden konut kullanım türünün piyasalarda hakim olmasına neden olmuştur. Bu gruba dahil konutlar kullanım, değişim ve sembolik değerlerden herhangi birini taşıyabilir.

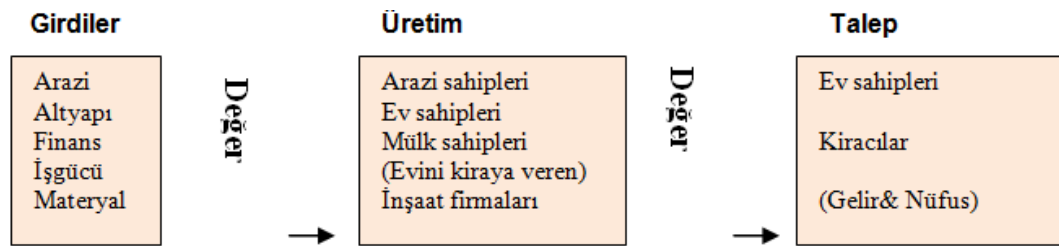
- *Kiralık konut* ise mülkiyeti kamu ya da özel sektöre ait olan konutlara belli bir kullanım süresi boyunca kullanım bedelinin ödenmesi şeklinde oluşan bir kullanım türüdür. Mülkiyeti kamuya ait kira konutlarının üretimi özellikle Batı Avrupa ülkelerinde çok yaygın iken, giderek vazgeçilmektedir. Özel sektör kiralık konutları ise konutun mülkiyetini satın alan tüketicinin bu malı gelir elde etmek amacı ile diğer tüketicilere kiralaması şeklinde oluşmaktadır.

Bu bağlamda dayanıklı bir mal olarak, konutun kullanım hakkının bedel karşılığı diğer kişilere devredilebilmesi söz konusudur. Bir başka ifade ile mülk konut sahibi (ev sahipleri) kullanım hakkını devrederek değişim değerinden yararlanmakta, konutu kiralarak kullanım hakkını devralan kiracılar da konutun kullanım ve hatta prestij değerinden yararlanmaktadır. Buna bağlı olarak konut piyasası, mülk konut ve kiralık konut piyasası olarak iki alt gruba ayrılabilir.

2.2. Konut Piyasası, Alt Piyasalar

Dar anlamda piyasa, alıcıların ve satıcıların mallarının fiyatlarını ve miktarlarını karşılıklı olarak belirledikleri, geniş anlamda ise arz ve talebin karşılaştığı sınırsız ortamdır [Arslan, 2007]. Bir malın üreticilerinin belirli piyasa fiyatları ile satmaya

hazır oldukları mal miktarına "arz", malın tüketicilerinin belirli piyasa fiyatları ile o maldan almaya hazır oldukları miktarlara da “talep” denir. Konut piyasası, satışa sunulanlar ile bunlara olan talep arasındaki denge ile ilişkilidir. Bir başka ifade ile konut piyasası, tüketicilerin (hanehalkının) talepleri doğrultusunda, üreticilerin ihtiyacı karşılamaya yönelik konut üretmeleri sürecidir [Öney, 2002]. Bütünleşik bir konut piyasasının girdiler, üretim ve talep olmak üzere basitçe üç bileşene dayanarak çalıştığı görülmektedir (Şekil 2.1).



Şekil 2.1 Konut piyasası işleyişi [UN&Habitat, 2004]

Her ülkede, konut piyasasının arz ve talebi belirleyen faktörlerin karşılıklı ilişkisi, konut piyasasına müdahale biçimleri olarak geliştirilen konut politikası araçlarının bu ilişkiyi şekillendirmesiyle işlemektedir. Nüfus, demografik yapı ve gelirlerdeki değişimler, sosyal ve ekonomik gelişmeler taleple ilgili faktörleri, inşaat sanayinde sermaye birikimi, teknolojik gelişme ile bu sektördeki istihdam koşulları, ücretleri arzla ilgili faktörleri içermektedir. Konut piyasalarında arsa, inşaat malzemeleri ve konut finansmanı piyasaları karşılıklı bir ilişki içindedir. Arsa ve inşaat malzemeleri arzı etkilerken, konut finansmanı ise talebi oluşturan çok önemli bir faktördür. Konut piyasasının işleyişi arz (üretimde etkinlik) ve talebin (dağıtımda etkinlik) dengesine bağlıdır [Türel, 2002].

Türel [2002], üretimde (arz) ve dağıtımda (talep) etkinlik ile ve üretim ile dağıtımın birlikte etkinliği aşağıdaki gibi açıklamaktadır:

- “Üretimde etkinliğin (arz) anlamı, konutun arz maliyetinin haklı görülemeyecek yükseklikte olmaması; hiçbir üretim girdisinin sunumunda darboğazlar bulunmaması; konut üreticilerinin inşaat tekniklerini ve girdi bileşenlerini seçmelerinde iyi tasarlanmış politikalar nedeniyle sapmalar ortaya çıkmamasıdır.

- Dağıtımda etkinliğin (talep) anlamı, tüm hanehalklarının gereksinimleri olan konutları ödeyebilecekleri kullanım haklarıyla ve tercihlerinin, gelirleri ve piyasa fiyatlarıyla dengelendiği piyasa koşullarında elde etmeleri; vergi ve sübvansiyolar yardımı ile dışsalılıkların düzeltilip konuta erişebilirlik sorunu olan hanehalklarının toplumun kabul ettiği asgari standartlarda konutlarda oturmalarına olanak sağlanırken, gerek kendilerinin gerekse diğer hanehalklarının konut seçimlerini bozacak sonuçlar ortaya çıkarmamasıdır.

- Üretimde ve dağıtımda birlikte etkinliğin (arz ve talep) anlamı ise, konut sunumunun miktar, kalite ve fiyat olarak talebi karşılamasıdır. Eğer hanehalklarının ödeyebilirlik koşulları büyük farklılıklar gösteriyorsa fırsat eşitliğinin gerçekleştirilebilmesi için piyasa fiyatlarından konut edinemeyen hanehalklarının, ödeyebilecekleri koşullarda konut edinebilecekleri sunum biçimlerinin geliştirilmesi gerekir”

Herkese yeterli ve uygun fiyatlı konut erişimini sağlayan bir konut piyasası iyi yapılanmış ve iyi işlevsel bir yapıya sahip sistemdir. Böyle bir sistemde farklı konut kullanım biçimleri (mülk konut, kiralık konut) için erişimin sağlanması önemlidir. Şekil 2.1’ de konutun her aşamada bir değer oluşturduğu görülmektedir “konutun” ekonomik niteliğinin yanısıra en temel niteliği olan sosyal niteliği olan barınma ihtiyacı kesinlikle gözardı edilemez. Habitat 1996’da barınmanın, sadece insanların başının üstünde bir çatı olması anlamına gelmediği aynı zamanda, yeterli gizlilik, yeterli alan, fiziksel ulaşılabilirlik, yeterli güvenlik, kullanım güvenliği, yapısal sağlamlık, yeterli aydınlatma, ısıtma ve havalandırma, su temini gibi yeterli temel alt yapı, uygun çevre kalitesi ve sağlıkla ilişkili faktörler, işe ve temel gereksinimlere kolay ulaşılabilir yerleşim anlamına geldiği ifade edilmektedir. Dolayısı ile bunların hepsinin toplumun karşılayabileceği maliyetle sağlanabilir olması önemlidir. Ancak yeterliliğin anlamı, sosyal, kültürel, çevresel ve ekonomik faktörlerle ilişkili olduğu için, toplumdan topluma değişebilir. Ekonomik nitelikleri nedeniyle kullanım, değişim ve prestij gibi değerlere sahip olan konutun kullanım değerini oluşturan en önemli etken “sosyal nitelikleridir”. Bu nedenle konutun ilk aşamada zorunlu bir

gereksinim olması sonraki aşamalarda ekonomik ve sosyal niteliklere bağlı üretim ve talebi doğurmaktadır.

Konutun başka bir nesneyle ikame edilememesi, sabitlik, dayanıklılık ve büyüklük, konum, kat planı vb. bir dizi özelliklere bağlı olarak diğer mallardan farklı olan bu özellikleri piyasa sürecini etkilemekte, böylece konut piyasası diğer piyasalardan farklı bir niteliğe bürünmektedir [Davenport, 2003]. Konut sorununa yol açan nedenlerden bazıları bu piyasanın kendine özgü özelliklerinden kaynaklanmaktadır [Öztürk ve Doğan, 2010].

Konut türdeş olmayan (heterojen) bir mal olarak değerlendirilmektedir. Bunun nedeni konut gruplarının her birinin farklı nitelikler taşımasıdır. Dolayısıyla farklı niteliklerdeki konutların hizmet düzeyleri de farklı olmaktadır. Konutların hizmet düzeylerindeki bu farklılaşma, tüketici tercihleri yönünden ikamesi çok sınırlı mal gruplarını ortaya çıkarmaktadır [Davenport, 2003]. Gribsey [1963] birbirleri ile rekabet edebilecek ya da ikame oranı yüksek konutların genellikle benzer gelir gruplarına ya da tüketici kesimine yönelik olduğunu ifade etmektedir. Bu nedenle iki konut arasında ikamenin zayıf olması durumunda “fiyat ya da kira” birey ya da hanhalklarının davranışlarını etkilemeyecektir. Bu durumda ikame oranı zayıf olan iki konutun farklı konut alt piyasaları için olduğu söylenebilir ve buna bağlı olarak kentin bir yerinde konut fazlası olabilirken, başka bir yerinde talep fazlası olabilmektedir [Burke ve Wulff, 2007]. Çünkü konut alt piyasalarında, bir alt piyasaya ait tüketici ya da hanhalkları diğer bir alt piyasaya kolayca geçememektedir. Bir başka ifade ile üst gelir grubunun dahil olduğu piyasaya ait bir hanhalkı alt gelirliyle ait olan alt piyasadan bir konutu kolay kolay tercih ya da talep etmemektedir [Gabriel, 1984]. Bu bağlamda konut piyasası, nitelikleri bakımından farklı bir fiyatlandırma yapısı ile farklı gelir grubunda birey ya da hanhalklarına hizmet eden birçok alt piyasaya bölünebilmektedir [Davenport, 2003]. Benzer biçimde Rothenberg’de [1991] her bir konut alt piyasasını nitelikleri olan bir birimler koleksiyonu olarak tanımlamakta ve her bir alt piyasanın talep ile arz edenlerini yakın ve birbirine denk olarak görmektedir [Davenport, 2003]. Bu talebin niteliği farklı alt piyasalara göre değişebilmektedir. Örneğin alt gelir grubuna ilişkin

alt piyasada kullanım değeri (barınma amaçlı) daha öne çıkabilirken orta ve üst gelir grubu alt piyasaları için değişim (yatırım amaçlı) ve prestij (statü amaçlı) değerlerinin daha fazla öne çıkabileceği söylenebilir

Süzülme kuramı bazı alt piyasaların, farklı gelir grubunda yer alan birey ve hanehalklarına yönelik olduğunu gösteren bir kuramdır. Bu kuram herhangi bir zamanda talep ve arzın farklı alt piyasalarda var olduğunu kabul eder [Burke ve Wulff, 2007]. Süzülme kuramı, kimi ailelerin, oturdukları konutları türlü nedenlerle bırakıp gitmeleri sonucunda, bu konutların, daha aşağı gelir dilimlerindeki ailelerce paylaşılması ve bu süreç içinde, kentlerde konutların sürekli el değiştirmekte olduğunu varsaymaktadır.

Gribsy [1963], Quigley [1978] ve Bourne [1981] ise konut piyasasını tek bir bütün olarak değil, çeşitli ölçülerde birbirleri ile yakın ilişkili bir yığın olarak ifade etmektedirler. Mülkiyet, değer, kiracılar, ev sahipleri, inşaatçılar, arazi sahipleri gibi aktörler tarafından tanımlanan alt piyasaların birbirleriyle olan yakın ilişkisi, bir alt piyasadaki değişimin diğer alt piyasalara da yansımaya yol açmaktadır [Burke ve Wulff, 2007]. Farklı alt piyasalardan birimler, örneğin üst gelir ve dar gelir grubu satılık ya da kiralık konutlar eksik ikame edilir, ancak hanehalkları, fiyat değişikliklerine tepki olarak alt piyasalar arasında hareket ederler [Davenport, 2003]. Çünkü bir konut piyasasında konut talebinin yaratılması için öncelikle arz edilen konuttan yararlanacak olan tüketicinin var olması ve bu tüketicinin konut için harcama yapmaya elverişli gelir ya da birikime sahip olması gerekmektedir. Bu kapsamda konut ister talebi karşılamak ister gereksinimi gidermek amacıyla üretilmiş olsun tüketici açısından “konutun fiyatı” ve “tüketicinin geliri” iki önemli faktördür.

Konutun fiyatı “kira ve satın alma bedeli” olarak ortaya çıkmaktadır. Bireyler ya da hanehalklarının (tüketicilerin), ister kiralık konut olsun ister mülk konut olsun her iki durumda da içinde yaşamak isteyeceği bir konut talebi vardır. Bu sebeple birey ya da hanehalklarının kiralamak ya da satın almak için toplam gelirinden konut için ayırabildiği pay, konuta olan talebin temelini oluşturmaktadır. Özetle yeterli ekonomik güce sahip olduğu düşünülen birey ya da hanehalklarının konut talebi tıpkı

diğer mal ve hizmetlerin taleplerinde olduğu gibi bireylerin gelirinden, fiyatlardan, beklentilerden, zevk ve tercihlerden, tamamlayıcı ve ikame malların fiyatlarından etkilenmektedir. Bu bağlamda konut piyasası ve alt piyasalarında konut fiyatının ve tüketici gelirinin talebi ve arzı belirleyen en önemli temel faktörler olduğu söylenebilir.

Gribsy'e [1963] göre çok sayıda alt piyasa kanalları arasında, tek alt piyasa içindeki bir fiyat veya kira değişikliğinin etkisi yayılır. Bu nedenle alt piyasaların sayısı ve büyüklüğü sürekli bir değişim içindedir. Alt piyasaların sürekli bir değişim içinde olması dinamik bir kavram olduğunu göstermekte ve kentsel alandaki konut ya da barınma fırsatları ve işlemlerinin gelişen yapısını ve hanehalklarının sürekli değişen isteklerini vurgulamaktadır [Bourne and Hitchcock 1978 alıntılanan Burke ve Wulff, 2007].

19. yy. ikinci yarısında, Ricardo ve Marx'ın klasik ekonomisi yaklaşımına tepki olarak geliştirilen neoklasik yaklaşıma dayalı olarak neoklasik ekonomi insanların davranışları hakkındaki varsayımları üzerine ileri sürülmüştür ve bu yaklaşıma göre ekonominin ve toplumun yapısını bireysel tercihler şekillendirmektedir. Galster'e [1997] göre bir "*alt piyasa*", kalite, konum, çevre durumu ve statüsü, kamu hizmetlerine erişim vb., tercih belirleyicilerden birisidir. Bir başka ifade ile konut alt piyasaları ya da farklı alt piyasalar, arz kavramı içinde değerlendirilen konut stokunun yapı malzemesi, yaşı, oda sayısı, büyüklüğü, ısınma biçimi vb. özellikleri ile talep kavramı içinde nitelendirilen hanehalkı büyüklüğü, gelir, mesleki statü, eğitim durumu, etnik yapı gibi arz ve talep niteliklerinin yanı sıra toplu taşıma, okul vb. hizmetlere yakınlık, açık alan yoğunluğu, konum, merkeze uzaklık gibi konut ve çevresinin mekânsal özelliklerine göre şekillenmektedir. Örneğin genişleyen bir aile için konutun büyüklüğü, kalitesi ve okul, sağlık gibi hizmet tesislerine erişim, yaşanılan çevre statüsünden daha ön planda olabilir. Öte yandan emekli yaşlı bir çift için büyüklükten çok konutun kalitesi ön planda olabilir. Burke ve Wulff [2007] arz ve talep niteliklerine göre şekillenen bir konut alt piyasasını daha büyük bir konut piyasasının "yarı-bağımsız alt kümesi" olarak tanımlamaktadır.

Her konutun sahip olduğu bir konum, olanak, tesis ve çevre faktörleri vardır [Burke ve Wulf, 2007]. Bir konutun fiyatının (ister kiralık konut ister mülk konut olsun) oluşmasını ve farklılaşmasını mekânsal ve konut özelliklerine bağlayan hedonik fiyat yaklaşımı daha fazla incelikli¹ tanımlanmış alt piyasaları olanaklı kılmaktadır. Bu nedenle Watkins'e [2001] göre bu yaklaşım ya da model "her bir bağımsız konut niteliği için örtülü bir piyasanın var olduğunu" belirtmektedir.

Genel bir değerlendirme yapılacak olursa, konut piyasası, alt piyasalar bütünü olarak tanımlanabilir. Bu alt piyasalarda, değeri (fiyat) konutun ve çevresinin özelliklerine dayalı olarak belirlenen konut birimlerine yönelik talep gerek mülk konut gerek kiralık konut olsun bireyler ya da hanehalklarının demografik özellikleri, eğitim durumu, mesleki statüsü ve geliri çerçevesinde değişebilen bireysel tercihlerine göre şekillenmektedir. Bu nedenle alt piyasalar ne kadar birbiriyle ilişkili olsa da farklı gelir gruplarına hizmet etmektedir. Bir başka ifade ile bir alt piyasa ister kiralık ister mülk konut olsun benzer sosyo-ekonomik yapı içindeki bireyler ve hanehalklarını kapsamaktadır. Bu nedenle her alt piyasanın oluşmasında kendine özgü arz, talep ve mekânsal dinamikler olduğu söylenebilir.

2.3. Kiralık Konut Arzı

Konut yalnızca bir barınak değil, piyasa koşulları içinde bir yatırım aracı ve statü simgesidir. Çünkü dayanıklı bir maldır ve uzun yıllar yararlanılabilir [UN&HABITAT, 2008]. Konut piyasasında konutların (taşınmaz malların) kullanım biçimi esas olarak arz ve talep güçlerinin etkisi altında rekabet eden faaliyetler tarafından oluşturulur. Konut piyasasında "arz" belirli bir dönemde muhtelif fiyatlar üzerinden satışa veya kiralamaya çıkartılan tasarruf etme, kullanma, faydalanma biçiminde mülkiyet haklarını temsil etmektedir [Karahana ve ark., 2008; UN&HABITAT, 2008]. Konutların kiralanması ile oluşan kiralık konut piyasasında arz edenler ev sahipleri (mülk konut sahipleri), kiralık konutu talep edenler ise kiracılarıdır. Konutundan tasarruf etmek isteyerek konutun değişim değerinden

¹İncelikli fiyat: Malların ayrışık olduğu varsayımı altında, bir malın özellikleriyle veya bu özelliklerin önem derecesiyle ilişkilendirilen fiyat.

yararlanmak isteyen bir mülk konut sahibi, konutunu kiralayarak kullanım hakkını belirli bir süre kiracıya devredebilir. Kiralık konut, farklı gelir gruplarınca farklı nedenlerle tercih edilebilirken, özellikle konut edinme olanağı olmayan bireyler ya da hanehalklarının barınma gereksiniminin giderilmesindeki en önemli sektördür. Kiralık konut hem üst hem dar gelirli hanehalkları için kabul edilebilir bir kullanım biçimidir [Ballesteros, 2004]. Bu nedenle üçüncü bölümde detaylı bir şekilde tartışılacak olan gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde kiralık konut talebinin varlığı açık olarak görülmektedir. Kiralık konut oranı bazı kentlerde toplam konut stokunun büyük bir kısmı iken bazı kentlerde bu oran düşük olabilir, ancak kiralık konut, kentsel konut piyasasının önemli bir parçası olarak her zaman varlığını sürdürmekte ve ihtiyaç duyulmaktadır [UN&HABITAT, 2008]. Bu da kiralık konutun üretilmesi gereken bir sektör olduğunu göstermektedir. Ancak bu sektörün de etkinliği ve yararlılığı baskıcı planlama politika ve süreçlerinden etkilenebilir [Kumar, 2001].

Mülk konut ve kiralık konut kullanım biçimi iyi işleyen bir konut piyasasının ya da konut alt piyasalarının ayrılmaz unsurlarıdır. Konut piyasaları ve gayrimenkul sektörlerinin gelişmesi, kiracılık olanaklarını arttırmaktadır. Olgun bir konut piyasası hem mülk hem kiralık konut seçeneklerini çoğaltabilir. Birçok kentte, dar gelir grupları için kullanım biçimi seçenekleri kent merkezindeki ucuz kiralık konutlardan kentin çeperindeki enformel yerleşmelere yayılmaktadır. Bu bağlamda hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde kiralık konut talebine karşılık esnek sunum seçenekleri iyi işleyen bir konut sektörünün gerekliliği olmaktadır. Ancak konut sisteminin yalnızca bir yönünü oluşturan kiracılık kendi başına bir olgu olarak düşünülmemelidir. Bu nedenle kiralık konut piyasasını, toplumun makro verilerini, üst dinamiklerini ve konut sisteminin genel belirleyicilerini gözden kaybetmeden çalışmak gerekmektedir [Balamir, 1996].

Mülk konut (ev sahipleri) ile doğrusal bir ilişkisi olan kiralık konut (kiracılar) sektörü birbirinden izole düşünülemez. Konut piyasasının ayrılmaz bir parçası olan kiralık konut çeşitli nedenlere bağlı olarak görünmez olabilir. Bu nedenler şunlardır [UN&HABITAT,2008, UNESCAP&UNHABITAT,2011]:

1. *Genellikle kiralık konutu mülk konuttan ayırmak zordur.* Kiracılık ya da kiralık konut, konut piyasasının tüm alt piyasalarına yayılmaktadır. Örneğin sosyal konutlarda, kamu çalışanlarına yönelik memur konut alanlarında, özel sektör konutlarında, kondominyumlarda, eski kent merkezindeki yoğun bölgelerde, yoksul gecekondu mahallelerinde, uydu kentler ve yarı kırsal yerleşmelerdeki konutların hepsinde kiracılar bulunmaktadır. Görüldüğü gibi kiralık konut tüm konut alt piyasaları içinde kentin bütününde yer almaktadır ve mülk konuttan ayırmak zordur.
2. *Kiralık konut, kiralık kompleksler inşa etmek amacıyla yapılan büyük girişimler hariç, son derece dağınıktır.* Bu nedenle kentin her köşesine yayılan ve son derece dağınık olan kiralık konutu bir tespit yapılmadan saptamak kolay değildir.
3. *Kiracılar ile ev sahipleri birbirine benzer yapıdadır.* Genellikle ev sahipleri, kiracıları ile benzer mülklerde yaşayan benzer sosyo-ekonomik statüde olan küçük ölçekli girişimcilerdir. Bir başka ifade ile dar gelir grubu ev sahiplerinin kiracıları da dar gelirli olabilir (Dar gelir grubu bir kiracı da kiraladığı konutun odasını bir başkasına kiralayabilir). Üst gelir grubu ev sahiplerinin kiracıları da üst gelir grubuna dâhil olabilecek hanehalkları ya da bireyler olabilir.
4. *Kiracı ve ev sahibi arasındaki ilişki gizlidir.* Hatta zaman zaman ev sahipleri devletin kiralamalar üzerine koyduğu kısıtlamalardan vergilerden kaçınmak için kiracısı yazılı sözleşmeleri tercih etmeyerek bilinçli olarak gizlenir. Ayrıca kiralık konut, kira sözleşmesinin doğası gereği de büyük ölçüde görünmezdir. Çünkü ev sahibi ve kiracının arasında kira anlaşmaları kişiseldir. Bu nedenle aynı gayrimenkul üzerindeki kiralık mülkler arasında bilinmeyen kişisel anlaşmalar olabileceğinden ayrıntılar gizli tutulmaktadır

2.3.1. Kiralık konut arzının aktörleri

Konut piyasasında her konut arz biçiminin aktörlere göre değişik anlamlar içerdiği görülmektedir [Tekeli,1996]. Konut piyasasında birçok aktör (konut sahipleri, kiracılar, emlakçılar, konut yapımcısı (büyük ya da küçük ölçekli), finansal kurumlar, devlet, vb.) yer almaktadır. Her aktör farklı yollarla konutun kullanım değeri ile değişim değerini belirleyebilmektedirler [Harvey 2003; Akın, 2007]:

- a) *Konutlarda oturanların ev sahibi ya da kiracı olsun temel kaygısı değişim değeri harcayarak kullanım değeri elde etmektir.* Konut sahipleri için değişim değeri satın alma anında önemli iken kiracılar için değişim değeri ev sahibine ödenmektedir.
- b) *Emlakçılar değişim değeri elde etmek için konutun alınıp satılması ya da kiralanmasına aracı olmaktadırlar.* Emlakçılar kimi durumlarda iyileştirmeler yapılmasını sağlasalar da genellikle konutun kullanım değerine katkı sağlamazlar. Onlar için konutun kullanım değeri işin hacmiyle orantılı olup değişim değerini buradan elde ederler. Smith'e [2004] göre, bu kuruluşlar kendilerini objektif, pazar eğilimlerini inceleyerek, yorumlayarak ve buna göre müşterilerine danışmanlık hizmeti sunan aracılar olarak görmektedirler. Bu nedenle konut stokunda el değiştirme miktarını yükseltme güdüsü içerisinde piyasa faaliyetini teşvik etme, hatta zorlamaya kadar varan bir süreklilik içinde hareket etmektedir.
- c) *Konut yapımcısı, büyük ya da küçük ölçekli (müteahhitler) inşaat firmaları olsun kendileri için değişim değeri elde etmek için başkaları için kullanım değeri yaratmaktadır.* Toprağın satın alınması, hazırlanması (özellikle kamu hizmetlerinin sağlanması ve konutun inşası, değişim öncesinde yüklü sermaye harcamaları gerektirir. Bu sürece katılan büyük ya da küçük ölçekli şirketler rekabetçi baskı altındadır ve kâr sağlamak zorundadır. Bu yüzden değişim değeri yararları sağlamak için gerekli kullanım değerlerini ortaya çıkarmakta büyük çıkarları vardır. Bunu sağlamanın birçok yolu vardır. Bu

nedenle konut piyasasındaki banliyöleşme süreci ve yeniden geliştirme ve iyileştirme süreçleri bu grubun çıkarına uygun düşmektedir. Emlakçıların iş hacmiyle ilgilendikleri gibi, müteahhitler ve inşaat şirketleri de genişleme, yeniden yapılanma ve iyileştirmeye ilgilienirler. Dolayısıyla her iki grup kendilerine değişim değeri doğurduğu sürece başkalarının kullanım değerleriyle ilgilenmektedir.

- d) *Ev sahipleri, çoğunlukla değişim değerini hedef alarak hareket ederler.* Kendi evinde oturup bir kısmını kiraya verenler ise hem kullanım değeriyle hem değişim değeriyle ilgilenir. Profesyonel ev sahipleri konutu doğrudan bir yatırım aracı olarak gördüğü için konut hizmetlerinin karşılığını para olarak alırlar. Konutu satın alıp yatırdığı sermayeden bir gelir elde etmek için kiraya verme yolu ile değişim değeri elde etmektedir.
- e) *Mali kurumlar, konutun kendine özgü belirleyici özellikleri sayesinde konut piyasasında önemli rol oynarlar.* Kendi evinde oturmak isteyenler, girişimci ev sahipleri, yeni inşaat girişimleri, bankaların, sigorta şirketlerinin, inşaat kurumlarının ve diğer mali kurumların kaynaklarını kullanırlar. Genellikle mali kurumların yapmaya çalıştıkları kullanım değeri yaratılması ya da sağlanmasının finansmanı yoluyla değişim değeri elde etmektedir.
- f) *Devlet kurumları, sıklıkla konut piyasasına müdahale ederler.* Genellikle konut tüketicilerinin kullanım değerine ulaşması fazla zorlaştığında oluşan siyasal süreçler tarafından örneğin kamu ya da sosyal konutlar aracılığıyla kullanım değeri üretim ile kendini gösterebilir. Bunun yanı sıra piyasayı desteklemenin de kullanım değeri üretmenin bir yolu olduğunu savunur. Bu nedenle vergi kolaylıkları yoluyla değişim değeri elde etmelerini sağlayarak, kârı güvence altına alarak ya da riski yok ederek mali kurumları, müteahhitleri ve inşaat sanayisini destekler. Aynı zamanda altyapı hizmetlerini sağlayarak, ulaşım sorunlarını çözerek ve çevreyi düzenleyerek konutun kullanım değerine katkıda bulunmaktadır.

Tüm bu aktörler göz önüne alındığında her konut arz biçiminin aktörlere göre değişik anlamlar içerdiği ve kimi aktörler için kullanım değeri taşıyan arzın kimi aktörler için değişim değeri taşıdığı görülmektedir. Bu çalışmada diğer aktörlerle ilişkisi göz ardı edilmeden arza yönelik en temel aktör olarak ev sahipleri olarak ele alınırken talebe yönelik en temel aktör kiracılar olarak ele alınmaktadır. Bu nedenle çalışmanın bundan sonraki kısmı kiralık konut piyasası ya da sektörü içindeki arz, talep ve birbirleriyle olan ilişkisi, arz ve talebi etkileyen faktörler ve müdahaleler, ev sahipleri (arz edenler) ve kiracılar (talep edenler) çerçevesinde değerlendirilmektedir.

Bu bağlamda kiralık konut piyasasının işleyişinin anlaşılması için öncelikle kamu ve özel kiralık konut sektörü arasındaki ayırım önemlidir. Kamu ve özel kiralık konut sektörleri kiralık konut arzının temel aktörleridir. Kamu sektörünün ev sahipliğini temsil etmesi durumunda konutun kullanım değeri ön plandadır. Buna karşın özel sektörün ev sahipliğini temsil etmesi durumunda konut daha çok bir yatırım aracı olarak görüldüğünden değişim değeri ön plandadır.

Kamu sektörü

Kamunun konut piyasasına doğrudan konut üreterek müdahale etmesi ile kendini gösteren bir arz biçimidir. Merkezi ya da yerel yönetimlerce ve finansal olarak kamu tarafından desteklenen konut birliklerince sağlanan kiralık konutlar genellikle dar gelir grubu birey ya da hanehalklarına yönelik kamu sektörü arzıdır [UN&HABITAT, 2008; Gilbert, 2003]. Harloe [1995], sosyal kiralık konut olarak da tanımlanan kiralık kamu konutlarının, dar gelirli hanehalklarını hedef alan enformel yerleşim alanlarının temizlenmesi gibi küçük ölçekli uygulamalar ile büyük ölçekli toplu konut uygulamalarını içerdiğini belirtmektedir. De Wandeler [2006] ise bazı kamu kuruluşlarının kendi kamu çalışanlarına yönelik düşük bedelli ya da bedelsiz lojman niteliğindeki konutlarında kamu sektörü arzı olduğunu belirtmektedir [UNESCAP&UNHABITAT, 2011]. Ancak dar gelirli kiracılar için inşa edilen konutlar ile bir kurum çalışanlarına yönelik “kurumsal konutlar” birbirinden ayırt edilmelidir. Kamu konutlarını prensip olarak tüm dar gelir grubu hanehalklarının kullanım hakkı vardır. Bununla birlikte, gecekondudan tahliye edilen, yangın vb. afet

mağduru olan birey ya da hanehalklarına öncelik tanınabilir [UNESCAP&UNHABITAT, 2011]. Bu arz biçiminde ev sahipleri kamu ya da kamu kuruluşlarıdır.

Özel sektör

Kiralık konut piyasasında kiralık konut arzının (formal ya da enformel olsun) büyük çoğunluğunu özel sektör oluşturmaktadır. Özel kiralık konut arzı, özel büyük ölçekli işletmelerin, özel kurumsal firmaların ve hanehalklarının oluşturduğu stok ile oluşmaktadır. Bu kapsamda büyük ölçekli işletmelerce işçilerine (çalışanlarına) sağlanan kiralık konutlar (kiralık işçi konutları) özel büyük ölçekli işletmelerin oluşturduğu stoka dâhildir.

Özel kurumsal firmalar ise, büyük ölçekli ve genellikle sınırlı sayıda orta ve üst gelir grubuna yönelik yüksek kaliteli konutlar üretir. Bu konut arzı profesyonel firmalarca yatırım amaçlı olarak üretilmektedir. Bunların yatırım için büyük sermayeleri vardır ve çoğunlukla büyük ölçekli olup tüm getirilerini maksimize etmek için işlerini yürütürler. Amaçları mülklerini kiraya vererek sermayenin yeniden üretilmesini sağlamaktır [Rakodi, 1995]. Bu arz biçiminde ev sahipleri kurumsal özel sektör ya da hanehalkı özel sektördür.

Özel kiralık konut sektöründe ev sahibi hanehalklarının oluşturduğu arz(stok) fazladan mülkü olan ve bir ek gelir elde etmek isteyen tüm birey ya da hanehalklarını içerdiği gibi kendi konutunun bir kısmını ya da bir odasını kiraya veren hanehalklarını da içerir. Bu arz tüm gelir gruplarına yöneliktir. Buna göre literatürde ev sahibi hanehalkı üç kategoride incelenmektedir:

- *Geçimini sağlayan ev sahipleri:* Kendi evinde oturan bu ev sahipleri oda ya da odalarını kiralayarak hanehalkının geçimini sağlamayı veya elde ettiği gelirle günlük ihtiyaçlarını karşılamayı amaçlar. İstisna olarak kendisi de kiracı olarak yaşayan bazı hanehalkları da geçimine katkı sağlaması için bu

yola başvurulabilir [Kumar 1996; Gilbert; 1993, UNESCAP&UNHABITAT, 2011].

- *İkincil ev sahipleri:* Bu grupta yer alan ev sahiplerinin mülkleri fazladır. İkincil ev sahiplerine miras yoluyla kendilerine fazladan mülk kalmış olabilir, ölüm vb. sebeplerle ailesi dağılmış olan bireyler çocuklarının veya yakınlarının yanına taşınmış olabilir ya da çalıştıkları iş yerinden kendilerine konut tahsis edilmiş olabilir. Yukarıdaki sebeplere bağlı olarak ikincil bir konuta sahip olanlar bu mülkleri ile ilgili hemen karar veremeyebilir. Bu süreçte ikincil ev sahiplerinin konutlarını kiraya vermesi, karar verme sürecini geciktirmek ve ek gelir sağlamak gibi alternatifler sunar.
- *Küçük ev sahipleri:* Bu grup ev sahipleri doğrudan konutu bir yatırım aracı ve ekonomik güvence olarak görür. Yaşam kalitelerini iyileştirmek için yatırım yaptıkları bir ya da iki konutu kiraya vererek ek gelir elde ederler. Ancak geçimlerini doğrudan elde ettikleri kira bedeli sayesinde sağlamaz (Kira bedeli eğer konut, kredi ile alındıysa taksitlerin ödenmesine ya da konutun bakım onarım ve iyileştirme masraflarının karşılanmasına da yardımcı olur).

Enformel kiralık konut arzı ise, kiralık konut arzının(stokunun) en az gelişmiş kategorisidir. Kiralık konut, enformel olarak arazi sahipleri, bireysel olarak gecekondulu hanehalkları, ya da büyük gecekondulu (slum) mafyaları ve arazi spekülâtörleri tarafından üretilebilmekte ve çeşitli ölçeklerde arazi ya da evleri, odalar kiraya verilebilmektedir. Böylece gayri resmi bir kiralık konut piyasası yaratılmaktadır [UN&HABITAT, 2008].

Genel olarak kiralık konutun durumu, toplam konut stokunun durumunu yansıtır. Aynı zamanda kiralık konut piyasasının yapısı, bir ülkenin genel konut politikalarına bağlıdır. Eğer politikalar kiracılık ile ilgili konularda ihmalkâr ise kira piyasası bu marjinalliği yansıtacaktır. Ancak kira düzenlemeleri ile kiracılık cesaretlendirilir ve

gelişimi için uygun bir çerçeve planlanırsa bunun tersi de muhtemeldir [UNESCAP&UNHABITAT, 2011].

2.3.2. Kiralık konut arzını etkileyen faktörler

Konut arzını etkileyen faktörler, mevcut birimlerin sahipleri ve yeni inşaatların - birimlerin müteahhitlerini- yapımcılarını içerir. Bir başka ifade ile mevcut konut stoku ve yeni oluşan konut stoku arzı oluşturmaktadır [Davenport, 2003]. Bu çerçevede kiralık konut arzı aşağıdaki faktörlerden etkilenmektedir.

Yatırım ve gelirle ilgili faktörler

Genellikle kamu konut arzı, göçmenler, yaşlılar ya da afet vb. nedenlerle mağdur olan hedef kitle öncelikli olmakla birlikte tüm dar gelir grubu hanehalklarına yöneliktir. Ancak tüm dar gelirli hanehalklarının konut gereksinimine cevap verebilecek nitelikte konut inşa etmenin maliyeti çok yüksek olduğu için kamu konutlarının paylaşımı ciddi problemler doğurmaktadır. Kamu konutlarının yatırım ve paylaşımı ile ilgili yaşanan problemleri aşmak için bu konutları hedef grup dışındaki hanehalklarına taksitle veya doğrudan satmaya karar vermişlerdir [UNESCAP&UNHABITAT,2011]. Kamunun bu yaklaşımı kamu arzını özel sektör konut arzına kaydıran ve bir anlamda özel sektörü destekleyen bir yaklaşımdır.

Özel kiralık konut sektöründeki hanehalkı ev sahiplerinin sınıflaması göz önüne alındığında, üst gelir seviyelerine doğru evrimleştiği görülmektedir. Dolayısı ile bu grubun sunduğu kiralık konut arzının çeşitliliği, söz konusu ev sahiplerinin ticari zekâ varyasyonlarını yansıtmanın yanı sıra sermayelerini de yansıtmaktadır. Bir anlamda sosyo-ekonomik koşullar özel kiralık konut sektöründeki hanehalkı ev sahiplerinin arzını ileri ya da geri kaydırabilir [Gilbert, 1993; Kumar, 1996; UNESCAP&UNHABITAT, 2011]. Ayrıca özel kiralık konut sektöründeki hanehalkı ev sahiplerinin tüm kategorileri (bütün gelir grupları) için kira düzeyleri, konutlarını kiraya verme kararında en önemli faktördür [UNESCAP&UNHABITAT, 2011]. Elde ettikleri kira düzeyleri ekonomik olarak ev sahiplerini tatmin etmezse konutunu

kiraya vermek istemeyebilir. Bu bağlamda kira düzeylerinin özel kiralık konut hanehalkı ev sahiplerinin arzını olumlu ya da olumsuz etkileyebileceği söylenebilir.

Görüldüğü gibi hem kamu hem de özel kiralık konut sektörünün arzında yatırım boyutu söz konusu arzı olumlu ya da olumsuz yönlendirebilecek önemli bir faktördür.

Ev sahibi - kiracı ilişkisine dayalı faktörler

Ekonomik nedenlerin dışında özellikle özel kiralık konut sektöründeki hanehalkı ev sahipleri ile kiracıları arasındaki ilişki oldukça önemlidir. Ev sahipleri kiracıların başkalarının mülklerini önemsemediklerini ifade etmektedirler. Ayrıca kira ücretlerinin gecikmesi, yükselen yaşam maliyetlerinin etkilerini ve bakım onarım masraflarını anlamayı reddetmeleri gibi konularda da ev sahipleri kiracılardan hoşnutsuzdur. Ev sahiplerine karşın kiracılar da, yetersiz bakım ve onarımlardan, adil olmayan kira artışlarından, tahliye tehditlerinden, depozitonun geri verilmemesi gibi konulardan şikâyetçidirler [Gilbert, 2003].

Genellikle ev sahipleri ile aynı çevrede ya da aynı yapıda yaşayan kiracıların ilişkileri daha iyidir. Çünkü bu kiracılar için aynı çevrede yaşamak hizmet ve sosyal altyapı düzeyi açısından güven verici olmaktadır. Böylece, ev sahibinin oturduğu konutun, kiracının konutundan daha iyi hizmet ve bakıma sahip olduğu konusunda endişe azalmaktadır. Ayrıca böyle bir ilişki ve yakınlık kiracı-ev sahibi arasında bir süre sonra birbirlerini tanımak, dostluk, arkadaşlık vb. karşılıklı bir bağlılık geliştirebilir [UNESCAP&UNHABITAT, 2011].

Birçok düzenlemenin olmasına rağmen, “kiralama anlaşmaları ya da sözleşmelerinin kişisel niteliği” devletin düzenleme çerçevesinin dışında sonuçlanmakta ve herhangi bir yasal sistem otoritesine karşı koymaktadır. Sağlam yasal temellerin eksikliği, açılan davaları sonuçlanamaz hale getirmekte ve yargı sistemini yavaşlatmaktadır.²

² Wadhwa [1993] raporunda, 1980 yılından bu yana Delhi alt mahkemelerinde bu şekilde tam 22 bin davanın beklediğini belirtmektedir. Bu tür davaların sonuçlanması oldukça uzun zaman/yıllar

Hukuki problemleri önlemek için, ev sahipleri ya bildikleri kişiler tarafından tavsiye edilen kiracıları kabul etmekte ya da kiracılarıyla yakın ilişkiden sakınmak için hiç tanımadıkları kiracıları tercih etmektedirler [UNESCAP&UNHABITAT, 2011].

2.4. Kiralık Konut Talebi

Talep ekonomik olarak tüketicinin almaya gönüllü olduğu veya alabileceği mal ve hizmetler olarak tanımlanmaktadır [Eke ve Özdemir]. Konut piyasasında, “talep”; belli bir fiyattan veya kira düzeyinden ihtiyaç duyulan taşınmaz miktarını ifade etmektedir [Karahan ve ark., 2008]. Talep, arz edilen mal ya da hizmetin fiyatı, ülke içindeki gelir dağılımı durumu, lüks tüketim mallarına olan gösterişçi tüketim eğiliminin düzeyi gibi pek çok faktöre bağlı olarak değişebilmektedir. Gerekseim ise tüm bunlardan bağımsız olarak arz edilsin ya da edilmesin bir mal ya da hizmetin nesnel olarak üretilmesi gereken düzeydir [Eke ve Özdemir, 2004].

Konuta olan talep nitelik açısından üç önemli kategoride toplanabilir. Bunlardan birincisi yalnızca barınma ihtiyacını giderme yönündeki talep, ikincisi yatırım amaçlı talep ve üçüncüsü de prestij (statü) amaçlı taleptir [Eke ve Özdemir, 2004]. Buna bağlı olarak kiralık konut talebinin daha çok barınma ve prestij amaçlı olduğu söylenebilir. Ancak böyle bir sınıflama tek başına yeterli değildir. Çünkü bir kiralık konut piyasasında ev sahiplerinin arz ettiği kiralık konutları talep eden kiracıların kiralık konut tercihi, bireylerin ya da hanehalklarının yaşam tarzları, ait oldukları sosyal sınıf ve hatta gündelik tüketim kalıpları üzerine önemli göstergeleri de içinde barındırmaktadır.

2.4.1. Kiralık konut talebinin aktörleri

Kiralık konut piyasasının talebi yaratan aktörleri kiracılarıdır. Kiralık konutun salt özelliklerine bakmak yeterli değil, kiracı nüfusun özelliklerinin, kiracılık

alabilmektedir. (Belki mahkemeler bu sorunların kendi içinde çözülmesini bekledikleri için böyle uzatılmaktadır. Çünkü süreç her iki tarafı da geciktirmektedir [UNESCAP&UNHABITAT, 2011].

nedenlerinin incelenmesinin yanı sıra seçimlerinin ve tercihlerinin neleri içerdiği bir bütün olarak incelenmelidir.

De Wandeler'e [2006] göre kiralık konut piyasasında kiralık konut talebi, bir odayı, evi paylaşarak [sharing] kiracılığa geçişi başlatabilir, birey ya da hanehalkları sosyal altyapının daha iyi olduğu daha güvenilir bir çevre (semt) ve servis ve hizmetlerin daha iyi olduğu konut-konut alanlarını tercih ederek hareket edebilir. Zamanla kiracıların bir kısmı ev sahibi olmayı da talep edebilirler [UNESCAP&UNHABITAT, 2011]. Kiracılık sadece dar gelirli birey ya da hanehalklarının gereksinimlerine cevap veren bir konut kullanım biçimi olmakla kalmayıp aynı zamanda konut sahibi olmak için uygun bir dönemde olamayanlar ya da olmak istemeyen hanehalkları için de uygun bir seçenektir. Dolayısıyla kiracılık bazıları için ekonomik olarak sınırlı olsa da, diğerleri için bireysel tercihleri temsil etmektedir [Nelson, 1989; Nurdini ve Harun, 2011].

Kiracılık nedenleri

Kiracılık birçok kişi için bilinçli bir seçimdir. Kiracılık, ev sahipleri için mevcut olmayan esnek düzenlemeleri sunar. Ekonomik alım gücü insanların konutu satın alıp almayacağını veya kiralayıp kiralamayacağını belirleyen etkenlerden biridir. Ancak konut kiralamada insanların bu seçimi yapmak için nedenleri olsa da bu nedenlerin hepsi aynı değildir [UN&HABITAT, 2008; UN&HABITAT, 2011]. Bu nedenler şunlardır:

- *Esnek hareketlilik:* Kiracılık özel bir yere ya da düzenli konut ödemelerine bağlı olmaksızın insanların daha kolay bir biçimde hareketliliğine olanak tanır, uygun koşullarda rahatça başka bir yere hareket etme imkânı sağlar.
- *Hanehalkı bütçe kontrolü:* Kiracılık, hanehalkı bütçelerini yönetmede esneklik sağlar, bütçelerine göre daha ucuz ya da yüksek fiyatlı konutlara taşınabilirler. Bunların dışında kiracılık hanekallarının gelirlerini artırma, eğitim, yeme içme, sağlık vb. temel ihtiyaçlara daha fazla tasarruf sağlayabilecek esnekliktedir.

- *Geçiş süreci*: Kiracılık, henüz tek bir yerde oturmaya hazır olmayan öğrenci, çalışan bekârlar ve birlikte bir konutu paylaşan bireylerin hayatlarının geçiş dönemlerindeki bir barınma biçimidir.
- *Uzun vadeli taahhütten kaçınma*: Kiracılık bir konutun satın alınmasından doğan uzun vadeli bir taahhüdü istemeyenlere ya da uzun vadeli bakım ve onarım vb. maliyetleri karşılamayı tercih etmeyenlere yönelik bir barınma biçimidir.
- *Gelir artırma-yatırım*: Kiracılık, göç edenlerin akrabalarına daha fazla ekonomik katkı sağlamak ve geri dönebilmek için daha fazla yatırım yapabilme olanağı sağlar.

Özetle, bireylerin ya da hanehalklarının bazıları geçici bir dönem kiracıdır, bazıları da farklı iş fırsatları ya da bir yerde uzun süre kalmayı istemedikleri için mobil kalmayı tercih ederler. Bazıları da uzun vadeli bir taahhüt içinde bulunmak istemez, bir konutun bakım onarım masraflarıyla ilgilenmek istemez [UNESCAP&UNHABITAT, 2011].

Kiracılık türleri

Kiracıları da ev sahipleri gibi genellemek çok kolay değildir. En temel biçimiyle, gelir, göç, yaşam tarzı, hanehalkı özellikleri ve cinsiyete bağlı olduğu söylenebilir. Bu nedenle ekonomik anlamda konuta erişebilirliği kısıtlı dar gelirli hanehalkları, özellikle bir kente yeni gelen göçmenler, öğrenci, fabrika işçisi, bekâr ücretli çalışanlar, boşanma ölüm vb. nedenlerden tek ebeveynli hanehalkları, ekonomik olarak konut sahipliğinin bir öncelik olmadığı birey ya da hanehalkları kiracı olabilmektedir [Gilbert, 2011].

Nelson [1989] kiracıları, geçici kiracılar, kalıcı kiracılar ve kira ödemeyenler olarak sınıflamaktadır. Nelson'a [1989] göre geçici kiracılar öğrenci, bekâr, göçmen vb. kiracılar iken, kalıcı kiracılar bir konut sahip olmaya ekonomik gücü yetmeyen ve konut sahibi olmak istemeyerek kiracı olmayı tercih edenlerdir. Kira ödemeyenler ise tanıdıkları ya da akrabalarına ait konutlarda bedel ödemediği kalanlar, akrabalarının

yanında kalanlardır. Nelson [1989] kırdan kentte, kentte kalma umudu ile göç eden birey ya da hanehalkının, bir bedel ödemededen başkasının veya akrabasının yanında kaldığı süreci kentsel konut kariyerlerinin ilk basamağı olarak değerlendirir. Benzer biçimde Rakodi [1995] de üçüncü dünya ülkelerinde kiralık konut sektörü üzerinde yaptığı çalışmalarda kiracıları nakit ödeme yapanlar ve yapmayanlar olarak sınıflandırır. Gilbert [1993] ise kiracıları “paylaşanlar (sharers)” olarak sınıflar ve aile üyeleri ya da arkadaşlar gibi “mülk sahipleri” ile uzun bir ilişkileri olduğunu belirtir.

De Wandeler [2006] ise başka bir bakış açısıyla kiralık konut piyasasını gizil ve serbest bir kiralık konut piyasası olarak iki biçimde sınıflamaktadır. *Kiralık konut kullanım biçimini* de bu sınıflama içinde değerlendirmektedir. Bu bağlamda De Wandeler [2006], gizil (restricted) bir kiralık konut piyasası içinde kullanım hakkının “*ilişkisel duruma*” bağlı olduğunu ifade etmektedir. Bu ilişkisel durum, mevsimlik göçmenler, pazar işçileri, inşaat işçileri gibi belirli bir süre (geçici) barınma gereksinimi içindeki bireyler için önemlidir. Ayrıca ilişkisel durum mesleki ilişkiye de bağlı olabilir. Örneğin işverenleri ile aynı evde yatılı hizmet verenler ya da üretim tesislerinde kalan fabrika çalışanları sade ama daha güvenli bir barınmayı tercih edebilirler. Benzer biçimde, kamu ve bazı özel büyük işletmeler tarafından sağlanan konutlar, çok düşük ya da hiçbir bedel ödemededen barınabilen, çalışanlara yönelik başka bir mesleki ilişkisel kategoridir [UNESCAP&UNHABITAT, 2011]. De Wandeler [2006], serbest bir kiralık konut piyasasında ise kullanımı koşullu ve koşulsuz olarak nitelendirir. Bu koşullar gelir seviyesi, cinsiyet, öğrenci olma gibi koşullardır. Bu kategorinin en tipik örneğinin ise sosyal kiralık konutlardaki dar gelirli kiracılar olduğunu belirtir. Ayrıca bu kategori içinde yer alan dar gelirli kiracılar içinde de bir öncelik sıralaması [afet mağduru vb.] olduğunu belirtmektedir. Özel yurtlarda kalan öğrencileri, kadın sığınma evlerini, yaşlılara yönelik kurumları da koşullu kiracılar olarak nitelendirmektedir. De Wandeler’e [2006] göre koşulsuz bir serbest kiralık piyasasında erişim tüm birey ve hanehalklarına açıktır [UNESCAP&UNHABITAT, 2011].

Balamir [1996] ise çalışmasında kiracıları beş şekilde kategorize etmektedir. Bunlar, konut sahibi olmayı düşünemeyen; birikim yapamayan ve mal varlığından yoksun dar gelirli kronik kiracılar, hem ekonomik hem yaşam biçimi nedeniyle tarihi stokta ya da enformel konut alanlarını tercih eden çöküntü alanı ve konut stoku kiracıları, geniş aile içinde gizil kiracılar, öğrenci, bekâr, boşanmış gibi kısa süreli geçici yer değiştiren özel kiracılar ve son olarak konut sahibi olmayı düşünmeyen bu yatırıma rağbet etmeyen gönüllü kiracılarıdır.

Literatürde kiracılar farklı biçimlerde sınıflandırılmış olsa da genel olarak, kiracılığın bireylerin yaşamlarının farklı evrelerinde gelire bağlı ya da bağlı olmaksızın tercih ettikleri bir kullanım biçimi olduğu görülmektedir.

2.4.2. Kiralık konut talebini etkileyen faktörler

Konut kullanım seçimi, hanehalklarının seçimi ve bireylerin yaşamları süresince kiracı ya da ev sahibi olma durumu pek çok çalışmanın odağı olmuştur. Konut kullanım seçimi, iki temel yaklaşımdan doğmuştur. Birincisi konut ekonomistlerinin yaklaşımı, diğeri coğrafyacı ve sosyologların ağırlıklı olduğu sosyal yaklaşımlardır [Tipu, 2005].

Konut kullanım biçiminin seçimine ekonomik açıdan bakıldığında tüketim ve yatırım olmak üzere iki yaklaşım olduğu görülmektedir. Tüketim modeline göre konut herkesin tüketmek zorunda olduğu bir maldır. Bu yaklaşım tüketicilerin konut kullanım biçiminin seçimini etkileyen faktörleri araştırmayı amaçlar. Ancak seçilen konutun kullanım biçimi ve tipi tüketiciye göre değişir [Tipu, 2005]. Teorik temelde alış veriş [trade off], konut harcamaları da diğer tüketim harcamaları arasında neo-klasik tüketici tercihlerini takip eder. Böyle bir alışverişin sonucu, bireylerin ya da hanehalklarının tercihleri ve bütçe kısıtları arasındaki etkileşimin bir sonucu olarak tanımlanabilir [Berl, 2004]. Böyle bir kavramsallaştırma altında bireyler ya da hanehalklarının kiracı ya da ev sahibi olmalarının önemi yoktur. Bireyler ya da hanehalklarının tercihleri, tüm yaşamları boyunca, bir dizi tüketim öğeleri içinde memnuniyetlerini maksimize etme yönündeki çabalarının ortaya çıkmasıdır.

Yatırım modelleri tüketici niteliklerine değil yatırım kararı verme sürecine odaklanır. Yatırım modellerine göre bireylerin kiracı kalmalarının temel nedeni finansaldır. Bu yaklaşıma göre bireyler ya da hanhalklarının yaşamları süresince konut sahibi olmanın maliyeti kiralamanın maliyetinden daha az ise konut sahibi olmayı tercih ederler. Eğer bunun tam tersi doğru ise kiracı olmayı tercih ederler [Tipu, 2005; Berl, 2004; Carne, 2004]. Bourassa'ya [2000] göre, konut sahipliği ve kiralamanın görece maliyeti önemlidir. Çünkü yüksek oranlar [her şey eşit iken] konut sahibi olma olasılığının düşmesini ima etmektedir. Reel kiralalar diğer faktörler sabitken, reel konut sahibi olma maliyeti yükselirse, bazı hanhalklarının konut sahibi olmaktansa kiracı olmayı tercih ettiği gibi, bazıları hanhalkları da ev sahipliği oranının düşmesini bekleyebilir. Konut sahipliği için görece maliyetlerin kapsamı şu şekilde tanımlanabilir. Konut fiyatları, vergi sonrası faiz oranları (after tax interest rate), bakım maliyetleri ve amortisman, beklenen konut fiyatı enflasyonudur. Kiracılar için ise brüt kiralardır. Aynı zamanda hem konut sahipleri hem de kiracılar için işlem maliyetleri de önemlidir.³

Sosyal bilimciler ise konut kiralama ya da satın alma kararını basit bir yatırım ya da tüketim gibi görmez ve bu seçimin ayrılmaz bir biçimde bireylerin ya da hanhalklarının yaşam evreleri/yaşam seyirleri ile bağlantılı olduğunu vurgular. Yaşam evresi (döngüsü) kavramı, hanhalkı formasyonun çeşitli ve tipik aşamalarıdır. Bu aşamalar çocuk yetiştirme, çocukların ayrılması gibidir. Yaşam seyri kavramı ise daha esnek olup daha kapsamlıdır. Yaşam seyrinin odağında, eğitim, iş, aile yapısı, ebeveynlik, emeklilik vb. yaş ve bu rollerin sıralanışı gibi bireylerin ve hanhalklarının deneyimleri vardır [Tipu, 2005].

Konut kariyeri kavramı, geniş yaşam döngüsü ve yaşam seyri ile kaplı spesifik bir çerçevenin oluşmasını sağlar. Konut kariyeri, 'belli bir hiyerarşik gelişmeye bağlı olmamakla birlikte hanhalkının yaşamı boyunca edindiği konut serisi' olarak adlandırılabilir [Bolt, 2002 alıntılan Karahan, 2009]. Konut kariyeri kavramı konut

³Standart bir evin görece maliyet oranı bulmak için standart bir evin bedeli ile ev sahibinin birim fiyat/dolar/TL başına yıllık konut kullanımının maliyeti çarpılır, bu çıkan sayı, standart bir evin yıllık kirasına bölünür.

hareketliliği, konut seçimi; konut talebi konularına farklı açılardan bakmaya ve bunların bütünleşmesine olanak sağlamıştır [Karahan ve Özüekren, 2009]. Kavram, farklı hane halklarının yaşamlarının farklı dönemlerindeki konut taleplerini incelemede ve anlamada yardımcı olmaktadır [Karahan ve Özüekren, 2009]. Clark ve ark. [2003] tarafından ise “Hanehalkının içinde yaşadığı konutların kalite/fiyat ve mülkiyet durumları açısından tanımlanan barınma durumlarının ardıllığı/sıralaması” konut kariyeri olarak nitelendirilmektedir. Konut kariyeri yaklaşımı konut pazarındaki dalgalanmalara konutlarını değiştirenlerin kısıtlamalar içinde nasıl tepki verdiğini göstermektedir. Konut değiştiren hane halklarının hacmi, büyüklüğü pazardaki şartlara kısmen bir karşılıktır. Mülkiyet durumu, konutun fiziksel özellikleri, lokasyon ve maliyet gibi özellikleri içinde barındırmaktadır. Konut kariyeri kavramı hareketlilik ve yaşam evresi arasındaki bağlantı için bir araç olarak kullanılmaktadır. Konut kariyeri, seçimler, olanaklar ve kısıtlamalar arasındaki ilişkinin bir sonucudur. Bireysel kaynak ve seçimlerin üzerinde kurumsal ve yapısal faktörlerin göz önüne alınması gerekmektedir. Bunlar, konut pazarı yapısı, arz ve talep arasındaki ilişki, konut politikaları, yasalar, standartlar, faaliyetteki kurumlar ve organizasyonlardır [Özüekren ve Van Kempen, 2002]. Hane halklarının konut kariyerlerinin incelenmesi, konut talebinin olaylara, kişilere ve durumlara göre nasıl yönlendiğinin (ya da yön değiştirdiğinin) gösterilmesinde etkilidir. Konut kariyerlerinin gelişimini etkileyen konut talebi ve sunumu kendi içinde de sıkı bir ilişki içinde bulunmaktadır. Konut sunumu ve yapı üretiminin şekillenmesinde konut talebi büyük rol oynamaktadır [Karahan ve Özüekren, 2009].

Konut talebinin zaman içinde değişen yapısı, aşağıdaki faktörlere bağlı olabilir [Sweet, 2002]:

- Nüfusun yaş yapısındaki değişim
- Evlilik, ayrılık, dulluk ve doğurganlık oranlarındaki değişimler
- Bireylerin yaşam düzenlerindeki değişimler
- Farklı yaşam evresi aşamaları ve yaşam düzeni içindeki bireyler tarafından konut seçiminin ve konut kullanım biçiminin türüne ilişkin değişimler

Klasik bir konut araştırma yaklaşımda konut talebinin tahmini yaş, hanehalkının statüsü ve geliri gibi sosyo-ekonomik özellikler esas alınarak tahmin edilmektedir [Jansen ve ark., 2011]. Oysa her yaşam evresinin kendine özgü bir konut tercihi ve seçimi vardır [Sweet, 2002]. Araştırmalar hane halklarının yaşam seyirlerine ilişkin kararlarının konut kullanım biçimi seçiminde önemli rolü olduğunu göstermiştir (Örneğin çocuk doğurma ve çocuk yetiştirme gibi dolayısıyla demografik eğilimler vb). Hanehalkı büyüklüğündeki değişmeler, daha iyi bir çevrede yaşama arzusu, farklı büyüklükteki ya da tarzda bir konutta oturma isteği gibi nedenler de konut talebini dolayısıyla konut kullanım biçimine yönelik seçimi belirleyebilmektedir. Dolling'e [1976] göre hanehalkı yaşam evresi ve konut kariyer teorileri, "yaşam olaylarını" konut talebinin ana belirleyicileri olarak varsaymaktadır. Gelir düzeyi ile barınma koşulları, kira ödeyebilme ve konut satın alma gücünün yakından ilişkisi vardır. Gelir düzeyi arttıkça konut talebi lüks konuta kayabilir ve standartları yüksek konutları tercih edebilirler. Ancak gelir düzeyi konut kullanım biçimi kararında (kiracı ya da ev sahibi) tek belirleyici değildir.

Painter ve Lee [2000] yaptıkları çalışmada yaşlı hanehalklarının ev sahipliğinden kiracılığa geçiş nedenlerini araştırmışlardır. Bu çalışma bağlamında bir hanehalkının doğrudan yaşına bağlı olarak kiracı olduğunun tahmin edilemeyeceğini ileri sürmüşlerdir. Örneğin ileri yaşlarda eşlerin kaybedilmesi, sağlıkla ilgili problemler aniden kiracılığa geçişi sağlamaz. Ancak bu tip stresli yaşam olayları küçülme olasılığını yükseltir ve böylece kiracılığa geçişi yükseltebilir. Bunun tam tersi, çocuk sahibi olmak bu geçişi durdurabilir. Daha az kaynaklara ya da gelir düzeyine sahip hanehalklarının kiracı olma olasılığı daha yüksek iken küçük bir evi satın alma olasılığı daha düşüktür [Painter ve Lee, 2000].

Barlett ve ark.'na [2002] konut kullanım biçiminin ayrılmaz bir parçası olan hanehalklarının kiralık konutu seçiminde, değişen demografik ve sosyo-ekonomik yapı, konutun kalitesi, güvenliği, ekonomik olarak erişebilirliği, altyapı kalitesi, erişebilirlik vb. faktörler etkilidir. Bu faktörleri kiralık konutun kalitesiyle ilgili faktörler, güvenlik ve esneklik ile ilgili faktörler olarak sınıflayabiliriz.

Kiralık konutun kalitesiyle ilgili faktörler

Ekonomistler konutu “nitelikler paketi (bundle of attribute)” olarak tanımlar. Bu öz nitelikler konutun sadece fiziksel özellikleri değil aynı zamanda bir konutu kiralarak ya da satın alarak kazanılan hizmetlerdir. Bir alıcının ya da kiracının ödemek için gönüllü olduğu bedel, evin niteliklerinin değerinin ne kadar olduğunun göstergesidir [Leaf, 1993].

Hem kiralık hem mülk konutun kalitesinin değerlendirmesinde üç nitelik öne çıkmaktadır [UNESCAP&UNHABITAT, 2011]:

- Konut kalitesi: Konaklama kalitesindeki birinci değişken, kullanılan malzemelerin kalitesi ve dayanıklılığıdır. İkinci değişken ise hanehalkı büyüklüğü ve konut oda sayısı büyüklüğüne bağlı olarak kişi başına düşen ortalama yaşam alanıdır. Üçüncü değişken ise bakım düzeyidir. Kiralık konutlarla ilgili en yaygın görüş kiralık konutun bakım ve onarımının eksikliğidir. Bu nedenle kendi evinde oturanların daha fazla bakım ve onarım kalitesine önem verdiği düşünülmektedir. Özellikle kamu sektörünün ve kiracı kooperatiflerinin yöneticileri bu konuda daha yavaş olma eğilimi içindedirler.
- Alt yapı ve hizmetlere erişim: Temel altyapı açısından, konut kalitesi, su ve sanitasyon (hijyen ve sağlık koşullarının oluşturulması), elektrik gibi uygulamalara erişim kolaylığı ile ölçülür. Özellikle paylaşımlı kullanılan kiralık birimlerde erişim kalitesi görece olarak daha düşükken, kendi kendine yetebilen bağımsız konut birimlerinde daha yüksektir. Ayrıca geçici barınma biçimlerinin (sürekli bir yerde olmamak) kamusal hizmetlere erişimi, konut kalitesini azalttığı düşünülmektedir.
- Kamu hizmetleri ve çevreye erişim: Konut kalitesinin değerlendirilmesinde üçüncü bir nitelik, iş ve okul erişimini kolaylaştıran toplu taşıma noktalarına yakınlık, kamusal hizmetlerin varlığı ve yaşanan çevredeki sosyal altyapı ve hizmetlerin kalitesini içerir.

Güvenlik ile ilgili faktörler

Bireyler gerçek ve algılanan güvensizliğin üstesinden gelmek için, yoğun bir biçimde, akraba, arkadaş ve tanıdıklarına güvenme eğilimindedirler. Kiralık konut talebini etkileyen güvenlik ile ilgili faktörler temel olarak konutun bulunduğu yer ya da konumu ve bireylerin gelir düzeyidir [UNESCAP&UNHABITAT, 2011].

Konum ilk olarak “yer” anlamına gelir. Anı zamanda “kente erişimi” ima etmektedir. İstikrarsız istihdam, gelirin değişkenliği, beklenmedik harcamalar, gereksiz harcamaları, hatta ulaşım masraflarını azaltan kiracıları ailevi dayanışma ve gayri resmi ağlara güvenmeye zorlamaktadır. Bu nedenle yakın arkadaş ya da akrabanın yakınında olmak, okul ya da işyerine yakın olmak, yaşanan yerin çevresinde yeterli düzeyde sosyal altyapının olması kiracıların kendilerini güvende hissetmesi açısından önemlidir.

Geçmiş yıllarda, bireyler ya da hanhalklarının gelir düzeyi ve kiracılık ile ilişkisinde, kiracılığın ağırlıklı olarak bütçe kısıtlamalarına neden olduğuna inanılarak ev sahipliği güçlü bir biçimde desteklenmiştir. Ancak bu yaklaşım her zaman geçerli değildir [UNCHS, 1993]. Genel olarak, hareketlilik içindeki birey ya da hanhalkları kiralık konutu tercih edebilir ya da kimileri uzun vadede daha güvenli olduğunu düşünerek ev sahipliğini tercih edebilir. Kiracılar da, genellikle dar gelirli bireyler ya da hanhalkları gibi uzun vadeli güvenlik ve gelir eksikliğine karşın, kıt kaynakları ile çocuklarının eğitimi vb. durumlar için uzun vadeli yatırımlar yaparlar [UNESCAP&UNHABITAT,2011].

Kiralık konut kullanım biçimini tercih eden bireyler ya da hanhalklarının tercih ettikleri konutların gelirlerine göre mali olarak karşılanabilmesi de önemlidir. Özellikle dar gelirli hanhalkları ekonomik olarak erişebilir bir konut arayışı içindeyken büyük engellerle karşı karşıya gelmekte ve bu zorluklarla birlikte kiralık konut aramayı sürdürmektedirler [O’Sullivan, 2003; Davenport, 2003]. Bir başka ifade ile konut sahipliğine erişimde ekonomik erişebilirlik ne kadar önemliyse kiracılıkta da ekonomik erişebilirlik o kadar önemlidir.

Esneklik ile ilgili faktörler

Mevsimlik göçmenler, fabrika işçileri gibi geçici işçi kategorisindeki kiracıların yanı sıra çok fazla sayıda, ev sahibi olmak için uygun zamanın olmadığını düşünen ya da mobil kalmak isteyen birey ve hanehalkları vardır. Hareketlilik ve yaşam döngüsü esneklik ile ilgili faktörlerdir.

Yüksek eğitim, aileye ekonomik olarak katkı sağlamak için iş fırsatlarının aranması, idari faaliyetler, kariyer yapma gibi iş, ticaret, eğlence, eğitim gibi faaliyetlerin devingenliği kentsel yaşamın gerçekleridir. Örneğin yeni mezun öğrenciler ve yeni deneyimler kazanmak isteyen genç kiracılar genellikle yeni ve daha iyi maaşla çalışacakları iş arayışı içinde olup sıklıkla iş değiştirirler. Bekâr insanlar kendi evlerinin olduğu kentlere dönmek için para biriktirmek isteyebilir ya da çalıştıkları kentte kalmak için para biriktirmek isteyebilirler, diğerleri de daimi iş bulup sürekli o kentte kalması kesinleşebilir [UNESCAP&UNHABITAT, 2011].

Kiralık konut ve yaşam evresi (döngüsü) ilişkisi tartışmaları düşünüldüğünden daha karmaşıktır. Kentsel yaşam, günlük hayatın her yönünü kapsamaktadır. Geleneksel bağlılıklar ve akrabalıklar, yeni ekonomik zorunluluklar, demografik yapı ve toplumsal değişiklikler karşısında yeniden biçimlenmektedir.

Demografik desen ve ekonomik gereklilikler genellikle birbiriyle yakından bağlantılıdır. Doğum ve artan ortalama ömür süresi ile birlikte ölüm oranının düşmesi hanehalklarını üçüncü kuşaktan dördüncü kuşağa taşımaktadır. Dolayısı ile nüfusun artması dikkat edilmesi gereken bir konudur. Bu durum kaynakların azalmasına, dini ve etnik sürtüşmelere, zorla ya da gönüllü göçe yol açabilir, toplumsal baskılar artabilir. Ayrıca boşanmaların artması, evden ayrılıkların artması da kiralık konut sektörünü etkileyen başka toplumsal olgulardır. Bu yeni toplumsal olayları ele almak büyük önem taşımaktadır [UNESCAP&UNHABITAT,2011].

Schiffman ve Kanuk'a [1997] göre insan yaşam evresi ve barınma ile ilgili süreci geleneksel olarak 5 aşamaya bölünmüştür [Nurdini ve Harun, 2011]:

- *Bekârlık Dönemi*: Gençlerin ailelerin yanından ayrıldıkları dönem.
- *Balay Dönemi*: Yeni evlenerek yeni bir aile hayatına başlanılan dönem.
- *Ebeveyn Dönemi*: Evli çiftlerin çocuk sahibi olduktan sonraki dönem.
- *Yaşlı Ebeveyn Dönemi*: Yaşlanan ebeveynlerin yetişkin çocukları tarafından bırakıldıkları ya da onlardan ayrıldıkları dönem.
- *Ayrılma Yalnız Kalma Dönemi*: Ölüm ya da boşanma gibi nedenlere bağlı çiftlerin yalnız kalması.

Araştırmalar, kiralama ya da ortak paylaşımın yaşam evresinin ilk aşamalarının özelliği olduğunu gösterir (Örneğin öğrenciler, yeni göçmenler, basit ücretli işçiler, fabrika işçileri ya da bekâr profesyoneller) [UNESCAP&UNHABITAT,2011]. Bu bağlamda kiralık konut seçimi farklı yaşam evresi içindeki birey ya da hanhalkları için geçiciliği de içeren bir konut seçim durumudur

2.5. Konut Piyasası Çerçevesinde Kiralık Konut Sektörünün Değerlendirilmesi

Herkese yeterli ve uygun fiyatlı konut erişimini sağlayan bir konut piyasası iyi yapılanmış ve iyi işlevsel bir yapıya sahip olduğu için farklı konut kullanım biçimlerinin (mülk konut, kiralık konut) erişimini de sağlayacak yapıdadır. Bir kiralık konut piyasası temel olarak arzı oluşturan ev sahipleri ve talebi oluşturan kiracılardan oluşur. Arzı, kamu, özel ve enformel sektör oluşturabilir. Kiralık konut piyasasının etkinliği ve işlerliğinde, özellikle özel kiralık konut sektörü içinde yer alan hem ev sahiplerinin elde ettikleri hem de kiracıların ödedikleri kira düzeyinin ekonomik olarak tatmin edilmesi önemlidir. Genellikle ekonomik alım gücü, insanların konutu satın alıp almayacağını veya kiralayıp kiralamayacağını belirleyen etkenlerden biridir. Bunun yanı sıra konut/kiralık konut talebi sadece gelire bağlı bir fonksiyon değil aynı zamanda işyerine kolay erişim, altyapı ve diğer faktörlere de bağlıdır. Birçok kişi için kiracılık bilinçli bir seçimdir. Bazıları geçici bir dönem kiracıdır, bazıları da farklı iş fırsatları için ya da bir yerde uzun süre kalmayı istemedikleri için mobil kalmayı tercih ederler. Bazıları da uzun vadeli bir taahhüt

içinde bulunmak istemez, bir konutun bakım onarım masraflarıyla ilgilenmek istemez.

Bir kentin tümüne yayılarak tüm konut alt piyasaları içindeki varlığı göz ardı edilemeyecek kiralık konut, farklı gelir gruplarınca farklı nedenlerle tercih edilebilirken, özellikle konut edinme olanağı olmayan bireyler ya da hanehalklarının barınma gereksiniminin giderilmesindeki en önemli sektördür. Bu nedenle bir konut piyasasında kiracılık kaldırılamayacak bir kullanım biçimi olduğundan kiralık konut arzı (mevcut kiralık konut stokuna bağlı) ve bu arzın denetimi, yönlendirilmesi ya da örgütlenmesi ve söz konusu arza talep edenlerin erişim olanakları oldukça önemlidir

Kiralık konut sektöründe üç kritik nokta dikkat çekmektedir. Birincisi, küçük ölçekli hanehalkı ev sahiplerinin kiralık konut arzında kritik bir rol oynamasıdır. Bu nedenle de bu grubun desteklenmesi de önemlidir. Kiralık konut sektöründe ikinci kritik nokta ise kiralık konut ya da kiracılığın, mülk sahipliği ile ayrılmaz bir biçimde bağlantılı olmasıdır. Kiracılıktan ev sahipliğine lineer bir sürecin olduğunun düşünülmesi bütünüyle doğru değildir. Çünkü bireyler kendi koşullarına bağlı olarak, yaşamlarının çeşitli zamanlarında çeşitli roller alacaktır. Kiralık konut sektöründe üçüncü kritik nokta ise, ev sahipleri ile kiracılar arasındaki “alışveriş ya da değişimi” idare eden bir politikaya rağmen birbirleri ile sosyo-ekonomik bir ilişki içinde bağlı olmalarıdır. Bu bağlamda kiracılar aile üyeleri olabilir, ya da ev sahipleri ile sosyal ağlarla bağlı olabilir. Politikalar, ev sahibi ile kiracı arasındaki kaçınılmaz olarak gelişen ilişkiyi destekleme yolları üzerinde odaklanmalıdır. Kiralık konut sağlanmasında kritik faktörler göz önünde bulundurularak kiralık konut politikalarında başarı sağlanabilir.

3. DÜNYADA KİRALIK KONUT SİSTEMİNİN ÖZELLİKLERİ: ARZ-TALEP, POLİTİKALAR VE UYGULAMALAR

Bir önceki bölümde kiralık konut piyasası incelenirken sadece kiracıların nitelikleri değil aynı zamanda kiracılık çeşitleri, kiracılığın nedenleri ve bu kullanım biçiminin tercih edilmesindeki faktörler ele alınmıştır. Kiralık konut piyasasının diğer bir belirleyicisi kiralık konut arzı, arzı yönlendirebilecek politikalar çerçevesinde önem kazanmaktadır. Bu nedenle bu bölümde gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin kiralık konut politikaları ve yaklaşımları incelenmektedir. Bu kapsamda ilk olarak ülkelerin politik yaklaşımlarının kiralık konut sektörü ile ilişkisi ve buna bağlı olarak kiralama sistemleri tartışılmıştır. Daha sonra konut sistemi bağlamında konut sahibi olmak için uygulanan politik araçlar ile kiralık konut uygulamaları dikkate alınarak kiralık konutun arzı, arzın aktörleri, yönetimi, finansmanı ve düzenleme yaklaşımları, değerlendirilmektedir. Hiçbir ülkenin kiralık konut yaklaşımları doğrudan bir başka ülkeye uyarlanamasa da gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin konut sisteminin ya da piyasasının önemli bir parçası olarak kiralık konut piyasasının gelişimine yönelik uygulamaların anlaşılması, Türkiye'nin kiralık konut piyasasının anlaşılmasında ve geliştirilmesinde yardımcı olabilecektir.

3.1. Konut Politikalarına Genel Bakış

Konutun bir barınak olmasının yanı sıra toplumların sosyo-ekonomik yapısının önemli bir göstergesi olması, konutu kent ekonomisinin en önemli bileşenlerinden biri durumuna getirmektedir. Konutun sosyal ve ekonomik boyutları, konut sektöründe düzenleme mekanizmalarının geliştirilmesini gerektirmektedir [Emür, 1999]. Bu nedenle devletler her dönemde konut sorununa ilişkin politikalar üretmektedirler.

Konut piyasasına kamu müdahalesinin temel olarak üç nedeni vardır. Birincisi etkinliğin sağlanması, ikincisi hakçılık ilkesinin uygulanması ve üçüncüsü gelir transferi yapılabilmesidir [Hills, 1991 alıntılanan Türel, 1997]:

- Ekonomi kuramına göre etkinliği sağlamayan sonuçların ortaya çıkmasının en önemli nedenlerinden biri dışsallıklardır. Konut üretim ve tüketimindeki dışsallıkların varlığı sosyal maliyet ve yararlar, özel maliyet ve yarar arasındaki farkları ortaya çıkaracağından, fiyat düzeyi ve fiyattan elde edilen konut miktarı etkinlik kriterinin aradığı koşulları sağlamayacaktır. Örneğin sağlıksız konutlarda ya da yerleşmelerde yaşayanların karşılaştığı sorunlar toplumun diğer bireylerinin de sağlığını ve çalışma yaşamındaki verimliliklerini etkileyen dışsallıkları olmaktadır. Dışsallıkların neden olduğu sorunları kaldırarak “etkinliği sağlamak amacıyla politika ve yasal düzenlemeler kamu müdahalesi niteliğindedir.
- Hakalık hedefi ülkeden ülkeye büyük farklılıklar gösterebilmekle birlikte, alt gelir grubundaki hanehalklarının asgari standartların üzerinde bir konutta yaşamasını sağlamak hakçalık hedefini sağlamada bir kamu müdahalesi olarak gündeme gelmektedir. Sübvansiyonlar bu hedefi sağlamada kullanılan en temel araçlardır.
- Gelir transferi, gelir dağılımında büyük farklılıklar olması durumunda, dağıtılacak kaynakların yaratılabildiği ülkelerde alt gelir grubundaki hanehalklarına yapılan yardımlardır ve sağlanan sübvansiyonlar ile olmaktadır. Böylece alt gelir grubundaki hanehalklarının gerçek gelirlerinde artışlar sağlayarak gelir dağılımını bir miktar düzeltmeyi amaçlamaktadır. Kiracılar için kira yardımları ve mülk konut edinecek alt /dar gelirliilere finans piyasalarındaki koşullardan farklı ve ayrıcalıklı koşullarda kredi sağlanması gelir transferi işlevini görmektedir.

Kamu sektörü ya da hükümetler, konutu serbest piyasa güçlerine bırakmak istemedikleri gibi piyasa gücünün elimine edilmesini de tercih etmemektedir [Emür, 1999]. Bu nedenle çeşitli müdahale biçimleri tercih edilmektedir. Bu müdahale biçimleri konut politikaları aracılığı ile gerçekleşmektedir [Oxley ve Smith, 1996].

Hükümetler⁴, mülkiyet haklarının tanımlanması korunması ve garanti altına alınmasında önemli rol oynamaktadır [Oxley ve Smith, 1996]. Bu nedenle konut piyasası içinde, konut arzı ve talebini etkilemek, konut kullanım biçimini ve büyüklüğünü belirlemek için farklı politik yaklaşımlarla girişimleri desteklemektedir [Emür,1999]. Bu bağlamda konut kullanım biçimlerine ilişkin deseninin oluşmasında, ekonomik gelişme seviyesi tek ve en belirleyici değişken değil, kentleşme süreci, arazi kazanımı ve devlet politikası gibi daha karmaşık bağlantılar belirleyicidir [UNESCAP&UNHABITA, 2011]. Politikalar, konut üretim ve tüketimi, tahsisi ülkeler arasında farklılıklar göstermekle birlikte [Oxley ve Smith, 1996] demografik, sosyal ve toplumların ekonomik yapısına bağlı olmaktadır[Emür, 1999]. Bunun yanı sıra, Oxley ve Smith [1996] ve Balchin [1996], ülkelerin siyasi görüşünün de konut politikalarının uygulanmasında ve oluşmasında oldukça etkili olduğunu ifade etmektedirler.

Konut politikalarının en temel amacı tüm hanehalkları için iyi ve yeterli bir konutun [Oxley ve Smith, 1996] ödeyebilecekleri bedelden elde edebilmeleridir [Türel, 1997]. Konut politikaları bu temel amacın yanı sıra daha özel alt amaçları da belirlemektedir. Örneğin Avrupa ülkelerinin çoğunda konut politikalarında çeşitli zamanlarda, yeni konut üretimi (özellikle İkinci Dünya Savaşından sonra), mevcut stokun iyileştirilmesi, hanehalklarının hareketliliğinin desteklenmesi ve farklı konut kullanım biçimleri içindeki grupların eşitliği, kamu ya da kar amacı gütmeyen konutların sağlanması ve konut sahipliğinin cesaretlendirilmesi biçimindeki alt amaçlar vurgulanmıştır [Oxley ve Smith, 1996]. Emür[1999], kiralık konut politikalarının toplumun daha yoksul kesimlerine "ev/barınak/konut" amaçladığını ve bu nedenle kamunun yüksek derecede katılımını gerektirdiğini ifade etmektedir. Emür'e [1999] göre kiralık konut politikaları konut politikalarının daima önemli bir bileşenidir ve önemli bir bileşeni olarak da kalacaktır.

⁴ "Hükümetler" politik kararların kaynağı olarak kabul edilir. Politik kararlar daha çok konut sağlanmasında ve hükümlerinde etkili olan araçlardır. Bazı ülkelerde hükümet kelimesi merkezi hükümet anlamında kullanılırken bazı ülkelerde de önemli kararlar bölge ya belediye otoritelerine bırakılabilmektedir [Oxley ve Smith, 1996].

3.2. Refah (Kapitalizmi) Rejimleri ve Kiralık Konut Sektörü

Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Beyannamesi'nin 25. maddesi ve birçok uluslararası dokümanda, herkesin ailesi ile birlikte sağlıklı ve iyi bir yaşam sürdürülmesi için gıda, giyim ve konut gereksinimleri ile sağlık hizmetleri ve sosyal servislerin karşılanması gerektiği ve bunun bir insan hakkı olduğu kabul edilmiştir. Herkesin sağlıklı yaşam için gerekli standartta bir konut edinmesi devletin sosyal hayatla ilgili önemli bir hedefi olmuştur [Türel, 1997]. Konut, refah devleti (welfare state) politikalarının uygulandığı ülkelerde, sağlık, eğitim ve iş güvenliği ile birlikte bu politikaların önemli bir unsuru olmuştur [Türel, 1997].

Refah devleti, bir anlamda liberal devletin modifiye edilmiş halidir ve özünde liberaldir. Fakat çeşitli şekillerde piyasaya müdahalede bulunduğundan, minimal devletin olamayacağı kadar hacimli bir devlettir [Özdemir, 2007]. Refah devleti, sosyal refahın maksimizasyonu amacıyla devletin ekonomiye aktif ve kapsamlı müdahalelerde bulunmasını öngören bir anlayışı temsil etmekte ve piyasa ekonomisinin başarısızlıklarını ve yetersizliklerini ortadan kaldırma amacını gütmektedir [Alp, 2009]. Buna karşın liberal iktisatçı Friedman'a göre, refah devleti çerçevesinde yürütülen, dar gelirlilerin konut ihtiyacını karşılama amacıyla kamunun kiralık konut üretme, tarım destekleme fiyatları ya da asgari ücret uygulamaları, yaşlılık ve sağlık sigortası gibi sosyal güvenlik uygulamaları başarısızlıkla sonuçlanmıştır [Sallan, 2004 alıntılan Akbelen, 2007].

Oxley ve Smith[1996] ise refah ekonomilerinin rasyonel bir konut politikası sağladığını düşünmekte ve dar gelirli hanehalklarının ödeme gücü ile iyi ve kaliteli bir konutun yüksek kiralari arasındaki ilişkinin, standart bir konut erişimini teşvik etmede, hükümet ya da kamu eylemleri için önemli bir neden olarak görmektedir. Bu nedenle refah kapitalist rejimlerin sosyal politikalarının, konut politikaları uygulamaları ve gelişiminin anlaşılması için incelenmesi önemlidir [Emür, 1999].

Gelişmiş kapitalist ülkeleri refah kapitalizmi olarak niteleyen Esping-Andersen'in "Refah Kapitalizminin Üç Dünyası" (Three Worlds of Welfare Capitalism) isimli

refah devleti sistemlerini sınıflandırdığı çalışma, literatürde araştırmacılar tarafından en çok benimsenen ve kendisinden sonraki çalışmalara da sıklıkla kaynaklık eden çalışmadır [Çalışkan, 2012]. Esping-Andersen'in [1990] refah devletleri sınıflamasına göre “sosyal demokrat refah devletleri” sıralamanın üstünde yer alırken, daha sonra “muhafazakâr refah devletleri” ve “liberal refah devletleri” izlemektedir. Bu ölçütler dikkate alınarak yapılan sınıflandırmaya göre Avusturya, Hollanda, Danimarka, Norveç ve İsveç gibi ülkeler sosyal demokrat (Kuzey Avrupa), İtalya, Japonya, Fransa, Almanya, Finlandiya, İsviçre gibi ülkeler muhafazakâr-korporatist (Kıta Avrupası), Avustralya, ABD, Yeni Zelanda, Kanada, İrlanda, İngiltere gibi ülkeler liberal tipte refah devleti görünümündedir [Esping-Andersen, 1990].

Kuzey Avrupa ülkelerinde yaygın olan sosyal demokrat refah modelinde (İskandinav modeli), sağlık piyasa ilişkilerinden bağımsız kılmaya çalışılmaktadır. Kıta Avrupa'sının muhafazakâr refah devlet sistemi ise korporatist bir sistemdir. Korporatist bir sistemde sosyal hakları piyasadan dekomüdifeye⁵ etmemesine rağmen, piyasanın da eleştirisini içerir. Sigorta sistemi ve varlık araştırmasına dayalıdır. Anglo-Amerikan sistemlerinde geçerli olan liberal model ise, klasik yoksulluk yasalarının bir uzantısıdır ve piyasadan kaynaklanabilecek olumsuz etkilere tampon olmaya çalışmaktadır [Özdemir, 2007]. Esping Andersen'in 1999 yılında geliştirdiği çalışmasında ise, İtalya, İspanya, Portekiz gibi Güney Avrupa ülkelerini değerlendirmeye almıştır. Bu ülkelerin temel özelliği refah sorumluluğunda geleneksel aileye verdiği önemdir [Özdemir, 2007]. Esping Andersen bu özelliğin muhafazakâr-korporatist refah sistemlerinde de olması nedeniyle Akdeniz refah devleti sistemlerini muhafazakar- korporatist sistemlerin alt rejimi olarak kabul etmektedir⁶ [Esping-Andersen, 1999: 94 alıntılan Hoekstra, 2005a].

⁵ Sosyal gereksinimlerin devlet gibi piyasa dışı kurumlar tarafından sağlanabilmesidir.

⁶ Orijini itibarıyla anti-liberaldir, çünkü piyasa verimliliğinden çok, geçmişten miras kalmış hiyerarşik sosyal düzeni muhafaza etmekle daha çok ilgili bulunmaktadır. Sosyal haklar geniştir. Özel refah düzenlemelerinin (piyasa) yalnızca marjinal bir rolü söz konusudur. Diğer yandan, bu rejim türü korporatisttir. Çünkü kökenlerine bakıldığında, bu haklar ve ayrıcalıkların sınıf ve statü bazında farklılıklar gösterdiği ve gelirin yeniden dağılımının marjinal olduğu görülmektedir. Bu devletler, bir yandan piyasanın önceliğini reddeden, diğer yandan devlet yardımı prensibi üzerine vurgu yapan ve sosyal refahın merkezi olarak ailenin önceliğini esas alan Hristiyan Demokratik (örneğin Katolik) doktrinler tarafından güçlü bir şekilde etkilenmişlerdir [Özdemir, 2007].

Kemeny, 1995 yılında Esping Andersen'in refah devleti sınıflandırması bağlamında Avrupa kiralık konut sistemlerini analiz etmeye çalışmıştır. Kemeny [1995]⁷ kiralama sistemlerini düalist(ikili) ve üniter olmak üzere iki sınıf altında toplamaktadır. Düalist kiralama sistemleri genellikle liberal ekonomi felsefesi olan ülkelerde bulunmaktadır. Devletin kapsamlı rolü, sosyal ve ekonomik gereksinimleri gerçekleştirecek bu mekanizma aracılığıyla piyasaya serbestçe izin vermektedir. Sosyal konut sınırlı, güçlü düzenlemeleri ve sübvansiyonları ile en savunmasız sosyal gruplar için saklıdır [Hoekstra, 2005b]. Böylece, düalist-ikili sistemleri bir yandan büyük ölçüde kontrolsüz kar odaklı (profit-driven) kira piyasası karakterize ederken bir diğer yandan da sıkı bir şekilde devlet kontrolü ya da sosyal kiralık konut sektörü belirlemektedir [O'Sullivan ve De Decker, 2007]. Düalist kiralama sistemlerinde kapsamlı bir özel konut piyasası olup hükümetler konut sahipliğini teşvik etmektedir [Hoekstra, 2005b]. Diğer taraftan, üniter bir kiralama sisteminin temel yapısında tek bir kiralık konut sisteminde, sosyal ve özel kiralık konut sistemi bir bütündür. Bu sistemde kiralık konut arzı gelişmiş ve kiralar gerçek tam maliyetlerine (true costs) dayalıdır [Hoekstra, 2005b; Brooke ve Downey, 2008]. Böylece dar gelir grubuna yönelik konut, sistemden ayrı tutulmaksızın geniş bir konut sistemi içinde entegre edilmektedir [Brooke ve Downey, 2008]. Kemeny'e göre bu kiraların ucuzlamasına(dampening), konut standartlarının yükselmesine ve barınma güvencesinin artmasına neden olacaktır. Kemeny kiralık konutun, böyle sistemlerde konut sahipliğine/mülk konuta cevap veren bir alternatif olarak düşünülebileceğini ileri sürmektedir [Hoekstra, 2005b; Brooke ve Downey, 2008].

⁷Kemeny'nin kiralama sistemleri ile ilgili temel argümanlarına bakılacak olursa ilk olarak "sosyal kiralamayı" kar amacı gütmeyen kiralama olarak tanımlar. İkinci olarak da "olgunlaşma sürecini" değer düşüşü olarak tanımlar [Emür,1999]. Olgunlaşma birkaç yıl önce inşa edilmiş bir ev ile bugün inşa edilen bir evin bakım masrafları arasındaki büyüyen uçurum anlamına gelir. Bu inşaat maliyetlerinin enflasyonu, varlık değeri ve arazi değerinden kaynaklanmaktadır. Kar amacı gütmeyen organizasyonlar, bir mülk ile sadece kiralama maliyetini karşılamak istiyor, örneğin 10 yaşındaki bir ev, benzer biçimde yeni inşa edilmiş bir evden daha düşük olarak kiraya verilebilir. Kemeny'e göre olgunlaşma süreci, kar amacı gütmeyen mülk sahiplerinin kira tahsilatları, kar amaçlı mülklerini kiraya verenlerin kiralarının düşürmelerine izin veriyor. Üniter kira piyasalarının önemli bir unsurudur. Çünkü kar amacı gütmeyen mülk sahiplerinin bu olgunlaşma süreci olmasaydı, benzer uzamda yer alan kar amacı güden mülk sahiplerinin tahsil ettikleri kiralarda fiyat kırılması olmayacaktı. Kar amacı gütmeyen mülk sahiplerinin ede ettiği kiralarda söz konusu olan, bir havuz sistemi içinde toplam mülklerden elde edilen kiraların, tüm kiralık meskenlerin, toplam servis maliyetleri, yönetimi, tamiri ve dönemlik bakım ve onarım masraflarının karşılamasıdır [Brooke ve Downey 2008].

Hoekstra [2009], Çizelge 3.1’de görüldüğü gibi Kemeny’in [1995] yılında düalist ve üniter olarak tanımladığı kiralık konut sistemleri arasındaki temel farkları, mülk konut oranı, konut türleri ve büyüklükleri, konut kalite düzeyi, kiracı hanehalklarının gelir düzeyi ve kira düzeyleri olmak üzere beş grupta incelemektedir.

Çizelge 3.1.Düalist ve üniter kiralama sistemleri arasındaki temel farklılıklar
[Hoekstra, 2009]

Farklılıklar	Düalist kiralama sistemi	Üniter kiralama sistemi
1.Mülk konut sahipliğinin payı	Nispeten büyük-çok	Nispeten küçük-az
2.Konut türleri ve konut büyüklüklerinin dağılımı	Sosyal ve özel kiralık konutun, konut piyasasının aynı segmentleri içinde olması gerekli değildir.	Sosyal ve özel kiralık konut, piyasasının aynı segmentleri içinde yer almaktadır.
3.Konut kalite düzeyi	Kiralık konut ve mülk konut sektörü arasında, nispeten büyük “konut kalite farklılıkları”	Kiralık konut ve mülk konut sektörü arasında nispeten az “konut kalite farklılıkları”
4.Kiracıların gelir dağılımı	Her iki kiralama sisteminde nispeten-görece alım gücü düşük kişiler tarafından kullanır olma durumu: “güçlü “	Nispeten/görece her iki kiralama sisteminde alım gücü düşük kişiler tarafından kullanır olma durumu: “sınırlı”
5.Kira düzeyi	Sosyal ve kiralık konut arasında büyük farklılıklar	Sosyal ve kiralık konut arasında küçük farklılıklar
Örnek ülkelere	İngiltere	Hollanda, Danimarka, Avusturya

Çizelge 3.1, kiralama sistemleri arasındaki temel farklılıklara dayalı olarak incelendiğinde, düalist kiralama sistemlerinde mülk konut oranı, üniter kiralama sistemlerine göre nispeten daha yüksektir. Konut türleri ve büyüklükleri açısından bakıldığında üniter kiralama sistemlerinde, sosyal ve kiralık konutun aynı (benzer) coğrafik alanlarda ve aynı (benzer) konut stoku içinde var olması gereklidir. Çünkü böyle bir durumda sosyal kiralık konut ve özel kiralık konut rekabet edebilir ve özel kiralık konut erişilebilir bir alternatif sunabilir⁸. Düalist kiralama sistemlerinde ise rekabet olmadığı için bu durumun yerine getirilmesi zorunlu değildir. Konut kalite düzeyi açısından bakıldığında üniter kiralama sistemleri göreceli olarak kiralık konut

⁸Sosyal üniter bir piyasada, kar amacı gütmeyen ve kar amaçlı kiralık konut sektörü arasında eğer rekabet olacaksa, yatırımların geri dönüşünü garanti altına almak için sübvansiyonların eşit miktarda sağlanması gerekmektedir. Buna ek olarak kiralama sektöründe tahsis edilen sübvansiyonlar mülk konut sektöründe tahsis edilenlerle karşılaştırılabilir hale gelirse, hanehalklarının farklı konut kullanım alternatifleri arasında eşit seçim yapmaları mümkün olacaktır. Konut kullanım biçimlerinin tarafsızlığı (esnek olması) aynı zamanda mülk konut ile kiralık konut sektörü arasında rekabeti sağlar [Emür, 1999].

sektörü ile tanımlanır ve konut politikaları da görelî (nispeten) olarak kiracılıktan yanadır. Bu nedenle kiralık konut sektörü (sosyal ve özel kiralık konut) sadece düşük gelir grubuna değil aynı zamanda orta gelir grubuna da hitap etmektedir ve bu yüzden sahiplik görelîdir. Düalist kiralama sistemlerinde sosyal kiralık konutların, konut kalitesinin nispeten düşük olduğu varsayılabilir. Çünkü sosyal kiralık konut bir sosyal güvenlik programı işlevini gördüğü için konutun kalitesi sadece temel düzeyde ihtiyaca yanıt verecek niteliktedir. Bu nedenle piyasa fiyatlarının geçerli olduğu özel kiralama sistemlerinden ayrı tutulur. Bundan başka, özel kiralık konut sektörü içinde de düşük kalite görülebilir. Çünkü kimileri için özel kiralık konut sektörü, konut sahibi olma niyeti içinde olmayan ya da sosyal kiralık konut içinde yer almak istemeyen hanehalkları için geçici bir sektör olabilir. Bunun bir sonucu olarak bir yandan kiralık konut sektörü arasında konut kalite farklılıkları ve bir diğer yandan mülk konut sektörünün daha büyük olması beklenmektedir. Kiracı hanehalklarının gelir düzeyi gelir açısından bakıldığında, düalist kiralama sistemlerinde, sosyal konuta erişim düşük gelirli hanehalkları ile sınırlıdır. Sosyal kiralık konut stokunun büyük bir kısmının düşük gelirli hanehalkları tarafından işgal edilmesi beklenir. Benzer durum özel kiralık konut sektörü içinde de söylenebilir. Çünkü özel kiralık konut sektörü sosyal kiralık konuta erişemeyen hanehalkları ve ekonomik olarak konut sahibi olamayacak hanehalkları için bir sığınak olarak görülmektedir. Üniter kiralama sistemlerinde sosyal konuta erişim hem düşük hem de orta gelir hanehalkları için caziptir. Aynı durum özel kiralık konut sektörü için de geçerlidir. Çünkü sosyal kiralık konut sektörü ile aralarındaki rekabet nedeniyle özel kiralık konut sektöründen konut kalitesi ve kira düzeyleri açısından yakın olması beklenmektedir. Bir başka ifade ile üniter sistemlerde sosyal ve özel kiralık konut sadece alım gücü düşük kişiler tarafından kullanılmamaktadır. Kira düzeyleri açısından bakıldığında, düalist kiralama sistemlerinde sosyal kiralık konut güçlü bir biçimde düzenlenmiş ve sınırlı olduğu için kira düzeyleri düşüktür. Özel kiralık konut sektöründe ise ya hiç yoktur ya da çok az vardır. Bu nedenle nispeten kiralar daha yüksek olacaktır. Üniter kiralama sistemlerinde sosyal ve özel kiralık konut arasında kira farklarının düşük olması beklenmektedir. Çünkü rekabet vardır ve sosyal kiralık konut sektörünün kar amaçsız kiralaları, özel kiralık konut sektörünün kar amaçlı kiralalarını düşürmede etkilidir [Hoekstra, 2009].

Özetle, Kemeny'nin [1995] yılında yaptığı sınıflama Esping Andersen'in(1990) çalışması üzerinden okunduğunda, düalist kiralama sistemlerinin Esping Andersen'in liberal olarak tanımladığı devletlerce (İngiltere, ABD, Avustalya, Kanada ve Yeni Zelanda ve İrlanda) temsil edildiği, üniter kiralama sistemlerinin ise muhafazakar korporatist ve sosyal demokrat refah devletlerince temsil edildiği görülmektedir. Ancak Emür'e [1999] göre sosyal demokrat ülkelerde (İsveç, Danimarka, Hollanda) iş gücü hareketi yüksek olduğu için kar amacı gütmeyen kiralık konutun kira belirlemelerinde aktif bir rol oynaması beklenirken, özellikle korporatist ülkelerde (Almanya, Avusturya, İsviçre ve Fransa gibi) iş gücü hareketi zayıf olduğu için kar amaçlı kiralık konutlar, üniter kiralık konut piyasasındakinden daha baskın olma eğilimindedir.

Balchin [1996] ise Esping-Andersen'in araştırma bulgularına dayanarak yaptığı sınıflamada, konut kullanım biçimlerini değerlendirmiştir. Bu bağlamda, sosyal demokrat refah devletleri temel olarak, konut sunumunda farklı sınıfların eliminasyonunu ortadan kaldırmayı hedeflemekte ve buna dayalı olarak farklı kiralık türleri (hem sosyal hem özel kiralık konut) ve kooperatif konutları desteklemekte ve cesaretlendirilmektedir. Muhafazakâr-korporatist refah devletlerinde ise birinin daha baskın olması beklenerek, hem sosyal hem özel kiralık konut sektörleri teşvik edilmektedir [Balchin, 1996]. Sosyal demokrat rejimlerden farklı olarak sosyal farklılaşma bir sorun olarak görülmez ancak devletin kiralık konut sektörlerini desteklemesi piyasa kusurlarını düzeltmek için bir önlem olarak görüldüğünden önemlidir. Çünkü [Emür, 1999]. Liberal refah devletlerinde devlet, konuta sınırlı müdahale ile mülk konutu teşvik etme eğilimi içindedir. Liberal devletler sadece düşük gelirli ve savunmasız spesifik hedef gruplara konut sağlamaktadır [Balchin, 1996].

Bir başka yaklaşımla, MacLennan, Stephens ve Kemp [1998], 1992 yılı verilerini kullanarak gelişmiş ekonomilerin (Orta Avrupa'nın geçiş ekonomileri hariç) savaş sonrası konut kullanım biçiminin değişimini ortaya koymak istemişlerdir. Bunu konut kullanım biçimlerinin oranlarını sınıflayarak göstermişlerdir. Bu çerçevede ilk olarak tüm mülk konut içindeki kiralık konut oranı, ikinci olarak da tüm kiralık konut

sektörü içindeki sosyal kiralık ve özel kiralık konut oranları temel alınmıştır (Çizelge 3.2.).

Çizelge 3.2. Konut kullanım biçimlerinin oranına göre gelişmiş ülkelerin sınıflandırılması(1992 yılı verilerine göre)[MacLennan, 1998]

Sosyal Kiralık Konut Oranı, Özel Kiralık Konut Oranından Daha Yüksek		Özel Kiralık Konut Oranı, Sosyal Kiralık Konut Oranından Daha Yüksek
Mülk Konut Yüksek	Grup III • İngiltere	Grup I • İspanya • Yunanistan • İrlanda • Portekiz • Avustralya • ABD • Kanada • İtalya • Belçika • Fransa • Avusturya • Danimarka
Kiracı Yüksek	• İsveç • Hollanda	Grup III • Almanya • İsviçre

Çizelge 3.2.’de görüldüğü gibi *birinci grup* mülk konutun daha yüksek olduğu ülkelerdir. Bu ülkelerde özel kiralık konut sektörü sosyal kiralık konut sektöründen daha yüksek orana sahiptir. Bu grup bir taraftan Avrupa’nın daha yoksul Güney Avrupa (Portekiz, İspanya, İtalya) ülkelerini içermektedir. Diğer taraftan ise Kanada, Avustralya ve ABD gibi gelişmiş ülkeleri içermektedir. Bu ülkelerin konut kullanım biçimi, Avrupa Birliği içindeki “uyum devletlerine(cohesion states)” benzemektedir. Bununla birlikte bu ülkelerde gelir, konut standartları daha yüksek ve konut politikaları daha etkindir. *İkinci grup* ise İsveç, Hollanda ve İngiltere ülkelerinden oluşmaktadır. Bu ülkelerde sosyal kiralık konut özel kiralık konuttan daha yüksektir. Almanya ve İsviçre’nin yer aldığı *üçüncü grupta* ise kiralık konut sektörü mülk konuta göre daha baskın olduğu görülürken, özel kiralık konut sektörünün de sosyal kiralık konut sektörüne göre daha baskın olduğu görülmektedir. Bu bağlamda konut arzı içinde özel kiralık konutun önemli bir işlevi olduğu söylenebilir [MacLennan, 1998].

Son olarak Hoeskstra [2010] Esping Andersen'in üçlü refah devleti sistemlerini konut sistemleri açısından incelemiş ve Çizelge 3.3'de görüldüğü gibi temel farklılıkları ortaya koymaya çalışmıştır.

Çizelge 3.3. Üç tür refah devleti rejiminin konut sistemleri arasındaki farklılıklar [Hoeskstra, 2010]

Farklılıklar	Liberal	Sosyal Demokrat	Muhafazakar-Korporatist
Dekomüdfikasyon ⁹	Düşük	Yüksek	Görel olarak yüksek
Tabakalaşma(sosyal risk)	Yüksek, özellikle gelire dayalı	Düşük	Görel olarak yüksek, özellikle sosyal ve mesleki statüye dayalı
Devlet, piyasa ve aile arasındaki sıralama	Piyasa tarafı baskın	Devlet baskın	Aile önemli, özel kar amacı gütmeyen kuruluşlar önemli derecede etkili
Devlet Düzenlemesi	Nispeten daha az devlet düzenlemesi(hem merkezi hem yerel düzeyde)	Güçlü bir merkezi hükümet etkisi	İşlevsel ademi merkeziyetçilik, marjinal(incremental), problem-çözme politikaları
Genel konut politikaları	-Piyasa baskın -Sadece marjinal grupların desteklenmesi	Evrensel (herkes için) düzeyde konut kalitesini garanti etmek	-Toplum içindeki sosyal tabakalaşma muhafazası -Geleneksel ailelere ayrıcalıklı muamele -Hanehalkları ve diğer özel aktörlerin konut piyasasındaki girişimleri için teşvik edilmesi
Sübvansiyonlar	-Gelir testine(means-tested) dayalı sübvansiyonlar -Az miktarda üretim sübvansiyonları	-Büyük ölçekli üretim sübvansiyonları -Geniş hedef grupları için sübvansiyonlar	Bölünmüş (segmented)sübvansiyonlar: Spesik gruplar için spesifik düzenlemeler
Fiyat belirleme ve fiyat düzenlemesi	-Konut fiyatlarının piyasa tarafından belirlenmesi	Fiyat belirleme ve fiyat düzenlemesinde güçlü devlet etkisi	-Orta derecede devlet etkisi -Piyasanın olumsuz etkilerini düzeltmek için fiyatların devlet tarafından düzenlemesi
Konut tahsis(Housing allocation)	-Konut stokunun büyük bir kısmı içinde konut tahsisi piyasanın belirlemesi - Düşük gelir grupları için konut stokunun küçük bir parçasında tahsis düzenlemesi (rezerve edilmiştir)	Gereksinime dayalı tahsis	-Piyasayı düzeltmek için devlet müdahalesi -Tahsis sürecinde bazı grupların tercih edilebilmesi
Konut arzının organizasyonu	-Esnek mekansal planlama - Yeni inşaatların üretiminde özel aktörler(başlıca büyük şirketler)	-Kıta mekansal planlama -Devlet yeni inşaatların üretimini için inisiyatif kullanır	-Kısmen kıta mekansal planlama -Yeni inşaatların üretiminde özel aktörler(hanehalkları, küçük girişimciler)

⁹ Dekomüdfikasyon” (decommodification): *Piyasadan bağımsız olma durumunu* gösterir bir kavramdır. Temel gereksinimlerin piyasa dışından sağlanabilmesi, piyasa dışına çıkartılabilmesini ifade etmektedir. Yani, piyasada kişiler ne durumda olursa olsun, belirli sosyal haklara sahip olmalı ve bireyler / aileler iş piyasasına katılma koşulu olmaksızın iyi bir yaşam standardı sürdürebilmelidir. Türkçeye, “mallsallaştırmama” olarak çevrilebilir. Kavram, özellikle Esping-Andersen tarafından, çeşitli refah devleti türlerini sınıflandırmak amacıyla kullanılmıştır [Özdemir, 2007].

3.3. Gelişmiş Ülkelerde Kiralık Konut

Bu bölümde sosyal ve özel kiralık konutun gelişimi ve özelliklerini anlatmadan önce literatürdeki çalışmalara ilişkin sınıflamalar göz önüne alınarak farklı refah sistemlerine ya da rejimlerine sahip ülkelerin konut kullanım biçimleri ve oranları incelenmektedir.

Ülkelerin refah rejimleri, kiralama sistemlerini ve dolaylı olarak konut kullanım biçimlerini yansıtmaktadır. Çizelge 3.4’de farklı refah rejimlerine ve kiralama sistemlerine sahip ülkelerin konut kullanım biçimleri yer almaktadır. Bu kapsamda Çizelge 3.4 incelendiğinde sosyal demokrat refah rejimleri olan ülkelerin (Danimarka, Hollanda, İsveç) üniter kiralama sistemlerine sahip olduğu görülmektedir. Bu ülkelerde konut kullanım biçiminin neredeyse yarısının, kiralık konut (sosyal ve özel) diğer yarısının da mülk konuttan oluştuğu görülmektedir.

Muhafazakâr korporatist devletler de (Almanya, Avusturya, Finlandiya) benzer özelliklere sahiptir. Ancak Almanya’da özel kiralık konut sektörünün (% 51) oldukça öne çıktığı görülmektedir. Buna karşın liberal refah rejimleri olan ülkelerin (İngiltere, ABD, Kanada, Avustralya) düalist kiralama sistemlerine sahip olduğu ve mülk konut oranlarının yüksek, kiralık konut oranlarının düşük olduğu görülmektedir. Bu aynı zamanda liberal politikaların bir yansımasıdır (Çizelge 3.4).

Akdeniz refah rejimlerinde de (İspanya, Yunanistan, Portekiz), olgunlaşmamış liberal refah sistemlerinin bir yansıması olarak kiralık konut oranları düşüktür. Bu ülkeler liberal refah rejimleri kadar gelişmiş olmamakla birlikte, düşük kiralık konut oranları açısından liberal ülkelere benzemektedir (Çizelge 3.4).

Scanlon ve Whitehead’a [2004] göre Avrupa ülkeleri içinde Yunanistan sosyal kiralık konut sektörüne sahip olmayan benzersiz bir örnektir. Bununla birlikte İspanya, Portekiz ve İtalya’da da sosyal kiralık konut sektörüne ilişkin oranların oldukça düşük olduğu görülmektedir (Çizelge 3.4).

Çizelge 3. 4. Farklı refah rejimleri¹⁰ ve kiralama sistemlerine sahip ülkelerin konut kullanım biçimleri [Scanlon ve Whitehead, 2004; Sauza,2005; Pittini ve Laino, 2011'den yararlanarak oluşturulmuştur]

Ülkeler ¹¹	Mülk Konut(%)	Sosyal Kiralık Konut (%)	Özel Kiralık Konut (%)	Diğer (%)	Kiralama Sistemleri
	Sosyal Demokrat				
Danimarka	53	19	20	7	Üniter
Hollanda	58	32	10	0	Üniter
İsveç	54	21	22	3	Üniter
	Muhafazakar Korporatist				
Almanya	42	5	53	5	Üniter
Avusturya	56	23	17	2	Üniter
Finlandiya	63	18	16	3	Üniter
	Liberal				
İngiltere	66	18	16	0	Düalist
ABD	68	3	30	0	Düalist
Kanada	66	6	28	0	Düalist
Avustralya	70	5	20	5	Düalist
	Akdeniz/Latin Korporatist/Düalist Olgunlaşmamış Liberal				
İspanya	85	2	11	2	Düalist
Yunanistan	74	0	20	6	Düalist
Portekiz	75	3	18	4	Düalist
İtalya	69	5	14	12	Düalist

İleride daha detaylı anlatılacak olan Türkiye'nin de konut kullanım deseni Akdeniz (Güney Avrupa) refah rejimlerine benzer bir yapıdadır. Donnison'a [1982] göre yakın zaman önce sanayileşme sürecine giren Yunanistan, Portekiz, Türkiye gibi ülkeler gelişmekte-embiryonik olarak adlandırılan ülkelerdir. Bu ülkelerde kişi başına gelir Avrupa standartlarının altında olup işsizlik oldukça yüksektir. Ekonomik gelişmelerle beraber bu ülkelerde kırsal alanlardan daha büyük kentlere nüfus akımı olmuştur. Bu durum karşısında, konut politikaları açısından girişimler başlamıştır. Konut bir üretimden çok bir tüketim alanı olarak görülmüştür ve bu yüzden ekonomik büyüme uğruna bir yatırım aracı olarak görülmeye başlanmıştır. Bu kategorideki ülkelerde sanayinin gelişmesi ile öncelikli girişimler kentlerdeki iş gücünü kontrol altına almakla sınırlanmıştır. Bu nedenle bu ülkelerde, genellikle

¹⁰Sauza [2005] Esping Andersen [1995] geliştirmiş olduğu verilerden yola çıkarak, İtalya, Yunanistan, Portekiz, İspanya Güney Avrupa ülkelerini Akdeniz/Latin Korporatist/ Düalist Olgunlaşmamış Liberal Rejimi altında, Kemeny'in (1995) kiralık sistemlerinden yararlanarak düalist kiralama sistemleri içinde sınıflamıştır. Hoesktra'da [2005a] liberal refah devletleri gibi piyasaya bağımlı Güney Avrupa Ülkelerini Akdeniz refah sistemi olarak nitelendirmektedir.

¹¹ABD'nin 2002 ve Kanada'nın 2001 yılı [Scanlon ve Whitehead, 2004] ve diğer tüm ülkelerin 2008 yılı konut kullanım biçimi verileri [Pittini ve Laino, 2011] kullanılmıştır.

ekonomik gelişme gereksiniminin yanında barınma/konut konusu ikincil kalmış ve hükümetlerin konut ile ilgili sorumlulukları pasif olmuştur. Barlow ve Duncan’a [1994] göre tam gelişmemiş (rudimentary) olarak sınıflanan bu ülkeler, sosyal haklarında güçlü olmadığı ülkelerdir.

3.3.1.Sosyal kiralık konut sektörünün oluşum ve gelişim süreci

Ülkelerin farklı yaklaşımlarının önemli bir özelliği, Esping-Andersen [1990] ve Castles [1998]¹² gibi araştırmacıların tanımladığı farklı sistemlere(rejimlere) sahip olmasıdır [Malpass, 2008]. Farklı konut ya da kiralık konut piyasa sistemlerini kavramsallaştırmaya doğru ilk adım Kemeny [1995] tarafından atılmıştır [Tutin, 2008]. Balchin [1996] ve Hoeskstra’da [2009, 2010] benzer biçimde bu çalışmaları geliştirmiş ve refah rejimlerinin kiralama sistemleri arasındaki farklılıkları ortaya koymuştur.

Malpass’a [2008] göre benzerlik(yakınsama-convergence) ve farklılık(ıraksama-divergence) ile ilgili tartışmalar giderek önem kazanmaktadır. Bu anlamda, Malpass’ın [2008] farklılıkları ortaya koyan çalışmalarına karşın Harloe’nin [1995] “The People's Home: Social Rented Housing In Europe&America” adlı kitabının, benzerlik (yakınsama) ekolüne katkı koymada tutarlı ve açık bir biçimde yapılandırmış olduğunu ileri sürmektedir. Harloe’nin [1995], bu kitabı uzun dönemli kapitalizme ulusal tepkilerin siyasi etkilerini vurgulayan, politik-ekonomik bir yaklaşıma dayalıdır [Malpass,2008]. Harloe [1995], daha önceki çalışmalara dayanarak, kapitalist yayılmanın her aşamasında sosyal düzenlemelerin, *sosyal konut arzı da* dahil olmak üzere belirli bir dizi oluşturduğunu söylemektedir. Bu görüşe göre yayılma üç aşamada olmuştur [Malpass,2008]:

- *1.aşama: İkinci Dünya Savaşı öncesi (Sanayi Devrimi-1930)*

Liberal Kapitalizm

- *2.aşama: Sonrası (1945-1970 ‘lerin ortası)*

¹² Castles[1998] “Families of Nations”adlı çalışmasında ülkeleri farklı sistemlere göre sınıflamıştır.

Refah Kapitalizmi (Fordizm) (Sosyal Refah Devlet)

➤ 3.aşama: 1970 sonrası

Sanayi Sonrası (Post Fordizm)(Post Refah Devlet)Neoliberal Yaklaşım

Birinci aşama, liberal kapitalizmin hakim olduğu dönemdir. Sanayi Devriminden-1930 ekonomik bunalımına kadar süren dönem ekonomide ve bireysel refah için kamu arzının düşük düzeylerde tutulduğu devletin sınırlı müdahale ettiği bir dönemdir [Malpass,2008]. Sanayileşme sürecinin neden olduğu yüksek işgücü hareketliliği içinde özel kiralama sektörünün en yoksun bölgelerinde yoksul barınma seçenekleri görülmüştür (hosteller, eşyalı odalar ve en yoksullar için huzurevleri gibi geçici konutlar) [Reinprecht ve Levy-Vroelant, 2008]. İkinci aşama refah kapitalizmi ya da fordizm olarak da anılmaktadır. Bu dönemin anlayışı 1945 yılında daha baskın iken 1960'larda zayıflamıştır. 1970'lerin ortasında yaşanan küresel ekonomik krizle sona ermiştir. Son aşama ise sanayi sonrası ya da post fordizm olarak anılan dönemdir. Günümüzde, hükümetler/devletler küreselleşme karşısında ulusal ekonomilerini yönetmede daha az söz sahibidirler [Malpass,2008]. Bu aşamada sosyal hizmet politikaları ve özelleştirme arasında parçalanma söz konusudur. Sosyal sorumluluk farklı kuruluşlar ve sivil toplum kuruluşları (STK) ile yerel otoritelerin hakim olduğu bir ağ içinde paylaşılmaktadır [Reinprecht ve Levy-Vroelant, 2008]. Bir önceki dönemin sosyal refah düzenlemelerinin azaltılması ve değiştirilmesi söz konusudur. Bu nedenle bu dönem post-refah devletlerini temsil eder [Malpass, 2008].

Sosyal kiralık konutun tarihsel süreci

Harloe [1995] kitle(mass) ve artık (residual) olmak üzere sosyal konutun iki baskın modelini benimsemektedir. Artık model *bir güvenlik ağı(safety net) hizmeti olarak minimalist bir arzı* ifade ederken, kitle modeli ise düşük, orta ve hatta çoğunlukla yoksulu kucaklayan *daha iyi standartta bir arz (provision)* anlamına gelmektedir [Harloe, 1995].

Harloe [1995] sosyal konutun, yükseliş ve düşüşünün arkasındaki tarihsel süreci dört evrede incelemektedir:

- Birinci evre: 1914 öncesi
- İkinci evre: 1920-1939 yılları arası
- Üçüncü evre: 1945-1970 yılları arası
- Dördüncü evre: 1970lerden günümüze

Harloe [1995], konutun toplumsal-ekonomik bir sorun olarak algılanma sürecinin, özellikle Avrupa ve Birleşik Devletlerde sosyal reformcular tarafından yoksul kesimin sıkıntılarının ortaya çıktığı 19.yüzyıl sonundan bu yana gündeme geldiğini ifade etmektedir. Bu nedenle sosyal konut/kiralık konutun tarihsel olarak ilk evresi 1914 yılı öncesine dayanmaktadır. 19. yy’ da Avrupa kentlerinde, sağlıksız ve yetersiz konut koşulları, endüstri işçilerinin verimliliğini etkileyen bir sorun olarak ilgi çekmiştir [Bumin, 1990 alıntılanan Aydın 2003]. Bu dönemde sosyal konut, Avrupa ülkelerinde hayırsever bir etkinlik biçiminde kendini göstermiştir [Malpass, 2008]. Hatta *gönüllü konut yardım kuruluşları (philantropic housing organisations)* ortaya çıkmaya başlamıştır. Bu kuruluşların hedef grubu, “geliri en düşük olandır.” İlk olarak sosyal iskan, işçi sınıfı için sağlanmaktadır. Londra’da işçiler için 1840’larda ilk örnek konutlar yapılmaya başlanmıştır. Bu örnek konutları üreten özel şirketlere devlet, sermaye ve toprak vererek üretim maliyetlerini düşürmüştür. Çok küçük olarak üretilen bu konutlar, niteliksiz işçilerin de erişebileceği kadar düşük fiyatlandırılmıştır. Fakat devletin toplumsal amaçlarla bu alana müdahalesi daha sonraki yıllarda olmuştur [Harloe, 1995; Alkan 1997]. 1870’lerde Hollanda’da toplumsal sorun olarak konut sorunu, çocuk işçiliği, grev hakkı, çalışan sınıfların oy hakkı ve yoksulluğa, işsizliğe çare bulunması gibi bir dizi sorunla birlikte ele alınmıştır. Bu toplumsal sorun, kötü konutlardan, toplumsal ve fiziksel rahatsızlıklara ve işyeri koşullarına doğru yayılmaktadır. Dönemin sorunlarına bağlı olarak sefalet yuvalarının temizlenmesi ve çalışan sınıflara yeni konut sunumunu sağlamak amacıyla Hollanda’da sosyal konut politikalarının tarihi 1800’lerin son dönemlerine kadar gider [Harloe, 1995]. Örneğin 1890 yılında konut piyasasında 40 adet sosyal konut birliği yer almaktadır. Bu rakam, 1913’te 301’e, 1922’de de 1341’e yükselmiştir [Sarioğlu, 2007]. Ancak asıl gelişmeler, 1901’de Konut Yasasının (Housing Act) yürürlüğe girmesinden sonra gözlenmiştir [Sarioğlu, 2007].

Harloe'nin [1995] analizine göre bu dönemde, 1918 sonrası sosyal konutun kitle modeli savaş sonrası toparlanma sırasında kısa bir süre için baskın olmuştur [Malpass, 2008]. Çünkü 1.Dünya savaşını izleyen dönemde sosyal konut politikası batılı ülkelerde ciddi toplumsal huzursuzluklara, konut kesiminde olduğu kadar ekonominin genelinde bir duraksamaya geçici bir tepkisel yanıt olarak ortaya çıkmıştır [Alkan, 1997]. Sosyal kiralık konutun tarihsel olarak ikinci evresini temsil eden 1920-1939 yılları arası "artık model" yeniden gündeme gelmiştir [Harloe, 1995].

Sosyal kiralık konutun tarihsel olarak, üçüncü evresi ise 1945 – 1970’lerin ortasına kadar savaş sonrası yeniden yapılanma sürecini temsil etmektedir. Bu dönem sosyal konutun/kiralık konutun *altın çağı* olmuştur ve gecekondu/*slum* konut mücadele girişimlerinin yanı sıra, yüksek düzeyde sosyal kiralık konutun kitle modeli hâkimdir [Harloe, 1995; Malpass, 2008].

2. Dünya Savaşı’nın sona ermesi ile ideolojik olarak sosyal refah devleti anlayışının hakim olduğu bu dönemde, İngiltere’de 19. yüzyıl sonlarında kapitalizmden sosyalizme devrim aracılığı ile değil reformlar aracılığı ile geçileceğini savunan Fabyan akımının etkileri görülmektedir [Willets, 1992]. Fabyan akım için devlet kapitalist sanayileşmenin sorunlarını ortadan kaldırmak için doğal bir araçtır. İngiltere’de bu dönemde bu akımı onaylayan bir süreç yaşanmasının temel nedenlerinden biri de diğer ülkelerde de benzer eğilimlerinin olmasıdır [Lund, 1996]. Beşeri sermayenin kalitesinin artırılması, işçi sınıfının refahının sağlanması ve sosyal uyumu teşvik eden Fabyan akım sürecinde, evsizlik ve yetersiz barınma koşulları üzerinde durulmuştur. Ancak sosyal konut kiracılarına ikinci sınıf vatandaş muamelesinin yapıldığı görülmüştür. 1950’lerin sonlarında inşa edilen bazı toplu-sosyal konutların, 1960’larda çözümden çok sorun ürettiği görülmüştür [Lund, 1996]. Fabyan perspektifi kendi gerçekliğine maruz kalarak parçalanmaya başlamıştır ve Marksist yaklaşımın unsurlarını içine çekerek “radikal sosyal yönetim” ekonomik sistemi kontrole almakta başarısız olmuştur. 2. Dünya Savaşı süresince, 1970’lerin başlarına kadar Fabyan sosyalizm, sosyal reformizmin baskın bir elemanı olarak

hegemonyasını sürmüştür. Daha sonra refah çoğulculuğu olarak ifade edilen yaklaşımla “birleştirici demokrasi” fikirleri benimsenmeye başlanmıştır. Barınma/konut için daha fazla eşitliği sağlayan ve stratejik bir rol benimseten yerel ve merkezi idarelerle demokratik/kendi kendini yöneten gönüllü kuruluşların çalışması talep edilmiştir. Devlet dışındaki kurumların daha büyük rol üstlendiği, çoğulcu karma bir refah ekonomisi almaktadır[Lund, 2006].

Bu dönemde savaşın neden olduğu konut kıtlığı sorunu karşısında en belirgin politika, yüksek düzeyde yeni inşaatın sağlanabilmesinde ulusal kurumlar ve kaynakların seferberliğidir. Bu dönemde hızlı bir biçimde arz ve talep arasındaki dengenin sağlanması önemlidir [Doling, 1997]. Hükümetler politikalarını yeni binaların hem büyüklük hem donanım açısından daha yüksek standart normlarına uyması yönünde adapte etmişlerdir. Aynı zamanda çöküntü alanlarının temizlenmesi/yıkılıp yeniden inşası (slum clearance) ve daha düşük kalitedeki konutların yenilenmesi gibi uygulamalarla mevcut konut stokunda kalitesinin artırılması hedeflenmiştir [Boelhouwer ve Van Der Heijden,1992].

Bu dönemde, sosyal politika, gelişen sosyal refah devleti anlayışına koşut olarak, daha yaygın bir uygulama alanı bulmuştur [Alkan, 1997]. Harloe [1995], 2. Dünya Savaşı sonrası konut sorununa devlet müdahalesini gerekli kılan en önemli etmenin ekonomik nitelikli olduğunu belirtmekte ve sosyal konut yatırımlarının, tam işlendirmeyi sağlayıp sürdürmek için ekonomi yönetiminin bir aracı olduğunu ifade etmektedir. Özellikle 1970’li yılların ortalarına kadar Avrupa’da güçlü bir politik destekle uygulanan kamusal konut izlenceleri, salt çok düşük gelirli ailelerin korunmasına yönelik değil, toplumun geniş kesimlerinin hedeflemiştir [Alkan, 1997].

2.Dünya Savaşı’nın ardından gelişmiş ülkelerde (İngiltere, Almanya, ABD gibi) kamu kesimlerince kiralık sosyal konut üretimi devletin sunum yönlü müdahalesidir [Alkan, 1997]. Ancak bu müdahale biçimi gelişmekte olan ülkeler ya da hızlı gelişen ekonomilerde etkin olarak kullanılmamıştır [Birleşmiş Milletler İskan Raporları, 1987]. Bu ülkelerde sanayileşme sonrası nüfus akımının konut gereksinimi, kendi yaptıkları barakalar, gecekondular gibi illegal yerleşmeler ile karşılanmıştır. Bu

dönemde dar gelirlilerin konut sorunu sadece kötü konut koşulları olarak değerlendirilmiş ve düşük kira karşılığı konut üretimine gidilmiştir. Fakat altyapı sağlanmadığı ve iş olanakları yaratılmadığı için sonuç aynı derecede başarısız olmuştur. Sosyal konutların maliyeti yüksek olmuş, dolayısıyla kiralarda beklenenin çok üstünde olmuştur. Sonuçta bu politikalardan dar gelirliler yerine orta gelir grubu yararlanmıştır [Birleşmiş Milletler İskan Raporları, 1987].

Sosyal kiralık konutun tarihsel olarak dördüncü evresi, 1970’lerin ortasından bu yana kitle modele meydan okunmuş ve yeniden *artık model (residualism)* ilerlemiştir. 1970 krizi Batı Avrupa’daki çoğu ülke için önemini korumaktadır ve özellikle sosyal konut olmak üzere refah devletlerinin tarihsel analizinde yardımcı olmaktadır [Malpass, 2008].

Refah devleti anlayışının 1970lerde krize girmesi ile başta üretim merkezli olmak üzere pek çok alanda dönüşümlerin meydana gelmesi yeni liberal politikaları 1980’li yılların başlarında iktidara taşımıştır. 80’li yıllarla birlikte İngiltere’de Margaret Thatcher’in, ABD’de ise Ronald Reagan’ın iktidara gelmesiyle devletin ekonomik alandaki rolü azalırken, özel sektörün rolü giderek artmış, kamu harcamalarında kısıntıya gidilmiş, sermaye hareketleri ve uluslararası ticaret serbestleştirilmiş ve özelleştirme, hükümetlerin öncelikleri arasında yer almıştır. Bu dönemde ortaya çıkan “Kamu ve Özel Sektör Ortaklıkları (Public Private Partnership- PPP)” daha önce devlet eliyle yürütülen kimi hizmetlerin özel sektör ortaklığıyla gerçekleştirilmesine giden yolu açmıştır. Bu süreç yeni bir laissez – faire dalgası¹³ olarak ta nitelendirilmekte [Lund, 2006], mümkün olduğunca minimal bir devlet öngörülmekte, siyasi süreç yerine pazar ikameye edilmeye çalışılmaktadır. Harloe ve Martens [1985], İngiltere ve Hollanda’da kriz dönemi ve sonrası konut politikalarını

¹³Laissez-faire yaklaşım konut politikaları çalışmalarında bazen neoklasik ekonomiler olarak ifade edilmektedir. Çünkü 18. Yüzyıl klasik ekonomilerin yeni bir canlanmasıdır. “Bırakınız yapsınlar” şeklinde çevrilen bu kalıp – deyiş, kapitalist ekonomide müdahalenin olmaması gerekliliğini savunur. İktisadi anlamda Laissez- faire devletin ekonomi üzerinde olabildiğince az etkisi bulunması gerektiğini, böylece özel sektörün ve piyasa ekonomisinin ticaretin serbest [free Exchange]kılmasıyla beraber ekonomik refaha kavuşacağını düşünür. Ekonominin Adam Smith'in de dediği gibi bir Görünmez el yardımı ile dengesini bulacağını ve etkin olarak işleyeceğini savunur [Lund,1996].

incelendiği çalışmada Thatcher hükümetinin kurulmasının ardından getirilen özelleştirme politikasını, hem kamu mülkiyetindeki konutların satılması hem de mülk konut edinmenin yaygınlaştırılması şeklinde vurgulamaktadır [Türel, 1989].

Yeni sağ anlayışı, konut piyasası içinde devlet inisiyatiflerinin sadece problemler yaratacağını düşünmez aynı zamanda konut sağlayan devlet verimsizdir ve tekelci bir biçimde 1970’lerdeki gibi kiralık konut arzı, devletin savurgan olması anlamına gelmektedir [Lund, 2006]. Bu yaklaşıma göre devlet dışsallıkları kaldırabilir ve bir dışsallık olarak görülen çöküntü alanları kentin diğer yaşayanları için sağlıklı alanlar değildir ve yıkılmalıdır. İkinci olarak yoksul insanlar için minimum konut standartlarını karşılamalarını sağlayacak bir gelir sübvansiyonuna izin verebilir. “Hayek” bu eğilimin önemli bir temsilcisidir [Lund, 2006].

Hayek’e [1960] göre, otorite tarafından daha iyi ve daha ucuz konutun sağlanması başarılı olmadıkça, kiralık konuta talep olacaktır, bu nedenle otorite tarafından uygun kullanımları paylaştıran/dağıtan sürekli bir sistem gereklidir. Bu sistem otorite aracılığı ile insanların konuta ne kadar harcayacağını ve her aile ya da bireyin ne çeşit bir yerde kalacağını belirler. Ancak ucuz konut katı bir biçimde sınırlanmalıdır. Çünkü bu yardım sadece düşük kira talebini karşılamayı sağlamalıdır. Bu bağlamda kamu/sosyal konut ya da sübvanse edilen konut yoksullara yardım etmede iyi bir araç olabilir [Hayek, 1960]. Ancak 1970’lerin başlarında sosyal konut yapımı politikalarının dar gelir grubunun sorunlarını çözmede yeterli olmadığı anlaşılmış ve gelişmekte olan ülkeler dar gelirliilerin konut ihtiyacını karşılamak üzere sosyal konuttan farklı seçenekler aramaya başlamışlardır. Özellikle 1970-1980 arası arsa ve altyapı hizmetleri, gecekondu alanlarını ıslah etme girişimlerinde Dünya Bankası ve Birleşmiş Milletler gibi uluslararası kuruluşların öne çıktığı görülmektedir [Marcussen, 1990]. Bu kuruluşların girişimi ile dar gelirliilerin gelirleri arttıkça bütçebilecekleri düşük maliyetli nüve konut birimleri yapımı¹⁴ ve buna paralel arsa-

¹⁴ Günümüzde Şili’de buna benzer bir uygulama yeniden gündeme gelmiştir. Alejandro Aravena(Elemantal Grubu kurucusu), 2011 yılı Konut Konferansı’nda akademik inisiyatif olarak başlanan projenin 2005’te bir şirkete dönüştüğünü ifade etmiştir. Şirket, Şili Gaz (COPEC) ve Şili Üniversitesi işbirliği ile kurulan, kar amaçlı ancak sosyal odaklı konut ve altyapı projeleri üretmektedir. Projenin stratejisi olarak, “kamu kaynaklarını konutun, yapımı zor olan bölümünün

altyapı programları geliştirilmiştir [Birleşmiş Milletler İskan Raporları, 1987]. Merrill'e [1977] göre arsa-altyapı programları sosyal konut projelerinden daha ucuza mal olmaktadır ve aylık ödemeler düşük, dar gelirli bu projeler ile kendi konut önceliklerini saptayabilmekte, yapım işlerine bizzat katılabilmekte ve yerel inşaat malzemeleri kullanabilmektedir [Birleşmiş Milletler İskan Raporları, 1987].

Yukarıdaki sosyal kiralık konutun tarihsel olarak yayıldığı üç aşama değerlendirildiğinde (Çizelge 3.5, Çizelge 3.6 ve Çizelge 3.7) sosyal konutun kitle modelinin doğuşu savaş sonrası yeniden yapılanma ve politik oluşumlardır. 1930 ve 1970 krizleri ise bir evreden diğer bir evreye geçişi hareketlendirmiştir. Bu ekonomik krizler kitle sosyal konutlardan geri çekilme ile ilişkili olmuştur [Malpass, 2008].

Küreselleşme ile ulus devlet kavramının önemini yitirdiği ve devletin ekonomideki rolünün azalmasının savunulmaya başlandığı bu dönemde, neo-liberal felsefenin hakim olduğu 1980'li yıllardan bu yana başta ABD olmak üzere, gelişmiş ülkelerde, bir yandan yoksullukla mücadelenin önemli bir toplumsal hedef olduğu dile getirilirken, diğer taraftan, refah devletinin zayıflatılma süreci içinde istihdam yaratıcı programların, konut programlarının ve sosyal hizmetlerin kısıldığı sosyal politika uygulamalarında giderek serbest piyasa kurallarının hakim kılındığı bir süreç yaşanmaktadır [Şenses, 2001]. Bu nedenle 1970'lerin ortasından bu yana sosyal konutun "artık modeli" kısıtlı modern bir versiyona doğru kaymaktadır ve yoksullar hedeflenmektedir. Böylece yeni yatırımlar ciddi bir biçimde kesilmekte, stokun bir kısmı özelleştirilmekte ve sektörün barındırdığı sosyo-ekonomik profil daraltılmaktadır. Bir diğer yandan desantralizasyon politikaları ile hükümetin siyasi ve mali sorumluluğunun azaltılması girişimleri söz konusudur [Malpass, 2008].

inşasında kullanmak ve yapının inşaat alanının yaklaşık yüzde 50'sini, kullanıcının daha sonra yapması için boş bırakmaktır. Arevana (2011), 36 m²'lik alanı iyi bir konutun yarısı olarak ele aldıklarını ve 1970'lerin "incremental housing" (süreç odaklı) yaklaşımı ile ailelerin gelecekte değişecek kendi ekonomik kapasitelerini çözüme dahil eden açık bir sistem olarak değerlendirdiklerini" belirtmiştir .

Çizelge 3.5 Sanayileşme ve refah devletleri öncesi yapı [Reinprecht ve Levy-Vroelant, 2008]

Toplumsal Değişimin Nitelikleri	Kentlerin yapısı	(Sosyal) Konut	Aktörler
Sanayi üretimi, 'vahşi kapitalizm' Yüksek nüfus hareketliliği ve nüfus artışı İşgücü ve sermaye arasındaki baskın mücadele Sosyal sınıflar oluşumu	Sınıf ayrımları ile birlikte yüksek yoğunluklu ve sosyo mekânsal ayrımlar Aşırı kalabalık işçi sınıfı bölgeleri, konut kıtlığı ve salgın hastalıklar Sınıf çatışmasında mücadele alanı olarak kamusal alan(dramatik kentler)	Yeni işçi: baraka, devren kiralama; eşyalı odalar, pansiyon Yoksul: kendiliğinden gecekondü yerleşimleri Kalıcı işçi sınıfı: 19 yy da fabrikaya bağlı çalışanlara yönelik konut, 20 yy başlarında, sosyal konut, yüksek mimari ve yapı kalitesi; sosyal kontrol ve aile merkezli	Özel girişimciler, hayırseverler, vakıflar Kooperatifler ve yerleşim hareketleri(yoksullara yardım eden gönüllü kuruluş) Ulusal hükümetler, yerel yönetimler ve belediyeler

Çizelge 3.6. Sosyal refah devleti yapısı [Reinprecht ve Levy-Vroelant, 2008]

Toplumsal Değişimin Nitelikleri	Kentlerin yapısı	(Sosyal) Konut	Aktörler
Fordist seri üretim ve ekonomik refah Ulusal refah rejiminin kurulması Sınıf mücadelesinin kurumsallaşması ('korporatist rejimi', 'sosyal ortaklık') Nüfus durgunluğu, işgücü göçü ve sömürge sonrası göç	Kentsel yayılma, banliyöleşme İşlevselcilik Kentsel yeniden yapılanma ve yenileme Soylulaştırma ve sosyo mekansal farklılaşma	İşlevselci paradigma: Büyük konutlar, standartlaştırılmış yüksek hızlı inşaat, genellikle düşük standart Hedef Gruplar: Anahtar(key) işçi, devlet çalışanları ve aileleri, çoğunlukla vatandaş ve yerel halk Göçmen ve yoksul hanehalkları: düşük standart kiralık sektörde	Merkezi Hükümet Sınırlı kar amaçlı konut birlikleri ve korporatist örgütler Belediyeler

Çizelge 3.7.Post-sosyal refah devleti yapısı [Reinprecht ve Levy-Vroelant, 2008]

Toplumsal Değişimin Nitelikleri	Kentlerin yapısı	(Sosyal) Konut	Aktörler
Hizmet sektörünün gelişmesi post-fordizm, (esnek kapitalizm)	Sosyo-ekonomik kutuplaşmanın artması	Çeşitlendirme ve parçalanma; sosyal sektör bir kısmının özelleştirilmesi	Devlet ve kamu otoritelerinin geri çekilmesi
Ekonominin küreselleşmesi	Sosyo-mekânsal parçalanmanın vurgulanması	Kapalı ve hibrid: planlama ve mimaride post modern eklektizm ve çoğulculuk (esnek/mobil işgücü için yeni konut formları dahil)	Özel aktörlerin ortaya çıkışı ve güçlendirilmesi (inşaatçılar, yatırımcılar)
İş gücünün yapısal değişimi: daha esnek, atipik ve güvencesiz işler	Sosyo-kültürel çeşitlilik	Göçmenler ve güvencesiz grupları: kayıt dışı sektör, 'eski' sosyal stok parçaları, banliyö siteleri	Üçüncü bir sektör olarak (gönüllü yardım kuruluşları, kar amacı gütmeyen kuruluşlar, STK'lar)
Kolektif ve kurumsal aktörlerin zayıflaması	Kentsel aglomerasyonlar 'Parçalanmış ve istikrarsız büyüme	Çok yoksul için sosyal konut	Yerel yönetimlerin yeni stratejik rolü
Yaşlanma ve artan göç/hareketlilik			

3.3.2.Küreselleşme sürecinde refah rejimlerinde sosyal kiralık konut

Bölümün bu kısmında yukarıda tarihsel süreci genel olarak ele alınan sosyal kiralık konutun günümüzdeki anlamı, arz ve talebin aktörleri, sübvansiyonlar, kimin yararlanacağı, özelleştirilmesi farklı ülkeler bağlamında ele alınmaktadır.

Sosyal konut teriminin tek bir tanımı olmamakla birlikte [Scanlon ve Whitehead, 2007] genellikle piyasa mekanizmalarının aksine, idari prosedürleri karşılayan konut arzının farklı türleri çerçevesinde kullanılmaktadır [Pittini ve Laino, 2011]. Avrupa Komisyonu’nun 2010 İkinci Bienal raporuna göre, *sosyal konut arzı, gelişim, kiralama/satış ve uygun fiyatlı konutların bakımı aynı zamanda onların tahsisi ve yönetimini içerir* [European Commission, 2010]. Bu bağlamda, Pittini ve Laino’a [2011] göre sosyal konutu tanımlayan bazı temel unsurlar vardır. “*Uygun fiyat (erişebilirlik)*” ve “*konutların tahsisi*” (piyasa mekanizmalarına karşı idari yollarla

tahsisi) sosyal konutun ortak özelliklerini oluşturmaktadır. Sosyal konut sektörünün bir diğer önemli ve belirleyici özelliği *yerel düzeyde, kamu politikaları ile güçlü bir biçimde bağlı* oluşudur. Bu, belediyelerin doğrudan arzı ya da sosyal konut politikasının ve yerel konutun bir ortağı olarak bağımsız kuruluşlar aracılığıyla sağlanır. *Barınma güvencesi*, özel kiralık konut içindeki tipik kısa dönemli sözleşmelerin aksine sosyal konutu tanımlayan diğer bir unsurdur. Bundan başka, sosyal konut tedarikçileri giderek daha “yüksek standartlara uygun nitelikte konutu sağlama misyonu” içindedirler. Buna ek olarak, hem sosyal konut tedarikçilerinin hizmetlerinin yönetimi, hem işbirliği içinde olunan özel bakım şirketleri tarafından sağlanan hizmetlerin işleyişi hem de yararlanan hanehalklarının güçlü bir katılımı ile sosyal konutun bir özelliği de “tedarikçi ve kullanıcı arasındaki ilişkinin” yapısıdır [Pittini ve Laino, 2011].

Bazı Avrupa Devletlerine (farklı rejimlerdeki) ilişkin sosyal konut stoku incelendiğinde, en yüksek Hollanda, daha sonra Avusturya ve Danimarka ve İngiltere gelmektedir. Bu ülkelerde sosyal kiralık konut stoku, toplam kiralık konut stokunun yarıdan fazlasını oluşturmaktadır. Toplam konut stoku içinde en düşük sosyal konut stok oranlarının ise Almanya, İspanya ve Yunanistan’a ait olduğu görülmektedir (Çizelge 3.8).

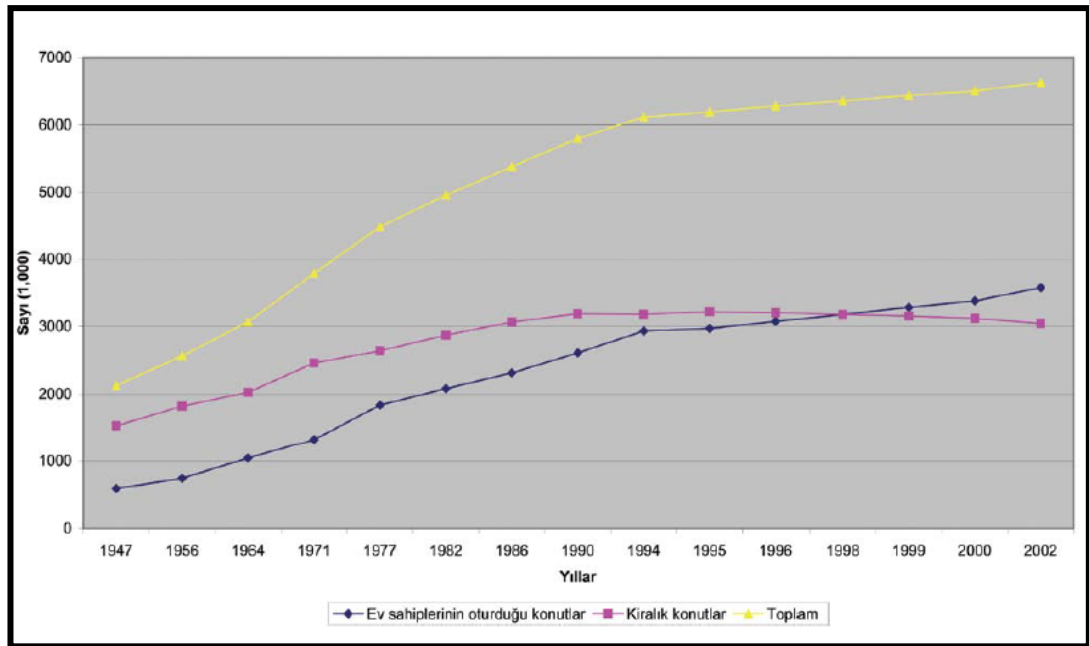
Çizelge 3.8. Bazı Avrupa ülkelerinde sosyal konut oranı (%) -2008 yılı
[Pittini ve Laino, 2011]

Ülkeler	Toplam Konut Stoku İçindeki Sosyal Kiralık Konut Oranı (%)	Kiralık Konut Stoku İçinde Sosyal Kiralık Konut Oranı (%)	İnşası Yeni Tamamlanan Konut Stoku İçinde Sosyal Konut Oranı (%)
Almanya	5	8	15
Avusturya	23	56	28
Danimarka	19	51	22
Hollanda	35	75	19
İngiltere	18	54	veri yok
İspanya	2	15	16
Yunanistan	0	0	1

Çizelge 3.8.’de incelendiğinde inşası yeni tamamlanmış konutlar içinde sosyal konutun oranı Hollanda’da %19, Danimarka’da % 22, Avusturya %28, Almanya’da %15 oranındadır. İspanya’da bu oranın %16, sosyal kiralık konutun hiç bulunmadığı

Yunanistan’da ise %1 olduğu görülmektedir. Bunun nedeni, çoğunlukla kiralık konut olarak sunulan “sosyal konutun” Yunanistan ve İspanya gibi Akdeniz ülkelerinde, büyük ölçüde düşük maliyetli-satılan konut şeklinde sağlanmasıdır [Pittini ve Laino, 2012].

Sosyal bir refah devleti olan Hollanda’da konut, piyasa mekanizmasına bırakılmadan devlet eliyle çözülmesi gereken bir sorun olarak görülmektedir. Hollanda’da özellikle 1990 sonrası neoliberal politikaların bir uzantısı olan küreselleşme sürecinin etkisi altında kalarak ev sahipliğini artırmaya yönelik politikalar içindedir (Şekil 3.1). Bununla birlikte hala Avrupa’daki en yüksek sosyal konut ortalamalarından birine sahiptir [Sarioğlu, 2007].



Şekil 3.1. 1947-2002 yılları arasında Hollanda konut kullanım biçimi [Sarioğlu, 2007].

Olgunlaşmamış düalist bir liberal refah devleti olarak nitelendirilen İspanya’da ise liberal politikaların bir yansıması olarak mülk konutun (%85) en baskın olduğu ülkelerden biridir (Bkz. Çizelge 3.4). Bu nedenle sosyal konut sorununu 2004 yılına kadar göz ardı etmiştir [Czischke ve Pittini, 2007]. Buna karşın İspanya’da yetersiz konut politikaları ve spekülasyon baskısına bağlı olarak özellikle 1998-2004

yıllarında konut fiyatlarında %125 oranında artış olmuştur. Bu durum özellikle “gençlerin” ve “dar gelirli ailelerin” konut sahibi olmalarını çok büyük oranda zorlaştırmıştır [Miguelez, 2006]. Bu sürece dayalı olarak 2004 yılı itibarıyla İspanya Hükümeti, halkın konut edinebilmesinde sosyal konut işlevini üstlenmeyi temel araç olarak görmeye başlamıştır. Bunun üzerine hükümet 2004 yılında konut piyasasında hem gençler hem de dar gelirli ailelerin “satın alması ya da kiralaması” için doğrudan ve dolaylı sübvansiyonlarla korumalı *konut (protected dwelling)* sayısını artırmak için kullanılan kaynakların artışının yanı sıra mevzuatı yeniden oluşturmuştur [Miguelez, 2006; Czischke ve Pittini, 2007]. Aynı dönemde İspanya kiralık evleri artırmaya yönelik boş konutları da değerlendirme seçeneğini geliştirmiştir [Hoekstra ve ark., 2010]. İspanya Ulusal İstatistik Enstitüsü'nün açıkladığı verilere göre İspanya'da 2012 yılının ilk 3 ayında konut fiyatlarında ortalama yüzde 12,6 oranında düşüş meydana gelmiştir. Bu durum, İspanya gibi tam olgunlaşmamış ekonomilerde salt mülk konutu izleyen politikaların izlenmesinin çok daha önemli konut sorunları yarattığının bir göstergesidir. Çünkü İspanya liberal bir bakış açısının doğurduğu, hem ekonomik hem de toplumsal olumsuz sonuçlara çözüm üretmek durumunda kalmıştır. Böylece, sosyal konut ve boş konutların dahi kiralık olarak değerlendirilmesi çözüm araçları olarak görülmüştür.

Sosyal konut arzının aktörleri

Sanayileşme ve refah devletleri öncesi süreçte yaşanan büyük sanayileşme ve kentleşmeye paralel oluşan konut ihtiyacına bir cevap olarak hayır kurumları ve bazı özel şirket çalışanlarına yönelik konut inşa edilmesi “özel sektör girişimleriyle” gerçekleşen sosyal konutlardır [Harloe 1995; Malpas, 2008; Reinprecht ve Levy-Vroelant, 2008]. Ancak sosyal refah devlet döneminde İkinci Dünya Savaşı'nın yarattığı konut gereksinimine bağlı olarak Avrupa çapında birçok ulusal devlet özel girişimleri devralmıştır [Pittini ve Laino, 2011]. 1990'larda, kamu aktörlerinin konut tedarikinden geri çekilmesine paralel, bölgesel ve yerel düzeyde, sorumluluklar desantrilize edilmiştir [Oxley ve Smith, 1996; Tutin; 2008; Pittini ve Laino, 2011]. Bu nedenle son 20 yıldır, her ne kadar devam eden büyük ölçekli hükümet sübvansiyonları ve konut finansman programları ve sektörel düzenlemeler olsa da

geniş bir yelpazede sosyal kurumlar aracılığı ile özel ve kar amacı gütmeyen inisiyatiflerin tekrar dahil edilmesi eğilimi vardır [Pittini ve Laino, 2011].

Bugün Avrupa ülkelerinin çoğunda aktörlerin kombine olduğu görülmektedir. Kamu arzı, belediyelerce ya doğrudan ya da kamuya ait şirketler aracılığıyla sağlanmaktadır. Büyüyen özel sektör ise genellikle kar amaçsız ya da sınırlı kar amaçlı organlardan oluşmaktadır. Örneğin İngiltere'de sosyal konut stokunun %46'sı hala yerel belediyeler tarafından yönetilmekte iken %54'ü konut birlikleri tarafından sağlanmaktadır [Pittini ve Laino, 2011]. Ancak 1988'den beri yerel otoriteler "Kayıtlı Sosyal Arazi Sahiplerine (Registered Social Landlord)" konut stoklarının kontrolü ve mülkiyetini transfer(stok transferi) edebilmektedirler. 1988-1989 tarihlerinden günümüze 970 000 den fazla belediye konutu transfer edilmiştir. Bu yerel yetki devri, kamu borçlarını azaltmak ve konut kalitesini geliştirmede kullanılan özel finansı artırmak gibi finansal nedenlerden dolayı öncelik olmaktadır. Bu transferlerin çoğu başarılı bulunsa da bazı bölgelerde kiracılar bu seçeneği reddetmişlerdir [Diaz, 2009].

Benzer şekilde, Avusturya'da da stokun % 60'ı belediye ve kamu şirketlerine aittir. Ancak belediyeler son 10 yıldır yeni üretim yapmamaktadır ve ana sektör şu anda sınırlı kar amaçlı sektördür. 2007 yılından bu yana yerel otoritelerin yeni konut üretiminden geri çekildikleri bunun yerine mevcut konutun yönetimine konsantre olduğu ve yeni konutların gelişiminde sorumluluğu özel sektöre bıraktıkları görülmektedir [Pittini ve Laino, 2011].

Çizelge 3.9 incelendiğinde sosyal konut sektörü içinde, yerel otoriteler ve kamu yararına çalışan kar amacı gütmeyen şirketler, kooperatifler ve özel kar amaçlı inşaat firmaları ve yatırımcılarının günümüzde yer alan aktörler oldukları görülmektedir. Örneğin İspanya'da 30 yıl boyunca sosyal konut statülerini sürdüren "*korumalı konut (hem satılan hem kiralanın)*", devlet, bölge yönetimleri, belediyeler, devlete bağlı kuruluşlar, devlet - özel ortaklığına sahip şirketler, dernekler, özel kişiler, kooperatifler, kar amaçlı olmayan organizasyonlar ve ticari teşebbüsler, yasal hükümler yerine getirildiği takdirde, korumalı konut yapma hakkını ellerinde

tutuyorlar. Ayrıca İspanya Hükümeti, sosyal konutların 200.000'e yakın bir kısmını kendisi kiralamaktadır. Bir başka uygulama ise “*müşterek mülkiyet tasarısı (shared ownership scheme)*” sistemidir. Buna göre bazı bölgelerde gençler için 7-10 yıl sonra satın alma imkânı tanıyan müşterek mülkiyet tasarısı uygulanmaktadır. Bunun yanı sıra serbest pazarda da varlıklarını sürdüren konut kooperatifleri korumalı konut kapsamında sınırlı sayıda kiralanabilir kooperatif daireleri için de imkân sağlamaktadır [Czischke ve Pittini, 2007]. İspanya Hükümeti, özel sektörün özellikle dar gelirli vatandaşların konut sorunlarını çözmede tek başına yeterli olamayacağını düşündüğü için sosyal konut üretiminde özel ve kamu sektörünün bir arada çalışmalarının daha başarılı olacağına inanmaktadır.

Çizelge 3.9. Bazı Avrupa ülkelerinde sosyal konut arzının aktörleri
[Pittini ve Laino, 2011]

Ülkeler	Yerel Otorite	Bağımsız kamu organı/kamu şirketleri	Kooperatif	Diğer kar amaçsız kuruluşlar	Özel kar amaçlı kuruluşlar
Almanya					x
Avusturya	x	x	x	x	x
Danimarka	x		x	x	
Hollanda				x	
İngiltere					
İspanya	x	x	x		x
Yunanistan	x	x	x	x	x

Hollanda’da ise liberal politikaların etkisi 1990’larda görülmeye başlamıştır. Dieleman ve Van Kempen [1994]’e göre 1989 yılında “Doksanlarda Konut (Housing in Nineties)” adlı yasanın yürürlüğe girmesi ile merkezi hükümetin, sorumluluklarının belediyeler ve konut birliklerine dağıtılması [Sarioğlu, 2007] devletin konut piyasasındaki baskın rolünü azaltmaktadır [Boelhouwer ve Van Der Heijden, 1992; Vrom 1997 alıntılan Sarioğlu, 2007]. Hollanda’da bu dönemdeki politik değişikliğinin iki nedeni vardır:

- Birincisi devletin konut üretimindeki rolünün getirdiği ağır sorumluklar ve ekonomik yüküdür. Bu nedenle artık sosyal konut kuruluşları büyük ölçekte düşük gelirli insanlar için konut inşa etmeye devam etmektedir böylece konut

inşaat maliyetlerinin azalacağı düşünülmektedir [Czischke ve Pittini, 2007; Sarioğlu, 2007].

- İkincisi ise konut stokunun niceliksel olarak yeterince büyümüş olmasıdır. Bu nedenle yeni konut üretmekten çok var olanların korunması ve ömrünün uzatılması önem kazanmıştır. Böylece yeni politikalar sorunların ortak çözümü için sorumlulukların yerel hükümetlere verilmesi biçiminde şekillenmektedir [Sarioğlu, 2007].

Doğu Blok'unun çöküşüyle Orta ve Doğu Avrupa ülkelerinde bir demokratikleşme dalgası yaşanmıştır [Yücel, 2011]. Bu nedenle, Macaristan, Polonya, Slovenya, Çek Cumhuriyeti, Bulgaristan, Romanya gibi bu ülkelerde de¹⁵ konut politikaları ve konut piyasası bir geçiş sürecindedir (yeni konutlar vb.). Buna bağlı olarak yasal çerçeve oturmamış ve oldukça parçalanmış durumdadır. Sosyalist sistemlerde sadece kiralık konutlar değil, kooperatifler ve mülk konut sektörü de devlet mülkiyetindedir. Geçişten sonra paralel iki süreç gelişmiştir: konut politikalarının sorumluluğunun desantralizasyonu ile kamu konutlarının mülkiyeti belediyelere aktarılmış ve kamu konutu stokunun önemli bir kısmı özelleştirilmiştir. Bazı ülkelerde (Polonya ve Slovenya hariç) son zamanlarda yeni sosyal konut oluşturmalarını desteklemek için kar amacı gütmeyen kuruluşları ya da kooperatifleri de dahil etmek gibi bir eğilim olmakla birlikte *sosyal konut belediyeler tarafından yönetilen kiralık konuttur* [Pittini ve Laino, 2011].

Sosyal konutu destekleyen sübvansiyonlar

Avrupa Devletlerinde sosyal konutun kira düzeyi, sübvansiyon sistemi, yeni yapıların miktarı ve yer seçimi merkezi ya da yerel idarelerce belirlenmektedir. Örneğin Çizelge 3.11'de görüldüğü gibi sosyal refah devleti olan Hollanda ve Danimarka'da sosyal konutla ilgili olarak kira düzeyleri ve sübvansiyon sistemine, merkezi hükümet (ulusal/federal) tarafından karar verilmektedir. Yeni yapıların miktarı, yeni yapıların lokasyonu gibi konular ise yerel otoriteler ile diğer konut

¹⁵Kıbrıs, Çek Cum., Estonya, Macaristan, Letonya, Litvanya, Malta, Polonya, Slovakya, Slovenya 2004 yılında, Bulgaristan, Romanya 2007 yılında Avrupa Birliğine üye olmuşlardır.

sağlayıcı aktörlerle müzakere sonucu karar verilmektedir. Muhafazakar korporatist refah devleti Avusturya’da ise kira düzeyleri merkezi hükümet tarafından belirlenirken, sübvansiyon sistemleri dâhil olmak üzere yeni yapıların miktarı ve lokasyonu yerel otoritelerce belirlenmektedir. Bir diğer muhafazar korporatist refah devleti Almanya’da da benzer olmakla birlikte, yapıların miktarı ve lokasyonu konusunu yerel düzeyde müzakere ile belirlemektedir. Liberal refah devleti İngiltere’ de ise kira düzeyleri ve sübvansiyon sistemi, yeni yapıların miktarı ve lokasyonu merkezi/federal hükümet tarafından belirlenmektedir. Ayrıca yerel düzeyde de yapıların miktarı ve lokasyonu müzakere ile belirlenebilmektedir [Scanlon ve Whitehead, 2007]. Çizelge 3.10’da yer alan tüm ülkelerde kira düzeylerinin nasıl olacağı merkezi hükümet tarafından belirlenmesi en belirgin ortak özellikleridir.

Çizelge 3.10. Bazı Avrupa ülkelerinde sosyal konutla ilgili karar mercileri
[Scanlon ve Whitehead, 2007]

Ülkeler	Merkezi/Federal	Yerel/İl	Yerel düzeyde tüm konut sağlayan aktörlerle müzakere sonucu
Almanya	KD	S	YYM, YYL
Avusturya	KD	S , YYM, YYL	
Danimarka	KD, S		YYM, YYL
Hollanda	KD, S		YYM, YYL
İngiltere	KD, S, YYM, YYL		YYM, YYL

KD: Kira düzeyi; S: Sübvansiyon sistemi/finansmanın belirlenmesi,
YYM: Yeni yapıların miktarı; YYL: Yeni yapıların lokasyonu

Çizelge 3.10’da görüldüğü gibi ister merkezi ister yerel düzeyde olsun, sübvansiyon sistemlerinin varlığı konut projelerinin var olabilmesi için oldukça önemlidir. Çünkü konut sağlayıcıları (bağımsız kuruluşlar, yerel otoriteler) kendi öz kaynaklarının dışında bir finansa gerek duymaktadırlar. Bu durum, kredi (loans) ve ipotek (mortgage) yoluyla ödünç alınan kaynakları gerektirmektedir. Bunun dışında maliyetleri azaltmak için farklı kamu yardım programlarından yararlanılmaktadır. Bu bağlamda ülkeden ülkeye değişmekle birlikte konut projeleri farklı finansal kaynakların bir araya gelmesi ile oluşur.

Ülkelerin çoğunda hem bölgesel hem yerel düzeyde, kredi ya da hibeler gibi mevcut kamu fonları ve kamu güvencesi aracılığıyla yeni konut yatırım maliyetleri finansal

olarak desteklenmektedir. Ayrıca belediyeler de, sosyal konut inşasının maliyetini azaltmak için arazi ve ek fonlar sağlayabilir. Bu bağlamda kamu sektöründen; yardımlar, özel kamu kredi kuruluşlarının kamu kredileri, sübvansiyonlu faizler (özel kredi alınması durumunda), kamu güvencesi (özel kredi alınması durumunda) çeşitli biçimlerde destek sağlanabilir (Çizelge 3.11).

Çizelge 3.11. Bazı Avrupa ülkelerinde sosyal konutu destekleyen kamu sektörü sübvansiyon çeşitleri[Pittini ve Laino, 2011]

Ülkeler	Belediye/yerel otorite bütçesi aracılığıyla doğrudan sağlanan	Hibe (Bağış)	Kamu aktarımı/kredisi (public loan)	Sübvansiyonlu Faiz Oranı	Kamu güvencesi
Hollanda					Merkezi Hükümetten
Danimarka			Belediyeler tarafından		
Avusturya		Federal bölgelerin/illerin konut promosyonu programından	Federal bölgelerin/illerin konut promosyonu programından		
Almanya				Federal devlet ya da Lander tarafından	
İngiltere		Devletten (OEK adlı işçi ve çalışanların katkılarıyla oluşan bağımsız bir finans devlet kurumu)			
İspanya		Bölgesel Hükümetlerden tamamlayıcı fon		Merkezi Hükümetten	Merkezi Hükümetten
Yunanistan		Devletten			
Slovenya	Zaten Belediye mülkiyetinde		Slovenya Cumhuriyeti Konut Fonundan		
Çek Cumhuriyeti	Belediyeden	Toplu Konut için Devlet Fonu ama şu anda askıya alınmış			

Çizelge 3.11’de görüldüğü gibi Hollanda da sosyal konut kamu güvencesi altındaki sübvansiyonlardan, Danimarka’da ise belediyeler tarafından sağlanan kamu kredisi sübvansiyon çeşitlerinden yararlanılmaktadır. Slovenya, Çek Cumhuriyeti’nde ise zaten belediyelerin mülkiyetinde olan sosyal kiralık konutlar belediye tarafından

doğrudan sübvansedeilmektedir. Bunun yanı sıra söz konusu ülkelerin devlet fonları, hibe ya da kredi verebilmektedir.

Sosyal konut kira düzenlemesi ve kira yardımları

Bir sosyal konut projesi işletme maliyetleri, bakım ve yenileme maliyetleri gibi giderleri içermektedir [Pittini ve Laino, 2011; Scanlon ve Whitehead, 2007; Tutin, 2008]. Bu giderler, ağırlıklı olarak kiralardan elde edilen gelir tarafından karşılanmaktadır. Bu nedenle kiralar sosyal konut sisteminin sürekliliğinde önemli bir unsurdur. Çizelge 3.12 incelendiğinde, Hollanda’da ve Almanya’nın bazı kesimlerinde sosyal kiralık konutların kiralalarının, *gelire dayalı* olduğu görülmektedir. Scanlon ve Whitehead [2007], ABD, Avustralya (liberal refah devletleri) gibi sosyal kiralık konut sektörünün küçük olduğu ülkelerde de *gelire dayalı kira belirleme sistemi eğilimi olduğunu* ifade etmektedir. Danimarka ve Avusturya’da ise sosyal konutların kiralalarının belirlenmesi *maliyete dayalıdır*. İtalya’da ise *kamunun sağladığı sosyal konutlarda kiralar gelire bağlı* olarak belirlenirken, *özel kuruluşların sağladığı sosyal konutlarda konutun büyüklüğüne (oda sayısına göre) göre sabit kira sistemi ile* belirlenmektedir (Çizelge 3.12).

Çizelge 3.12. Bazı Avrupa ülkelerinde sosyal ve özel kiralık konut kiralalarının belirlenmesi ve kira yardımı [Pittini ve Laino, 2011, Scanlon ve Whitehead, 2007]

Ülkeler	Sosyal Kiralık Konut Kiralarının Belirlenmesi				(Artı) Kira Yardımları	Özel Kiralık Konutların Belirlenmesi
	Gelire Dayalı	Maliyete Dayalı	Değere Dayalı	Sabit Kira		
Hollanda	x (ortalama kira € 353/month.)		x		x	Kontrollü; ortalama kira € 419/month.
Danimarka		+ (2005 yılı için ortalama € 6.67/m ² /month – banka masrafı dahil)				Özel kiralar düzenlenmiş. 2005 yılı için Ortalama € 6.83/m ² /month
Almanya	+(bazı kısımlarında)			x	x	Serbest ancak yükselmesi durumunda düzenleme

Çizelge 3.12. (Devam) Bazı Avrupa ülkelerinde sosyal ve özel kiralık konut kiralılarının belirlenmesi ve kira yardımı [Pittini ve Laino, 2011, Scanlon ve Whitehead, 2007]

Ülkeler	Sosyal Kiralık Konut Kiralarının Belirlenmesi				(Artı) Kira Yardımları	Özel Kiralık Konutların Belirlenmesi
	Gelire Dayalı	Maliyete Dayalı	Değere Dayalı	Sabit Kira		
Avusturya		x			x	1953 yılından sonra yapılan yeni yapılarda bir düzenleme yok. 1953 ve öncesi maliyete dayalı ve % 10 sosyal konuttan daha yüksek
İngiltere		x			x	1988'den beri piyasa belirliyo
İtalya	x (Kamu tedarikçileri için)			+(Özel Tedarikçiler için)	x	
Slovenya			x		x	Veri yok
Çek Cum.		x (kar amaçsız kuruluşların sunduğu yeni konutlarda)				Veri yok

Scanlon ve Whitehead'a [2007] göre sosyal kiralık konutun kiralılarının adil ve etkin bir biçimde en iyi düzenleme yolu hakkında bir görüş birliği olmasa da, sosyal kiralık konutların kiralaları özel kiralık konutlardan daha düşüktür. Ancak aralarındaki fark belirli düzenleyici çerçeveye bağlıdır. Örneğin İngiltere ve İrlanda'da özel kiralalar piyasa tarafından belirlenmektedir. Bu nedenle sosyal kiralık konut kiralaları ile özel kiralık konut kiralaları arasında açık bir fark vardır [Scanlon ve Whitehead, 2007].

Çizelge 3.12'de görüldüğü gibi Hollanda ve Danimarka gibi sosyal refah sistemlerinde ise sosyal ve özel kiralık konutların kiralaları arasında farkın açık olmadığı birbirlerine yakın olduğu görülmektedir. Bir başka ifade ile bu ülkelerde sosyal ve özel kiralık konutun ekonomik olarak birbirine alternatif kullanım biçimleri olabilmektedir. Ayrıca bu ülkelerdeki kira yardımları, geliri artırmaya yönelik ciddi bir diğer katkıdır. Scanlon ve Whitehead'a [2007] göre, kira sistemleri kira

yardımları ile derinden bağlıdır. Hollanda’da 1901 Konut Yasası bu uygulamalar için ciddi olanaklar sağlamaktadır. Yasa’nın temel müdahale alanları, sosyal konut birlikleri ve belediyelerin inşa edeceği sübvansiyonlu kiralık sosyal konut yapımının finansmanının ve kira düzeyini korumaya yönelik ödeneklerin sağlanması ayrıca konutun kalitesini korumaya yönelik kanunlardır [Sarioğlu, 2007]. Bu açıdan Dieleman ve Van Kempen’e [1994] göre kira denetimi, kira yardımı gibi geliştirilen bir takım araçların da yardımıyla Hollanda, Batı Avrupa’da sosyal konut açısından önde gelen ülkelerden biri haline gelmiştir [Sarioğlu, 2007].

Scanlon ve Whitehead [2007], uzmanlarında karşı olduğu gelire dayalı kira belirleme sistemlerinin, piyasa güçlerini yansıtmada başarısız olduğunu ve bu nedenle yetersiz gelir kaynakları oluşturduğunu ve sektör içindeki özel finansı istihdam etmeyi zorlaştıracığını belirtmektedir. Hatta uzmanlar değere dayalı (büyüklük ve konut özellikleri/standartları) kira belirleme sisteminin de her bir konutun arzu edilebilirliğini görelili olarak yansıttığını bu yüzden bunun boş konutlara neden olacağını ve aynı zamanda talebi artıracığını ileri sürmektedirler. ABD, Avustralya gibi sosyal kiralık konut sektörünün küçük olduğu liberal refah devletleri gelire dayalı kira belirleme sistemi eğilimindedir [Scanlon ve Whitehead, 2007].

Sosyal kiralık konut uygunluk/dağıtım kriterleri ve sosyal kiralık konuttan yararlananlar

Ülkelerin sosyal konut uygunluk kriterleri ya da kapsamında *evrensel (universalistic)* ve *hedeflenmiş (targeted)* olmak üzere iki temel yaklaşım vardır. Bu büyük ölçüde ülkelerin refah rejimleri ya da sistemleri ile ilgilidir. Evrensel yaklaşıma dayalı sosyal konut arzı, sosyal refah rejimlerinin anlayışından kaynaklanmaktadır. Bu anlayışın temel amacı, nüfusun tümü için uygun fiyatta, iyi kalitede bir konut sağlanmasıdır. Bu yüzden, bu modelde, konut bir kamu sorumluluğu olarak görülmekte ve konut, belediye şirketleri (İsveç, Danimarka) ya da kar amaçsız konut kuruluşları (Hollanda, Danimarka) aracılığıyla sağlanmaktadır. Bütün nüfusun kaliteli ve uygun fiyatlı bir konuta erişimini garanti altına almak için sosyal kiralık konut, piyasa düzenleyici (örn. kira kontrolü yoluyla) bir rol oynamaktadır ve yerel

politikalar sosyal karmadan yanadır [Czischke ve Pittini, 2007; Pittini ve Laino, 2011].

Evrensel yaklaşım içindeki ülkelerde sosyal kiralık konut, özel kiralık konuttan daha baskındır. Bu nedenle ev sahipliği oranı da diğer yaklaşım içindeki ülkelere göre biraz daha az orandadır. Bu yaklaşımda sosyal konut edinme hakkı, bekleme listeleri aracılığıyla öncelik kriteri olmaksızın, yerel otoritelerin boş konut rezervine bağlı olarak acil konut ihtiyacı olanlar için saklıdır. Bu yaklaşımda kiralar maliyete ya da değere dayalı olabilmektedir. Bu nedenle dezavantajlı hanehalkları için kira yardımları aracılığıyla kira garantisi vardır [Czischke ve Pittini, 2007].

Bundan başka bu modelde, konut arzının önemli bir amacı da sosyal karmayı sağlamaktır. Mekansal segregasyonu önlemek ve sosyal uyumu güçlendirmek için örneğin düşük gelir gruplarının ya da etnik azınlıkların gettolaşmasını önlemeye çalışmaktadır. Ancak kentsel ayrışma, özellikle Avrupa'da büyük ölçekli mahallelerde ve 1960 ile 1970'lerde inşa edilmiş mahallelerin karşı karşıya olduğu bir durumdur. Sosyal konut yaklaşımı ister evrensel ister hedeflenmiş olsun ne yazık ki benzer sonuçlar hepsinde görülmektedir [Czischke ve Pittini, 2007; Tutin, 2008]. Öte yandan "hedeflenmiş" yaklaşım, konut politikasının hedeflerinin ağırlıklı olarak piyasa tarafından karşılanacağı (talebe göre şekillenen arz) varsayımına dayanır [Czischke ve Pittini, 2007]. Sosyal konut, özel kira piyasasından ayrı çalışmaktadır [Pittini ve Laino, 2011]. Bu yaklaşım içinde sosyal konutun dağıtım(tahsis) kriterleri açısından geniş bir çeşitlenme vardır. Bu yüzden, hedeflenen yaklaşımda iki alt tip ayırt etmek mümkündür: Birincisi belirli bir gelir tavanının(üst sınırı) altında olan hanehalklarına yönelik tahsis, ikincisi de en savunmasız gruplara odaklanan konut tahsisidir. Ghekière'e [2007] göre, hedeflenmiş yaklaşım, *genellemeci (generalist)* ve *artık (residual)* olmak üzere iki alt gruba ayrılmaktadır. Genellemeci yaklaşımda, Eski Batı Avrupa'nın sosyal geleneksel sosyal konut anlayışı izlenirken (işçi ya da orta gelirli çalışanlar-işverenlerinde katkısını içerir), artık hedefli olan yaklaşımda çok daha kısıtlı, genellikle büyük ölçüde devlet yardımına bağımlı olan savunmasız hanehalkları (işsiz, engelli, yaşlı, yalnız ebeveynler gibi) hedeflenir [Czischke ve Pittini, 2007].

Hedeflenmiş yaklaşıma (genellemeci ve artık) sahip ülkelerde, evrensel yaklaşıma sahip ülkelerdekinden daha baskın mülk konut payı vardır (yeni üye Orta ve Doğu Avrupa ülkeleri hariç). *Genellemeci bir yaklaşımı temsil eden ülkelerin çoğunda oldukça küçük bir özel kiralık konut sunulurken, artık hedefli bir yaklaşımı temsil eden ülkelerde sosyal kiralık konut sektörüne göre daha güçlü bir özel kiralık konut temsil edilmektedir.* Her iki alt türde de (genellemeci ya da artık) en savunmasız gruplara yerel otoriteler tarafından konut tahsis edilir. Genellemeci yaklaşımda sosyal konut, bir takım kurallar ve prosedürlerin yanı sıra gelir tavanına (gelir testi aracılığıyla) dayalı önceliğe bağlı olarak tahsis edilir. Son olarak “artık hedefli” yaklaşımda ise sosyal konut kiralari ya maliyete dayalı ya da gelire dayalıdır. Genellemeci yaklaşımda sosyal konut kiralari ise sabit kiralara dayanmaktadır ve sosyal konut kiralari, kiralari bir kısmını (karşılayan) “gelir-kira yardımlarını” içermektedir [Czischke ve Pittini, 2007].

Çizelge 3.13’de Danimarka, Hollanda ülkelerinin sosyal refah rejim sistemleriyle ilgili olarak evrensel bir yaklaşım içinde olduğu görülmektedir. Danimarka’da öncelik yerel koşullara göre değişmekle birlikte herkes sosyal konut için başvuruda bulunabilmektedir. Hollanda da ise nispeten daha düşük gelir grupları öncelikli iken gelir tavanına göre orta ve düşük gelir grupları sosyal konuttan yararlanabilmektedir. Avusturya, Almanya, Slovenya (parlamentar) ve Çek Cumhuriyeti (sosyalist cumhuriyet) ülkeleri genellemeci hedefli bir yaklaşım içinde olup öncelikler yerel koşullara göre değişken olmakla birlikte gelir tavanına göre uygunluğu belirlenen birey ya da hanehalkları sosyal konuttan yararlanmaktadır. İngiltere, İspanya ülkeleri artık hedefli yaklaşıma sahip ülkelerdir. Bu ülkelerde en fazla ihtiyacı olan savunmasız gruplar sosyal konuttan yararlanma hakkına sahiptir, bu hakka sahip olanların da en acil ve daha savunmasız durumda olanları önceliklidir (Çizelge 3.13). Bunlardan başka Fransa’da 2007 yılı Konut Hakkı Yasası (Law on the Right to Housing) ile evsizler ve acil ihtiyaç içindeki diğer dezavantajlı gruplara öncelik tanınmış ve 2009 yılında gelir tavanı %10,3 oranında düşürülmüştür. Benzer bir eğilim İskoçya’da da görülmüş ve 2003 yılında Evsizler Yasası ile evsizlere basit bir konaklama/barınma değil aynı zamanda belediye tarafından kalıcı konut sağlanması zorunluluğu getirilmiştir [Pittini ve Laino, 2011].

Çizelge 3.13. Sosyal konut sisteminden yararlanmada uygunluk ve öncelik kriterleri, [Scanlon ve Whitehead, 2007; Czischkeve Pittini, 2007; Pittini ve Laino, 2011]

Ülkeler	Misyon	Uygunluk Kriteri	Öncelik	Misyonun Kapsamı
Hollanda	Düşük ve orta gelir gruplara konut	Bölgeler ve belediyeler arasında değişmektedir. Şu anda gelir tavanı	Nispeten daha düşük gelirli hane	Evrensel
Danimarka	İhtiyacı olan herkese konut	Kesinlikle sınırlı değil bekleme listesine kaydedilir	Yerel koşullara göre belirlenen öncelik kategorileri	Evrensel
Avusturya	Belirli bir gelir tavanı altında bireylere konut	Gelir Tavanı	Sınırlı kar amaçlı kuruluşlar için ek sosyal kriterler	Genel hedefli
Almanya	Konut piyasasından dışlanmış bireyler	En fazla ihtiyacı olan savunmasız hanehalkları	Bölgeler(lander) tarafından karar verilen gelir tavanı	Genel hedefli
İngiltere	İhtiyacı olan hanehalklarına konut	Belediyeyle bağlantılı ihtiyaç içindeki bireyler	Evsizler ve çok acil ihtiyacı olanlar	Artık hedefli
İspanya	Düşük gelirli hanehalkına ve özel ihtiyaçları olanlara konut	Gelir tavanı ve hiç konut mülkü olmayanlar. Engelli ve bağımlı kişiler	Yerel koşullara göre belirlenen öncelik kategorileri	Artık hedefli
Slovenya	Orta ve düşük gelir grubuna konut	Gelir tavanı ve kötü barınma koşulları	Ek sosyal kriterler	Genel hedefli
Çek Cumhuriyeti	Farklı konut programları	Orta ve düşük gelir grubu	Düşük gelir grubu öncelikli	Genel hedefli

Sosyal konut içinde yer alan birey ya da hanehalklarının gelir, aile yapısı, yaş vb. özelliklerine ilişkin verileri hala sınırlıdır ve bütün ülkeler için olmasa da [CECODHAS, 2013] sosyal kiracıların belirli bir demografik profili vardır. Bu profili tek ebeveynler, genç ve yaşlı bireyler oluşturabilmektedir [Scanlon ve Whitehead, 2007]. Ayrıca sosyal konut içinde yer alan bireyler ya da hanehalkları genellikle düşük gelirli gruplardır (Çizelge 3.14). Örneğin Çizelge 3.15’de İngiltere’de 2006-2007 yılları konut kullanım biçimlerine göre medyan brüt gelirleri görülmektedir. Buna göre sosyal sektör içinde yer alan hanehalklarının (£ 10, 400) en düşük gelir grubu içinde olduğu görülmektedir ¹⁶[Diaz, 2009].

¹⁶2007 yılına göre ipotekli konut satın almak için her hanehalkının ortalama aylık ödemesi £ 981 dur. Aynı yıl özel bir kiralık konutun aylık maliyeti ise £ 500 dur. Bu karşın yerel yönetim konutlarının [sosyal kiralık konut] aylık ödemesi £ 265 iken konut birliklerinin [sosyal kiralık konut] kiralık aylık ödemesi £ 289 dur [Diaz, 2009].

Çizelge 3.14. Bazı Avrupa ülkelerinde sosyal konutlarda demografik yapı ve gelir durumu [Scanlon ve Whitehead, 2007]

Ülkeler	Demografik Yapı	Gelir Durumu
Hollanda	Yaşlı, ortalamadan daha küçük olanlar	Düşük gelir
Danimarka	Çocuklar ve gençler, tek yetişkinli hanehalkları	Düşük gelir ve yardım alan hanehalkları
Avusturya	Yeni sosyal konutlarda “gençler” Eski sosyal konutlarda daha yaşlılar	Belediye konutlarında: çalışan sınıf/deavantajlılar Sınırlı kar amaçlı sosyal konutlarda: Orta gelir
Almanya	Yaşlılar	Düşük gelir
İngiltere	Genç ve yaşlı, tek ebeveynler, tek kişi	Düşük gelir

Çizelge 3.15. 2006-2007 yıllarında İngiltere’de konut kullanım biçimlerine göre medyan brüt gelir [DCLG, 2013]

Konut Kullanım Biçimi	£
Ev Sahibi	
Doğrudan satın alan	17 580
İpotek kredisi ile satın alan	35 460
Özel Kiralık Konut Kullanıcısı	18 140
Sosyal Kiralık Konut Kullanıcısı	10 400
Toplam	21 530

Scanlon ve Whitehead’a [2007] göre orta gelirli ve çocuklu hanehalkları beklentilerine ulaşmak için sosyal konut sağlayan sübvansiyonlardan daha iyi hedeflere ulaşma arzusu içindedir. Bu nedenle pek çok ülkede pozitif politikalar orta sınıfın sosyal konuttan ayrılmasını desteklemektedir. Scanlon ve Whitehead [2007], bunun olumlu bir gelişme olarak görüldüğünü buna karşın gelir ve konut kullanım biçiminde kutuplaşmaya yol açacağını belirtmektedir. Birçok ülkede, özellikle popüler olmayan mülklerde (estates) gelir ve sosyal segregasyon ile ilgili kaygılar belirmektedir. Bu kaygılar Hollanda ve Danimarka gibi sosyal konut sektörünün geniş olduğu ve genellikle nüfusun büyük bir kısmını barındıran ülkeleri bile etkilemektedir [Scanlon ve Whitehead, 2007].

Sosyal konutların satılması-özelleştirilmesi

Yeni sosyal konut projelerinin önemli bir kaynağı özel sektörden borç almasıdır. Özel sektör giderek uygun fiyatlı konut finansmanında rol oynamaktadır [Pittini ve

Laino, 2011]. Whitehead'a [2008] göre Avrupa ülkelerinin çoğunda geleneksel borç finansmanı ya kamu sektörü aracılığıyla ya da risksiz faiz oranları ile sağlanan fonlar ile düşük maliyetli konut yatırımı için bağımsız sosyal konut kuruluşlarına sağlanan faiz sübvansiyonlarından oluşmaktadır. Son on yıldır faiz oranları sübvansiyonlarının kaldırılması ve son yirmi yıldır var olan finansal serbestleşme borçlanmayı arttırmıştır. Bu nedenle mevcut stoklar satılarak özelleştirilmeye başlanmıştır [Pittini ve Laino, 2011].

Sosyal kiralık konutların özelleştirilmesi ya da satılması tercihi, yeni sosyal konut inşa edebilmek için ekstra kaynak oluşturmak, kiracıların isteklerini ve memnuniyetlerini karşılayabilmek adına (kendi öz kaynaklarını yaratmak için) önemli bir araç haline gelmiştir. Böylece serbest piyasada alım gücü olmayan sosyal konut içindeki kiracılara tanınan bu hakla konut sahibi olabilme fırsatı doğduğu düşünülmektedir [Pittini ve Laino, 2011].

İngiltere'de 1980 yılında tanınan "*satın alma hakkı*" ile seçilen birçok kiracı belediye mülkiyetindeki konutları indirimli fiyata satın alarak konut sahibi olmuştur. Bu hak tanındığından bu yana İngiltere'de 1,76 milyon konut satılmıştır. Böylece yerel yetkililer bu satışlardan gelir elde etmektedir. Buna karşın bu gelirin kullanımına ilişkin getirilen kısıtlamalara bağlı olarak elde edilen gelir başlangıçta yerel yönetimlerin mevcut borçlarını ödemek için kullanılmıştır. Yerel yönetimlere bu satışlardan elde edilen gelirlerin sadece %25'inin kullanılmasına izin verilmiş ve hatta bunun da geri kalan stokun bakım onarım ve işletme maliyetleri için kullanılması öngörülmüştür. 1998 yılında bu kısıtlamalara esneklik getirilmesine rağmen hala katı kurallara tabi olduğu ve yeni sosyal kiralık konutların finanse etmek için yeterli olmadığı düşünülmektedir [Diaz, 2009].

Hollanda'da tarihsel süreç içerisinde artan refah ve bireyselliğe bağlı olarak bireyler ya da hanhalkları kendi kişisel ihtiyaçlarına karşılık verebilen konutları tercih etmeye başlamışlardır. Bu nedenle hükümet, bireyler ya da hanhaklarına daha fazla söz hakkı tanımada ev sahipliğini bir araç olarak görmektedir. Bu çerçevede yerel yönetimler, konut sahipliğine(mülk kout) yönelik yeni konutları inşa etmeye teşvik

ederken, sosyal konut birliklerine ait kiralık konutların içinde oturan kiracılara % 30 indirimle bir kısmının satılması hedeflemektedir. Bu bağlamda, 2001 yılında Ev Sahipliğini Teşvik Yasası (Home Ownership Promotion Act) dar gelirli olanların kendi evlerine sahip olabilmeleri için yürürlüğe girmiştir [Sarıoğlu,2007].

Avusturya'da sosyal kiralık konutu satın alma hakkına ve sosyal kiralık konutun satılmasına izin verilmiş olsa da genel olarak uygulanmamaktadır. Yeni sosyal konutlarda içinde oturan kiracı 10 yılı doldurmuş ise satın alabilme seçeneğine sahiptir. Danimarka'da ise 2005 yılında kiracıların içinde yaşadıkları sosyal konutu satın alabilmeleri için üç pilot bölgede denemeler olmuştur. Ancak sonuçlar başarısız olunca bu uygulama kaldırılmıştır. Sadece 2006 yılından bu yana, Sosyal İşler Bakanlığı'nın (Ministry of Social Affairs), konut birliklerinin ve belediyenin ve kiracıların onayı ile boş konutların satışına izin verilmektedir. İspanya'da sosyal konutların çoğu satılık niteliktedir ve kiralık konutlar oldukça sınırlıdır. İspanya'da kiralık sosyal konutların (sınırlı sayıda) içinde oturan kiracılara yönelik satış işlemleri de son zamanlarda yürürlüğe girmiştir [Pittini ve Laino,2011](Çizelge,3.16).

Çizelge 3.16. Bazı Avrupa ülkelerinde sosyal konutların satılma, özelleştirme biçimi [Pittini ve Laino, 2011]

Ülkeler	Satın alma hakkı	İçinde Oturanlara Satılma İzni	Satılmasına İzin Verilmeyen
Almanya		X	
Avusturya	X	X (kiracının 10 yılı doldurma koşuluyla)	
Danimarka			X
Hollanda		X	
İngiltere	X		
İspanya		X	

Çizelge 3.17'de görüldüğü gibi Orta ve Doğu Avrupa Ülkelerinin özelleştirme süreçleri geçiş süreciyle birlikte 1990'lı yıllardan sonra kendini göstermeye başlamıştır. Polonya ve Çek Cumhuriyeti hariç 1990 sonrası büyük ölçüde özelleştirme ile belediye stokunda çok küçük bir kamu konutu kalmıştır. Czischke ve Pittini'ye [2007] göre sosyal ve özel kiralık konut sektörünün benzer büyüklükte olma eğilimindeki bu ülkelerde, sosyal konutların (eski kamu konutlarının) büyük

ölçüde özelleştirilmesinin bir sonucu olarak mülk konut oranı çok büyük yüzdelere ulaşmıştır.

Çizelge 3.17. Doğu ve Orta Avrupa ülkelerinde 1990-2000 sonrası sosyal konutların ve toplam özelleştirmenin oranı (%) [Hegedüs, 2008]

Ülkeler	Sosyal Konut Oranı (%)		1990-2000 sonrası toplam özelleştirme oranı (%)
	1990	2000 sonrası	
Çek Cumhuriyeti	39,1	17,0	56,5
Estonya	61,0	5,2	91,5
Litvanya	60,8	2,4	96,1
Macaristan	23,0	4,0	82,6
Polonya	31,6	16,1	49,1
Romanya	32,7	2,7	91,7
Slovenya	31,0	3,0	90,3

3.3.3. Sosyal kiralık konut ve planlama

1970'lerin ortalarından 1990'lara, özellikle Avrupa'nın çoğunda sosyal kiralık konut üretiminde tarihi bir zirve yaşanmıştır. Ancak günümüzde konut stokunun büyük kalıcı bir parçası olarak daha az belirgin hale gelmiştir [Tutin, 2008]. Bu durum temel olarak bazı nedenlere dayanmaktadır; niceliksel sıkıntının sonlanması ve konut kıtlığı içinde olunmadığı inancı, inşaat sektörünün kapasitesinin gelişmesi ile hanhalklarının seçimlerinin artması, gelir artışı ve buna bağlı olarak minimum standartların üzerinde konut talebi, mülk konutu teşvik eden ya da etmek isteyen konut politikaları, arz yanlı sübvansiyonların etkinliğinin sorgulanması, monetarist bir yaklaşımla makro ekonomik politikalar lehine olduğu düşünülerek kamu harcamalarının kesilmesi, en fazla ihtiyacı olanlara yönelik "hedef" yardımlar için duyulan arzu ve 1980 ve 1990lardaki finansal serbestleşme ile daha yüksek tüketim ve mülk konutun artmasına fırsat tanınmasıdır [Oxley ve Smith, 1996; Tutin 2008].

Son zamanlarda, konut ile ilgili hizmetler ekonomik ve finansal krizler tarafından olumsuz etkilenmektedir. Özellikle Avrupa ülkelerinde sosyal konut anlayışı ve kimin için kullanılacağı ülkeden ülkeye değişmektedir. *Bu bağlamda sosyal konut, bazı ülkelerde evrensel bir hizmet olarak herkese açık olarak uygulanmaktadır. Bazı ülkelerde de hedeflenmiş bir hizmet olarak sınırlı uygulanmaktadır.* Bu sistemlerde sadece bir güvenlik ağı sistemi olarak en savunmasız olanlar için kullanılmaktadır

[CECODHAS, 2013]. Ancak sosyal konuta olan talep de giderek artmaktadır. Bu, evsizlik, tahliye artışları, büyüyen bekleme listeleri ve orta sınıfta dışlanma ile kendini göstermektedir [CECODHAS, 2013; Tutin 2008]. Çünkü yukarıdaki faktörlerin bir sonucu olarak, sosyal kiracı daha yoksul hale gelmiştir ve sosyal kiralık konut sektörü geleneksel rolünün bir parçasını kaybetmiştir [Tutin, 2008]. Bu nedenle Malpass'a [2008] göre sosyal konutun yer aldığı rejimler göz önüne alındığında küreselleşmenin baskısına bağlı olarak benzer politikaların takip edilmesi kısıtlı olmaktadır.

Öte yandan konut sektöründeki bu son gelişmeler, diğer pazarlarda ve kaynakların dağılımında yeni konut sorunlarını arttırmaktadır. Bazı ülkelerde gelir dağılımının kötüye gitmesi minimum standartta bir konuta ekonomik olarak gücü yetmeyen "çalışan yoksul (working poor)" bir sınıf üretmiştir. Sosyal konutların özelleştirilmesi özellikle ekonomisi daha zayıf olan ülkelerde "uygun fiyatlı konuta erişebilirlik" sorunlarını gündeme getirmektedir. Örneğin Macaristan ve Slovenya'da kamu konutlarının neredeyse tamamı özelleştirilmiştir ve bu sorunla karşı karşıya kalmıştır. Büyük sosyal konutların olduğu alanların yoksun (deprived) yerleşimler (neighbourhoods) haline gelmesi büyük ölçekli yenilenme politikalarını gerektirmektedir. Fransa'da 2005 yılında ve daha sonra Hollanda ve Danimarka'da görülen kentsel ayaklanmalar, bu gerekliliğin bir göstergesidir. Finansal serbestleşme ve konut sahipliğindeki artışla bağlantılı olarak konut piyasalarında artan fiyat dalgalanmaları gözlenmektedir. Metropoliten alanlar ve başkentlerde konut fiyat seviyeleri göz önüne alındığında, Avrupa'nın birçok ülkesinde düşük gelirli çalışanlar için uygun fiyatta konut sağlanması büyüyen bir endişe haline gelmiştir. Konut sıkıntısı, kiralık konut sektöründeki piyasa başarısızlıkları nedeniyle ve kısmen konut sahipliğinin teşvik edilmesinin bir sonucu olarak geniş/büyük kiralama sektörünün eksikliği ile ortaya çıkmıştır. Son olarak, konutun/barınmanın sürdürülebilirliğinin artan önemi sosyal kiralık konutta (teknik ve sosyal deneylerde bir öncü olarak) yeni bir misyonu ortaya çıkarmaktadır. Bu, özellikle kuşaklararası dışsallıklar ile ilgili olarak ekonomik etkinlik argümanlarınca desteklenmektedir [Tutin, 2008].

Fakat konut sahipliği lehinde ve arz yönlü konut politikalarına karşı, ekonomik ve siyasi baskılar göz önüne alındığında, giderek daha *artık* hale gelen sosyal konut arzının belirli bir bölümünün 21. yüzyılda hayatta kalacağı açık değildir. Bu nedenle sosyal kiralık konutun karşılanması üç temel zorluk bir arada ele alınmalıdır [Tutin, 2008]:

- Birincisi “sosyal” konutun anlamının daha iyi anlaşılabilmesi için devletle ilişkisini açıklamaktır. Sosyal konut politikası kalıcı bir temele dayanmalıdır.
- İkincisi, hedeflenen “*sosyal konutun büyüklüğünün ne kadar olması gerektiğini*” bilmektir. Çünkü sosyal kiralık konut kapsamının sınırlandırılması sosyal ev sahiplerinin diğer misyonlarını yerine getirmesini ve ekonomik canlılığın uygulanabilirliğinin sağlanmasını, mali özerkliğe ulaşmasını zorlaştırabilir. Uzun vadeli artıklık (residualisation) kentsel ve sosyal uyumu tehlikeye sokabilir.
- Üçüncüsü “yoksun” olarak algılanan sosyal konutun sosyo-mekansal ayrılmaya işaret etmesidir. Bu üç sorunun bir arada ele alınması gerekmektedir. Sosyal konutun kapsamı ve kurumsal tasarımı misyonlarından bağımsız olarak tanımlanamaz. Konut politikasının sosyal, kentsel ve çevresel amaçları arasında istenen sosyal karmayı belirlemelidir.

Sosyal konut politikasının önemli bir bileşeni olan sosyal konutun planlama süreçleri içinde yasalar ya da yönetmelikler çerçevesinde tanımlanması, bu politikanın işlerliği açısından önemlidir. Örneğin İngiltere’de, yerel planlama otoriteleri ve inşaat firmaları arasında yasal olarak bağlayıcı "Section 106 Agreement" adlı bir anlaşma vardır. Bu anlaşma ile toplum yararını sağlayacak görevleri devam ettirebilmek ve inşaat firmalarının yerel toplum üzerindeki negatif etkilerini minimize etmek amaçlanmaktadır. Yerel yönetimlerin planlama ilkeleri olarak kabul edilen yasal gelişim planları, yeni uygun fiyatlı konut ihtiyacını değerlendirmek koşuluyla(kendi bölgeleri içinde), bu ihtiyacı karşılamak için katkıda bulunacak özel geliştiricilere gereksinim duyabilmektedirler. Geliştiriciler ya da inşaat firmaları bu katkıyı kabul

ederlerse 1990 Şehir ve Bölge Planlama Yasası (Town & Country Planning Act 1990) çerçevesinde planlama sürecinin bir parçası olmaktadır. Benzer mekanizmalar pek çok ülkede bulunmaktadır. Örneğin İrlanda'da Planlama ve Gelişme Yasası çerçevesince, yeni özel konut gelişimlerinin, inşa edecekleri yapıların % 20'ye kadarının sosyal kiralık ve uygun fiyatlı satılık konutları yerel otoriteler için hazır hale getirmesi gerekmektedir [Pittini ve Laino, 2011].

İspanya'da da kent planlama ile ilgili bölge mevzuatının oluşumundan beri her yeni kentsel gelişim için arazinin % 30'unun korumalı konut için kullanılması zorunludur. Belçika'da Flaman Bölgesi'nde sosyal konut arzında, özel sektörün katılımı yeni bir kararname ile kurulmuştur. Özel sektörün her yeni emlak gelişiminde en az % 20'si sosyal konut olmalıdır ve eğer arazi kamuya ait ise bu oran % 40'a çıkmaktadır. Fransa'da Kentsel Yenileme Yasası çerçevesinde 3500'den fazla nüfusa sahip her belediyede, en az toplam konut stokunun % 20 oranında sosyal konut olması zorunluluğu vardır. Bu oranın nasıl uygulanacağı, kent planlama kurallarına uygun bir şekilde belediye tarafından karar verilmektedir. Örneğin Paris'de, özel geliştiriciler sosyal konut inşası için %25'lik alan rezervi yapmalıdır. Bu tür uygulamalar sosyal konut olarak kullanılmak üzere "hazır arzı" sağlamaktadır. Ayrıca sosyal konutun belirli alanlarda yoğunlaşması durumunda oluşan sosyal ve mekansal segregasyonu önlemeyi aynı zamanda sosyal karmayı artırmayı amaçlamaktadır [Pittini ve Laino, 2011].

Sosyal konutun planlama sisteminin hala bir parçası olma durumu ya da parçası haline getirilmesi, özel sektörün kendi başına konut sektörü içindeki tüm bu zorlukların üstesinden gelemediğini göstermektedir [Tutin, 2008]. Çünkü sosyal kiralık konut sektörü hala, dışlanma ile mücadelede, yerleşim/konut desenlerinde ırk ayrımının kaldırılmasını teşvik eden, sürdürülebilirliği destekleyen, kentsel mekanlara şekil veren ve fiyat farklılıklarını sınırlamada önemli bir yere sahiptir. Sosyal konut, çalışan işçiler için standart bir konut kullanım biçimi olarak eski pozisyonuna dönmeyecekse de hala çeşitli gereksinimleri karşılamak zorundadır. Bunlar yoksun mahallelerin yeniden şekillendirilmesi, temel standartların sağlanması gibi kentsel planlama sorunlarına işaret etmektedir [Tutin, 2008].

3.3.4. Küreselleşme sürecinde özel kiralık konut ve özellikleri

Sosyal kiralık konut gibi özel kiralık konutunda resmi bir tanımı yoktur. Ancak "özel" terimi özel mülkiyet ya da kar yönelimli olma eğilimindedir ve aynı zamanda sübvansiyon eksikliğini yansıtmaktadır [Whitehead ve ark., 2012]. Haffner ve ark.'na [2010] göre özel kiralık konut piyasa tarafından tahsis edilen kiralık konut olarak tanımlanırken, sosyal konut genellikle piyasa değerinin altında kiralara sahip ve idari(yönetsel) olarak tahsis edilen kiralık konut olarak tanımlanır.

Ülkelere göre farklı tanımlamaları olmakla birlikte özel kiralık konut bazı ülkelerde mülkiyete ya da ev sahipliğinin türüne göre tanımlanabilmektedir. Bazılarında da kiracılığın türüne göre ve konutun kullanım türüne göre tanımlanabilmektedir [Scanlon,2011](Çizelge, 3.18).

Çizelge 3.18. Farklı ülkelere göre özel kiralık konut sektörünün tanımlanması [Scanlon,2011]

Özel Kiralık Konut Sektörünün Mülkiyet ya da Ev Sahipliği Türüne Göre Tanımlanması	
ABD	Kar amaçlı ya da kar amacı gütmeyen kuruluşlar/konutu sübvansiyon edilen kiracılar
Avustralya	Kar amaçlı
Avusturya	Kar amaçlı: kişisel veya kurumsal mülkiyet
Almanya	Kamuya açık olmayan küçük özel şirketler, kar amacı gütmeyen konut kooperatifleri, kiliselerin sahip olduğu konut şirketler, ayrıca küçük amatör ev sahipleri, kar amacı gütmeyen kuruluşlar
Danimarka	Kar amaçlı tek mülkiyetli üç ya da daha fazla birimlerden oluşan bloklar
Hong Kong	Kar amaçlı
İngiltere	Yerel yönetimler ya da konut birliklerine ait olmayan tüm kiralık konutlar
Özel Kiralık Konut Sektörünün Mülkiyet ya da Ev Sahipliği Türüne Göre Tanımlanması	
Hollanda	Kuruluşlar, özel kişi ve aileler
İsviçre	Kar amaçlı ev sahipleri ve devlet tarafından düzenlemiş kurumsal yatırımcılar(emekli sandığı gibi)
Norveç	Belediyelerin sahip olmadığı ve kontrol etmediği konutlar
Kiracılık Türüne Göre Özel kiralık Konutu Tanımlayan Ülkeler	
Fransa	Düzenlenmiş ve sübvansiyon edilmemiş kiracılık (HLM hariç)
İspanya	Belirli yasal koşulları karşılayan kiracılık
Konutun Kullanım Amacına Göre Özel kiralık Konutu Tanımlayan Ülkeler	
Finlandiya	İkamet amaçlı kiralık konutlar

Çizelge 3.18’de görüldüğü gibi bazı ülkelerde sadece kar amaçlı ev sahiplerinin özel kiralık konut sektörü olduğu kabul edilirken Almanya gibi bazı ülkelerde kiliseler, yardım kuruluşları gibi kar amacı gütmeyen kuruluşlarda özel kiralık konut sektörü içinde kabul edilir. İsviçre’de özel kiralık konut sektörü, bireyler ya da ailelerden, sigorta şirketleri, emlakçılar gibi kurumsal organizasyonlardan, devlet tarafından düzenlenmiş kurumsal yatırımcılara (emekli sandığı) kadar uzanmaktadır. İsviçre’de çok geniş bir özel kiralık konut sektörü vardır ve bunda emeklilik fonları büyük rol oynamaktadır. Çünkü gayrimenkul portföylerinin bir parçası olarak buna sahip olmaları gerekmektedir. Özel kiralık apartmanlar, emeklilik fon yöneticileri için popüler bir varlıktır. Hong Kong’da öğrenci evi, mobilyalı kiralama, hosteller dahi özel kiralık konut olarak kabul edilmektedir [Whitehead ve ark., 2012].

Özel kiralık konutun çeşitli tanımlamaları doğrultusunda sektör içinde yer alan bir başka ifade ile arzı sağlayan aktörler ele alındığında hanehalklarının, kurumların, işverenlerin, kooperatiflerin ve kar amaçsız kuruluşların, kiliselerin ve kamu destekli kuruluşların yer aldığı görülmektedir. Ancak kar amaçsız kuruluşlar, kamu destekli kuruluşlar ve kiliselerin daha çok özel kurumların ev sahipliğini yaptığı sosyal kiralık konut niteliğinde olduğu da gözden kaçırılmamalıdır (Çizelge 3.19).

Çizelge 3.19. Arzın (ev sahiplerinin) türüne göre özel kiralık konut arzını sağlayan aktörler [Scanlon,2011]

Ülkeler	Özel Kiralık Konut Arzını Sağlayan Aktörler (%)		
	Hanehalkları (Birey ya da çift)	Kurumsal	Diğer
Fransa	95,1	3,3	1,6
İrlanda	Çoğunluk	Çok az	
Avustralya	Çoğunluk	Yok	Bazı İşverenler
Belçika	86	14	
İspanya	86	6,7	7,2 (Kamu destekli kuruluşlar)
Norveç	78	22	
ABD	78	13 (Şirketler- GYO)	9 (Kooperatif ve kar amaçsız kuruluşlar)
Almanya	61	17	10 (kooperatif, kilise vb.)
Hollanda	8	10	>50 (profesyonel ev sahipleri)
Avusturya	Çok az	Çoğunluk(Şirketleri belediye organları)	

İngiltere’de özel kiralık konut stokunun büyük bir kısmını bireysel ev sahipleri/mülk sahipleri oluşturmaya devam etmektedir. Son 20 yıldır kurumsal yatırımı artırmak için çalışılmışsa da özel kiralık konut sektöründe kurumsal yatırım çok başarılı olmamıştır. Hollanda ve Avusturya dışında hemen hemen tüm ülkelerde bireysel ev sahipleri baskındır. Benzer şekilde Fransa’da ev sahiplerinin % 95,1’i birey ya da çiftlerden oluşan hanehalklarıdır. İrlanda da ise, özel ev sahiplerinin % 90’ını bir ya da iki gayrimenkule sahip küçük bireysel yatırımcılar oluşturmaktadır ¹⁷ [Scanlon,2011].

Kurumsal yatırımda bir model olan ABD’de stokun çoğu hanehalklarına aittir. Kurumsal yatırımcılar (GYO ve diğer şirketler) bu büyük gayrimenkullerin %24’üne sahiptir. Avusturya’da bireysel mülkiyet altındaki tek üniteli birimler, özel kiralık konut stokunun küçük bir kısmını oluşturmaktadır. Bu nedenle birey ya da çift hanehalkı ev sahiplerinin payı düşüktür. Çoğunlukla şirketler çok katlı kiralık yapıların sahibi olma eğilimindedir [Scanlon,2011].

Özel kiralık konutun büyüklüğü

1900’lerin başından bu yana neredeyse tüm Avrupa ülkelerinde özel kiralama geniş düzenleyici müdahalelere konu olmuştur. 1970 ve 1980’lerden bu yana özelleştirme ve serbestleşmenin daha geniş ekonomik politikalar içinde giderek kabul görmesi, büyüklüğü ne olursa olsun iyi işleyen bir özel kiralık konutun önemini ön plana çıkarmıştır [Whitehead ve ark., 2012].

Sosyal konut programlarının azalması ayrıca niceliksel olarak talebi karşılayamaması üzerine özel kiralık sektörün yirmi yıl öncesi öngörülenden daha fazla öne çıkacağı ve rol alacağı öngörülmektedir. Özel kiralık sektör, büyük ölçüde bir geçiş olarak görülmekten öte, hanehalkları için mülk konut ya da sosyal kiralık konuttan daha arzu edilir görülmekte ve 20 yy. boyunca bu sektörü reddeden ülkelerde hem sosyal

¹⁷ İrlanda bireysel ev sahipleri “buy to let” kredileriyle finanse edilen spekülative yatırımların artmasıyla 2000 li yılların başında büyük bir patlama yaşamıştır. Ancak kapatılmamış morgiç stoku içinde “buy to let” morgiç oranı 2004 den 2008 ‘e %18.8 den % 26.9 a çıkmıştır. Büyük ölçüde küresel mali kriz sonrası önemli ölçüde düştü[Scanlon, 2011].

kiralık konut hem de mülk konut için uzun dönemli bir alternatif olacağı öngörüsü artmaktadır [Scanlon ve Whitehead, 2004; Doling ve Ford, 2007]. 1980’den günümüze özel kiralık sektörünün büyüklüğüne ilişkin değişim bu öngörülerini desteklemektedir (Çizelge 3.20).

Çizelge 3.20. 1980’den bu yana özel kiralık konut sektörünün gelişimi (%) [Scanlon 2011]

Ülkeler	Özel Kiralık Konut Oranı (%)				1980’lerden 2000’lere değişim	2000 sonrası değişim
	1980’lerin başı	1990’lerin başı	2000’lerin başı	2000 sonrası		
ABD	33	35	32	32	Değişmedi	Değişmedi
Almanya	Yaklaşık 60	Yaklaşık 60	Yaklaşık 60	Yaklaşık 60	Değişmedi	Değişmedi
Avustralya	21	22	23	25	Yükseldi	Yükseldi
Avusturya	25	21	18	16	Düştü	Düştü
Danimarka	22	18	18	16	Düştü	Düştü
Fransa	25	21	21	21	Düştü	Yükseldi
Hollanda	19	13	13	10	Düştü	Düştü
Hong Kong	24	14	15	16	Düştü	Yükseldi
İngiltere	11	9	10	17	Yükseldi	Yükseldi
İrlanda	13	10	7	10	Düştü	Yükseldi
İspanya	19	15	11	7	Düştü	Düştü

Çizelge 3.20 bazı ülkelerin 1980’li yılların başından itibaren özel kiralık konut sektör büyüklüğündeki değişiklikleri göstermektedir. Örneğin son yirmi yılda İngiltere’de sektörün büyüklüğü neredeyse iki katına çıkmıştır [Scanlon,2011; Tang, 2013]. Bununla birlikte Avusturya, Danimarka, Hollanda ve İspanya’da özel kiralık konut sektörü giderek küçülmektedir. Scanlon’a [2011] göre bu durum sektörün bu farklı yörüngelerini ve her ülkenin belirli düzenleyici ve ekonomik durumları yansıtmaktadır.

Özel kiralık konuttan yararlananların yapısı

1980 sonrası liberalleşme eğilimlerine bağlı olarak sosyal sektörün küçülmesi ile özel kiralık konut, konut piyasasında daha esnek erişimi (piyasa fiyatlarını ödeme gücü olmayanlar için uygun fiyatlı konut) sağlamaya yardımcı olma potansiyeline dönüşmektedir. Böylece özel kiralık konutun rolü, daha geniş bir hanehalkı aralığına doğru devam etmektedir.

Bu bağlamda özel kiralık konutun, daha genç bireyler ve daha mobil hanehalkları için daha uygun olduğu ve iyi işleyen bir iş gücü piyasasına da katkısı olduğu düşünülmektedir [Whitehead ve ark., 2012]. Örneğin İngiltere'de özel kiralık konut sektöründe gençler, göçmenler ve hatta sosyal konutta oturmaya hak kazanmayan dar gelir gurubu hanehalkları yer almaktadır. İngiltere'de özel kiralık konut sektörü içinde yer alan hanehalklarının yaklaşık %35'i konut kira yardımı (yerel konut kira yardımı) almaktadır. Bu aynı zamanda İngiltere'de özel kiralık konut sektörü içinde yer alan dar gelirli hanehalkının payının bir göstergesidir [Scanlon,2011].

İngiltere'de 2007 yılı verilerine göre yaş gruplarına göre hanehalklarının konut kullanım biçimleri incelendiğinde (Çizelge 3.21) 16-24 yaş aralığında hanehalklarının %25'i sosyal kiralık konut % 6'sı özel kiralık konut sektörü içinde yer almaktadır. 65 yaş üstü hanehalklarının ise %19'u sosyal kiralık konutu %5'i ise özel kiralık konut sektörü içindedir. Bir başka ifade ile İngiltere'de genç hanehalklarının daha çok kiralık konut sektörü içinde yer aldığı görülürken daha ileri yaşlardaki hanehalklarının mülk konut sektörü içinde olduğu görülmektedir.

Çizelge 3.21. İngiltere'de hanehalklarının yaşlarına göre konut kullanım biçiminin dağılımı (2007) [Diaz, 2009].

Konut Kullanım Biçimleri	16-24	25-34	35-44	45-64	65 üstü	Toplam
Mülk Konut	19	56	70	78	70	70
Sosyal kiralık konut	25	17	17	15	19	18
Özel Kiralık konut	56	28	13	7	5	12
Toplam	100	100	100	100	100	100

Scanlon ve Whitehead [2004], bazı ülkelerin (toplam 17 ülke) konut kullanım biçimi ve ipotekli konut kredisi sistemini inceledikleri çalışmalarında (EK 1), genç ve orta yaşlı grupların ev sahipliğine geçişini incelemektedir. Çalışmada ortalama gelire sahip 25 yaş civarı çocuksuz iki yetişkin “genç”, 45 yaş civarı orta yaşlı ve iki çocuklu yetişkinler ise “orta yaşlı” gruplar olarak ele alınmıştır. Çalışmaya göre genç grupların daha çok kiralık konut sektörü içinde yer aldığı, orta yaşlı grupların ise büyük çoğunluğunun mülk konut sektörü içinde yer aldığı görülmektedir. Bununla birlikte ülkelerin çoğunluğunda (İsveç, Hollanda, Çek Cumhuriyeti hariç), kiralık

konut sektörü içinde yer alan genç grupların özel kiralık konut sektörü içinde yer alma oranının sosyal kiralık konuttan daha yüksek olduğu görülmüştür. Bu çerçevede özel ya da sosyal kiralık konutun bireyler ya da hanhalklarının yaşam evrelerinin ilk aşamalarında tercih ettiği söylenebilir.

Benzer şekilde, özel kiralık konut sektörü içinde, gençlerin yanı sıra dar gelirli aileler, bekârlar, çocuksuz aileler ve göçmenlerin de olma olasılığı daha yüksektir. Özellikle İngiltere, Avustralya'da özel kiralık konut sektörü içinde göçmenlerin görülme olasılığı yüksektir. Hong Kong'da kamu kiralık konutlarına erişim konusunda güçlü kısıtlamaların olması dar gelirli göçmen ailelerin özel kiralık konuta eğilimi anlamına gelmektedir. Danimarka'da özel kiralık konut içindeki kiracıların 2000 yılı Danimarka ortalamasının % 30 altında bir gelire sahip olması özel kiralık konut sektörünün dar gelirli birey ya da hanhalklarını da barındırdığının göstergesidir. Belçika'da da, dar gelirli hanhalkları, bekârlar, birlikte yaşayan çiftler, işsizler özel kiralık konut sektörü içinde fazlasıyla görülmektedir [Scanlon, 2011]. Ancak özel kiralık konut sektörünün en alt ucundaki bileşim ülkeden ülkeye değişmektedir. Örneğin Avustralya'da savunmasız ve daha yaşlı kiracılar özel kiralık konut sektörü içindeki en büyük sorun iken İngiltere'de bu gruplar ağırlıklı olarak sosyal konut sektörü içindedir [Scanlon, 2011]. Kemp ve Keoghan'a [2001] göre kiracıların artan arzuları ve değişen talebi göz önüne alındığında, özel kiralık konut (sosyal kiralık konut yerine) daha iyi bir çevre ve konutta yaşamak içinde tercih edilebilmektedir.

3.3.5. Özel kiralık konut sektörüne yönelik düzenlemeler

Bir konut piyasasında kiralık konut sektörünün başarısı aynı zamanda mülk konut sektörünün de başarısına bağlıdır. Konut piyasasının bu iki önemli bileşeni birbirinden bağımsız düşünülmemelidir. Ekonomide mülkiyet hakkının serbest olması herkesin konut sahibi olacağı anlamına gelmemektedir. Bu sebeple kiralık konutların kiraya verildiği ve kiralandığı bir piyasa vardır. Ancak kiralık konut piyasasında konut miktarı yetersizse, konut arz edenler bu durumdan yararlanmak ve gelirlerini daha çok artırmak isteyeceklerdir. Böyle bir durum ekonomik ve sosyal bağlamda sorunların yaşanmasına neden olabilir.

Literatürde özel kiralama genellikle, istekli satıcının konutu sağladığı, istekli alıcının da konutu tüketmek için bir araya geldiği, düzenleme ile modifiye edilen bir piyasa sistemi olarak tanımlanır. Kiralar arz ve talep tarafından belirlenir ve kira seviyeleri, hem ev sahiplerinin hem de kiracıların kararlarını etkiler. Böylece talep tarafında tüketicilerin istedikleri şey onların gelirlerine bağlıdır. Her hanehalkı istedikleri konutun yaklaşık değeri, konumu ve diğer konut kullanım biçimlerinin göreceli fiyatına göre bir karar verir. Arz tarafında diğer yatırımlarla karşılaştırıldığında göreceli riskleri dikkate alarak geri dönüşüne dayalı olarak ev sahipleri özel kiralık konutu sağlamaya karar vermektedir. Eğer piyasa iyi çalışırsa, talep tarafı kiralardan memnun olacağından arz tarafında bu sektörde kalmak için teşvik edilmiş olacaktır [Whitehead ve ark., 2012].

Konut yaşamın bir gereğidir ve özellikle düşük gelirli olmak üzere hanehalkı gelirini yüksek oranda tüketme eğilimindedir. Eğer özel kiralık konut sektörü içindeki kiralar gelir çizgisinin dışına çıkarsa, bireylerin ya da hanehalklarının ödeyebileceği yeterlilikte konut için, hükümete müdahale etmesi için baskı oluşacaktır. Aynı şekilde eğer aniden kira yükselirse de (örn. doğal afet, savaş vb.) müdahale için baskı oluşacaktır. Devlet müdahalesi birçok şekillerde olabilir. Örneğin, piyasa-altı kiralarla sosyal konut, daha yoksul hanehalklarına verilen gelir sübvansiyonları ve vergi indirimleridir. Ancak tarihsel olarak düzenleme, özellikle piyasadaki ve barınma koşullarındaki ani değişimlere ilk yanıt olmuştur [Whitehead ve ark., 2012].

Literatürde özel kiralık konutun işlevinin belirlenmesinde düzenlemelerin rolü son derece tartışmaya açıktır [Whitehead ve ark., 2012]. Bir diğer yandan özel kiralık konut sektörünün sürdürebilmesi ve geliştirebilmesi içinde hangi düzenlemelerin gerekli olduğunun anlaşılması açısından incelenmesi önemlidir [Whitehead ve ark., 2012; Tang, 2013]. Literatürde özellikle piyasa merkezli ekonomistler, “düzenlemelerin” hem ev sahipleri açısından hem de kiracılar açısından tamamen olumsuz olduğunu savunmaktadır [Gilbert, 2003, Whitehead ve ark., 2012]. Ayrıca, konut sahibinin mülkiyet hakkına sınırlama getirdiği düşünülmektedir [Lipsey ve ark., 1984]. Bu yaklaşım içindekiler özel kiralık konutun yeniden canlandırılmasının

tek aracı olarak “serbestleşmeyi” görmektedir. Buna karşın yönetim odaklı (governance oriented) yaklaşıma sahip olanlar ise güçlü ve istikrarlı düzenlemelerin sonucunda özel kiralık konut sektörünün daha iyi işleyeceğini ve böylece özel kiralık konut sektörünün, konut gereksinimlerini tam kapsamlı bir biçimde sağlamada daha etkin olacağını ileri sürmektedirler [Whitehead ve ark., 2012]. Böylece farklı düzenleme yaklaşımlarının arkasında yatan ilkeler incelenmekte ve düzenlemelerin gücü ve özellikleri tarif edilebilmektedir [Whitehead ve ark., 2012].

Kira düzenlemeleri genellikle iki ana unsurdan oluşur. Birincisi kira artış düzeyinin kontrolü; kiracıların ödeyebileceğinden fazla tutmamayı amaçlayarak kiralara artışını uygun fiyatta korumak ve ekonomik olarak tahliyeleri (evden çıkarılmaları) önlemeye çalışmaktır. İkincisi, barınma güvenliği; oturma süresi, belirli ve sınırlı nedenler dışında kiracıların ev sahiplerince çıkarılmasına getirilen sınırlılıklardır. [Pomeroy ve Godbout, 2011].

Kira kontrolü

Kiralık konut talebi çok esnektir. Bunun birçok nedeni vardır. Bir bölgedeki kiralık konutun nisbi fiyatı arttıkça aşağıdakilerden biri meydana gelecektir [Lipsey ve ark., 1984]:

- Bireyler ya da hanhalkları bazıları konutu kiralamaktansa satın almayı tercih edecektir.
- Bireyler ya da hanhalklarının bazıları kiralık konutun daha ekonomik ya da düşük olduğu yere taşınacaktır.
- Bireyler ya da hanhalklarının bazıları daha küçük ve ucuz konutları kiralayarak tükettikleri konut miktarından tasarruf edeceklerdir. Hatta bazıları konutlarının bir ya da iki odasını başkalarına kiralayabilirler.
- Bireyler ya da hanhalklarının bazıları evlenebilecek, bazıları da evlenemeyecektir. Örneğin ailesinin yanından daha rahat ayrılarak bağımsız yaşamayı tercih eden genç erişkinler ailelerinin yanlarından önceden olduğu gibi kolay gidemeyeceklerdir.

Yukarıdaki davranış biçimleri kiralık konutun yüksek talep esnekliğine katkıda bulunacaktır. Kiralardaki artış, talep edilen miktarı büyük ölçüde düşürecektir. Kira kontrolü ya da denetimi böyle bir artış olmasını önleyen, devletin aldığı yasal ve yargısal tedbirlerle kiraların belirli sınırlar içinde tutulması ya da dondurulmasıdır. Kira kontrolü yüksek enflasyonun yaşandığı ve buna bağlı olarak kiralık konut stok açığının yaşanması durumunda kiracı hanehalklarını korumayı amaçlayan kısa vadeli bir politikadır [Lipsey ve ark., 1984].

Geçmişten günümüze kira kontrolleri “birinci kuşak kira kontrolleri” ve “ikinci kuşak kira kontrolleri” [Şahin, 2005] ve “üçüncü kuşak kira kontrolleri” olarak sınıflandırılmaktadır. Birinci kuşak kontrolleri ilk olarak 1900’lerin başında Birinci Dünya Savaşı sırasında ve sonrasında savaşın olumsuz etkilerini hafifletebilmek amacıyla Avrupa’da uygulanmaya başlanmıştır [Keleş, 2010, O’Sullivan and De Decker, 2007; Şimsek, 2010;]. Birinci kuşak kira kontrollerinde yürürlükte olan kiraların piyasa seviyesinin altında dondurulmasıdır. 1970’lerde gerçekleşen “ikinci kuşak kira kontrolleri” ise 1973 petrol krizinden sonra pek çok Avrupa ülkesi ve ABD’de enflasyonu azaltmaya yönelik stratejilerin bir parçası olarak düzenlenmiştir ve kiralarda yıllık belirli bir miktar artışına izin verilmiştir [Lind, 2001; O’Sullivan and De Decker, 2007; Şimşek, 2010]. Genel yaşam maliyeti ve konutun iyileştirilmesi gibi durumlar yıllık kira belirlenmesinde dikkate alınmıştır [O’Sullivan and De Decker, 2007]. Ayrıca birinci kuşak, tahliyeleri yasaklama eğilimi içindeyken, ikinci kuşak belirli koşullar altında tahliyelere izin vermektedir [Gilbert, 2003].

İkinci kuşak kira kontrolleri olarak bilinen daha esnek kontrolleri yerini, 1990’ların başında üçüncü kuşak kira kontrolleri olarak bilinen, bireysel düzenlemelere bırakmıştır [O’Sullivan and De Decker, 2007; Şimsek, 2010]. Günümüzde güncel olan “üçüncü kuşak kira kontrolü” olup, temel prensip kiracının kiracılık hak ve statüsüne dayalı bir kira kontrolüdür [O’Sullivan and De Decker]. Özetle birinci kuşak kira kontrolleri kira düzeylerinin korunması olarak tanımlanabilirken, ikinci ve üçüncü kuşak kontroller kiraların artışları üzerindeki farklı türdeki kontrollerdir [Whitehead ve ark., 2012].

Barınma güvencesi

Kira düzenlemeleri barınma güvenliği ile yakından ilgilidir [Scanlon, 2011]. Kira kontrolleri ilk kez uygulanmaya başladığı zaman, ev sahipleri bu uygulamanın hemen ardından oturan kiracıları tahliye ederek daha yüksek kiralara verecek ya da ödemeye hazır kişileri tercih etmiştir. Bu yüzden güvenlik maddeleri eklenmiş ve bazı zamanlar yeni nesiller bile, sözleşme koşullarını yerine getirdiği sürece mülk içinde kalma hakkını elde etmiştir. Barınma güvencesi (kiracılığın düzenlenmesi) ev sahibi-kiracı arasındaki bir dizi hükümlerden oluşan sözleşme (kontrat) ile kiracının ikamet süresince korumaya alınmasıdır. En önemlisi, "ekonomik tahliye" riskine karşı güvence sağlamasıdır. Çünkü ev sahibi daha fazla ödemeye hazır birini bulduğunda kiracıyı konutundan çıkarmak isteyebilir. Tahliye süreçlerinin etkinliği genellikle konut politikalarından çok hukuk sistemine bağlıdır. Sözleşme sürecinin her aşamasında ev sahibi ve kiracı arasındaki göreceli güç genel olarak yansıtılmaktadır [Whitehead ve ark., 2012].

Kira düzenlemeleri ile birlikte ele alındığında, kiralarla ilgili olarak barınma güvenliğinin geleceğine ilişkin belirsizlikler azalır. Bu, konutun boş kalması ve geri dönüşüm maliyetinin azaltılması olarak hem ev sahibi hem de kiracıya yardımcı olmaktadır. Ayrıca barınma güvenliğinin düzenlenmesi ile ev sahibi konutunu satmak istemesi ya da başka birine transfer etmek istemesi gibi durumlara karşı bir açıklık (netlik) getirmektedir [Arnott 2003]. Bu kapsamda barınma güvenliği standart sözleşme süresi, bildirim süresi ve sözleşme feshi, erken feshetme hakları, kira sözleşmesinin mülkiyetin satışı üzerinde etkisi gibi faktörlerden etkilenmektedir [Whitehead ve ark., 2012].

Kira sözleşmeleri belirli ya da belirsiz süreli olabilmektedir. Ancak daha çok belirli süreye dayalı kira sözleşmeleri yaygındır. Belirli süreli kira sözleşmelerinin minimum süresi, ülkeler hatta bazen farklı sözleşme türlerine bağlı olarak ülkelerin kendi içerisinde dahi farklılıklar gösterebilmektedir. Minimum ya da standart bir sözleşme süresi ev sahibine bağlı olarak değişebilir. Sözleşme süresi dolduktan sonra devam ettirebilir ve biçimi değişebilir [Whitehead ve ark., 2012].

Belirli süreye dayalı kira sözleşmelerinde barınma güvencesi, sözleşme koşullarına uyulduğu sürece sözleşme süresince yüksektir [Haffner ve ark., 2007].

Her iki türde sözleşme altında barınma güvencesi çeşitli faktörlere bağlıdır. Eğer ev sahibinin feshetme hakları iyi düzenlenmiş ise, uzun dönemli kira sözleşmeleri belirsiz sözleşmelerden daha yüksek güvenlik sağlayabilir. Ayrıca kiracı hakları açısından da sınırlılığı azaltmaktadır. Belirsiz sözleşmelerde, barınma güvencesi bildirim süresi ve ev sahibinin feshetme hakları ile belirlenir [Whitehead ve ark., 2012; Tang, 2013] Düzenlemeler daha azdır ve kiracı daha güvensizdir. Bu bağlamda uzun bildirim süreleri ya da sözleşme sonuna kadar kısıtlı haklar ile barınma güvencesi yüksek olabilir. Bu tedbirler alınmazsa barınma güvencesi son derece düşüktür. Genellikle kiracı belirsiz sözleşmelerde ayrılma konusunda daha özgürdür, ev sahibi sözleşme koşullarına mutabık kalarak bildirim (ihbar) sürecine uymak zorundadır [Whitehead ve ark., 2012].

Barınma güvencesinin seviyesi ne olursa olsun, ev sahipleri eğer gerekiyorsa konutunu bir akrabanın/yakınının kullanımı için tahsis etmesi ve bazı büyük yenilemeler gibi belirli durumlarda sözleşme feshedilebilir. Ancak feshedebilmek için bildirim süreleri içinde ev sahibinin kiracıya durumu bildirmesi gerekmektedir ve hatta maddi tazminat ödemesi gerekebilir [Whitehead ve ark., 2012]. Kira düzenlemelerinde olduğu gibi, kiracılığın düzenlenmesi sözleşmeler ve her iki tarafın da hakları açısından ülkeler arasında farklılıklar bulunduğu için ülkelerin karşılaştırılmasında barınma güvencesinin derecesini belirlemek kolay değildir [Whitehead ve ark., 2012].

Konut kalitesi düzenlemeleri

Konut kalitesinin yönetimine ilişkin düzenlemeler genellikle güvenlik ve yeterli bina ve standartların sağlanmasını hedeflemektedir. Bu standartlar, ekonomik büyüme ve genel yaşam standartlarında gelişmeler ile artış eğilimindedir. Kalite ile ilgili düzenlemeler belirli bir konut kullanım biçimi ile ilgili olmayıp tüm kullanım biçimlerini kapsar [Whitehead ve ark., 2012]. Konut kalitesi ile ilgili düzenlemelerin

yürürlüğe konmasının ana nedenlerinden biri de özel kiralık mülklerin minimum düzeyde güvenliğinin sağlanmasını garanti altına almaktır [Whitehead ve ark., 2012; Tang, 2013]. Gelişmiş ekonomilerin çoğunda, konut standartlarına ilişkin temel gerekli kriterler oluşturulmuştur [Whitehead ve ark., 2012].

Birçok ülke mevcut konut stokunun sürdürülebilmesi ve korunması için ev sahiplerini teşvik eden güçlü devlet girişimlerine ilişkin uzun bir tarihe sahiptir. Örneğin 2005 yılında Fransa'da ev sahiplerinin konutlarını yenilemeleri için, yenileme sübvansiyonları ve vergi indirimleri uygulanmaya başlanmıştır [Ball, 2011]. Diğer bir deyişle hükümet sübvansiyonları ve vergi indirimleri (belirli standartları karşılamaya koşullu) kaliteyi yükseltmek için ev sahiplerine teşvikler sağlamaktadır ve salt düzenleme aracılığıyla zorunlu hale getirilmemektedir [Whitehead ve ark., 2012].

3.3.6. Özel kiralık konut sektörüne yönelik kira düzenleme uygulamaları

Özel kiralık konut düzenlemelerinin, özellikle İkinci Dünya Savaşı'ndan bu yana ilerlediği görülmektedir. Avrupa'nın Danimarka, Hollanda gibi ülkelerinde hakim olan "*üniter kiralama piyasasında*" özel ve sosyal kiralık konut sektörleri arasında kalite ve çekicilik en aza indirgenerek kiralar arasındaki fark minimize edilmeye çalışılmaktadır (Kemeny, 1995;2006). Buna karşın güçlü neo liberal eğilimi olan İngiltere gibi "*düalist bir kiralama sisteminin*" hâkim olduğu ülkeler ise kiralık konut piyasalarında ayrı düzenlemeleri benimsemiştir. Bu anlamda daha az düzenlenmiş özel kiralık konut sektörü ve sıkı kontrollü sosyal kiralık konut sektörü ile karakterize edilir [Tang, 2013].

Çizelge 3.22 özel kiralık konut sektörü içindeki farklı kira düzenlemelerine sahip ülkelerin düzenleme gücünü karşılaştırmaktadır. Bu bağlamda Çizelge 3.22. incelendiğinde, özel kiralık konutun düzenleyici çerçevesi İngiltere'de, Finlandiya'da ve Norveç'te genellikle zayıf ve sınırlı olarak algılanmaktadır. Buna karşın İngiltere'de kiralar ve barınma güvencesine ilişkin düzenlemeler ile ev sahiplerinin sözleşmeyi feshetme kapasitesi ile ilgili düzenlemelerin seviyesi ise ortadır. Diğer

ülkelerin ise başlangıç kiralalarına ilişkin düzenlemeler ve ev sahiplerinin mülkleri ile ilgili sorumlulukları açısından daha güçlü ya da belirleyici bir düzenleme çerçeve içinde olduğu görülmektedir.

Çizelge 3.22. 2000’li yıllarda düzenlemelerin düzeyine (gücüne) genel bir bakış
[Whitehead ve ark., 2012; Tang, 2013]

Ülkeler	Başlangıç(ilk) kirası	Kira artışları	Kiralama uzunluğu	Kira feshi	Mülkün satışı	Uygulamada karşılaşılan sorunlar	Düzenleyici Çerçevenin genel algısı
Almanya	Orta	Orta	Yüksek	Orta	Orta	Orta	Önemli/belirleyici
Danimarka	Düşük	Orta	Yüksek	Orta	Yüksek	Orta	Önemli/belirleyici
Finlandiya	Düşük	Düşük	Yüksek	Düşük	Düşük	Orta	Sınırlı
Fransa	Düşük	Orta	Orta	Orta	Düşük	Yüksek	Önemli/belirleyici
Hollanda	Yüksek	Yüksek	Yüksek	Orta	Orta	Orta	Güçlü
İngiltere	Düşük	Düşük	Düşük	Orta	Orta	Orta	Sınırlı
İspanya	Düşük	Orta	Orta	Orta	Orta	Yüksek	Önemli/belirleyici
İsveç	Orta	Orta	Yüksek	Orta	Orta	Orta	Önemli/belirleyici
İsviçre	Düşük	Orta	Yüksek	Orta	Düşük	Düşük	Önemli/belirleyici
Norveç	Düşük	Orta	Orta	Düşük	Orta	Yüksek	Sınırlı

Kira düzenlemeleri ve başlangıç ayarlamaları açısından farklılıklara bakılacak olursa başlangıç kiralaları ya da kira artışlarına dayalı olarak düzenlemeler iki biçimde olabilmektedir. Norveç, Hollanda ve İsveç başlangıç kiralalarına dayalı düzenlemelere sahiptir. Örneğin İsveç’te özel sektördeki başlangıç kiralaları sosyal sektör kiralalarına bağlı olabilmektedir. Hollanda’da yüksek değerli gayrimenkuller için başlangıçta herhangi bir sınırlama yoktur. Bazı ülkelerde başlangıç kiralaları düzenlemeye tabi değildir ve anlaşmalar Finlandiya’da olduğu gibi serbestçe düzenlenmektedir [Ball, 2011].

Kira düzenlemelerinde kontrol mekanizmaları birçok şekillerde olabilir. İsveç’te kira artışları her yıl müzakere edilir ve özel kira artışları sosyal konut sektöründeki kira artışları ile bağlantılıdır. Almanya’da ve Norveç’te kiralalar, belirli bir zaman noktasında yerel kira düzeylerini yansıtacak şekilde revize edilebilmektedir [Whitehead ve ark., 2012]. Hollanda 1979’da yürürlüğe giren Konut Kiracılığı (Residential Tenancies) Yasası’na kiralalar senede bir kez artırılabilir ve bu artış devletin belirlediği orandan daha fazla olamaz. Bu yasa, öngördüğü kira kontrolüne ek olarak, konut kalitesine göre en yüksek kira değerinin belirlenmesi için “birim değer sistemi” (point value system) de öngörmüştür. Ancak bu kurallar, kirası sadece

belirli bir seviyeden düşük konutlar için geçerlidir [Sarioğlu, 2007]. İsviçre'de ise eğer ev sahibinin maliyetleri artmaya başlarsa kira artışına izin verilmektedir. İspanya'da ise yıllık kira artışı genel yaşam indeksi maliyetine bağlı olarak artmaktadır [Whitehead ve ark., 2012].

Bazı ülkeler kira artışlarının düzenlenmesinde bu farklı biçimlerin bir kombinasyonunu kullanmaktadır [Whitehead ve ark., 2012]. Örneğin Almanya'da başlangıç kiralari serbest olarak düzenlenebilmektedir ancak kiralar aynı alandaki kiralarla karşılaştırabilir düzeyde olmalıdır ve kira oranları, söz konusu alandaki kiraların oranını %20'den fazla geçmemelidir aksi takdirde bu bir suç teşkil etmektedir [Kemp ve Kofner, 2010, Whitehead ve ark., 2012]. Kiracılık süresince kiralar yerel düzeyinde altında ise sadece iki yılda bir, en fazla % 20 oranında artırılabilir [Ball, 2011; Whitehead ve ark., 2012]. İsveç'te ise kira kontratları serbestçe düzenlenir. Fakat Almanya'da olduğu gibi kiracıların sorgulama hakkı vardır. Bu, hem başlangıç kiralalarında hem de kira artışlarında daima karşılaştırılabilir kiralarla sınırlı olduğu anlamına gelir [Tang, 2013].

Günümüzde Avrupa'da baskın olan kira düzenlemeleri üçüncü kuşak kira kontrollerinin versiyonları olsa da [O'Sullivan ve De Decker, 2007] farklılıklar olabilmektedir. Bununla birlikte kiralar genellikle artan maliyet (bakım ve işletme) ve enflasyonla yakından ilişkilidir. Finlandiya ve İrlanda'da kira artışları üzerinde resmi bir düzenleme yoktur. Buna karşın, belirleyici ve güçlü sistemlerde (Çizelge 3.23) kira düzenlemeleri sıklıdır ve kiralık konut pazarı kısmen serbesttir. Örneğin, Danimarka ve Hollanda'da 1991 sonrası inşa edilen pahalı gayrimenkullerin piyasa kiralalarını şarj etmelerine izin verilmiştir ve bunlarda kira artışları ile ilgili kısıtlama yoktur [Tang, 2013].

Barınma güvencesi açısından ülkeler incelendiğinde Avrupa ülkeleri arasında kiracılara verilen kiralama süresinin farklı olduğu görölmektedir. Örneğin Fransa ve Norveç'te üç yıl, İrlanda'da dört yıl, İspanya'da beş yıldır [Haffner ve ark., 2007; Tang, 2013]. Almanya, Avusturya ve Hollanda'da başlangıçta (belirsiz bir tarihe varana kadar) uzun vadeli sözleşmeler ile çok sıkı güvenlik vardır. Almanya'da,

Hollanda'da olduğu gibi kiracı hanehalkları ve yaşlılar özellikle güvence altındadır ve düzenlenmiş kiralalar ile yönetilir [Scanlon, 2011]. Danimarka, Finlandiya, İsveç ve İsviçre'de belirsizdir ya da herhangi bir süre ile sınırlandırılmamıştır, kiracının talebi üzerine tekrar yenilenir [Haffner ve ark., 2007; Tang, 2013]. İngiltere ise “Garantili Kısa Dönemli Kiracılık” adı altında altı aylık bir güvence ile en kısa kira uzunluğunu sunan bir yapıdadır [Scanlon,2011; Tang, 2013]. Güvenli dönemde, sözleşmede yan bir madde olmadığı sürece ne kiracı ne de ev sahibi bir bildirim verebilir. Belirli bir süre sona erdikten sonra özel bir neden olmaksızın, ev sahipleri iki ay önceden kiracı da bir ay önceden bildirimde bulunabilir [Tang, 2013]. Avrupa ülkeleri dışında Amerika ve Avustralya’da da kira sözleşmeleri belirlidir ve ev sahibinin yenileme zorunluluğu yoktur [Scanlon,2011].

Ev sahiplerinin mülkiyet sahiplik kapasitesi ve kiracı tahliyesi açısından bir değerlendirme yapılacak olursa İngiltere en kısa dönemli güvenli kiracılığa sahip olduğu için, özel ev sahipleri mülklerinin kullanımı üzerinde en güçlü kontrole sahiptir. Finlandiya, Almanya, İsveç ve İsviçre, Hollanda’da kiracılık süresi belirsizdir. Bu ülkelerde ev sahipleri hala, aile için kullanım gerekliliği, iyileştirme ya da yıkım gerekliliği ya da piyasada boş bulunduğu için satmak gibi belirli koşullar altında mülklerini yeniden elde etmek kapasitesine sahiptir. Çünkü serbest piyasada mülk satılacağı zaman, kiracıların İngiltere hariç, Avrupa’nın pek çoğunda mülkün satışını reddetme hakkı vardır [Ball, 2001; Tang 2013]. Ayrıca Almanya, Hollanda ve Belçika'da kiralık bir birimin satılması yeni ev sahibini bağlar ve kiracıyı etkilemez [Scanlon, 2011]. Danimarka’da ise ev sahipleri kiralık mülklerinin satışında en az güce sahiptir. Çünkü mülkiyetin kullanım biçimi genellikle sabittir. Bu yüzden başlangıçta binalar "kalıcı olarak" kiralık konut biçiminde belirlenmiştir. Bu nedenle kiralık konutlar bireysel birimler olarak, ev sahiplerince satılamaz. Sadece kiralık yapılarda altıdan fazla birim varsa kiracılara piyasa fiyatından satılabilir. Benzer biçimde, Amerika'da San Fransisco dahil olmak üzere kiralık apartman yapılarının (kondominyum) birimlerinin satışı kısıtlıdır. Bu sınırlamaların amacı erişilebilir kiralık birimlerin kaybını önlemektir. Belediyenin kira kontrol mevzuatı oturan kiracıların kiralalarını düşük tutar ancak ev sahiplerinin karları ile sınırlıdır [Scanlon, 2011].

Avrupa’da pek çok ülkede özel ev sahipleri, kira ödenmemesi ya da sözleşme (kontrat) koşullarına uyulmaması durumunda tahliye gücüne sahiptir. Ancak genellikle tahliye işlemleri, karmaşık, maliyetli ve zaman alıcı bulunmaktadır. Örneğin İspanya’da ev sahipleri yasal sistem içinde çok az güvene sahiptir ve kiracının ödeme yapmadığı durumlarda tahliyesi ile ilgili maliyetler çok pahalıdır [Tang, 2013]. Tang’e [2013] göre kiracı ve ev sahibi arasındaki çıkarları dengelemek için uzun dönemli bir kiracılık içinde kira artışları bir indekse bağlanabilir. Böylece ev sahipleri sürekli ve makul gelire sahip olurken, kiracılarda uygun fiyatlı ve daha uzun süreli bir barınma olanağına kavuşur. Çünkü özellikle uzun dönemli ve ödemelerini tam zamanında yapan kiracı, kiralık konut sisteminde ev sahipleri için güvenli bir kazanım olarak görülmektedir [Whitehead ve ark., 2012].

Çizelge 3.23’de de görüldüğü gibi genel olarak İngiltere’de düzenlemeler zayıftır ve özel ev sahiplerinden yanadır. Çünkü kira artışları ve üzerinde kısıtlama yoktur ve kiracılığı istedikleri zaman sonlandırabilen esnekliklere sahiptir. Buna karşın Hollanda düzenleme sistemleri güçlüdür ve özel kiracılardan yanadır. Çünkü kiralılar piyasa kiralalarının altında ve uzun dönemli barınma güvenliği vardır [Tang, 2013]. Bu durumun, liberal ve sosyal refah devletlerinin konut ve kiralık konut politikalarına bakışının bir yansıması olduğu söylenebilir. Çok sıkı düzenlemelere sahip Hollanda’da özel kiralık konut sektörünün sınırlı bir büyümesi olduğu görülmektedir. Bu güçlü sosyal kiralık konut politikalarının yanı sıra son zamanlarda tüm dünyada olduğu gibi mülk konutu destekleyen politikalarla da ilgilidir.

Almanya ve İsviçre’de özel kiralık konut sektörü oranı yüksektir. Her iki ülkede de mülk konuta erişimin sınırlı olması özel kiralık konut talebini sürdürmede yardımcı olmuştur. Aynı zamanda özel kiralık konut sektörü içindeki yatırımı teşvik eden mali teşvikler: örneğin ev sahiplerine yönelik vergi indirimleri, yeni özel kiralık konut arzını desteklemek için inşaat firmalarına sübvansiyonlar, yenileme sübvansiyonları vb. kurumsal ev sahiplerinin yanı sıra bireysel ev sahiplerinin özel kiralık konut arzının sürdürülebilmesini sağlamaktadır [Tang, 2013]. Bu bağlamda Hollanda¹⁸,

¹⁸Hollanda’da her iki mülkiyet rejimi altındaki hanehalkları da farklı politikalarla desteklenmektedir. Konut yardımı ve İkinci Dünya Savaşı’ndan beri devam eden kira denetimi uygulamaları kiracılığın

Almanya ve İsviçre örnekleri göz önüne alındığında düzenleme sistemlerinin güçlü ya da zayıf olmasının sektörün büyüklüğü ile değil politikalarla ilgili olduğu söylenebilir.

Diğer düzenlemeler ve sübvansiyonlar

Kira yardımları, özel kiralık konut sektöründe önemli sübvansiyonlardandır. İngiltere formel bir kira düzenlemesine sahip değildir. Ancak özel kiralık konut piyasasının en alt kesiminde dolaylı bir kira kontrolü vardır [Whitehead ve ark., 2012; Tang, 2013]. Çünkü bu, düşük gelirli hane hanehalklarına konut kira yardımı için uygun kira seviyelerinin sınırlı olmasındadır [Whitehead ve ark., 2012]. Bu kiracılar genellikle konut yardımından yararlanırlar. Hatta Wilcox and Perry'nin [2013] çalışmasına göre özellikle bu alt sektörün hakim olduğu alanlardaki ev sahipleri “Yerel Konut Yardımlarını” düşük düzeyde yansıtabilecek şekilde kiralarını ayarlamaya gönüllüdürler [Tang, 2013].

İngiltere'nin yanı sıra hem özel hem de sosyal kiralık konuta yönelik kira yardımı Hollanda, Danimarka, Norveç, Finlandiya, Almanya ve İsveç'te de yer almaktadır [Whitehead ve ark., 2012]. Pomeroy ve Godbout'a [2011] göre bu yöntemle, doğrudan sosyal konut ev sahipleri için sağlanan sübvansiyonların olduğu ülkelerdeki hakim rekabetin önlenmesi istenmektedir. Bu sübvansiyon sistemleri aynı zamanda kiralık konut arzını tevsik etmek içindir [Pomeroy ve Godbout, 2011].

İngiltere'de özel kiralık konut sektörü içindeki kiracıların %35'i yerel konut kira yardımlarıyla desteklenmektedir. Bu kira yardımları yerel bölgedeki medyan kiralara ve konut büyüklüğüne (ülke çapında) dayalıdır. Ancak bu durum Londra'nın merkezi dâhil olmak üzere, yüksek fiyatlı alanların dışında fiyatları artıracak korkusu taşınmaktadır. Hükümet, yerel konut kira yardımı ile doğrudan ev sahipleri için ödeme imkânı sunarak geçici olarak kiraları azaltma teşviki içindedir [Scanlon, 2011].

desteklenmesinde önemli role sahiptir. Diğer taraftan, ev sahipleri için gelişmiş bir ipotekli kredi sistemi ve bu sistem içinde faiz giderlerinin tamamının gelir vergisinden düşülebilmesi gibi olanaklar mevcuttur. Bu, Avrupa'da oldukça az rastlanan bir seçenektir [Sarioğlu, 2007].

Hollanda'da 1990'lar itibariyle, kullanıcıya özgü yardımlar hanehalkının gelirine, hanehalkı büyüklüğüne (bir kişilik-iki ve daha fazla kişilik ve 65 yaş ve üzeri-65 yaş altı) konutun kirasına bağlı olarak belirlenmektedir. Sadece en yüksek kira seviyesi (liberalisation limit) altındaki konutlar için kira yardımı yapılmaktadır. Ayrıca, geliri belirli bir seviyenin üzerinde olan hanehalkları da yardımdan yararlanamamaktadır [Sarıoğlu, 2007]. Sınırlı sosyal kiralık konuta sahip olan İspanya'da ise kira yardımı sadece belirli bölgelerde özel kiralık konut için yapılmaktadır [Whitehead ve ark., 2012]. Avrupa ülkelerinin dışında Kanada'da kiralar yıllık enflasyon indeksine bağlı olarak piyasa koşullarına göre artmaktadır. Kanada'da düşük gelirli hanehalkları ile ev sahipleri arasında bir sözleşmeye bağlı olarak, doğrudan ev sahiplerine verilmek üzere kira takviyesi yapılmaktadır. Hanehalkı, gelirin % 30' unu kira olarak ödemektedir ve piyasa değeri arasındaki fark bunun üzerine eklenmektedir. Ayrıca yardım programı çerçevesinde kalitesiz konutu desteklemediği için konutların asgari koşul ve boyutları taşıması koşuluyla kiracılar seçtikleri bir konutta oturabilir. Ev sahibi ile bir sözleşme olmaksızın, bu kiracılara da gelirlerinin yüzde % 30'u ile kira piyasa değeri arasındaki farkın %60-70'i kadar yardım ödenmektedir [Pomeroy ve Godbout, 2011]. Kira yardımları uygun ya da erişilebilir fiyatlı kiralık konutlar açısından önemli bir avantajdır. Bu nedenle geniş bir mevcut kiralık konut stokuna sahip olan Amerika ve Kanada gibi ülkelerde etkilidir. Fakat Pomeroy ve Godbout'a [2011] göre bu ülkelerde kira yardımlarının belirli mülk özelliklerine bağlı olması ve konut harcamalarına ek bir gelir sağlaması nedeniyle daha düşük gelirli aileler için uygun ya da yeterli olmamaktadır [Pomeroy ve Godbout, 2011].

Bazı ülkelerde dar gelirli hanehalkları için özel kiralık konut yapımı desteklenmektedir. Sübvansiyonlu kredi veya vergi ABD, Avustralya, Fransa ve Almanya'da mevcuttur. Bu sübvansiyonlar tarafından finanse edilen konutlar için kiracı geliri ve kira düzeyleri üzerinde kısıtlamalar geçerlidir. Bu kısıtlamalar konutun daha sonra serbest piyasada kiralanabilmesi için genellikle sınırlı bir süre (15'den 30 yıla kadar) içinde sonlanmaktadır. Fransa'da "scellier" adlı bir vergi indirimi uygulamasıyla yeni kiralık konutun değerinin % 13-22 'si arası bir gelir vergi indirimi sağlanmaktadır. Kira tavan fiyatlarını uygulamak için (yükseltebilmek) en az dokuz yıl sonra izin verilmektedir. Danimarka'da özel

kurumsal yatırım teşvikleri(emeklilik ve sigorta şirketleri) için tasarlanmış bir vergi vardır ve sadece bu düşük kiralara bağlı değildir. 2002'den bu yana, normal şirketlerin kazançları vergileri % 30 üzerinden değerlendirilirken, özel kiralık konut sektörüne yönelik yatırımların kazançları % 15 ile vergilendirilmektedir [Scanlon, 2011].

Vergi uygulamaları her ülkede değişebilmektedir. Ancak, Danimarka, İspanya, Hollanda, Almanya, ABD, Avustralya diğer gelirlere karşı kiralama kayıplarına karşı kiralama zararlarını önlemek için ev sahiplerine bir dizi vergi teşvikleri sunar [Scanlon, 2011] (Çizelge 3.23). Benzer uygulama Yeni Zellanda'da söz konusudur [Pomeroy ve Godbout, 2011]. Kiralık gayrimenkul gelir vergisi de yaygın olarak değişmektedir. Bazı ülkelerde uzun vadeli yatırımı teşvik etmek için ya da düzenlenmek için sermaye gelir vergisi oranı düşmektedir [Scanlon, 2011]. İngiltere'de böyle bir uygulama yoktur. Pomeroy ve Godbout'a [2011] göre gelir vergisi indirimi kurumsal yatırımcılara göre küçük yatırımcılar üzerinde daha önemli bir etkiye sahip olma eğilimindedir. Bunlardan başka Avusturya ve Almanya'da da özel bireysel ev sahipleri on yıl sonra vergisiz kiralık konut mülkü satabilirler [Scanlon, 2011].

Çizelge 3.23. Kira gelirlerinin, gelir vergisi uygulamaları [Scanlon, 2011]

Ülkeler	Kira Gelirlerinde Düşük Vergi	Morgiç Faiz İndirimi	Maliyetin Vergiden Düşürülmesi	Amortisman Payı	Kiralama kayıpları diğer gelirlere karşı
İngiltere	Yok	Var	Var	Yok	Yok
Avusturya	Yok	Var	Var	Düşük gelire yönelik kiralık birimler için	Yok
Danimarka	Sadece kurumsal yatırımlara	Var	Var	Yok	Var
Hollanda	Yok	Var	Var	Var	Var
Almanya	Yok	Var	Var	Var	Var
İspanya	Var	Var	Var	Yok	Var
Avustralya	Yok	Var	Var	Sadece yeni yapılarda	Var
ABD	Yok	Var	Var	Var	Var(sınırlı)

Özel kiralık konut sektörünün desteklenmesinde, Almanya, İngiltere, Avusturya, Hollanda, İspanya, Kanada, ABD de olduğu gibi piyasanın altında faiz oranları [Pomeroy ve Godbout, 2011; Scanlon, 2011] Almanya, Hollanda, Kanada'da olduğu gibi bağışlanabilir vergiler ve hibelerde etkilidir [Pomeroy ve Godbout, 2011].

Bunların dışında bazı ülkelerde, gayrimenkul yatırımlarını teşvik etmek için özel vergi tasarruflu araçlar geliştirilmiştir. Bunlar ABD'de GYO olarak bilinen gayrimenkul yatırım ortaklıklardır. Benzer biçimde İngiltere'de 2007 yılından bu yana özel kiralık konut sektörü içinde kurumsal yatırımı teşvik etmek için izin verilmiştir. 2011 yılında oluşan toplam yirmi üç GYO'nun sadece bir tanesi konut yatırımıdır. İngiliz Gayrimenkul Federasyonu yirmi üç GYO listelemiş ve bunların sadece bir tanesi konut yatırımıdır. ABD'de de GYO fonlarının yaklaşık % 15'i konut emlak yatırımıdır. ABD ve İngiltere'nin yanı sıra Finlandiya ve İspanya'da da GYO tipi araçları sağlamak için yeni mevzuat geçmiştir [Scanlon, 2011].

Bakım ve yönetim açısından, pek çok ülkede özel kiralık konutun bakımından başlıca ev sahibi sorumludur. İngiltere'deki özel kiralık konut sektörü içindeki ev sahiplerinin çoğu mülklerinin bakımlarını bir emlakçı vb. bir kuruluşa yaptırmaktadır. Özelleşmiş bakım firmaları vardır ve bazı kiracılık gelişmeleri kendi bakımlarını karşılayacak personele sahiptir (ABD'de yaygındır, İngiltere'de sosyal konutta yaygındır). Bakımın kalitesi profesyonel yönetim kuruluşlarının kullanılmasına bağlı değildir. Örneğin Almanya'da hem özel hem de profesyonel ev sahipleri konut stokunu iyi durumda tutarken, küçük özel ev sahiplerinin de en iyisini yapmaya çalıştığı kabul edilir. Avusturya'da ise özel kiralık konut sektörü belediye organları tarafından kontrol edilir ve enerji tasarrufu iyileştirmeleri için yüksek sübvansiyonlar alır. Bunlardan başka yasal olarak özel kiralık konut ev sahiplerinin bakım ve onarım masraflarını karşılamak için brüt kira yüzdesinin bir kısmını ayırması gerekmektedir.

3.4. Gelişmekte Olan Ülkelerde Kiralık Konut

Gelişmekte olan ülkelerde hanehalklarının tercihlerine ilişkin olarak konut kullanım seçimi (tenure choice) ve talebi hakkında bilinenler nispeten yetersizdir. Çünkü

gelişmiş ekonomilerde konut kullanım biçimi tipik olarak kiracılık ya da ev sahipliği biçiminde iken, gelişmekte olan ülkelerde konut kullanım biçimi sınıflamasında daha fazla ayrıma ihtiyaç duyulmaktadır [Wadhwa 1988; Gilbert 1983, De Wandeler ve ark., 1992, Cocatto 1996; alıntılan Morasi ve Cruz, 2007]. Gelişmekte olan ülkelerde enformel düzenlemeler, gecekondulaşma ve enformel yapıların kiraya verilmesi dar gelirlilere konut sağlamakta büyük rol oynamaktadır [Morais ve Cruz, 2007]. Gelişmekte olan ülkelerde, konut maliyetinin yüksekliği ve yer seçimlerinin sınırlı olması nedeniyle özellikle en düşük gelirli hanehalkları için konut seçimi oldukça kısıtlı bir ortamda gerçekleşmektedir. Ayrıca formel konut piyasası (kiralık ve satılık vb.) içinde yer alan konut stoku özellikle dar gelirli hane halkının gereksinimine uymamaktadır. Bu nedenle yoksul bir başka ifade ile dar gelirli hanehalkları enformel düzenlemelere başvurmaktadır. Bu nedenle bu yerleşimler kentsel gelişimi tehdit etmektedir [Ballesteros, 2004].

Gelişmekte olan ülkelerde mülk sahibi olma isteği, daha belirgin olarak görülmektedir. Bu durum büyük ölçüde devlet politikalarının etkisidir. Çünkü gelişmekte olan ülkelerin çoğu ev sahipliğine yönlendiren batı modellerinden (ABD, İngiltere, Avustralya vb.) etkilenmiştir. Gelir vergi indirimleri ve sübvansiyonlar, yeni yerleşmelerde ulaşım ve altyapı sağlanması, konut finansman sisteminin gelişimine yönelik teşvikler hanehalklarının mülk konut sahibi olmasını sağlamıştır. Gelişmekte olan ülkelerde enformel yerleşim alanlarına izin verilmesi daha sonra yasal araçlarla formel yerleşim alanlarına dönüştürülmesi de konut sahipliğine yönelik diğer önemli bir teşviktir [UNCHS, 2003].

Gelişmekte olan ülkelerde mülk konut sahibi olma isteğine karşın özellikle dar gelirli hanehalklarının konut seçimi oldukça kısıtlı bir ortamda gerçekleşmektedir. Çünkü bireysel olarak konut üretiminin maliyeti çok yüksektir. Bu nedenle gelişmekte olan ülkelerde özellikle dar gelirli hanehalkları enformel düzenlemelere başvurmaktadır. [Ballesteros, 2004]. Ancak 1980 ve 1990’larda küresel trend ile artan kentleşme [Peppecorn ve Taffin, 2013] özellikle gelişmekte olan ülkelerde arsa sıkıntısı, arsa ve konut fiyatlarının artması ve enformel yerleşimlere toleransın azalması gibi

etkenlere bağılı olarak kiralık konut talebi belirgin bir şekilde artmıştır [Peppecorn ve Taffin, 2013].

Bu durum metropoliten kentlerde hükümetleri daha realist bir biçimde konut sorununu çözmek için zorlamaktadır. Örneğin Kolombiya, Güney Afrika ve Endonezya kentsel alanlarda alternatif bir konut seçeneği olarak kiralık konut piyasasını geliştirmek için çalışmaktadırlar [Ballesteros, 2004]. Çünkü kiralık konutun dar gelir grubu birey ve hanehalklarının yaşam standartlarını geliştirmek için büyük fırsatlar sunduğu düşünülmektedir [UNCHS, 1993a]. Birleşmiş Milletler'in 1988 yılında, "2000 yılında barınma için küresel stratejilere" yönelik gerçekleştirdiği konferansta kiralık konutun öneminin hükümetlerce tanınması tartışılmıştır. Buna karşın Ballesteros [2004] birçok ülkede ampirik olarak kiralık konut piyasasının yoksul ve dar gelir grubu hanehalklarının taleplerini nasıl ve ne kadar karşılayabildiği sorusuna net bir yanıt verilemediği için bu durumun tartışmalı bir durum olduğunu ifade etmektedir.

Gelişmekte olan ülkelere de gelişmiş ülkelere olduğu gibi kiralık konutun büyüklüğü ülkelerin sosyo-ekonomik, politik yapısında ve tarihine bağılı olarak değişmektedir. Örneğin Çin, Kore ve Batı Afrika'da geniş bir kiralık konut sektörü varken, Venezuela, Kolombiya ve Orta Doğu ülkelerinde kiralık konut daha küçük ölçektedir (UNHC, 1996). Genel olarak kiralık konutun kırsal alanlardansa kentsel alanlarda hakim olduğu görülmektedir [Wits University, 2009].

Gelişmekte olan ülkelere kamu ya da sosyal kiralık konutun kiralık konut piyasasında belirgin bir yeri yoktur. Sosyal konut inşası sınırlı kalmıştır ve 1970lerden sonra bazı gelişmekte olan ülkelere kira için inşa edilen konutlar hızla satılmıştır [UNCHS, 2003]. Örneğin Hindistan'ın Madras kentinde 58.000'den fazla aileyi barındıran gecekondu alanları 1950'li yılların başları ve 1970'li yılların ortalarında yıktırılmış ve sakinleri kiralık sosyal konutlara yerleştirilmişlerdir. Ancak burada inşaat maliyeti beklenenin üzerinde gerçekleştirmiş ve sosyal konut yapımı ile sorunun çözülemediği görülmüştür [Birleşmiş Milletler İskan Raporları, 1987]. Benzer süreçler Mısır, Filipinler ve Pakistan'da yaşanmıştır [Alkan, 1997]. Birçok

Afrika, Güney Asya ve Güney Doğu Asya ülkelerinde geniş kamu konut programları kurma çabalarına rağmen, bunlar memur gibi belirli nüfus grupları ile sınırlı kalmıştır. Gelişmekte olan ülkelerin kamu kiralık program deneyimleri genellikle başarısızlıkla sonuçlanmıştır [Wits University, 2009].

Gelişmekte olan ülkelerde özel kiralık konut sektörü konut piyasasında önemli rol oynamaktadır. Ev sahiplerinin çeşitliliği ya da türleri, ev sahibi-kiracı arasındaki ilişki (düzenlemeler) ve mevzuat ülkeden ülkeye değişmektedir. Ancak hanehalkı ya da küçük ölçekli ev sahipleri belirgin ve kurumsal kiralama yetersizdir [Wits University, 2009]. Kumar [1996], kiralık konutun potansiyel üretici olarak bu küçük hanehalklarının önemli bir payı oluşturduklarını ve politik olarak rollerinin dikkate alınması gerektiğini savunmaktadır. Kiralık konuta yönelik finansmanın azalması ve finansal desteklerin olmaması nedeniyle gelişmekte olan ülkelerde özellikle küçük ölçekli ev sahipleri için finansman yaratma çabaları gösterilmektedir. Örneğin Nijerya'da kiralık konut stokunu ve üretimini desteklemek için küçük ölçekli üreticiye iki yıllık kira kadar finansal destek sağlanmaktadır [UNCHS, 1993b].

Gelişmekte olan bir ülke olarak Tayland'da ve özellikle Bangkok'da kiralık konut sektörü çok yönlüdür. Çeşitli finansman kaynakları ile birçok grup hizmet etmektedir. Tayland'da bazı uzmanlar devlet müdahalesine gerek olmadan ya da çok az bir ihtiyaçla etkili bir piyasa olabileceğini savunurken bazıları da özellikle enformel yerleşimlerdeki hanehalkları için bunun yeterli olamayacağını ileri sürmektedirler. Özel sektör aktif olarak özellikle daha düşük gelirli işçiler ve öğrencilere kiralık konut sağlamaktadır. Daha çok küçük ölçekli ev sahipleri baskındır ve bunların bazıları başka bir konutu değil yaşadıkları konutun odalarını kiralamaktadır. Kamu sektörüne yönelik olarak hükümet kiralık konut gelişimi ve finansmanında rol oynamaktadır. “Hükümet Konut Bankası (The Government Housing Bank)” uygun fiyatlı morgiç sağlayıcısı olarak kiralık konut üretmek isteyenleri finanse etmektedir. Ayrıca “Ulusal Konut Kurumu (The National Housing Authority)” kiralık konut olarak kullanılacak konut projelerini desteklemektedir. Bu kuruluşlara rağmen kiralık konuta yönelik gereken arz için hala yeterli değildir. Latin Amerika'da ise 2004 yılı verilerine göre nüfusun % 61,5'u mülk konut sahibi, % 15,2'si kiracı ve % 23,3'ü

enformel konutlarda yer almaktadır. Düşük gelir grubu özellikle informal konutlarda yaşayan alt gelir diliminde yer alırken, formal ve özel kiralık konut içindeki kiracılar orta ve yüksek gelir grubuna girmektedir [Peppecorn ve Taffin, 2013].

Meksika'da 2008-2009 verilerine göre % 71,5 mülk konut sahibi ve % 14 oranında kiracı bulunmaktadır. Kiralık konut informal sektörde de büyük oranda yer almaktadır. Ayrıca sosyal konutta yer almamaktadır. Yatırımcılar orta ya da düşük gelir gurubu için kiralık konut üretiminin riskli olduğuna inanmaktadır. Formal kiralık konut piyasası orta gelir grubuna hizmet etmektedir (Düşük gelirli sektörü, daha çok informal konutlardan oluşmaktadır (mutfağın ve banyonun paylaşıldığı tek kişilik odalar). Meksika'da da yasal olarak düzenlemeler vardır. 2007 yılında yapılan düzenlemelerle Medeni Kanuna göre, maksimum başlangıç kirası, yıllık kira artışı, sözleşme süresi, oturan kiracının sözleşmeyi yenileme hakları, tahliye nedenleri tanımlanmıştır. Kiracı lehine yasaları ilk olarak 1970 yılında kabul edilmiş olsa da son zamanlarda ev sahiplerine doğru bir eğilim olmuştur. Buna rağmen pek çok potansiyel yatırımcıya göre yasal koruma büyük ölçekli yatırımları canlandırmada bir engel olarak görülmektedir [Peppecorn ve Taffin, 2013].

Kira yardımlarına bir örnek olarak ise Brezilya'nın San Paulo Belediyesi'nde 2002 yılında düşük gelirli hanehalkları için seçenekler oluşturabilmek için kira sübvansiyonları modeline dayalı, sosyal kiralık konutun bir başka türü olarak kiralık konut programı onaylanmıştır. Bu programa göre hükümet ödeme gücüne göre kira yardımı yapacaktır. Bunun için iki pilot bölge seçilmiş ve "Amerika Kıtası Kalkınma Bankası (Inter American Development Bank)" tarafından finanse edilmiştir. Ancak bu program 2005 yılından bu yana fazla gelişmemiştir. 2010 yılına kadar uygulamadan sonra 1 012 aile kira kuponlarından yararlanmıştır (Yaklaşık 175 Amerikan Doları) [Peppecorn ve Taffin, 2013].

Farklı bir başka örnek olarak Çin'de 1998 yılı sonrasında, özel sektörün etkinliğini artıran bir politikanın benimsenmesi ile sosyalist politikalardan liberal politikalara bir geçişin süreci yaşanmıştır. Youqin [2003], bu geçiş sürecini kurumsal geçişin bir

parçası olarak görmekte ve refah odaklı konut sisteminin içine piyasa mekanizmalarını dahil edebilme süreci olarak ifade etmektedir. Doğu Avrupa'ya göre Çin, aşamalı bir değişim içindedir. Bu bağlamda ikili bir sistemi benimseyerek “yeni konut stoku için yeni politikalar ve eski konut stoku için eski metotlar” olmak üzere belli başlı konut politikaları uygulanmaktadır [Youqin, 2003]. 2000’li yılların ardından piyasa merkezli Çin konut politikası iki temel alana odaklanmaktadır. Birincisi fiyat erişilebilir konutlar, ipotekli konut finansmanı, konut yardım fonu sistemi gibi finansal düzenlemeler aracılığıyla orta ve üst gelir grubu hanehalkları için ev sahipliğini destekleyen uygulamalardır. İkincisi ise dar gelirli hanehalkları için pek çok ülkede uygulanan sosyal kiralık konut sunumunun uygulanmasıdır [Zenou, 2012]. Zenou’ya [2012] göre bu gelişim çok yavaş olmuştur ve 2003 yılına kadar sadece birkaç kent sosyal kiralık konut için yerel düzenlemeler üretmiştir.

Günümüzde hükümetler sadece mülk konuta dayalı bir konut politikasının tek başına zayıf kaldığının farkına varmış olsalar da gelişmekte olan ülkelerin çoğunda birçok hükümet politikaları hala kiralık konutu hanehalklarının ilk evreleri ile ilgili olarak görmektedir. Bununla birlikte gelişmekte olan ülkelerin ekonomik yapısı göz önüne alındığında kiralık konutun önem kazanmaya başladığı ve kazanmaya da devam edeceği görülmektedir. Bununla birlikte sosyal kiralık konut deneyimlerinde çok yeterli olamadığı özel kiralık konut sektörünün daha ön plana çıktığı görülmektedir.

3.5. Dünyada Kiralık Konut Sektörü ve Uygulamalarının Değerlendirmesi

İkinci bölümde kiralık konut piyasası içindeki aktörlerin arz yönünün kamu ve özel sektör tarafından, talep yönünün ise kiracılar tarafından temsil edildiği vurgulanmıştır. Kiralık konut piyasası, arz ve talep arasındaki güçlü ilişkinin yanı sıra her ülkede birbirinden farklı olmakla beraber çeşitli müdahaleler ile de yönlendirilmektedir. Bu bölümde gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin kiralık konut politikalarına ilişkin yaklaşımları, düzenlemeleri ele alınmıştır.

Bu bölümde 2.Dünya Savaşı sonrasında sosyal, muhafazakar korporatist, liberal ve olgunlaşmamış düalist liberal refah sistemlerine sahip özellikle gelişmiş ülkelerin

farklı kiralama sistemleri (üniter ya da düalist) ve buna bağlı olarak kiralık konuta yönelik farklı müdahaleleri ve yaklaşımları olduğu görülmüştür. Yine de genel bir değerlendirme yapılacak olursa, ilk olarak özellikle sosyal refah devleti içindeki Kuzey Avrupa ülkelerinin daha sosyalist ve daha az piyasa merkezli olduğundan daha az verimlilik ile daha çok eşitlikçi yaklaşım içinde olduğu görülmektedir. Diğer ülkelerde savaş sonrasında kritik konut durumuna çözüm bulmak için konut kurumları kurulmuş ve katı kira kontrolleri uygulanmıştır. İkincisi, katı düzenlemelerin yarattığı verimsizlik ve kamunun sağladığı sosyal (kamu) konutların ağır finansal yüküne bağlı olarak kamu giderek konut sektöründen çekilmektedir. Bu süreçte giderek, gelire yönelik kira konut yardımları ile devlet müdahalesini azaltan (sosyal kamu konutlarının özelleştirilmesi, yetkilerin desantralize edilmesi) konut sağlanmasında piyasaya daha fazla güvenen politikalar izlenmektedir. Üçüncüsü ise, konut arzında piyasaya daha fazla güvenmenin yanı sıra tüm vatandaşlar için uygun fiyatlı erişilebilir, iyi bir konut garanti etmede, devletin sorumluluğu olduğu düşüncesi geçmektedir.

Kiralık konut için devlet hedeflerine yönelik politik yaklaşımlar farklılıklar gösterse de iki temel kategorik yaklaşımda fikir birliği vardır. Kira talebini ya da arzını harekete geçirmek için müdahaleler uygulanabilir. Birçok ülkede kiracılık, devletin geliştirip yönettiği arz yanlı müdahalelerle sağlanır. Ancak giderek örneklerin çoğunda, hükümetlerin pahalı ve yetersiz olduklarını düşündükleri bu yaklaşımdan uzaklaştığı görülmektedir. Bu nedenle hükümetlerin yeni odağı ise talebe dayalı müdahaleler (kira sübvansiyonları gibi) ile doğrudan kurtarıcı bir hizmet yerine kolaylaştırıcı destekleri tercih edilmektedir. Bu bağlamda kiralık konut arz ve talebine yönelik müdahaleler aşağıdaki biçimde özetlenebilir.

Kiralık konuta yönelik arz yanlı müdahaleler

- *Sermaye ve işletme maliyetlerinin sübvansiyonu:* Tarihsel olarak arz yanlı müdahaleler, genellikle kiralık konutun sermaye ve işletme maliyetlerini para yardımıyla destekleyerek kira ücretlerini azaltmayı hedeflenmiştir (Genellikle bilinen, sosyal, kamu, belediye ya da kar amaçsız konuttur). Pek

çok ülkede kamu stoku, hükümetlerin bu stokları etkili yönetememesi nedeniyle düşüşe geçmiştir.

- *Mülk sahiplerinin teşvik edilmesi*: Vergi teşvikleri, kira kontrolünü çekme, kaynaklara erişimin sağlanması, inşaat düzenlemelerinde değişiklikler, düzeltmeler yapma ve imar denetimi vb. kira geliri aracılığı ile gelir vergisi indirimi gibi bu tür müdahaleler ev sahiplerini teşvik yoluyla kiralık birimleri sağlar.

Kiralık konuta yönelik talep yanlı müdahaleler

- *Sübvansiyon*: Uygun bir kiralık konut için hanehalklarına katkı sağlamaya yönelik kısmi ya da bütün sübvansiyonları kapsar; kira ödenekleri, kupon veya kira takviyesi vb.
- *Kira kontrolü*: Bu tür müdahaleler piyasaya zarar vermeyen yumuşak kira kontrollerini, piyasa kira değerlerinden daha yükseğe çıkarılmayan kira oranlarını ve talepte meydana gelen değişimler sonucu ani kira değişimlerini kontrol altına alan müdahalelerdir.

Talep ve arz yönlü müdahaleler açısından literatürde bazı tartışmalar vardır. Haffner ve Haffner ve Oxley [1999], kiralık konut sektöründe talep yanlı müdahalelerin, etkin ve verimli bir kiralık konut piyasasının teşvik edilmesinde daha elverişli olduğunu ifade etmişlerdir. Öte yandan UNCHS [1997], uygun fiyatlı arsa ve kredi erişimi gibi güçlü arz yönlü girişimleri desteklemektedir. Ayrıca UNHCS [1993b], esnek kira düzenlemeleri, sübvansiyonları önermektedir ve ayrıca mülk sahipliğini göze alamayacak nüfusun giderek arttığını göz önüne alarak kiralık konut arzını artırmak için piyasa mekanizmalarının kullanılmasını da önermektedir.

Özetle, tüm dünyada genel eğilim konut sahipliğini artırmaya yönelik olsa da, Çizelge 3.24’de görüldüğü gibi büyüklükleri değişse de kiracılığın hem gelişmiş hem

de gelişmekte olan ülkelerde konut stokunun önemli bir parçasıdır. Ayrıca gerek gelişmiş gerek gelişmekte olan ülkelerin büyük kentlerindeki kiracılık oranına bakılırsa ülke genelinden daha yüksek, hatta Almanya, Mısır, Çin gibi bazı ülkelerde neredeyse iki katı fazlası olduğu görülmektedir. Bu durum kiralık konut biçiminin gerek gelişmiş gerek gelişmekte olan ülkelerde özellikle metropol kentlerde kentsel konut stoku içinde önemli bir yeri olduğunu göstermektedir.

Çizelge 3.24. Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler ve büyük kentlerinin konut kullanım biçimi (%) (2001-2003)[UNESCAP&UNHABITAT,2011])

Ülkeler	Mülk Konut	Kiracı	Diğer	Büyük Kentler	Mülk Konut	Kiracı	Diğer
Gelişmekte Olan Ülkeler							
Afrika							
Mısır	69	31	-	Kahire	37	63	-
Güney Afrika	77	22	2	Johannesburg	55	42	3
Asya							
Çin	84	16	-	Beijing	59	40	1
Hindistan	87	11	3	Bangladeş	43	55	2
Tayland	82	18	-	Bangkok	56	40	4
Latin Amerika							
Brezilya	73	17	10	Sao Paulo	70	20	10
Bolivya	60	18	22	Santa Cruz	48	27	25
Gelişmiş Ülkeler							
Almanya	43	57	-	Berlin	12	88	-
Hollanda	57	43	-	Rotterdam	26	49	25
İngiltere	69	31	-	Londra	58	41	-
ADB	67	33	-	New York	34	66	-

Gelişmiş ülkelerin çoğunda sosyal kiralık konuttan yararlanacak hanehalkı profili evrensel yaklaşımdan, hedeflenmiş “artık” bir hale gelmiştir. Bu durum kiralık konut piyasasında özel kiralık konutun önem kazanmasına neden olmuştur. Gelişmiş ülkelerde sosyal kiralık konut sektöründe çoğunlukla, dar gelirli, genç çiftler, bekarlar ve yaşlılar yer almaktadır. Ancak daha çok dar gelir grubunu hedefleyen sınırlı sosyal kiralık konut sunumunda önceliklerin gelire bağlı olarak tanınması göz önüne alındığında tüm dar gelirli genç, yaşlı veya hanehalklarının gereksinimi sağlamakta yeterli olamadığı görülmektedir. Bu nedenle gelişmiş ülkelerde özel kiralık konut piyasasının teşvik edilmesi eğilimindedir. Çünkü sosyal kiralık konut sunumundan yararlanamayan dar gelir grubu ve orta gelir grubu hanehalkları, gençler, mobilitesi daha yüksek olan birey ya da hanehalkları özel kiralık konut sektörünün talep tarafını oluşturmaktadır. Benzer şekilde gelişmekte olan ülkelerde de sosyal

kiralık konut sunumu deneyimlerinin ya da devam çabalarının yeterli olmadığı görülmektedir. Bu ülkelerde daha çok enformel alanlarda yer alan dar gelirli kiracı hanehalkları formel olmayan bir alt piyasa içindedir. Ancak enformel alanlara yönelik toleransın değişmesi bu grubun formel kiralık konut piyasasında bir başka ifade ile özel kiralık konut piyasasında arayışa girmesine neden olacaktır. Burada söylenebilecek en kritik nokta ister gelişmiş ister gelişmekte olan ülkeler olsun iyi işleyen bir kiralık konut piyasası için hem sosyal hem de özel kiralık konutun önemi ve bir arada olmalarının gerekliliğinin göz ardı edilmemesidir.

4. TÜRKİYE’DE KONUT VE KİRALIK KONUT PİYASASI, KONUT VE KİRALIK KONUT POLİTİKALARININ GELİŞİMİ

Bir önceki bölümde gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin kiralık konut politikaları ele alınmıştır. Bu bölümde de Türkiye’nin Kiralık konut piyasası, kiralık konut arzı ve talebi çerçevesinde tartışılmaktadır. Geçmişten günümüze konut ve kiralık konut politikaları ve kira düzenlemeleri değerlendirilmektedir.

Konut sorunu, endüstri devrimi sonrasında her ülkede farklı nitelik ve niceliklerde ortaya çıkmıştır. Birinci Dünya Savaşı’na kadar konut sorununa, liberal bir anlayışla yaklaşıırken, savaşın ardından konut sorunu, toplumsal, ekonomik ve siyasal bir sorun olarak görülmeye başlanmıştır. İkinci Dünya Savaşı’ndan sonra ise konut bir gelişme sorunu olarak algılandığı için devlet müdahalesi genel bir nitelik kazanmıştır. Bu nedenle daha önceleri dar gelirli grupların sorunu olarak algılanan konut sorunu, kişisel ve doğrudan bir kamu hizmeti olduğu kabulüyle, bu dönemden sonra tüm gelir gruplarının genel bir sorunu olarak kabul edilmiştir. Böylece konut sorunu, sosyal bir nitelik kazanmakta ve dar kapsamlı konut politikalarının yerine sosyal konut politikası yaklaşımı yerini almaktadır.

Sosyal konut politikası temel olarak üç unsuru içermektedir. *İlki*, sosyal konut politikasının toplumsal kalkınma hedefleri ile uyumunun sağlanmasıdır. *İkinci olarak*, sosyal politikanın, bölge ve kent politikaları ile uyumunun sağlanması ile fiziki ya da kent planlamada konut yatırımlarının yardımcı bir araç olarak kullanılmasının sağlanmasıdır. *Son olarak*, sosyal politikanın, gelir, konut standartları açısından öncelikler (kamu çalışanlarına kamu konutu tahsisi vb.) sağlanması, belirli bir gelir düzeyinin altında kalan hanhalkları açısından fırsat eşitliğinin sağlanmasında önemlidir. Bu bağlamda hem yatırım hem tüketim malı olma özelliği gösteren konut, devlet, yerel yönetimler ile diğer kurum ve kuruluşlar arasında koordinasyonu gerektiren sosyal ve ekonomik bir olgudur [Ertürk, 1997]. İşbir ve Açma [2005], sosyal konut politikasını, gelir seviyesine, konut standardına (konutun fiziki nitelikleri, hanhalkı sayısı, sosyo-ekonomik durum) ve devletin korunmasını

gerektiren belirli bir sosyal gruba öncelik tanıyan, kent, bölge ve kalkınma planları içinde yer alan ilke ve önlemler bütünü olarak tanımlamaktadır.

UNESCAP&UNHABITA'a [2011] göre gelişen dünyada birçok insanın kiralık konutlarda yaşadığı gerçeğine rağmen çok az ülke kiralık konut sektörünün geliştirilmesi ve düzenlenmesine yardımcı olacak çeşitli politikaları geliştirmiştir. Bu nedenle iyi işleyen bir konut sisteminin ayrılmaz bir parçası olan kiralık konut sektörünün gerekliliğinin birçok hükümetçe görmezlikten gelinmesine karşın salt konut sahipliğinin teşvik edilmesi rasyonel bir yaklaşım değildir. Pomeroy ve Godbout'a göre [2011], salt mülk konut kullanım biçiminin yönlendirilmesi kiralık konut arzını olumsuz etkilemektedir. Bu politikalar, kiracılar üzerinde etki yaratarak konut sahipliğinin kiracılıktan daha iyi olduğu biçiminde kültürel inanç ve algıları zorlamaktadır [Pomeroy ve Godbout, 2011]. Oysa Dünya Bankası'nın [1993] belirttiği gibi *başarılı bir konut sektörünün kilidi arzın çeşitliliği ile ilgilidir*. Bir başka ifade ile konut politikaları hem gelişmiş hem gelişmekte olan ülkelerde tüm alt piyasalara yönelik ve her aileye uygun geniş çeşitlilikte esnek sunum seçeneklerini sunmalıdır [Hansen ve ark., 1988; Gilbert 1989; Rakodi, 1992 alıntılanan Morais ve Cruz, 2007].

Küreselleşme trendleriyle birlikte birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi Türkiye'de de benzer süreçler yaşanmakta ve geçmişten günümüze kamu politikaları konut sahipliğini yönlendiren nitelikte gerçekleşmektedir. Kiralık konut politikalarına yönelik sınırlı politikalar ve yasal düzenlemeler nedeniyle kiralık konut konusunda etkin politikalar geliştirilememiştir. Buna karşın hanehalklarının kiralık konut kullanım biçimine yönelik talebi devam etmektedir.

Bu bölümde Türkiye'de kiralık konut piyasasının ve politikalarının anlaşılabilmesi için kiralık konut arz ve talebinin gelişimi ve tarihsel süreç içerisinde gerçekleşen politikalar ve müdahaleler incelenecektir.

4.1.Türkiye’de Kiralık Konut Arzı

Türkiye’de kiralık konut arzı mevcut konut üretiminin bir parçası biçimindedir. Konut üretiminin içinde bulunduğu bugünkü durumu kapitalistleşme sürecine paralel olarak şekillenmiştir [Tekeli, 2010]. Tekeli [2010] kapitalistleşme süreci içindeki konut üretim aşamalarını, üretim biçimleri, emeğin yeniden üretiminin örgütlenmesi ve sosyal güvenlik değişimi, mali politikada yaklaşımlar, kentsel arsanın kazandığı işlevler, taşınmaz mal mülkiyetindeki gelişmeler, konutun finansman örgütlenmesi, konut piyasasının ya da pazarının örgütlenmesi ve konut yapımında teknoloji seçimine ilişkin değişimler biçiminde sınıflandırmıştır (Çizelge 4. 1).

Tekeli’ye [2010] göre, 1920’lerin basit meta üretimi, 1970’lerde tekelci bir kapitalist üretim niteliği kazanmıştır. Toplumda üretim biçimlerine paralel olarak emeğin yeniden üretiminde sosyal güvenlik işlerinin örgütlenmesinde devletin rolünün değişimi incelendiğinde küçük meta üretiminin hakim olduğu dönemde sosyal güvenlik, yardımlaşma konuları, küçük girişimcilerin kendi aralarındaki örgütlenmelerle çözülmektedir. Emeğin yeniden üretilmesinde konut sorunun çözülmesi toplumsal düzeyde ele alınmamakta, küçük üreticilerin kendisine bırakılmaktadır. Ancak kapitalist üretim biçimi bu örgütlenmeleri olanaksız kıldığından 1930-1944 yılları arasında sosyal güvenlik ve emeğin yeniden üretimine ilişkin sorunların çözümü yerel yönetimler düzeyinde örgütlemeye başlamıştır. Kapitalistleşmenin ileri aşamasında devlet bu işlevleri yerel yönetimden devralmaya başlamıştır. Bu süreç İkinci Dünya Savaşından sonra başlamaktadır. 1960’lar sonrası planlı dönem ise devletin refah devleti kavramına yaklaşmak için adımlarını attığı süreçtir. Bununla birlikte alt gelir grubunun konut sorununa ilişkin bir çözüm üretilmediğinden bu grup enformel olarak sorunu kendileri çözmüştür. Bu süreçte enformel bir başka ifade ile gecekondular, kiralari düşük tutarak emeğin yeniden üretimini ucuzlatmakta ve konut sorunu ücretler üzerinde baskı doğurmamaktadır [Tekeli,2010].

Çizelge 4.1. Kapitalistleşme sürecinde Türkiye’de konut üretimi aşamaları [Tekeli, 2010]

Üretim Biçimi	Emeğin Yeniden Üretiminin Örgütlenmesi Sosyal Güvenlik	Mali Politikada Enflasyonist Eğilim	Kentsel Arsanın Kazandığı İşlevler	Taşınmaz Mal Mülkiyetinde Gelişmeler	Konutun Finansmanın Örgütlenmesi	Konut Pazarlamasında aki Örgütlenme	Konut Yapımında Teknoloji Seçimi
Küçük meta üretimi	Lonca içi Örgütlenme		Konutun yapılacağı yer	Tek parsel mülkiyet	Kişisel birikim, kişisel borçlanma	Bireysel talep	Tek konut
				İkili arsa piyasası	İpotek karşılığı banka kredisi	Kooperatif	Apartman çok katlı inşaat
	Yerel Yönetim		Spekülasyon Aracı	Kat mülkiyeti		Yapsatçı	Hafif prefabrikasyon
	Merkezi yönetim	Artan enflasyon	Enflasyona karşı güvence mekanizması	Mülkiyet girişimciliğin ayrılması	Sosyal güvenlik kurumları mülk konut kredisi		
Tekelci Kapitalist üretim				Kooperatif Mülkiyet	Devlet kiralık konut finansmanı	Toplu Konut	Sanayileşmiş Konut Üretimi
Tekelci Kapitalist üretim				Kooperatif Mülkiyet	Devlet kiralık konut finansmanı	Toplu Konut	Sanayileşmiş Konut Üretimi

Sosyal refah devleti anlayışının emek sermaye çelişkisine paralel ortaya çıkışı, giderek artan bir enflasyonist politika izlenmesine neden olmuştur. Enflasyonun sürekli ve yapısal bir politika aracı olma olgusu kentsel arsanın işlevlerinin zaman içinde değişimine neden olmuştur. Çünkü küçük meta üretimi sürecinde kırdan kente göç durağan olduğu için kentsel arsa mülkiyeti üzerinde konut ya da bina yapma hakkının sağlanmasının ötesinde bir işleve sahip değildir. Ancak kapitalistleşme süreci ile birlikte kentleşme ve kentsel arazi talebinin artması ile kentsel arazi bir spekülasyon aracı olma işlevini kazanmaktadır. Bu nedenle kentsel arsa piyasasının kapitalistleşme süreci içinde kazandığı bu nitelik, taşınmaz mallar ve dolayısıyla konut mülkiyetinden yeni kurumların doğmasına neden olmuştur. Süreç içinde hem yüksek arsa fiyatlarıyla orta sınıfın konut sahibi olabilmesi hem de elde tutulan ve yüksek değer kazanan arsalar üzerinde değerın nakde çevrilmesi yeni bir mülkiyet biçiminin kurumsallaşmasını zorlamıştır. Bu yeni mülkiyet biçimi “kat mülkiyetidir” [Tekeli, 2010] . 22 Aralık 1934 tarihli 2644 Sayılı Tapu Yasası’nın 26. Maddesi 6 Ocak 1954 tarih ve 6217 Sayılı Yasa’yla, değiştirilerek kat ve daire mülkiyeti sağlanabilmektedir [Tokman, 1985]. Bu bağlamda kat mülkiyeti 1955’lerde yasal bir nitelik kazanmıştır [Tekeli, 1982]. 1965 Kat Mülkiyeti Yasası ile de yasal niteliği güç kazanmıştır. Bu süreç “kat karşılığı” arsa satın almak yolu ile toplumda yaygınlaşmış ve bir anlamda “yapsatçı” konut sunum biçiminin oluşumuna olanak tanımıştır [Balamir, 1996; Keleş, 2010; Tekeli, 2010].

Kapitalistleşme süreci içinde taşınmaz malların spekülatif değer kazandığı bir ortamda konut kredisi veren ihtisaslaşmış bankalar kurulmuştur. Buna yönelik ilk uygulamalar 1926 yılındaki Emlak ve Eytam Bankası’nın orta sınıfların konut edindirilmesine yöneliktir [Keleş, 2010; Tekeli, 2010]. 18 Temmuz 1944 tarihli 4626 sayılı yasa ile Memur Meskenleri İnşası Hakkında Yasa ile Bayındırlık Bakanlığı gerekli görülen yerlerde kiralık memur konutları yapımı için yetkili kılınmıştır. İnşaatlar Emlak ve Eytam Bankası’nca yaptırılmaktadır. Yasa’nın uygulama biçimini gösteren 10 Ocak 1946 tarihli 3516 sayılı Memur Konutları Yönetmeliği’nce yapılacak konutlardan sadece genel bütçeye giren daimi kadrolar ile subay ve askeri memurların yararlanması sağlanmıştır. Görüldüğü gibi, yasanın kapsamı oldukça dardır. Devletin kiralardan düzenlenmesi ve kiralık konut üretimi

yolu ile konut sorununu çözmeye yaklaşımının yetersiz kalması üzerine mülk konut yapımını özendirmek amaçlanmıştır. Buna ilk adım olarak 14 Haziran 1946 tarihli 4947 sayılı Yasa ile Emlak ve Eytam Bankası, mülk konut üreten ve mülk konut kredisi veren Emlak ve Kredi Bankası haline getirilmiştir. Bu yasa ile mülk konut yapımı isteyenlere faiz %5'i geçmeyecek ipotek karşılığı kredi vermek, banka ya da başkalarına ait araziler üzerinde bina yapmak, peşin veya ipotek karşılığı taksitle satmak bankanın ana görevleri olarak belirlenmiştir [Tokman, 1985].

Kapitalistleşme sürecinin ileri aşamasında sosyal refah devleti anlayışını benimseyen merkezi hükümetin sosyal güvenliği sağlayacak biçimde örgütlenmesi, konut politikası için kullanılabilecek fonların oluşmasını sağlamıştır. [Tekeli, 2010]. 9 Temmuz 1945 tarihli 4792 sayılı yasayla kurulan İşçi Sigortaları Kurumu biriken fonları değerlendirmek aynı zamanda sigortalılarla ilgili bir “sosyal konut politikası” uygulamak amacıyla 2 Haziran 1949 tarihinde 5417 sayılı İhtiyarlık Sigortası Yasası ile konut kredisi vermeye başlamıştır [Tokman, 1985]. 1950’lerde oraya çıkan bu konut finansman yolları 1960’larda yaygınlaşmıştır (SSK, OYAK, BAĞKUR gibi). Yapsatçılık sadece kat mülkiyeti ile değil aynı zamanda “Emlak Kredisinin” tek kişiye verilen konut kredileri ile de yaygınlaşmıştır [Tekeli, 2010]. Emlak ve Kredi Bankası’ndan farklı olarak SSK kredileri yalnız konut kooperatifi ortaklarına kredi vermiştir [Tokman, 1985]. Bunun bir anlamda yapsatçılığın gelişmesine bir sınırlama getirdiği söylenebilir. Ancak yapsatçılığın genellikle yüksek fiyatlı arsalarda, üst gelir gruplarına yönelmiş olması kredi mekanizmasındaki düzenlemelerin bu gelişimi denetim altına alma etkisi sınırlı kalmaktadır [Tekeli, 2010].

Görüldüğü gibi yukarıdaki fonlarla sadece mülk konut üretilmekte ve kiralık konut üretimi için özel bir güdü yaratılmamaktadır. Söz konusu süreçlerde var olan enflasyonist ekonomi, spekülasyon arsa piyasası ve mülk konut üretimine yönelik finansman sistemi konutların getirisi ve kullananların ödedikleri kira açısından çelişkiler ortaya çıkarmaktadır. 1977 yılında Türkiye’de kiralar neredeyse çalışanın ücretinin yarısına ulaşabilmektedir. Buna karşın ev sahiplerinin getirisi % 10’un altında kalmaktadır. Bu çelişkinin altında spekülasyon düzenin, konut maliyetlerini çok yükseltmiş olması yatmaktadır. Böyle bir düzen içinde konut sahibi için konut sahibi

olmanın esas güdüsü, getirisi olmaktan çıkmakta; temel güdü spekülasyon değer artışından pay almak olmaktadır. Bu da kiralık konut arzının düşmesine neden olmaktadır [Tekeli, 2010].

Konut finansmanındaki oluşumlar, taşınmaz malların mülkiyetindeki gelişmeler konut piyasasının örgütlenmesinde yeni formların ortaya çıkmasına neden olmuştur. Tekeli'ye [2010] göre bu örgütlenmenin değişik alternatifleri düşünülebilir. Birincisi, bir girişimin büyük toprak parçasını alıp, imar planı yapıp, tek tek parselleri satışa çıkarması, ikincisi talep sahiplerinin bir araya gelerek kooperatif bir girişim içinde bu yeni alanların kullanışa açılmasıdır. Türkiye'de ilk evrede gelişen ikinci seçenek olmuştur. İkinci Dünya Savaşı öncesi ve sonrası ilk yıllarda Ankara'da kurulan konut kooperatifleri bu türün ilk örnekleridir.

Spekülasyon konut sunumu olarak genellikle yapsatçı olarak tanımlanan küçük sermayeli yapımcıların [Türel,1996] yüksek gelir gruplarına yönelmesi, konut üretimi sürecini metalaştırması, sağlıklı kent parçaları oluşturmamasının ötesinde, birim başına çok yüksek maliyetli olması, az sayıda konut yapabilmesi ve uzun süreli bir yapım yolu olduğu için yetersiz kalmaktadır. Düzenli konut çözümünün büyük sayılarda daha düşük gelir gruplarına yönelmesi yapsatçılık türü üretim biçiminin aşılmasını gerektirmektedir. Bu gereksinim 1973 sonrası Türkiye'de, "toplular konut" girişimleri biçiminde ortaya çıkmıştır. Toplu konut girişiminde artık kişilerin kendi talepleri (bireysel üretim, yapsat) ya da taleplerinin (kooperatifler) kendi aralarında örgütlenmesi yerine ihtisaslaşmış bir pazarlama örgütü söz konusudur. Toplu konut büyük kitlelere ve düşük gelir gruplarına yönelmeye olanak vermekle birlikte yüksek gelir grubu için de ayrıcalıklı alanlar oluşturmak için kullanılır. Eğer özel kesim eliyle uygulanacaksa, karlılığın en yüksek olduğu görece olarak yüksek gelire yönelecektir. Türkiye'de 1980 sonrası büyük sermayeli yapımcılar da bu tür konut sunumunun üretilmesi sürecine dahil olmuşlardır [Türel, 1996]. Bu nedenle düşük gelir gruplarına yönelmenin mümkün olabilmesi için toplu konutun kamu kuruluşları eliyle gerçekleştirilmesi gerekmektedir [Tekeli, 2010].

Kapitalistleşme sürecinde konut sunum biçimleri ya da arzı farklı biçimlerde kendini göstermiştir. Bu bağlamda Tekeli [2010], 1980’li yılların başında Türkiye’de konut sunum biçimlerini bireysel üretim, yapı kooperatiflerinin üretimi, yapsatçı üretim, toplu konut şirketleri üretimi, yapı kooperatif birlikleri ile yerel yönetim ortaklığının üretimi, bireysel gecekondü üretimi ve yarı örgütlenmiş gecekondü üretimi şeklinde kategorize etmiştir. Türel’e [1996] göre konut sunumu, kar amacı gütmeyen ve spekülâtif konut sunumu(yapsatçı) biçiminde incelenebilir. Buna göre bireysel konut üretimi, belediye şirketlerinin konut üretimi, kooperatifler, kamu lojmanları üretimi ile Toplu Konut İdaresi’nin orta ve dar gelir gruplarına yönelik konut üretimi kar amacı gütmeyen konut sunum biçimleridir [Türel, 1996].

Türkiye’de 2002-2011 yılları arasında en çok (% 80’nin üzerinde) özel sektörün konut üretimi içinde yer aldığı görülmektedir (Çizelge 4.2). Geniş kapsamlı bir yaklaşımla kooperatiflerin de kiralık konut arzı içinde özel sektörü temsil ettiği düşünüldüğünde stokun çok büyük bir kısmının özel sektör olduğu görülmektedir. Bu bağlamda Türkiye’de kiralık konut arzı da tüm bu farklı üretici biçimlerinin (konut sunum biçimleri) içinde yer almaktadır. Buna bağlı olarak Türkiye’de geçmişten günümüze kiralık konut üretiminin çok büyük bir kısmı özel sektör (küçük hanehalklarının yatırım amaçlı kiralaladıkları konut- özel mülkiyet) tarafından gerçekleşmektedir. Bu üretimin küçük bir bölümü ise kamu kuruluşları tarafından gerçekleşmektedir. Türkiye’de kamu sektörünün çalışanlarına yönelik uygulamalarının dışında farklı kiralık konut sistemi görülmemektedir.

Çizelge 4.2. Konut yapı ruhsatlarının üretici kesimlere göre dağılımı [TÜİK, 2013a]

	Özel Sektör(%)	Kooperatif(%)	Kamu (%)	Toplam Daire (Sayı)
2002	81,2	14,6	4,2	161 431
2003	85,0	10,0	5,0	202 239
2004	86,2	8,3	5,5	329 777
2005	83,7	6,4	9,9	545 336
2006	87,2	8,6	4,2	597 786
2007	87,3	7,0	5,7	581 029
2008	81,9	6,4	11,7	501 005
2009	83,4	6,2	10,4	516 229
2010	85,1	5,9	9,0	911 672
2011	89,7	2,1	8,2	642 972

Bu kapsamda tarihsel süreç içinde farklı konut sunumları ile sağlanmış konut üretimi aşağıda anlatılacak olan kiralık konut arzında belirtilmektedir.

4.1.1. Kamu sektörü

Türkiye’de kiralık konut üretimi bağlamında kamunun lojman konut üretimi dışında kiralık konut üretimi yoktur. Tekeli [2010], Türkiye gibi tekeli bir üretim aşamasına geçen ve hızlı bir kentleşme içinde bulunan toplumlarda hareketliliğin artması nedeniyle kiralık konut talebinin artacağı bu durumun da devletin kiralık konut alanına girmesi yönünde toplumsal bir baskının doğmasına neden olacağını ifade etmektedir [Tekeli, 2010]. Buna karşın Türkiye’de tarihsel süreç içerisinde sosyal kiralık konuta yönelik girişimler yetersiz kalmış ve bu girişimlerde başarılı olunamamıştır. Ancak kiralık olmayan sosyal konuta yönelik deneyimler yaşanmıştır.

Sosyal konut

Aydemir’e [2003] göre Anayasanın 57. maddesi gereğince devletin konut ihtiyacını karşılayamayanlara yönelik özel tedbirler alarak yardımcı olacağı hükmü sosyal konut kavramını ortaya çıkarmıştır. Bu bağlamda sosyal konut kamu ya da özel kurumlarca çoğunlukla alt gelir grupları için üretilen konutlardır[Kartal, 1985 alıntılan Aydemir, 2003].

1958 yılında 7116 Sayılı Yasa ile kurulan Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’nca *sosyal konut kavramı* [Eronat, 1977], sosyal konutu yoksul veya dar gelirli toplulukların barınma gereksinimini karşılayabilecek biçimde standartlaştırılmış en az boyut ve nitelikte, sağlık koşullarına uygun, sağlam ve ucuz konut olarak tanımlar [Eronat, 1977; Keleş, 2010]. Bakanlık 1964 yılında sosyal konut standartlarını fiziki ölçülere bağlayarak, asgari nitelikli halk konutları için konut büyüklüğünü 64 m²(1967 yılında 69,3 m² ye yükselmiştir), orta nitelikli halk konutları için konut büyüklüğünü 100 m² olarak belirlemiştir [Eronat, 1977; İnceoğlu ve Tokman, 2012]. Aynı tarihte hangi tür konutların konut kredilerinden yararlanabileceği ve kamu sektöründe hangi tür konutların üretileceği de saptanmıştır [Eronat, 1977]. Ancak 1966 yılında konut

kredilerinden yararlanacak ve kamuca üretilecek konutların büyüklüklerine ilişkin standartlar değiştirilmiş ve konutların yüzölçümünün 100 m²'yi geçemeyeceği hükme bağlanmıştır. Ayrıca bu dönemlerde sosyal konutlara ilişkin bazı vergi tedbirleri uygulanmıştır. Örneğin 491 Sayılı Yasa uyarınca, ister sahibi tarafından kullanılsın ister kiraya verilsin asgari nitelikli sosyal konutlara 10 yıl, sahipleri tarafından ikametgâh olarak kullanılmak şartıyla orta nitelikli konutlara 5 yıl süreli vergi muafiyeti tanınmıştır [Eronat, 1977].

Bu dönemde sosyal konut standartlarında dış ülke standartları göz önüne alınmış olmasına rağmen söz konusu ülkelerdeki ailelerin sosyal yapısının (hanehalkı büyüklüğü açısından) Türk aile yapısına uymaması sosyal konut standartlarının artırılması yönünde baskılar sonucu teknik standartların büyük bir kısmı uygulanma olanağını yitirmiştir. Bu nedenle planlı dönemde sosyal konut uygulaması büyük gelişme gösterememiştir [Eronat, 1977].

Yukarıdaki dönemlerde uygulanan “sosyal konutlar”, *kiralık konut kapsamında değildir*. Ancak söz konusu süreçlerde kiralık sosyal konut çabaları da görülmektedir. 20 yıl yürürlükte kalan 1961 Anayasası ile DPT tarafından yapılan beş yıllık kalkınma planlarının birincisinde kiraların özellikle dar gelirli ailelere yönelik ucuz kiralık konut ihtiyaçlarını karşılamak üzere kamu tarafından “kiralık halk konutları” üretilmesi yönünde öneriler yer almaktadır [DPT, 1963].

DPT'nin önerileri çerçevesince Bayındırlık ve İskân Bakanlığı dar gelirli hanehalkları için “kiralık konut üretimine” geçmiştir. Ancak en temel uygulama 1966 tarihli 775 sayılı Gecekondu Yasası'nın yürürlüğe girmesiyle olmuştur. Bu yasa, belediyelere, gecekonduların önlenmesi için “halk konutları” yapmalarına yetki vermiş ve bu konutların kiralık konut veya mülk konut olarak ihtiyaç sahiplerine dağıtılmasını öngörmüştür [Eronat, 1977; Cengizkan, 2003]. Bu konutlar belediyelerce yapılır ve yaptırılır. Bu konutların yapılmasına ilişkin finansmanın daha önce Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın Gecekondu Fonundan, (günümüzde Toplu Konut İdaresi'nin Gecekondu fonundan) yapılacağı hükme bağlanmıştır [Eronat, 1977; Inceoğlu ve Tokman, 2012].

1966 tarihli 12428 Sayılı Resmi Gazetede, Gecekondu Yasası Uygulama Yönetmeliği 35. Maddesince, kiralık konutlar, gecekondu yıkılanlardan kendilerine arsa tahsis edilmeyenlere, tasfiye ve ıslah nedeniyle gecekondu yıkılmak zorunda olanlara yeni konut yaptırmamış olanlara, gecekondu bölgelerinde kiracı olarak oturanlara talepleri doğrultusunda ve kiralık konut talep edenlere tahsis edilecektir.¹⁹

Yönetmeliğe göre bu kiralık konutların yönetim ve bakımının konutu kiraya veren kuruluş tarafından yürütülmesi öngörülmüştür. Kira bedeli ise binanın maliyetinin %2,5'i oranında amortisman, bakım, onarım ve işletme masrafları, vergi ve sigorta giderleri ve genel masraflar göz önüne alınarak bu işle ilgili kurulacak komisyonlar tarafından saptanıp; Bayındırlık ve İskân Bakanlığının onayı ile (günümüzde Toplu Konut İdaresinin onayı) yönetmelikte belirlenmiştir [Eronat, 1977; Inceoğlu ve Tokman, 2012].

Bu dönemde gecekondu fonunun geliştirilememesi ve buna bağlı olarak kiralık konut üretimine yönelik kaynağın sağlanamaması, Gecekondu Yasası'nın kendi evini yapana yardım politikasına ağırlık vermesi, bakım onarım ve yönetim işlerinin zorluğu nedeniyle kamunun kiralık konut üretiminden kaçınılması gibi nedenlerle kiralık konut uygulamasında başarılı olunamamıştır [Eronat, 1977].

Geçmişten günümüze kiralık konut üretimine ilişkin etkin uygulamaların olduğu söylenememektedir. Günümüzde sosyal konut niteliğinde konut üretimini daha çok Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın(TOKİ) üstlendiği görülmektedir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 1984-2003 yılları arasında Emlak Bankası'ndan da devralınan 7 852 konut ile birlikte toplam 43 145 toplu konut üretmiştir (Çizelge 4.3). 549 000 konut 1989 sonuna kadar olmak üzere toplam 940 000 konutun üretimine kredi desteği sağlanmıştır.

¹⁹Yalnız kiralık konut tahsis edileceklerin yoksul ve dar gelirli olması, kendisinin veya eşinin veya ergin olmayan çocuklarının herhangi bir yerde bir konuta sahip olmaması aile reisi olması ve konut kredisi veren kuruluşlardan birinden kredi almamış veya kredi alma hakkını temin etmemiş olması da gerekmektedir [Eronat, 1977].

Çizelge 4.3. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 1984-2003 arası İdare arsaları üzerinde konut üretimi [TOKİ, 2000; TOKİ, 2005]

İller	Konut Sayısı
Ankara-Eryaman'da toplam 5 Etapta	18 597
İstanbul-Halkalı'da toplam 3 Etapta	11 410
İstanbul-Ataköy'de toplam 3 Etapta	2 950
İzmit-Yahyakaptan'da toplam	4 902
Çanakkale-Gökçeada'da toplam	732
Çanakkale-Bozcaada'da toplam	182
Diyarbakır-Şilbe'de toplam	2 050
Hakkari'de toplam	280
Şırnak'ta toplam	340
Şanlıurfa'da toplam	474
Adana'da örnek konut	24
Şanlıurfa'da örnek konut	36
Samsun'da toplam	968
Kars'ta toplam	200
Toplam	43 145

2003 yılı itibariyle TOKİ, toplu konut ve kentsel dönüşüm uygulamalarına hız vermiştir. Bu tarih itibariyle TOKİ'nin kurumsal yapısı geliştirilmiş ve yetkileri yasal düzenlemelerle genişletilmiştir. Böylece İdare'nin kendi kaynaklarını kullanarak projeler geliştirebilmesi amaçlanmıştır.

TOKİ uzun vadeli stratejisini, “alt ve orta gelir grubuna yönelik sosyal konutlar ile gerekli hizmet birimlerini altyapılarını da tamamlayarak sunmak” olarak belirlemiştir. Bu kapsamda, İdare son yedi yıllık dönemde, özel sektör yatırımlarının azaldığı Doğu ve Güney Doğu Anadolu bölgelerine odaklanmıştır. Bu kapsamda Çizelge 4.4.'de görüldüğü gibi 2003-2012 yılları arasında 539 579 konut üretmiştir. Bunun 456 478'ini sosyal konut niteliğinde değerlendirmektedir. Ancak bu konutlar *kiralık sosyal konut niteliğinde* değildir.

Çizelge 4.4. 2003-2012 yılları arasında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından üretilen konutların uygulama alanları [TOKİ, 2013]

Uygulama Alanları	Toplam Konut Sayısı	
Dar ve orta gelir grubu	210 876	TOPLAM: 456 478 KONUT SOSYAL KONUT NİTELİĞİNDE
Gecekondu Dönüşüm	64 569	
Afet Konutları	34 481	
Tarım Köy	4 253	
Kaynak Geliştirme (Emlak Konut GYO)	83 101	83 101
Toplam	539 579	539 579

Benzer biçimde İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin Kiptaş ve Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin Kent Konut uygulamaları da dar gelirli hanehalklarını konut edindirmek amacıyla sosyal konut üretimine yönelik uygulamalardır. Sosyal kiralık konuta ilişkin olumlu yönde bir çaba olarak İzmir Büyükşehir Belediyesi örnek verilebilir. 03 / 07 / 2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Yasası'nın 69. maddesinin üçüncü fıkrasına ve İçişleri Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından hazırlanan 29.09.2005 tarih 25951 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Genel Yönetmeliğine" dayanılarak hazırlanan ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 2006 yılında 05.28 sayılı kararı ile kabul edilen "İzmir Büyükşehir Belediyesi Sosyal Konut Tahsis Yönetmeliği" yürürlüğe girmiştir. Bu yönetmeliğe göre;

"Dar gelirli: Aylık toplam geliri asgari ücretin, Büyükşehir Belediyesi sınırları dahilinde iki katını, diğer belediyelerde bir buçuk katını geçmeyen aileyi; Sosyal konutlar: Brüt kullanım alanı 100 m²'yi geçmeyen ve düşük maliyetli olarak üretilen konutları; Konut: Sosyal konutlar dışında kalan diğer konutları; Tahsis: Belediyeye ait sosyal konutların, bu Yönetmelikte belirtilen şartları taşıyanlara, Belediye Sosyal Konut Tahsis Komisyonunca belirlenen bedeli karşılığında verilmesini"(madde 4) ifade etmektedir.

Türkiye'de konut üretiminde ağırlık son yıllarda özellikle TOKİ tarafından gerçekleştirilen toplu konut üretimine kaymaktadır. Bu durumda kiralık konut arzının daralması söz konusudur. Çünkü TOKİ uygulamalarının mülk konut sağlamaya

yönelik olması ve sosyal kiralık konut üretimini dışlaması kiralık konut talep eden ve özellikle de kiralık konut üretimi dışında seçeneği olmayan grubu zorlayacaktır.

Lojman

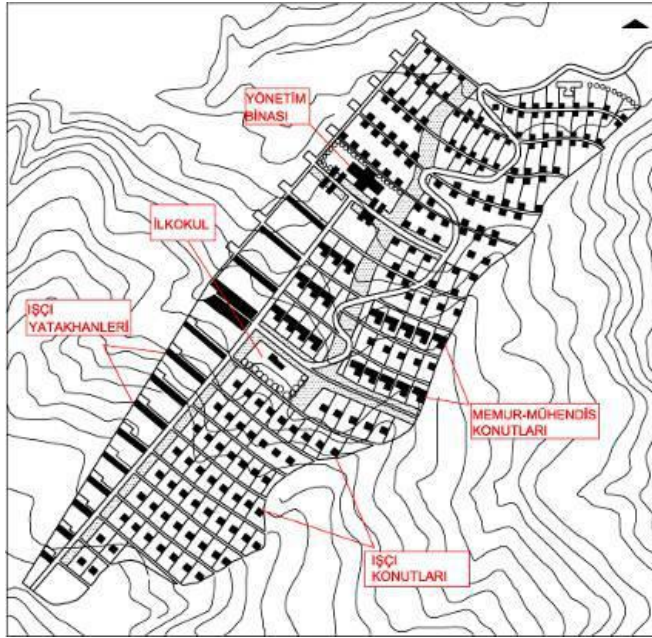
Türkiye'nin sosyal ya da sosyal kiralık konuta ilişkin yaklaşımının diğer ülkelere göre farklılığını ortaya koymak için, sosyal konut başlığı altında lojman uygulamalarına da değinmek gerekir. Türkiye'de belirli gelir grupları içeren kiralık sosyal konut uygulamasının eksikliğini vurgulamak açısından bu anlatım önem teşkil etmektedir. Çünkü Türkiye'de sosyal kiralık konutu temsil eden "lojman konut tanımı" çalışanlara yönelik kimi kuruluşların yaptırdıkları düşük kiralı ya da kira karşılığı olmayan konuttur. Bu konutlar bir kurumun ya da kuruluşun çalışanı olma koşuluna bağlı olarak sunulan özel koşullu kamu kiralık konutu sınıflaması içinde değerlendirilebilir.

Tüm dünyada olduğu gibi Türkiye'de de lojman, kamu kuruluşlarında çalışanlar için devlet ya da kamu tarafından üretilen yaygın bir konut sunum biçimidir. Coşgun [2011], politik ve yasal düzenlemeler kapsamında, Türkiye'deki lojman modelinin gelişim ve değişim sürecini 1923-1960, 1960-1980 ve 1980 sonrası olmak üzere üç dönem içinde değerlendirmektedir.

1923-1960 yıllarında, devlet eliyle sürdürülen ve çok önem kazanan sanayileşme ve buna bağlı olarak sanayileşmenin yaşandığı kentlerde yer alan bürokratlar, memurlar ve sanayi kuruluşlarında çalışan işçiler, aynı zamanda bu kentlerin yeni konut ve yerleşme biçimlerinin de belirleyicileridir [Coşgun, 2011]. Bu dönemde sanayileşme özel teşebbüsün yetersiz kalması nedeniyle devletçi politikalarla ve uygulamalarla yönlendirilmiştir [Navruz ve Uysal, 2011]. Bu nedenle bu dönemde ortaya çıkan lojmanlar, devletçi sanayileşme politikalarının bir sonucudur[Coşgun, 2011].

Ankara'nın başkent olmasına bağlı olarak kente gelen bürokrat ve memurların konut ihtiyacı bu dönemin konut politikasını memur konutlarına yöneltmiştir [Alkışer ve Yürekli, 2004]. Devletçilik ilkesinin hakim olduğu bu dönemde, 1934 ve 1938

tarıhli Birinci ve İkinci Sanayi Planı çerçevesinde dokuma, ağır sanayi, maden sanayi, selüloz sanayi, seramik, şişe cam, kimya sanayi dallarında 16 fabrika kurulmuştur [Çavdar, 1973 alıntıl原因 Uzungöör, 2008]. Bu bağlamda, İş Bankası tarafından tasarlanan Şekil 4.1’de görölen Zonguldak Maden ve Kömür İşletmeleri Amele Evleri Mahallesi(1934–1936) ve Kozlu Kömür İşletmeleri Amele Evleri Mahallesi, işçilere yönelik ilk uygulamalardır [Bozdoğan, 2002 alıntıl原因 Uzungöör, 2008; Coşgun, 2011]. Bu projeler söz konusu kapsamda Cumhuriyet döneminin ilk büyük ölçekli ve nitelikli projeleridir [Navruz ve Uysal, 2011].



Şekil 4.1. Kozlu Kömür İşletmeleri Amele Evleri Mahallesi yerleşim planı [Navruz ve Uysal, 2011]

Sümerbank Ereğli, Karabük, Kayseri, Hereke, Sivas ve İzmit fabrikaları bu uygulamanın önemli örneklerinden olup [Coşgun, 2011], Sümerbank sadece fabrika kurmamış aynı zamanda hayat standartları da geliştirmiştir [Navruz ve Uysal, 2011]. Devlet Demiryollarında da benzer nitelikte uygulamalar gerçekleştirmiştir [Coşgun, 2011].

1944 yılında 4626 Sayılı Yasa ile memur konutları yönetmeliğince memur konutlarının yapılmasına ilişkin ilk uygulama Ankara’da gerçekleşmiştir [Uzungöör,

2008; Tokmak, 1985]. Daha sonra 1946 ve 1947 yıllarında Bitlis, Diyarbakır, Hakkâri, Mardin gibi doğu illerinde de konut inşasına başlanmıştır [Tekeli, 1996]. Uzungüngör'e [2008] göre söz konusu döneme ait bu lojmanlar dönemin toplumsal, siyasi ve ekonomik yansımaları açısından önemlidir.

1960-1980 yıllarında da sosyal mesken, işçi konutları ve lojman konusu hükümet programlarında yer almaktadır. 1960 yılında askerî personele lojman yaptırılması için 186 Sayılı Yasa çıkarılmıştır ve bu bağlamda kamu konutlarına yönelik ilk düzenleme askeri personele lojman yaptırılması hakkında yasadır. 1988 yılında yürürlükten kaldırılan bu yasanın sağladığı olanaklardan uzun yıllar yararlanılmış ve neredeyse ülkenin her yerinde askeri lojman inşa edilmiştir [Uzungör, 2008].

1980 sonrası ise, 1983 tarihli 2946 Sayılı Kamu Konutları Yasası ve 23 Eylül 1984'te yürürlüğe giren Kamu Konutları Yönetmeliği'ne göre kamu konutlarının tahsis, oturma süreleri, kira, bakım, onarım ve yönetimine ilişkin usul, esas ve ilkeleri belirlenmiştir. Söz konusu yasa ve yönetmelik kamu konutlarının tahsislerine göre; özel, görev, sıra ve hizmet tahsisli konutlar olmak üzere 4 ayrı türe ayırmıştır [Aydemir, 2003].

Özel tahsisli kamu konutları, temsil özelliği olan Cumhurbaşkanı, Başbakan, büyükelçi gibi makam ve rütbe sahiplerine tahsis edilen özel nitelikteki konutlardır. Görev tahsisli konutlar ise yönetmelikte belirlenen Cumhuriyet savcısı gibi makam ve rütbe sahiplerine, görevlerinin önemi ve özelliği, yetki ve sorumlulukları gereğince tahsis edilen konutlardır. Sıra tahsisli kamu konutları tüm kamu kurum ve kuruluşlarında çalışan personele yöneliktir ancak hizmet süresi, bakmakla yükümlü olunan aile fertlerinin sayısı, gelir durumu ve bu konutlarından faydalanmak için beklenen süre gibi özellikler bu konutlardan yararlanma önceliğini belirlemektedir.

1980 sonrası lojmanlarla ilgili olarak hükümet programlarında yapımların hızla devamı öngörülmekle beraber, satın alma konusuna da yer verilmiştir [Uzungüngör, 2008; Çoşgun 2011]. 1990'ların sonuna doğru lojmanların maliyetinin tartışılmaya başlandığı yıllardır. Bu bağlamda lojmanların devlete ek bir maliyet getirmesi

gerekçesiyle satılmasını öngören 3988 Sayılı Yasa 1994 yılında tasarlanmış, ancak yürürlüğe konulamamıştır. Fakat 2011 yılında satış işlemini bir an önce gerçekleştirmek için Kamu Konutları Yönetmeliği değiştirilerek satışı yapılacak lojmanlardaki kamu personelinin başka lojmanlara yerleştirilmesi hükmüne bağlanmıştır. Bu yaklaşım ile devletin küçülmesi öngörülmektedir. Kamu konutlarının satışı ile yaşanacak olası sıkıntıların maaşların %50'si tutarında konut ödeneği ile aşılabacağı düşünülmektedir.

Türkiye’de hemen hemen her bakanlığa ait ve çoğunluğu İstanbul ve Ankara’da olmak üzere 236 bin kamu lojmanı bulunmaktadır. Lojmanların özelleştirilmesi ile ilgili son olarak 2013 yılı itibariyle Maliye Bakanlığı'nın yaptığı çalışmaya göre ilk olarak Başbakanlık'ın elindeki toplam 639 lojman satışa sunulacaktır(buradan gelecek kaynağın sınır karakollarının yapımında kullanılması hedeflenmektedir). Bu kapsamda Maliye, Başbakanlığın elindeki lojmanların envanterini çıkararak, binaların rayiç bedellerini belirlemiştir. Söz konusu lojmanlar satışa çıkarılmadan önce içinde oturan kamu görevlisine teklif edilecek ve memur, içinde oturduğu evi almak isterse ödeme planı çıkarılacaktır. Belirlenen rayiç bedelin yarısı peşin olarak talep edilerek kalan kısım da 12 ila 24 aylık vadede tahsil edilecektir. Lojmanın içinde oturan kamu görevlisi evi satın almak istemezse bu kez kendisine evden çıkması için süre tanınacaktır. Ardından bina ihale yoluyla üçüncü şahıslara satılacaktır

Aydemir [2003], böyle bir sürecin düşük kira bedelleri ile konut sorununu kısmen çözümleyebilen düşük gelirli memurların satışlardan sonra sosyo-ekonomik açıdan zorlanacağını, satışlarda alım önceliği tanınsa bile gelirleri yetersiz kalacağı için bu olanaktan yararlanamayacaklarını ifade etmektedir.

4.1.2. Özel sektör

Bireysel konut üretimi, yapım şirketlerinin konut üretimi, yapsatçı konut üretimi ve enformel-gecekondu üretimi özel sektör içinde yer alan konut üretimleridir. Tüm bu

üretim biçimleri aynı zamanda kiralık konut üretimini dolayısı ile kiralık konut arzının özel sektör ayağını temsil etmektedir.

Bireysel konut üretimi özellikle Cumhuriyetin ilk yıllarında yaygın şekilde kullanılan çoğunlukla tek parsel üzerinde tek konut olarak üretilen konutlardır. Bireysel konut üretimi satın alma amacıyla üretilmediği için büyük ölçüde mülk konut sekinde yapılandırılmıştır. Bu üretim biçiminde konutun yapımına ilişkin finansmanı, konutun inşasından sonra bakımı ve işletilmesi bütünüyle bireysel konut üreticisine aittir. Bireysel konut üretiminin hakim olduğu bu süreçte konut sorununun çözülmesi toplumsal düzeyde ele alınmamaktadır. Emekçilerin ya da küçük üreticilerin kendisine bırakılmıştır [Tekeli, 2010].

II. Dünya Savaşı sonrası, alt-orta ve orta gelirli ailelerin konut sahibi olabilmelerini sağlamak üzere ortaya çıkan kooperatifler kar amaçsız konut üreten sunum biçimini temsil ederken aynı zamanda özel sektörün arz ettiği bir konut sunum biçimidir. Bu konut üretim biçiminde arsa ve konut finansmanı, konutun inşasının tamamlanması vb. tüm sorumluluklar kooperatife dolayısıyla bir araya gelerek kooperatifi oluşturan üyelere aittir.

Türkiye’de ilk konut kooperatifi 1934 yılında kurulmuş olsa da kooperatiflerin yasal olarak kurumsallaşması 1969 yılında çıkarılan yasa ile gerçekleştirilmiştir. Kooperatifler 1950 yılına kadar Emlak Bankası kredileri ile 1980 arasında SSK ve diğer sosyal güvenlik kurumlarının kredileri tarafından desteklenmiştir. 1971’de ilk konut kooperatif birliği Konut birliktir. Bunun ardından İzmit’te Yeni-Koop, Ankara’da Kent-Koop, Antalya’da Ant-Koop, Erzurum’da Er-Koop kurulmuşlardır. Ankara’da gerçekleşen Batıkent Konut Yapı Kooperatifleri Birliği(Kent-Koop) ise 1978 yılında, 113 ortaklı 13 kooperatifin bir araya gelmesi ile 55 000 konutluk projeyi gerçekleştiren en büyük yapı kooperatifi olmuştur [Kaplan, 1987 alıntıl原因 Aydın, 2003].

Spekülatif bir konut arzı olan yapsatçı konut üretim biçimi, çoğunlukla küçük ölçekli girişimciler, bir başka ifade ile özel sektör tarafından gerçekleştirilmektedir.

Bu üretim tarzı Kat Mülkiyeti Yasası'nın sunduğu olanaklardan yararlanarak gelişmiş ve hızla yayılmıştır. Tekeli [1982]'ye göre bu konut arzında konutun kullanım değerinden çok ekonomik yani değişim değeri öne çıkmakta ve apartman niteliğinde kiralık konutlardır.

Bütün bunların dışında yurt dışında yaygın olan ancak Türkiye'de son birkaç yıldır yaygınlık kazanan ev kiralama servisleri de özel sektörün kiralık konut arzı içinde yer almaktadır. Komple bina ya da birkaç dairenin satın alınması ya da kiralanması ile hizmet veren firmalar günlük, haftalık kiralayabilmektedir. Bu tip bir kiralama sistemine ilişkin farklı bir yasal düzenleme yoktur.

4.1.3. Enformel sektör

1966 yılında çıkarılan 775 Sayılı Gecekondu Yasası'nın 2.maddesinde; İmar ve yapı işlerini düzenleyen yasalara ve genel hükümlere aykırı, sahibinin rızası alınmadan, izinsiz olarak yapılan yapı, kaçak yapı olarak tanımlanmaktadır. Gecekondu her ne kadar Türkiye'ye özgü bir şehirleşme biçimi olsa da buna benzer yapılanmalar bütün gelişmekte olan ülkelerde görülmektedir.

Gecekondu, Türkiye'de II. Dünya Savaşı yılları içinde ortaya çıkmış bir olgudur. 1948 yılında, büyük kentlerde 25-30 bin gecekondu bulunmaktadır. 1990 sonrası Türkiye gündemine giren ve 80'li yıllardan itibaren kendini iyice hissettiren, 90'lara varıldığında ise artık ülkenin sosyal, siyasal ve ekonomik yapısını doğrudan etkileyebilecek ölçülere varan gecekondulaşma, günümüzde hem sayısal hem de sosyal büyüklüğü ile bir sorun haline gelmiştir [Keleş,2010].

Gecekondunun tarihsel gelişimini Çizelge 4.5.'den izlemek mümkündür. 1955 yılında Türkiye'de 50 000 gecekondu varken, bu konutlarda oturanların, kentsel nüfusa oranı %4,7'dir. 1995 yılına gelindiğinde ise 2 000 000 gecekondu vardır. Bu gecekonduelerde oturanların kentsel nüfus içindeki payı ise %35 oranındadır [Keleş,2010].

Çizelge 4.5. Türkiye’de gecekondulu ve gecekondulu nüfusu [DPT, 2001; Keleş,2010]

Yıllar	Gecekondulu Sayısı	Gecekondulu Nüfus	Kentsel Nüfustaki Payı %
1955	50 000	250 000	4,7
1960	240 000	1 200 000	16,4
1965	43 000	2 150 000	22,9
1970	600 000	3 000 000	23,6
1980	1 150 000	5 750 000	26,1
1990	1 750 000	8 750 000	33,9
1995	2 000 000	10 000 000	35,0
2002	2 200 000	11 000 000	27,0

1945’den 1960’lara kadar köyden kente göçen halkın masum bir barınma gereksinimi olarak görülen gecekondulu, yalnız kullanım amacına dönük olarak kullanılmıştır. Ancak 1970’lerden sonra başlayan süreçle gecekondunun bir yatırım ve sosyal güvence olarak görüldüğü, kentsel topraktan spekülasyon kazanç elde etme yöntemi haline geldiği ve artık kullanım değerinin ötesine geçerek ticari anlamda bir değişim değeri taşıdığı gözlenmiştir. 1980 sonrası ise dar gelirli ve yoksul halk, konut sorununu örgütlenmiş spekülasyoncular ve mafya ile çözmeye başlamıştır.

Türkiye’de gecekondulu sorunu yasaklama-bağışlama ekseninde çözümlenmeye çalışılmış; fakat kentsel arsaların haksız yoldan elden çıkmasına, mülkiyetin yaygınlaşmasına, parçalanmasına, belli çıkar gruplarının nemalanmasına ve gerçek ihtiyaç sahipleri olan yoksul ve dar gelirli olanların arsa spekülasyoncularına yenik düşmesine neden olmuştur. Başlangıçta ıslah imar planları ile çözülmeye çalışılan gecekondulu alanlarında 1980 sonrası kentsel dönüşüm projeleri ile çözüm aranmaya başlansa da genellikle bu projeler fiziki boyutu ile değerlendirilip sosyal açıdan yeterli bir sonuca erişememektedir.

Türkiye’de gecekondunun özellikle 1980 sonrası değişen anlamı ile enformel bir konut piyasası oluşmuştur. Bu durum enformel piyasa içinde de bir kiralık konut piyasasını doğurmuştur. Günümüzde dönüşümüne konu olmamış gecekondulu alanlarında sadece gecekondulu sahipleri değil aynı zamanda kiracı bir grupta yer almaktadır. Dönüşüm süreçlerinin tamamlanması ile bu grup ilerleyen yıllarda formel kiralık konut piyasası içinde arayışa girecektir.

4.2. Türkiye’de Kiralık Konut Talebi

Konut en temel olarak bireylerin ya da hanehalklarının barınma gereksinimini gidermek için üretilen buna bağlı olarak arz edilen bir maldır. Bu bağlamda konuta ister sahip olunsun, ister konutun kullanım hakkından faydalanılsın her bireyin ya da hanehalklarının içinde yaşamak isteyeceği bir konut talebi vardır. Bu talep hanehalklarının gelirinden, fiyatlardan, beklentilerden, zevk ve tercihlerden, tamamlayıcı ve ikame malların fiyatlarından etkilenmektedir [Durkaya, 2002].

Türkiye’de geçmişten günümüze kiralık konut kullanım biçiminin ve dolayısıyla kiralık konut kullanım biçimine ilişkin talebin süregeldiği görülmektedir. Kentsel ve kırsal alanlardaki kiralık konut kullanım biçiminin oranlarına bakıldığında kiralık konut kullanımının daha çok kentsel alanlarda yer aldığı görülmektedir (Çizelge. 4.6).

Çizelge 4.6. Türkiye kentsel-kırsal konut kullanım biçimi ve oranları(%) [Sarıoğlu, 2007; TÜİK 2013b]

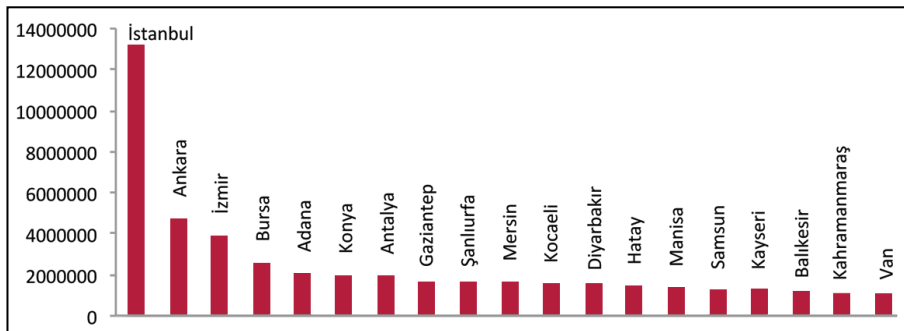
Yıllar	Kullanım Biçimi	Toplam	Kentsel	Kırsal
1987	Ev Sahibi	71,20	60,62	82,92
	Kiracı	21,93	33,04	9,64
	Lojman	2,67	2,51	2,84
	Diğer	4,20	3,83	4,60
1994 Hanehalkı Gelir ve Tüketim Araştırması	Ev Sahibi	70,88	59,02	86,06
	Kiracı	19,71	29,84	6,74
	Lojman	1,76	1,62	1,94
	Kira ödemeyen	7,65	9,52	5,25
2000 Nüfus Sayımı	Ev Sahibi	68,28	59,77	86,75
	Kiracı	23,91	31,69	7,04
	Lojman	2,05	2,20	1,74
	Kira ödemeyen	4,84	5,46	3,50
	Diğer	0,92	0,88	0,97
2003 Hanehalkı Bütçe Araştırması	Ev Sahibi	71,95	64,16	85,69
	Kiracı	21,60	28,01	10,28
	Lojman	1,33	0,88	0,97
	Kira ödemeyen	5,13	6,44	85,69
2011 Nüfus ve Konut Araştırması	Ev Sahibi	67,3	-	-
	Kiracı	23,8	-	-
	Lojman	1,5	-	-
	Kira ödemeyen	7,3	-	-

Konut Müsteşarlığı’nın 2003 yılında yapmış olduğu “Konut Sahipliği Araştırmasına” göre il merkezleri için, ev sahipliği oranı %58,2, kiracılık oranı %33,3 iken, ilçe merkezlerinde ev sahipliği oranı %64, kiracılık oranı ise %27,5 olarak hesaplanmıştır.

Ayrıca TÜİK'in 2011 Nüfus ve Konut Araştırması'na göre, kirada oturanların oranının en yüksek olduğu il %31,5 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise %8,4 ile Ardahan'dır [TÜİK, 2013b]. Bu durum kiracılık sektörünün daha çok kentsel nitelikli bir sektör olduğunun göstergesidir.

Balamir'e [1996] göre Türkiye'de kiralık konut stoku oranları dünyadaki oranlara yakındır ancak kiralık konut stokunu belirleyen üst sınır (mevcut konut stokunun 1/3'ü), bazı hane halklarının birden fazla konut edinmelerini sağlayan üretim süreçlerinin sonucudur. Yap-sat üretime bağlı olarak ortaya çıkan "kat mülkiyeti"(1965), bazı hanehalklarının birden fazla konut sahibi olmalarına neden olmuştur [Balamir, 1996]. Balamir [1996], kiracılık oranlarının yüksek ya da düşük olmasında apartman yapı stoku genişliğinin yerleşme büyüklüğünden daha önemli bir etken olduğunu ifade etmektedir. Yine de konut piyasasını canlandıran en önemli faktörlerden biri olarak nüfus artışının konut ve kiralık konut talebindeki önemi göz ardı edilemez.

Günümüzde Türkiye'de İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa ve Adana gibi büyük iller dışında 14 kentin daha nüfusu bir milyonu aşmıştır (Şekil 4.3). Nüfus artışının yanında göç de alan kentlerde dar ve orta gelir grubuna yönelik konut arzında sürekli açık oluşmaktadır [İGD, 2012]. Bu nedenle özellikle Ankara, İstanbul, İzmir gibi büyük metropol kentlerde kiralık konuta talep artmakta ve önem kazanmaktadır.



Şekil 4.2. Türkiye'de nüfusu bir milyonu aşan iller [İGD, 2012]

Bundan başka günümüzde Türkiye’deki aile yapısında görülen demografik değişimler, konut dolayısı ile kiralık konut talebini arttıran önemli nedenlerden biridir. Tüm dünyada olduğu gibi Türkiye’de de hanehalkı sayısı giderek küçülmektedir. Bunu yanı sıra eğitim düzeyinin artması ve buna bağlı olarak yaşanan bireyselleşme, özellikle kentlerde yaşayan gençlerin ailenin yanından ayrılması, önemli bir konut talebi yaratmaktadır [İGD, 2012]. Benzer biçimde Gürlesel [2012], 2002 ve 2010 TÜİK hanehalkı araştırma verilerine dayanarak, sosyo-ekonomik gelişmelere bağlı olarak hanehalkları içinde tek başına yaşayanlar, birlikte yaşayanlar, çocuksuz aileler ve tek çocuklu ailelerden oluşan hane halklarının sayısının daha hızlı artmakta olduğu ve toplam içindeki paylarının genişlediğini ifade etmektedir. Ayrıca bu eğilimin devam edeceğinde ileri sürmektedir. Bu gelişmeler konut talebini belirleyici bir unsur olarak ortaya çıkarmaktadır (Çizelge 4.7 ve 4.8). Dolayısıyla bu talep aynı zamanda kiralık konut talebini de doğuracaktır.

Çizelge 4.7. Türkiye hanehalkı tipleri ve oranı(%) [Gürlesel, 2006]

Hanehalkları	2002		2010	
	Toplam	% Oran	Toplam	% Oran
Tek kişilik	665 749	4,05	1 141 319	6,07
Tek ebeveynli	926 865	5,63	578 918	3,08
Tek çocuklu	2 620 653	15,93	3 731 927	19,84
İki çocuklu aile	3 939 274	23,95	4 090 915	21,75
Üç ve daha fazla çocuklu aile	3 103 774	18,87	2 560 804	13,61
Çocuksuz aile	2 155 506	12,86	2 709 183	14,40
Ataerkil aile	2 951 679	17,94	3 206 643	17,05
Bir arada yaşayanlar ²⁰	130 631	0,77	788 463	4,20
Toplam	16 446 644	100,0	18 808 172	100,0

Çizelge 4.8. Türkiye tek kişik hane yaş grupları[Gürlesel, 2006]

Yaş Grupları	2002	2010
Toplam	665 749	1141 319
Erkek Toplam	172 974	359 614
18-29	28 561	68 856
30-64	51 228	195 145
65 ⁺	93 185	95 614
Kadın Toplam	492 775	781 705
18-29	26 245	33 270
30-64	201 756	272 449
65 ⁺	264 774	475 986

²⁰ Birarada yaşayanlar, evli olmayan, öğrenci, yaşlılar gibi birlikte yaşayanları ifade etmektedir.

Balamir [1996], 1985 Genel Nüfus Sayımı kiracı ve kira ödemeyenlere (ev sahibi vb.) ilişkin çalışmasından yola çıkarak yaşanan konutun konforu açısından kiracıların durumunun, ev sahiplerinden daha iyi olduğunu ifade etmektedir. Çünkü çalışmada kişi oda sayısı gözetilerek 'konfor bölgesi', 'konfor altı bölgesi', 'konfor üstü bölgesi' tanımlanmış ve hemen hemen bütün yerleşim merkezlerinde, konut büyüklüğü açısından “konfor bölgesi” içerisinde bulunan kiracı hanehalkı oranları, kira vermeyen hane halkı oranlarından daha fazla çıkmıştır [Balamir, 1996]. Balamir’e [1996] göre bu durum kiracılar kişisel beğenileri ve tercihlerine göre hareket etmekte ve böylece kira ödemeyen hanehalklarından daha özgür olmaktadır.

Demografik değişimlerin yanı sıra tüm dünyada olduğu gibi Türkiye’de de bireyler ya da hanehalklarının konut seçimine ilişkin beklentileri giderek birbirine yaklaşmaktadır bir başka ifade ile kiralık konutu talep eden hanehalklarında daha nitelikli konut ve konut alanlarını tercih etmektedir. Örneğin kendi evinde oturan bir hanehalkı ekonomik durumu, medeni durumu, sosyal statüsüne dayalı olarak içselleştirdiği yaşam tarzına göre bir konutu satın alamıyorsa daha nitelikli konut ve konut alanlarında yaşamak için kiralık konut kullanım biçimini tercih edebilmektedir. Çünkü bu hanehalkı için konut sosyal statü değeri taşıyabilmektedir. Dolayısı ile dar gelir grubu için daha çok zorunlu bir seçenek olan kiralık konut kullanım biçimi orta ve üst gelir grubu için esnek konut kullanım seçenekleri sunabilir. Bu durum dar gelirli kiralık konut kullanıcısı için bazı riskler doğurabilir. Çünkü kiralık konut arz edicileri yüksek kira gelirleri elde etmek için tasarruf etmek istedikleri konut ve konut alanlarının daha nitelikli olmasını tercih edecektir. Bu durumda orta ve üst gelir kiralık konut kullanıcısına yönelik seçenekler artarken dar gelir kiralık konut kullanıcısı için azalacaktır. Bu grup daha ucuz olduğu için talebin daha düşük olduğu düşük nitelikli konut ve konut alanlarını seçmek zorunda kalabilir.

Balamir [1996] Devlet İstatistik Enstitüsü’nün 1978 ve 1987 yılları arasında yaptığı çalışmanın örneklerine gelir grubu açısından bakarak kiracı hanehalklarının alt-orta ve orta-üst gelir gruplarında çift yığılmalı bir dağılım gösterdiğini ifade etmektedir. Çalışmaya göre 1978 yılında her gelir grubunda aynı olan kiracılık oranının 1987

yılında dar gelirlilerde artması, 1980 sonrası yaşanan değişimlerin görece bir biçimde konut kullanım biçiminin seçimlerine de yansımastır.

Bundan başka Türkiye’de 2000 sonrası için Türkiye İstatistik Kurumu’nun Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması 2008-2009 ve 2010-2011²¹ verilerinden yararlanılarak elde edilen sonuçlara göre, Çizelge 4.9’da görüldüğü gibi farklı gelir gruplarının konut kullanım biçimleri incelendiğinde tüm gelir gruplarında ev sahipliği oranının % 50’nin üzerinde olduğu ve gelir grupları yükseldikçe kiracılık oranının azaldığı görülmektedir. Ancak Çizelge 4.10 incelendiğinde konuta ilişkin masrafların ödenmesinde zorluk çeken alt piyasa grubu, ağırlık olarak medyan gelirin % 60’ının altında yer alan grup, daha sonra da medyan gelirin % 60-120’si arasında kalan gruplardır (Çizelge 4.8).

Çizelge 4.9. Türkiye gelir gruplarına göre konut kullanım biçimi (2008-2011)
[TÜİK,2013c]

Gelir Grupları (Medyan Gelir: MG)						
	2008 (MG: 6328 YL)			2011 (MG: 8139 TL)		
	MG’in % 60’ın altı	MG’in % 60 ile 120 arasında	MG’in % 120’sinden fazla	MG’in % 60’ın altı	MG’in % 60 ile 120 arasında	MG’in % 120’sinden fazla
Kurumsal Olmayan Nüfus Bin Kişi ²²	16 714	2 5306	27 633	16 569	27 301	28 506
Ev Sahibi (%)	58,1	57,5	65,9	58,8	54,3	65,3
Kiracı (%)	24,5	24,3	19,2	23,2	24,8	18,7
Lojman (%)	0,1	1,3	1,6	0,2	0,9	2,5
Diğer (%)	17,3	16,8	13,3	17,8	20,0	13,6

Çizelge 4.10. Türkiye gelir gruplarına göre konut masrafları (2008-2011)
[TÜİK,2013c]

Gelir Grupları (Medyan Gelir: MG)						
	2008 (MG: 6328 YL)			2011 (MG: 8139 TL)		
	MG’in % 60’ın altı	MG’in % 60 ile 120 arasında	MG’in % 120’sinden fazla	MG’in % 60’ın altı	MG’in % 60 ile 120 arasında	MG’in % 120’sinden fazla
Kurumsal Olmayan Nüfus Bin Kişi	16 714	2 5306	27 633	16 569	27 301	28 506
Çok yük getiriyor (%)	42,5	28,1	12,3	41,2	25,4	10,7
Biraz yük getiriyor (%)	49,8	61,9	66,1	50,1	62,8	65,7
Yük getirmiyor (%)	7,6	10,0	21,7	8,7	11,7	23,6

²¹ Çizelge 4.9 ve Çizelge 4.10 eşdeğer hanehalkı kullanılabilir medyan gelir grupları ve seçilmiş yaşam koşulları göstergelerine fertlerin dağılımı 2008-2009 ve 2010-2011 verilerinden yararlanarak elde edilmiştir.

²²Kurumsal olmayan nüfus: Okul, hastane, yurt, otel, çocuk yuvası, hapishane, kışla,orduevinde ikamet edenler hariç.

Balamir'e göre [1996] ideal bir konut piyasası tüm gelir gruplarına dolayısıyla farklı alt piyasalara eşit fırsatlar ve seçim olanakları tanıyabilmelidir. Bu anlamda 1978yılında her gelir grubunda kiracılık oranının aynı olmasına dayanarak söz konusu dönemin konut piyasası seçim olanakları açısından daha adil olduğunu ileri sürmektedir [Balamir,1996].

Özetle, dünyada olduğu gibi Türkiye'de de nüfus artışı, demografik değişimler, sosyo-ekonomik değişimlere, kişisel tercih ve beğenilere bağlı olarak konut talep artışı, aynı zamanda kiralık konut talebindeki artışı da etkilemektedir.

4.3. Türkiye'de Konut Politikaları

Konut politikası, bir ülkede konut yapımıyla, konut üretimiyle ilgili gerekli olan her türlü düzenlemelere ilişkin bir kavramdır. Yani devletin konut üretimiyle ilgili yapacağı her türlü düzenlemeler konut politikası kavramı içindedir [İnceoğlu ve Tokman, 2012]. Kamunun konuta doğrudan müdahaleleri sağlıklı ve imarsız yaşam çevrelerinin şartlarını iyileştirmek üzere 19. yy. sonundan itibaren görülmeye başlanmıştır. Günümüzde dünyada konut konusundaki eylemler sağlıklılaştırma ve iyileştirmenin yanında bir ölçek ekonomisi ve üretimde (arz) ve dağıtımda (talep) etkinlik meselesi haline gelmiştir. Konutlara minimum standartların getirilmesi, kiralık sosyal konut sunumunun özendirilmesi, kira kontrolü ve kira sübvansiyonları, konut finansman sistemlerinin oluşturulması ve sübvansiyonlarla desteklenmesi bu anlayışın bir sonucudur [Kızıltepe, 2011].

Konut politikasının uygulama araçlarını; konut yatırımları, vergiler, krediler ve ipotek karşılığı konut edinme yöntemlerinden oluşan akçal (mali/finansal) araçlar, kira denetimi ve kat mülkiyetinden oluşan tüzel araçlar ve konut standartları, konut üretim tipleri, yapım yöntemleri ve yapı gereçlerinden oluşan teknik araçlardır[Keleş 2010]. Konut üretiminin geri planında yer alan arsa politikaları da konut politikası kavramıyla birlikte ele alınırsa bu araçlar daha da çeşitlendirilebilir [Kızıltepe, 2011].

Türkiye’de 1950’li yıllarda hızlı nüfus artışı, tarımdaki yapısal değişim, sosyal ve kültürel gelişmeler ve kırdan kente göç sonucu ortaya çıkan konut ihtiyacı konut sektörüne ayrı bir önem kazandırmış ve bu süreç içerisinde konut politikaları çeşitli dönemlerde farklılıklar göstermiştir. Türkiye’de de gerek planlı dönem öncesi (1923-1962) gerek planlı dönemde yaşanan konut sorununa yönelik politikalar kapsamında dar gelir ve orta gelir grubunun konut ihtiyacının karşılanmasında arsa tahsisi gibi ucuz arsa temini/üretimi, sabit ve düşük faizli, uzun vadeli ipotekli konut kredi destekleri gibi politikalar izlenmiştir.

Türkiye’de kiralık konut piyasası konut politikaları ve kira denetimi gibi araçlarla dolaylı ve doğrudan yönlendirilmiştir. Bu kapsamda aşağıda tarihsel süreç içerisindeki konut politikaları ve kira denetimleri bir başka ifade ile kiralık konut piyasasındaki arz ve talebi etkileyen faktörler olarak ele alınmaktadır.

4.3.1. 1923-1962 Planlı dönem öncesi

Türkiye’de planlı dönem öncesi konut politikalarının ilk uygulamaları Ankara’nın başkent olmasıyla görülmektedir. Bu kapsamda ilk olarak, Ankara’nın başkent olması üzerine devlet memurlarının konut sorununa çözüm olarak 1925 tarihli 586 Sayılı Yasa çerçevesinde konut kooperatifleri kurmak üzere tüm memurlara aylıklarının yarısı kadar avans verilmiştir [Tekeli, 1996]. 1352 Sayılı Yasa ile 1928 yılında memur konutlarının yapımı amaçlanmış, ardından 1929 yılında 1452 Sayılı Yasa ile memurlara konut tazminatı ödenmeye başlanmıştır [Keleş, 2010]. 1944 yılında 4626 sayılı “Memur Meskenleri İnşası Hakkında Yasa” adlı yasa çıkarılmıştır [Tekeli, 1996]. Bu yasa ile memurlara konut edindirmek devletin görevleri arasında sayılarak Bayındırlık Bakanlığı sorumlu tutulmuştur [Üçer, 2007].

1926 yılında kurulan Emlak ve Eytam Bankası hanehalklarının konuta yönelik girişimleri desteklemenin yanı sıra gerekli yardımları sağlamak amacıyla. Banka 1946 yılında Emlak Kredi Bankası adıyla bir konut finansman kaynağı olarak örgütlenmesi gerçekleşmiştir [Keleş, 2010]. Bu dönem kooperatifçilik önem kazanmaya başlamış ve özellikle İktisadi Devlet Teşekkülleri memur ve işçileri için

kooperatif aracılığı ile konut sağlamaya çalışmıştır. 1934 yılında gerçekleşen Ankara Bahçelievler kooperatifi, Cumhuriyet döneminin ilk konut kooperatifidir [Akçay, 1993 alıntılan Üçer, 2007].

1930 yılında 1580 sayılı Belediyeler Yasası ile ilk kez konut yapımı kamu işlevleri arasında sayılmıştır ve böylece belediyelere imar planı yaptırma zorunluluğu gelmiştir. Bu kapsamda ucuz belediye konutları yapmak ve belediyeler adına inşaat yaparak kiraya vermek, belediyelerin gelişmeye uygun yerlerinde arsa alarak yeni plana göre düzenlemek ve inşaat yapmak isteyenlere satmak, ucuz konut yapımına girişmek ve kiralık konut üretmek, gibi görevler belirtilmiştir. Ancak bu görevler zorunlu olmadığı için belediyeler konut üretimine önemli bir katkı sağlamamıştır [Tekeli, 1996]. Umumi Hıfzıssıhha Yasası aynı yıl çıkarılmış ve yasa ile konutların sağlık koşullarına uygun olarak yapılması için konutlarda bulunması gereken en az nitelikler belirlenmiştir [Tekeli, 1996]. Söz konusu dönemde devletin konut piyasasına daha kapsamlı müdahalesi 1940 yılında çıkarılan 3780 sayılı Milli Korunma Yasası ile gerçekleşmiştir [Üçer, 2007].

1945 yılında devletin işçi konutları konusunda da bir atılımda bulunduğu görülmektedir. Çalışma Bakanlığı ve İşçi Sigortaları Kurumu'nun kurulması sigorta primlerinden bir bölümünün konut kredisi olarak konut kooperatiflerine verilmesi çalışmalarını hızlandırmıştır [Kızıltepe, 2011]. 1950'li yıllarda hızlı kentleşmeye bağlı olarak gecekonduların çoğalması üzerine 1948 yılında 5218 sayılı yasa ile daha önceki gecekondular yasallaşmış ancak yeni gecekonduların yapımı engellenmiş ve yapılanların yıkılması amaçlanmıştır. 1950 tarihli 5656 sayılı yasa ile belediyelere, kendi arsaları üzerinde konut yapma ve devretme, kiralama veya satma yükümlülüğü, yerel yönetimlerin bina yapımına katılmaları teşvik edilmiştir. 1956 yılında çıkarılan 6830 Sayılı İstimlak Yasası ile nüfusu 5000'den fazla olan belediyelere imar planları yapma yetkisi verilerek, kent içi arsa sağlamaları teşvik edilmek istenmiştir [Tekeli, 1996].

1953 tarihli 6188 Sayılı Bina Yapımını Teşvik Yasası ile kaçak yapılar korunarak bina yapımı için teşvikler getirilerek çözümlenmeye çalışılmıştır. 1958 yılında İmar

ve İskân Bakanlığı kurulması ile imar ve konut sorununun çözümü, merkezi idarenin sorumluluğuna geçmiştir. 1961 Anayasası da dar gelirli ve yoksul ailelerin sağlık koşullarına uygun barınma gereksinmelerini karşılama sorumluluğunu devlete vermiştir.

4.3.2. Planlı dönem

1961 Anayasası ile DPT tarafından yapılan beş yıllık kalkınma planları yapılmaya başlanmıştır. Tekeli'ye [1996] göre planlı dönem daha önceki dönemde ortaya çıkan konut sunum biçimlerinde gecekondulaşma ve yapsatçılığın hem meşrulaştığı hem de ekonomik açıdan sınıra ulaştığı bir dönemdir.

Keleş'e [2012] göre planlı dönem içinde 1961–1980 yılları arasındaki dönem yeni bir anayasanın, 1961 Anayasası'nın 20 yıl yürürlükte kaldığı dönemdir. Söz konusu anayasanın 49. maddesi dar gelirli ya da yoksul ailelerin sağlık koşullarına uygun barınma gereksinmelerini karşılamak ödevini devlete yüklemiştir. Genel ekonomik bunalım ve dünya ekonomisinin gidişi gibi etmenlerle yoksulluğun kapsamı genişledikçe, yani orta gelirli de yavaş yavaş geçinme güçlükleriyle karşı karşıya geldiği için devletin bu alandaki görevi de genişlemiştir. Bu dönem ilk dört kalkınma planının yer aldığı süreci kapsamaktadır [Keleş, 2010].

Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963–1967) dönemi konut sorunlarının ilk kez bir bütün olarak ele alındığı, kalkınma ile ilişkilerinin kurulduğu dönemdir. Bu plan döneminde sosyal konut kavramı ortaya çıkmıştır. Kısaca, “halk konutu” adı verilen küçük ve ucuz konutlar yapmanın yolları aranmıştır. Bu amacı gerçekleştirmek için hazırlanıp yayınlanan toplumsal konut standartlarının kamu kesimi için zorunlu kılınması, özel kesimde ise özendirilmesi ilkesi benimsenmiştir. Türkiye Emlak Kredi Bankası'nın ve Sosyal Sigortalar Kurumunun verdikleri konut kredileriyle yapılan konutlarda sözü edilen toplumsal konut standartlarına uymanın zorunlu olduğu halka duyurularak kamu kaynaklı krediler, toplumsal nitelikli konut üretimine kaydırılmak istenmiştir. Özel kesimin konut yatırımlarının lüks konutlara gitmesini

önlemek için de toplumsal nitelikli konutlara vergi indirimleri ve muafiyetleri tanınmıştır [Keleş, 2010].

İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planında (1968-1972) ilke olarak toplam yatırım içinde konut kesiminin nispetini yükseltmeden çok sayıda konut yapımı sağlanacaktır. Bunun için yurt şartlarına uygun ekonomik standartta halk konutlarına yönelmek amaçlanmıştır [DPT, 1996]. Bu plan döneminde devletin konut pazarına yatırımcı olarak değil, fakat düzenleyici olarak gireceği, devletin düzenleyicilik görevini konut kredileriyle finansman sağlamak ve kendi evini yapmaya istekli olanları destekleyerek yapacağı belirtilmiştir. 1969 yılında Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün kurulmasıyla konut, sanayi ve turizm amaçlarına yönelik kamuca arsa stokunun düzenlenme ve arsa satışları yapılması işinin bu örgüte verilmesi spekülasyonla savaşmada başarı sağlamıştır denebilir [Yıldıztepe, 2011].

Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planında (1973–1977), ise düşük gelirli kümeler üzerinde durduğu halde bunların barınma gereksinimlerini karşılayacak önlemler getirmemiş, bu alanda kamu kesiminin özel kesimle sorumluluğu paylaşmasından söz edilmektedir [Yıldıztepe, 2011]. Bu dönemde konut politikalarında etkinlik sağlamak amacı ile konuta ayrılacak toplumsal ve bireysel kaynakların tek merkezde toplanması ve buradan yönlendirilmesi ilkesi benimsemiştir. Bu amaçla kaynakların Emlak Kredi Bankası denetiminde toplanması, bunların kullanımı, kredi tavanları, kredi verme koşulları ve gelire göre farklılaştırma yöntemlerinin de Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca düzenlenmesini öngörmüştür. Ayrıca düşük gelir grupları için kiralık ve sosyal konut niteliği taşıyan mülk konut yapımının özendirilmesi, konut kooperatifçiliğinin ve özel girişimciliğin desteklemesi gibi önlemlere yer verilmiştir [Üçer, 2007]. Bu dönemde toplu konut akımlarının güçlenmesi, 1970'li yıllarda, “halkçı-üretici belediyecilik” söyleminin altında gerçekleşmiştir²³.

²³ Bu söylemin ortaya çıkardığı en büyük ve önemli uygulama Batıkent –Kentkoop örneğidir. 1974 yılında Ankara Belediyesi Gecekonduya karşı Akkondu sloganı ile Batıkent projesinin ilk adımını atmıştır. 1979'da 13 kurucu ortak ile başlayan kooperatifleşme sonucunda 46.590 konut üretilmiştir [Üçer,2007].

Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1978-1983) döneminde standart tanımlarını geliştirme, sosyal konut yapımı, kamu lojman politikasının gözden geçirilmesi, kira denetiminin yapılması, yerel yönetimlerin kooperatifleşmeye öncülük etmesinin sağlanması hedeflenmiştir. İlke olarak sosyal konut ve teknik altyapı ile çok sayıda konut üretme için teknolojiler ve örgütlenmelerin ve öncelikle konut üretimi dar gelirli grupların konut gereksinimlerini karşılamaya dönük olarak kamu desteği ve denetimi ile sağlanması öngörülmüştür [DPT, 1996].

Bu dönemde 1979 yılında çıkarılan “Yeni Kentsel Yerleşim Alanları Kararnamesinin” amacı, sosyal ve teknik altyapı ile hazırlanan arsaları kooperatiflere ve toplu konut kuruluşlarına, yerel yönetimler ve diğer kamu kuruluşları aracılığı ile konut yapmak için vermek olarak belirtilmiştir. Bu kararname ile Yeni Yerleşmeler Kredi Fonu çıkarılan yönetmelik ile oluşturulmuş ve konut inşasının kentleşme ve yerleşme bütünü içinde bir sosyal hizmet olarak ele alınması, kamu konut üretiminin kentlerin gelişme bölgelerini belirleyici olarak kullanılması, devletin konut sektöründeki etkinliğinin artırılması, toplu konut üretiminin özendirilmesi, konut üretiminde hız ve ucuzluğun sağlanması gibi gerekli önlemlerin alınması öngörülmüştür [Üçer, 2007].

Söz konusu dönemde 1980 yılında Milli Konut Politikasının Uygulanmasına Dair Esaslar Kararnamesi vatandaşları konut sahibi yapmak amacıyla çıkarılmıştır. Bu kararname ile öncelikle alt ve orta gelir grubundaki vatandaşları konut sahibi yapmak, toplu konut uygulamaları ve endüstriyel yapım tekniklerine öncelik verilerek maliyeti düşürmek gibi önlemler alınmıştır [DPT,1996]. İnşaat sektörünü canlandırabilmek, giderek artan konut sorununa geniş çaplı üretimi özendirerek çözüm bulmak ve özellikle alt ve orta gelir grubundaki vatandaşların barınma ihtiyacına çözüm getirebilmek için 1981 yılında 2487 Sayılı Toplu Konut Yasası çıkarılmıştır. Ancak 1983 yılında, hükümet tamamen bütçe gelirlerine dayanan mevcut yasanın, kooperatiflerin ihtiyaçlarını karşılanamayacağını öne sürerek 1984 yılında 2487 Sayılı Yasa yürürlükten kaldırılmış ve yerine 2985 Sayılı Yeni Toplu Konut Yasası yürürlüğe girmiştir. Bu dönemde Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü’nce; Ankara Susuz-Eryaman, İzmir-Gaziemir ve İstanbul-Halkalı’da toplu konut alanlarının kamulaştırılmaları yapılmış ve alt yapı çalışmalarına başlanmıştır.

Beşinci Plan Dönemi(1985-1989) bir önceki plan döneminde kendini göstermeye başlayan liberal politikaların ağırlık kazanmaya başladığı bir dönemdir [Keleş, 2010]. Bununla birlikte bu dönemde yer alan kalkınma planlarının da konut konusundaki yaklaşımlarını göz ardı etmemek gerekir [Yıldıztepe, 2011]. Bu bağlamda bu plan döneminde, gittikçe büyüyen konut açığının süratle kapatılabilmesi ve her ailenin ihtiyaçlarına uygun sağlıklı bir konuta kavuşturulabilmesi için, konut inşaatında kullanışlı, ekonomik ve Türk Halkı'nın ihtiyacına ve yaşayış tarzına uygun projelerin teşvikine öncelik verilmesi amaçlanmıştır. Kamu lojman planının 10 yıl içinde tamamlanması, gecekondu bölgelerinde altyapı hizmetlerinin öncelikle götürülmesine önem verilmesi hedeflenmiştir. İlke olarak, Toplu Konut uygulamalarında Devlet esas olarak altyapının hazırlanmasına katkıda bulunacak, arsa üretimini hızlandıracak, çeşitli büyüklükteki konut tiplerinin iklim özelliklerine ve mahalli malzeme imkanlarına gözetip Toplu konut Projeleri şeklinde ele alınmaları ve hızlı inşaat teknolojileri ile süratle tamamlanmaları şeklinde teşvik tedbirleri getirilmesi benimsenmiştir [DPT, 1996]. Ancak, toplu konut, kooperatif uygulamaları, gecekondular, arsa spekülasyonunun önlenmesi, lojman ve köy konutları alanında bu planın siyasal istikrara rağmen beklenen sonucu vermemiştir. Bunun temel nedeni ekonomideki istikrarın sağlanamamış ve özellikle enflasyon hızının denetim altına alınamamış olmasıdır [Yıldıztepe, 2011].

Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planında (1990-1994) konutun çevresi ile bir bütün teşkil ettiği dikkate alınarak konut tasarımı ve çevre niteliklerinin yükseltilmesine imkân sağlayacak mevzuatın geliştirilmesi ve konut sektörü yatırımlarının yerleşme hedefleri ile bir bütün halinde ele alınarak yönlendirilmesi hedeflenmiştir. İlke olarak kamu sübvansiyonları, altyapısı hazır arsa üretimi ile alt gelir gruplarına öncelik tanımak kaydıyla konutsuz kişiler için yapılan sosyal konutlara ağırlık verilecek ve konut büyüklüklerini düşürecek şekilde düzenlenecektir [DPT, 1996]. Ayrıca kamu lojman yatırımlarının kalkınmada öncelikli yöreler ile konut sıkıntısı çekilen küçük yerleşmelerde sürdürülmesine karar verilmiştir. Bu plan döneminde konut ihtiyacının çözümünde belediyelerle, belli alanları konut arsası olarak belirleyip altyapı götürmeleri, gecekondulaşmayı önlemek amacıyla “Kendi evini yapana yardım”

programı içinde nüve konut projeleri hazırlama ve öncelikle alt gelir grupları için kiralık ve mülk konut üretimini sağlayacak gerekli düzenlemeleri yapma görevleri verilmiştir. (DPT, 1996).

Bu dönemde 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. TOKİ [2007]'ye göre 1993 yılından itibaren Toplu Konut Fonu'nun Genel Bütçe kapsamına alınmasıyla İdare kaynaklarının azalması, son yıllarda gittikçe azalan sayılarda konutun üretimine destek verebilmiş ve böylece dar ve orta gelirliilerin nitelikli konut ihtiyacı da tam olarak karşılanamamıştır.

Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planında(1996-2000) konut sektörü için üç temel hedef belirlenmiştir. Hızlı nüfus artışının sürdüğü kentsel yerleşmelerde gereksinimi karşılayacak sayıda ruhsatlı konut üretimi gerçekleştirilmelidir, orta ve alt gelir gruplarının ödeyebilecekleri koşullarda konut edinebilmeleri sağlanmalıdır, konut üretiminde yapı ve çevre kalitesinin artırılması, sağlıklı, güvenli ve nitelikli konut ve çevrelerinin elde edilmesi sağlanmalıdır [DPT, 2001]. Bu planda konut üretiminin yanı sıra mülk konutun da özendirilmesi, bu amaçla kamuya ek yük getirmeyecek konut üretiminde yeni kaynak yaratılması için küçük tasarrufların kullanılmasına ve sermaye piyasasının geliştirilmesine yönelik kurumsal düzenlemelerin yapılması gereğinin de önemi belirtilmiştir [Yıldıztepe, 2011].

Sekizinci Plan Döneminde (2000-2005), dört temel hedef belirlenmiştir. *Birincisi* herkese yeterli konut ve temel hizmetlerin sağlanması için kamu sektörü, özel sektör, sivil toplum kuruluşları, kooperatifler ve bireylerin karar alma aşamalarında yer alabileceği bir sistemin oluşturulması gerekliliğidir. *İkincisi* Türkiye'de afetlerin olumsuz etkilerinin en aza indirilmesi için çarpık kentleşme ve kaçak yapılaşma engellenmeli, kaynak israfını da engelleyebilecek yapı güvenliği ve denetimi konusunda etkin tedbirler alınmalıdır. *Üçüncüsü* kamunun kısıtlı olan kaynakları altyapılı arsa üretimine yönlendirilmeli, ancak alt ve orta gelir grubuna dönük konut finansman için modeller geliştirilmelidir. *Dördüncüsü* konut üretiminde yapı ve çevre kalitesi artırılmalı, doğal, sosyal ve kültürel değerlerimizi de koruyabilecek

yapı ve çevre standartları hazırlanmalı, sağlıklı, güvenli, kaliteli ve ekonomik konut ve çevrelerinin oluşturulması sağlanmalıdır [DPT, 2001].

Bu dönemde, Toplu Konut Fonu, 2001’de 4684 Sayılı Yasa ile tamamen yürürlükten kaldırılmıştır. Bu döneme kadar dar gelir grubunun konut sorununa ilişkin öne sürülen politikalar ve uygulamalar bu sorunu çözmekte yeterli olamamıştır. Bu nedenle 29 Eylül 2005 yılında İçişleri Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’nın birlikte hazırladığı Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Genel Yönetmelik yürürlüğe girmiştir. Bu yönetmelikle belediyeler tarafından öncelikle dar gelirliler için farklı büyüklüklerde sosyal konutlar (100 m²’yi geçmeyecek) üretilebilecektir. Ayrıca sosyal konutlar dışında, belediyelerce konut üretilip satılması halinde, elde edilecek gelirden sosyal konutların finansmanına katkı sağlanacaktır. Belediyeler tarafından arsa, konut ve işyerleri üretilmesi, tahsisi, kiralanması ve satışına ilişkin usul ve esasları düzenleyen yönetmelik uyarınca, aylık toplam geliri asgari ücretin, büyükşehir belediyesi sınırları dahilinde 2 katını, diğer belediyelerde 1.5 katını geçmeyen aileler dar gelirli sayılacaktır.

Dokuzuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı (2002-2013) diğer kalkınma planlarından farklı olarak AB’ye üyelik sürecine katkı sağlayacak temel strateji dokümanı olarak tasarlandığından Avrupa Birliği mali takvimi dikkate alınarak 7 yıllık olarak belirlenmiştir. Dokuzuncu Kalkınma Planı “Yerleşme ve Kentleşme Özel İhtisas Komisyonu Raporu’nda, yaşam kalitesinin sağlanmasında öncelikli temel amaç ve politikalar altında, kentteki toplumsal iletişimi güçlendiren, kentin olanaklarından herkese eşit yararlanma hakkı sunan, sağlık ve sosyal yardım hizmetlerinin sağlandığı, kaliteli eğitim alınabilen, yeterli kültür ve rekreasyon olanaklarına sahip, konut açığı olmayan, kamusal toplu taşıma olanağı gelişmiş, suç oranı düşük olan ve yeterli gıdaya erişimin sağlandığı bir kentsel yaşam olanağı sağlamaya yönelik tedbirlerin alınması öngörülmektedir. Raporda, hakçılığın arttırılmasında sunulan konut türlerinin çeşitlendirilmesi ve ödenebilir konut sunumunun artırılması öngörülmektedir. Mevcut konut çevrelerinin sağlıklılaştırılmasına, iyileştirilmesine yönelik öncü organizasyonların yerel yönetimlerin önderliğinde kurulması, teşvik

edilmesi, halen inşaat halinde bulunan konutların öncelikle konut stoku için kazandırılmasına yönelik olarak, tamamlama kredisi olanağı sağlanması; konut hakkının insan hakkı yaklaşımı içinde değerlendirilerek ucuz ve uzun dönemli krediler ile desteklenmesi ve kente göçenlerin sosyo-ekonomik durumlarının iyileştirilememesi sonucu, konut alımındaki getirilen kolaylıklardan bu kesimin yararlanamaması (ucuz faizli kredi ve morgiç vb.) sonucu, toplu konut idaresi ve belediyeler ucuz konut üretimine devam ettirilmesi ve teşvik edilmesi söz konusu raporun uygulama stratejileri içinde yer almaktadır [DPT, 2006]. Bu plan döneminde konut ayrı bir başlık altında ele alınmamış, “Yerleşme ve Kentleşme Özel İhtisas Komisyonu Raporunda” çok genel bir biçimde değerlendirilmiştir.

Ayrıca bu dönemde, 5582 sayılı konut finansman sistemine ilişkin çeşitli yasalarda değişiklik yapılması hakkında yasa ile ipoteğe dayalı konut finansmanı konusunda yenilikler getirilmiştir. Bankalar 5582 Sayılı Yasa’nın yürürlüğe girdiği 6 Mart 2007 tarihinden itibaren konut finansmanı şeklindeki konut kredilerini vermeye başlamıştır. Son olarak bu dönem Toplu Konut İdaresinin Yetkilerinin genişlediği bir dönem olmuştur. Türkiye’de mülk konutun özendirilmesine yönelik yaklaşımların liberalleşme süreci ile 1980 sonrasında daha belirgin hale geldiği görülmektedir. Smith’e [2009] göre Türkiye’de mülk konut sahipliğine büyük önem verilmekte ve bunun için sağlıklı bir sistemin kurulması çabaları sürdürülmektedir. Bununla birlikte Türkiye, benzer ülkelerde olduğu gibi işgücünün hareket yeteneğini arttıran, yeni hane halklarının kurulmasını hızlandıran ve daha verimli bir tüketim alışkanlığı yaratan kaliteli ve çok miktarda fiyat erişilebilir kiralık konut arzına ihtiyaç duymaktadır. Bu nedenle erişebilir ya da uygun fiyatlı kiralık konut sağlayan kar amacı gütmeyen, yardım kuruluşları ya da kamu-özel sektör ortaklığı şeklinde sorumlu konut sahipleri statüsünde kurumlar bulunmamasının çok ciddi bir eksiklik olduğunu ifade etmektedir.

4.3.3. Politik süreçler içerisinde Toplu Konut İdaresi’nin değişimi

Türkiye’de 1980 yılına kadar kamunun konut üretimi, Bayındır ve İskân Bakanlığına bağlı Emlak ve Kredi Bankası, SSK, Bağ-Kur, OYAK ve benzeri kamu

kuruluşlarınca gerçekleştirilmiş ve desteklenmiştir. Liberal politikaların etkisiyle dünyada olduğu gibi Türkiye’de mülk konutun özendirilmesi ve desteklenmesine bağlı olarak inşaat sektörünü canlandırabilmek ve özellikle “dar ve orta gelir grubundaki vatandaşların barınma ihtiyacına çözüm” getirebilmek gibi gerekçelerle 1981 yılı 2487 sayılı Toplu Konut Yasası, 1984 yılında yürürlükten kaldırılmıştır. Böylece 2985 sayılı Yeni Toplu Konut Yasası yürürlüğe girmiştir. Keleş [2010] bu yeni yasanın yürürlüğe girmesiyle birlikte oluşan süreci değerlendirdiğinde yasanın merkezi yönetimi konut politikasını uygulamakla sorumlu tek otorite saydığını ifade etmektedir.

1990 yılında ise Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklinde iki ayrı idare olarak örgütlenmiştir. Buna ek olarak 1993 yılından itibaren de Toplu Konut Fonu genel bütçe kapsamına alınmıştır. İdare bu süreçte dar ve orta gelirliilerin nitelikli konut ihtiyacının tam olarak karşılanamamasını Toplu konut Fonu’nun genel bütçe kapsamına alınması ile destek verdiği konut üretimi sayısının azalmasına bağlı olduğunu ileri sürmüştür. 2001’de ise Toplu Konut Fonu, tamamen yürürlükten kaldırılmıştır. Bu süreçte Toplu Konut İdaresi gelirleri, gayrimenkul satış ve kira gelirlerinden, kredi geri dönüşlerinden, faiz gelirlerinden ve bütçe ödeneklerinden oluşmaktadır. Fonun kaldırılması İdarenin kaynaklarını büyük ölçüde azaltmış ve bütçeden aktarılan ödeneklere bağımlı hale getirmiştir. Kuruluşundan itibaren, Toplu Konut Fonu'nun da sağladığı imkânlarla, Türkiye’de yerleşim ve konut politikalarının belirlenmesi ve uygulanmasında en önemli kurum olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 2002 yılına kadar yaklaşık 950 bin konuta kredi yoluyla finansman desteği sağlamış, aynı zamanda kendi arsaları üzerinde 43.145 konutun inşaatını tamamlamıştır [TOKİ, 2005].

Özellikle 2000 sonrası radikal değişimlerle Toplu Konut Fonunun tamamen kaldırılması üzerine TOKİ’nin yetkileri oldukça artırılmıştır. Bu süreç 2001 yılında Emlak Bankası tasfiye edilerek tüm malvarlığının TOKİ’ye devredilmesi ile başlamıştır. Ayrıca 2001 yılında arsa ve konut üretimi politikalarının yürütülmesine dönük 4698 sayılı yasa ile kurulan Konut Müsteşarlığı, kalkınma planları ve yıllık programlar çerçevesinde sağlıklı ve düzenli yapılaşmayı ve her çeşit konut için

gereksinim duyulan arsa üretimi ve TOKİ'nin denetlenmesinden sorumludur. Ancak 2003 yılında Müsteşarlığın kaldırılması ile TOKİ, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na bağlanmıştır. 2003 yılında uygulama yapılacak yerlerde gerektiğinde TOKİ yerel teşkilat birimi kurabilecek bir yetkiye sahip olmuştur. 2004 yılında TOKİ, Başbakanlığa bağlanmıştır. 5104 sayılı yasa ile "TOKİ ve Ankara Büyükşehir Belediyesi", kentsel alanların dönüşümünü sağlamak için toplu konut, altyapı ve sosyal donatılarını planlamak, geliştirmek ve gerçekleştirmek üzere yetkilendirilmiştir. Bu projeye müşavirlik etmek üzere, şirket hisselerinin % 49,9'u TOKİ'ye ait olan Toplu Konut -Büyükşehir Belediyesi İnşaat, Emlak ve Proje A.Ş. (TOBAŞ) kurulmuştur. Ayrıca 2005 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Yasası'nda değişiklik yapan 5162 sayılı Toplu Konut Yasası ile yapılan değişikliklerle, TOKİ'ye düşük standarttaki konutları tasfiye etmeye yönelik projeleri planlama ve uygulama yetkileri verilmiştir. Bu değişikliklerle, TOKİ'ye gerektiğinde "imar planları hazırlama ve gerekli düzenlemeleri yapma yetkisi" tanınmıştır. Ayrıca, kamu yararı gerektirdiğinde "boş arsa veya binaları istimlak etme" ve "gecekondu dönüşüm projeleri için finansal düzenlemeleri planlama ve uygulama" yetkisi de tanınmıştır. Aynı yıl TOKİ hem merkezi yönetim bütçesinden çıkartılmış hem de Arsa Ofisi'nin tüm yetki ve görevleri TOKİ'ye devredilmiştir. Böylece Arsa Ofisi'nin görevlerini üstlenen TOKİ, konut arsası stoku oluşturmakla görevli kurum olup bu amaçla hazine/kamu mülkiyetindeki alanları kullanma ve planlama yetkisine de sahip olmuştur. Ancak, merkezi bütçeden çıkartılarak yetkileri artırılan TOKİ, planladığı kamu arazilerinde kendisi, "özel sektör eliyle toplu konut üretimine" girişmektedir. 2006 yılında Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü kapatılmış ve Göçmen Konutları işleri TOKİ'ye aktarılmıştır. Son olarak 2007 yılında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın Gecekondu Yasası'ndaki görevleri de TOKİ'ye aktarılmıştır.

Kuruluşundan bu yana artan yetkileri ile günümüzde TOKİ Ankara dahil olmak üzere pek çok kentte konut piyasası içinde en baskın aktör ve otorite olarak kaşımıza çıkmaktadır. Keleş [2010] 'e göre, bu otoritenin yerel yönetimlerin konut alanındaki sorumluluklarını yerine getirmelerine yardımcı ve onları yönlendirici bir özelliği olduğu söylenemez. Geray [2007], devletin her alanda özelleştirme çabalarına karşın konut alanındaki bu farklı tutumunu tezat olarak yorumlamaktadır [2007].

Son yıllarda Türkiye’de Toplu Konut İdaresi (TOKİ), devlet eliyle konut üretimi, uygulamaları konut sektörünü belirler hale gelmiştir. Geray’a [2007] göre TOKİ’nin kredi ve arsa sağlama uygulamalarını bir yana bırakarak konutları kendi eliyle doğrudan üretmesi toplumsal ve ekonomik verimlilikten uzaklaşmaya neden olmaktadır. Smith [2009], TOKİ’nin 2003 yılından itibaren Türkiye genelinde fiyat erişebilir konutların geliştirilmesi ve üretilmesinde aktif rol almaya başlamışsa da talebi karşılamaya yetmediğini belirtmektedir. Türel ve Koç [2007]’a göre, TOKİ yıllık gereksinimin yüzde 10’u kadar konut üretmektedir. Ancak konut edinmek için desteğe ihtiyacı olan dar gelirli hanehalklarının oranının, en az % 40 hatta bazı kentlerde % 50’nin çok üzerinde olduğunu belirtmişlerdir. Bu nedenle nüfusun ancak yüzde 10’u için uygun ödeme koşullarında konut üretilirken devletin desteğine gereksinim duyan kesimlerin mülk veya kiralık konut edinmeleri için sağlanan herhangi bir katkıdan söz etmenin olanaklı olamayacağını ifade etmektedirler. Talep ile ruhsatlı konut arzı arasında yerleşmelere göre önemli farklılıklar bulunmaktadır. Piyasa koşullarında üretilen konut fiyatları ise mevcut gelir dağılımı ve ihtiyaç sahipleri açısından yüksektir. Bu yapıda dar gelirlilerin konut gereksinmesi sorunu devam etmektedir [Türel ve Koç, 2007].

4.3.4. Türkiye’de kira politikaları ve düzenlemeleri

Türkiye’de tarihsel süreç içerisinde etkin bir kiralık konut politika ve uygulamaları olmasa da zaman zaman kiralık konut sektörünü etkileyecek düzenlemeler olmuştur. Türkiye’de kiralık konut ilişkisi Cumhuriyet Tarihi boyunca farklı bir seyir göstermiştir:

- 1923-1940 tarihine kadar kiralık konut ilişkisi serbest piyasa ilişkisi içerisinde şekillenmiştir.
- 1940-1963 tarihleri arasında kiraların dondurulduğu ve kamunun serbest piyasanın işleyişini sekteye uğrattığı bir dönem olmuştur.
- 1963-1980 dönemi tamamen serbest piyasanın işlediği bir dönemdir.

- 1980-2000 döneminde kiralık konut ilişkisi serbest piyasa ilişkisi içerisinde ortaya çıkar. Ancak, kira fiyatlarına Yargıtay aldığı kararlar günün koşullarına uydurmaya çalışır. 4351 sayılı ve 16.02.2000 tarihli yasa ile hükümet serbest piyasa içinde ortaya çıkan kira sözleşmelerine yön vermeye çalışmaktadır.
- 2012 [1 Temmuz] Torba Yasa Kapsamında Yeni Borçlar Yasası'nda kira artışları ile düzenlemeler yapılmıştır.

Türkiye’de kira sözleşmeleri tamamen özel hukuk ilişkisi içerisinde, ev sahibi ile kiracı hanehalkları arasında bir başka ifade ile kiracı ve kiralayan arasında kurulan özel sözleşmedir. Ancak, kurum konutlarında (lojman) kira sözleşmeleri, idare ile kamu görevlileri arasında yapılmaktadır. İdare tarafından belirlenen kira fiyatlarını lojmanlardan yararlanacak kamu çalışanları kabul etmek zorundadırlar.

Kira denetimi

Türkiye’de çeşitli dönemlerde, devlet doğrudan veya dolaylı olarak kiralari denetlemiştir. Türkiye’de devletin kiralık konut piyasasına müdahalesi Birinci Dünya Savaşı sonlarına dayanmaktadır. Geçmişten günümüze Türkiye’de kira denetimi üç dönem içinde incelenebilmektedir.

1918-1950 dönemi

Türkiye’de kiracı mülk sahibi ilişkilerini düzenleyen bir yasa çıkarılması Birinci Dünya Savaşının sonuna doğru olmuştur. 8 Nisan 1918’de “Sükna İçin İcar ve İsticar Olunan Mahallerin İcar Bedelati Hakkında” yasa çıkarılır. Bu yasa ile kiralar belirli bir tarihe kadar dondurulmakta ve daha sonra yapılacak kira artırımlarına ilişkin bazı temel ilkeler öngörülmektedir. Yasa barış anlaşmasından sonra 6 ay daha yürürlükte kalmıştır. Bu tarihten sonra Türkiye’de 1940 yılına kadar kira denetimi gündeme gelmemiştir [Tekeli, 1996].

Türkiye’de devletin konut ve kiralık konut piyasasına yönelik ilk kapsamlı

müdahalesi 1940 tarihli 3780 sayılı Milli Korunma Yasası'dır. Bu yasa çerçevesinde kiralar 1939 yılındaki tutarlarda dondurulmaktadır. Böylece beklenmedik koşullarda kira artışlarının yaratacağı pahalılık önlenmek istenmiştir [Tekeli,1982; Tekeli 1996].

25 Aralık 1940'ta 3954 Sayılı Yasa ile Yasa'nın 30. maddesinde düzenlemeler yapılmıştır. Buna göre Tekeli [1996] şöyle demektedir [22]:

“Kira sözleşmesinin bitiminden 15 gün önce yenilenmesi koşulunun mal sahiplerince kötüye kullanılması dolayısıyla kiracının sözleşmesinin devamı için yenileme koşulu kaldırılmıştır. 3 Ağustos 1944 yılında 4648 Sayılı Yasa ile üçüncü kez düzenlenen 30. maddeye göre; daha önce kira sözleşmesi bulunmayan ya da Milli Korunma Yasası'nın yürürlüğe girmesinden sonra kiraya verilen ya da kullanma biçimi değiştirilen binaların kira değerlerinin 1939 yılında benzerlerinin kiralari göz önünde tutularak belediye encümenlerince belirlenecektir. Yeni yapılan binaların kiralari ise Bina Vergisi Yasası'na göre tahakkuk eden gayri safi iradlara eşdeğer olarak saptanacağı, mobilya ile kiraya verilen binalarda kira bedeline yapılan eklentinin belediyelerin saptayacağı kira bedelinin %20'sini aşamayacağı hükümleri getirilmiştir. Böylece yasanın amacın dışına çıkmak için bulunan açık kapılar büyük ölçüde kapatılmıştır”

1947 yılında 5020 Sayılı “Milli Korunma Yasası'nın Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkındaki Yasa” ile kiraların belli oranlarda artışına izin verilmekte böylece kısmen serbestleşmektedir. Yasanın yürürlüğe girmesinden sonra kiraya verilecek yeni yapılar kapsam dışında tutulmaktadır [Tekeli, 1996].

1950-1965 dönemi

1953 tarihli 6084 sayılı Milli Korunma Yasası'nın Tadili Hakkındaki Yasa, kira artırımının ne ölçüde olması gerektiği konusunda ilkler getirmiş olsa da kiraların artması hanehalklarının bir kısmını zor durumda bırakmıştır. Bu nedenle 1954 yılında, 6444 Sayılı Yasa ile ardından 1955'te 6570 sayılı Gayri Menkul Kiraları Hakkındaki Yasa kabul edilir. Yasa çerçevesince, konutun ev sahibi tarafından ya da eşi, çocukları için kullanması durumunda, yazılı anlaşma ile tahliye tarihi belli ise ve buna uyulmuyorsa, konutun yeniden inşası veya imar maksadıyla esaslı tamir, tevsi veya tadil durumunda, konutun ev sahibinin kendisi veya eşi, çocukları için işyeri

maksatlı kullanmak istemesi durumunda altı ay önceden bildirmek koşuluyla, bir yıl içinde iki kere yazılı uyarıya rağmen kiracının kirayı ödememesi durumunda yeni bir bildirim yapmaksızın kiracı tahliye edilebilmektedir. Bir anlamda yasa ile imar ve inşaa nedeniyle kiracıların tahliye edilebileceği hükme bağlanmıştır. Ev sahibi tahliye ettirdiği konutu mücbir sebep olmaksızın üç sene eski kiracısından başkasına kiralayamaz. Kiracı kira müddetinin bitmesinden en az on beş gün evvel mecuru tahliye edeceğini yazı ile bildirmediği takdirde sözleşme aynı şartlarla bir yıl uzatılmış sayılır.

Bu yasa ile kiralar belirli ölçütler içinde tutulmaktadır. Söz konusu yasa uyarınca kira bedellerinin dondurulması ve emsal kira değerlerinin belediye encümenlerince saptanması 1961 Anayasası'na aykırı olduğu gerekçesiyle iptal edilmiştir [Altaş, 2000]. İptal kararının ardından yasama organının yeni bir kira yasası çıkarması üzerine Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı olarak bu boşluğu doldurmaya bir anlamda piyasaya yöne vermeye çalışır ve bu kapsamda kiralari tamamen serbest bırakmaz ancak kira sözleşmesi sona erdikten sonra taraflar kira bedeli üzerinde anlaşmazlığa düşerlerse, yargı bilir kişilere takdir ettirme yetkisi tanımaktadır [Resmi Gazete, 1963; Resmi Gazete, 1964; Talas 1979].

1965-1980 dönemi

Bu dönem yasal, yönetsel ve yargısal sınırlamaların getirilmediği buna bağlı olarak kira bedellerinin tamamen piyasa şartları içerisinde ortaya çıktığı bir dönemdir. 1979 yılında Yargıtay Üçüncü Hukuk Dairesi kira bedelinin artırılması davasında ancak toptan eşya fiyatlarındaki artışın en çok yüzde ellisinin kira parasına yansıyabileceğini belirtmiştir [Talas, 1979]. Söz konusu dönemde 1970'li yıllarda İmar ve İskan Bakanlığı'nca inşa edilen sosyal konutların kiralari ve satış bedelleri piyasa kira ve fiyatlarının oldukça altında belirlenmiştir [Türel, 1987].

1980-2000 sonrası dönem

Bu dönemde kira bedelleri serbest piyasa şartları içerisinde biçimlenmektedir. Ancak Yargıtay, 1983 ve 1988 yıllarında bazı düzenlemeler yapmış ancak bu

düzenlemeler 1990'larda artan enflasyon nedeniyle yetersiz kalmaya başlamıştır. Bunun üzerine Yargıtay, 1992 yılı itibariyle yıllık toptan eşya fiyatları endeksindeki artışın tamamının kira parasına yansıtılabileceğini belirtmiştir [Yargıtay Kararları, 1992].

16.02.1998 tarihli 4531 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Yasa'ya Bir Geçici Madde Eklenmesi Hakkında Yasa ile kira sözleşmelerinde kararlaştırılan kira bedelleri 2000 yılında yıllık %25, 2001 yılında ise %10 oranında arttırılabilecek ancak taşınmazın bulunduğu bölgede rayiç kira bedelindeki artış bu oranların altında ise bu oranlar uygulanacak, yabancı paraya endeksli ise kira artışı uygulanmayacaktır [Karapınar ve ark., 2008].

Gayrimenkul Kiraları Hakkında Yasa, 01.08.2012 tarihinden itibaren, ev sahibi ile kiracılar arasında “kiranın hangi oranda artacağı” konusunda sorun yaşanmaması amacıyla Yeni Borçlar Yasası çerçevesinde değerlendirilmiştir. Yapılan düzenlemeye göre, konut kira artışları, son bir yıllık süre içinde TÜİK tarafından açıklanan, üretici fiyat endeksindeki [ÜFE] artış oranını aşmayacaktır. Bu kural bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanacaktır [Borçlar Yasası Madde 344]. Örneğin beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli konusunda taraflar kendi aralarında anlaşamazlarsa, mahkemeye başvurup kira tespiti talebinde bulunacaktır. Böyle bir durumda hakim; ÜFE'deki artış oranı, kiralanan evin durumu ve emsal kira bedellerini göz önüne almak suretiyle kira tutarını belirleyebilecektir [Borçlar Yasası Madde 344/3] .

Ev sahiplerinin kiracılardan talep edebileceği güvence tutarı üç aylık kira bedelini aşamayacaktır. Bu bedel ev sahibinin onayı olmaksızın çekilmemek üzere vadeli mevduat olarak bankaya yatırılacaktır. Banka bu parayı ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesi ya da kesinleşmiş mahkeme kararlarına dayanarak kiracıya veya ev sahibine ödeyebilecektir. Ev sahibi, kira sözleşmesinin (kontratının) sona ermesini izleyen üç ay içinde dava açtığını, veya icra iflas yoluyla takibe giriştiğini bankaya yazılı olarak bildirmezse kiracı parayı çekebilecektir [Borçlar

Yasası Madde 342].

Kira bedeli dolar, euro gibi yabancı para cinsi üzerinden belirlenmişse, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamayacaktır. Ancak, büyük bir ekonomik kriz, doğal afet gibi elinde olmayan nedenlerle kiracının aşırı ödeme güçlüğüne düşmesi halinde hâkim kararıyla kirada indirim söz konusu olabilecektir. Yabancı parayla ödenen kiralamalarda beş yıl geçtikten sonra yeni kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler, enflasyondaki artış, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri dikkate alınacaktır.

Ayrıca aile konutu olarak kullanılan dairelerde kiracı, eşinin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemeyecektir. Ev sahibi ise kira sözleşmesini feshedeceği zaman eşlerin her ikisine de ayrı ayrı ihtar çekmek zorunda olacaktır [Borçlar Yasası Madde 349]. Kiracıyı koruyan hükümlere rağmen, ev sahiplerine kendisi, eşi ve çocuklarının yanı sıra, torunları ve dedesi gibi altsoy ve üstsoy ile bakmakla yükümlü olduğu kişilerin kullanımı için evi tahliye etme hakkı sağlanmıştır. Kiracının aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde bir konutu bulunması durumunda da ev sahibi sözleşmenin bitiminden başlayarak bir ay içinde sözleşmeyi dava yoluyla sona erdirebilecektir.

Ev sahiplerinin yakınının oturması ya da yıkıp yeniden yapacağı gerekçeleriyle tahliye edilen evler üç yıl içinde kiralanamayacaktır. Aksi takdirde ev sahibi çıkardığı kiracısına bir yıllık kira bedeli tutarını tazminat olarak ödeyecektir. Tadilat ya da yıkılıp yeniden yaptırma gerekçesiyle tahliye edilen evlerin kiralanasında da öncelik eski kiracıya tanınacak eğer eski kiracı istemezse başkasına kiralama yapılabilecektir [Borçlar Yasası Madde 350; 351; 355].

Ayrıca kiracı, örneğin birer yıllık süreli yapılan kira sözleşme süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılacak ve ev sahibi, sözleşme süresinin bittiğini gerekçe göstererek kiracıyı çıkartamayacaktır. Ancak, on yıllık uzatma süresi sonunda ev sahibi, bu süreyi izleyen her yılın sonundan en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla,

herhangi bir sebep göstermeksizin kiracıyı çıkartabilecektir [Borçlar Yasası Madde 347]. Kontratta kira süresi belirlenmemişse kiracı her zaman, ev sahibi ise on yıl geçtikten sonra sözleşmeyi sona erdirebilecek. Eğer süre belli ise fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri verdiği takdirde, kira sözleşmesinden doğan borçları, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam eder [Borçlar Yasası Madde 325].

Barınma güvencesi

Barınma güvencesine ev sahibi- kiracı arasındaki haklar açısından bakılacak olursa; 1940 Milli Korunma Yasası, 1944 yılında yapılan düzenlemelerle kiracının barınma güvencesi oldukça yüksektir. Bir sonraki 6570 sayılı Gayri Menkul Kiraları Hakkındaki Yasa ise bir öncekine göre barınma güvencesi açısından daha esnektir. Bu yasada, bir önceki yasaya göre ev sahibinin de hakları daha fazla korunmaya çalışılmıştır. 2012 Yeni Borçlar Yasası ile bir önceki yasanın ev sahiplerine tanıdığı tahliye hakları tanınmakla birlikte bu yasa kiracıları daha fazla korumaktadır.

Yasanın ilginç tarafı, kiracının tüm şartlara uyması durumunda barınma güvencesinin 10 yıl ile sınırlandırılmasıdır. Ev sahibi 10 yıl sonra hiç bir gerekçe göstermeden kiracıyı çıkarabilmektedir. Bunun altında yatan gerekçe belkide söz konusu süreç içerisinde kiracılarının hakkının ev sahiplerine göre daha fazla güçlendirilmiş olması olabilir.

Barınma güvencesini ekonomik açıdan düşündüğümüzde Gayri Menkul Kiraları Hakkındaki Yasa'nın, Milli Korunma ve Borçlar Yasası'na göre daha zayıf olduğu söylenebilir. Çünkü Yeni Borçlar Yasası ile yüksek enflasyon döneminde kiracılar ile ev sahiplerini sık sık karşı karşıya getiren kira artışlarına bir düzenleme getirilmesi amaçlanmıştır. Ancak bir öncekinde olduğu gibi (Yargıtay kararları ile) bu yasada da sadece kira artışlarına yönelik bir önlem alınmış olduğu görülmektedir. Buna karşın başlangıç (ilk kira bedeli) kiralarına ilişkin bir önlemin ya da düzenlemenin alınmamış olması özellikle alt gelir grubu için çok tercih edilir ya da çok koruyucu bir durum olmayacaktır.

Kira yardımı –sübvansiyonlar

İkinci ve üçüncü bölümlerde de belirtildiği gibi konut sistemi içinde kiralık konut sektörü geliştikçe hane halkları için piyasadaki fiyat erişilebilir konut sayısı da artacaktır. Bununla birlikte kira ödeme kapasitesi olan hane halkları için de bir sınır bulunduğundan bahsedilmiş idi. Bu sınır grupların altında kalan alt gelir grupları teorik olarak kullanılan gelirin % 30'u ile dahi kira ödemede yetersiz kalmaktadır. Piyasadaki kira ile hanehalkının ödeme kapasitesi arasındaki farkın kamu tarafından desteklenmesi önemli bir sübvansiyondur. Tarihsel süreç içerisinde Türkiye’de gelişmiş Avrupa ülkelerinde olduğu gibi etkin kira yardımları olduğu söylenemez. Bu konuda uygulamalar oldukça sınırlı ve yeterli değildir.

1923-1940 yılları arasında devletin özellikle başkent Ankara'daki memurların konut ihtiyacını karşılamaya yönelik memurlara konut tazminatı ödemesi, devletin bu dönemde kiralık konuta yönelik dolaylı bir müdahalesidir. Cumhuriyetin ilk yıllarında kiralık konut fiyatlarının artması üzerine 1927 yılında memurlara pahalılık zammı adında kira yardımı, 1929 yılında da 1452 sayılı yasayla, 'muvakkat tazminat' adlı memurların derecelerine göre değişen bir ödeme uygun görülmüştür. Ancak II. Dünya Savaşı sonrası kentleşmenin etkisiyle yüksek konut kiralari sadece Ankara'ya özgü bir gerçek olmaktan çıkarak bu yardımların salt Ankara'da yaşayan memurlara özgü olması nedeniyle 1951 yılında 5715 ve 5716 Sayılı Yasalarla kaldırılmıştır [İller ve Belediyeler Dergisi 1951; alıntıl原因 Tekeli, 1996].

Bu dönemden sonra etkin bir kira yardımı programı görülmemiştir. Ancak 15.12. 2012 tarih ve 28498 sayılı Resmi Gazete yayımlanarak yürürlüğe giren 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Yasa'nın Uygulama Yönetmeliği'nin 16. Maddesinde Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından kira yardımı yapılması öngörülmüştür. Anlaşma ile tahliye edilen, yıktırılan veya kamulaştırılan binaların; malikleri, kiracıları ve sınırlı ayni hak sahibi olarak bu binaları kullananlar Yasa kapsamında yapılacak yardım ve desteklerden faydalanabilir. Yasa kapsamında kiracılara taşınma masrafları dikkate alınarak “bir defaya mahsus olmak üzere” kira

yardımı yapılabilir. Kiracıların konut satın almak istemeleri halinde Bakanlık ile protokol imzalayan bankalardan alınacak kredilere faiz desteği verilebilecektir

6306 Sayılı Yasa kapsamınca yapılacak aylık kira bedeli, her yıl Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksi oranında güncellenecektir. Kira yardımının süresi azami 18 aydır. Kiracılara taşınma masrafları dikkate alınarak bir defaya mahsus olmak üzere kira yardımı yapılır. Kiracılara 2013 yılında defaten ödenecek kira yardımı miktarı aşağıdaki Çizelge 4.11 da gösterilmiştir

Çizelge 4.11. 6306 Sayılı Yasa kapsamında 2013 yılı il bazlı kira yardım miktarları [Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2013]

İl Adı	Hak Sahipliği(Kira Bedeli-TL)	
	Malik (Aylık)	Kiracı/Sınırlı Ayni Hak Sahibi(Defaten)
Artvin, Bilecik, Bingöl, Bolu,Burdur,Çankırı, Erzincan, Gümüşhane, Hakkari, Kırşehir, Nevşehir,Sinop, Tunceli, Bayburt, Karaman, Kırıkkale, Bartın, Ardahan, Iğdır, Yalova, Karabük, Kilis	400	800
Amasya, Bitlis, Çanakkale,Edirne, Giresun, Isparta, Kars,Kastamonu, Kırklareli,Muş, Niğde, Rize, Siirt, Uşak,Yozgat, Aksaray, Şırnak, Osmaniye, Düzce	450	900
Adıyaman, Afyonkarahisar, Ağrı, Çorum,Elazığ, Kütahya, Ordu, Sivas, Tokat, Zonduldak, Batman	500	1 000
Aydın,Balıkesir, Denizli, Diyarbakır, Erzurum, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, Mersin, Kayseri, Kocaeli, Malatya, Manisa, Kahramanmaraş, Mardin, Muğla, Sakarya, Samsun,Tekirdağ, Trabzon, Şanlıurfa, Van	550	1 100
Adana, Antalya, Bursa, Konya	600	1 200
Ankara,İstanbul,İzmir	650	1 300

Diğer düzenlemeler

Kira kontrolü, kısıtlı kira sübvansiyonlarının yanısıra vergi indirimi, konut finansman sistemlerinin oluşturulması dolaylı olarak kiralık konut arz ve talebini etkilemektedir. Örneğin konut kira geliri elde eden kişilerin, yıllık olarak tespit edilen istisna tutarının (2012 yılı için istisna tutarı 3 000 TL) altında kira geliri elde etmeleri halinde vergi dairesinde mükellefiyet kaydı açtırmasına ve beyanname vermesine gerek bulunmamaktadır [Gelir İdaresi Başkanlığı, 2013].

Türkiye'nin kamusal ve klasik finansman deneyimleri özetlenecek olursa geçmişte konut alıcılarına finansman desteği sağlayan Sosyal Sigortalar (SSK), Bağ-Kur, ve Ordu Yardımlaşma (OYAK) kurumları hem konut inşa etmişler hem de konut edinmek isteyen üyelerine konut kredisi sağlamışlardır. 1963 yılından itibaren üyelerine konut kredisi sağlayan SSK, 1984 yılında TOKİ'ye bağlı Toplu Konut Fonu'nun kurulması ile birlikte yeni konut kredisi vermeyi durdurmuş ve üyelerine yeni kredilerin Fon aracılığıyla verilmesini istemiştir. Bağ-Kur, prim ödeyen sigortalılarına 1976–1980 yılları arasında ipotekli konut kredisi vermiş, ancak kredi olarak dağıttığı fonların yüksek enflasyon karşısında kısa sürede erimesi nedeniyle finansman sorunları yaşayan kurum, 1980 yılında kredi verme işlemini durdurmuştur. OYAK ise 1963 yılından bu yana üyelerine ipotekli konut kredisi vermeyi sürdürmektedir.

TOKİ, toplu konut fondan yıllık faizi evin büyüklüğüne göre yüzde 15–25 arasında değişen 15 yıl vadeli krediler kullandırmıştır. 1984–1992 yılları arasında % 85'i konut kooperatifleri tarafından inşa edilen 863 000 konutun kredi başvurusunu kabul etmiştir. Ulusal kalkınma ve planlı kentleşme açısından kooperatiflerin kredilendirilmesi TOKİ tarafından öncelikli tutulmuştur [Yıldıztepe, 2011]. Türel [1997], 1984-1989 yılları arasında TOKİ tarafından verilen kredilerde düşük sabit faizler uygulandığını ve bu nedenle bu dönemde verilen kredilerin toplam kredi miktarı ile geri ödemeleri arasında büyük farklar ortaya çıktığını belirtmiştir. 1984 yılında verdiği krediyle yapım maliyetinin (100 m²) % 97'sini karşılayabilen TOKİ, 1991 yılında aynı konutun maliyetinin ancak % 15'ini karşılayabilecek kadar kredi verebilir bir seviyeye gerilemiştir. 1990'lı yıllardan itibaren 100m²'nin altında konutlarda memur maaş artışına endeksli 10 yıl vadeli ve 101–150 m² arasındaki konutlarda memur maaşı artışına % 10'luk bir faiz ve 5 yıl vadeli konut kredisi kullandırmaya devam etse de 1990 öncesi dönemde yakaladığı etkinliği bir daha yakalayamamıştır [Yıldıztepe, 2011]. TOKİ günümüzde toplu konut yapımcılarına (kooperatiflere, sosyal yardımlaşma kurumlarına, belediyelere ve yapımcılara), ve şehit ailelerine, 3713 Sayılı Terörle Mücadele Yasa kapsamında maluller ile dul ve yetimlerine, taşınmaz kültür varlıklarının bakımı, onarımı ve restorasyonu için özel

hukuka tabi gerçek ve tüzel kişilere kredi vermektedir [TOKİ, 2011]. Görüldüğü gibi TOKİ Türk konut finansman tarihindeki hala en büyük finansör kurumdur.

Türkiye’de devlet etkin bir konut finansman sistemi kurulması ve uzun vadeli konut finansman olanaklarının sağlanması ihtiyacına bağlı olarak 6 Mart 2007 yılında 5582 sayılı İpotekli Konut Kredisi Yasası yürürlüğe girmiştir. Bu çerçevede Sermaye Piyasası Kurumu da bankaların varlığa ve ipoteğe dayalı menkul kıymet karmalarına olanak sağlayacak yeni düzenlemeleri yürürlüğe koymaktadır. Bankalar yasanın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren konut finansmanı şeklindeki konut kredilerini vermeye başlamıştır. Bu kredilerin uzun vadeli ve düşük faizli olması önemlidir. Böylece inşaat sektörünü canlandırarak mülk konutun desteklenmesi, dolaylı olarak kiralık konut arzını doğurmaktadır.

Bu kapsamda Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası’nın yayınladığı "Bankalarca TL Üzerinden Açılan Kredilere (Konut) Uygulanan Ağırlıklı Ortalama Faiz Oranları 2012 yılı aylık değerleri incelenecek olursa faiz oranlarının Ağustos ayı itibariyle düştüğü buna bağlı olarak mevduat bankaları tarafından kullanılan konut kredi hacimlerinin de daha önceki aylara bağlı olarak arttığı görülmektedir (Çizelge 4.12).

Çizelge 4.12. 2012 yılı aylık ortalama faiz oranları ve konut kredi hacmi (%) değişimleri [Reidin Emlak Endeks, 2013]

Aylar	Uygulanan ortalama faiz oranları (%)	Mevduat bankaları tarafından kullanılan konut kredi hacminin bir önceki aya göre değişimi	
		Miktar (TL)	Değişim (%) oranı
Ocak	1,22	109 milyon	-0,16
Şubat	1,12	90,2 milyon	+0,13
Mart	1,10	578 milyon	+0,83
Nisan	1,08	565 milyon	+0,80
Mayıs	1,06	967 milyon	+1,36
Haziran	1,04	867 milyon	+1,20
Temmuz	1,03	670 milyon	+0,92
Ağustos	1,05	375 milyon	+0,51
Eylül	0,98	1,39 milyar	+1,88
Ekim	0,94	1,00 milyar	+1,33
Kasım	0,87	1,38 milyar	+1,81
Aralık	0,82	1,84 milyar	+2,36

Gürlel'e [2012] göre konut kredisi faiz oranları konut kredisi kullanımında en önemli belirleyici olmaya devam edecektir. Konut faizlerinin aylık ortalama yüzde 1.00-1.10 üzerine çıkması ödeme kapasitesini ve konut talebini sınırlandırmaktadır. Konut kredisi faiz oranlarının aylık ortalama % 1'in altına inmesi ise konut kredisi talebini ve kullanımını arttırmaktadır [Gürlel, 2012]. Bu durum Çizelge 4.12'de Ağustos ayı itibariyle görülmektedir. Gürlel [2012] faiz oranlarının yüksek kalması ile arzu edilen ekonomik büyümelerin sağlanmasını zorlaştıracığını ifade etmektedir.

Çizelge 4.13'de farklı kredi tutarlarının farklı faiz oranları geri ödemeleri ile toplam ödeme tutarları görülmektedir. Buna göre en yüksek kredi tutarının (100 000 TL) en yüksek faiz oranı (1,35) ile aylık ödemesinin 2 486 TL olduğu, en düşük kredi tutarının (50 000) ise en düşük faiz oranı (0,60) ile aylık ödemesinin minimum 405 TL olduğu görülmektedir.

Çizelge 4.13. Farklı faiz oranlarında farklı kredi tutarlarının geri ödemesi
[Gürlel, 2012]

Kredinin Vadesi	Kredi Faiz Oranları ve Taksit Tutarları				Toplam Ödeme Tutarları			
	1,35	1,10	0,80	0,60	1,35	1,10	0,80	0,60
<i>100 000TL</i>								
60 AY	2 486	2 320	2129	2 007	149 148	139 174	127 719	120 399
120 AY	1 739	1 470	1326	1 190	208 633	176 353	159 113	142 818
180 AY	1 540	1 239	1080	930	277 148	223 027	194 311	167 477
240 AY	1 468	1 143	970	809	355 215	274 367	232 879	194 224
<i>75000 TL</i>								
60 AY	1 865	1 740	1597	1 505	111 861	104 381	95 789	90 229
120 AY	1 304	1 103	995	893	156 475	132 265	119 335	107 115
180 AY	1 155	929	810	698	207 861	167 270	145 733	125 608
240 AY	1 101	857	727	607	264 161	205 775	174 659	145 668
<i>50 000TL</i>								
60 AY	1 243	1 160	1 065	1 004	745 574	69 587	63 860	60 200
120 AY	870	735	663	595	104 317	88 177	79 557	71 409
180 AY	770	620	540	465	138 574	111 514	97 156	83 739
240 AY	734	572	485	405	176 108	137 184	116 440	97 112

Çizelge 4.14'de TÜİK'in 2004 yılı hanehalkı tüketim harcamaları verilerine göre en alt % 20 lik dilimlerde yer alan hanehalklarının yıllık gelir ve harcamaları diğer gruplara göre daha düşüktür. Bununla birlikte bu grubun tasarruf imkanında olmadığı görülmektedir.

Çizelge 4.14 Hanehalkı tüketim harcamaları eğilim anketine göre gelir ve harcamalar [TÜİK, 2013d]

Göstergeler	En alt%20	Alt % 20	Orta % 20	Üst % 20	En üst % 20	Toplam
Hh.sayısı	3 419 367	3 419 367	3 419 367	3 419 367	3 419 367	1 7096 835
Hh başına yıllık gelir	3863	6840	9 735	13 999	29 539	12 795
Hh. başına yıllık harcama	4909	6884	9810	12 115	20 280	10 673
Hh.başına aylık gelir	322	570	811	1167	2 462	1 066
Hh.başına aylık harcama	409	574	765	1 009	1 690	889
Hh.başına yıllık tasarruf	-1046	-44	555	1 884	9 529	2 122
Hh.başına aylık tasarruf	-87	-4	46	158	772	177

Çizelge 4.13 ve Çizelge 4.14 gözönüne alındığında 2012 yılı “brüt 940,50 TL“ ve “net 739,80 TL“ asgari gelir ile geçimini sağlayan ve satın alma gücünden yoksun birey ya da hanehalklarının kiralık konut talebi içinde yer alacağı ya da kiralık konut arayışı içinde olacağı net olarak görülmektedir. Bu finansman sisteminin küçük girişimci olarak ev sahiplerinin desteklenmesini sağlayarak kiralık konut arzına katkı sağlaması olumlu olmakta birlikte, TOKİ ve bazı belediyelerin alt ya da dar gelir gruplarının konut edinimine ilişkin konut üretiminin çok sınırlı olması, bu grubunun çok büyük bir kısmının kiralık konut talebi içinde olmasını zorunlu kılmaktadır (EK-2). Çünkü Smith’in de [2009] belirttiği gibi Türkiye’de düşük gelirli hane halk grupları için yasal konut üretimi ile konut finansman sisteminden yararlanma olanağı bulunmamaktadır.

Karatay ve ark.’na [2008] göre nitelikli konut arzı üst gelir grubunu hedeflemektedir. Ancak konut finansman sisteminin sağlayacağı ipotekli konut kredileri bu grubun konuta olan talebini önemli ölçüde artırmayacaktır. Çünkü konut finansman sistemi orta gelir grubunun konut talebini finanse edecek bir sistem olarak ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle alt ya da dar gelirliilerin konut edinmesi için finansman sisteminden çok şey beklemek rasyonel değildir. Bu nedenle alt gelir grubunun konut ihtiyacının giderilmesi, mülk edinmenin yanısıra kiralık konut üretimini de kapsayan kapsamlı sosyal politikaların geliştirilmesi ve uygulanması ile mümkündür [Karatay ve ark., 2008]. Örneğin 2008 krizi Amerika’da düşük gelirliileri konut sahibi yapmak amacıyla “yüksek risk faizli ipotek kredisi (sub-prime)” vermekte ihtiyatlı davranamayan bankalar tarafından yaratılmıştır. Ödenemeyen ipotek

ödemeleri ile karşı karşıya kalınarak yüksek riskli ipotek kredileri piyasası çökmüştür. Bu durum kiralari sübvansile edilen sosyal konutların daha iyi bir fikir olduğunu göstermiştir [Hague, 2010].

4.4. Türkiye’de Kiralık Konut Piyasası ve Politikalarının Değerlendirilmesi

Türkiye’de tarihsel süreç içerisinde etkin olmayan kiralık konut politika ve uygulamalarına bağılı olarak kısıtlı kiralık konut deneyimlerinin yanı sıra kira artışlarının kontrolü, kira yardımları (oldukça sınırlı) gibi düzenlemeler ve sübvansiyonlar olmuştur.

Kalkınma planlarında temel olarak eldeki kıt kaynaklarla daha çok konut yapmak, lüks konut yapımını sınırlamak, konut üretimini öncelikle alt gelirliilerin konut ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak gerçekleştirmek, düşük kiralı konutlar yaparak, alt gelirliilerin kira ödemede karşılaştıkları olumsuzlukları gidermek, ucuz arsa sağlamak, arsa spekülasyonunu önlemek, halk konutları yapımını teşvik etmek, gecekondu sorununu çözmek, konut ve çevresinin kalitesinin yükseltilmesi hedeflenmiştir. Birinci ve Üçüncü Kalkınma Planlarında özellikle dar gelir grubu için kiralık konut üretimini desteklediğı, Dördüncü Planda ise sosyal konut yapımının yanı sıra kira denetiminin yapılmasını öngörmektedir. Beşinci planda kamu lojmanlarına vurgu yaparken, altı ve yedinci planda dar gelirli hanehalkları için sosyal konut edinimini önermektedir. Neoliberal politikaların bir uzantısı olan küreselleşme trendi ile Sekiz ve Dokuzuncu planda mülk konut özendirilme politikalarının ağırlığı daha fazla hissedilmekte ve daha çok konut finansman araçlarının geliştirilmesi vurgulanmaktadır. Dokuzuncu Kalkınma Planı’nda önceki kalkınma planlarında kısmen de olsa bahsedilen kiralık konut üretime yönelik hiçbir vurgu olmayıp aksine ucuz ve uzun dönemli faizlerle ipotekli konut kredisi ile alt gelir grubu için Toplu Konut ve belediyelerin ucuz konut üretimi teşvik edilmiştir.

Türkiye’de ilk 1580 Sayılı Belediyeler Yasası ile devlet piyasaya konut üreticisi olarak yerel yönetimler aracılığıyla girmiştir. Bu yasa belediyelere kiralık konut üretme görevini vermektedir. Benzer biçimde 1950 yılı 5656 Sayılı Belediye

Yasası'nda kiralık konut üretiminden bahsedilse de zorunlu bir görev olmaması etkinliğini zayıflatmakta ve uygulamada görülmemektedir. Son dönem gelişmesi olarak 2005 yılında “Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Genel Yönetmelik”, yürürlüğe girmiş ve belediyelere kiralık konut (sosyal kiralık konut vb.) üretimi şansı tanınmıştır. Bu konuda İstanbul, İzmir gibi büyükşehir belediyelerinin yeni yeni girişimleri sözkonusudur.

Türkiye’de kiralık konut stokunun çok büyük bir kısmı özel kiralık konut sektörüne aittir. Türkiye’de özel kiralık konut sektörünün gelişmesinde en belirleyici yasa 1965 Kat Mülkiyeti Yasası’dır. Bu anlamda Türkiye’deki kiralama sistemi üçüncü bölümde anlatılan gelişmiş Avrupa ülkelerinde görülen üniter ya da düalist kiralama sistemlerine hiç benzememektedir. Özel kiralık konut piyasasının hakim olduğu bir konut piyasası ile daha çok İspanya (çok zayıf sosyal kiralık konut) ve Yunanistan’a (hiç sosyal kiralık konut yok) benzer yapıdadır. Özel kiralık konut piyasası içinde kiralık konut arzını yaratan ev sahiplerinin neredeyse tümü (özel kiralama servisleri hariç) küçük hanehalkları tarafından temsil edilmektedir. Sosyal kiralık konut uygulamaları, 1970’li yıllarda, 775 sayılı (1966 yılı) Gecekondu Yasası kapsamında çok küçük sayıda denenmiştir. Konut üretiminde önemli bir aktör olarak Toplu Konut İdaresi arttırılan yetkileriyle konut sektörünü belirler bir hale gelmiştir. Ancak Toplu Konut İdaresi de geçmişten günümüze sadece mülk konuta odaklanmış ve sosyal kiralık konuta yönelik hiçbir çabası olmamıştır. Bunun dışında kamunun kiralık konut uygulaması memurlara yönelik lojmanlar olarak kalmıştır. Lojmanların toplam konut stoku içindeki oranı oldukça düşüktür. Buna karşın son dönemlerde gelişmiş ülkelerde de yaygın bir şekilde gözlenen sosyal konutların özelleştirilmesine benzer biçimde Türkiye’de de son dönemlerde lojmanların özelleştirilmesi 2011 yılı “Lojmanların satışı için Kamu Konutları Yönetmeliği Değişimi” ile yasal bir boyut kazanmıştır. Mülk konutun özendirildiği bir politik ortamda, sosyal kiralık konut uygulamalarından yoksun Türkiye’de kiralık konut, piyasa koşullarına bırakılarak özel kiralık konut piyasası içinde varlığını sürdürmektedir. Türkiye’de kiralık konuta ilişkin kamu ya da kamunun desteklediği kar amaçsız ya da sınırlı kar amaçlı hiçbir kurum ya da kuruluşun olmaması, özel kiralık konut piyasası içinde kiraların artışına yönelik müdahaleleri gerektirmiştir. Bu müdahaleler de başlangıç kiralarına yönelik

bir düzenlemenin ya da tedbirin olmaması ekonomik olarak barınma güvencesini zayıflatmaktadır.

Türkiye özellikle 1960'lı yıllardan sonra “sosyal refah devleti” anlayışını benimseye çalışmış olsa da tüm dünyada olduğu gibi konut politikalarında liberal politikaların etkisi oldukça belirgin olmuştur.

5. ANKARA'DA KONUT ALANLARININ GELİŞİMİ VE KONUT PİYASASI

Bu bölümde Ankara'da konut alanlarının gelişimi ile Ankara'da mevcut konut piyasası, merkez ilçeleri kapsamında değerlendirilmektedir. Bu kapsamda ilk olarak tarihsel perspektifte politikalar ve planlama süreçleri çerçevesinde Ankara'da konut alanlarının gelişimi ele alınmakta daha sonra Ankara'nın güncel mülk ve kiralık konut piyasası değerlendirilmektedir.

5.1. Ankara'da Konut Alanlarının Gelişimi

Kentsel gelişim açısından Ankara'nın Cumhuriyet tarihinde önemli bir yeri vardır. Başkent oluşundan itibaren gelişen ve bugün bir metropol haline gelen Ankara, tarihi boyunca konut politikalarının uygulamalarına bağlı olarak tüm konut sunum kullanım biçimlerine sahne olmuştur. Cumhuriyet öncesi küçük bir yerleşim olan Ankara'nın başkent olmasıyla, Anadolu'da kentsel gelişime öncülük edecek, yaşam kalitesi yüksek, modern bir kentin kurgulanmasına başlanmıştır. Tarihsel süreç içerisinde Ankara merkez ilçelerinin konut alanları gelişimi 1923-1950 yılları arası, 1950-1980 yılları arası ve 1980 sonrası olmak üç dönemde anlatılmaktadır.

5.1.1. 1923-1950 yılları arasında konut alanları gelişimi

Ankara'nın başkent olmasının ardından nüfusu, özellikle de memur sayısı hızla artmaya başlamıştır. Yangın nedeniyle önemli ölçüde konut kaybına uğramış olan kentte, nüfusun barınma ihtiyacı karşılanamadığından konut sorunu ortaya çıkmıştır. Bu nedenle Cumhuriyet yönetimi, konut sorununu ve buna bağlı olarak Ankara'yı imar etme işini 16 Mart 1924 tarihli 417 Sayılı Yasa ile kurulan Ankara Şehremaneti (Belediyesi)'ne vermiştir [Tunçer, 2001]. Bu süreç içinde Ankara'nın modern bir kent olarak inşa edilmesi kararı ile birlikte kentin gelişme yönünü belirlemek üzere önemli tartışmalar yapılmıştır [Akın, 2007]. Bu kapsamda verilen en önemli kararlardan biri, eski Ankara'ya dokunulmaması, eskisinin üstüne değil, yanına yeni bir kent kurulması için 24 Mart 1925 tarihli 583 Sayılı "İstimlak" (kamulaştırma) Yasası" çıkarılmıştır [Tunçer, 2001].

Bireysel konut üretiminin hakim olduğu bu dönemde [Tekeli, 1984], 1925 yılında, Ankara Şehremaneti dört milyon metrekare kadar araziyi kamulaştırarak arsa ve konut politikası bakımından önemli bir adım atılmıştır. Böylece günümüzde Yenişehir olarak bilinen semtin kurulması sağlanmış [Çoban,2012] ve yeni kentin imar uygulamaları başlamıştır [Akın,2007]. 2–3 katlı bu ilk apartman yapıları, kamu kaynakları ile gerçekleştirilmiştir. Belediye tarafından yaptırılan ve taksitle satılan 198 adet konut Yenişehir’de ilk mahalleyi oluşturmuştur. Bu kentteki ilk örgütlü konut yapımıdır [Tekeli, 1984]. Kamu eliyle gerçekleştirilen konut inşaatları Yenişehir’de yoğunlaşırken özel girişimle yapılan apartmanların sayısı Ulus’ta hızla artmaktadır [Akın, 2007]. Ancak daha sonra Yenişehir’deki konutlar ve arsa spekülasyonunu önlemek için kamulaştırılan arsalar, bu amaca aykırı olarak sonradan satılarak özel mülkiyete geçmiştir [Çoban,2012]. Ayrıca bu süreçte Yenişehir konutlarını 1926 yılında, Vakıflar Baş Müdürlüğü tarafından yapılan memur konutları, Ziraat Bankası’nın Yenişehir Adakale Sokak’ta gerçekleştirdiği konutlar ve Devlet Demiryolları hattı boyunca yapılan lojmanlar ile Çocuk Esirgeme Kurumu tarafından Ulus’ta kira ve Vakıf apartmanları²⁴ izlemiştir [Dikmen, 2012].

Ankara’nın ilk planlama girişimi eski kent ve yeni kent için ayrı ayrı plan yaptırılması yönünde olmuştur. Eski kente ait düzenleme Şehremaneti tarafından uygulanamaz olduğu gerekçesiyle reddedilmiştir. Böylece Yenişehir’e ait Lörcher Planı kabul edilerek uygulama başlatılmıştır. Ancak 1924–1925 tarihli Lörcher Planının kentte süregelen dağınık, birbirinden kopuk, parçacı uygulamalar karşısında başarısız olması ve Yenişehir kesimini kapsayan 150 hektarlık plan alanının yetersiz görülmesi nedeniyle, Ankara için yeni bir imar planı yaptırılması düşünülmüştür [Akın, 2007; Tunçer, 2001]. Lörcher Planı bir sonraki 1929 Jansen Planı’nın temelini oluşturmaktadır. Buna göre Jansen Planı ile kenti doğu-batı doğrultusunda kesen demiryolu boyunca bir gelişme önerilmiştir [Uzun, 2005]. Plan, geleneksel dokunun

²⁴ Çocuk Esirgeme Kurumu tarafından yaptırılan kira apartmanı ve Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından yapılan Vakıf apartmanı Mimar Kemalettin Bey’in tasarımıdır. 1926 ile 1927 yılları gerçekleşen bu yapıların ana amacı kira yoluyla gelir sağlamaktır. Örneğin Vakıf apartmanında bodrum kat, zemin kat ve üstünde dört katı yer almaktadır. Yapının zemin katında dükkanlar, üst katlarında da apartman daireleri yer almaktadır.

kendi haline bırakılması planın çekirdeğinin Kale'den Çankaya'ya yönelmesi, Kızılay meydanının düzenlenmesi gibi kararları beraberinde getirmiştir.

Jansen Planı'nın uygulamaya geçilmesinden sonra arsa fiyatlarının artması ve planlanan alanın sınırlarını genişletme girişimlerinin yoğunlaşmasıyla koopereatifçilik başlamıştır [Türel, 1987]. Böylece Erken Cumhuriyet döneminde pek çok yeniliğin merkezi olan Ankara ilk konut yapı kooperatifinin kurulmasına da tanıklık etmiştir [Dikmen, 2012]. Dar gelirlilerin konut sorununu çözmek için 1935 yılında kurulan ilk kooperatif olan Bahçelievler Yapı Kooperatifinin yer seçimi, kentin gelişimini batıya sıçratmıştır. Yüksek arsa fiyatlarına alternatif olarak kurulan bu konut kooperatifi, konutların üretilme sürecinde arsa spekülasyonunu bir araç olarak kullanmıştır. Tekeli [1984] kooperatif üyelerinden olan orta ve üst kademe bürokratların imar kararlarını etkileme güçlerine dayanılarak arsa sahiplerine spekülasyon olanakları vaat edildiğini ve arsaların neredeyse hiç para ödenmeden elde edildiğini belirtmektedir. Satın alınmasından sonra arsanın değeri büyük bir hızla artmış, bu artış kooperatifin ucuz kredi bulmasına olanak vermiştir. Bu tarihten sonra Bahçelievler konut alanı hızlı bir gelişme göstermiştir. Bahçelievler Yapı Kooperatifi'ni Güvenevler ve Kavaklıdere'de genellikle üst ve üst-orta gelir grubuna hizmet vermek üzere tasarlanmış bahçeli az katlı konutlar izlemiştir [Dikmen,2012]. Bahçelievler Yapı Kooperatifinin ardından Ankara'da kooperatiflerin sayısı hızla artmaya başlamıştır. 1946 yılında ülke genelinde kurulan 50 konut kooperatifinden 22 tanesi Ankara'da faaliyet göstermektedir [Akın, 2007].

Bu dönemde Ankara için vurgulanması gereken önemli bir nokta, yeni devletin kurumsal örgütlenmesinin gelişimiyle birlikte sayıları artan memurların konut gereksinmelerinin karşılanması için yapılan düzenlemelerdir [Çoban,2012]. Söz konusu dönemde 1929'da Ankara'daki memurlara Mesken Tazminatı ödenmeye başlanmış ve bu yardım 1951 yılına dek sürdürülmüştür. Ayrıca 1944 tarih ve 4626 sayılı "Memur Meskenleri İnşası Hakkında Yasa" çıkartılmıştır. Bu kapsamda Ankara'ya öncelik verilmiş ve Yasanın ilk uygulaması Saraçoğlu Mahallesi (Namık Kemal) ile gerçekleşmiştir. Mülkiyeti kamuda olan 434 konut yapılarak üst düzey bürokratlara kiraya verilmiştir [Keleş, 2010]. Saraçoğlu konutları, kiralık ve toplu

konut kavramının ilk kez kullanılmasının yanı sıra, konut kiralalarının toplanması, işletilmesi ve bakım-onarım işlerinin devlet tarafından gerçekleştirilmesinin yasalaştığı ilk örnek olarak önemlidir [Dikmen,2012]. Geray'a [2008] göre konut sorununa çözüm arayışlarında, önce memurlara kira ödencesi verilmesi, Saraçoğlu mahallesi kamu konutlarının yapılması ve Bahçelievler Yapı Kooperatifinin kurduğu mahalle toplumsal içerikli konut yönelimi açısından önemli girişim örnekleridir.

Özetle, 1933-1945 yılları arasında kentin gelişimi Jansen planı sınırlarını aşmıştır. Bu çerçevede konut alanlarının büyük bir bölümü Cebeci, Bahçelievler, Maltepe'de bir kısmı Kavaklıdere, Çankaya sırtlarında ve bir kısmı da Keçiören, Etlik, Meteoroloji çevresindedir [Altaban, 1987]. Şenyapılı'ya [1985] göre bu dönemde, 1925 yılından itibaren kentin yerleşiminde dört tip konut göze çarpmaktadır: Birincisi, arazi fiyatlarının yüksek olması nedeniyle eski kentte yükselmeye başlayan apartmanlardır. İkinci tür konutlar, Yenişehir'in güney kesimlerinde, özellikle de Kavaklıdere ve Çankaya tarafında görülen villalar ve bahçeli iki katlı yapılardır. Eski kentin apartmanları eski dokuyu bozarak ya da yıkarak karışık bir yapılanma içinde oluşurken, Yenişehir ve Çankaya tarafındaki villalar, boş alanda birbirinden bağımsız ve dağınık olarak yerleşmektedir. Bu dönemde Ankara'da yüksek arsa fiyatları konut kira bedellerine yansımaktadır. Bir metrekare arsanın değeri 1000 liraya kadar çıkmakta; 1919 yılında kirası 15 lira olan konutlar on yıl sonra 4000 liradan kiraya verilmektedir. Bu pahalılık ve yoğun spekülasyon alanında konut sıkıntısı çeken düşük gelirli memurlar için devlet tarafından yaptırılan konutlar, kentteki üçüncü tür konutları oluşturmaktadır. Kentte görülen son konut türü ise eski kentin altyapısı yetersiz ve Cumhuriyet dönemi öncesindeki dokusunu koruyan konutlardır [Akın, 2007].

Bu dönemde kentte, enformel konut türü olarak gecekondular kendini göstermeye başlamıştır. Ankara'da gecekondular 1930'lu yıllarda İstasyon arkası, Akköprü'de belirmeye başlamıştır [Altaban, 1997; Çoban,2012]. Önce Altındağ çevresinde yapılan gecekondular bir süre sonra, Dikmen'e sıçrayarak kentin ikinci gecekondu bölgesini oluşturmuştur [Keleş ve Duru, 2008]. Bireysel üretimle ve kooperatif eliyle gereksinimi karşılayacak sayıda konut üretilmemesi nedeniyle gecekondu

yapımı sürmüştür [Türel, 1987]. Ankara, gecekondulaşmayı ilk yaşayan kent olmasının doğal bir sonucu olarak, sorunu çözmek üzere ilk girişimlere de ev sahipliği yapmıştır. Bu girişimlerin başında gecekondu affı ve planlı arsa sağlama geliyor. İlk olarak 1948 yılında Ankara'daki gecekondu için çıkarılan yasa, hazine topraklarının uygun bir bedel karşılığında belediyeye geçmesini ve böyle gecekondu için planlı arsa hazırlanmasını amaçlamaktadır [Keleş ve Duru, 2008]. Bunun sonucu olarak 1948'de çıkarılan 5218 ve 5228 (Bina Yapımını Teşvik Yasası) sayılı yasalarla gecekondu yasallık kazanmıştır [Türel, 1987]. Gecekondulaşmanın önüne ancak planlı arsa sağlanması yoluyla geçilebileceği düşüncesiyle Yenimahalle'de başlatılan girişim bu alanda bir ilki simgeliyor [Keleş ve Duru, 2008]. Bu yasalara dayanarak gelişen Yenimahalle memurlara ve halka 2 yılda konut yapma koşulu ile ucuz arsa temin edilen, yapılan kamulaştırmalar ve hazine arazilerinin devralınması çerçevesinde kamu eliyle üretilen bir konut alanıdır [Ülkü, 2001]. Arsa tahsis edilenlere Emlâk Kredi Bankası'na kredi verilmiş ve inşaatların 2000'den fazlası üç yıl içinde tamamlanmıştır [Akın,2007]. Belediye meclisinin kararına göre arsa dağıtımının ilk olarak gecekondu sahibi olmayanlardan başlanacak olması belediyenin buraya yerleşecek sosyal grubu tanımlamış olduğunu göstermektedir. Bu sosyal grup çoğunluğunu bürokratların oluşturduğu orta gelir grubudur. Söz konusu dönemde yerleşmenin kente uzaklığı ve kira değerleri buraya kiracı olarak gelenlerin de aynı sosyal gruptan olmalarını sağladığından konut sahiplerinin oluşturduğu bu homojen sosyal grup değişmemiştir [Pulat,1992]. Bu anlamda Yenimahalle orta gelirli olanların konut sorununa bir çözüm arayışı içinde geliştirilmiştir [Altaban,1987; Tokman, 1985]. Bu dönemden sonra bu uygulama devam ettirilememiştir.

Tüm bu değerlendirmelere bağlı olarak, 1930-1949 yılları arasında üretilen konutlarda yaşayan hanhalklarının sosyo-ekonomik düzeyi değerlendirilecek olursa, düşük gelir grupları Altındağ etekleri ve Kale'nin doğusunda, orta ve orta-üst gelir grupları Yenimahalle ve Cebeci semtlerinde, üst gelir grupları ise Bahçelievler ve Gaziosmanpaşa, Kavaklıdere semtlerinde yer almaktadır [Şenyapılı, 1985; Altaban, 1987; Dikmen, 2012].

5.1.2. 1950-1980 yılları arası konut alanları gelişimi

Ankara’da 1920’lerde başlayan hızlı mekânsal yayılma süreci, 1950’lerin ilk yarısında kent yollarının genişletilmesi, yeni yolların açılması, meydanların düzenlenmesine koşut olarak kent mekânının genişlemesiyle kendini göstermektedir. 1950’lerin ilk yarısında, Cebeci, Yenisehir, Bahçelievler, Çankaya, İstasyon, Sanayi Çevresi, Akköprü’de yoğunluklar artarken, 1940’ların başında henüz bağ alanları olan, Keçiören, Etlik semtleri kentle birleşmiştir [Şenyapılı, 1985]. Meteoroloji ve Subayevleri orta gelirliilerin, İncirli Mahallesi de düşük gelirliilerin konut alanı olarak gelişmiştir. Kalaba ve Aydınlikevler’de alt ve orta gelirli kooperatifler yer seçmişlerdir [Altaban,1987]. 1940’larda gelişmeye başlayan Kavaklıdere’nin yakınında Esat, Aşağı Ayrancı semtlerinde yapılaşma başlamış ve üst gelir gruplarına yönelik imarlı gelişmeler olmuştur. Dikmen ve Yukarı Ayrancı semtleri henüz bağ dokusunu korumaktadır. Kentte, ticaret ve imalathaneler gelişmekte, kentin ana iş merkezi yayılıp genişlerken mahalle ölçeğinde alt merkezler görülmektedir. Ulus ve Yenisehir’de odaklaşan, Sıhhiye, Opera eksenini üzerinde çarşı alanı, Kavaklıdere, Yenimahalle, Bahçelievler, Cebeci, Maltepe, Anıttepe gibi alanlarda alt merkezler oluşmaya başlamıştır [Şenyapılı, 1985]. Altındağ, Yenidoğan, Gülveren, Topraklık, Atıfbey gibi gecekondu alanları hızla genişlemiştir [Altaban, 1987; Şenyapılı, 1985]. Bu nedenle 1950’lerin ilk yarılarna gelindiğinde Ankara’nın nüfus artışının beklenenden fazla gerçekleşmesi ve kentin fiziksel yapılanmasının plana uygunluğunun denetlenememesi nedeniyle Jansen Planı etkinliğini yitirmiştir. Bu kapsamda 1957 yılında onaylanarak Yücel-Uybadin Planı yürürlüğe girmiştir.

1950 yılından sonra Ankara’da nüfusun hızlı artışı ile arsa fiyatlarının artması tek parselde bireysel üretim krizini derinleştirmiştir [Türel, 1987]. Buna çözüm olarak kat yükseltme istemleri 1954 Tapu Yasası’nda yapılan bir değişiklikle yasallaştırılmış ve 1965 yılında çıkarılan Kat Mülkiyeti Yasası ile perçinlenmiştir [Altaban,1987]. Aynı süreçlerde, Ankara gibi büyük kentlerde tek parselde tek sahipli çok katlı yeni apartman konutların da çok az sayıda inşa edildiği, bu çok dairesel konut yapısı içinde ailenin kendi çocuklarına ev açıldığı ve az sayıda da

kiralık konut sunulduğu görülmektedir. Ancak tüm bireysel konut üretimi içerisinde böyle çok haneli apartman konut sayısı çok düşük oranda yer almaktadır. Rant getirici kiralık konut üretimi, çok sınırlı düzeyde ve büyük şehirlerde görülmektedir. Tek sahipli apartman tipi konutlar Ankara'nın dışında öncelikle İstanbul, İzmir daha sonra da Bursa, Adana gibi büyük şehirlerde gerçekleştirilmiştir [Tekeli,1996].

1965 yılında Kat Mülkiyeti Yasası'na dayanılarak hazırlanan ve 1968 yılında onaylanan "Bölge Nizamı Tadilat Planı" ile Ankara'daki yapılara birer kat ilavesi getirilmiştir [Akın,2007]. Bu parselde düşey mülkiyet biçimi özellikle Bahçelievler, Emek, Yukarı Ayrancı, Maltepe, Küçük Esat, Çankaya ve Aydınliköyler mahallelerinde yığılmıştır. Bu mahallelerin büyük bir kısmı orta-üst, üst ve orta gelirliilerin yer seçtikleri alanlardır. Kat mülkiyeti olgusundan yararlanan kesimler de bunlardır [Altaban,1987].

1950-1960 yılları arasında düşük gelirli ve imarlı alanda yer bulamayan grupların bazıları Balgat-Dikmen arası, Aşağı ve Yukarı Öveçlerde gecekonduların alanlarını oluşturmuşlardır. Aynı dönemde Cebeci, güneyi ve doğusunda Abidinpaşa, Nato Yolu ve Samsun Yolu tarafında demiryolu kuzeyinde Mamak-Kayaş arasında gecekonduların alanları ortaya çıkmıştır [Altaban,1987]. Böylece bu dönemde Şehit Cengiz Topel, Gülveren, Yavuz Sultan Selim eski gecekonduların yerleşmeleri mahalle statüsüne, Altındağ mahallesi ise ilçe statüsüne (1953 yılı) kavuşmuştur. Keklik Pınarı, Ata mahallesi, Kartaltepe, Samanlık bağları, Türközü, Karşıyaka, Güneşevler, Bereket mahallesi, Ayvalı gibi yeni gecekonduların yerleşmeleri kurulmuş ve hızla gelişmiştir [Pulat,1992]. 1966 yılı 775 sayılı Gecekonduların Yasası uyarınca Ankara'da gecekonduların önleme bölgelerinin kamulaştırılması (hazineden tahsisleri) bağlamında Sincan Gecekonduların Önleme Bölgesi (625 ha), Aktepe, Şentepe ve diğer bölgeler 1968-1975 yılları arasında oluşmuştur [Altaban,1987]. Bu yıllarda İmar İskan Bakanlığı'nca Sincan Gecekonduların Önleme Bölgesi'nde 65 m²'lik 2 050 adet kiralık konut üretilmiştir. Ancak bu konutlar 1980 sonrasında Bakanlığın değişen yaklaşımına paralel olarak içinde oturanlara satılmıştır [Türel, 1987].

1950-1970 yılları arasında, Sosyal Sigortalar Kurumu'nun verdiği kredilerle kuruma bağlı işçilere verilen ipotekli konut kredisi ile Aydınlikevler, Subayevleri, Gazi Mahallesi, Çankaya İş Bankası Blokları, Basın Sitesi kooperatifleri bu yolla kurulmuştur. 1965 yılında Türk-İş Sendikası üyelerini kooperatiflerde örgütleyerek bu krediyi kullanmış ve 1970'li yılların ilk yarısında Aydınlikevlerin kuzeyinde bir toplu konut sitesi gerçekleştirmiştir²⁵ [Türel, 1987]. Söz konusu süreçte Ankara'nın hızlı kentleşmesi devam etmiş imarlı alanlarda yoğunluk artışları, yıkıp yenilenmeler (kent merkezinde konut alanlarında) sürerken, gecekondu alanları kentin kuzey ve güney yarısında yerleşmeye uygun olmayan arazileri doldurmuştur [Altaban, 1987].

Bu dönemde Ankara'da 1965 yılının konut sayısında bir önceki yıla göre % 85'lik sıçrama, Kat Mülkiyeti Yasası'nın yürürlüğe girmesinin bir sonucu olarak değerlendirilebilir [Akın, 2007]. Benzer şekilde 1969 yılında da konut sayısında bir önceki yıla göre % 46'lık bir artış görülmektedir. Bu artışın gerçekleşmesinde 1969 tarihinde çıkartılan 1163 sayılı Kooperatif Yasasının ve Arsa Ofisinin kurulmasının etkili olduğu söylenebilir [Akın, 2007].

Bu süreçlere ilişkin olarak Yücel Uybadin Planı ile gelişim kuzey-güney ekseninde görülmüşse de kentin doğu-batı ekseninde de gelişme başlamıştır. Bu dönemde kat mülkiyeti ile çok katlı konutların yapımına geçilmiş ve böylece yap-sat konut üretim biçimi kendini göstermiştir [Uzun, 2005]. 1960'lı yılların sonunda Ankara belirgin olarak Yücel Uybadin planına dayalı olarak gelişen orta ve üst gelir grubu mahalleleri ile orta-alt ve alt gelir gruplarının oluşturduğu gecekondu alanlarından oluşmaktadır [Günay, 2005].

1970'lerin ortalarında kent lekesi içinde yenilenme ve yoğunlaşma duraklamıştır. Ancak arsa değerlerinin aşırı yükselmesi kent dışına sıçramalı bir büyümede etkili olmuştur. Oran toplu konut girişimi böyle bir girişimdir. 1975 yılında Ankara Belediyesi batı koridorunda nazım plana uygun Batıkent yerleşme alanını kamulaştırmıştır [Altaban, 1987]. Böylece Ankara Kent-Koop örneğinde olduğu gibi

²⁵ Günümüzde afet riski altına dönüşüm alanı ilan edilerek yıkmaya başlanmıştır.

kooperatifler birliği ve yerel yönetimlerin örgütlenme süreci başlamıştır. Bu süreçte Kent-Koop Batıkent'i²⁶, Türk Kooperatifler Merkez Birliği de Çayyolu mevkiinde kamulaştırılan 550 ha'lık alanın yapılaşmasını gerçekleştirmektedirler [Türel, 1987]. Bu süreçte merkezi idarede de kamu eliyle orta ve düşük gelirliilere toplu yerleşme ve konut alanı açılması girişimleri 1979 yılında Sincan'da büyük bir yerleşme alanı ve gecekondu önleme bölgesinin (ikinci gecekondu önleme bölgesi) kamulaştırılması ile gerçekleştirilmiştir [Altaban, 1987].

1970'lerin sonunda Ankara, kuzey-güney doğrultusunda hızla gelişen konut alanları, yoğun yapılaşma dokusu, doğu-batı aksında görölmeye başlanan toplu konut kıpırdanmaları ve kente hakim olan gecekondu alanları ile bir önceki dönemden oldukça farklı bir mekânsal yapılanma içindedir [Akın,2007]. Bu dönem barınma amaçlı gecekonduların rant amaçlı niteliklerinin de ilk kez tanındığı bir dönem olarak yorumlanabilir [Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2007]. 1970-1980 döneminin Ankara'da önemli bir konut yapım süreci de Demetevler ve kısmen Yıldızevler mahallesinde gerçekleşen çok katlı ruhsatsız yapılardan oluşan alt-orta ve orta gelirliilere konut üretip sunan küçük girişimcilerin (yapsatçı) yarattığı olgudur [Altaban, 1987].

5.1.3. 1980'den günümüze konut alanları gelişimi

1970'lerde yoğunlaşma ve hızlı gecekondulaşma sürecinin yarattığı olumsuz gelişmeler sonucu, kentin sağlıklı gelişmesi bu planla da denetlenememiş, Ankara için yeni bir plan hazırlanmasını zorunlu kılmış ve 1969'da kurulan Ankara Metropolitan Alan Nazım Plan Bürosu'nun (AMANPB), 1982 yılında geliştirdiğı "Ankara 1990 Nazım Planı" onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Nazım Planının temel politikası, döneme değin kuzey-güney doğrultusunda devam eden gelişmenin, bir ana

²⁶ Batıkent'in ilk oluşum sürecinde mülk ve kiralık konutlar birarada denenmek istenilmiştir. 1979 yılı Batıkent Politikalar Demeti Ana Raporu'nda "Saraçoğlu Mahallesi ya da KİT lojmanlarında olduğu gibi konut mülkiyetinin kamuda kalması ve kiraya verilmesi, yüksek konut kiralari karşısında bunalan kitlelerin gereksinimi karşılayabilir. Bu amaçla Batıkent merkezinde kiralık konut deneme üretimi yapılacaktır"[Ankara Belediyesi,1979] sözleriyle kiralık konut üretiminin hedeflendiğı görölmektedir. Ancak bu hedef gerçekleşmemiştir.

koridora bağılı olarak (batı koridoru) topografik çanak dışına çıkmasını sağlamak ve böylece hava kirliliğinin daha az olacağı alanları yerleşime açmak olmuştur.

1990 Nazım plan stratejilerince özellikle Batıkent, Eryaman, Sincan Gecekondü Önleme Bölgeleri gibi Toplu Konut Alanları ile Sincan Organize Sanayi Bölgesi gibi önemli odaklar planlanarak gelişmeye açılmış ve kent ağırlıklı olarak İstanbul Yoluna yönelmiştir [Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2007]. 1985–86 yıllarında Eryaman, Elvankent ve Doğakent toplu konut projeleri bu aksın gelişmesinde önemli rol oynamıştır. Günümüzde Eryaman ve Etimesgut bölgelerinde üretilen toplu konutların sayısı arttıkça büyük alışveriş merkezleri de bölgedeki yerini almaya başlamıştır.

1990 Nazım planı aynı zamanda gelişmenin güneybatı koridoruna yönlendirilmesi ve orta ve üst gelir grubu kooperatifleri için ucuz arsa sağlamak amacıyla 1990 Ankara Nazım Planı sınırları içerisinde yaklaşık 1 400 ha'lık alan 210 000 kişi nüfus önerisi ile Eskişehir yolu - Çayyolu Toplu Konut Alanı olarak tahsis edilmiştir. 1990 Nazım Planı Çayyolu yöresinde önerdiği gelişmede kamu arsa piyasasına girmemiş, yörenin piyasa sistemi içinde gelişeceğini öngörmüştür ve böylece özel girişimcilerin ve kooperatiflerin mevzi planlar yoluyla konut alanı geliştirebilecekleri hükme bağlanmıştır [Baykan, 2005]. 1990 Metropolitan Nazım İmar Planı tarafından önerilen konut ve çalışma alanlarının % 80'inin gerçekleşmesi, planın günümüz Ankara makroformunun şekillenmesinde çok önemli bir rol oynadığını göstermektedir [Kamacı, 2009].

Güney batı yönünde gerçekleşen bu kentsel gelişme alanının oluşması bugünkü spekülatif konut ve arsa piyasasının ortaya çıkmasının da bir anlamda başlangıcı olmuştur [Kamacı, 2009]. Çünkü 1990 Ankara Nazım Planının kentin gelişimini batı ve güneye yönlendirmesi ile araç sahipliği ve mekanda hareketliliğin hızlı artmasına koşut olarak Eskişehir Yolu üzerindeki alanlar hızla konut yerleşimlerine açılmıştır. Bu alanda büyük inşaat firmaları tarafından yapılan lüks toplu konutlar, kooperatiflerin ürettiği orta standartlı konutlar ve kat karşılığı yapılan yüksek katlı apartmanlar, aynı aksta yer almaktadır. Yerleşim yoğunlukları, sosyal donatı alanları

ve yapı niteliklerindeki farklılıklarına karşın hepsinin ortak özelliği bölgenin rantına ortak olmaları ve yüksek değerlere sahip bulunmalarıdır [Akın, 2007].

Kentte önemli bir öge olan kamu hizmetleri ve yapılarının, 1990 Nazım Planı ilkeleri uyarınca Eskişehir Yolu üzerinde yerleşmesi ve üniversitelerin bulunması²⁷ bu bölgenin tercih edilmesine neden olmakta ve bölgenin prestijini artırmaktadır. Konut alanlarının yerleşime açılması ile birlikte bölgede büyük alışveriş ve eğlence merkezleri ardı ardına inşa edilmektedir. Eskişehir Yolu üzerinde Bilkent ve Beytepe konut alanından sonra konumlanan Ümitköy, 1980’li yılların ortalarından itibaren hızlı bir gelişim göstermiştir. Özellikle Çayyolu, Ankara’nın son yıllardaki en popüler yerleşim bölgelerinden birisi olarak kabul görmektedir [Akın, 2007]. Çayyolu-Ümitköy aksı, hem merkezlerin kullanım biçim ve yoğunluğunu, hem de merkezin²⁸ gelişme hareketini etkilemiştir. O zamana dek gelişmiş semt merkezi niteliğindeki Bahçelievler’in hızlı gelişiminde ve kentte ikincil bir merkez gelişimi sunan yapılanmasında da, bu dışa yayılma süreci etken olmuştur [Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2007].

1990 Nazım Planı ile kamu kurumlarının desantralize edildiği Eskişehir Yolu aksında, Konya yolu ve Çetin Emeç Bulvarı gibi erişilebilirliği arttıran güçlü ulaşım bağlantıları üzerinde yeni yoğunlaşmalar doğurması ile kent bir yandan Eskişehir yolu, bir yandan İstanbul yoluna doğru gelişirken öte yandan Konya Yolu ve Samsun Yoluna da büyük yatırımlar yapılmıştır. Özellikle 1990 sonrası Konya Yolunda, Balgat-Dikmen hattı ile Karakusunlar-Çiğdem mahallesinde hızlı bir değişim ve gelişim söz konusudur. Bölgenin, gecekondan konutlarından apartmanlara dönüşmesi nedeniyle orta ve orta-üst gelir grupları Karakusunlar ve Balgat’a ilgi göstermektedir [Akın, 2007]. Ayrıca günümüzde Konya Yolu üzerinde oluşturan lüks iş merkezleri, rezidanslar ve önemli merkezlere yakınlık Oran, Çiğdem, Balgat ve Dikmen gibi

²⁷ 1950’lerin ilk yarısında kamu kuruluşları kent çeperi ve çevresinde geniş alanlar elde etmiş ve özellikle kentin Eskişehir çıkışında gelişmeye uygun yöreler kamusal ve eğitim amaçlı kullanışlarca kapatılmıştır[Altaban, 1987].

²⁸ Kentin tarihi merkezi olan Ulus ve yakın çevresi ile, merkezlerin ve kentin tarihsel gelişim sürecinde merkez işlevleri yüklenen Kızılay, Tunalı Hilmi, Çankaya ve Gaziosmanpaşa çevresi merkezi iş alanının çekirdeğini oluşturmaktadır [Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2007].

semtlerin cazibesini artırmaktadır. Konya Yolu üzerinde, Balgat'tan Ahlatlıbel kavşağına kadar olan bölge ve Gölbaşı'na uzanan bölge olmak üzere iki yönlü bir gelişme gözlenmektedir. Bu kapsamda İncek mevki özel prestij konutları, yeni eğitim alanlarının(kampüslerinin) varlığı ile kentin göreceli olarak prestijli bölgeleri arasında yer almaya başlamıştır.

Ayrıca Turan Güneş Bulvarı son zamanlarda önem kazanmıştır. Oran bölgesinin planlamasının 1960'ların sonunda tamamlanması bu bölgede çekim alanı oluşturmuştur. Çankaya'ya yakın olmasının da etkisi ile bir zamanların gecekondu bölgesi olan Yıldız'da da büyük bir dönüşüm söz konusu olmuştur. Bu alanda konut ve gündelik ticarete yönelik iş ve ticaret merkezleri konumlanmıştır [Akın, 2007].

Şehrin kuzey aksını oluşturan Pursaklar ve Altındağ semtleri ile şehrin doğu aksı olarak nitelendirilebilecek Mamak ve Elmadağ semtleri çevresinde gerçekleştirilen kentsel gelişim projeleri ile geçmişten günümüze gecekondu alanlarının yoğunluk kazandığı, sosyal donatıların yetersiz olduğu ve sosyal donatıların oluşmaması, topografik eşikler nedeniyle girişimcilerin tercih etmediği ve göreceli olarak kentin prestijli sayılmayan bu ilçelere yeni bir imaj kazandırma hedeflenmektedir. Örneğin Mamak Doğukent Caddesi, Nato yolu kesişiminde İKEA ve alışveriş merkezleri ile cazibe kazandırılmaya çalışılmaktadır.

1985 yılından sonra büyük inşaat firmaları, kendi başlarına veya TOKİ işbirliği ile Ankara'da kitlesel konut üretiminde bulunmaktadır. Özellikle 2000 yılından sonra konut üretimini destekleyici kararların alınması kent mekânında toplu ve yaygın konut alanlarının yerleşime açılmasına neden olmaktadır. Büyük inşaat firmalarının ürettikleri toplu konutlar üst gelir grubuna yöneliktir. Öte yandan devlet, özel sektör işbirliği ile kâr amaçlı konut üretimine girişmektedir [Akın, 2007]. 2012 yılı itibarıyla Ankara'da uygulanan ve uygulanmakta olan otuzun üzerinde kentsel dönüşüm projesi vardır²⁹. Hemen hemen tüm projelerde örgütlenme, kamu-özel

²⁹ Ankara'da gecekondu mahalleleri Çankaya, Altındağ, Etimesgut, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan ve Yenimahalle ilçeleri olmak üzere toplam sekiz ilçede bulunmaktadır. Gölbaşı, Keçiören, Sincan, ilçelerinde dönüşüm ıslah imar planları ile gerçekleştirilmiştir. Çankaya, Altındağ, Mamak,

sektör ortaklı ya da TOKİ elinde şekillenmektedir. Süreç Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan Dikmen Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projeleri ile başlamıştır. Uygulanan model-prestijli bir alanda rant paylaşımı esasıyla girişimcilerin yapabilir kılınması ile kamu özel sektör ortaklığına dayanmaktadır. Özel sektörün girmediği alanlarda TOKİ birincil aktördür [Güzey, 2009]. Bu nedenle Mamak, Altındağ gibi ilçelerde dönüşüm süreçlerinde TOKİ aktör olarak karşımıza çıkmaktadır.

Ankara’da 1980 sonrası lojman politikasındaki değişimlere paralel lojmanlar gelişmeye başlamıştır. Ancak 2011 yılında kamunun yaklaşımların değişmesi ile lojmanların satılarak özelleştirilmesine karar verilmiştir. Bu kapsamda Maliye Bakanlığı ile TOKİ, bazı lojmanların elden çıkarılması için anlaşmaya varmışlardır. Bunun için TOKİ ile Maliye Bakanlığı’na bağlı Milli Emlak Genel Müdürlüğü arasında bir işbirliği protokolü uyarınca ilk olarak Ankara Oran’daki (Atakent-Devlet mahallesi) devlet lojmanları yıkılıp, yerine TOKİ’nin gelir paylaşımı modeliyle lojmanlar yıkılarak yerine çevrelerindeki gibi iş merkezi, alışveriş merkezi, otel ve kültür tesisi gibi yapılar inşa edilmesi öngörülmüştür. Bu lojmanlar şu anda Çankaya Park-Oran lüks konutları olan eski milletvekili lojmanlarına komşudur.

Şenyapılı [2005] yılında Ankara konut alanlarına ilişkin olarak kentin ikili yapısındaki dönüşüm süreçlerini aktardığı çalışmasında, Ankara konut alanlarını merkez güney, çevre güney, merkez kuzey ve İstanbul aksı yerleşmeleri olarak sınıflamıştır. Buna göre, merkez güney bölgesi demiryolunun güneyinde, Konya yolu ile batıda Bağlar Caddesi’ne dek uzanan Bahçelievler, Emek, Ayrancı, Çankaya, Gazi Osman Paşa, Kavaklıdere orta, üst-orta ve üst gelir grupları konut alanları olarak sınıflanmıştır. Çevre güney bölgesi ise demiryolunun güneyinde, doğuda

Etimesgut ve Yenimahalle ilçelerinde ise halihazır ıslah imar planları üzerine kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaktadır. Çankaya’da GEÇAK I-II Koza Sokak, Altındağ’da Aktaş Atilla, Mamak’da Ege ve Yenimahalle Belediyesi Şirindere Kentsel Dönüşüm Projeleri bu uygulamalara örnektir. 1984 tarihli 2981 sayılı İmar Affı kapsamında Çankaya, Oran, Gaziosmanpaşa ile Keçiören’in bir bölümünde bu süreçler soylulaştırmaya neden olurken, orta ve alt sınıfların yer seçtiği, doğu ve kuzeydeki mahallelerde, eski gecekonduların düzenli ve ruhsatlı konutlara yerleştiği gözlenmektedir. Bu süreç kentin doğusunda daha yavaş işlemektedir[Günay, 2009].

TÜİK 2000 yılı nüfus sayımı verilerine göre Ankara'nın toplam hanehalkı sayısı 1018371'dir. Bunun % 58,65'i ev sahibi, % 31,33'ü kiracı, % 3,70'i lojmanda oturmakta ve %5,48'i kira ödememektedir. 2000 yılında Ankara metropoliten alan merkez ilçeleri arasında ise en yüksek kiracılık oranına sahip olan ilçeler Altındağ (%39,6), Etimesgut (%37,3) ve Sincan (%37,3)'dır. Ankara metropoliten alan merkez ilçeleri lokasyon değerlerine ³⁰ bakıldığında kiracılığın Altındağ (1,2), Etimesgut (1,1) ve Sincan (1,2) ilçelerinde yığıldığı görülmektedir (Çizelge 5.1.). Bununla birlikte tüm konut kullanım biçimlerinin (ev sahibi, kiracı vb.) her ilçede yer aldığı ancak oranlarının ilçelere göre farklılaştığı görülmektedir. Bu durum, mülk konut ve kiralık konut kullanım biçimlerinin konut piyasasının vazgeçilmez unsurları olduğunu ortaya koymaktadır

Çizelge 5.1. Ankara metropoliten alan merkez ilçeleri konut kullanım biçimi (2000)
[Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2007]

İlçeler	Hanehalklarının Konut Kullanım Biçimi %						
	Lokasyon Değeri (LQ)	Ev Sahibi	Kiracı	Lojman	Kira ödemeyen	Diğer	Toplam
Altındağ	1,2	51,8	39,6	1,4	6,7	0,5	100
Çankaya	0,9	54,8	30,6	6,8	6,3	1,5	100
Etimesgut	1,1	49,2	37,3	9,4	3,4	0,8	100
Gölbaşı	0,8	57,5	23,9	12,5	0,1	0,0	100
Keçiören	1	60,6	31,5	1,3	5,8	0,7	100
Mamak	1	58,7	32,6	1,8	6,4	0,4	100
Sincan	1,2	57,8	37,3	0,7	3,7	0,6	100
Yenimahalle	1	58,2	32,5	3,7	5,0	0,5	100
Toplam		56,7	33,3	3,6	5,7	0,8	100

Türkiye'de olduğu gibi Ankara'da da kiralık konuta ilişkin tüm stok (kamu lojmanları hariç) özel sektöre aittir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun 2000 yılı bina inşaat sayım istatistiklerine göre Ankara Büyükşehir Belediyesi merkez ilçeleri içinde toplam yapı stoğunun en az % 74'ünü konut oluşturmaktadır (Çizelge 5.2). Gecekonduların ağırlıklı olduğu Altındağ, Mamak gibi ilçelerde yapıların/konutların

³⁰ Lokasyon değeri(LQ) ile Ankara kiracılığın hangi ilçelerde ne kadar yoğunlaştığını göstermektedir. Değerin 1'ün üzerinde olması yoğunlaşmanın yüksek olduğunu gösterir. LQ katsayısı, herhangi bir değişkene göre, bir sektörün bölgedeki göreceli büyüklüğünün ülkedeki göreceli büyüklüğüne oranı olarak hesaplanır.

özel kişi ya da kişilerce yapıldığı görülmektedir (Çizelge 5.3). Etimesgut ilçesinde, 1984 yılından günümüze Toplu Konut İdaresi'nin konut üretimini hala devam ettirdiği Eryaman semtinin yer alması ve Sincan ilçesinde ağırlıklı olarak kooperatif üretiminin gerçekleştiği Sincan Gecekondu Önleme Bölgelerinin yer alması bu ilçelerde yapı kooperatifi oranını artırmaktadır.

Çizelge 5.2. Ankara yapı stoku ve bina yapım türü(sahibi)- 2000 yılı
[Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2007]

	Konut sayısı	Toplam yapı stoku	Toplam içinde konut stok oranı	Özel		Kamu		Yapı kooperatifi		Diğer	
İlçeler	Sayı	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Altındağ	49 605	62 043	80	59 438	96	1 818	3	624	1	163	0
Çankaya	37 277	49 706	75	42 707	86	3 366	7	436	7	197	0
Etimesgut	9 112	12 354	74	6 490	53	2 633	21	2 745	22	36	0
Gölbaşı	2 496	3 204	78	2 741		173		283		7	
Keçiören	39 095	44 647	88	42 528	95	955	2	984	2	180	0
Mamak	5 886	62 867	94	61 409	98	902	1	345	1	211	0
Sincan	8 890	11 800	75	6 768	57	1 145	10	3 854	33	3	0
Yenimahalle	43384	58225	75	32 919	57	2 088	4	23 113	40	105	0

Çizelge 5.3. Ankara merkez ilçeleri gecekondu sayısı ve gecekondu nüfusu [Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2007]

İlçeler	Toplam Konut Sayısı	Gecekondu		Mevcut Gecekondu Nüfusu			Toplam Nüfus (2000)	Toplam Nüfus (2010)
		Sayı	Toplam Konut içinde (%) oran	Sayı	2000 nüfusu içinde (%) oran	2010 nüfusu içinde (%) oran		
Altındağ	49 605	40 265	87,2	186 596	45,8	51,0	407 101	365 920
Çankaya	37 277	11 717	31,4	44 748	5,9	5,	758 332	797 109
Etimesgut	9 112	4 172	45,8	16 583	9,7	4,3	171 293	386 879
Keçiören	39 095	26 337	67,4	112 970	16,8	13,8	672 817	817 262
Mamak	58 868	56 600	96,1	233 724	54,3	42,5	430 606	549 585
Sincan	8 890	412	4,6	1 674	0,6	0,4	289 783	456 420
Yenimahalle	43 384	13 742	31,7	57 979	10,5	8,9	553 344	648 160

Türkiye’de ve Ankara’da mevcut yapı stoku içinde boş konut ya da kiralık konut sayısına ilişkin niceliksel bir veri bulunmamaktadır. Ankara kenti ve ilçeleri ve mahallelerine ilişkin kiracı oranlarına en son 2000 TÜİK verileri ile ulaşılabilmektedir. Ayrıca kiralık konut sayısı ve niteliğine ilişkin, kiracıların kiralık konutlara ilişkin erişimi ve buna dayalı sosyo-mekansal bir veriye ulaşmak da

mümkün değildir. Bu nedenle, Ankara'nın konut piyasasına ilişkin genel bir bakış kazanabilmek amacıyla internette yer alan belirli emlak arama motorlarından yararlanılarak güncel konut piyasasına yönelik bir araştırma yapılmıştır. Bu bağlamda, 3-15 Ekim 2012 tarihli aramalara dayalı olarak internet üzerinden Ankara'da toplam 237103 adet satılık konut, 14225 adet kiralık konut ilanına erişilmiştir (Çizelge 5.4).

Çizelge 5.4. Ankara satılık konut ve kiralık konut sayısı

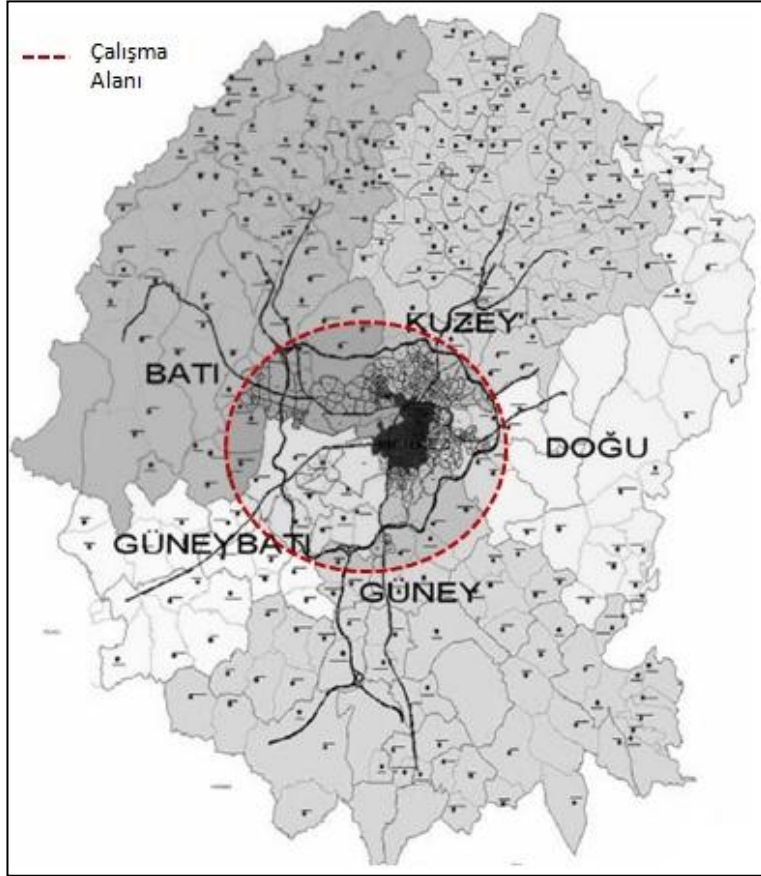
Emlak Arama Motorları	Satılık-Kiralık Konut Sayısı		
	Satılık Konut	Kiralık Konut	Günlük Kiralık ³¹
Hürriyet Emlak	9 3151	7 930	265
Sahibinden.com	81 714	3 525	645
Milliyet Emlak	45 538	1 651	
Emlak jet	11 698	592	
Emlak net	2 500	257	
Emlak sergisi	2 094	240	
Remak	408	30	
Hemenkiralık.com			127
ankaragunubirlikkiralikevler			15
gunubirlikev.com			11
Toplam	237 103	14 225	1 063

Bu kapsamda Ankara konut değerleri açısından konut piyasası için genel bir yargıya varabilmek ve karşılaştırma yapabilmek için merkez ilçelerdeki mahallelere göre ortalama 4 kişilik bir hanehalkının yaşayabileceği, 3+1 yaklaşık 100-120 m² büyüklüğünde bir konutun ortalama kiralık ve satılık konut minimum ve maksimum değerleri incelenmiştir.³² Konutların kira ve satın alma bedelleri, konum, konutun katı, büyüklüğü, yeniliği gibi niteliklere bağlı olarak yükseldiği görülmüştür. Toplam sekiz merkez ilçede 263 mahallenin verisi elde edilebilmiştir. Her mahallenin kiralık konut kira bedelleri ve satılık konut satış bedelleri en alt ve en üst değerleri alınmıştır (EK -3).

³¹ Yurt dışında yaygın olarak görülen *ev kiralama servisleri* (özel sektörün kiralık konut arzı içinde yaygın) Ankara, İstanbul, İzmir gibi büyük kentlerde son birkaç yıldır göze çarpmaktadır. Komple bina ya da birkaç dairenin satın alınması ya da kiralınması ile hizmet veren firmalar konutları günlük, haftalık kiralayabilmektedir. Bu tip kiralama sistemine ilişkin bir düzenleme yoktur.

³² Çalışmanın bu kısmı için verilerin çıkışma olasılığına karşın sayıca en yüksek veri tabanı (Hürriyet emlak) öncelikli tercih edilmiştir. Mahalleye ilişkin bir veri bulunmaması durumunda diğer veri tabanlarından yararlanılmıştır.

Çalışmada yer alan ilçeler ve mahalleler, Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı'nda kullanılan planlama bölgeleri sınıflamasına göre gruplandırılmıştır³³ (Harita 5.2).



Harita 5. 2. Ankara merkez ilçe seçili alan ve bölgeler [Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2007].

Bu bölgeler içerisinde yer alan ilçeler ve alt bölgecikler şunlardır (EK-4):

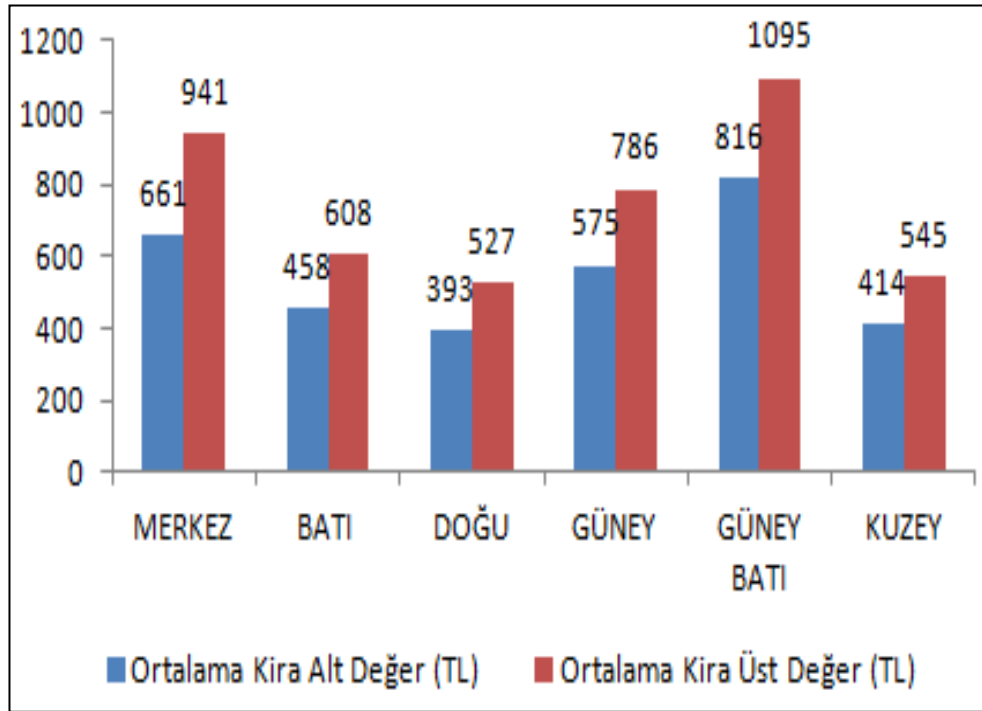
- “*Merkez ve Yakın Çevresi (üç ilçe)*”: Altındağ ilçesi; Dışkapı, İskitler, Hisar, Çalışkanlar, Yenidoğan mevki, Çankaya İlçesi; Ayrancı, Bahçeli, Cebeci, Çankaya, Çukurambar, Gaziosmanpaşa, İncesu, Kavaklıdere, Kızılay, Kocatepe, Kültür, Maltepe, Öveçler, Seyran, Söğütözü mevki, Yenimahalle ilçesi, Varlık ve Söğütözü Alt Bölgecikleri,

³³ 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı Raporun'da bölgeler, alt bölgecikler ve alt bölgecikleri oluşturan mahalleler Plan Raporu EK. 1. 'de detaylı olarak verilmektedir.

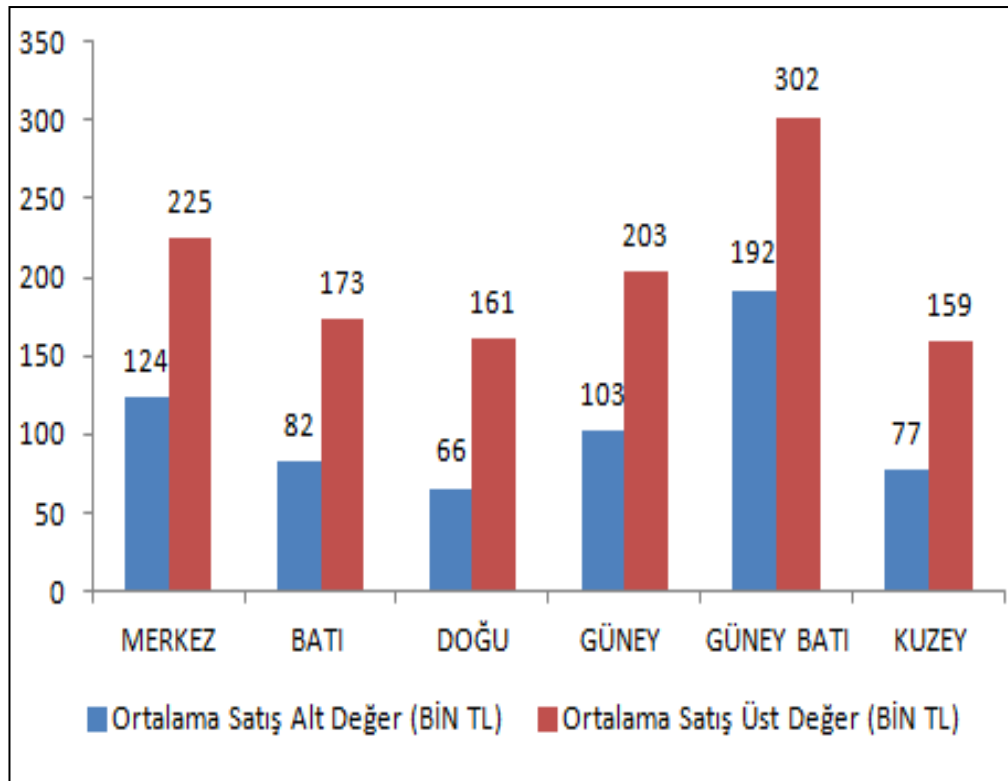
- *Batı Bölgesi (üç ilçe):* Etimesgut İlçesi; Etimesgut, Eryaman ve Şeker mevki, Sincan İlçesi; Sincan ve Fatih mevki, Yenimahalle İlçesi; Batıkent, Demet, Gazi, Karşıyaka, Ostim ve Yenimahalle Alt Bölgecikleri,
- *Doğu Bölgesi:* Mamak İlçesi, Abidinpaşa, Gülveren, Kayaş, Keçikıran, Mamak, Mutlu, Natoyolu, Saimekadın, Tuzlucaıyr, Türközü Mevki,
- *Güney Bölgesi (iki ilçe):* Gölbaşı ilçesi; Gölbaşı mevki, Çankaya ilçesi; Bağcılar, Dikmen, İlker, Kırkonaklar, Yıldız, Zafertepe Alt Bölgecikleri,
- *Güney Batı Bölgesi (iki ilçe) :* Çankaya ilçesi; Ortadoğu(Karakusunlar, İşçi Blokları, Çiğdem, Mustafa Kemal) ve Çayyolu Alt Bölgecikleri, Yenimahalle İlçesi; Çayyolu Alt Bölgecikleri(Ümit, Bukenkent, Koru, Konutkent).
- *Kuzey Bölgesi (iki ilçe):*Altındağ ilçesi; Aydınlikevler, Güneşevler, Karapürçek, Önder, Siteler Alt Bölgecikleri, Keçiören İlçesi; Aktepe, Aydınlikevler, Bağlum, Basınevleri, Etlik, İncirli, Keçiören, Sanatoryum Alt Bölgecikleri'dir" [Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2007].

Yukarıdaki sınıflama çerçevesinde ortalama en alt ve üst kiralık ve satılık konut değerlerinin hangi bölgelerde yüksek hangi bölgelerde düşük değerlere sahip olduğu saptanabilmektedir. Böylece Ankara kentinin konut piyasasının kiralık ve satılık konut değerlerinin (fiyatlarının) mekânsal (konum) farklılıkları görülebilmekte ve gelir grupları tariflenebilmektedir. Bu durum aynı zamanda kentteki kiracı ve ev sahibi hanehalklarının ekonomik ve mekânsal seçim olanaklarını da ortaya koyabilmektedir. Bu çerçevede aşağıdaki sonuçlar elde edilmiştir.

Çalışma kapsamında ortalama satılık ve kiralık konut alt ve üst değerleri incelendiğinde Ankara'da, Güney Batı bölgesinin en yüksek değerlere sahip olduğu görülmektedir. Güney Batı bölgesini merkez ve güney, batı, kuzey ve doğu bölgeleri takip etmektedir (Şekil 5.1; Şekil 5.2; Çizelge 5. 5).



Şekil 5.1. Bölgelere göre ortalama konut kira değerleri (TL) (Ankara)



Şekil 5.2. Bölgelere göre ortalama konut satış değerleri (Bin TL) (Ankara)

Çizelge 5.5. Bölgelere göre kiralık ve satılık konut, alt ve üst değerleri (Ankara)

Bölgeler	Kiralık ve Satılık Konut Değerler	Sayı	Minimum	Maksimum	Ortalama
Merkez ve Yakın Çevresi	Kira Alt Değerler TL	74	350	1 300	661,15
	Kira Üst Değerler TL	74	400	2 200	940,54
	Satış Alt Değerler BİN TL	74	70	310	124,09
	Satış Üst Değerler BİN TL	74	105	480	224,50
Batı	Kira Alt Değerler TL	59	250	675	457,71
	Kira Üst Değerler TL	59	350	1 200	607,63
	Satış Alt Değerler BİN TL	59	47	170	81,92
	Satış Üst Değerler BİN TL	59	88	300	172,68
Doğu	Kira Alt Değerler TL	26	350	450	392,88
	Kira Üst Değerler TL	26	400	750	526,92
	Satış Alt Değerler BİN TL	26	55	80	65,54
	Satış Üst Değerler BİN TL	26	110	240	160,77
Güney	Kira Alt Değerler TL	36	350	800	575,00
	Kira Üst Değerler TL	36	450	1 500	786,11
	Satış Alt Değerler BİN TL	36	70	160	102,58
	Satış Üst Değerler BİN TL	36	120	320	203,19
Güney Batı	Kira Alt Değerler TL	11	250	1 200	815,91
	Kira Üst Değerler TL	11	400	1 500	1 095,45
	Satış Alt Değerler BİN TL	11	130	280	191,82
	Satış Üst Değerler BİN TL	11	140	380	302,27
Kuzey	Kira Alt Değerler TL	57	280	550	414,12
	Kira Üst Değerler TL	57	400	850	544,56
	Satış Alt Değerler BİN TL	57	60	150	76,79
	Satış Üst Değerler BİN TL	57	95	280	158,93

Ankara merkez ve yakın çevresi, kentin merkezi iş alanları ve yakın çevresini içermektedir. Kentteki ikili sosyo-ekonomik yapı merkez içinde de kendini göstermektedir [Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2007]. Merkezin kuzeyini oluşturan, iş alanlarını çevreleyen tarihi ve eski konut alanları İskitler, Dışkapı, Hisar ve Yenidoğan alt bölgeleri, merkezdeki en düşük kira ve satılık konut değerlerine sahiptir. Buna karşın merkezi iş alanlarını oluşturan Kızılay, Kültür, Kocatepe gibi alt bölgeler ve merkezi iş alanlarının sıçradığı Ayrancı, Kavaklıdere, Gaziosmanpaşa, Bahçelievler (Emek, Mebusevleri), Balgat, Çukurambar, Varlık, Söğütözü gibi alt bölgeler, en yüksek kira ve satılık konut değerleri sahiptir. Tarihsel süreç içinde ilk konut kooperatifinin yer aldığı Bahçelievler ve Kavaklıdere, Varlık mahalleleri başlangıçta orta gelir grubunun yerleştiği konut alanları iken, günümüzde kent merkezi ve işlevleri etkisi içinde kaldığı alanlarda orta üst ve üst gelir gruplarının yerleştiği alanlardır. Bu bağlamda merkez ve yakın çevresinin kiralar ve satılık konut bedelleri göz önüne alındığında, tarihi ve eski konut alanlarının yoğunluk

kazandığı bölgelerde alt ve orta, kentin görece olarak prestij bölgesi sayılan merkezi iş alanları ve merkezi iş alanlarının sığırdığı bölgelerde orta üst ve üst gelir gruplarının yer aldığı söylenebilir.

Batı bölgesi Yenimahalle, Etimesgut, Sincan ilçeleri olarak tanımlanan İstanbul yolunun omurgasını oluşturduğu batı koridoru üzerine oturmakta ve Eryaman, Batıkent, Sincan Gecekondu Önleme Bölgesi ve Organize Sanayi Bölgelerini kapsamaktadır. Kentin batı koridoruna açılma stratejisiyle önemli toplu konut alanlarının yer aldığı Batı bölgesinde, metropolitan kentteki üç sanayi bölgesi (Sincan, Ostim ve İvedik Organize Sanayi Bölgeleri) yer almaktadır. Bu sanayi bölgelerine yakın Sincan ve Fatih, Etimesgut, Ostim, Demet, Karşıyaka satılık ve kiralık konut değerlerinin en düşük olduğu alt bölgelerdir. Bu alanlar, iş yerlerine yakın olması nedeniyle özellikle bu sanayi bölgelerinde çalışan işçi hanehalklarının tercih ettiği ve bu tercihe göre biçimlenen alt gelir gruplarının yer aldığı piyasalardır. Toplu konut alanlarının yer aldığı Eryaman bölgesi³⁴ ve Batıkent bölgeleri orta ve kısmen orta üst gelir gruplarının tercih ettiği ve sanayi alanlarına yakın bölgelerden daha yüksek kiralık ve satılık konut değerlerine sahiptir. Buna karşın bölgenin en yüksek kiralık ve satılık konut değerleri kent merkezinin bir uzantısı sayılabilecek Gazi alt bölgesidir. Değerlerin yükseldiği bir başka alt bölge ise, Güneybatı Çayyolu alt bölgesinin etkisi altında kalan Şeker alt bölgesidir. Çünkü bu alt bölge içinde yer alan Erler Mahallesi'nin bir kısmı kentin görece olarak prestij bölgesi olarak kabul edilen Çayyolu Gordion AVM'nin karşısında yer almaktadır.

Doğu bölgesi, Samsun Yolu omurgası bağlamında doğu koridoru kapsamında gecekonduların ve bu nedenle dönüşüm projelerinin yoğunluk kazandığı, kentin fiziksel eşikler nedeniyle ve sosyo-ekonomik açıdan görece geri kalmış bölgesidir. Doğu bölgesi içinde yer alan alt bölgeler genel olarak benzer kira ve satılık konut

³⁴ Etimesgut ilçesi Eryaman alt bölgesinde üst gelir grubunun hedeflendiği rezidansların istenilen hedefe ulaşmadığı için daha çok günlük kiralık konut kullanım biçimine dönüştüğü görülmektedir. Günlük kiralık konutların bulunduğu semte göre fiyatları yükselmekte ve ortalama kira değerleri 80-160 TL/gün arasında değişmektedir.

değerlerine sahiptir. Değerler bölgenin genelinde düşüktür. Ancak Abidinpaşa alt bölgesi görece olarak diğer bölgelere göre daha yüksektir. Bu durum bu alt bölgenin üniversite hastanesi, üniversite ve askeri alan gibi kamu ve kuruluşlarına yakın olması ile ilgilidir. Bu bağlamda Doğu bölgesi genel olarak alt ve kısmen orta gelir grubunu temsil eden piyasaları içermektedir denilebilir.

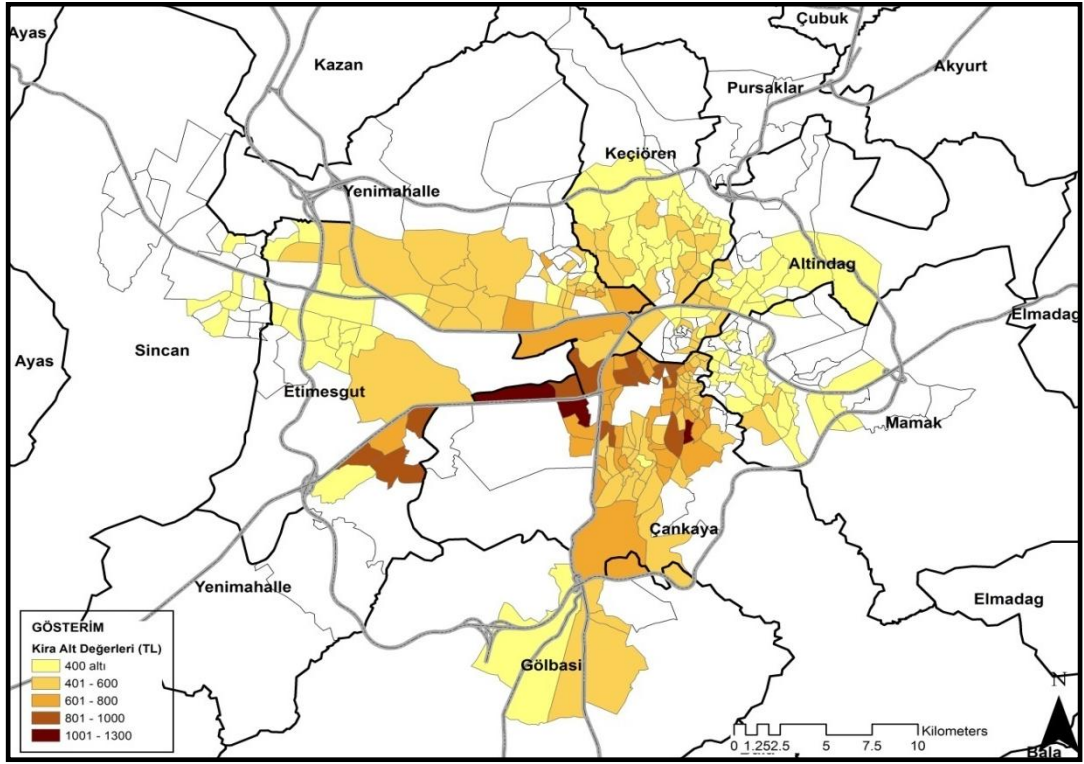
Güney bölgesi Konya yolu omurgasında gelişen alanları içermekte ve Çankaya İlçesi'nin bir kısmı ile Gölbaşı İlçesi'ni kapsamaktadır. Güney Bölgesi'nde en düşük değerler, uzaklığı nedeniyle çok tercih edilmeyen ancak son zamanlarda gelişen ve toplu konut projeleriyle desteklenen Gölbaşı alt bölgesindedir. Güney bölgesi görece olarak kentin prestijli konut alanlarını içerdiği için genel olarak yüksek kiralık konut ve satılık konut değerlerine sahiptir. Zafertepe, İlker, Bağcılar alt bölgeleri görece olarak Dikmen, Yıldız ve Kırkkonaklar alt bölgelerinde daha düşük değerlere sahiptir. Kiraların 1 000 TL'ye kadar yükseldiği Dikmen, Kırkkonaklar (Dikmen Vadisi, GEÇAK gibi) alt bölgeleri 1990 sonrasında kentsel dönüşüm projeleri ile yenilenen konut alanlarını içermektedir. Bu dönüşümler alanın prestijli kabul edilmesi nedeniyle sosyal ve fiziksel dönüşümü beraberinde getirmiş ve farklı alt piyasaları doğurmuştur. Çünkü dönüşüm öncesi alt gelir grubunun tercih ettiği bu alanlar dönüşüm sonrası orta üst ve üst gelir grubunca tercih edilmeye başlanmıştır. Özetle Güney bölgesi, kısmen alt, orta (Gölbaşı), orta üst ve üst (Çankaya) olmak üzere farklı gelir gruplarını dolayısıyla farklı piyasaları temsil etmektedir.

Güney Batı bölgesi, Eskişehir Yolu'nun temel omurga olduğu Güney Batı Koridoru olarak adlandırılan ve 1980 sonrası en fazla speküle edilen bölgedir. Güneybatı Bölgesi kentin kira ve satılık konut değerleri açısından en yüksek değerlerine sahip, konutun prestij değerinin en fazla öne çıktığı bölgedir. Kentin güneyindeki üst gelir grubunun yönlendirilmesinin hedeflendiği 1990 Nazım Plan stratejileri çerçevesinde gelişen ve spekülatif konut piyasasının bir başlangıcı olan Çayyolu alt bölgesi (Çayyolu, Ümit, Buketkent, Koru, Ahmet Taner Kışlalı, Konutkent mahalleleri) orta üst ve üst gelir gruplarınca tercih edilmektedir. Ortadoğu alt bölgesi (Mustafa Kemal, Karakusunlar, İşçi Blokları, Çiğdem mahallesi) ise kent merkezine yakın, önemli eğitim alanlarının ve yeni iş merkezlerinin çevresinde yer alan konut alanlarını

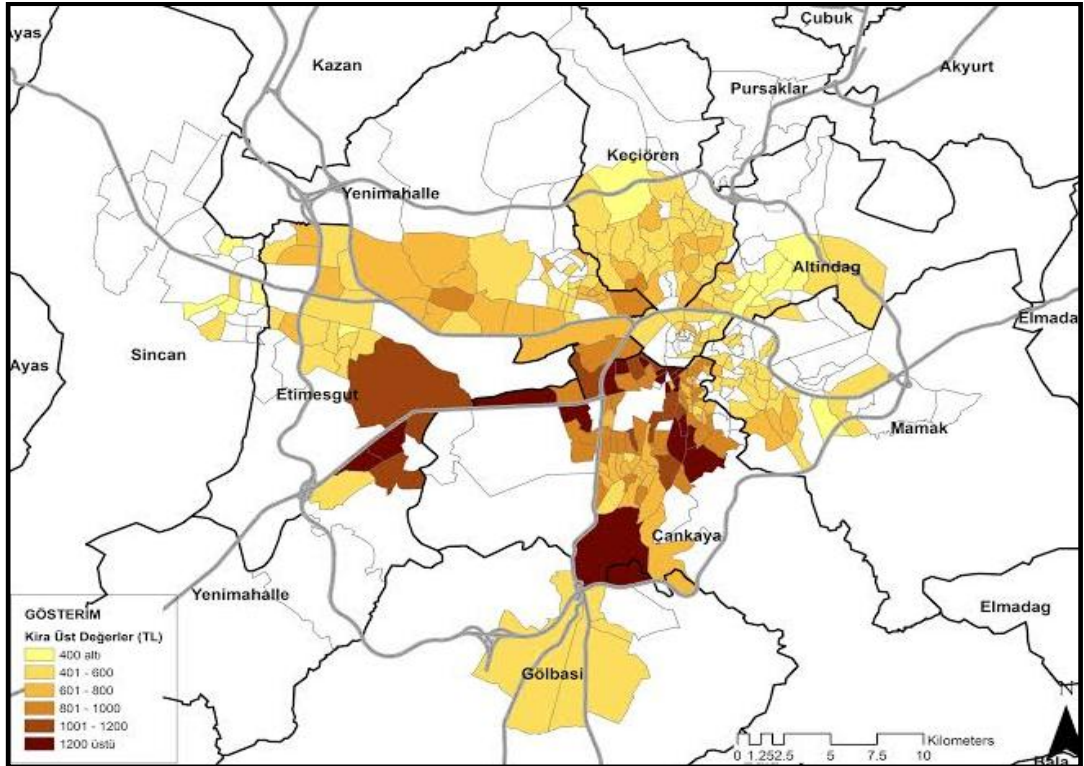
içermektedir. Bu nitelikleri ile kent merkezinin yeni bir uzantısı olarak son zamanlarda oldukça önem kazanmaya ve buna paralel olarak orta üst ve üst gelir gruplarınca tercih edilmeye başlamıştır. Ayrıca son zamanlarda kentin bu prestijli alanlarına yakın olması, yapılaşma koşulları bölgenin doğal özellikleri, yer seçen özel okul ve üniversite kampüsler itibarıyla İncek mevki de önem kazanmaya başlamıştır.

Kuzey Bölgesi ise Esenboğa Çankırı yolu omurgasında Altındağ ve Keçiören ilçelerini kapsamaktadır. Görece kentin düşük kiralar ve satılık konut değerlerine sahiptir. Siteler (Altındağ ilçesi), Bağlum (Keçiören ilçesi), alt bölgeleri en düşük değerlere sahiptir. Aydınlikevler (Altındağ ilçesi), Etlik (Altındağ ilçesi) bölgeleri ise en yüksek değerlere sahiptir. Bu durum, bu alt bölgelerde üniversitelerin bazı bölümlerinin (Ankara Üniversitesi Veterinerlik ve Ziraat Fakültesi, Hacettepe Üniversitesi Sosyal Hizmetler Yüksekokulu) ve önemli hastanelerin (Dışkapı SSK Hastahanesi, Gülhane Askeri Tıp Akademisi) bulunması ile ilgilidir. Doğu Bölgesi'ne benzer bir yapıya sahip olan Kuzey bölgesinde de alt, orta ve gelir gruplarınca tariflenen farklı alt piyasalar olduğu söylenebilir.

Tüm bölgelere ilişkin kiralık ve satılık konut değerleri (Bkz Çizelge 4.4) göz önüne alınarak aşağıdaki Harita 5.3, Harita 5.4, Harita 5.6 ve Harita 5.7 incelendiğinde kiralık ve satılık konut değerlerinin en düşük olduğu alanların pek çoğu dönüşüme tabi düzensiz konut alanlarının yoğunluk kazandığı kentin kuzey ve doğusundaki Altındağ, Keçiören, Mamak ilçeleri olduğu görülmektedir. Ayrıca kentin sanayi alanlarına yakın ancak kentin çeperinde yer alan Sincan ve Etimesgut İlçeleri de en düşük değerlere sahiptir. Bu alanlarda kiralar en düşük 400 TL altında iken en çok 600 TL'ye çıkabilmektedir. Buna karşın Çankaya ilçesi kentin merkezinde yer alan Bahçelievler, Çukurambar alt bölgesi ile güney batısında yer Çayyolu alt bölgesi (Ahmet Taner Kışlalı, Ümit, Çayyolu, Korukent, Bukentkent) ve Ortadoğu alt bölgesi(İşçi Blokları, Yüzüncü Yıl, Mustafa Kemal mahalleleri) ve kentin güneyinde yer alan Yıldız alt bölgesi(Yıldız, Oran, Birlik mahalleleri) kiralık ve satılık konut ortalama alt ve üst değerleri açısından kentteki diğer mahallelere göre yüksektir.



Harita 5.3. Ankara merkez ilçeleri mahallelere göre kiralık konut alt değerleri (TL)



Harita 5.4 Ankara merkez ilçeleri mahallelere göre kiralık konut üst değerleri (TL)

5.3. Ankara'nın Konut Alanlarının Gelişimi ve Mevcut Konut Piyasasına İlişkin Değerlendirme

Cumhuriyetin ilanından sonra Ankara'nın başkent olarak seçilmesi ile kent yeni bir döneme girmiş ve ülkenin merkezi konumuna gelmiştir. Başlangıçta devlet kurumlarında istihdam edilmek üzere kente gelen memurlar ile başlayan nüfus akımı, II. Dünya Savaşı sonrası gelişen sanayi ile engellenmeyen bir boyut kazanmış ve tarımda makineleşmenin başlaması ile kent kırdan gelen göç nüfus akımı kentin büyümesine ve nüfusunun hızla artmasına sebep olmuştur.

Ankara başkent olmasına bağlı olarak kent Türkiye'nin ilk konut politikalarına ve ilk konut sunum biçimlerine öncülük etmiştir. Bu kapsamda bireysel üretim biçiminden, kooperatif, yapsat, toplu konut ve enformel gecekondü konut üretim biçimleri öncelikli olarak Ankara'da görülmüştür. Özellikle 1965 Kat Mülkiyeti Yasa'sının tanıdığı olanaklarla yapsat konut üretim biçimi yaygınlık kazanmıştır. Böylece kentte, orta üst ve üst gelir grubu hanehalklarının fazladan konut edinme olanağı kendiliğinden kiralık konut arzını beraberinde getirmiştir. Türkiye'de olduğu gibi Ankara'da kamu politikaları ile toplu konut, kooperatif gibi konut sahipliğini özendirici sunum biçimlerinin desteklenmiştir.

Etkin bir kiralık konut politikası olmamakla birlikte Ankara'da kamu çalışanlarına yönelik mesken tazminatı, bu nitelikte bir yardımının ilk ve son örneğidir. Kiralık konut üretimi kapsamında, lojman ve gecekondü önleme bölgesinde sosyal kiralık konut üretimi ilk olarak Ankara'da gerçekleşmiştir. Saraçoğlu Mahallesi'ndeki kamu çalışanlarına yönelik ilk lojman uygulaması 1980 sonrası yasal düzenlemelerle yaygınlık kazanmıştır. Ancak 2011 yılı itibariyle lojmanların satışı yasallaştırılmış olmakla birlikte kentteki lojmanların küçük bir bölümü özelleştirildiği için şu anda varlığını sürdürmektedir. Buna karşın sınırlı sayıdaki sosyal kiralık konut üretimi 1980 yılında içinde oturan kiracılara satılarak sonlandırılmıştır. Kentte, TOKİ'nin de kiralık konut üretimine ilişkin politikası ve uygulaması yoktur. Bu kapsamda kiralık konut serbest piyasa koşullarında kentin tümüne ve tüm konut sunum biçimlerine yayılmıştır.

Konut sahipliği ve kiracılık kentin tüm ilçelerinde bir arada kullanılan konut kullanım biçimleridir. Ancak, kiracılık daha çok kentin kuzeyinde (bir kısmı merkez ve yakın çevresinde) yer alan Altındağ ilçesi ile kentin batısında yer alan Sincan ve Etimesgut ilçelerinde yığılmaktadır. Kentin satılık ve kiralık konut değerleri göz önüne alındığında en yüksek değerler Güney Batı bölgesindedir. Bunu Merkez, Güney, Batı, Kuzey ve Doğu bölgeleri takip etmektedir. 1990 plan stratejileri ile ve orta-üst ve üst gelir grupları için öngörülen kentin güneybatısında yer alan Eskişehir aksı Çayyolu bölgesi günümüzde satılık ve kiralık konut değerlerinin en fazla yükseldiği bölgedir. Merkezin bir uzantısı niteliğinde yeni iş merkezlerinin çevresinde yer alan Ortadoğu alt bölgesi Mustafa Kemal, Karakusunlar, İşçi Blokları, Çiğdem mahallesi Güneybatı bölgesinin en yüksek satılık ve kiralık konut değerlerine sahip önemli bir prestij bölgesi haline gelmiştir.

Merkez ve yakın çevresinde Altındağ ilçesine ait tarihi ve eski konut alanlarının yoğunluk kazandığı bölgelerde satılık ve kiralık konut değerleri daha düşüktür. Buna karşın merkez ve yakın çevresinde e geçmişten günümüze prestij bölgesi sayılan ve son zamanlarda gelişim süreçlerine paralel merkezi iş alanları ve merkezi iş alanlarının sıçraması ile Çankaya ilçesine bağlı Ayrancı, Bahçelievler, Emek, Gaziosmanpaşa, Balgat gibi Çukurambar alt bölgelerinin kent genelinde konut değerlerini yükselmektedir. Önemli kamusal karar organları, üniversiteler, büyükelçilikler, iş alanları, ticaret merkezleri bu alt bölgelerde yer almaktadır.

Kentin güney bölgesi ise Konya yolu omurgasında gelişen alanlar ile Çankaya İlçesi'nin bir kısmını içermektedir. Bu bölge özellikle 1980 sonrası aks üzerindeki kullanımlar ve kentsel dönüşüm projeleri ile orta-üst ve üst gelir grubu hanhalklarının ilgisini çekmekte ve konut değerleri açısından artış göstermektedir. Güney bölgesini temsil eden bir diğer Gölbaşı ilçesi ise yeni yeni gelişmeye başlamakta ve son zamanlarda daha çok toplu konut projeleri ile gelişmektedir. İlçenin genel yapısından farklı olarak en yüksek değerlere sahip semti Güneybatı koridorun hinterlandında olan İncek'tir.

Batı bölgesi, 1990 nazım plan stratejileri ile gelişim gösteren Sincan, Etimesgut ve Yenimahalle ilçelerini içerir. Bu bölgelerdeki konut alanları bölge içinde yer alan organize sanayi alanlarına yakın olduğu için sanayi çalışanlarının ağırlıklı olarak tercih ettiği bölgelerdir. Kentin çeperine yakın Sincan ve Etimesgut ilçeleri kiralık ve satılık konut değerlerinin düşük olduğu ve alt gelir grubu hanhalklarının tercih ettiği ilçelerdir. Buna karşın Etimesgut ilçesinde ve Yenimahalle ilçesinde yer alan Eryaman ve Batıkent konut ve kira değerleri açısından bölgenin genel yapısına göre daha yüksek değerlere sahip ve daha çok orta gelir grubu hanhalkları tarafından tercih edilmektedir.

Kentin, Samsun Yolu omurgasında yer alan doğu bölgesi görece olarak kentin daha geri kalmış Mamak ilçesi ile temsil edilmektedir. Gecekondu alanlarının yoğunluk kazandığı bu alanlar son yıllarda TOKİ önderliğindeki dönüşüm projelerinin odağı durumundadır. İKEA gibi büyük kullanımlarla cazibe kazandırılmaya çalışılmaktadır. Kentin geneli içinde Mamak hala prestijli bir bölge olarak görülmesine de bu projeler ile ilçenin kendi içinde bir kademelenme yaratabilmektedir. Bir başka ifade ile yeni proje ve uygulamalara yakın konut alanları ilçenin diğer konut alanlarına göre değer kazanabilmektedir. İlçenin genel yapısına göre geçmişte gecekondu alanlarının hakim olduğu ancak günümüzde üniversite, hastaneler ve kent merkezine yakınlığı ile Abidinpaşa ilçesi satılık ve kiralık konut değerleri açısından öne çıkmaktadır.

Kentin Kuzey bölgesinde yer Altındağ ve Keçiören ilçeleri de görece düşük satılık ve kiralık konut değerlerine sahiptir. Altındağ ilçesinde, Aydınlıkevler, Keçiören ilçesinde de Etlik alt bölgelerinin ilçelerin ve bölgenin genel yapısına göre kira ve satılık konut değerleri açısından öne çıkmaktadır. Her iki alt bölgenin üniversite, hastane gibi kamu kurumlarının çevresinde yer aldığı ve görece kent merkezine görülmektedir. Bir başka deyişle, kentin önemli kurum ve kuruluşların çevresinde yer alan alt bölge veya mahallelerinin kiralık ve satılık konut değerlerini bölge geneline göre farklılaştırmaktadır.

Ankara'da tüm bölgeler ve ilçelerde hem kiralık hem de mülk konut kullanım biçimlerinin yer aldığı görülmektedir. Kentin tarihsel konut alan gelişim ve değişim

süreçleri ile güncel konut piyasası göze alınarak kentin bölge ve ilçeleri yaklaşık olarak Çizelge 5.6’ da görülen gelir gruplarınca temsil edilmektedir. Bu, kentin her bölge ve ilçe bağlamında farklı sosyo-ekonomik yapıda alt piyasaları içerdiğini göstermektedir. Bu alt piyasaların kendine özgü arz-talep ve dinamikleri vardır.

Çizelge 5.6. Ankara’da alt bölgelere göre ilçelerin temsil ettiği piyasalar

Bölgeler	İlçeler	Temsil Ettiği Gelir Grubu
Merkez ve Yakın Çevresi	Altındağ	Alt, kısmen orta
	Çankaya	Orta üst, Üst
	Yenimahalle	Orta üst, Üst
Batı (Batı Koridoru)	Etimesgut	Alt, Orta
	Sincan	Alt
	Yenimahalle	Orta, Orta Üst
Doğu (Samsun Yolu)	Mamak	Alt, Kısmen Orta
Güney (Konya Yolu)	Çankaya	Orta üst, Üst
	Gölbaşı	Alt, Orta
Güney Batı (Güneybatı Koridoru, Eskişehir Yolu)	Çankaya	Orta Üst, Üst
	Gölbaşı	Alt, Orta
	Yenimahalle	Orta üst, Üst
Kuzey (Esenboğa Çankırı Yolu)	Altındağ	Alt, Kısmen orta
	Keçiören	Alt, Orta

Bir sonraki bölümde, örneklem alan çalışması ile kentin farklı alt piyasalarını temsil eden mahalleleri ele alınarak kiracı hanehalklarının talebi, çeşitliliği ve özellikleri ve kiralık konut kullanım biçimini tercih etme nedenleri sorgulanmaktadır. Bu, Ankara metropolitan konut piyasasının ve dinamiklerinin anlaşılması açısından önem arz etmektedir.

6. ALAN ARAŞTIRMASI: ANKARA’DA KİRALCI HANEHALKLARI VE KİRALIK KONUT PİYASASI

Ankara’da kiralık konut piyasasının anlaşılması ve tezin başlangıcında geliştirilen hipotezlerin değerlendirilmesi için Ankara’da kiracı hanehalklarına uygulanan anket çalışması çerçevesinde alan araştırması gerçekleştirilmiştir. Bu bölümde alan araştırmasında elde edilen bulgular ortaya konmakta ve bu bulguların tezin hipotezleri çerçevesinde değerlendirilmesi yapılmaktadır. Bu kapsamda ilk olarak çalışma alanı ve örneklem seçimi anlatılmakta daha sonra anket çalışması yapılan kiracı hanehalklarının genel özellikleri verilmektedir. Anket çalışmasının bulguları ve bu bulgulara ilişkin istatistiki analizler, kiralık konut kullanımı ve kiracı hanehalkları başlığı altında kiralık konut piyasasında kiralık konut talebi ve kiracı hanehalklarının çeşitliliği, kiralık konut sunumu ve kiracı hanehalklarının hareketliliği, kiralık konut piyasası, mekan ve kiracı hanehalkları özellikleri, kiralık konut piyasası, erişebilirlik ve kiracı hanehalkları, kiralık konut piyasası, politikalar ve kiracı hanehalkları alt başlıkları çerçevesinde ortaya konmaktadır. Son olarak anket çalışmasının bulguları ve analizler, tezin araştırma soruları, önermeleri ve hipotezleri çerçevesinde değerlendirilmektedir.

6.1. Çalışma Alanı ve Örneklem Seçimi

Tarihsel süreç içerisinde konut politikaları ve uygulamaları çerçevesince şekillenen/biçimlenen yerleşimler olarak “Ankara Büyükşehir Belediyesi” içinde yer alan Altındağ, Çankaya, Etimesgut, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Yenimahalle merkez ilçeleri alan araştırmasının evreni olarak belirlenmiştir (5216 Sayılı Yasa kapsamında bağlanan ilçeleri kapsamamaktadır). Bu kapsamda örneklem alanının belirlenmesinde Türkiye İstatistik Kurumunun 2000 yılı nüfus verileri ve bina inşaat istatistikleri, Ankara Büyükşehir Belediyesi’nin 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı Açıklama Raporu ve literatürde Ankara için yapılmış olan çalışmaların verilerinden yararlanılmıştır. Türkiye İstatistik Kurumunun verilerinin 2000 yılı ile sınırlı kalması amaca uygun alt çalışma alanlarının belirlenmesini

sınırlandırsa da çalışmanın yapıldığı dönemdeki son güncel veriler olması nedeniyle kullanılmıştır.

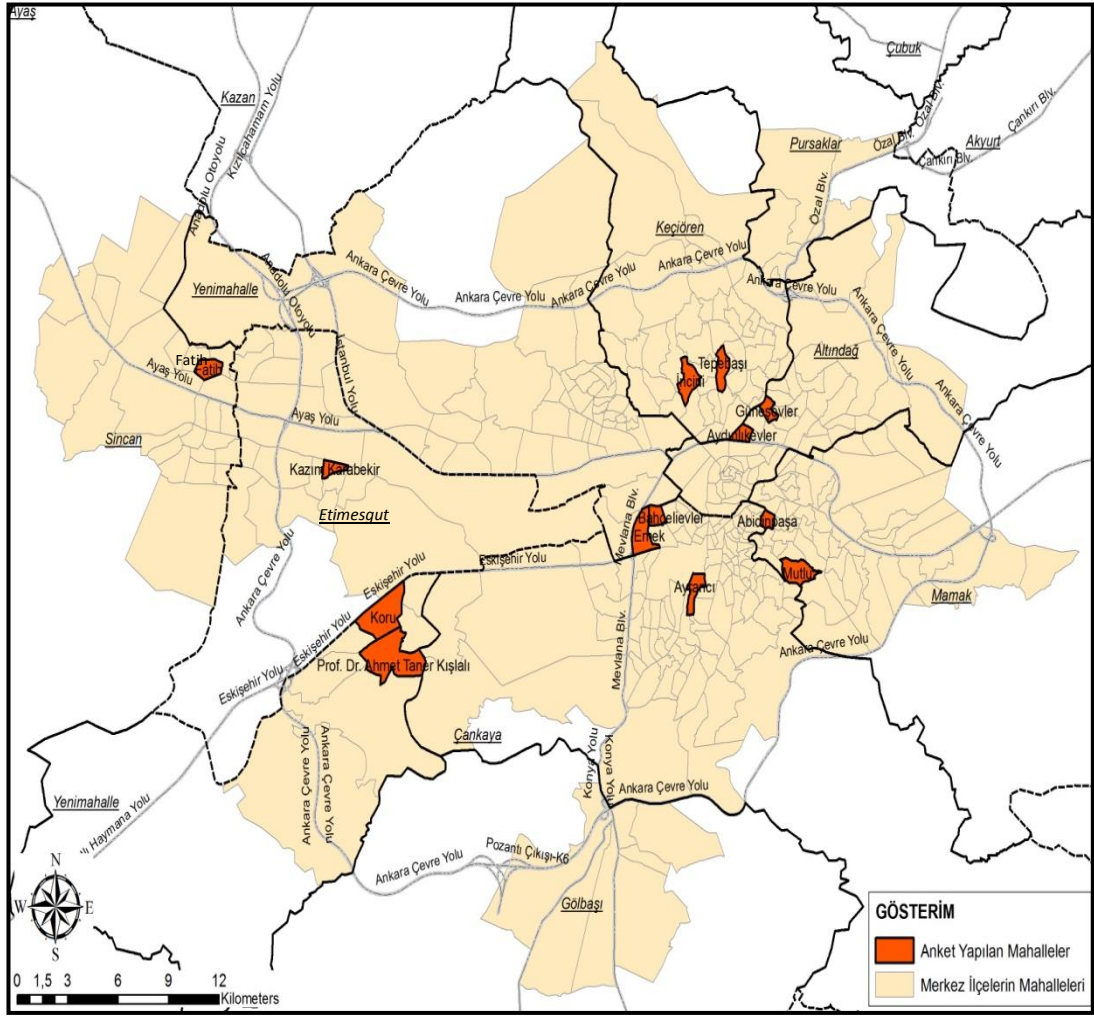
Tez konusunun amacına göre örneklem seçiminde ilk olarak alanların alt piyasaları ve alt piyasalar içindeki çeşitliliğini temsil edecek biçimde bir önceki bölümde anlatılan ve güncel kiralık konut piyasasına yönelik yapılan araştırma çerçevesinde elde edilen ortalama kira değerleri gözönüne alınmıştır. Daha sonra Ankara'nın tarihsel süreç içindeki konut alanları gelişimi ve literatürde Ankara'nın gelir gruplarına göre yapılan analizlerin/çalışmaların verilerinden yararlanılarak, farklı gelir gruplarının temsil edecek nitelikte mahalleler 2023 Nazım Planının tanımladığı güney, güneybatı, kuzey, doğu, merkez ve yakın çevresi, batı planlama bölgeleri içinde tespit edilmiştir. Bu tespit çerçevesinde daha fazla kiracı hanehalkına erişilebilmek için 2000 yılı kiracı hanehalkı sayısının yüksek olduğu mahalleler seçilmiştir. Toplam 7 ilçe, 13 mahallede 611 adet anketinin yapılması planlanmış ancak 475 adet hanehalkı anketi gerçekleştirilmiştir (Harita 6.1) (Çizelge 6.1).

Çizelge 6.1. Çalışma alanı örnekleme

Gelir	Kent İçindeki Konumu	İlçeler	Mahalleler	Kiracı hanehalkı sayısı	Plananan Anket Sayısı ³⁵	Gerçekleşen Anket Sayısı	Ortalama Kira (TL)
Orta üst-Üst Gelir	GüneyBatı	Yenimahalle	A.Taner Kışlalı	1 626	48	39	1 000-1 200
	GüneyBatı	e	Koru	1 469	44	33	1 000-1 200
	Merkez Yakın Çevresi	Çankaya	Ayrancı	1 754	52	40	800-1 000
			Bahçelievler + Emek ³⁶	2 514	75	56	800-1 200
Orta	Kuzey	Altındağ	Aydınlıkevler	1 811	54	42	600-800
	Doğu	Mamak	Abidinpaşa	1 544	46	28	450-600
	Kuzey	Keçiören	İncirli	2 205	66	54	450-600
Alt	Kuzey	Altındağ	Güneşevler	1 055	31	29	400-550
	Kuzey	Keçiören	Tepebaşı	2 275	68	47	400-550
	Doğu	Mamak	Mutlu	1 350	40	38	400-550
	Batı	Sincan	Fatih	1 501	45	34	400 ve altı
		Etimesgut	Kazım Karabekir	1 403	42	35	400 ve altı
Toplam			13 mahalle	1 815 823	611	475	

³⁵ Kiracı hanehalkı sayısının %3'ü olarak hesaplanmıştır.

³⁶ Bahçelievler+Emek kiracı hanehalkları nüfusu Emek mahallesine ait nüfustur. Başlangıçta Emek mahallesinde yapılması öngörülen hanehalkı anketi, Emek Mahallesinde yaşayan kiracı hanehalklarının anket yapmayı istememesi vb.nedenler yeterli sayıda kiracı hanehalklarına erişimi güçleştirmiştir Bu nedenle benzer özelliklere sahip Bahçelievler Mahallesi ankete dahil edilmiş ve değerlendirmede Bahçelievler+Emek bir bütün olarak ele alınmıştır.



Harita 6.1. Çalışma alanı örnekleme(kiracı hanehalkı anketi yapılan mahalleler)

6.2. Örneklem İçinde Yer Alan Kiracı Hanehalklarının Genel Özellikleri

Örnekleme göre toplam 475 hanehalkına anket uygulanmıştır. Hanehalkı anketlerinin %49'u kadınlara, %51'i erkeklere uygulanmıştır. Erkeklerin tümü hanehalkı reisi iken, kadınların % 10'u hanehalkı reisidir. Bu hanehalklarının %15'i bekâr, %77'si evli, % 5'i boşanmış ve %3'ü eşini kaybetmiştir (Çizelge 6.2).

Hanehalklarının %10'u 18-26 yaş arasında iken, %42'si 27-35, %32'si 36-44, %8'i 45-53 ve %8'i 54 ve üzeri yaş aralıklarında yer almaktadır. Örneklem içinde yer alan hanehalklarının büyük çoğunluğu orta yaşı temsil ettiği görülmektedir (Çizelge 6.2).

Çizelge 6.2. Hanehalklarının demografik yapısı

Demografik Özellikler	Demografik Yapı	Sayı	Oran(%)
Cinsiyet	Kadın	234	49
	Erkek	241	51
	Toplam	475	100
Hanehalkı Reisi Durumu	Hanehalkı Reisi	290	61
	Erkek	241	51
	Kadın	49	10
	Hanehalkı Reisi Değil (Kadın)	185	40
	Toplam	475	100
Hanehalkı Üyesi Yaş (Ankete Katılan)	18-26 yaş arası	49	10
	27-35 yaş arası	199	42
	36-44 yaş arası	151	32
	45 -54yaş arası	42	9
	54 üstü	34	7
	Toplam	475	100
Medeni Durum	Bekar	70	15
	Evli	363	76
	Boşanmış	25	5
	Eşini kaybetmiş	17	4
	Toplam	475	100

Hanehalkı Reislerinin % 8'i ilkokul, % 17'si ortaokul, % 35'i lise, % 33'ü üniversite ve % 7'si lisansüstü mezunudur. Hanehalkı reislerinin yarıdan fazlası lise ya da üzeri eğitim düzeyindedir. Benzer biçimde hanehalkı reislerinin eşlerinin de yarıdan fazlası lise (% 42) ya da üzeri eğitim düzeyindedir (Çizelge 6.3). Bu durum hanehalkı reisleri ve eşlerinin eğitim düzeyinin düşük olmadığını göstermektedir.

Çizelge 6.3. Hanehalklarının eğitim düzeyi

	Eğitim Düzeyi	Sayı	Oran(%)
Hh Reis Eğitim Düzeyi	İlkokul	38	8
	Ortaokul	83	17
	Lise	164	35
	Yüksekokul +Üniversite	158	33
	Lisansüstü	32	7
	Toplam	475	100
Hh Eş Eğitim Düzeyi	İlkokul	37	10
	Ortaokul	73	20
	Lise	154	42
	Yüksekokul +Üniversite	91	25
	Lisansüstü	8	3
	Toplam	363	100

Örneklem içinde yer alan hanehalkı reislerinin % 87'si çalışmaktadır. Çalışan hanehalkı reislerinin % 84'ü ücretli, %14'ü kendi hesabına ve % 2'si işveren

statüsündedir. Çalışmayan hanehalkı reislerinin % 55'i emekli, % 29'u öğrenci ve % 16'sı ev hanımıdır. Hanehalkı reislerinin eşlerinin ise % 42'si çalışmaktadır. Çalışan eşlerin % 94'ü ücretli, % 3'ü kendi hesabına ve %3'ü gündelik çalışan statüsündedir (Çizelge 6.4).

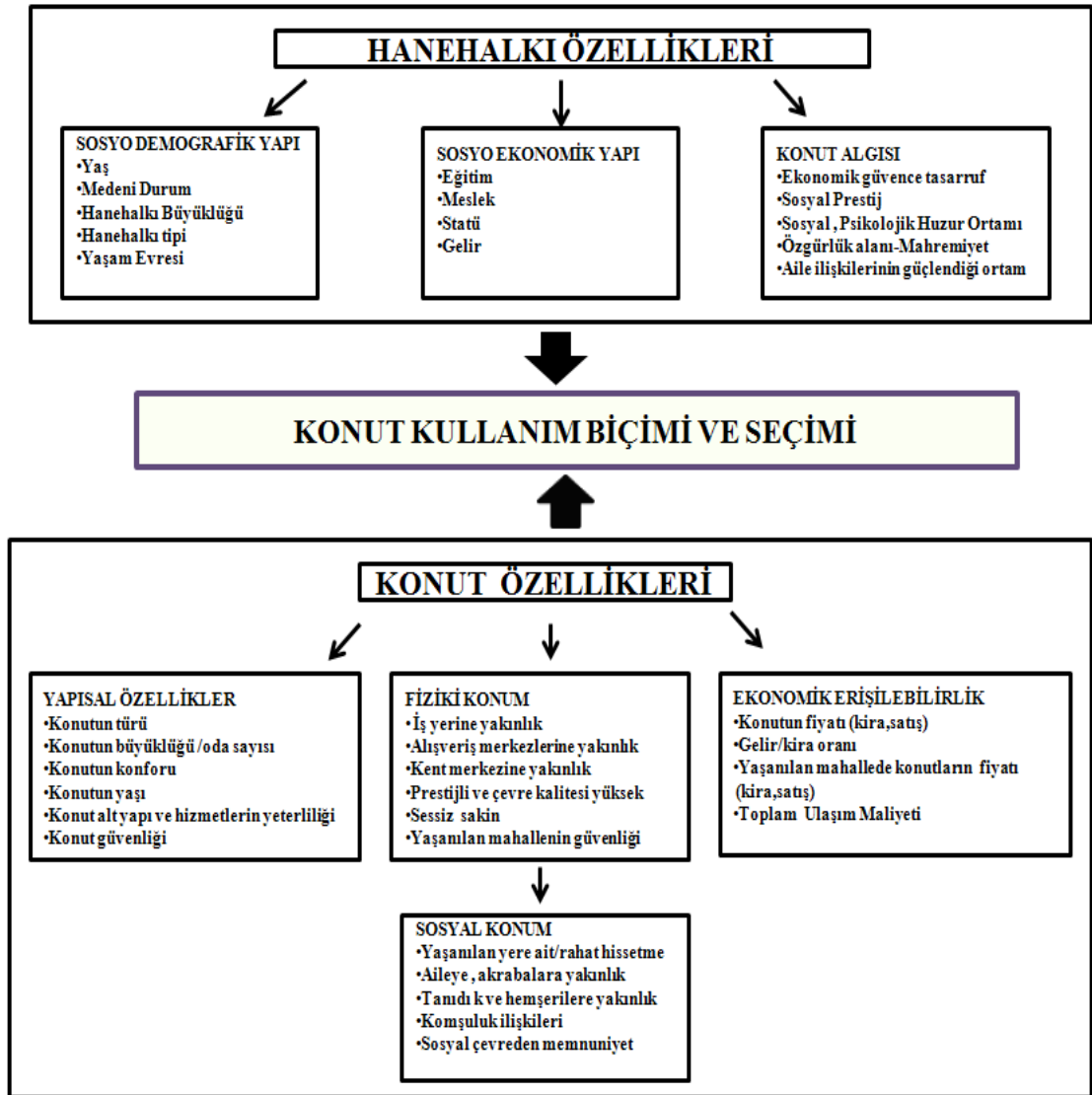
Çizelge 6.4. Hanehalklarının ekonomik yapısı

Hanehalklarının Ekonomik Yapısı		Sayı	Oran(%)
Hh Reis Çalışma Durumu	Çalışıyor	413	87
	Çalışmıyor	62	13
	Toplam	475	100
Hh Reis Çalışmayanların Statüsü	Emekli	34	55
	Öğrenci	18	29
	Ev hanımı	10	16
	Toplam	62	100
Hh Reis Çalışanların Statüsü	Ücretli	346	84
	İşveren	10	2
	Kendi hesabına çalışan	57	14
	Toplam	413	100
Hh Eş Çalışma Durumu	Çalışmıyor	211	58
	Çalışıyor	152	42
	Toplam	363	100
Hh Eş Çalışmayanların Statüsü	Ev hanımı	187	89
	Emekli	20	10
	İşsiz	4	1
	Toplam	211	100
Hh Eş Çalışanların Statüsü	Ücretli	144	94
	Kendi hesabına çalışan	4	3
	Gündelik Çalışan	4	3
	Toplam	152	100

6.3. Kiralık Konut Kullanımı ve Kiracı Hanehalkları

Bu bölümde anket çalışmasının sonuçlarına dayalı olarak farklı gelir grubu kiracı hanehalklarının kiralık konut kullanım biçimi tercihinde etkili olan sosyo-demografik ve ekonomik farklılıkları ve bunlara bağlı olarak sorun alanları ortaya konulmaktadır.

Şekil 6.1, kiralık konut kullanım biçimi ve seçiminde belirleyici olan hanehalkı özellikleri ve konut özellikleri çerçevesini sunmaktadır. Kiracı hanehalklarına yapılan anket çalışması bu çerçeveye göre tasarlanmıştır (EK-5).



Şekil 6.1. Hanehalklarının konut kullanım biçimi, konut seçimi ve hareketliliğinde etkili olan faktörler [Beamish vd, 2001:4’den yararlanılarak oluşturulmuştur]

Alan araştırmasına yönelik bulguların değerlendirilmesinden önce çalışmada kullanılan kavramlar ve bu kavramların sınıflandırılmasına ilişkin açıklama yapılması konunun anlaşılabilmesi ve bulguların değerlendirilmesinde yardımcı olacaktır. Buna göre aşağıda, gelir grupları, yaşam evreleri, konutu paylaşma biçimi (hanehalkı türü), kiralık konut seçimi ve hareketlilik nedenleri ile ilgili sınıflamalar ve hipotezlerin test edilmesinde kullanılan istatistiki analizler tanımlanmaktadır.

Gelir grupları

Gelir gruplarının oluşturulmasında temel kriter grupların istatistiksel olarak karşılaştırılabilmesi için gözlem sayılarının mümkün olduğunca birbirine yakın olmasıdır. Bu kapsamda örneklemin yapısına göre öncelikle en alt taban grup belirlenmiştir.

Çizelge 6.5’de görülen, örneklem içindeki kiracı hanehalklarının minimum gelirleri göze alındığında, istatistiki olarak en alt tabanda asgari ücret (739,80 TL-2012 Temmuz-Aralık dönemi ücretleri) temel alınarak bir sınıflama yapılamamaktadır. Bu nedenle asgari ücreti içine alan istatistiksel karşılaştırmaya izin veren en alt taban grup olarak 1 200 TL ve altı alınmıştır. Ayrıca farklı gelir grupları arasındaki aralığın (gelir grubunun en alt ve en üstü arasındaki aralık) -bir kiralık konutun kira değeri göz önünde bulundurularak- büyük olmaması tercih edilmiştir (Örneğin, “1 201 (en alt)-1 900 (en üst) TL” gelir grubunun aralığı “700 TL”).

Çizelge 6.5. Hanehalklarının minimum, maksimum ve ortalama gelirleri (TL)

Minimum	790 TL
Maksimum	1 2500 TL
Ortalama	2 960,14 TL

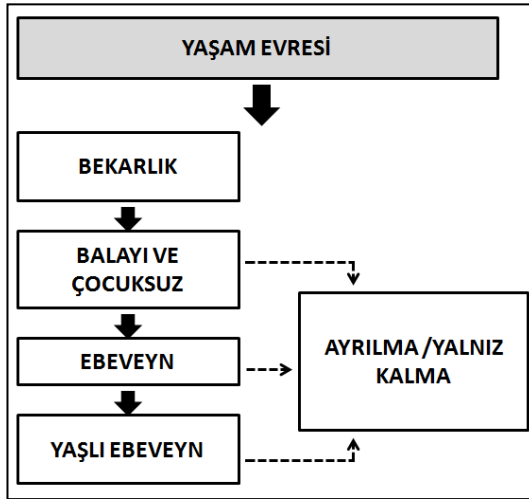
Kira değerleri açısından farklı gelir gruplarına ilişkin sınıflamanın daraltılması gelir grupları arasındaki aralığı büyötmektedir. Bu, gelir gruplarının karşılaştırılmasında yanıltıcı olacağı için tercih edilmemiştir. Benzer biçimde gelir grupları arasındaki aralık daha küçük tutulsaydı, farklı gelir gruplarının sayısı artacağından istatistiki olarak karşılaştırılabilir olmayacağından tercih edilmemiştir. Bu nedenle beş farklı gelir grubu belirlenerek değeriendirmeler bu çerçevede yapılmıştır.

Çizelge 6.6. Farklı gelir gruplarına göre hanehalkı sayısı

Gelir grupları	Sayı
1 200 TL ve altı	61
1 201-1 900 TL	104
1 901-2 600 TL	107
2 601-3 300 TL	48
3 300 TL ve üstü	155
Toplam	475

Yaşam evreleri

Kiracı hanehalklarının yaşam evreleri bekârlık dönemi, balayı ve çocuksuz yaşanan dönem, ebeveyn dönemi, yaşlı ebeveyn dönemi, ayrılma ya da yalnız kalma dönemi olarak sınıflandırılmıştır (Şekil 6.2). Bekarlık dönemi, aileden ayrı bağımsız bir hanehalkı (birey) olarak yaşanan dönemdir. Balayı ve çocuksuz yaşanan dönem, ise ailelerin yeni evli ya da evli çocuksuz yaşadığı dönem iken ebeveyn dönemi ailelerin çocuk sahibi olduktan sonraki dönemidir. Yaşlı ebeveyn dönemi ise evli çiftlerin çocuklarının yetişkin olduktan sonra evden ayrıldıkları ve çiftlerin çocuklarından ayrı yaşadıkları dönemdir. Ayrılma ya da yalnız kalma dönemi ise çiftlerin boşanması ya da çiftlerden birinin kaybı üzerine çiftlerin tek kalması ile yaşanan dönemdir.



Şekil 6.2. Yaşam evreleri

Konut paylaşma biçimi

Konutu paylaşma biçimi, yalnız, paylaşımlı, eşinden ayrı çocukları ile birlikte, eşini kaybetmiş çocukları ile çekirdek aile, geniş aile olarak sınıflandırılmıştır. Yalnız yaşayan kiracı hanehalkları, bekâr, eşinden ayrı ya da eşini kaybetmiş ve yaşadığı konutu “yalnız kullanan” hanehalklarını içermektedir. Paylaşımlı kiracı hanehalkları ise yaşadığı konutu, öğrenci arkadaşı, iş arkadaşı, kardeşi veya akrabaları ile paylaşan hanehalklarıdır (Çizelge 6.7) .

Çizelge 6.7. Konutu paylaşma biçimi

Yalnız	Bekar
	Eşinden Ayrı
	Eşini Kaybetmiş
	<i>Yalnız- Toplam</i>
Paylaşımlı	Öğrenci arkadaşı ile
	İş arkadaşı ile
	Kardeşi, akrabaları ile
Eşinden ayrı çocukları ile	
Eşini kaybetmiş çocukları ile	
Çekirdek Aile	
Geniş aile	

Kiralık konut kullanımı tercihi

Hareketlilik, tercih ile ilgili konuların anlaşılabilmesinde; hanehalkı özellikleri ve konut özellikleri olarak iki temel sınıflama ve bunların alt sınıflamaları oluşturulmuştur (Bkz. Şekil 6.1). Buna göre kiracı hanehalkı özelliklerini oluşturan yaş, medeni durum, yaşam evresi, hanehalkı büyüklüğü, hanehalkı türü, kiracı hanehalklarının sosyo-demografik yapısını, eğitim, gelir, meslek ve statü kiracı hanehalklarının sosyo-ekonomik yapısını ortaya koymaktadır. Böylece birbirleri ile ilişkili sosyo-demografik ve sosyo-ekonomik niteliklerin kiralık konut kullanımını ya da kiracılığı etkileyen değişkenleri belirlenebilmektedir. Aynı zamanda konutun özelliklerine ilişkin, konutun yapısal nitelikleri, fiziki ve sosyal konumu, ekonomik erişilebilirliği de kiralık konut kullanım biçiminde etkili ya da kiracılığı etkileyen değişkenlerdir. Ayrıca hanehalkı özelliklerine bağlı olarak her kiracı hanehalkının bir “konut algısı” bulunmaktadır. Bu algı, kiracı hanehalklarının kiralık konut kullanımını ya da kiracılığı etkilemektedir.

Kiracı hareketliliği

Kiracı hanehalklarının kiralık konut kullanım biçimi ya da seçimine neden olan hanehalkı özellikleri ve konut özellikleri aynı zamanda hanehalklarının hareketliliğinin de nedenlerini oluşturmaktadır (Bkz. Şekil 6.1). Hareketlilik, kiralık konut piyasasının dinamikliğinin ve esnekliğinin belirlenebilmesi açısından

önemlidir. Çalışma kapsamında bir hanehalkının ilk hareketliliği, hanehalkının reisinin “bağımsız bir hanehalkı olması” ile başlamaktadır. Bağımsız bir hanehalkı olma süreci, eğitim, iş-tayin, aileden bağımsız yaşama isteği ve evlilik gibi nedenlere dayalı olarak bir hanehalkı üyesinin ailesi ile yaşadığı konuttan, ilk olarak ayrılması ile başlayan bir süreçtir. Ankete katılan kiracı hanehalklarının şu andaki “kiracılık” durumu hanehalkı reisinin bazılarının ilk, bazılarının ikinci bazılarının üçüncü, dördüncü ve beşinci hareketlilikleridir. Çizelge 6.8’de farklı hareketlilik sayıları ve konut kullanım biçimi görülmektedir

Çizelge 6.8. Kiracı hanehalklarının değişen hareketlilik sayısı ve konut kullanım biçimi

1	2	3	4	5
K				
K	K			
E	K			
K	K	K		
K	E	K		
E	K	K		
K	K	K	K	
E	K	K	K	
K	K	E	K	
K	K	K	K	K
K	K	K	E	K

K:Kiracı; E:Ev sahibi

Hanehalkı reisinin yaşamındaki değişime göre hareketlilik sayısı, nedenleri ve konut kullanım biçimi de değişebilmektedir. Şu anda kiracı olan bir hanehalkı reisi üzerinden bu durum örneklendirilecek olursa bu hanehalkı reisinin ilk bağımsız hanehalkı olma süreci, evlenerek ailesinden ayrılmasıyla başlayabilir. Yeni evlenen bu hanehalkı reisi ve eşi bu süreçte kiracı olmayı tercih edebilir. Daha sonra bu hanehalkı reisi ve eşi, çocukların doğması üzerine kendi konutlarına sahip olmayı isteyerek ev sahibi olabilirler. Ancak daha sonra çiftlerin anlaşamamasına bağlı olarak ayrılma durumunda, hanehalkı reisi kiralık konuta geçebilir. Bu örnekteki hanehalkı reisi ilk hareketliliğinde kiracı, ikinci hareketliliğinde ev sahibi ve üçüncü hareketliliğinde (şu anda) kiracı olarak yaşamı boyunca toplam üç hareketlilik gerçekleştirmiştir. Bu kapsamda tez alan çalışmasında kiracı hanehalkı reislerinin bağımsız bir hanehalkı olduktan sonra tüm yaşamları boyunca, hareketlilik sayısı, nedenleri ve konut kullanım biçimleri sorgulanmıştır.

Hipotezlerin test edilmesinde yararlanılan istatistiki analizler

Tezin alan araştırması hanehalkı anketlerine dayalıdır. Bu kapsamda anketlerden elde edilen veriler daha niteliksel verilerdir. Hipotezlerin test edilmesinde anketlerden elde edilen niceliksel ve niteliksel verilerin birbirleriyle ilişkisinde yargıya varabilmekte istatistiki olarak yardımcı olan “ ki kare”, “anova”, “kruskal-wallis h testi” ve “t testi” gibi temel analizler kullanılmıştır.

Bu temel analizlerin dışında ileri analizlerde tercih edilen diskriminant ve lojistik regresyon analizlerinden yararlanılmıştır. Kiracı hanehalklarının çeşitliliği farklı gelir gruplarına sahip kiracı hanehalklarınca temsil edilmektedir. Diskriminant analizi ile farklı gelir grubundaki kiracı hanehalkı arasında farklılıkları oluşturan temel değişkenler belirlenmektedir. Böylece farklı gelir grubundaki kiracı hanehalklarını birbirinden ayıran en temel değişkenler saptanarak, farklı gelir grubundaki kiracı hanehalklarının farklılıkları yorumlanmaya çalışılmıştır. Kiralık konut ekonomik erişebilirliğinin test edilmesinde ise, çalışma kapsamında hangi bağımsız değişkenlerin gelir kira oranı ile ilişkili olduğunu anlayabilmek için lojistik regresyon modelinden yararlanılmıştır. Buna göre diskriminant ve lojistik regresyon analizi kısaca aşağıda özetlendiği gibi tanımlanmaktadır.

Diskriminant analizi

Diskriminant analizi, tek faktör çok değişkenli varyans analizi ANOVA’nın uzantısı olan çok değişkenli bir analiz türüdür [Ünsal, 2000]. Çok değişkenli analizde hangi yöntemin kullanılacağına karar verme aşamasında, bir adet kategorik bağımlı değişken ve çok sayıda metrik bağımsız değişken ile karşılaştığımızda kullanılan yöntemlerden biridir (Selim ve Sarıbay, 2003). Gruplar arası fark yoktur anlamını taşıyan H_0 hipotezi red edildikten sonra gruplar arası farkın olduğu sonucuna varılır. Bu farklılığın ana nedenleri diskriminant analizi tekniğiyle ortaya çıkarılır. Bu analiz aracılığıyla elde edilen diskriminant (ayırıcı) fonksiyonları tahmin değişkenlerinin doğrusal bileşenlerinden oluşur. Diskriminant fonksiyonları gruplararası farklılığa etki eden tahmin değişkenlerinin hangileri olduğunu ortaya çıkarır. Gruplararası

farklılığa etki eden bu değişkenlere de diskriminant (ayırıcı) değişkenler adı verilir. Bir başka ifade ile diskriminant analizinin amacı, diskriminant fonksiyonları saptayıp ve bu fonksiyonlar aracılığıyla gruplar arası ayırma en fazla etki eden ayırıcı değişkenleri belirlemektir. Betimsel amaçlı bir analizdir (Ünsal, 2000). Bir başka ifade ile diskriminant analizi birimleri (bireyleri) en az hata ile ait oldukları kitlelere ayırmak için yapılan işlemler topluluğu olarak tanımlanabilir [Selim ve Sarıbay, 2003].

Diskriminant Analizi Modeli, bağımsız değişkenlerin doğrusal kombinasyonlarını içerir. Analiz sonuçlarına göre elde edilen ayırıcı değişkenler aşağıdaki yer alan fonksiyon şeklinde ifade edilir.

$$f_{km} = V_1 X_{1km} + V_2 X_{2km} + V_3 X_{3km} + \dots + V_p X_{pkm} \quad (6.1)$$

f_{km} : diskriminant fonksiyonun k.gruptaki m.birey (gözlem) için değeri

x_{ikm} : i.Değişkenin k. Gruptaki m.birey için değeri

k: kiracı hanehalkı gelir grubu (Beş farklı gelir grubu)

m: anket yapılan kiracı hanelkları (475 hanehalkı)

i:değişken sayısı (ödenen kira, aylık kredi ödeme gücü, ulaşım masrafı vb.)

v_i : Değişken katsayısı

Lojistik regresyon analizi

Lojistik regresyon analizi, son dönemlerde özellikle sosyal bilimler alanında kullanımı yaygınlaşan bir yöntemdir. Sosyal bilim araştırmalarında elde edilen sonuçlar genellikle kategorik olduğu için doğrusal regresyon modelleri kapsamında incelemek mümkün olmamaktadır. Böyle bir durumda kullanabilecek regresyon modellerinden biri lojistik regresyondur [Agresti, 1996: 103; Çokluk ve ark., 2012]. Amaçlarından birisi sınıflandırma, diğeri ise bağımlı ve bağımsız değişkenler arasındaki ilişkileri araştırmak olan lojistik regresyon analizinde, bağımlı değişken kategorik veri oluşturmakta ve kesikli değerler almaktadır. Bağımsız değişkenlerin ise hepsinin veya bazılarının sürekli ya da kategorik değişkenler olmasına ilişkin bir zorunluluk bulunmamaktadır [Çokluk vd, 2012; Işığışık, 2003:3].

İkili lojistik regresyon analizinde bağımlı değişkenler “0” ve “1” olarak atanır. “0” olarak kodlanan kategori “referans kategori” olarak adlandırılır. Hangi gruba “0” ya da “1” atanacağı önemli olmamakla birlikte, bu bilgiye analiz sonucu modele ilişkin katsayılar yorumlanırken ihtiyaç vardır. Çalışma kapsamında gelir kira oranına göre “0” olarak atanan bağımlı değişken “gelirin % 30 üstü”, “1” olarak atanan bağımlı değişken ise “gelirin %30 altıdır”. Buna göre referans kategori gelirin % 30 üstü olduğu için katsayılar, bağımsız değişkenlerin, “gelir kira oranının” gelirin %30 altı olma olasılığı üzerindeki etkisini yansıtmaktadır.

6.3.1. Kiralık konut talebi ve kiracı hanehalklarının çeşitliliği

Kiralık konut piyasasında kiralık konut talebi, kiracı hanehalklarının sosyo-demografik ve ekonomik çeşitliliği ile şekillenmektedir. Farklı sosyo-ekonomik yapıda ve yaşamlarının farklı dönemlerinde hanehalklarının ya da bireylerin kiralık konut talebi bu çeşitlilik ile ilgilidir.

Bu çeşitlilik içinde hanehalklarının yaşadıkları kiralık konutu paylaşma biçimi hanehalklarının yaşam evreleri ile yakından ilişkilidir. Yapılan anket çalışmasının sonuçlarına göre, kiracı hanehalklarının % 15’i bekarlık, % 15’i balayı ve çocuksuz yaşam evresi içindeyken, % 55’i ebeveyn döneminde, % 6’sı yaşlı ebeveyn döneminde ve % 9’u ayrılma/yalnız kalma dönemi içindedir. Bu kiracı hanehalklarının yaşam evresine göre konutu paylaşma biçimi incelendiğinde, toplamda bekarlık döneminde % 6,5’i yalnız, % 8,2’si paylaşımlı olarak konutlarını paylaşmaktadırlar. Çocuksuz yaşanan dönemde % 14, 7’si çekirdek aile olarak, % 0,4’ü geniş aile olarak konutlarını paylaşmaktadırlar. Ebeveyn döneminde % 52,6’sı çekirdek aile olarak, % 2,5’i geniş aile olarak konutlarını paylaşmaktadırlar. Yaşlı ebeveyn döneminin tamamı çekirdek aile olarak konutlarını paylaşmaktadırlar. Son olarak ayrılma/yalnız kalma döneminde ise % 3,6’sı yalnız, % 2,7’si eşinden ayrı çocukları ile ve % 2,5’i eşini kaybetmiş çocukları ile birlikte konutlarını paylaşmaktadırlar (Çizelge 6.9).

Çizelge 6.9. Kiracı hanehalklarının yaşam evrelerine göre konutu paylaşma biçimi

Kiracı Hh Yaşam Evresi	Kiracı Hanehalkı Konut Paylaşım Biçimi													
	Yalnız		Paylaşımlı		Eşinden ayrı çocukları ile		Eşini kaybetmiş çocukları ile		Çekirdek Aile		Geniş aile		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Bekarlık Dönemi	31	6,5	39	8,2	0	0,0	0,0	0,0	0	0,0	0	0,0	70	14,7
Balayı ve Çocuksuz dönem (evli)	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0	70	14,7	2	0,4	72	15,2
Ebeveyn Dönemi	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0	250	52,6	12	2,5	262	55,2
Yaşlı Ebeveyn Dönemi	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0	29	6,1	0	0,0	29	6,1
Ayrılma/Yalnız Kalma	17	3,6	0	0,0	13	2,7	12,0	2,5	0	0,0	0	0,0	42	8,8
Toplam	48	10,1	39	8,2	13	2,7	12,0	2,5	349	73,5	14	2,9	475	100,0

Kiracı hanehalklarının yaşam evreleri değerlendirildiğinde, “kiracılığın ya da kiralık konut kullanımının” hanehalklarının yaşamlarının tüm evrelerinde gözlemlendiği görülmektedir. Bekârlık döneminde konutunu yalnız ya da paylaşımlı olarak kullanan kiracı hanehalklarının büyük çoğunluğu ise 18-26 ve 27-35 yaş aralığındadır. Bununla birlikte kiracı hanehalklarının daha çok ebeveyn döneminde yığıldığı görülmektedir. Ebeveyn dönemindeki hanehalkları ağırlıklı olarak 27-35 ve 46-44 yaş aralığındadır (Çizelge 6.10).

Çizelge 6.10. Kiracı hanehalklarının yaşam evrelerine göre yaş aralıkları

Yaşam Evreleri	Yaş Aralıkları									
	18-26		27-35		36-44		45 ve üstü		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Bekarlık Dönemi	26	5,5	39	8,2	4	0,8	1	0,2	70	14,7
Balayı ve çocuksuz dönem (evli)	15	3,2	50	10,5	7	1,5	0	0,0	72	15,2
Ebeveyn Dönemi	7	1,5	107	22,5	113	24,6	35	7,4	262	56,0
Yaşlı Ebeveyn Dönemi	0	0,0	0	0,0	4	0,8	25	5,1	29	5,3
Ayrılma/Yalnız Kalma Dönemi	0	0,0	3	0,6	23	4,8	16	3,4	42	8,8
Toplam	49	10,3	199	41,9	151	31,8	76	16,0	475	100,0

Bekârlık dönemindeki kiracı hanehalklarını, öğrenci veya ailelerinden bağımsız yaşayanlar oluşturmaktadır. Bekâr kiracı hanehalklarının yaş aralıkları göz önüne alındığında çoğunluğunun ailelerinden bağımsız “ilk hanehalkı süreci” içinde

oldukları bir başka deyişle yaşamlarının ilk evrelerinde oldukları söylenebilir. Balayı çocuksuz dönem, ebeveyn dönemi, yaşlı ebeveyn dönemindeki kiracı hanehalklarının yaş aralıkları göz önüne alındığında, kiracılığın hanehalklarının ilerleyen yaşlarında daha az gözlendiği söylenebilir. Oranları değişebilse de *kiracılığın, hanehalklarının farklı yaşam evrelerinde tercih ettikleri önemli bir konut kullanım biçimi olduğu* görülmektedir.

Farklı yaşam evreleri içinde bulunan bu kiracı hanehalkları aynı zamanda farklı sosyo-demografik ve sosyo-ekonomik yapıda kiracı hanehalklarını da temsil etmektedir (Çizelge 6.11; Çizelge 6.12).

Çizelge 6.11. Kiracı hanehalklarının geliri ile sosyo-demografik değişkenlerin ilişkisi

Sosyo-Demografik Değişkenler		Hh Gelir Grupları										Ki-Kare Testi	
		1 200 TL ve altı		1 201 – 1 900 TL		1 901 – 2 600 TL		2 601 – 3 300 TL		3 301 TL ve üstü		Ki Kare	p
		Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%		
Yaş aralıkları	18-26	15	24,6	17	16,3	11	10,3	4	8,3	2	1,3	43,324	0,000*
	27-35	28	45,9	42	40,4	43	40,2	17	35,4	69	44,5		
	36-44	8	13,1	29	27,9	42	39,3	16	33,3	56	36,1		
	45 ve üstü	10	16,4	16	15,4	11	10,3	11	22,9	28	18,1		
	Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0		
Yaşam Evresi	Bekarlık Dönemi	10	16,4	20	19,2	20	18,7	6	12,5	14	9	34,418	0,005*
	Çocuksuz dönem(evli)	9	14,8	8	7,7	21	19,6	3	6,3	31	20		
	Ebeveyn Dönemi	29	47,5	60	57,7	55	51,4	25	52,1	93	60		
	Yaşlı Ebeveyn Dönemi	5	8,2	8	7,7	3	2,8	8	16,7	5	3,2		
	Ayrılma/Yalnız Kalma Dönemi	8	13,1	8	7,7	8	7,5	6	12,5	12	7,7		
	Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0		

*p<0,05

Kiracı hanehalklarının gelir ile sosyo-demografik özellikleri arasındaki ilişki incelendiğinde, kiracı hanehalklarının geliri ile yaşı arasında istatistiksel olarak

anlamli bir ilişki bulunmaktadır. Geliri 1 200 TL den az olanlar çoğunlukla 18-26 ve 27-35 yaş grubunda iken geliri 3 301 TL ve üstü olanlar çoğunlukla 27-35, 36-44 ve 45 yaş üstü grubundadır. Gelir ile yaşam evresi arasında da istatistiksel olarak anlamli ilişki bulunmaktadır. Farklı gelir gruplarındaki kiracı hanehalklarının büyük çoğunluğunu ebeveyn dönemi (ekirdek aile) yaşam evresindeki kiracı hanehalkları oluşturmaktadır (izelge 6.11).

Çizelge 6.12’de farklı statü, meslek ve gelirlerde yer alan kiracı hanehalkları görülmektedir. Kiracı hanehalklarının geliri ile hanehalkı reisi eğitim durumu, işteki statüsü, şu anda yaptığı iş-mesleği arasında istatistiksel olarak anlamli bir ilişki bulunmamaktadır. Buna karşın gelir ile hane halkı reisinin çalışma durumu ve çalışan kişi sayısı arasında istatistiksel olarak anlamli ilişki bulunmaktadır. Geliri 1 200 TL’ den az olanlar içerisinde çalışmayanların oranları %26,2 iken geliri 3 301 TL ve üstü olanlar içerisinde çalışmayanların oranları %7,7’dir. Bunun temel nedeni geliri 1 200 TL’ den az olanlarda çalışmayan emekli, ev hanımı ve ğrenci kiracı hanehalklarının yer alması ve çoğunlukla hanede 1 kişinin çalışıyor olmasıdır. Geliri 2 601 – 3 300 TL arası ve 3 301 TL ve üstü olan hanehalklarında çoğunlukla 2 kişi çalışmaktadır. Ayrıca profesyonel meslek gruplarının ve st düzey yöneticilerin ve niversite mezunlarının bu gelir gruplarında ağırlık kazandığı görülmektedir (izelge 6.12).

Çizelge 6.12. Kiracı hanehalklarının geliri ile sosyo-ekonomik değişkenlerin ilişkisi

Sosyo-Ekonomik Değişkenler		Hh Gelir Grupları										Ki-Kare Testi	
		1 200 TL ve altı		1 201 – 1 900 TL		1 901 – 2 600 TL		2 601 – 3 300 TL		3 301 TL ve st		Ki Kare	p
		Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%		
Hanede alışan kişi sayısı	0	16	26,2	14	13,5	4	3,7	4	8,3	8	5,2	84,978	0,000
	1	41	67,2	70	67,3	69	64,5	19	39,6	61	39,4		
	2	4	6,6	20	19,2	34	31,8	25	52,1	86	55,5		
	Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0		
Hanehalkı Reisi alışma Durumu	alışmıyor	16	26,2	17	16,3	9	8,4	8	16,7	12	7,7	16,762	0,002
	çalışıyor	45	73,8	87	83,7	98	91,6	40	83,3	143	92,3		
	Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0		

Çizelge 6.12. (Devam) Kiracı hanehalklarının geliri ile sosyo-ekonomik değişkenlerin ilişkisi

Sosyo Ekonomik Değişkenler		Hh Gelir Grupları										Ki-Kare Testi	
		1 200 TL ve altı		1 201 – 1 900 TL		1 901 – 2 600 TL		2 601 – 3 300 TL		3 301 TL ve üstü		Ki Kare	p
		Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%		
Çalışan Hanehalkı reislerinin statüsü	Ücretli	43	95,6	82	94,3	83	84,7	32	80	106	74,1	-	-
	İşveren	0	0	0	0	0	0	2	5	8	5,6		
	Kendi hesabına	2	4,4	4	4,6	15	15,3	6	15	29	20,3		
	Günderlik Çalışan	0	0	1	1,1	0	0	0	0	0	0		
	Toplam	45	100,0	87	100,0	98	100,0	40	100,0	143	100,0		
Hanehalkı reislerinin şuan yaptığı iş	İşçi	23	37,7	32	30,8	27	25,2	6	12,5	7	4,5	-	-
	Memur	2	3,3	20	19,3	17	15,9	10	20,8	18	11,6		
	Profesyonel Meslek Grupları (Doktor, Avukat vb.)	0	0	0	0	8	7,5	10	20,8	75	48,4		
	Şahsi hizmet.(Temizlik elemanı, garson, kuaför vb.)	17	27,9	20	19,2	18	16,8	4	8,3	0	0		
	Ticaret ve satış personeli	3	4,9	12	11,5	22	20,6	8	16,7	26	16,8		
	Üst düzey yönetici	0	0	0	0	0	0	0	0	15	9,7		
	Yardımcı personel (Teknisyenvb.)	0	0	3	2,9	6	5,6	2	4,2	2	1,3		
	Emekli	5	8,2	7	6,7	3	2,8	8	16,7	11	7,1		
	Öğrenci	6	9,8	9	8,7	3	2,8	0	0	0	0		
	Ev hanımı	5	8,2	1	1	3	2,8	0	0	1	0,6		
	Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100	155	100,0		

*p<0,05

Görüldüğü gibi söz konusu ilişkiler her gelir grubunu temsil eden ve büyük bir çoğunluğu ebeveyn yaşam evresindeki kiracı hanehalklarının kiralık konut piyasası içindeki çeşitliliğini vurgulamakla kalmıyor, kiralık konutun tüm gelir gruplarınca tercih edilebilen bir kullanım biçimi olduğunu da vurgulamaktadır. Bu aynı zamanda kiracılığın her sosyo-ekonomik yapı içinde yer aldığını ve *gelirin kiracılıkta tek belirleyici olmadığını* göstermektedir.

Farklı gelir grubu kiracı hanehalklarını birbirinden ayıran temel değişkenler

Kiracı hanehalkları gelirden bağımsız olarak farklı yaşam evreleri ile temsil edilmektedir. Farklı sosyo-demografik ve ekonomik özellikleri ile bu kiracı hanehalkları aynı zamanda farklı gelir grupları içinde yer almaktadır. Bunların bütünü kiracı hanehalklarının çeşitliliğini oluşturmaktadır. Bu nedenle farklı gelir gruplarına sahip kiracı hanehalklarının farklılaşan özelliklerinin belirlenmesi

önemlidir. Bu çerçevede kiracı hanehalklarının yer aldığı farklı gelir gruplarını birbirinden ayırmada en fazla etki eden ayırıcı temel değişkenler diskriminant analizi ile belirlenmiştir. Analizlerin birkaç kez yapılması sonucu açıklayıcı olmayan değişkenler elenmiştir. Değişken sayısı 14'e indirilerek veri seti iyileştirilmiştir (Çizelge 6.13).

Çizelge 6.13. Diskriminant analizinde yer alan değişken ve tanımları

Değişken	Tanım
Hh Yaşı	Hanehalkı üyesi(anket yapılan) yaşı
Ödenilen Aylık Kira	Ödenilen aylık kira (TL)
Toplam Ulaşım Masrafı	Hanehalkının, ev-iş, konut ve diğer aktivitelere yönelik aylık toplam ulaşım masrafı (TL)
Binanın Yaşı	Hanehalkının şu anda oturduğu binanın yaşı
Hh reisinin Konut-İş Mesafe	Hh reisinin “konut-iş yeri” mesafesi (km)
Hanede Çalışan Kişi Sayısı	Hanede çalışan kişi sayısı
Özel Araç Sayısı	Hanehalkının sahip olduğu özel araç sayısı
Aylık Kredi Ödeme Gücü	Hanehalkının aylık ödeyebileceği kredi miktarı (TL)
Konutun Oda Sayısı	Konutun oda sayısı (banyo, tuvalet, mutfak hariç)
Konut Büyüklüğü	Konut büyüklüğü (m ²)
Toplam Hareketlilik Sayısı	Bağımsız bir hanehalk olduktan sonra hanehalkı üyesinin yaşamları boyunca gerçekleştirdiği toplam hareketlilik (yer değiştirme) sayısı
Kent Merkezine Yakınlık	Hanehalklarının yaşadıkları konutun kent merkezine yakınlığı(km)
Yıllık Kira Artış Oranı	Hanehalklarının yıllık kira artış oranı
Sahip Olunan Konut Sayısı	Hanehalklarının sahip oldukları konut sayısı

Diskriminant analizinde, Wilk's Lambda değeri (0 ile 1 arasında) değeri ne kadar küçük olursa, değişken diskriminant fonksiyonuna o kadar fazla katkıda bulunur. Buna göre diskriminant fonksiyona katkıda bulunan değişkenler en fazla katkı sağlayandan en az katkı sağlayana doğru sıralanışı (gelir grupların ayrıştırılmasındaki en etkili değişkenlerden en az etkili değişkenlere doğru sıralanışı) şu şekildedir³⁷ (Çizelge 6.14):

- Aylık Kredi Ödeme Gücü(*Wilks' Lambda Katsayısı=0,365*)
- Ödenilen Aylık Kira(*Wilks' Lambda Katsayısı=0,416*)

³⁷ Ödenilen aylık kira, toplam ulaşım masrafı, şu anda oturulan binanın yaşı, hanede çalışan kişi sayısı, özel araç sayısı, aylık kredi ödeme gücü, konut büyüklüğü, toplam hareketlilik sayısı açısından gelir grupları arasında anlamlı düzeyde fark bulunmaktadır ($p<0,05$).

- Özel Araç Sayısı(*Wilks' Lambda Katsayısı=0,558*)
- Toplam Ulaşım Masrafı(*Wilks' Lambda Katsayısı=0,563*)
- Konut Büyüklüğü(*Wilks' Lambda Katsayısı=0,837*)
- Hanede Çalışan Kişi Sayısı(*Wilks' Lambda Katsayısı=0,904*)
- Binanın Yaşı(*Wilks' Lambda Katsayısı=0,910*)
- Toplam Hareketlilik Sayısı(*Wilks' Lambda Katsayısı=0,915*)

Çizelge 6.14. Wilks' lambda grup ortalamalarının eşitliği testi

Değişkenler	Wilks' Lambda	F	sd1	sd2	p
Hh Yaşı	0,975	0,904	4	140	0,464
Ödenilen aylık kira	0,416	49,119	4	140	0,000*
Toplam Ulaşım Masrafı	0,563	27,169	4	140	0,000*
Şu anda oturduğunuz Binanın Yaşı	0,910	3,473	4	140	0,010*
Hh reisinin KONUT-İŞ Mesafe	0,960	1,453	4	140	0,220
Hanede çalışan kişi sayısı	0,904	3,717	4	140	0,007*
Özel araç sayısı	0,558	27,739	4	140	0,000*
Aylık kredi ödeme gücü	0,365	60,890	4	140	0,000*
Konutun Oda Sayısı	0,952	1,775	4	140	0,137
Konut Büyüklüğü	0,837	6,796	4	140	0,000*
Toplam hareketlilik sayısı	0,915	3,243	4	140	0,014*
Kent Merkezine Yakınlık	0,948	1,905	4	140	0,113
Yıllık Kira artış oranı	0,960	1,444	4	140	0,223
Sahip olunan konut sayısı	0,999	0,052	4	140	0,995

*p<0,05

Çizelge 6.15'de görüldüğü gibi 14 değişken arasından 8 değişken (ödenilen aylık kira, toplam ulaşım masrafı, şu anda oturan binanın yaşı, hanede çalışan kişi sayısı, özel araç sayısı, aylık kredi ödeme gücü, konut büyüklüğü, toplam hareketlilik sayısı) farklı gelir gruplarındaki kiracı hanehalklarının ayrışmasında etkilidir. Buna göre bu değişkenlerin farklı gelir gruplarındaki kiracıları ayırmaya katkısı katsayılarla ifade edilmektedir (Çizelge 6.15). Çizelge 6.15'de büyük rakamlar büyük katkıyı, küçük rakamlar ise düşük katkıyı göstermektedir ve katsayı işaretinin ise özel bir anlamı yoktur. Bu çerçevede grupları ayırmaya en fazla katkısı bulunan değişkenin aylık kredi ödeme gücü olduğu görülmektedir.

Özetle, diskriminant analizi sonucunda ortaya çıkan fonksiyonda da görüldüğü gibi farklı gelir grubundaki kiracı hanehalklarını, ayırmada en fazla katkıda bulunan değişken ev sahibi olmayı düşünen kiracı hanehalklarının aylık kredi ödeme gücüdür. Daha sonra ödenilen aylık kira ve toplam ulaşım masrafı değişkeni gelmektedir. Bu değişkenler ile gelir arasında anlamlı fark vardır (EK-6). Bu, gelir yükseldikçe aylık kredi ödeme gücü, ödenen kira ve toplam ulaşım masrafının da yükseldiğini göstermektedir. Buna göre gelir ile ödenilen aylık kira ve ödenilen kira ile toplam ulaşım masrafının birbirleri ile olan pozitif yönlü güçlü ilişkisi göz önüne alındığında farklı gelir gruplarının farklı alt piyasaları temsil ettiği söylenebilir (Çizelge 6.17 ve 6.18).

Çizelge 6.17. Kiracı hanehalklarının aylık toplam geliri ile ödenilen kira arasındaki korelasyon

Hanenin aylık toplam geliri	Korelasyon katsayısı (r) ve p değeri	Ödenen aylık kira
	r	,901
	p	0,000*
	n	475

*p<0,05

Çizelge 6.18. Kiracı hanehalklarının ödedikleri aylık kira ile toplam ulaşım masrafı arasındaki korelasyon

Hanenin aylık toplam geliri	Korelasyon katsayısı (r) ve p değeri	Ödenen aylık kira
	r	,901
	p	0,000*
	n	475

*p<0,05

Yukarıdaki değişkenler kadar etkili olmasa da özel araç sayısı, hanede çalışan sayısı, konut büyüklüğü, şu anda oturulan binanın yaşı ve toplam hareketlilik sayısı, farklı gelir gruplarını ayırmada katkıda bulunan değişkenlerdir. Bu çerçevede özel araç sayısı, hanede çalışan sayısı, konut büyüklüğü gelir yükseldikçe yükselmektedir (EK-6). Ancak şu anda oturulan binanın yaşı ve toplam hareketlilik gelirin yükselmesinden bağımsız olabilmektedir. Örneğin şu anda oturulan konutun bulunduğu bina yaşının yüksek olması, daha düşük gelir grubunun oturduğunu gösteremediği gibi oturulan konutun bulunduğu bina yaşının genç olması da daha üst

gelir grubunun oturduğunu anlamına gelmemektedir. Örneğin kent merkezi ve yakın çevresindeki konut alanlarının ya da mahallelerin tarihsel geçmişine bağlı olarak binaların yaşı 25 yıl ve üzeri olabilmektedir (EK-7). Buna karşın bu konut alanları ya da mahalleler göreceli olarak kentin prestijli alanları olabilmektedir. Bunun tam tersi de olabilir. Toplam hareketlilik sayısı ise kiracı hanehalklarının gelirlerine göre değişebileceği gibi bulunduğu yaşam evresine, beklentilerine ve gereksinimlerine göre de değişebilmektedir.

Bu bulgulara bağlı olarak, tüm gelir grupları içindeki kiracı hanehalklarının büyük çoğunluğunun ebeveyn döneminde olduğu düşünüldüğünde *yaşam evrelerinin kiracı hanehalklarının çeşitliliğini sunduğu, ancak gelir ve gelire bağlı değişkenlerin de kiracı hanehalklarını birbirinden ayırmada etkili olduğu* görülmektedir.

6.3.2. Kiralık konut sunumu, kiracı hanehalklarının hareketliliği

Kiracı hanehalklarının hareketliliği kiracılığın esnekliğinin belirlenebilmesi açısından önemlidir. Bu nedenle öncelikle kiracı hanehalklarının tüm yaşamları süresince değişen konut kullanım biçimi, hareketliliği ve nedenleri ele alınacaktır. Daha sonra ise kiracı hanehalklarının şu anda yaşadıkları konuttan bir önceki konut ve mahalleden ayrılma nedenleri ve şu anda yaşadıkları konut ve mahalleyi tercih etme nedenleri ele alınmaktadır.

Anket yapılan kiracı hanehalklarının % 34,7'si şu anda kiracı olup bundan önce aileleriyle birlikte yaşayan bağımsız olmayan hanehalklarıdır. Bu hanehalkları tüm yaşamları boyunca şu ana kadar toplam “bir hareketlilik” içinde bulunmuşlardır. Bağımsız bir hanehalkı olduktan sonra ise hanehalklarının % 22,9'u “toplam iki”, % 29,5'i “toplam üç”, % 11,8'i “toplam dört” ve son olarak %1'i ise “toplam beş” hareketlilik içinde olmuşlardır. Birden fazla hareketliliğe sahip bu hanehalklarının %9'u hayatlarının “bir döneminde” ev sahibi olmuşlardır ya da hala ev sahibi olup farklı nedenlere dayanarak şu anda kiracı hanehalkı olarak yaşamaktadırlar (Çizelge 6.19).

Çizelge 6.19. Bağımsız bir hanehalkı olduktan sonra kiracıhanehalklarının hareketlilik sayısı ve konut kullanım biçimi

Toplam Hareketlilik Sayısı	Hareketlilik İçinde Değişen Konut Kullanım Biçimi K: Kiracı E: Ev sahibi	Toplam Hareketlilik % Oran		Toplam Hanehalkı Sayısı	
1	K	34,7	34,7	165	165
2	K-K	18,3	22,9	87	109
	E-K	4,6		22	
3	K-K-K	26,1	29,5	124	140
	K-E-K	1,7		8	
	E-K-K	1,7		8	
4	K-K-K-K	11,2	11,8	53	56
	E-K-K-K	0,4		2	
	K-K-E-K	0,2		1	
5	K-K-K-K-K	0,8	1,0	4	5
	K-K-K-E-K	0,2		1	
Toplam		100,0	100,0	475	100,0

Farklı hareketlilik sayıları içindeki kiracı hanehalklarının bağımsız bir yaşam sürmeye başladıktan sonra farklı nedenlere bağlı olarak hem hareketlilik sayısı hem de konut kullanım biçimi değişebilmektedir. Bu nedenlerin belirlenmesi kiracılığın esnekliğini ortaya koymanın yanı sıra konut değiştirmede etken olan temel özellikleri de ortaya koymaktadır.

Çizelge 6.20’ de yaşamları süresince “5, 4, 3, 2, 1” gibi farklı hareketlilik sayısı içindeki tüm kiracı hanehalklarının “bağımsız bir hanehalkı” olarak “ilk hareketliliklerine” neden olan değişkenler görülmektedir. Buna göre kiracı hanehalklarının ilk hareketliliklerinde etkili olan en temel neden % 84 oranla evlenmedir. Bunu % 6 oranla bağımsız yaşama isteği takip etmektedir. Düşük oranlarda da iş, tayin ve eğitim-öğrenim etkili olmaktadır. Medeni durumdaki değişim kiracı hanehalklarının “ilk hareketliliğine” neden olan en belirleyici değişkendir. *Bu verilere dayalı olarak kiracı hanehalklarının ilk hareketliliklerinde hanehalkı özellikleri ile ilişkili olarak sosyo-demografik ve sosyo-ekonomik değişimlerin etkili olduğu görülmektedir.*

Çizelge 6.20. İlk bağımsız hanehalkı olduktan(ilk hareketlilik) sonra konut kullanım biçimi ve konut değiştirme nedenleri

İlk Hareketlilik Nedenleri			İlk Hareketlik (Sayı)						
			5	4	3	2	1	Toplam Sayı	Toplam Oran (%)
Hanehalkı Özellikleri	Sosyo-Demografik	Evlenme	5	54	130	98	112	399	84,0
		Hh büyüme ve küçülme	-	-	-	-	-	-	-
		Boşanma	-	-	-	-	-	-	-
		Ara Toplam	5	54	130	98	112	399	84,0
	Sosyo-Ekonomik	Eğitim	-	-	1	1	17	19	0.4
		İş, tayin	-	2		8	19	29	0.6
		Bağımsız yaşama isteği	-	-	9	2	17	28	6,0
		Ara Toplam		2	10	11	53	76	1,6
Konut Özellikleri	Yapısal özellikler, Fiziki Konum	Konutun büyüklüğü, ısınması, konforu, konumu, alt yapı, donatılar vb.	-	-	-	-	-	-	-
	Sosyal Konum	Konutun aile akrabalara yakınlığı	-	-	-	-	-	-	-
	Ekonomik Erişebilirlik	Kira aidat ödeme zorluğu	-	-	-	-	-	-	-
		Ara Toplam							
Zorunlu Nedenler	Diğer	Evin yıkılması, ev sahibi ile anlaşamama, evden çıkarılma	-	-	-	-	-	-	-
		Ara Toplam	-	-	-	-	-	-	-
Toplam			5	56	140	109	165	475	100,0

Çizelge 6.21’de ise hanehalklarının ikinci hareketliliğinde sosyo-ekonomik ve sosyo-demografik değişimlerin etkili olduğu görülmektedir. Sosyo-demografik değişimlerin %1’i evlenme, % 8’i hanehalkının büyümesi ya da küçülmesi (çocukların doğması ya da yaşlı aile büyüklerinin haneye katılarak hanehalkının büyümesi ya da çocukların ayrılması, aileden birinin kaybı gibi küçülmesi) ve % 3’ü boşanmadır. Sosyo-ekonomik değişimlere bağlı hareketliliğin nedeni ise % 6 oranla iş-tayindir. *Kiracı hanehalklarının ikinci hareketliliğinde asıl belirleyici olan nedenler konut özellikleri ile ilgilidir.* Bunun % 41’i ekonomik erişebilirlik ile ilgili kira-aidat ödeme zorluğu, % 27’si konutun büyüklüğü, konforu, ısınması, konumu gibi konutun yapısal ve fiziki konumuna ve son olarak %1’i konutun sosyal ilişkilere dayalı konumu ile ilgilidir. Ayrıca kiracı hane halklarının toplamda % 13’ünün evinin yıkılması, ev sahibi ile anlaşamamak gibi zorunlu nedenlere bağlı olarak ikinci hareketliliğe yöneldiği görülmektedir (Çizelge 6.21).

Çizelge 6.21. İkinci hareketliliğe geçişte, konut kullanım biçimi ve konut eğitirme nedenleri

İkinci Hareketlilik Nedenleri			İkinci Hareketlilik					
			5	4	3	2	Toplam (Sayı)	Toplam Oran(%)
Hanehalkı Özellikleri	Sosyo- Demografik	Evlenme		1	3		4	1,0
		Hh büyüme ve küçülme		8	18		26	8,0
		Boşanma		1	7		8	3,0
		Ara Toplam		10	28		38	12,0
	Sosyo- Ekonomik	Eğitim						
		İş, tayin		4	16		20	6,0
		Bağımsız yaşama isteği						
		Ara Toplam		4	16	2	20	6,0
Konut Özellikleri	Yapısal özellikler, Fiziki Konum	Konutun büyüklüğü, ısınması, konforu, konumu, alt yapı, donatılar vb.	1	19	61	3	84	27,0
		Sosyal Konum	Konutun aile akrabalara yakınlığı		2	1		3
	Ekonomik Erişebilirlik	Kira aidat ödeme zorluğu	3	7	13	103	126	41,0
		Ara Toplam	4	28	74	106	213	69,0
		Zorunlu Nedenler	Diğer	Evin yıkılması, ev sahibi ile anlaşamama, evden çıkarılma	1	14	21	3
Ara Toplam		14			3	39	13,0	
Toplam			5	56	140	109	310	100,0

Çizelge 6.22 incelendiğinde, kiracı hanehalklarının % 1,9'u hanehalkının büyümesi ve küçülmesi, % 2, 2'si boşanma gibi toplamda % 4,1 sosyo-demografik nedenlerle, % 2,2'si ise iş tayin gibi sosyo-ekonomik nedenlerle üç ve üzeri hareketliliklerini gerçekleştirmektedirler. Konut özelliklerine ilişkin faktörler ise % 91,2 oranında etkili olmaktadır. Bu oranın % 0,4'ü konutun sosyal ilişkilere bağlı konumu ile ilgili, % 15,4'ü konutun yapısal özellikleri, fiziki konumu ile ve % 74,5'i ekonomik erişebilirliği ile ilgili nedenlerdir. Üç ve üzeri hareketlilikte de, ikinci hareketlilikte olduğu gibi birinci hareketlilikten farklı olarak özellikle konutun ekonomik erişebilirliği konutun yapısal özellikleri ve fiziki konumu gibi "konut özelliklerine ilişkin nedenlerin" öne çıktığı görülmektedir.

Çizelge 6.22. Üç ve üzeri hareketliliğe geçişte, konut kullanım biçimi ve konut değiştirme nedenleri

Üç ve Üzeri Hareketlilik Nedenleri			Üç ve üzeri hareketlilik		
			Toplam Sayı	Toplam Oran(%)	
Hanehalkı Özellikleri	Sosyo-Demografik	Evlenme			
		Hh büyüme ve küçülme	5	1,9	
		Boşanma	6	2,2	
		Ara Toplam	11	4,1	
	Sosyo-Ekonomik	Eğitim			
		İş, tayin	6	2,2	
		Bağımsız yaşama isteği			
		Ara Toplam	6	2,2	
Konut Özellikleri	Yapısal özellikler, Fiziki Konumu	Konutun büyüklüğü, ısınması, konforu, konumu, alt yapı, donatılar vb.	41	15,4	
	Sosyal Konum	Konutun aile akrabalara yakınlığı	1	0,4	
	Ekonomik Erişebilirlik	Kira aidat ödeme zorluğu	199	74,5	
		Ara Toplam	241	91,2	
Zorunlu Nedenler	Diğer	Evin yıkılması, ev sahibi ile anlaşamama, evden çıkarılma	9	3,4	
		Ara Toplam	9	3,4	
Toplam			267	100,0	

Görüldüğü gibi kiracı hanehalklarının hareketliliğini sağlayan nedenler farklı olmakla birlikte “*kiracılığın bu hareketliliğe izin veren bir yapıda*” olması “*kiracılığın esnek bir kullanım biçimi olduğu*” göstermektedir. Bununla birlikte kiracı hanehalklarının farklı sayılardaki hareketlilik nedenleri genel olarak değerlendirildiğinde, *ilk hareketliliklerinde* (genellikle yaşamlarının ilk evreleri) ve *kısmen ikinci hareketliliklerinde* medeni durumdaki değişim, iş, tayin, eğitim gibi sosyo-demografik ve ekonomik değişimlere bağlı olarak *hane halkı özelliklerinin belirleyici olduğu* görülmektedir. *Hareketlilik sayısı arttıkça konutun büyüklüğü, ısınması, konforu, konumu, gibi yapısal özelliklerinin yanı sıra en fazla konutun ekonomik erişebilirliğinin belirleyici olduğu* görülmektedir.

6.3.3. Kiralık konut piyasası, mekan ve kiracı hanehalkları

Kiracı hanehalklarının yaşadıkları mahallelelerin kent içindeki konumu, kent merkezine yakınlığı, alışveriş merkezlerine yakınlık, iş yerine yakınlık, kentsel

hizmetlerin varlığı niteliği, kira değerleri kiralık konut piyasasında mekanın etkisi çerçevesinde ele alınmaktadır. Bu özellikler örneklem içinde yer alan mahallelerin kiralık konut arzını temsil etmektedir. Yukarıda çeşitliliği ifade edilen kiracı hanehalklarının talebi (sosyal, ekonomik, fiziksel) bu arza göre şekillenmektedir. Bir başka ifade ile kiralık konut tercihinde sosyo-mekansal özellikler belirleyicidir.

Kiracı hanehalklarının konutlarının kent içerisindeki konumları

Örneklem içinde yer alan Altındağ ilçesine bağlı Aydınlikevler, Güneşevler ve Keçiören ilçesine bağlı İncirli, Tepebaşı mahalleleri kentin kuzeyinde yer almaktadır. Çankaya ilçesine bağlı Ayrancı, Bahçelievler ve Emek mahalleleri ise günümüzde kentin merkez ve yakın çevresinde yer alan merkezin işlevlerinin sıçradığı mahallelerdir. Mamak ilçesinde yer alan Abidinpaşa ve Mutlu mahalleleri ise kentin doğusunda yer almaktadır. Sincan ilçesine bağlı Fatih ve Etimesgut ilçesine bağlı Kâzımkarabekir Mahallesi kentin batısında yer almaktadır (Bkz. Harita 6.1).

Kiracı hanehalklarının yaşadıkları bu mahallelerin kent merkezi ile aralarındaki mesafe ele alındığında, Ayrancı, Abidinpaşa, Bahçelievler-Emek mahallelerinin kent merkezine 6 km'den daha yakın oldukları görülmektedir. Güneşevler, Mutlu mahallelerinin kent merkezi ile arası 6-11 km, Tepebaşı, İncirli mahallelerinin 11-15 km, Ahmet Taner Kışlalı, Kuru mahallelerinin 16 -20 km ve Fatih, Kazımkarabekir mahallelerinin 20 km ve üzeridir (Çizelge 6.23).

Çizelge 6.23. Mahallerin kent merkezine (Kızılay) yaklaşık yakınlığı (km)

Kent Merkezine Mesafe km	Mahalle Adı
6 km'den az	Ayrancı, Abidinpaşa, Bahçelievler-Emek
6-10 km	Aydınlikevler, Güneşevler, Mutlu
11-15 km	Tepebaşı, İncirli
16-20 km	Ahmet Taner Kışlalı, Kuru
20 km üzeri	Fatih, Kazımkarabekir

Ankara'da planlama süreçleri ve konut alanları gelişim süreçleri göz önüne alındığında, Çankaya İlçesi'ne bağlı Ayrancı, Bahçelievler-Emek mahalleleri 1940'lı

yıllardan itibaren gelişmeye başlamış ve günümüzde kent merkezine yakın ve merkezin işlevlerinin sıçradığı mahalleler durumundadır. Günümüzde kentin geneline göre en yüksek satılık ve kiralık konut değerlerine sahip bu mahalleler geçmişten günümüze çoğunlukla orta, orta üst ve üst gelir gruplarının tercih ettiği mahalleler olmuştur.

Altındağ ilçesi, Ankara'nın başkent olmasının ardından hızla artan nüfus süreci içinde geçmişten günümüze, tarihi konut alanlarını da içine alan, gecekondular alanlarının yoğunluk kazandığı ve özel girişimcilerin çok tercih etmediği, bu nedenle özellikle TOKİ 'nin yer aldığı dönüşüm süreçlerine konu olan bir ilçedir. Geçmişten günümüze ilçe çoğunlukla alt ve kısmen orta gelir gruplarının tercih ettiği bir ilçe olmuştur. Bu ilçede yer alan Güneşevler özellikle 1965 sonrası gecekondular alanları ile gelişim göstermiştir. Günümüzde Güneşevler dönüşüm süreçleri ile hızla ruhsatlı konut alanlarına dönüşmüş bir mahalledir. Altındağ ilçesine bağlı bir başka mahalle ise Aydınlıkevler'dir. Aydınlıkevler 1950-1970'li yıllarda ağırlıklı olarak kooperatif konut alanları ile gelişme göstermiştir. Bu bakımdan tarihsel süreç içerisinde ilçenin genel yapısından daha farklı bir yapı içindedir. Daha çok orta gelir grubu ve kısmen alt gelir gruplarının tercih ettiği bir mahalledir. Bu mahalle Dışkapı Hastanesi ve Ankara Üniversite'sinin bazı fakülteleri gibi önemli kamu alanları ile Altınpark gibi önemli kentsel yeşil alanlarla çevrelenmiştir.

Mamak ilçesi 1930'lu yıllardan sonra gecekondulaşmaya başlayan hala gecekondular alanlarının yoğunluk kazandığı ve Altındağ ilçesi gibi dönüşüm süreçlerine konu olan bir ilçedir. Bu ilçede yer alan Abindinpaşa Mahallesi 1965 yılı itibariyle gecekondular alanları ile gelişim göstermiştir. Ancak günümüzde kent merkezine yakın önemli hastane, üniversite ve askeri kamu alanlarına yakın bir konumda ruhsatlı konut alanlarına dönüşmüş bir mahalledir. Bu nedenle ilçenin diğer mahallelerine göre daha yüksek satılık ve kiralık konut değerlerine sahip, orta ve kısmen alt gelir gruplarınca tercih edilen bir mahalledir. Buna karşın İlçe'de yer alan Mutlu Mahallesi ise hem ruhsatlı hem de ruhsatsız konut alanlarını bir arada barındıran daha çok düşük gelir gruplarının tercih ettiği bir mahalledir.

1966 yılında Altındağ ilçesine bağlanan Keçiören 1984 yılında ilçe olmuştur. 1950’li yıllardan itibaren gecekondular ve apartmanlar yapılmaya başlamıştır. Bu ilçeye bağlı İncirli ve Tepebaşı mahalleleri de bu süreç içerisinde gecekonduların ağırlık kazandığı mahalleler olarak gelişim göstermişlerdir. Bu mahallelerde ruhsatlı konut alanlarına dönüşüm 1990’lı yıllardan sonra yapsat süreçleri ile gelişmiştir. Konut ve çevresi açısından olumlu olanakları sunmaktan uzak kalmışlardır.

Çankaya ilçesine bağlı Ayrancı, Bahçelievler-Emek mahalleleri ise Cumhuriyet dönemi sonrası 1930’lar ve 1940’larda gelişim gösteren mahalleleridir. Mahallelerde yer alan konut alanlarının çoğunluğu 30 yaşın üzerindedir. Oluşumundan bu yana orta-üst ve üst gelir gruplarınca tercih edilen bu mahalleler geçmişin bu izlerini hala taşımakta ve hala kentin görelisi olarak prestij konut alanları olarak görülmektedir. Merkeze yakın bir konumda olan bu mahalleler alışveriş, ulaşım hizmetleri açısından kolaylıkları sağlayan mahallelerdir. Bununla birlikte kent merkezine yakınlığı bu mahallelerin çevrelerinde yer alan üniversite öğrencilerince de tercih edilmelerine sebep olmaktadır.

Yenimahalle ilçesinde yer alan (2012 Aralık itibariyle Çankaya ilçesine bağlanan) A.Taner Kışlalı ve Kuru mahalleleri ise kentin güneybatısında, Çayyolu bölgesinde yer almaktadır. 1990 Nazım plan stratejileri ile artan araç sahipliğine dayalı olarak kent merkezindeki orta ve üst gelir gruplarına yönelik kooperatiflerle gelişme göstermiştir. Ancak süreç içerisinde Eskişehir yolu aksı üzerindeki tüm gelişmelerle birlikte bu bölge içinde yer alan mahalleler en fazla spekülasyona uğrayan ve orta üst ve üst gelir gruplarınca tercih edilen mahalleler olmuştur. Sincan ilçesi Fatih mahallesi de benzer biçimde 1990 nazım plan stratejilerinin batı koridoru aksınca gelişimini hedefleyen Sincan Gecekondu Önleme Bölgeleri ve Sincan Organize Sanayi Bölgesi gibi önemli odaklarla gelişmeye açılmıştır. Fatih mahallesi gecekondu önleme bölgeleri, alt ve orta gelirliilere yönelik uygulamalardır.

Etmesgut ilçesi³⁸ Ankara-Sincan karayolu ile Ankara İstanbul demiryolu aksında

³⁸ Eryaman ve Yaprıcak Bölgesinde Başbakanlık Toplu Konut İdaresince Etaplar halinde hızlı yapılaşma,

kentin batısında yer alan 1950’li yıllarda aldığı göç ile gecekondulaşan alanlarının yer aldığı ancak günümüzde neredeyse tamamının ruhsatlı konut alanlarına dönüştüğü bir bölgedir. İlçede yer alan Kazımkarabekir Mahallesi ilçesinin eski mahallelerinden olup daha çok alt gelir grubunun tercih ettiği bir mahalledir.

Özetle, örneklem içinde kent merkezine en uzak noktalarda yer alan Eskişehir yolu aksındaki Ahmet Taner Kışlalı, Kuru mahalleleri, İstanbul aksındaki Fatih ve Kazımkarabekir mahalleleri planlama süreçleri ile farklı gelir gruplarına yönelik hedeflenerek gelişim göstermiş mahallelerdir. Günümüzde Ahmet Taner Kışlalı ve Kuru mahalleleri kentin genelinde en yüksek satılık ve kiralık konut değerlerine sahip mahalleler iken Fatih ve Kazımkarabekir mahalleleri ise kentin en düşük satılık ve kiralık konut değerlerine sahiptir.

Kentin tarihsel gelişim süreci içinde planlama süreçlerine ve konut alanları gelişimine bağlı olarak kent merkezine daha yakın Abidinpaşa, Mutlu, Güneşevler, İncirli, Tepebaşı gibi geçmişte gecekondulaşan alanlarının da yer aldığı kent geneli içinde satılık ve kiralık konut kira değerlerinin daha düşük olduğu görece olarak kentin alt ve kısmen orta gelir gruplarının tercih ettiği daha düşük konut standartlarına ve çevrelerine sahip mahallelerdir.

Kiracı hanehalklarının mahallelere göre gelir ve kira değerleri

Örneklem içinde yer alan kiracı hanehalklarının mahallelere göre gelir ve kira değerleri incelendiğinde Ayrancı, Bahçelievler-Emek, Kuru, A.Taner Kışlalı ve Kuru mahallelerinin ortalama gelirleri toplam ortalama gelirden daha yüksektir (Çizelge 6.24). Aynı zamanda bu mahallelerin ortalama kira değerleri de toplam ortalama kira değerlerinden daha yüksektir (Çizelge 6.24).

Çizelge 6.24. Mahallelere göre hanehalkı geliri - tanımlayıcı istatistikleri

Mahalle	Anket yapılan konutsayısı	Minimum (TL)	Maksimum (TL)	Ortalama	Standart Sapma
Kâzımkarabekir	35	790	4000	1726,14	821,133
Mutlu	38	800	4500	1952,63	713,949
Fatih	34	850	4000	1870,59	775,683
Aydınlıkevler	42	900	5000	2289,29	1009,379
İncirli	54	900	4000	2107,41	693,733
Tepebaşı	47	900	4000	1710,64	699,917
Güneşevler	29	950	3000	1825,86	507,202
Abidinpaşa	28	1 200	3 400	2 094,64	666,436
Ayrancı	40	1 500	7 000	3 623,75	1 358,637
Bahçelievler+Emek	56	1 800	7200	4 243,75	1 254,413
Koru	33	3 000	12 500	6 080,30	1 972,385
A. Taner Kışlalı	39	3 400	9 500	5 708,97	1 155,301
Toplam	475	790	12 500	2 960,14	1 809,665

Çizelge 6.25. Mahallelere göre ödenen kira- tanımlayıcı istatistikleri

Mahalle	Anket yapılan konut sayısı	Minimum (TL)	Maksimum(TL)	Ortalama	Standart sapma
Kazımkarabekir	35	250	550	344,29	80,001
Fatih	34	250	550	351,62	67,675
Güneşevler	29	250	500	385,17	75,362
Abidinpaşa	28	250	590	462,86	74,055
Mutlu	38	300	550	398,16	62,249
Aydınlıkevler	42	300	700	504,76	102,153
İncirli	54	300	700	466,85	89,529
Tepebaşı	47	300	600	402,02	77,268
Ayrancı	40	525	900	743,50	86,359
Bahçelievler+Emek	56	650	1 500	881,25	213,780
Koru	33	800	1 800	1099,85	288,478
A. Taner Kışlalı	39	800	1 500	1037,18	214,205
Toplam	475	250	1 800	598,75	294,424

Çizelge 6.26’da farklı gelir gruplarına göre mahallelerin dağılımı görülmektedir. Toplamda örneklem içinde yer alan kiracı hanehalklarının %12,8’i “1 200 TL ve altı”, %21,9’u “1 201-1 900 TL”, %22,5’u “1 901-2 600 TL”, %10,1’i “2 601-3 300 TL” ve %32,6’sı 3 301 TL ve üzeri gelir grubu içinde yer almaktadır. Gelirleri 1 200 TL ve altında olan kiracı hanehalklarının %24,6’sı Tepebaşı, %21,3’ü Kâzımkarabekir, %13,1 Fatih, %11,5 İncirli, %9,8’i Aydınlıkevler, %9,8’i Mutlu, %6,6’sı Güneşevler ve %3,3’ü Abidinpaşa mahallelerinde yaşamaktadır. Örnekleme göre en alt gelir grubu içinde yer alan bu kiracı hanehalklarının yaşadığı

mahalleler kentin görelisi olarak alt ve orta gelir gruplarının yaşadığı mahallelerdir. Gelir 3301 TL ve üzeri olan kiracı hanehalkları örneklem içindeki en yüksek gelir grubunu temsil etmektedir. Bu kiracı hanehalklarının çoğunluğu kentin görelisi olarak üst gelir grubunu temsil eden A.Taner Kışlalı, Bahçelievler-Emek, Koru ve Ayrancı mahallelerinde yaşamaktadır. Buna karşın kentin görelisi olarak orta ve alt grubunu temsil eden Aydınlikevler, Abidinpaşa, Fatih, Kâzımkarabekir, Tepebaşı, Mutlu, gibi mahallelerinde de oranları çok düşük de olsa örneklem en üst gelir grubu içinde yer alabildiği görülmektedir. Bu sosyal kültürel özelliklerle ilgilidir. Aşağıda mahallelere göre seçim nedenleri incelendiğinde bu durum daha net olarak ortaya çıkmaktadır.

Çizelge 6.26. Mahallere göre kiracı hanehalklarının gelir grupları

Mahalleler	Hh Gelir Grupları									
	1 200 TL ve altı		1 201 – 1 900 TL		1 901 – 2 600 TL		2 601 – 3 300 TL		3 301 TL ve üstü	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
A. Taner Kışlalı	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	39	25,2
Abidinpaşa	2	3,3	11	10,6	8	7,5	6	12,5	1	0,6
Aydınlikevler	6	9,8	10	9,6	14	13,1	6	12,5	6	3,9
Ayrancı	0	0,0	7	6,7	3	2,8	6	12,5	24	15,5
Bahçelievler+Emek	0	0,0	2	1,9	2	1,9	9	18,8	43	27,7
Fatih	8	13,1	12	11,5	7	6,5	6	12,5	1	0,6
Güneşevler	4	6,6	12	11,5	12	11,2	1	2,1	0	0,0
İncirli	7	11,5	14	13,5	24	22,4	6	12,5	3	1,9
Kâzımkarabekir	13	21,3	9	8,7	9	8,4	1	2,1	3	1,9
Koru	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	2,1	32	20,6
Mutlu	6	9,8	10	9,6	19	17,8	1	2,1	2	1,3
Tepebaşı	15	24,6	17	16,3	9	8,4	5	10,4	1	0,6
Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0
Toplam %	61	12,8	104	21,9	107	22,5	48	10,1	155	32,6

Kiracı hanehalklarının aylık toplam geliri ve ödenen kira arasında güçlü ve pozitif yönlü bir ilişki vardır (Bkz. Çizelge 6.17). Ayrıca gelir grupları ile yaşanan mahallenin ortalama kira değerleri arasında istatistiksel olarak anlamlı ilişki bulunmaktadır (Çizelge 6.27). Geliri 1 200 TL ve altı olan kiracı hanehalklarının ikamet ettiği mahallelerin ortalama kira değer aralıkları çoğunlukla 401-600 TL iken 3 301 TL ve üstü olanların ikamet ettiği mahallelerin ortalama kira değerleri çoğunlukla 1 001-1 200 TL'dir. Bir başka ifade ile gelir yükseldikçe kiracı hanehalklarının ikamet ettiği mahallelerin ortalama kira değerleri de yükselmektedir.

Çizelge 6.27. Kiracı hanehalklarının geliri ve kira değerleri arasındaki ilişkisi

Değişkenler		Hh Gelir Grupları										Ki-Kare Testi	
		1 200 TL ve altı		1 201 - 1900 TL		1 901 – 2 600 TL		2 601 – 3 300 TL		3 301 TL ve üstü		Ki Kare	p
		Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%		
Suanda yasanılan mahalle ortalama kira değerleri	400 ve altı TL	21	34,4	21	20,2	16	15	7	14,6	4	2,6	334,108	0,000*
	401-600 TL	34	55,7	64	61,5	72	67,3	19	39,6	7	4,5		
	601-800 TL	6	9,8	10	9,6	14	13,1	6	12,5	6	3,9		
	801-1 000 TL	0	0	7	6,7	3	2,8	6	12,5	24	15,5		
	1 001-1 200 TL	0	0	2	1,9	2	1,9	10	20,8	114	73,5		
	Toplam	61	100	104	100	107	100	48	100	155	100		

*p<0,05 (İlişki vardır)

Kiracı hanehalklarının konut-işyeri ilişkisi, kentsel donatılara yakınlık ve ulaşım biçimleri

Kiracı hanehalklarının konut iş yeri ilişkisi, alışveriş merkezi vb. donatılara yakınlık kiracı hanehalklarının hareketlilik nedenleri arasında yer almaktadır. Ancak burada iş yeri konut yakınlığı ve işyeri, alışveriş ve diğer kent içi rekreasyon, sağlık vb. kullanımlarda kiracı hanehalklarının ulaşım biçimlerine ilişkin tercihleri ele alınmaktadır.

Kiracı hanehalkı reislerinin % 30'u konut-işyeri arasındaki ulaşımını toplu taşıma, % 45'i özel araç, % 9'u servis ve %16'sı yaya olarak gerçekleştirmektedir (Çizelge 6.28). Kiracı hanehalkı reislerinin konut-işyeri mesafesi incelendiğinde % 19'unun 0.5-1.5 km, % 30'unun 1.6.-5 km, %22'sinin 6-10 km, %13'ünün 11-15 km ve %7'sinin 16-19 ve 20 km üstü olduğu görülmektedir (Çizelge 6.29). *Bu bağlamda kiracı hanehalkı reislerinin yarısından fazlası işyerine yakın olmayı önemsemektedir.* Buna karşın hanehalkı reislerinin % 18'i konut ve alışveriş arasında toplu taşımayı tercih ederken, % 38'i özel araç, % 44'ü yaya olmayı tercih etmektedir (Çizelge 6.29). *Bir başka ifade ile hanehalkı reisleri daha çok yürüme mesafesi içinde konut ve yakın çevrelerinde alışveriş etmeyi tercih etmektedirler.* Konut ve kent içi rekreasyon, sağlık vb. ulaşımlarda ise hanehalkı reislerinin % 54'ü toplu taşımayı, % 46'sı özel aracı tercih etmektedir. Bu durum özel araca sahip olan ancak konut-işyeri arasında toplu taşıma ya da servisleri tercih eden hanehalkı reisleri ile ilgilidir. Bu nedenle kent içi rekreasyon, sağlık vb. seyahatlerde özel araç kullanım sayısı

artmaktadır (Çizelge 6.28).

Çizelge 6.28. Kiracı hanehalkı reisinin konut- işyeri/alışveriş/diğer (rekreasyon vb.) ulaşım şekli

Ulaşım Bçimleri	İş yeri		Alışveriş		Diğer (Kent içi rekreasyon, sağlık vb)	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Toplu Taşıım	129	30	83	18	253	54
Özel Araç	192	45	182	38	222	46
Özel Servis	38	9			0	0
Yaya	72	16	210	44	0	0
Toplam	431	100	475	100	475	100

Çizelge 6.29. Kiracı hanehalkı reisinin konut-işyeri mesafesi(km) ve ulaşım şekli

Hh reisinin konut-iş mesafesi (öğrenci ise konut-okul)	Toplu Taşıım		Özel Araç		Özel Servis		Yaya		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
0,5-1,5 km	2	1,6	13	6,8	0	0,0	66	91,7	81	18,8
1,6-5 km	31	24,0	79	41,1	12	31,6	6	8,3	128	29,7
6-10 km	44	34,1	38	19,8	13	34,2	0	0,0	95	22,0
11-15 km	33	25,6	18	9,4	6	15,8	0	0,0	57	13,2
16-19 km	3	2,3	26	13,5	1	2,6	0	0,0	30	7,0
20 ve üstü km	11	8,5	15	7,8	6	15,8	0	0,0	32	7,4
Belli Olmuyor	5	3,9	3	1,6	0	0,0	0	0,0	8	1,9
Toplam	129	100,0	192	100,0	38	100,0	72	100,0	431	100,0

Kiracı hanehalklarının reislerinin çalışan eşlerinin % 39'u konut-işyeri arasındaki ulaşımını toplu taşıma, % 47'si özel araç (çoğu eşiyile birlikte), %3'u servis ve %11'i yaya olarak gerçekleştirmektedir (Çizelge 6.30). Hanehalkı reislerinin eşlerinin %14'ünün konut-işyeri mesafesi 0,5-1,5 km, % 30'unun 1,6- 5 km, %24'ünün 6-10 km, %10'unun 11-15 km ve %10'unun 16-19 ve 20 km üstü olduğu görülmektedir (Çizelge 6.31). Buna göre kiracı hanehalklarının çalışan eşlerinin de yarısından fazlası işyerine yakın olmayı önemsemektedir denilebilir.

Buna karşın kiracı hanehalkı reislerinin eşlerinin % 12'si konut alışveriş arasında toplu taşımayı tercih ederken, % 18'i özel araç, % 69'ı yaya olmayı tercih etmektedir (Çizelge 6.30). Hanehalkı reislerinin eşlerinin alışverişyerlerine yaya olarak gitmesi, konut ve yakın çevresinde alışveriş etmeyi tercih ettiklerini göstermektedir. Konut ve

kent içi rekreasyon, sağlık vb. ulaşımlarda ise hanehalkı eşlerinin % 63'ü toplu taşımayı, % 37'si özel aracı tercih etmekte ve buna bağlı olarak özel araç kullanım sayısı artmaktadır (Çizelge 6.30).

Çizelge 6.30. Kiracı hanehalkı reisinin eşinin konut -işyeri/alışveriş/diğer (rekreasyon vb.) ve ulaşım şekli

Ulaşım Biçimleri	İş yeri		Alışveriş		Diğer (Kent içi rekreasyon, sağlık)	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Toplu Taşıım	59	39,0	45	12,0	228	63
Özel Araç	72	47,0	66	18,0	135	37,0
Özel Servis	5	3,0	0	0,0	0	0,0
Yaya	16	11,0	252	69,0	0	0,0
Toplam	152	100,0	363	100,0	363	100,0

Çizelge 6.31. Kiracı hanehalkı reisinin eşinin konut-işyeri mesafesi (km) ve ulaşım şekli

Hh. Eş Konut-İşyeri Ulaşım şekli	Toplu Taşıım		Özel Araç		Özel Servis		Yaya		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
0.5-1.5 km	2	3,3	8	11,1	0	0	12	85,7	22	14,5
1.6-5 km	20	32,8	21	29,2	2	40	2	14,3	45	29,6
11-15 km	9	14,8	6	8,3	0	0	0	0,0	15	9,9
16-19(Sayı)	1	1,6	13	18,1	1	20	0	0,0	15	9,9
20 ve üstü km	3	4,9	11	15,3	1	20	0	0,0	15	9,9
6-10 km	22	36,1	13	18,1	1	20	0	0,0	36	23,7
Belli Olmuyor	4	6,6	0	0,0	0	0	0	0,0	4	2,6
Toplam	61	100	72	100,0	5	100	14	100,0	152	100,0

Çalışma alanı içinde yer alan kiracı hanehalkları reisi ve eşlerinin yarısından fazlası konutlarının iş yerine yakın olmasını tercih etmekle birlikte, farklı gelir gruplarındaki kiracı hanehalklarının gelirleri ile ulaşım masrafları ve özel araç sayısı açısından anlamlı fark bulunmaktadır. Toplam ulaşım masrafı ve özel araç sayısı üst gelir gruplarında belirgin bir şekilde diğer gruplara göre daha fazladır (Çizelge 6.32 ve Çizelge 6.33). Toplam ulaşım masrafının üst gelir gruplarında daha fazla olmasının nedeni bu gelir grubundaki özel araç sayısının da daha fazla olmasıyla ilgilidir.

Çizelge 6.32 Farklı gelir gruplarındaki kiracı hanehalklarının toplam ulaşım masrafı –gelir gruplarına göre farklılığı

Toplam Ulaşım Masrafı	Hh Gelir Grupları			Kruskal-Wallis H Testi		
	n	Ortalama	ss	Sıra Ort.	Ki-Kare	p
1 200 TL ve altı	61	101,00	49,13	97,86	230,196	0,000*
1 201 – 1 900 TL	104	137,26	55,80	152,26		
1 901 – 2 600 TL	107	179,62	73,21	219,41		
2 601 – 3 300 TL	48	197,29	93,59	233,57		
3 301 TL ve üstü	155	343,80	146,05	360,08		

*p<0,05 (İlişki vardır)

Çizelge 6.33. Farklı gelir gruplarındaki kiracı hanehalklarının özel araç sayısı – gelir gruplarına göre farklılığı

Özel araç sayısı	Hh Gelir Grupları			Kruskal-Wallis H Testi		
	n	Ortalama	ss	Sıra Ort.	Ki-Kare	p
1 200 TL ve altı	61	61	0,07	0,25	230,196	0,000*
1 201 – 1 900 TL	104	104	0,13	0,33		
1 901 – 2 600 TL	107	107	0,41	0,49		
2 601 – 3 300 TL	48	48	0,58	0,50		
3 301 TL ve üstü	155	155	1,08	0,60		

*p<0,05 (İlişki vardır)

Farklı gelir gruplarındaki kiracı hanehalklarının bir önceki konuttan şu anda oturdukları konuta taşınma nedenleri

Kiracı hanehalklarının hareketliliği ile ilgili nedenler tüm hayatı boyunca hareketlilik sayılarına göre mekândan bağımsız olarak yukarıda anlatılmıştır. Burada ise mekânla ilişkili olarak kiracı hanehalklarının bir önceki konuttan ve bir önceki mahalleden (eğer mahalle değişikliği varsa) ayrılma nedenleri, bu konutu ya da şu anda yaşadıkları mahalleyi tercih etme nedenleri gelir grupları ve mekân bağlamında tartışılmaktadır. Böylece farklı gelir grubundaki kiracı hanehalklarının bulundukları alt piyasanın arzına ya da sunduğu olanaklara yönelik talebi ve kiralık konut tercihinde belirleyici özellikler ortaya konulmaktadır.

Gözlem sıklığına³⁹ göre kiracı hanehalklarının geliri ile daha önceki konuttan ayrılma nedenleri arasında, istatistiki olarak ilişkili bulunan nedenler incelendiğinde

³⁹ Gözlem sayısının bir ilişki verecek kadar çokluğu

gelir yükseldikçe bir önceki konuttan, konutun yeterli büyüklükte olmaması, konutun ısınma sorununun olması nedeniyle taşındığını belirtenlerin oranları artmaktadır (Çizelge 6.34). Bu durum “gelirin yükselmesinin”, konutun yapısal özelliklerine ilişkin memnuniyetsizlikte taşınabilme kolaylığı sağladığını göstermektedir. Buna karşın bir önceki konuttan, altyapı hizmetlerinin yetersizliğine, kiraların yüksekliğine bağlı olarak taşınanların oranı, daha düşük gelir gruplarında daha fazla gözlenmektedir. Bu durum, kiracı hanehalklarının geliri azaldıkça konutlarının daha düşük standartlara sahip olduğu anlamına gelmektedir. Ayrıca daha düşük gelir grubu kiracı hanehalklarının bir önceki konutlarından taşınmasında kiraların erişebilirliğinin önemli bir belirleyici olduğu görülmektedir.

Yukarıdaki nedenlerden farklı olarak Çizelge 6.34’de görülen diğer nedenlere verilen yanıtların sayısının düşük olmasına bağlı olarak gelir ile arasında istatistiki olarak anlamlı bir ilişki saptanamamıştır. Bu durum bu nedenlerin daha önceki konuttan şu anda oturulan konuta taşınmada etkili olmadığı anlamına gelmemekte gelire göre belirgin taşınma nedenleri arasında olmadığını göstermektedir.

Çizelge 6.34. Kiracı hanehalklarının geliri ile bir önceki konuttan taşınma nedeni arasındaki ilişki

Bir önceki konuttan taşınma nedenleri		Hh Gelir Grupları										Ki-Kare Testi	
		1 200 TL ve altı		1 201 – 1 900 TL		1 901 – 2 600 TL		2 601 – 3 300 TL		3 301 TL ve üstü		Ki Kare	p
		Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%		
Kirası uygun değildi/yüksekti	Evet	15	24,6	21	20,4	24	22,4	6	12,5	6	3,9	26,383	0,000*
	Hayır	46	75,4	82	79,6	83	77,6	42	87,5	149	96,1		
	Toplam	61	100,0	103	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0		
Ev sahibi taşınmamızı istedi	Evet	8	13,1	10	9,6	5	4,7	3	6,3	3	1,9	12,549	0,014
	Hayır	53	86,9	94	90,4	102	95,3	45	93,8	152	98,1		
	Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0		
Konutun Büyüklüğü yetersizdi	Evet	5	8,2	15	14,4	19	17,8	10	20,8	38	24,5	9,437	0,051
	Hayır	56	91,8	89	85,6	88	82,2	38	79,2	117	75,5		
	Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0		
Konut konforsuzdu	Evet	14	23,0	23	22,1	25	23,4	17	35,4	38	24,5	3,549	0,471
	Hayır	47	77,0	81	77,9	82	76,6	31	64,6	117	75,5		
	Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0		

Çizelge 6.34. (Devamı)Kiracı hanehalklarının geliri ile bir önceki konuttan taşınma nedeni arasındaki ilişki

Bir önceki konuttan taşınma nedenleri		Hh Gelir Grupları										Ki-Kare Testi	
		1 200 TL ve altı		1 201 – 1 900 TL		1 901 – 2 600 TL		2 601 – 3 300 TL		3 301 TL ve üstü		Ki Kare	p
		Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%		
Altyapı hizmetleri yetersizdi	Evet	11	18,0	9	8,7	7	6,5	1	2,1	6	3,9	15,647	0,004*
	Hayır	50	82,0	95	91,3	100	93,5	47	97,9	149	96,1		
	Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0		
İş-Tayin nedeniyle	Evet	7	11,5	11	10,6	17	15,9	3	6,3	23	14,8	3,881	0,422
	Hayır	54	88,5	93	89,4	90	84,1	45	93,8	132	85,2		
	Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0		
Evlendim	Evet	17	27,9	21	20,2	21	19,6	7	14,6	51	32,9	11,216	0,024*
	Hayır	44	72,1	83	79,8	86	80,4	41	85,4	104	67,1		
	Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0		
Evimiz yıkıldı	Evet	3	4,9	6	5,8	5	4,7	0	0,0	4	2,6	-	-
	Hayır	58	95,1	98	94,2	102	95,3	48	100,0	151	97,4		
	Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0		
Isınma Sorunu vardı	Evet	3	4,9	3	2,9	4	3,7	9	18,8	22	14,2	20,982	0,000*
	Hayır	58	95,1	101	97,1	103	96,3	39	81,3	133	85,8		
	Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0		
Boşandım	Evet	1	1,6	2	1,9	2	1,9	2	4,2	4	2,6	-	-
	Hayır	60	98,4	102	98,1	105	98,1	46	95,8	151	97,4		
	Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0		
Eğitim nedeniyle	Evet	5	8,2	9	8,7	3	2,8	0	0,0	0	0,0	-	-
	Hayır	56	91,8	95	91,3	104	97,2	48	100,0	155	100,0		
	Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0		
Bağımsız Yaşama isteği	Evet	1	1,6	2	1,9	1	0,9	5	10,4	8	5,2	-	-
	Hayır	60	98,4	102	98,1	106	99,1	43	89,6	147	94,8		
	Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0		

*p<0,05 (İlişki vardır) (-): Gözlem sıklığına göre ilişki testi yapılamıyor⁴⁰.

Gözlem sıklığına göre kiracı hanehalklarının geliri ile şu andaki konutu tercih etme arasında ilişkili bulunan nedenler incelendiğinde, şu anda yaşadıkları konutu, konutun kullanım alanı ve genişliğine bağlı olarak tercih ettiğini belirtenlerin oranı gelir yükseldikçe artmaktadır. Benzer şekilde şu anda yaşadıkları konutu, konutun bulunduğu sitede veya binada güvenlik sisteminin bulunması, park, oyun alanları, otopark gibi olanakların bulunması nedeniyle tercih ettiğini belirtenlerin oranı gelir yükseldikçe artmaktadır (Çizelge 6.35). Mekansal olarak, hanehalkı gelirinin daha yüksek olduğu, Ahmet Taner Kışlalı, Kuru, Ayrancı, Bahçelievler+Emek mahallelerinde kiracı hanehalklarının yaşadıkları konut ve sunduğu olanaklara ilişkin

⁴⁰ Beklenen değeri 5’den küçük olan hücrelerin sayısı toplamın %20’sinden fazla olduğu için ki kare ilişki testi yapılamamaktadır.

beklentisi hanehalkı gelirinin daha düşük olduğu diğer mahallelerden daha yüksektir (EK-8). Bu nedenle gelirin yükselmesi, bir öncekinden daha yüksek standartlarda kiralık konutu tercih etme olanağı sağlamaktadır. Buna karşın gelir yükseldikçe şu andaki konutlarını, konutun kirasının ucuz olması, konutun ısınma sisteminin kalorifer olması nedeniyle tercih ettiğini belirtenlerin oranı azalmaktadır. Bu tercih nedenleri düşük gelir grubu kiracı hanehalklarında daha fazla gözlenmektedir. Ayrıca konutun ısınma sisteminin kalorifer olması nedeniyle tercih edilmesinin gelir azaldıkça artması, gibi daha düşük gelir grupları içinde yer alan kiracı hanehalklarının yaşadıkları konutların daha düşük standartlarda olduğunu göstermektedir (Çizelge 6.35). Şu andaki konutlarını, konutun kirasının ucuz olması, konutun ısınma sisteminin kalorifer olması nedeniyle tercih ettiğini belirten hanehalklarının yaşadıkları mahalleler Tepebaşı, Kâzımkarabekir, Fatih başta olmak üzere Abidinpaşa, Mutlu, Güneşevler, İncirli mahalleleridir (EK-8). Bu mahalleler aynı zamanda görel olarak kentin daha düşük mülk ve kira değerlerine sahiptirler.

Çizelge 6.35. Kiracı hanehalklarının geliri ile şu anda yaşadıkları konutu tercih etme nedeni arasındaki ilişki

Şu anda yaşanan konutu tercih etme nedenleri		Hh Gelir Grupları										Ki-Kare Testi	
		1 200 TL ve altı		1 201 – 1 900 TL		1 901 – 2 600 TL		2 601 – 3 300 TL		3 301 TL ve üstü		Ki Kare	p
		Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%		
Konutun yeni bina olması	Evet	10	16,4	16	15,4	27	25,2	12	25,0	34	21,9	4,475	0,345
	Hayır	51	83,6	88	84,6	80	74,8	36	75,0	121	78,1		
	Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0		
Konutun kullanım alanı, genişliği ve oda sayısı	Evet	20	32,8	44	42,3	64	59,8	27	56,3	104	67,1	29,030	0,000*
	Hayır	41	67,2	60	57,7	43	40,2	21	43,8	51	32,9		
	Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0		
Konutun bulunduğu sitede veya binada güvenlik sistemin bulunması	Evet	2	3,3	11	10,6	11	10,3	8	16,7	69	44,5	77,252	0,000*
	Hayır	59	96,7	93	89,4	96	89,7	40	83,3	86	55,5		
	Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0		
Konutun işyerine/okula (öğrenci ise) daha yakın olması	Evet	19	31,1	40	38,5	36	33,6	13	27,1	69	44,5	7,255	0,123
	Hayır	42	68,9	64	61,5	71	66,4	35	72,9	86	55,5		
	Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0		

Çizelge 6.35.(Devamı) Kiracı hanehalklarının geliri ile şu anda yaşadıkları konutu tercih etme nedeni arasındaki ilişki

Şu anda yaşanan konutu tercih etme nedenleri		Hh Gelir Grupları										Ki-Kare Testi	
		1 200 TL ve altı		1 201 – 1 900 TL		1 901 – 2 600 TL		2 601 – 3 300 TL		3 301 TL ve üstü		Ki Kare	p
		Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%		
Konutun eşin/çocuğun işyerine daha yakın olması	Evet	2	3,3	0	0,0	3	2,8	3	6,3	17	11,0	17,767	0,001
	Hayır	59	96,7	104	100,0	104	97,2	45	93,8	138	89,0		
	Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0		
Konutun çocukların okuluna daha yakın olması	Evet	4	6,6	8	7,7	10	9,3	4	8,3	8	5,2	1,878	0,758
	Hayır	57	93,4	96	92,3	97	90,7	44	91,7	147	94,8		
	Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0		
Park, oyun alanları, otopark gibi olanakların bulunması	Evet	7	11,5	12	11,5	14	13,1	11	22,9	53	34,2	29,873	0,000 *
	Hayır	54	88,5	92	88,5	93	86,9	37	77,1	102	65,8		
	Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0		
Konutun kirası ucuz	Evet	45	73,8	64	61,5	55	51,4	13	27,1	36	23,2	69,624	0,000 *
	Hayır	16	26,2	40	38,5	52	48,6	35	72,9	119	76,8		
	Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0		
Konutun ısıtma sisteminin kalorifer olması	Evet	28	45,9	31	29,8	21	19,6	10	20,8	19	12,3	31,751	0,000 *
	Hayır	33	54,1	73	70,2	86	80,4	38	79,2	136	87,7		
	Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0		
Konutun asansörünün olması	Evet	2	3,3	1	1,0	1	0,9	3	6,3	3	1,9	-	-
	Hayır	59	96,7	103	99,0	106	99,1	45	93,8	152	98,1		
	Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0		
Konutun bahçeli olması	Evet	6	9,8	7	6,7	9	8,4	2	4,2	8	5,2	2,527	0,640
	Hayır	55	90,2	97	93,3	98	91,6	46	95,8	147	94,8		
	Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0		
Konutun ısı izolasyonunun olması	Evet	9	14,8	17	16,3	13	12,1	11	22,9	11	7,1	10,310	0,036
	Hayır	52	85,2	87	83,7	94	87,9	37	77,1	144	92,9		
	Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0		
Diğer aile ve akrabalara daha yakın olmak için	Evet	8	13,1	7	6,7	12	11,2	4	8,3	9	5,8	4,585	0,333
	Hayır	53	86,9	97	93,3	95	88,8	44	91,7	146	94,2		
	Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0		

*p<0,05: ilişki vardır.

(-): Gözlem sıklığına göre ilişki testi yapılamıyor

Yukarıdaki nedenlerden farklı olarak Çizelge 6.35’da görülen diğer nedenlere verilen yanıtların sayısının daha düşük olduğu için gelir ile arasında istatistikî olarak anlamlı bir ilişki bulunamamıştır. Bu durum bu nedenlerin şu anda yaşanan konutu tercih etmede etkili olmadığı anlamına gelmemekte gelire göre belirgin tercih nedenleri olmadığını göstermektedir

Gözlem sıklığına göre gelir ile daha önceki mahalleden taşınma nedenleri arasında ilişkili bulunan nedenler incelendiğinde, kiraların yüksek bulunmasına bağlı olarak bir başka mahalleye taşınma oranı gelir düştükçe daha fazla gözlenmektedir. Bu durum Fatih, Mutlu ve Tepebaşı mahallelerinde diğerlerine göre daha belirgindir. Buna karşın gelir durumunda ve statüde iyileşme yaşanmasına bağlı olarak gelirin yükselmesi daha iyi bir konut ve konut çevresinde yaşama isteğini artırmaktadır. Bu nedenle kiracı hanehalklarının geliri yükseldikçe bir öncekine göre daha yüksek standartlara sahip bir başka mahalleyi tercih etme oranı artmaktadır (Çizelge 6.36). Bu durum A.Taner Kışlalı, Ayrancı, Bahcelievler+Emek ve Kuru mahallelerinde yaşayan hanehalkları arasında gözlenmektedir (EK-8).

Çizelge 6.36.Kiracı hanehalklarının geliri ile bir önceki mahalleden ayrılma nedenleri arasındaki ilişki

Bir önceki mahalleden taşınma nedenleri		Hh Gelir Grupları										Ki-Kare Testi	
		1 200 TL ve altı		1 201 – 1 900 TL		1 901 – 2 600 TL		2 601 – 3 300 TL		3 301 TL ve üstü		Ki Kare	p
		Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%		
Kiralara yüksekti	Evet	10	21,3	15	17,4	17	20,0	5	13,9	2	1,5	23,897	0,000 *
	Hayır	37	78,7	71	82,6	68	80,0	31	86,1	130	98,5		
	Toplam	47	100,0	86	100,0	85	100,0	36	100,0	132	100,0		
Çevre Kalitesi düştü	Evet	13	27,7	22	25,6	21	24,7	10	27,8	22	16,7	4,512	0,341
	Hayır	34	72,3	64	74,4	64	75,3	26	72,2	110	83,3		
	Toplam	47	100,0	86	100,0	85	100,0	36	100,0	132	100,0		
Güvenlik yoktu	Evet	7	14,9	8	9,3	10	11,8	5	13,9	10	7,6	2,908	0,573
	Hayır	40	85,1	78	90,7	75	88,2	31	86,1	122	92,4		
	Toplam	47	100,0	86	100,0	85	100,0	36	100,0	132	100,0		
Park oyun alanları yetersizdi	Evet	0	0,0	2	2,3	3	3,5	1	2,8	7	5,3	-	-
	Hayır	47	100,0	84	97,7	82	96,5	35	97,2	125	94,7		
	Toplam	47	100,0	86	100,0	85	100,0	36	100,0	132	100,0		
İşyerine/ öğrenci ise okula uzaktı	Evet	6	12,8	15	17,4	11	12,9	4	11,1	24	18,2	2,189	0,701
	Hayır	41	87,2	71	82,6	74	87,1	32	88,9	108	81,8		
	Toplam	47	100,0	86	100,0	85	100,0	36	100,0	132	100,0		
Çocukların okuluna uzaktı	Evet	1	2,1	3	3,5	3	3,5	3	8,3	2	1,5		
	Hayır	46	97,9	83	96,5	82	96,5	33	91,7	130	98,5		
	Toplam	47	100,0	86	100,0	85	100,0	36	100,0	132	100,0		
Sosyal çevreden memnun değildik	Evet	14	29,8	14	16,3	19	22,4	14	38,9	35	26,5	8,271	0,082
	Hayır	33	70,2	72	83,7	66	77,6	22	61,1	97	73,5		
	Toplam	47	100,0	86	100,0	85	100,0	36	100,0	132	100,0		

Çizelge 6.36.(Devamı)Kiracı hanehalklarının geliri ile bir önceki mahalleden ayrılma nedenleri arasındaki ilişki

Bir önceki mahalleden taşınma nedenleri		Hh Gelir Grupları										Ki-Kare Testi	
		1 200 TL ve altı		1 201 – 1 900 TL		1 901 – 2 600 TL		2 601 – 3 300 TL		3 301 TL ve üstü		Ki Kare	p
		Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%		
Gelir durumunda değişim yaşanması	Evet	2	4,3	1	1,2	5	5,9	1	2,8	22	16,7	21,604	0,000 *
	Hayır	45	95,7	85	98,8	80	94,1	35	97,2	110	83,3		
	Toplam	47	100,0	86	100,0	85	100,0	36	100,0	132	100,0		
Statü/İş değişikliği	Evet	0	0,0	3	3,5	0	0,0	2	5,6	20	15,2	26,859	0,000 *
	Hayır	47	100,0	83	96,5	85	100,0	34	94,4	112	84,8		
	Toplam	47	100,0	86	100,0	85	100,0	36	100,0	132	100,0		
Evlendim	Evet	15	31,9	20	23,3	19	22,4	6	16,7	43	32,6	6,178	0,186
	Hayır	32	68,1	66	76,7	66	77,6	30	83,3	89	67,4		
	Toplam	47	100,0	86	100,0	85	100,0	36	100,0	132	100,0		

*p<0,05: ilişki vardır.

(-): Gözlem sıklığına göre ilişki testi yapılamıyor.

Gözlem sıklığına göre gelir ile şu andaki mahalleyi tercih etme nedenleri arasında ilişkili bulunan nedenler incelendiğinde, daha prestijli ve çevre kalitesinin yüksek olması, ulaşım hizmetlerinin yeterli olması nedeniyle tercih ettiğini belirten kiracıların oranı gelir yükseldikçe artmaktadır (Çizelge 6.37). Bu Ahmet Taner Kışlalı, Kuru, Ayrancı, Bahcelievler+Emek gibi üst gelir gruplarının şu anda yaşadıkları mahallenin tercih edilmesinde, çevrenin standartlarının yüksek olmasının, ulaşım hizmetlerinin yeterliliğinin öncelik olabildiğini göstermektedir (EK-8). Buna karşın şu anda yaşanan mahallenin tercih edilmesinde iş yerine, okula, alışveriş merkezlerine yakınlık, kiracı hanehalklarının geliri azaldıkça daha önemli hale gelmektedir (Çizelge 6.37). Mekansal olarak bu durum görece olarak kira değerlerinin ve gelirin daha düşük olduğu ve aynı zamanda kent merkezine uzak Fatih ve Kazımkarabekir mahallelerinde daha belirgindir (EK-8). Çünkü daha düşük gelir gruplarındaki kiracı hanehalkları ulaşım maliyetlerini düşürme eğilimi içindedir. Benzer biçimde şu anda yaşanan mahallenin kiralara daha uygun ve ucuz olması nedeniyle tercih edilmesi, düşük gelir gruplarındaki kiracı hanehalklarının kira maliyetlerini de olabildiğince düşürme çabası ile ilgilidir. Mekansal olarak bu durum kentin görece olarak kira değerlerinin ve hanehalkı gelirinin daha düşük olduğu, Fatih, Kazımkarabekir mahallelerinde daha belirgin olmakla birlikte Güneşevler, İncirli,

Mutlu, Tepebaşı mahallelerinde gözlenmektedir (EK-8). Bu aynı zamanda konutun kirasının mekandaki yeri ile ilişkili olduğunu da göstermektedir.

Sosyal ilişkiler bağlamında bakılacak olursa, daha düşük gelir grubu kiracı hanehalkları için sosyal konumun bir başka ifade ile “sosyal ilişkilerin” daha önemli olduğu görülmektedir. Çünkü gelir yükseldikçe komşuluk ilişkilerinin iyi olması, tanıdıklarına –hemşehrilere yakın olması nedeniyle şurada yaşadıkları mahalleyi tercih ettiğini belirtenlerin oranı azalmaktadır. Buna karşın gelir yükseldikçe kiracı hane halkları aynı yaşam biçimini paylaştığını düşündüğü hanehalkları ile bir arada yaşamayı daha fazla tercih etmektedir (Çizelge 6.37). Bu noktada akrabalığa dayalı ilişkiler değil, benzer sosyo-ekonomik yapıda olanlarla bir arada yaşama isteği belirleyicidir. Bu durum yaşam tarzı, kültür vb. etkilere bağlıdır.

Çizelge 6.37. Kiracı hanehalklarının geliri ile şurada yaşadıkları mahalleyi tercih etme nedeni arasındaki ilişki

Şurada yaşanan mahalleyi tercih etme nedenleri		Hh Gelir Grupları										Ki-Kare Testi	
		1 200 TL ve altı		1 201 – 1 900 TL		1 901 – 2 600 TL		2 601 – 3 300 TL		3 301 TL ve üstü		Ki Kare	p
		Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%		
Daha prestijli ve çevre kalitesinin yüksek olması	Evet	9	14,8	24	23,1	32	29,9	19	39,6	111	71,6	96,676	0,000 *
	Hayır	52	85,2	80	76,9	75	70,1	29	60,4	44	28,4		
	Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0		
Ulaşım Hizmetlerinin yeterli olması	Evet	24	39,3	62	59,6	48	44,9	25	52,1	36	23,2	38,292	0,000 *
	Hayır	37	60,7	42	40,4	59	55,1	23	47,9	119	76,8		
	Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0		
Kiralardan daha uygun ve ucuz olması	Evet	31	50,8	56	53,8	45	42,1	13	27,1	12	7,7	78,591	0,000 *
	Hayır	30	49,2	48	46,2	62	57,9	35	72,9	143	92,3		
	Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0		
Alışveriş merkezlerine yakın olması	Evet	6	9,8	8	7,7	8	7,5	3	6,3	28	18,1	11,455	0,022
	Hayır	55	90,2	96	92,3	99	92,5	45	93,8	127	81,9		
	Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0		
Kent merkezine yakın olması	Evet	9	14,8	25	24,0	24	22,4	13	27,1	46	29,7	5,786	0,216
	Hayır	52	85,2	79	76,0	83	77,6	35	72,9	109	70,3		
	Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0		
Komşuluk ilişkileri iyi olması	Evet	20	32,8	19	18,3	14	13,1	4	8,3	3	1,9	42,341	0,000 *
	Hayır	41	67,2	85	81,7	93	86,9	44	91,7	152	98,1		
	Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0		

Çizelge 6.37.(Devamı) Kiracı hanehalklarının geliri ile şu anda yaşadıkları mahalleyi tercih etme nedeni arasındaki ilişki

Şu anda yaşanan mahalleyi tercih etme nedenleri		Hh Gelir Grupları										Ki-Kare Testi	
		1 200 TL ve altı		1 201 – 1 900 TL		1 901 – 2 600 TL		2 601 – 3 300 TL		3 301 TL ve üstü		Ki Kare	p
		Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%		
Güvenli olması	Evet	8	13,1	26	25,0	20	18,7	14	29,2	39	25,2	6,192	0,185
	Hayır	53	86,9	78	75,0	87	81,3	34	70,8	116	74,8		
	Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0		
Fitness, havuz, spor sahalarının varlığı	Evet	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	16	10,3	-	-
	Hayır	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	139	89,7		
	Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0		
Diğer Aile Üyeleri ve Akrabalara yada çocuklarınıza yakın olması	Evet	17	27,9	21	20,2	32	29,9	10	20,8	30	19,4	5,419	0,247
	Hayır	44	72,1	83	79,8	75	70,1	38	79,2	125	80,6		
	Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0		
Tanıdıklarına – hemşehrilere yakın olması	Evet	11	18,0	18	17,3	17	15,9	0	0,0	8	5,2	20,582	0,000*
	Hayır	50	82,0	86	82,7	90	84,1	48	100,0	147	94,8		
	Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0		
Kendimi burada daha rahat hissediyorum (aynı yaşam biçimini paylaştığım insanların bulunduğu çevre olduğu için)	Evet	14	23,0	16	15,4	29	27,1	10	20,8	51	32,9	11,030	0,026
	Hayır	47	77,0	88	84,6	78	72,9	38	79,2	104	67,1		
	Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0		
İş yerine/öğrenci ise okuluna yakın olması	Evet	22	36,1	18	17,3	33	30,8	10	20,8	54	34,8	12,717	0,013
	Hayır	39	63,9	86	82,7	74	69,2	38	79,2	101	65,2		
	Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0		
Eşimin/çocukumun işyerine yakın olması	Evet	2	3,3	2	1,9	4	3,7	5	10,4	21	13,5	17,845	0,001
	Hayır	59	96,7	102	98,1	103	96,3	43	89,6	134	86,5		
	Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0		

*p<0,05 (ilişki vardır)

(-): Gözlem sıklığına göre ilişki testi yapılamıyor

Yukarıdaki değerlendirmeler göz önüne alındığında kiracı hanehalklarının kiralık konut tercihinde, konutun kent içindeki konumu, prestij değeri, kira değerleri, kentsel hizmetlere yakınlığı, konut ve çevresinin sunduğu olanaklar bir başka ifade ile sosyo-mekansal özelliklerin belirleyici olduğu görülmektedir.

6.3.4. Kiralık konut piyasası, ekonomik erişilebilirlik ve kiracı hanehalkları

Bir kiralık konutun kira değeri, hanehalklarının konuta erişilebilirliği ve barınma gereksinimi açısından önemlidir. Çünkü ideal bir konut ve kiralık konut piyasasından

bu erişebilirliği sağlaması beklenir. Genel kabule göre, hanehalklarının gelir kira oranı, gelirinin % 30 ve altı ise ekonomik olarak erişebilirlerdir. Buna karşın hanehalklarının gelir kira oranı % 30 üzeri ise gelire göre konutun kirası erişebilirlik kriterlerini sağlamamaktadır.

Çizelge 6.38 incelendiğinde, gelir ile gelir- kira oranı arasında istatistiksel olarak anlamlı bir ilişki bulunduğu görülmektedir. Buna göre geliri 1 200 TL ve altı olan kiracı hanehalklarının çoğunluğun (%52,5) gelir kira oranı, gelirinin %30 üstü iken, geliri 3 301 TL ve üstü olanların tamamının gelir kira oranı, gelirinin %30 ve altı olduğu görülmektedir. Ayrıca kiracı hanehalklarının gelirleri ile kiralarnı ödemekte zorluk çekme arasında ilişki istatistikî olarak anlamlıdır. Buna göre geliri 1 200 TL ve altı olan kiracı hanehalklarının %75,4'ü, 1 201-1 900 TL gelir grubundaki kiracıların % 65,4'ü, 1 901-2 600 TL gelir grubundaki kiracıların %43,9'u, 2 601 – 3 300 gelir grubundaki kiracıların %14,8'i ve 3 301 TL ve üstü gelir grubundaki kiracıların %18'1'i kiralarnı ödemekte zorluk çekmektedir. Bu durum en üst gelir grubu kiracı hanehalklarının, kiralık konutun ekonomik olarak erişebilirliği ile ilgili sıkıntı yaşamadığı halde düşük oranda da olsa kirasını ödemekte güçlük çeken bir kesimi olduğunu göstermektedir (Çizelge 6.38).

Çizelge 6.38. Gelir gruplarına göre gelir kira oranı ve kira ödeme zorluğu ilişkisi

Gelir Kira Oranı Kira ödeme zorluğu		Hh Gelir Grupları										Ki-Kare Testi	
		1 200 TL ve altı		1 201 – 1 900 TL		1 901 – 2 600 TL		2 601 – 3 300 TL		3 301 TL ve üstü		Ki Kare	p
		Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%		
Gelir Kira Oranı	Gelirinin %30 üstü	32	52,5	7	6,7	0	0	0	0	0	0	186,507	0,000*
	Gelirinin %30 ve altı	29	47,5	97	93,3	107	100	48	100	155	100		
	Toplam	61	100	104	100	107	100	48	100	155	100		
Kiranızı ödemekte zorlanıyor musunuz?	Hayır	15	24,6	36	34,6	60	56,1	41	85,4	127	81,9	103,141	0,000*
	Evet	46	75,4	68	65,4	47	43,9	7	14,6	28	18,1		
	Toplam	61	100	104	100	107	100	48	100	155	100		

*p<0,05 (ilişki vardır)

Kiralık konutun ekonomik erişebilirliği lojistik regresyon analizi

Kiralık konut ekonomik erişebilirliğini anlayabilmemize katkı sağlamak amacıyla çalışma kapsamında hangi bağımsız değişkenlerin gelir kira oranı ile ilişkili olduğunu anlayabilmek için lojistik regresyon modelinden yararlanılmıştır. Bu çerçevede ikili lojistik regresyon analizinde bağımlı değişkenler; burada gelir kira oranına göre “0” olarak atanan bağımlı değişken “gelirin % 30 üstü”, “1” olarak atanan bağımlı değişken ise “gelirin % 30 altı” dır (Çizelge 6.39). Referans kategori gelirin % 30 üstü olduğu için katsayılar, bağımsız değişkenlerin, “gelir kira oranının” gelirin %30 altı olma olasılığı üzerindeki etkisini yansıtır.

Çizelge 6.39. Lojistik regresyon bağımlı değişkenler

Bağımlı Değişkenler	Atanan Değer
Gelirinin %30 üstü(Erişebilir değil)	0
Gelirinin %30 ve altı(Erişilebilir)	1

Lojistik regresyon denkleminde “ P ” kiralık konut ekonomik erişebilirlik olasılığını göstermektedir:

$$\text{-----} \quad (6.1)$$

Yukarıdaki formülde ifade edilen kiralık konut ekonomik erişebilirlik lineer bir fonksiyon olarak şu şekilde ifade edilmektedir:

$$P_i = \beta_0 + \beta_1 X_{1,i} + \beta_2 X_{2,i} + \beta_3 X_{3,i} + \beta_4 X_{4,i} + \beta_5 X_{5,i} + \varepsilon_i \quad (6.3)$$

Özetle yukarıdaki eşitlikte,

P_i = Kiralık konutun ekonomik erişebilirlik olasılığını,
 β_0 = regresyondaki sabit terimi,
 $\beta_1, \beta_2, \beta_3, \beta_4, \beta_5$ = açıklayıcı değişkenlere ait esneklikleri veren regresyon katsayılarını,
 $X_{1,i}$ = gelir;
 $X_{2,i}$ = kira;
 $X_{3,i}$ = kent merkezine yakınlık;
 $X_{4,i}$ = kirasını ödemekte zorlanmayan hanehalkı;

$X_{5,i}$ = ev sahibi olmayı düşünen hanehalkı ,
 ε_i = hata terimini, vermektedir

Kiralık konutun ekonomik erişebilirliği olasılığının ekonomik erişebilirliği olmama olasılığına oranı ise Odds değeridir. Örneğin $p/(1-p)$. Olasılık Oranı (Odds), exp (kiralık konutun ekonomik erişebilirliği) olarak ifade edilir:

Odds:e^{kiralık konut ekonomik erişebilirliği}

Exp (kiralık konut erişebilirliği) kiralık konutun ekonomik değişkeninin bağımsız değişkenlerin etkisi ile kaç kat daha fazla ya da % kaç oranında fazla gözlenme olasılığına sahip olduğunu gösterir.

Sonuç olarak aralarında korelasyon olmayan ve en iyi model sonuçlarını veren 14 değişken ile lojistik regresyon analizi gerçekleştirilmiştir. Regresyonda kullanılan değişkenlere ait özet istatistikler Çizelge 6.40'da, model sonuçları ise Çizelge 6.41'de verilmektedir.

Çizelge 6.40. Lojistik regresyon değişkenler ve tanımlayıcı istatistikler

Göstergeler	Değişkenler	Açıklama	Frekans	Birim sayısı	Min.	Max.	Ort.	S.D.
Bağımlı Değişken	Gelir Kira Oranı	Gelirinin %30 üstü	39					
		Gelirinin %30 ve altı	436	475				
Bağımsız Değişkenler	Yaşı				20	64	36,69	9,29
	Hanenin aylık toplam geliri				790	12 500,00	2 960,14	1 809,67
	Ödenilen aylık kira				250	1 800,00	598,75	294,42
	Şu anda oturduğunuz Binanın Yaşı				1	40	17,51	9,01
	Hanede yaşayan kişi sayısı				1	5	2,82	1,01
	Hanede çalışan kişi sayısı				0	2	1,26	0,62
	Hanehalkı Reisi Ulaşım Masrafı				20	400	150,5	93,24
	Konutun Oda Sayısı (Islak Zemin Hariç)				2	5	2,82	0,55
	Konut Büyüklüğü				25	200	102,96	23,19
	Kent Merkezine Yakınlık				4	29	12,35	7,22
	Kiranızı ödemekte zorlanıyor musunuz?	Hayır	279					
		Evet	196	475				
	Ev sahibi olmayı düşünüyor musunuz?	Evet	213					
		Hayır	220	433				
	Bu kiralık konutu bulmakta zorlandınız mı?	Hayır	376					
		Evet	99	475				
	Kiracılık durumunuz geçici mi?	Evet	30					
		Hayır	445	475				

Çizelge 6.41. Lojistik regresyon model sonuçları

Bağımsız Değişkenler	Katsayı	Standart Hata.	Wald	sd	Anlamlılık düzeyi	ODDS Oranı
Hh Yaş	0,027	0,049	0,318	1	0,573	1,028
Gelir	0,016	0,004	17,032	1	0,000*	1,016
Kira	-0,026	0,011	5,621	1	0,018*	0,974
Bina Yaşı	0,054	0,061	0,784	1	0,376	1,056
Yaşayan Kişi	-0,343	0,581	0,349	1	0,555	0,709
Çalışan Kişi	0,459	0,894	0,264	1	0,607	1,583
Ulaşım Masrafı	0,005	0,009	0,388	1	0,534	1,005
Oda Sayısı	-0,362	1,082	0,112	1	0,738	0,696
Konut Büyüklüğü	-0,034	0,044	0,574	1	0,449	0,967
Kent Merkezine Yakınlık	0,181	0,090	4,035	1	0,045*	1,198
Kirasını Ödemekte Zorlanmayan	3,614	1,314	7,564	1	0,006*	37,111
Ev Sahibi Olmayı Düşünen Kiracı	-2,798	1,293	4,683	1	0,030*	0,061
Bu Kiralık Konutu Bulmakta Zorlanmayan	0,457	0,906	0,254	1	0,614	1,579
Kiracılık Durumu Geçici Olan	6,436	4,106	2,458	1	0,117	624,030
Sabit	-9,570	4,980	3,692	1	0,055	0,000

2 Log likelihood 54,392 Cox & Snell $R^2=0,299$ Nagelkerke $R^2=0,762$

Hosmer and Lemeshow Testi: Ki-Kare=135,255; $p<0,05$

Model sonuçlarında, -2 Log Likelihood değeri 212 018, Cox & Snell R^2 değeri 0,299, Nagelkerke R^2 değeri 0,762 olarak elde edilmiştir. -2LL değerlerinin karşılaştırılması sonucu elde edilen Ki-kare test istatistiği⁴¹ 135,255, p değeri 0,000 olduğundan modelin uyum iyiliğinin sağlandığı anlaşılmıştır. Modelde doğru atama oranı ise % 76,9 olarak gerçekleşmiştir.

Odds Oranı 1'den büyük ve katsayısı anlamlı olan bağımsız değişkenler bir risk faktörü olarak bağımlı değişkenin değişimine önemli etkide bulunmaktadır. Çalışmada konutun ekonomik erişebilirliğinin olup olmamalarına yönelik anlamlı risk faktörleri elde etmek amacıyla oluşturulan lojistik regresyon modeli sonucunda, analize alınan bağımsız değişkenlerden, *gelir*, *kira*, *kent merkezine yakınlık*, *kirasını ödemekte zorlanmayan kiracı hanehalkı*, *ev sahibi olmayı düşünen kiracı hanehalkı*, %1 düzeyinde istatistiksel olarak anlamlı ve önemli bulunmuştur

Lojistik Analiz Sonucu elde edilen modele göre elde edilen sonuçlar şunlardır:

⁴¹Bütün değişkenlerin sağladığı uyumun iyiliğini test etmek için Hosmer ve Lemeshow test istatistiği kullanılmıştır

- Gelirdeki 1 birimlik bir artış gelir/kira oranının %30 ve altında olması olasılığında %10,16'lık bir artış sağlamaktadır. Bir başka ifade ile geliri yüksek olan kişilerden; gelir- kira oranı %30 ve altında olanların oranı, %30 üstü olanların oranından 1,016 kat daha fazladır. Gelir arttıkça gelir kira oranının gelirin %30 ve altında olma olasılığı artmaktadır.
- Kiradaki 1 birimlik bir artış gelir/kira oranının %30 ve altında olması olasılığında %2,6'lık bir azalma sağlamaktadır. Kira arttıkça gelir/kira oranının %30 ve altında olması olasılığı azalmaktadır.
- Kirasını ödemekte zorlanmayanlarda gelir kira oranının; gelirin %30 ve altında olması olasılığı gelirin % 30 üstünde olmasına göre 37,111 kat daha yüksektir. Kirasını ödemekte zorlanmayanlarda gelir kira oranının %30 ve altında olma olasılığı daha yüksektir.
- Ev sahibi olmayı düşünenlerde gelir kira oranının; gelirin %30 ve altında olması olasılığı gelirin %30 üstünde olmasına göre %93,9 daha düşüktür. Ev sahibi olmayı düşünenlerde gelir/kira oranının %30 ve altında olması olasılığı azalmaktadır.
- Kent merkezine yakınlıktaki 1 birimlik bir artış gelir/kira oranının %30 ve altında olması olasılığında %11,98'lik bir artış sağlamaktadır. Kent merkezine uzak olan kişilerden; gelir kira oranı gelirin %30 ve altında olanların oranı %30 üstü olanların oranından 1,198 kat daha fazladır. Kent merkezine olan mesafe arttıkça gelir kira oranının %30 ve altında olma olasılığı artmaktadır.

Model sonuçları göz önüne alındığında, gelir kira oranının %30 ve altında olma olasılığı gelir yükseldikçe artmaktadır. Örnekleme göre daha alt gelir gruplarında yer alan kiracı hanehalklarının konutlarının kirasının ekonomik olarak erişilebilir olmaması yeni bir konuta taşınmalarına ya da yeni bir hareketliliğe yönelmelerine

neden olabilmektedir. Bu çerçevede özellikle gelir kira oranı %30 ve altı olan geliri 1 200 TL ve altındaki kiracı hanehalklarının kendi piyasasının dışında bir üst piyasaya sıçraması durumunda bu oran erişilebilir olmaktan çıkmaktadır.

Kirasını ödemekte zorlanmayan hanehalkları çoğunlukla daha üst gelir gruplarında yer almaktadır. Kirasını ödemekte güçlük çeken hanehalkları ise daha düşük gelir gruplarında görülmektedir. Bu nedenle kirasını ödemekte zorluk çekmeyen hanehalklarının gelir kira oranı daha erişilebilir. Kiracı hanehalkları içinde gelir kira oranının % 30'un üzerinde olma durumu daha düşük gelir grubu (1 200 TL ve altı ile 1 201 – 1 900 TL arası) kiracı hanehalklarında daha belirgindir. Bu nedenle bu gruplar konutu bir ekonomik güvence ve tasarruf aracı olarak algılamakta ve ev sahibi olmayı arzulamaktadır. Ancak serbest piyasa koşullarında bu kiracı hanehalkları için “kiracılığın” ekonomik olarak mülk konuta alternatif bir konut kullanım biçimi olarak görülmediği gibi erişilebilirlik sorunlarının da devam edeceği söylenebilir.

Modele göre kent merkezine olan mesafe azaldıkça gelir kira oranının % 30 altında çıkmasının en temel nedeni kent merkezi işlevlerinin sıçradığı, kent merkezine en yakın ve kentin görelisi olarak yüksek kira değerlerine sahip ve Ayrancı, Bahçelievler-Emek'te yaşayan hanehalklarının kiralara yüksek olmasına karşın gelirlerinin de yüksek olmasıdır.

Kiralık konutun ekonomik erişilebilirliği ve mekan

Mekânsal olarak gelir ve kiralara en yüksek olduğu Ayrancı, Bahçelievler-Emek, A.Taner Kışlalı ve Kuru mahallelerinde gelir-kira oranı % 30 ve altındadır. Gelir ve kira oranının, gelirin %30 üstü olduğu mahalleler ise, Tepebaşı (%1,9), Aydınlikevler (%1,3), İncirli (%1,3), Kazımkarebekir (%1,1), Fatih (%0,8), Abidinpaşa (%0,6) mahalleleridir (Çizelge 6.42). Bu oranların küçük görünmesinin nedeni, söz konusu mahallelerin en alt kiracı gelir gruplarını da (1 200 TL ve altı) içinde barındırması ile ilgilidir. Salt gelir grupları açısından bakıldığında bu grup kiralık konuta erişilebilirlik kriterleri açısından en kritik durumda olan gruptur (Bkz.

Çizelge 6. 38). Ayrıca bu oranların küçük görünmesinin bir diğer sebebi de bu gelir gruplarında yer alan kiracı hanehalklarının kendi alt piyasaları ya da ona en yakın kiralara sahip piyasalar dahilinde bir önceki konutundan daha uygun fiyatlı kiralık konutlara taşınması ile ilgilidir. Çünkü bu grupların gelirleri yüksek kira maliyetlerini karşılayacak güçte değildir. Ayrıca kira gelir oranı, gelirin% 30 üstü olan mahallelerde yaşayan kiracıların bir üst ya da biraz daha üst alt piyasalara sıçraması bu oranları daha da yükseltecek ve erişebilir olmaktan çıkacaktır. Bir başka ifade ile kiracılar kendi ekonomik koşullarına göre piyasa içerisinde daha çok yatayda hareket ederek kiralara ekonomik erişebilirliğini sağlamaya çalışsada en alt gelir grubundaki kiracı hanehalkları için gelirlerine göre erişebilir kiralara ulaşabilmesi kısıtlıdır. Daha üst kiralara sahip alt piyasalara sıçrama şansı (gelir, statü vb değişimler olmadıkça) neredeyse yoktur.

Gelir ve kiralara en yüksek olduğu ve buna bağlı olarak kira bedellerinin gelirlerine göre daha erişilebilir olduğu görülen Ayrancı, Bahçelievler-Emek, Kuru, A.Taner Kışlalı mahallelerinde de kiralara ödemekte zorluk çektiğini ifade eden kiracı hanehalkları bulunmaktadır (Çizelge 6.42 ve 6.43). Örneğin Ayrancı'da % 4,1'i yaşamındaki diğer giderleri yüksek bulduğu, % 2,6'sı kiralara yüksek bulduğu ve %1'i kredi vb. başka borçlar nedeniyle kiralara ödemekte zorlandıklarını ifade etmişlerdir. Gelir ve kiralara en düşük olduğu Tepebaşı mahallesinde ise kiracı hanehalklarının % 7,1'i yaşamındaki diğer giderleri yüksek bulduğu, %7,1'i kiralara yüksek bulduğu ve %3,1'i kredi vb. başka borçlar nedeniyle kiralara ödemekte zorlandıklarını ifade etmişlerdir (Çizelge 6.44). Bu durum en alt ve en üst gelir grupları içinde yer alan kiracı hanehalklarının benzer nedenlerden dolayı kiralara ödemekte zorlandıklarını göstermektedir.

Buna karşın en üstteki kiracı hanehalklarının kiralara ödemekte zorlandıklarını ifade etmesinin arkasında yatan neden kiracı hanehalklarının gelir yükseldikçe daha prestijli konut alanlarında yaşamayı tercih etmesi ile ilgilidir. Bir başka ifade ile gelir yükseldikçe konutun sosyal bir prestij olarak algılanması da yükselmektedir. Gelir arttıkça sosyal prestijin konut için çok önemli olduğunu belirtenlerin oranları artış gösterirken önemsiz olduğunu belirtenlerin oranları azalmaktadır (Çizelge 6.45).

Çizelge 6.42. Mahallelere göre gelir kira oranı

Mahalle Adı	Gelirinin %30 üstü		Gelirinin %30 ve altı		Toplam	
	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)
A. Taner Kışlalı	0	0,0	39	8,2	39	8,2
Abidinpaşa	3	0,6	25	5,3	28	5,9
Aydınlıkevler	6	1,3	36	7,6	42	8,8
Ayrancı	0	0,0	40	8,4	40	8,4
Bahçelievler+Emek	0	0,0	56	11,8	56	11,8
Fatih	4	0,8	30	6,3	34	7,2
Güneşevler	4	0,8	25	5,3	29	6,1
İncirli	6	1,3	48	10,1	54	11,4
Kazımkarabekir	5	1,1	30	6,3	35	7,4
Koru	0	0,0	33	6,9	33	6,9
Mutlu	2	0,4	36	7,6	38	8,0
Tepebaşı	9	1,9	38	8,0	47	9,9
Toplam	39	8,2	436	91,8	475	100,0

Çizelge 6.43. Mahallelere göre kira ödemekte zorlanan kiracı hanehalkı sayısı ve oranı (%)

	Kiranın Ödenmesinde Zorlanma Durumu				Toplam	
Mahalle Adı	Evet		Hayır			
	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)	Sayı	Oran(%)
A. Taner Kışlalı	2	0,4	37	7,8	39	8,2
Abidinpaşa	14	2,9	14	2,9	28	5,9
Aydınlıkevler	15	3,2	27	5,7	42	8,8
Ayrancı	15	3,2	25	5,3	40	8,4
Bahçelievler+Emek	13	2,7	43	9,1	56	11,8
Fatih	18	3,8	16	3,4	34	7,2
Güneşevler	19	4,0	10	2,1	29	6,1
İncirli	31	6,5	23	4,8	54	11,4
Kazım Karabekir	16	3,4	19	4,0	35	7,4
Koru	3	0,6	30	6,3	33	6,9
Mutlu	17	3,6	21	4,4	38	8,0
Tepebaşı	33	6,9	14	2,9	47	9,9
Toplam	196	41,3	279	58,7	475	100,0

Çizelge 6.44. Mahallelere göre kiracı hanehalklarının kiralarnı ödemekte zorlanma nedenleri ve dağılımı (%)

Mahalle Adı	Diğer giderlerin yüksekliği (Çocukların masrafı vb.)		Kira yüksek geliyor		Kredi vb. başka borçlar		Toplam	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
A. Taner Kışlalı	1	0,5	1	0,5	0	0,0	2	1,0
Abidinpaşa	7	3,6	7	3,6	0	0,0	14	7,1
Aydınlıkevler	4	2,0	6	3,1	5	2,6	15	7,7
Ayrancı	8	4,1	5	2,6	2	1,0	15	7,7
Bahçelievler+Emek	8	4,1	0	0,0	5	2,6	13	6,6
Fatih	9	4,6	9	4,6	0	0,0	18	9,2
Güneşevler	6	3,1	10	5,1	3	1,5	19	9,7
İncirli	13	6,6	9	4,6	9	4,6	31	15,8
Kazım Karabekir	11	5,6	5	2,6	0	0,0	16	8,2
Koru	1	0,5	0	0,0	2	1,0	3	1,5
Mutlu	9	4,6	7	3,6	0	0,0	16	8,2
Tepebaşı	14	7,1	14	7,1	6	3,1	34	17,3
Toplam	91	46,4	73	37,2	32	16,3	475	100,0

Çizelge 6.45. Farklı gelir gruplarındaki kiracı hanehalklarının konutu “bir sosyal prestij” olarak algılama düzeyi

Sosyal prestij	Hh Gelir Grupları										Ki-Kare Testi	
	1 200 TL ve altı		1 201 – 1 900 TL		1 901 – 2 600 TL		2 601 – 3 300 TL		3 301 TL ve üstü		Ki Kare	p
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%		
Çok önemli	22	36,1	39	37,5	54	50,5	29	60,4	112	72,3	47,039	0,000*
Önemli	32	52,5	55	52,9	42	39,3	19	39,6	39	25,2		
Önemsiz	7	11,5	10	9,6	11	10,3	0	0,0	4	2,6		
Toplam	61	100,0	104	100,0	107	100,0	48	100,0	155	100,0		

*p<0,05 (ilişki vardır)

Yukarıdaki değerlendirmelere bağılı olarak örneklem içinde gelir kira oranı erişebilir olmayan kiracı hanehalklarının en alt gelir grubu içinde yer aldığı görülmektedir. Örnekleme göre bu hanehalklarının kiralarn yüksek olduğu bir üst piyasa sıçrama olasılığı gelirde bir artış olmadığı sürece çok zayıf olduğundan, gelir kira oranı erişebilir olan ancak kentin görelili olarak alt ve orta gelir grubunu temsil eden piyasalarda (mahallelerde) yer alan kiracıların bir üst piyasaya geçmeyi isteme durumunda kiralarn gelirlerine göre erişebilir olmaktan çıkması, gelir yükseldikçe

kiracı hanehalklarının daha prestijli ve çevre kalitesinin daha yüksek olduğu piyasalara yönelmesi ve aksi olmadıkça bir alt piyasaya inmeyeceği *kiralık konut alt piyasalarının (piyasalar arası) geçirgenliğinin zayıf olduğunu göstermektedir.*

6.3.5. Kiralık konut piyasası, politikalar, planlama

Bir kiralık konut piyasasının işleyişinde politikalar ve planlama araçları, konut kullanım biçimlerinin tercihlerinde bir başka deyişle talebi yönlendirmede etkilidir. Ankara’da planlama süreçleri ve konut alanlarının gelişimi göz önüne alındığında örneklem içinde yer alan Bahçelievler - Emek, Ayrancı, Ahmet Taner Kışlalı, Koru, Fatih ve Kazımkarebekir mahallelerinin planlama politikalarının yönlendirilmesi ile belirli sosyo-ekonomik yapıda konut piyasalarını dolayısı ile kiralık konut piyasasını oluşturduğu söylenebilir. Ancak bu kiralık konut piyasası “kiracılığın gerekliliği” açısından serbest piyasa koşullarında kendiliğinden doğmuştur. Çünkü Türkiye’de olduğu gibi kentte de kamunun kiralık konut üretimine yönelik bir çabası görülmemektedir. Ankara’da Sincan Gecekondu Önleme Bölgesi’nde İmar İskan Bakanlığı’nca üretilen sosyal kiralık konutların çok sınırlı sayıda olması ve bunun 1980 sonrası liberalleşme politikalarının etkisiyle içindekilere satılması, Batıkent’in ilk oluşum aşamalarında orta ve alt gelir gruplarına mülk konut üretiminin yanı sıra kiralık konut üretiminin hedeflenmesi ancak uygulamada başarısız olunması, lojmanların satışına yönelik yasal düzenlemelerle 2011 yılı itibariyle lojmanların satılmaya başlanması, politika ve planlama araçlarının kiralık konut üretiminde etkinliğinin yetersiz olduğunun göstergesidir. Bu durum, mülk konut üretim araçlarının desteklenmesi yaklaşımı ile ilgilidir. Bu yaklaşımın etkileri, kamuyu temsil eden ve konut üretiminde çok güçlü bir aktör olarak karşımıza çıkan TOKİ uygulamaları ile net olarak görülebilmektedir. Çünkü TOKİ’nin ürettiği tüm sosyal konutlar kiralık değil mülk konut edindirmeye yöneliktir. Ayrıca yerel yönetimlerin kiralık ve satılık sosyal konut üretim yetkilerinin zorunlu olmaması, yerel yönetimler tarafından kiralık konut üretiminin göz ardı edilmesine neden olmaktadır.

Bu politikaların etkinliği kiracı hanehalklarının “ev sahibi olma” düşüncesi, gerekçeleri, bunun gerçekleştirilme olanakları çerçevesinde tartışıldığında gelir ile ev

sahibi olma düşüncesi arasında istatistiksel olarak anlamlı ilişki bulunmaktadır. Bu bağlamda geliri 1 200 TL ve altı olanların %11,7'si ev sahibi olmayı düşünürken geliri 3 301 TL ve üstü olanların % 59,8'i ev sahibi olmayı düşünmektedir. Bir başka ifade ile gelir yükseldikçe ev sahibi olma isteği artmaktadır (Çizelge 6.46).

Çizelge 6.46. Kiracı hanehalklarının geliri ile ev sahibi olma isteği arasındaki ilişki

Ev sahibi olmayı düşünüyor musunuz?	Hh Gelir Grupları										Ki-Kare Testi	
	1 200 TL ve altı		1 201 – 1 900 TL		1 901 – 2 600 TL		2 601 – 3 300 TL		3 301 TL ve üstü		Ki Kare	p
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%		
Evet	7	11,7	32	30,8	67	67,7	34	70,8	73	59,8	75,986	0,000*
Hayır	53	88,3	72	69,2	32	32,3	14	29,2	49	40,2		
Toplam	60	100	104	100	99	100	48	100	122	100		

*p<0,05 (ilişki vardır)

Geliri 1 200 TL ve altı olan en düşük gelirli kiracı hanehalklarının % 11,7'si ve geliri 1201 - 1900 TL arası olan kiracı hanehalklarının %30,8'i ev sahibi olmayı düşünmektedir. Ev sahibi olmayı düşünen geliri 1 200 TL ve altı olan kiracı hanehalklarının %50'si kiracı olmaktan bıktığı için ev sahibi olmayı düşünmektedir. Geliri 1 201-1 900 TL arası kiracı hanehalklarının % 46,9'u, geliri 1 901-2 600 TL arası kiracı hanehalklarının %38,8'i, geliri 2 601-3 300 TL arası olan kiracı hanehalklarının % 32,4'ü ve son olarak geliri 3301 TL ve üzeri kiracı hanehalklarının ise % 56,2'si kiralari yüksek bulduğu için ev sahibi olmayı düşünmektedir (Çizelge 6.47).

En düşük gelir grubunda kiraların yüksek olma nedeni ve kiracı olmaktan hoşnut olmama ev sahibi olma arzusunu güçlendirmektedir. Diğer gelir gruplarının tümünde ise kiraların yüksek bulunması ev sahibi olma arzusunu güçlendirmektedir. Bir başka ifade ile her gelir grubu kendi koşullarına ya da içinde bulunduğu piyasaya bağlı olarak kiralari yüksek bulabilmekte ve bu nedenle ev sahibi olmayı düşünmektedir.

Çizelge 6.47. Farklı gelir grubu kiracı hanehalklarının ev sahibi olmayı düşünme nedenleri

Ev sahibi olmayı düşünüyorsanız nedeni nedir?	Hh Gelir Grupları									
	1 200 TL ve altı		1 201 – 1 900 TL		1 901 – 2 600 TL		2 601 – 3 300 TL		3 301 TL ve üstü	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Kiralar yüksek	3	37,5	15	46,9	26	38,8	11	32,4	41	56,2
Kiracı olmaktan bıktım	4	50	10	31,3	21	31,3	8	23,5	10	13,7
Tasarruf, Teminat, güven duygusu	1	12,5	6	18,8	20	29,9	14	41,2	19	26,0
Diğer	0	0	1	3,1	0	0	1	2,9	3	4,1
Toplam	8	100	32	100,0	67	100	34	100	73	100,0

Ev sahibi olmayı düşünen geliri 1 201-1 900 TL arası, 1 901 – 2 600 TL arası ve 2 601 – 3 300 TL ve üstü olan kiracı hanehalkları en yüksek oranla konut kredisi kullanarak konut sahibi olmayı planlamaktadır. Ev sahibi olmayı düşünen en düşük gelir grubunda yer alan kiracı hanehalklarının % 42,9'u Toplu Konut İdaresi'ne başvurarak konut sahibi olmayı planlamaktadır (Çizelge 6.48). Ev sahibi olmayı düşünen geliri 1 200 TL ve altı kiracı hanehalklarının aylık kredi ödeme gücü 500 TL'den az, 1 201 – 1 900 TL arası olan kiracıların 500-749 TL dir (Çizelge 6.49).

Üçüncü bölümde bahsedilen faiz oranları ve aylık ödemeler göz önüne alındığında özellikle bu grupların mülk konut sahibi olabilmesi çok gerçekçi görünmemektedir. Çünkü kiraların yüksek olması, kiracılıktan bıkmak gibi nedenlere dayanarak ev sahibi olmayı düşünen bu grubun çok güçlü bir birikime sahip olmaları gerekmektedir. Konutun ekonomik olarak daha fazla erişebilir olmasını sağlamak için daha ucuz kiralık konuta yönelik hareketliliğin en fazla bu grupta olduğu düşünüldüğünde ve Toplu Konut İdare'sinin kura çekimine ya da başvuru önceliğine dayalı sınırlı olanakları göz önüne alındığında bu grubun konut sahibi olması çok gerçekçi görünmemektedir.

Çizelge 6.48. Ev sahibi olmayı düşünen farklı gelir grubundaki kiracı hanehalklarının yeni konutu edinme biçimleri

Yeni konutu nasıl edinmeyi düşünüyorsunuz?	Hh Gelir Grupları									
	1 200 TL ve altı		1 201 – 1 900 TL		1 901 – 2 600 TL		2 601 – 3 300 TL		3 301 TL ve üstü	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Konut kredisi kullanarak	1	14,3	13	40,6	36	53,7	25	73,5	50	68,5
TOKİ'ye başvurarak	3	42,9	9	28,1	8	11,9	2	5,9	0	0,0
Biraz konut kredisi ve biraz aile ve akraba yardımları	2	28,6	7	21,9	16	23,9	2	5,9	11	15,1
Aile,akraba vb. yardımlarla	1	14,3	1	3,1	2	3,0	1	2,9	2	2,7
Daha önce konutum vardı onu satmıştık o birikimle alacağız	0	0,0	0	0,0	1	1,5	0	0,0	1	1,4
Ebeveyn, kayınbaba evini bize vericek(miras vb.)	0	0,0	1	3,1	1	1,5	0	0,0	3	4,1
Birikimimiz ile	0	0,0	0	0,0	2	3,0	2	5,9	3	4,1
Miras kaldı bize düşen payla satın alacağız	0	0,0	1	3,1	1	1,5	2	5,9	3	4,1
Toplam	7	100,0	32	100,0	67	100,0	34	100,0	73	100,0

Çizelge 6.49. Ev sahibi olmayı düşünen farklı gelir grubundaki kiracı hanehalklarının yeni konutu edinme durumunda aylık kredi ödeme gücü (TL)

Aylık kredi ödeme gücünüz nedir?	Hh Gelir Grupları									
	1 200 TL ve altı		1 201 – 1 900 TL		1 901 – 2 600 TL		2 601 – 3 300 TL		3 301 TL ve üstü	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
500 TL den az	2	33,3	1	3,4	1	1,7	0	0,0	0	0,0
500 - 749 TL arası	4	66,7	25	86,2	32	53,3	5	83,3	3	4,9
750 - 999 TL arası	0	0,0	0	0,0	20	33,3	13	216,7	0	0,0
1000 - 1499 TL arası	0	0,0	0	0,0	7	11,7	9	150,0	12	19,7
1500 - 1999 TL arası	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2	33,3	28	45,9
2000 TL ve üzeri	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	18	29,5

Çizelge 6.50. incelendiğinde ev sahibi olmayı düşünen kiracı hanehalklarının ev sahibi olma durumunda nerede oturmak istersiniz sorusuna verilen yanıtlara göre gelir ile oturmak istenilen mahalle/semte arasında istatistiksel olarak anlamlı ilişki bulunmaktadır. Geliri 1 200 TL ve altı olan kiracı hanehalklarının tamamı fark etmez cevabını verirken geliri 3 301 TL ve üstü olanların çoğunluğu nerede oturmak istediğini belirtebilmiştir. Bir başka ifade ile üst gelir gruplarında daha bilinçli bir yer seçimi söz konusudur. Fark etmez cevabını veren kiracı hanehalkları için ise “ev sahibi olmak” diğer faktörlerden ya da kriterlerden daha öncelikli olmaktadır. Gelir

arttıkça sosyal prestijin konut için çok önemli olduğunu belirtenlerin oranları artış gösterirken önemsiz olduğunu belirtenlerin oranları azalmaktadır. *Bu durum geliri daha düşük olan kiracı hanehalkları için konutun sosyal bir prestij göstergesinden çok (Bkz. Çizelge 6.47) bir tasarruf ve ekonomik güvence anlamı taşıdığını göstermektedir.*

Çizelge 6.50. Ev sahibi olmayı düşünen farklı gelir grubundaki kiracı hanehalklarının ev sahibi olma durumunda oturmayı tercih ettikleri mahalle/sem

Ev sahibi olsaydınız hangi semtte/yerde oturmayı tercih ederiniz	Hh Gelir Grupları										Ki-Kare Testi	
	1 200 TL ve altı		1 201 – 1 900 TL		1 901 – 2 600 TL		2 601 – 3 300 TL		3 301 TL ve üstü		Ki Kare	p
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%		
Aynı mahalle/sem	0	0	4	12,5	20	29,9	8	23,5	30	41,1	83,168	0,000
Farketmez	7	100	26	81,3	41	61,2	10	29,4	7	9,6		
Başka mahalle/sem	0	0	2	6,3	6	9	16	47,1	36	49,3		
Toplam	7	100	32	100	67	100	34	100	73	100		

Ayrıca yaşam evresi bağlamında bakıldığında, ev sahibi olmayı isteme ve yaşam evresi arasında da istatistiksel olarak anlamlı bir ilişki saptanmaktadır (EK-9). Ebeveyn döneminde (çocuklu hanehalkları) “ev sahibi olma arzusu” yaşamının farklı evrelerindeki hanehalklarına göre daha önemli olmaktadır. Buna karşın geliri 1 200 TL den az ve 1 201-1 900 TL arasındaki kiracı hanehalklarının çoğunluğunun birikim gücü olmadığı için ev sahibi olmayı düşünmediği ya da düşünemediği durumu göz önüne alındığında (EK-9) ev sahibi olmayı düşünen kiracı hanehalklarının sınırlı sunuma sahip Toplu Konut İdaresi’ne güvenmesi, konut kredisi kullanma durumunda aylık ödeme gücünün gerçek fiyatları yansıtmaması, bu gelir gruplarının konut sahibi olma ya da bu seçim olanağına sahip olabilmesi mümkün görünmemektedir. Bu durumda barınma ihtiyacının karşılanmasında *kiracılık alt gelir grubu hanehalkları için tek alternatiftir ve hatta kiracılık alt gelir grubu için zorunlu bir seçimdir.* Gelir yükseldikçe konut sahibi olma arzusu ve olanağının artması ve üst gelir gruplarında kiracılığın ev sahipliğine geçiş sürecinde yarı kalıcı bir konut kullanım biçimi olduğunu da göstermektedir.

6.4. Kiracı Hanehalkları Alan Çalışması Bulgularının Değerlendirilmesi

Geçmişten günümüze Türkiye’de olduğu gibi Ankara’da da konut politikaları ve uygulama ve araçları mülk konut üretimini özendirmektedir. Buna karşın söz konusu politikalar ve uygulamalar, nüfusun büyük bir kısmını oluşturan orta ve alt gelir gruplarını konut edindirmede etkin olamamıştır. Buna alternatif bir çözüm aracı olarak kiralık konut politikaları geliştirmek yerine kiralari denetleyen bir yaklaşım benimsenmiştir. Bu çerçevede serbest piyasa koşullarına bırakılmış metropoliten Ankara’da kiralık konut ihtiyacı ve talebini karşılamayı hedefleyen politikaların oluşturulması için kiracı hanehalklarının çeşitliliğinin sorgulanması ve kiralık konut kullanım biçimini etkileyen değişkenlerin belirlenmesi önemlidir.

Alan araştırması için seçilen örnekleme göre kentin batısında yer alan Kazım Karabekir, Fatih mahalleleri, kentin kuzeyinde yer alan Aydınlikevler, Güneşevler ile doğusunda yer alan Abidinpaşa ve Mutlu mahallelerine kıyasla merkez ve yakın çevresindeki Bahçelievler-Emek, Ayrancı mahalleleri ile güneybatıda yer alan A.Taner Kışlalı ve Kuru mahalleleri, kentin görel olarak daha prestijli sayılan bölgelerindedir. Bu mahallelerdeki hanehalklarının büyük çoğunluğunun eğitim düzeyi, mesleği, statüleri ve gelirleri diğer mahallere göre daha yüksektir.

Alan araştırmasından elde edilen bulguların ışığında Ankara’da kiralık konutun, tüm hanehalkları tarafından temel olarak barınma gereksinimi için tercih ettikleri bir kullanım biçimi olduğu söylenebilir. Kiracılık ya da kiralık konut kullanımının, konut sahibi olmayı düşünen kiracı hanehalkları için ev sahibi olma sürecine kadar kullandıkları bir kullanım biçimi olduğu görülmektedir. Ayrıca eğitim ya da iş-tayin nedenlerine bağlı olarak geçici olarak ikamet edenlerin eğitim ya da iş süreçlerinin tamamlanmasına kadar ve evlilik, boşanma gibi medeni durumdaki değişimlerin yanı sıra ekonomik özgürlüklerine kavuşan genç aile fertlerinin aileden bağımsız yaşama isteği gibi nedenlerle kiralık konutu tercih ettikleri görülmektedir.

Bu kapsamda yaşam evresinin kiralık konut kullanım biçimindeki yerinin oldukça önemli olduğu görülmektedir. Kiracılığın nedenlerini oluşturan, evlilik, eğitim-

öğretim, aileden bağımsız yaşama isteği bekarlık ya da balayı ve çocuksuz dönemi olmak üzere hanehalklarının yaşamlarının ilk evrelerine denk düşmektedir. Bu dönemlerde, özellikle bekarlık dönemindeki öğrenciler, aileden bağımsız olmayı tercih eden veya iş-tayin nedeniyle yeni göreve başlayan genç çalışanlar kiralık konut kullanım biçimini daha çok geçici ve kısa süreli olarak görmektedirler. İlerleyen evrelerde kiracılık daha az görülmekle birlikte, kiracılık en fazla orta yaşlı ebeveyn dönemindeki hanehalklarında görülmektedir. Bu dönemlerde kiralık konut, hanehalklarının ekonomik durumuna göre mülk konuta geçiş için bir basamak ya da alternatifi olmayan bir konut kullanım biçimi olarak görülmektedir. Ayrıca boşanma ya da hanehalklarından birinin kaybı üzerine ayrılma yalnız kalma gibi hanehalklarının yaşam evrelerindeki ani değişimlerde, kiralık konut kullanımında etkili olmaktadır.

Hanehalkı özellikleri sosyo-demografik ve sosyo-ekonomik özellikleri içermektedir. Sosyo-demografik özellikler aynı zamanda yaşam evresi ile ilişkilidir. Bu nedenle bu özellikler, kiracılığın tercih edilme nedenleri ile bağlantılıdır. Bu çerçevede evlenme, hanehalkının çocuklarının doğması ile büyümesi ya da çocukların evden ayrılması, hanehalkından birinin kaybı ile küçülmesi, boşanma gibi sosyo-demografik özellikler ile eğitim, iş-tayin ve ekonomik özgürlüğün kazanılması ile bağımsız yaşama isteği gibi sosyo-ekonomik özellikler kiralık konut kullanımında ve seçiminde etkilidir. Sosyo-ekonomik yapıya bağlı olarak bu seçimlere ilişkin mekansal tercihler değişebilmektedir. Bekar ya da öğrenci olup gelir durumu daha yüksek olan bir kiracı hanehalkı kentin görece olarak Ahmet Taner Kışlalı, Bahçelievler+Emek gibi daha prestijli semtini tercih edebildiği gibi evli ve çocuklu bir hanehalkı daha düşük gelir grubunda yer aldığı için Tepebaşı, Fatih, Kazımkarabekir, Mutlu, Güneşevler gibi görece olarak kentin prestijli olmayan mahallelerindeki kiralık konutları seçebilmektedir.

Eğitim düzeyi, meslek, gelir gibi sosyo-ekonomik özellikler hanehalklarının konut algısını değiştirebilmektedir. Tüm gelir grupları için konut, aile ilişkilerinin güçlendiği ve mahremiyeti temsil eden bir özgürlük alanı, sosyal ve psikolojik huzur ortamı olarak algılanmakla birlikte, konutun gelir yükseldikçe sosyal prestij olarak

algılanması artmaktadır. Buna karşın gelir düştükçe konutun bir tasarruf ve ekonomik güvence aracı olarak görülmesi artmaktadır. Bu kapsamda kiracıları birbirinden ayıran en temel özellik hanehalklarının sosyo-ekonomik yapısıdır denilebilir.

Gelirin yükselmesi, kiracının ödeyebildiği kira düzeyini, mülk konut sahibi olmak istediğinde aylık ödeme gücünü, konut büyüklüğünü (konforunu), hareketlilik sayısını belirlemektedir. Çünkü farklı gelir gruplarındaki ve yaşamlarının farklı evrelerindeki kiracı hanehalklarının beklentilerine yönelik konut ve konut çevresini seçebilme özgürlüğü ve davranış esnekliği gelir yükseldikçe artmaktadır. Bu, kiracılığın tüm gelir gruplarınca tercih edildiğini ancak gelir yükseldikçe kiralık konut mülk konuta bir alternatif bir konut kullanım biçimi olduğunu göstermektedir.

Bağımsız bir hanehalkı olduktan sonra kiracı hanehalklarının ilk hareketliliği yaşamlarının ilk evrelerine düşen evlilik, eğitim-öğrenim ve aileden bağımsız yaşama isteği gibi nedenlerle ilgilidir. Daha sonraki hareketlilikler ya da yer değiştirme, konutun konumu, ısınması, konforu, büyüklüğü gibi fiziki özelliklerden duyulan memnuniyetsizlik ile ilgilidir. Buna ek olarak konutun kirasının gelire göre uygunluğu (konutun ekonomik olarak erişebilirliği) daha sonraki hareketliliklerin ve hareketlilik sayısının artma nedenidir. Bir başka ifade ile kiracı hanehalklarının kiralık konut kullanım biçiminde, yaşamlarının ilk evrelerinde sosyo-demografik ve sosyo-ekonomik hane halkı özelliklerinin belirleyici olduğu görülürken daha sonraki hareketliliklerde hareketlilik sayısı arttıkça konutun yapısal özelliklerinin, fiziki ve sosyal konumu, konutun ekonomik erişebilirliğinin daha belirleyici olduğu görülmektedir. Kiracılığın hanehalklarının hareketliliğine izin vermesi bu konut kullanım biçiminin esnekliğini göstermektedir. Ancak bu esneklik ya da daha kolay hareket etme olanağının çoğunlukla benzer piyasalar içinde olduğu unutulmamalıdır. Çünkü kiracı hanenahalklarının gelirleri ile yaşadıkları mahallenin kira değerleri arasında güçlü bir ilişkinin çıkması kiracı hanehalklarının gelirlerinin yaşadıkları alt konut piyasasını yansıttığının da güçlü bir göstergesidir. Bu bağlamda kiracı hanehalklarının bir önce yaşadıkları mahalleye göre ortalama kira değerleri ile şu

anda yaşadıkları mahallenin ortalama kira değerlerine bakıldığında kiracılığın kentin düşük gelirli alt piyasalarında daha etkin olduğu söylenebilir.

Kiracılık ya kiralık konut kullanımı kentin tüm konut piyasası göz önüne alındığında, kiracılığın tüm mahallelerde yer aldığı görülmektedir. Bu mülk konut gibi kiracılığın da kentin tümüne yayılan bir konut kullanım biçimi olduğunu göstermektedir. Kiracı hanenahalklarının gelirleri ile yaşadıkları mahallenin kira değerleri arasında güçlü bir ilişkinin çıkması kiracı hanehalklarının gelirlerinin yaşadıkları alt konut piyasasını (mahalleleri) yansıttığının da güçlü bir göstergesidir. Ancak yukarıdaki değerlendirmeler, kiralık konut kullanımının kentin özellikle Tepebaşı, Fatih, Kazımkarabekir gibi mahallelerinde yaşayan düşük gelir grupları için alternatifi olmayan ve neredeyse zorunlu bir seçenek olduğunu göstermiştir. Çünkü bu grup birikim gücünden yoksundur ve mevcut konut finansman koşullarında konut sahibi olma olasılığı çok zayıftır. Bu gelir grubundaki kiracı hanehalklarının çoğunluğunun gelir kira oranları erişilebilir değildir. Konutun ısınması, altyapı hizmetlerinin yetersizliği, iş yerine uzaklık, kiranın yüksek olması gibi nedenlerle en fazla yer değiştirme ihtiyacı düşük gelirli gruplarda görülmektedir. Kentin belirli bir sosyo-ekonomik ve sosyo-mekansal bağlamda çeşitlenen mülk ve kiralık konut piyasası göz önüne alındığında bu gruplar görece olarak daha düşük standartlara sahip konut bölgeleri ya da mahallelerinde yaşamaktadırlar. Bu konut bölgeleri kentin kira değerleri açısından en düşük değerlerine sahip olmasına karşın gelir kira oranı açısından erişilebilirlik sorununun en fazla yaşandığı alanlardır. Bu çerçevede, bu kiracı hanehalklarının daha üst kira değerlerine sahip piyasalara sıçrama olasılığı neredeyse yoktur. Konutun kirasını yüksek bulma durumunda ya aynı konut alanında daha ucuz bir konutu ya da benzer kira değerlerine sahip ve görece olarak daha az prestijli başka bir mahalledeki konutu tercih edecektir. Bu bağlamda kiralık konutun mekansal konumuna ilişkin seçimde hanehalklarının ekonomik koşulları belirleyici olmaktadır. Kent merkezine yaklaşık 18-19 km uzaklıkta ancak kentin görece olarak prestijli kabul edilen ve üst gelir gruplarının tercih ettiği A.Taner Kışlalı ve Kuru mahallelerinde yaşayan kiracı hanehalklarının ulaşım masrafları yüksektir. Buna karşın daha düşük gelir gruplarındaki kiracı hanehalkları ulaşım maliyetlerini düşürme çabası içinde olduğundan ulaşım masrafları daha düşüktür. Düşük gelir

grubundaki kiracı hanehalkları için iş yerine yakınlık her ne kadar önemli bir kriter olsa da iş yeri kentin göreceli olarak daha prestijli semtlerinde ise bu hanehalkları kendi ekonomik koşullarına uygun, iş yerine en yakın konut bölgelerindeki kiralık konutları seçmektedir. Bunların dışında öğrenci kiracı hanehalkları içinde üniversitelere yakınlık önemli olmaktadır. Bu gruptaki kiracı hanehalklarının tercih ettikleri bu mahalleler (Bahçelievler+Emek, Ayrancı ve Aydınlıkevler) kentin eski mahalleridir. Buna karşın kent merkezi işlevlerinin sıçradığı ve üniversitelere yakın bu mahallelerde kiralar düşük değildir. Ancak öğrencilerin kiralık konutlarını paylaşımlı kullanabilmesi kira gelirini düşürme ve erişebilirliği sağlamada bir avantaj yarattığı için üniversitelere yakın kent merkezi ve çevresindeki mahalleleri tercih edebilmektedir. Bu kapsamda kiralık konut sektörünün konutun konumu ile ilişkili olduğu söylenebilir.

Özetle kiracı hanehalkı özelliklerini oluşturan yaş, medeni durum, yaşam evresi, kiracı hanehalklarının sosyo demografik yapısını, eğitim, gelir, meslek ve statü, kiracı hanehalklarının sosyo ekonomik yapısını ortaya koymaktadır. Bu bağlamda birbirleri ile ilişkili sosyo demografik ve sosyo ekonomik niteliklerin, kiralık konut kullanımını ya da kiracılığı etkileyen değişkenler olduğu görülmektedir. Sosyo-demografik ve sosyo-ekonomik farklılıklarıyla her kiracı hanehalkının bir “konut algısı” bulunmaktadır. Bu algı kiracı hanehalklarının kiralık konut kullanım biçiminin, sürekliliğini ya da geçiciliğini yansıtabilmektedir. Bu özelliklere bağlı olarak kiracılığın geçici, yarı kalıcı ya da zorunlu bir konut kullanım biçimi olduğu görülmektedir. Bu nedenle bir konut piyasasında, özellikle istihdam, eğitim hizmetleri gibi olanaklara sahip Ankara gibi metropol kentlerde kiralık konut kullanımının gerekliliği göz ardı edilemez. Bu nedenle kiralık konut piyasasına ilişkin politikaların ve araçların geliştirilmesi önemlidir.

7. SONUÇ

Sosyologlar ve ekonomistler tarafından konut kullanım biçiminin doğasına ilişkin pek çok çalışma yapılmıştır. En basit ifadeyle “konut kullanım biçimi kararı” bir konut biriminin kiralanması ya da satın alınması olarak tanımlanabilir. Bir konut biriminin kiralanması ya da satın alınması - konut biriminin sosyal, ekonomik boyutları da göz önüne alınarak- konuta ilişkin önemli bir talebin olduğunun göstergesidir. Bu çerçevede konut politikalarının en temel amacı, bu talebe yönelik tüm hanehalkları için uygun fiyatlı iyi ve yeterli bir konutun elde edilmesini sağlayabilmektir.

Ülkelerin demografik, sosyal ve ekonomik yapısına bağlı olarak konut politikaları, konut üretimi ve tahsisi değişebilmektedir. Bunun yanı sıra konut politikaları, ülkelerin ideolojik ya da siyasi yaklaşımlarına göre biçimlenebilmekte ve konut kullanım biçimi desenini yönlendirebilmektedir. Farklı nedenlere bağlı olarak kiralık konut kullanımının toplumun en üstünden en alt tabanına kadar “barınak ya da konut” sağlaması kiralık konut politikalarının, konut politikalarının önemli bir bileşeni olduğunu göstermektedir.

Gelişmiş ülke örnekleri değerlendirildiğinde sosyal (Danimarka, Hollanda), muhafazakar korporatist (Fransa, Almanya) ve liberal (İngiltere, ABD) refah devletlerinin farklı ideolojik yaklaşımlara sahip oldukları görülmektedir. Bununla birlikte, bu ülkelerde kiralık konut piyasası içinde büyüklükleri değişse de sosyal ve özel kiralık konutun bir arada olduğu görülmektedir. Bu ülkelerin bazıları ideolojik yaklaşımlar ve politikalara bağlı olarak üniter, bazıları da düalist kiralama sistemlerine sahiptir. Üniter kiralama sistemlerine sahip olan ülkeler sosyal ve muhafazakar refah devletleri iken düalist kiralama sistemlerine sahip olan ülkeler liberal politikalara sahip ülkelerdir. Üniter kiralama sistemleri, sosyal kiralık konut politikalarında daha az piyasa merkezli ve daha evrensel bir yaklaşım içinde iken düalist kiralama sistemleri daha piyasa merkezli ve toplumun en alt tabanında yer alan grupları hedefleyen bir yaklaşım içindedir. Bu nedenle evrensel yaklaşım içindeki ülkelerde toplumun fertleri, konut kullanım biçiminin seçiminde, daha fazla

eşit fırsatlara sahiptir. Ancak son zamanlarda, liberal politikaların etkisi ile dünyadaki gelişmelere paralel küreselleşme sürecinde, gelişmiş ülkelerin büyük çoğunluğunun sosyal kiralık konut politikalarının, evrensel yaklaşımdan belirli grupları hedefleyen bir yaklaşıma doğru kaydığı görülmektedir. Sosyal kiralık konut politikalarında, kamunun yetkilerinin ve sorumluluklarının desantralize edilmesi amacıyla yaygınlaşan bu eğilim kiralık konut piyasasında özel kiralık konutun önem kazanmasına neden olmuştur. Küreselleşme sürecinde liberal politikaların baskın olduğu gelişmiş ülke politikalarını izleyen ve bu çerçevede mülk konutu özendiren politikalara sahip gelişmekte olan ülkelerde, bu politikaların barınma ya da konut sorununu çözmede yeterli olmadığı görülmüştür. Bu nedenle özellikle son yıllarda gelişmekte olan ülkelerin çoğu kiralık konut piyasasını düzenleyici politika arayışları içine girmişlerdir. Türkiye’de olduğu gibi, bu ülkelerin de sosyal kiralık konuta ilişkin geçmiş deneyimleri yeterli ve başarılı olamamıştır. Günümüzde, gelişmekte olan ülkelerin çoğu mülk konuta dayalı bir konut politikasının tek başına yetersiz kaldığını fark etmişlerdir. Bu nedenle, hem sosyal hem de özel kiralık konut sektörünün geliştirilmesine yönelik arayış ve çabaları devam etmektedir.

Liberal refah devletlerinde olduğu gibi, özellikle 1980 sonrası tüm dünyada yaygınlaşan mülk konutu özendiren politikalar çerçevesinde, sosyal kiralık konut erişiminin sınırlandırılması, özelleştirilmesi, özel kiralık konut sektörüne yönelik kira düzenlenmelerine bağlı olarak hem sosyal hem de özel kiralık konut sektöründe barınma güvencesinin zayıflaması ve konut finansman sistemine yönelik düzenlemeler, hanehalklarını mülk konut kullanım biçimine yönlendirmektedir. Buna karşın, hala hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde kiralık konut piyasasının ve kiralık konut politikalarının varlığı, mülk konutu özendiren politik eğilimlerin iyi işleyen bir konut piyasası için rasyonel olmadığını göstermektedir. Nitekim gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin sosyal ve özel kiralık konut piyasasına yönelik politikaları göz önüne alındığında sosyal ve özel kiralık konutun bir arada bulunduğu ülkelerde konut ve buna bağlı olarak kiralık konut piyasasının daha dengeli ve iyi işlediği görülmektedir.

Dünyanın birçok ülkesinde olduğu gibi Türkiye’de de geçmişten günümüze mülk konutu destekleyen kamu politikaları hakimdir. Mülk konuta alternatif, kiralık konut kullanım biçimine yönelik yatırım ve teşvikleri canlandırmak için özel politik hedefler geçmiş kalkınma planlarında alınmış olsa da uygulanmamıştır. Özellikle son Sekizinci ve Dokuzuncu Kalkınma planlarında bu hedefler yerini tamamen mülk konut edinimini özendiren hedeflere bırakmıştır.

Türkiye’de kiralık konut stoku kamu tarafından değil bazı hanehalklarının birden fazla konut edinmesini sağlayan Kat Mülkiyeti Yasası’na paralel hızlanan yap-sat üretim sürecinin bir sonucu olarak genişlemiştir. Mülk konut üretiminin özendirildiği bir ortamda serbest piyasa koşulları içinde stokun belirli bir oranı kendiliğinden kiralık konuta dönüşmüştür. Bu durum etkin bir kiralık konut politika gereksiniminin göz ardı edilmesine neden olmuştur. Türkiye’de kiralık konut stokunun, neredeyse tamamını küçük hanehalklarının sahip olduğu özel kiralık konutlar oluşturmaktadır. Türkiye’de kiralık konut yatırıma ilişkin küçük bireysel ya da kurumsal yatırımı özendiren politik hedefler söz konusu değildir. Mülk konut edinimine yönelik finansal girişimler dolaylı olarak kiralık konut arzını desteklemiştir

Dünyada sosyal kiralık konut, kamu tarafından ya da kamu özel sektör ortaklıkları ile kar amacı gütmeyen veya sınırlı kar amacı güden kiralık konut birlikleri ve kooperatifler gibi kuruluşlar tarafından üretilmekte ve kiralık konut politikaları ile kiralık konut piyasasının desteklenmektedir. Türkiye’de ise böyle bir politika izlenmemektedir. Sosyal kiralık konut üretiminden yoksun Türkiye’de özel kiralık konut sektörü içinde kurumsallaşmış bir oluşum yoktur. Türkiye kiralık konut piyasasında, üniter ve düalist kiralama sistemlerinde olduğu gibi sosyal ve özel kiralık konut sektörü bir arada yer almamaktadır. Bu çerçevede Türkiye gelişmiş ülke örnekleri ile karşılaştırıldığında üniter ya da düalist kiralama sistemlerine sahip olmayan daha çok gelişmekte olan ülkelere ve kısmen Yunanistan, İspanya gibi güney Akdeniz ülkelerine benzer olgunlaşmamış kiralık konut politikalarına sahiptir.

Türkiye’de sadece çalışanları piyasa şartları içinde yüksek kira bedelleri karşısında korumayı amaçlayan, askeri ve kimi kamu kuruluşlarının çalışanlarına yönelik

yaptırdığı düşük ya da kira karşılığı olmayan lojmanlar (kamu konutları) yer almaktadır. Sınırlı sayıdaki lojmanlardan yararlanabilmek belirli kriterlere dayandığı için tüm kamu çalışanları lojmanlardan yararlanamamaktadır. Ayrıca tam olarak “sosyal kiralık konut” niteliği taşımayan sınırlı sayıdaki lojmanların Türkiye’de piyasa kiralarını dengelemekte etkili olduğu söylenemez. 2000’li yıllar itibariyle dünyadaki özelleştirme politikalarına paralel zaten sınırlı sayıda kamu çalışanının yararlandığı lojmanların 2011 yılı itibariyle satışı yasallaştırılmıştır. Bu satışların tamamlanması ile Türkiye’de tüm kiralık konut stoku, özel sektör içinde küçük girişimci olarak nitelendirilebilecek küçük hanehalklarınca temsil edilecektir.

Türkiye’de geçmişten günümüze kamunun sosyal kiralık konuta ilişkin çabaları çok sınırlı olmuş ve başarı sağlanamamıştır. Buna karşın 2000’li yıllardan itibaren Toplu Konut İdaresi’nin, bir başka ifade ile kamunun, konut üretiminde en baskın aktör olarak karşımıza çıktığı görülmektedir. Ancak konut üretiminin büyük bir kısmını üstlenmiş olan kamunun bu üretimi sosyal kiralık konut üretimini değil mülk konut üretimini kapsamaktadır. Dünyada, gelişmiş ülkelerde giderek kamunun konut üretiminden uzaklaştığı ve daha çok düzenleyici bir rol üstlendiği ve konut üretiminde özel sektörü daha fazla teşvik etmeye yönelik politikaları göz önüne alındığında Türkiye’nin bu anlamda dünyadan farklı bir strateji izlediği söylenebilir.

Bu tez kapsamında kiralık konut piyasası ve özelliklerine ilişkin kavramsal çerçeve, Türkiye’nin kiralık konut politikalarının geliştirilmesine katkısı olabilecek gelişmiş ve gelişmekte olan ülke örnekleri ile birlikte geliştirilmeye çalışılmıştır. Kiralık konut, dünyada olduğu gibi Türkiye’de de kentsel nitelikli bir sektördür. Bu nedenle alan çalışmasında Türkiye’nin konut politikalarının ilk uygulamalarına ve farklı konut sunum biçimlerine sahne olmuş metropol Ankara ele alınmıştır. Böylece bundan sonraki çalışmalara katkı koyabilmek adına metropoliten Ankara’da kiralık konut ihtiyacı ve talebini karşılamayı hedefleyen politika ve stratejilerin oluşturulması için öncelikle kavramsal boyutta geliştirilen araştırma soruları ve hipotezler çerçevesinde kiracı hanehalklarının çeşitliliğinin sorgulanması ve kiralık konut kullanım biçimini etkileyen değişkenlerin belirlenmesi amaçlanmıştır. Bu

çerçevede dünya örnekleri ve alan araştırması göz önüne alınarak Türkiye ve Ankara bağlamında elde edilen bulgular doğrultusunda öneriler geliştirilmiştir.

Araştırma sorularının ve hipotezlerin değerlendirilmesi

Önermeler çerçevesinde, kiralık konut talebinin kiracı hanehalklarının çeşitliliği ile biçimlendiği ortaya konmaktadır (Çizelge 7.1). Bu talep kiralık konut piyasasını oluşturan en temel belirleyicidir. Türkiye ve Ankara’da nedenleri farklı olsa da kiralık konut kullanımı ve buna bağlı olarak kiracı hanehalklarının çeşitliliği kamu girişiminin olmadığı bir ortamda kendiliğinden bir kiralık konut arzını doğurabilmektedir. Bu talebin hareketliliğe bağlı olarak yarattığı dinamiklik, kiralık konut piyasasının işleyişini belirlemektedir. Planlama süreçleri ile birlikte kentsel iç ve dış etkenlere (kent merkezine yakınlık, sosyal ve alt yapı donatılarının gelişmiş olması, önemli kurum ve kuruluşların çevresinde yer almak vb.) bağlı biçimlenen kentin mekansal yapısı içinde kent toprakları göreceli olarak farklı biçimlerde değer kazanabilmektedir. Buna göre kentin farklı mekanları farklı gelir gruplarınca tercih edilmektedir. Böylece hem mülk hem de kiralık konut piyasası kentte sosyo-ekonomik ve sosyo-mekansal farklılıklara göre biçimlenmekte, farklı alt piyasaları oluşturmaktadır. Bu anlamda mekan kiralık konut piyasasının işleyişinde belirleyici olmaktadır. Böyle bir yapılanma kiralık konut piyasasının, konut piyasasının önemli bir bileşeni olduğunu göstermektedir. Bu çerçevede etkin bir konut ve kiralık konut piyasası için farklı nedenlere bağlı olarak oluşan kiralık konut talebine cevap verebilecek nitelikte kiralık konut sunum çeşitliliği gereklidir.

Kiralık konut talebi ve kiracı hanehalklarının çeşitliliği bağlamında elde edilen sonuçlar değerlendirildiğinde, serbest piyasa koşullarında metropol Ankara kiralık konut piyasası içinde yer alan kiracı hanehalkları, düşükten yükseğe farklı gelir gruplarınca temsil edilmektedir. Bu, gelirin kiralık konut kullanımında tek belirleyici olmadığının bir göstergesidir. Gelir dışında kiralık konut kullanımının belirleyicilerinden biri de bireylerin yaşam evreleridir. Kiralık konut kullanımı, hanehalklarının yaşamlarının ilk evrelerinde genellikle evlilik, bağımsız yaşama isteği, iş, tayin ve eğitim-öğrenim gibi nedenlerle tercih edilmektedir. Ayrıca

hanehalklarının yaşamlarının daha sonraki evrelerinde özellikle ebeveyn döneminde ev sahipliğine geçiş sürecinde tercih edilen bir konut kullanım biçimi olduğu görülmektedir. Bunun yanı sıra düşük gelir grubundaki kiracı hanehalklarının da barınma gereksinimi için kullanmak durumunda oldukları konut kullanım biçimidir. Bu, kiralık konut kullanım biçiminin hanehalklarının yaşamlarının ilk evrelerinde “geçici olarak” ve daha sonraki evrelerinde ise “yarı kalıcı” veya “zorunlu” olarak tercih ettikleri bir konut kullanım biçimi olduğunu göstermektedir (Çizelge 7.1). Bunların dışında ekonomik olarak mülk konuta sahip olabilecek ancak bunu karlı bir yatırım olarak görmeyip kendi istekleri ile kiralık konutu tercih eden hanehalkları da vardır. Bu tip kiracı hanehalklarının tüm çeşitlilik içinde oranı çok çok düşük olsa da çeşitliliğinin bir parçasıdır. Söz konusu çeşitlilik genel olarak değerlendirildiğinde kiracı hanehalklarının sosyo-demografik ve ekonomik olarak farklılaştığını ve kiralık konut kullanımının gelirden bağımsız olabileceğini göstermektedir.

Kiralık konut sunumu ve kiracı hanehalklarının hareketliliği bağlamında elde edilen sonuçlar değerlendirildiğinde, kiralık konut kullanımının, konutun fiziki özellikleri ya da ekonomik erişebilirliğine bağlı olarak hanehalklarının hareket edebilme olanağına izin verdiği görülmektedir. Kiralık konut kullanım biçiminin bu özelliği mülk konuttan daha esnek bir kullanım biçimi olduğunu göstermektedir. Daha konforlu bir konut ve daha iyi bir konut ve çevresi için, iş, tayin, eğitim ve evlilik gibi nedenlere bağlı olarak gerçekleşen yer değiştirme, esnekliğin pozitif yönünü göstermektedir. Buna karşın kiracı hanehalklarının konutun ısınması, alt yapı hizmetlerinin yeterliliği ve kiraların yükselmesine bağlı olarak gerçekleştirdikleri hareketlilik daha düşük gelir grubu kiracı hanehalklarında daha belirgin olarak görülmektedir. Bu durum daha düşük gelir grubundaki kiracı hanehalklarının daha düşük konut ve çevre standartları içinde olduğunu göstermektedir. Buna ek olarak daha düşük gelir grubundaki kiracı hanehalkları ekonomik olarak daha erişebilir kiralık konut arayışı içindedir. Kiraların hanehalklarının gelirlerine göre ekonomik erişebilirliği daha düşük gelir grubundaki kiracı hanehalklarının hareketliliğinde temel belirleyicidir. Bu özellikler kiralık konutun esnekliğin negatif yönünü göstermektedir. Kiracı hanehalklarının yaşamları boyunca hareketlilikleri değerlendirildiğinde evlilik, iş-tayin, eğitim-öğrenim gibi sosyo-demografik ve

ekonomik nedenlerin yaşamlarının ilk evrelerinde olduğu görülmektedir. Hareketlilik sayısının artması ve konutun fiziki özellikleri, konumu ve ekonomik olarak erişebilirliği (kira değeri) ile ilgili yer değiştirme kiracı hanhalklarının yaşamlarının daha ileri evrelerinde görülmektedir (Çizelge 7.1).

Kiralık konut piyasası ve mekan bağlamında elde edilen sonuçlar değerlendirildiğinde mekan ve sosyo-mekansal faktörlerin kiralık konut piyasası ve kiralık konut tercihinde etkili olduğu görülmektedir. Daha düşük gelir grubundaki kiracıların çoğunluğu için iş yerine yakınlık ve konutun kira değeri ulaşım ve kira maliyetlerinin düşürülmesi açısından önemlidir. Bu nedenle daha düşük gelir grubundaki kiracı hanhalklarının kiralık konut seçiminde konutun kirası birincil öneme sahip iken iş yerine yakınlık ikincil öneme sahiptir. Bunların dışında bu gruptaki kiracılar için aile, tanıdık ilişkileri ve bu nedenle aileye, tanıdıklara yakın olma bir arada bulunma isteği ve yaşadıkları mahalleye ait hissetmek gibi sosyo-mekansal faktörler de etkili olabilmektedir. Yüksek gelir grubundaki kiracı hanhalkları ise aile ve tanıdık ilişkilerinden, benzer sosyo-ekonomik yapıda hanhalkları ile aynı mahallede yaşamak istemektedirler ve seçimlerini buna göre gerçekleştirmektedirler. Gelir yükseldikçe kiracı hanhalkları için konutun kent içindeki konumu ve bu konumun kentin göreceli olarak daha prestijli bölgelerinde yer alıyor olması önemlidir. Çünkü gelir yükseldikçe kiracı hanhalkları benzer sosyo-ekonomik yapı içinde yaşamak istemektedir. Bu kiracı hanhalkları için konut, prestij göstergesi olarak ifade edilmektedir. Buna karşın gelir azaldıkça, özellikle de en düşük gelir grubundaki kiracı hanhalkları için, konut bir prestij değeri değil tasarruf ve ekonomik güvence aracını ifade etmektedir. Bu nedenle düşük gelir grubundaki kiracı hanhalkları için, ulaşım maliyetlerini düşürme isteğine bağlı olarak iş yerine yakınlık, aile ve tanıdık ilişkilerine dayalı olarak konutun fiziki ve sosyal konumu önem teşkil ederken, ev sahibi olma olanağı ile karşı karşıya kalınması durumunda konutun nerede olduğunun önemi yoktur. Konut sahibi olmayı kiracılığa göre daha güvenli bulan düşük gelir grubu kiracı hanhalkları için mülk konut söz konusu olduğunda konutun fiziki ve sosyal konumu önemini kaybetmektedir (Çizelge 7.1).

Kiralık konut piyasasının politika ve planlama bağlamında elde edilen sonuçları değerlendirildiğinde, politikaların ve planlama karar ve stratejilerinin hanehalklarının konut kullanım biçimine ilişkin tercihlerinde etkili olduğu görülmektedir. Mülk konutu özendiren politikalar ve sunum biçimleri (kamu ve özel eliyle toplu konut, kooperatif) kiralık konut kullanım biçimini serbest piyasa koşullarına bırakarak görmezlikten gelmektedir. Son düzenlemelerle kiracı- ev sahibi haklarını açısından bir önceki uygulamalara göre daha koruyucu nitelikte olup barınma güvencesi artırılmaya çalışılmıştır. Buna karşın kira artışlarına yönelik uygulamalar ekonomik açıdan barınma güvencesini özellikle düşük gelir grubundaki kiracılar için zorlayacak niteliktedir. Kamunun, kiralık konut üretimi ile ilgili olarak sosyal kiralık konut girişimi olmaması, özel sektörü kiralık konut üretimine teşvik etmemesi ya da özel sektör ile işbirliği içinde bir girişiminin olmamasının ve kiracıları kira yardımı vb. sübvansiyonlarla desteklememesi, kiracılık dışında bir seçeneği olmayan düşük gelir grubu kiracı hanehalklarının barınma güvencesini zayıflatmaktadır. Serbest piyasa koşullarında, kentin düşük gelirli ve düşük nitelikli alt piyasalarında sıkışıp kalan bu grup daha ekonomik bir kiralık konut arayışı içindedir. Düşük gelir gruplarının konut finansman sistemi ve TOKİ'nin yarattığı mülk konut edinme olanakları göz önüne alındığında birikim olanağından yoksun bu grupların çoğu için mülk konut edinimi neredeyse olanaksız ya da çok sınırlıdır. Bu nedenle başka bir alternatifi olmayan bu gruplar için kiracılık ev sahipliğine geçiş sürecinde tercih edilen bir konut kullanım biçimi olmaktan öte “sürekli ve zorunlu bir konut kullanım biçimi” durumundadır. Özellikle düşük gelir grubu kiracı hanehalkları diğer gruplara göre daha yüksek oranla konutu bir ekonomik güvence ve tasarruf aracı olarak algılamaktadır. Mülk konut edinimi ile ilgili olarak birikim ya da bir fırsat olma durumunda kendilerini daha güvende hissedeceklerinden “mülk konut kullanım biçimini” tercih etmektedirler. Bu durum özellikle daha düşük gelir grubu için “kiracılığın” mülk konuta alternatif arzu edilen bir konut kullanım biçimi olmadığını göstermektedir. Bir başka ifade ile bu gelir gruplarına yönelik kamunun kiralık konut üretimi, kira yardımı gibi sübvansiyonların ve etkin politikaların olmaması kiralık konut kullanımını, “güvensiz ancak zorunlu konut kullanım biçimi” haline getirmektedir (Çizelge 7.1).

Çizelge 7.1. Kiralık konut talebi ve arzı, kiracı davranışı ve kiralık konut politikaları, düzenlemeler

TALEP	KİRALIK KONUT TALEBİ VE KİRACI HANEHALKLARININ ÇEŞİTLİLİĞİ
	➤ Kiracılık Tüm Gelir Grupları Tarafından Temsil Edilmekte ➤ Kiracılık Farklı Yaşam Evrelerinde Tercih Edilmekte • Geçici Kullanım (Yaşamlarının ilk evreleri [evlilik, bağımsız yaşama isteği- iş-eğitim] ya da ayrılma/yalnız kalma süreci) • Yarı Kalıcı Kullanım (Yaşamlarının ileri evreleri- ev sahipliğe geçiş süreci) • Zorunlu Kullanım (Yaşamlarının tüm evreleri - düşük gelir)
ARZ- ARZA YÖNELİK TALEBİN DAVRANIŞI	KİRALIK KONUT SUNUMU VE KİRACI HANEHALKLARININ HAREKETLİLİĞİ
	➤ Kiralık Konut Daha Rahat Hareket Edebilme Olanğı Sağladığından Mülk Konuttan Daha Esnek Bir Konut Kullanım Biçimi • Pozitif Esneklik (daha konforlu konut, daha iyi çevre; iş, eğitim, evlilik için hareket) • Negatif Esneklik (konutun konforsuzluğu, ısınması vb., yüksek kira, olumsuz sosyal çevre) ➤ Kiracı Hanehalkları Yaşamları Süresince Farklı Nedenlere Bağlı Olarak Hareket Etmekte • Sosyo- Demografik ve Ekonomik Nedenler (Genellikle ilk hareketlilik; iş, eğitim, evlilik, bağımsız yaşama isteği ile görülen) • Konutun Fiziki Özellikleri, Konumu, Ekonomik Erişebilirliğine Dayalı (ilk hareketlilikten sonra görülen)
	KİRALIK KONUT PİYASASI VE MEKAN
	➤ Mekan ve Sosyo-Mekansal Faktörler Kiralık Konut Piyasası ve Kiralık Konut Tercihinde Etkili • Düşük Gelir Gruplarında(Gelir Düşükçe) Konutun Kira Değeri-Birincil Konut bir tasarruf ekonomik güvence aracı * İş yerine Yakınlık- İkincil (Konut sahibi olma durumunda önemsiz) *Sosyal Konum (Konut sahibi olma durumunda önemsiz) • Yüksek Gelir Gruplarında(Gelir Yükseldikçe) Konut bir prestij gösterge Benzer sosyo-ekonomik yapıda bulunma isteği
	KİRALIK KONUT PİYASASI VE EKONOMİK ERİŞEBİLİRLİK
	• Düşük Gelir Gruplarında(Gelir Düşükçe) Kira düzeyleri özellikle en düşük gelir grupları(kiralardan görel olarak daha düşük olduğu mekanlarda yaşayanlar) için erişebilir değil
POLİTİKA DÜZENLEME (Konut Kullanım Biçiminin Yönlendirilmesi)	KİRALIK KONUT PİYASASI VE POLİTİKALAR PLANLAMA
	➤ Mülk Konutu Özendiren Politikalar ve Sunum Biçimleri(Kamu ve Özel Sektör Eliyle) • Kiralık Konut Barınma Güvencesi Zayıf Merkezi ve Yerel düzeyde sosyal kiralık konut üretimi yok Kira yardımı vb. sübvansiyon yok(yardım sınırlı) Kira düzenlemeleri ekonomik açıdan zayıf barınma güvencesi sunmakta Kira düzeyleri düşük gelir grupları için erişebilir değil • Kiralık Konut Tek Alternatif (Düşük Gelir Grubu İçin) Konut sahipliğine yönelik konut finansman sistemi düşük gelir grubuna yönelik değil Kamunun düşük gelir grubuna yönelik mülk konut üretimi sınırlı sayıda

Türkiye ve Ankara alan çalışması kapsamında değerlendirmeler göz önüne alındığında geçmişten günümüze Türkiye’de mülk konut politikalarının özendirildiği görülmüştür. Ancak kıt kaynaklarla sağlanan sübvansiyonlar ve konut finansman sisteminin sağladığı olanaklarla erişilmesi öngörülen kesimlerden çok orta-üst ve üst gelir grupların yararlandığı görülmüştür. Ayrıca Türkiye’de ve özellikle metropol kentlerde nüfusun büyük bir kesimini orta ve alt gelir grubu hanehalklarının oluşturduğu göz önüne alındığında Türkiye’de Toplu Konut İdaresi’nce üretilen konutların çok düşük bir kısmının orta ve alt gelir gruplarını konut edindirmesi, mülk konut politikalarının tek başına yeterli kalmadığının göstergesidir. Buna karşın mülk konuta alternatif bir konut kullanım biçimi olarak kiralık konut kullanımı ve kiralık konut piyasasına yönelik etkin kiralık konut politikaları geliştirilmemiş ve salt kiralaları denetleyen bir sistem uygulanmıştır. Türkiye ve Ankara bağlamında serbest piyasa koşullarında kiralık konutun hanehalklarınca “geçici ve yarı kalıcı olarak” mülk konuta alternatif bir konut kullanım biçimi olarak tercih edilmesi bu konut kullanım biçiminin bu anlamda talebe cevap veren bir nitelikte olduğunu ve gerekliliğini göstermektedir. Bir başka ifade ile kiralık konut sektörü genç aileler için bir geçiş atlama taşı olarak seçim ve fırsatlar yaratabilmektedir. Bu aynı zaman da işgücü hareketliliğini ve verimliliği de desteklemektedir. Ancak düşük gelir gruplarında bunun mülk konuta bir alternatif değil zorunlu olması, bu gruba yönelik erişebilir kiralık konutların kentin düşük nitelikli alt piyasaları ile sınırlı olması ve piyasalar arası düşeyde geçirgenliğin statü ve ekonomik bir değişim olmadan mümkün olamaması bu piyasaının alt gelir grubunda yer alan kiracı hanehalkları için politikaların üretilmesini zorunlu kılmaktadır. Bu bağlamda kiralık konuta ilişkin sübvansiyon ve kamu girişimleri olmaksızın özellikle düşük ya da alt gelir grubu hanehalklarının piyasa koşullarına bırakılmış bir ortamda kiralık konut arayışı içinde olacağı ve özellikle metropol kentlerde talebin artacağı açıktır. Lojmanların özelleştirilmesi ile memurların büyük çoğunluğunun bu süreçle kiralık konut arayışının yanı sıra özellikle büyük kentlerde yaşanan dönüşüm süreçleri ve dönüşüme konu olan alanlarda yaşayan kiracı hanehalkları göz önüne alınırsa bu talebin daha da büyüyeceği açıktır. Bu durum, Türkiye ve özellikle Ankara gibi metropol kentlerde yaygın ve kentsel nitelikli bir sektör olarak varlığını sürdüren kiralık konut kullanım biçimine yönelik etkin politikaları önemli kılmaktadır. Bu

kapsamda aşağıda ideal ve sürdürülebilir bir kiralık konut piyasasına ilişkin öneriler geliştirilmeye çalışılmıştır.

Sürdürülebilir kiralık konut piyasası için öneriler

İyi işleyen bir kiralık konut piyasasının başarılı olabilmesi için mülk ve kiralık konut piyasasının bir bütün içinde yer alması gerekir. Bu nedenle mülk ve kiralık konut politikalarını birbirleri ile eşgüdüm içinde olmalıdır. Yerel güç, finansal kapasite ve diğer farklı açılardan, kiralık konut piyasası potansiyeli birçok bakımdan mülk konut piyasasının başarısı için bir önkoşuldur. Çünkü kiralık konut sektöründe kiralık konut ya da kiracılık, mülk sahipliği ile ayrılmaz bir biçimde bağlantılıdır. Bu nedenle özellikle Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde kamu politikası salt mülk konutu destekleyen nitelikte olmamalı kiralık konut sektörünün gelişimini, özellikle düşük gelirli hanehalkları için göz ardı etmemelidir. Konut politikaları dengeleyici ve tamamlayıcı bir yapı içinde düzenlenmelidir.

Kiralık konut arzı; sosyal ve özel kiralık konut üretimine yönelik öneriler

Birçok Batı Avrupa ülkeleri savaş sonrası dönemlerin hemen ardından kiralık konut sektörünü oluşturmak için büyük ölçekli kamu yatırımlarından yararlanmış olmakla birlikte günümüzde kiralık konut üretiminde hem kamunun hem özel sektörün yer aldığı görülmektedir. İdeal bir kiralık konut sisteminde, hem özel kiralık konutun hem de sosyal kiralık konut sektörünün desteklenmesi haksız bir rekabetten kaçınmayı sağlayabilmektedir. Bu çerçevede iyi işleyen bir konut piyasasında ideal olan hem özel kiralık konut sektörünün hem de sosyal kiralık konut sektörünün sürdürülebilirliğinin sağlanabilmesidir. Ekonomik koşulları gözetildiğinde Türkiye ve metropol kentler için böyle bir konut sistemi uzun vadede sağlanabilir. Bu durumda özel yatırımın teşvik edilmesi daha rasyonel görünmekle birlikte, düşük gelir grubu hanehalkları için kamu girişiminin gerekliliği görmezden gelinmemelidir. Bu nedenle kiralık konut sektörüne yönelik talep göz önüne alındığında Türkiye ve metropol kentlerinde hem sosyal hem de özel kiralık konut üretiminin ya da arzının

sağlanması ve kamunun öncü rol oynaması önemlidir. Bu kapsamda aşağıdaki öneriler geliştirilmiştir.

- Kamu (yerel yönetimler) sosyal kiralık konut üretimine katılmalıdır.
- Kar amacı gütmeyen kuruluşların (özel sektör) sosyal kiralık konut üretimine katılımının teşvik edilmesine ve desteklenmesine odaklanmalıdır.
- Küçük ölçekli yatırımcılar (ev sahibi hanhalkları) desteklenebilir. Kiralık konut arzı için, küçük yatırımcılar birincil mekanizma olabilir (Özellikle emeklilik sonrası orta ve orta-üst gelirli hanhalkları için bir yatırım aracı olabilir). Küçük yatırımcıların desteklenmesi, geçici ya da yarı-kalıcı olarak kiralık konutu tercih eden talep açısından önemlidir.
- Tamamen özel kiralık konut üretimine yönelik büyük ölçekli kurumsal yatırımcılar desteklenebilir. Talebin daha üst kısmında yer alan kiralık konut talebine yönelik olarak; daha büyük yapılar için kurumsal yatırımcıların (Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, kiralama şirketleri gibi) ilgisini çekmek gereklidir. Bu tip yatırımcılar kar amaçlı olacağından hedef kitlesi orta ve üst gelirli hanhalklarıdır.

Yerel yönetim ve planlama sistemlerine ilişkin öneriler

Arazi ya da arsa piyasası bu tez kapsamının dışında ve oldukça geniş kapsamlı bir konudur. Bununla birlikte iyi işleyen bir arazi ya da arsa piyasasının konut arzı için esas teşkil ettiği göz ardı edilmemelidir. Çünkü hem mülk konut kullanım biçimi hem de dolaylı olarak kiralık konut kullanım biçimine yönelik konut üretiminin altında arazi ya da arsa yönetimi ve hizmetler sistemi yatmaktadır. Liberal ya da serbest piyasa sistemlerinde, etkin bir arazi ya da arsa yönetimi ile konut kullanım biçimine yönelik seçenekleri canlandırma ya da teşvik etmede sorunlar yaşanmaktadır. Çünkü bu sistemlerde genellikle planlama ve imar hükümleri konut kullanım biçiminin belirlenmesini sağlamamaktadır. Türkiye’de planlama mevzuatı

konut kullanım biçiminin seçimi ya da tercihinde yetkili değildir. Bu nedenle kiralık konut gelişimi ve desteklenmesi dolaylıdır. Bu kapsamda aşağıdaki öneriler geliştirilmiştir.

- Yerel yönetimlerin büyükşehir ya da belediye yasalarınca düşük gelir grubu hanehalkları için sosyal kiralık konut üretim yetkileri vardır. Bu yetkilerin yerel yönetimlerin inisiyatifinde olması uygulamada sorun yaratmaktadır. Yerel yönetimlerin yetkileri (arzın gerekli olması durumunda) zorunlu hale getirilmelidir. Ancak üretim kapasitesi, gerekliliği, yerel yönetimlerce belirlenebilir.
- Yerel yönetimlerin mevcut konut stoku saptaması ve stokun kent bilgi sistemlerince izlenmesi önemlidir. Çünkü boş konutların ve eski stokun, kiralık konut stoku içine dahil etme ile stokun kazanımı ve yeni arzın gerekliliği açısından mevcut stoka ilişkin veri tabanının oluşturulması önemlidir.
- Sosyal kiralık konut niteliğinde “erişebilir kiralık konut üretimi” yasal zeminlerin sağlanması ile plan gelişimi onay sürecinin bir parçası olarak zorunlu hale getirilebilir (İngiltere ve Fransa’da oldu gibi). Konut üretim sistemi içinde yer alan ya da almak isteyen özel yatırımcıların ürettikleri konutun, yerel yönetimlerin belirleyeceği bir oranda bir kısmının “sosyal kiralık konut niteliğinde üretiminin” zorunlu kılınması kiralık konuta yönelik doğrudan bir arzın oluşumunu sağlayacaktır.
- Ayrıca kiracının haklarını tanıması bilmesi açısından yerel yönetimlerin oluşturabileceği bir birimin ya da yerel yönetimlerle işbirliği içinde bir sivil toplum kuruluşunun kiracı hanehalklarına danışmanlık hizmeti vermesi kiralık konut piyasasının en temel aktörleri olan ev sahipleri ve kiracılarını korumada ve yönlendirmede yardımcı olabilir.

Kira düzenlemeleri ve sübvansiyonlar ve diğer düzenlemelere ilişkin öneriler

Tüm gelişmiş ülkelerde kiracılar daha düşük gelirli nüfusa dahil olarak, bu ülkelerde geleneksel olarak barınma güvencesinin sağlanması ve korunmasında güçlü bir düzenleyici çerçeve olmuştur. Kiralık konut sektörünün ya da piyasasının gelişimi düzenlemelerle yüksek düzeyde ilişkilidir. Etketif bir kiralık konut sisteminin anahtarı, yatırımcı üzerinde aşırı riski dayatmaksızın ya da ev sahiplerini zor durumda bırakacak kira düzeyleri olmaksızın kiracı haklarının korunduğu dengeli ve düzenleyici bir çerçevedir. Kiralık konut piyasasının varlığı kiralık konut arzı (dolaylı olarak mülk konut) ile ilişkilidir. Bu nedenle gerek sosyal gerek özel sektör olsun bu arzı geliştirmeye, canlı tutmaya yönelik düzenlemeler, teşvikler, sübvansiyonlar kiralık konut piyasasının da canlılığı için önemlidir. Bu kapsamda aşağıdaki öneriler geliştirilmiştir.

- Kiraların piyasa değerlerinin üzerinde belirlenmesi ve artışı durumunda müdahale edebilecek yasal düzenlemelerin sağlanması kiracı haklarının korunması açısından önemlidir. Ayrıca sosyal kiralık konut üretiminin sağlanması durumunda sosyal kiralık konutların kiralarının piyasa kiralarını dengeleyecek nitelikte düzenlenmesi önemlidir.
- Ev sahiplerine yıllık bakım ve onarım masrafı yardımları yapılabilir. Bu yardımların öncelikleri (ev sahibinin ekonomik durumu, konutun konumu ve tadilat gereksinimi vb.) sınırları yerel yönetim yetkililerince saptanabilir. Bu ev sahibini kiralık konut arzı için özendirecektir. Bu durumun ev sahibi ve kiracı arasında sözleşme ile güvence altına alınması ile hem ev sahipleri hem de kiracılar tarafından suistimal edilmesi önlenabilir.
- Türkiye’de mülk konut edinme fırsatları düşünüldüğünde düşük ya da alt gelir grubundaki kiracı hanehalklarının büyük bir çoğunluğu için kiralık konut dışında bir alternatifi olmadığı görülmektedir. Şu anda uygulanmakta olan kira yardımının kapsamının çok sınırlı ve yetersiz olması, bu yardımların

kapsamına ilişkin düzenlenmelerini gerektirmektedir. Bu nedenle özellikle gelişmiş ülke örneklerinde olduğu gibi “sosyal devlet” anlayışı içindeki Türkiye’nin sosyal konut üretimi durumunda sosyal konuttan yararlanamayanlara ya da sosyal konut üretilmemesi durumundaki tüm düşük gelir grubu kiracılara kiralarının gelirlerinin % 30’unu aşması durumunda piyasa değeri ile kiracının ödeyebileceği miktar arasındaki fark kadar kira yardımı ile desteklenmelidir. Kira yardımının, içeriğine, kapsamına ve miktarına yönelik önceliklerin çerçevesi yerel yönetimlerce belirlenebilir.

- Küçük özel yatırımcılar ve kar amacı gütmeyen kuruluşların her ikisi için de finansal erişim kritik bir ön koşuldur. Bu kapsamda küçük ölçekli yatırımı teşvik etmek için bir dizi teşvik mekanizmaları (faizsiz kredi, vergi indirimi vb.) gerekmektedir.
- Kar amacı gütmeyen sektörün kısıtlı bir sermaye ve varlığa kaynağa sahip olması ve düşük gelir gruplarına hizmet etmesi gerçeği sübvansiyonlara da daha fazla ihtiyaç duymasını sağlamaktadır. Bu nedenle bu grup konut üreticilerinin sübvansiyonlarla desteklenmesi önemlidir. Bu kapsamda kar amacı gütmeyen kuruluşlar ya da sınırlı kar amacı güden kuruluşlar, kooperatifler kiralama seçeneklerinin genişletilmesinde yardımcı önemli bir rol oynayabilir ve sosyal kiralık konut üretimine katılabilir. Bu uzun vadede erişebilirliği sürdürmek ve korumak için bir yol olabilir.
- Büyük ölçekli özel kurumsal yatırımcılar ise doğrudan sermaye yatırımı ile birlikte finansal kaldıraç yüksek düzeyde kullanmak eğilimindedir. Bu nedenle yeterli düzeyde kira ve öz kaynak karlılığı gerektirirken, sübvansiyonlara daha az gereksinim vardır. Ancak bu yatırımcılar için de vergi indirimi, düşük faizli kredi gibi teşvik mekanizmaları önemlidir.

Özetle Türkiye ve Ankara bağlamında kiralık konut kullanıcılarının düşük gelir grubundan, üst gelir grubuna kadar geniş bir yelpaze içinde yer aldığı görülmektedir. Tez kapsamında Ankara metropol kenti üzerinden kiracılığın nedenleri, çeşitliliği ve

buna bağılı olarak gereklilik nedenleri saptanmıştır. Bunlar, *kiralık konut kullanım biçiminin* bir kiralık konut piyasası içinde görmezden gelinemeyeceğini göstermektedir. Bu nedenle kiralık konut kullanımı konut piyasasının vazgeçilmez bir bileşenidir. Sürdürülebilir bir kiralık konut piyasasına yönelik yaklaşımlar talebin tümüne yanıt verebilecek nitelikte olmalıdır (Çizelge 7.2).

Çizelge 7.2. Sürdürülebilir bir kiralık konut piyasası için öneriler

Kiralık Konut Arzı		Kiralık Konut Talebi	
Kiralık Konut Arzı		Yerel Yönetim ve Planlama Sistemleri	Kira Düzenlemeleri ve Sübvansiyonlar, Teşvikler
Sosyal Kiralık	Özel Kiralık		
Yerel Yönetimlerin rol olması	Küçük ölçekli yatırımcı teşviki	Yerel yönetimlerin sosyal kiralık konut üretiminin zorunluluğu getirilmeli (inisiyatife bırakılmamalı)	Kira artışı düzenlemelerinin hem ev sahibinin hem kiracının haklarını gözetmesi
Kar amacı gütmeyen kuruluşların sosyal kiralık konuta katılımının teşviki	Büyük ölçekli kurumsal yatırımcı teşviki(talebin üst kısmına yönelik)	Sosyal kiralık konutun plan gelişimi onay sürecinin zorunlu parçası(Özel konut üretiminin bir kısmının ayrılmasının zorunlu kılınması biçiminde)	Sosyal kiralık konutların kiralalarının piyasa kiralalarını dengeleyecek nitelik düzenlenmesi
		Mevcut konut saptaması -kent bilgi sistemi (boş ve eski konutların kiralık konut stokuna dahil etme)	Ev sahiplerine bakım onarım yardımı(yerel yönetimlerce belirlenen önceliklere göre tadilat gereksinimi, ev sahibinin geliri vb.)
		Hem özel hem sosyal kiralık konut üretiminde yer seçim kararları, miktarı, gerekliliği konusunda denetleyici mekanizma olmalı	Kira yardımı (Ev sahibi ya da kiracıya, yardımının içeriği, kapsamı miktarı ve önceliği yerele yönetimlerce belirlenebilir)
		Yerel yönetimlerin ya da işbirliği içinde bir sivil toplum kuruluşun kiracı hane halklarına danışmanlık hizmeti vermesi	Özel sektörün(kar amacı gütmeyen kuruluşlar, sınırlı kar amacı, kooperatifler) sosyal kiralık konut üretimine katılımını yüksek sübvansiyonlarla desteklenmesi
			Küçük ve büyük ölçekli yatırımcıların vergi indirimi, düşük faizli kredi ile desteklenmesi

Çizelge 7.2’de kiralık konut talebinin tümü göz önüne alarak kiralık konut üretimi, yerel yönetim, planlama ve düzenlemeler açısından öneriler geliştirilmiştir. Düzenleyici, vergi ve doğrudan veya dolaylı sübvansiyon sistemlerinin tüketici ve

yatırımcı grupların özelliklerine bağlı olarak farklı etkileri olabileceğinden mevcut kurumsal, yasal düzenlemeler ve mevcut koşulları inceleyerek politikalar ve müdahaleler farklı biçimlerde geliştirilebilir. Bu politikalar ve müdahaleler, kiralık konut sektöründe yatırım hedefli ve arzı yönlendirmeye yöneliktir. Bunun yanı sıra kiracıların barınmalarına ve uygun fiyatlı konutlara erişimini geliştirme mekanizmaları talebe yönelik müdahaleler ve politikalarla ilgilidir. Kısacası konut ve kiralık konut piyasasında hem arz hem de talep ile ilgili konuları yönetmek ve etkilemek için politikalar oluşturulması konut piyasasının etkin işlerliği açısından önemlidir.

Son olarak kent ve planlama açısından kiralık konut kullanımı değerlendirilecek olursa kiralık konut talebinin çeşitliliğine bağlı kiralık konutun kentin bütününe yayıldığı görülmektedir. Bununla birlikte kiralık konutun kentin göreceli olarak kiraların daha düşük olduğu düşük nitelikli konut alanlarında etkin olduğu görülmektedir. Neoliberal politikaların etkisiyle konutun/kiralık konutun değişim değerinin öne çıkması ile kent mekanında farklı yaşam tarzlarını yansıtan kapalı siteler, rezidanslar özellikle rant potansiyeli yüksek bölgelerde kentsel projeler yoluyla ve büyük parçalar halinde dönüştürülmektedir. Dönüşüm projeleri ile gecekondular vb. sağlıksız konut alanları arazi piyasasına daha yüksek rantlarla kazandırılmaya çalışılmaktadır. Konut ve kiralık konut piyasası, piyasa mekanizması, ödeme gücü üzerinden ve orta-üst ve üst gelir gruplarının talepleri üzerinden şekillenmektedir. Böylece planlamanın etkinliği zayıflamakta ve mekandaki sınıfsal ayrışmalar yeniden biçimlenmekte ve homojen kentsel mekanlar ortaya çıkmaktadır. Bu süreçler içinde kiralık konuttan başka alternatifi olmayan düşük gelir grubunu kent mekanından, konut ve kiralık konut piyasasından dışlanmaktadır. Planlama araçlarının ve yetkilerinin adil kullanımı kent mekanında sosyal ve özel kiralık konut üretiminin sağlanabilmesi ve bunun kentin geneline yaygınlaştırılabilmesi homojen yapılanmayı kırabileceği gibi farklı grupların sosyal bütünleşmesini de yardımcı olabilecektir. Yaşanan değişimler kiralık konut piyasası içindeki dönüşüm alanlarındaki hak sahiplerini dahi dışlamakla kalmayıp kiracıları bütünüyle göz ardı etmektedir. Bu durum “kentin en düşük gelir gruplarını temsil

eden bu kiracı hanehalklarının dönüşüm süreçlerinin sonunda kentte varlığını nasıl ve hangi mekanlarda sürdürecektir” sorusunu akla getirmektedir.

KAYNAKLAR

- Agresti, A., “An Introduction to Categorical Data Analysis”, *John Wiley and Sons*, 103 (1996).
- Akbelen, M.M, “Sağlık Hizmetlerinde Özelleştirme ve Isparta İli Üzerinde Bir Araştırma”, Yüksek Lisans Tezi, *Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Maliye Anabilim Dalı, 10 (2007).
- Akın, E., “Kentsel Gelime ve Kentsel Rantlar: Ankara Örneği”, Doktora Tezi, *Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü* , Ankara, 51 (2007).
- Alkan, A., “Türkiye’de 1980’den Sonra Dar Gelirlilerin Konut Sorunu ve Konut Kooperatifleri”, *Türkkent*, Ankara 5-10 (1997).
- Alp, S., “Refah Devleti Düşüncesinin Gelişimi ve Bir Liberal Alternatif Olarak Üçüncü Sektör”, *Maliye Dergisi*, 116: 265-279 (2009).
- Altaban, Ö., “Ankara Kentsel Alanının Doğal Çevreye Yayılımı”, Ankara 1985’den 2015’e, *Ankara Büyükşehir Belediyesi Ego Genel Müdürlüğü*, 126-148 (1987).
- Altaş, H., “Kira Parası Artışlarının Sınırlanması”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 49(1-4): 97-116 (2000).
- Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2023 Ankara Nazım İmar Plan Raporu, *Ankara İmar İşler Başkanlığı Ankara Metropolitan Alan Nazım Plan Bürosu Yayını*, Ankara, 57-64; 301; 670-674 (2007).
- Arnott, R., “Tenancy Rent Control,” *Swedish Economic Policy Review*, 10: 89-121 (2003).
- Arslan, İ., “Konut Ekonomisi”, *Sakarya Yayıncılık*, 42-55 (2007).
- Aydemir, S.R., “Türk Kamu Yönetiminden Kamu Konutları (Lojman)ının Satış Sorununa İlişkin Bir Değerlendirme”, *Mevzuat Dergisi*, 6(64):50-70 (2003).
- Aydın, S., “Türkiye’de Konut Sorunun Ekonomik Boyutları”, Yüksek Lisans Tezi, *Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Kamu Yönetimi ve Siyaset Bilimi, Kent ve çevre bilimleri, Anabilim Dalı, 75 (2003).
- Balamir, M., “Konut Üreticileri, Mülk Konut, Kiralık Konut”, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, *Konut Araştırmaları Dizisi-14*, Ankara, 35-44 (1996).
- Balchin, P., “Housing Policy in Europe”, *Routledge*, London, 14 (1996).

Ball, M. "European Housing Review", **London: RIC**, 45-60 (2011).

Ballesteros, M.M. "Rental Housing for Urban Low-Income Households in the Philippines", **Philippine Institute for Development Studies**, 47(1), 1-20 (2004).

Barlow, J, Duncan, S, "Success and Failure in Housing Provision: European Systems Compared", **Pergamon: Oxford.**, 120 (1994).

Bartlett, K., Potter, M., Meikle, J., Duffy, F., Ozaki, R., Hakes, J., Young, R., And Hooper, A., "Consumer Choice In Housing", Joseph Rowntree Foundation, **York Publishing Services Ltd.**, 56 (2002).

Beamish, J.O., Carucci, R. G., Emmel, J. "Lifestyle Influences on Housing Preferences", **Housing and Society**, 28(1): 2-28 (2001).

Berl, M., "The Impact of Financial Circumstances on Tenure Choices in New Zealand", **Business and Economic Research Limited for Centre for Housing Research Aotearoa New Zealand**, Wellington, 45 (2004).

Birleşmiş Milletler İskan Komisyonu Raporları, "Düşük Gelir Grupları İçin Konut Politikası Seçenekleri Yeni Bir Gündem, **Bayındırlık ve İskan Bakanlığı**, 51-56;71 (1987).

Boelhouwer P., Van Der Heijden, H., Housing Systems In Europe: Part I, A Comparative Study of Housing Policy, **Housing and Urban Policy Studies 1. Delft University Press: Delft**, 78 (1992).

Bourassa, S.C., "Gender, Marial Status And Homeownership in Australia", **Journal of Housing Economics**, 3: 220-239 (2000).

Broke, S., Downey, D., Rental Systems In Ireland, The Case For Change, **Focus Ireland**, 1 (2008).

Burke, T., Wulff, M., "Submarkets in Public Sector Housing", **AHURI Positioning Paper No. 101**, 180-325 (2007).

Carne, S., "Home Ownership: Tenure of Choice?", Masters of Public Policy Thesis, **Victoria University of Wellington**, Wellington, 65-80 (2004).

Cengizkan, A., "Ankara'yı Konutla Varetmek", **Bülten 07**, Mimarlar Odası Ankara Şubesi, 7-12 (2003).

Clark W.A.V., Deurloo M.C., Dieleman F.M, "Housing Careers in the United States", 1968-93: Modelling the Sequencing of Housing States, **Urban Studies**, 40(1): 143-160 (2003).

Coşgun, N., Aydın, E.Ö., Uzungüngör, F., “Konut Sunumunda Lojman Modelinin Türkiye’deki Gelişimi”, *Mimarlık, Mimarlar Odası Yayınları*, 358, 56-60 (2011).

Council of Europe, “Housing Policy and Vulnerable Social Groups”, *Council of Europe Publishing*, 10-78 (2008).

Czischke,D.,Pittini,A., “Housing Europe 2007: Review of Social, Co-perative” *CECODHAS*, European Social Housing, Belgium. 70-94 (2007).

Çalışkan, Z., “Refah Devletlerinin Dinamik Dengesi: Sosyal Harcamalar İçin Geleneksellik Endekslerinin Hesaplanması”, *NEÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 2, 218-239 (2012).

De Decker, P, "Dismantling or Pragmatic Adaptation? On The Restyling of Welfare And Housing Policies In Belgium." *European Journal of Housing Policy*; 4 (3): 261-268 (2007).

Dikmen, Ç.B, “Cumhuriyetin İlanından Günümüze Ankara’da Katlı Konutların Cephe Düzeni”, *6. Ulusal Çatı & Cephe Sempozyumu* (11-12 Nisan), (2012).

Doling, J. & Ford, J., “A Union of Home Owners, European Journal of Housing Policy”, 7 (2): 113-127 (2007).

Doling, J., “The Family Life Cycle and Housing Choice”, *Urban Studies*, 13: 55-58 (1976).

Doling,J, “Comparative Housing Policy: Government and Housing in Advanced Industrialised Countries”, *London: Macmillan*, 82-99 (1997).

Donnison, D., Ungerson, C., “Housing Policy”, *Penguin:Harmondsworth*, 149 (1982).

DPT, “Dokuzuncu Kalkınma Planı / 2007-2013 Yerleşme-Şehirleşme Özel İhtisas Komisyonu”, *Devlet Planlama Teşkilatı*, Ankara, 28 (2006).

DPT, “VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu”, *Devlet Planlama Teşkilatı*, Ankara (2001).

DPT, “VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu”, *Devlet Planlama Teşkilatı*, Ankara (1996).

Durkaya, M., “Türkiye’de Konut Piyasasının Talep Yönlü Analizi”, Doktora Tezi, *Karadeniz Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Trabzon, 89 (2002).

Eke, F., Özdemir, N, Antalya’da Konut Stoğu ve Nitelikleri, *Mimarlar Odası Antalya Şubesi Yayınları*, 10/2., 48-69 (2004).

Emür,A., “Urban Rental Housing and Tenant Households In Turkey: Towards Viable Alternative Policies For The Rental Sector”, Master Thesis, City and Regional Planning, **Middle East Technical University**, 11-20 (1999).

Engels, F., “Konut Sorunu, Çev. Özdural G., **Sol Yayınları**, 125 (1992).

Ergöz, E.,K., Konut Talebinin Modellenmesi ve Konut Kariyeri Kavramı, **İstanbul Ticaret Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi**, 15, 79-105 (2009).

Eronat, A. İ, “Türkiye’de Konut Sorunu ve Politikası”, **Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi** 111: 22-27 (1977).

Ertürk, Hasan.1997, “Kent Ekonomisi”, **Ekin Kitabevi**, Geniletilmiş 2. Baskı, Bursa, 205 (1997).

Esping-Andersen, G. “The Three Worlds of Welfare Capitalism”, **Princeton:Princeton University Press**, 52 (1990).

European Commission, Annual Report 2010, **European Union**, 9 (2010).

Galster, G. ‘William Grigsby and The Analysis of Housing Submarkets and Filtering’, **Urban Studies**, 33(10): 1797–1805 (1997).

Gelir İdaresi Başkanlığı, “Kira Geliri Elde Edenler İçin Beyanname Düzenleme Rehberi”, **Gelir İdaresi Mükellef Hizmetleri Daire Başkanlığı**, 11-15 (2013).

Geray, C., Toplumsal Konut Yöneltileri ve TOKİ’nin Tutum ve Yöneltilerinde Son Dönemdeki Değişiklikler, Kent ve Planlama, Der. Mengi A., **İmge Kitabevi**, 293-343 (2007).

Gilbert, A., In Search of a Home: Rental and Shared Housing in Latin America, **London: UCL Press**, 177 (1993).

Gilbert,A., “Rental Housing An Essential Option For The Urban Poor In Developing Countries”,**UNHABITAT**, 89 (2003).

Günay, B., “Ankara Çekirdek Alanı’nın Oluşumu ve 1990 Nazım İmar Planı Hakkında Değerlendirme”, Cumhuriyetin Ankarası Özcan Altaban’a Armağan, Der. Şenyapılı T., **ODTÜ Yayıncılık.**, 24-59 (2005).

Gürlesel, C.F, “2023 Vizyonunda Gayrimenkul Sektörü”, **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği İktisadi İşletmesi**, İstanbul, 45-50 (2012).

Güzey,Ö.“Küresel Rekabette Bir Araç Olarak Kentsel Dönüşüm Uygulamaları: Ankara Örneği” Gecekondu Dönüşüm, Kent Tansı Şenyapılı’ya Armağan, Der. Kayasü, S. ve ark., **ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını**, Ankara, 117-195 (2009).

Haffner, M.E.A., Oxley, M.J., “Subsidies: Definitions and Comparisons”, *Housing Studies* 14(2): 145-162 (1999).

Haffner, M., Elsinga, M., Hoekstra, J., “Balancing Between Landlord and Tenant? A Comparison of The Rent Regulation In The Private Rental Sector In Five Countries”, *ENHR International Conference on “Sustainable Urban Area” Rotterdam*, (2007)

Hague, C., , “Konut Alanlarında Dönüşüm ve Konut Alanları Yenileme Projelerinin Başarılması”, *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, İstanbul, 74-95 (2004).

Harloe, M., “The People's Home: Social Rented Housing in Europe and America. Oxford, U.K and Cambridge, USA”, *Blackwell*, 72-90 (1995).

Harvey, D., “Sosyal Adalet ve Şehir”, Çev. Moralı, M., *Metis Yayınları*, İstanbul, 51-65 (2003).

Hayek, F.1960,, “The Constitution of Liberty”, *Routledge and Kegan Paul*, London, 345-46 (1960).

Hegedüs, J., “Social Housing in Transitional Countries: The case of Hungary” Whitehead, C, Scanlon, K (eds), *Social Housing In Europe II: A Review of Policies and Outcomes*, *LSE London*, 145-162 (2008).

Hoekstra J., “Two Types of Rental System? An Exploratory Empirical Test of Kemeny's Rental System Typology, *Urban Studies*, 46(1), 45-62 (2009).

Hoekstra, J., “Homeownership and Housing Satisfaction”, *Journal of Housing and the Built Environment* , 20, 401–424 (2005b).

Hoekstra, J., “Housing and The Welfare State in The Netherlands: An Application of Esping Andersen's Typology”, *Divergence In European Welfare and Housing Systems*, *IOS Press*, Netherlands, 51-55 (2010).

Hoekstra, J., “Is there a Connection between Welfare State Regime and Dwelling Type? An Exploratory Statistical Analysis”, *Housing Studies*, 20(3): 475-495 (2005a).

Işığışık, E. “Bebeklerin Doğum Ağırlıklarını ve Boylarını Etkileyen Faktörlerin Lojistik Regresyon Analizi İle Araştırılması”. Ankara, VI. Ulusal Ekonometri ve İstatistik Sempozyumu Bildiri Kitabı, *Gazi Üniversitesi İ.İ.B.F. Ekonometri Bölümü*, 3 (2003).

İGD, “Konut Piyasası Raporu”, *İGD Yayınları*, İstanbul, 1-2 (2012).

İmar ve İskan Bakanlığı, “50 yılda İmar ve Yerleşme”, *İmar ve İskan Bakanlığı* Ankara, 115 (1973).

İnceoğlu, M., Tokman, L.Y., “Şehircilik”, Ed. Açma, B., *Eskişehir Anadolu Üniversitesi Yayınları*, 59-61 (2012)

İnternet: CECODHAS Housing Europe, “Housing Europe’s Observatory Research”, http://www.housingeurope.eu/www.housingeurope.eu/uploads/file_/CECODHAS%20Observatory%20Briefing_Housing%20Affordability%202012.pdf, (2013).

İnternet: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, “Kentsel Dönüşümle Afetlere Hazır Türkiye”, <http://www.kentseldonusum.gov.tr/sayfalar-finansal-destekler-10.html> (2013).

İnternet: Department For Communities and Local Government(DCLG), “Housing in England 2006/07”, <http://www.communities.gov.uk/documents/corporate/pdf/971061.pdf> (2013).

İnternet: Illinois Wesleyan University, Davenport, J.L, "The Effect of Supply and Demand Factors on the Affordability of Rental Housing", <http://digitalcommons.iwu.edu/econshonproj/10> (2003).

İnternet: TC Resmi Gazete, “6098 Sayılı Borçlar Yasası”, <http://www.resmigazete.gov.tr/main.aspx?home=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2011/02/20110204.htm&main=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2011/02/20110204.htm> (2013)

İnternet: Reidin Emlak Endeks, “Ocak-Aralık 2012 Konut sektörü Analizleri“, <http://www.reidin.com/CountryHome/index/?cnt=TR> (2013).

İnternet: Sabah Gazetesi, “Lojman Satışı Başbakanlıktan Başlıyor”, <http://www.sabah.com.tr/Ekonomi/2013/02/20/lojman-satisi-basbakanlik-basliyor> (2013).

İnternet: Shelter England, Diaz, R., “Housing Tenure”, http://england.shelter.org.uk/professional_resources/policy_and_research/policy_library/policy_library_folder/housing_tenure_factsheet(2009).

İnternet: TC. Resmi Gazete, “18 Kasım 1964 tarih ve 11867 sayı” <http://www.resmigazete.gov.tr/default.aspx> (2013).

İnternet: TC. Resmi Gazete, “31 Mayıs 1963 tarih ve 11416 sayı”, <http://www.resmigazete.gov.tr/default.aspx> (2013).

İnternet: Türkiye İstatistik Kurumu, “2002-2011 Yılları Yapı İzin İstatistikleri”, http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1055 (2013a).

İnternet: Türkiye İstatistik Kurumu, “Gelir ve Tüketim Harcamaları”, <http://tuikapp.tuik.gov.tr/gelirdagitimapp/hhalkireis.zul> (2013d).

İnternet: Türkiye İstatistik Kurumu, “Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması”, <http://tuikapp.tuik.gov.tr/gelirdagitimapp/menu.zul> (2013c).

İnternet: Yargıtay Başkanlığı, “Yargıtay Kararları, 3.H.D., 09.04.1992,E.1327,K.7589” <http://emsal.yargitay.gov.tr/VeriBankasiIstemciWeb> (2013).

İsbir, E., Açma, B., “Kentleşme ve Çevre Sorunları”, Ed. B.Açma, **Eskişehir Anadolu Üniversitesi Yayınları**, Eskişehir, 55(2005).

Jansen, S., Henny J.T., Coolen, C.C.H., “The Measurement and Analysis of Housing Preference and Choice”, **Springer**, 10-11(2011).

Kamacı, E., “Güneybatı Ankara Koridoru Yenikent Bahçeli Evler Yapı Kooperatifi”, Der. Kayasü, S. ve ark., Gecekondu Dönüşüm, Kent Tansı Şenyapılı’ya Armağan, **ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını**, Ankara, 327-351 (2009).

Karahan, E. E., Özükren, A.Ş.,”Konut Kariyerini Etkileyen Faktörler Üzerine Nitel Bir Araştırma Yöntemi”, **itüdergisi/a mimarlık, planlama, tasarım**, 8(2): 69-76 (2009).

Karahan, Ergöz, E., “Konut Talebinin Modellenmesi ve Konut Kariyeri Kavramı”, **İstanbul Ticaret Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi** , 8 (15): 79-105 (2009).

Karapınar, A., Bayırlı R., Bal, H., Altay, A., Çına Bal, E., Torun, S, Gayrimenkul Konut Değerleme Uzmanlığı, **Gazi Kitabevi**, Ankara, 20-50 (2008).

Keleş, R., “Kentleşme Politikası”, **İmge Kitabevi**, 10. Baskı, Ankara, 78-96;120; 420;541 (2010).

Keleş, R., Duru, B., “Ankara’nın Ülke Kentleşmesindeki Etkilerine Tarihsel Bir Bakış”, **Mülkiye Dergisi**, 32:, 261, 26-44 (2008).

Kemeny, J., “Corporatism and Housing Regimes,” **Housing, Theory and Society**, 23(1): 1-18 (2006).

Kemeny, J., “From Public Housing to the Social Market : Rental Policy Strategies in Comparative Perspective” , **London : Routledge**, 194 (1995).

Kemp, P.A, Keoghan, M., “Movement Into And Out of The Private Rental Sector In England”, **Housing Studies**, 16(1): 21-37 (2001).

Kemp, P.A. and Kofner, S., “Contrasting varieties Of Private Renting: England and Germany,” **International Journal of Housing Policy**, 10(4): 379-398(2010).

Kızıltepe, M., Türkiye’de Konut Politikasının Belirlenmesinde, Kredilerin Etkisi ve Değişen Rolü, Yüksek Lisans Tezi, *Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı, 120-168 (2011).

Konut Müsteşarlığı, “Konut Sahipliği Araştırma Raporu”, *Konut Müsteşarlığı*, Ankara, 15-18 (2003).

Kumar, S., “Embedded Tenures: Private Renting and Housing Policy in Surat India” , *Housing Studies*, 16(4): 425-442 (2001).

Kumar, S., “Landlordism In Third World Urban Low-income Settlements: A Case For Further Research”, *Urban Studies* 33(4/5): 753-782 (1996).

Lawrence, R. J., ”What Makes a House a Home?”, *Environment and Behavior*, 19(2):154-168 (1987).

Leaf, M, “Urban Housing in Third World Economies: An Overview of the Literature, Asian Urban Research Network, Working Paper 1, *Vancouver: UBC Centre for Human Settlements*, School of Community and Regional Planning, The University of British Columbia, 4 (1993).

Lind, H., “Rent Regulation: A Conceptual and Comparative Analysis,” *European Journal of Housing Policy*, 1/1: 41-57 (2001).

Lipsey, R., Steiner, P., Purvis, D., Courant, P., “İktisat 1”, *Bilim ve Teknik Yayınevi*, Ankara, 150-170 (1984).

Lund, B., “Housing Problems and Housing Policy”, *Longman*, London, 238(1996).

Lund, B., “Understanding Housing Policy”, *Bristol: Policy Press and Social Policy Association*, 263 (2006).

MacLennan, G., “The Future For The Private Rental Housing: Surviving Niches or Flexible Markets”, *Netherlands Journal of Housing and Built Environment*, 13(3): 387-405 (1998).

Malpass, P, “Histories of Social housing: A Comparative Approach”, Whitehead, C, Scanlon, K (eds), *Social Housing In Europe II: A Review of Policies and Outcomes, LSE London*, 15-30 (2008).

Marcussen, L., “Third World Housing In Social And Spatial Development”. *Aldershot: Avebury*, 208 (1990).

Migueluez, F., “Housing and the Labour Market in Spain”, *European Industrial Relations Observatory*, 2-5 (2006).

Morais, M.P., Cruz, B.O, “Housing Demand Tenure Choice and Housing Policy Brazil”, Lall, S.V., Freire M., Yeun B., Rajack R.,Helluin, J.,(edt.) Urban Land Markets, Improving Land Management for Succesful Urbanization, **Springer**, 253-281 (2007).

Navruz, G., Uysal, M., “Seydişehir Etibank Alüminyum Tesisleri yerleşkesi sosyal konutlar mekân analizi”, **Erciyes Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi** 27(3), 271-281 (2011)

Nelson, K., “Choices and Opportunies, Low Income Rental Housing in Indonesia”, **Review of Urban and Regional Development Studies**, 2, 50-63 (1989).

Nurdini, A. ve Harun, B.,“Incorporating User for Rental Housing Design Case Study: City of Bandung, Indonesia”, **International Journal of Civil & Environmental Engineering IJCEE-IJENS** 11 (02): 46-50 (2011).

O’Sullivan, E., De Decker, P.,”Regulating the Private Rental Housing Market in Europe”, **European Journal of Homelessness**, 1, December, 95-116 (2007).

Oxley,M., Smith, J, Housing Policy and Rented Housing Europe, **E and FN Spon**, London, 3-4;17-18;25 (1996).

Özdemir, S., Küreselleşme Sürecinde Refah Devleti, **İstanbul Ticaret Odası**, 2.Baskı, 131-133;139 (2007).

Öztürk, N., Doğan A., “Konut Sektörünün Sorunları ve Çözüm Önerileri”, **Bütçe Dünyası Dergisi**, 33, 139-153 (2010).

Özüekren A.S., Van Kempen R., “Housing Careers Of Minority Ethnic Groups: Experiences, Explanations And Prospects, **Housing Studies**, 17 (3): 365–379 (2002).

Painter, G., Lee K., “Housing Tenure Transitions of Older Households: Life Cycle, Demographic, and Familial Factors,” **Regional Science and Urban Economics**, 39(6): 749-760 (2009).

Peppercorn, I.G., Taffin, C., “Rental Housing Lessons from International Experience and Policies for Emerging Markets”, **The World Bank Washington DC**, 71;98;103;127 (2013).

Pittini, A., Laino, E, “Housing Europe Review 2012 : The nuts and bolts of European social housing systems” , **CECODHAS Housing Europe Observatory**, Brussels, 22-30 (2011).

Pomeroy, S., Godbout, M., “ Development of the Rental Housing Market in Latin America and the Caribbean”, **Inter American Development Bank**, No. IDB-DP-173 , 1-2 (2011).

Pulat, G., “Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorunu ve Soruna Sosyal İçerikli Mekansal Çözüm Arayışları”, 327, **Kent-Koop Yayınları**, 22-49 (1992).

Rakodi, C., “Rental tenure in the cities of developing countries”, **Urban Studies** 32(4/5), 791-811 (1995).

Reinprecht, C., Levy-Vrolent, C., "Housing the poor in Paris and Vienna: the changing understanding of *social*", Whitehead, C., Scanlon, K (eds), *Social Housing In Europe II: A Review of Policies and Outcomes*, **LSE London**, 209-224 (2008).

Sarioğlu, G. P., “Hollanda’da Konut Politikaları ve İpotekli Kredi Sistemi”, **METU JFA**, 27(2): 1-16 (2007) .

Sauza, L.A., “Comparative Welfare States Housing Policy in North America and Europe: Institutional Analysis and Welfare State Regimes”, **Johnson/Souza Group, Inc., CA**, 40-41 (2005).

Scanlon, K., Whitehead, C., “International Trends In Housing Tenure and Mortgage Finance”, **Council of Mortgage Lenders Research Report**, 1-10;17 (2004).

Scanlon, K., Whitehead, C., “Social Housing in Europe”, Whitehead, C., Scanlon, K.(eds), *Social Housing in Europe*, **LES, London**, 8-33 (2007).

Scanlon, K., Whitehead, C., “The need for a sustainable private rented sector”, Scanlon K. & Kochan B. (eds.), *Towards a Sustainable Private Rented Sector: The Lessons from Other Countries*, **LSE London** ,7-14 (2011).

Scanlon, K., “Private Renting in Other Countries”, Scanlon K. & Kochan B. (eds.), *Towards a Sustainable Private Rented Sector: The Lessons from Other Countries*, **LSE London**, 15-44 (2011).

Scanlon, K., Whitehead, C. M. E., “International Trends in Housing Tenure and Mortgage Finance” **Council of Mortgage Lenders**, London, 17 (2004).

Self, P., “Rolling Back The Market: Economic Dogma and Political Choice” Basingstoke, UK., **Macmillan**, 265 (2000).

Selim, S., Sarıbay, E., “Yabancı Dil Eğitimi Veren Özel bir Eğitim Kurumundaki Öğrencilerin Beklentilerinin Araştırılması”, **Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, 5(2): 104-113 (2003).

Senyapılı, T. “ Ankara Kentinde Gecekondu Gelisimi, 1923–60, **Kent-Koop Yayınları**, Ankara, 146; 206; 230 (1985).

Smith, D., “Türkiye’de Dar Gelirli İçin Konut: Değerlendirme ve Öneriler”, **GYODER**, İstanbul, 75-86 (2009).

Sweet, J.A., “Changes in the life cycle composition of the United States Population and The Demand For Housing”, *CDE Working Paper 89-14*, 4-5 (2002).

Şahin, Y., “Kira Denetim Politikası Üzerine Bir Değerlendirme”, *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 60(4): 213-247 (2005).

Şenses, F., “Küresellemenin Öteki Yüzü: Yoksulluk”, *İstanbul: İletişim*, 61-68 (2001).

Şenyapılı, T., “Ankara Kenti İkili Yapısında Dönüşümler”, Cumhuriyetin Ankara’sı (Özcan Altaban’a Armağan), 216-245 (2005).

Şimşek, S., “Taşınmaz Kiralamaları ve Sınırlamaları”, *İstanbul Barosu Dergisi*, 84(5): 2855-2898 (2010).

Talas, B., Kira Tespit Davaları ve Uygulama, *Ankara Barosu*, 27-32(1979).

Tang, C.P.Y, “ Could regulation benefit the English private rented sector? Experience from Europe”, Preliminary Draft, WS-22: Private Rented Markets, *ENHR 2013 Conference*, (2013).

Tatlıdil, H. “Uygulamalı Çok Değişkenli İstatistiksel Analiz” , *Ziraat Matbaacılık*, Ankara, 289 (2002).

Tekeli, İ. .“Türkiye’de Konut Sunumunun Davranışsal Nitelikleri ve Konut Kesiminde Bunalım”, Ankara: Konut 81, *Kent-Koop Yayını*20, 89-98 (1982).

Tekeli, İ., “Bahcelievler’in Öyküsü: Bir Batı Kurumunun Yeniden Yorumlanması, *Batıkent Konut Üretimi Yapı Koop. Birliği*, 66 (1984).

Tekeli, İ., “Kapitalistleşme Süreci İçinde Türkiye’nin Konut Üretimine Bir Bakış”, Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek, *Tarih Vakfı Yurt Yayınları*, 160-174 (2010).

Tekeli, İ., “Türkiye’de Yaşamda ve Yazında Konut Sorunun Gelişimi”, Konut Araştırmaları Dizisi: 2, *Toplu Konut İdaresi Başkanlığı*, Ankara, 48 (1996).

Tipu, K., “Housing Tenure Aspirations and Attainment”, *Centre for Housing Research, Aotearoa New Zealand and Building Research*, 4-9 (2005).

TOKİ, “ Kurum Profili 2010-2011”, *Toplu Konut İdaresi Başkanlığı*, Ankara, 15-20 (2011).

TOKİ, “Konut Uygulamaları Özeti”, TC. Başbakanlık Toplu konut İdaresi Başkanlığı, *TOKİ Basın Müşavirliği*, Ankara, 3-10 (2005).

TOKİ, “Toplu Konut 2000”, TC. Başbakanlık Toplu konut İdaresi Başkanlığı, **TOKİ Basın Müşavirliği**, Ankara, 25-33 (2000).

Tokman,(Arıbaş), Y., “Konut Politikaları Uygulamalarında Özel Bir Örnek: Yenimahalle”, Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği, **Kent-Koop Yayınları**, 1-3;10-16 (1985).

Tuncer, M., “Ankara’da Tarihsel Çevrenin Korunmasına Yönelik Programlar”, Tarih İçinde Ankara II, Der. Yavuz Y., ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını, 75-109 (2001).

Tutin, C., “Social Housing and Private Markets: From Public Economics to Local Housing Markets” , Scanlon, K., Whitehead (eds), Social Housing In Europe II: A Review of Policies and Outcomes, **LSE London**, 47-61 (2008).

Türel, A., “Konut Politikası Geliştirme Çalışması: Konut Politikaları Bulgular ve Öneriler”, **Konut Kurultayı**, Ankara, 61–83 (2002).

Türel, A., “Türkiye Konut Üreticileri”, Konut Üreticileri Mülk Konut. Kiralık Konut, **Konut Araştırmaları Dizisi**: 14, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 1-34 (1996).

Türel, A., “Türkiye’de Devletin Konut Sektörünü Destekleme Mekanizmaları”, **Planlama 97/1**, 43-48 (1997).

Türel, A., Koç, H. “Türkiye’de İllere Göre Konut Üretiminin Farklılaşmasının Nedenlerinin Belirlenmesi”, **TÜBİTAK SOBAG-104 K110 No’lu Proje Sonuç Raporu**, Ankara, 5(2007).

Türel,A., “1980 Sonrasında Konut Üretimindeki Gelişmeler”, **ODTÜ MFD**, 9(1): 137-154 (1989).

Türel,A., “Ankara’da Konut Yapım Süreçleri”, Ankara 1985’den 2015’e, **Ankara Büyükşehir Belediyesi Ego Genel Müdürlüğü**, 55-64 (1987).

Türkiye İstatistik Kurumu, **31 Ocak 2013 Tarihli TÜİK Haber Bülteni**, Sayı: 15843, (2013b).

UN&-HABITAT, “Housing The poor in Asian cities”, Quick Policy Guide Series 7, **United Nations Economic and Social Commission for Asia and the Pacific ve United Nations Human Settlements**, 1-15 (2008).

UN&-HABITAT, “Enabling Shelter :Strategies: Deign and Implementation guide for policymakers, Quick Policy Guide Series 2, **United Nations Economic and Social Commission for Asia and the Pacific ve United Nations Human Settlements** , 6 (2004).

UNCHS, “Rental Housing: An Essential Option for The Urban Poor in Developing Countries”, **Nairobi: UNCHS**, 173 (2003).

UNESCAP&UNHABITAT, “A Policy Guide to Rental Housing in Developing Countries” Quick Policy Guide Series 1, **United Nations Human Settlements**, 1-28 (2011).

UNHCS, “Shelter for All: The Potential of Housing Policy in the Implementation of the Habitat Agenda”, **Nairobi:UNHCS**, 101-103 (1997).

UNHCS, “The Human Settlements Conditions of the World's Urban Poor”, **Nairobi:UNHCS**, 50 (1996).

UNHCS,. “National Trends in Housing-Production Practices”, **Nairobi:UNHCS**, 4 (1993b).

UNHCS,. “Support Measures to Promote Rental Housing For Low-Income Groups”, **Nairobi:UNHCS**, 1-7(1993).

Uzun, N. “Ankara’da Konut Alanlarının Dönüşümü Kentsel Dönüşüm Projeleri” Cumhuriyetin Ankarası Özcan Altaban’a Armağan, Der. Şenyapılı T., **ODTÜ Yayıncılık**, 198-215 (2005).

Uzungüngör, F., , “Konut Sunumunda Lojman Modelinin Kocaeli İli Geneline İrdelenmesi”, Yüksek Lisans Tezi, **Gebze İleri teknoloji Enstitüsü Mühendislik ve Fen Bilimleri Enstitüsü**, Mimarlık Anabilim Dalı, Kocaeli, 115-170 (2008).

Üçer, A. “Türkiyede Konut Sorunlarına Aranan Çözümler: Politikalar ve Örgütlenme Türkiye, Kent ve Bölge Üzerine Çalışmalar”, Prof. Dr. Orhan Kuntaya Armağan içinde, **Gazi Üniversitesi İletişim Fakültesi Basımevi**, (2007).

Ülkü, H., “Ankara’da Kentleşme”, Ankara’da Kentleşme ve Yerel Yönetimler Sempozyum Kitabı, **Makine Mühendisleri Odası Ankara Şubesi**, 173-191 (2001).

Ünsal,A., Diskriminant Analizi ve Uygulaması Üzerine Bir Örnek, **G.Ü İ.B.B. Dergisi**, 3, 19-36 (2000).

Wang, Y.P., “From Socialist Welfare to Support of Home-Ownership: The Experience of China”, Housing and the new welfare state: perspectives from east asia and europe, (edit. Richard Groves, Alan Murie and Christopher Watson), **Ashgate Publishing Company**, USA., 127-154 (2007).

Watkins, C. A. ‘The definition and identification of housing submarkets’, **Environment and Planning A**, 33, (12): 2235–2253 (2001).

Whitehead, C., “Financing Social Housing in Europe”, Whitehead,C, Scanlon, K (eds), Social Housing In Europe II: A Review of Policies and Outcomes, **LSE London**, 83-94 (2008).

Whitehead, C.M.E., Markkanen, S., Monk, S., Scanlon, K. And Tang, C.P.Y. “ The Private Rented Sector in the New Century – A Comparative Approach”, Denmark, ***Cambridge Centre for Housing and Planning Research and LSE London***, 17-40 (2012).

Wits University, “Section 1 International Review”, ***Project Developeop a Rental Housing Policy an Rental Subsidy Program Report***, ***South Africa***, 4-32 (2009).

Woods, R. "Social Housing: Managing Multiple Pressures", *New Managerialism, New Welfare?* Edited by J. Clarke, S. Gewirtz and E. McLaughlin; London, ***Sage Publications***, 128-147 (2000).

World Bank, “Mexico Low Income Housing: Issues and Options”, ***World Bank Report No. 22534-ME***, 137-15 (2002).

Youqin, H., “Renters' Housing Behavior in Transitional Urban China”, ***Housing Studies***, 18(1), 103-126 (2003).

Zenou, Y., “Housing Policies in China: Issues and Options”, ***Regional Science Policy & Practice, Special Issue:Land Use And Urban Form***, 4(4): 393–417 (2012).

EKLER

EK-1. Bazı Avrupa ülkelerinde genç ve orta-yaşlı hane halklarının konut kullanım biçimi % [Scanlon ve Whitehead, 2004]

ÜLKE	GENÇ HANE HALKLARI (%)			ORTA-YAŞLI HANE HALKLARI(%)			YIL
	MÜLK KONUT	SOSYAL KİRALIK KONUT	ÖZEL KİRALIK KONUT	MÜLK KONUT	SOSYAL KİRALIK KONUT	ÖZEL KİRALIK KONUT	
ABD	62		38	81	19		2002/99
Almanya	49	5	45	49	7	44	2001
Avustralya	47	5	41	80	4	13	1999
Avusturya	48	26	26	64	18	17	1999
Belçika	33	1	64	89	2	7	1999
Birleşik Krallık	59	7	34	87	9	5	2001/02
Çek Cumhuriyeti	29	22	13	48	14	8	2001
Danimarka	20		80	64		36	1999
Finlandiya	39	20	37	85	6	7	2001
Fransa	17	23	53	71	15	11	2002
Hollanda	44	41	16	77	20	3	1998
İsveç	46	39	15	85	8	7	1997
İzlanda	70	5	10	90	3	4	2003
Kanada	47		53	74		26	2001
Litvanya	61	9	30	90	5	5	2002
Makedonya	95	3	3	96	3	1	2003
Slovenya	46		10	78		10	1994
ORTALAMA	47,8	15,8	29,8	76,9	8,8	10,1	

EK-2. Toplu Konut İdaresi Genel Satış Koşulları

1.Kura Yöntemi ile Satış

Konut seferberliği kapsamında, mevcut piyasa koşullarında konut sahibi olamayan dar ve orta gelirli vatandaşların uygun ödeme koşulları ile kira öder gibi taksitlerle konut sahibi olmalarına yönelik ürettiğimiz konutlar, satışların hakkaniyet çerçevesinde gerçekleştirilebilmesi amacıyla, kura yöntemi ile satışa sunulmaktadır.

Satışa sunulan konut sayısından fazla başvuru olması durumunda, noter huzurunda “Konut Alma Hakkı Ve Konut Belirleme Kurası” çekilerek, konut alıcıları belirlenmektedir. Konut adedinden daha az başvuru olması durumunda ise, kura çekilmeyerek tüm başvuru sahipleri konut alma hakkı kazanmaktadır. Başvuruda bulunanların konut satın alma hakkı ve seçme önceliğini belirlemede başvuru sırası esas alınmaktadır.

Bu konutlar, projenin özelliklerine göre şartlar değişmekle birlikte, genel olarak %10 -%25 arası peşinat, 8-10 yıl vade ve 125 YTL’den başlayan taksitlerle satılmaktadır. Taksitler, 6 ayda bir memur maaş artış oranında artırılmaktadır.

2. Açık Satış Yöntemi ile Satış

Dar ve orta gelirliilere yönelik olarak üretilen sosyal konut projelerinin kura yöntemi ile satışı gerçekleştikten sonra, proje kapsamında İdaremiz stoklarında kalan konutlar açık satış yöntemi ile satışa sunulmaktadır.

İdaremizin kaynak yaratmaya yönelik üretmiş olduğu rant ve prestij projelerinde uygulanan satış yöntemlerinden biri olarak da açık satış yöntemi uygulanmaktadır. Açık Satış Yöntemi ile yapılan satışlarda, konut alıcıları ilgili Banka Şubeleri’nden seçtikleri konutun peşinat tutarını yatırarak, Gayrimenkul Satış Sözleşmesi imzalarlar. Peşinat bedeli borç bakiyesinden düşülerek, kalan tutar taksitlendirilir.

3. Açık Artırma Yöntemi ile Satış

İdaremizin kaynak yaratmaya yönelik üretmiş olduğu rant ve prestij projelerinde uygulanan satış yöntemlerinden bir diğeri ise Açık Artırma Yöntemi ile satıştır. Açık Artırma yöntemi ile amaçlanan, kamu yararını gözeterek mümkün olan azami geliri elde etmektir.

4. Alt Gelir Grubuna ve Yoksullara Yönelik Satış

İdaremizin, konut sahibi olmayan alt gelir grubunda yer alan dullar, yaşlılar, yetimler ve yoksullara yönelik üreteceği konutlar, satışların hakkaniyet çerçevesinde gerçekleştirilebilmesi amacıyla, kura yöntemi ile satışa sunulacaktır.

Bu grupta 2 tip konut üretilmektedir:

EK-2. (Devam) Toplu Konut İdaresi Genel Satış Koşulları

-Alt gelir grubuna yönelik olarak 75 m² - 85 m² büyüklüğünde üretilecek konutlar, 4.000.- YTL peşinat, 15 yıl vade ve 200 YTL'den başlayan taksitlerle satılmaktadır.

-Yoksullara yönelik olarak 55 m² - 65 m² büyüklüğünde üretilecek konutlar ise peşinatsız, 20 yıl vade ve 100 YTL'den başlayan taksitlerle satılmaktadır.

Satış koşullarında, konut alıcılarından İdaremizin belirlemiş olduğu şartlara sahip olduğuna iliksin belgeleri sunmaları istenecektir.

5. Evi Olmayan Kamu Kurumları Personeline Yönelik Satış

İdaremizin, konut sahibi olmayan kamu kurumları personelinin konut ihtiyacının uygun koşullarla karşılanmasına yönelik ürettiği konutların satış koşulları, ilgili kamu kurumu ve TOKİ tarafından imzalanan protokol çerçevesinde belirlenmektedir.

Bu modelde ilgili kamu kurumu, konutu olmayan personelinin talep örgütlenmesini gerçekleştirmekte, TOKİ ile ilgili kamu kurumu tarafından imzalanan protokol çerçevesinde konutlar TOKİ tarafından üretilmektedir.

6. Hâsılat Paylaşımli Projelere Yönelik Satış

TOKİ, özellikle büyük şehirlerimizde modern ve prestijli yerleşim projelerini hâsılat paylaşımı yöntemi ile yaparak, genel bütçeye ek yük getirmeden, özel sektörle işbirliği halinde konut üretimini gerçekleştirmektedir. Özel sektör eliyle yaptırılan prestij projeleri kapsamında üretilen konut ve diğer gayrimenkullerin pazarlama ve satış faaliyetleri İdaremizin onayı çerçevesinde yüklenici firmalar tarafından yapılmaktadır.

Alt Gelir Grubuna Örnek

1 Ekim - 27 Aralık 2013 1.024 konutluk Ankara Mamak 2.Etap Alt Gelir Grubu kapsamında yer alan ve İdaremiz stokunda bulunan **93 adet konut**; kurasız başvuru önceliğine göre konut alma ve seçme olanağı ile Açık Satışa sunulacaktır

Çizelge 2.1. Mamak 2.Etap alt gelir konutları en düşük en yüksek fiyat

KONUT TİPİ	KONUT FİYATI (TL) EN DÜŞÜK EN YÜKSEK	ÖDENECEK PEŞİNAT TUTARI (TL)	VADE (AY)	BAŞLANGIÇ TAKSİDİ (TL)
DY tipi 64,71 (54 adet) (2 oda 1 salon)	44.295	4.000	180	294,95
	60.325	4.000	180	381,07
KONUT TİPİ	KONUT FİYATI (TL) EN DÜŞÜK EN YÜKSEK	ÖDENECEK PEŞİNAT ORANI (%12)	VADE (AY)	BAŞLANGIÇ TAKSİDİ (TL)
B1 tipi 84,5 (40 adet) (2 oda 1 salon)	60.331	7.240	180	273,38
	77.947	9.354	180	369,03

EK-3 Ankara merkez ilçeleri kiralık ve satılık konut değerleri

Çizelge 3.1. Altındağ İlçesi kiralık ve satılık konut (3+1, 100-120 m² apartman dairesi için)

Mahalleler	Kira Değer Aralıkları (TL)		Satılık Değer Aralıkları (Bin TL)	
	Alt	Üst	Alt	Üst
Hacılar	0-300	301-400	51-100	51-100
Feridun Çelik, Ulubey	301-400	301-400	51-100	51-100
Başbırpınar, Çalışkanlar, Doğanstepe, Yıldıztepe	301-400	301-400	51-100	101-150
Atilla, Battalgazi Beşikkaya, Gülpınar Fazilet, Karapürçek, Kılıçarslan, Önder, Örnek, Siterler,	301-400	401-500	51-100	101-150
Ali Ersoy, Güneşevler	301-400	501-600	51-100	101-150
Yıldırım Beyazıt, Ziraat	301-400	501-600	101-150	101-150
Altınpark, Gültepe, Seyfi Demirsoy, Zübeyde Hanım Sakarya, Şükriye, Aktaş, Ahiler, Doğu	401-500	601-700	51-100	101-150
Aydınlıkevler, Atıfbey, Gökçenefe	401-500	601-700	101-150	151-200

Çizelge 3.2. Çankaya İlçesi kiralık ve satılık konut (3+1, 100-120 m² apartman dairesi için)

Mahalleler	Kira Değer Aralıkları (TL)		Satılık Değer Aralıkları (Bin TL)	
	Alt	Üst	Alt	Üst
Naci Çakır	301-400	601-700	51-100	151-200
Erzurum, Ertuğrul Gazi, Mimar Sinan , Mürsel Uluç, Keklikpınarı, İlkadım,İncesu, Tınaztepe, Öveçler	401-500	801-900	51-100	201-250
Malazgirt, Cebeci, Fakülteler	401-500	901-1000	101-150	251-300
Şehit Cevdet Özdemir, Umut , Aşağı Dikmen, Arka Topraklık, Metin Akkuş,Metin Oktay, İleri	501-600	601-700	51-100	151-200
Aydınlı, Bayraktar, Topraklık, Karapınar,Os.Temiz Seyran, Y.Dikmen	501-600	701-801	51-100	201-250
Göktürk, Zafertepe, Cevizlidere, Harbiye, Kırkonaklar	501-600	801-900	101-150	251-300
İlker, Sancak , Sokullu, Aşıkpaşa, Ata, Oğuzlar, Muh. Ertuğrul,Murat, Bağcılar	501-600	901-1 000	51-100	251-300
Aziziye, Doğuş , Kocatepe,Şehit Cengiz	601-700	901-1 000	101-150	251-300
Akpınar, A.Öveçler, Ayrancı, B.Esat, , Ö.cebeci, Çamlıtepe, Esatoğlu, Huzur, Gökkuşluğu Nasuh Akar, Y.Öveçler	601-700	901-1 000	51-100	251-300
Balgat, K.Esat, Y.yıl, İşçi Bl., Maltepe, Karakusunlar	701-800	901-1 000	151-200	301-350
R.Oğuz Arık, Barbaros, Yıldızevler, K.dere	701-800	1 101-1 200	101-150	351-350
Emek, Bahçelievler, Y.Bahçeliev, Mebusevleri, Anıttepe, Birlik, Oran, Çankaya Söğütözü, Ehlibeyt, Çiğdem, Yücetepe	701-800	1 401-1 500	101-150	401-450
Meşrutiyet, Kızılay, Sağlık,Fidanlık,Kültür, Korkutreis, Kazım Özalp, Eti, G.osmanpaşa Çayyolu	901-1 000	1 401-1 500	151-200	251-300
Mustafa Kemal, Çukurambar	1 101-1 200	1 500 üstü	251-300	401-450

EK-3(Devam) Ankara merkez ilçeleri kiralık ve satılık konut değerleri

Çizelge 3.3. Etimesgut İlçesi kiralık ve satılık konut (3+1, 100-120 m² apartman dairesi için)

Mahalleler	Kira Değer Aralıkları (TL)		Satılık Değer Aralıkları (Bin TL)	
	Alt	Üst	Alt	Üst
Yapracık	300 ve altı	301-400	101-150	101-150
Kazım Karabekir	301-400	301-400	50 ve altı	51-100
Alsancak, Elvan, Güzelkent, Etiler, Otuzoğustos, Süvarı	301-400	401-500	51-100	101-150
İstasyon, Piyade	301-400	501-600	51-100	101-150
Altay, Şehyşamil, Topçu, Şeker	301-400	601-700	51-100	151-200
Göksu, Şehit Osman Avcı, Tunahan	401-500	401-500	51-100	251-300
Erler	401-500	1 101-1 200	101-150	251-300

Çizelge 3.4. Gölbaşı İlçesi kiralık ve satılık konut (3+1, 100-120 m² apartman dairesi için)

Mahalleler	Kira Değer Aralıkları (TL)		Satılık Değer Aralıkları (Bin TL)	
	Alt	Üst	Alt	Üst
Karşıyaka, Bahçelievler, Gaziosmanpaşa	301-400	401-500	51-100	151-200
Seğmenler, Şafak	401-500	501-600	51-100	101-150
Örencik	401-500	501-600	101-150	151-200
İncek	801-900	901-1 000	201-250	301-350

Çizelge 3.5. Keçiören İlçesi kiralık ve satılık konut (3+1, 100-120 m² apartman dairesi için)

Mahalleler	Kira Değer Aralıkları(TL)		Satılık Değer Aralıkları(Bin TL)	
	Alt	Üst	Alt	Üst
Bağlum, Ovacı	301-400	301-400	51-100	101-150
Aktepe, Bademlik, Çiçekli, Güzelyurt, Hasköy, İncirli, Kamil Ocak, Kanuni, Kuşcağız, Osmangazi, Uyanış, Yakacık, 23 Nisan, Yükseltepe	301-400	401-500	51-100	151-200
Adnan Menderes, Çaldıran, Esertepe, Ondokuz Mayıs, Yayla, Tepebaşı	301-400	701-801	51-100	151-200
Aşağı Eğlence	301-400	801-901	51-100	251-300
Ayvalı, Kalaba, PınarBaşı, Sancaktepe, Şehit Kubilay, Şevkat, Köşk	401-500	501-600	51-100	151-200
Atapark Bağlarbaşı, Basınevleri ,Güçlükaya, K. Subay Evleri, Emrah, Etlik,Şenlik	401-500	701-801	51-100	151-200

EK-3(Devam) Ankara merkez ilçeleri kiralık ve satılık konut değerleri

Çizelge 3.6 . Mamak İlçesi kiralık ve satılık konut (3+1, 100-120 m² apartman dairesi için)

Mahalleler	Kira Değer Aralıkları(TL)		Satılık Değer Aralıkları(Bin TL)	
	Alt	Üst	Alt	Üst
Şahap Gürler, Altağaç, Bahçelerüstü, Boğaziçi, Bostancık, Gülveren, Karaağaç, Kayaş, Mutlu, Şirintepe, Yeşilbayır	301-400	401-500	51-100	101-150
Akdere, Akşemsettin, Çağlayan, Peyami Safa, SaimeKadın, Şahintepe, Tuzlucaayır, Balkiraz, General Zeki Doğan, Misket, Cengizhan, Fahri Korutürk	301-400	501-600	51-100	151-200
Abidinpaşa, Durali Alıç	301-400	701-800	51-100	201-250
Ege Mahallesi	401-500	601-700	51-100	201-250

Çizelge 3.7. Sincan İlçesi kiralık ve satılık konut (3+1, 100-120 m² apartman dairesi için)

Mahalleler	Kira Değer Aralıkları(TL)		Satılık Değer Aralıkları(Bin TL)	
	Alt	Üst	Alt	Üst
Gaziosmanaşa, Plevne, İstasyon	300 ve altı	301-400	51-100	51-100
Pınarbaşı, Tandoğan	300 ve altı	401-500	50 ve altı	101-150
Atatürk, Fatih,	301-400	301-401	50 ve altı	101-150

Çizelge 3.8. Yenimahalle ilçesi kiralık ve satılık konut (3+1, 100-120 m² apartman dairesi için)

Mahalleler	Kira Değer Aralıkları(TL)		Satılık Değer Aralıkları(Bin TL)	
	Alt	Üst	Alt	Üst
Karşıyaka	301-400	301-400	51-100	151-200
Demet, Ergenekon, Pamuklar, Batı sitesi	301-400	601-700	51-100	151-200
Anadolu, Demetlale, Özevler, İnönü, Demetgül, Kayalar, Ostim	401-500	501-600	51-100	151-200
Ergazi, Esentepe, Kardelen, Yunus Emre, Barış, Burç, Çarşı, Çamlıca, İlkyerleşim	401-500	601-700	51-100	201-250
Uğur Mumcu, Yeni Batı, Kentkoop	401-500	801-900	51-100	151-200
Yirmibeşmart, Işınlr, Ragıp Tüzün Yeniçağ	501-600	601-701	101-150	201-250
Emniyet	501-600	901-1000	151-200	201-250
Gazi, Macunköy, Y.Yahyalar	601-700	701-800	101-150	151-200
Varlık	701-800	801-900	101-150	201-250
Beştepeler, Bukentkent,, Ümit, Komutkent, Koru	801-900	1 201-1 300	101-150	351-400

EK-4 Ankara planlama bölgeleri, alt bölgeler ve bölgeler içinde yer alan mahalleler

MERKEZ VE YAKIN ÇEVRESİ		
İlçe Adı	Alt Bölge Adı	Bölge İçinde Yer Alan Mahalleler
Altındağ	Altındağ	Atıfbey, Gökçenefe, Yıldırım Beyazıt
Altındağ	Çalışkanlar	Çalışkanlar, Örnek
Altındağ	Hamamönü	Erzurum
Altındağ	Dışkapı	Fazilet, Yıldıztepe, Ziraat
Altındağ	Hisar	Kılıçarslan, Sakarya, Şükriye
Altındağ	İskitler	İskitler
Altındağ	Yenidoğan	Aktaş, Atilla, Gültepe
Çankaya	Ayrancı	Ayrancı, Güzeltepe, İlkadım,
Çankaya	Bahçelievler	Bahçelievler, Emek, YukarıBahçelievler
Çankaya	Balgat	Balgat, Cevizlidere, Ehlibeyt, Nasuh Akar, Oğuzlar
Çankaya	Cebeci	Çamlıtepe, Cebeci, Öncebeci Ertuğrulgazi, Fakülteler, Topraklık
Çankaya	Çankaya	Aziziye, Çankaya
Çankaya	Çukurambar	Çukurambar, Kızılırmak
Çankaya	Gaziosmanpaşa(GOP)	Buyukesat, Gaziosmanpaşa, 100. Yıl, Kazımözalp, Murat
Çankaya	İncesu	Arka Topraklık, İncesu, İleri
Çankaya	Kavaklıdere	Barbaros, Esatoğlu
Çankaya	Kocatepe	Fidanlık, Kocatepe, Tınaztepe
Çankaya	Kızılay	Kızılay, Korkutreis, Sağlık
Çankaya	Kültür	Kültür
Çankaya	Maltepe	Anıttepe, Eti, Maltepe, Mebusevleri, Yücetepe
Çankaya	Öveçler	Aşağı Öveçler, Öveçler, Yukarı Öveçler, Harbiye, Sokullu
Çankaya	Seyran	Doğuş, Küçükesat, Seyranbağları, Muhsin Ertuğrul
Çankaya	Söğütözü	Beştepeler, Söğütözü
Yenimahalle	Varlık	Varlık
BATI		
Yenimahalle	Batıkent	Bati Sitesi, Ergazi, İlk yerleşim, İnönü, Kardelen, Kent Koop, Uğur Mumcu, Yeni Batı, Yeni Çağ
Yenimahalle	Demet	25 Mart, Çamlıca, Demet, Demetgül, Demetlale, Özevler
Yenimahalle	Gazi	Emniyet, Gazi
Yenimahalle	Karşıyaka	Burç, Karşıyaka, Kayalar, Pamuklar, Yukarı Yahyalar
Yenimahalle	Ostim	Macun, Ostim
Yenimahalle	Yenimahalle	Anadolu, Barış, Çarşı, Ergenekon, Esentepe
Etimesgut	Eryaman	Altay, Göksu, Güzelkent, Şehit Osman, Şeyh Şamil, Tunahan
Etimesgut	Etimesgut	Alsancak, Atakent, 30 Ağustos, Elvan, Etiler, İstasyon, Kazım Karabekir, Piyade, Şeker, Süvari, Topçu
Etimesgut	Şeker	Erler
Sincan	Fatih	Fatih, Gaziosmapaşa
Sincan	Sincan	Atatürk, İstasyon, Pınarbaşı, Plevne, Tandoğan

EK-4 (Devam) Ankara planlama bölgeleri, alt bölgeler ve bölgeler içinde yer alan mahaller listesi

DOĞU		
Mamak	Abidinpaşa	Abidinpaşa, Peyami Safa
Mamak	Gülveren	Bahçelerüstü, Gülveren
Mamak	Kayaş	Kayaş
Mamak	Keçikıran	Altiğaç, Karağaç
Mamak	Kıbrıs	Şahap Gürler, Yeşilbayır
Mamak	Mamak	Akşemsettin, Boğaziçi, Duraliğaç, Uyanış
Mamak	Mutlu	General Zeki Doğan, Mutlu
Mamak	Natoyolu	Cengizhan, Fahri Korutürk
Mamak	Saimekadın	Balkiraz, Saimekadın
Mamak	Tuzlucaıır	Çağlayan, Ege, Misket, Şahintepe, Şirintepe, Tuzlucaıır
Mamak	Türközü	Akdere, Türközü
GÜNEY		
Çankaya	Bağcılar	Aşıkpaşa, Bayraktar
Çankaya	Dikmen	Akpınar, Ata, Aydınlar, Gökkuşğı, Hucevdet zur, Karapınar, Şehit Cengiz Karaca, Şehit Cevdet Özdemir
Çankaya	İlker	İlker, Keklik Pınarı, Malazgirt, Metin Akkuş, Mursel Uluç, Naci Çakır, Osman Temiz
Çankaya	Kırkonaklar	Bağcılar, Kırkonaklar
Çankaya	Yıldız	Birlik, Hilal, Oran, Sancak, Yıldızevler, Yukarı ve Aşağı Dikmen
Çankaya	Zafertepe	Göktürk, Metin Oktay, Mimar Sinan, Umut
Gölbaşı	Gölbaşı	Karşıyaka, Gaziosmanpaşa, Örencik, Şafak, Seğmenler
GÜNEYBATI		
Çankaya	Çayyolu	Çayyolu
Çankaya	Ortadoğı	Çiğdem, Karakusunlar, Mustafa Kemal, İşçi Blokları
Yenimahalle	Çayyolu	Ahmet Taner Kışlalı, Kuru, Konutkent, Ümit
Gölbaşı	İncek	İncek
KUZEY		
Altındağ	Aydınlık	Ahiler, Aydınlikevler, Altınpark, Subay Evleri, Seyfi Demirsoy
Altındağ	Güneşevler	Ali Ersoy, Doğı, Gülpınar, Güneşevler
Altındağ	Karapürçek	Beşikkaya, Bostancık, Feridun Çelik, Karapürçek
Altındağ	Önder	Battalgazi, Önder
Altındağ	Siteler	Başpınar, Doğanstepe, Hacılar, Siteler, Ulubey
Keçiören	Aktepe	23 Nisan, Adnan Menderes, Aktepe, Bağlarbaşı, Güzelyurt, Köşk
Keçiören	Bağlum	Bağlum
Keçiören	Basınevleri	Basınevleri, Emrah,
Keçiören	Etlik	Aşağı Eğlence, Ayvalı, Etlik, Şehit Kubilay, Yükseltepe , Sancaktepe, Ovacık
Keçiören	Hasköy	Çaldıran, Hasköy, Sefkat, Yeşiltepe
Keçiören	İncirli	Esertepe, İncirli, Ondokuz Mayıs
Keçiören	Keçiören	Çiçekli, Güçlükaya, Kalaba, Şenlik, Tepebaşı, Yakacık
Keçiören	Sanatoryum	Atapark, Bademli, Kanuni, Kuşcağız, Osmangazi, Pınarbaşı

EK-5. Kiracı hanehalkı anketi

Bu anket, Gazi Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir Bölge Planlama Bölümü Araştırma Görevlilerinden Aysu UĞURLAR'ın Doktora Tezi olan "Türkiye'de Kiralık Konut: Ankara Örneği'nde Talep ve Kullanım Özellikleri" araştırması kapsamında uygulanmaktadır. Vereceğiniz cevaplar yalnızca bilimsel sonuç üretmek amaçlı kullanılacak olan veri gizliliği ilkesine uyularak saklanacaktır. Katılımınız için teşekkür ederiz.

- 1.Görüşme Tarihi :**
2.Görüşmeyi Yapan :
3.Görüşme Yapılan Konutun Adresi

4.İlçe.....Mahalle.....
.....Sokak.....

5.Şu anda ikamet edilen konutun türü?	1-Apartman Dairesi 2-Sitede apartman daireisi 3-Site de dubleks/tripleks ev	4-Bahçe içinde dubleks/tripleks ev 5-Bahçe içinde tek katlı Müstakil ev 6-Diğer.....
6.Cinsiyet	1-Kadın 2-Erkek	
7.Yaş		
8.Medeni Hali	1-Bekar 2-Evli 3-Boşanmış 4-Eşini kaybetmiş	
9.Hanehalkı Reisinin Eğitim Durumu	1-Okur Yazar Değil 4-Lise	2-İlkokul 3-Ortaokul 5-Üniversite 6-Lisans Üstü
10.Eşinin Eğitim Durumu	1-Okur Yazar Değil 4-Lise	2-İlkokul 3-Ortaokul 5-Üniversite 6-Lisans Üstü
11.Hanehalkı Reisi Çalışma Durumu	1-Çalışmıyor	2-Çalışıyor (Soru 13'e geçiniz.)
12.Çalışmama Nedeni	1-Ev kadını 4-İşsiz	2-Emekli 3-Öğrenci 5-Çalışmıyor ama gelir sahibi
13.Çalışma Şekli	1-Ücretli 4-Gündelik Çalışan	2-İşveren 3-Kendi hesabına çalışan 5-Mevsimlik çalışan 6-Diğer.....
14. Hanehalkı Reisinin Eşinin/Arkadaşının Çalışma Durumu	1-Çalışmıyor	2-Çalışıyor (Soru 16'ya geçiniz.)
15. Çalışmama Nedeni	1-Ev kadını 4-İşsiz	2-Emekli 3-Öğrenci 5-Çalışmıyor ama gelir sahibi
16.Çalışma Şekli	1-Ücretli 4-Gündelik Çalışan	2-İşveren 3-Kendi hesabına çalışan 5-Mevsimlik çalışan 6-Diğer.....
17.Hanehalkı Reisinin yaptığı iş		
18. Hanehalkı Reisinin çalıştığı Semt		
19.Hanehalkı Reisinin Eşi/Arkadaşının yaptığı iş		
20. Hanehalkı Reisinin Eşi/Arkadaşının çalıştığı Semt		
21.Hanenizde siz dâhil kaç kişi yaşamaktadır?		
22.Hangisi sizin konutu paylaşma biçiminize uygundur	1-Yalnız/Bekar 2-Yalnız/Öğrenci 3-Yalnız/Eşinden ayrı 4-Yalnız/Eşini kaybetmiş 5-Paylaşımlı/Öğrenci arkadaşı ile 6-Paylaşımlı/İş arkadaşı ile 7-Paylaşımlı/Kardeşi ile	8-Paylaşımlı.....(Akraba, yakın,v.b) 9-Eşinden ayrı çocukları ile birlikte 10-Eşini kaybetmiş çocukları ile birlikte 11-Çekirdek Aile 12-Geniş Aile

EK-5 (Devam) Kiracı hanehalkı anketi

23. Hanenizde sizinle birlikte yaşayan, çocuk sayısı kaçtır:			
	Yaş	Eğitim	Okudukları Semt
Çocuk 1			
Çocuk 2			
Çocuk 3			
...	...	..	..

24.Hanenizde kaç kişi çalışmaktadır?

.....

25.Hanenizde Siz ve Eşinizden başka, çalışan çocuğunuz var mı?

1-Evet 2-Hayır

	Şu anda Yapılan İş	Çalıştıkları Semt
Çocuk 1		
Çocuk 2		
Çocuk 3		
...	...	..

26.Hanenizin aylık toplam geliri ne kadardır?..... TL

27.Ödenilen aylık kira: TL

28.Kiranızı ödemekte zorlanıyor musunuz?

1-Hayır 2-Evet (Nedenini Belirtiniz.....)

29.Yıllık Kira artış oranınız ne kadar?.....TL

30.Hanehalkının ulaşım şeklini belirtiniz?

Hanehalkı Reisi	Toplu Taşım	Özel Araç	Servis	Yaya
Konut -İşyeri				
Konut -Alışveriş				
Konut -Okul				
Konut-Diğer (Kent içi gezi, sağlık vb.)				
Eşi	Toplu Taşım	Özel Araç	Servis	Yaya
Konut -İşyeri				
Konut -Alışveriş				
Konut -Okul				
Konut-Diğer (Kent içi gezi, sağlık vb.)				

31. Aylık ulaşım masraflarınız ne kadar?

	Ulaşım Masrafı Aylık - TL
H.Reisi	
Eşi	
Çocuk 1	
Çocuk 2	
Çocuk 3	
...	
Toplam ulaşım masrafı	

EK-5 (Devam) Kiracı hanehalkı anketi

32.Kendinize ait bir konutunuz var mı?	1-Evet Sayısını belirtiniz:..... 2-Hayır
33.Diğer konutunuz/ konutlarınız nerede?	1-Bu apartmanda 2-Bu mahallede 3-Bu semtte 4-Ankara içinde.....semtte 5- Şehirde
34.Bu konutu nasıl değerlendiriyorsunuz?	1- Kiraya verdim 2- Oğlum-kızım oturuyor 3- Diğer
35.Ev sahibi olmayı düşünüyor musunuz?	1-Evet 2-Hayır
35.1.Evet ise nedenini belirtiniz (Birden fazla seçenek işaretlenebilir)	1-Kiralar yüksek 2-Kiracı olmaktan bıktım 3-Ev sahibi ile uğraşmak istemiyorum 4-Teminat, güven duygusu 5-Diğer.....
35.2.Hayır ise nedenini belirtiniz	1-Ekonomik olarak konut satın alacak gücüm yok 2-İşim nedeniyle buradayım kiralık konut yeterli 3-Okulum nedeniyle buradayım kiralık konut yeterli 4-Kiracı olarak istediğim konutu seçebilme imkanım var 5-Kiracılık konuta yatırım yapmaktan(konut satın almak) daha karlı 6-Diğer.....
36.Yeni konutu nasıl edinmeyi düşünüyorsunuz	1-Konut kredisi kullanarak 2-Bir kooperatife üye olarak 3-TOKİ'ye başvurarak 4-Müteahhide kat karşılığı vererek 5-Diğer.....
37.Hangi semtte/yerde oturmayı tercih ederdiniz?	1- Aynı 2- Farketmez 3- Başka semt/ilçe (nedeniniz belirtiniz).....
38.Aylık kredi ödeme gücünüz nedir	TL
39.Şu anda oturduğunuz Binanın Yaşı	
40.Konutun Oda Sayısı (Islak Zemin Hariç)	
41.Konut Büyüklüğü	 m ²
42.Kaç yıldır bu konutta oturuyorsunuz	1- Bir yıldan az 2- 1-5 yıl arası 3- 6-10 yıl arası 4- 11-15 yıl arası 5- 15 yıldan fazla
43.Bu kiralık konutu bulmakta zorlandınız mı?	1- Hayır 2- Evet ise Nedeni
44.Kiracılık durumunuz geçici midir? Evet ise nedeni aşağıdakilerden hangisidir?	1-Dönüşüm projesi içerisinde yer alan konutumuz yapılıyor 2-Yeni ev yaptırıyorum 3-Satın aldığım evdeki kiracının boşaltmasını bekliyorum 4-Eğitimim tamamlandığında çıkacağım 5-İşim nedeniyle geçici olarak burada oturuyorum 6-Diğer.....

45.Yaşamınız boyunca şu andaki durumunuzdan ilk hane halkı olduğunuz döneme kadar giderek konut kullanım biçimini (kiracı veya ev sahibi) ve konutu değiştirme sebebini açıklayınız? (İş, eğitim, evlilik vb. nedenlerle ailenizden ayrılıp bağımsız yaşamaya başladığınız andan itibaren)

45.1.....	E K
45.2.....	E K
45.3.....	E K
45.4.....	E K
45.5.....	E K
45.6.....	E K

EK-5 (Devam) Kiracı hanehalkı anketi

46.Buraya taşınmadan daha önce oturduğunuz konutta mülkiyet durumu

- 1.Kiracı 2.Ev Sahibi 3.Kira ödemededen oturuyor

47.Burada oturmadan önce ne tip bir konutta oturuyordunuz?

- 1-Apartman Dairesi 2-Sitede apartman dairesi

48.Daha önce yaşadığınız konuttan neden taşındınız? (Su anda yaşadığınız konutun bir öncesi)	Size göre en önemli üç nedeni x ile işaretleyiniz	
	EVET	HAYIR
Kirası uygun değildi		
Ev sahibi taşınmamızı istedi		
Konutun Büyüklüğü yetersizdi		
Konut konforsuzdu		
Altyapı hizmetleri yetersizdi		
Diğer		

48.Buraya taşınmadan önce hangi mahalle/semte oturuyordunuz?

1. mahallesi/semi
 2.Aynı mahalle/semi
 3. Ankara dışında
 4. Diğer.....

49.Daha önce yaşadığınız semtten neden taşındınız?	Size göre en önemli üç nedeni x ile işaretleyiniz	
	EVET	HAYIR
Kiralar yüksekti		
Çevre Kalitesi düşüktü		
Güvenlik yoktu		
Park oyun alanları yetersizdi		
İşyerine uzaktı		
Çocukların okuluna uzaktı		
Sosyal Çevreden memnun değildik		
Gelir durumunda değişim yaşanması		
Statü/İş değişikliği	EVET	HAYIR
Diğer.....		
50.Şu anda yaşadığınız konutu tercih etme nedeniniz aşağıdaki ifadelerden hangisine uymaktadır.		
Konutun yeni bina olması		
Konutun kullanım alanı, genişliği ve oda sayısı		
Konutun bulunduğu sitede veya binada güvenlik sistemin bulunması		
Konutun işyerine daha yakın olması		
Konutun çocukların okuluna daha yakın olması		
Park, oyun alanları, otopark gibi olanakların bulunması		
Konutun kirası ucuz		
Konutun ısınma sisteminin kalorifer olması		
Konutun asansörünün olması		
Konutun bahçeli olması		
Konutun ısı izolasyonunun olması		
Diğer.....		

EK-5 (Devam) Kiracı hanehalkı anketi

51.Bu Mahalle/Semti tercih etme nedeniniz aşağıdaki ifadelerin hangisine uymaktadır.	Size göre en önemli üç nedeni x ile işaretleyiniz	
	EVET	HAYIR
Daha prestijli ve çevre kalitesinin yüksek olması		
Ulaşım Hizmetlerinin yeterli olması		
Kiraların daha uygun ve ucuz olması		
Alışveriş merkezlerine yakın olması		
Kent merkezine yakın olması		
Komşuluk ilişkileri iyi olması		
Sessiz Sakin olması		
Güvenli olması		
Fitness, havuz, spor sahalarının varlığı		
Diğer Aile Üyeleri ve Akrabalara yakın olması		
Tandıklarına –hemşehrilere yakın olması		
Kendimi burada daha rahat hissediyorum (aynı yaşam biçimini paylaştığım insanların bulunduğu çevre olduğu için)		
Diğer.....		

52.Buradan taşınmak istiyor musunuz?

1-Hayır 2-Evet ise nedenlerini belirtiniz

53.Nereye taşınmak istiyorsunuz?

1-Aynı semt başka ev 2-Bir başka semt..... 3-Başka kent.....

54.Aşağıdaki ifadeler size göre bir konut için ne derece önemlidir. (bunların dışında bir ifadeniz varsa mutlaka “diğer” kısmında belirtiniz)	Önem Derecesi		
	Çok önemli	Önemli	Önemsiz
Tasarruf-Ekonomik bir güvence			
Sosyal prestij			
Sosyal ve psikolojik huzur ortamı			
Özgürlük alanı –Mahremiyet			
Aile ilişkilerinin güçlendiği ortam			
Diğer.....			

Görüşülen Kişinin Adı Soyadı:

Telefon Numarası:

Anketörün İmzası:

EK-6. Farklı gelir grubu kiracı hanehalklarının diskriminant analizi model sonuçlarına göre ayırıcı değişkenlerinin farklılığı

Değişkenler		Hh Gelir Grupları			Kruskal-Wallis H Testi		
		Sayı	Ortalama	ss	Sıra Ort.	Ki-Kare	p
Ödenilen aylık kira	1 200 TL ve altı	61	350,25	78,10	87,71	323,482	0,000*
	1 201 – 1 900 TL	104	410,38	104,47	141,24		
	1 901 – 2 600 TL	107	458,18	97,28	191,84		
	2 601 – 3 300 TL	48	567,81	144,64	258,88		
	3 301 TL ve üstü	155	929,55	267,67	387,47		
Toplam Ulaşım Masrafı	1 200 TL ve altı	61	101,00	49,13	97,86	230,196	0,000*
	1 201 – 1 900 TL	104	137,26	55,80	152,26		
	1 901 – 2 600 TL	107	179,62	73,21	219,41		
	2 601 – 3 300 TL	48	197,29	93,59	233,57		
	3 301 TL ve üstü	155	343,80	146,05	360,08		
Şu anda oturduğunuz Binanın Yaşı	1 200 TL ve altı	61	16,41	7,76	200,25	14,639	0,006*
	1 201 – 1 900 TL	104	17,48	7,50	214,34		
	1 901 – 2 600 TL	107	14,78	7,61	175,82		
	2 601 – 3 300 TL	48	20,23	9,82	248,39		
	3 301 TL ve üstü	155	18,67	10,26	226,16		
Hanede çalışan kişi sayısı	1 200 TL ve altı	61	0,80	0,54	150,43	73,243	0,000*
	1 201 – 1 900 TL	104	1,06	0,57	197,15		
	1 901 – 2 600 TL	107	1,28	0,53	238,94		
	2 601 – 3 300 TL	48	1,44	0,65	275,47		
	3 301 TL ve üstü	155	1,50	0,60	287,62		
Özel araç sayısı	1 200 TL ve altı	61	0,07	0,25	141,43	201,706	0,000*
	1 201 – 1 900 TL	104	0,13	0,33	154,50		
	1 901 – 2 600 TL	107	0,41	0,49	217,47		
	2 601 – 3 300 TL	48	0,58	0,50	255,33		
	3 301 TL ve üstü	155	1,08	0,60	340,84		
Aylık kredi ödeme gücünüz nedir?	1 200 TL ve altı	61	450,00	83,67	13,92	128,215	0,000*
	1 201 – 1 900 TL	104	573,33	115,02	39,12		
	1 901 – 2 600 TL	107	704,17	161,90	67,06		
	2 601 – 3 300 TL	48	912,07	235,91	101,33		
	3 301 TL ve üstü	155	1.626,23	512,80	150,36		
Konut Büyüklüğü	1 200 TL ve altı	61	87,59	12,43	128,38	133,892	0,000*
	1 201 – 1 900 TL	104	91,60	12,82	161,15		
	1 901 – 2 600 TL	107	101,26	13,58	239,64		
	2 601 – 3 300 TL	48	100,52	13,92	231,70		
	3 301 TL ve üstü	155	118,39	29,64	322,93		
Toplam hareketlilik sayısı	1 200 TL ve altı	61	2,10	1,11	223,44	11,633	0,020*
	1 201 – 1 900 TL	104	2,30	1,10	248,43		
	1 901 – 2 600 TL	107	2,33	1,11	250,89		
	2 601 – 3 300 TL	48	2,56	1,17	278,61		
	3 301 TL ve üstü	155	2,02	0,98	215,25		

*p<0,05

Gelir grupları arasında tüm değişkenler açısından anlamlı fark bulunmaktadır.

EK-7. Kiracı hanehalkları konut özellikleri

Çizelge 7.1. Kiracı Hanehalklarının İkamet Ettikleri Konut Türü

Konut Türü	Sayı	%
Apartman dairesi	468	99
Müstakil	7	1
Toplam	475	100

Çizelge 7.2 Kiracı Hanehalklarının İkamet Ettikleri Konutun Büyüklüğü(m²)

Konut Büyüklük /Alan	Sayı	% n
50-74 m ²	11	2
75-99 m ²	158	33
100-129 m ²	245	52
130-149 m ²	32	7
150 m ² üstü	22	5
Cevapsız	7	1
Toplam	475	100

Çizelge 7.3. Kiracı Hanehalklarının İkamet Ettikleri Konutun Oda Sayısı

Oda Sayısı	Sayı	%
2 +1	115	24
3 +1	335	71
4 +1	19	4
5 +1 ve üstü	6	1
Toplam	475	100

EK-8. Mahallelere göre yer değiştirme nedenleri

Çizelge 8.1. Mahallelere göre kiracı hanehalklarının bir önceki konuttan taşınma nedeni

Nedenler		A. TANER KİŞİSALİ		ABDİNPAŞA		AYDINLIKEVLER		AYRANCİ		BAHÇELİEVLER+EMEĞ		FATİH		GÜNEŞEVLER		İNCİRLİ		KAZIMKARABEKİR		KORU		MUTLU		TEPEBAŞI		TOPLAM	
		s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%
Kirası uygun değildi/yüksekti	Evet	1	2,6	8	28,6	6	14,3	1	2,5	4	7,1	9	26,5	8	27,6	11	20,8	5	14,3	0	0,0	10	26,3	9	19,1	72	15,2
	Hayır	38	97,4	20	71,4	36	85,7	39	97,5	52	92,9	25	73,5	21	72,4	42	79,2	30	85,7	33	100	28	73,7	38	80,9	402	84,8
	Toplam	39	100	28	100	42	100	40	100	56	100	34	100	29	100	53	100	35	100	33	100	38	100	47	100	474	100
Ev sahibi taşınmamızı istedi	Evet	0	0,0	3	10,7	0	0,0	0	0,0	2	3,6	0	0,0	2	6,9	4	7,4	1	2,9	0	0,0	4	10,5	13	27,7	29	6,1
	Hayır	39	100	25	89,3	42	100	40	100	54	96,4	34	100	27	93,1	50	92,6	34	97,1	33	100	34	89,5	34	72,3	446	93,9
	Toplam	39	100	28	100	42	100	40	100	56	100	34	100	29	100	54	100	35	100	33	100	38	100	47	100	475	1000
Konutun Büyüklüğü yetersizdi	Evet	11	28,2	3	10,7	6	14,3	6	15,0	9	16,1	4	11,8	6	20,7	11	20,4	4	11,4	10	30,3	4	10,5	13	27,7	87	18,3
	Hayır	28	71,8	25	89,3	36	85,7	34	85,0	47	83,9	30	88,2	23	79,3	43	79,6	31	88,6	23	69,7	34	89,5	34	72,3	388	81,7
	Toplam	39	100	28	100	42	100	40	100	56	100	34	100	29	100	54	100	35	100	33	100	38	100	47	100	475	100
Konut konforsuzdu	Evet	9	23,1	8	28,6	10	23,8	7	17,5	13	23,2	9	26,5	7	24,1	11	20,4	6	17,1	7	21,2	9	23,7	21	44,7	117	24,6
	Hayır	30	76,9	20	71,4	32	76,2	33	82,5	43	76,8	25	73,5	22	75,9	43	79,6	29	82,9	26	78,8	29	76,3	26	55,3	358	75,4
	Toplam	39	100	28	100	42	100	40	100	56	100	34	100	29	100	54	100	35	100	33	100	38	100	47	100	475	100
Altyapı hizmetleri yetersizdi	Evet	1	2,6	0	0,0	6	14,3	0	0,0	5	8,9	2	5,9	3	10,3	5	9,3	0	0,0	0	0,0	1	2,6	11	23,4	34	7,2
	Hayır	38	97,4	28	100	36	85,7	40	100	51	91,1	32	94,1	26	89,7	49	90,7	35	100	33	100	37	97,4	36	76,6	441	92,8
	Toplam	39	100	28	100	42	100	40	100	56	100	34	100	29	100	54	100	35	100	33	100	38	100	47	100	475	100
İş-Tayin nedeniyle	Evet	4	10,3	1	3,6	10	23,8	10	25,0	4	7,1	6	17,6	3	10,3	4	7,4	7	20,0	4	12,1	4	10,5	4	8,5	61	12,8
	Hayır	35	89,7	27	96,4	32	76,2	30	75,0	52	92,9	28	82,4	26	89,7	50	92,6	28	80,0	29	87,9	34	89,5	43	91,5	414	87,2
	Toplam	39	100	28	100	42	100	40	100	56	100	34	100	29	100	54	100	35	100	33	100	38	100	47	100	475	100
Evlendim	Evet	15	38,5	4	14,3	7	16,7	8	20,0	14	25,0	9	26,5	5	17,2	19	35,2	13	37,1	13	39,4	4	10,5	6	12,8	117	24,6
	Hayır	24	61,5	24	85,7	35	83,3	32	80,0	42	75,0	25	73,5	24	82,8	35	64,8	22	62,9	20	60,6	34	89,5	41	87,2	358	75,4
	Toplam	39	100	28	100	42	100	40	100	56	100	34	100	29	100	54	100	35	100	33	100	38	100	47	100	475	100
Evimiz yıkıldı	Evet	0	0,0	2	7,1	0	0,0	1	2,5	3	5,4	0	0,0	6	20,7	1	1,9	1	2,9	0	0,0	3	7,9	1	2,1	18	3,8
	Hayır	39	100	26	92,9	42	100	39	97,5	53	94,6	34	100	23	79,3	53	98,1	34	97,1	33	100	35	92,1	46	97,9	457	96,2
	Toplam	39	100	28	100	42	100	40	100	56	100	34	100	29	100	54	100	35	100	33	100	38	100	47	100	475	100

EK-8 (Devam) Mahallelere göre yer değiştirme nedenleri

Çizelge 8.1.(Devam) Mahallelere göre kiracı hanehalklarının bir önceki konuttan taşınma nedeni

Nedenler		A. TANNER KİŞİLERİ		ABDİNPAŞA		AYDINLIKEVLER		AYRANCİ		BAHÇELİEVLER+EMEĞ		FATİH		GÜNEŞEVLER		İNCİRLİ		KAZIMKARABEKİR		KORU		MUTLU		TEPEBAŞI		TOPLAM	
		s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%
Başka kentte idik- çocuğun okulu için geldim	Evet	1	2,6	1	3,6	0	0,0	0	0,0	3	5,4	0	0,0	0	0,0	2	3,7	3	8,6	0	0,0	0	0,0	0	0,0	10	2,1
	Hayır	38	97,4	27	96,4	42	100	40	100	53	94,6	34	100	29	100	52	96,3	32	91,4	33	100	38	100	47	100	465	97,9
	Toplam	39	100	28	100	42	100	40	100	56	100	34	100	29	100	54	100	35	100	33	100	38	100	47	100	475	100
Isınma Sorunu vardı	Evet	5	12,8	2	7,1	5	11,9	5	12,5	11	19,6	1	2,9	1	3,4	4	7,4	0	0,0	3	9,1	1	2,6	3	6,4	41	8,6
	Hayır	34	87,2	26	92,9	37	88,1	35	87,5	45	80,4	33	97,1	28	96,6	50	92,6	35	100	30	90,9	37	97,4	44	93,6	434	91,4
	Toplam	39	100	28	100	42	100	40	100	56	100	34	100	29	100	54	100	35	100	33	100	38	100	47	100	475	100
Diğer aile ve akrabalara daha yakın olmak için	Evet	0	0,0	1	3,6	1	2,4	1	2,5	0	0,0	1	2,9	1	3,4	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	2,6	0	0,0	6	1,3
	Hayır	39	100	27	96,4	41	97,6	39	97,5	56	100	33	97,1	28	96,6	54	100	35	100	33	100	37	97,4	47	100	469	98,7
	Toplam	39	100	28	100	42	100	40	100	56	100	34	100	29	100	54	100	35	100	33	100	38	100	47	100	475	100
Boşandım	Evet	2	5,1	0	0,0	2	4,8	2	5,0	2	3,6	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2	5,3	1	2,1	11	2,3
	Hayır	37	94,9	28	100	40	95,2	38	95,0	54	96,4	34	100	29	100	54	100	35	100	33	100	36	94,7	46	97,9	464	97,7
	Toplam	39	100	28	100	42	100	40	100	56	100	34	100	29	100	54	100	35	100	33	100	38	100	47	100	475	100
Eğitim nedeniyle	Evet	0	0,0	0	0,0	2	4,8	8	20,0	4	7,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2	5,7	0	0,0	1	2,6	0	0,0	17	3,6
	Hayır	39	100	28	100	40	95,2	32	80,0	52	92,9	34	100	29	100	54	100	33	94,3	33	100	37	97,4	47	100	458	96,4
	Toplam	39	100	28	100	42	100	40	100	56	100	34	100	29	100	54	100	35	100	33	100	38	100	47	100	475	100
Anne ve baba ile yaşamak için geniş aile olduk	Evet	0	0,0	1	3,6	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	0,2
	Hayır	39	100	27	96,4	42	100	40	100	56	100	34	100	29	100	54	100	35	100	33	100	38	100	47	100	474	99,8
	Toplam	39	100	28	100	42	100	40	100	56	100	34	100	29	100	54	100	35	100	33	100	38	100	47	100	475	100
Ailemden ayrılıp bağımsız bir yaşam kurdu	Evet	3	7,7	1	3,6	3	7,1	2	5,0	4	7,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	3	9,1	0	0,0	1	2,1	17	3,6
	Hayır	36	92,3	27	96,4	39	92,9	38	95,0	52	92,9	34	100	29	100	54	100	35	100	30	90,9	38	100	46	97,9	458	96,4
	Toplam	39	100	28	100	42	100	40	100	56	100	34	100	29	100	54	100	35	100	33	100	38	100	47	100	475	100

EK-8 (Devam) Mahallelere göre yer değiştirme nedenleri

Çizelge 8. 2. Mahallelere göre kiracı hanehalklarının bir önceki mahalleden taşınma nedeni

Nedenler		A. TANNER KISLALI		ABİDİNPAŞA		AYDINLIKEVLER		AYRANCI		BAHÇELİEVLER-EMEK		FATİH		GÜNEŞEVLER		İNCİRLİ		KAZIMKARABEKİR		KORU		MUTLU		TEPEBAŞI		TOPLAM	
		s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%
Kiralara yüksekti	Evet	1	2,6	7	29,2	2	5,4	1	2,9	0	0,0	8	25,8	4	18,2	6	17,1	3	11,1	0	0,0	7	24,1	10	27,8	49	12,7
	Hayır	38	97,4	17	70,8	35	94,6	34	97,1	38	100	23	74,2	18	81,8	29	82,9	24	88,9	33	100	22	75,9	26	72,2	337	87,3
	Toplam	39	100	24	100	37	100	35	100	38	100	31	100	22	100	35	100	27	100	33	100	29	100	36	100	386	100
Çevre Kalitesi düşüktü	Evet	4	10,3	9	37,5	8	21,6	3	8,6	13	34,2	6	19,4	4	18,2	11	31,4	0	0,0	1	3,0	11	37,9	18	50,0	88	22,8
	Hayır	35	89,7	15	62,5	29	78,4	32	91,4	25	65,8	25	80,6	18	81,8	24	68,6	27	100	32	97,0	18	62,1	18	50,0	298	77,2
	Toplam	39	100	24	100	37	100	35	100	38	100	31	100	22	100	35	100	27	100	33	100	29	100	36	100	386	100
Güvenlik yoktu	Evet	3	7,7	2	8,3	5	13,5	3	8,6	2	5,3	0	0,0	3	13,6	5	14,3	0	0,0	1	3,0	4	13,8	12	33,3	40	10,4
	Hayır	36	92,3	22	91,7	32	86,5	32	91,4	36	94,7	31	100	19	86,4	30	85,7	27	100	32	97,0	25	86,2	24	66,7	346	89,6
	Toplam	39	100	24	100	37	100	35	100	38	100	31	100	22	100	35	100	27	100	33	100	29	100	36	100	386	100
Park oyun alanları yetersizdi	Evet	3	7,7	2	8,3	1	2,7	0	0,0	1	2,6	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	3	9,1	1	3,4	2	5,6	13	3,4
	Hayır	36	92,3	22	91,7	36	97,3	35	100	37	97,4	31	100	22	100	35	100	27	100	30	90,9	28	96,6	34	94,4	373	96,6
	Toplam	39	100	24	100	37	100	35	100	38	100	31	100	22	100	35	100	27	100	33	100	29	100	36	100	386	100
İşyerine/öğrenci işe okula uzaktı	Evet	8	20,5	2	8,3	8	21,6	2	5,7	3	7,9	2	6,5	4	18,2	8	22,9	2	7,4	9	27,3	3	10,3	9	25,0	60	15,5
	Hayır	31	79,5	22	91,7	29	78,4	33	94,3	35	92,1	29	93,5	18	81,8	27	77,1	25	92,6	24	72,7	26	89,7	27	75,0	326	84,5
	Toplam	39	100	24	100	37	100	35	100	38	100	31	100	22	100	35	100	27	100	33	100	29	100	36	100	386	100
Çocukların okuluna uzaktı	Evet	0	0,0	3	12,5	2	5,4	1	2,9	0	0,0	0	0,0	1	4,5	2	5,7	0	0,0	0	0,0	2	6,9	1	2,8	12	3,1
	Hayır	39	100	21	87,5	35	94,6	34	97,1	38	100	31	100	21	95,5	33	94,3	27	100	33	100	27	93,1	35	97,2	374	96,9
	Toplam	39	100	24	100	37	100	35	100	38	100	31	100	22	100	35	100	27	100	33	100	29	100	36	100	386	100
Sosyal Çevreden memnun değildik	Evet	9	23,1	8	33,3	7	18,9	10	28,6	10	26,3	5	16,1	3	13,6	14	40,0	1	3,7	5	15,2	11	37,9	13	36,1	96	24,9
	Hayır	30	76,9	16	66,7	30	81,1	25	71,4	28	73,7	26	83,9	19	86,4	21	60,0	26	96,3	28	84,8	18	62,1	23	63,9	290	75,1
	Toplam	39	100	24	100	37	100	35	100	38	100	31	100	22	100	35	100	27	100	33	100	29	100	36	100	386	100
Gelir durumunda değişim yaşanması	Evet	9	23,1	0	0,0	2	5,4	1	2,9	6	15,8	2	6,5	0	0,0	3	8,6	0	0,0	6	18,2	1	3,4	1	2,8	31	8,0
	Hayır	30	76,9	24	100	35	94,6	34	97,1	32	84,2	29	93,5	22	100	32	91,4	27	100	27	81,8	28	96,6	35	97,2	355	92,0
	Toplam	39	100	24	100	37	100	35	100	38	100	31	100	22	100	35	100	27	100	33	100	29	100	36	100	386	100

EK-8 (Devam) Mahallelere göre yer değiştirme nedenleri

Çizelge 8.2. (Devamı) Mahallelere göre kiracı hanehalklarının bir önceki mahalleden taşınma nedeni

Nedenler		A. TANNER KISILALI		ABİDİNPAŞA		AYDINLIK-EVLER		AYRANCİ		BAHÇELİEVLER+E MEK		FATİH		GÜNEŞEVLER		İNCİRLİ		KAZIMKARABEKİR		KORU		MUTLU		TEPEBAŞI		TOPLAM	
		s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%
Statü/İş değişikliği	Evet	8	20,5	0	0,0	1	2,7	3	8,6	2	5,3	0	0,0	0	0,0	2	5,7	0	0,0	8	24,2	0	0,0	1	2,8	25	6,5
	Hayır	31	79,5	24	100	36	97,3	32	91,4	36	94,7	31	100	22	100	33	94,3	27	100	25	75,8	29	100	35	97,2	361	93,5
	Toplam	39	100	24	100	37	100	35	100	38	100	31	100	22	100	35	100	27	100	33	100	29	100	36	100	386	100
Evlendim	Evet	14	35,9	3	12,5	8	21,6	6	17,1	10	26,3	9	29,0	5	22,7	12	34,3	13	48,1	13	39,4	4	13,8	6	16,7	103	26,7
	Hayır	25	64,1	21	87,5	29	78,4	29	82,9	28	73,7	22	71,0	17	77,3	23	65,7	14	51,9	20	60,6	25	86,2	30	83,3	283	73,3
	Toplam	39	100	24	100	37	100	35	100	38	100	31	100	22	100	35	100	27	100	33	100	29	100	36	100	386	100
Evimiz yıkıldı	Evet	0	0,0	2	8,3	0	0,0	1	2,9	0	0,0	0	0,0	4	18,2	1	2,9	2	7,4	0	0,0	0	0,0	1	2,8	11	2,8
	Hayır	39	100	22	91,7	37	100	34	97,1	38	100	31	100	18	81,8	34	97,1	25	92,6	33	100	29	100	35	97,2	375	97,2
	Toplam	39	100	24	100	37	100	35	100	38	100	31	100	22	100	35	100	27	100	33	100	29	100	36	100	386	100
Başka kentte idik-çocuğun okulu için	Evet	1	2,6	1	4,2	0	0,0	0	0,0	3	7,9	0	0,0	0	0,0	4	11,4	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	9	2,3
	Hayır	38	97,4	23	95,8	37	100	35	100	35	92,1	31	100	22	100	31	88,6	27	100	33	100	29	100	36	100	377	97,7
	Toplam	39	100	24	100	37	100	35	100	38	100	31	100	22	100	35	100	27	100	33	100	29	100	36	100	386	100
Boşandım	Evet	1	2,6	0	0,0	2	5,4	2	5,7	2	5,3	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	3,0	2	6,9	1	2,8	11	2,8
	Hayır	38	97,4	24	100	35	94,6	33	94,3	36	94,7	31	100	22	100	35	100	27	100	32	97,0	27	93,1	35	97,2	375	97,2
	Toplam	39	100	24	100	37	100	35	100	38	100	31	100	22	100	35	100	27	100	33	100	29	100	36	100	386	100
İş-Tayin nedeniyle	Evet	1	2,6	1	4,2	8	21,6	9	25,7	3	7,9	6	19,4	2	9,1	3	8,6	5	18,5	2	6,1	3	10,3	3	8,3	46	11,9
	Hayır	38	97,4	23	95,8	29	78,4	26	74,3	35	92,1	25	80,6	20	90,9	32	91,4	22	81,5	31	93,9	26	89,7	33	91,7	340	88,1
	Toplam	39	100	24	100	37	100	35	100	38	100	31	100	22	100	35	100	27	100	33	100	29	100	36	100	386	100
Diğer aile ve akrabalara çocuklara yakın olmak	Evet	0	0,0	1	4,2	1	2,7	0	0,0	0	0,0	1	3,2	2	9,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2	6,9	1	2,8	8	2,1
	Hayır	39	100	23	95,8	36	97,3	35	100	38	100	30	96,8	20	90,9	35	100	27	100	33	100	27	93,1	35	97,2	378	97,9
	Toplam	39	100	24	100	37	100	35	100	38	100	31	100	22	100	35	100	27	100	33	100	29	100	36	100	386	100
Eğitim nedeniyle	Evet	0	0,0	0	0,0	2	5,4	8	22,9	4	10,5	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2	7,4	0	0,0	1	3,4	0	0,0	17	4,4
	Hayır	39	100	24	100	35	94,6	27	77,1	34	89,5	31	100	22	100	35	100	25	92,6	33	100	28	96,6	36	100	369	95,6
	Toplam	39	100	24	100	37	100	35	100	38	100	31	100	22	100	35	100	27	100	33	100	29	100	36	100	386	100
Ailemden Ayrılıp bğımsızbir yaşam kurdum işimolunca	Evet	3	7,7	1	4,2	3	8,1	3	8,6	2	5,3	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	3	9,1	0	0,0	1	2,8	16	4,1
	Hayır	36	92,3	23	95,8	34	91,9	32	91,4	36	94,7	31	100	22	100	35	100	27	100	30	90,9	29	100	35	97,2	370	95,9
	Toplam	39	100	24	100	37	100	35	100	38	100	31	100	22	100	35	100	27	100	33	100	29	100	36	100	386	100

EK-8 (Devam) Mahallelere göre yer değiştirme nedenleri

Çizelge 8.3. Mahallelere göre kiracı hanehalklarının şu andaki konutu tercih etme nedeni

Nedenler		A. TENER KİşLALI		ABİDİNPAşA		AYDINLIK-EVLER		AYRANCI		BAHÇELİEVLER +EMEK		FATİH		GÜNEşEVLER		İNCİRLİ		KAZIMKARABEKİR		KORU		MUTLU		TEPEBAşI		TOPLAM	
		s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%
Konutun yeni bina olması	Evet	11	28,2	4	14,3	9	21,4	0	0,0	6	10,7	9	26,5	10	34,5	13	24,1	11	31,4	4	12,1	11	28,9	11	23,4	99	20,8
	Hayır	28	71,8	24	85,7	33	78,6	40	100	50	89,3	25	73,5	19	65,5	41	75,9	24	68,6	29	87,9	27	71,1	36	76,6	376	79,2
	Toplam	39	100	28	100	42	100	40	100	56	100	34	100	29	100	54	100	35	100	33	100	38	100	47	100	475	100
Konutun kullanım alanı, genişliği ve oda sayısı	Evet	27	69,2	11	39,3	20	47,6	21	52,5	38	67,9	18	52,9	15	51,7	38	70,4	10	28,6	19	57,6	18	47,4	24	51,1	259	54,5
	Hayır	12	30,8	17	60,7	22	52,4	19	47,5	18	32,1	16	47,1	14	48,3	16	29,6	25	71,4	14	42,4	20	52,6	23	48,9	216	45,5
	Toplam	39	100	28	100	42	100	40	100	56	100	34	100	29	100	54	100	35	100	33	100	38	100	47	100	475	100
Sitede veya binada güvenlik sistemin bulunması	Evet	27	69,2	0	0,0	5	11,9	18	45,0	20	35,7	0	0,0	1	3,4	7	13,0	4	11,4	12	36,4	4	10,5	3	6,4	101	21,3
	Hayır	12	30,8	28	100	37	88,1	22	55,0	36	64,3	34	100	28	96,6	47	87,0	31	88,6	21	63,6	34	89,5	44	93,6	374	78,7
	Toplam	39	100	28	100	42	100	40	100	56	100	34	100	29	100	54	100	35	100	33	100	38	100	47	100	475	100
Konutun işyerine/öğrenci ise okuluna yakınlığı	Evet	17	43,6	6	21,4	22	52,4	18	45,0	21	37,5	9	26,5	10	34,5	14	25,9	21	60,0	18	54,5	9	23,7	12	25,5	177	37,3
	Hayır	22	56,4	22	78,6	20	47,6	22	55,0	35	62,5	25	73,5	19	65,5	40	74,1	14	40,0	15	45,5	29	76,3	35	74,5	298	62,7
	Toplam	39	100	28	100	42	100	40	100	56	100	34	100	29	100	54	100	35	100	33	100	38	100	47	100	475	100
Konutun eşimin/cocuğumun işyerine yakınlığı	Evet	3	7,7	1	3,6	4	9,5	4	10,0	6	10,7	2	5,9	1	3,4	1	1,9	0	0,0	3	9,1	0	0,0	0	0,0	25	5,3
	Hayır	36	92,3	27	96,4	38	90,5	36	90,0	50	89,3	32	94,1	28	96,6	53	98,1	35	100	30	90,9	38	100	47	100	450	94,7
	Toplam	39	100	28	100	42	100	40	100	56	100	34	100	29	100	54	100	35	100	33	100	38	100	47	100	475	100
Konutun çocukların okuluna yakınlığı	Evet	3	7,7	6	21,4	5	11,9	2	5,0	2	3,6	0	0,0	1	3,4	6	11,1	3	8,6	0	0,0	3	7,9	3	6,4	34	7,2
	Hayır	36	92,3	22	78,6	37	88,1	38	95,0	54	96,4	34	100	28	96,6	48	88,9	32	91,4	33	100	35	92,1	44	93,6	441	92,8
	Toplam	39	100	28	100	42	100	40	100	56	100	34	100	29	100	54	100	35	100	33	100	38	100	47	100	475	100

EK-8 (Devam) Mahallelere göre yer değiştirme nedenleri

Çizelge 8.3. (Devamı) Mahallelere göre kiracı hanehalklarının şu andaki konutu tercih etme nedeni

Nedenler		A. TANER KİŞİALİ		ABDİNPAŞA		AYDINLIK-EVLER		AYRANCI		BAHÇELİEVLER +EMEK		FATİH		GÜNEŞEVLER		İNCİRLİ		KAZIMKARABEKİR		KORU		MUTLU		TEPEBAŞI		TOPLAM	
		s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%
Park, oyun alanları, otopark gibi olanakların bulunması	Evet	20	51,3	6	21,4	0	0,0	11	27,5	11	19,6	7	20,6	1	3,4	5	9,3	10	28,6	11	33,3	9	23,7	6	12,8	97	20,4
	Hayır	19	48,7	22	78,6	42	100	29	72,5	45	80,4	27	79,4	28	96,6	49	90,7	25	71,4	22	66,7	29	76,3	41	87,2	378	79,6
	Toplam	39	100	28	100	42	100	40	100	56	100	34	100	29	100	54	100	35	100	33	100	38	100	47	100	475	100
Konutun kirası ucuz	Evet	6	15,4	13	46,4	10	23,8	10	25,0	12	21,4	24	70,6	14	48,3	26	48,1	31	88,6	13	39,4	23	60,5	31	66,0	213	44,8
	Hayır	33	84,6	15	53,6	32	76,2	30	75,0	44	78,6	10	29,4	15	51,7	28	51,9	4	11,4	20	60,6	15	39,5	16	34,0	262	55,2
	Toplam	39	100	28	100	42	100	40	100	56	100	34	100	29	100	54	100	35	100	33	100	38	100	47	100	475	100
Konutun ısınma sisteminin kalorifer olması	Evet	0	0,0	2	7,1	11	26,2	11	27,5	14	25,0	7	20,6	7	24,1	17	31,5	11	31,4	0	0,0	7	18,4	22	46,8	109	22,9
	Hayır	39	100	26	92,9	31	73,8	29	72,5	42	75,0	27	79,4	22	75,9	37	68,5	24	68,6	33	100	31	81,6	25	53,2	366	77,1
	Toplam	39	100	28	100	42	100	40	100	56	100	34	100	29	100	54	100	35	100	33	100	38	100	47	100	475	100
Konutun asansörünün olması	Evet	1	2,6	0	0,0	1	2,4	0	0,0	0	0,0	1	2,9	0	0,0	3	5,6	3	8,6	0	0,0	0	0,0	1	2,1	10	2,1
	Hayır	38	97,4	28	100	41	97,6	40	100	56	100	33	97,1	29	100	51	94,4	32	91,4	33	100	38	100	46	97,9	465	97,9
	Toplam	39	100	28	100	42	100	40	100	56	100	34	100	29	100	54	100	35	100	33	100	38	100	47	100	475	100
Konutun bahçeli olması	Evet	0	0,0	4	14,3	3	7,1	0	0,0	0	0,0	1	2,9	3	10,3	1	1,9	8	22,9	5	15,2	5	13,2	2	4,3	32	6,7
	Hayır	39	100	24	85,7	39	92,9	40	100	56	100	33	97,1	26	89,7	53	98,1	27	77,1	28	84,8	33	86,8	45	95,7	443	93,3
	Toplam	39	100	28	100	42	100	40	100	56	100	34	100	29	100	54	100	35	100	33	100	38	100	47	100	475	100
Konutun ısı izolasyonunun olması	Evet	1	2,6	5	17,9	6	14,3	2	5,0	2	3,6	8	23,5	4	13,8	3	5,6	14	40,0	4	12,1	7	18,4	5	10,6	61	12,8
	Hayır	38	97,4	23	82,1	36	85,7	38	95,0	54	96,4	26	76,5	25	86,2	51	94,4	21	60,0	29	87,9	31	81,6	42	89,4	414	87,2
	Toplam	39	100	28	100	42	100	40	100	56	100	34	100	29	100	54	100	35	100	33	100	38	100	47	100	475	100

EK-8 (Devam) Mahallelere göre yer değiştirme nedenleri

Çizelge 8.4. Mahallelere göre kiracı hanehalklarının şu andaki mahalleyi tercih etme nedeni

Nedenler		A. TANNER KİşİALALI		ABİDİNPAşA		AYDINLIK-EVLER		AYRANCI		BAHÇELİEVLER + EMEK		FATİH		GÜNEşEVLER		İNCİRLİ		KAZIMKARABEKİR		KORU		MUTLU		TEPEBAşI		TOPLAM	
		s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s
Diğer aile akrabalaraya yakınlık	Evet	2	5,1	0	0,0	3	7,1	2	5,0	6	10,7	2	5,9	7	24,1	8	14,8	0	0,0	1	3,0	3	7,9	6	12,8	40	8,4
	Hayır	37	94,9	28	100	39	92,9	38	95,0	50	89,3	32	94,1	22	75,9	46	85,2	35	100	32	97,0	35	92,1	41	87,2	435	91,6
	Toplam	39	100	28	100	42	100	40	100	56	100	34	100	29	100	54	100	35	100	33	100	38	100	47	100	475	100
Daha prestijli ve çevre kalitesi yüksek	Evet	29	74,4	6	21,4	11	26,2	30	75,0	41	73,2	4	11,8	0	0,0	17	31,5	2	5,7	26	78,8	13	34,2	16	34,0	195	41,1
	Hayır	10	25,6	22	78,6	31	73,8	10	25,0	15	26,8	30	88,2	29	100	37	68,5	33	94,3	7	21,2	25	65,8	31	66,0	280	58,9
	Toplam	39	100	28	100	42	100	40	100	56	100	34	100	29	100	54	100	35	100	33	100	38	100	47	100	475	100
Ulaşım Hizmetlerini n yeterli olması	Evet	10	25,6	20	71,4	22	52,4	15	37,5	27	48,2	12	35,3	10	34,5	20	37,0	16	45,7	1	3,0	18	47,4	24	51,1	195	41,1
	Hayır	29	74,4	8	28,6	20	47,6	25	62,5	29	51,8	22	64,7	19	65,5	34	63,0	19	54,3	32	97,0	20	52,6	23	48,9	280	58,9
	Toplam	39	100	28	100	42	100	40	100	56	100	34	100	29	100	54	100	35	100	33	100	38	100	47	100	475	100
Kıraların daha uygun ve ucuz olması	Evet	6	15,4	9	32,1	6	14,3	3	7,5	0	0,0	24	70,6	14	48,3	23	42,6	32	91,4	1	3,0	21	55,3	18	38,3	157	33,1
	Hayır	33	84,6	19	67,9	36	85,7	37	92,5	56	100	10	29,4	15	51,7	31	57,4	3	8,6	32	97,0	17	44,7	29	61,7	318	66,9
	Toplam	39	100	28	100	42	100	40	100	56	100	34	100	29	100	54	100	35	100	33	100	38	100	47	100	475	100
Alış veriş merkezilerin e yakın olması	Evet	10	25,6	0	0,0	3	7,1	7	17,5	12	21,4	0	0,0	0	0,0	5	9,3	8	22,9	1	3,0	1	2,6	6	12,8	53	11,2
	Hayır	29	74,4	28	100	39	92,9	33	82,5	44	78,6	34	100	29	100	49	90,7	27	77,1	32	97,0	37	97,4	41	87,2	422	88,8
	Toplam	39	100	28	100	42	100	40	100	56	100	34	100	29	100	54	100	35	100	33	100	38	100	47	100	475	100
Kent merkezine yakın olması	Evet	0	0,0	12	42,9	20	47,6	18	45,0	33	58,9	0	0,0	1	3,4	14	25,9	0	0,0	0	0,0	10	26,3	9	19,1	117	24,6
	Hayır	39	100	16	57,1	22	52,4	22	55,0	23	41,1	34	100	28	96,6	40	74,1	35	100	33	100	28	73,7	38	80,9	358	75,4
	Toplam	39	100	28	100	42	100	40	100	56	100	34	100	29	100	54	100	35	100	33	100	38	100	47	100	475	100

EK-8 (Devam) Mahallelere göre yer değiştirme nedenleri

Çizelge 8.4. (Devamı) Mahallelere göre kiracı hanehalklarının şu andaki mahalleyi tercih etme nedeni

Nedenler		A. TANER KİŞİSALİ		ABİDİNPAŞA		AYDINLIK-EVLER		AYRANCI		BAHÇELİEVLER +EMEK		FATİH		GÜNEŞEVLER		İNCİRLİ		KAZIMKARABEKİR		KORU		MUTLU		TEPEBAŞI		TOPLAM	
		s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s	%	s
Komşuluk ilişkileri iyi	Evet	0	0,0	4	14,3	5	11,9	0	0,0	1	1,8	6	17,6	5	17,2	7	13,0	12	34,3	0	0,0	11	28,9	9	19,1	60	12,6
	Hayır	39	100	24	85,7	37	88,1	40	100	55	98,2	28	82,4	24	82,8	47	87,0	23	65,7	33	100	27	71,1	38	80,9	415	87,4
	Toplam	39	100	28	100	42	100	40	100	56	100	34	100	29	100	54	100	35	100	33	100	38	100	47	100	475	100
Sessiz Sakin	Evet	4	10,3	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	1,8	13	38,2	0	0,0	3	5,6	14	40,0	8	24,2	1	2,6	5	10,6	49	10,3
	Hayır	35	89,7	28	100	42	100	40	100	55	98,2	21	61,8	29	100	51	94,4	21	60,0	25	75,8	37	97,4	42	89,4	426	89,7
	Toplam	39	100	28	100	42	100	40	100	56	100	34	100	29	100	54	100	35	100	33	100	38	100	47	100	475	100
Güvenli	Evet	14	35,9	9	32,1	11	26,2	12	30,0	5	8,9	4	11,8	2	6,9	12	22,2	9	25,7	17	51,5	3	7,9	9	19,1	107	22,5
	Hayır	25	64,1	19	67,9	31	73,8	28	70,0	51	91,1	30	88,2	27	93,1	42	77,8	26	74,3	16	48,5	35	92,1	38	80,9	368	77,5
	Toplam	39	100	28	100	42	100	40	100	56	100	34	100	29	100	54	100	35	100	33	100	38	100	47	100	475	100
Fitness, havuz, spor sahaları var	Evet	8	20,5	0	0,0	0	0,0	0	0,0	4	7,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	4	12,1	0	0,0	0	0,0	16	3,4
	Hayır	31	79,5	28	100	42	100	40	100	52	92,9	34	100	29	100	54	100	35	100	29	87,9	38	100	47	100	459	96,6
	Toplam	39	100	28	100	42	100	40	100	56	100	34	100	29	100	54	100	35	100	33	100	38	100	47	100	475	100
Diğer Aile Üyeleri ve Akrabalara yakın olması	Evet	6	15,4	5	17,9	4	9,5	3	7,5	9	16,1	7	20,6	11	37,9	17	31,5	15	42,9	8	24,2	13	34,2	12	25,5	110	23,2
	Hayır	33	84,6	23	82,1	38	90,5	37	92,5	47	83,9	27	79,4	18	62,1	37	68,5	20	57,1	25	75,8	25	65,8	35	74,5	365	76,8
	Toplam	39	100	28	100	42	100	40	100	56	100	34	100	29	100	54	100	35	100	33	100	38	100	47	100	475	100
Tanıdıklarına hemşehrilere yakın olması	Evet	0	0,0	4	14,3	2	4,8	1	2,5	5	8,9	4	11,8	7	24,1	9	16,7	13	37,1	1	3,0	6	15,8	2	4,3	54	11,4
	Hayır	39	100	24	85,7	40	95,2	39	97,5	51	91,1	30	88,2	22	75,9	45	83,3	22	62,9	32	97,0	32	84,2	45	95,7	421	88,6
	Toplam	39	100	28	100	42	100	40	100	56	100	34	100	29	100	54	100	35	100	33	100	38	100	47	100	475	100
Kendimi burada daha rahat hissediyorum	Evet	13	33,3	2	7,1	6	14,3	7	17,5	17	30,4	3	8,8	6	20,7	17	31,5	12	34,3	16	48,5	7	18,4	14	29,8	120	25,3
	Hayır	26	66,7	26	92,9	36	85,7	33	82,5	39	69,6	31	91,2	23	79,3	37	68,5	23	65,7	17	51,5	31	81,6	33	70,2	355	74,7
	Toplam	39	100	28	100	42	100	40	100	56	100	34	100	29	100	54	100	35	100	33	100	38	100	47	100	475	100
İş yerine/ okula yakın olması	Evet	13	33,3	5	17,9	16	38,1	19	47,5	7	12,5	8	23,5	10	34,5	13	24,1	19	54,3	12	36,4	8	21,1	7	14,9	137	28,8
	Hayır	26	66,7	23	82,1	26	61,9	21	52,5	49	87,5	26	76,5	19	65,5	41	75,9	16	45,7	21	63,6	30	78,9	40	85,1	338	71,2
	Toplam	39	100	28	100	42	100	40	100	56	100	34	100	29	100	54	100	35	100	33	100	38	100	47	100	475	100
Çocuğumun işyerine yakın olması	Evet	5	12,8	3	10,7	4	9,5	4	10,0	4	7,1	2	5,9	3	10,3	4	7,4	0	0,0	4	12,1	1	2,6	0	0,0	34	7,2
	Hayır	34	87,2	25	89,3	38	90,5	36	90,0	52	92,9	32	94,1	26	89,7	50	92,6	35	100	29	87,9	37	97,4	47	100	441	92,8
	Toplam	39	100	28	100	42	100	40	100	56	100	34	100	29	100	54	100	35	100	33	100	38	100	47	100	475	100

EK-9. Kiracı hanehalkları yaşam evresi ev sahibi olma isteği arasındaki ilişki

Çizelge 9.1.Kiracı hanehalkları yaşam evresi ev sahibi olma isteği arasındaki ilişki

Yaşam Evresi															
Ev sahibi olmayı düşünüyor musunuz?		Bekârlık Dönemi		Çocuksuz dönem(evli)		Ebeveyn Dönemi		Yaşlı Ebeveyn Dönemi		Ayrılma/Yalnız Kalma Dönemi		Toplam		Ki-Kare p	
		n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%		
	Evet	17	25,4	34	48,6	136	58,6	10	38,5	16	42,1	213	49,2	25,433	0,000
	Hayır	50	74,6	36	51,4	96	41,4	16	61,5	22	57,9	220	50,8		
	Toplam	67	100	70	100	232	100	26	100	38	100	433	100		

Çizelge 9.2. Kiracı hanehalklarının gelir –ev sahibi olma isteği arasındaki ilişki

Soru ve Yanıt		Hh Gelir Grupları										Ki-Kare Testi	
		1 200 TL ve altı		1 201 – 1 900 TL		1 901 – 2 600 TL		2 601 – 3 300 TL		3 301 TL ve üstü		Ki Kare	p
		Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%		
Ev sahibi olmayı düşünüyor musunuz?	Evet	7	11,7	32	30,8	67	67,7	34	70,8	73	59,8	75,986	0,000
	Hayır	53	88,3	72	69,2	32	32,3	14	29,2	49	40,2		
	Toplam	60	100	104	100	99	100	48	100	122	100		
Ev sahibi olmayı düşünmüyorsanız nedenidir?	Birikimim, ekonomik gücüm yok	44	81,5	52	72,2	16	50	3	21,4	8	16,3	-	-
	Gecici kamet(is, okul vb. nedenler)	6	11,1	12	16,7	6	18,8	1	7,1	4	8,2		
	Gerekli görmeme(kiracılık esnek, karlı, gereksiz)	3	5,6	6	8,3	5	15,6	8	57,1	30	61,2		
	Diğer(yeni evlenip borcları bitince, ileride vb.)	1	1,9	2	2,8	5	15,6	2	14,3	7	14,3		
	Toplam	54	100	72	100	32	100	14	100	49	100		

ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Soyadı, adı : UĞURLAR, Aysu
 Uyruğu : T.C.
 Doğum tarihi ve yeri : 26.06.1977 Ankara
 Medeni hali : Bekar
 Telefon : 0 (312) 582 37 58
 Faks : 0 (312) 230 84 34
 e-mail : augurlar@gmail.com.

Eğitim

Derece	Eğitim Birimi	Mezuniyet tarihi
Yüksek lisans	G.Ü Şehir ve Bölge Planlama	2006
Lisans	DEÜ Şehir ve Bölge Planlama	1999
Lise	Söke Lisesi	1995

İş Deneyimi

Yıl	Yer	Görev
2003	Yüzüncü Yıl Üniversitesi	Araştırma Görevlisi
2004-2013	Gazi Üniversitesi	Araştırma Görevlisi

Yabancı Dil

İngilizce

Yayınlar

1. Eke, F., Uğurlar, A.(2004) “Kentsel Dönüşüm Başarı mı, Hata mı?” 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokiyumu Kitabı, ODTÜ, Ankara, s.381–399.

2. Uğurlar, A.(2005), Havza Esaslı Bölge Planlaması, Şehircilik Çalışmaları, Gazi Üniversitesi Şehir Bölge Planlama Bölümü 20. yıl Anısı Nobel Yayıncılık, s.121-145.
3. Köroğlu, B., Eceral, T., Uğurlar, A.(2007) “The Story Of A Jewelry Cluster in Istanbul Metropolitan Area: Grand Bazaar (Kapalıçarşı)”, G.U. Journal of Science, 22(4), p.383-394.
4. Uğurlar, A.(2007), Sürdürülebilir Turizm ve Yoksulluk, Kent ve Bölge Üzerine Çalışmalar, Gazi Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Prof. Dr. Orhan Kuntay’a armağan, 20.yıl Anısı, Gazi Üniversitesi İletişim Fakültesi Basımevi, Ankara, s.455-468.
5. Görür, N., Uğurlar, A.(2007), “Yaşam Kalitesi ve Kentsel Kalite Göstergeleri Üzerine Bir Yazın Derlemesi”, Yerellik ve Politika, Edt. Mengi A., İmge Kitabevi, Ankara, s.225-234.
6. Özuduru B.Ç., Ercoşkun Ö.Y., Uğurlar A.(2008) "Alışveriş Mekanlarındaki Değişimin Sosyal Sürdürülebilirliğe Etkisi: Ankara-Yenimahalle ve Eryaman Örnekleri", 32.Dünya Şehircilik Günü Kolokiyumu Kitabı, MSGSÜ, İstanbul, s.643-659.
7. Eceral, Özelçi T., Köroğlu, Armatlı B., Uğurlar, A.(2009), “Kuyumculuk Kümeleri: İstanbul Kapalıçarşı ile Dünya Örneklerinin Karşılaştırılmalı Değerlendirmesi”, Gazi Üniversitesi İktisat Bölümü Ekonomik Yaklaşım Dergisi, Cilt.20, Sayı.70, s.121-143.
8. Uğurlar, A.(2010) “Stratejik Planlama Yaklaşımı ve Türkiye’de Stratejik Mekansal Planlamanın Yasal Boyutunun Değerlendirilmesi”, Yasal ve Yönetimsel Boyutlarıyla Planlama(Prof.Dr. Feral Eke’ye), Yenigün Yayıncılık,(Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Müdürlüğü ile Gazi Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü işbirliği ile), Ankara, s.63-78.
9. Uğurlar, A., Eceral Ö., T.(2012) “Türkiye’de Konut Politikalarının Gelişim Süreci ve Ankara Metropol Kentinde Mevcut Kiralık Konut Piyasasına İlişkin Bir Değerlendirme, Kentsel ve Bölgesel Araştırmalar Ağı 3. Sempozyumu Kitabı, ODTÜ, s. 225, 246.