

T.C.
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

KONUT SORUNUNA POLİTİKA HAREKETLİLİĞİ
PERSPEKTİFİNDEN BAKMAK:
KARMA MÜLKİYETLİ KONUT SUNUMUNA YÖNELİK
KURAMSAL ÇERÇEVE

Selin ÇINAR ERDÜZGÜN

DOKTORA TEZİ

Mimarlık Anabilim Dalı

Yapı Programı

Danışman

Doç. Dr. Füsun ÇİZMECİ YÖREŞ

Temmuz, 2024

T.C.

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KONUT SORUNUNA POLİTİKA HAREKETLİLİĞİ
PERSPEKTİFİNDEN BAKMAK:
KARMA MÜLKİYETLİ KONUT SUNUMUNA YÖNELİK
KURAMSAL ÇERÇEVE**

Selin ÇINAR ERDÜZGÜN tarafından hazırlanan tez çalışması 24.07.2024 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı, Yapı Programı **DOKTORA TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

Doç. Dr. Füsun ÇİZMECİ YÖREŞ
Yıldız Teknik Üniversitesi
Danışman

Jüri Üyeleri

Doç. Dr. Füsun ÇİZMECİ YÖREŞ, Danışman
Yıldız Teknik Üniversitesi

Doç. Dr. Almula KÖKSAL IŞIKKAYA, Üye
Yıldız Teknik Üniversitesi

Doç. Dr. Eda ÜNLÜ YÜCESOY, Üye
İstanbul Teknik Üniversitesi

Doç. Dr. Tuğçe ERCAN, Üye
Yıldız Teknik Üniversitesi

Prof. Dr. Mehmet Zafer AKDEMİR, Üye
Gedik Üniversitesi

Danışmanım Doç. Dr. Füsun ÇİZMECİ YÖREŞ sorumluluğunda tarafımca hazırlanan “Konut Sorununa Politika Hareketliliği Perspektifinden Bakmak: Karma Mülkiyetli Konut Sunumuna Yönelik Kuramsal Çerçeve” başlıklı çalışmada veri toplama ve veri kullanımında gerekli yasal izinleri aldığımı, diğer kaynaklardan aldığım bilgileri ana metin ve referanslarda eksiksiz gösterdiğimi, araştırma verilerine ve sonuçlarına ilişkin çarpıtma ve/veya sahtecilik yapmadığımı, çalışmam süresince bilimsel araştırma ve etik ilkelerine uygun davrandığımı beyan ederim. Beyanımın aksinin ispatı halinde her türlü yasal sonucu kabul ederim.

Selin ÇINAR ERDÜZGÜN

İmza

TEŞEKKÜR

Doktora süreci, sadece akademik bir eğitim değil; kişinin kendi potansiyellerini keşfettiği, zorluklarla başa çıkma yeteneğini, sabrını ve azmini geliştirildiği kişisel bir yolculuktur. Bu yolculukta zamanını ve desteğini benden hiç esirgemeyen, her daim motive eden, öğrencisi olmaktan gurur duyduğum değerli danışmanım Doç. Dr. Füsün ÇİZMECİ YÖREŞ'e sonsuz teşekkürler.

Ayrıca, tez sürecinin her aşamasında, önerileriyle çalışmanın gelişimine önemli katkılar sunan ve bana yeni kapılar aralayan tez izleme komitesi üyeleri Doç. Dr. Almula KÖKSAL IŞIKKAYA ve Doç. Dr. Eda ÜNLÜ YÜCESOY'a;

Değerli yorumları ve önerileriyle çalışmama katkılar sunan jüri üyeleri Prof. Dr. Mehmet Zafer AKDEMİR ve Doç. Dr. Tuğçe ERCAN'a;

Doktora sürecinin bana kazandırdığı, birlikte çalışmaktan keyif aldığım değerli arkadaşım Ayşegül BAGHAL'a;

Süreç boyunca hayatı benim için kolaylaştırmaya çabalayan, başta oğullarım Çınar ile Doruk ve eşim olmak üzere tüm aileme

TEŞEKKÜR EDERİM...

Selin ÇINAR ERDÜZGÜN

İÇİNDEKİLER

KISALTMA LİSTESİ	vii
ŞEKİL LİSTESİ	viii
TABLO LİSTESİ	ix
ÖZET	x
ABSTRACT	xii
1 GİRİŞ	1
1.1 Tezin Amacı.....	7
1.2 Önem.....	10
1.3 Kapsam ve Sınırlılıklar	10
1.4 Yöntem.....	12
2 “HOUSING TENURE” KAVRAMSALLAŞTIRMASI	16
2.1 Housing Tenure.....	16
2.2 Mülkiyet Kültürü.....	17
2.3 Konut Mülkiyet Türleri	19
3.3.1 Ev Sahipliği	21
3.3.2 Kiracılık	25
3.3.3 Ara Türler	32
2.4 Türkiye’de Konut Mülkiyet Türleri	38
3 KARMA MÜLKİYET YAKLAŞIMI	45
3.1 Karma Topluluk Politikaları	45
3.2 Karma Mülkiyet Yaklaşımı.....	46
3.3 Karma Mülkiyet Araştırmalarının Analizi	52
3.3.1 Mülkiyet Karması Literatürünün Bağlamsal Analizi	64
3.3.2 Mülkiyet Karması Literatürünün İçerik Analizi	68
4 KONUT ARAŞTIRMALARINDA KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMLARI	74
4.1 Literatürde Yer Alan Yaklaşımlar.....	74
4.2 Politika Aktarımı.....	82
4.2.1 Politika Yayılımı	82
4.2.2 Politika Transferi	83

4.2.3 Politika Hareketliliği	84
4.3 Politika Hareketliliği Perspektifinden Karma Mülkiyetli Konut Sunum Modellerine Yönelik Analiz Çerçevesi.....	86
5 KARMA MÜLKİYET UYGULAMALARININ MODELLENMESİ	90
5.1 Karma Mülkiyet Yaklaşımının Uygulandığı Konut Sunum Modelleri	90
5.2 Örnek Ülkelerdeki Karma Mülkiyetli Konut Sunum Modelleri.....	93
5.2.1 Danimarka (Kopenhag)	93
5.2.2 İtalya (Milano)	124
5.3 Türkiye (İstanbul) Konut Sunum Modeli.....	149
5.3.1 Türkiye Konut Politikasının Gelişimi	151
6 POLİTİKA HAREKETLİLİĞİ ÇERÇEVESİ ARACILIĞIYLA KARMA MÜLKİYET UYGULAMALARININ ANALİZİ	176
6.1 İzleme.....	176
6.1.1 Bağlamsal Analiz	176
6.1.2 Politika Aktarım Mekanizmaları	182
6.2 Oluşturma.....	184
6.2.1 Çeviri ve Uyarlama	184
6.2.2 Politika Sonuçları ve Etkisi	186
6.3 Başlatma.....	189
6.3.1 Politikadan Öğrenilenler	189
7 KARMA MÜLKİYETLİ KONUT ALANLARININ PLANLANMASINA YÖNELİK KURAMSAL ÇERÇEVENİN OLUŞTURULMASI	194
7.1 Karma Mülkiyetli Konut Alanlarının Planlanmasına Yönelik Unsurların Belirlenmesi	194
7.1.1 Konut Mülkiyet Türleri	194
7.1.2 Karma Mülkiyet Yaklaşımının Kullanım Amacı	196
7.1.3 Karma Mülkiyet Yaklaşımının Uygulanma Biçimi ve Kritik Rol Oynayan Aktörler	197
7.1.4 Karma Mülkiyet Yaklaşımı İçin Kullanılan Araçlar	198
7.1.5 Karma Mülkiyetli Konut Üretiminde Yer Alan Aktörler	201
7.2 Türkiye’de Konut Mülkiyet Türlerinin Çeşitlendirilmesi.....	202
7.3 Karma Mülkiyetli Konut Alanlarının Planlanmasına Yönelik Kuramsal Çerçeve.....	210
7.4 Tartışma ve Değerlendirme.....	215
8 SONUÇ	220

KAYNAKÇA	223
A KAVRAM SÖZLÜĞÜ	254
TEZDEN ÜRETİLMİŞ YAYINLAR	257



KISALTMA LİSTESİ

AB	Avrupa Birliği
ABD	Amerika Birleşik Devletleri
ALER	Agenzia Lombarda Edilizia Residenziale
ÇŞB	Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
IACP	Istituto Autonomo Case Popolari
İBB	İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İPA	İstanbul Planlama Ajansı
KİPTAŞ	İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş.
PRISMA	Preferred Reporting Items for Systematic Reviews and Meta-Analyses
RG	Resmi Gazete
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 2.1 Türkiye’de konut mülkiyet türlerinin yıllar içerisindeki değişimi	44
Şekil 3.1 Karma mülkiyet uygulamalarında konut mülkiyet türlerinin alternatif yapılanması	35
Şekil 3.2 Karma mülkiyet stratejisinin uygulama ölçeği tipolojisi	36
Şekil 3.3 Prisma akış şeması	39
Şekil 3.4 Analiz edilen çalışmalarda karma mülkiyet yaklaşımının uygulandığı ülkeler	49
Şekil 3.5 Analiz edilen çalışmalarda karma mülkiyet yaklaşımının amacı	51
Şekil 3.6 Analiz edilen çalışmalarda karma mülkiyet yaklaşımının uygulama biçimi	52
Şekil 3.7 Analiz edilen çalışmalarda konut mülkiyet türleri	54
Şekil 3.8 Karma mülkiyet projelerinde yer alan kilit aktörler	55
Şekil 3.9 Karma mülkiyet uygulama biçimleri ve kilit aktör ilişkisi	55
Şekil 4.1 Konut sunum sisteminin unsurları (Golland, 1998)	64
Şekil 5.1 Kavramsal konut sunum modeli çerçevesi	76
Şekil 5.2 Kopenhag’daki konut mülkiyet türlerinin yıllar içerisindeki değişimi ..	90
Şekil 5.3 Lombardiya’daki konut mülkiyet türlerinin yıllar içerisindeki değişimi	120

TABLO LİSTESİ

Tablo 1.1 Araştırma tasarımı.....	15
Tablo 2.1 Türkiye’deki mevcut konut mülkiyet türleri.....	38
Tablo 3.1 Meta analizi değerlendirme çerçevesi	38
Tablo 3.2 Çalışma kapsamında analiz edilen makaleler.....	40
Tablo 4.1 Karşılaştırmalı analiz düzeyleri	64
Tablo 4.2 Karşılaştırmalı stratejiler ve taktikler şeması	66
Tablo 4.3 Politika aktarımı literatüründeki önceki araştırmaların temel özellikleri	67
Tablo 4.4 Politika transfer süreci	69
Tablo 4.5 Politika hareketliliği perspektifinden karşılaştırmalı analiz çerçevesi..	73
Tablo 5.1 Danimarka (Kopenhag) karma mülkiyetli konut sunum modeli	99
Tablo 5.2 İtalya (Milano) karma mülkiyetli konut sunum modeli	126
Tablo 5.3 Türkiye (İstanbul) konut sunum modeli	154
Tablo 6.1 Karma mülkiyet yaklaşımının bağlamsal analizi	167
Tablo 6.2 Karma mülkiyet yaklaşımının politika aktarım mekanizmaları	169
Tablo 6.3 Karma mülkiyet yaklaşımının çeviri ve uyarlama sürecinin analizi ..	171
Tablo 6.4 Karma mülkiyet politikasının sonuçları ve etkisinin analizi	174
Tablo 6.5 Karma mülkiyet yaklaşımının politika hareketliliği analizinden çıkarılan dersler	178
Tablo 7.1 Konut mülkiyet türlerinin örnek ülkelerdeki ve Türkiye’deki mevcudiyeti	180
Tablo 7.2 Karma mülkiyet yaklaşımının uygulanma amaçları ve Türkiye’deki gereksinim durumu	181
Tablo 7.3 Karma mülkiyet yaklaşımının uygulama biçimleri ve uygulanmasında kilit rol oynaya aktörler ve Türkiye’deki uygulanabilirliği	183
Tablo 7.4 Karma mülkiyet yaklaşımı için kullanılan araçlar	184
Tablo 7.5 Karma mülkiyetli konut üretiminde yer alan aktörler	186
Tablo 7.6 Türkiye için önerilen konut mülkiyet dokusu	188
Tablo 7.7 Türkiye (İstanbul) karma mülkiyetli konut sunum modeli	196

Konut Sorununa Politika Hareketliliği Perspektifinden Bakmak: Karma Mülkiyetli Konut Sunumuna Yönelik Kuramsal Çerçeve

Selin ÇINAR ERDÜZGÜN

Mimarlık Anabilim Dalı

Yapı Programı

Doktora Tezi

Danışman: Doç. Dr. Füsun ÇİZMECİ YÖREŞ

Küreselleşme ve neoliberal politikaların etkisiyle konut, her geçen gün daha da finansallaşmaktadır. Yatırım değeri ön plana çıkan konut, bu bedeli karşılayamayacak durumda olan sakinler için bir sorun alanı haline gelmektedir. Kent sakinleri arasında eşitsizlikler, ayrışma, kutuplaşma, yoksulluğun artması, kent ve konut hakkı ihlalleri gibi sosyal problemler ortaya çıkmaktadır. Konut sunum sisteminin ev sahipliği ve kiracılık üzerinden kurgulandığı Türkiye’de, bu sorunun kaynağı kentsel dönüşüm projeleri ile konut arzındaki nitelik ve nicelik problemleridir. Konut satış fiyatlarının ve kredi faizlerinin yüksekliği, finansman konusunda yaşanan sıkıntılar nedeniyle ev sahipliği oranlarının her geçen yıl düştüğü bu ortamda, son yıllarda üretilen konutların büyük bir kısmının üst ve orta-üst gelir grubuna yönelik olması konutta arz-talep dengesinin sağlanamadığını göstermektedir.

Türkiye’de yaşanan sorunun, ev sahipliğine yönelik konut üreterek çözölemeyeceği açıktır. Konut sunum biçimlerinin çeşitlendirilerek bireylerin yeterli bir konuta erişiminde fırsat eşitliği sağlanması gerekmektedir. Pek çok ölkede, neoliberal konut politikalarının neden olduğu toplumsal problemlerle mücadele etmenin yanı sıra kentlerde mekânsal ve toplumsal sürdürülebilirliğin sağlanması için çeşitli politikalar hayata geçirilmektedir. Bu doğrultuda oluşturulan politikalardan biri de kent dokusunda mevcut konut alanlarının iyileştirilmesine ve yeni konut alanlarının sürdürülebilir bir şekilde planlanmasına hizmet eden “karma mülkiyet” (tenure mix) yaklaşımıdır.

Bu çalışmanın temel amacı; “karma mülkiyet” yaklaşımının uygulandığı, toplumun farklı kesimlerinin barınmasına olanak sunacak, ekonomik açıdan erişilebilir konut üretmeye yönelik kuramsal bir çerçeve sunmaktır. Çalışma kapsamında, kentsel ve mekânsal sürdürülebilirliği sağlayan; sosyal ayrışma, dışlanma, yerinden edilme gibi toplumsal problemlere karşı tüm bireylerin dengeli bir biçimde kentin kaynaklarına erişimine olanak tanıyan bir planlama anlayışı çerçevesinde “karma mülkiyet” yaklaşımının benimsendiği bir konut sunumuna yönelik kuramsal bir çerçeve geliştirilme olanağı tartışılmıştır. Bu bağlamda, politika hareketliliği aracılığıyla yaklaşımın uygulandığı ölkeler üzerinden konu ile ilgili bütöncöl bir değerlendirme yapılarak Türkiye özelinde bu yaklaşımın uygulanabilirliği araştırılmıştır. Oluşturulan kuramsal çerçeve kapsamında, karma mülkiyet projelerinin planlama sistemi; süreç, aktörler ve aktörlerin rolleri bağlamında ortaya konmuştur. Böylelikle konut sorunu, konut mülkiyeti açısından ele alınarak; aktörler ve aktörlerin rolleri üzerinden bir çözüm önerisi sunulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Karma mülkiyet, konut mülkiyet türleri, konut politikası, konut sunum modeli, politika hareketliliği.

Considering the Housing Problem from the Perspective of Policy Mobility: Theoretical Framework for Mixed Tenure Housing Supply

Selin ÇINAR ERDÜZGÜN

Department of Architecture

Program in Building

Doctor of Philosophy Thesis

Supervisor: Assoc. Prof. Dr. Füsün ÇİZMECİ YÖREŞ

Housing is increasingly being subjected to financialization due to the impact of globalization and neoliberal policies. Housing with a high investment value becomes an issue for residents who cannot afford it. Urban dwellers experience social issues such as disparities, segregation, polarization, rising poverty rates, and infringements on their urban and housing rights. In Turkey, where the housing delivery system is based on home ownership and tenancy, the problem is caused by urban redevelopment initiatives as well as quality and quantity issues with housing supply. In a context where the rate of home ownership has been decreasing annually as a result of elevated housing sales prices, loan interest rates, and financing difficulties, the predominant production of houses in recent years for the upper and upper middle-income bracket indicates an imbalance between housing supply and demand.

Evidently, the issue in Turkey cannot be resolved by solely generating dwellings for the purpose of homeownership. Diversifying the types of housing provision is necessary to guarantee that all individuals have the opportunity to access suitable housing. Many countries are addressing the social issues arising from neoliberal housing policies and implementing policies to promote spatial and social sustainability in cities. One of the policies that has been implemented in this direction is the "tenure mix" approach, which is designed to enhance the quality of existing housing areas and to plan new housing areas in a sustainable manner.

The primary objective of this investigation is to introduce a conceptual model for the development of affordable housing that will accommodate various societal segments, utilizing the "mixed tenure" approach. The study investigates the possibility of developing a theoretical framework for a housing supply that incorporates a "mixed tenure" approach within the framework of a planning approach that ensures urban and spatial sustainability and allows all individuals to access the city's resources in a balanced manner in response to social issues such as social segregation, exclusion, and displacement. In this light, the applicability of this strategy in Turkey was studied by conducting a comprehensive evaluation of the issue via policy mobility in countries where the approach has been used. Within the scope of the theoretical framework, the planning system of mixed tenure projects is presented in terms of the process, actors and their roles. In this way, the housing problem is analysed in terms of housing tenure and a solution proposal is presented through the actors and their roles.

Keywords: Tenure mix, housing tenure types, housing policy, housing supply models, policy mobility.

Küreselleşme ve beraberinde yürütülen neoliberal politikalar, özellikle kentlerde yaşayan bireylerin konuta erişim konusunda çeşitli zorluklarla ve engellerle karşılaşmalarına neden olmaktadır. Bununla birlikte, kentsel mekânların adeta birer meta gibi pazarlandığı bu sistem, kentte yaşayan bireyler arasında var olan eşitsizliği arttırarak kent yoksulluğunun belirginleşmesi, farklı nedenlerle kent yaşamına uyum sağlayamayan dezavantajlı kesimlerin kentin dışına itilmesi, topluluklar arasında ayrışma ve kutuplaşma gibi pek çok sosyal probleme neden olmaktadır. Günümüz Türkiye’inde bu sorunların temel kaynağı konut arzındaki nitelik ve nicelik sorunları ile kentsel dönüşüm projeleridir.

Türkiye’de konutun hızla metalaşması, ülke genelinde inşaat sektörünün faaliyetlerinde ve konut fiyatlarında spekülatif bir artışa neden olmuştur (Erol, 2019). Konut satış fiyatlarının yüksekliği, finansman konusunda yaşanan sorunlar, ekonomik krizler nedeniyle artan konut kredisi faiz oranları; alt ve orta gelirli kesimin ev sahibi olmasını neredeyse imkânsız hale getirmiştir. Diğer yandan, ev sahibi ol(a)mayan kesimin geride kalan tek seçeneği piyasa fiyatları üzerinden sunulan kiralık konut olmaktadır. TÜİK’in 2023 “Yoksulluk ve Yaşam Koşulları İstatistikleri” verilerine bakıldığında, kendi evinde ikamet edenlerin oranı %56,2, kiracıların oranı %27,8, lojmanda oturanların oranı %0,9, diğer grubun (kendi evinde ikamet etmeyen ancak kira da ödemeyenler) oranı ise %15,1 olarak belirlenmiştir. TÜİK’in 2020 “Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması” istatistiklerine bakıldığında ise kendi evinde ikamet edenlerin oranı %57,8, kiracıların oranı %26,2, lojmanda oturanların oranı %1,2, diğer grubun oranı ise %14,7 olarak belirlenmiştir. Bu veriler, konut sahibi olmanın giderek güçleştiğini desteklemektedir. Son yıllarda üretilen konutların büyük bir kısmının orta üst ve üst gelirli kesimi hedefleyen “lüks konut” olduğu ve mevcut konut stokunun büyük bir kısmının depreme karşı dayanıksız olduğu göz önüne alındığında, konut arzının nitelik ve nicelik olarak mevcut konut talebini karşılayamadığı görülmektedir.

Konuya kentsel dönüşüm açısından bakıldığında, genellikle kentin sosyal ve ekonomik olarak çöküntü bölgeleri haline gelmiş alanlarında deprem, düşük nitelikli yapı stoku, yasadışı yapılaşma, tarihi ve doğal alanlar için risk oluşturmaları

vb. gerekçelerle (Türkün, 2014a) uygulamaya konulan bu projelerin, Türkiye’deki güncel dayanağını çoğunlukla “deprem riski” oluşturmaktadır (Berkmen ve Turgut, 2019; Yılmaz, 2019; Şahin ve Birer, 2020). Türkiye’nin depremsellik bakımından riskli bir bölge olduğu ve mevcut yapı stokunun büyük bir kısmının depreme dayanıklı olmadığı bilinmektedir (Daşkiran ve Ak, 2015; ÇŞB, 2017). Buna ek olarak, İstanbul Büyükşehir Belediyesi’nin (İBB) 2019 yılında, Kandilli Rasathanesi ve Deprem Araştırma Enstitüsü yürütücülüğünde tamamlanan “Olası Deprem Kayıp Tahminlerinin Güncellenmesi İşi” kapsamında sunulan raporda,

“İstanbul’daki 1.166.000 binanın büyük bir kısmının deprem riskinin yüksek olduğunu, M=7,5 büyüklüğündeki olası bir deprem senaryosuna göre de 194.000 binanın orta+ağır+çok ağır hasar alabileceği, 48.000 binanın da ağır+çok ağır hasar alabileceği, binlerce can kaybı yaşanabileceği, ...”

ifadesiyle olası bir deprem sonucunda yaşanabilecek senaryo üzerinden durum tespiti sunulmuştur (İBB, 2019). Ayrıca, İBB’nin 2019’da açıkladığı “İstanbul Deprem Seferberlik Planı”nda,

*“...- Afet odaklı kentsel dönüşüm çalışmalarına hız verileceği,
...- Hasar alması muhtemel yapıların tespiti ve hasar alacak yapılara noktasal müdahalelerin hızla gerçekleştirileceği, ...”*

vurgulanmıştır (İBB, 2019).

Riskli yapılar sorununa yönelik çok sayıda yasal düzenleme yapılmış olmakla birlikte, son olarak 31 Mayıs 2012 tarihinde 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” yürürlüğe girmiştir (Demirkol ve Bereket Baş, 2013; Türkün, 2014a; Daşkiran ve Ak, 2015). Söz konusu kanun metninde kanunun amacı:

“afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.”

olarak belirtilmiştir (RG, 31.05.2012). Ayrıca riskli yapıların dışında, Bakanlığın gerek görmesi halinde “uygulama bütünlüğü” adı altında risk taşımayan yapılar da kentsel dönüşüm projesine dahil edilebilmektedir (Daşkiran ve Ak, 2015).

6306 sayılı kanun kapsamındaki kentsel dönüşüm uygulamaları, 5 Ekim 2012 tarihinde 33 ilde, 65 alanda, yaklaşık 6.500 birimin yenilenmesi amacıyla başlatılmıştır (Genç, 2014). ÇŞB (2024) verilerine göre 2012-2024 döneminde, 2 milyon 200 bin bağımsız birimin dönüşümünün tamamlandığı, yaklaşık 400 bin bağımsız bölümün dönüşümünün devam ettiği görülmektedir.

Buna karşılık olarak yasa, kentsel dönüşüm konusundaki yetkilerin yerel yönetimlerden alınarak merkezi yönetime devredildiği, kamu malları rejiminin değiştirildiği, kültürel ve tarihi varlıkların korunmasına ilişkin esaslara aykırı düzenlemeler içerdiği, sakinlerin barınma, konut, mülkiyet ve kent haklarının ihlal edildiği, hak arama özgürlüğüne engel olduğu, gönüllüğe dayalı ve şeffaf uygulamalar olmadığı gibi pek çok eleştiriye maruz kalmıştır (Demirkol ve Bereket Baş, 2013; Genç, 2014; Daşkiran ve Ak, 2015; Özdemir Metlioğlu, 2017). Ayrıca, gerçekleşen kentsel dönüşüm projeleri ile özel mülkiyet hakkının sınırlandırıldığı, hatta bazı uygulamalarda sonlandırıldığı görülmektedir (Özay ve Demirbaş, 2017). Özetle, uzun yıllardır gündemde olan kentsel dönüşüm projeleri, gelecekte de gündemde ve uygulamada olmaya; çok sayıda insanı barınma sorunları ve hak ihlalleriyle karşı karşıya bırakmaya devam edecektir.

Bunlara ek olarak, 2019 yılında ortaya çıkan COVID19 pandemisiyle mücadelede hükümetler tarafından yapılan “*Evde kal!*”, “*Hayat eve sığar!*” vb. çağrılar ile “uzaktan çalışma/egitim” faaliyetleri, çoğunlukla dezavantajlıların yaşadığı konut sorununu artırarak, daha geniş bir kesim üzerinde açığa çıkarmıştır. Pandemi nedeniyle gelir kaybına uğrayan bireyler konut kiralarnı, kredi taksitlerini ödeme güçlüğü çekmeleri nedeniyle konutlarından tahliye edilme riskiyle karşılaşmıştır (Uzunçarşılı Baysal, 2021). Nitelik ve/veya nicelik olarak yeterli bir konuta erişimi olmayanlar kendilerini koruma ve güvende kalma konusundaki engellerin yanı sıra ölüm riski ile karşı karşıya kalmışlardır (Farha ve Schwan, 2020). Bu durum, yeterli konut hakkının sağlanmasının hem bireysel hem de toplumsal açıdan hayati önemde olduğunu ortaya koymuştur.

Barınma hakkının çok ötesinde bir haklar bütünü tanımlayan “konut hakkı” kavramının temelinde, devletlerin vatandaşlarına uygun standartlarda konut sunması yer almaktadır (Fenton vd., 2013). Buna göre devlet, bayrağı altında yaşayan herkesin asgari niteliklere sahip, sağlıklı, güvenli, konforlu ve insan onuruna yakışır bir konutta yaşamasını; bireylerin -mülkiyet türüne bakılmaksızın- zorla tahliyelere karşı korunmasını sağlamakla yükümlüdür (Rolnik, 2014). Ancak, hukuki açıdan farklı boyutlarıyla tanımlanan konut hakkı, uygulamada yeteri kadar destek bulamamaktadır (Lefebvre, 2016). Üstelik, kentte yaşayan dezavantajlıların gereksinimlerini nicelik ve nitelik olarak karşılayamayan konut stoku, kentsel dönüşüm uygulamalarıyla daha büyük bir soruna neden olmaktadır. Kentsel

dönüşümün bedelini karşılayamayan ya da karşılamakta güçlük çeken sakinlerin de dezavantajlıların arasında katılmasıyla konut hakkı sorunu, her geçen gün büyüyerek adeta bir karadeliğe dönüşmektedir. Oysaki, siyasi erkin hayata geçireceği konut politikaları, konut hakkının tahsis edilmesi konusunda önemli bir etkiye sahiptir (Sinha ve Kasdan, 2013).

Literatürde konut hakkının sağlanmasının önündeki engellerden birinin de mülkiyet kavramı olduğunu vurgulayan çalışmalar mevcuttur:

- İstanbul'un Küçükçekmece İlçesi'ndeki Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesinin ele alındığı çalışmada, ev sahipleri dışında kalan sakinlerin muhatap alınmayarak konut haklarının ihlâl edildiği görülmüştür (Uzunçarşılı Baysal, 2010).
- Benzer bir şekilde, Ankara'nın Altındağ İlçesi'nde yer alan Aktaş Mahallesinin dönüşümü üzerinden konut hakkı ihlallerini ele alan çalışmada, alandaki gecekondü sahiplerinin “hak sahibi” kabul edildiği ve alanda kiracı olarak yaşayan sakinlerin konut haklarının ihlâl edildiği vurgulanmıştır (Danışan, 2012). Kısaca, hak sahipleri, konut sahipliğine yönlendirilmiş; söz konusu şartları sağlayamayanlara alanda barınma olanağı sunulmamıştır.
- İzmir Karabağlar'da gerçekleştirilmek istenen kentsel dönüşüm projesi üzerinden kent hakkı mücadelelerinin ele alındığı çalışmada, proje kapsamında alan sakinlerinin konut ve kent haklarının korunmasına yönelik herhangi bir uygulamanın yer almamasının da ötesinde, alan sakinlerinin adeta yok sayıldıkları görülmektedir. Bölgede inşa edilecek yeni konutların bedelinin, alan sakinlerinin ödeme gücünün çok üstünde olduğu göz önüne alındığında, alan sakinlerine gerçekçi bir barınma çözümü sunulmadığı söylenebilir (Özdemir Metlioğlu, 2017).
- İstanbul'un Güngören İlçesi'nde gerçekleştirilmek istenen Tozkoparan Kentsel Dönüşüm Projesi üzerinden konut hakkı mücadelesinin ele alındığı çalışmada, sakinlerin konut haklarının korunamamasının önündeki engellerden birinin mülkiyet kavramı olduğu belirtilmiştir (Çınar Erdüzgün, 2018). Söz konusu projede, “hak sahibi” olarak kabul edilen ev sahipleri dışındaki alan sakinleri sürecin dışında tutularak konut hakkı ihlâline maruz

kalmıştır. Buna ek olarak proje, ev sahipliği üzerinden kurgulandığından, alan sakinlerine farklı barınma seçenekleri sunmamaktadır.

Bu tip örnekleri çoğaltmak mümkündür. Kentsel dönüşümden kaynaklanan konut hakkı ihlallerinin en temel noktasında, üretilen projelerin konut sahipliğine yönelik planlanması, ekonomik açıdan erişilebilir konut başta olmak üzere farklı mülkiyet türlerini barındırmaması, söz konusu alan sakinlerinin dışlanma, ayrışma, yerinden edilme gibi sorunlara yol açması yer almaktadır.

Bunlara ek olarak, “Yeterli ve erişilebilir konut” konusunun da ele alındığı, 11. Kalkınma Planı Konut Politikaları Özel İhtisas Komisyonu Raporu’nda (2018) yer alan

“...alt gelir grubunda olanların gelirlerinin %10’u, %15’i ve %25’i kadar bir ödeme ile yani kira öder gibi konut sahibi olmalarına yönelik çözümler aranması öne çıkmaktadır. Konut sahibi olamayacak hanehalkları için de diğer sosyal konut seçeneklerinin ortaya konulması önem kazanmaktadır.”

söylemi ve İstanbul Vizyon 2050 Strateji Belgesinde yer alan “İstanbulluların konforlu ve ödenebilir konuta erişimini sağlamak” amacının kapsamında “... yaşamaya elverişli konuta erişim hakkını güvence altına almaya ilişkin, mülk sahibi olma dışında, alternatif yöntemler geliştirilmelidir.” ifadesi; kiracılık ve konut sahipliği dışındaki konut mülkiyeti seçeneklerine olan gereksinim ortaya konmaktadır. Bu noktada, konut mülkiyeti türleri ve mülkiyet çeşitliliği önem kazanmaktadır. Dahası, konut sunum biçimlerinin çeşitlendirilmesi ile bireylerin yeterli bir konuta erişiminde fırsat eşitliği yaratılması konusuna katkı sağlanacaktır.

“Housing tenure” (bundan sonra “konut mülkiyeti” olarak kullanılacaktır), hanehalkının bir konuttaki barınma koşullarını sınıflandırmak üzere kullanılan bir kavramdır. Sahiplik ve kiralama temel konut mülkiyeti biçimleri olmakla birlikte sosyal konut kiracılığı, kamu konutu kiracılığı, ortak sahiplik, paylaşımlı konut, kooperatif tipi konut sahipliği vb. pek çok konut mülkiyeti türü bulunmaktadır. Bu çeşitlilik ülkelerin konut politikalarına, sübvansiyon sistemlerine, ekonomik ve kültürel koşullarına göre farklılıklar göstermektedir (Ruonavaara, 1993). Konut mülkiyeti; ev sahipleri, kiracılar, kullanıcılar ve diğerlerinin resmi durumlarının tanımlanmasındaki ve konut piyasasının aktörleri arasındaki kuralların belirlenmesindeki rolü nedeniyle konut araştırmalarında önemli bir konumda yer almaktadır (Borg,2015).

Bu noktada, iki önemli kavramın altının çizilmesi gerekmektedir: Konut mülkiyeti ve konut piyasasının aktörleri. Türkiye’de yaşanan konut sorununa yönelik yapılan geçmiş çalışmalar genellikle, sorunun çözümüne yönelik finansman (Berberoğlu, 2005; Özmen, 2014; Keleş, 2023), politik altyapı (Alkışer, 2003) ve mevcut kurumlar (Bektaş, 2017a; Coşar, 2023) üzerinden öneriler sunmuştur. Buna karşın bu çalışma, konut sorunun aktörler, aktörlerin rolleri ve konut mülkiyeti yapısı üzerinden ele alınması gerektiğini savunmuş; konut sorunu ve beraberinde getirdiği toplumsal sorunlarla mücadele etmek için bu bağlamda bir çözüm arayışına girmiştir.

Bu doğrultuda, neoliberal konut politikalarının neden olduğu toplumsal problemlerle mücadele etmenin yanı sıra kentlerde mekânsal ve toplumsal sürdürülebilirliğin sağlanabilmesi için dünyanın farklı coğrafyalarında hayata geçirilen politikalardan biri de “karma mülkiyet” (tenure mix) yaklaşımı dikkate değer görülmüştür. Temelde, konut alanlarında toplumsal çeşitliliğin sağlanmasına yönelik konut politikaları “karma mülkiyet” olarak adlandırılmaktadır (Allen vd., 2005). Bununla birlikte karma mülkiyet yaklaşımının, kent dokusunda mevcut konut alanlarının iyileştirilmesine ve yeni konut alanlarının sürdürülebilir bir şekilde planlanmasına hizmet eden, konut politikalarında detaylı olarak tariflenen stratejik bir hedef olduğu görülmektedir. Bu hedefin nihai sonucu, ekonomik ve/veya sosyal bakımdan farklı gruplarının bir arada yaşamasına ve aynı yerleşme içerisinde farklı mülkiyet türlerinin (sosyal konut, kira konutu, mülk sahipliği, ortak konut, paylaşımlı konut, vb.) yer almasına imkân sağlamaktır (Bond vd., 2011).

Çeşitli ülkelerde, uzun yıllardır farklı şekillerde uygulanan karma mülkiyet yaklaşımının literatürde tartışılması 1990’lardan sonra başlamıştır. Özellikle 2000’li yıllardan sonra, hem uygulamalarda hem de literatürde karma mülkiyet yaklaşımına olan ilginin arttığı gözlenmektedir. Türkçe literatürde ise konu, Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi üzerinden “sosyal karma” politikası” olarak (Bülbül Akın ve Türkün, 2019) ve Altındağ Kentsel Dönüşüm Projesi üzerinden “karma gelirli konut stratejisi” olarak ele alınmıştır (Bektaş ve Türkün, 2017). Ancak bu çalışmalar mevcut mülkiyet türleri üzerinden yürütülmüş ve çalışmalarda konut mülkiyetinin çeşitlendirilmesi konusuna değinilmemiştir.

Karma mülkiyet yaklaşımına yönelik araştırmaların son yıllarda arttığı, konunun özellikle politika ve konut yerleşimlerinin üretimi konusundaki tartışmaların

odağında yer almaya başladığı görülmektedir. Yeni konut yerleşmelerinin yoğun olarak üretildiği ancak karma mülkiyet yaklaşımının pek gündeme gelmediği ülkemizde, söz konusu yaklaşımın konut politikalarının gözden geçirilmesinde ve yeni konut alanlarının planlanmasında katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Diğer yandan, karma mülkiyet hakkında yorumlar, politik analizler, uygulama kılavuzları, açıklayıcı birincil çalışmalar ve mevcut örneklerin incelenmesine yönelik küresel bir literatür olmasına rağmen (Bond vd., 2011); karma mülkiyetin sağlanması için gereken koşullar, nitelikler, uygulama türleri vb. arasında bir tutarlılık bulunmamaktadır. Etkili ve amacına uygun bir karma mülkiyetin nasıl oluşturulması gerektiği konusunda stratejilerin ele alındığı çalışmalar (Kearns ve Mason, 2007; Roberts, 2007; Morris vd., 2012; Kearns vd., 2013; Levin vd, 2014), karma mülkiyetli alanların planlanması konusunda fikirler verse de bütüncül bir çerçeve sunmamaktadır.

1.1 Tezin Amacı

Bu çalışmanın temel amacı, **“karma mülkiyet” yaklaşımının uygulandığı, toplumun sosyo-ekonomik bakımdan farklı kesimlerinin barınmasına olanak sunacak, ekonomik açıdan erişilebilir konut üretmeye yönelik kuramsal bir çerçeve** sunmaktır. Günümüzde yeni konut üretimi veya mevcut konut alanlarının yenilenmesi süreçleri sadece konut sahipliğine dayalı konut üretilmesi, konut sahibi olamayanlara konut piyasasında kiracılık dışında barınma alternatifi sunulmaması, diğer bir deyişle sosyal ve ekonomik olanakları kısıtlı olanların yalnızca piyasa mekanizması koşullarına terk edilmesi, sahipliğe yönelik üretilen sosyal konutların kentin çeperinde konumlandırılarak sakinlerin toplumdaki ayrıştırılması ve benzeri sorunlara ek olarak konut hakkı ihlallerine de yol açması nedeniyle eleştirilmektedir. Bu doğrultuda çalışma kapsamında, kentsel ve mekânsal sürdürülebilirliği sağlayan; sosyal ayrışma, dışlanma, yerinden edilme gibi toplumsal problemlere karşı tüm bireylerin dengeli bir biçimde kentin kaynaklarına erişimine olanak tanıyan bir planlama anlayışı çerçevesinde **“karma mülkiyet” yaklaşımının benimsendiği bir konut sunumuna yönelik kuramsal bir çerçeve geliştirilme olanağı** tartışılacaktır.

Bu doğrultuda, oluşturulacak çerçeve kapsamında karma mülkiyet projelerinin planlama sistemi; süreç, aktörler ve aktörlerin rolleri bağlamında ele alınacaktır.

Böylelikle konut sorununun çözümünde (önceki çalışmalardan farklı olarak) yeni bir başlangıç noktası oluşturulacaktır. Kuramsal çerçevenin hedef kitlesini konut politikası üreten yerel ve ulusal aktörler oluşturmaktadır.

Çalışma kapsamında şu temel sorulara cevap aranacaktır:

S1. Karma mülkiyet uygulamaları konut üretiminde hangi problemlere çözüm üretmek amacıyla kullanılmaktadır?

S2. Mülkiyet türlerinin çeşitlendirilmesi, bireylerin konut haklarının korunmasında ve toplumun her kesiminin yeterli konuta erişimi konusunda fayda sağlayabilir mi?

S3. Karma mülkiyet, rantı dayalı dönüşüm yerine kentteki mekânsal ve sosyal sürdürülebilirliği sağlayan, sosyal ayrışma, dışlanma, yerinden edilme gibi toplumsal problemlere karşı tüm bireylerin dengeli bir biçimde kentin kaynaklarına erişimine imkân tanıyan bir dönüşüm sürecinin planlanmasına katkı sağlayabilir mi?

S4. Karma mülkiyet yaklaşımı, Türkiye'deki neoliberal konut politikalarının şekillendirdiği konut sunum biçimlerinden doğan sorunların çözümüne yönelik ne tür katkılar sunabilir?

Bunun yanı sıra,

S5. Karma mülkiyetli konut alanlarının planlanmasında

S5a. Hangi kriterler önemlidir?

S5b. Hangi aktörler yer alır ve bu aktörlerin rolleri nelerdir?

S5c. Süreç nasıl planlanmalıdır?

S6. Karma mülkiyet yaklaşımının farklı ülkelerdeki uygulamalar üzerinden analiz ederken nasıl bir yöntem kullanılmalıdır?

soruları çalışma kapsamında yanıtı aranan ikincil sorulardır.

Bu bağlamda, karma mülkiyet yaklaşımının uygulandığı ülkeler üzerinden konu ile ilgili bütüncül bir değerlendirme yapılarak Türkiye özelinde bu yaklaşımın uygulanabilirliğinin araştırılması gerekmektedir. Ancak, her ülkenin kendine özgü bir sosyal, kültürel ve ekonomik yapısı olduğu; uygulanan konut politikalarının bu kendine özgü özellikten doğrudan etkilendiği göz önüne alındığında, farklı ülkelerdeki

mevcut uygulamaların doğrudan yan yana konması ya da karşılaştırılması yeterli ve/veya geçerliliği olan bir veri sağlamayacaktır. Dolayısıyla, karma mülkiyet yaklaşımının farklı ülkelerdeki uygulamalar üzerinden güvenilir bir biçimde analiz edilmesi için uygun bir yaklaşıma ihtiyaç vardır. Bu sebeple, **konut sunum modelleri üzerinden ders çıkarmaya ve öğrenmeye olanak sağlayan bir analiz çerçevesi oluşturmak** bu tez çalışmasının alt amacını oluşturmaktadır.

Bu doğrultuda, çalışma kapsamında konut ve kent araştırmalarında kullanılan karşılaştırma yaklaşımları incelenmiştir. Karma mülkiyet yaklaşımının, Türkiye bağlamına uyarlanması sürecinde etkili ve faydalı bir analiz sunacak yöntem arayışı; yan yana koyma, yakınsama ve ıraksama yaklaşımlarından politika aktarımı yaklaşımına kadar geniş bir yelpaze sunmuştur. Bir sistemdeki politika, uygulama, idari düzenleme, kurumlar gibi oluşumların başka bir sistemin geliştirilmesinde kullanıldığı süreçle ilgili olan politika aktarımı yaklaşımları (Dolowitz ve Marsh, 2000), farklı ülkelerin deneyimlerinden dersler çıkararak öğrenmeyi hedefleyen bu çalışma için yeni bir kapı aralamıştır. Politika aktarımı şemsiyesi altında yer alan; başarılı bulunan politikaların ortaya çıktıkları konumdan nasıl harekete geçirildiği, taklit edildiği, uyarlandığı ve yeniden kullanıldığını analiz eden (Crivello, 2015); 2010'ların başından itibaren kentsel çalışmalarda kullanılan; vizyonlar veya modeller gibi politika fikirleri ve hegemonik söylemler gibi nesnelerin yayılmasına katkı sağlayan “politika hareketliliği” yaklaşımı (Haupt, 2023), tez çalışmasının amaç ve hedefleriyle uyumlu bulunmuştur. Ancak politika hareketliliği yaklaşımının, kullanıma hazır bir analiz yöntemi içermemesi, yeni bir arayış gerektirmiştir. Kevin Ward'ın (2010), kentlerin daha karşılaştırılabilir hale getirilmesine olanak sağlayacağını savunduğu ilişkisel karşılaştırma yaklaşımı, tez kapsamında oluşturulan analiz çerçevesinin ikinci ayağını oluşturmuştur. Son olarak, Robinson'un (2015) geleneksel karşılaştırma biçimlerinin, özellikle kentler arası karşılaştırmaya kısıtlamalar getirdiğine dikkat çekerek “*karşılaştırmayı en minimal ifadesine indirgeyerek*” yeni kavramsallaştırmalar oluşturmaya yönelik taktikler sunduğu yaklaşım, tez kapsamında oluşturulan analiz çerçevesinin üçüncü ayağını oluşturmuştur. Böylelikle tez çalışmasının amaçları doğrultusunda özgün bir karşılaştırma yaklaşımı oluşturmak mümkün hale gelmiştir.

1.2 Önem

Bu çalışma, Türkiye’de her geçen gün artan konut sorununa, farklı bir açıdan çözüm önerisi sunmayı hedeflemektedir. Bu doğrultuda, konut sorununu konut mülkiyeti açısından ele alarak; aktörler ve aktörlerin rolleri üzerinden bir çözüm önerisi getirmektedir. Sahipliğe yönelik konut üretimi dışında alternatifler sunulması ve bu alternatiflerin üretilmesi için gereken sürecin, bu süreçte rol oynayacak aktörler ile aktörlerin rollerinin kuramsal olarak tartışılmasının, merkezi ve yerel konut politikalarının belirlenmesinde etkili olan aktörlere yeni bir bakış açısı sağlayacağı düşünülmektedir. Bununla birlikte, konuyla ilgili gelecekteki çalışmalara da yeni bir tartışma alanı oluşturulması hedeflenmektedir. Ek olarak, Türkçe literatürde pek yer almayan konut mülkiyeti kavramı ve karma mülkiyet yaklaşımının tartışılmasının önemli olduğu düşünülmektedir.

Çalışma kapsamında oluşturulan “*politika hareketliliği perspektifinden karşılaştırmalı analiz çerçevesi*”, uluslararası deneyimlerden öğrenme kapasitesinin artırılmasına ve yerel sorunlara etkili çözümler sunulmasına olanak sağlamaktadır. Bu çerçevenin, karşılaştırmalı konut araştırmaları alanında çalışmalar yapan araştırmacılara faydalı bir altlık sunmasının yanı sıra, Türkçe literatürde yer almayan ve görece yeni bir kavram olan “*politika hareketliliği*” yaklaşımının gelecekteki çalışmalara yenilikçi bir katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Çalışmanın sonucunda ortaya konulan *karma mülkiyetli konut alanları planlanmasına yönelik kuramsal çerçevenin*, kentsel dönüşüm projeleri ve yeni konut alanlarının üretilmesinde kullanılabilecek uygulama modelleri hazırlanmasında faydalı olacağı düşünülmektedir.

1.3 Kapsam ve Sınırlılıklar

Bu çalışma, Türkiye’de yaşanan konut sorununun çözümüne yönelik, henüz ülke gündeminde yer almayan bir konut sunum yaklaşımının araştırılmasını, tartışmaya açılmasını ve kavramsallaştırılmasını hedeflemektedir. Konut sunum sistemleri dinamik bir yapıdadır ve başta ekonomik, sosyal, kültürel, politik yapı olmak üzere pek çok değişkenin etkisi altındadır. Önceki çalışmalarda konut sorunun çözümüne yönelik önerilerin konunun finansman, politik altyapı ve mevcut kurumlar

üzerinden ele alınmasının aksine bu çalışma, konut mülkiyeti temelli bir yaklaşım ile aktörler ve aktörlerin rolleri üzerinden tartışılmasını önermektedir.

Araştırmanın konut politikasıyla doğrudan ilişkili olması çalışmanın zorluklarından birisidir. Çünkü bir yandan çalışma sürerken, diğer yandan politikanın ve uygulanan konut sistemlerinin pek çok defa değişmesi riski mevcuttur. Zaman içerisinde değişen kavramlar, kurumlar ve roller, uzun süreli derinlemesine bir analiz gerektirir (Lawson, 2010). Bu nedenle belirli periyotlarda, ele alınan ülkelerdeki konut sistemlerinin güncel halinin kontrol edilmesi ve bazı durumlarda araştırmanın güncellenmesi gerekmektedir. Çalışma kapsamında, bu hususa dikkat edilmiş ve tespit edilen değişiklikler çalışmaya yansıtılmıştır.

Bu doğrultuda, çalışmanın ikinci bölümünde, çalışma kapsamında “konut mülkiyeti” olarak bahsedilen “*housing tenure*” ele alınmış ve kavramsallaştırılmıştır. Bu doğrultuda ilk olarak, “mülkiyet” kavramı literatür üzerinden tartışılmıştır. Ardından, konut mülkiyet türleri sınıflandırılarak tanımlanmıştır. Bu noktada, farklı ülkelerdeki özgün konut mülkiyet türleri araştırılarak çalışmanın verilerinin çeşitlendirilmesi sağlanmıştır. Bölümün sonunda, Türkiye’deki konut mülkiyet çeşitliliği ortaya konmuş ve bağlamsal olarak değerlendirilmiştir.

Çalışmanın üçüncü bölümünde, “karma mülkiyet” kavramı detaylı olarak ele alınmıştır. Bu doğrultuda, öncelikle dünya genelinde yapılmış bilimsel çalışmalar üzerinden karma mülkiyet yaklaşımı incelenmiş, bu yaklaşımın konut sorununun çözümü açısından ne gibi imkânlar sunduğu belirlenmiştir. Çalışmanın bu kısmında karma mülkiyet yaklaşımını ele alan literatür, meta analizi yöntemi ile analiz edilmiş ve bölümün sonunda karma mülkiyet yaklaşımı ile ilgili önemli unsurlar ortaya konmuştur.

Dördüncü bölümde, konut araştırmalarında kullanılan karşılaştırma yaklaşımları üzerine kuramsal bir tartışma yapılmıştır. Bu doğrultuda, öncelikle literatürdeki karşılaştırmalı konut ve kent analiz türleri incelenmiştir. Sonrasında, politika aktarım türleri ele alınıp; bu konudaki politika hareketliliği konusu üzerinde durulmuştur. Devamında farklı ülkelerde uygulamada olan karma mülkiyetli konut alanları üretilmesine yönelik konut sunum modellerinin analiz edilebilmesi için

“politika hareketliliği perspektifinden karşılaştırmalı analiz çerçevesi” oluşturulmuştur.

Beşinci bölümde; karma mülkiyet yaklaşımını formüle etmek için politikanın amaçları, hedefleri, süreçleri, bu süreçlerde yer alan aktörler ve aktörlerin rolleri ile politikanın uygulanmasında kullanılan araçları içeren kuramsal bir çerçevede kurgulanmıştır. Sonrasında, karma mülkiyetli konut yaklaşımına kentsel planlama politikalarında yer veren örnek ülkeler olarak Danimarka (Kopenhag) ve İtalya (Milano) konut politikaları ele alınmış; seçilen bu örneklerdeki karma mülkiyetli konut programları incelenmiş ve kurgulanan çerçeve ile modellenmiştir. Ayrıca, Türkiye konut politikasının gelişimi incelenmiş; günümüzde Türkiye’de uygulanan konut sunum modeli bu bölümde sunularak karma mülkiyet yaklaşımının uygulanması için gereken eksiklikler ortaya konmuştur.

Altıncı bölümde, Danimarka (Kopenhag) ve İtalya’daki (Milano) karma mülkiyetli konut alanlarının üretilmesine yönelik politikalar ve uygulamalar *“politika hareketliliği perspektifinden karşılaştırmalı analiz çerçevesi”* kullanılarak analiz edilmiştir.

Yedinci bölümde, önceki bölümlerde yapılan analizlerin yanı sıra karma mülkiyet yaklaşımları üzerinden karşılaştırılan ülkelere toplanan veriler, değerlendirilerek Türkiye’de karma mülkiyetli konut alanları oluşturulmasına yönelik kuramsal çerçevenin kurgulanmasında kullanılacak unsurlar belirlenmiştir. Bölümün sonunda, Türkiye’deki konut mülkiyet türlerinin çeşitlendirilmesine yönelik öneriler ve karma mülkiyetli konut alanları oluşturulmasına yönelik kuramsal çerçeve sunulmuştur.

Son olarak sekizinci bölümde, tez çalışması genel olarak değerlendirilmiş, bulgulara dair yorumlar yapılmış ve öneriler sunulmuştur.

1.4 Yöntem

Bu çalışma, nitel araştırma yöntemine göre tasarlanmıştır. Nitel araştırma *“ne, nasıl, ne zaman, nerede, neden”* sorularına odaklanır ve araştırma nesnesinin özüne iner (Lune ve Berg, 2017). Nitel araştırmalarda amaç, insan davranışlarını, araştırma yapılan olayı, olguyu, normu ve değerleri, üzerinde araştırma yapılan kişilerin bakış açılarıyla, içinde bulundukları ortam koşullarında ve çok yönlü

olarak anlamaya çalışmaktır (Merriam ve Tisdell, 2016). Bu amaç doğrultusunda araştırmacılar, çalışılan problem ya da konuyla ilgili bütüncül bir sonuç üretirler (Creswell, 2013).

Bu doğrultuda, tez çalışması üç temel bölüm halinde kurgulanmıştır (Tablo 1.1):

Kavramsal-Kuramsal Altyapının Oluşturulması:

- Literatür araştırması ve gözlemler aracılığıyla çalışmanın problemi ve amacı belirlenmiş; araştırma soruları oluşturulmuştur.
- “*Housing Tenure*” kavramsallaştırması yapılarak, mülkiyet kültürü ele alınmıştır. Sonrasında, konut mülkiyet türleri tanımlanıp sınıflandırılmış ve Türkiye’deki konut mülkiyet çeşitliliği ortaya konmuştur.
- Mevcut karma mülkiyet uygulamaları incelenerek bu uygulamaların, konut üretiminde hangi problemlere çözüm üretmek amacıyla kullanıldığı tespit edilmesi amaçlanmıştır. Çalışmanın bu kısmında, *meta analizi* yöntemi kullanılmıştır. Meta analizi, bir konu üzerine yapılan çeşitli araştırmaların bulgularının toplanması, bütünleştirilmesi ve sentezlenmesi amacıyla çeşitli istatistiksel süreçlerin uygulanmasıdır (Wolf, 1986). Özetle, benzer konudaki birbirinden bağımsız araştırma sonuçlarının sentezlenerek yeniden analiz edilmesidir. Meta analizi yöntemi, karma mülkiyet yaklaşımının, bilimsel araştırmalar üzerinden kapsamlı bir şekilde incelenmesine; analiz sonucunda elde edilen bulguların, bu yaklaşımın ülkemizde uygulanabilirliğinin sorgulanmasına olanak sağlamıştır.
- Karma mülkiyet uygulamalarının analiz edilmesine yönelik çerçeve oluşturulması amacıyla karşılaştırmalı konut / kent yaklaşımları incelenmiştir. Geliştirilen çerçevede, önceki karşılaştırma çerçevelerinden yararlanarak “*politika aktarımı*” hedefine ulaşmada anlamlı çıkarımlar yapılabilecek geniş bir kavrayış sunulmaya çalışılmıştır. Bu doğrultuda, Kevin Ward’ın (2010) “*ilişkisel karşılaştırma yaklaşımı*”ndan yola çıkarak; politika hareketliliğini de izleyebilmek açısından da etkili olabilecek Robinson’un (2015) “*Karşılaştırmalı stratejiler ve taktikler şeması*”ndan yararlanılmıştır. Sonucunda, “*Politika Hareketliliği Perspektifinden Karşılaştırmalı Analiz Çerçevesi*” oluşturulmuştur.

Örnek Uygulamaların Değerlendirilmesi:

- Seçilen ülkelerdeki [Danimarka (Kopenhag) ve İtalya (Milano)] karma mülkiyet politikalarının karşılaştırmalı analizi için belirlenen unsurlar üzerinden veriler toplanmıştır.
- Karma mülkiyetli konut uygulamalarının yer aldığı Danimarka’da (Kopenhag) ve İtalya’da (Milano) karma mülkiyetli konut alanlarının planlanmasına yönelik uygulanan politikalar ve bu ülkelerdeki konut mülkiyet türleri “*Politika Hareketliliği Perspektifinden Karşılaştırmalı Analiz Çerçevesi*” ile değerlendirilmiştir. Karşılaştırmalı yöntemde amaç, birimler arasındaki benzerlik ve farklılıkları ortaya koymaktır (Neumann, 2020). Bu sayede, yeni kavramsallaştırmalara da olanak sağlanmaktadır (Aydın ve Hanağası, 2017). Bu aşamada, veri toplama tekniği olarak doküman analizi kullanılmıştır. Verilerin elde edilmesinde, birincil kaynak olarak söz konusu ülkelerin politika belgeleri (yasa, yönetmelik, kararname, rapor vb.) ve resmi istatistikleri kullanılmış olup yeterli veriye ulaşılamadığında ve bilimsel araştırmalardan yararlanılmıştır.
- Karşılaştırmalı analizin sonucunda karma mülkiyetli konut alanlarının planlanmasına yönelik unsurlar belirlenmiştir.

Öneriler:

- Türkiye’deki konut mülkiyet türlerinin çeşitlendirilmesine yönelik çıkarımlar yapılmıştır.
- Önceki kısımların çıktıları aracılığıyla “*Karma Mülkiyetli Konut Alanlarının Planlanmasına Yönelik Kuramsal Çerçeve*” oluşturulmuştur.

Tablo 1.1 Araştırma tasarımı

	AMAÇ	ÖRNEKLEM	YÖNTEM	ÇIKTI
KAVRAMSAL-KURAMSAL ALTYAPININ OLUŞTURULMASI	Farklı ülkelerdeki özgün konut mülkiyet türlerinin belirlenmesi	Literatürde yer alan konut mülkiyet türleri	Literatür Analizi	Farklı ülkelerdeki özgün konut mülkiyet türlerinin belirlenmesi ve sınıflandırılması
	Karma mülkiyetli konut alanlarının planlanmasına yönelik unsurların belirlenmesi	Karma mülkiyetli konut yaklaşımını ele alan vaka çalışmaları	Meta Analizi	Karma mülkiyetli konut alanlarının planlanmasına yönelik unsurlar
	Konut sunum modelleri üzerinden ders çıkarmaya ve öğrenmeye olanak sağlayan bir analiz çerçevesi oluşturmak	Literatürde yer alan, konut ve kent politikalarının karşılaştırmasında kullanılan yaklaşımlar	Literatür Analizi	Politika hareketliliği perspektifinden karma mülkiyetli konut sunum modellerini analiz çerçevesi
ÖRNEK UYGULAMALARIN DEĞERLENDİRİLMESİ	Planlama politikalarında karma mülkiyetli konut uygulamalarının yer aldığı örnek ülkelerin uyguladıkları politikaların ve bu ülkelerdeki konut mülkiyet türlerinin değerlendirilmesi	Danimarka (Kopenhag) ve İtalya'nın (Milano) karma mülkiyetli konut alanları üretimine yönelik uyguladıkları politikalar	Politika Hareketliliği Perspektifinden Karma Mülkiyet Uygulamalarının Analizi	Karma mülkiyetli konut alanlarının planlanmasına yönelik unsurlar
ÖNERİ	Türkiye'deki konut mülkiyet türlerinin çeşitlendirilmesi	Farklı ülkelerdeki özgün konut mülkiyet türleri		Türkiye'ye uygun konut mülkiyet türleri önerisi
	Türkiye'de karma mülkiyetli konut sunumuna yönelik kuramsal çerçevenin kurgulanması	Karma mülkiyetli konut alanlarının planlanmasına yönelik unsurlar ve Türkiye için önerilen mülkiyet türleri		Karma mülkiyetli konut alanlarının planlanmasına yönelik kuramsal çerçeve

“HOUSING TENURE” KAVRAMSALLAŞTIRMASI

Bu bölümde, çalışma kapsamında “konut mülkiyeti” olarak bahsedilecek olan “housing tenure” ele alınacak ve kavramsallaştırılacaktır. Bu doğrultuda ilk olarak “mülkiyet” kavramı literatür üzerinden tartışılacaktır. Ardından, konut mülkiyet türleri açıklanarak literatürde yer alan konut mülkiyet türlerinin çeşitliliği ortaya konacaktır. Devamında, Türkiye’deki mevcut konut mülkiyet türleri incelenecektir.

2.1 Housing Tenure

Hanehalkının bir konuttaki barınma koşullarını sınıflandırmak üzere “*housing tenure*” kavramı kullanılmaktadır. Sahiplik ve kiralama temel türler olmakla birlikte; sosyal konut, kamu kira konutu, ortak konut, paylaşımlı konut, kooperatif konutu vb. pek çok farklı biçimi mevcuttur. Bu çeşitlilik ülkelerin konut politikalarına, sübvansiyon sistemlerine, ekonomik ve kültürel koşullarına göre farklılıklar göstermektedir (Ruonavaara, 1993). Hane halkının hak ve yükümlülüklerini tanımlayan (Gruis vd., 2005) söz konusu kavram; ev sahipleri, kiracılar, kullanıcılar ve diğerlerinin resmi durumlarının tanımlanmasındaki ve konut piyasasının aktörleri arasındaki kuralların belirlenmesindeki rolü nedeniyle konut araştırmalarında önemli bir konumda yer almaktadır (Borg, 2015).

“*Tenure*” kelimesi İngilizce sözlükte “*bir konutta yaşama veya bir arazi parçasını kullanma yasal hakkı*”¹ olarak tanımlanmaktadır (Oxford Learners Dictionaries). Etimolojik kökeninin, Eski Fransızca’da “kiralama” anlamındaki “*tenir*” ve Latince’de “elde bulundurmak” anlamındaki “*tenire/tenere*” kelimelerine dayandığı düşünülmektedir (Online Ethimology Dictionary). Türk Dil Kurumunun İngilizce-Türkçe Sözlüğü’nde (Atalay, 1999) “*tenure: sahiplik, tasarruf, mülkiyet. ... hizmet karşılığı mülkiyet/mülke tasarruf hakkı.*” olarak çevrilmiştir. Ruşen Keleş

¹ Bkz. Oxford Learner's Dictionaries, “*tenure: the legal right to live in a house or use a piece of land.*”. Sözlükte “*tenure*” kelimesinin karşılığı olan “*the period of time when somebody holds an important job, especially a political one; the act of holding an important job*” ve “*the right to stay permanently in your job, especially as a teacher at a university*” tanımları bu çalışmanın konusuyla ilgili olmadığından ele alınmamıştır.

(1980), “*Kentbilim Terimleri Sözlüğü*” adlı eserinde “tenure” kelimesini “*elmenlik*” olarak Türkçeleştirmiş ve bu terimi;

“elmenlik [es. t. zilyetlik] [Alm. Besitz] [Fr. possession] [İng. tenure]: Bir kimseye, bir taşınmazın iyesi olmaksızın, ondan yararlanma hakkı veren tüze kuralı.”

olarak tanımlamıştır.

Türkçe literatürde, “tenure” teriminin farklı çevirileri görülmektedir. Altınok (2012) tarafından hazırlanan doktora tezinde “tenure” terimi için “zilyetlik” kavramı kullanılmasına karşın, aynı çalışmada “land tenure” terimi için “toprak mülkiyeti” kavramı kullanılmıştır. Alkan (2013), Uğurlar (2013), Özelci Eceral ve Uğurlar (2017) çalışmalarında “housing tenure” kavramını “konut kullanım biçimi” olarak Türkçeleştirmiştir. Tekeli (2010), Bektaş (2017), Bülbül Akın, Türkün (2019), Aksoy Khurami (2019), Güvenç ve Erginli (2023) çalışmalarında terimin karşılığı olarak “mülkiyet” kavramını tercih etmiştir. Çevirmenliğini Cihan Uzunçarşılı Baysal’ın yaptığı “Habitat III ve Kolektif Haklar” isimli yayında “tenure” terimi “kullanım hakkı” olarak ifade edilmiş ve Schechla (2018) tarafından “Yasalar ya da örf-âdet hukukuyla oluşturulan veya enformel ya da karma düzenlemelerle tesis edilen ve kişinin evinde güvenli, huzurlu ve onurlu şekilde yaşamasına olanak veren bir dizi konut ve toprak ilişkisidir.” olarak tanımlanmıştır. Benzer bir şekilde, Şerife Geniş tarafından çevirilen “Aşırı Metalaşma Çağında Konutu Savunmak” adlı eserde “housing tenure” terimi “konut kullanım hakkı” olarak kullanılmıştır (Madden ve Marcuse, 2021).

Örneklerden de görüleceği üzere, “tenure” teriminin Türkçe karşılığı konusunda bir uzlaşma bulunmamaktadır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda, hak temelli yaklaşıma daha uygun olması nedeniyle çalışma kapsamında, İngilizce literatürde “housing tenure” olarak kullanılan kavram, “konut mülkiyeti” olarak Türkçeleştirilmiş ve kullanılmıştır. Bu noktada, mülkiyet kavramının gelişimine ve mülkiyet kültürüne kısaca değinmek gerekmektedir.

2.2 Mülkiyet Kültürü

Tekeli’nin (1992) “klasik liberalizmin temel kurumlarından biri” olarak nitelendirdiği mülkiyet, piyasa mekanizmasının varlığının ve işlerliğinin önemli bir yapıtaşıdır. Günümüzde çoğunlukla, “Bir mala sahip olma, kendisinin olan bir şeyi yasa çerçevesi içinde istediği gibi kullanabilme hakkı, iyelik” anlamında kullanılan

Arapça kökenli bu terim (Dil Derneği), ortaya çıktığı dönemden itibaren evrimleşmiş (Altınok, 2012); “bireysel (özel) mülkiyet”, “tam mülkiyet²” olarak birincil kuşak insan hakları arasında yerini almıştır (Gökçe, 2004).

Her ne kadar, mülkiyet kavramı, “sahip olma” kavramıyla eş tutulsa da farklı mülkiyet tanımları mevcuttur. Proudhon (2010), mülkiyetin iki şekilde olabileceğini belirtmiştir: “1) Yalın ve katıksız mülkiyet, bir şey üzerinde hükümran ve mütehakim bir hakka sahip olma, yani söylendiği gibi çıplak mülkiyet, 2) Zilyetlik.”³ Bununla birlikte; dilsel, hukuksal, kültürel, geleneksel ve hatta inançsal farklılıklar nedeniyle ülkeler arasındaki mülkiyet kavramının niteliği ve mülkiyet hakkının kazanımları da farklılık göstermektedir. Ortak (müşterek) mülkiyet⁴, fonksiyonel mülkiyet⁵, sınırlandırılmış mülkiyet vb. türler farklı ülkelerde yasalarla güvence altına alınmıştır (Fromm, 2019). Bununla birlikte, gelişen ve değişen yaşam koşullarına göre mülkiyet hakkının sınırları da yasalar aracılığıyla ihtiyaca göre değiştirilmektedir (Selanik, 2021).

Mülkiyet kavramının tarihsel süreci ele alındığında, ilk uygarlıklardan itibaren insanların nesneler üzerinde bir mülkiyet kurması görülse de temel anlamda mülkiyet olgusunun tarım toplumu ile geliştiği düşünülmektedir (Tekeli, 1992). Eski Yunan kültüründe, toprak sahibi ya da kiracı olan köylülerin ürettiklerinin bir kısmını kendilerinden üstün durumdaki, zorlayıcı askerî, siyasi ve yargı imtiyazlarına da sahip olan sınıfa vermesi şeklinde işleyen “siyaseten oluşturulmuş mülkiyet” görülürken; Roma kültüründe “servetin tek sağlam kaynağı” olarak görülen güçlü özel mülkiyet ile devletin birlikteliği üzerinden benzersiz bir sistem ortaya konmuştur (Wood, 2013). Roma hukukunda, “yasal sınırlar dâhilinde bir şeyi tasarruf ve keyfi tasarruf hakkı” olarak tanımlanan mülkiyet (Proudhon, 2010), koşulsuz ve sınırsız bir mülkiyeti işaret etmektedir.

² Elde bulundurma hakkı, başkalarına mâni olma ya da dışlama hakkı, kullanma hakkı, yönetme hakkı, maddi karşılığa bağlı olarak ya da olmadan başkalarına devredebilme hakkı, kendi yaşamı sonrasında mülkiyeti ailesi için de devam ettirebilme hakkı, bu hakların kullanımının bir koşula bağlı olmaması ve kişinin oluru olmadan bu hakların kullanımının engellenememesi ya da mülkiyetin el değiştirememesi mutlak mülkiyetin içerdiği haklar demetidir (Tekeli, 1992).

³ Bu sınıflandırmada yer alan “zilyetlik” kavramı Keleş’in (1980), Altınok’un (2012), Bektaş’ın (2017), Bülbül Akın ve Türkün’ün (2019) çalışmalarında “housing tenure” kavramının karşılığı olarak kullandıkları “elmenlik, zilyetlik, mülkiyet” kavramlarını desteklemektedir.

⁴ Bir şey üzerinde, birden fazla kişinin aynı anda hak sahibi olması; hak ortaklığı, hak birliği durumu (Aybay, 1966).

⁵ Herkesin ihtiyacı olduğu kadar şeye sahip olduğu, arta kalanların ortak kullanıma açık olduğu mülkiyet sistemi (Fromm, 2019).

Feodalizm döneminde mülkiyet, belirli bir toprağın sahipliğini ve onun üstündeki her şeyin egemenliğini elde etmenin yanında, siyasi ve askeri olarak devletin bir parçası olma hakkını (*parçalı egemenlik sistemi*) sunmaktadır (Wood, 2013). Bu mülkiyet sisteminde, lordlar ile toprağı işleme hakkı olan serfler arasında karşılıklı görev ve sorumluluk ilişkisi olmasının yanında, her ikisinin de toprak üzerinde farklı işlevler bakımından denetimi söz konusudur (Tekeli, 1992). Ancak, kapitalizm öncesi dönemlerde uygulanan bu özel mülkiyet sistemleri yasal bir hak olamamış, geleneksel olarak kabul edilmiştir; çünkü, yasaya göre tüm topraklar yöneticinin mülkiyetindedir (Rand, 2005).

Kapitalizmin gelişimiyle, özel mülkiyetin doğuştan kazanılan mutlak ve dokunulmaz bir hak olarak görüldüğü, liberal mülkiyet anlayışı yaygınlaşmıştır (Bulut, 2006). Hak temelli bu yaklaşımın, toplumun gereksinimleri ve çıkarlarıyla çelişmesi nedeniyle *kamu menfaati* gözetilerek özel mülkiyet hakkı, yasalarla sınırlandırılmış ve hak sahibine çeşitli ödevler yüklenmiştir (Selanik, 2021). Bu sınırlamalar, mülkiyet sisteminin gelişimini sürekli hale getirmektedir. Gelişim, mülkiyet sistemini oluşturan ortak öğeler üzerinden kurgulanmaktadır. Tekeli (1992), “mülk edinmenin ilkesi, mülkün bir kimseden diğerine devredilmesi ilkesi, sahip olanın mülkü üzerindeki kullanma hakları ve sorumlulukları, mülkiyet haklarının kötüye kullanılması halinde uygulanacak yaptırımlar” olarak bu dört öğeyi vurgulamıştır.

Bu çalışmanın ana konusu olan konut mülkiyeti de benzer şekilde gelişmekte ve değişmektedir. Bu değişim, ülkelerin konut politikaları aracılığıyla gerçekleşmektedir. Konut mülkiyet türlerinin ve bunlardan doğan hakların yasal olarak tasarlanması ve detaylı bir şekilde tanımlanması konut piyasasının işleyişi için çok büyük önem arz etmektedir (Skifter Andersen, 2012). Bir sonraki bölümde farklı ülkelerde görülen konut mülkiyet türleri ve bu mülkiyet bağlamı ele alınacaktır.

2.3 Konut Mülkiyet Türleri

Konut mülkiyet türleri konut politikaları, devletin konut sunumundaki rolü, konut piyasalarına yönelik düzenlemeler, konut sahipliğine yönelik teşvikler gibi kriterlere bağlı olarak ülkeler arasında çeşitlilik göstermektedir (Skifter Andersen, 2012; Santos vd., 2016). Literatürde üzerinde anlaşılmış bir sınıflandırma sistemi

mevcut değildir. Ruonavaara (1993), konut mülkiyet türlerini iki ana başlık altında toplamıştır:

- I. Ev sahipliği (*owner-occupation*)
 - a. Bireysel ev sahipliği (*individual owner-occupation*)
 - b. Ortak öz sermaye ev sahipliği (*shared equity owner-occupation*)
 - c. Kollektif ev sahipliği (*collective owner-occupation*)
- II. Kiralama
 - a. Özel kiralama (*private renting*)
 - b. Kamu ya da sosyal kiralama (*public or social renting*)

Dokuz Avrupa ülkesinin karşılaştırıldığı çalışmada ise Siskiö (1990), kırk iki farklı mülkiyet türü tespit ettiklerini belirtmiştir. Konuyla ilgili doğru ve geniş bir analiz yapmak için bu çeşitlilik üzerinde çalışırken kullanılan terminolojinin ötesine geçmek gerekmektedir. Farklı ülkelerde aynı terimle anılan mülkiyet çeşitlilikleri, aynı olanakları sağlamayabilir ya da farklı terimlerle kullanılan mülkiyet türleri benzer olanaklar sunabilir (Ruonavaara, 2005). Bu nedenle mülkiyet türlerinin anlamının yanı sıra, konut kullanıcılarına sağladığı olanaklar ve getirdiği kısıtlamaların da ele alınması önemlidir (Siskiö, 1990).

Günümüzde mevcut konut mülkiyet türleri göz önüne alındığında konut mülkiyet türlerini üç ana başlık altında sınıflandırmak⁶ mümkün olmaktadır:

- I. Ev sahipliği
- II. Kiracılık
- III. Ara türler

Bu çalışma kapsamında mülkiyet türleri bu sınıflandırma üzerinden ilerleyecektir.

⁶ Yapılan bu sınıflandırmanın amacı, konut mülkiyet türlerini net bir şekilde kategorize etmek değildir. Konut mülkiyet türleri; tarihsel, sosyal ve politik dayanakları olan yapılar olduğundan (Ruonavaara, 2005) böyle katı bir sınıflandırma yapmak zaten mümkün değildir. Ayrıca, konut mülkiyet türlerinin değişebilir ve dönüşebilir yapısını da göz ardı etmemek gerekir. Çalışma kapsamında, konut mülkiyet türlerinin bağlamlarına odaklandığından genel üst başlıkların altında konut mülkiyet türlerinin olabildiğince çeşitli alt türlerde ortaya konması amaçlanmıştır. Çalışma kapsamında yasal konut mülkiyet türleri ele alındığından, gecekondü vb. yasadışı ikamet türleri dahil edilmemiştir.

3.3.1 Ev Sahipliği

“Ev sahipliği” (homeownership), bir konutu süreli veya süresiz olarak elde tutma, kontrol etme, değişiklik yapma⁷, kullanımından yararlanma, devretme ve miras bırakma hakkını içerir (Ruonavaara, 1993; 2005; Kholodilin, 2022). Bir konuta sahip olmanın yasal statüsüdür. Türkçe’de yine “ev sahipliği” olarak kullanılan “owner-occupation”⁸ kavramı ise mülk sahibinin aynı zamanda içinde yaşayan kişi veya aile olduğunu ifade eder (Ruonavaara, 1993). Böylelikle, konutun hizmet yönü olan barınma, hanehalkının kendisi tarafından tedarik edilmektedir (Fahey ve Norris, 2011).

Servet birikiminde önemli bir basamak olarak görülen ev sahipliği, özellikle II. Dünya Savaşı’ndan sonra, pek çok hükümet tarafından vergi indirimleri, kredi olanakları, satın alma hakları vb. uygulamalarla teşvik edilmiştir (Kholodilin, 2022). Sermaye olarak görülen konut, piyasa aracılığıyla dağıtılan ve biriktirilen ancak, devlet tarafından doğrudan kontrol edilemeyen bir servet biçimine dönüşmüştür (Fahey ve Norris, 2011). Böylelikle giderek finansallaşan ev sahipliği, varlığa dayalı refah (servet) politikalarının anahtarı olarak görülmüştür (Di Felicianantonio ve Aalbers, 2018). Ev sahiplerinin, konutlarının ve yaşadıkları çevrenin üzerinde daha fazla söz sahibi olabilmesinin yanında, konutun değer artışlarından fayda sağlaması, konut sahipliği sayesinde enflasyona karşı servetini koruması (Andersen, 2011) gibi nedenlerle ev sahipliği en çok tercih edilen mülkiyet tipi haline getirmiştir (Haffner vd., 2010). Aile kavramının desteklenmesi, sosyalizmden uzaklaşma, yaşlılık döneminde güvence oluşturma (Kholodilin, 2022), saygınlık (Gurney, 1999), gelecek nesillere miras bırakma gibi amaçların yanı sıra ev sahipliği, hükümetler tarafından konut sorununun da çözüm aracı olarak savunulmuştur (Marcuse, 2014; Madden ve Marcuse, 2021).

Sahiplik, çeşitli düzenlemelerle / uygulamalarla sınırlandırılabilir ve bunun sonucunda farklı haklara, yasal statülere konu olabilir (Angel ve Gregory, 2023). Aşağıda, literatürde yer alan farklı ev sahipliği türlerine değinilmiştir:

⁷ Ev sahiplerinin konut üzerinde değişiklik yapma hakkı yapı ve planlama yönetmelikleri ile sınırlandırılabilir.

⁸ Konut mülkiyet türleri, bireylerin bir konuttaki barınma koşullarını sınıflandırması olduğundan bu çalışma kapsamında kullanılan “ev sahipliği” kavramı, “owner-occupation” kavramının karşılığıdır.

- **İpoteksiz Ev Sahipliği**

Konutla ilgili üçüncü taraflara hak sağlayan herhangi bir teminat borcunun olmadığı, mülk sahibinin konutun tasarruf hakkını fiili olarak kullanma hakkı olduğu ev sahipliği türüdür (Zhang, 2023). İpotek piyasasının gelişmediği ya da sonradan geliştiği ülkelerde (örneğin Meksika, Kosta Rika ve Güney Avrupa ülkeleri) ipoteksiz ev sahipliği yaygındır (OECD, 2004).

- **İpotekli Ev Sahipliği**

Ruonavaara'nın (1993), *“konut sahibinin, konutun satın alınması ya da inşa edilmesi sürecinde, konutun finansmanını sağlayan kurumlar ile borç ortadan kalkana kadar sahipliği paylaşması”* biçiminde tanımladığı konut mülkiyeti türüdür. Ancak, söz konusu borcun kapsamı sadece konutun elde edilmesi ile sınırlı olmak zorunda değildir. Günümüzde, finans kuruluşları farklı gereksinimlere yönelik finansman desteği karşılığında, finansman desteği sağlanacak bireyin sahibi olduğu konutu teminat olarak kabul etmektedir (Zhang, 2023). Her iki durumda da konutun satışı / elden çıkarılması ile ilgili olarak üçüncü taraflara haklar veren, mülk karşılığı teminat altına alınmış borç söz konusudur. Borçluluk durumu tamamen ortadan kalktıktan sonra ipotek kalkar ve doğrudan konutun sahibi olunur (Zhang, 2023). Söz konusu borcun belirlenen sürede geri ödenmemesi durumunda, borca konu olan konut, borç veren kurumun mülkiyetine geçmektedir (Keleş, 2015). İpotek piyasasının uzun zaman önce ortaya çıktığı ve geliştiği ülkelerde (örneğin İngilizce konuşulan ülkeler, Hollanda, İskandinav ülkeleri) sık karşılaşılan bir konut mülkiyeti tipidir (OECD, 2024).

Ek olarak; borç veren kurumun ev sahibine aylık ödemeler yaptığı, sürecin sonunda yapılan ödemeleri ve kalan öz sermayeyi tahsil etmek için söz konusu konutu sattığı “ters ipotek” kredileri bazı ülkelerde uygulanmaktadır (Tulumello ve Dagkouli-Kyriakoglou, 2021). Genellikle 65 yaş üstü yaşlıların konutlarından ayrılmak zorunda kalmadan nakit gelir elde ettikleri bu sistemde de konut üzerinde ipotek mevcuttur.

- **Müstakil Konut Sahipliği**

Tek aile konutu ya da müstakil konut olarak adlandırılan konut tipi ile ilişkilendirilen konut mülkiyet türüdür. Ev sahipliğinin, tüm genel haklarını bünyesinde barındırır. Genellikle, yapı ile birlikte üzerinde bulunduğu arazinin

mülkiyetini de içeren bir türdür. Farklı ülkelerde, toprak mülkiyeti konusundaki yasal düzenlemelere göre bu durum değişiklik gösterebilir.

Örneğin, Danimarka’da müstakil konutların mülkiyeti genellikle gayrimenkul mülkiyetine dayanmakta, üzerinde bulunduğu araziye kapsamamaktadır. Arazi için “*bygning på fremmed grund*” adı verilen kiralama hakkı (*leasehold*), mülkiyetin kapsamına göre 30 yıl süreli ya da sınırsız olabilir (Bergsten ve Paulsson, 2023).

- **Kat Mülkiyeti Türü Ev Sahipliği**

Ayrı birimler ve ortak unsurlar arasında ayırım yapılan bir gayrimenkul biçimi için geçerlidir. Her üyenin, ayrı bir birime ve ortak alanlar üzerinde bölünmez bir hakka sahip olduğu konut mülkiyet türüdür (Ganopati, 2010). Bir birimin mülkiyeti, ortak unsurların mülkiyetindeki bir paydan ayrılmaz. Birimler ayrı ayrı tutulabilir, finanse edilebilir ve alınıp satılabilir. Kat mülkiyeti uygulamasıyla yaygınlaşan apartmanlar, ev sahipliği oranlarının artması üzerinde etkilidir. Farklı ülkelerde bazı farklılıklar içerse de kat mülkiyeti türü ev sahipliği olarak görülmektedir.

Türkiye’de, 1948 ve 1954 tarihlerinde gerçekleştirilen yasa değişiklikleriyle kat mülkiyetinin önü açılmış, 1965 yılında çıkarılan Kat Mülkiyeti Kanunu ile yasal dayanağı tamamlanmıştır (Tekeli, 2010). Bağımsız birimler ve ortak alanlar, kat mülkleri kurulu tarafından kabul edilen yönetim planı ile yönetilmektedir (Keleş, 2015).

Norveç’te “*eierseksjoner*” olarak adlandırılan mülkiyet türü de kat mülkiyetinin tipik bir örneğidir (Bergsten ve Paulsson, 2023). Finlandiya’da “*asunto-osakeyhtiö*” olarak adlandırılan konut mülkiyeti de bir tür kat mülkiyetidir. “Konut anonim şirketi” anlamına gelen bu yapı, büyük oranda konut sakinleri tarafından yönetilen kâr amacı gütmeyen bir kuruluştur⁹ (Ruonavaara, 2005).

- **Erişilebilir Konut Sahipliği (affordable housing ownership)**

Konut piyasasında ekonomik çeşitliliği sağlama ve koruma amacıyla kamu, özel sektör gayrimenkul geliştiricilere birtakım imtiyazlar (imar izni, vergi teşviği, vb.)

⁹ Bu mülkiyet türü her ne kadar kooperatif sistemine benzese de işleyişinde bazı farklılıklar bulunmakta ve kooperatif sisteminden ayrılmaktadır. Örneğin; ortak alanlar ve olanaklar ile ilgili karar alınması konusunda konut anonim şirketinde pay sahibi sakinlerin, konut biriminin büyüklüğü ile ilişkili olan hisse sayıları oranında oy hakkı vardır. Kooperatifte her üyenin eşit oy hakkı bulunmaktadır. Ek olarak; her iki mülkiyet tipinde konutun üretim, tahsis ve kullanım sürecindeki aktörler ve bunların ilişkileri de farklıdır (Ruonavaara, 2005).

sağlayarak piyasa fiyatlarının altında konut sahipliğine yönelik konut sunulmasını teşvik eder (Madden ve Marcuse, 2021). Sakinlerin, konutu piyasa değerine göre indirimli olarak satın aldığı bu planda, spekülasyonu önlemek amacıyla söz konusu konutun piyasa koşullarıyla elden çıkarılmasını engellemek ya da satışı gerçekleştirildiği takdirde yapılan indirimin geri ödenmesi gibi çeşitli düzenlemeler yapılabilir (Gruis vd., 2005).

Finlandiya’da “Hitas” adı verilen sistemde, sahipliğe yönelik konut üreten konut geliştiricilere, belediyeye ait arsalar; kalite, satış fiyatı vb. düzenlemelere uyulması koşuluyla piyasa fiyatının altında bir fiyata kiralanmaktadır (Charlesworth ve Hyötyläinen, 2023). Böylelikle, erişilebilir konut arzı teşvik edilmekte ve desteklenmektedir.

İspanya’da “*Viviendas de Protección Oficial (VPO)*” olarak adlandırılan özel piyasadan korunan sübvansiyonlu konutlar, devletin müteahhitleri doğrudan sübvansiyon etmesiyle (yaklaşık %60 oranında) inşa edilmiştir (Palomera, 2014). Yirmi yıllık bir süre sonunda piyasa fiyatı üzerinden satışına izin verilmektedir (Zairul, 2017).

Çin’de “jingji shiyong fang” olarak adlandırılan konut mülkiyet tipi; gayrimenkul yatırım ortaklıkları, yap-işlet devret modeli ve devlet sübvansiyonları aracılığıyla alt ve orta gelir grubuna yönelik ürettikleri erişilebilir konuttur (Bayraktar ve Yılmaz Bakır, 2019). Yerel yönetimlerin konut üreticilerine ücretsiz arazi sağlaması karşılığında üretilen konutların fiyatlarını belirlemesi şeklinde işlemektedir (Shi, 2011).

- **Sosyal Konut Sahipliği**

Sosyal konut olarak üretilen konutların, mülkiyetinin konut sakinlerine devredilmesi ile oluşan konut mülkiyet türüdür. Pek çok ülkede, farklı zamanlarda ve koşullarda, kiralık sosyal konutların ev sahipliğine dönüştürüldüğü ya da doğrudan, sahipliğe yönelik sosyal konut sunulduğu görülmektedir.

“Satın alma hakkı” (*right to buy*), İngiltere’de 1980 yılında uygulamaya geçen, kamu konutlarının mevcut kullanıcıları tarafından satın alınması için mali teşvikler sağlanarak (Murie ve Williams, 2015) devletin, sosyal konut piyasasından çekilmesini amaçlayan bir politikadır. Özellikle Avrupa’nın pek çok ülkesinde, hükümetlerin yürüttükleri benzer politikalar aracılığıyla nüfusun büyük bir kısmını

oluşturan sosyal konut kiracılarını, ev sahibine dönüştürmesi sonucunda hanehalkları ikamet ettikleri sosyal konutların sahibi olmuştur (Fahey ve Norris, 2011). Örneğin Viyana’da sosyal konut kiracısı, ikametinin 5. - 20. yılları arasında konutu satın alma hakkına sahip olmakta ve bu satın almanın sonrasında söz konusu konutu, özel kiralık konut olarak kiralayabilmekte ya da satabilmektedir (Kadi ve Lilius, 2022). Piyasa fiyatlarının altında sahip olunan bu konutların, satışın ardından (herhangi bir kısıtlama olmadığında) piyasa fiyatları ile işlem görmesi ve bu haktan yararlanan sakinlerin kâr odaklı yaklaşımı tartışma konusu olmuştur (Christophers, 2013).

Çin’de, 1979’da belirli kentlerde başlayıp 1988’de ülke geneline yayılan, ev sahipliğini teşvik etmeyi amaçlayan kamu konutlarının özelleştirilmesi programı da bir tür sosyal konut sahipliği olarak tanımlanabilir. Söz konusu konutları sübvansiyonlu fiyatlarla satın alan mevcut kiracılar, konutu kullanma ve miras bırakma hakkına sahip olan ancak, konutu serbestçe elden çıkarma ve konut üzerinden kâr elde etme hakkına sahip olmayan “kısmi malik” niteliğindedir (Li ve Li, 2006).

Hollanda’da konut birliği tarafından yönetilen, “sınırlı mülkiyet” seçeneği sunularak piyasa fiyatının %25 altında sunulan konutlarda, satılmak istendiği takdirde yeniden konut birliğine satış yapma zorunluluğu bulunmaktadır. Konut birliği, söz konusu konutu ilk satış bedeline değer değişikliğinin yarısı yansıtılarak geri almak zorundadır (Tulumello ve Dagkouli-Kyriakoglou, 2021). Böylelikle, konutun olası değer artışıdaki kârı ya da değer kaybındaki zararı konut birliği ve konut sakini paylaşır.

Türkiye’de ise TOKİ’nin alt gelir grubu için ürettiği sosyal konutların sağladığı mülkiyet türü bu grupta değerlendirilebilir. TOKİ tarafından kamu arazilerine toplu konut biçiminde inşa edilen bu konutlarla, düşük faizli ve uzun vadeli kredi desteğiyle ev sahipliğine yönelik sosyal konut sunulmaktadır (Aksoy Khurami ve Özdemir Sarı, 2020; Özden vd., 2023).

3.3.2 Kiracılık

“**Kiracılık**” kavramı, altında pek çok farklı türü barındıran şemsiye bir kavramdır. Bu kavramın çeşitliliği, söz konusu mülkün sahibinin kim olduğu, mülkün yasal statüsü vb. kriterlere göre değişmektedir. Mülk sahibi ve kiracı arasında düzenlenen

bir kira sözleşmesi aracılığıyla başlayan kiracılık süreci, söz konusu sözleşmenin koşullarına göre sürdürülmektedir. Bu kira sözleşmeleri ülkelere ve hatta bölgelere göre değişmektedir (Kholodilin, 2022). Kiracılar, bu sözleşmeler aracılığıyla konutu, belirlenen kurallar dahilinde kullanma hakkı elde ederler. Kiracı, mülk sahibinin onayı olmadan konutta herhangi bir değişiklik yapamaz, konutu devredemez ya da alt kiralama yapamaz (Ruonavaara, 1993; 2005).

Diğer yandan, kiracılara güvence sağlamak amacıyla pek çok ülkede çeşitli düzenlemeler yapılmaktadır. Tahliye karşı koruma, kullanım süresini uzatma, kira artış oranlarını düzenleme, sözleşme şartlarına yönelik müdahaleler vb. kira kontrol araçları kiracılar lehine uygulanmaktadır (Iwata ve Yamata, 2008; Haffner vd., 2010). Kira kontrolü uygulamaları, piyasa düzeyinin altında kiralara yol açtığından sektörde talep fazlası oluşmakta, bu durum özel kiralık konutlara erişimin zorlaşmasına neden olmaktadır (Andersen vd., 2016).

Kiracılık, konutun sahibinin kim olduğuna ve kiralama koşullarına göre farklı türlere ayrılmaktadır:

- **Özel Sektör Konut Kiracılığı**

Literatürde, özel sektörde konut kiralamanın nasıl tanımlanacağı konusunda tam anlamıyla bir fikir birliği olmamakla birlikte, farklı ülkelerde farklı işleyişler ortaya çıkmaktadır (Whitehead, 1996; Oxley vd., 2010; Scanlon, 2011a; Crook ve Kemp, 2014). Kamu dışında sağlanan tüm kiralık konutları özel kiralama başlığı altında değerlendiren çalışmalar (bkz. Crook ve Kemp, 2014) olsa da bu çalışmada, konut mülkiyet türlerine yönelik kapsamlı bir inceleme yapıldığından sadece özel sektör ve mülk sahibi bireyler tarafından sunulan kiralık konutlar özel kiracılık kapsamında değerlendirilecektir.

En yaygın kiracılık türü olan “**özel kiracılık**” (*private tenancy*); mülk sahibi birey ya da şirkete, belirlenen kira bedelinin, önceden belirlenen periyotlarda, düzenli olarak ödenmesi sonucunda kiracıya oturma hakkı sunan mülkiyet türüdür. Ek olarak kiracıların mülk sahibine, mülkün değişim değerinin belli bir kısmını kira sözleşmesinin imzalanması sonrasında peşin olarak ödediği, genellikle iki ya da üç yıllık bir süreci kapsayan kiracılık modeli, bazı Asya ve Güney Amerika ülkelerinde yaygındır. Örneğin Kore Cumhuriyeti’nde “*chonsei / jeonse*” (Ha & Choi, 2011) ve “*wolse*”, Hindistan’daki “*bogey*” ve “*girvi*”, İran’daki “*rahn*”,

Afganistan'daki “*grawee*”, Bolivya'daki “*anticresis*” modelleri mülk sahiplerine adeta faizsiz kredi sağlayarak yeni yatırımlar yapmasına olanak tanımaktadır¹⁰ (Feather, 2018; Kholodilin, 2022). Sözleşme sonunda kiracı, mülk sahibine verdiği parayı enflasyon etkisi dikkate alınmadan geri alabilir ya da yaptığı ödemeyi güncelleyerek kira sözleşmesini yenileyebilir.

Literatürde özel kiralık konut sektörü altında yer alan bir diğer mülkiyet türü ise “**paylaşımlı konut kiracılığı**” (*shared housing tenancy*) / “**ortak kiracılık**” (*cotenancy*) olarak adlandırılmaktadır. Konut kiralalarının yüksekliği nedeniyle “*aile ilişkileri ya da romantik ilişkiler nedeniyle birbirine bağlı olmayan*” bireylerin / ailelerin bir arada yaşaması (Goodall vd., 2023) ve söz konusu konutun giderlerini paylaşması olarak tanımlanmaktadır (Kim vd., 2020). Banyo, mutfak ve yaşama mekânı (hatta bazen yatak odaları da) ortak olarak kullanılmaktadır. Özel konutun sahibi kişi ya da şirketten doğrudan uzun süreli ikamet amaçlı kiralanan bu tür, öğrenci yurdu / apartı ya da şirketlerin personelleri için sunduğu barınma imkanından ayrılmaktadır. Genellikle öğrenciler ve 35 yaş altı bireyler tarafından tercih edilen bu kiralama türü, çeşitli ülkelerde giderek yaygınlaşmaktadır (Goodall vd., 2023). Bazı ülkelerde, bu tür konutların kiralınmasına yönelik düzenlemeler ve destekler mevcuttur. Örneğin Seul'de, paylaşımlı kiralık konut üreten konut sağlayıcılarına yerel yönetim tarafından sübvansiyon sağlanmaktadır (Kim vd., 2020). Japonya'da “*shea-hausu*” olarak adlandırılan paylaşımlı kiralık konutlar, genç bekarların barınma gereksinimlerinin karşılanmasında etkili olmasının yanı sıra; merkezi yönetim tarafından, boş konutlarla mücadele ve kullanılmayan konutların iyileştirilmesi konularında bir araç olarak görülmektedir (Druta ve Ronald, 2021).

Kira sözleşmeleri genellikle, kanunla düzenlenen bir çerçeveye tabiidir ve hükümet tarafından konut koşulları, kira bedeli ile artışları, tahliye koşulları vb. konularda çeşitli sınırlamalar ve düzenlemeler getirilebilir (Haffner vd., 2010). Hedef kitlesini genellikle ev sahibi ol(a)mayan orta gelir grubu ve kamu / sosyal kiralık konut sistemine dahil olamayan hanehalklarının oluşturduğu sektörün işgücü

¹⁰ Anticresis ve walse sistemlerinde depozitoya ek, aylık olarak düşük bir miktar kira ödemeleri yapılırken; chonse, bogey, girvi, grawee sistemlerinde sadece depozito ödenir (Feather, 2018).

hareketliliğine olan katkısı ve sakinlerine konut seçiminde sunduğu esneklikler, borçtan kaçınma gibi olumlu yönleri bulunmaktadır (Scanlon ve Whitehead, 2011).

Kiralık olarak sunulan konutun sahibinin kim olduğu, bu sahibin amacının ne olduğu, konutun piyasa tarafından tahsis edilip edilmediği, hükümetin kiralık konut tedarikçilerine herhangi bir vergi avantajı ya da sübvansiyon sağlayıp sağlamadığı bir ülkedeki özel kiralık konut sektörünün yapısını belirleyen faktörlerdir (Whitehead, 1996). Hükümetlerin, ev sahipleri ve kiracılar arasındaki dengeyi koruyabilmesi için çeşitli düzenlemeler yapması kaçınılmazdır. Zirâ, kâr beklentisi yüksek ev sahipleri ile kiralık konuta mecbur olan kiracılar arasında mutlaka sorunlar yaşanır ve ev sahiplerinin güçlü olduğu piyasalarda bu sorunlar katlanarak artmaktadır (Scanlon ve Whitehead, 2011). Ancak, I. Dünya Savaşı döneminden II. Dünya Savaşı sonrasına kadar pek çok ülkede uygulanan sıkı kira düzenlemelerinin, kiralık konut yatırımcılarını olumsuz etkilediği ve özel kiralık konut sektörünü daralttığı görülmüştür (Haffner vd., 2007). Diğer yandan, daha yumuşak düzenlemelerle kira kontrolünün sağlandığı uygulamalar da mevcuttur. Örneğin İsveç’te, kiraların ev sahipleri ve yerel kiracı birlikleri arasında yapılan müzakereler sonucunda, konutun kullanım değerine göre belirlenmesi (Christophers, 2013); Hollanda’da kira bedelinin normalden yüksek olduğu ancak 5-10 yıl boyunca sabit kaldığı “sabit kira”, kira artış oranının sabit olduğu model, uzun süreli kiracılar için konutta bazı yenilemelere ücretsiz hak kazanılan model, kira artışının on yıl boyunca sabit olduğu ancak kiracının konutun bakımından sorumlu olduğu “garantili kira”, kiracıların daha düşük seviyede kira ödeme karşılığında konutun bakımından sorumlu olduğu model yaratıcı kiralama türleri olarak ele alınabilir (Gruis vd., 2005).

Ödeme gücü ve talep, özel kiralık konuta erişimde en temel belirleyicilerdir (Haffner vd., 2010). Mülkiyet güvencesinin güçlü olduğu ülkelerde -sözleşme koşullarına uyulduğu sürece- kiracıların evde kalma hakları mevcuttur (Scanlon, 2011a). Özellikle, hızlı değişen konut ihtiyaçları nedeniyle genç haneler barınma tercihlerini özel kiralık konut sektöründen yana kullanmaktadır (Andersen, 2011). Dahası, kira sözleşmelerinin uzun süreli olduğu, görece iyi kalitede ve iyi yönetilen konutlar, aileler ve yaşlılar tarafından da tercih edilebilmektedir (Scanlon ve Whitehead, 2011). Bu nedenlerle, ev sahipliği oranlarının düşük olduğu Almanya,

Fransa, İsviçre gibi ülkelerde, orta gelir grubunun özel sektör kiracılığını tercih etme oranının yüksek olduğu görülmektedir (Crook ve Kemp, 2014).

- **Kamu konutu kiracılığı** (*public housing tenancy*)

Kamunun, kendi barınma gereksinimini karşılayamayan hane halklarını merkezi ya da yerel yönetimlerin mülkiyetinde olan konutlarla desteklediği araçtır (Englund vd., 2005). Kamuya ait konutlar, piyasa fiyatlarının altında bir bedel karşılığı (ya da bedelsiz – Fransa örneğinde olduğu gibi bkz. Górczyńska, 2017) kullanılır. İsviçre’de kamu konutu, maliyet kirası yaklaşımıyla işleyen belediye tarafından tahsis edilen konutlardır (Balmer ve Gerber, 2018). İsveç’te belediye konut şirketi (*allmännyttiga bostadsbolag*), iyi ve ekonomik bakımdan erişilebilir konutlar sunmaktadır (Jensen ve Söderberg, 2022). Güney Kore’de merkezi ve yerel yönetimlerin, konut üreterek ya da piyasa konutlarını satın alarak oluşturduğu kamu konutu stoku, piyasa fiyatlarının %30-80’i kadar bir bedelle ihtiyaç sahiplerine kiralanmaktadır (Özmen vd., 2023). Çin’de yerel yönetimler tarafından sunulan kamu konutları (*lian zu fang*), göçmenler dışındaki tüm yoksullara hitap etmektedir (Shi, 2011). Çin gibi merkezi planlı bir ekonomi yürütülen Moskova’da da konut stokunun büyük bir kısmı kamuya aittir (Englund vd., 2005). Görüldüğü üzere pek çok ülkede kamu kiralık konutu mevcuttur. Ancak, neoliberalleşme politikaları doğrultusunda birçok ülkede, kamu tarafından üretilen konut sisteminden diğer sosyal konut sistemlerine geçiş gözlenmektedir (Tulumello ve Dagkouli-Kyriakoglou, 2021).

- **Sosyal konut kiracılığı** (*social housing tenancy*)

Sosyal kiralık konut, çeşitli uygulamalar aracılığı ile kamu kuruluşları ve/veya konut kuruluşları tarafından ihtiyaca göre tahsis edilen (Haffner vd., 2010), kâr sağlamak yerine konut ihtiyacını karşılamayı önceleyen (Blackwell & Bengtsson, 2023) bir konut türüdür. Sosyal barışı ve gelir adaletini sağlamak amacıyla kamunun, kendi barınma gereksinimini karşılayamayan hane halklarını konut piyasası üzerinden desteklediği araçtır (Akalin, 2016). Genellikle, konut için ödeme gücü olmayan hanelere yöneliktir (Scanlon, 2011a). En az varlıklılar için daha iyi konut sağlama (Fahey ve Norris, 2011) amacı doğrultusunda sosyal konutlar, konut arzında kamu ve özel sektörün dışında “üçüncü yol” olarak rol oynamaktadır (Englund vd., 2005).

Sosyal konut sektöründeki örgütlenme ve işleyiş, ülkeden ülkeye farklılıklar göstermektedir. Örneğin, İrlanda’da özel kiralık konut piyasasında yer alan bazı konutlar, hükümet tarafından bir program aracılığıyla desteklendiğinden sosyal konut sektörü kapsamında yer almaktadır (Haffner vd., 2010). Almanya, Fransa ve Danimarka’da, aşırı savunmasız gruplar belediyeden sağlanan destekle özel kiralık konutlarda barındırılmaktadır (Scanlon, 2011a). Finlandiya’da sosyal konut, resmi olarak “*devlet tarafından sübvansé edilen kiralık konutlar*” şeklinde ifade edilmekte; öğrenci, yaşlı, engelli ve dezavantajlı grupları da kapsayan geniş bir kesime sunulan konut desteği için şemsiye bir kavram olarak kullanılmaktadır (Kadi ve Lilius, 2022). Güney Kore’de kâr amacı gütmeyen kuruluşlar, kooperatif birlikleri ya da sosyal girişimler gibi çeşitli aktörlerin sahibi olduğu konutlarda, piyasa fiyatının %80 altında kiralık konut sunmaktadır (Chung vd., 2020).

- **Vakıf / dernek konutu kiracılığı**

Kâr amacı gütmeyen kuruluşlar tarafından sağlanır. Örneğin ABD ve Kanada’daki kilise cemaatlerinin kurdukları organizasyonlar evsizlere, bekar annelere, eşini kaybeden bireylere, ekonomik bakımdan zorluk çeken ailelere konut desteği sağlamaktadır (Handy ve Cnaan, 2000). İngiltere’de bazı kiliseler, ekonomik bakımdan erişilebilir konutu desteklemek için kiliseye ait mülkleri kiralık konuta dönüştürmekte ya da dezavantajlılara barınak sağlamaktadır (The Joint Public Issues Team, 2014).

Almanya kökenli bir yardım derneğinin, bağışçılardan gelen yardımlarla Namibya’da inşa ettiği erişilebilir kiralık konutlar da bu kapsamda değerlendirilebilir¹¹. Fransa’da, konut konusunda sıkıntı yaşayan değişik yaş gruplarından kimselere (öğrenciler, yeni işe başlamış gençler, yaşlılar, engelliler, zor durumdaki aileler vb.), bağışçılardan gelen desteklerle, geçici ya da kalıcı konut sağlayan kuruluşun sunduğu konut türü de vakıf / dernek kiracılığı kapsamındadır¹². Avrupa ülkelerinde bunun gibi pek çok girişim bulunmaktadır.

¹¹ Detaylı bilgi için bkz. <https://www.housingforfuture.de/en/>

¹² Detaylı bilgi için bkz. <https://www.fondationairliquide.com/maison-intergenerationnelle-jouy-josas-france>

- **Erişilebilir konut kiracılığı** (*affordable housing tenancy*)

Özel konut sektörünün, çeşitli destekler ve teşviklerle piyasa fiyatlarının altında sunduğu kiralık konut mülkiyet türüdür. Kira kontrollerinin olduğu ülkelerde amaç genellikle kira bedellerini ekonomik bakımdan erişilebilir seviyelerde tutmaktır (Scanlon, 2011a).

ABD’de ekonomik bakımdan erişilebilir kiralık konut üretilmesi için “Düşük gelirli konut vergi kredisi (the low income housing tax credit) programı” kapsamında erişilebilir kiralık konut üreticilerine, fedarasyon vergilerinden kredi sağlanmaktadır (Sally ve Koenig, 2012). Kanada’da 2001’den itibaren yürütülen “Erişilebilir Konutlara Yatırım” (*Investment in Affordable Housing*) Programı kapsamında federal hükümet, erişilebilir kiralık konut sayısını artırmak için özel sektör, kâr amacı gütmeyen konut kuruluşları ve kooperatif kuruluşlarıyla çeşitli ortaklıklar kurmuştur (Levieten-Reid, 2016). Belçika’da ekonomik bakımdan erişilebilir konutların sağlanması konusunda uzun süredir politik çalışmalar uzun süredir devam ederken; Hong Kong, Norveç ve Avustralya’da da erişilebilir konut politika gündemlerinde üst sıralarda yer almaktadır (Scanlon, 2011a). 2008’de Avustralya’da düşük ve orta gelir grubundaki sakinlerin konut gereksinimlerine yönelik uygulanan “Ulusal Erişilebilir Kiralama Planı” (*National Rental Affordability Scheme*) kapsamında özel konut geliştiriciler, piyasa fiyatlarının %20 altında kiralık konut sağlamalarına karşılık 10 yıllık mali teşvikten yararlanma hakkı elde etmektedir (MacAskill vd., 2021).

- **İlımlı (yarı-özel) kiracılık**

“Ara konut” (*intermediate /moderate housing*) olarak da tanımlanır. Özel ya da sosyal konutlar, sosyal konut kiralalarının üzerinde ancak piyasa fiyatlarının altında kiralılır.

Fransa’da hükümet tarafından teşvik edilen bu tür, ev sahibi olamayan orta gelirliileri hedeflemekte ve kiralık sosyal konut sektörü ile kiralık özel konut sektörü arasında bir köprü kurmaktadır (Haffner vd., 2009). Hollanda’da konut derneği tarafından orta gelir grubuna yönelik sunduğu ara kiralık konutlar; %50’si düzenlenmiş kiralık konut sisteminde bulunanlar, %50’si düzenlenmiş kiralık konut sistemine yeni girecek olan sakinlere sunulmaktadır (Blok, 2018).

Avusturya ve İsviçre’de “sınırlı kârlı kiralık konut” olarak adlandırılan konutlar, maliyete dayalı belirlenen kira bedelleri karşılığında özel kuruluşlar ya da kooperatifler tarafından sunulmaktadır (Lawson, 2010).

Güney Kore’de devletin vergi teşvikleri, düşük faizli krediler, kat alanı katsayısı avantajı gibi araçlarla desteklemesi karşılığında özel sektör tarafından düşük ve orta gelirli gruplara yönelik üretilen “yarı-kamusal konutlar” bu mülkiyet türüne dahil edilebilir. Kâr amacından ziyade kamu yararına odaklanan özel sektör, söz konusu konutları piyasa fiyatının altında arz etmektedir (Chung vd., 2020).

- **Lojman kiracılığı**

Kurumlar tarafından görevlilerin barınmasına yönelik inşa edilen konutlarda, söz konusu kurum çalışanlarına düşük bir kira bedeli karşılığı ya da bedelsiz olarak sunulan konut mülkiyet türüdür (Keleş, 1980). On dokuzuncu yüzyılda Avrupa’da kentlerin dışında yer alan sanayi tesislerinde çalışanların barınma ihtiyacını karşılamak için sunulan (Coşgun vd., 2011) işçi lojmanları ile özellikle kilit önemdeki görevlerde çalışanların barınma sorunlarını önceleyerek hizmetlerde aksama yaşanmasının önüne geçilmesi amaçlanmıştır (Subaşı ve Alkay, 2023).

Türkiye’de lojman tipi konutun kökeni Osmanlı dönemine dayanmaktadır. İstanbul Beşiktaş’ta saray çalışanları için inşa edilen Akaretler sıra evleri, ilk lojman olarak değerlendirilebilir (Özden vd., 2023). Cumhuriyetin ilanından sonra memurların konut ihtiyacına yönelik öncelikle Ankara’da çeşitli kamu kurumlarının (örneğin Ziraat Bankası, Bakanlıklar vd.) lojmanlar inşa etmesini, çeşitli kentlerde kamu eliyle kurulan fabrikaların (örneğin şeker fabrikaları, dokuma fabrikaları, demir çelik fabrikaları, maden işletmeleri vd.) çalışanlarının barınma ihtiyacının lojman inşa ederek karşılaması izlemiştir (Alkışer ve Yürekli, 2004; Subaşı ve Alkay, 2023). Uzun yıllar boyunca sembolik düzeyde bir kira karşılığı kullanılan lojman tipi konutlar (Keleş, 2015), Türkiye’nin önemli konut sunum biçimi olarak rol oynamıştır (Subaşı ve Alkay, 2023).

3.3.3 Ara Türler

Konutun metalaşmasını teşvik eden ev sahipliğine karşı, alternatif mülkiyet türleri, bireylerin konuta erişiminde önemli bir anahtardır. Mülkiyet, özel koşullar doğrultusunda, konut sağlayıcı ve konut sakini arasında paylaşılır (Zairul, 2017).

- **Sahiplik için kiralama (*Rent to buy*)**

İlk defa ev alacaklara yönelik tasarlanan, bir konutu belirli bir süre boyunca kiralamayı, kira sözleşmesi sona ermeden önce satın alma hakkını içerir. Yeni Zelanda, İngiltere ve İsveç başta olmak üzere pek çok ülkede uygulamada olan bir konut mülkiyet türüdür (Bergsten ve Paulsson 2023).

Avusturya’da kiralık sosyal konut sektöründe, yeni geliştirilen konutların sakinlerine arazi ve/veya inşaat maliyetlerine belirli bir miktar katkıda bulunmaları koşuluyla on yıl sonra ikamet ettikleri konutu satın alma seçeneğinin sunulduğu bir model uygulanmaktadır (Gruis vd., 2005).

- **Ortak sahiplik**

Ev sahipliğini artırmaya yönelik sunulan destekler aracılığıyla hayata geçirilen bu modelde bireyler, konutun bir kısmını satın alır ve geri kalanı için ilgili kuruma kira öder. Birleşik Krallık’ta, “Düşük Maliyetli Ev Sahipliği” (*Low cost home ownership*) programı kapsamında yer alan ortak sahiplik (*shared ownership*) modelinin yanı sıra; “kendin-yap ortak sahiplik” (*do-it-yourself shared ownership*), ortak öz sermaye (*shared equity*), “elbirliği sahiplik” (*co-ownership*) vb. farklı türleri vardır (Wallace, 2008). “*Merdiven sistemi*” olarak da anılan bu sistemde kullanıcıya, ev sahipliği için bir konuta “*merdiven dayama*” ve yaptığı ödemelerle “*basamakları tırmanarak*” ev sahibi olma imkânı tanınmaktadır (Nanda ve Parker, 2015). Başlangıçta genellikle, söz konusu konutun %50’sinin satın alındığı planda, kiracıların yaptığı ödemeler ile sahip olduğu pay her yıl güncellenir (Gruis vd., 2005).

Satın alınan mülk için yeterli sermayesi olmayan bireylere sunular “ortak öz sermaye” (*shared equity*) modelinde, öz sermayenin eksik kalan kısmı için üçüncü bir tarafın kredi sağlamasıyla birey konutun sahibi olur; ancak, satış durumunda kredi sağlayan tarafa payını ve değer artışından doğan hakkını ödemek zorundadır (Wallace, 2008). Bu modelde konut sahibi olan bireyler, diledikleri zaman kredi borcunu ödeyerek plandan ayrılabilirler. Kamu ya da kâr amacı gütmeyen kuruluşların oluşturduğu fonlarla İsveç’e, İngiltere ve Yeni Zelanda’da bu modele destekler sunulmaktadır.

İsveç’te konut sağlayıcısı kuruluşun, konut satış bedelinin %50’si karşılığında bireylere konutu kullanma hakkını devrettiği bir ortaklık kurulmaktadır. Konutun

aidat, bakım vd. masraflarının yanı sıra, %50'lik kısım için konut kuruluşuna maliyet bazlı kira ödeyen kullanıcının; söz konusu konutun kalan %50'lik kısmını 5-10 yıl arasında piyasa fiyatından almak zorunda olduğu bu modelde, satın almanın gerçekleşmemesi halinde konut, serbest piyasada satışa sunulur (Bergsten ve Hansson, 2023).

Ortak sahiplik, kendi imkanlarıyla ev sahipliğine ulaşamayan sakinlere destek olmanın yanı sıra; zaman zaman duraklamalar ve gerilemeler yaşayan özel konut sektörü de desteklenmektedir (Wallace, 2008).

- **İşkân/Oturma Hakkı (*Right of occupancy*)**

Konut sakininin mülkün sahibi olmadığı, ancak uzun süreli olarak konutu kullanma hakkının olduğu mülkiyet türüdür. İkâmet eden sakinlerin konutla ilgili tasarruf ve devir haklarına sahip olmadıklarından konutu satamaz ya da miras bırakamazlar (Dörttepe Okutan, 2021). Herhangi bir ücret ödenmesi gerekmediği durumlar olduğu gibi girişte tek seferlik bir ödeme ya da periyodik ödemeler de söz konusu olsa da bu ödemeler piyasa fiyatlarının oldukça altındadır. Kullanım sözleşmesi şartlarına bağlı olarak bakım ve onarım masrafları konut sakinine ait olabilir. Genellikle özel konut sektöründe, ev sahipliği ya da kiracılığın maliyetlerini karşılayamayacak durumdaki sakinler için kullanılan bir türdür. Yasal çerçevesi ülkelere göre farklılık göstermektedir.

Portekiz'de örneğin, konutun değerinin %10-20'si miktarında peşinat karşılığında istikrarlı bir ikamet olanağı sunan “Uzun Vadeli Gerçek Konut Hakkı” (*Direito Real de Habitação Douradoura*) bu türün önemli bir örneğidir (Tulumello ve Dagkouli-Kyriakoglou, 2024). Adil bir konut sistemini teşvik etmek amacıyla, özellikle yaşlı ve dezavantajlı grupların konut gereksinimlerini karşılamak üzere tasarlanmış melez bir mülkiyet türüdür.

- **Kooperatif tipi konut sahipliği**

“Kooperatif tipi konut sahipliği” en temel anlamıyla sakinlerin bir birimin sahibi olmak yerine konut kooperatifi hissesi satın alarak kooperatife ortak olduğu ve mülkü beraber yönettiği bir mülkiyet türüdür (Christophers, 2013). “*Dolaylı ev sahipliği*” olarak da anılan (Sørvoll ve Bengtsson, 2018) bu tür, İskandinav ülkelerinde yaygın olarak görülmektedir. Çeşitli dönemlerde ve ülkelerde ortaya çıkan konut sorununun çözümüne katkı sağlayan konut kooperatifleri, 2008 konut

krizinin ardından yeniden gündeme gelmeye başlamıştır. Farklı ülkelerde kooperatif yapıları farklı olabileceğinden, konut mülkiyeti yapısı da aynı olmayabilir. Bazı kooperatiflerde sunulan mülkiyet türü ev sahipliğine benzer bir yapıdayken, bazılarında kiracılığa benzemektedir. Özünde, kolektif bir yapıda üyeliğe dayalı bir konut mülkiyeti türüdür (Ruonavaara, 2005; Sørvoll ve Bengtsson, 2018). Ganapati (2010), konut kooperatif türlerini *mülkiyet kooperatifi*, *kira kooperatifi*, *finans kooperatifi* ve *yapı kooperatifi* olmak üzere dört grupta ele almıştır.

Mülkiyet kooperatiflerinde, gayrimenkul(ler) ile üzerinde bulunduğu arazi genellikle kooperatife aittir ve kooperatif, konut birimlerinde yaşayacak sakinlerin (üyelerin) kooperatife katılması konusunda yetkilidir (Fjellborg, 2021). Her üye, kooperatifteki hissesine karşılık bir giriş bedeli ile kooperatife katılır (Ruonavaara, 2005). Üyeler kooperatife katılım ile sahip oldukları kooperatif hissesini sınırsız süreli kullanma hakkına, toplantılarda oy kullanma hakkına, yönetim kurulunda seçme ve seçilme hakkına sahip olurlar (Vogel vd., 2016; Vidal, 2019a).

Kira kooperatifleri, kooperatifin kolektif yönetimi üstlendiği, üyelerin ise giriş öz sermayesi yerine kira ödedikleri türdür (Ganapati, 2010). Örneğin İsveç'te “*bostadsrätt*” olarak anılan kooperatif konutları “*kiracıya ait apartman*” olarak da nitelendirilir; kiracı, konutu sınırsız bir süre kullanma hakkına sahip olur (Vogel vd., 2016). Danimarka'da “*andelsboliger*” ve “*privat andelsboligforening*” (özel konut kooperatifleri) kiracıların kolektif olarak sahip olduğu konut birliklerini, “*kiracı demokrasisi*” olarak adlandırılan sistem aracılığıyla yönetmesine olanak sağlayan kooperatiflerdir (Ferreri ve Vidal, 2022). İsviçre'de konut kooperatifleri hem kamu tarafından desteklenmekte hem de yerel politikalarla teşvik edilmektedir. Kâr amacı gütmeyen bu kooperatifler sadece finansman, bakım ve işletme maliyetlerini karşılamaya yönelik maliyet kirası modelini uygulamaktadır. (Balmer ve Gerber, 2018).

Finans kooperatifleri, ortaklara yapım ve onarım için kredi sağlayan kooperatiflerdir (Ganapati, 2010). Söz konusu kredilerin, kooperatif ortaklarının yatırdığı birikimlerden sağlanması nedeniyle “*birikim sandığı*” olarak da nitelendirilebilir (Keleş, 2015). Hindistan'da finans kooperatifinin uygulamaları görülmektedir (Ganapati, 2010).

Yapı kooperatifleri ise konut inşa etme ve konut üretimi için arazi geliştirme amacıyla kurulan konut kooperatifleridir (Ganapati, 2010). Doğu Avrupa ülkelerinde örneklerine rastlanan bu kooperatifler, konut üretimi ve yönetimindeki kolektiflik anlayışından çok bireylerin gelirlerinin bir kısmını konut edinimi için tasarrufa yönelten bir araç olarak görülmektedir (Clapham, 1995). 1887’de İngiliz azınlıklar tarafından İstanbul’da kurulan konut kooperatifi, Türkiye’nin ilk konut kooperatifi olarak kabul edilmektedir (Keleş, 2015). Cumhuriyet sonrasında 1934 yılında Ankara’da kurulan konut yapı kooperatifi, daha sonra farklı şehirlere de yayılarak bir dönem önemli bir konut sunum modeli olmuştur¹³ (Tekeli, 2010; Kavruk, 2012; Keleş, 2015; Koç, 2022).

Ek olarak, Almanya’da sakinlerin ortaklaşa sahip oldukları bir birimi kiralayabildikleri kiracılık yapısındaki kooperatiflerin yanında; konutunu başkalarına devretme hakkına sahip oldukları ev sahipliği yapısındaki konut kooperatifleri de mevcuttur (Sørvoll ve Bengtsson, 2018).

Polonya’da bireysel mülkiyet ve kolektif mülkiyet olmak üzere iki farklı kooperatif tipi bulunmaktadır. Bireysel mülkiyette, konut birimi satın alınmaktadır ve bu haliyle ev sahipliği türü konut mülkiyetine benzer özellikler taşımaktadır.

İsveç ve Norveç’te kooperatifin sahip olduğu bina ya da arazideki bir konutu, kooperatife girişte konutun değerinin %5-10’u ödenerek (ayrıca aylık ödemeler / kira söz konusudur) kullanma hakkına sahip olunur (Siskiö, 1990). Başlangıçta kâr amacı gütmeyen bir yapısı olan konut kooperatifleri, 1980’lerden sonra özel konut sektörü ile rekabet halinde bir sektöre dönüşmüştür (Sørvoll ve Bengtsson, 2018). Bazı uygulamalarda, kooperatif konutlarının özel konuta dönüşmesinin yanı sıra çeşitli yasalar aracılığıyla kiralık özel/kamu/sosyal konutların kooperatife dönüştürülmesi¹⁴ görülmektedir (Ferreri ve Vidal, 2022).

Finlandiya’da diğer İskandinav ülkelerinden farklı olarak geçmişten gelen, gelişmiş ve yaygın bir kooperatif konut sistemi yoktur. Her ne kadar 1920’lerden itibaren kooperatifler eliyle üretilen konutlar görülmeye başlansa da sonrasında bu konutlar,

¹³ Kat mülkiyetinin kooperatif üyelerine geçmesinin ardından kooperatifin tasfiye edilmesi sıklıkla görülen bir uygulama olup ve kooperatifler rant sağlamanın bir aracı haline gelmiştir (Koç, 2022).

¹⁴ Hollanda’da 2015 yılında çıkarılan Konut Yasasında sosyal konutların kooperatife dönüşmesi için bir çerçeve sunulmuştur (Ferreri ve Vidal, 2022). Danimarka’da kiracıların özel kiralık konut mülkünü ortaklaşa satın alarak kooperatif konutuna dönüştürmesi de örnek olarak sunulabilir.

piyasa fiyatlı konutlara dönüşmüştür. 2016 yılında, *Konut Finansmanı ve Geliştirme Merkezi- ARA* tarafından başlatılan ve finanse edilen “sosyal konut kooperatifi” ile kooperatif modeli yeniden geliştirilmek istenmiştir. Bu kooperatif, kiracılık ve sahiplik için kiralama olmak üzere iki farklı yapıdaki mülkiyet türünü barındırır. Kiracılık yapısındaki mülkiyet türünde, sakinler kooperatife giriş için bir özsermaye yatırmazlar ve diğer kiralık konutlar gibi “*Konut Kiralama Yasası*” kapsamında yönetilirler. Sahiplik için kiralama yapısında ise oturma, kiracılıkla başlayıp devlet tarafından desteklenen kredi ödendiğinde ev sahipliğine dönüşür (Charlesworth ve Hyötyläinen, 2023).

İskandinav ülkelerinin deneyimlerini örnek alan Uruguay’da 1986’de, aylık ödemelerin yanı sıra her üyenin proje sırasında haftalık 20 saat çalışması koşuluyla katılım sağlanan “*karşılıklı yardımlaşma*” ve proje maliyetinin %15’inin peşin ödendiği “*ön tasarruflu konut kooperatifleri*” özellikle işçi sınıfında popüler hale gelmiştir (Vidal, 2019a).

- **Topluluk arazi ortaklığı** (*community land trust*)

Temel olarak; kâr amacı gütmeyen bir şirketin, ortaklaşa sahiplendiği bir arazi üzerinde, ekonomik bakımdan erişilebilir, sınırlı sorumlu ortak mülkiyete dayalı, uzun süreli kiralık konut sağlaması şeklinde işleyen bir mülkiyet türüdür (Madden ve Marcuse, 2021). Kiraların ortalama yerel gelirlere göre belirlendiği, arazinin mülkiyetinin üzerinde bulunan konutların mülkiyetlerinden ayrılan ve bu sayeden farklı mülkiyet türlerinin bir arada var olmasına olanak sağlayan¹⁵ bu tür, sadece konut sakinlerinin değil daha geniş bir topluluğun yararına faaliyet gösterir (Thompson, 2015; 2020). “*Arazi geliştirme yoluyla spekülasyon ve sermaye birikimi uygulamalarına karşı bir direniş biçimi*” olarak ifade edilen topluluk arazi ortaklıklarının kökenleri, ABD’nin güneyindeki Afro-Amerikan ortak çiftçilerin örgütlenmesine dayanır (Bunce, 2015). ABD, Birleşik Krallık ve Avrupa ülkelerinde çeşitli şekillerde görülen topluluk arazi ortaklıklarında, araziler sadece topluluk yararına alınır, satılır ve geliştirilir; ortaklığın feshi durumunda ise varlıklar üyeler arasında paylaştırılmaz, bunun yerine benzer bir ortaklığa devredilir. Bu yönü ile kooperatiflerden ayrışır (Thompson, 2020).

¹⁵ Topluluk arazi ortaklıkları, arazileri üzerinde farklı kooperatif ve işbirlikçi konut modellerine yer verebilmektedir (Thompson, 2020).

2.4 Türkiye’de Konut Mülkiyet Türleri

Konutla ilgili yapılan akademik çalışmalar ve resmi kurumların sunduğu raporlardan yararlanarak Türkiye’deki hanehalklarının mevcut konut mülkiyet türleri, önceki bölümde yapılan sınıflandırmaya göre tespit edilmiştir (Tablo 2.1). Türkiye’de “ev sahipliği” başlığı altında değerlendirilebilecek “müstakil konut sahipliği”, “kat mülkiyeti türü ev sahipliği”, “kat irtifakı türü ev sahipliği”¹⁶ ve “sosyal konut sahipliği” türleri bulunmaktadır; bu türler edinimin şekline bağlı olarak ipotekli ya da ipoteksiz biçiminde değerlendirilebilir. “Kıracılık” başlığı altında “özel konut kiracılığı”, “lojman kiracılığı”, “vakıf / dernek kiracılığı”, “sübvance konut kiracılığı” ve “kamu konutu kiracılığı” türlerinin kullanıldığı tespit edilmiştir. “Ara türler” başlığı altında ise “ortak sahiplik”, “kullanım (intifa) hakkı”, “oturma (sükna) hakkı”, “yakınının konutunda bedelsiz ikamet” ve “kooperatif tipi konut sahipliği” türlerinin uygulamada yer aldığı görülmüştür.

Tablo 2.1 Türkiye’deki mevcut konut mülkiyet türleri

	EV SAHİPLİĞİ	KİRACILIK	ARA TÜRLER
	Müstakil konut sahipliği	Özel konut kiracılığı	Ortak sahiplik
İpoteksiz / İpotekli	Kat mülkiyeti türü ev sahipliği	Lojman kiracılığı	Kullanım (İntifa) hakkı
	Kat irtifakı türü ev sahipliği	Vakıf/dernek konutu kiracılığı	Oturma (sükna) hakkı
	Sosyal konut sahipliği	Sübvance konut kiracılığı	Yakının konutunda bedelsiz ikamet
		Kamu konutu kiracılığı	Kooperatif tipi konut sahipliği

¹⁶ Kat mülkiyeti ve kat irtifakı birbirlerinden tamamen ayrı türler değildir. Ancak “kurulma şekilleri, tescil işlemleri, maliklerinin hak ve borçları, sona erme şekilleri bakımında birbirinden farklıdır” (Dolaş, 2021). Normalde konut üretimi sırasında birbirini takip eden süreçlerde konutun mülkiyet durumunu ifade etmektedir. Ancak, uygulamada yaşanan farklılıklardan doğan sonuçlar nedeniyle çalışma kapsamında ayrı birer tür olarak ele alınmıştır.

Ev Sahipliği Türleri

Müstakil konut sahipliği, tekil konutların tek bir malik adına kayıtlı olması halinde geçerli olan konut mülkiyeti türüdür. Üzerinde bulunan arsa ve yapının tamamının mülkiyetini içerir. Bakım, onarım, yönetim, çeşitli borç ve yükümlülükler malikin sorumluluğundadır.

Türkiye’de apartmanlaşma ile birlikte, 1948 ve 1954 tarihlerinde yapılan yasal değişiklikler ve ardından 1965’te çıkarılan Kat Mülkiyeti Kanunu ile “kat mülkiyeti türü ev sahipliği” yaygınlaşmıştır. Bunun yanında, “kat irtifakı türü ev sahipliği” ile kullanılan konutlar da mevcuttur. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa¹⁷ göre

“Kat mülkiyeti, arsa payı ve ana gayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir.”, “Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapının tamamı için düzenlenecek yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak, bu Kanunda gösterilen şartlar uyarınca kat mülkiyetine resen çevrilir. Bu işlem, arsa malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin istemi ile dahi gerçekleştirilebilir.”.

Dolayısıyla, konut inşaatının başlamasıyla kurulan kat irtifakının, normal şartlarda inşaatın tamamlanıp iskân alınmasıyla birlikte kat mülkiyetine dönüştürülmesi gerekmektedir. Ancak, Türkiye koşullarında bazı yapıların iskân almak için gereken şartları yerine getirememesi nedeniyle bu süreç uzamakta ve konut sakinleri bu süreçte, kat irtifakı tapusuyla konutlarında yaşamayı sürdürmektedir. Bu durumda, olası yasal süreçlerde kat mülkiyetinden farklı değerlendirilmektedir.

TOKİ’nin “sosyal konut” adı altında, ev sahipliğine yönelik ürettiği konutlar “sosyal konut sahipliği” olarak değerlendirilmiştir. TOKİ, 2003’ten itibaren “*Acil Eylem Planı*” kapsamında toplu konut üretimi ve kentsel dönüşüm projeleri aracılığıyla alt ve orta gelir grubuna yönelik sosyal konut üretiminde bulunmuştur.¹⁸

Maddi gücü yeterli olmayan sakinlere, kamu arazilerinde, kamu bankalarından sağlanan ipotekli krediler aracılığıyla uzun vadeli bir ödeme planıyla ev sahibi olma imkânı sunulmaktadır (Bozdoğan ve Doldur, 2020). Bu konut programlarına katılım için hanehalkı gelir sınırı ve konut sahibi olmamak gibi koşulların karşılanması gerekmektedir. Üretim ve finans süreçlerindeki sübvansiyonlardan yararlanılması nedeniyle sosyal konut olarak nitelendirilen bu konutların, gerçekten

¹⁷ Detaylı bilgi için bkz.

<https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=634&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5>

¹⁸ Detaylı bilgi için bkz. <https://www.toki.gov.tr/sosyal-konutlar>

amacına uygun kullanılıp kullanılmadığı ise bilinmemektedir (Gürbüz ve Aksoy Khurami, 2023).

Kiracılık Türleri

Türkiye’de özel konut kiracılığı, genellikle bireylerin kullanımı dışındaki konutunu, bireysel olarak kiralaması yoluyla sağlanmaktadır. Zaman zaman fiyat bazlı bazı kısıtlamalar getirilse de kiralık konut piyasası nitelik ve nicelik olarak denetimden uzaktır (Balamir, 1999; Sarıoğlu Erdoğan, 2013).

Askeriye ve Emniyet Genel Müdürlüğü başta olmak üzere, çeşitli kamu kuruluşları ve özel kurumların çalışanlarına lojman tahsis etmesi, her geçen gün azalmakla birlikte devam etmektedir. Kamu Konutları Kanunu’na (RG, 11.11.1983) göre kamu; *özel tahsisli konutlar, görev tahsisli konutlar, sıra tahsisli konutlar ve hizmet tahsisli konutlar* olmak üzere dört farklı türde lojman sunmaktadır. Sıra tahsisli konutta beş yıllık bir oturum hakkı verilirken diğer türlerde görev süresi boyunca barınma imkânı vardır. Kamu; konutları kendi üretebilir, satın alabilir ya da kiralayabilir (RG, 23.09.1984). 1990’lı yıllardan itibaren kamuya yük olduğu gerekçesiyle zaman zaman satılması gündeme gelmiştir (Aydemir, 2001). 2018’de çıkarılan Milli Emlak Tebliği’ne göre özel tahsisli konutlar ile savunma, güvenlik, adalet ve istihbarat personelinin kullandığı konutların haricindeki lojmanların, rayiç bedel üzerinden satılması kararı alınmıştır (RG, 17.04.2008).

Türkiye’de çeşitli vakıfların / derneklerin kendi mülkiyetindeki konutları, kendi belirledikleri kira karşılığında ya da bazen bedelsiz olarak tahsis ettikleri görülmektedir. Vakıflar Genel Müdürlüğü’nün mülkiyetinde olan konutlar “vakıf konutu” olarak adlandırılmakta, bu konutların bir kısmı kendi personeline kiralanırken kalan kısmı ise piyasa koşullarında kiralanmaktadır. Türkiye’de konut sağlamaya yönelik bir vakıf / dernek olmadığından, bunlarla ilgili bir kira düzenlemesi de bulunmamaktadır. Söz konusu kuruluşların mülkiyetinde bulunan konutlar, kuruluşa gelir sağlamak için kullanıldığından; bu konutların kiralari genellikle piyasa düzeyinde olmakta ve özel sektör konut kiralama modelinde bir işleyiş göstermektedir. Diğer yandan bazı kuruluşlar, sahip oldukları konutları bedelsiz ya da düşük bir kira bedeli ile kendi belirledikleri ihtiyaç sahiplerine kullandırabilmektedir.

Yaygın bir uygulama olmamakla beraber, Türkiye’de bazı durumlarda bazı kurumlar, konut kira sübvansiyonları sağlamaktadır. İlk olarak ÇŞB’nin kentsel dönüşüm nedeniyle konutunu tahliye eden sakinlere sağladığı kira yardımı bu kira sübvansiyonunun bir örneğidir (ÇŞB, 2015). İBB ve İzmir Büyükşehir Belediyesi riskli yapı dönüşümünde hak sahiplerine kira desteği sunmaktadır.¹⁹ Milli Savunma Bakanlığının, şehit ve gazi (er ve erbaş hariç) ailelerine sağladığı, on yıl süresince kamu konutlarında oturma hakkı ya da konutunun²⁰ kirasının kurum tarafından karşılanması da bir tür sübvansiyon kiralık konuttur. Barınma koşulları yetersiz olanlara Kızılay bir yıl süresince kira yardımı sağlamaktadır.²¹ Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı, her il ve ilçede bulunan Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Vakıfları aracılığıyla belirlenen koşulları sağlayan ihtiyaç sahiplerine kira desteği vermektedir.²² Ayrıca bazı belediyelerde, sosyal destek kapsamında kira yardımı sunulmaktadır.²³

Kamu konutu kiracılığı, bazı belediyelerin kendi mülkiyetlerindeki konutları ihtiyaç sahibi sakinlere kiralaması ya da tahsis etmesi biçiminde az sayıda örnekte görülmektedir. Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2021 yılında 18 yıldır atıl vaziyette bulunan 1+1 400 birimi içeren Mamak Eserkent Sosyal Konutlarını yenileyerek ekonomik durumu olmayan 65 yaş üstü vatandaşlar ve yeni evli çiftlere aylık 100 TL kira karşılığı kura ile tahsis edeceğini açıklamıştır.²⁴ İzmir’de Selçuk Belediyesi, tarafından inşa edilen sosyal konutlar ihtiyaç sahiplerine tahsis etmiştir.

Ara Mülkiyet Türleri

Türk Medeni Kanunu kapsamında düzenlenen “ortak mülkiyet”; paylı mülkiyet (müşterek mülkiyet) ve elbirliği mülkiyeti (iştirak halinde mülkiyet) olmak üzere iki biçimde uygulanmaktadır. Paylı mülkiyet, ortakların payları oranında bir mülkün sahibi olduğu ve kendi payları üzerinde tasarruf yetkisinin bulunduğu

¹⁹ Detaylı bilgi için bkz. <https://kentseldonusum.ibt.istanbul/riskli-binalar-icin-kira-destegi/>
<https://www.izmir.bel.tr/tr/KararDetayi/32185>

²⁰ Söz konusu konutun büyükşehirlerde, şehrin iş merkezinin dışında, lüks olmayan 120 m²’nin altında olması ve kiranın rayiç bedeli geçmemesi koşulları mevcuttur. Detaylı bilgi için bkz. <https://www.msb.gov.tr/SehitGazi/icerik/kamu-konutlarindan-yararlanma-ve-kira-bedelinin-devlet-tarafindan-odenmesi-sehit-yakinlari>

²¹ Detaylı bilgi için bkz. <https://www.kizilay.org.tr/sosyal-hizmetler/barinma-yardimi>

²² Detaylı bilgi için bkz. <https://www.sosyalyardim.org.tr/icerikdetay/kira-yard%C4%B1m%C4%B1-ba%C5%9Fvuru-%C5%9Fartlar%C4%B1-224>

²³ Örneğin, İzmir-Selçuk Belediyesi bkz. <https://www.selcuk.bel.tr/kira-yardimlari>

²⁴ Detaylı bilgi için bkz. <https://www.ankara.bel.tr/haberler/aylik-100-tl-kira-ile-verilecek-olan-eserkent-sosyal-konutlari-14175> Söz konusu dönemde aylık asgari ücret 2.825,90 TL’dir.

mülkiyet türüdür. Elbirliği mülkiyetinde ise ortakların pay oranı belli değildir ve kendi payları üzerinde tasarruf hakları yoktur (Aktan, 2018). Mirastan doğan ortaklıklar, eşlerin edinilmiş mallarında ortaklık ve adi ortaklıklar elbirliği mülkiyeti kapsamındadır. Malın devredilmesi, topluluğun dağılması ya da müşterek mülkiyete geçilmesi ile son bulur. Kat mülkiyetinden farklı olarak ortak mülkiyette, ortaklardan herhangi biri ortaklığın sona erdirilmesini talep edebilir ve/veya ortaklardan herhangi biri payını satmak istediğinde, diğer ortakların öncelikli satın alma hakkı mevcuttur.

Kullanım (intifa) hakkı, hak sahibine kullanma ve yararlanma hakkı tanıyan, tam mülkiyet hakkından sonraki en geniş kapsamlı haktır (Arpacı, 2014). Mülk sahibi tarafından belirli bir süre için ya da süresiz olarak intifa hakkı tanınan birey, söz konusu konutu kullanabilir, başkasına kiralayabilir. Ancak intifa hakkını başkasına devredemez ve miras bırakamaz. Hak verilen kişinin ölümü, söz konusu konutun yıkım, kamulaştırma vb. sonucu ortadan kalkması ya da tarafların talepleri doğrultusunda mahkeme kararı ile intifa hakkı son bulur (Doğancı, 2023). Bireylerin yakınlarına ya da çeşitli kurumlara bağışladıkları konutları, intifa hakkının kendilerinde olması Türkiye’de karşılaşılan bir durumdur.

Oturma (sükna) hakkı, intifa hakkının daraltılmış bir türü olarak da değerlendirilir (Gökalp, 2012). Bireyin ihtiyaçları doğrultusunda, bir konutun bir bölümünü ya da tamamını kullanma ve ondan yararlanma imkânı veren haktır (Dörttepe Okutan, 2021). Bireyin konutun ne kadarını, hangi şartlarda, ne kadar süreyle kullanacağı sözleşmeyle belirlenir. Kiralanamaz, devredilemez ve miras bırakılamaz. Bakım, onarım, yönetim vb. giderler hak sahibinin yükümlüğündedir. İntifa hakkıyla aynı sebeplerle sona erer. Her iki hak da söz konusu konutun tapusuna işlenir.

Yakınının konutunda bedelsiz oturma, Türkiye’de yaygın olarak görülen bir barınma türüdür. Kullanım ve oturma haklarından farklı olarak herhangi bir yasal dayanağı ya da güvencesi yoktur.

“Kooperatif tipi konut sahipliği”, 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu’nun 81. maddesinde²⁵,

“(Değişik birinci cümle:21/10/2021-7339/11 md.) Yapı kooperatifleri, anasözleşmede gösterilen işlerin tamamlanması ve ferdi mülkiyete geçilip konutların ve/veya işyerlerinin ortaklar adına tescil edilmesiyle amacına ulaşmış sayılır ve dağılır. (Değişik ikinci

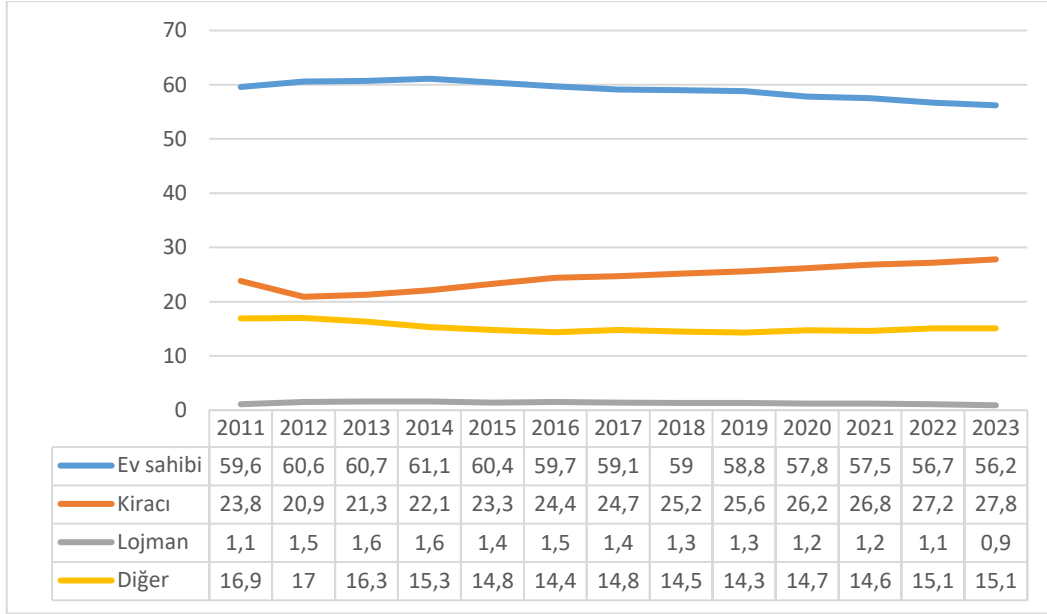
²⁵ Detaylı bilgi için bkz. <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.1163.pdf>

cümle:21/10/2021-7339/11 md.) Ancak tescil işleminden sonra usulüne uygun şekilde anasözleşme değişikliği yapılarak kooperatifin amacının değiştirilmesi halinde dağılmaya ilişkin hüküm uygulanmaz. ... Konut kooperatiflerinde yapı kullanma izninin alınmasını müteakip en geç bir yıl içinde ortakların Kat Mülkiyeti Kanununa göre ferdi münasebet işleri sonuçlandırılır.”

ifadesiyle konut yapı kooperatifi tarafından üretilen konutların, kooperatif ortaklarına teslim edilmesinden sonra kat mülkiyetine dönüştürülmesini zorunlu kılmaktadır²⁶. Ancak, yapı kullanım izninin alınmasını takiben bir yıl içerisinde kat mülkiyetine dönüştürülmesi gerekse de kooperatiflerin tüzel kişiliklerini sona erdirmemek amacıyla yapı kullanım izninin geciktirildiği ve konutların kooperatifin mülkiyetinde kullanılmaya devam ettiği görülmektedir (Silahtaroglu, 2009).

TÜİK tarafından sunulan resmi istatistiklerde konut mülkiyet türleri “ev sahipliği, kiracılık, lojman kiracılığı ve diğer (kendi evinde ikamet etmeyen ama kira da ödemeyen)” olarak sınıflandırıldığından, konut mülkiyet türlerinin oranlarına yönelik kesin bir sonuca ulaşamamıştır. Bu verilerde “ev sahibi” olarak değerlendirilen grupta “kat mülkiyeti türü konut sahipliği, kat irtifakı türü konut sahipliği, sosyal konut sahipliği, ortak sahiplik ve kooperatif tipi konut sahipliği” yer almaktadır. “Kiracı” olarak değerlendirilen grupta “özel konut kiracılığı, vakıf / dernek konut kiracılığı, sübvans konut kiracılığı” bulunmaktadır. “Lojman” olarak değerlendirilen grup, “lojman kiracılığı”nı temsil etmektedir. “Diğer” etiketi altında gösterilen ve “kendi konutu olmayan ancak kira da ödemeyen” olarak tanımlanan grup “oturma (sükna) hakkı”nı temsil etmekte olup “kullanım (intifa) hakkı” ya da “yakınının konutunda bedelsiz ikamet” biçiminde gerçekleşmektedir. Şekil 2.1’de 2011-2023 yılları arasında Türkiye’deki konut mülkiyet türlerinin dağılımı gösterilmektedir.

²⁶ Aksi durumda cezai bir yaptırım bulunmamaktadır (Silahtaroglu, 2009).



Şekil 2.Hata! Belgede belirtilen stilde metne rastlanmadı..1 Türkiye’de konut mülkiyet türlerinin yıllar içerisindeki değişimi

Kentlerde, neoliberal politikaların neden olduğu eşitsizlik, ayrışma, kutuplaşma vb. sosyal problemlerle mücadele etmek amacıyla çeşitli politikalar hayata geçirilmektedir. Karma mülkiyet yaklaşımı, bu amaca hizmet eden konut politikalarından biridir. Bu bölümde öncelikle, karma mülkiyet yaklaşımını da kapsayan karma topluluk politikaları ele alınacak ve ardından karma mülkiyet yaklaşımına odaklanılacaktır. Karma mülkiyet yaklaşımı, uluslararası literatür üzerinden incelenerek bu yaklaşımın konut sorununun çözümü konusunda ne gibi olanaklar sunduğu belirlenecek ve Türkiye’deki uygulanabilirliği sorgulanacaktır.

3.1 Karma Topluluk Politikaları

Toplumda farklı grupların bir arada yaşaması fikrinin ilk örnekleri, 19. yüzyılın sonlarında işçi sınıfıyla orta sınıfın yan yana yaşadığı Bournville yerleşimi (Sarkissian, 1976) ve yine işçi sınıfıyla eğitimli sınıfın birlikte yaşadığı Oxford yerleşiminde görülmüştür (Arthurson, 2008). Her iki uygulamada da işçi sınıfı, suç ve karışıklık çıkarmaya yatkın olarak nitelendirildiğinden; orta sınıfın çalışma prensibi, davranış ve değerler açısından işçi sınıfına rol modeli olması düşünülmüştür. Bu fikrin bir benzeri, 1870’lerde İngiliz sosyal reformcu Octavia Hill tarafından, yine kent içinde sosyal ve ekonomik bakımdan kötü koşullarda yaşayan işçi sınıfının yoğunlaşmasına karşı gündeme getirilmiştir. Söz konusu uygulamada, farklı grupların bir arada yaşamasının aksine, tek sosyal grup olan dezavantajlı kiracıların yaşam koşullarının iyileştirildiği ve orta sınıftan gönüllülerin bu kiracıları rol modeli olarak desteklediği görülmüştür (Sarkissian, 1976; Arthurson, 2008). Farklı sosyal sınıfların birbirleriyle ilişki kurmasına dayanan bu “*ütopik fikir*”ler (Arthurson vd., 2015a), o dönemde fazla ilgi görmese de bu yaklaşımın izleri, 1940’ların sonlarından itibaren Britanya ve Avusturalya’da yeni yerleşimler üretilmesine yönelik şehir planlama politikalarında görülmeye başlanmıştır (Arthurson, 2004). Ancak, karma topluluk yaklaşımının günümüzdeki boyutlarıyla ele alınması, 1970’lerde sosyal konutlarda yaşanan sorunlarla mücadeleye dayanmaktadır (Allen vd., 2005).

II. Dünya Savaşı sonrasında inşa edilen sosyal konutlar, fiziki olarak yıpranmanın yanı sıra işsizlik, eğitimsizlik, yoksulluk vb. problemlerin yoğunlaştığı alanlara dönüşmüştür. Özellikle, marjinalleştirilen sosyal konut kiracıları (Arthurson, 2008), dezavantajlarına ek olarak ayrışma ve damgalanma ile baş etmek zorunda kalmışlardır. Genellikle kentlerin merkezi bölgelerinde yer alan sosyal konut alanlarının iyileştirilmesinin veya yenilenmesinin gündeme gelmesi ile yoksulluğun dağıtılması, seyreltilmesi ve alana yönelik damgalamanın ortadan kaldırılması için karma topluluk politikaları uygulamaya koyulmuştur (Arthurson vd., 2015). Bu politikalar başta Britanya, ABD, Avustralya, Hollanda olmak üzere AB üyesi ülkelerde ve ana dili İngilizce olan ülkelerde de farklı şekillerde uygulanmaya başlanmıştır (Tunstall, 2003).

“Karma topluluk” stratejisi literatürde, uygulanan “karma”nın niteliğine göre **“karma mülkiyet, sosyal karma, karma gelirli topluluklar”** gibi kavramlarla tanımlanmaktadır. “Karma topluluklar” şemsiyesi altında ele alınan bu kavramlar zaman zaman eş anlamlı gibi kullanılsa da uygulamaya göre politik farklılıklar içerdiği görülmektedir. Sosyal karma yaklaşımı sosyal, etnik, yaş, meslek vb. bakımdan farklı grupların bir arada yaşama durumunu işaret etmektedir. Karma mülkiyet uygulamalarında ise temel amaç, farklı mülkiyet türlerinin (sosyal konut, kira konutu, ev sahipliği, ortak konut, paylaşımlı konut, vb.) aynı yerleşimde yer almasıdır. Karma gelirli topluluklar ise mülkiyet türü, etnik ya da sosyal sınıf, yaş vb. göz önüne alınmaksızın farklı gelir grubundan (üst gelir, orta gelir, alt gelir, vb.) sakinlerin bir arada yaşamasını hedeflemektedir. Farklı sosyal sınıflardan oluşan bir sosyal karma ya da karma mülkiyet yaklaşımı aynı zamanda karma gelirli bir topluluk oluşturabilir. Ancak, her ne kadar karma mülkiyet uygulamasının, doğal olarak sosyal bir karma meydana getireceği düşüncesi akademik tartışmalarda yer alsa da (Tunstall, 2003) bu durum, her zaman geçerli değildir (Bican, 2020). Konuyu daha iyi analiz etmek için bu çalışmanın öznesi konumunda olan “karma mülkiyet” yaklaşımına odaklanmak gerekmektedir.

3.2 Karma Mülkiyet Yaklaşımı

İlgili literatür incelendiğinde, karma mülkiyet kavramının üzerinde uzlaşılmış net bir tanıma sahip olmadığı, kavramın genellikle uygulamalar üzerinden tariflendiği görülmektedir (Tunstall, 2011). Temelde, konut alanlarında toplumsal çeşitliliğin

sağlanmasına yönelik konut politikaları “karma mülkiyet” olarak adlandırılmaktadır (Allen vd., 2005). Bununla birlikte karma mülkiyet yaklaşımının, kent dokusunda mevcut konut alanlarının iyileştirilmesine ve yeni konut alanlarının sürdürülebilir bir şekilde planlanmasına hizmet eden, konut politikalarında detaylı olarak tariflenen stratejik bir hedef olduğu görülmektedir. Bu hedefin nihai sonucu, **ekonomik ve/veya sosyal bakımdan farklı gruplarının bir arada yaşamasına ve aynı yerleşme içerisinde farklı mülkiyet türlerinin (sosyal konut, kira konutu, mülk sahipliği, ortak konut, paylaşımlı konut, vb.) yer almasına imkân sağlamaktır** (Bond vd., 2011). Çalışma kapsamında bu tanımlama esas alınacaktır.

Karma mülkiyet yaklaşımı, temel olarak sosyal konutların yoğun olduğu alanları, özel konut sektörünü de içerecek şekilde yeniden düzenlemesi amacını taşımaktadır (Stubbs vd., 2017). Birçok ülkede farklı şekillerde uygulanan karma mülkiyet politikalarının önemi ve etkileri, ülkelere ve bölgelere göre değişmektedir. Buna rağmen, dezavantajlı sakinlerin toplumun hangi kesimleri ile bir arada yaşaması gerektiğine yönelik düzenlemeler ve bu sakinlerin kentin tüm potansiyellerine ulaşmaları için gereken desteğin sağlanması politikanın odağında yer almaktadır (Arthurson vd., 2015b). Özellikle, sosyal konutlarda yaşanan sorunlarla mücadeleyle yönelik alınan kararlar, karma mülkiyet yaklaşımına dayalı yerleşimleri teşvik eden uygulamalardır. Örneğin, Britanya’da 1980’lerde başlayan “konut satın alma” hakkı ile sosyal konutlar, kiracılara indirimli fiyatlardan satılmış²⁷; söz konusu alanlarda ev sahipliği oranları artırılarak, sosyal konuttan sadece ihtiyacı olanların yararlandığı daha dengeli topluluklar oluşturmak amaçlanmıştır (Souza, 2019).

Diğer yandan pek çok ülkede, yeni konut geliştirmelerinde de karma mülkiyet yaklaşımının zorunlu hale getirildiği görülmektedir. Bu durum, karma mülkiyet uygulamalarının artmasına ve çeşitlenmesine neden olmaktadır. Örneğin, İngiltere’de yerel planlama politikaları, özel sektör tarafından geliştirilen konutların %25’inin (Londra’da %50) dar gelirlilerin satın alabileceği ve sosyal konut sakinlerinin kiralayabileceği karşılanabilir birimlerden oluşmasını şart koşmuştur.

²⁷ Bu durum, sosyal konutların özelleştirilmesi olarak da açıklanabilir. Ayrıca, sosyal konutların satışının yanında yerel yönetimlerin sosyal konut geliştirme için kullanacakları bütçeler düşürülmüş ve borçlanmalarına çeşitli kısıtlar getirilmiştir (Souza, 2019).

İrlanda’da, planlama izninin veya mevcut konutların yenilenmesinin bir koşulu olarak uygulanan karma mülkiyet yaklaşımı, çeşitli vergi teşvikleriyle de desteklenmiştir (Carnegiea vd., 2018). Yeni Zelanda’da hükümet, konut dernekleri ya da özel sektör tarafından gerçekleştirilen mevcut sosyal konutların yenilenmesi projelerinde, çeşitli oranlarda sosyal konut ve karşılanabilir konutu da içeren mülkiyet karışımları uygulanmaktadır (Chisholm vd., 2020). İtalya’da, sosyal konutların yenilenmesi ve yeni konut geliştirme projelerinde piyasa fiyatına satılan konutların yanı sıra orta ve dar gelirli gruba yönelik piyasa fiyatlarının altında kiralık konut ile az sayıda olmak kaydıyla -yine dar gelirliye yönelik- çok düşük fiyatlı kiralık konut üretilmesi stratejisi uygulanmıştır (Mugnano ve Palvarini, 2013). Ev sahibi bir toplum olarak nitelendirilen Finlandiya’da ise karma mülkiyet yaklaşımı, yeni konut üretiminde uygulanan bir sistemdir (Kemppainen vd., 2018). Farklı ülkelerde, çeşitli politik altyapılarla uygulanan karma mülkiyet yaklaşımı koşulları, uygulama biçimleri, nitelikleri vb. bakımdan tutarlılık bulunmamaktadır. Morris vd. (2012) uygulamaları, zaman içerisinde kendiliğinden oluşan “organik karma mülkiyet” ve yetkililer tarafından yapılan müdahalelerle oluşturulan “planlı karma mülkiyet” olmak üzere iki şekilde sınıflandırmıştır. Planlı karma mülkiyet uygulanmasında çeşitli yöntemler kullanılmaktadır. Kearns vd. (2013) bu yöntemleri üç kısımda ele almıştır:

- Mevcut yerleşimler içerisinde dolgu yapılanma veya kademeli uzantılar halinde,
- Mevcut yapıların korunarak veya korunmadan, kısmi veya tamamen iyileştirilmesi,
- Belirli bir oranda karşılanabilir ve/veya sosyal konut içeren yeni gelişmeler.

Sözü edilen bu uygulamaları hayata geçirmek için üç strateji kullanılmaktadır:

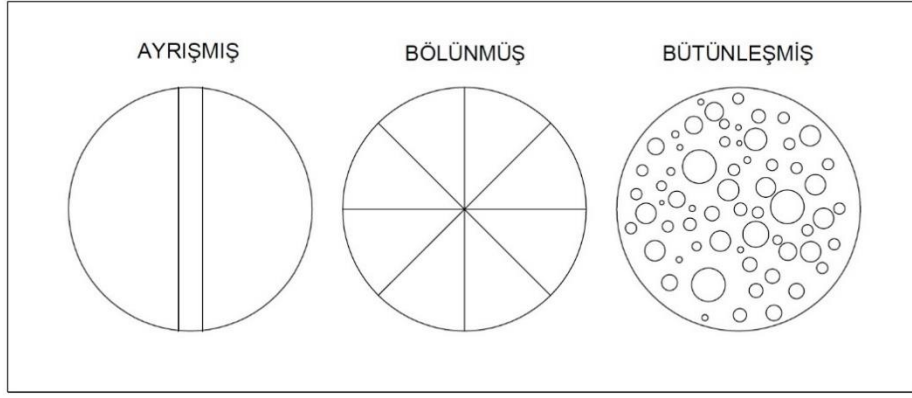
- **Seyreltme:** Mevcut bir mahallede veya bölgede kamu eliyle üretilen sosyal konutların miktarının ve bu konutlara duyulan ihtiyacın azaltılmasıdır. Sosyal konutlarının satılması ve alan yenileme projelerinde özel sektöre yönelik konut üretilmesi yoluyla gerçekleştirilebilir.
- **Çeşitlendirme:** Yeni geliştirilen konut alanlarında, makul bir oranda sosyal konut ve/veya ekonomik bakımdan erişilebilir konut bulunmasıdır.

- **Dağıtma:** Yoksun alanlarda yaşayan sakinleri, yoksulluğun olmadığı mahallelere taşımak için çeşitli politika araçlarının kullanılmasını ifade etmektedir (Kearns ve Mason, 2007; Stubbs vd., 2017).

Karma mülkiyet yaklaşımı amacına, uygulanan alanın durumuna, mülkiyet karışımından beklenen faydalara göre kullanılacak olan strateji değişmektedir. Bazı durumlarda tek strateji kullanılırken, bazı durumlarda bu stratejilerden ikisi ya da üçü birlikte kullanılabilir. Her bir stratejinin, karma mülkiyet uygulamasının üzerindeki etkileri farklıdır. Örneğin, sosyal konutların satışı ile gerçekleştirilen seyreltme uygulamalarında alandaki mülkiyet değişiminin yavaş olması ya da istenilen hedefe ulaşılamaması olağandır (Livingston vd., 2013). Bunun en temel nedeni, bu tür alanların damgalanmış ve kötü itibara sahip olmasıdır. Dolayısıyla, dezavantajlı alanlarda hem ev sahipliği oranını arttırmak hem de potansiyel alıcıları çeken ve elinde tutan konut ortamları yaratmak zordur (Kearns ve Mason, 2007; Carnegie, 2018).

Diğer yandan, kamu-özel sektör iş birliğiyle gerçekleştirilen mevcut alanların yenilenmesi ya da iyileştirilmesi projelerindeki çeşitlendirme uygulamalarında, alana yerleşen satın alma gücü yüksek sakinler, alanın ekonomik ve sosyal yapısını canlandırmaktadır. Buna ek olarak, bu tür projelerin finanse edilmesi görece kolay olduğundan elde edilmek istenen karma hedeflerine daha hızlı ulaşılabilir (Souza, 2019). Örneğin, ABD’deki HOPE VI programında, alan sakinlerine piyasadaki kiralık konutlarda kalabilmeleri için kira kuponları verilmiştir (Kearns ve Mason, 2007). Ancak bazı durumlarda, dezavantajlı konut sakinlerinin yoğunluğunu seyreltmek için, kamu kiracılarının bir kısmının başka bölgelere aktarılması söz konusu olabilir (Arthurson vd., 2015b). Bu tür bir uygulama, taşınması istenen sakinlerin kentsel haklarıyla ilgili sorunlara yol açtığından, karma mülkiyet yaklaşımını da tartışmalı bir hale getirmektedir.

Tüm bu uygulamalarda, karma mülkiyet stratejisinin nasıl yapılandırılacağı, hedeflere ulaşmak açısından önemlidir. Literatürde karma mülkiyet için “ayrışmış”, “bölünmüş” ve “bütünleşmiş” olmak üzere üç yapılanma türü ortaya konmuştur (Şekil 3.1) (Kearns vd., 2013).



Şekil 3.1 Karma mülkiyet uygulamalarında konut mülkiyet türlerinin alternatif yapılanması (Kearns vd., 2013’ten uyarlanmıştır)

Ayrılmış Karma Mülkiyet: Grupların kendi aralarında yoğunlaşarak birbirlerine yakın olduğu ama farklı grupların birbirlerinden net bir bölücüyle (örneğin, bir ana yol ile) ayrıldığı uygulamadır. Kamu kiracılarının, piyasa dışındaki süreçlerle barındırılmaları “dışlanma”nın bir kanıtı olarak kabul edildiğinden sıklıkla eleştirilmektedir. Mülklerin ve projelerin mekânsal ayrışması, dışlanma olgusunu güçlendirmektedir (Darcy ve Rogers, 2014).

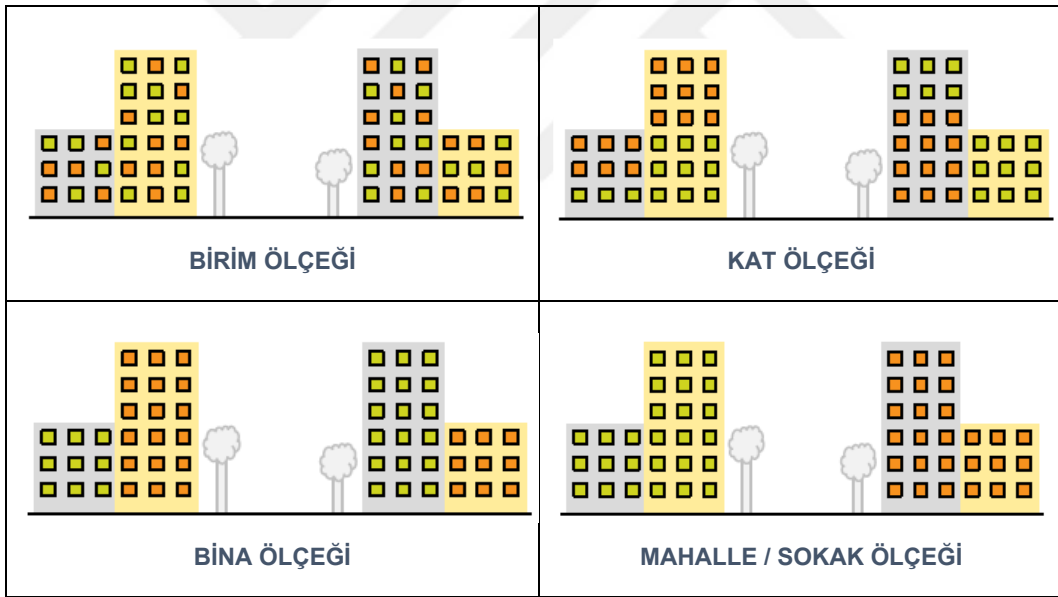
Bölünmüş Karma Mülkiyet: Grupların kendi içlerinde kümelenerek alana yerleştiği bir uygulamadır. Sıklıkla tercih edilen bu uygulamada, sosyal konutlar ayrı bir şekilde işletildiğinden sosyal konut sakinlerinin yönetim ücretleri ve benzeri masraflara katılması gerekmemektedir (Carnegie vd., 2018). Bu durum, sosyal konut sakinleri için ekonomik bakımdan olumlu olsa da sosyal ayrışmayı engellemediği için eleştirilmektedir (Norris, 2006).

Bütünleşmiş Karma Mülkiyet: Alanda yer alan mülkiyet türlerinin tamamının iç içe geçmiş bir şekilde alana yayıldığı uygulamadır. Karmadan beklenen hedeflere ulaşılması bakımından en etkili olan yapılanma türüdür (Roberts, 2007). Bu tür alanlarda farklı mülkiyet türleri, dışarıdan ayırt edilemeyecek bir mimaride (*tenure blindness*), yan yana tasarlanır. Dahası, ortak alanlar da ayrışmayı önleyecek düzenlemeleri içerecek biçimde düzenlenir. Böylelikle, sosyal konutlara yönelik damgalanma riski en aza indirilirken, bu damgalanmanın alandaki konutların piyasa değeri üzerindeki etkisi de eşit oranda azalacaktır (Nouwelant ve Randolph, 2016).

Bir diğer önemli nokta, uygulamada benimsenen politik yaklaşıma bağlı olan karma mülkiyet stratejisinin mekânsal “uygulama ölçeği” konusudur (Groenhart, 2013).

Literatürde, karma mülkiyet stratejisinin uygulama ölçeği dört tipoloji üzerinden ele alınmaktadır (Şekil 4.2).

Sosyal konut ve özel konut sakinlerinin aynı binalarda bir arada yaşadığı “bina içi karışım”, iki ayrı tipolojide uygulanabilmektedir. İlki, literatürde “*salt and pepper/pepper potting*” olarak adlandırılan, tüm mülkiyet türlerinin eşit biçimde, aynı binada karışık bir halde yer aldığı “birim ölçeği”dir (Arthurson vd., 2015a; Nouwelant ve Randolph, 2016). İkincisi, farklı mülkiyet türlerinin binanın farklı bölümlerinde kümелendiği “kat ölçeği”dir (Nouvelant ve Randolph, 2016). Her iki ölçek de farklı grupların birbirleriyle yakın ilişki kurmasına olanak sağlayarak sosyal konut sakinlerinin sosyal sermayelerini artırmayı hedefleyen uygulamalardır. Özellikle sosyalist eğilimli bazı sakinler tarafından desteklenen bina içi karışım uygulamaları, konutların satışı üzerinde olumsuz etkileri olabileceği düşüncesiyle, özel sektör konut üreticileri tarafından istenen bir uygulama değildir (Norris, 2006).



Şekil 3.2 Karma mülkiyet stratejisinin uygulama ölçeği tipolojisi (Nouvelant ve Randolph, 2016’dan uyarlanmıştır)

Farklı mülkiyet türlerinin aynı konut alanı içerisinde, ayrı binalarda yer aldığı tip “bina ölçeği” olarak adlandırılmaktadır. Bu tipolojide, farklı gruplar birbirinden ayrı binalarda yaşasalar da binalar konut alanı içerisinde gruplanmadığından gruplar arası sosyal etkileşim devam etmektedir (Nouvelant ve Randolph, 2016).

Son olarak, farklı mülkiyet türlerinin, farklı alanlarda birbirine komşu olarak tasarlandığı tip olan “mahalle / sokak ölçeği”, önceliklere oranla entegrasyon düşük

olsa da ayrıışmış banliyölere göre daha olumlu bir uygulamadır (Nouwelant ve Randolph, 2016). Bu uygulamanın, ilgili mahallenin yerel ekonomisi, aldığı hizmetler, mahalledeki toplulukların sosyal ve davranışsal durumları bakımından katkı sağladığı görülmüştür (Groenhart, 2013; Rowe ve Dunn, 2015). Ayrıca, bu yöntemin mülk değerleri ve sosyal konut talepleri üzerinde de olumlu etkileri bulunmaktadır (Sautkina vd., 2012).

Dolayısıyla, uygulama ölçeği genişledikçe, ayrışma artmakta ve gruplar arası entegrasyon azalmaktadır. Hangi ölçek uygulanırsa uygulansın, karma mülkiyet yaklaşımının esas alındığı tasarımlarda en kritik konu, konut birimlerinin ve konut alanlarının tasarımıdır (Arthurson, 2013). Özellikle konutların, mülkiyet türleri arasındaki ayrımları bulanıklaştıracak şekilde tasarlanması son derecede önemlidir (Norris, 2006; Levin vd., 2014). Uygulamalara bakıldığında, sosyal konut sakinleri açısından, konutlarının niteliği ve görünümü özel konutlardan çok az farklı ya da aynı olduğu durumlarda karma mülkiyet uygulaması başarılı bulunmakta (Arthurson, 2013; Kearns vd., 2013); aksi halde, farklı mülkiyet türlerinde yaşayan sakinlerin arasındaki ayrımın arttığı görülmektedir (Carnegie vd., 2018).

Görüldüğü üzere, karma mülkiyet yaklaşımı çok yönlü bir konudur. Literatürde bu farklı yönlerin ele alındığı birincil çalışmalar ve bu çalışmaların ele alındığı ikincil çalışmalar mevcuttur. Konunun her yönüyle ele alınabilmesi için bütüncül bir analiz yapılması gerektirmektedir. Bu doğrultuda sıradaki bölümde, bu çalışmalar üzerinden yapılan meta analizi ele alınacaktır.

3.3 Karma Mülkiyet Araştırmalarının Analizi

Çalışmanın bu kısmında, karma mülkiyet yaklaşımı, yaklaşımın konut sorununun çözümüne ne tür katkılar sunabileceğini belirlemek için uluslararası literatür üzerinden analiz edilecektir. Araştırma yöntemi olarak seçilen “meta analizi”, karma mülkiyet konusunun bilimsel araştırmalar üzerinden kapsamlı bir biçimde incelenmesine olanak sağlayacaktır. Analiz sonucunda elde edilen bulgular, karma mülkiyet yaklaşımının Türkiye’de uygulanabilirliğinin sorgulanmasına da katkı sunacaktır.

Meta analizi, bir konu hakkında yapılan çeşitli araştırmaların bulgularının toplanması, bütünleştirilmesi ve sentezlenmesi amacıyla çeşitli istatistiksel süreçler

uygulanmasıdır (Wolf, 1986; Timulak, 2009). Aynı konu hakkında yapılan, birbirinden bağımsız araştırmaların bulgularını sistematik olarak değerlendirmeyi ve konuya ilişkin anlamlı sonuçlara ulaşmayı olanaklı hale getirmektedir. Genelde, nicel araştırmalarda daha yaygın olarak kullanılsa da son zamanlarda, bu stratejinin nitel araştırmalara uygulanabileceği konusunda fikirler mevcuttur (Timulak, 2009; Merriam ve Tisdell, 2016).

Meta analizi yönteminde sonuçların, araştırmaya özgü kurgulanan bir çerçeve üzerinden tekrar analiz edilmesi, bu yöntemi klasik literatür taramasından ayırmaktadır. Bu nedenle öncelikle araştırma soruları belirlenmeli ve meta analizinin çerçevesi kurgulanmalıdır. Sonrasında, analizinin güvenilirlik ve geçerlilik koşullarını sağlaması için büyük önem taşıyan, meta analizine dahil edilme ve hariç tutulma kriterlerinin belirlenmesi gerekmektedir (Timulak, 2009).

Bu çalışmada kullanılan meta analizinin çerçevesi iki kısımdan oluşmaktadır. Birinci kısımda, makalelerde konu edinilen araştırmaların bağlamına ilişkin bilgiler; ikinci kısımda, ise araştırmaların içeriklerine yönelik değerlendirmeler yer almaktadır (Tablo 3.1).

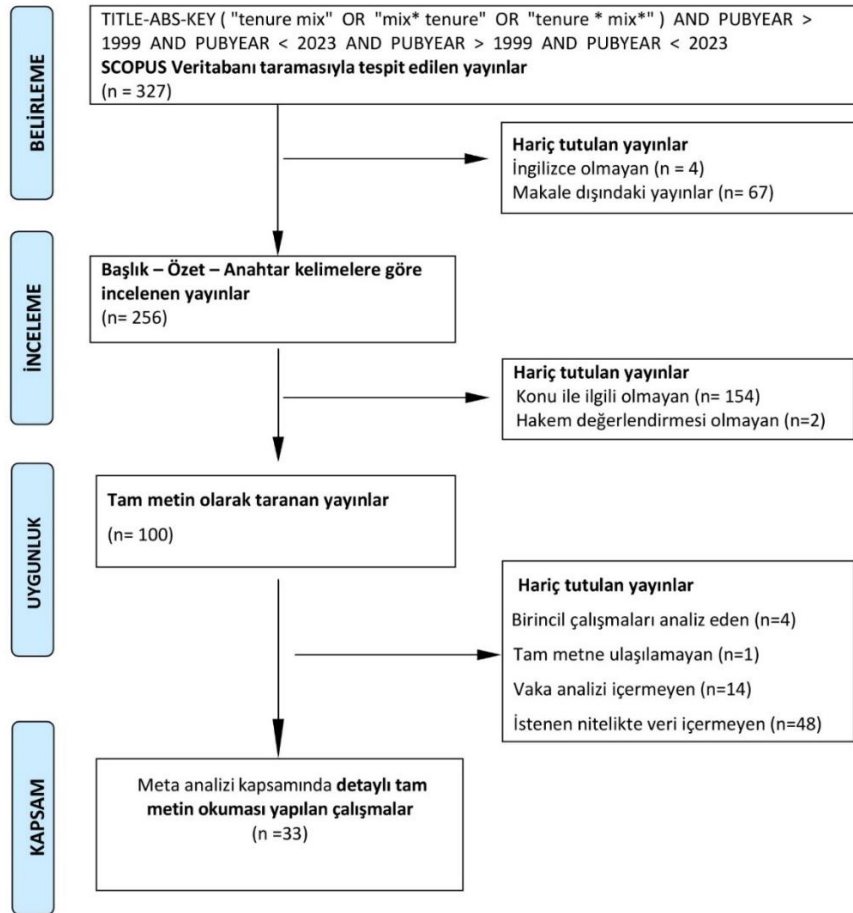
Tablo 3.1 Meta analizi değerlendirme çerçevesi

Kategoriler	Faktörler
Bağlam	Karma mülkiyet yaklaşımının uygulandığı ülkeler
	Karma mülkiyet yaklaşımının kullanım amacı
	Karma mülkiyet yaklaşımının uygulanma biçimi
İçerik	Karma mülkiyet uygulamalarında yer alan konut mülkiyet türleri
	Karma mülkiyet uygulamalarında kilit rol oynayan aktörler
	Karma mülkiyet yaklaşımının sağladığı faydalar
	Karma mülkiyet yaklaşımının yarattığı yeni problemler

Sistematik derleme ve meta analizi çalışmalarına yönelik tanımlama, seçme, değerlendirme ve sentez için 27 maddelik kontrol listesi sunan bir araştırma protokolü olan (Page vd., 2021) “*Sistematik Derleme ve Meta-Analizler için Tercih Edilen Raporlama Öğeleri*” (*Preferred Reporting Items for Systematic Reviews and Meta-Analyses=PRISMA*) bu araştırma kapsamında kullanılmıştır. Araştırmanın örneklem kümesini oluşturmak amacıyla “tenure mix” anahtar kelimesi kullanılarak “Scopus”²⁸ veri tabanında tarama yapılmıştır. Tarama, konu ile ilgili

²⁸ Türkçe veritabanlarında da tarama yapılmış; ancak, kavram ile ilgili bir sonuca ulaşamadığından analize eklenmemiştir.

çalışmaların yoğunlukta olduğu “2000-2022 yılları” ile ve konuyla doğrudan ilintili olması bakımından seçilen anahtar kelimenin makalelerin “*özet*”, “*başlık*” ya da “*anahtar kelimeler*”inde yer alması ile sınırlandırılmıştır. Güvenilirliğin ve geçerliliğin kontrol edilmesi açısından *hakem değerlendirmesinden geçmiş olması*; karma mülkiyetli konut alanları ile ilgili uygulamaya dayalı veriler sunabilmesi açısından *karma mülkiyetli konut alanlarında yürütülen vaka çalışmalarını içermesi*; *karma mülkiyetli konut alanlarının planlanması, uygulanması, yönetilmesi vb. durumlar ile ilgili bilgiler içermesi*; *İngilizce tam metnin bulunması* analize dâhil edilecek çalışmaların seçim kriterleri olarak belirlenmiştir. Tarama sonucunda 327 adet çalışmaya ulaşılmıştır. Çalışmalar öncelikle başlık, anahtar kelimeler ve özet üzerinden hızlı gözden geçirme; sonrasında tam metin üzerinden hızlı gözden geçirme prosedürleri ile değerlendirilmiş ve dahil etme kriterlerini karşılayan 33 adet çalışma (Tablo 3.2) belirlenmiştir (Şekil 3.3). İncelenen makalelerdeki vaka çalışmalarının bulguları sentezlenerek tekrar analiz edilmiştir.



Şekil 3.3 Prisma akış şeması

Tablo 3.2 Çalışma kapsamında analiz edilen makaleler

Yazar(lar)	Yayın Yılı	İncelenen Ülke(ler)	Mülkiyet Türleri	Stratejinin Temel Amacı	Stratejinin Uygulanma Bicimi	Kilit Aktör(ler)	Çözüm Ürettiği Problemler	Yaratığı Sorunlar
Kjeldsen L., Stender M.	2022	Danimarka	ev sahipliği; özel konut kiralığı; dernek konutu kiralığı	Dezavantajı yüksek kâr amacı gütmeyen aile konutlarının yenilenmesi ve seyraltılması	Kentsel yenileme (sosyal konutların kısmen özelleştirilmesi, özel konut inşası- seyraltma)	Kamu + vakıf + özel iş birliği	Konut alanlarının dezavantajlı bir hale gelmesi	Caddeler, sokaklar vb. fiziksel engellerin fiziki bir ayrışma yaratması
Söderhäll M., Alm Fjellborg A.	2022	İsveç	ev sahipliği; özel konut kiralığı; kamu konutu kiralığı; kooperatif tipi konut sahipliği	Sosyal karma oluşturmak, mahalleleri sakinlerin geliri bakımından heterojen hale getirmek	Mevcut yerleşim alanlarında yeni konut üretimi yoluyla (ağırlıklı olarak kooperatif konutu ve kiralık kamu konutu üretimi)	Yerel yönetimler	Yoksulluğun yoğunlaşması	Bölge sakinlerinin özel/kamu kiralık konutlarına karşı (geçmişten gelen) olumsuz algısı
Wang Y., Kemeny T.	2022	Çin	ev sahipliği; özel konut kiralığı; kamu konutu kiralığı; erişilebilir konut sahipliği; ortak mülkiyet tipi konut sahipliği; erişilebilir konut kiralığı; kamu konutu sahipliği	Düşük gelirli vatandaşların yaşam kalitesini iyileştirmek, sürdürülebilir toplum kalkınmasını teşvik etmek	Tüm yeni büyük ölçekli, piyasaya yönelik konut projelerinin erişilebilir konut içermesi (kentsel yeniden geliştirme planları aracılığıyla)	Yerel yönetimler	Ayrışma	Sakinlerin gelir düzeyleri arasındaki fark arttıkça komşuluk bağları zayıflar

Tablo 3.2 Çalışma kapsamında analiz edilen makaleler (devamı)

Yazar(lar)	Yayın Yılı	İncelenen Ülke(ler)	Mülkiyet Türleri	Stratejinin Temel Amacı	Stratejinin Uygulanma Biçimi	Kilit Aktör(ler)	Çözüm Ürettiği Problemler	Yarattığı Sorunlar
Watt, P.	2022	İngiltere	ev sahipliği; özel konut kiracılığı; sosyal konut kiracılığı; dernek konutu kiracılığı; ortak öz sermaye tipi konut sahipliği	Dezavantajı yüksek sosyal konutların yenilenmesi ve seyreltilmesi	Sosyal/Kamu konutların yenilenmesi yoluyla (seyreltme)	Merkezi yönetim	Sosyal konutlardaki anti-sosyal davranışlar ve damgalanma	Bazı sosyal konut sakinlerinin yeni konut alanları ile ilgili aidiyet duygusunun zayıflaması/kaybolması, soylulaştırma
Lelévrier C.	2021	Fransa	ev sahipliği; özel konut kiracılığı; sosyal konut kiracılığı; ılımlı (yarı-özel) kiracılık; sosyal konut sahipliği; öğrenci konutu kiracılığı	Bölgesel eşitsizlik ve ayrışmaya karşı sosyal karma politikalarını uygulamak, mülkiyet çeşitlendirme	Sosyal konutların yenilenmesi yoluyla (seyreltme)	Kamu+özel iş birliği	Yoğunlaşan yoksulluk ve damgalanma	Alanın çevresinde küçük ölçekli soylulaştırma, parçalanma
Witten K., Keams R., Opit S., Fergusson E.	2021	Yeni Zelanda	ev sahipliği; özel konut kiracılığı; erişilebilir konut kiracılığı; ortak öz sermaye tipi konut sahipliği; sahiplik için kiralama	Düşük gelirli aileler için erişilebilir, iyi kalitede konut sağlama	Yeni konut inşa ederek (master plan aracılığıyla)	Kâr amacı gütmeyen konut organizasyonlarından oluşan bir konsorsiyum	Konut sahipliğinin giderek düşmesi, erişilebilir konut arzının çok sınırlı olması ve mevcut konutların düşük kalitede olması	

Tablo 3.2 Çalışma kapsamında analiz edilen makaleler (devamı)

Yazar(lar)	Yayın Yılı	İncelenen Ülke(ler)	Mülkiyet Türleri	Stratejinin Temel Amacı	Stratejinin Uygulanma Biçimi	Kilit Aktör(ler)	Çözüm Ürettiği Problemler	Yarattığı Sorunlar
Norris M., Byrne M., Carnegie A	2019	İrlanda	ev sahipliği; özel konut kiracılığı; kamu konutu kiracılığı; erişilebilir konut sahipliği; dernek konutu kiracılığı	Sosyal konutlara yönelik damgalanmayı ortadan kaldırmak	Sosyal konutların yenilenmesi yoluyla (seyreltme) ve yeni konut inşa ederek	Konut dernekleri	Anti-sosyal davranışlar, damgalanma, yoksulluğun yoğunlaşması	Farklı gruplardaki sakinlerin birbiriyle uyum zorlukları yaşaması, sosyal konut sakinleri ile özel konut sakinleri arasında ayrışma
Moreira de Souza T.	2019	İngiltere	ev sahipliği; özel konut kiracılığı; kamu konutu kiracılığı; ortak mülkiyet tipi konut sahipliği	Sosyal konutlara yönelik damgalanmayı ortadan kaldırmak, yoğunlaşmış yoksulluğun dağıtılması	Sosyal konutların yenilenmesi yoluyla (seyreltme)	Yerel yönetimler	Anti-sosyal davranışlar, damgalanma	Farklı gruplardaki sakinlerin arasında olası çatışmalar
Carnegie A., Norris M., Byrne M.	2018	İrlanda	ev sahipliği; özel konut kiracılığı; kamu konutu kiracılığı; erişilebilir konut sahipliği; dernek konutu kiracılığı	Sosyal konutlara yönelik damgalanmayı ortadan kaldırmak	Sosyal konutların yenilenmesi yoluyla (seyreltme) ve yeni konut inşa ederek	Konut dernekleri	Anti-sosyal davranışlar, damgalanma, yoksulluğun yoğunlaşması	
Caesar C., Kopsch F.	2018	İsveç	ev sahipliği; özel konut kiracılığı; kamu konutu kiracılığı	Mülkiyet türü bakımından dengeli mahalleler oluşturmak	Kamu konutlarının yenilenmesi ve yeni konut inşa ederek (düzenleyici planlama yetkisi aracılığıyla)	Yerel yönetimler	Kamu konutlarının yoğunlaşması	Alanda kamu konutu sakinlerine yönelik iç damgalanma

Tablo 3.2 Çalışma kapsamında analiz edilen makaleler (devamı)

Yazar(lar)	Yayın Yılı	İncelenen Ülke(ler)	Mülkiyet Türleri	Stratejinin Temel Amacı	Stratejinin Uygulanma Biçimi	Kilit Aktör(ler)	Çözüm Ürettiği Problemler	Yarattığı Sorunlar
Ziersch A., Arthurson K., Levin I.	2018	Avustralya	ev sahipliği; özel konut kiralığı; kamu konutu kiralığı	Sosyal konutlara yönelik damgalanmayı ortadan kaldırmak	Sosyal konutların yenilenmesi yoluyla (seyreltme)	Kamu+özel iş birliği	Damgalanma, alanın kötü itibarı	Kamu konutlarının örtülü bir biçimde özelleştirilmesi
Belotti E.	2017	İtalya	ev sahipliği; özel konut kiralığı; kamu konutu kiralığı; ılımlı (yarı-özel) kiralık; sahiplik için kiralama	Yoksulluğun yoğunlaşmasını önlemek, sosyal uyumu artırmak	Kamu konutlarının yenilenmesi ve yeni konut inşa ederek (yeni şehir planı aracılığıyla)	Yerel yönetimler	Yoksulluğun yoğunlaşması	Sosyal kutuplaşmayı şiddetlendirebilir, finansal sürdürülebilirlik ile ilgili sorunlar yaratabilir
Górczyńska M.	2017	Fransa	ev sahipliği; özel konut kiralığı; kamu konutu kiralığı (bedelsiz); sosyal konut kiralığı	Sosyal dışlanmaya karşı mücadele	Kamu konutlarının yenilenmesi ve yeni konut inşa ederek (Planlı Sosyal Uyum Yasası aracılığıyla)	Yerel yönetimler	Sosyo-mekansal kutuplaşma, sosyal eşitsizlik	Sosyal uyumun inşası ve sürdürülmesine yönelik sorunlar
Crook T., Bibby P., Ferrari E., Monk S., Tang C., Whitehead C.	2016	İngiltere	ev sahipliği; özel konut kiralığı; erişilebilir konut sahipliği; sosyal konut kiralığı; kısmi sahiplik	Alan yoksunluğunu azaltmak	Kamu konutlarının yenilenmesi ve yeni konut inşa ederek (Planlama anlaşmaları aracılığıyla)	Konut dernekleri	Yoksunluk, mahallelerin fiziki olarak dezavantajlı durumu	
Tersteeg A.K., Pinkster F.M.	2016	Hollanda	ev sahipliği; sosyal konut kiralığı	Sınırları olmayan bir mahalle yaratmak	Yeni konut inşa ederek	Konut kurumu	Ayrışma	Sakinler arası sosyal gerilimler, iç damgalanma, çatışmalar

Tablo 3.2 Çalışma kapsamında analiz edilen makaleler (devamı)

Yazar(lar)	Yayın Yılı	İncelenen Ülke(ler)	Mülkiyet Türleri	Stratejinin Temel Amacı	Stratejinin Uygulanma Biçimi	Kilit Aktör(ler)	Çözüm Ürettiği Problemler	Yarattığı Sorunlar
Moore T., Higgins D.	2016	Avustralya	ev sahipliği; özel konut kiracılığı; erişilebilir konut kiracılığı	Ekonomik açıdan erişilebilir, yenilikçi, sürdürülebilir bir konut modeli üretmek	Yeni konut inşa ederek	Hükümet emlak geliştirme ajansı	Damgalanma	
Rowe D.J., Dunn J.R.	2015	Kanada	ev sahipliği; özel konut kiracılığı; erişilebilir konut kiracılığı; kooperatif tipi konut sahipliği	Sosyal olarak uyumlu ve kapsayıcı bir topluluk	Kamu konutların yenilenmesi yoluyla (seyreltme)	Toplu konut kurumu	Alanın kötü itibarı, suç faaliyetleri ve algısı, anti-sosyal davranışlar, sosyal sermayenin zayıflığı	Sakinler arasında etkileşim eksikliği
Arthurson K., Levin I., Ziersch A.	2015	Avustralya	ev sahipliği; özel konut kiracılığı; kamu konutu kiracılığı	Sosyal konutlara yönelik damgalanmayı ortadan kaldırmak	Sosyal konutların yenilenmesi yoluyla (seyreltme)	Kamu+özel iş birliği	Damgalanma, alanın kötü itibarı	Sakinler arası ayrışma
Arthurson K., Levin I., Ziersch A.	2015	Avustralya	ev sahipliği; özel konut kiracılığı; kamu konutu kiracılığı	Sosyal konutlara yönelik damgalanmayı ortadan kaldırmak	Sosyal konutların yenilenmesi yoluyla (seyreltme)	Kamu+özel iş birliği	Damgalanma, alanın kötü itibarı	Sakinler arası ayrışma, soylulaştırma
Markovich J.	2015	İngiltere; İskoçya	ev sahipliği; özel konut kiracılığı; kamu konutu kiracılığı; ortak mülkiyet tipi konut sahipliği; erişilebilir konut kiracılığı	Entegre topluluklar üretmek, sosyal konutların kötü itibarını ve koşullarını iyileştirmek	Yeni konut üretimi- Kentsel yenileme (yerel plan aracılığıyla)	Bölge konseyi	Ekonomik, mimari, sosyal, sembolik ve çevresel yoksunluk	Anti-sosyal davranışlar

Tablo 3.2 Çalışma kapsamında analiz edilen makaleler (devamı)

Yazar(lar)	Yayın Yılı	İncelenen Ülke(ler)	Mülkiyet Türleri	Stratejinin Temel Amacı	Stratejinin Uygulanma Bicimi	Kültür Aktör(ler)	Çözüm Ürettiği Problemler	Yaratıldığı Sorunlar
Kenna T., O' Sullivan M.	2014	İrlanda	ev sahipliği; özel konut kiralığı; sosyal konut kiralığı	Dengeli ve karma bir topluluk oluşturmak, erişilebilir konut arzını sağlamak	Yeni konut üretimi (ortak konut stratejisi aracılığıyla)	Kent konseyi	Konutların boş tutulması	Anti-sosyal davranışlar, dışlanma, yerel ölçekte sosyal ayrışma, emlak değerinin düşmesi
Levin I., Arthurson K., Ziersch A.	2014	Avustralya	ev sahipliği; özel konut kiralığı; kamu konutu kiralığı	Sosyal konutlara yönelik damgalanmayı ortadan kaldırmak	Sosyal konutların yenilenmesi yoluyla (seyreltme)	Kamu+özel iş birliği	Damgalanma, alanın kötü itibarı	Sakinler arası ayrışma
Arthurson K.	2013	Avustralya	ev sahipliği; özel konut kiralığı; kamu konutu kiralığı	Sosyal konutlara yönelik damgalanmayı ortadan kaldırmak	Sosyal konutların yenilenmesi yoluyla (seyreltme)		Sosyo-ekonomik dezavantaj, sosyal konutların yoğunlaşması, alanın kötü itibarı	Mahalle damgalanmasının tamamen ortadan kalkmaması
Kearns A., McKee M.J., Sautkina E., Cox J., Bond L.	2013	İskoçya	ev sahipliği; özel konut kiralığı; kamu konutu kiralığı	Sosyal konutlara yönelik damgalanmayı ortadan kaldırmak	Sosyal konutların yenilenmesi yoluyla (seyreltme)		Anti-sosyal davranışlar	
McIntyre Z., McKee K.	2012	İskoçya	ev sahipliği; özel konut kiralığı; erişilebilir konut sahipliği; ortak mülkiyet tipi konut sahipliği; ortak öz sermaye tipi konut sahipliği	Sosyal konutların kötü itibarını ve koşullarını iyileştirmek, dengeli ve sürdürülebilir bir şehir yaratmak	Sosyal konutların yenilenmesi yoluyla (seyreltme) (yerel konut stratejileri aracılığıyla)	Merkezi yönetim	Sosyal konuta olan yoğun talep	Dar gelirli sakinleri savunmasız bırakılması, sosyal kiralık konutların marjinalleştirilmesi

Tablo 3.2 Çalışma kapsamında analiz edilen makaleler (devamı)

Yazar(lar)	Yayın Yılı	İncelenen Ülke(ler)	Mülkiyet Türleri	Stratejinin Temel Amacı	Stratejinin Uygulanma Biçimi	Kilit Aktör(ler)	Çözüm Ürettiği Problemler	Yarattığı Sorunlar
Kjeldsen L., Stender M.	2022	Danimarka	ev sahipliği; özel konut kiralığı; dernek konutu kiralığı	Dezavantajı yüksek kâr amacı gütmeyen aile konutlarının yenilenmesi ve seyretilmesi	Kentsel yenileme (sosyal konutların kısmen özelleştirilmesi, özel konut inşası-seyretilme)	Kamu + vakıf + özel iş birliği	Konut alanlarının dezavantajlı bir hale gelmesi	Caddeler, sokaklar vb. fiziksel engellerin fiziki bir ayrışma yaratması
Söderhäll M., Alm Fjellborg A.	2022	İsveç	ev sahipliği; özel konut kiralığı; kamu konutu kiralığı; kooperatif tipi konut sahipliği	Sosyal karma oluşturmak, mahalleleri sakinlerin geliri bakımından heterojen hale getirmek	Mevcut yerleşim alanlarında yeni konut üretimi yoluyla (ağırlıklı olarak kooperatif konutu ve kiralık kamu konutu üretimi)	Yerel yönetimler	Yoksulluğun yoğunlaşması	Bölge sakinlerinin özel/kamu kiralık konutlarına karşı (geçmişten gelen) olumsuz algısı
Wang Y., Kemeny T.	2022	Çin	ev sahipliği; özel konut kiralığı; kamu konutu kiralığı; erişilebilir konut sahipliği; ortak mülkiyet tipi konut sahipliği; erişilebilir konut kiralığı; kamu konutu	Düşük gelirli vatandaşların yaşam kalitesini iyileştirmek, sürdürülebilir toplum kalkınmasını teşvik etmek	Tüm yeni büyük ölçekli, piyasaya yönelik konut projelerinin erişilebilir konut içermesi (kentsel yeniden geliştirme planları aracılığıyla)	Yerel yönetimler	Ayrışma	Sakinlerin gelir düzeyleri arasındaki fark arttıkça komşuluk bağları zayıflar

Tablo 3.2 Çalışma kapsamında analiz edilen makaleler (devamı)

Yazar(lar)	Yayın Yılı	İncelenen Ülke(ler)	Mülkiyet Türleri	Stratejinin Temel Amacı	Stratejinin Uygulanma Bicimi	Kilit Aktör(ler)	Çözüm Ürettiği Problemler	Yaratıldığı Sorunlar
Joseph M., Chaskin R.	2010	ABD	ev sahipliği; özel konut kiracılığı; erişilebilir konut sahipliği; sosyal konut kiracılığı; erişilebilir konut kiracılığı	Sosyal konutların kötü itibarını ve koşullarını iyileştirmek	Sosyal konutların yenilenmesi yoluyla (seyreltme) ve yeni konut inşa ederek (dönüşüm planı aracılığıyla)	Konut kurumu	Sosyal konutların fiziksel kalitesi ve müdahale baskısı, dangalanma ve sosyal izolasyon	Sakinlerin güvenlik ile ilgili endişeleri, gözetim ve müdahale baskısı, dangalanma ve sosyal izolasyon
Arthurson K.	2010	Avustralya	ev sahipliği; özel konut kiracılığı; sosyal konut kiracılığı	Sosyal konutların kötü itibarını ve koşullarını iyileştirmek	Sosyal konutların yenilenmesi; satışı (seyreltme) ve yeni konut inşa ederek		Ayrışma, alanın kötü itibarı	Dangalanma
Camina M.M., Wood M.J.	2009	İngiltere; İskoçya	ev sahipliği; özel konut kiracılığı; kamu konutu kiracılığı	Dengeli ve karma bir topluluk oluşturmak	Yeni konut üretimi ve satın alma hakkı ile mülkiyet çeşitlendirme	Kamu+ özel iş birliği	Yoksunluk, mahrumiyet	
Redmond D., Russell P.	2008	İrlanda	ev sahipliği; özel konut kiracılığı; erişilebilir konut sahipliği; sosyal konut kiracılığı	Sosyal konutların kötü itibarını ve koşullarını iyileştirmek, dengeli ve sürdürülebilir bir	Sosyal konut sitelerinin yıkılarak daha yüksek yoğunluklu karma mülkiyetli konut alanı inşa etmek	Kamu+ özel iş birliği	Sosyal konutların fiziksel ve yönetsel sorunları	Kentin genelinde sunulan sosyal konut miktarının azalması, kamu arazilerinin özelleştirilmesi
Roberts M.	2007	İskoçya	ev sahipliği; özel konut kiracılığı; kamu konutu kiracılığı; ortak mülkiyet tipi konut sahipliği	Sosyal konutların kötü itibarını ve koşullarını iyileştirmek	Sosyal konutların yenilenmesi/ iyileştirilmesi yoluyla (seyreltme) ve yeni konut inşa ederek (eski ve terk edilmiş endüstriyel alanın dönüşümü aracılığıyla) (kör mülkiyet vaklasımı)	Merkezi yönetim	Sakinler arası etkileşim eksikliği, sosyal konutların itibarsızlığı ve bakımsızlığı	

Tablo 3.2 Çalışma kapsamında analiz edilen makaleler (devamı)

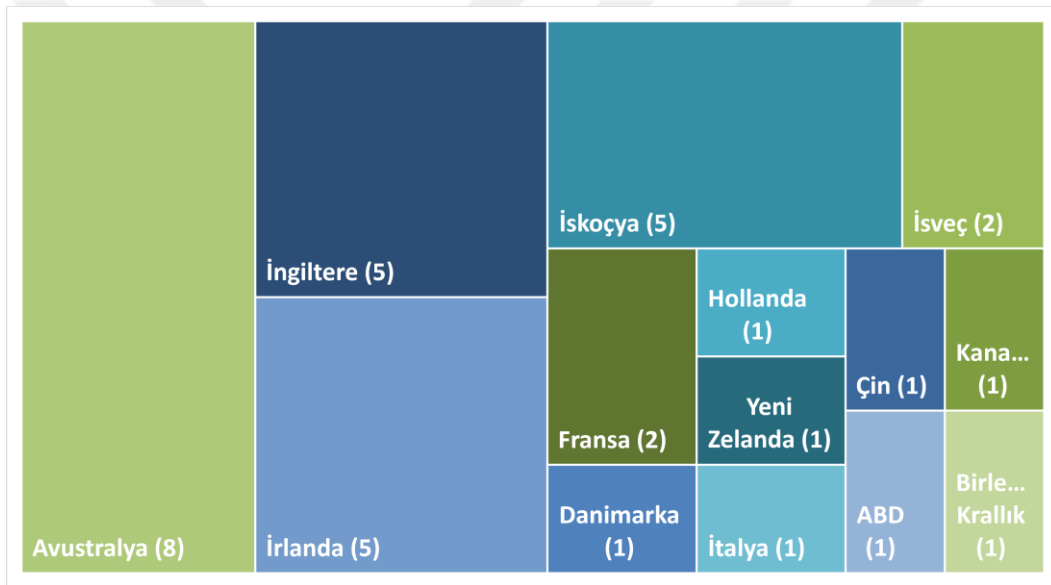
Yazar(lar)	Yayın Yılı	İncelenen Ülke(ler)	Mülkiyet Türleri	Stratejinin Temel Amacı	Stratejinin Uygulanma Biçimi	Kilit Aktör(ler)	Çözüm Ürettiği Problemler	Yarattığı Sorunlar
Arthurson K.	2007	Avustralya	ev sahipliği; özel konut kiracılığı; sosyal konut sahipliği	Sosyal konutların kötü itibarını ve koşullarını iyileştirmek	Kentsel dönüşüm aracılığıyla sosyal konutların yenilenmesi ve seyrletilmesi	Kamu+ vakıf+özel iş birliği	Alanın kötü itibarı	Sosyal konut miktarının azalması, sosyal konutların özelleştirilmesi, çok sayıda sosyal konut kiracısının yerinden edilmesi
Casey R., Coward S., Allen C., Powell R.	2007	Birleşik Krallık	ev sahipliği; özel konut kiracılığı; kamu konutu kiracılığı; dernek konutu kiracılığı	İş, ev ve eğlence ortamlarını bütünleştiren, iyi planlanmış, kendi kendine yetebilen mahalleler oluşturmak ve sosyal karışım yaratmak, sosyal etkileşimi teşvik etmek	Yeni konut üretimi (kör mülkiyet yaklaşımı)	Kamu+ özel iş birliği	Damgalanma ve alanın kötü itibarı	
Norris M.	2006	İrlanda	ev sahipliği; özel konut kiracılığı; kamu konutu kiracılığı; erişilebilir konut sahipliği; dernek konutu kiracılığı	Dengeli ve karma bir topluluk oluşturmak	Yeni konut üretimi (Part V of the Planning and Development Act 2000 aracılığıyla) (kör mülkiyet yaklaşımı)	Kamu+ özel iş birliği	Sosyal ayrımcılık	Yönetime dair çeşitli zorluklar

3.3.1 Mülkiyet Karmaşı Literatürünün Bağlamsal Analizi

Meta analizi değerlendirme çerçevesinin ilk kısmı, bağlama ilişkin bilgilerden oluşmaktadır. Bu kısımda, araştırmanın örneklemini oluşturan makalelerde mülkiyet karmaşı yaklaşımının hangi ülkelerde, hangi amaçlar doğrultusunda ve ne şekilde uygulandığı ele alınmıştır.

- **Karma Mülkiyet Yaklaşımının Uygulandığı Ülkeler**

Mülkiyet karmaşı yaklaşımının hangi ülkelerdeki uygulamalar üzerinden ele alındığına bakıldığında, örneklerin en çok Avustralya'daki uygulamalarla ilgili olduğu görülmektedir (Şekil 3.4). Avustralya'yı İngiltere, İskoçya ve İrlanda'daki uygulama örnekleri takip etmektedir.



Şekil 3.4 Analiz edilen çalışmalardaki karma mülkiyet yaklaşımının uygulandığı ülkeler

- **Konut Yerleşmelerinde Karma Mülkiyet Yaklaşımının Kullanılmasının Amaçları**

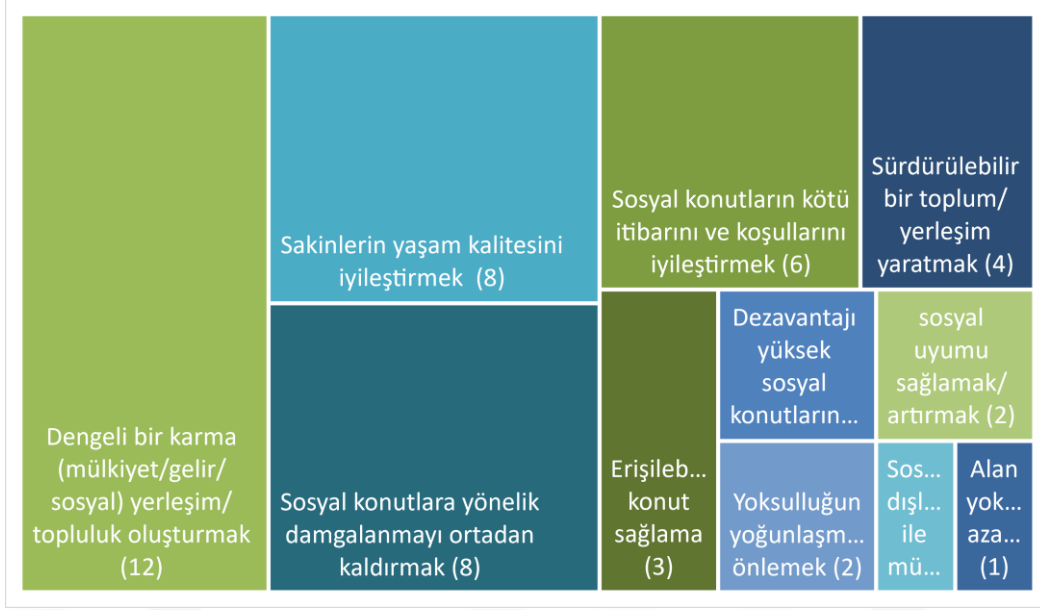
Yaygın amacın, “*dengeli ve karma bir topluluk ya da yerleşim alanı oluşturmak*” olduğu görülmektedir. Bu ana amaç altında, oluşturulmak istenen karmanın türü değişkenlik göstermektedir (Şekil 3.5). Karma mülkiyet uygulamaları aracılığı ile, Birleşik Krallık örneğinde karma bir sosyal dokunun oluşturulmasının (Casey vd., 2007), İsveç örneğinde karma gelirli bir topluluğun oluşturulmasının (Söderhäll ve Alm Fjellborg, 2022) hedeflendiği, Fransa örneğinde ise bölgesel eşitsizliğin ve ayrışmanın engellenmesinin (Lelévrier, 2021) hedeflendiği görülmektedir.

İngiltere, İskoçya, İrlanda örneklerinde ise amaç, dengeli ve karma bir topluluk yaratmak olarak belirtilmiştir (Markovich, 2015; Kenna ve O’Sullivan, 2014; McIntyre ve McKee, 2012; Camina ve Wood, 2009; Redmond ve Russell, 2008; Norris, 2006).

“Sosyal konutlara yönelik damgalanmayı ortadan kaldırmak”, vaka analizlerinde öne çıkan bir diğer amaçtır (Kearns vd. 2013; Arthurson, 2013; Levin vd., 2014; Norris vd., 2019). Benzer bir şekilde, *“sosyal konutların kötü itibarını ve koşullarını iyileştirmek”* (Arthurson, 2007; Roberts, 2007; Joseph ve Chaskin, 2010; Markovich, 2015), *“dezavantajı yüksek sosyal konutların yenilenmesi ve seyretilmesi”* (Watt, 2022; Kjeldsen ve Stender, 2022), *“sakinlerin yaşam kalitesini iyileştirmek”* (Witten vd., 2021; Wang ve Kemeny, 2022), *“yoksulluğun yoğunlaşmasını önlemek”* (Belotti, 2017; Souza, 2019), *“alan yoksunluğunun azaltılması”* (Crook vd., 2016) da genellikle mevcut sosyal konutların iyileştirilmesinde karma mülkiyet kullanımının temel amaçlarındandır.

Avustralya örneği, bir süredir aktif olarak teşvik edilmeyen karma mülkiyet kullanımının *“erişilebilir konut sağlama”* amacıyla yeniden desteklenmeye başladığını göstermektedir, (Moore ve Higgins, 2016) aynı amaç, Yeni Zelanda (Witten vd., 2021) ve İrlanda (Kenna ve O’Sullivan, 2014) örneklerinde de görülmektedir.

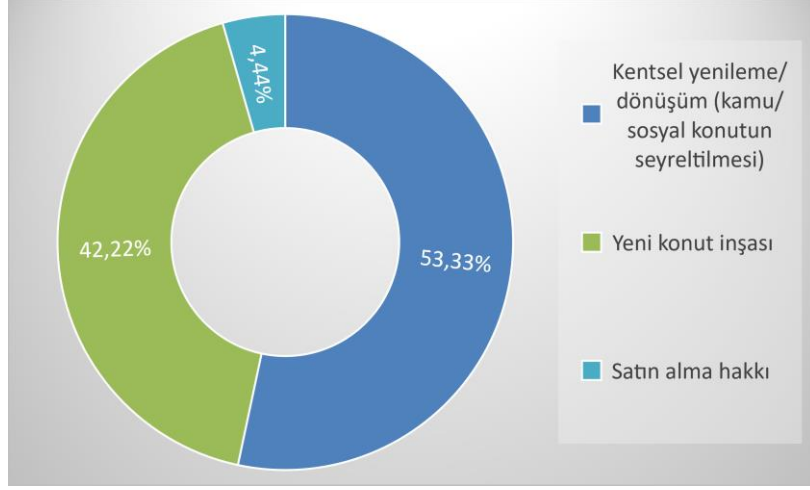
İskoçya (Redmond ve Russell, 2008), İrlanda (McIntyre ve McKee, 2012) ve Avustralya (Moore ve Higgins, 2016) örneklerinde *“sürdürülebilir bir toplum/yerleşim yaratmak”* karma mülkiyetli kullanımının temel amacıdır. *“Sakinler arası sosyal uyumu sağlama/artırma”* Birleşik Krallık (Casey vd., 2007) ve Kanada (Rowe ve Dunn, 2015) vakalarında; *“sosyal dışlanma ile mücadele”* Fransa vakasındaki karma yaklaşımının amacını oluşturmaktadır (Górczyńska, 2017).



Şekil 3.5 Analiz edilen çalışmalardaki karma mülkiyet yaklaşımının amacı

- **Konut Yerleşmelerinde Karma Mülkiyet Yaklaşımının Uygulanma Biçimi**

İncelenen makalelerde yer alan vakalarda, karma mülkiyet yaklaşımının üç farklı biçimde uygulandığı görülmüştür (Şekil 3.6). En sık görülen uygulama, “*kentsel yenilenme/dönüşüm*” projeleri aracılığıyla kamu/sosyal konutların yenilenmesi ve yeni projelerde farklı mülkiyet türlerini de içererek seyreltilmesidir. Avustralya örneğinde, sosyal konutların bulunduğu beş mahalle büyük bir dönüşüm projesiyle tamamen yıkılıp yeniden inşa edilmiş ve yeni konutların %64’ü özel konut piyasasında satılmıştır (Arthurson, 2007). İrlanda örneğinde, mevcut sosyal konutların yıkılıp daha yüksek yoğunluklu olarak yeniden inşa edilmesi için düzenlenen ihale ile geliştiriciler, kamunun belirlediği oranda sosyal konut inşa etmeleri karşılığında söz konusu arazinin bir kısmını ücretsiz olarak devralmıştır (Redmond ve Russell, 2008). İngiltere örneğinde, yenileme projelerinde finansal sebeplerle geliştiriciler ile kamu arasında anlaşmalar yapılmış, projeleri uygulanabilir kılmak için projede piyasaya yönelik konutlara ve ticari birimlere de yer verilmiştir (Crook vd., 2016). Danimarka örneğinde, “*kâr amacı gütmeyen aile konutu*” olarak nitelendirilen sosyal konutların yıkılıp yeniden inşa edilmesi sonrasında bazı konut blokları satılmış veya kiralanmış; bölgenin çekiciliğini artırmak için bu dönüşüm alana yönelik çeşitli kamu yatırımlarıyla desteklenmiştir (Kjeldsen ve Stender, 2022).



Şekil 3.6 Analiz edilen çalışmalardaki karma mülkiyet yaklaşımının uygulama biçimi

Vaka çalışmalarında sıklıkla görülen diğer strateji “*yeni konut inşası*”, bazen tek başına (Norris, 2006; Moore ve Higgins, 2016; Tersteeg ve Pinkster, 2016), bazen de kentsel yenileme/dönüşüm stratejisiyle birlikte uygulanmıştır (Roberts, 2007; Arthurson, 2010; Crook vd., 2016). Birleşik Krallık örneğinde konut alanı, en baştan karma mülkiyet stratejisine uygun olarak tasarlanmış; sadece mülkiyet türü bakımından değil, fiyat ve konut tipolojisi bakımından da çeşitlendirme yapılmıştır (Casey vd., 2007). İrlanda örneğinde, şehirde sosyal konutların yoğun olduğu bölgeler belirlenerek bu bölgelerde inşa edilecek yeni konutların, sosyal konut içermesine gerek olmadığı yönünde karar alınarak karma mülkiyet yaklaşımı alan bazlı olarak uygulanmıştır (Kenna ve O’Sullivan, 2014). İtalya örneğinde, gereken planlama izinlerini alabilmek için geliştiriciler, “*planlama kazancı*” olarak projelerin %10’luk bir kısmını sosyal konuta ayırmıştır (Belotti, 2017). İsveç örneğinde, belediyelerin düzenleyici planlama yetkisi ile üretilecek konutların miktarını ve yerini yönlendirebilecek güçlü araçlara sahip olması, dolaylı yoldan karma mülkiyetli konut alanlarının üretilmesini olanaklı hale getirmektedir (Caesar ve Kopsch, 2018).

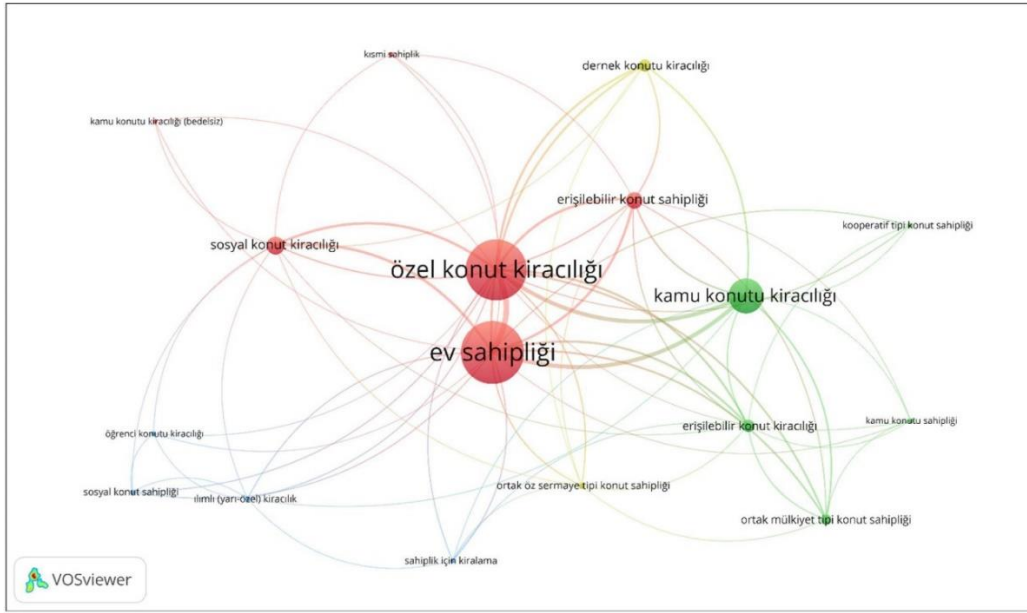
İncelenen çalışmalarda karşılaşılan son strateji “*satın alma hakkı*” (*right to buy*) aracılığıyla mülkiyetin çeşitlendirilmesidir. Danimarka örneğinde, “*kâr amacı gütmeyen aile konutu*” olarak nitelendirilen sosyal konutların bir kısmının özel konut piyasasında satılarak (Kjeldsen ve Stender, 2022); İngiltere örneğinde, karma mülkiyetli konut alanında sosyal bazı konutların satılarak alandaki mülkiyet yapısının değiştirildiği görülmüştür (Camina ve Wood, 2009).

3.3.2 Mülkiyet Karması Literatürünün İçerik Analizi

Meta analizi değerlendirme çerçevesinin ikinci kısmında ilgili araştırmaların içerikleri ele alınmıştır. Bu bölümde araştırmanın örneklem kümesini oluşturan makalelerde karma mülkiyet uygulamalarında yer alan konut mülkiyet türleri; karma mülkiyet yaklaşımının sağladığı faydalar ve karma mülkiyet yaklaşımının yarattığı olası yeni problemler ele alınmıştır.

- **Mülkiyet Çeşitliliği**

Bu araştırmada sorgulanan önemli hususlardan biri de farklı ülkelerde, mülkiyet karmasına konu olan mülkiyetlerin gösterdiği çeşitliliktir. Analiz edilen çalışmalarda yer alan mülkiyet türleri Şekil 3.7’de belirtilmiştir. En yaygın bulunan ve en çok desteklenen mülkiyet türünün “ev sahipliği” (owner-occupation), “özel kiracılık” (private tenancy) ve kamuya ait konutların piyasa fiyatlarının altında bir bedel karşılığı (ya da bedelsiz) kullanıldığı “kamu konutu kiracılığı” (public housing tenancy) olduğu görülmektedir. Bununla birlikte, ülkelerin politika yapısına göre -özellikle konuta erişimde sıkıntı yaşayan bireylere yönelik- farklı mülkiyet türleri mevcuttur. Çeşitli uygulamalar aracılığı ile kamu tarafından sağlanan “sosyal konut kiracılığı” (social housing tenancy) , kira desteği ile bireylerin konut piyasasında kiracı olarak değerlendirildiği “sübvanse konut kiracılığı” , kiracılık ya da kullanım hakkı tanıyan “kooperatif konutları” , piyasa fiyatlarının altında kira ya da sahipliğe yönelik konut sunan “erişilebilir konut” (affordable housing) , ev sahipliğini artırmaya yönelik sunulan destekler aracılığıyla hayata geçirilen “ortak sahiplik” (shared-ownership); satın alınan mülkün öz sermayesinin üçüncü bir tarafla (örneğin toplu konut sağlayıcısı ile) paylaşıldığı “ortak öz sermaye” (shared equity), “sahiplik için kiralama” (rent to buy) ve ara konut” (intermediate /moderate housing) olarak tanımlanan özel ya da sosyal konutların, sosyal konut kiralalarının üzerinde ancak piyasa fiyatlarının altında kiralandığı “ılımlı (yarı-özel) kiracılık incelenen makalelerde yer alan diğer mülkiyet türleridir.



Şekil 3.7 Analiz edilen çalışmalarda konut mülkiyet türleri

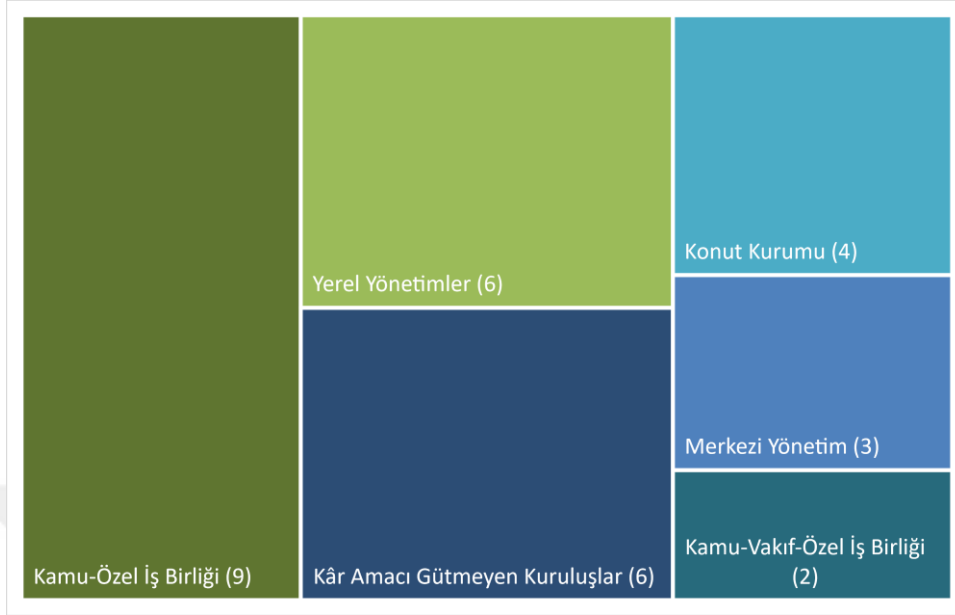
Mülkiyet karmasının temel özelliği, farklı mülkiyet türlerinin birlikteliğine olanak sağlayan konut alanları üretmesidir. Analiz edilen çalışmalarda, söz konusu mülkiyet türleri farklı uygulamalarda, çeşitli şekillerde bir araya getirilerek uygulansa da en sık karşılaşılan uygulama “ev sahipliği, kamu konutu kiracılığı ve özel konut kiracılığı” birlikteliği olmuştur. Ayrıca, ülkelerin konut politikasında yer alan mülkiyet türleri arttıkça mülkiyet karması uygulamaları da çeşitlenmektedir. Bu durumda, mülkiyet karmasını hangi hedeflere yönelik uygulandığı büyük önem taşımaktadır.

- **Karma Mülkiyet Uygulamasında Kilit Rol Oynayan Aktörler**

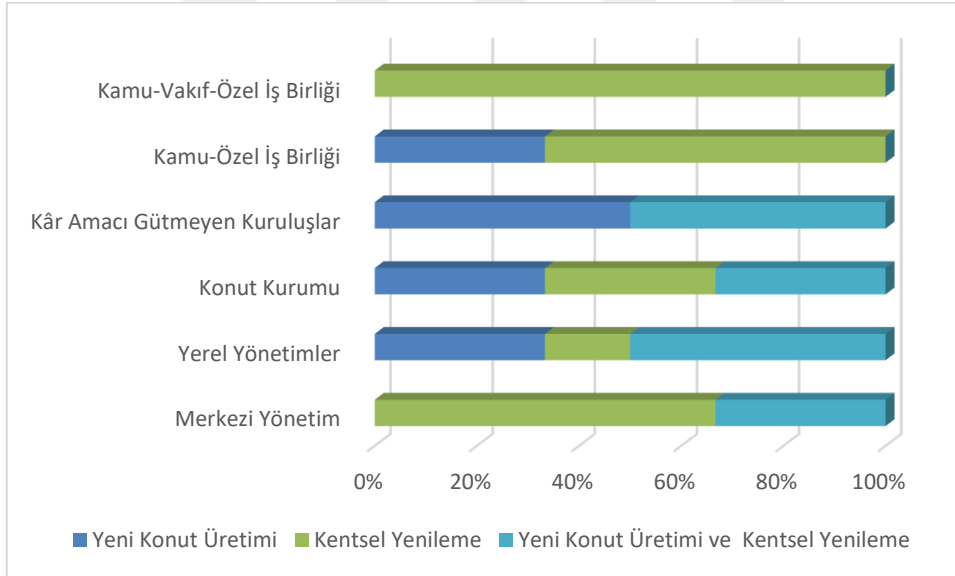
Araştırma kapsamında incelenen vaka çalışmalarında, karma mülkiyetli konut alanlarının planlanmasında ve üretilmesinde önemli rol oynayan aktörler sorgulanmıştır²⁹ (Şekil 3.8). Yapılan analizde, ele alınan vakaların büyük bir kısmında **kamu-özel sektör iş birliğinin** karma mülkiyetli konut yaklaşımının hayata geçirilmesinde kilit rol oynadığı görülmektedir. Söz konusu iş birliğinin gerçekleştiği projelerin çoğunlukla, mevcut sosyal konut alanlarında

²⁹ Meta analizi kapsamında değerlendirilen makalelerde ele alınan vaka çalışmalarında karma mülkiyet uygulamalarında yer alan aktörler ve rollerine ilişkin yeterli bulguya ulaşılamamıştır. Bu nedenle, bu kısımda söz konusu uygulamaların hayata geçirilmesinde etkili olan aktörler belirlenerek analize dahil edilmiştir.

gerçekleştirilen kentsel yenileme projeleri aracılığıyla mülkiyet çeşitlendirme olduğu görülmektedir (Şekil 3.9).



Şekil 3.8 Karma mülkiyet projelerinde yer alan kilit aktörler



Şekil 3.9 Karma mülkiyet uygulama biçimleri ve kilit aktör ilişkisi

Karma mülkiyetli konut yaklaşımında önemli rol oynayan diğer bir aktör, **yerel yönetimler**dir. Yerel yönetimler, hem yeni konut alanları üretimi yoluyla hem de kentsel yenileme projeleri aracılığıyla karma mülkiyetli konut alanları oluşturulması için gereken kentsel planlamaları yapmakta ve bu doğrultudaki politikaları hayata geçirmektedir.

Kâr amacı gütmeyen kuruluşların, karma mülkiyetli konut alanlarının oluşturulmasında -hem yeni konut üretimi hem de kentsel yenileme aracılığıyla- kritik bir rolü olduğu görülmektedir. İngiltere (Crook vd., 2016) ve İrlanda (Carnegie vd., 2018; Norris vd., 2019) vakalarında yer alan “konut dernekleri”nin yanı sıra Kenna ve O’Sullivan’ın (2014) çalışmasındaki İrlanda vakasında “kent konseyi”, Markovich’in (2015) çalışmasındaki İngiltere-İskoçya vakalarında “bölge konseyi” ve Yeni Zelanda vakasında “kâr amacı gütmeyen konut organizasyonlardan oluşan konsorsiyum” karma mülkiyetli konut yaklaşımının uygulanmasında etkili olan kâr amacı gütmeyen kuruluşlardır.

Merkezi ya da yerel yönetimlere bağlı olarak çalışan **konut kurumlarının** da hem kentsel yenileme hem de yeni konut üretimi yoluyla karma mülkiyetli konut alanları üretilmesinde kritik rol oynadığı görülmektedir. ABD’de “konut kurumu” (*Chicago Housing Authority*) (Joseph ve Chaskin, 2010), Kanada’da “toplu konut kurumu” (*the Toronto Community Housing Corporation*) (Rowe ve Dunn, 2015), Avustralya’da “hükümet emlak geliştirme ajansı” (*Places Victoria - the Victorian government property development agency*) (Moore ve Higgins, 2016) ve Hollanda’da ise “konut kurumu” (*housing Corporation*) (Teersteg ve Pinkster, 2016) söz konusu kuruluşlardır.

Merkezi yönetimlerin İngiltere (Watt, 2022) ve İskoçya (Roberts, 2007; McIntyre ve McKee, 2012) vakalarında ağırlıklı olarak kentsel yenileme projeleri aracılığıyla karma mülkiyet yaklaşımını uyguladıkları görülmektedir.

Danimarka (Kjeldsen ve Stender, 2022) ve Avustralya (Arthurson, 2007) vakalarında, **kamu-vakıf-özel sektör iş birliğinin** kentsel yenileme projeleri aracılığıyla sosyal konutları seyrelterek karma mülkiyet yaklaşımını hayata geçirdiği saptanmıştır.

- **Karma Mülkiyet Uygulamalarının Faydaları**

Literatürde mülkiyet karmasından beklenen faydaların sağlanması için “kaynak etkisi”, “rol model etkisi”, “topluluk etkisi” ve “dönüştürme etkisi” olmak üzere dört etki türü tanımlanmıştır (Kearns ve Mason, 2007).

“Kaynak etkisi”, dışarıdan gelen orta sınıfın bölgeye daha fazla gelir ve hizmet getirmesinin yanında, çeşitli olumsuz durumlarda alanı güçlü bir şekilde savunabilmeleri anlamına gelmektedir (Kearns ve Mason, 2007). Bazı örnekler

üzerinden yapılan incelemelerde, yüksek gelirli sakinlerin sosyal sermayelerini, organizasyonel ve kişisel kaynaklarını kullanarak alandaki hizmetlerin iyileştirilmesi ve sürekli hale getirilmesi konusunda etkili olduğu görülmüştür (Rowe ve Dunn, 2015).

“Rol model etkisi”, yerleşik grubun çeşitlendirilmesi yoluyla, özellikle de mahrum bırakılmış grupların, yeni gelen sakinlerden (başkaları ile olan ilişkisi, kendi mülkünü önemseme, istihdam, eğitim, boş zaman etkinlikleri, vb.) etkilenecek, tavır ve davranışlarını olumlu yönde değiştirmeleri anlamına gelmektedir (Kearns ve Mason, 2007). Yoksul bölgelerde yetişen çocuklar, olumsuz akran etkilerine maruz kalarak bu alanlarda yaşamalarına yardımcı olabilecek olumsuz davranışlar öğrendiğinden (Livingston vd., 2014), mülkiyet karması uygulanan alanlarda, bunun tam tersinin gerçekleşmesi hedeflenmektedir.

“Topluluk etkisi”, topluluklarda, mülkiyet karması sonucu meydana gelmesi beklenen kültürel değişikliklerdir (Kearns ve Mason, 2007).

“Dönüştürme etkisi” ise sosyal ve fiziksel çevrenin kalitesinin ve alanın yaşanabilirliğinin artmasını ifade etmektedir. Böylelikle alanın olumsuz algısının düzeltilmesi; dışarıdan gelen sakinlerin bu alanla ilgili düşüncelerinin değiştirilmesi hedeflenmektedir (Kearns ve Mason, 2007).

- **Karma Mülkiyet Uygulamasının Yarattığı Yeni Problemler**

Yeni Ayrışma Biçimlerinin Üretilmesi

Politik çevreden geniş bir destek bulan mülkiyet karması yaklaşımı, bilimsel araştırmalarda çeşitli açılardan eleştirilmektedir (Markovich, 2005). Politikacılar, mülkiyet karmasının uygulandığı bölgelerde yaşamaya başlayan varlıklı kesimin sosyal uyum ve fiziksel bakım konusunda net kurallar koyacağını, bu kuralların da bölgedeki suç oranlarını ve anti sosyal davranışları azaltacağını, bu sayede sürdürülebilir yaşam alanlarının oluşacağını iddia etmektedir (Livingston vd., 2014; Rowe ve Dunn, 2015). Ancak araştırmacılar, mülkiyet karmasının uygulandığı bazı örnekler üzerinden, dar gelirli grupların mekânsal olarak belirli bir alanda yoğunlaştığını, bunun da toplumsal yaşamda yeni ayrışma biçimleri ürettiğini ileri sürmektedirler (Arthurson, 2013). Bazı araştırmacılar da mülkiyet karması politikalarının, özelleştirme ve soylulaştırma gibi uygulamaları meşrulaştıracağını iddia etmekte ve söz konusu politikalara kuşku ile yaklaşmaktadırlar (Bond vd., 2011; Groenhart, 2013; Arthurson vd, 2015a). Buna ek olarak, kentsel iyileştirme

projeleriyle sosyal konutların belirli bölgelerde yoğunlaştırılmasının ve kamu kiracılarının (kamu konutlarının ortadan kalkması nedeniyle) konut piyasasına yönlendirilmesinin hedeflendiği öne sürülmektedir (Darcy ve Rogers, 2014).

İçsel Damgalanma

Diğer yandan, bazı makalelerde, mülkiyet karması uygulamalarında dezavantajlı kesimlerin içsel bir damgalamaya da maruz kaldıkları belirtilmiştir (Carnegie vd., 2018; Norris, 2019). Avustralya'daki bir mülkiyet karması uygulamasında, daha önceden kamu kiracısı olup, ev sahibi olma hakkı elde eden hane halklarının bir kısmının, toplumsal hiyerarşide kendilerinden daha altta gördükleri sosyal konut sakinleriyle bir arada yaşamayı reddetmeleri oldukça dikkat çekici bir örnektir (Arthurson, 2013). Bununla birlikte tasarımdan kaynaklanan bazı sorunlar (kötü ses yalıtımı, yetersiz oyun alanları, vb.), farklı mülkiyet türlerine sahip hanehalkları arasında gerginlik yaratabilmektedir (Norris vd., 2019).

KONUT ARAŞTIRMALARINDA KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMLARI

Ha ve Choi (2011), konut politikası transferi yapabilmek için karşılaştırmalı analiz yapmanın gerekebileceğini ve hatta bunun faydalı olacağını belirtir. Karşılaştırma yapmanın araştırmacıya daha fazla veri ve bilgi sağlamanın yanı sıra; araştırmacının ufkunu genişleteceğini, başarı / başarısızlıktan ders çıkarmasını sağlayacağını, yeni politikalar için fikir edinmesini sağlayacağını eklemiştir. Ekonomik, sosyal, kültürel, politik pek çok etkene bağlı olan konut sistemlerinin ülkelere ve hatta bölgelere göre değişen dinamik bir yapısı vardır. Sistemin bileşenlerinin ölçülmesi, ortak bir paydada tanımlanması ve dolayısıyla ülkeler arası karşılaştırılması zordur (Fahey ve Norris, 2011).

Bu bölümde, seçilen örnek ülkelerdeki karma mülkiyetli konut sunum modellerini, kendi bağlamlarında değerlendirerek modelin Türkiye'ye uyarlanması için gereken unsurları sağlayabilecek bir analiz çerçevesi oluşturulması hedeflenmektedir. Bu nedenle, öncelikle konut ve kent araştırmalarında kullanılan karşılaştırma yaklaşımları ele alınacak, çalışmanın amacına yönelik bir analiz çerçevesi oluşturulması için farklı yaklaşımlar incelenecektir.

4.1 Literatürde Yer Alan Yaklaşımlar

Sosyal bilimlerde uzun yıllardır yer alan ve konut araştırmalarında da pek çok çalışmanın odağını oluşturan ülkeler arası karşılaştırmalı analiz, birden çok durumu ele alan ve betimlemek yerine açıklamaya yönelik bir araştırma yöntemidir (Pickvance, 2001). Bilgi alışverişini ve kuramsal tartışmaları teşvik eden, politika gelişimini hızlandıran karşılaştırmalı konut analizi, geniş bir strateji ve odak çeşitliliği sunmakta (Lawson vd., 2010) ve çalışmanın özgün amaçları doğrultusunda nitel, nicel ya da her ikisinin bir arada olduğu karşılaştırmalar yapmaya olanak sağlamaktadır. Oxley'in (2001), Avrupa karşılaştırmalı konut araştırmalarının amaçlarını ve metodolojisini incelemeyi amaçladığı çalışmasında, karşılaştırmalı konut analizleri dört düzey altında gruplandırılmıştır:

- *Sıfır düzey:* Sistematik bir karşılaştırma amacı olmayan, diğer konut sistemleri hakkında bilgi edinmeyi amaçlayan, genellikle tek bir ülkeyi kapsayan tanımlayıcı çalışmalardır.
- *Düşük düzey:* Sistematik bir karşılaştırmının olmadığı ya da çok az olduğu, benzerlik ya da farklılıkların okuyucu tarafından keşfedilmesi gereken, birden fazla ülkeyi kapsayan tanımlayıcı çalışmalardır.
- *Orta düzey:* Diğer ülkelerden politika/ uygulama/ dış etkenler bakımından ders almayı amaçlayan önemli karşılaştırmaların söz konusu olduğu çalışmalardır.
- *Yüksek düzey:* Birden fazla ülkede, ortak bir teorik yaklaşım aracılığıyla bir konunun sistematik bir şekilde araştırıldığı çalışmalardır.

Literatürde, konut politikalarının ya da sistemlerinin ülkeler arası karşılaştırılmasında farklı yaklaşımlar kullanılmaktadır. Kemeny ve Lowe (1998), ortaya çıkan yaklaşımları ele aldıkları çalışmalarında karşılaştırmalı konut analizlerini “*yan yana koyma analizi, yakınsama yaklaşımı ve ıraksama yaklaşımı*” olmak üzere üç farklı ekol olarak tanımlanmıştır. Bununla birlikte farklı araştırmacıların, kendi oluşturdukları yaklaşımları da literatürde mevcuttur. Bu bölümde, karşılaştırmalı konut çalışmalarında kullanılan yaklaşımlar herhangi bir sınıflandırma çabası olmaksızın genel anlamda ele alınacak ve tez çalışması özelinde kullanılmak üzere farklı konut sunum modellerinin analizine yönelik bir çerçeve önerisi sunulacaktır.

❖ *Yan Yana Koyma Analizi*

Yan yana koyma analizi (*juxtapositional analysis*), birkaç ülkenin konut sistemini herhangi bir genelleme yapmadan yan yana koyan çalışmalardır (Kemeny ve Lowe, 1998). Tüm konut parametreleri yalnızca ulusal düzeyde toplanmaktadır ve bu parametreler küçük ve büyük ülkelerde farklı anlamlar ifade etmektedir (Matznetter, 2006). Keyfi karşılaştırmalar yapmaya olanak sağlar (Shank, 2006).

❖ *Yakınsama Yaklaşımı*

Yakınsama (*convergence*) yaklaşımı, ülkeler arasındaki temel benzerlikleri ele alan ve ülkeler arasındaki farklılıkları varyasyonlara, beklenmedik tarihsel durumlara ve istisnalara indirgeyen; üst düzey bir genelleme içeren çalışmalardır (Kemeny ve Lowe, 1998). Toplumların sanayileşme öncesinden sanayileşme sonrasına kadar

benzer bir gelişim sürecinden geçtiği önermesine dayanan (Heijden, 2013) bu yaklaşım; bütün gelişmiş sanayi toplumlarının piyasa ekonomisi ilkesi ve modern sanayi kapitalizminin kaçınılmaz, hatta gerekli olduğu fikrini kabul etmesi sonucu ortaya çıkmıştır (Allen vd., 1999). Bu anlayışı destekleyen pek çok konut araştırması, gelişmiş sanayi toplumlarında konut sistemlerinin giderek daha fazla benzediklerini ileri sürmektedir (Ruonavaara, 2005). Ancak, karşılaştırılan birimler arasındaki benzerliklere odaklanırken farklılıkları göz ardı etme riski de yüksektir.

❖ *Iraksama Yaklaşımı*

Iraksama (*divergence*) yaklaşımı, toplumda gruplar arası farklılıkları anlamak için kültürel, ideolojik, politik egemenlik gibi teorilerden üretilen farklı konut sistemlerini öneren çalışmalardır (Kemeny ve Lowe, 1998). Bu yaklaşımda, nedenselliğin zaman ve mekân içindeki karmaşık doğası ele alınmalıdır (Lawson vd., 2010). Genellemeden kaçınan bu yaklaşım, karşılaştırılan konut sistemlerindeki farklılıklar üzerinden sürdürülen politikanın takibini yapar (Olgun, 2022).

❖ *Refah Rejimleri Yaklaşımı*

“Refahın devlet - piyasa - aile arasında karşılıklı bağımlılık içinde, bir arada üretilme ve paylaşırma yöntemi” olarak tanımlanan refah rejimleri (Esping-Andersen, 2021), literatürde Esping-Andersen (1990) tarafından önerilen “liberal, muhafazakâr, sosyal demokratik³⁰” olmak üzere üç farklı modelden oluşan bir sistem olarak sınıflandırılmıştır. Bu tipolojide, farklı güç ilişkilerinin farklı rejimler ortaya çıkarıldığı savunulmaktadır (Kemeny, 2001). Sonraki dönemlerde, bu konu üzerindeki çalışmalar devam etmiş ve farklı tipolojiler de geliştirilmiştir. Ancak bu tipolojiler, refah rejimi kavramı ile refah sistemi kavramı arasındaki farklılığı göz ardı ederek refah sistemlerini “refah rejimi” olarak adlandırmış ve refah rejimi tipolojisinin teorik ve açıklayıcı boyutunun kaybolmasına neden olmuştur (Kemeny, 2001). Ferrera (1996); İspanya, Portekiz ve Yunanistan’ın yapılan sınıflandırmalarda ihmal edildiğine dikkat çekerek Güney Avrupa ülkelerinin politik, ekonomik ve sosyal bakımından birbirlerine benzer olmalarının yanında

³⁰ ABD, İngiltere, Japonya, Kanada, Avustralya liberal refah modeli; Almanya, Fransa, İtalya, Avusturya, Belçika muhafazakâr (Kıta Avrupası) refah modeli; Danimarka, İsveç, Norveç, Finlandiya, Hollanda sosyal demokrat (İskandinav) refah modeli sınıflandırmasında yer alır (Esping-Andersen, 1990).

diğer Avrupa ülkelerinden farklılaşmaları nedeniyle ayrı bir grup oluşturmaları gerektiğini vurgulamış; İspanya, İtalya, Portekiz ve Yunanistan'dan oluşan "Güney Avrupa Refah Ülkeleri" sınıfını önermiştir.

Konut alanında sınırlı sayıda çalışmada (Bkz. Barlow ve Duncan, 1994; Matznetter, 2002; Hoekstra, 2005) referans alınan refah rejimleri tipolojisi; toplumların 1980'lerdeki durumlarının ele alınması, nicel parametrelere ağırlık verilmesi, nitel parametreler ve sosyo-kültürel verilerin göz ardı edilmesi nedeniyle -özellikle nitel çalışmalarda- yetersiz kalmaktadır (Antunes ve Di Giovanni, 2021). Ayrıca, kullanılan tipolojiler geniş bir işleyişi referans aldığından aynı gruptaki ülkeler arasındaki farklılıkların göz ardı edilmesi söz konusu olabilmektedir (Kemeny, 2006; Borg, 2015). Konut-refah rejimi çerçevesinde ele alınan konut araştırmalarının büyük bir kısmı, tarihsel bakış açısından ve nedensellikten yoksun olduğu konusunda eleştirilmektedir (Blackwell ve Kohl, 2019).

❖ Kemeny'nin Kiralık Konut Piyasaları Teorisi

Esping-Andersen'in refah rejimleri teorisi üzerinden çalışmalara devam eden Kemeny (2001; Alves, 2017), "özelleştirmecilik" ve "kolektivizm" ideolojilerini birbirinden ayırarak kiralama sistemleri üzerinden bir tipoloji geliştirmiştir (Kemeny, 2001; Borg, 2015). Bu tipolojide, kiralama sistemleri "*Düalist Konut Sistemi*"³¹ ve "*Üniter Konut Sistemi*"³² olmak üzere iki farklı grupta ele alınmıştır.

Genellikle İngilizce konuşulan ülkelerde uygulanan düalist konut sisteminde, kâr amaçlı kiralama ile kâr amacı gütmeyen kiralama sistemleri birbirinden ayrılır (Kemeny, 2006; Alves, 2017; Olgun, 2022). Düzenlenmemiş özel kiralık konut sektörüne paralel olarak devlet tarafından düzenlenmiş ve sıkı bir şekilde kontrol edilen sosyal kiralık konut sektörü mevcuttur (Kemeny, 2001; Borg, 2015). Sosyal konut, özel kiralık konut sektörüyle rekabet halinde değildir (Blackwell ve Kohl, 2019). Devlet, ihtiyaç sahiplerine konut sağlanmasından sorumludur (Kemeny, 2001; De Kam vd., 2014). Bu konutlar, bedelsiz ya da oldukça düşük bir bedel karşılığında konut piyasasına katılamayanların kullanımına sunulan, asgari standartlara sahip konutlardır (Borg, 2015). Düalist konut sistemini uygulayan

³¹ Birleşik Krallık, Avustralya, Yeni Zelanda, ABD, Kanada

³² Almanya, İsveç, Danimarka, Hollanda, İsviçre ve Avusturya

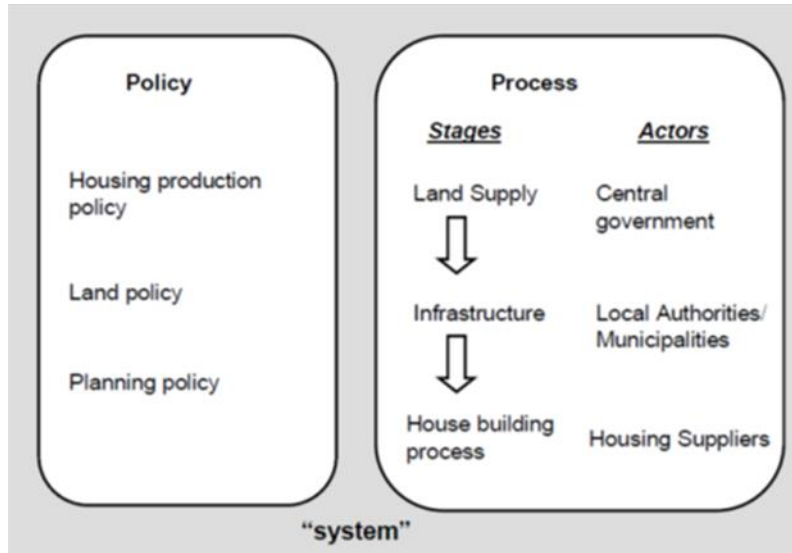
ülkelerde ev sahipliği, desteklenen mülkiyet türüdür (Kemeny, 2001; Norris ve Winston, 2011; Blackwell ve Kohl, 2019).

Alman sosyal piyasa kavramından türetilen üniter konut sisteminde ise kâr amaçlı kiralama ile kâr amacı gütmeyen kiralama sistemleri tek bir kiralama piyasası üzerinden işlemektedir (Kemeny, 2006; Alves, 2017; Olgun, 2022). Bu sistemde, kâr amacı gütmeyen kuruluşlar tarafından sunulan sosyal konut ve/veya ekonomik bakımdan erişilebilir konut arzı sadece ihtiyaç sahibi haneleri değil, aynı zamanda orta gelir grubunu da hedeflemektedir (Kemeny, 2001; De Kam vd., 2014). Ek olarak özel kiralık konut sektörü, kâr amacı gütmeyen kiralama sektörüyle aynı düzenlemelere tabi olduğundan birbirleriyle rekabet halindedir (Borg, 2015). Her iki sektördeki kiralık konutların kiralama bedeli ve konut kalitesi bakımından olabildiğince denk olması için düzenlemeler yapılır (Kemeny, 2006). Üniter konut sistemini uygulayan hükümetler tüm mülkiyet türlerine benzer düzeyde destek sağlar (Norris ve Winston, 2011; Borg, 2015).

Bu yaklaşım konut mülkiyetleri üzerinden bir karşılaştırma sağladığından, çalışma kapsamında ele alınacak konut sunum sisteminin süreç, aktörler ve rolleri arasındaki ilişkilerin tespit edilmesinde yeterli bir çerçeve sunacağı düşünülmektedir.

❖ *Golland'ın Konut Sunum Sisteminin Unsurları Yaklaşımı*

Golland (1998), Avrupa konut sunum sistemlerinin nasıl işlediğine dair anlayışı geliştirmek ve sistemin çıktılarını açıklamanın yanında konut sistemlerini karşılaştırmaya yönelik farklı teorik ve metodolojik yaklaşımları belirlemeyi amaçladığı çalışmasında, Avrupa'daki konut sunum ve üretim sistemlerini Birleşik Krallık, Hollanda ve Almanya üzerinden karşılaştırmalı olarak analiz etmiştir. Çalışmada, konut sunum sistemi “politika” ve “süreç” üzerinden kavramsallaştırılmış, eklenen alt unsurlar aracılığıyla karşılaştırma için “konut sunum sisteminin unsurları” çerçevesi (Şekil 4.1) oluşturulmuştur (Golland, 1998). Konut sunum sistemini geniş bir açıdan ele alan yaklaşımın, bu çalışmanın ölçeğini aşması ve politika odaklı olması nedeniyle tez çalışması kapsamında gereken faydayı sağlamayacağı düşünülmüştür.



Şekil 4.1 Konut sunum sisteminin unsurları (Golland, 1998)

❖ *Allen ve Ekibinin Ders Çıkarma Odaklı Yaklaşımı*

Allen ve ekibinin (1999), konut politikalarının toplumlar arası serbestçe dolaşabileceği fikrini eleştirel bir bakış açısıyla değerlendirerek ikinci konut olgusu üzerinden yaptıkları analizde, bazı konut politikalarının neden kolaylıkla aktarılamayabileceği ele alınmıştır. Buna göre, bazı politika sorunları bulundukları topluluğa özgüdür ve bu sorunların çözümünde politika aktarımı yoluyla kendi bağlamından uzaklaşılması, sürecin anlamsız ya da başarısız olmasına neden olabilir. Dolayısıyla, araştırmacıların bağlamsal özellikler yerine, politikalar arasındaki ampirik farklılıkların karmaşık ayrıntılarına odaklanması gerektiği vurgulanmıştır (Allen vd., 1999). İsveç'te ikinci konut artışını yönetmek için kullanılan konut politikalarının, Birleşik Krallık'a ne ölçüde aktarılabileceğini araştırdıkları çalışmalarında; konut farklılaştırma teorilerini kullanarak kavramsal bir çerçeve geliştirilmiştir (Tablo 4.1).

Tablo 4.1 Karşılaştırmalı analiz düzeyleri (Allen vd., 1999'den uyarlanmıştır.)

Karşılaştırmalı Araştırmada Analiz Düzeyleri: Ders Çıkarma Odaklı Araştırma		
Konut İdeolojisi	Konut Kültürü	Konut Politikası
Karşılaştırmalı analiz için genel araştırma odağı		
Farklı toplumlardaki hegemonyanın doğası ve niteliği nedir (örneğin, kolektif mi yoksa özsel mi, istikrarlı mı yoksa istikrarsız mı)?	Konut tüketiminin niteliği ve kapsamı nedir (örneğin, birinci ev temelli mi yoksa ikinci ev temelli mi, kentsel mi yoksa kırsal mı, evrensel mi yoksa katmanlı mı)?	Ekonomik ve sosyal hayatı düzenlemek için hangi politikalar uygulanmaktadır (örneğin, konut tüketimiyle ilgili)?

Çerçeve, karşılaştırmalı analiz için genel bir araştırmaya yönelik sorular ve konut turizmine yönelik sorular olmak üzere iki ana kısımdan oluşmaktadır. Her iki kısımda, analiz edilecek ülkelerin “konut ideolojisi”, “konut kültürü” ve “konut politikası” bağlamlarında ele alınması hedeflenmiştir. Bu çerçeve ile diğer ülkelerin konut politikalarının karmaşık özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi edinilebileceği ve 'yabancı' politika yapıcılarının sorun çözme deneyimlerinden dersler çıkarılabileceği belirtilmiştir (Allen vd., 1999).

Karşılaştırmalı analiz düzeyleri çerçevesi, tek başına bu çalışmanın gerektirdiği olanakları sunmamaktadır. Ancak konut sunum modellerinin analizine yönelik oluşturulacak çerçeve için faydalı olacağı düşünülmektedir.

❖ *Ward'ın İlişkisel Karşılaştırma Yaklaşımı*

Kevin Ward (2010), kentlerin karşılaştırılmasında üretimlerinin ve yeniden üretimlerinin arkasındaki bölgesel, tarihsel ve coğrafi özelliklerini ilişkilendirerek ele alan ilişkisel bir karşılaştırma yapılmasını önermektedir. Böylelikle kentlere yönelik anlayış farklılaşacak, kentlerin birbirlerine nasıl etki ettikleri ortaya konacaktır. Dahası kentleri tanımlamak için kullanılan terimlerin kendisinin de sorgulanması ve her kategorinin eleştirel bir bakış açısıyla değerlendirilmesi gerekmektedir (Ward, 2010).

❖ *Robinson Karşılaştırmalı Stratejiler ve Taktikler Yaklaşımı*

Robinson (2015), küresel kent çalışmalarına yönelik bir karşılaştırmının neleri içerebileceğini ortaya koyduğu çalışmasında, geleneksel karşılaştırma biçimlerinin, özellikle kentler arası karşılaştırmaya kısıtlamalar getirdiğine dikkat çekerek “*karşılaştırmayı en minimal ifadesine indirgeyerek*” yeni kavramsallaştırmalar oluşturmaya yönelik taktikler sunmuştur. Karşılaştırmaları daha iyi anlamak ve yeni kavramsallaştırmalara katkıda bulunabilmek için kentlerin başka bir açıdan (*başka bir vaka, daha geniş bir bağlam, diğer bağlamlardan türetilen mevcut teorik tahayyüller, diğer yerlerle bağlantılar*) yeniden düşünülmesini önermektedir (Tablo 4.2) (Robinson, 2015).

Bu şemanın, yeni bir konut sunum modeli önerilmesinde faydalı olacağı düşünülmüştür. Farklı ülkelerde uygulanan sistemlerin izleme, oluşturma, başlatma adımlarıyla analiz edilmesi tez çalışmasının hedefleriyle de uyusmaktadır.

Ancak tez kapsamında bu şemanın kapsamının geliştirilmesine ihtiyaç duyulmuştur.

Tablo 4.2 Karşılaştırmalı stratejiler ve taktikler şeması (Robinson, 2015)

Karşılaştırmalı Stratejiler		
Yöntemsel Taktikler	Genetik 'ara bağlantılar' 'tekrarlanan örnekler'	Üretken 'ortak özellikler' 'fark'
İzleme	Birbirine bağlı veya seri vakalarla başlar, bağlantıları takip eder veya bağlantıların kendisini sorgular.	(Ör.) Hareketlilik, yerleşme, güç kavramsallaştırmalarını keşfetmek için farklı bağlantıları karşılaştırmak.
Oluşturma	Kentsel sonuçların oluşumu sadece bağlantılarla ilgili değil, aynı zamanda belirli ve sıklıkla tekrarlanan/farklı sonuçlar üreten süreçlerle de ilgilidir. Farklı örneklerle ilişkin çalışmaların bir araya getirilmesi, ortak genetik üretimlerini aydınlatılabilir.	Çeşitlilik bulmaya yönelik klasik bir karşılaştırmalı çalışma, ancak ilgili veya ilgisiz vakalar arasında kavramların icat edilmesini ve genişletilmesini veya bunlardan çıkarılmasını teşvik etmek için daha gevşek bir şekilde kullanılır. Genellikle farklı vakalar arasında paylaşılan özelliklere, kavramsal üretkenliği teşvik eden sonuç çeşitliliğine dayanır.
Başlatma	Herhangi bir yerden, herhangi bir tekillikten başlayarak, bu vakanın analizini, muhtemelen ortaya çıkan bağlantıların ve diğer tekillikler veya vakalarla paylaşılan etkilerin izini sürerek daha geniş konuşmalara dahil etmek.	Bir bağlamdaki kavramların başka bir yerde kullanılmak üzere önerilmesi.

Yukarıda kısaca ele alınan yaklaşımlara bakıldığında, konut ve kent araştırmalarında yan yana koyma analizinden politika aktarımına pek çok farklı yaklaşım kullanıldığı görülmektedir. Literatürde kullanılan yaklaşımlar bunlarla sınırlı değildir, ancak tez çalışmasının ana odağı olmadığından daha fazla ayrıntıya gerek duyulmamıştır. Araştırmada kullanılacak olan yaklaşımın seçiminde, çalışmanın amaç ve hedefleri önemli rol oynamaktadır. Dolayısıyla her araştırmada araştırmancının kendi özgün amaç ve hedefleri doğrultusunda, kendi problemini çözmeye yönelik bir ya da birkaç metodolojiyi seçmek gerekmektedir. Oxley (2001), diğer ülkelerin deneyimlerinden öğrenmeye olan ilginin giderek artığına dikkat çekerek “aktarılabirlik” (*transferability*) kavramına vurgu yapmıştır. Politikalar, kurumsal yapılar ve uygulamalar bu yaklaşımla daha iyi analiz edilip anlaşılabilir modellenebilir (Oxley, 2001).

Farklı ülkelerin uyguladığı karma mülkiyetli konut sunum modellerinden dersler çıkarmak ve öğrenmek bu çalışmanın amaçları arasında yer aldığından, politika

aktarımı konusunun daha detaylı bir şekilde ele alınmasının faydalı olacağı düşünülmüştür.

4.2 Politika Aktarımı

Günümüzde, yeni bir politika üretmek yerine, daha önce üretilmiş “başarılı” bir politikayı taklit etmek politika yapıcılar tarafından daha hızlı, kolay ve güvenli bulunmaktadır (Gonzalez, 2011; Crivello, 2015). Literatürde politika üretiminde, farklı coğrafyalardan çeşitli biçimlerde faydalanılması “*ders çıkarma, politika yakınsaması, politika yayılımı, politika transferi ve politika hareketliliği*” gibi kavramlar üzerinden tartışılmaktadır. Bu kavramlar birebir aynı olmasa da hepsinin temelde “*bir siyasi sistemdeki (geçmiş veya şimdiki) politikalar, idari düzenlemeler, kurumlar ve fikirler hakkındaki bilginin; başka bir siyasi sistemdeki politikaların, idari düzenlemelerin, kurumların ve fikirlerin geliştirilmesinde kullanıldığı süreçle ilgili*” (Dolowitz ve Marsh, 2000) olması bakımından politika çalışma alanlarında sıklıkla kullanılmaktadır. Tablo 4.3’te politika yayılımı, politika transferi ve politika hareketliliği ile ilişkili çalışmaların temel özellikleri ortaya konmuştur.

Tablo 4.3 Politika aktarımı literatüründeki önceki araştırmaların temel özellikleri (Haupt, 2023)

	Politika Yayılımı	Politika Transferi	Politika Hareketliliği
Ana Disiplinler	Siyaset Bilimi, Kamu Politikası	Siyaset Bilimi, Kamu Politikası	Beşeri Coğrafya, Kentsel Çalışmalar
Ortaya Çıkış	1960’ların Sonu	1990’ların Sonu	2010’ların Başı
Önemli Akademisyenler	Richard Rose, Charles Shipan, Craig Volden	David Dolowitz, David Marsh	Eugene Mccann, Jamie Peck, Cristina Temenos, Kevin Ward
Yayılma Nesneleri	Yasalar veya yönetmelikler gibi politika yenilikleri	Politika önlemleri, örneğin en iyi uygulamalar	Vizyonlar veya modeller gibi politika fikirleri ve hegemonik söylemler
Coğrafi Erişim	Çoğunlukla ulusal, federal eyaletlere yayıldı	Çoğunlukla uluslararası, ülkeler arasında yayılmış	Çoğunlukla uluslararası (küresel), şehirler arasında yayılmış
Yöntemler	Çoğunlukla Nicel	Nitel	Nitel

4.2.1 Politika Yayılımı

Politika yayılımı; bir uygulamanın, programın ya da politikanın ortak bir çıkış noktasından yayılmasını ve yaygınlaşmasını ifade eden bir süreçtir (Stone, 2004). “Politika difüzyonu” olarak da kullanılan terim, “*genellikle yapısal veya*

modernleştirici faktörlerin politikanın benimsenmesini açıkladığı durumları kapsar” (Newmark, 2002). Yayılma esnasında politikaların, farklı işleyişlerde ve eş zamanlı bir biçimde değişime de uğrayarak yayılması diğer kavramlardan farklılaştırmaktadır (Gürer vd., 2016).

4.2.2 Politika Transferi

Politika transferi, farklı ülkelerde uygulanan politikaların benimsenmesi ve söz konusu ülke için uyarlanmasını içeren, yinelenen bir süreçtir (Dolowitz ve Marsh, 2000). Politika yayılımının daha belirgin bir şeklidir ve yalnızca bir politika, program veya fikir hakkındaki “*bilinçli*” dış bilginin, iç politika geliştirmede kullanılmasını ifade eder (Newmark, 2002). Politika yapıcılar ve hükümetler tarafından mevcut “*iyi*” uygulamaların, hızla kendi ülkelerine uyarlanması için yaygın olarak kullanılan politika transferi; uluslararası kuruluşlar (örneğin Dünya Bankası, Avrupa Birliği, IMF vd.) tarafından özellikle az gelişmiş toplumların “*ilerlemiş AB ülkelerine*” yetişmesi için sıklıkla teşvik edilmektedir (Allen vd., 1999). Ancak, söz konusu politikaların nakledildikleri yerlerde, belirli “yerel” sosyal ve siyasi koşullardan ortaya çıkması nedeniyle doğrudan transfer edilmesinin pek mümkün olmadığı kabul edilmektedir (Scanlon ve Whitehead, 2011; Cochrane ve Ward, 2012).

Cook (2008), politika transferini tam olarak anlamaya yönelik bir kavramsal çerçeve geliştirmiştir. Ana hatlarıyla Tablo 4.4’te gösterilen, politika transferi sürecinde dikkat edilmesi gereken konuları altı maddede ele alan bu çerçeve, “*politika transfer sürecinin doğasını ve ‘başarı’ ile ‘uygunluğun’ sosyal inşasını vurgulamaktadır*” (Cook, 2008).

Tablo 4.4 Politika transfer süreci (Cook, 2008)

1. Politika transferi, doğrudan ve dolaylı olarak, resmi devlet kurumlarının içinde ve ötesinde, karmaşık güç ilişkileri içinde yer alan, çeşitli yerlerde ve ölçeklerde çok çeşitli aktörler ile kurumları içerir.
2. Politika transferi büyük ölçüde mevcut politikalardan duyulan memnuniyetsizlikten doğar ve bu politikaların (artık) uygunsuz, başarısız ve değiştirilmeye muhtaç olduğu düşünülür.
3. Başka yerlerdeki politikalar büyük ölçüde mevcut ve 'gelecekteki' başarıları ile uygunlukları üzerinden değerlendirilmektedir. Bu politikaları değerlendirmek için kullanılan yöntem ve kriterler genellikle niteliksel, gayri resmi ve geçici iken, kullanılan kriterler genellikle dar anlamda ekonomiktir.
4. Politika transferi, politikaların yeni siyasi, ekonomik, sosyal bağlamlardan ve ilişkilerden ayrıştırıldığı; bunlara yeniden yerleştirildiği karmaşık süreçleri içerir. Yeniden yerleştirme sırasında politikalar hem kasıtlı hem de kasıtsız olarak yeni şekillere büründürülür.
5. Politika transferi tartışma, müzakere ve meşrulaştırma içerdiği için doğası gereği söylemseldir.
6. Politika transferi doğası gereği seçicidir; belirli politikalar, uygulamalar, söylemler, aktörler, kurumlar ve yöntemler kullanılırken diğerleri bir kenara bırakılır veya susturulur.

Cook (2008), oluşturduğu bu çerçevenin “kentsel politika hareketlilikleri” konusundaki çalışmalara da yol göstereceğini belirtmiştir.

4.2.3 Politika Hareketliliği

Politika hareketliliği, başarılı bulunan politikaların ortaya çıktıkları konumdan nasıl harekete geçirildiği, taklit edildiği, uyarlandığı ve yeniden kullanıldığını analiz eden; siyaset bilimlerinde sıklıkla kullanılan, geleneksel “politika transferi” fikrine alternatif *rasyonalist* bir yaklaşımdır (Crivello, 2015). Ayrıca, “*bir haritadaki noktalar arasındaki mesafenin herhangi bir ‘modelin’ inşasında merkezi bir öneme sahip olduğunun*” vurgulanmasıyla politika transferinden farklılaşmaktadır (Ward, 2018).

“*Politikaların, politika modellerinin ve politika bilgisinin kilit topluluklar, ağlar, kurumlar, altyapı ve mekanlar üzerinden akışı ve bunların bir araya getirilmesi*” konuyla ilgili en önemli noktadır (Clifford ve Morphet, 2015). Diğer dikkat edilmesi gereken nokta ise politikanın bir bağlamdan diğerine geçerken *neyin hareket ettiğidir* (Fricke, 2022). McCann (2011) tarafından, kentsel politika hareketliliklerinin karakterini ve sonuçlarını incelemeye yönelik oluşturulan çerçevede politikalar *doğal olarak hareketli nesneler* biçiminde ele alınmıştır. Bu nedenle politikaların, olduğu yerde durağan kalması mümkün değildir; mutlaka

farklı bir yerde çevrilecek, dönüşecek ve yeni bağlamına uyarlanacaktır. Hiçbir kentsel politika, mevcut haliyle evrensel olarak kabul edilemeyeceğinden (McCann, 2011); kentsel politikalar, ulusal ve yerel bağlam ilişkileri bağlamında dönüştürülerek yeniden üretilmekte ve kökeninden oldukça farklılaşmaktadır (Cook, 2008). Yine de bu politikaların uygulamaları, politika araçları ve söylemler incelenerek söz konusu politikaların izi takip edilip, hareketi izlenebilir.

Politika hareketliliğinde önemli olan bazı kilit kavramlar vardır. Clifford ve Morphet (2015), politika hareketliliği için “*transfer araçları*”nın olması gerekliliğinden bahsetmiştir. Transfer araçları; politikaların aktarılması sırasında rol alan aktörleri ifade etmektedir (Stone, 2004; Cook ve Ward, 2012). Bununla birlikte, kentsel politikaların taşınabilmesi için destekleyici bir *altyapıya* gereksinim vardır (Cook ve Ward, 2012). Konferanslar, çalıştaylar, teknik geziler, web siteleri, makaleler, kılavuzlar, yayınlar vb. bu altyapının unsurlarını oluşturmaktadır. *Transfer araçlarının, altyapılar aracılığıyla politikaları fark etmeleri ve politikaların hareketliliğine yön vermeleri, yorumlama ve çeviri faaliyetlerini içermektedir* (Ward, 2018). Politika hareketliliği literatüründe, politikaların zaman ve mekân içerisinde hareket ederken anlamının değişmesi “*çeviri*” (*translation*) kavramıyla anılmaktadır (Fricke, 2022). Söz konusu politikaları mevcut bağlamından, aktarılacak bağlama uyarlanmasında çok önemli bir eylem olan çeviri süreci, aktarılan politikanın başarılı olup olmamasında büyük rol oynamaktadır. “*Şehirler (ya da bazı durumlarda belirli parçaları) çeviri süreçleriyle ... hizaya getirilir, bilinmeyen hem bilinebilir hem de karşılaştırılabilir hale getirilir.*” (Ward, 2018).

Bu doğrultuda, *kent ötesi politika hatları* oluşur. Bu politika hatlarında ilerleyecek olan bilgi, “*genellikle bir tür bölgesel ittifak içinde bir arada tutulan yerel, bölgesel, ulusal ve küresel hükümet, mevzuat, düzenleme vb. parçalarından*” oluşan *kentsel ölçektir* (Cook ve Ward, 2012). Böylelikle kentler arasında ilişki kurulur ve deneyimleri karşılaştırma, onlardan ders çıkarma imkânı doğar. “*Fikirler, teknikler ve uygulamalar*” politika hatlarında hızla dolaşır ve değişir (Crivello, 2015). Bu dolaşım, kendi halinde gerçekleşemez, “*makale okuyan veya konferansa katılan bir kişi, kendi politika alanında yerel olarak yer alan diğer kişilere geri bildirimde bulunarak ilişkisel bir 'yerel' vızıltı yaratır*” (Cook ve Ward, 2012). Bu vızıltı güçlü transfer araçlarına ulaştığında dolaşım başlar. Çünkü dolaşım için politikaların,

mutlaka “*yerel planlamacılar, kamu görevlileri ve politika yapıcılar tarafından aktif olarak benimsenmeleri, uyarlanmaları ve taklit edilmeleri gerekir*” (Fricke, 2022).

4.3 Politika Hareketliliği Perspektifinden Karma Mülkiyetli Konut Sunum Modellerine Yönelik Analiz Çerçevesi

Karşılaştırmalı çalışmalarda, çalışmanın amacına göre değişiklik gösterebilen farklı metotlar uygulanabilir ve bir çalışmadaki çeşitli hedefler, farklı yaklaşımlar gerektirebilir. Kullanılacak olan yaklaşım(lar)ın, hedeflere uygun olması önem taşımaktadır. Benzerliklerin ve farklılıkların nedenleri hakkında kanıta dayalı sonuçlar üretebilen, sistematik yaklaşımlar konut üretim sistemlerinin ve konut politikalarının nasıl işlediğinin anlaşılmasını sağlamanın yanı sıra, bu konudaki gelişmelere katkı sağlar (Oxley, 2001). Ancak, kentler söz konusu olduğunda, karşılaştırılan birimler arasında kurumsal, ekonomik, siyasi vb. konularda benzer bir ölçek yakalamak oldukça zordur ve bu durum faydalı bir karşılaştırma yapmanın önüne geçmektedir. Bu nedenle Peck (2002) mutlak ve kategorik bir yaklaşım yerine; “*coğrafi, tarihsel ve kurumsal olumsuzluklara duyarlı, ilişkisel ve düşünümse bir ölçek analizi*” önermektedir.

Kentlerdeki belirli unsurların, süreçlerin ya da kentleri şekillendiren dolaşımların ve bağlantıların karşılaştırılması, kentlerin geniş bir bağlamda karşılaştırılabilir hale gelmesini sağlar (Robinson, 2015). Farklı kentlerin deneyimlerini karşılaştırma ve öğrenme aracı olarak mesafeler arası ilişkilerin kurulması, politika hareketliliğini daha olası hale getirir (Cook ve Ward, 2012). Ancak, böyle bir yaklaşım seçildiğinde, “*ölçek, bölge, yer, yerellik ve hatta küresel olan da dahil olmak üzere ... bazı kabul görmüş araçların ve sezgisel yöntemlerin nasıl kavramsallaştırılacağı*” yeniden düşünülmesi gerekmektedir (Cochrane ve Ward, 2012).

Günümüz teknoloji ve iletişim alanlarındaki gelişmeler göz önüne alındığında politikaların dünyanın dört bir yanına hızla hareket edebilme yeteneği olsa da Stone (2004); kültürel, ideolojik ve coğrafi bakımdan yakın olan ülkeler arasındaki politika aktarımının olumlu sonuçlanma olasılığının daha fazla olduğunu ileri sürmüştür. Yine de konumlar arasındaki farklılıklar hareketliliğe engel olmaz,

böyle bir durumda hareketliliğin kendisi faydalı olarak ele alınabilir (Faulconbridge, 2015).

Kentsel konut politikalarına dair yeni oluşumlar, genellikle en iyi uygulamalar ve simge haline gelmiş modellerden öğrenilen dersler aracılığıyla gelişmektedir (Fricke, 2022). Rose'un (1991) *“başka bir yerde uygulanan bir programın hangi koşullar altında ve ne ölçüde burada da işleyeceği”* sorusu ders çıkarma bakımından önemlidir. Ele alınacak / analiz edilecek konut politikalarının ya da uygulamaların başarılı ve uygun görüldüğü süreçler ile aktarılan ülkelerde / bölgelerde bu politikalardan ya da uygulamalardan hangi yollarla faydalanılacağı odaklanılması gereken noktalardır (Cook, 2008). Politika hareketliliği, politika modellerinin ve fikirlerinin aktarımı, çevirisi veya dönüşümü hakkında düşünme fırsatı sunarak (Clifford ve Morphet, 2015) etkili analizler yapmaya olanak sağlar. Ancak bu analizler için ulaşılması beklenen hedeflere uygun bir çerçeve kullanılması gerekmektedir. Mevcut karşılaştırma / analiz çerçeveleri, politika aktarımı konusunda tek başlarına yetersiz kaldığından; bu çalışmada ve bundan sonraki benzer çalışmalarda kullanılmak üzere bir analiz çerçevesi geliştirilmiştir (Tablo 4.5).

Geliştirilen bu çerçevede, önceki karşılaştırma çerçevelerinden yararlanarak *“politika aktarımı”* hedefine ulaşmada anlamlı çıkarımlar yapılabilecek geniş bir kavrayış sunulmaya çalışılmıştır. Bu doğrultuda, Kevin Ward'ın (2010) *“ilişkisel karşılaştırma yaklaşımı”*ndan yola çıkarak; politika hareketliliğini de izleyebilmek açısından da etkili olabilecek Robinson'un (2015) *“Karşılaştırmalı stratejiler ve taktikler şeması”*ndan yararlanılmıştır (bkz. Bölüm 4.1, Tablo 4.2).

İncelenen politikanın, kökeninin ve bağlamının belirlenerek hareketliliğin takip edilmesi *“izleme”* sürecini oluşturmaktadır. Bu süreçte, söz konusu politikanın nereden harekete geçerek o ülkenin / bölgenin bağlamına uyarlandığının peşine düşülmesiyle başlayan bu süreç, alıcı ülkenin neden böyle bir politikaya ihtiyaç duyduğunun tespit edilmesiyle devam eder. Ek olarak, politikanın aktarılmasında etkili olan altyapıları ve transfer araçları olan kilit aktörler hakkında bilgi sağlar. Böylelikle, söz konusu politikanın hareketinin başlaması konusunda geriye dönük bir analiz sunar. İzleme sürecinin, söz konusu politikanın yeni bir bağlama doğru hareket ettirilmesine de önemli katkıları olacaktır.

Tablo 4.5 Politika hareketliliği perspektifinden karşılaştırmalı analiz çerçevesi

İZLEME	Bağlamsal Analiz	AMAÇ: Karma mülkiyet yaklaşımının kökeninin ve bağlamının belirlenmesi. <i>Bu politikayı hangi bölge / ülke oluşturdu?</i> <i>Bu politika hangi koşullarda (sosyal/ekonomik/siyasi) oluşturuldu?</i> <i>Bu politika hangi zorluklara / eksikliklere karşı oluşturuldu?</i> <i>Bu politika ile ne amaçlandı?</i>
	Politika Aktarım Mekanizmaları	AMAÇ: Karma mülkiyet yaklaşımının orijinal bağlamından hangi mekanizmalar ve kanallar aracılığıyla aktarıldığının belirlenmesi. <i>Karma mülkiyet yaklaşımının aktarılmasında rol oynayan altyapılar nelerdir?</i> <i>Karma mülkiyet yaklaşımının aktarılmasını teşvik eden / kolaylaştıran kilit aktörler kimlerdir?</i>
OLUŞTURMA	Çeviri ve Uyarlama	AMAÇ: Karma mülkiyet yaklaşımının alıcı ülke veya bölgelerde nasıl uyarlandığının ve yerelleştirildiğinin analiz edilmesi. <i>Karma mülkiyet yaklaşımının yerel bağlam, kültürel normlar, yasal çerçeveler, politik sistemle uyumlu hale getirebilmek için hangi değişiklikler ve düzenlemeler yapıldı?</i> <i>Yerel aktörlerin ve kurumların karma mülkiyet yaklaşımının yeniden şekillendirilmesi sürecindeki etkileri nelerdir?</i>
	Politika Sonuçları ve Etkisi	AMAÇ: Karma mülkiyet yaklaşımının alıcı ülke veya bölgelerdeki sonuçlarının ve etkisinin değerlendirilmesi. <i>Karma mülkiyet yaklaşımının uygulanması sonucundaki başarılar, zorluklar ve istenmeyen sonuçlar nelerdir?</i> <i>Beklenen hedeflere ulaşmada karma mülkiyet yaklaşımının etkinliği nedir?</i> <i>Karma mülkiyet yaklaşımının uygulanması, alıcı ülke/bölgedeki politika gelişimini nasıl etkilemiştir?</i>
BAŞLATMA	Politikadan Öğrenilenler	AMAÇ: Politika hareketliliği analizinden dersler çıkarılması ve yeniden kavramsallaştırılması. <i>En iyi karma mülkiyet uygulamaları hangileridir?</i> <i>Kilit başarı faktörleri nelerdir?</i> <i>Kaçınılması gereken durumlar nelerdir?</i> <i>Karma mülkiyet yaklaşımının iyileştirilmesi / geliştirilmesi gereken alanları nelerdir?</i>

İncelenen politikanın aktarıldığı ülkede / bölgede nasıl uyarlandığı, nasıl uygulandığı ile uygulama sonrası etkisi ve sonuçlarının analiz edilmesi “*oluşturma*” sürecini meydana getirmektedir. Söz konusu politika yerel bağlama uyarlanırken yaşanan çeviri süreci analiz edilmekte ve bu süreçte kilit rol oynayan aktörler belirlenmektedir. Devamında politikanın alıcı ülkede ortaya çıkan sonuçları ve beklenen hedeflere ulaşip ulaşmadığı ele alınacaktır.

Politika hareketliliği analizinden çıkarılan dersler ve söz konusu politikaların yeni bir ülkeye / bölgeye aktarılmasına yönelik çıkarımlar “*başlatma*” sürecinde gerçekleşmektedir. Bu kısımda politikadan öğrenilen dersler aracılığıyla politikanın yeniden kavramsallaştırılması sağlanacaktır. Ders olumluysa, politika çeviri

süreciyle uyarlanır ve aktarılır; olumsuzsa hatalardan ne yapılmaması gerektiği öğrenilir (Rose, 1991).

Geliştirilen bu çerçeve aracılığı ile karma mülkiyet yaklaşımı, seçilen örnek ülkeler üzerinden ele alınacaktır. Böylelikle, mevcut karma mülkiyetli konut uygulamaları ve bu uygulamaların oluşturulduğu politikalar, politika hareketliliği bağlamında izi sürülerek analiz edilecek ve yaklaşımın Türkiye bağlamına çevrilmesi ve uyarlanması üzerine çalışılacaktır.



KARMA MÜLKİYET UYGULAMALARININ MODELLENMESİ

Rose'a (1991) göre ders çıkarma, benzer bir soruna farklı bir coğrafyada nasıl bir çözüm sunulduğunun öğrenilmesiyle başlar; çözüm için uygulanan programın kavramsal olarak modellenmesiyle devam eder. Bu aşamada modelleme önemlidir; çünkü *“Bir model, bir programın nasıl çalıştığını gösterir, parçaları arasındaki neden-sonuç ilişkilerini ortaya koyar ve çıktıları tanımlar.”* (Rose, 1991). Bir programın, farklı coğrafyalarda farklı biçimlerde uygulanması söz konusu ise aynı anda, birden fazla uygulamadan öğrenmek mümkün olduğundan (Stone, 2004), her bir farklı uygulama ayrı ayrı modellenmelidir. Son olarak model(ler), alıcı ülkenin uyguladığı söz konusu soruna yeterli bir çözüm sunamayan program ile karşılaştırılır ve değerlendirmeler yapılır (Rose, 1991). Böylelikle programın, alıcı ülkenin bağlamına uyarlama süreci daha etkili bir hale gelir.

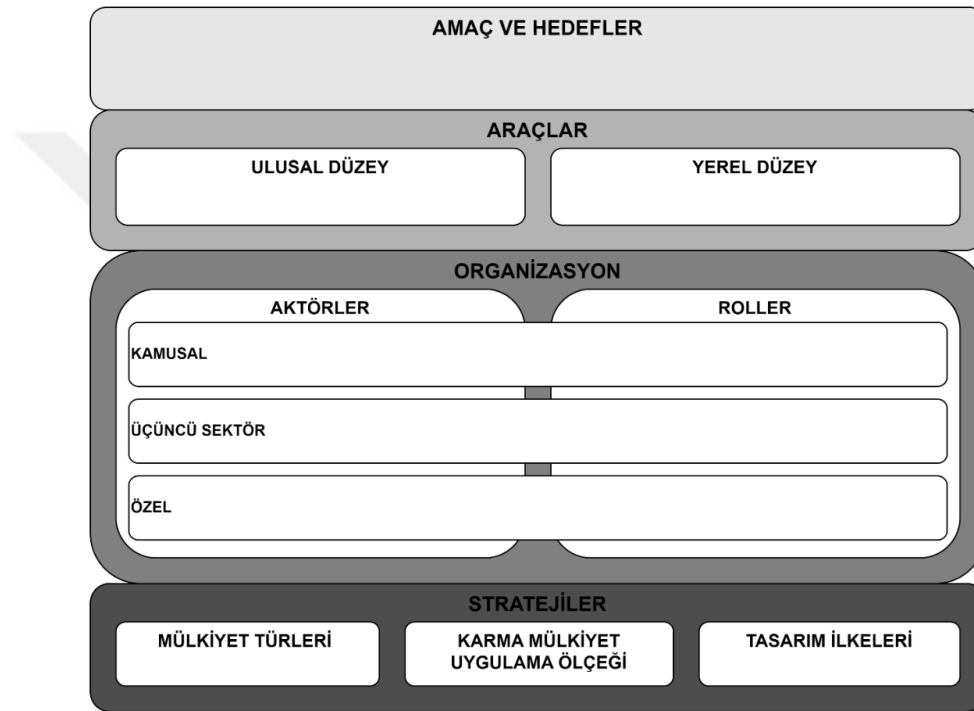
Bu doğrultuda bu bölümde, karma mülkiyetli konut yaklaşımına kentsel planlama politikalarında yer veren örnek ülkeler ele alınacak ve seçilen bu örneklerdeki karma mülkiyetli konut programları incelenecek ve modellenecektir. Ülkelerin konut politikalarına ayırdığı kaynakların işlev, amaç ya da mülkiyet türlerine göre nasıl dağıtıldığının analiz edilmesi, konutun meta ya da hak olması arasındaki çatışmayı nasıl yönettiklerinin anlaşılması bakımından faydalı olacaktır (Dewilde ve Decker, 2016). Ayrıca, günümüzde Türkiye’de uygulanan konut sunum modelleri bu bölümde sunularak karma mülkiyet yaklaşımının uygulanması için gereken eksiklikler ortaya konacaktır.

5.1 Karma Mülkiyet Yaklaşımının Uygulandığı Konut Sunum Modelleri

Bu çalışma, karma mülkiyetli konut alanları üretmeye yönelik süreç, aktörler ve bu aktörlerin rollerine ilişkin kuramsal bir çerçeve geliştirmeyi amaçlamaktadır. Politikanın temelini oluşturan karma mülkiyet yaklaşımını formüle etmek için bu yaklaşıma konut ve planlama politikalarında yer veren ülkelerin konuyla ilgili resmî belgeleri analiz edilmiştir. Bu politikanın amaçları, hedefleri, süreçleri, bu

süreçlerde yer alan aktörler ve aktörlerin rolleri ile politikanın uygulanmasında kullanılan araçlar kuramsal bir çerçevede özetlenmiştir.

Çerçevenin oluşturulmasında, El-Bialy'nin (2022) uluslararası deneyimlerden elde ettiği verilerle erişilebilir konut sunumuna yönelik hazırladığı çerçeveden yararlanılmıştır. Orijinalinde “*Bağlam – Süreç – Çıktılar*” olmak üzere üç ana kısımdan oluşan söz konusu çerçeve, çalışmanın özgün amaçları doğrultusunda geliştirilerek “*Amaç ve Hedefler – Araçlar – Organizasyon – Stratejiler*” başlıkları altında dört ana kısımdan oluşan bir çerçeve olarak kurgulanmıştır (Şekil 5.1).



Şekil 5.1 Kavramsal konut sunum modeli çerçevesi

Çalışma kapsamında ele alınacak örneklem, meta analizi sonucunda ulaşılan karma mülkiyet yaklaşımının uygulandığı ülkeler arasından seçilmiştir. Karma mülkiyet yaklaşımının söz konusu örnek ülkelerin planlama politikalarında net bir biçimde yer alması ve ülkelerin karma mülkiyetli konut alanları oluşturma amacını gütmeleri, incelenecek örneklem belirlenmesinde etkili olmuştur. Bununla birlikte, karma mülkiyet yaklaşımının öncüleri olan örnekler (Birleşik Krallık, ABD, vd.) yerine; sonradan bu yaklaşımı benimseyip kendi konut ve planlama politikalarına uyarlayan örnekler karma mülkiyet yaklaşımının henüz tartışılmadığı Türkiye için rol model olması bakımından tercih edilmiştir. Seçilen örneklerdeki

karma mülkiyet yaklaşımları politika hareketliliği perspektifinden karşılaştırılarak Türkiye bağlamına çevrilmesi sağlanacaktır.

Bu doğrultuda **Danimarka (Kopenhag)**, seçilen örnek karma mülkiyetli konut sistemlerinden ilkidir. Özellikle sosyal konut sisteminin benzersizliği (Hansen ve Langergaard, 2017) ve bu sistemin farklı ülkeler³³ tarafından da incelenerek kendi ülkelerine uyarlanması (Rogaczewska, 2017; European Commision, 2019) bu kararda etkili olmuştur. Danimarka'da kamu tarafından sunulan bir sosyal konut sistemi yerine; özel sektör tarafından sunulan kâr amacı gütmeyen sosyal konut sistemi mevcuttur. Kamu tarafından sunulan bir sosyal konut sisteminin var olmayışı, Türkiye ile benzerlik göstermektedir. Her ne kadar Danimarka'da uygulanan kâr amacı gütmeyen konut sisteminin uzun yıllara dayanan bir geçmişi olsa da değişen koşullara göre geliştirilip güncellenen bu sistemin Türkiye için önemli perspektifler sunacağı düşünülmektedir. Diğer yandan, konut sisteminin yerel düzeydeki etkilerini de detaylı olarak ele alabilmek için örneklem Kopenhag ile sınırlandırılmıştır. Danimarka'nın başkenti ve en yüksek nüfuslu kenti olan Kopenhag'da, konut satış fiyatlarının yüksekliği ve konut arzının sınırlılığı nedeniyle bireylerin kendi konutuna sahip olmasının zorlaşmasının yanında, ekonomik sınırlamalar nedeniyle sakinlerin merkezden uzaklaştığı görülmektedir (Alves, 2012). Bu yönüyle, başta İstanbul olmak üzere Türkiye'deki büyük kentlerle benzerlik gösteren Kopenhag örneğinden önemli çıkarımlarda bulunulacağı düşünülmektedir.

İkinci örnek olarak **İtalya (Milano)** seçilmiştir. Bu örnekte karma mülkiyet yaklaşımı, yeni konut üretimine yönelik kentsel gelişim projelerinde orta sınıftan konut ihtiyacına cevap vermeyi amaçlayan bir araç olarak kullanılmaktadır (Bricocoli ve Cucca, 2016). Özellikle Milano'nun başkentliğini yaptığı Lombardiya bölgesinde, 2000'li yıllardan itibaren kamu – özel sektör ortaklıkları aracılığıyla hayata geçirilen mülkiyet çeşitlendirilmesi yoluyla sosyal karma yaklaşımı bölgesel konut politikasında da yer almaktadır (Pogliani, 2014; Costarelli, 2018). Ayrıca, karma politikasının İtalya bağlamında bilimsel olarak tartışıldığı ilk bölge olması (Belotti, 2017) nedeniyle politikanın İtalya'ya olan hareketliliğini takip etmek için

³³ AB Üye Devletleri'nin yanı sıra Avustralya, Çin, Japonya, Kore, ABD ve Kanada'nın Danimarka'nın kâr amacı gütmeyen konut sistemini, çevresel ve sosyal bakımdan sürdürülebilir ve ekonomik bakımdan istikrarlı olması nedeniyle incelediği görülmektedir (Rogaczewska, 2017).

önemli bir örnektir. Diğer yandan, Güney Avrupa Refah Modeli ülkeleri arasında yer alan İtalya; ev sahipliği oranlarının yüksek, sosyal konut olanaklarının sınırlı olduğu bir ülkedir (Allen vd., 2004; Allen, 2006; Azavedo, 2016; Poggio ve Boreiko, 2017; Belotti ve Arbaci, 2021). Son yıllarda uygulanan ekonomik bakımdan erişilebilir konut üretimine yönelik kapsayıcı konut politikaları, özel sektör konut geliştiricilere sadece ev sahipliğine değil aynı zamanda kendilerinin yöneteceği erişilebilir fiyatlı kiralık konut üretmeleri için yönlendirmeler yapmaktadır. Milano, kamu-özel iş birliğiyle kiralık sosyal konut üretimi/yönetimi ve bu projelere yönelik kamu finansman desteğinin test edildiği bir bölgedir (Belotti ve Arbaci, 2021). Daha önce kiralık konut üretimine/yönetimine aşina olmayan özel sektör için bu durum önemli bir deneyim oluşturmaktadır (Pogliani, 2014). Sosyal politikalar bakımından Güney Avrupa Refah Modeli ülkeleri ile benzerlik gösteren Türkiye’de de (Gough, 1996; Buğra ve Keyder, 2006; Grütjen, 2008; Alkan ve Uğurlar, 2015) ev sahipliği yaygın mülkiyet biçimidir, sosyal konut olanakları oldukça sınırlıdır ve ekonomik bakımdan erişilebilir konut deneyimi bulunmamaktadır. Bu bakımdan, İtalya Milano’daki karma mülkiyetli konut üretimi örneği üzerinden, yaklaşımın Türkiye’ye uyarlanabilmesi için önemli veriler elde edileceği düşünülmektedir.

5.2 Örnek Ülkelerdeki Karma Mülkiyetli Konut Sunum Modelleri

5.2.1 Danimarka (Kopenhag)

Danimarka, *Sosyal-Demokrat Refah Devletleri* olarak sınıflandırılan İskandinav ülkeleri arasında yer almaktadır. Güçlü devlet ve yerel yönetimler, kapsamlı sosyal politika uygulamaları ve evrensellik ile karakterize edilen bu grup, konut politikaları ve konut piyasaları yönünden farklılaşmaktadır (Kristensen, 2002; Lujanen, 2004; Jørgensen ve Ærø, 2008; Andersen vd., 2016). Dolayısıyla, Danimarka’daki konut sunum modeli de diğer İskandinav ve Avrupa ülkelerinden farklı bir yapıdadır. Sakinlere kiralık konut piyasasında çeşitli alternatifler sunulan, dernek temelli bu modelde (Larsen ve Hansen, 2015); ev sahipliğini teşvik eden politikalar bulunmamasına rağmen (Alves, 2012), kültürel olarak ev sahipliğinin yaygın bir seçim olduğu görülmektedir (Scanlon, 2011b). Buna karşın, kâr amacı gütmeyen konut (*almene boliger*) sektörü, gelirden bağımsız olarak herkese kaliteli konut sağlama amacındadır (Kristensen, 2002; Kjeldsen ve Stender, 2022). Yarı

özerk olan kâr amacı gütmeyen konut sektörü, merkezi yönetim tarafından detaylı olarak düzenlenmekte ve işleyişte, yerel ve merkezi yönetimle bağlantılı olarak çalışmaktadır (Alves ve Andersen, 2015). Belediyelerin, kâr amacı gütmeyen konut sektöründeki boş konutların %25'ini tahsis etme yetkisi ve kira ödemelerini karşılayamayacak durumdaki sakinlere sübvansiyon sağlaması nedeniyle “sosyal konut” olarak nitelendirilecek bu konutlar, kâr amacı gütmeyen konut sektörünün içerisinde yer almaktadır (Kjeldsen ve Joseph, 2004). Kâr amacı gütmeyen konut kuruluşların gayrimenkullerin sahibi, konut sakinlerinin ise kiracı olduğu bu sistemin haricinde, sakinlerin mülkte pay sahibi olduğu, bu pay ile konutun kullanım ve yönetimine katılım hakkı kazandığı özel kooperatif konut (*andels boliger*) sektörü bulunmaktadır (Larsen ve Hansen, 2015). Danimarka yasalarına göre üç veya daha fazla bağımsız birime sahip binalardan oluşan³⁴ (Scanlon, 2011b) özel kiralık konut sektörü ise kiracılara mülkiyet güvencesi sağlama konusunda sıkı düzenlemelere tabiidir. Danimarka konut sisteminde farklı mülkiyet türleri için farklı mevzuatlar vardır ve istisnai durumlar dışında, konutların bir mülkiyetten diğer bir mülkiyete dönüştürülmesi söz konusu değildir³⁵ (Andersen, 2008).

Konut finansmanında liberal bir yaklaşım sergileyen Danimarka, ipotek piyasasının köklü kurumsal yapısıyla ev sahibi olmak isteyen sakinler için uzun vadeli yüksek ipoteklere olanak tanır (Mortensen ve Seabrooke, 2008). Sakinler öncelikli olarak barınma amaçlı konut edinirler³⁶. Ev sahibi ol(a)mayanlar için Danimarka'nın kiracı toplumu yaklaşımı etkili bir çözüm olarak görülebilir. Konut, yasalarda sosyal bir hak olarak yer almamasına rağmen; yürütülen konut politikalarında evrenselci bir yaklaşım hâkim olması nedeniyle konut politikaları tüm nüfusa yöneliktir (Skifter Andersen, 2012). Bu sayede bireyler, kiralık konuta erişim için kamunun ya da şirketlerin konut listelerine katılarak kendilerine uygun konuta erişebilirler (Mortensen ve Seabrooke, 2008). Kâr amacı gütmeyen konutların

³⁴ Danimarka yasalarına göre fiziki olarak farklı tipteki binalar farklı uygulamalara tabiidir (Scanlon, 2011b).

³⁵ 1966'dan itibaren bazı kiracılara oturduğu konutları satın alma hakkı tanınarak ev sahipliği mülkiyetine geçiş yapılmasına izin verilse de bu durum 1970'te kısmen durdurulmuş ve 1980'de tamamen kaldırılmış; sonraki yıllarda ise özel konutların kooperatife dönüştürülebilmesi hakkında yasal düzenleme yapılmıştır. Bu düzenleme, konutlarını satmak isteyen özel konut sahiplerine öncelikli olarak kooperatif kurmak isteyen kiracılara teklif götürmeyi şart koymuştur. (Bkz. Anderesen, 2008)

³⁶ Danimarka'da rekreasyon için kullanılan dışında ikinci konut yasaktır. Yabancıların da ikinci konut alması yasaklanmıştır (Alves, 2012).

kiralarının belirlenmesinde, ipotek ve operasyon giderini kapsayan maliyet odaklı kira yaklaşımı kullanılmaktadır. Kiraların %2'si Ulusal Yapı Fonuna aktarılmakta ve böylelikle yeni geliştirilecek kâr amacı gütmeyen konutlar için finansman yaratılmaktadır. Konut kuruluşlarından yedi temsilci ve belediye yetkililerinden 2 temsilciden oluşan bir kurul tarafından yönetilen Ulusal Yapı Fonu, bütçesini ve fonların kullanımına ilişkin kararları ulusal parlamentoda onaylatmak zorundadır (Vidal, 2019b). Bu sayede sektör, sübvansiyon³⁷ ve düzenlemelere rağmen, devletten bağımsız olarak sürdürülebilirliğini sağlamaktadır (Kjeldsen ve Joseph, 2024). Diğer yandan, evsizlere konut sağlama yükümlülüğü, yerel yönetimlere verilmiştir (Skifter Anderesen, 2012). Ancak, belediyelerin doğrudan konut üretme yetkisi bulunmamaktadır. Belediyelerin arazi varlıklarına sahip olmanın yanı sıra plan yapma, imar ve izinleri kontrol etme yetkilerine sahip olmasının, spekülative yatırımlar yapılması ve piyasayı bozucu etki gösterme riski nedeniyle belediyelerin ticari gelişimlerle ilgilenmesi yasalarla engellenmiştir (Noring, 2023). Yürütülen bu konut politikasını daha iyi anlamak ve anlamlandırabilmek için on yıllık periyotlar halinde Danimarka konut politikasının gelişimi özet olarak sunulacaktır.

5.2.1.1 Danimarka Konut Politikasının Gelişimi

Refah devletinin temel bileşenlerinden biri konut olan Danimarka'da (Larsen ve Hansen, 2015), sosyal konut sisteminin temeli on dokuzuncu yüzyıla dayanmaktadır (Blackwell ve Bengtsson, 2023). 1853'te Kopenhag'da ortaya çıkan kolera salgını sonrası, işçi sınıfının kendi kendine yardım konutlarıyla başlayan sistemde (Rogaczewska, 2017), 1930'larda kâr amacı gütmeyen konut birliklerinin hükümet tarafından da desteklenmesiyle iyi planlanmış ve iyi tasarlanmış sosyal konutlar ortaya çıkmıştır (Andersen vd., 2000; Larsen ve Hansen, 2015). Kamu desteğiyle inşa edilmiş bazı konutların ilerleyen zamanda spekülative bir biçimde satılması ve özel mülkiyete dönüştürülmesi sonucunda, değiştirilen mevzuatla kamu kredisi alabilmek için mülkiyetin kâr amacı gütmeyen konut birliklerinde kalması koşul haline getirilmiştir (Bengston ve Jensen, 2020). 1933'te yürürlüğe giren Kanslergade Anlaşması³⁸ ise Danimarka'daki büyük kentsel, konut ve sosyal

³⁷ Birey veya aile kirayı ödeyebilecek bir imkana sahip değilse, belediye sosyal mali desteğin bir parçası olarak kiranın tamamını ödeyebilir. Sosyal konutlara yönelik olarak ise yeni konut üretiminde alınan kredinin faizlerinin ödenmesi için sübvansiyonlar sağlanır (Kristensen, 2022).

³⁸ Sosyal Demokrat İşçi Partisi (*Socialdemokratiet*) ile Danimarka Liberal Partisi (*Venstre*) arasında yapılan anlaşmada siyasal istikrarın sağlanmasının yanı sıra ekonomik krizle mücadeleyi, ülkenin

reformların başlangıcı olmuştur (Kaasjager, 2021). Dönemin Sosyal İşler Bakanı Steincke'nin sosyal reformu ile kamu yardımları "hak" olarak kabul edilmeye başlanmıştır. 1939'da, ilk yeniden geliştirme yasası olan *Konut Denetimi ve Sağlıksız Bölgelerin Yeniden Geliştirilmesi Yasası* kabul edilerek belirlenen bölgelerdeki konutların yenilenmesi kararlaştırılmıştır. Aynı yıl II. Dünya Savaşı'nın başlamasıyla artan talebe arzın yeterli gelmemesi nedeniyle konutlar karne ile tahsis edilmeye başlanmış ve konut kiralari dondurulmuştur (Vestergaard, 2007).

II. Dünya Savaşı sonrası, büyük bir konut sıkıntısı ile karşı karşıya kalınmıştır (Vidal, 2019b). Bu dönemde kâr amacı gütmeyen konut sektörü, "herkes için konut" ilkesi ile refah politikalarının önemli bir unsuru haline gelmiştir (Hansen ve Langergaard, 2017). 1945'ten itibaren, daha fazla konut inşa edilmesi için çeşitli sübvansiyonlar hayata geçirilmiştir. Örneğin, ev sahipliğini desteklemek için konut alımında kullanılan ipotek kredisinin faizi, vergilendirilen gelirden düşülerek vergi indirimi sağlanmış; sosyal konutların inşası sırasında kâr amacı gütmeyen konut kuruluşları ipotek faizlerinin ödenmesi konusunda desteklenirken, sosyal konut sakinlerine konut ödeneği sağlanmış; özel kiralık konut sakinleri ise konut ödenekleri ile desteklenmiştir (Kristensen, 2002). 1947'den itibaren Konut Bakanlığı, sosyal konut politikasının belirleyicisi konumuna geçmiştir (Kristensen, 2002).

1950'ler, günümüz Danimarka refah devletinin formüle edildiği dönem olarak bilinir (Christiansen ve Petersen, 2001). Bu dönemin temel kaygısının konuta erişim olduğu görülmektedir (Vestergaard, 2007). 1951'de çıkarılan Kira Yasası ile kira kontrollerinin genişletilerek sürdürülmesine karar verilmiştir. Bu durum, uzun yıllar kiraların düşük düzeyde kalmasına ve bazı konut alanlarının harabeye dönüşmesine neden olmuştur (Vestergaard, 2007). 1958'de kabul edilen Konut Anlaşması'ndan ev sahipliğine yönelik özel konut sektörüne öncelik verilmesi kararı çıkmıştır (Larsen, 2014). 1959'da ikinci yeniden geliştirme yasası, sağlıksız ve yangın riski olan konutların yenilenmesi için çıkarılmıştır (Vestergaard, 2007).

sosyal ve ekonomik durumunu düzeltmeyi amaçlamaktadır. Çeşitli tasarruf önlemlerinin yanı sıra borç yönetimi için yeni kurallar getirmiştir. Anlaşmayla bağlantılı olarak Sosyal İşler Bakanı'nın yeni sosyal reform önerisini ve sosyal konuların devlet tarafından daha fazla düzenlenmesini kabul etmiştir (Bkz. <https://danmarkshistorien.dk/en/open-online-course/modules/module-7-the-world-war-era-1914-1945/4-economic-crisis-and-public-regulation>).

Bu dönemde, Danimarka'da yaşam standartlarının önemli ölçüde yükseldiği, gelir gruplarının arasındaki uçurumun kapandığı, çalışan alt gelir grubunun orta sınıfla kaynaştığı, pek çok vatandaş için konut edinimi ve hastalık, işsizlik ya da evsizliğe karşı sıkıca örülmüş bir güvenlik ağı hayalinin gerçekleştiği görülmektedir (Urban, 2021).

1960'lerden itibaren refah devletinin geliştiği gözlenen Danimarka'da (Andersen ve Pløger, 2007); 1961'de kentsel ve kırsal alanların planlanmasına, geliştirilmesine ve korunmasına yönelik stratejik kararlar alınabilmesini sağlamak amacıyla Ulusal Plan Komitesi (*Landsplanudvalg*) kurulmuştur. Komite, 1962'de kentsel ve endüstriyel gelişim, yazlık konut ve tarımsal üretim için alanlar öneren bir Bölge Planı oluşturmıştır (Galland, 2012). Bu dönemde, konut finansmanı özelleştirilmiş ve konut üretiminde ağırlık özel sektöre geçmiştir (Skifter Andersen, 2012). Kâr amacı gütmeyen konut sisteminin finansman modelinin de geliştirilmesi ve akabindeki çeşitli düzenlemelerle konut piyasası ekonomik bakımdan sürdürülebilir bir hale getirilmeye çalışılmıştır (Noring vd., 2022). Özel konut sahipliğine yönelik uygulanan vergi indirimleri, ev sahipliği oranlarını (Andersen ve Pløger, 2007) ve konut fiyatlarını artırmıştır (Larsen, 2014). Diğer yandan, özel kiralık konut sektörü küçülmeye başlamıştır (Scanlon, 2011b). 1966'da kabul edilen Konut Anlaşması ile kiralık konut piyasasının sekiz yıl içinde normalleştirilmesi kararlaştırılmıştır (Vertergaard, 2007). Kâr amacı gütmeyen konut sektörüne, sadece yoksullar için yapılacak konutlarda kamu sübvansiyonu ya da fon alma hakkı getirilmiştir (Larsen, 2014). Ek olarak, anlaşma ile özel kiralık konut birimlerinin satılarak ev sahipliği türü mülkiyete³⁹ dönüşmesine de izin verilmiştir (Andersen, 1992). Kat mülkiyeti yasal hale gelmiş ve ev sahiplerinin ikamet ettikleri bu tür binalar, “*ev sahipleri birliği*” tarafından yönetilmeye başlamıştır (Larsen, 2019). Ancak anlaşma beklenen faydaları sağlamamıştır (Vertergaard, 2007). 1967'de sosyal konut sektörünü desteklemeyi ve sektörün kendi kendini finanse etmesini sağlamayı amaçlayan Ulusal Yapı Fonu (*Landsbyggefonden*)⁴⁰ kurulmuştur. Konut kuruluşlarının konut kiralardan gelen

³⁹ Bu türe “*ejerleghed*” (sahipliği tarafından kullanılan daire) ismi verilmiştir. 2000'li yıllara kadar politikacılar tarafından konut sunumunun bir ayağı olarak değerlendirilmemiştir (Urban, 2021). Özüde kat mülkiyetine dönüşümdür.

⁴⁰ Sosyal konut kiracılarının ödediği kiralardan gelen katkı payları, sermaye piyasalarından sağlanan borçlar ile finanse edilen bu fon belediyeler ve merkezi yönetimin garantörlüğü altında bağımsız bir kurumdur (*Landsbyggefonden*). Danimarka sosyal konut sisteminin merkezi bir bileşeni haline

gelirin bir kısmını eski konutların yenilenmesi ve yeni konut üretiminin finanse edilmesi için fona aktarması esasına dayanan bu sistem, eski ve yeni konutlarda yaşamının maliyetlerini de dengelemeyi amaçlamaktadır (Bengston ve Jensen, 2020). 1969'da, üçüncü yeniden geliştirme yasası çıkarılmış; bu yasa ile belediyelere kendi bölgelerindeki tüm konutların mevcut durumlarına göre sınıflandırılması ve yeniden geliştirilmesi gereken alanların belirlenmesi talimatı verilmiştir.

1970'ler, ekonomik durgunlukla beraber işsizlik ve sosyal sorunların arttığı, ekonomik büyüme ve kamusal genişleme politikalarının hâkim olduğu bir dönem olarak tanımlanabilir (Andersen, 1985). Bu dönemde, Danimarka'nın politik ve idari yapısını değişikliğe uğratan reformlar hayata geçirilmiştir. Birbirini tamamlayan iki kademeli yerel yönetim yapısı ile güçlendirilmiş bir yasal idare sisteminin oluşturulmasının amaçlandığı *Belediyeler Reformu* sayesinde merkezi yönetimin pek çok sorumluluğu bölgesel ve yerel yönetimlere devredilmiş, karar alma mekanizmaları güçlendirilmiştir (Andersen ve Pløger, 2007). Ek olarak, kiracı demokrasisinin gelişmesi ile kâr amacı gütmeyen konut birlikleri politik birer yapıya dönüşmüş, yerel politikaların ve konut politikalarının belirlenmesinde etkili olmaya başlamışlardır (Bengston ve Jensen, 2020). Bu dönemde konut sektörünün durumuna bakıldığında, dönemin başlarında zirve noktasına ulaşan konut üretim miktarı, düşüşe geçmiştir (Lauridsen vd., 2006). Ev sahipliğine yönelik talebin arttığı, sosyal konuta verilen hükümet desteğinin ise azaldığı görülmektedir (Andersen ve Munk, 1994). Farklı sosyal gruplara, konut mülkiyeti seçiminde farklı teşvikler sunulması, konut piyasasında ayrışmaya neden olmuştur (Christoffersen, 1990). Aynı dönemde, Sovyet Rusya ve İsveç'ten ilham alınarak kolektivist yaklaşımın ürünü olan ortak konut (co-housing / *bofællesskab*) denemeleri görülmeye başlamıştır (Larsen, 2019). Sakinlerin fikir ve taleplerinden doğan bir takım ortak fiziksel, sosyal ve organizasyonel yapılara sahip (Andersen, 1985); komün hayata yakın olan bu ütöpik yaşam biçimi günümüzde de sürdürülmektedir. Ortak mutfak ve yemek yeme alanları, ortak konutların temel özelliği haline gelmiştir (Larsen, 2019). Başlangıçta ev sahipliği türü mülkiyette yer alan ortak yaşam toplulukları; 1980'lerde çıkan yeni konut mevzuatının, ortak konutların

gelen bu kurum, sosyal konut inşası ve yenileme projeleri için konut birliklerine geri ödemesi elli yıla kadar yayılabilen faizsiz kredi sağlamaktadır (European Commision, 2019).

devlet sübvansiyonu ile özel kâr paylaşımlı ortak mülkiyet biçiminde inşa edilmesine olanak sağlamasından sonra, çoğunlukla kooperatif konutları biçiminde inşa edilmiştir (Andersen, 1985; Larsen, 2019). 1976’da özel kiralık konutların kira bedellerinin belirlenmesinde söz konusu konutun, kuralları mevzuatla belirlenen sigorta, vergi, temizlik, bakım, yönetim vb. olağan giderlerin göz önüne alınarak hesaplanmasına dayanan “*harcamalara göre belirlenen kira*” sistemi kullanılmaya başlanmıştır (Andersen, 1992).

Danimarka’da 1980’lerin ortalarından itibaren toplum içindeki sosyal eşitsizliğin artış gösterdiği görülmektedir (Christensen, 2020). Kâr amacı gütmeyen konutlarda yaşayan, çeşitli sosyal sorunlara sahip olan sakinlerin oranının artması, bu alanların “*getto*” olarak damgalanmasına neden olmuştur (Andersen ve Pløger, 2007). Artan gecekondü popülasyonuna karşı çeşitli *temizleme* politikaları yürütülmüş ve bu alanlarda yaşayan sakinler ile devlet karşı karşıya gelmiştir (Larsen ve Hansen, 2008). 1982’de “*kartoffelkur*” (patates diyeti) olarak adlandırılan bir tasarruf dönemi başlatılmış; kamu harcamaları azaltılarak refah devleti kurumları, yeniden yapılanmaya zorlanmıştır (Urban, 2021). 1983’te çıkarılan Kentsel Yenileme Yasası ile yenilenecek alanın tamamen temizlenerek yeni bir planlama yapılması (*tabula-rasa*) anlayışından, katılımcı ve korumaya dönük bir anlayışa geçiş yapılmıştır (Urban, 2021). Aynı yıl, kooperatif konutları doğrudan sübvansiyonlarla desteklenmeye başlamıştır (Andersen ve Munk, 1994). 1984 yılında kurulan John Winther Komitesi, konut piyasasında bir ayrışma olduğunu vurgulayıp; kâr amacı gütmeyen konut sektörünün, evrensellik ilkesinden uzaklaşarak en zayıf grubun konut gereksinimini karşılar hale geldiğini ortaya koymuştur (Alves ve Andersen, 2015). Bu dönemde hükümetler, ulusal borçlanmanın artışını önlemek için kamu harcamalarının ve vergilerin yeniden düzenlenmesi doğrultusunda bir dizi önlemler almıştır. 1986’da ev sahipliğine yönelik konutların finansman sisteminde (sabit faiz oranından, değişken faiz oranına geçilerek) değişikliğe gidilmesi, kiralık konut ve sosyal konuta olan talebi artırmıştır (Christoffersen, 1990). 1987’de vergi sisteminde adaleti sağlamak için gerçekleştirilen vergi reformu, emlak piyasasında bir çöküşe neden olmuştur (Mortensen ve Seabrooke, 2008). Başlangıçta özelleştirme vurgusu yapılsa da sonrasında kamu hizmetleri, talep tarafından düzenlenen mekanizmalara dönüştürülmüştür (Andersen ve Pløger, 2007). Özel konut piyasasında, üretimin

önemli miktarda azalması üzerine hükümet; kooperatif konutlarının üretimine yönelik sübvansiyonları artırarak sürdürmüş, yeni inşa edilen sosyal konut miktarı ise azalmıştır (Andersen ve Munk, 1994; Andersen ve Pløger, 2007). Bu dönemde, kâr amacı gütmeyen konut sektörüne finansal ve politik desteğin azalması sektörün baskılanmasına neden olmuştur (Urban, 2021).

1990'ların başına kadar ev sahipliğini destekleyen vergi sübvansiyonları görülmektedir (Skifter Andersen, 2012). Bu tarihten itibaren küresel mali krize kadar, konut fiyatları sürekli artış gösterse de (Alves 2022) 1990'ların ortalarından 2008 krizine kadar finansal deregülasyon, konut vergisi değişiklikleri, düşük faiz oranları ve yeni ipotek ürünleri aracılığıyla müdahale edilen konut sektöründe adeta patlama yaşanmıştır (Vidal, 2019a). Konut kooperatiflerine yönelik merkezi ve yerel yönetimlerden gelen kredi destekleri ve emlak vergisi muafiyetleri sayesinde kooperatif konutları, en çok sübvansiyon edilen tür haline gelmiştir (Larsen ve Hansen, 2015). 1992'deki Planlama Yasası ile önceki dönemlerde çıkarılan planlamaya yönelik yasalar, tek bir yasa altında toplanmıştır (Olesen ve Karter, 2018). 1993'te kentteki sorunlu konut alanlarıyla ilgili çalışmalar yürütmek için Konut Bakanlığı ve İçişleri Bakanlığı tarafından koordine edilen Kent Konseyi (*Byudvalget*) kurulmuştur (Grünenberg ve Freiesleben, 2016). Konsey, hazırladığı raporda, sorunlu konut alanlarının “*getto*” olarak damgalanmasının yanlış olduğunu vurgulayarak söz konusu alanları “(sosyal bakımdan) hassas konut alanları” (*((socialt) belastede boligområder*) olarak nitelendirmiştir (Jensen ve Söderberg, 2022). Devamında, belirlenen hassas konut alanlarında kentsel yenileme çalışmaları uygulanmaya başlamıştır (Larsen, 2014). 1998'de Konut ve Şehircilik Bakanlığı kurularak konut ve kentsel politika ile ilgili görevler bu kuruma devredilmiştir (Grünenberg ve Freiesleben, 2016). Aynı yıl, emlak vergisi indirimlerinin sınırlandırılması, konut piyasasında küçük çaplı bir kriz yaratmıştır. Ancak hükümet, “*ev sahipliğinin toplumsal fayda sağladığı*” söyleminden hareketle düşük vergilendirme uygulamasına devam etmiştir (Mortensen ve Seabrooke, 2008). Bu dönemde, dezavantajlı kentsel bölgelere yönelik deneysel ve katılımcı sosyal projeler başlatılmıştır (Andersen ve Pløger, 2007). Kâr amacı gütmeyen kiralık konut inşasına yönelik kararlar belediyelerin inisiyatifine bırakılmış (Kristensen, 2002), belediyelere inşaat maliyetinin %10'unu finanse etme yükümlülüğü getirilmiştir (Alves ve Andersen, 2015).

2000’li yıllar, liberal-muhafazakâr hükümetin konut politikalarında neoliberalleşme yönlü uygulamaları ile başlamıştır (Larsen ve Hansen, 2015). 2000 yılında kooperatif konutlarına yönelik sübvansiyonlar kademeli olarak kaldırılmış ve kooperatife giriş aidatları serbest bırakılmıştır (Urban, 2021). 2001 yılında, Konut ve Şehircilik Bakanlığı kapatılarak konut ile ilgili konular Ekonomi ve Ticaret Bakanlığına devredilmiştir⁴¹ (Larsen ve Hansen, 2015). Emlak vergileri dondurulmuş (Mortensen ve Seabrooke, 2008), bu durum kredi koşullarının rahatlatılmasıyla birleşince konut fiyatlarında artışa neden olmuştur (Social-, Bolig- og Ældreministeriet, 2022). 2002 yılında uygulamaya geçirilen yasa ile Ulusal Yapı Fonu’nun, kâr amacı gütmeyen konutların yenileme ve bakım masraflarına da fon sağlamanın yanı sıra; bu konut sektörünün genç, yaşlı ve engelli sakinlere yönelik konut sunması kabul edilmiştir (Larsen ve Hansen, 2015). 2003’te inşaat birim maliyetlerine yönelik çıkarılan yönetmelikle yerel yönetimlerden alınan yeni konut inşa sübvansiyonlarının kısıtlanması, yeni konut üretimini sınırlandırmıştır (Bengston ve Jensen, 2020). Aynı yıl hayata geçirilen, ilk kez konut alacaklara yönelik amortismansız krediler (genellikle otuz yıl vadelidir) bir konut finansman desteği olarak kabul edilebilir (Skifter Andersen, 2012). 2004 yılında, ilk “*Gettolaşmaya Karşı Hükümet Stratejisi*” adlı belge yürürlüğe girmiş ve belgede yer alan kriterlere⁴² göre Danimarka’daki sekiz bölge “getto” ilan edilmiştir (Seemann, 2020). Bazı kâr amacı gütmeyen konut alanlarında yaşanan sorunlarla yüzleşilerek gettolaşmaya⁴³ karşı bir politika başlatılmış, “*kaynakları güçlü sakinleri*” sorunlu alanlara çekerek “*daha dengeli bir sakin kompozisyonu*” oluşturma hedefiyle karma mülkiyet yaklaşımına işaret edilmiştir (Jensen ve Söderberg, 2022). Gettolardaki göçmenlerin “*İskandinav çalışma çizgisinden saptıkları*” gerekçesiyle gettoların, “*işgücüne katılımı teşvik eden yerlere dönüşmesi*” önerilmiştir. Bu doğrultuda hükümet, kâr amacı gütmeyen konut sektöründen, “*dengeli bir nüfus yapısı*” sağlanabilmesi için ücretli çalışanlar ve

⁴¹ Kentle ilgili bazı konular ise Mülteciler, Göçmenler ve Entegrasyon Bakanlığı’na devredilmiştir. Bu durum, etnik kökenlerle ilgili konuların giderek kentsel politikanın odak noktasına çekilmesine neden olmuştur (Grünenberg ve Freiesleben, 2016).

⁴² Bu listelemede kâr amacı gütmeyen konut alanlarında “sosyal yardım alan yetişkinler, eğitim eksikliği ve çarpık taşınma modelleri” kriterlerine göre bir değerlendirme sağlanmaya çalışılmıştır (Seemann, 2020).

⁴³ Yaklaşık on yıl önce özellikle “getto” tanımlamasından kaçınılırken 2004’te hükümet tarafından “gettolaşma” ile mücadele başlatılmıştır (Jensen ve Söderberg, 2022).

öğrenciler gibi belirli gruplara konut tahsisinde ayrıcalık tanımasını⁴⁴ istemiştir (Seemann, 2020). Aynı yıl çıkarılan bir yasa ile kâr amacı gütmeyen konutlara yönelik bir “*Satın Alma Hakkı*”⁴⁵ getirilmiştir (Larsen ve Hansen, 2015). Ulusal Konut Kuruluşları Federasyonu (*Boligselskabernes Landsforening*), Danimarka konut sektörünü bozabilecek türden yan etkilere sahip bu karara karşı çıkarak, medya üzerinden kampanyalar yürütmüş ve uygulamanın, korunan özel mülkiyetlerin kamulaştırılmasına neden olduğundan, anayasaya aykırı olduğu gerekçesiyle itiraz etmiştir (Vidal, 2019b). Bu uygulama, hükümetin beklediği ilgiyi görmemiş ve istenen sonuca ulaşamamıştır. 2006 yılından itibaren ise konut arzını desteklemekten, haneleri desteklemeye doğru gelişen bir konut politikası yürütüldüğü görülmektedir (Alves, 2012). Aynı yıl, Ulusal Yapı Fonu’nu kâr amacı gütmeyen konutların yenileme ve bakım masraflarına da fon sağlaması yönünde 2002’de yapılan yasal düzenleme sonrası (fonun kasasının boşalması ve borçlanmaya başlaması üzerine), yeni konut üretiminde fonun sağlayacağı sübvansiyon %25 olarak sınırlandırılmıştır⁴⁶ (Vidal, 2018). 2007’de çıkarılan Yeni Planlama Yasası ile kentsel ve kırsal alanların planlama sorumluluğunu belediyelere devretmiştir (The Planning Act, 2007). 2008’de yaşanan finansal kriz, yılın üçüncü çeyreğinde Danimarka’da etkisini artırmıştır. Bu dönemde konut fiyatlarında yaklaşık %13 oranında düşüş görülmüştür (Social-, Bolig- og Ældreministeriet, 2022). 2009’da yürürlüğe giren Konut Anlaşması kapsamında, yönetim reformu ile kâr amacı gütmeyen konut sektörü ve yerel yönetimler arasında iş birliği kurulmuştur (Regeringen, 2010; Hansen ve Langergaard, 2017). 2010 yılında, kâr amacı gütmeyen konut kuruluşları ile yerel yönetimlerin, yılda en az bir kez kâr amacı gütmeyen konut alanlarının sosyal durumunu tartışarak eylem planları belirlemelerini kapsayan “*yönetim diyalogu ilkesi*” hayata geçirilmiştir (Alves ve Andersen, 2015). 2011 yılında seçilen sosyal-demokrat liderliğindeki hükümet, toplumun “*genel kırılğanlığına*” odaklanmış, önceki dönemlerdeki “*getto*” söylemini terk etse de sert entegrasyon politikasını devam ettirmiştir (Jensen ve Söderberg, 2022). Aynı yıl Konut, Kent ve Kırsal İşler Bakanlığının

⁴⁴ Danimarka bağlamına göre, her farklı tahsis yapısı farklı bir konut mülkiyet türü olarak tanımlandığından, bu uygulama bir tür mülkiyet çeşitlendirmedir.

⁴⁵ Bu hak, beklenen talebe ulaşmamıştır. Hükümet ilk üç yıl 5000 birimin özelleştirileceğini düşünürken bu sayı 62’de kalmıştır (akt. Larsen ve Hansen, 2015).

⁴⁶ Geri kalan %75, devlet tarafından sübvansiyon edilmektedir (Vidal, 2018).

kurulması “mekânsal eşitsizlik” söyleminin kurumsallaşmasına neden olmuştur (Olesen ve Karter, 2018). 2013’te “*Hassas Konut Alanları - Sonraki Adımlar - Güçlendirilmiş Girişim için Hükümet Stratejisi*” adlı belge ile “getto” söylemi bırakılmış; hassas alan belirleme kriterlerine, eğitim ve geliri içeren iki kriter daha eklenmiştir (Seemann, 2020). 2015 seçimlerini liberal sağın kazanması, “getto” olarak nitelendirilen alanlar için yeni bir dönemin başlangıcı olmuştur. “Satın Alma Hakkı” programı güncellenmiş, satışın onaylanması için 2/3 çoğunluk kararı ve satışın pozitif net gelirle sonuçlanması şartı getirilmiştir (Vidal, 2019b). Ayrıca, 2015’te çıkarılan kira yasası ile kiralara konut maliyetlerinden kaynaklanan net fiyat endeksine göre belirlenmesine karar verilmiştir (Indenrighs- og Boligministeriet, 2022). Aynı yıl, “*Planlama Yasası ve Sosyal Konutlar Yasası’nı değiştiren yasa (Karma konut kompozisyonu)*” adlı yasal düzenleme ile karma mülkiyetli konut üretimi yasal olarak kabul edilmiştir (Retsinformation, 2015). 2016’da “*paralel toplumlar*”, “*izolasyon*”, “*aşırılık yanlısı sosyal çevreler*” gibi söylemlerin sıklıkla gündeme gelmesinin ardından 2017’de sorunlu alanlar, dönemin başbakanı tarafından “*Danimarka haritasındaki delikler*” olarak nitelendirilmiştir (Jensen ve Söderberg, 2022). Söylemlerde sıklıkla vurgulanan “*batılı olmayan göçmenler ve onların torunları*” ifadesi, sorunun etnik kökenlere dayandığına işaret etmektedir. 2018 yılında çıkarılan “Paralel Toplum Yasası” (*Parallelsamfundsaftalen*) ile dezavantajı en yüksek konut alanlarının yenilenerek daha dengeli toplulukların oluşturulması amaçlanmıştır. Dönemin en dikkat çekici sosyal karma projesi olarak etiketlenen bu uygulama, soylulaştırmaya (Risager, 2022) ve yerinden edilmeye (Jensen ve Söderberg, 2022) neden olacağı iddialarıyla eleştirilmektedir. 2010’dan itibaren, konut sektöründe yaşanan daralmaya ek olarak uluslararasılaşma, AB politikalarına uyumlu hale getirme çalışmaları ve göç, ulusal konut sunumunu etkilemiştir (Bengston ve Jensen, 2020).

Pandemiden kaynaklanan belirsizlikler nedeniyle 2020 yılı konut piyasasında duraklamalar yaşansa da satışlardaki ve fiyatlardaki artış sürmektedir (Social-, Bolig- og Ældreministeriet, 2022). Konut fiyatlarındaki artışın kira fiyatlarına da yansımaları ve kiralık konutlarda yaşanan diğer sorunlarla mücadele etmek amacıyla hükümet kiralık konutlara yönelik bir düzenleme yapmıştır. 2015’te uygulamaya geçirilen düzenleme ile kira fiyatlarının net fiyat endeksine göre belirlenmesi kuralının amacının dışında kullanıldığı, gıda ve enerji fiyatlarındaki artışın konut

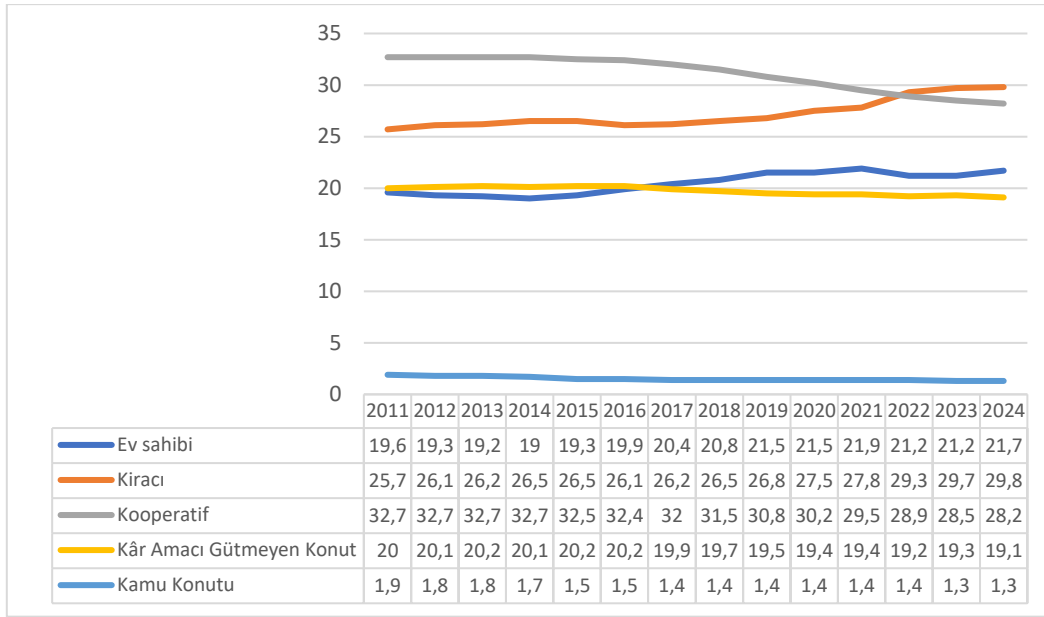
kiralarına yansıtılmaması gerektiği belirtilmiş; iki yıl süreyle kira artışlarına %4 tavan sınırlaması getirilmiştir. İki yılın sonunda kira artışı için yeni bir endeks belirlenmesi kararlaştırılmıştır (Indenrigs- og Boligministeriet, 2022). Ayrıca, 2022 “Konut Yasası” ile mevcut konutların daha verimli kullanılmasına yönelik; konutun veya bir kısmının yıkımının belediye meclisinin iznine tabi olması, aynı haneye mensup kişilerin aynı belediye sınırları içerisinde birden fazla konut kullanımının belediye meclisinin onayına tabi olması, boş konutların ilgili idareye bildirilme ve kiraya verme zorunluluğu gibi kurallar getirilmiştir (Retsinformation, 2022).

5.2.1.2 Kopenhag Yerel Konut Politikaları

Danimarka’nın başkenti olan Kopenhag, ülkenin en gelişmiş kentidir. Yüzölçümü bakımından diğer kentlere kıyasla küçük olmasına rağmen, ülke nüfusunun %11’ini barındırmaktadır (Statistics Denmark, 2024). Kopenhag, pek çok bakımdan Danimarka’nın geri kalanından ayrılmaktadır (Alves ve Andersen, 2015). Uzun yıllar boyunca sosyal demokratlar tarafından yönetilmiş olması, refah sisteminin daha geniş alanlarda uygulanmasına katkı sağlamıştır. Bu sayede, yerel yönetimlerin sahip oldukları kamu konut stoku diğer kentlere oranla daha yüksektir (Vidal, 2018). Buna karşın, başta konut fiyatları olmak üzere (Noring vd., 2022), Kopenhag’da yaşam giderleri ülke ortalamasından daha yüksektir (Turk, 2021). Bu nedenle, kent sakinlerinin yaşam koşullarını stabil tutmak için çeşitli önlemler alınmaktadır. Örneğin, yabancı şirketler de dahil olmak üzere Danimarka’da ikamet etmeyen kişilerin, Kopenhag’da gayrimenkul satın alması yasaklanarak kiracıların, uluslararası sermaye piyasasındaki dalgalanmalara karşı korunması hedeflenmiştir (Urban, 2021).

Konut mülkiyet türleri ele alındığında (Şekil 5.2), Kopenhag’da en yaygın türün özel kooperatif konutları (*andelssboliger*) olduğu görülmektedir. Onu, düzenlenmiş bir piyasaya sahip özel sektör konut kiracılığı (*privat udleining*) takip etmektedir. Ardından, yüksek giriş maliyetleri veya aylık ödemeler gerektiren ev sahipliği (*ejerboliger*), ebeveynlerin çocuklarına kiralamak üzere satın aldığı konutlar (*forældrekøb*)⁴⁷, kâr amacı gütmeyen özel konutlar (*almene boliger*) ve az sayıda kamuya ait konut (*kommune/stat*) gelmektedir.

⁴⁷ İstatistiklerde özel kiralık konutun içerisinde değerlendirilmektedir (Noring vd., 2022).



Şekil 5.2 Kopenhag'daki konut mülkiyet türlerinin yıllar içerisindeki değişimi⁴⁸

Konut politikasının yereldeki gelişimi Kopenhag özelinde incelendiğinde, on dokuzuncu yüzyılın ortalarından itibaren sanayileşmenin yanında ekonomik ve siyasi modernleşme sürecinde önemli ilerlemeler gösterdiği görülmektedir (Andersen vd., 2000). 1947'de Büyük Kopenhag Bölgesi için bölgesel bir planlama yapılmıştır (Galland, 2012). Bu plana göre Büyük Kopenhag Bölgesi “çekirdek kentsel bölge, çevresel kentsel bölge (parmak şehir), yeşil kamalar ve Büyük Kopenhag'ın geri kalanı” olmak üzere dört bölüme ayrılmıştır. Kopenhag'ın genişlemesine yönelik hazırlanan “Parmak Plan” (Fingerplanen)⁴⁹, dönemin konut sorunlarına çözüm olarak gecekondü alanlarının ortadan kaldırılması ve banliyölerde müstakil evler ile belediye konut sitelerinin inşa edilmesini önermiştir (Alves, 2022). Böylelikle, üst-orta sınıf, kentin merkezinden ayrılarak banliyölere yerleşmiştir (Andersen vd., 2000).

1960'lardan itibaren, özel kiralık konutların ev sahipliğine ya da kooperatif tipi mülkiyete dönüşmesi; kent merkezinde yaşayan sakinlerin konuta erişimini olumsuz yönde etkilemiş ve kent merkezinin sosyo-ekonomik yapısının değişmesine neden olmuştur (Alves ve Andersen, 2015). 1969'daki gecekondü temizleme yasası yoksulluğun yoğunlaştığı alanlarda, olumsuz koşullarda

⁴⁸ Kopenhag İstatistik Merkezi verilerinden yararlanarak yazar tarafından üretilmiştir. Veriler için bkz. <https://kk.statistikbank.dk/>

⁴⁹ Parmak Plan, temelde Kopenhag'ın kent merkezinden dışarıya doğru uzanan ve aralarında rekreasyon alanları bulunan beş koridor üzerinden büyümesini öngörmektedir (Hansen vd., 2001).

barınanlara daha iyi konut sağlamak amacıyla büyük yıkım projeleriyle sonuçlanmıştır (Thomsen, 2012).

1970'lerde yapılan "*Bölge Planı*", doğrusal parmak planının üzerine yerleştirilen radyal çevre yolları ile önceki planda yer alan yeşil kamalar kesilerek parmaklar birbirine bağlanmış; böylelikle kentteki yeni büyüme bölgelerine ulaşım imkânı sağlanmıştır (Bosselmann, 2001). Ev sahipliği, Kopenhag sakinleri için en temel konut mülkiyet türü haline gelirken; sosyal konut, en dezavantajlılara yönelik bir tür olmuştur (Andersen vd., 2000). Bu dönemde uygulanan, Nørrebro bölgesinin *tabula-rasa* yaklaşımıyla yenilenmesi şiddetli eleştirilere yol açmıştır (Urban, 2021).

1980'lerin ortalarından itibaren, yıllar önce Parmak Plan kapsamında gerçekleştirilen sanayisizleşme ve banliyöleşmenin, kentin büyük bir kısmını emekliler ve öğrenciler gibi vergi gelirine fazla katkısı olmayan kesimlerine bırakması, kenti ekonomik bakımdan sıkıntıya sokmuştur (Katz ve Noring, 2017). Kopenhag'ın iflasın eşiğine geldiği (Alves ve Andersen, 2015) bu dönemde, Kopenhag Belediyesi tasarruf yapmak zorunda kaldığı için kamu tarafından finanse edilen konut üretimi neredeyse durmuştur. Ayrıca, 1983 Kentsel Yenileme Yasası ile katılımcı ve korumaya dayalı "*nazik*" yenilemeye geçmek zorunda kalınmıştır (Urban, 2021). Bu dönemin sonlarında kentsel yönetişime geçildiği görülmektedir (Larsen vd., 2001). 1989'da kentin sorunlu bölgeleri ile ilgili kentsel yenileme programları (*Vesterbro Bölgesi*) tartışılmaya başlamıştır. Tartışma iki açıdan önemlidir: İlki, sorunlu kent alanlarının, sadece göçmenlerin yoğun olduğu alanlar değil, aynı zamanda 20-30 yaş arası uzun süreli işsizlerin, malulen emekli olan gençlerin, bağımlıların, fahişelerin ve akıl hastalarının yoğunlaştığı alanlar olarak belirtilmiş olması; ikincisi ise gecekondu temizleme söyleminden kentsel yenileme söylemine geçilmiş olmasıdır (Larsen ve Hansen, 2008).

1990'larda, devlet destekli girişimciliği temsil eden *bölgesel stratejik büyüme politikası*, mali olarak büyük sorunlar yaşayan Kopenhag üzerinde yoğunlaşmış (Andersen ve Pløger, 2007), ve Kopenhag'ı *küresel şehir* yapmak için eylem planı hazırlanmıştır (Larsen ve Hansen, 2008). Buna göre merkezi yönetimin; kültürel kurumlar ve yüksek öğretim kurumlarına yönelik yatırımları, toplu taşımanın

iyileştirilmesi⁵⁰ için gereken altyapı, terk edilmiş liman bölgelerinin dönüşümünü içeren bu plan karşılığında, Kopenhag yönetiminden özel sektörün çıkarlarını destekleyici bir kentsel politika yürütmesi ve bünyesindeki konutları özelleştirmesi⁵¹ istenmiştir (Alves ve Andersen, 2015). Bu doğrultuda belediye ait konutların %80'inden fazlası özelleştirilmiştir (Vidal, 2018; 2019b). Diğer yandan yerel yönetim, kent merkezinin yeniden inşasına yönelmiştir (Urban, 2021). Kentin yönetim stratejisinde büyük bir değişikliğe gidilerek “kentsel planlama” ve “konut politikası” yeni yönetim stratejileri olarak belirlenmiştir (Alves ve Andersen, 2015). Kopenhag’ın, yeni sakinler için cazip hale getirilmesi amacıyla atıl kamu arazilerinin geliştirilmesi üzerine çalışmalar yürütülmüştür. Söz konusu kamu arazilerinin yanı sıra, akıllı bölgeleme ve varlık yönetimi ile sağlanan gelirler, altyapının finanse edilmesinde kullanılmıştır (Katz ve Noring, 2017). Ayrıca bu dönemden itibaren, Jan Gehl’in yayaların ve bisikletlilerin hâkim olduğu yoğun, karma kullanımlı şehir modeli, Kopenhag’ın stratejik planlarında ve siyasi programlarında gündeme gelmeye başlamıştır (Urban, 2021). 1991’de Vesterbro Bölgesinin kentsel yenileme projesi onaylanmış ve uygulamaya geçmiştir. Süreç odaklı yenilemeyi ve sakinlerin katılımını hedefleyen bir tür “sosyal karma” denilebilecek bu projede, bölgede yeterince temsil edilmeyen grupların bölgeye çekilmesi amaçlanarak; bölgenin sosyal bakımdan iyileştirilmesi hedeflenmiştir. Bu doğrultuda, yeni lüks konut yapımının yanında; mevcut konutlar, kamu kaynaklarıyla yenilenmiştir (Larsen ve Hansen, 2008). Fiziksel çözümlerin, küçük ölçeklerde ve adım adım uygulamaya konduğu projede; yaşlı sakinlerin, alandan uzaklaşmak zorunda kalmasını önlemek için kira tavanı uygulanmıştır (Urban, 2021). Ayrıca, 1992’de yürürlüğe giren Planlama Yasası, Kopenhag’ın uluslararası rekabet gücünü artırma hedefini meşrulaştırmıştır (Olesen ve Karten, 2018). 1992’de Kopenhag’ı İsveç’e bağlayan Øresund Köprüsü Projesi için merkezi ve yerel yönetim iş birliğinde “Ørestadsselskabet” (Ørestad Şirketi)⁵² ortaklığı kurulmuştur. Bu ortaklık, özellikle liman hattındaki kamu arazilerinin özelleştirilmesinde doğrudan rol oynamış, büyük ölçekli yeniden geliştirme

⁵⁰ Havaalanının genişletilmesi (1982-98), metro (1992'den beri planlanıyordu, ilk hat 2002'de açılmıştır), Kopenhag'ı İsveç'e bağlayan Øresund Köprüsü (1995-2000) (Urban, 2021).

⁵¹ Bu özelleştirme, altyapı yatırımları karşılığında, Kopenhag Belediyesine ait yirmi bin ucuz konutu da içeren bazı mülklerin merkezi yönetime devredilmesi kapsamında gerçekleştirilmiştir.

⁵² Prensipite toplu taşıma, kapsamlı planlama ve herkes için konut sağlama gibi stratejik hedeflere yönelik çalışmaktadır (Urban, 2021).

projelerinin hayata geçirilmesinde etkili olmuştur (Urban, 2021). 1993'te, farklı bakanlıklardan yetkililerin yer aldığı "Kent Komitesi" kurulmuş (Kristensen, 2002) ve bu komite, kent genelinde eşit kalkınma ve gettolaşma ile mücadele etmek için "*Kvarterløft* (entegre kentsel dönüşüm) *Programı*"nı geliştirmiştir (Alves, 2022). 1994'te Kopenhag Belediyesi- Konut Bakanlığı-Sosyal İşler Bakanlığı arasında imzalanan bir anlaşma ile kentin kuzeybatı bölgesinde, kentsel dönüşüm başlatılmıştır (Munk, 2007). Söz konusu alanların sadece yapı odaklı yenilenmesi değil, aynı zamanda bölgesel bir yenileme ile hem sakinlerin bölgeden taşınma olasılığının düşürülmesi istenmiş hem de bölge dışındaki sakinlerin kullanımının da artırılması hedeflenmiştir. 1995'te kent merkezinde kâr amacı gütmeyen konut üretimi durdurulmuş, yeni üretilecek mülk konut ya da kooperatif tipi konutlar için asgari 95 m² olma şartı getirilerek; kent merkezinin orta gelir grubundan ailelere uygun hale getirilmesi amaçlanmıştır (Alves ve Andersen, 2015). Güçlü bir planlama çerçevesi ile özel sermayenin etkisi kontrol altına alınmış; belediye özel sektörle ortaklıklar kurmuştur (Urban, 2021). Bu dönemde, faiz oranlarının düşmesi ve gayrimenkul teminatlı borçlanmanın kolaylaşması nedeniyle 1993'ten itibaren, özellikle büyük kentlerde görülen konut fiyatlarının hızlı artışı Kopenhag'da da görülmüştür (Vertergaard, 2007). Dönemin sonunda kâr amacı gütmeyen konut üretimi yeniden başlamıştır (Urban, 2021).

2000'de açıklanan "Herkes İçin Konut" başlıklı raporda, ekonomik bakımdan sürdürülebilir bir topluluk için konut stokunun ve kentsel alanların dönüştürülmesi gündeme gelmiştir (Larsen ve Hansen, 2008). 2001'de yerel bir fon aracılığıyla erişilebilir kiralık konut üretimi için yerel ortaklıklar oluşturulmuştur (Turk, 2021). 2005 yerel seçim kampanyasında, belediye başkanının 5000 birim erişilebilir konut üretme ve erişilebilir konut için özel bir fon kurma vaadinde bulunmuştur. Sonuçta, çok az sayıda erişilebilir kiralık konut ve kooperatif konutu üretilmiş olsa da bu vizyon, erişilebilir konut üretiminin sürekli hale gelmesi için bir temel oluşturmuştur (Turk, 2021). Kent merkezinde kâr amacı gütmeyen konut üretimine dair yasak kaldırılmış, ancak arazi maliyetlerinin yüksekliği nedeniyle beklenen üretim gerçekleşmemiştir (Alves ve Andersen, 2015). 2007'de kentsel ve kırsal alanların planlama sorumluluğunu yerel yönetimlere bırakan "*Yeni Planlama Yasası*" yürürlüğe girmiştir. Buna göre, Büyük Kopenhag bölgesindeki belediye planlamasının, mekânsal gelişimi bütüncül olarak değerlendirmesine ve yapılacak

tüm uygulamalarda parmak planının ana ilkelerinin sürdürülmesine karar verilmiştir (The Planning Act, 2007). Bununla birlikte söz konusu yasa, merkezi yönetimlerin yaptığı yatırımların büyük bir kısmının, yerel yönetimler tarafından finanse edilmesini zorunlu hale getirmiştir (Katz ve Noring, 2017). 2009’da Kopenhag Belediyesi, kâr amacı gütmeyen konut kuruluşlarından biriyle ortaklık kurup, ortak alanların temizlik ve bakımının kiracılar tarafından sağlanması nedeniyle bakım ücreti olmayan, daha az maliyetli, özellikle çocuklu aileleri hedefleyen “*Almenebolig+*” konutlarını üretmeye başlamıştır (Turk, 2021).

Hükümetin, özel kooperatif sektöründeki ortaklık maliyetlerini sınırlayan düzenlemeleri gevşetmeye yönelik aldığı kararlar, 2010’a gelindiğinde Kopenhag’da bu konutlara giriş bedelinin, on yıl öncesine göre dört kattan fazla artmasına neden olmuştur (Vidal, 2019b). Bu durum, konutun erişilebilirliğini sınırlandırmış ve kooperatif konutlarının finansallaşmasına yol açmıştır. Diğer yandan, hükümetin getto ile mücadele kapsamında hazırladığı programda, Kopenhag’da yer alan on konut alanı “*getto*” olarak nitelendirilmiştir (Regeringen, 2010). 2014’te Kopenhag Belediyesi, kentte yaşayan gençlerin barınma sorununun her geçen gün artması nedeniyle gençlere özel bir konut programı sunmuştur. “*Basisbolig*” isimli bu program, aylık 3 bin DKK’dan fazla kirayı ödemekte zorlanan öğrencileri ve uygun fiyatlı temel konutlara özel ihtiyaç duyan savunmasız gençleri hedeflemektedir. 2015’te çıkarılan “*Planlama Yasası ve Sosyal Konutlar Yasası’nı Değiştiren Yasa (Karma konut kompozisyonu)*” adlı yasal düzenlemenin ardından; yerel yönetimler, arazi kullanım planlarında, arazinin %25’inde erişilebilir konut üretilmesini talep etme hakkı kazanmıştır (Retsinformation, 2015). Kopenhag Belediyesi, 2015’te hazırladığı “*Kopenhag Kent Planı*” kapsamında “Arazi Kullanımı İmar Planı”nı geliştirerek arazinin kullanım amacını konut olarak değiştirme ve %10 erişilebilir konut talep etme hakkını ilan etmiştir (Københavns Kommune, 2015; Turk, 2021). Ek olarak, Belediye Meclisi ise kent merkezinde arazi alımı için bütçe ayırarak; karma mülkiyetli konut üretilmesini desteklemiştir (Turk, 2023). 2019’da güncellenen bu planda, yeni konut alanlarında erişilebilir konut için ayrılması gereken oran %25 olarak değiştirilmiştir (Københavns Kommune, 2019).

5.2.1.3 Danimarka (Kopenhag) Karma Mülkiyetli Konut Sunum Modeli

Danimarka’da konut mülkiyet türleri, mekânsal ayrışmanın önlenmesinde etkili bir araç olarak görülmektedir (Costa ve Tunström, 2020). Bu noktadan hareketle, yerel otoriteler, Kopenhag’daki çeşitliliğin kentin güçlü bir yönü olarak benimsenmesi ve bu durumun olumsuz etkilenmemesi için çeşitli çalışmalar yapmıştır (Alves, 2022). Bu çalışmaların kentsel konut üzerindeki yansıması, karma mülkiyetli konut stratejisi olmuştur.

Danimarka’da karma stratejilerinin uygulanmasını, 1969’daki kentsel yenileme çalışmalarına dayandırmak mümkündür. *Yerel toplum kalkınması* öncülüğünde “*iyi ev hakkı*” ve yoksun yerleşimlerdeki koşulların iyileştirilmesine yönelik yapılan gecekondü temizleme projeleri (Fallov ve Birk, 2021), söz konusu alanlarda yeni konut mülkiyet seçenekleri meydana getirerek, bölgenin daha olumlu koşullara kavuşmasına yardımcı olmuştur.

1991’de “*Yaratıcı Kentler*” yaklaşımı ile Kopenhag’da uygulamaya geçirilen, sosyal bakımdan çöküntü alanına dönüşmüş bir bölgenin, kentsel yenileme projesiyle karma mülkiyet uygulamaları devam etmiştir. Bu projede, rol model olabilecek, sosyal bakımdan iyi durumdaki sakinlerin bölgeye çekilmesi için lüks konut üretimi; orta gelirli sakinlerin, bölgeyi tercih etmesi için mevcut konutların yenilenmesi ve bölgede özel kooperatif konutlarının üretiminin desteklenmesi ile söz konusu bölgenin karma mülkiyetli bir alana dönüşümü hedeflenmiştir (Larsen ve Hansen, 2008).

2000 yılından sonra gettolaşma ile mücadeleye yönelik uygulamaya konan dört program, stratejinin yeni uygulama yolları olmuştur. Bu dört program, aslında, aynı amaç üzerinden ilerleyen bir programın geliştirilmiş modelleridir. İlk olarak, 2004 yılında çıkarılan “*Gettolaşmaya Karşı Hükümet Stratejisi*” adlı belgede, “sosyal karışım” yaklaşımının amaçlandığı belirtilmiştir (Seemann, 2020). Bu doğrultuda hükümet, yerel yönetimler ve kâr amacı gütmeyen konut sektörünün iş birliğine yönelik çeşitli yol haritaları belirlenmiştir. Konut tahsisi süreçlerinde, kâr amacı gütmeyen konut sitelerinde, dezavantajlıların yoğunlaşmasının engellenmesine yönelik önlemler alınması; getto bölgelerinde, ortak bir konut tahsis sistemine geçilmesi kararları alınmıştır (Seemann, 2020). Aynı yıl uygulamaya konan, Satın

Alma Hakkı programı da konut mülkiyet çeşitliliğini ev sahipliği yönünde artırmaya yönelik bir girişim olmuştur.

İkinci belge, 2010'da merkez sağ hükümeti tarafından, “*Gettoyu Topluma Geri Döndürmek - Danimarka'daki Paralel Topluluklarla Hesaplaşma*” adıyla yayınlanmıştır. “*Getto*” tanımının⁵³ yapıldığı bu belgede, kâr amacı gütmeyen konut sitelerini değerlendiren bir kriter seti ortaya konarak; “getto listesi” oluşturulması ve her yıl bu listenin güncellenmesi kararlaştırılmıştır. Bu kriterler;

“Özellikle hassas yerleşim bölgeleri, 1.000 veya daha fazla sakini varsa ve aşağıdaki üç kriterden en az ikisini karşılıyorsa getto olarak tanımlanır:
- Göçmenlerin ve Batılı olmayan ülkelerden gelenlerin oranı yüzde 50'yi aşıyorsa
- İşgücü piyasası veya eğitimle bağlantısı olmayan 18-64 yaş arası nüfusun oranı yüzde 40'ı aşıyorsa (son dört yılın ortalaması olarak hesaplanmıştır)
- 10.000 kişi başına ceza kanununu, silah kanununu veya keyif verici maddeler kanununu ihlal etmekten hüküm giyenlerin sayısı 270'i aşıyorsa (son dört yılın ortalaması olarak hesaplanmıştır).” (Regeringen, 2010).

olarak belirlenmiştir. Bu belgede, bahsi geçen kriterlere göre ülke genelinde 29 getto⁵⁴ belirlendiği ve hükümetin bu gettolara karşı harekete geçeceği belirtilmiştir.

Üçüncü belge, 2013'te “*Hassas Konut Alanları - Sonraki Adımlar - Güçlendirilmiş Girişim için Hükümet Stratejisi*” adıyla yayınlanmıştır. Sosyal demokrat hükümet tarafından hazırlanan bu belgede “*etnik köken*” ve “*getto*” hassasiyetlerinden uzaklaşmış ve hatta “*getto*” kavramı tamamen terkedilerek yerine “*hassas mahalleler*” kavramı kullanılmıştır. Önceki kriterlere biri eğitim, diğeri gelir ile ilgili olmak üzere iki kriter daha eklenmiş; bir bölgenin getto sayılabilmesi için, en az 1.000 kişinin yaşadığı bir yerleşim alanının beş getto kriterinden üçünü karşılaması şart koşulmuştur (Seemann, 2020).

Dördüncü ve son belge, 2018'de çıkarılan “*Paralel Toplum Yasası*” adlı yasadır. Hassas bölgeler “*hassas mahalleler*”, “*gettolar*” ve “*zor gettolar*” olmak üzere üç gruba ayrılmıştır (Falloo ve Birk, 2021). En az 1.000 kişinin yaşadığı bir yerleşim alanının, aşağıdaki beş kriterden ikisini karşılaması “*hassas mahalleler*” olarak değerlendirilmesine sebep olur:

“ - Batılı olmayan ülkelerden gelen göçmenler ve onların soyundan gelenlerin oranı %50'yi aşmaktadır.

⁵³ Gettolar tipik olarak, 1960'lar ve 1970'lerden kalma, davetkar ve çekici görünmeyen, kentteki diğer mahallelerden izole edilmiş, beton binalar olarak tanımlanmıştır. Gettoların bulunduğu bölgelerde alışveriş birimleri ya da iş merkezleri olmadığından mahalle sakinleri dışındakilerin bu bölgelere gelmediği belirtilmiştir (Regeringen, 2010).

⁵⁴ Bu gettolardan 10 tanesi Kopenhag'da yer almaktadır (Regeringen, 2010).

- İşgücü piyasası veya eğitimle bağlantısı olmayan 18-64 yaş arası sakinlerin oranı %40'ı aşmaktadır.
- Danimarka Ceza Kanunu, Danimarka Silah Kanunu veya Danimarka Narkotik Kanunu'na karşı işlenen suçlardan hüküm giyen kişi sayısı, bölge sakinlerinin %2,7'sini aşmaktadır.
- 30-59 yaşları arasında olup sadece ilköğretim eğitimi almış olanların oranı yüzde 60'ı aşmaktadır.
- Bölgede yaşayan 15-64 yaş arası sakinlerin ortalama brüt geliri, eğitim alanlar hariç, aynı grubun bölgedeki ortalama brüt gelirinin yüzde 55'inden azdır." (Christensen, 2020)

Yasaya göre, her yıl bir liste (*getto listesi*)⁵⁵ oluşturulmakta ve bu listede dezavantajı en yüksek yerleşimler belirlenmektedir (Risager, 2022). Yukarıdaki kriterlerden ilkinin yanında, diğer dördünden ikisini karşılayan konut alanları “*getto*” olarak belirlenir (Christensen, 2020). Bu listeleme ile özellikle, 1000 ve üzeri kiracıyı barındıran kâr amacı gütmeyen sosyal konut sitelerinin yaşam koşulları iyileştirilmeye çalışılmaktadır (Kjeldsen ve Stender, 2022)⁵⁶. Beş yıl üst üste *getto* listesinde yer alan konut siteleri “*zor getto*” olarak sınıflandırılmakta ve listede yer alan kâr amacı gütmeyen aile konutlarının yoğun olduğu bu alanlarda

- Söz konusu konutların yeni inşa edilen özel konutlarla yoğunlaştırılması,
- Kâr amacı gütmeyen aile konutlarının yıkılması veya özel mülk sahiplerine satılması,
- Kâr amacı gütmeyen aile konutlarının genç veya yaşlı konutlarına dönüştürülmesi,
- Ve /veya perakende, ofis binaları, kamu tesisleri vb. gibi diğer tesis türleriyle yoğunlaştırılması

vb. araçlar kullanılarak; bu alanlardaki kâr amacı gütmeyen konut miktarının, %40 seviyesine düşürülmesi amaçlanmaktadır (Altinget Bay og Bolig)⁵⁷. Özerk yapıya sahip olan kâr amacı gütmeyen konutların, Paralel Toplum Yasası sonrasında “*zor getto*” olarak sınıflandırılmaları halinde, iyileştirme ya da yenileme ile ilgili karar alma yetkisi yerel yönetimlere ve merkezi yönetimin Konut ve Planlama Kurumuna

⁵⁵ 2010 sonrası dönemde ise sorunun temel kaynağı “batılı olmayan göçmenler” olarak gösterilmiş ve listeleme kriterleri “Batılı olmayan ülkelerden gelen göçmenlerin ve onların soyundan gelenlerin sayısının %50’yi aşması, 18-64 yaş arası istihdam ve eğitim becerisi olmayan sakinlerin sayısının %40’ı aşması, 10.000 sakin başına silah ve uyuşturucu ile ilgili ceza kanunlarını ihlalden hüküm giyenlerin sayısının 270 kişiyi aşması” olarak güncellenmiştir (Jensen ve Söderberg, 2022).

⁵⁶ 2019-2026 dönemi için Ulusal Yapı Fonundan 10 milyar kron finansal destek sağlanması kararlaştırılmıştır (Regeringen, 2019). Bu durum Ulusal Yapı Fonunun kamulaştırılması olarak yorumlanıp farklı görüşteki gruplar tarafından tepkiyle karşılanmıştır (Risager, 2022).

⁵⁷ Bu alanlarda işlenen suçların iki cezalarının iki katına çıkarılması, bölgede yaşayan sakinlerin 12 aylık olmasından itibaren çocuklarını haftada 25 saat okul öncesi eğitime dahil etmeleri zorunluluğu ve belediyelerin bu bölgelerde iş merkezi oluşturma zorunluluğu söz konusu yasanın sosyal boyutlarıdır (Seemann, 2020; Fallov ve Birk, 2021).

geçmektedir⁵⁸ (Kjeldsen ve Joseph, 2024). Bu durum, kâr amacı gütmeyen konut sektörüne kamu müdahalesi anlamına gelmektedir. Ek olarak, daha önce strateji boyutunda kalan kararlar 2018’den itibaren yasal olarak ele alınmış ve yasa ile tanımlanmıştır. 2000’de başlayan “*Sürdürülebilir Danimarka Toplumu*” hedefi, “*sosyal vatandaşlığın mekânsallaştırılması ve etnikleştirilmesine yönelik*” tedbirlerin aracılığıyla 2018’e kadar gelmiş (Seemann, 2020); Paralel Toplum Yasası ile 2030 yılına kadar sürececek bir vizyon halini almıştır. 2030 yılında, gelinen süreç değerlendirilerek gelecek yıllara yönelik çalışmalar sürdürülecektir.

Kentsel yenileme dışında Kopenhag yönetimi, karma mülkiyet yaklaşımını, yeni özel konut planlamalarında, ekonomik bakımdan erişilebilir konut üretilmesini zorunlu hale getirerek sosyal ayrışma ile mücadele etmeye çalışmıştır (Alves, 2022). 2008’de kamu-özel-kâr amacı gütmeyen konut kuruluşu iş birliği ile Kopenhag’da üretilen “Emaljehaven projesi” karma mülkiyet yaklaşımının uygulandığı bir projedir (Turk, 2023). Kopenhag Belediyesi Planlama ve Mimarlık Bölümünün, özel sektörle kurduğu iş birliği sonucu; önce arazinin satın alınması, ardından katılımcı bir yaklaşımla planlama süreci gerçekleştirilmiştir. Projede 60 kâr amacı gütmeyen konut (*Almenbolig+*), 42 kooperatif konutu ve 83 ev sahipliğine yönelik olmak üzere 185 birim konut, 124 araç kapasiteli otopark, bir butik ve bir kafe yer almaktadır (Emaljehaven, 2018).

2015’teki yasal düzenleme sonrasında ise karma mülkiyetli konut alanlarının üretimi artmıştır. Çok sayıda kâr amacı gütmeyen konut kuruluşu, özel sektörle ortaklıklar oluşturarak özellikle kent merkezinde ekonomik bakımdan erişilebilir konutların üretilmesine katkı sağlamıştır (Turk, 2023). Resmi belgeler ve literatürden edinilen bilgilerle Kopenhag’da gerçekleştirilen karma mülkiyetli konut sunumu Bölüm 5.1.1’de oluşturulan “*Kavramsal konut sunum modeli çerçevesi*” aracılığıyla modellenmiştir (Tablo 5.1).

⁵⁸ Öncesinde kâr amacı gütmeyen konut siteleri ile ilgili yenileme ve iyileştirme kararları site yönetim kurulu tarafından alınıp uygulanmaktadır (Risager, 2022).

Tablo 5.1 Danimarka (Kopenhag) karma mülkiyetli konut sunum modeli

AMAÇLAR VE HEDEFLER	
Kentsel ayrışmayı önleme	Karma kentler yaratma
Evsizlikle mücadele	Sürdürülebilir toplum oluşturma
Yaşlı dostu kentler	Sosyal bakımdan dengeli topluluklar oluşturma
Sosyal konut üretimi	
ARAÇLAR	
ULUSAL DÜZEY	YEREL DÜZEY
Ulusal Yapı Fonu (1967) (Landsbyggefonden)	Herkes İçin Konut (2000)
Yapım Kusuru Fonu (Byggeskædefonden)	Konut Planı (2005)
Planlama Yasası (1992)	Önce Konut Yaklaşımı (2008) (Evsizlikten kurtarma ve istikrarlı bir barınma için destek)
Sosyal Konut Yasası (2015)	Arazi Kullanımı İmar Planı (2015)
Paralel Toplum Yasası (2018)	Erişilebilir Konut Uygulaması (Tüm yeni konutların %25'inin kâr amacı gütmeyen konuta ayrılması)
Karma Kentler Fonu (Arsa kredi desteği- özel konutların satın alınarak sosyal konuta dönüştürülmesi için hibe ve kredi desteği- mevcut sosyal konut alanlarının yoğunlaştırılması ve iyileştirilmesi için mali teşvik- küçük adalarda sosyal konut satın alınması için hibe- kira sübvansiyonu)	Merkezi Rezervasyon Sistemi (Kâr amacı gütmeyen konutların %33'ünün özel gereksinimli hanelere tahsis edilmesi)
Yeşil Konut Anlaşması (2020) (Küçük adalarda sosyal konut inşası- Fiziki bakımdan erişilebilir sosyal konut üretimi ve sosyal konutların fiziki bakımdan erişilebilir hale getirilmesi için fon)	Alan Bazlı Kentsel Yenileme Kopenhag Kent Planı (2019) Dezavantajlı Alanlar Politikası
Sosyal konutların daha hızlı inşa edilmesi için Görev Gücü kurulması (Hükümet-Kopenhag Belediyesi-Sosyal Konut Kuruluşları-Özel Emlak Sektöründen Temsilciler)	Yerel Canlandırma Planları
ORGANİZASYON	
AKTÖRLER	ROLLER
KAMUSAL	Merkezi Yönetim
	Erişilebilir konut üretimi için gereken yasa ve düzenlemeleri yapmak Konut üretimi için ilgili kurum ve kuruluşlara fon sağlamak
	Sosyal İşler, Konut ve Yaşlılar Bakanlığı
	Sosyal konut üretiminde yerel yönetimleri desteklemek Yerel yönetimlerin konut stoklarının en ideal şekilde kullanılması için uygulamalar belirlemek
	Sosyal Hizmetler ve Konut Kurumu
KAMUSAL	Sosyal Konut ve Kentsel Yenileme Ofisi
	Kamu konut sektörünün gelişimini, düzenlenmesini denetlemek Sosyal konut için sağlanan fonların belediyelere tahsis etmek
	Danimarka Konut ve Planlama Kurumu
	Sosyal konut sektörünü düzenlemek ve geliştirmek Kentsel ve kırsal alanları yenilemek Konut piyasasını geliştirmek
	Sosyal Konut Yasası kapsamındaki destek programlarını uygulamak, yönetmek ve denetlemek Uygulama kılavuzlarını hazırlamak
KAMUSAL	Sosyal Konut ve Kentsel Yenileme Ofisi
	Yerel Yönetimlerdeki ilgili personele yönelik eğitimler vermek Yerel Yönetimlerin sosyal konut çalışmalarını denetlemek Konut geliştiriciler ve yerel yönetimlere danışmanlık yapmak Yenileme alanlarında imar planlarının takibi ve yenileme ile ilgili görevleri yerine getirmek

Tablo 5.1 Danimarka (Kopenhag) karma mülkiyetli konut sunum modeli
(devamı)

AKTÖRLER	ROLLER	
Yerel Yönetimler	Sosyal konut üretimi için gereken planlamaları yapmak Konut kuruluşlarına konut üretimi izni vermek ve denetlemek Kâr amacı gütmeyen konut şirketlerine arazi satışı, finansman ve kredi desteği vermek Erişilebilir sosyal konut sağlamak Sosyal konutları ihtiyaç sahiplerine tahsis etmek Esnek konut çözümleri sunmak (İhtiyaç sahiplerine doğru sosyal desteği sunmak) Evsizlikle mücadele için gereken planlamaları yapmak	
Teknik ve Çevre İdaresi	Kentsel politika oluşturmak Yerel planlamaları yapmak Kentteki alan bazlı programları ve kentsel dönüşüm projelerini yönetmek Çevre sorunları ile mücadele etmek İnşaat politikalarını oluşturmak Sosyal konut sektörüyle iş birliği yapmak	
Konut ve Planlama Kurumu (Yerel)	Yenileme planlarını yapmak/ onaylamak İnşaat sektörünün düzenlenmesi ve geliştirilmesi için çalışmalar yapmak Karma Şehirler Fonu ile ilgili mevzuat hazırlamak, Sübvansiyon programlarının uygulamak ve yönetmek Paralel toplum listesini ve raporunu hazırlamak	
Yerel ve Bölgesel Yönetimler Kredi Kuruluşu (Kommunekredit)	Yerel / bölgesel yönetimlere / diğer kuruluşlara uygun maliyetli kredi sağlamak	
ÜÇÜNCÜ SEKTÖR	Ulusal Yapı Fonu	Kâr amacı gütmeyen konut sektörünü geliştirmek Sektörü finansal bakımdan desteklemek Sektöre uzman bilgisi ve çeşitli istatistikler ile bilişim teknoloji araçları sağlamak
	Danimarka Kiracılar Birliği	Konut kiracılarına hukuki danışmanlık sağlamak Kiracıların yaşam koşullarını iyileştirmek ve çıkarlarını korumak için çalışmalar yapmak
	Ulusal Konut Kuruluşları Federasyonu (Boligselskabernes Landsforening)	Konut birliklerine eğitim, danışmanlık vb. hizmetler sunmak Konut sektörüne ilişkin müzakerelere katılmak
ÖZEL	Kâr Amacı Gütmeyen Konut Kuruluşları (almene boligselskaber)	İhtiyaç sahibi tüm gruplar için konut inşa etmek, kiralamak, yönetmek, bakımını yapmak ve modernize etmek Yerel yönetimler ile iş birliği yapmak
	Kâr Amacı Gütmeyen Konut Yönetim Şirketleri	Proje yönetimi ve planlamalarda yer almak Diğer paydaşlarla iş birliği yapmak Yasa ve yönetmeliklere uyulması sağlamak
	Özel Sektör Konut Geliştiricileri	Kamu ve Kâr Amacı Gütmeyen Konut Kuruluşları ile iş birliği yaparak karma mülkiyetli konut alanlarının tasarım ve üretimini gerçekleştirmek
	Özel Kredi Kuruluşları	Konut üretimi için uzun vadeli ve uygun maliyetli kredi sağlamak

Tablo 5.1 Danimarka (Kopenhag) karma mülkiyetli konut sunum modeli
(devamı)

STRATEJİLER		
MÜLKİYET TÜRLERİ	KARMA MÜLKİYET UYGULAMA ÖLÇEĞİ	TASARIM İLKELERİ
Ev sahibi tarafından kullanılan konut (ejerboliger)	Birim Ölçeği	Sosyo-kültürel karşılaşmaları mümkün kılan mimari tasarımlar
Özel kooperatif konutları (andelsboliger)	Kat Ölçeği	Enerji verimliliği yüksek, yenilenebilir enerji ve sürdürülebilir malzeme kullanımı
Özel kiralık konut (privat udlejning)	Bina Ölçeği	
Erişilebilir aile konutu (almene familieboliger)	Sokak-Mahalle Ölçeği	
Kamu konutu (kommune/stat)		Esnek tasarım ve modüler yapı
Öğrenci konutu (ungdomsboliger)		Yeni üretilecek sosyal konutların engelli ve yaşlıların fiziki erişimine uygun olması
Yaşlı konutu (Ældreboliger)		

Modeli incelediğimizde, karma mülkiyetli konut alanlarının planlanmasının altında yatan nedenlerin, “Sürdürülebilir Danimarka Toplumu” ve “Herkes İçin Konut” söylemlerinin olduğu görülmektedir. Kentsel ayrılmayı önlemenin yanında, evsizlikle mücadele, sosyal konut üretimini artırma ve yaşlı dostu kentler oluşturma amaçları doğrultusunda; sosyal bakımdan dengeli, sürdürülebilir bir toplum ve karma kentler meydana getirmeyi hedeflenmektedir. Bu hedeflere ulaşabilmek için ulusal ve yerel düzeyde çeşitli araçlar kullanılmıştır.

Araçlar- Ulusal Düzey

Ulusal Yapı Fonu (Landsbyggefonden), kâr amacı gütmeyen konut kuruluşları tarafından, kanunla kurulan ve sektörün kendi kendini finanse etmesini amaçlayan, Kopenhag merkezli bağımsız bir kurumdur (Landsbyggefonden). Olası risk ve kazançların tüm sektörde paylaşılmasını sağlayan bu kurum (Noring vd., 2022); çeşitli kredi ve hibeler aracılığıyla sektörde yeni konut üretimine finansman sağlamanın yanı sıra, sektörü analiz edip çeşitli bilişim teknolojileri araçları sağlar (Landsbyggefonden). Mevcut binaların yenilenmesi ya da olası kira eksikliği durumunda, kâr amacı gütmeyen konut kuruluşlarına finansal destek sağlayarak söz konusu giderlerin, kiralari yüksek oranlarda artırması engellenir (Noring vd., 2022). İpotek ve sübvansiyon ödemeleri tamamlanan konutların, kira gelirlerinin üçte ikisinin fona kaynak olarak eklenmesi; fonun sürdürülebilirliğinin sağlanmasının önemli etkenidir. 2018’de çıkarılan Paralel Toplum Anlaşması ile “zor getto” ilan edilen alanlarda yapılacak özel konutlara da finansman desteği sağlaması kararlaştırılmıştır (Noring vd., 2022).

Yapım Kusuru Fonu (Byggeskadefonden), sübvansiyonlarla inşa edilen binaları teknik arızalara karşı denetleyen; olası bir hasar durumunda, hasarın onarımı için destek sağlayarak binaların uzun ömürlü olmasına yardımcı olan fondur. Kaliteli yapıları teşvik etmek için bina sahiplerine ve inşaat sektörüne eğitim vermektedir (Byggeskade Fonden). Kâr amacı gütmeyen özel konut kuruluşları, tüm inşaat maliyetlerinin %1'ine eşdeğer bir tutarı, Yapım Kusuru Fonu'na aktarmaktadır. Bunun karşılığında Yapım Kusuru Fonu, kâr amacı gütmeyen konutlardaki yapım kaynaklı olası hasarların %95'ine kadar karşılamaktadır. 2011'den itibaren, 1 milyon DKK'yi geçen konut yenileme çalışmaları için maliyetin %1'ine eşdeğer oranda bir tutarın fona yatırılması zorunlu hale getirilmiştir. Ayrıca Ulusal Yapı Fonu da finansal destek sağlamaktadır (KAB, 2016 akt. Noring vd., 2022).

Planlama Yasası; arazi kullanımında toplumsal çıkarların göz önüne alınarak, ülkenin doğa ve çevresinin korunmasını sağlamayı amaçlamaktadır. Bu sayede, toplumsal gelişimin; insanların yaşam koşullarına saygı, hayvanların ve bitkilerin yaşamlarının korunması temelinde sürdürülebilir bir şekilde gerçekleşmesi öngörülmüştür. Yasa, ülkenin genelinde ve her bölgede / belediyede planlı ve ekonomik olarak dengeli bir gelişim sağlanmasını; değerli yapıların, kentsel ortamların ve manzaraların yaratılmasını ve korunmasını hedeflemektedir. Ek olarak, halkın planlama çalışmalarına mümkün olan en geniş ölçüde katılımının sağlanması gerekliliği vurgulanmıştır. Yasada, belediyelerin planlamalarda nelere dikkat etmesi gerektiği belirtilmiş; karma kentler oluşturulmasına yönelik planlama yapılması gerektiğine işaret edilmiştir (Retsinformation, 2013).

Sosyal Konut Yasası, ülke genelinde kâr amacı gütmeyen konutların dengeli bir dağılım göstermesini hedeflemektedir. Bu yasa; hassas mahalleler ve getto bölgeleri için getirilen yeni kriterleri, getto bölgelerini geliştirme veya ortadan kaldırmaya yönelik girişimleri, konut tahsis ve kiralama kurallarına yönelik düzenlenmeleri içermektedir (Retsinformation, 2018).

Paralel Toplum Yasası, dezavantajı en yüksek konut alanlarının yenilenmesini sağlayarak; daha dengeli ve sosyal bakımdan sürdürülebilir toplulukların oluşturulmasını desteklemektedir.

Karma Kentler Fonu ile anlaşmanın tarafları, kentsel ayrışma eğilimine karşı koymak amacıyla sosyal konut inşasını teşvik etmek için bir dizi yeni girişim

başlatmayı kabul etmişlerdir. Bu doğrultuda, 2022-2035 dönemi için Yeni Bina Fonundan toplam 10 milyar DKK'nın, Karma Şehirler Fonunun kurulması için aktarılmasına karar verilmiştir (Regeringen, 2021).

Yeşil Konut Anlaşması, küçük adalarda ve dört ada belediyesinde sosyal konutlar için fon tahsis edilmesini içermektedir. Sosyal konut ihtiyacının fazla olduğu bu alanlarda, ihtiyacın karşılanması için 2022-2023 yıllarında toplam 10 milyon DKK'lık kaynağın Karma Kentler Fonu'ndan tahsis edilmesi kararlaştırılmıştır (Regeringen, 2021).

Görev Gücü; hükümet ve Kopenhag Belediyesi arasındaki anlaşmayla kurulan ve devlet, Kopenhag Belediyesi, sosyal konut sektörü ve özel emlak endüstrisinden temsilcilerden oluşan bir ortaklıktır. Bazı bölgelerde sosyal konutların özel konutlarla aynı oranda inşa edilmemesi, karma kent vizyonu için bir zorluk olduğundan; sosyal konutların daha hızlı inşa edilmesi için bu tür bir yapı oluşturulmuştur (Regeringen, 2021).

Araçlar-Yerel Düzey

Herkes İçin Konut; çocuklu aileler, çocuksuz çiftler, bekarlar, yaşlılar ve sosyal açıdan savunmasız vatandaşlar için yeni konutlar inşa etmek ve her bir kentsel alanda konut büyüklükleri ve tiplerinde çeşitlilik sağlamayı amaçlamaktadır.

Konut Planı, kent sakinlerinin konut gereksinimlerini karşılamının yanı sıra, kent sakinlerinin değişen demografisine yanıt vermek için yeni konut tipolojileri teşvik edilmektedir.

Önce Konut Yaklaşımı; evsizlikle mücadelede belediyelerin, insanlara kendi evlerinin rahatlığında yardım etmesini daha uygun maliyetli hale getirmek amaçlayan bir düzenlemedir. AB destekli bir proje olan Önce Konut Yaklaşımı, Danimarka'da "Karma Şehirler için Fon Anlaşması" (*Aftalen om fonden for blandede byer*) kapsamında uygulamaya geçirilmiştir. Anlaşma, evsizler için kullanılabilecek 4.050 uygun fiyatlı konutun sağlanmasını garanti altına almaktadır (The Danish Government, 2023).

Arazi Kullanım İmar Planı, belediyeye önceki imar planlarında belirlenen arazi kullanım amacını "konut" olarak değiştirme yetkisi vermiştir. Ek olarak, bu planda

konut ile ilgili olarak yeni konut geliştirmelerinde %25⁵⁹ oranında erişilebilir konut üretimine olanak sağlanması zorunlu hale getirilmiştir.

Erişilebilir Konut Uygulaması, Kopenhag'da, yeni geliştirilecek konut alanlarında en az %25 oranında kâr amacı gütmeyen konut üretilmesini sağlayacak resmi bir hedeftir (Alves ve Andersen, 2015; Turk, 2021).

Merkezi Rezervasyon Sistemi, kâr amacı gütmeyen boş konutların %33 oranındaki bir kısmının tahsis hakkının, sağladığı sübvansiyonlar karşılığında, Kopenhag Belediyesine bırakılmasına dayanan sistemi ifade eder. Belediye, belirlediği konuta erişim konusunda dezavantajlı sakinlere, kuruluşların listelerinden bağımsız olarak konut tahsis etmektedir.

Alan Bazlı Kentsel Yenileme, ulusal planlamalarda 1980'lerden itibaren benimsenen katılımcı ve korumacı kentsel yenileme yaklaşımının, Kopenhag'daki uygulamasıdır. Bu doğrultuda, kentsel mekanlara yönelik fiziksel müdahalenin en düşük ölçekte tutulmaya çalışılmasının yanı sıra, önceliğin mevcut yapısal dokunun korunmasına verilmesi göze çarpmaktadır. Ek olarak, yapılacak değişikliklerin adım adım, uzun bir sürece yayılarak yapılması ve katılımcı pratiklere alan açılması çabaları, kentsel yenileme yoluyla yapılan karma çalışmalarında başarılı sonuçlar ortaya konmuştur.

Kopenhag Kent Planı 2019 (*København Kommuneplan 2019*), Kopenhag'ın çevresel, mekânsal ve toplumsal bakımdan daha sürdürülebilir bir gelişim sağlamasını hedeflemektedir. Yapıların enerji verimliliğinin yüksek olması, yenilenebilir enerji kullanımı, karbon salınımının düşürülmesi, çevre dostu ulaşım sistemleri, yeşil alanların artırılması, ekonomik çeşitliliğin artırılması ve sosyal eşitsizliklerin azaltılmasının yanında erişilebilir konut uygulamasını içermektedir (København Kommune, 2019).

Dezavantajlı Alanlar Politikası, söz konusu alanlarda boş konutlar öğrencilere, 35 yaş altı genç çalışanlara, 55 yaş üstü çalışanlara ve yeni ev arayan yeni boşanmış bireylere tahsis ederek alanın yoksunluktan kurtarılmasını hedeflemektedir (Kaasjager, 2021).

⁵⁹ İlk halinde %10 olarak belirlenmiş, sonraki yıllarda yapılan revizyonla %25'e çıkarılmıştır.

Yerel Canlandırma Planları, dezavantajlı bölgelerin sadece alan sakinleri tarafından kullanıldığından hareketle; çeşitli ticari birimler, kültürel ve sanatsal aktivitelerle alan dışında yaşayan bireylerin de kullanımına açılması çalışmalarını kapsamaktadır.

Organizasyon: Aktörler ve Roller

Kamusal Aktörler ve Roller

Merkezi Yönetim, ulusal hükümet ve buna bağlı kurumları içermektedir. Hükümet, erişilebilir konut üretimi de dahil olmak üzere kent ve konut üzerine genel planlamalar yapar; bunun için gerekli yasa ve düzenlemeleri hazırlar. Ayrıca genel bütçeden, ilgili kurum ve kuruluşlara konut üretimine yönelik kaynak sağlar.

Sosyal İşler, Konut ve Yaşlılar Bakanlığı; “Herkes için konut” vizyonuna uygun olarak erişilebilir konutların inşası ve mevcut konutların iyileştirilmesi için politikalar geliştirmek, sosyal konutların üretiminde yerel yönetimleri desteklemek ve konut stoklarının en verimli şekilde kullanılabilmesi için çeşitli çalışmalar yapmak. Ek olarak yaşlıların yaşam koşullarını iyileştirmek ve sosyal hayatta yer alabilmelerine olanak sağlamak da görevleri arasında yer almaktadır. Toplumsal eşitlik ve ayrımcılıkla mücadele politikalarının geliştirilerek “Sürdürülebilir Danimarka Toplumu”nun tesis edilmesine katkı sağlar.

Sosyal Hizmetler ve Konut Kurumu; ülke genelinde gençler, yaşlılar ve aileler için ekonomik bakımdan erişilebilir, iyi kalitede konutlarla karma kentler ve yerleşim alanları sağlamayı amaçlamaktadır. Bu doğrultuda kurum, kamu konut sektörünün gelişiminin, düzenlenmesinin denetimi sağlamakla yükümlüdür. Ek olarak, sosyal konut için sağlanan fonların belediyelere tahsis edilmesi kurumun görevleri arasındadır (Social-og Boligstyrelsen).

Sosyal Konut ve Kentsel Yenileme Ofisi, sürdürülebilir ve dengeli şehir gelişimi ile uygun fiyatlı konutların sağlanması konularında önemli bir rol oynar. Ulusal ve yerel düzeyde konut ve şehir planlama politikalarını, kentsel yenilemeye yönelik imar planlarını geliştirir, uygular ve denetler, böylece toplumun tüm kesimlerinin ihtiyaçlarına yanıt veren bir yapı oluşturmada etkili bir rol oynar.

Danimarka Konut ve Planlama Kurumu, “ülke genelinde iyi konutlara sahip kentsel ve yerleşim alanları ile şeffaf ve verimli bir konut piyasası” oluşturma amacıyla sosyal konut sektörünün düzenlenmesi ve geliştirilmesi, kentsel ve kırsal alanların yenilenmesi, konut piyasasının geliştirilmesi konusunda çalışmalar yürütmektedir (Bolig-og Planstyrelsen, 2022).

Yerel Yönetimler, refah devletinin temel yapıtaşlarından biridir. Gelir ve mülk üzerinden sınırsız vergi alma hakkına sahiptir. Sosyal İşler ve İçişleri Bakanlığı tarafından denetlenir. Sadece sermaye yatırımlarını finanse etmesi için borçlanmasına izin verilir (Kommune Kredit, 2023).

Yerel ve Bölgesel Yönetimler Kredi Kuruluşu (Kommunekredit), 1898 yılında özel bir kanunla kurulmuştur. Yerel ve bölgesel yönetimlerin üye olmak zorunda olduğu bu kuruluş; Sanayi, Çalışma ve Mali İşler Bakanlığı tarafından denetlenmektedir. Yerel, Bölgesel yönetimlere ve diğer kuruluşlara uygun maliyetli kredi sağlar (URL 11).

Üçüncü Sektör Aktörler ve Roller

Ulusal Yapı Fonu (Landsbyggefonden), çeşitli kredi ve hibeler aracılığıyla sektörde yeni konut üretimine finansman sağlamanın yanı sıra, sektörü analiz edip çeşitli bilişim teknolojileri araçları sağlar (Landsbyggefonden).

Danimarka Kiracılar Birliği, konut kiracılarına hukuki danışmanlık sağlamanın yanı sıra, kiracıların yaşam koşullarını iyileştirmek ve çıkarlarını korumak için çalışmalar yapan bir kuruluştur.

Ulusal Konut Kuruluşları Federasyonu (Boligselskabernes Landsforening), kâr amacı gütmeyen konut kuruluşlarını kamu karşısında temsil eden çıkar ve sektör örgütüdür. Kâr amacı gütmeyen konut kuruluşlarına hizmet verip, danışmanlık yapmasının yanında, konut sakinlerini ve personelini yerleşik demokrasi, yönetim ve idare konusunda eğitir.

Özel Sektör Aktörler ve Roller

Kâr Amacı Gütmeyen Konut Kuruluşları, kiracıların kolektif olarak sahip oldukları, merkezi ve yerel yönetimler tarafından dolaylı olarak sübvans edilen⁶⁰,

⁶⁰ Kâr amacı gütmeyen konut kuruluşları vergiden muaftır ve ipotekleri için kamu garantisi alırlar; bu nedenle dolaylı yoldan kamu tarafından sübvans edilirler (Noring vd., 2022).

bu nedenle de merkezi ve yerel yönetim tarafından düzenlenen ve denetlenen özel (devlet dışı) bir aktördür (Jensen, 2007). Konut sakinlerinin, demokratik bir yaklaşımla bütçe hakkındaki kararlar dahil olmak üzere yönetimde söz sahibi olduğu bu kuruluşlar (Hansen ve Langergaard, 2017); “İnsanlar için daha fazla, daha hızlı ve daha ucuz konut” mottosuyla II. Dünya Savaşından itibaren “en iyi konut sağlayıcı” olarak konut üretiminde aktif bir rol oynamaktadır (Jensen, 2007). Her sitenin ekonomik bakımdan bağımsız bir birim olarak kabul edildiği bu sistemde (Alves ve Andersen, 2015) kuruluş; konutları inşa eder, kiralar, yönetir ve bakımını yapar. Kâr amacı gütmeyen konut kuruluşu, sakinler arasından seçilen “temsilciler komitesi” ya da “genel kurul” tarafından temsil edilir. Ayrıca kuruluşun günlük işleri ile ilgilenen ve yönetim kurulu başkanını görevlendiren “yürütme komitesi” de sakinlerden oluşmaktadır. Ek olarak, her bölüm kendi içerisinde, konut kuruluşu çalışanlarıyla iş birliği yapan ve özellikle bütçe görüşmelerinde kendi bölümünün sözcülüğünü yapan “konut sakinleri kurulu” seçer⁶¹ (Hansen ve Langergaard, 2017). Sektör, kendi kendini finanse eden “döner sermaye modeli” olarak adlandırılan modelle finanse edilmektedir. Sakinlerden gelen kiralar toplanır; belirli oranları tüm sektörde yeniden yatırıma dönüştürülmek üzere Ulusal Yapı Fonuna ve Yapım Kusurları Fonuna aktarılır; geri kalanı yenileme, altyapı, yeni inşaat ve konut alanındaki sosyal etkinlikler için kullanılır (Noring vd., 2022).

Kâr Amacı Gütmeyen Konut Yönetim Kuruluşları, kâr amacı gütmeyen konut sektörünün bir parçasıdır. Görevleri, kâr amacı gütmeyen konutlara profesyonel yönetimin yanı sıra, insan kaynakları ve bakım gibi hizmetler sağlamaktır (Jensen, 2007; Noring vd., 2022).

Özel Sektör Konut Geliştiricileri, kamu ve kâr amacı gütmeyen konut kuruluşları ile iş birliği yaparak karma mülkiyetli konut alanlarının tasarım ve üretimini gerçekleştirirler.

Özel Kredi Kuruluşları, karma mülkiyetli konut alanlarının üretilmesinde kredi sağlayarak söz konusu projelerin hayata geçirilmesine katkı sunar.

⁶¹ Günümüzde bu yönetim sistemine katılım giderek azalmaktadır. Bazı sakinlerin dil bilmemesi, kiracı demokrasisi hakkında bilgisi olmaması gibi durumlar katılımın azalmasının arkasında yatan sebeplerden bazılarıdır (Hansen ve Langergaard, 2017).

Karma mülkiyetli konut alanlarında, projelerin gerekliliklerine göre çeşitli oranlarda farklı mülkiyet türlerindeki konutlar bir arada yer alır. Bu karma, birim ölçeğinden sokak- mahalle ölçeğine kadar farklı ölçeklerde gerçekleşebilir.

Ev sahibi tarafından kullanılan konut (*ejerboliger*), kat mülkiyetine yönelik konut ya da müstakil konut karma mülkiyetli olması planlanan alanda yer alabilir.

Özel kooperatif konutları (*andelsboliger*), karma mülkiyetli olması planlanan alanda yer alabilir.

Özel kiralık konut, tüm binanın sahibi olan özel bir şahıs tarafından inşa edilen konutlar üzerinden sağlanır. Kira kontrol mevzuatına bağlı olarak işletilir (Urban, 2021).

Erişilebilir aile konutu (*almene familieboliger*) (Kâr amacı gütmeyen konut), görece düşük yapım maliyetleri, uygun kredileri ve kâr amacı gütmeyen yapısı nedeniyle genellikle daha düşük kira ödemeleri ile nitelendirilir. Teminata dayalı bir kiracılık olan bu türde konut tahsis, kâr amacı gütmeyen konut kuruluşu / yönetim kuruluşunun listeleri⁶² ya da yerel yönetimlerin sosyal konut olarak tahsis etme hakkı olan %25 oranındaki öncelikli listeler aracılığıyla gerçekleştirilmektedir (Noring vd., 2022). Kopenhag'da kâr amacı gütmeyen konutların %33'ü Kopenhag Belediyesi tarafından acil ihtiyaç sahibi sakinlere tahsis edilir⁶³ (Alves, 2022). Belediye, kiracıların gelir durumlarına göre kira destek tutarını belirler ve kiracı adına bu miktarı kâr amacı gütmeyen konut kuruluşuna doğrudan sübvansiyon olarak aktarır (Noring vd., 2022). Karmaşık bir çoklu finans sistemi⁶⁴ tarafından, 30-40 yıl kadar uzun vadede ipotek ve sübvansiyonlarla finanse edilen bu konutlar, ipotek ve sübvansiyon ödemeleri tamamlandıktan sonra kiralılarının üçte ikisini Ulusal Yapı Fonu'na aktarmaktadır. Kâr amacı gütmeyen konutların üretim kararı yerel yönetimler tarafından alınmaktadır (Alves ve Andersen, 2015).

⁶² Artan talep ve kâr amacı gütmeyen konut üretiminin talebe yetişememesi nedeniyle bekleme listesinde bekleme süresinin yirmi yıla yaklaştığı söylenmektedir (Cucca, 2017).

⁶³ Kâr amacı gütmeyen konutların kiralaları maliyete bağlı olduğundan bulunduğu bölgeye göre değişmektedir. Genellikle merkezdeki kiralalar çeperdekilere göre daha yüksektir. Belediye, ekonomik gerekçelerle öncelikli olarak daha düşük fiyatlı konutları tahsis etmektedir. Bu durum, çeperdeki kâr amacı gütmeyen konut sitelerinde sosyal konut olarak tahsis edilen konutların çoğunlukta ve hatta bazen tamamında olduğu görülmektedir. Böylelikle, çeperdeki kâr amacı gütmeyen konut sitelerinin gettolaşma riski de artmaktadır (Noring vd., 2022).

⁶⁴ %2 kiracı mevduatları, %7-14 belediye tarafından 30-40 yıl vadeli faizsiz kredi, %84-94 kredi kuruluşlarından sağlanan uygun maliyetli kredi (akt. Turk, 2023).

Gençlik konutu (Ungdomsboliger), brüt 25-50 m2 arasında gençler ve öğrenciler için üretilen erişilebilir konut türüdür (København Kommune, 2019).

Yaşlı konutu (Ældreboliger), Danimarka Bina Yönetmeliklerine uygun olarak fiziki olarak erişilebilir olarak inşa edilen bu konutlar, hem yaşlılara hem de engellilere fayda sağlamaktadır. Ayrıca yaşlıların sosyal hayata katılımını destekleyici önlemler alınmaktadır. Karma mülkiyetli konutlarda yaşlı, öğrenci ve aile konutlarının bir arada bulunmasının buna katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Tasarım ilkeleri, en temel anlamda konutla ilgili planlamalarda yer almıştır. Kopenhag Kent Planı 2019’da kentin farklı mahalleri arasında güçlü bir sosyal uyum olmasının hedeflendiği belirtilmiştir. Buna göre, konut üreticilerinden, sakinlerin etkileşim içinde bulunmasına imkan sunarak sosyal eşitsizliklerin azaltılmasına katkı sağlayacak tasarımlar geliştirilmesi beklenmiştir. Farklı mülkiyet türlerindeki konutlarda, konutların dışarıdan ayırt edilmeyecek biçimde kör mülkiyet olarak tasarlanması ve uygulanması gerekmekte; kullanılan malzeme kalitesinin de iyi düzeyde olması beklenmektedir. Sürdürülebilir gelişim hedefine uygun olarak, yapıların enerji verimliliğinin yüksek olmasının yanı sıra yenilenebilir enerji kullanımını destekleyici tasarımlar yapılması ve sürdürülebilir malzeme kullanımı önerilmiştir. Ayrıca, “herkes için konut” anlayışına uygun olarak engelli ve yaşlılara uygun, fiziki olarak erişilebilir konutlar üretilmesi gerekliliği vurgulanmıştır (København Kommune, 2019).

5.2.2 İtalya (Milano)

İtalya; merkezi yönetim, bölgesel yönetimler, il yönetimleri ve yerel yönetimler (belediyeler) olmak üzere dört düzeyden oluşan bir yönetim sistemi ile yönetilmektedir (Bianchi ve Richiedei, 2023). Konut sektörünün ikili ve kutuplaşmış bir yapıda olduğu, kamu sektörünün neredeyse tamamen artık hale geldiği görülmektedir (Cafora vd., 2024). Finans piyasasının az gelişmiş olması ve sınırlı yatırım aracı sunması nedeniyle emlak sektörünün yaygın bir yatırım aracı olarak görüldüğü (Gentili ve Hoekstra, 2019) İtalya, toplumsal hayatta ailenin etkin rolünün ön planda olduğu, tipik bir Güney Avrupa Refah ülkesidir. Ev sahipliğinin, devlet tarafından teşvik edilen tek mülkiyet türü olması (Antunes ve Di Giovanni, 2021) sebebiyle yaygın olduğu, sosyal konut oranlarının diğer Avrupa ülkelerine kıyasla oldukça düşük olduğu (Baldini ve Poggio, 2012)

İtalya’da; “*edilizia residenziale sociale*”⁶⁵ olarak adlandırılan sosyal konutlar, belirlenen kriterlere göre konut gereksinimlerini karşılayamayacak haneleri⁶⁶ hedefler (Napoli vd., 2022). Ayrıca kamu-özel sektör iş birliğinde üretilen alt-orta gelir grubunu hedefleyen sınırlı miktarda ara kiralık konut (*canone moderato*) ve sahiplik için kiralama (*affitto a riscatto*) konutları mevcuttur (Belotti, 2017). Çoğunlukla küçük ölçekli ev sahiplerinin kontrolünde olan (Coppola vd., 2023) özel kiralık konut piyasasının sunduğu alternatifler de sınırlıdır (Pogio ve Boreiko, 2017). Konut arz ve talebi arasında denge kurmayı özel sektöre bırakan İtalya’da; zaman zaman konut sorununa “*düzeltilici önlemler*” aracılığıyla kısıtlı müdahalelerde bulunulsa da yeterli bir ilerleme sağlanamamıştır (Maggio ve Lomonaco, 2022). Yürütülen konut politikasını daha iyi anlamak ve anlamlandırabilmek için on yıllık periyotlar halinde İtalya konut politikasının gelişimi özet olarak sunulacaktır.

5.2.2.1 İtalya Konut Politikasının Gelişimi

İtalya’da konut politikalarının kökeni yirminci yüzyılın başlarında işçilerin barınma sorunlarına çözüm üretmek amacıyla 1903’te sosyal konut üretimi için kamu kurumunun (*Istituto Case Popolari*) kurulmasına dayanmaktadır (Antunes ve Di Giovanni, 2021). 1905 yılında çıkarılan yasa ile ev sahipliğini desteklemek için ipotek düzenlemeleri hayata geçirilmiştir (Tulumello ve Dagkouli-Kyriakoglou, 2021). 1908’de Bağımsız Sosyal Konut Kurumu (*Istituto Autonomo per le Case Popolari, IACP*) neredeyse tüm İtalyan kentlerinde kurulmuştur (Caruso, 2017).

1919’da ekonomik halk konutları (*Edilizia popolare ed economica*) için yasa çıkarılmıştır (Antunes ve Di Giovanni, 2021). I. Dünya Savaşı sonrası, karşı karşıya kalınan konut kıtlığı nedeniyle savaş sırasında hayata geçirilen kiralarda dondurulması uygulaması, 1920 yılına kadar uzatılmış; vergi teşvikleri aracılığıyla yeni konut üretimi desteklenmeye çalışılmıştır (Di Felicianantonio ve Aalbers, 2018).

⁶⁵ Sosyal konutların kapsamında; ara kiralık konut, sahiplik için kiralama ve ev sahipliğine yönelik erişilebilir konut yer almaktadır (Napoli vd., 2022).

⁶⁶ Tek ebeveynli ya da tek gelirli de dahil düşük gelirli aileler, düşük gelirli genç çiftler, sosyo-ekonomik bakımdan dezavantajlı yaşlılar, ihtiyaç sahibi öğrenciler, tahliye mağdurları, aynı bölgede en az beş yıl ya da ülkede en az on yıldır ikamet eden düşük gelirli yasal göçmenler bu konutlardan yararlanabilir (Napoli vd., 2022).

1938’de farklı kanunlarda yer alan sosyal konut ile ilgili düzenlemeler tek bir kanun altında toplanmıştır. Böylelikle, sosyal konut sektörü koordine edilerek temeli oluşturulmuştur (Caruso, 2017).

1942’de yürürlüğe giren ve hala kullanımda olan “*Ulusal Planlama Kanunu*” kapsamında, İtalya’nın arazi kullanım planlaması düzenlenmiştir. Bununla beraber, aynı kanunla mülkiyet hakları, anayasal ilke kabul edilmiştir (Pogliani, 2014). II. Dünya Savaşı sonrası; hükümet tarafından sağlanan kiralık sosyal konut miktarı ve kamu arazileri artmış, kira kontrolleri güçlendirilmiş, konutun bir metaya dönüşmemesi için çaba sarf edilmiştir (Belotti ve Arbaci, 2021). Bu dönemde üretilen kiralık sosyal konutların finansmanında, tahsisli zorunlu sosyal katkı payları önemli bir rol oynamıştır (Baldini ve Poggio, 2014). 1947’de gerçekleştirilen reform ile ortak mülkiyet kooperatiflerine yönelik finansman desteği artırılmıştır (Tulumello ve Dagkouli-Kyriakoglou, 2021). 1948’de yönetim biçimi değişmiş ve demokratik bir sisteme geçilmiştir (Avosani, 2016). 1949’da, inşaat sektöründe istihdamı teşvik etmeyi, sektöre sermaye desteği sağlamayı ve konut açığını gidermeyi amaçlayan; büyük ölçekli bir sosyal konut planı olan “*INA-Casa Planı*” olarak da bilinen “İşçiler için İş ve Konut Artırma Planı” yasası geliştirilmiştir (Poggio ve Boreika, 2017). 1963 yılına kadar devam eden bu süreçte konut aracılığıyla ülkenin, mümkün olan en kısa sürede yeniden inşa edilmesi amaçlanmıştır. Bu doğrultuda, devlet destekli konut projelerinin yanı sıra, kooperatif konutları ve alt gelir grubu için erişilebilir konut üretilmiştir. 14 yılda, 355 bin civarı konut üretimi ile soruna kısıtlı bir çözüm sunan bu plan, kentsel alanlardaki spekülasyonlara müdahale etmemiştir (Avosani, 2016). Bu dönemden itibaren, İtalya’da gayrimenkul sektörünün⁶⁷ geliştiği; sektörde oluşan “*emlak bloku*” olarak bahsedilen çıkar grubunun, ulusal ve yerel siyaseti etkileyen bir güce kavuştuğu görülmektedir (Caruso, 2017).

1950’ler özellikle kırsaldan kente göçün yoğun olarak yaşandığı (Gentili ve Hoekstra, 2019), buna bağlı olarak da özellikle büyük kentlerde başta barınma olmak üzere pek çok sorunla karşılaşıldığı bir dönemdir. Çeşitli yasa ve uygulamalarla, 1950’lerden itibaren ev sahipliği toplumun her kesiminde yaygın mülkiyet türü olmuştur (Baldini ve Poggio, 2014). İlk kez 1959’da kamu konutu

⁶⁷ İtalyan gayrimenkul sektörünün, mafya çıkarlarıyla bağlantılı olması o döneme dayanmakta ve günümüzde de devam etmektedir (Caruso, 2017).

kiracılarına, ikamet ettikleri konutu satın alma fırsatı sunulmuştur (Tulumello ve Dagkouli-Kyriakoglou, 2021). Bu dönemde (1950-1962), INA-Casa Programı kapsamında, 355 bin konut inşa edilmiş ve bu esnada 40 bin işçiye istihdam sağlanmıştır (akt. Caruso, 2017).

1962 yılında ulusal bir yasa ile uygulamaya konulan ve arazilerin piyasa fiyatlarından daha düşük fiyatlarla kamulaştırılmasına dayanan, “Ekonomik ve halk konutları için plan” (*Piani di Edilizia Economica e Popolare-PEEP*) kabul edilmiştir. Kamu-özel sektör-kooperatifler arasında ilişki kuran ilk planlama aracı olan bu yasa, sosyal konut sektörünün genişlemesi için katkı sağlamıştır (Caruso, 2017). 1970'lere kadar arsa maliyetlerinin düşürülmesi ve konut sahibi olamayacak sabit gelirli gruplara uzun vadeli bir ödeme planıyla ekonomik bakımdan erişilebilir konut sunulması amaçlanmıştır. Sonrasında, kamu fonlarının azalması nedeniyle yavaş yavaş terkedilmiştir (Pogliani, 2014). Aynı dönemde, “İşçi Konutlarının Yönetimi” (*Gestione Casa Lavoratori, GesCal*) adıyla anılan bir düzenleme ile işverenlerin konut üretimine finansal katkı sağlaması amaçlanmıştır (Tulumello ve Dagkouli-Kyriakoglou, 2021). On yıllık bir plan olan GesCal, sosyal konut inşa etmenin yanı sıra altyapı ve hizmetlerin sunumundan da sorumlu tutulmuştur (Caruso, 2017). 1965'te, kredi sisteminde yapılan düzenleme ile devletin kooperatiflere doğrudan katkı sağlaması yerine, ipotek faizlerinin vergiden düşülmesine olanak tanınmıştır (Tulumello ve Dagkouli-Kyriakoglou, 2021). 1967'de, özellikle sanayi kentlerinde, yeniden yapılanma sürecinde ortaya çıkan kentsel sorunlarla başa çıkmak için ulusal bir yasal düzenleme yapılmıştır. Planlama izinleri ve standartlarının yanı sıra yoğunluk ve bölgesel kullanım kararları gibi çeşitli kararların yer aldığı bu yasa, emlak blokunun etkisiyle tamamen uygulanamamıştır (Caruso, 2017).

1970'ler İtalya'da konut sorunları, çalışma ve yaşam koşullarıyla bağlantılı sosyal çatışmalar, protestolar, şiddetli gerginlikler ve terör saldırıları ile anılan bir dönemdir. Uluslararası 68 kuşağı protestolarının da etkisiyle kendi kendine örgütlenen inisiyatifler ortaya çıkmış; yeni bir ulusal konut politikası ve kentsel mekân organizasyonu talep edilmiştir (Caruso, 2017). Bu dönemin başından itibaren, konut sektöründeki planlama faaliyetleri kademeli olarak merkezi

yönetimden bölgesel yönetimlere devredilmiştir⁶⁸ (Belotti, 2017). Sosyal kiralık konut üretimi için kamu-özel iş birliğine olanak sağlayan yönetmelikler çıkarılmıştır (Tulumello ve Dagkouli-Kyriakoglou, 2021). 1977’de, kamu konutlarına yönelik satın alma hakkı uygulaması sonlandırılmıştır. 1978’de, yapılan konut kiralalarını sınırlandıran düzenleme sonrasında, özel kiralık konut arzında ciddi bir düşüş gerçekleşmiştir (Baldini ve Poggio, 2012; Poggio ve Boreika, 2017; Gentili ve Hoekstra, 2019). Aynı yıl, “On Yıllık Sosyal Konut Planı” başlatılmıştır (Caruso, 2017). Enflasyon ve reel faiz oranlarının olağandışı yüksekliği⁶⁹ konut kredilerine olan talebi olumsuz etkilemiştir (Aalbers, 2007). Bu dönemde alt gelir grubu, kent merkezinden çepere sürülmüştür (Caruso, 2017).

İtalya, II. Dünya Savaşından sonra aktif bir biçimde konut inşa politikaları yürütmesine rağmen, 1980 sonrasında en çok sosyal konut satan ülkelerden biri olmuştur (Antunes ve Di Giovanni, 2021). Bu dönemde, kredi piyasalarının liberalleşmesi sayesinde düşen konut kredisi faiz oranları ve vergi teşvikleri, ev sahibi olmayı kolaylaştırarak konutun yeniden metalaşmasına neden olmuştur (Belotti ve Arbaci, 2021). Daha öncelerde emlak değerinin %50’si oranında verilen konut kredisi, 1980’de %75’e çıkarılmıştır (Aalbers, 2007). Aynı dönemde, kamu konutlarının tüm yetkileri merkezi yönetimden bölgesel yönetimlere devredilmiştir (Belotti, 2017). Böylelikle kamunun, konut sunumundan kademeli olarak çekilme süreci başlamıştır. 1980’de Anayasa Mahkemesinin kamulaştırma bedellerine ilişkin düzenlemeleri iptal etmesi nedeniyle belediyelerin, arazi kamulaştırma için gereken mali kaynağa ulaşması zorlaşmıştır (Caruso, 2017).

1990’lar ev sahipliğine erişilebilir olmaktan uzaklaştığı bir dönem olmuştur (Poggio ve Boreiko, 2017). Göçmen sayısındaki hızlı artış ve aile yapısındaki değişiklikler, konut talebinde de artış meydana getirmiştir (Baldini ve Poggio, 2014). Bu dönemde, özel kiralık konut piyasasının aşamalı olarak serbestleştirilmesiyle kiralık konut arzının artırılması hedeflense de bu durum, ödeme problemleri ile sonuçlanmıştır (Baldini ve Poggio, 2012; 2014). Buna karşılık, sosyal konut üretiminde özel sektörden üreticiler de yer almaya başlamış, kamunun kolaylaştırıcı rolü ile kamu-özel iş birliği modeli üzerinden sosyal konut üretimi sağlanmıştır (Belotti, 2017). Bu durumda, kamu konutlarının satışı ve

⁶⁸ Bu süreç 1990’ların sonuna kadar devam etmiştir (Belotti, 2017).

⁶⁹ 1980 yılı enflasyon oranı %21,8 (IMF, 2024).

kamunun doğrudan yeni konut üretmemesi göz önüne alındığında, İtalya'nın kamu konutu üretiminden vazgeçip, özel sektör eliyle üretilen sosyal konut üretimine geçiş yaptığı söylenebilir. Ayrıca kamu konutlarında, konut mülkiyetlerinin çeşitlendirilmesi amacıyla orta-alt gelir grubuna yönelik “sahiplik için kiralama” (*affitto a riscatto*) ve “ara kiralık konut” (*canone moderato*) türleri oluşturulmuş, kamu konutlarında yoksulluğun yoğunlaşmasının önüne geçilmesi amaçlanmıştır (Belotti, 2017). Bu dönemdeki özelleştirme etkisi sadece konut üretimi ile sınırlı kalmamış, bankacılık sektöründe de görülmüştür. “218/1990 sayılı Ulusal Kanun” ile devlet / kamu bankaları ve kâr amacı gütmeyen tasarruf bankalarının (*casse di risparmio*) özelleştirilmesi sonucu; tasarruf bankaları, limitet şirket ve kâr amacı gütmeyen banka vakıfları olmak üzere iki ayrı kuruluş olarak bölünmüştür. Banka vakıfları, yerel kalkınma ve hayır işleri konusunda önemli bir aktör haline gelirken aynı zamanda; yerel politika oluşturulmasında, kamu ve özel sektör arasında denge sağlayıcı bir görev üstlenmiştir (Belotti, 2023). Devamında, özel sektörü rahatlatmaya yönelik uygulamalar hayata geçirilmiştir. 1992’de çıkarılan yasa ile kentsel yenileme ve dönüşüm programları teşvik edilmiş; konut politikalarına ayrılan kaynakların tamamı bu programlara aktarılmıştır (Caruso, 2017). 1992’de hafifletilen, özel sektöre yönelik kira kontrol düzenlemeleri, 1998’de tamamen kaldırılmıştır (Tulumello ve Dagkouli-Kyriakoglou, 2021). Aynı yıl, kamu konutları için birincil finansman kaynağı olan GeSCaL kamu fonu da kaldırılmıştır (Belotti, 2017). Konut kredilerinde değişikliğe gidilmiş; emlak değerinin %80’ine kadar kredi verilebilmesi sağlanmıştır (Aalbers, 2007). 1994’te, çeşitlendirilmiş varlık portföyüne sahip olan gayrimenkul yatırım fonları uygulamaya konmuştur (Belotti, 2023). Dönemin sonlarına doğru kredi-değer üst sınırı kaldırılmış, bankalara ipotekli konut kredisi verme yetkisi getirilmiş; yabancı ipotek kuruluşlarının, İtalyan ipotek piyasasına girişine izin verilmiş ve ipotek piyasasının arz tarafı çeşitlendirilmeye çalışılmıştır (Aalbers, 2007). 1998’de, kiralık özel konut sektörünü serbestleştiren kira reformu yapılmıştır. Söz konusu reform ile kiralarda tavan fiyat sınırlamasının olduğu “adil kira (*equo canone*) sistemine” son verilmiş; bunun yerine, ev sahiplerinin konutlarını 8 yıl⁷⁰ boyunca serbest piyasa fiyatından kiraladığı “serbest kira (*locazione a canone libero*) sistemi” ve 5 yıllık⁷¹ bir

⁷⁰ 4 yıllık bir sözleşme yapılır ve istenirse bir kez 4 yıl daha uzatılır.

⁷¹ 3 yıllık bir sözleşme yapılır ve istenirse bir kez 2 yıl daha uzatılır.

sözleşme ile kira fiyatının sınırlandırıldığı “anlaşmalı kira (*locazione a canone corcordato*) sistemi” uygulamaya konmuştur (Costarelli vd., 2022). Konut politikası, hanelere yönelik sübvansiyonlar üzerinden yürütölmeye başlanmış; “Kira Piyasası İçin Sosyal Fon” (*Fondo Sociale per l’Affitto*) oluşturularak kira piyasasının sürdürülebilirliği desteklenmeye çalışılmıştır (Caruso, 2017). 1999’da bankalar tarafından kurulan vakıflara, gayrimenkul ve konut yatırımı yapma yetkisi verilmiştir (Tulumello ve Dagkouli-Kyriakoglou, 2021). Bu dönemde, konut finansmanında bir süreklilik sağlanamamış; yapılan düzenlemeler kısmi müdahaleler olarak kalmıştır. Merkezi yönetimden yetki devri, dönemin sonlarında tamamlansa da yetkiler arasında çift başlılık bir süre devam etmiştir (Caruso, 2017).

2000’de çıkarılan bir yasa ile sosyal politikalarda “*dikey ve yatay yerindenlik*” prensibine geçilmiş; merkezi yönetimin, genel hedefleri ve asgari yardım düzeylerini tanımladığı, bölgesel yönetimlerin sosyal politikaların planlanması ve tasarlanmasından sorumlu olduğu, kent yönetimlerinin ise hizmetlerin sunulmasından sorumlu olduğu, kademeli bir sistem uygulanmaya başlanmıştır (Costa vd., 2016). Böylelikle, kiralık sosyal konut ile ilgili sorumluluklar, 2000’li yılların başından itibaren merkezi yönetimden, bölgesel yönetimlere devredilmiştir (Baldini ve Poggio, 2014). 2001’de çıkarılan bir yasa ile konut ihtiyacının karşılanmasına ve kira sübvansiyonlarına yönelik normatif düzenlemeler yapılmış; konuta ayrılan mali kaynaklar yeniden düzenlenmiştir (Caruso, 2017). Bu dönemde, gayrimenkul yatırım fonlarının küresel ve yerel aktörlerin de katılımıyla geliştiğı, gayrimenkul fon piyasasının genişlemeye başladığı görölmektedir (Belotti, 2023). 2007 yılında gayrimenkul yatırım ortaklıkları (*Società di Investimento Immobiliare*) modeli uygulamaya konmuş ama beklenen etkiyi gösterememiştir (Tulumello ve Dagkouli-Kyriakoglou, 2021). Hükümet, öncelik listesinde yer alamayan sosyal harcamaları kısarak tasarruf yoluna gitmiştir (Poggio ve Boreika, 2017). Aynı yıl, “Ulusal Konut Planı” uygulanmaya başlamış ve kriz sonrası konut politikasının çerçevesi çizilmiştir (Poggio ve Boreika, 2017). Bu planda, sosyal konut kavramı resmi olarak

“Özellikle sürekli olarak kiralanan konutlar; sosyal konut olarak kabul edilecek diğer konutlar, kamu ve özel katkılarla veya kamu fonları kullanılarak inşa edilen veya yenilenen, en az sekiz yıl süreyle kiralanan ve ayrıca sosyal karışımı sağlamak amacıyla uygun fiyatla satılan konutlardır.”

şeklinde tanımlanmıştır⁷² (akt. Caruso, 2017). Kiralık ve ev sahipliğinin bir arada yer aldığı bu tanım sosyal konutla ilgili net bir kavrayış sunmamaktadır. Diğer yandan söz konusu konut politikasında, kamu-özel sektör iş birliği ve orta gelir grubuna yönelik konut üretimi olmak üzere iki yeni yaklaşım yer almıştır (Poggio ve Boreika, 2017). Bu nedenle, erişilebilir konut üretimi için gereken fonların sağlanmasında zorluklar yaşayan ve kredi konusunda doğabilecek risklerden kaçınmak isteyen özel sektörü teşvik etmek; özellikle Milano gibi yüksek gelirli kesimlere hitap eden bölgelerde, kâr oranları yüksek özel konut üretimine ek olarak, erişilebilir ve/veya sosyal konut üretimini sağlamak için kamunun önemli destekler sunması gerekmiştir. Bu doğrultuda, devlet kontrolü altındaki “Tasarruf ve Kredi Bankası” (*Cassa Depositi Prestiti - CDP*), otuz bir adet gayrimenkul yatırım fonundan oluşan, sosyal konut üretimine yönelik gayrimenkul yatırım fonunu; 2009’da ise sosyal konutlara yönelik gayrimenkul yatırım fonlarına kaynak sağlamak için “Konut Yatırım Fonu”nu (*Fondo Investimenti per l’Abitare - FIA*)⁷³ kurmuştur (Belotti, 2023). Böylelikle, FIA’nın sermayesi ile yerel aktörler tarafından sosyal konut üretilmesine yönelik fon kurulması kolaylaştırılmıştır (Napoli vd., 2022). Yasada ayrıca, tahliyelerin askıya alınması, tahliye edilenlere konut tahsisi, sabit fiyattan kiralama yapan ev sahiplerine vergi indirimi ve sübvansiyonlu konutlar için planlar yer almaktadır. 2007’de konutla ilgili çıkarılan bir diğer yasada ise boş konutların iyileştirilmesi, yeni konut alınması / kiralınması / inşa edilmesi için kaynak tahsis edilmiş; konut durumunun takibi için “ulusal gözlemevi” kurulmuştur (Caruso, 2017). 2008’de sosyal konut için yeni bir tanımlama yapılmış; “kamu konutu” (*Edilizia Residenziale Pubblica, ERP*) yerine, “sosyal konut” (*Edilizia Residenziale Sociale, ERS*) teriminin kullanılmasına karar verilmiştir. Sosyal konutların kapsamı da genişletilmiş; yerel deneysel uygulamalar, kamu-özel sektör iş birlikleri, sübvansiyonlu kiralık konutlar da sosyal konut şemsiyesi altına alınmıştır (Caruso, 2017). Böylelikle, farklı konut gereksinimlerine cevap verebilecek çeşitlilikte konut sunmak üzere, karma mülkiyet yaklaşımı yasal olarak belirlenmiştir. Ancak diğer yandan, 2008 krizi sonrasında yeni konut üretiminin yanı sıra, konut piyasasında gerçekleşen

⁷² 2006’da Avrupa Birliği genel çıkar hizmetlerini tanımlamış ve üye ülkelerden kendi tanımlarını yapmalarını istemiştir.

⁷³ FIA, fon sağlayacağı projeleri seçerken yapı kalitesini, projenin enerji verimliliğini, arazi tüketiminin düşürülmesine yönelik çevresel sürdürülebilirlik ilkelerini göz önünde bulundurmaktadır (Napoli vd., 2022).

işlemlerde ciddi bir düşüş meydana gelmiştir (Baldini ve Poggio, 2014). Bu sırada gerçekleşen hükümet değişikliği, konut politikalarını da değiştirmiş; ev sahipliğini teşvik eden uygulamalar yeniden hayata geçirilmiştir. 2008’de çıkarılan “Ulusal Konut Planı”; sübvansse konutların kiracılarına satılması, kamu-özel sektör iş birliklerinin teşvik edilmesi, yeni konut üretecek kooperatiflere vergi avantajları ve teşvikler, konut ve sosyal konut üretimini teşvik eden programların oluşturulması yer almıştır (Caruso, 2017). Bu uygulamaların konut sorunu yaşayan sakinlerden ziyade, kriz sonrası düşüşe geçen inşaat sektörünü canlandırmayı hedeflediğini söylemek mümkündür.

2010 yılından itibaren, özel ve kâr amacı gütmeyen konut sağlayıcıları aracılığıyla kiralık sosyal konut üretimine geri dönmüştür (Belotti ve Arbaci, 2021). Esnek bir arazi politikasına geçilmiş; askeri alanlar başta olmak üzere hazine arazilerinin yerel yönetimlere devri, kiralık sosyal konut üretimine küresel yatırımları çekmekte etkili olmuştur (Belotti ve Arbaci, 2021). 2011’de hükümetin konut yardım programına katkısı ciddi oranlarda düşmüş, 2012-2013 yıllarında ise sıfırlanmıştır (Poggio ve Boreiko, 2017). 2012’de hükümet “Kentler için Ulusal Plan” (*Piano nazionale per le città*) programını başlatarak; kentsel yenileme ve iyileştirme planlarını kısmen finanse edeceğini açıklamıştır (Caruso, 2017). 2013 yılında, tahliye riski altındaki haneleri desteklemeye yönelik bir ulusal bir fon kurulmuştur (Poggio ve Boeriko, 2017). Bu fon ile ilk kez konut satın alacaklara ipotek desteği ve konutlarda enerji verimliliği için iyileştirme yapacaklara yönelik teşvik ve destekler sunulmuştur (Caruso, 2017). 2013’te uygulamaya konan “*Prima Casa*” isimli program, gençlerin ev sahibi olmasına destek olarak; ülkeden göç etmelerinin önüne geçmeye çalışmıştır (Lemosle ve Tozy, 2023). 2014’te çıkarılan Konut Planı; kiralık konutları destekleyip, sübvansiyonlu konut arzını iyileştirmeyi ve sosyal konut sektörünü geliştirmeyi hedeflemiştir. Bu doğrultuda sosyal konut kiracılarına, 7 yıllık ikametlerinin sonrasında konutlarını satın alabilme fırsatı sunulmuş; buradan sağlanacak gelirin yeni sosyal konut üretiminde kullanılması kararlaştırılmıştır. Ara kiralık konut sunan ev sahiplerine ise vergi avantajı sağlanacağı açıklanmıştır (Caruso, 2017). Önceki dönemde uygulanan tasarruf tedbirleri nedeniyle mevcut sosyal konut stokunun bakım ve onarım ihtiyaçları birikmiş olduğundan; hükümet, 2014-2017 yılları arasında toplamda 469 milyon €

tahsis etmiştir⁷⁴ (Poggio ve Boreiko, 2017). 2016 yılında AB politikalarına uyum düzenlemeleri kapsamında tüm kamu konutu kuruluşlarının “*Genel Ekonomik Çıkarlara Yönelik Hizmetler*” çerçevesinde faaliyet göstermesi zorunlu hale getirilmiştir (Tulumello ve Dagkouli-Kyriakoglou, 2021). Evsizlikle mücadele amacıyla AB destekli bir proje olan “Önce Konut” projesi, 2016 yılının sonlarında faaliyete geçmiştir (Poggio ve Boreiko, 2017). Bu dönemde; siyasi ve ekonomik krizlerin konut politikalarında yansıması fazlasıyla görülmektedir. Hükümet değişikliklerinin sıklıkla yaşanması ve siyasi bakımdan istikrarsız bir dönem, sıklıkla yenilenen konut planlarında kendini göstermiş; henüz yeni uygulamaya geçirilen programlar, yeterli sonuçlar alınamadan sonlandırılıp farklı istikametteki programlara geçilmiştir. Bu nedenle uygulanan programların konut sorununun çözümünde fazla etkili olmadığını söylemek mümkündür.

Pandemi ile başlayan 2020’lerde, pek çok ülkede olduğu gibi gelecekle ilgili yeni bir planlama yapılmasını zorunlu hale gelmiştir. Bu doğrultuda, AB politikalarına uyum kapsamında “Ulusal Kurtarma ve Dayanıklılık Planı” (“*Italy Tomorrow*” - *The Italian National Recovery and Resilience Plan*) hazırlanmıştır. Bu plana göre İtalya “dijitalleşme ve inovasyon, ekolojik geçiş, sosyal içerme” stratejilerini hayata geçirmek için AB’den fon desteği almıştır (GOP, 2022). Planda konutla ilgili bir hedef bulunmasa da kamu yönetimi ile ilgili dijitalleşme ve inovasyonun konut politikalarının uygulanmasına yönelik katkı sağlayacağı düşünülmektedir. Konut piyasasına bakıldığında, Covid sonrası durgun geçen dönemin ardından 2023’te, konut satışlarında düşüş devam etmektedir. AB Merkez Bankasının yürüttüğü sıkılaştırma politikaları nedeniyle kredi faizleri yükselmiş, yüksek riskli görünen hanelerin konut kredisine erişimi zorlaştırılmış ve hatta imkânsız hale getirilmiştir (Lemosle ve Tozy, 2023).

5.2.2.2 Milano Yerel Konut Politikası

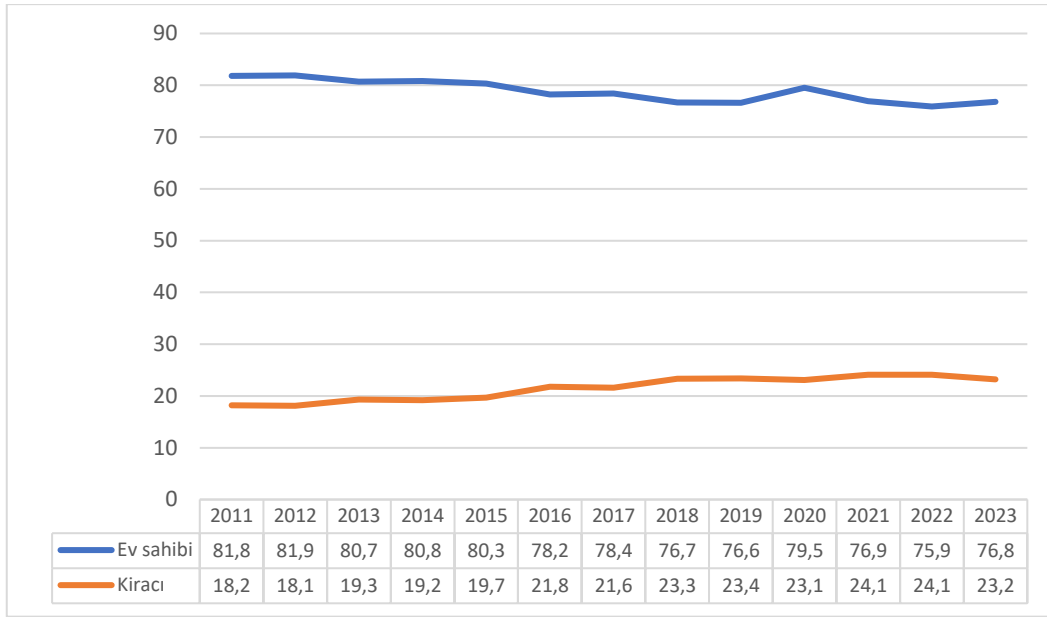
Lombardiya Bölgesi, İtalya nüfusunun yaklaşık %17’sinin yaşadığı en kalabalık ve GSYİH bakımından ülkeye katkısı en yüksek olan bölgedir (ISTAT, 2024). Lombardiya Bölgesi’nin başkenti Milano, İtalyan ekonomisinin merkezi konumunda, üretime yönelik hizmetlerin ve finansal faaliyetlerin yoğun bir şekilde

⁷⁴ Bu fonlar yeterli gelmemiş, binlerce sosyal konutun bakım ve onarım gereksinimleri karşılanmamıştır (Poggio ve Boreiko, 2017).

gerçekleştiği, yaklaşık 1,4 milyon nüfuslu, Avrupa'nın sosyo-ekonomik bakımdan en eşitsiz kentlerinden biridir (Aalbers, 2007; Bricocoli ve Cucca, 2016; Costa vd., 2016). 1950-70 arasında yoğun bir iç göçe maruz kalan Milano, dış göç bakımından da fazlasıyla çekici bir kent olmuştur. 2022 verilerine göre nüfusunun %20,61'ini 140 farklı milletten bireyler oluşturmaktadır (Costarelli, 2023). 2014'te çıkarılan yasa ile Milano Metropolitan Kenti kurulmuş ve kent, benzer sosyo-ekonomik özelliklere sahip homojen alt bölgelere bölünmüştür (Morena vd., 2021).

Konut mülkiyet türlerine bakıldığında, İtalya'nın genelinde olduğu gibi hâkim konut mülkiyet türünün ev sahipliği olduğu görülmektedir (Şekil 5.3). Bununla birlikte; çok düşük düzeyde kamu ve sosyal kiralık konut⁷⁵, erişilebilir kiralık konut stokunun olduğu kentte, özel kiralık konut sektörü de küçük ve düzenlenmemiştir. Kamu konutları, genellikle en dezavantajlılara (engelliler, yaşlılar, tahliye edilen aileler vb.) hizmet vermektedir (Bricocoli ve Cucca, 2016). Sosyal konutlar, Belediye Meclisi ile Lombardiya Bölgesel Kamu Konut Şirketinin (ALER) ortak mülkiyeti altındadır (Costarelli, 2023). Lombardiya, FIA'nın sosyal konut finansmanlarından en fazla yararlanan bölgeler arasında yer almaktadır (Napoli vd., 2022). Ayrıca, bölgesel yönetim, kamu konutlarının geleneksel yapısından uzaklaşarak; kısmen özelleştirilmiş sosyal konut üretimini özel yatırımcıların katılımıyla gerçekleştirmekte ve yarı-özel sosyal konut çözümleri sunmaktadır (Coppola vd., 2023).

⁷⁵ 2016'da sosyal konuta olan talebin Lombardiya'da %5'i (3.329 konuta karşılık 67.176 başvuru) ve Milano'da %3'ü (781 konuta karşılık 25.706 başvuru) karşılanmıştır (akt. Boni ve Padovani, 2022).



Şekil 5.3 Lombardiya'daki konut mülkiyet türlerinin yıllar içerisindeki değişimi⁷⁶

Konut politikasının yereldeki gelişimine bakıldığında, kentteki konut gereksiniminin karşılanması için 1870'lerde konut kooperatiflerinin kurulmaya başlandığı görülmektedir (Peverini, 2021). 1903'te çıkarılan sosyal konut ile ilgili yasada, bankaların ya da vakıfların kaynakları ile finanse edilebilecek kiralık / satılık konut üretimi yapan kuruluşlar, finans kuruluşları ve konut kooperatifleri desteklenmiştir (Caruso, 2017). Kentteki ilk sosyal konut projesinin, 1904 yılında özel sektör tarafından inşa edildiği görülmektedir. Bunu, 1909 yılında inşa edilen bir kamu, bir de özel sektör projesi izlemektedir (Persimeris, 2018).

I. Dünya Savaşı sonrasında, pek çok alanda yeniden yapılanma faaliyetleri gerçekleştirilmiş, bu faaliyetlerden biri de konut üretimi alanında olmuştur. Milano'da sanayileşmenin artması ve kentsel gelişimin desteklendiği bu süreçte, belediye ve konut kuruluşları tarafından konut üretiminin artırıldığı görülmektedir. Ek olarak belediye, imar planlarında sosyal konutlara yer ayırarak; sosyal konut üretimini desteklemiştir (Peverini, 2021).

1930'larda yaşanan ekonomik kriz sosyal konut üretimine de yansımış, söz konusu konut alanlarında küçülmeye gidilmiştir (Persimeris, 2018). Buna karşın, Milano

⁷⁶ İtalya İstatistik Kurumundan alınan verilerle yazar tarafından oluşturulmuştur. Kent ölçeğinde verilere ulaşılamadığından bölge ölçekli veriler sunulmuştur. Veri tabanında sunulan veriler, ev sahipliği ve kiracılık değişkenleri üzerinden ele alınmıştır. Kiracılık; özel sektör, kamu konutları, sosyal konutlar, ara kiralık olmak üzere tüm kiralamaları kapsamaktadır. Veriler için bkz. <http://dati.istat.it/>

Sosyal Konut Kurumunun, iki dünya savaşı arasında 40 yerleşimde, 26 bin birim konut ürettiği görülmektedir.

II. Dünya Savaşı sonrasında sanayileşme ve kentleşme süreçleriyle Milano, uluslararası bir metropole dönüşmüştür. IACP konut üretiminde öncü rolünü üstlenerek, savaştan dönen askerler ve yerinden edilenler için çok sayıda konut inşa etmiştir (Petsimeris, 2018).

1950’den itibaren (1970’e kadar süren) ülkenin güneyinden gelen iç göç (Costa vd., 2016), Milano’da konut talebini artırırken; göçmenlerin kötü konut koşullarında güvencesiz yaşamasına neden olmuştur (Caruso, 2017). Bu dönemde, konut gereksinimlerini hızlıca karşılamak için inşa edilen sosyal konut siteleri, bütüncül bir kent planlamasından uzak bir biçimde, boş olan her yere inşa edilmesi anlayışıyla üretilmiştir (Petsimeris, 2018).

1962’de çıkarılan yasa ile belediyeler, “Ekonomik ve Halk Konutu İnşa Planı” (*Piano di Edilizia Economica e Popolar- PEEP*) yapmakla görevlendirilmiştir. Buna göre belediyelere, kentsel gelişim planında sosyal konut / erişilebilir konut üretilmesi için alanların belirlenmesi, gerekirse bu alanların kamulaştırılması, piyasa fiyatının altında / ücretsiz olarak sosyal konut kuruluşlarına / konut kooperatiflerine tahsis edilmesi görevleri verilmiştir (Peverini, 2021). Avrupa’nın en büyük sosyal konut projesi olan Gratosoglio, bu dönemde inşa edilmeye başlanmıştır. 1965’te tamamlanan ve yaklaşık 4 bin birim konut sağlayan bu proje, Milano’daki kamu konutlarının büyük bir kısmını karşılamaktadır (Petsimeris, 2018).

1970 sonrası, yoğun kentleşmeye karşılık sanayisizleşme çabalarının olduğu bir dönem olarak bilinmektedir (Petsimeris, 2018). Bu dönemde, pek çok kentte yaşanan protesto ve hak talepleri; Milano’da da benzer şiddette gerçekleşmiştir (Caruso, 2017). 1971’de gerçekleşen konut reformu sonrasında konut ile ilgili yetkilerin; merkezden, bölgesel ve yerel yönetimlere devredilme süreci başlatılmıştır (Belotti, 2017). Böylelikle Lombardiya Bölgesel Yönetimi, sosyal konut hedeflerinin belirlenmesi, finansman ve yönetim ile ilgili düzenlemelerden (Petsimeris, 2018); Milano Belediyesi, konutların üretiminden sorumlu olmuştur. Bu dönemin sonunda, büyük sosyal konut alanlarının inşası sona ermiştir (Petsimeris, 2018).

1980'lere kadar yerel yönetimin, sosyal hizmetlerin sağlanmasında önemli bir aktör olduğu görülmektedir (Costa vd., 2016). Bu dönemin ortalarına gelindiğinde kent, merkezden çeperlere, yeryüzünden gökyüzüne doğru genişlemiş; tarım alanlarının büyük bir kısmı yapılaşmaya açılmıştır (Petsimeris, 2018).

1990'larda, yoğun dış göç nedeniyle kentin demografik yapısının çok kültürlü bir hale geldiği görülmektedir (Petsimeris, 2018). 1993'te, belediye başkanlarının doğrudan halk tarafından seçilmesi ile yönetime gelen koalisyonun refah yaklaşımı da değişmiş; sadece dezavantajlı kesimlere yönelmiştir (Costa vd., 2016). Ek olarak bu dönemde; belediye tarafından sunulan kamu konutlarının, göçmenlerin ayrıştırıldığı konut alanlarına dönüşmesi ve damgalanması nedeniyle yerel yönetimlerin doğrudan yapacağı refah hizmetleri yerine, kâr amacı gütmeyen ve özel kuruluşların piyasa odaklı yaklaşımlarına geçiş yapılmıştır (Costa vd., 2016).

2000'li yıllar sanayisizleşme süreci ile başlamış ve bu süreçte yürütülen kentsel dönüşüm projeleriyle pek çok alan, genellikle orta-üst gelir grubuna yönelik konut alanlarına dönüştürülmüştür. Bu dönüşümler neticesinde kent genelinde konut fiyatlarında ve kiralarında da ciddi oranlarda artış gözlemlenmiştir (Costa vd., 2016). Bunun yanında işgücü piyasasındaki dengesizlikler, demografik yapının değişmesi ve göç nedeniyle artan konut gereksinimi, özellikle kendi imkanlarıyla konut sahibi olamayan kesim için oldukça zorlayıcı bir hale gelmiştir (Bricocoli ve Cucca, 2016). Bu duruma müdahale için kamu tarafından çeşitli uygulamalar hayata geçirilmiştir. 2000 yılında AB uyum programları kapsamında, uygulamaya konan “Mahalle Sözleşmeleri (*Contratti di quartiere*) Programı” ile “*kamu konutlarının yenilenmesi ve geliştirilmesi*” ana amacı altında, buralarda yaşayan yaşlı ve göçmen nüfusun seyreltilmesi örtülü hedef olarak belirlenmiştir (Bricocoli ve Cucca, 2016). Sınırlı sayıdaki kamu konutunun göçmenler tarafından kullanılması, kamuoyunda da tepkilere neden olmuş ve göçmenlere karşı ayrışmayı desteklemiştir. Bu gerilime karşı 2004 yılında, kamu konutlarına erişim için ikamet şartlarının düzenlenmesine yönelik bir bölgesel yönetmelik⁷⁷ çıkarılmıştır. Bu yasa ile kamu konutlarına erişim için Lombardiya sınırları içerisinde en az beş yıldır ikamet ediyor olma zorunluluğu getirilmiştir. Lombardiya'da 1/2004 sayılı Bölge Kanunu ile konutlarda sosyal karma yaklaşımı benimsenmiş, hem yeni hem de

⁷⁷ Regolamento Regionale 10 Febbraio 2004, N. 1- Criteri generali per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (Regione Lombardia il Consiglio, 2004).

yenilenmiş sosyal konut sitelerine %30 oranında yaşlılar, gençler ve tek ebeveynli hanelere yönelik konut ayrılması şart koşulmuştur (Belotti, 2017). 2004'te İtalya'nın en büyük banka kökenli vakfı olan "*Fondazione Cariplo*"⁷⁸, Sosyal Konut Vakfı'nı (*Fondazione Housing Sociale*) kurmuştur (Costa vd., 2016). 2005'te ise kamu kurumları, büyük şirketler ve banka vakıflarına yönelik "Sosyal Konut Fonu 1" (*Fondo Abitare Sociale 1*)⁷⁹ oluşturulmuştur (Costa vd., 2016). Aynı yıl yerel yönetim, kamuya ait 46 alanda, 20 bin sosyal konut projesini başlatmıştır. Ek olarak, Lombardiya Bölgesinde arazi kullanımının azaltılması ve daha önce kentleşmiş, bozulmuş ya da terk edilmiş alanların yenilenmesini teşvik eden 12/2005 sayılı Bölge Kanunu ile çeşitli kurumlar ve bölgesel aktörler arasında iş birliği de teşvik edilmiştir (Cativelli, 2023). Bu doğrultuda kamunun, özel sektöre piyasa fiyatının altında kiralanacak ve satılacak birimleri de üretmesi karşılığında ücretsiz inşaat alanları sağladığı "imar hakları transferi" aracı kullanılmaya başlanmıştır. Bu program kapsamında çok sayıda kamusal alan, özel sektörün kullanımına sunulmuştur (Costa vd., 2016). 2006'da sosyal konutlar için ilk gayrimenkul yatırım fonu kurulmuştur (Belotti, 2023). 2007-2008 yıllarında AB düzenlemeleri kapsamında "sosyal konut" kavramı yeniden tanımlanmış; yalnızca dezavantajlıları kapsayan "kamu konutu" (*edilizia residenziale pubblica*) yerine, konut sorununa yönelik çeşitli çözümleri ve farklı mülkiyet türlerini içeren "sosyal konut" (*edilizia residenziale sociale*) kavramı kullanılmaya başlanmıştır (Tulumello ve Dagkouli-Kyriakoglou, 2021). 2008 ekonomik krizi, inşaat sektöründe durgunluğa sebep olurken; kiralık konut taleplerinde artış yaşanmıştır (Peverini, 2021). Bunun üzerine 2009 yılında; 15 mahallede özel sektör, kooperatifler ve üçüncü sektörün katılımıyla 3380 birim içeren sosyal konut projesi başlatılmıştır (Costa vd., 2016). Karma mülkiyetli konut alanları üretmeye yönelik bu girişimden beklenen sonuç alınamamış; özel sektör dar gelirliye yönelik konut üretmektense, kâr oranı yüksek konutlar üretmeyi tercih etmiştir. Yine İtalyan konut politikasının bir ürünü olan sosyal kiralık konuttan yüksek, ama piyasa kiralardan daha düşük düzeyde kira ödemesi olan "ara kiralık konut" (*canone moderato*) üretimi de hedeflenen düzeye ulaşamamıştır. Bu dönemde; arazi

⁷⁸ Vakıf, 1999'dan itibaren özellikle üçüncü sektör kuruluşları olmak üzere hibeler vererek en zayıf gruba yönelik konut projelerinin hayata geçirilmesini desteklemiştir (Costa vd., 2016).

⁷⁹ Sonralarda ismi Lombardiya Gayrimenkul Fonu (*Fondo Immobiliare Lombardia*) olarak değiştirilmiştir (Costa vd., 2016).

fiyatlarının aşırı yükselmesi, uluslararası emlak aktörlerinin konut piyasasında yer alması, sosyal konut sektörüne yeni finansal aktörlerin dahil olması özellikle konut kooperatiflerinin sektördeki rolünü azaltmıştır (Peverini, 2021). Ayrıca sosyal konutlar, en zayıf gruba yönelmek yerine, orta sınıfın konut sorununu çözmek için kullanılan bir araca dönüşmüştür (Costa vd., 2016).

2010 yılında, küresel mali krizin ardından, kira ve kredi ödemelerinde sorun yaşayan sakinlerin sayısında belirgin bir artış meydana gelmiştir (Costa vd., 2016). 2011 yılında, yerel yönetimlerin merkez sola geçmesi, sosyal politikalar bakımından pozitif yönlü değişikliklere neden olmuştur (Costa vd., 2016). 2013'te Lombardiya Bölgesel Yönetimi; ev sahiplerini ve tahliye riski altındaki kiracıları, konutların ekonomik bakımdan erişilebilirliğini ve mülkiyet güvencesini iyileştirmek için “*anlaşmalı kiracılık*” (kira kontrolü) sisteminin uygulanmasına yönelik düzenleme yapmıştır (Costarelli vd., 2022). Buna göre, piyasadaki kira fiyat değişimlerine bağlı olarak Milano'daki 12 bölgede metrekare başına tavan ve taban kira fiyatları belirlenmiştir. Bu fiyat skalasına uyan ev sahiplerine, başta kira gelir vergisinde %10 ve emlak vergisinde %50 indirim olmak üzere çeşitli teşvikler sunulmuştur. Ek olarak; anlaşmalı kira sistemini tercih eden ev sahiplerine, 2 bin € teşvik, 4 bin € güçlendirme katkısı ve 18 aya kadar ödenmeyen kirayı karşılayabilecek bir sigorta desteği verilmesi kararlaştırılmıştır (Coppola vd., 2023). Kira seviyelerini düşürmeyi ve alt gelir grubunun konuta erişimini desteklemeyi amaçlayan bu sistem, beklenen ilgiyi görmemiştir (Costarelli vd., 2022). 2014-2016 yılları arasında ALER'in mülkiyetinde olan, Milano sınırları içerisindeki 2955 adet boş sosyal konutun özelleştirilmesi gündeme gelmiştir. Açık artırma usulü ile yapılan bu satış için çeşitli alıcı kriterleri⁸⁰ oluşturulmuş; konutlar, piyasa fiyatının %20-30 altında bir fiyata satılmış ve söz konusu konutlara, on yıl boyunca konut piyasasında satış yasağı getirilmiştir. ALER'e, konutu alan sakinin, on yılın sonundaki ilk satma girişimini veto etme hakkı verilmiştir (Costarelli, 2023). Böylelikle, kamu konutları üzerinden rant elde edilmesinin önüne geçilmeye çalışılmıştır. 2015'te EXPO Milano'da gerçekleştirilmiştir. Yaklaşık 21,5 milyon kişinin ziyaret ettiği bu etkinlik, kentin kültürel ve mekânsal stratejilerini etkilemiş;

⁸⁰ AB vatandaşı olan ya da olmayan herkes başvurabilir. AB vatandaşı olmayanların son iki yıl boyunca İtalya sınırları içerisinde çalışması ve geçerli bir oturma izni bulunması gerekmektedir. Tüm alıcılar için herhangi bir suç kaydı olmaması ve son beş yıl içinde yasa dışı işgal eylemlerine katılmamış olması koşulları sunulmuştur (Costarelli, 2023).

büyük gayrimenkul yatırımları ile kentin ekonomik kalkınmasına katkı sunmuştur (Costa vd., 2016). 2019'da Milano Belediyesi, kirasını ödemekte sorun yaşayan emeklilere kira desteği açıklamıştır⁸¹ (Comune di Milano, 2019). Ayrıca, konut kooperatifleriyle birlikte, acil barınma ihtiyacı olan sakinlere kısa ve orta vadeli konut sağlayarak bir tür sosyal karma oluşturdukları, deneysel konut çözümleri sunmuştur (Mugnano ve Terenzi, 2022).

2023'te, Milano bölgesini 5 homojen bölgeye ayıran ve her biri için kira için tavan ve taban sınır olmak üzere 3 seviye belirleyen bir düzenleme yapılmıştır. Bu düzenlemeye göre kira fiyat aralığı, konutun özelliklerine göre hesaplanan bir puan sistemiyle belirlenmektedir (Commune di Milano, 2023).

5.2.2.3 İtalya (Milano) Karma Mülkiyetli Konut Sunum Modeli

İtalya'da karma mülkiyetli konut yaklaşımı uygulamaları, mevcut kamu konut alanlarının sosyal yapısını iyileştirme hedefiyle 90'lı yıllarda başlamıştır. Dezavantajlı konut alanlarının iyileştirilmesinin yanı sıra, sosyal konut sektörünü alt-orta sınıfa doğru genişleterek; konut sorununa hızla eklenen bu gruba, hızlı bir çözüm üretilmesi amaçlanmıştır. 1993 yılında satın alma hakkı yasası yürürlüğe girmiş ve kamu kiracılığı sektöründe karma mülkiyet uygulamaları için gerekli koşullar sağlanmıştır (Costarelli, 2018). Ayrıca, kamu konutlarında, ara mülkiyet türleri oluşturarak; bu alanlarda yoksulluğun yoğunlaşmasının engellenmesi hedeflenmiştir (Belotti, 2017). 2008'de çıkarılan sosyal konut ile ilgili yasada, farklı konut gereksinimlerini karşılayabilecek çeşitlilikte konut üretilmesine yönelik hedeflerle karma mülkiyet yaklaşımı yasal olarak desteklenmiştir.

İngiltere'de doğan, kamu konutlarının kiracılara satılmasıyla başlayan karma uygulamalarının⁸², Lombardiya'daki ilk örneklerinin, 2000 yılında ortaya çıktığı görülmektedir. Ancak yasal düzenlemelerde yer alması, 2004 yılındaki Bölge Kanunu ile gerçekleşmiştir. Buna göre yenilenmiş ve yeni sosyal konut sitelerinde %30 oranında yaşlı konutu / genç konutu / tek ebeveynli konut üretilmesi zorunlu hale getirilmiştir (Belotti, 2017).

⁸¹ Kirası gelirin %20'sini aşan sadece emekli maaşı ile geçinen emeklilerin, en az son beş yıldır Milano'da ikamet etmesi gerekmekte ve tahliye sürecinde veya borçlu olmaması gerekmekte.

⁸² İlk kiracılara kamu konutu satışı 1959'da gerçekleşmiştir. Ancak, o dönem amaç karma oluşturmak değil, ev sahipliğini toplumun tüm kesimlerinde yaygınlaştırmaktır.

Gerçekleştirilen örneklere bakmak gerekirse, 1999’da başlayan Quattro Corti kamu konut alanının yenilenmesi projesi, öncü bir örnek olarak sunulabilir. Kronik eskime ve koşullara uymama gibi nedenlerle uzun süre boş kalan bu konutlar; konut kooperatifleri ve kamu arasında kurulan iş birliği ile yenilenmiştir. Mülkiyetin kamuda kaldığı, kooperatiflerin 25 yıl kiralama ve yönetme hakkını aldığı bu modelde, farklı gereksinimlere yönelik çeşitli kiralık mülkiyet türleri sunulmuştur. Ancak bu model başarılı bulunmasına rağmen, farklı alanlarda tekrar uygulanmamıştır (Perverini, 2021).

Lombardiya Gayrimenkul Fonu’nun kurulmasından sonra karma mülkiyetli konut projelerinde artış olmuştur. Bu projelerden biri olan “*Cenni di Cambiamento*” projesi, kamu-özel sektör iş birliğiyle gerçekleştirilmiştir. 123 birim konutun inşa edildiği bu projede; konutların %40’ı ara kiralık konut, %10’u sosyal kiralık konut, %40’ı satın almak için kirala konutu olarak ayrılmıştır. Geri kalan %10 ise devredilmek veya ihaleye çıkarılmak üzere üçüncü sektör derneklerine bırakılmıştır (Costa vd., 2016).

Resmi belgeler ve literatürden edinilen bilgilerle Milano’da gerçekleştirilen karma mülkiyetli konut sunumu Bölüm 5.1.1’de oluşturulan “*Kavramsal konut sunum modeli çerçevesi*” aracılığıyla modellenmiştir (Tablo 5.2)

Tablo 5.2 İtalya (Milano) karma mülkiyetli konut sunum modeli

AMAÇLAR VE HEDEFLER	
Ekonomik bakımdan erişilebilir konut üretme	Kapsayıcı ve karma kullanımlı bir kent oluşturma
Kiralık sosyal konut sektörünü geliştirme	Sosyal bakımdan karma topluluklar oluşturma
ARAÇLAR	
ULUSAL DÜZEY	YEREL DÜZEY
Ulusal Planlama Kanunu (1942)	Bölgesel Yönetim Planı (Piano di governo del territorio)
Bütünleşik Sosyal Yönetim (Gestione Sociale Integrata)	Mahalle Sözleşmeleri (Contratti di quartiere) Programı (2000)
Satın Alma Hakkı Planları (piani di vendita e alienazione)	Bölge Kanunları (2004 / 2005)
Finans Kanunu (2006)	Karşılıklı anlaşmaya bağlı planlama (Planlama Kazancı)
Entegre Fon Sistemi (2008) (Sistema Integrato di Fondi)	Sosyal Konut Fonu (Fondo Abitare Sociale) / Lombardiya Gayrimenkul Fonu (Fondo Immobiliare Lombardia)
Konut Yatırımları Fonu (2009) (Fondo Investimenti Abitare)	
Ulusal Gayrimenkul Yatırım Fonları	Yerel Gayrimenkul Yatırım Fonları
Hazine arazilerinin devri (federalismo demaniale)	
Konut Planı (Piano Casa) (2008 / 2014)	

Tablo 5.2 İtalya (Milano) karma mülkiyetli konut sunum modeli (devamı)

ORGANİZASYON	
AKTÖRLER	ROLLER
KAMUSAL	Merkezi Yönetim
	Konut üretimi ile ilgili ulusal politika belirlemek ve yasal çerçeveyi hazırlamak Finansal destek için fon kurulmasını sağlamak Hazine arazilerini yerel yönetimlere devretmek Konut üretimi için ilgili kurum ve kuruluşlara fon sağlamak
	Bölgesel Yönetim
	Konut üretimi ile ilgili bölgesel politika belirlemek ve yasal çerçevesini hazırlamak Konut üretimi için mali koşulları oluşturmak Kıralık sosyal konut hedeflerini belirlemek, üretimini ve tedarikini yönlendirmek Sosyal konut üretimi için finansal ve yönetsel düzenlemeleri yapmak
	Yerel Yönetimler
	Konut tahsisinin düzenleyici çerçevesini tanımlamak Kıralık sosyal konut sağlamak Kamu-özel sektör yönetim ortamlarını oluşturmak Kıralık sosyal konut üretimi için özel sektöre kamu arazisi tahsis etmek
	Ulusal Kamu Konutları Birliği (Federazione Nazionale delle Case Popolari ed Economiche-FederCasa)
	Ülkedeki tüm kamu konutu kuruluşlarını bir araya getiren çatı kuruluşur Kamu konutlarının yönetimini, finansmanını, politika gelişimini desteklemek Kamu konutu kuruluşlarına danışmanlık yapmak
ÜÇÜNCÜ SEKTÖR	Bölgesel Kamu Konut Şirketleri
	Konut üretmek, mevcut konutları yenilemek Kamu-özel sektör-üçüncü sektör ile iş birlikleri yapmak Kamu ve sosyal konut tahsisi yapmak
	Kamu Bankası
	Altyapı, sanayi, enerji ve çevre gibi alanlarda yatırımlar yapmak Uzun vadeli ve kamu yararı odaklı projeleri desteklemek Finansal destek için fon kurmak
	Varlık Yönetim Şirketi
	Kamu yatırımlarına destek olmak Ulusal düzeyde sermaye payları toplamak Kıralık sosyal konut geliştirilmesi için yatırım yapmak Gayrimenkul Yatırım Fonlarını Yönetmek
	Konut Kooperatifleri
	Ekonomik bakımdan erişilebilir konut sağlamak Konut hizmetleri sunmak Karma mülkiyetli konut alanlarının ve kamu konutlarının yönetilmesine yönelik ortaklıklar geliştirmek
ÜÇÜNCÜ SEKTÖR	Kooperatif Birlikleri
	Konut kooperatiflerini ve onların konsorsiyumlarını temsil eden çatı örgüttür.
	Banka Vakıfları
	Yerel refahın finansmanına katkıda bulunmak Kâr amacı gütmeyen bir konut kuruluşu kurmak
ÜÇÜNCÜ SEKTÖR	Sosyal Konut Vakfı (Fondazione Housing Sociale)
	"Gri alan"daki kişilerin konuta erişimini teşvik etmek Konut sakinlerinin güçlendirilmesini ve entegrasyonunu sağlamak Etik finansman girişimlerini teşvik etmek Yenilikçi kâr amacı gütmeyen modelleri test etmek Proje tasarım araçlarını geliştirmek

Tablo 5.2 İtalya (Milano) karma mülkiyetli konut sunum modeli (devamı)

AKTÖRLER		ROLLER
ÖZEL	Özel Sektör Konut Geliştiricileri	Alan içinde temel altyapıların (yollar, kanalizasyon, gaz, su ve elektrik temini) inşası ve tahsis edilmesi Sosyal kullanımlar için zorunlu arazi tahsisi/piyasaya sundukları konut projelerinde erişilebilir konuta yer verme Kamu konutlarını (%15 oranında) erişilebilir konuta dönüştürme Alan içinde/çevresinde kamu/sosyal hizmetlerin inşası için nakit katkı sağlama
	Kiralık Özel Konut Sağlayıcıları	Kiralık konut sunumu yapmak Kiralık konutlarla ilgili çeşitli hizmetler sunmak Kiralık özel konutların bakım ve onarımını sağlamak
	Özel Bankalar	Projelere finansman sağlamak Proje yönetimi ve planlamalarda yer almak Diğer paydaşlarla iş birliği yapmak Yasa ve yönetmeliklere uyulması sağlamak
	STRATEJİLER	
MÜLKİYET TÜRLERİ	KARMA MÜLKİYET UYGULAMA ÖLÇEĞİ	TASARIM İLKELERİ
Ev sahipliği	Birim Ölçeği	Hem konut hem ticari birimlerin yer aldığı karma kullanımlı konut alanları oluşturmak
Sübvansiyonlu ev sahipliği (edilizia convenzionata)	Kat Ölçeği	
Özel kiralık konut	Bina Ölçeği	
Kiralık sosyal konut (canone sociale)	Sokak-Mahalle Ölçeği	
Ara kiralık konut (canone moderato)		
Sahiplik için kiralama (affitto a riscatto)		

Modeli incelediğimizde, karma mülkiyetli konut alanlarının planlanmasının altında yatan nedenin, en temel anlamda konuta erişimi daha mümkün kılmak olduğu görülmektedir. Bu doğrultuda, ekonomik bakımdan erişilebilir konut üretmenin yanında, kiralık sosyal konut üretimini artırma amaçları doğrultusunda; sosyal bakımdan dengeli, kapsayıcı ve karma kentlerin oluşturulması hedeflenmektedir. Bu hedeflere ulaşabilmek için ulusal ve yerel düzeyde çeşitli araçlar kullanılmıştır.

Araçlar - Ulusal Düzey

Ulusal Planlama Kanunu (1942), İtalyan kent ve bölge planlamasının temelini oluşturmaktadır. Arazi kullanım planlaması bu planda düzenlenmiş ve mülkiyet hakları bu planda anayasal ilke olarak ele alınmıştır (Pogliani, 2014).

Bütünleşik Sosyal Yönetim (Gestione Sociale Integrata), sosyal refah hizmetlerinin daha etkin, verimli ve kapsamlı bir şekilde sunulmasını sağlamak amacıyla farklı hizmetlerin entegrasyonunun ve koordinasyonunun sağlandığı

yönetim sistemidir. Konut ve barınma hizmetlerinin, diğer sosyal hizmetlerle bütünleştirilerek bir arada sunulması, bu sistemin konut ile ilgili yönüdür.

Satın Alma Hakkı Planları (*piani di vendita e alienazione*), kamu konutlarının ya da sosyal konutların kullanıcılarına satılması yoluyla özelleştirilmesini düzenleyen planlardır. Çeşitli dönemlerde, küçük farklılıklarla uygulamaya konmuştur.

Finans Kanunu (2006), konut sahipliğine, sosyal konut projelerine, kentsel dönüşüm projelerine yönelik çeşitli teşvikler, vergi indirimleri ve destekler içeren bir düzenlemedir. Kanun, özellikle düşük gelirli aileler, gençler ve dezavantajlı gruplar için konut erişimini artırmayı ve yaşam kalitesini yükseltmeyi hedeflemiştir. Bu doğrultuda, karma mülkiyet yaklaşımına finansal destek ve teşvikler sunulduğu söylenebilir.

Entegre Fon Sistemi (2008) (*Sistema Integrato di Fondi*), konut piyasasına erişimde sıkıntı yaşayan sakinlere yönelik ekonomik bakımdan erişilebilir konut sağlamayı, yerel toplulukları zenginleştirecek ve güçlendirecek sosyal merkezler yaratmayı amaçlayan bir sistemdir. Ulusal ve yerel fonların tek bir çatı altında toplandığı bir fondur.

Konut Yatırımları Fonu (2009) (*Fondo investimento per l'abitare - FIA*), devlet kontrolü altındaki Tasarruf ve Kredi Bankası (Cassa Depositi Prestiti) tarafından, sosyal konutlara yönelik gayrimenkul yatırım fonlarına kaynak sağlamak için kurmuştur (Belotti, 2023). Özellikle düşük gelirli ve dezavantajlı grupların konut ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik projeleri desteklemeyi hedefler. FIA, İtalya'da sosyal konut alanındaki yatırımların artırılması ve sürdürülebilir kentsel gelişim projelerinin hayata geçirilmesi için önemli bir araç olmuştur.

Hazine arazilerinin devri (*federalismo demaniale*): 2010 yılından itibaren esnek arazi politikasına geçilmiş; bu doğrultuda, başta askeri bölgeler olmak üzere, hazine arazileri yerel yönetimlere devredilmiştir. Bu araziler, kiralık sosyal konut / erişilebilir konut üretiminde kullanılmak üzere kâr amacı gütmeyen sosyal konut kuruluşları / konut kooperatifleri / özel sektör konut geliştiricilere tahsis edilmiştir (Belotti ve Arbaci, 2017).

Ulusal Konut Planları: 2008 Planında, sosyal konut kavramı genişletilmiş ve çeşitlilik hedeflenmiştir. Bu doğrultuda kamu-özel iş birliklerine olanak

sağlanmıştır. Kamu-özel sektör ortak finansmanını amaçlayan Entegre Fon Sisteminin (SIF) geliştirilmesi önerilmiştir. Bu doğrultuda; önceden planlanmış, uygulamaya hazır olan yeni ve yenilemeye ihtiyacı olan mevcut kamu konutu projelerine kaynak aktarılmıştır (Poggio ve Boreiko, 2017). 2009 Planında; üçüncü sektörün, farklı gruplara, gereksinimlerine uygun çeşitlilikte konut sağlamasının yolu açılmıştır. Ek olarak, topluluklar arasında uyumu tesis edecek nitelikte konut üretiminin gerçekleştirilmesi hedeflenmiştir (Poggio ve Boreiko, 2017). 2014 Planı'nda konut ödenekleri, gecikmiş tahliyeler ve kamu konutlarındaki boş konutların bakımı için kullanılmak üzere, söz konusu ulusal fonlara kaynak sağlanmıştır. Sosyal konut kiracılarına, 7 yıllık ikametleri sonrasında konutlarını satın alma hakkı sunulmuş, elde edilen gelirle yeni sosyal konut üretiminin desteklenmesi planlanmıştır. Kiracıların, konutlarını satın alabilmeleri için kredi kaynaklarına erişimlerini desteklemek amacıyla mali kaynaklar da tahsis edilmiştir. Ara kiralık konut sunan ev sahiplerine teşvik ve destekler açıklanarak; kiralık konutlarda da çeşitliliğin sağlanması amaçlanmıştır.

Araçlar-Yerel Düzey

Bölgesel Yönetim Planı (*Piano di governo del territorio*) ile planlamada katılımcı bir yaklaşıma uygulanmaya başlamıştır. Bu planla bedelsiz kamulaştırmalarda, tazminat ilkesinin uygulanması kararlaştırılmıştır. Kentsel dönüşümden sağlanacak faydaların eşit bir biçimde dağıtılması planın yenilikçi bir yanıdır.

Mahalle Sözleşmeleri (*Contratti di quartiere*) Programı (2000): Bu sözleşmeye göre hükümet, kaynak tahsis eder ve bölgesel yönetim, kamu ihalesi açarak yararlanıcıları seçer. Kent Konseyi, bölgesel kamu konutu kuruluğu (ALER) ve vakıfların dahil olduğu bu süreçte, sosyal konut projesinin üretilmesi için belediye meclisi özel yatırımları teşvik eder ve ortaklara arazinin kullanım hakkını verir. Bu sayede, mevcut sosyal konutların yenilenmesi ve yeni sosyal konut geliştirilmesi amaçlanmıştır (Bricocoli ve Cucca, 2016).

Bölgesel Kanunlar ve Yönetmelikler: 1/2004 sayılı Bölgesel Yönetmelik, Lombardiya bölgesinde karma mülkiyetli konut üretiminin bir kural olarak tanımlandığı yönetmeliktir. Böylelikle sosyal konut sağlayıcılarının, yeni inşaat / yenilemelerde %30 oranda farklı mülkiyet türündeki (yaşlılar, gençler, tek ebeveynli aileler vd.) konutları eklemeleri zorunlu hale gelmiştir.

Karşılıklı anlaşmaya bağlı planlama (Planlama Kazancı), kamu-özel sektör müzakerelerinde, özel sektörün yeni konut üretiminde planlama izinleri almak üzere proje alanının %10'una sosyal konut paylarını dahil etmeye zorlandığı bir planlama stratejisidir. Böylelikle sosyal konut, yerel düzeyde bir planlama standardı haline gelmiştir (Belotti, 2017).

Lombardiya Gayrimenkul Fonu (Fondo Immobiliare Lombardia): Fondazione Cariplo tarafından 2005 yılında “Fondo Abitare Sociale 1” adlı kamu kurumları, büyük firmalar ve banka vakıfları gibi kurumsal yatırımcılarla sınırlı olan bir fon oluşturulmuştur. Amacı, erişilebilir kiralık konutlar sağlamayı amaçlayan konut girişimlerini finanse etmek ve özellikle öğrenciler, yaşlılar, tek gelirli aileler, göçmenler, gençler ve daha genel olarak konut ihtiyaçlarını karşılamak için piyasa fiyatlarını karşılayamayan kişileri desteklemektir. Sonrasında bu fonun adı “Fondo Immobiliare Lombardia (FIL)” olarak değiştirilerek “*spekülatif olmayan tüm yatırımcılara*” açık hale getirilmiştir (Costa vd., 2016).

Yerel Gayrimenkul Yatırım Fonları, gayrimenkul piyasasını destekleyerek, kentsel gelişim ve yenileme projelerine önemli katkılar sağlar. Yerel yönetimler, özel yatırımcılar ve kamu-özel iş birlikleri aracılığıyla finanse edilen bu fonlar, bölgedeki sosyal, ekonomik ve çevresel sürdürülebilirliği teşvik eder.

Organizasyon: Aktörler ve Roller

Kamusal Aktörler ve Roller

Merkezi Yönetim, konut üretimi ile ilgili pek çok yetkisini yerel ve bölgesel yönetimlere devretse de konut üretimi ile ilgili ulusal konut politikasının belirlenmesi ve yasal çerçevenin hazırlanması, finansman ve teşvik sunulması, bölgesel ve yerel yönetimlerin denetlenmesi temel sorumlulukları arasında yer almaktadır. Ayrıca, hazine arazilerini yerel yönetimlere devrederek, erişilebilir konut sunumuna katkı sağlamaktadır.

Bölgesel Yönetim, konut üretimi ile ilgili bölgesel politikaları belirler ve yasal çerçevesini hazırlar. Bu politikaların hayata geçirilebilmesi için finansal destek ve teşvikleri oluşturur. Sosyal konut hedeflerini belirler üretimini ve tedarikini yönlendirir.

Yerel Yönetimler, kiralık sosyal konut sağlanmasından sorumludur. Bu doğrultuda; planlamalarda erişilebilir ve kiralık sosyal konutlar için düzenlemeler yapar, kiralık sosyal konut için arazi tahsis eder, kamu- özel sektör- üçüncü sektör yönetim ortamlarını oluşturur. Konut tahsisi ile ilgili düzenleyici çerçeveyi hazırlar.

Ulusal Kamu Konutları Birliği (Federazione Nazionale delle Case Popolari ed Economiche- Federcasa), 144 toplu konut şirketini ve il, komünal ve bölgesel düzeydeki konut kuruluşlarını bir araya getiren ve 850 binden fazla sosyal konut sağlayan bir birliktir. Kamu konutlarının yönetimini, finansmanını ve politika gelişimini desteklemek amacıyla kurulmuştur. Bünyesindeki kamu konut kuruluşlarına danışmanlık yapar.

Bölgesel Kamu Konutu Şirketleri, Bölgesel Yönetime bağlı olarak, kendi konut gereksinimini karşılamakta güçlük çeken kesimlere yönelik konut üretimi ve sağlanması konusunda görevli olan kuruluştur. Kamu ve sosyal konut taleplerine yanıt verir.

Kamu Bankaları, uzun vadeli ve kamu yararı odaklı projeleri destekler. Altyapı, sanayi, enerji ve çevre alanlarında yatırımlar yapar.

Varlık Yönetim Şirketleri, kamu yatırımlarını destekler. Ulusal düzeyde sermaye payları toplayarak, bu kaynağı projelere finansman olarak sunar. Gayrimenkul yatırım fonlarını yönetir.

Üçüncü Sektör Aktörler ve Roller

Konut Kooperatifleri, ekonomik bakımdan erişilebilir konut sağlama rolünü üstlenmektedir. Konut hizmetlerinin sunulması, karma mülkiyetli konut alanlarının ve kamu varlıklarının yönetimine yönelik ortaklıkların geliştirilmesi konut kooperatiflerinin üstlendikleri roller arasındadır.

Konut Kooperatifleri Birliği, konut kooperatiflerini ve onların konsorsiyumlarını temsil eden çatı örgüttür. Bünyesindeki kooperatiflere danışmanlık ve destek sağlar.

Banka Vakıfları, kâr amacı gütmeyen sektöre fon sağlayıcı olarak önemli bir katkı sağlamaktadır (Poggio ve Boreiko, 2017). Mali varlıkları, bölgesel olarak değişmektedir. Bu durum, konut üretimindeki rollerine de yansımaktadır. Banka vakıfları, çeşitli kâr amacı gütmeyen kuruluşların kurulmasına destek olduğundan

konut üretiminde kâr amacı gütmeyen aktörlerin varlığını güvence altına almaktadır (Caruso, 2017).

Sosyal Konut Vakfı (*Fondazione Housing Sociale*), 2004 yılında İtalya'daki en büyük banka kökenli vakıf olan “Fondazione Cariplo” tarafından kurulmuştur. Sosyal konut girişimlerinin planlanması, finansmanı, inşası ve yönetimi için yenilikçi çözümler denemek olan kâr amacı gütmeyen bir kuruluştur. İtalya'nın sosyal konuta yönelik ilk vakfı olan bu kurum, geçici mevzuat ve politika yapımında da yer alan, öncü bir aktördür (Costa vd., 2016).

Özel Sektör Aktörler ve Roller

Özel Sektör Konut Geliştiricileri, inşaatın gerçekleştirileceği alanın içinde temel altyapıları sağlar. Yaptıkları projelerde sosyal kullanım için alan tahsis eder / nakit katkı sağlar / erişilebilir konut sunumu gerçekleştirir / kamu konutlarının %15 'ini erişilebilir konuta dönüştürür.

Kiralık Özel Konut Sağlayıcılar, belirlenen kurallar çerçevesinde özel sektörde kiralık konutun sunumu, bakımı, onarımı ve yönetimini gerçekleştirir.

Özel Bankalar, projelere finansman sağlamanın yanında, proje yönetimi ve planlamalarda yer alarak diğer paydaşlarla iş birliği yapar.

Karma mülkiyetli konut alanlarında, projelerin gerekliliklerine göre çeşitli oranlarda farklı mülkiyet türlerindeki konutlar bir arada yer alır. Bu karma, birim ölçeğinden sokak- mahalle ölçeğine kadar farklı ölçeklerde gerçekleşebilir. İtalya örneğinde çeşitli satın alma planları yer aldığı için konut alanlarındaki farklı mülkiyetlerin bir araya gelme biçimi sonradan değişebilir.

Ev sahipliği, kat mülkiyetine yönelik konut, karma mülkiyetli olması planlanan alanda yer alabilir.

Sübvansiyonlu ev sahipliği (*edilizia convenzionata*), belediyeler ve konut geliştiriciler arasındaki anlaşmalara dayalı olarak; alt-orta sınıfların ev sahibi olmasını teşvik eden bir konut mülkiyeti türüdür. Belediyeler tarafından uygun fiyatlı arsa tahsisi ile üretilen bu konut türü, tavan fiyat uygulamasına göre satılmaktadır. Alıcıların, belirli gelir aralığında olması ve konut sahibi olmaması karşılanması beklenen kriterlerdir (Perverini, 2021).

Özel sektör konut kiracılığı, serbest ya da anlaşmalı sözleşmeler aracılığıyla bireylerin ya da konut sağlayıcıların portföyündeki konutun aylık ödemeler yoluyla kiralanmasıdır.

Kiralık sosyal konut (*canone sociale*), kiralık konut sakinlerinin gelirlerine göre belirlenir. Yıllık geliri 16 bin € altındaki hanelere sunulan bir konut türüdür (Belotti, 2017).

Ara kiralık konut (*canone moderato*), özel kiralık konut sektöründe konut gereksinimini karşılayamayan orta gelir grubuna yönelik konut mülkiyet türüdür. Bu türün kullanılmaya başlaması ile orta gelir grubunun kamu konutlarının bulunduğu dezavantajlı alanlarda, yoksunluğun seyreltilmesi amaçlanmıştır. Özel sektörün planlama kazancına karşılık ürettiği bu tür konutlar yirmi yıl dolmadan satılamaz. Kira miktarı, belirlenen tavan fiyatı geçemez. Kiralar, konutun özellikleri ve bulunduğu konuma bağlıdır. Yıllık geliri 14 bin- 40 bin € arasında olan hanelere sunulan bir konut türüdür (Belotti, 2017).

Sahiplik için kiralama (*affitto a riscatto*), geri ödemeli kira sözleşmesi, kira sözleşmesi ve satış ön sözleşmesi olmak üzere üç sözleşme üzerinden yürütülen konut mülkiyet türüdür. Yararlanıcısına sözleşmenin sonunda konutu satın alma hakkı sunan bu türde, kiralar satın alma depozitosunu da içermesi nedeniyle piyasa fiyatından (%15-50 oranında) yüksektir. Satın alma için tanınan süre 3-7 yıl arasında değişiklik gösterir. Süre sonunda yararlanıcı satın almama hakkına sahiptir.

Tasarım ilkeleri: Konut alanlarının, konut birimlerinin yanı sıra ticari birimler de içeren karma kullanımlı projeler biçiminde tasarlanması hedeflenmiştir. Bunun dışında planlamalarda konutların ya da konut alanlarının tasarımına yönelik ilkesel bir karar belirtilmemiştir.

5.3 Türkiye (İstanbul) Konut Sunum Modeli

Liberal politikaların ağırlıklı olduğu Türkiye’de ev sahipliği, konut politikalarıyla desteklenen mülkiyet tipi olmuş, ancak bu durum konut sorununa bir çözüm sunmaktan uzak kalmıştır (Balamir, 1999; Uğurlar ve Özelçi Ecerel, 2017). Hem yatırımcı hem üretici konumunda olan TOKİ aracılığıyla devlet, konut sektöründe “etkin bir piyasa kurucu” ve “yapıcı” rolündedir (İPA, 2022). Konut arzının çok

büyük kısmının özel sektör tarafından sağlanan (İPA, 2021) Türkiye, ekonomik belirsizlikler ve yüksek enflasyon oranları nedeniyle uzun bir süre yasal olarak düzenlenmiş bir konut finansman sistemine sahip olamamıştır (Sarioğlu, 2007). 2007 yılında yürürlüğe giren konut finansmanına yönelik kanun ile resmi konut ipotek piyasasının kurulması sonrasında uzun vadeli konut kredisine erişim olanağı bulan kesim genellikle orta ve üst gelir grubu olmuştur (Erol, 2019). Bu durumda, konuta erişimde en çok sıkıntı yaşayan alt gelir grubuna bir fayda sağlanmadığından, ipotekli finansman sisteminin konut sorununa etkili bir çözüm sunduğu söylenemez. Diğer yandan, Türkiye’de kamunun sosyal konut üretimine yönelik arsa arzı oldukça sınırlıdır ve bu durum, ev sahibi olamayan kesimlere yönelik sosyal konut üretiminin de sınırlı olmasına yol açmaktadır (Turk ve Korthals Altes, 2014). TOKİ tarafından “sosyal konut” adı altında sunulan ev sahipliğine yönelik konutlar, kendi barınma ihtiyacını konut piyasasında karşılayamayan sakinlere hizmet etmekten uzaktır. Mevcut kiralık sosyal konut olanağı yok denecek kadar azdır⁸³. Kamu personeline sağlanan lojmanlar ise tasarruf tedbirleri kapsamında elden çıkarılma sürecinde olduğundan her geçen yıl azalmaktadır⁸⁴. Gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinin çoğunluğu üst-orta ve üst gelir gruplarına, ev sahipliği mülkiyet türüne yönelik konutlar üretmekte ve neredeyse hiç sosyal konut içermemektedir (Turk ve Korthals Altes, 2014). Daha çok bireysel ev sahiplerinin kullanım fazlası konutları ile sunulan kiralık özel konut arzı, yeterli miktarda değildir (Hepşen, 2023). Her ne kadar kiralık konutlara yönelik yasal düzenlemeler yapılsa da gereken denetimin yapılmaması nedeniyle yüksek enflasyon ortamında piyasa kuralsızlaşmakta ve sakinlerin güvenli bir şekilde barınmasını engellemektedir. Yapılan pek çok düzenleme yüzeysel çözümler sunmuş, konut sorununun derinliklerine inememiştir; dolayısıyla konuta erişmekte en çok sorun yaşayan gruplara çare olunamamıştır (Sarioğlu Erdoğan, 2013). Yürütülen konut politikalarında, üretilen konut sayısına odaklanılmış, konutların niteliği ve hane sakinlerinin gereksinimine uygunluğu göz önüne alınmamıştır (Aksoy Khurami ve Özdemir Sarı, 2020). Bununla birlikte konut

⁸³Detaylı bilgi için bkz. Bölüm 3.4.

⁸⁴ 2024 yılı Bütçe Gerekçeleri raporuna göre 30.06.2023 tarihi itibarıyla kamudaki lojman sayısı toplam 221.167 birimdir. Detaylı bilgi için bkz. <https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2023/10/2024-Yili-Butce-Gerekcesi.pdf>

piyasaları, konut tipleri ve mülkiyet türleri arasında bir denge sağlamaktan uzaktır (Türk ve Korthals Altes, 2014).

Günümüzde Türkiye’deki konut sisteminin işleyişini daha iyi değerlendirebilmek için konut politikasının ve sisteminin geçirdiği dönüşüme bakmak faydalı olacaktır. Bu nedenle Danimarka ve İtalya örneklerine paralel olarak Türkiye konut sisteminin gelişimi onar yıllık periyotlarla özetlenecektir.

5.3.1 Türkiye Konut Politikasının Gelişimi

Cumhuriyetin kuruluşu sonrası ortaya çıkan konut sorununun iki ayağı vardır. İlki, savaş sonrası özellikle Batı Anadolu kentlerinin yeniden imar edilmesi ihtiyacı (Tekeli, 2012a) ve 1923’te Lozan Antlaşması sonucunda Yunanistan’dan gelen mübadillerin barındırılmasına yönelik konut gereksinimidir (Çoban, 2012). Bu sorun, Yunanistan’a giden mübadillerin konutlarının yeni gelenlere verilmesinin yanı sıra Kızılay ile Mübadele, İmar ve İskân Bakanlığının yaptığı konutlarla çözülmeye çalışılmıştır. İkincisi ise Ankara’nın başkent ilan edilmesi sonrası Ankara’da ortaya çıkan, memurların barınma problemi (Keleş, 2015). 1925’te konut kooperatifleri kurabilmeleri için maaşlarının yarısı kadar avans verilmesi, 1928’de Maliye Bakanlığına memur konutu inşa ettirme yetkisi verilmesi ve 1929’da memurlara konut tazminatı ödenmesi, bu dönemde memurların konut sorununa getirilen çözümlerdir (Çoban, 2012; Öztop ve Şekeroğlu, 2016). Ayrıca, 1926’da bireylerin konut edinimine finansal destek sağlamaya yönelik olarak Emlak ve Eytam Bankası kurulmuştur (Kale, 2013; Keleş, 2015). 1929’da meydana gelen Erzincan depremi, büyük yıkımla sonuçlanmış ve Erzincan’da deprem konutları inşa edilmesi gündeme gelmiştir (Tekeli, 2012a).

1930’lar devletin izlediği sanayileşme politikasından doğan, yeni sanayi tesislerinin demiryolu etrafındaki Anadolu kentlerine kurulması sonucu, işçi konutu gereksinimi ile başlamıştır (Tekeli, 2012a). Devlet Demiryolları ve Sümerbank başta olmak üzere, fabrikaların olduğu şehirlerde mahalle ölçeğinde konut alanları üretilerek çalışanların konut sorunu çözülmeye çalışılmıştır. Ayrıca bu dönemde konuta yönelik yasal düzenlemelerin arttığı görülmektedir. İlk olarak, 1580 sayılı Belediye Kanunu ile belediyelere, kiralık konut üretme ve konut yapmak isteyenlere arsa satma görevi verilmiştir (R.G., 03.04.1930). Ancak zorunlu tutulmadıkları bu görev, bütçe sorunları nedeniyle yerine getirilmemiştir (Çoban,

2012). Aynı yıl çıkartılan 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, nüfusu elli bini geçen belediyelere barınma amaçlı kiraya verilen tüm mekanlar dahil olmak üzere, konutların sağlık koşullarını kontrol etmesi görevini vererek; bunun için söz konusu belediyelerin “Meskenler İdaresi” kurmasını şart koşmuştur (R.G., 06.05.1930). Bu yasa da uygulamada yer bulamamıştır (Kale, 2013). 1933’te çıkarılan “Yapı ve Yollar Kanunu” ile belediyelere imar planı hazırlama görevi verilmiş ve aynı yıl, belediyelerin imar işlerine yönelik “Belediyeler Bankası” kurulmuştur (Gezim ve Kiper, 2016). 1935’te Cumhuriyet Halk Partisi, vatandaşların ev sahibi olmasını prensip olarak belirlediklerini vurgulayarak kurultayda kabul ettiği programda ilk kez konuta yer vermiştir (Tekeli, 2012a). 1937’de memur konutları üretilmesi için genel bütçeden ödenek ayrılmaya başlanmıştır (Keleş, 2015). 1939’da başlayan Dünya Savaşı nedeniyle Türkiye savaşa katılmamasına rağmen, “Savaş Ekonomisi” modeli uygulamaya konmuştur (Arslan, 2020). Bu durum fiyatların aşırı yükselmesine neden olmuş ve konut kiralari ile maliyetleri de bu artıştan olumsuz etkilenmiştir.

1940’lar II. Dünya Savaşı’nın etkisinin fazlasıyla hissedildiği bir dönem olmuştur. Artan kira fiyatlarına karşı 1940’ta çıkarılan 3780 sayılı Milli Korunma Kanunu ile kiralari, 1939 yılı fiyatlarında dondurulmuştur (R.G., 26.01.1940). Ayrıca, kiracıların haklı gerekçeler olmaksızın konuttan tahliye edilmesi yasaklanmıştır (Keleş, 2015). Bu dönemde, finansal kaynak yaratmak için devletin hazine arazilerini düşük fiyatlarla satışa çıkarması, ilerleyen dönemde yaşanacak arsa spekülasyonlarının da önünü açmıştır (Tekeli, 2012a). 1943’te memurlara verilen konut tazminatının konut sorununu çözmede etkili olmayıp, bütçeye yük getirdiği gerekçesiyle azaltılması talep edilmiştir (Tekeli, 2012a). 1944’te yapılan düzenlemeyle kooperatiflerin kredi olanakları artırılmış ve kooperatifçiliğin gelişimi desteklenmiştir (Şengün, 2021). Aynı yıl çıkarılan 718 sayılı Memur Meskenleri İnşası Hakkında Kanun, Maliye Bakanlığına, Emlak ve Eytam Bankası aracılığıyla gerekli olan yerlerde memurlar için konut yaptırma yetkisi vermiştir (R.G., 18.07.1944)⁸⁵. Bu yasa ile Ankara Namık Kemal (Saraçoğlu) Mahallesiinde, üst düzey bürokratlara yönelik kiralik memur konutları üretilmiştir (Keleş, 2015). Aynı yasa ile 1946-47 yılları arasında bazı doğu illerinde memurlar için konut inşa

⁸⁵ Bu yetki ilk kez 1938’de Üçüncü Sanayi Planı’nda yer almıştır ancak savaş nedeniyle uygulanamamıştır (Tekeli, 2012a).

edilmiştir (Tekeli, 2012a). 1945'te Belediyeler Bankasının adı "İller Bankası" olarak değiştirilmiş ve bankanın sorumluluk alanına İl Özel İdareleri ve köyler de dahil edilmiştir (Gezim ve Kiper, 2016). Savaş sonrasında, köylerden kentlere göç hız kazanmıştır. Savaş süresince konut arzında yaşanan düşüşler de göz önüne alındığında, göç ile gelenlerin ciddi bir barınma sorunu ile karşı karşıya kaldığı açıktır. Kaçak yapılaşmanın çözüm olarak görüldüğü ve iş olanaklarına yakın bölgelerde gecekonduların inşa edilmeye başladığı bu dönemde, formel konut piyasası da talebi karşılamakta yetersiz kalmıştır. 1946'da Emlak ve Eytam Bankasının yetkileri, görevleri ve sermayesi artırılarak adı Türkiye Emlak Kredi Bankası olarak değiştirilmiştir (Çoban, 2012). Banka yeni haliyle, konutu olmayan bireylere ucuz konut yaptırmak, bireylere ve kooperatiflere kredi sağlamak, yapı alım satımı ile ev sahipliğine yönelik konut edinimini destekleyen bir aktör olmuştur (Çoban, 2012; Keleş, 2014; Öztıp ve Şekeroğlu, 2016). Bu dönemde, Ankara ve İstanbul Belediyelerinin Emlak Kredi Bankası iş birliğiyle konut üretme girişimleri olduğu görülmektedir (Tekeli, 2012a). 1947'de çıkarılan yasa ile kira denetimi uygulaması biraz gevşetilerek, kiralara %20 zam yapılması zorunlu hale getirilmiştir (Keleş, 2015). Büyük kentlerde gecekonduların sayısının 25-30 bine ulaştığı 1948'de (Keleş, 2015), gecekonduları yasal hale getirmek için iki yasal düzenleme yapılmıştır (Çoban, 2012). 5218 sayılı kanun ile Ankara'daki gecekonduların üzerinde bulundukları hazine arazilerinin, gecekonduların sakinlerine tahsis edilerek yasal hale getirilmesi sağlanmıştır (R.G., 22.06.1948). 5228 sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunu ile hazine arazileri, belediyelere devredilerek konut yapmak isteyen şahıs ya da kooperatiflere maliyeti karşılığında arsa tahsis edilmesinin önü açılmıştır (R.G., 22.06.1948). 1948'de başlayan ABD'nin Marshall Planı ile tarımda makineleşmeye geçilmesi sonucu, kırsalda işsizlik sorunu artmış ve kırsaldan kente göç daha da hızlanmıştır (Çoban, 2012).

1950'li yıllar, konut sorununun tüm ülkeye yayıldığı, büyük kentlerin çeperlerinde gecekonduların daha fazla yoğunlaşmaya başladığı dönemdir (Tekeli, 2012a). Bu dönemde, çeşitli ortaklıklar ya da kooperatifler aracılığıyla üretilen apartman tipi konutlar yaygınlaşmaya başlamıştır (Güvenç ve Erginli, 2023). 1950'de önceki Belediye Kanunu'na ek olarak çıkarılan 5656 sayılı Kanun ile belediye meclislerine, ihtiyaç halinde, belediye sınırları içerisinde yaşayan sakinlerine, kiralık ya da satılık belediye konutu yapılmasını zorunlu hizmet statüsüne alabilme

yetkisi verilmiştir (R.G., 31.03.1950). Konut kiralının yüksekliği sadece Ankara'ya özgü olmaktan çıkıp ülkenin geneline yayılan bir durum haline gelince 1951'de, memurlara ödenen konut tazminatları ve ek ödenekler kaldırılmıştır (Tekeli, 2012a). 1953'te 6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Binalar Hakkında Kanun ile ucuz konut üretimine uygun hazine arazilerinin ya da belediyelere ait arazilerin, konut yapmak isteyenlere satılarak gecekondular ve konut sorunu ile mücadele edilmek istenmiştir (R.G., 29.07.1953). 1954'te Tapu Kanunu'nda yapılan değişiklikle binanın bağımsız katları ya da birimleri üzerine irtifak hakkı sağlanması mümkün hale getirilmiştir (R.G., 09.01.1954). Bu sayede konut üretilecek arsanın değişim değeri artmış ve yapsat denilen konut sunum biçimi ortaya çıkmıştır (Aksu Çam, 2020). 1955'te çıkartılan yasa ile kira denetimi sürdürülmüştür (Çoban, 2012; Kale, 2013). 1956'da yönetmelik niteliğinde olan ve tüm ülkede yapılan imar planları için bağlayıcılığı olan 6785 sayılı İmar Kanunu yürürlüğe girmiştir (Tekeli, 2012a). 1958'de kent ve konut politikaları ve bunlara yönelik planlamaları yönetmek üzere İmar ve İskân Bakanlığı ile ona bağlı Mesken, Afet İşleri ve Arsa Ofisi Genel Müdürlükleri kurulmuştur (Kale, 2013). Bu dönemde, her ne kadar konutla ilgili çeşitli düzenlemeler yapılsa da merkezi ve yerel yönetimler artan konut talebine cevap verememiş, gereken arsa ve finansal desteğini sunamamıştır (Öztop ve Şekeroğlu, 2016).

1960'lı yıllar, planlı dönemin başlangıcı olarak kabul edilir (Köse vd., 2023). 1960 yılında kurulan Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) ile planlama yetkileri merkezde toplanmıştır (Ataöv ve Osmay, 2007). Konut ve konutla ilgili sorunlar ile bunların çözümleri kalkınma planlarının kapsamına alınmıştır (Öztop ve Şekeroğlu, 2016). 1960'ta askeri personele lojman yapılması için kanun çıkartılmış ve bunun için büyük bir bütçe ayrılmıştır (Tekeli, 2012a). 1961 Anayasası'nda, devletin dar gelirlilerin konut gereksinimini karşılayacak tedbirleri alacağı belirtilerek; konut anayasal bir hak haline gelmiştir (Keleş, 2015). Aynı yıl, Sosyal Sigortalar Kurumu kanununda yapılan değişiklik, işçilerin kurduğu konut kooperatiflerine doğrudan kredi verilmesine olanak sağlamış ve konut kooperatiflerinin gelişimine katkı sağlamıştır (Tekeli, 2009). 1962'de I. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963-1967) onaylanmıştır. Bu planda konutla ilgili kamusal yatırımı fazla artırmadan konut üretiminin artırılması, mülk konutun yanı sıra düşük kirali halk konutu üretimi, arsa spekülasyonlarının önlenmesi ve gecekonduların sorunlarının çözülmesi ve ortadan

kaldırılması ilkeleri belirlenmiştir (DPT, 1963). 1962’de Mesken Genel Müdürlüğü; İstanbul, Ankara ve Bursa’da nüve konut inşa ederek sosyal konut üretimine başlamıştır (Olgun, 2022). Bununla birlikte, kentlerdeki sorunlu alanların düzeltilmesine ve yasal hale getirilmesine yönelik yasal çalışmalar da sürdürülmüştür. O dönem yasa gereği belediyelerin gecekondulara hizmet götürmesi mümkün olmadığından çeşitli sorunlar yaşanmaktadır. Bunun üzerine 1963’te İmar Kanunu’na eklenen bir madde ile 31 Aralık 1962’den önce yapılmış gecekondulara belediye hizmetlerinden yararlanma hakkı verilmiştir (R.G., 12.09.1963). 1963’te Anayasa Mahkemesi kararıyla kira denetimi ile ilgili yasa iptal edilmiştir (Tekeli, 2012a). 1965’te çıkarılan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile apartman tipi konutların mülkiyetine ilişkin sorunlar ortadan kaldırılmış, sosyal güvenlik kurumlarının ve Emlak Kredi Bankası tarafından sağlanan kredilerle orta sınıfın konut gereksinimi apartmanlarla karşılanmaya başlanmıştır (Tekeli, 2009). Bu yasa ile yapsat türü konut üretiminde artış yaşanmış (Çoban, 2012) ve konut üretiminin etkili bir aktörü haline gelen yapsatçı müteahhitler, kâr oranlarını artırmak için kentsel siyaset üzerinde baskı kurmuştur (Aksu Çam, 2020). 1966’da çıkarılan 775 sayılı Gecekondular Kanunu⁸⁶ ile “*mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekonduların yapılmasının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler*” düzenlenmiştir. 1968’de başlayan II. Beş Yıllık Kalkınma Planı’nda (1968-1972) devlet, konut üretiminde “düzenleyici” rolündedir (DPT, 1968). Konut üretimin uzun vadeli programlarla düzenlenmesi, toplu konut ve kooperatif üretiminin desteklenmesi, kendi evini yapanı desteklemek, artırılan kamu kaynaklarının kullanımında gelişmiş kentlere öncelik vermek bu planda yer alan konut üretimi ile ilgili ilkelerdir. 1969’da 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ile İmar ve İskân Bakanlığına bağlı olarak “Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü” kurulmuş, arsa fiyatlarındaki aşırı artışının önüne geçilmesi amaçlanmıştır (R.G., 10.05.1969). 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu ile konut kooperatiflerinin kuruluş ve işleyişi düzenlenmiştir (Avaner ve Hasanoğlu, 2020).

Önceki dönemlerde yapılan tüm düzenlemelere rağmen, 1970’lerde toplumun yaklaşık %30’unun ev sahibi olması imkânsızdı (Coşkun, 2012). 1972’de 6785 sayılı İmar Kanunu’nda yapılan değişikliklerle nüfusu 10 binden fazla olan yerlerde imar planı yapma yetkisi belediyelere verilmiş (Geray, 1973); plan notlarının

⁸⁶ Detaylı bilgi için bkz. <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.775.pdf>

içeriğine değinilmiştir (Dede ve Şekeroğlu, 2020). 1973'te III. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1973-1977) yürürlüğe girmiştir. Bu planda, mülk konutun yanı sıra kiralık konut üretimi, altyapısı sağlanmış arsa tahsisi, sosyal konut kooperatifleri ve benzer girişimlerin desteklenmesi, sosyal konut olarak inşa edilecek toplu konutlar için alan tahsisi, kredi ve finansman düzenlemeleri konut üretimi ile ilgili ilkeler olarak belirlenmiştir (DPT, 1973). 1973 yerel seçimlerinde özellikle büyük kentlerde sosyal demokratların seçimi kazanmasıyla belediyeçilik anlayışında demokratik, katılımcı, kaynak yaratıcı, üretici, birlikçi ve bütüncü, rantları kamuya mal eden bir yaklaşım benimsenmiştir (Keleş, 1991). Bu doğrultuda, “*üretici belediyeçilik modeli*” kapsamında belediyelerin öncülüğünde kurulan konut kooperatifleri konut üretimi gerçekleştirmiştir (Erçetin, 2022; Olgun, 2022). Ancak, 1974'te yaşanan birinci petrol krizi Türkiye ekonomisini de olumsuz etkilemiş, yüksek enflasyonla birlikte üretimde düşüş yaşanmıştır (Türel, 1989; Tekeli, 2009). Dahası, 1974 Kıbrıs Barış Harekatı'nın neden olduğu ekonomik sorunların da eklenmesi ve daha bunun etkilerinden kurtulamadan 1979'da yaşanan ikinci petrol krizi, yaşanan siyasi bunalımlarla birleşince ülkenin sosyal, politik ve ekonomik bakımdan kaosa sürüklendiği bir ortam oluşmuştur (Arzova, 2019). 1979'da IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1979-1983) yürürlüğe girmiştir. Bu planda, sosyal konut yapımı için kamu arazilerinin tahsisi, konut üretiminde dar gelirlilerin önceliklendirilmesi, toplu konut üretiminin ve kooperatiflerin desteklenmesi, sosyal güvenlik kurumlarının konut fonlarının artırılması, yasal kira denetim mekanizmalarının etkinleştirilmesi ve gecekondü koşullarının iyileştirilmesi başta olmak üzere konut ile ilgili çeşitli ilkeler belirlenmiştir (DPT, 1979). İmar ve İskân Bakanlığı bu on yıllık süreçte başta İstanbul, Ankara, İzmir ve Bursa olmak üzere büyükşehirlerde “*Tasarruflu Ev Yap (TEY)*” sistemi ile nüve konut modeliyle konut üretimi gerçekleştirmiştir. Ek olarak 42 bin kooperatif üyesine arsa, 20 bin kooperatif üyesine kredi desteği sağlamıştır (Olgun, 2002). Ancak, gereken konut miktarına maalesef ulaşamamıştır. Çoban'ın (2012), IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda yer alan ifadelerle desteklediği, bu dönemin sonunda “*konut politikasının iflas ettiği*” düşüncesi, konutla ilgili yapılan yasal düzenlemelerin pratikte işlemediğinin de göstergesidir.

Ekonomik sıkıntılar ile başlayan 1980'ler aynı zamanda liberalizm ve küreselleşme etkilerinin de görülmeye başladığı dönemdir (Ataöv ve Osmay, 2007). İnşaat

sektörü kapasite, teknoloji ve malzeme bakımından oldukça gelişmiştir (Tekeli, 2009). Kent çeperlerinde toplu konut alanlarının ortaya çıkmaya başladığı görülmektedir (Ataöv ve Osmay, 2007; Köse vd., 2023). Yaşanan ekonomik sıkıntılarla mücadele etmek için “24 Ocak Kararları” olarak bilinen, piyasa mekanizmasının serbestleştirilmesini ve devletin ekonomiye müdahalesini en aza indirmeyi öneren bir program uygulamaya konmuştur. Aynı yılın temmuz ayında faizlerin serbest bırakılması ve ardından yükseltilmesi, konut talebini düşürmüş ve konut satışlarını olumsuz etkilemiştir (Türel, 1989). 12 Eylül 1980’de gerçekleşen askeri darbe sonrasında yerel yönetimlerin yapısı değiştirilmiş, gelirleri ve planlama yetkileri artırılmış, yerleşme yolunda adımlar atılmıştır (Dinçer, 2023). Ek olarak askeri yönetim 1981’de mevcut gecekonduları yasal hale getiren ve sonraki dönemde gecekondu yapısını yasaklayan bir yasal düzenleme yapmıştır (Keleş, 1991). Aynı yıl, artan konut ihtiyacını ve bu konutların finansmanını karşılamaya yönelik 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu çıkartılmıştır (Öztop ve Şekeroğlu, 2016). Toplu konutun tanımlandığı yasada, nüfusa göre farklı uygulamalar sunularak büyük kentlere göçün de önüne geçilmek istenmiştir (Çoban, 2012). 1982’de yürürlüğe giren yeni anayasanın 57. maddesinde “*Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır. Ayrıca, toplu konut teşebbüslerini destekler...*” ifadesiyle konut hakkına yer verilmiştir (TBMM, 2020). Konut arzının politik sistemlerin bir sonucu olduğu (Andersen vd., 2020) göz önüne alındığında, anayasada yer alan toplu konutların desteklenmesi olgusu devletin konut sunumundaki tercihini de yansıtmaktadır. 1983’te çıkarılan yasa, tapu tahsis belgesi verilmesi aracılığıyla gecekonduların yasallaştırılmasına yol açmıştır (Ataöv ve Osmay, 2007). Ertesi yıl, 2981 sayılı yasa ile uygun olan gecekondulara tapu tahsis belgesi ve tapu verilmesi kararlaştırılmıştır (Tercan, 2018). 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu⁸⁷ ile Toplu Konut Fonu ve Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı (TOKİ) kurulmuştur. Genel bütçeden bağımsız olan Toplu Konut Fonu’na çeşitli malların satış veya vergi gelirlerinden belirli bir kısmının kaynak olarak aktarılması kararlaştırılmıştır (Çoban, 2012; Kale, 2013). 775 sayılı kanunla ilgili uygulamaların da Toplu Konut Fonu kapsamına alınmış, fon devletin konutla

⁸⁷ Bu yasanın yürürlüğe girmesiyle 1981’de çıkarılan 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu yürürlükten kaldırılmıştır.

ilgili sorumluluklarını karşılayan bir kaynak haline gelmiştir (Türel, 1989). Aynı yıl, 3030 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ile büyükşehir belediyeleri oluşturulmuş, belediyelerin gelirleri artırılmıştır (Tekeli, 2009). 1985'te, 3194 sayılı İmar Kanunu ile bazı imar yetkileri yerel yönetimlere bırakılmıştır (Aksu Çam, 2020). 1985'te V. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1985-1989) yürürlüğe girmiştir. Bu planda, ihtiyaç sahiplerinin bankalar aracılığıyla tasarrufa yönlendirilmesi ve farklı tipteki konut üreticilerine farklı kredi imkanları sağlanması, konut kredilerinin koşullarının alıcılar bakımından makul seviyede tutulması, kamu kaynaklarının planlama, altyapı ve arsa temininde kullanılması konut üretimi ile ilgili ilkeler olarak yer almıştır (DPT, 1985). 1986'da, toplu konutlara sağlanan kredilerde uygulanan düşük faiz uygulaması terk edilmiştir (Türel, 1989). 1988 yılında yapılan değişiklikle Toplu Konut Fonu'nun gelirlerinin %30'u genel bütçeye aktarılmıştır (Tekeli, 2009). Bu durum, toplu konut üreticilerinin ve kooperatiflerin kredi olanaklarını sınırlandırmış ve özellikle kooperatif tipi konut üretimlerinin azalmasına neden olmuştur (Çoban, 2012).

1990'da Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı olarak iki ayrı kuruma dönüşmüştür (Çoban, 2012). Bu dönemde, Toplu Konut Fonu'nun sağladığı kredi faiz oranlarının enflasyon oranının altında kalması, fonun sürdürülebilirliğini olumsuz etkilemiştir (Türel, 1989). VI. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1990-1994), 1990'da yürürlüğe girmiştir. Bu planda, ilgili dönemde konut gereksiniminin artacağına vurgu yapılarak konut piyasasına yönelik finansman kaynaklarının geliştirilmesi, sosyal konuta yönelik sübvansiyonlar düzenlenmesi, belediyelerin nüve konut projeleri hazırlaması, depreme dayanıklı bina yapımı, Kalkınmada Öncelikle Bölgeler ile konut sorununun yaşandığı bölgelerde lojman üretilmesi konut üretimi ile ilgili belirlenen ilkelerdir (DPT, 1990). 1995'te Toplu Konut Fonu'nun gelirlerinin tamamının genel bütçeye aktarılması kararlaştırılmış (Tekeli, 2009); bu durum, fonun sektöre olan desteğini azaltmıştır. 1996'da ilk gayrimenkul yatırım ortaklığı (GYO) kurulmuştur (Dülgeroğlu ve Pulat Gökmen, 2009). Aynı yıl yürürlüğe giren VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda (1996-2000); Doğu ve Güneydoğu Onarım Projesi kapsamında konut ile ilgili nitelikli projeler hazırlanıp uygulamaya konması, orta büyüklükteki kentlerin geliştirilmesi kapsamında konut yatırımları ile desteklenmesi ilkeleri büyük şehirlerdeki nüfus artışını frenlemeyi

hedeflemektedir. Bunun yanında, konut üretimin ve sahipliğinin teşvik edilmesi, konut için yeni finansman modelleri geliştirilmesi gibi önceki planlarda yer alan ilkeler tekrarlanmıştır (DPT, 1996). 1996’da “*Herkese yeterli konut ve kentleşen dünyada sürdürülebilir insan yerleşimleri*” temalarıyla İstanbul’da gerçekleştirilen Habitat II’de, konut hakkına yönelik düzenlemeler ele alınmış; sonrasında yayınlanan İstanbul Deklarasyonu’nda herkese eşit, erişilebilir ve yeterli konut sağlanabilmesi için eyleme geçme çağrısı yapılmıştır (Habitat, 1996).

2000’li yıllar 1999’da yaşanan ve büyük yıkımla sonuçlanan iki deprem sonrası, bankacılık sisteminin çöküşünden kaynaklanan iki büyük kriz ile başlamıştır (Olgun, 2022). Özelleştirme politikası ve kamusal hizmetlerin azaltılması bu dönemin önemli gelişmelerinden biridir (Ataöv ve Osmay, 2007). Ayrıca, konutların depreme dayanımı ve gelecek olası depremlere hazırlıklı olmak amacıyla başta kentsel dönüşüm olmak üzere çeşitli düzenlemeler hayata geçirilmiştir. 2001’de yürürlüğe giren Uzun Vadeli Strateji ve Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı’nda (2001-2005) konut üretimini ve sahipliğini teşvik etmek ve alt gelir grubunun finansman sorununa yönelik model üretmek, kentlerde kamu kaynaklarıyla arsa üretmek, kaçak yapılaşmayı önlemek, konut üretiminde yapı ve çevre kalitesinin artırılması ve konutla ilgili veri tabanı oluşturulması gibi konut üretimi ile ilgili ilkeler olarak belirlenmiştir (DPT, 2001). 2001’de, Toplu Konut Fonu tamamen kaldırılmıştır (Çoban, 2012). 2002’de iktidara gelen AKP Hükümeti’nin konut politikası özel sektörü desteklemek ve TOKİ’nin güçlendirilmesi üzerinden yükselmiştir (Şengün, 2021). Bu doğrultuda 2003’te, finansal ve kurumsal olarak yeniden yapılandırılan ve “*arsa geliştirici, finansör ve uygulayıcı gibi farklı roller üstlenen*” TOKİ (Aksu Çam, 2020), Türkiye’de konut sunumunun en etkili aktörü haline gelmiştir. 2003’te hazırlanan “*Acil Eylem Planı*” ile gecekondulaşmanın önlenmesi ve dar gelirlilerin kira öder gibi birkaç yıl içinde ev sahibi olmasının sağlanması hedefleri ortaya konmuştur (DPT, 2003). 2004’te Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kaldırılmış, bütün yetkileri ve varlıkları TOKİ’ye devredilmiştir (Şengün, 2021). Aynı yıl, TOKİ’ye kentsel dönüşüm yapma yetkisi verilmesinin (Çoban, 2012) yanı sıra, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile büyükşehir belediyelerine kentsel dönüşüm ile ilgili yetkiler verilmiştir (Yıldız vd., 2016). Kentsel dönüşümüne yönelik ilk düzenleme olan “*5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu*” ile ilk defa TOKİ - belediye iş

birliğiyle bir kentsel dönüşüm projesi gerçekleştirilmiştir (Erçetin, 2022). 2005'te "5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun" ve "5393 sayılı Belediye Kanunu" ile alan bazlı kentsel dönüşüm uygulamalarına olanak sağlanmıştır (Köse vd., 2023). TOKİ, uygulayıcı olarak yenileme projelerinde yer almaya başlamıştır (Tutal ve Koç, 2023). Bu dönemde yapılan kentsel dönüşüm düzenlemeleri, yerel yönetimleri daha etkin hale getirmiştir (Dinçer, 2022). 2007'de yürürlüğe giren Dokuzuncu Kalkınma Planı'nda (2007-2013), konutla ilgili bir planlama yer almamıştır (DPT, 2007). Aynı yıl yürürlüğe giren 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile ipotekli sermaye piyasası araçları, konut finansmanını kolaylaştırmak üzere düzenlenmiştir (R.G., 06.03.2007). Böylelikle, konut finansman sistemleri tamamen bankacılık sektörüne devredilmiştir (Kızıltepe, 2013). 2008'de yaşanan gayrimenkul krizi, ülke ekonomisini olumsuz etkilemiş ve inşaat sektörünün faaliyetlerinde azalma, konut fiyatlarında düşüş yaşanmasına neden olmuştur (Sancak ve Demirbaş, 2011). Bu dönemde Türkiye'de inşaat sektörüne dayalı bir ekonomik büyüme modelinin benimsendiği görülmektedir (Aksoy Khurami ve Özdemir Sarı, 2020).

2010 yılında, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nda yapılan değişiklikle belediyelere kentsel dönüşümle ilgili geniş yetkiler verilmiştir (Çoban, 2012). 2011 yılında yaşanan Van merkezli deprem, Türkiye'nin kentsel dönüşüm sürecinde yeni bir dönemin başlamasına sebep olmuştur. Öncesinde "gayrimenkul geliştirme ve değer artırmaya yönelik bağımsız projeler" olarak görülen kentsel dönüşüm, ülkenin deprem riski gerçekliği ile tekrar yüzleşilmesi sonrasında "afet risklerinin azaltımında bir araç" olarak görülmüştür (Gülümser vd., 2023). Bu doğrultuda, 2012'de çıkarılan "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" ile dönüşümün kapsamı afet riski ile sınırlandırılmış, bu kapsamda uygulanabileceği alan genişletilmiş, temel yetkiler merkezileştirilmiştir (Keleş, 2015; Dinçer, 2022). Böylelikle, konut sunumuna TOKİ'nin yanında merkezi bir aktör olarak ÇŞB de katılmıştır (Erçetin, 2022). 2013 yılında Türkiye'de mekânsal stratejik planlama yaklaşımı uygulanmasına yönelik adımlar atılmıştır (Gülümser vd., 2023). 2014'te yürürlüğe giren Onuncu Kalkınma Planı'nda (2014- 2018) yer alan afet riski başta olmak üzere dönüşüm projelerine öncelik verilmesi, dar gelirlilerin barınma sorununa yönelik alternatif çözümler

geliştirilmesi konut üretimi ile ilgili temel amaçlardır. Ek olarak, kamunun konut piyasasında yönlendirici, düzenleyici, denetleyici ve destekleyici rolünün güçlendirilmesi ve kentsel arsa üretiminin hızlandırılması gerekliliği vurgulanmıştır (Kalkınma Bakanlığı, 2013). 2016’da konut sahipliğine yönelik, “8539 sayılı Konut Hesabı ve DevletKatkısına Dair Yönetmelik” ile ilk kez konut alacaklara, yapı tasarruf hesabı açıldığı ve üç yıl boyunca yapılacak birikimin hesaptan çekilmediği takdirde, üç yılın sonunda devletin azami 15 bin lira katkı sağlayacağı bir destek sunulmuştur. Ancak, Türkiye ekonomisi koşullarında etkili bir çözüm sunmayan bu model beklenen ilgiyi görmemiştir (İPA, 2021). 2017’de düzenlenen Şehircilik Şurası’nda konut sorununa dikkat çekilmiş ve kentsel dönüşümün konut sorununun çözümü için önemi ortaya konmuştur (Gülümser vd., 2023). 2017’de yapılan yasal düzenleme ile Türkiye’de, 1 milyon dolar değerinde gayrimenkul alan yabancılara vatandaşlık hakkı tanınmış, 2018’de bu sınır 250 bin dolara düşürülmüştür. Bu durum, yabancıların konut piyasasına ilgisinin artmasının yanında konut fiyatlarında artışa neden olmuştur (Balaban, 2023). Bu dönemde, ekonomide giderek artan olumsuzluk inşaat sektörüne de yansımış; hükümet, yabancılara konut satışı kararındaki değişikliklerle hem ülkeye para girişi sağlamak istemiş hem de inşaat sektörünün canlanmasını hedeflemiştir. Ek olarak, aynı yıl, 3194 sayılı İmar Kanunu’nda yapılan değişiklik ile yasa dışı yapılan tüm yapı ve eklentiler, yapı kayıt belgesi verilerek yasal hale getirilmiştir (Erbaş, 2018). Bu durumda, bir yandan mevcut yapıları depreme dayanıklı hale getirmek için kentsel dönüşüm projelerinin yapılırken, diğer yandan kaçak yapıların yasal hale getirilmesi tartışmalı bir uygulama olarak görülmüştür (Balamir, 2019). Ayrıca, aynı yasada yapılan yasal düzenleme ile Stratejik Mekânsal Planlama yaklaşımının uygulamaya geçirilmesi (Gülümser vd., 2023) sonucunda, TOKİ’nin yetkileri artırılırken yerel yönetimlerin ve hatta bakanlıkların konut konusundaki yetkileri sınırlandırılmıştır (Erçetin, 2022). 2019’da yürürlüğe giren On Birinci Kalkınma Planı’nda (2019-2023),

“Dar gelirli olanlar başta olmak üzere, herkesin yeterli, yaşanabilir, dayanıklı, güvenli, kapsayıcı, ekonomik olarak karşılanabilir, sürdürülebilir, iklim değişikliğine dirençli, temel altyapı hizmetlerine sahip konuta erişiminin sağlanması”

bu dönemde sürdürülecek konut politikasının temel amacı olarak belirlenmiştir. Planlama döneminde dezavantajlı gruplara yönelik 250 bin sosyal konut üretileceği ve konutta arz-talep dengesinin sağlanmasına yönelik çalışmalar yapılacağı

belirtilmiştir (Kalkınma Bakanlığı, 2019). 2019’da, yerel yönetimlerin kentsel dönüşümle ilgili ana kararları ve bu kararların uygulanmasına yönelik adımların yer aldığı kapsamlı bir stratejik plan hazırlayarak bunu ÇŞB onayına sunması zorunlu hale gelmiştir (Gülümser vd., 2023).

Pandeminin gölgesinde başlayan 2020’li yıllarda, konut fiyatlarında ve kiralarda artışın hızlanması (Alkan Gökler, 2023) nedeniyle konut gereksinimini karşılamakta zorlanan gruplara alt-orta ve orta gelir grubu da dahil olmuştur (Kutsal ve Polatoğlu, 2023). Covid 19 pandemisi döneminde, barınma sorunlarının daha fazla artması ve gündeme gelmesinin karşısında hükümet, yine ev sahipliğine yönelik bir destekle konut kredisi faiz oranlarını düşürmüştü; aynı zamanda yaşanan ekonomik durgunluk ortamında işlem hacmini artırarak konut sektörünü desteklemeye çalışmıştır (Özmen vd., 2023). Ancak bu durum, konut fiyatlarının ve buna bağlı olarak konut kira bedellerinin artmasına neden olmuştur. 2021’de uygulanmaya başlayan Türkiye Ekonomi Modeli, ekonominin gidişatının daha da kötüleşmesine neden olmuş; bu durum, inşaat ve konut sektörüne de yansımıştır (Balaban, 2023). 2022’de konut alımında kullanılan kredi oranlarında, konut değeri bazlı bir değişiklik yapılarak bazı sınırlamalar getirilmiştir. Lüks konutların alımında kredi kullanımını sınırlandırmayı amaçlayan bu düzenlemenin alt ve orta gelir grubunun konut edinimini artırdığı söylenemez (Alkan Gökler, 2023). 2023’te meydana gelen ve 18 kenti etkileyen Kahramanmaraş merkezli deprem, 11 ilde büyük yıkıma neden olmuştur. 680 bin bağımsız konut biriminin hasar aldığı bu deprem sonucunda (ÇŞB, 2024), çok büyük bir konut gereksinimi ortaya çıkmıştır. Bu doğrultuda, aynı yıl ekim ayında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile “Kentsel Dönüşüm Başkanlığı” kurulmuş ve kentsel dönüşüm ile ilgili yetkili kılınmıştır. Kasım ayında çıkarılan 7471 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’da, “rezerv yapı alanı” tanımı değiştirilerek yerleşim yerlerinde bulunan alanların da rezerv yapı alanı olarak ilan edilebilmesi mümkün hale getirilmiş; kentsel dönüşüm için gereken üçte iki çoğunluk, salt çoğunluğa dönüştürülmüş; riskli yapı tespitine ve itiraz süreçlerine yönelik değişiklikler yapılmış; ÇŞB’nin kentsel dönüşümle ilgili yetkileri Kentsel Dönüşüm Başkanlığına devredilmiştir (R.G., 09.11.2023). Böylelikle kentsel dönüşüm süreçlerinin hızlandırılması, süreç içinde yaşanan problemlere çözüm

sunulması amaçlanmıştır (Üstün ve Bulut, 2024). 2024'te yürürlüğe giren On İkinci Kalkınma Planı'nda (2024-2028) konutla ilgili temel amaç,

“Sürdürülebilir kentsel çevre için konut planlaması ve yönetiminin bütüncül olarak ele alınması ve veriye dayalı etkin işleyen konut piyasasında barınma hakkı çerçevesinde başta dar gelirli olmak üzere herkesin ekonomik olarak karşılanabilir, enerji verimli, dirençli, güvenli ve sağlıklı konutlara erişiminin sağlanması”

olarak belirlenmiştir. Ek olarak afete karşı dayanıklı konut üretimi, dar gelirli, kadınlara, engellilere ve gençlere yönelik toplu konut uygulamaları geliştirilmesi gibi özel amaçlar vurgulanmıştır (Kalkınma Bakanlığı, 2024).

5.3.1.1 İstanbul'da Konutun Gelişimi

Türkiye nüfusunun yaklaşık %18'ini barındıran İstanbul; oluşumundan itibaren ekonomik, kültürel, siyasal ve sosyal bakımdan önemli bir kent olmuştur. Konut mülkiyet dağılımları ile ilgili net bir veri olmamakla birlikte İBB'nin yürüttüğü bir araştırma kapsamında⁸⁸ toplanan verilere göre halkın %62,4'ü ev sahipliği türünde ikamet etmektedir (İPA, 2021). Bunun dışında, genellikle bireysel konut sahiplerinin sunduğu özel konut kiracılığı, yaygın diğer mülkiyet türüdür.

Konut politikasının yereldeki gelişimine bakıldığında, yüzyıllar boyunca İmparatorluğa başkentlik yapmış olan İstanbul'un modern kent planlama yaklaşımlarıyla tanışmasının, 19. Yüzyılın sonlarına rastladığı görülmektedir. 1857'de Pera'da, ilk belediyenin kurulması ile modern kentleşmenin adımı atılmış ve dönemin modern başkentleri gibi bir metropol olması hedeflenmiştir (Coşkun, 2017). Ancak, geleneksel ve modern yapıli çevrenin bir arada olduğı kentte, yapılan yasa ve planlar, yol ve yapı düzenlemeleriyle sınırlı kalmıştır (Karaoğlu, 2016). Savaşlar ve iç karışıklıkla başlayan 20. yüzyılda, I. Dünya Savaşı sonrasında nüfusunun neredeyse yarıya düşmesiyle İstanbul'da, hem nüfus hem de ekonomik olarak küçölme yaşamıştır (Tekeli, 2012b).

Cumhuriyet'in ilk yıllarında, Ankara'nın başkent olması nedeniyle İstanbul'un imarı geri planda kalmıştır (Türkün vd., 2014a). Bu dönemde, hazineye devredilmiş büyük bir arazi stokunun yanı sıra, kentten ayrılan gayrimüslimlerin piyasa fiyatının altında satışa çıkardıkları araziler, İstanbul'da geniş bir arazi piyasası oluşturmuştur (Purkis ve Kurtuluş, 2013). Özellikle Beyoğlu, Şişli, Nişantaşı ve Teşvikiye olmak

⁸⁸ İstanbul İli Geneline Afetler Karşısında Sosyal Hasar Görebilirlik Araştırması

üzere apartman tipi konutların yoğunluklu olduğu yerleşimler, dönemin prestijini koruyan semtleri olmuştur (Tekeli, 2012b).

1930'da Belediyeler Kanunu ile belediyelere imar planı yapma yetkisi verilmesi sonrası, 1933'te imar planı hazırlanması için yabancı ve yerli uzmanların katıldığı bir yarışma açılmıştır (Tuç, 1982). 1936'da Henri Prost, özel davetle Türkiye'ye gelmiş, İstanbul için bir plan hazırlamıştır. Bu planda Prost, (Tarihi Yarımada, Pera ve diğer Boğaziçi, Kadıköy, vd. bölgelerde) kentin gelişim akslarında sosyal konut-işçi konutu, orta sınıf için konut, mevcut kentsel dokunun dönüştürülmesi olmak üzere üç farklı konut tipolojisi önermiştir (Coşkun, 2017).

1940'lar, İstanbul gayrimüslimlerinin çeşitli sebeplerle⁸⁹ kentten ayrılmasıyla kültürel değişikliğin başlangıç yıllarıdır. II. Dünya Savaşı sırasında konut arzı neredeyse tamamen durmuştur (Tekeli, 2012b). 1946'da, İstanbul'un ilk gecekondu yerleşmesi Zeytinburnu-Kazlıçeşme'de⁹⁰ oluşmaya başlamıştır (Türkün vd., 2014a). Aynı yıl, İstanbul Belediyesi ve Emlak Bankası ortaklığında, İstanbul İmar Limitet Şirketi kurulmuş (Coşkun, 2017); Haseki ve Mecidiyeköy'de konut inşaatına başlanmıştır. 1948'de başlayan Marshall Planı'nın da etkisiyle köyden kente göç süreci hızlanmış (Çoban, 2012), bu durumun en çok etkilenen kenti İstanbul olmuştur. Dönemin konut sorunu ise sadece konutu karşılayamayan yoksullara özgü bir durumdur (Purkis ve Kurtuluş, 2013). Bu dönemden itibaren üretilen konutlar, orta gelir grubunu hedeflemiştir (Coşkun, 2017).

İstanbul'da 1950'lerde, artan sanayileşme ile birlikte hızlı bir kentleşme sürecinin başladığı görülmektedir (Özker, 2020; Köse vd., 2023). Köyden kente göçün yoğun olarak yaşandığı bu dönemde, İstanbul'un nüfusunun hızla artması ile yeni konut alanlarının planlı bir biçimde geliştirilememesi ve ekonomik yetersizlikler sonucunda, konut gereksinimlerinin gecekondu ile karşılanması sürdürülmüştür (Güvenç ve Erginli, 2023). Gecekondulaşma ile mücadele için çeşitli yasal

⁸⁹ 1941 yılı ortalarında "Yirmi Kur'a İhtiyatlar Olayı" olarak bilinen gayrimüslimlerin ihtiyati olarak askere alınması; 1942'nin sonlarında yürürlüğe giren Varlık Vergisi; 1948 'de İsrail kuruluşu; 1955 6-7 Eylül Olayları Türkiye'deki gayrimüslimlerin ülkeyi terk etmelerine neden olan başlıca olaylardır.

⁹⁰ 1949'da bu alanda, 3218 adet gecekondu bulunduğu tespit edilmiştir. Hatta alan sakinleri 1948'de Kazlıçeşme-Zeytinburnu Havalisi Gecekonducularını Güzelleştirme ve Teşkilatlandırma Derneğini kurmuş; aralarında para toplayarak ana yola taş döşemiş, su kuyusu açmış ve ilkyardım kuruluşu oluşturmuşlardır. Ticari birimlerin de eklenmesiyle alan tam anlamıyla mahalleye dönüşmüştür (Tekeli, 2012b).

düzenlemeler yapılsa da kentteki konut sunumunun yetersizliği nedeniyle bu durum engellenememiştir. Dahası 1956-60 arasında, dönemin başbakanı Adnan Menderes'in altyapı ve trafik sorunlarının çözümü için yürüttüğü, yıkıma dayalı imar projeleri sırasında, kentin geleneksel konut dokusunda yer alan binlerce konut düşük istimlak bedelleri karşılığında yıkılmıştır (Purkis ve Kurtuluş, 2013). Diğer yandan Amerikan politikalarının etkisiyle Türkiye'de yeni tüketim biçimleri görülmeye başlanmış, yeni toplumsal sınıflar ortaya çıkmıştır. Bu durumun konut üretimine olan etkisi, piyasa aktörlerinin üst gelir grubuna, devletin ise üst-orta gelir grubuna yönelik konut üretmesi şeklinde olmuştur (Coşkun, 2017). 1957'de tamamlanan, Emlak Kredi Bankasının Levent'teki toplu konut üretimi, bunun önemli bir örneğidir (Türkün vd., 2014a). Ek olarak bu dönemde, Sosyal Sigortalar Kurumu fonlarından, Emlak Kredi Bankası aracılığıyla kooperatiflere finansman sağlanması sonucunda, İstanbul'da çeşitli gelişim bölgelerinde çok sayıda kooperatif tipi konut üretimi gerçekleşmiştir (Tekeli, 2012b). Bütün bu gelişmelerin sonucunda, 1958-60 arasında İstanbul'un İmar sınırları, nüfus artışına paralel olarak Piccinato tarafından yapılan planlamada genişletilmiştir (Coşkun, 2017).

1960'larda, iş alanlarına yakın bölgelerde, gecekonduların yoğunlaştığı konut alanlarının oluştuğu görülmektedir (Köse vd., 2023). Gecekonduların yasallaştırıldığı bu dönemde (Türkün vd., 2014a), kat mülkiyeti yasasının çıkmasıyla apartman tipi konut üretimi artmış; hatta Tarihi Yarımada'daki plansız yerleşmeler de apartmanlara dönüşmüştür (Coşkun, 2017). Dahası, kentin her iki yakasında, banliyö hatlarında yer alan ahşap köşklerin apartmanlara dönüşmeye başlaması, kentin çehresini oldukça etkilemiştir (Tekeli, 2012b). Buna paralel olarak, yapsatçı konut sunumu hızla artmıştır (Purkis ve Kurtuluş, 2013). 1963'te DPT tarafından, "Doğu Marmara Bölge Planlaması" çalışmaları kapsamında yapılan planlamada; İstanbul'un, Türkiye'nin kalkınması için önemli bir potansiyeli olduğu vurgulanarak, kentin büyümesi gerektiği savunulmuştur (Tekeli, 2012b). Bu düşünce sonrasında yapılan uygulamalarla da desteklenmiş; kentin genişlemesi sürdürülmüştür.

1970'ler çeşitli tartışmalar eşliğinde dönemin en büyük imar hareketi olan boğaz köprüsünün temelinin atılmasıyla başlamıştır (Aslan, 2011). 1973'te Boğaziçi Köprüsü'nün ve ona bağlı çevre yollarının; 1974'te Haliç Köprüsü'nün kullanıma açılması, kentte yeni gelişim bölgeleri oluşmasına neden olmuştur (Şahin, 2015).

Her ne kadar, bu genişlemelerin engellenmesine yönelik, parselasyonu önleme amacıyla düzenlemeler yapılsa da “hisseli mülkiyet” bu düzenlemeleri atlatmanın aracı olarak kullanılmıştır. Bunun sonucunda, gecekonduların yapımında farklı bir döneme geçilmiştir (Tekeli, 2012b).

1980 sonrasında, küreselleşme etkileri İstanbul’da fazlasıyla hissedilmektedir. Bu dönemde, gecekonduların ve eski konutların apartmanlara dönüştüğü görülmektedir (Ataöv ve Osmay, 2007; Köse vd., 2023). Diğer yandan 1983’te yapılan yasal düzenlemelerle, mevcut gecekonduların imar planına uygun hale getirilerek korunması kararlaştırılmıştır (Türkün vd., 2014b). Gecekonduları affi olarak nitelendirilebilecek bu düzenlemeler, 1990’ların ortalarına kadar çeşitli biçimlerde tekrarlanmıştır. 1986’dan itibaren, İslah İmar Planları, arsa spekülasyonlarının bir aracı olarak kullanılmaya başlamıştır (Aslan, 2011). 1987’de İBB, mimari projeler ve imar planları üretmek amacıyla yabancı sermaye ortaklığı ile “İmar Weidpleplan⁹¹” isimli bir şirket kurarak (KİPTAŞ); bu şirket aracılığıyla konut üretmiştir (Pulat Gökmen ve Özsoy, 2011). 1988’de “*gelişen Türkiye’nin ulaşım ve taşımacılık sorunlarına bir çözüm*” olarak ikinci boğaz köprüsünün açılmıştır (Aslan, 2011). Bu durum, kentteki rant alanlarının artırılmasını ve paylaşılmalarını hızlandırmıştır.

1990’lar İstanbul’un küresel bir kent olması yolunda çalışmalarla başlamıştır (Tekeli, 2009). Bu dönemde konut piyasasının, uluslararası talebe göre şekillenmeye başladığı görülmektedir (Şen, 2007). Bu doğrultuda konut piyasasında, kent merkezinin dışındaki alanlarda geliştirilen kapalı yerleşmeler ve kent merkezinde yer alan çeşitli hizmetleri içerisinde barındıran konut kuleleri olmak üzere iki eğilim öne çıkmıştır (Pulat Gökmen ve Özsoy, 2011). Kapalı konut yerleşmeleri, yeni bir kimlik göstergesi haline gelirken; kent sakinleri arasındaki ayrışmayı da derinleştirmeye başlamıştır (Firidin Özgür, 2012). Diğer yandan, “*eski kentsel alanların mekânsal ve sosyal olarak yeniden yapılandırılması*” şeklinde ifade edilen soylulaştırma çalışmaları, başlangıçta yerel sermayeye hizmet ederken; özellikle 1994 yılından sonra uluslararası sermayenin ilgi alanına girmiştir (Şen, 2006). 1995 yılında büyükşehir belediyesinin iştiraki olarak “İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş.” (KİPTAŞ) kurulmuştur (KİPTAŞ). Gecekondular

⁹¹ Günümüzde, Kiptaş olarak devam etmektedir.

ve kaçak yapılaşmaya karşı KIPTAŞ, kentin çeşitli bölgelerinde belediye konutları üretmiştir (Türkün vd., 2014b).

2000'li yıllarda, İstanbul'da deprem riskinin yüksekliğinin anlaşılmasıyla konut stokunun durumu tartışma konusu haline gelmiştir (Tekeli, 2009). 2002'den itibaren, konut piyasasının uluslararası hale geldiği ve düzenli bir yapıya kavuştuğu söylenebilir (Purkis ve Kurtuluş, 2013). 2003'te yapılan İstanbul Deprem Master Planı'nda, kentteki yapı stokunu depreme dayanıklı hale getirmek için tekil güçlendirme ve toplu yenileme olmak üzere iki yaklaşım önerilmiştir (Balamir, 2012). Aynı planda İstanbul'un heyelan riski taşıyan alanları belirlenmiş, bu alanların üzerinde yer alan yaklaşık 25 bin yapının %97'sinin konut olduğu tespit edilmiştir (Balamir, 2019). 2005'te çıkarılan 5366 sayılı kanun ile İstanbul'un Fatih ilçesi sınırlarındaki Sulukule'de ilk tarihi kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilmiştir (Solmaz, 2013). Sonrasında kentte pek çok kentsel dönüşüm projesi gündeme gelmiştir. Büyük ölçekli kentsel dönüşüm projelerinde TOKİ ve KIPTAŞ'ın yer aldığı görülmektedir. Dahası, 2006 İstanbul İl Çevre Düzeni Planı'nda⁹² büyük sanayinin merkezden uzaklaştırılması ve kentin nitelikli hizmet sektörlerinde uzmanlaşması hedeflenmiştir. Bu hedefe yönelik yapılması planlanan inşaatlar için arazi talebi, beraberinde bazı kentsel alanların dönüştürülmesini de gündeme getirmiştir (Türkün vd., 2014b). 2009'da yürürlüğe giren İl Çevre Düzeni Planı'nda ise İstanbul'un kuzeyinin kesinlikle yapılaşmaya açılmaması gerektiği belirtilmiştir (Bayrakdar, 2017).

2010'lar kentsel dönüşüm söyleminin güçlendiği ve İstanbul'da büyük kamu yatırımlarının gerçekleştiği dönem olmuştur. 2011'de meydana gelen ve büyük yıkımla sonuçlanan Van Depremi, beklenen Marmara Depremi'ni akıllara getirmiştir. Yürütülen çalışmalar sonucunda 2012'de çıkarılan, 6306 sayılı Kanun, afetler sırasında sorun oluşturabilecek alanlara müdahale etmeyi amaçlarken; kentsel dönüşümde yetkilerin merkezileşmesini sağlamıştır (Yalçınan vd., 2014). Bu yasa sonrasında 2022 yılına kadar, 68 adet Riskli Alan, 217 adet Rezerv Yapı Alanı ilanı gerçekleştirilmiştir (Köse vd., 2023). Bu dönemde, bir yanda kentsel dönüşüm hızla sürerken diğer yanda, mega ulaşım projeleri gündemde yer almıştır. 2013'te, Halkalı-Gebze arasında kesintisiz bir demiryolu ulaşımı sunan Marmaray

⁹² İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 21.03.2008 gün ve 2007/1846E, 2008/516K sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Detaylı bilgi için bkz. <https://sehirplanlama.ibb.istanbul/ust-olcekli-planlar/>

faaliyete başlamıştır. 2016’da yap işlet devret modeliyle hayata geçirilen Kuzey Marmara Otoyolu, üçüncü boğaz köprüsü ve Avrasya Tüneli’nin açılışı gerçekleşmiş (Bayrakdar, 2017); ulaşımda rahatlamayı sağlaması düşünülen bu projeler beklenen etkiyi gösterememiştir. Ek olarak, her biri etrafındaki gayrimenkullerin fiyatının artmasına neden olmuştur (İlhan ve Gülhan, 2019). Dahası, 2018’de kısmi olarak açılan üçüncü havaalanı, hem bulunduğu bölgeyi yapılaşmaya açma riski hem de Atatürk Havaalanı’nın kapatılması sonrası bu bölgenin yapılaşmaya açılması riskini beraberinde getirmiştir. 2017 yılında yabancılara gayrimenkul edinimi karşılığı vatandaşlık verilmesi kararı sonrasında, bu durum en çok İstanbul konut piyasasını etkilemiştir. 2018-2023 yılları arasında İstanbul’da yabancılar, 116.953⁹³ konut satın almıştır. Söz konusu miktar, Türkiye genelinde gerçekleşen satışların yaklaşık %41’ine karşılık gelmektedir. 2018’de “İmar Barışı” olarak adlandırılan kaçak yapılaşmanın kayıt altına alındığı imar affında, İstanbul’da 317.089 bağımsız bölüm yapı kayıt belgesi almıştır (akt. Euronews, 2023). Ancak 2019’da, Kartal ilçesinde 8 katlı bir apartmanın çökmesi ile çok sayıda kişinin hayatını kaybetmesi, akıllara olası bir depremde karşılaşılabilecek sonucun vahametini getirmiştir (Balamir, 2019).

Türkiye’de son 20 yılda önemli ölçüde konut üretimi yapılmasına rağmen bu üretim; arz-talep dağılımının dengesizliği, farklı mülkiyet türlerine erişimin olanaksızlığı, ekonomik bakımdan erişilebilirlik sorunları, özel kiralık konut sektöründe yaşanan sorunlar, güvenlik ve yaşam kalitesi sorunları gibi birçok soruna çözüm sunamamıştır (İPA, 2022). 2000’lerin başından itibaren, talebin çok üzerinde orta ve üst gelir grubuna yönelik konut üretimi gerçekleşmiş; bu stokun büyük bir kısmı spekülatif amaçlarla satın alınıp, boş tutulmuştur (Türkün vd., 2014). 2020 yılı verilerine göre İstanbul’da boş konutların oranının normalin çok üzerinde olduğu tespit edilmiştir (İPA, 2021). Aralık 2021’de gerçekleştirilen İstanbul Konut Zirvesi’nde, İstanbul’da ev sahibi olma olasılığının düşük olduğu ve kiralık konuta erişimin de giderek zorlaştığı ortaya konmuştur. Ek olarak, konutun “aşırı birikimin biçim aldığı / dönüştüğü tüketim nesnesi” ve “yatırım ve krizi savuşturma aracı” olma haline dikkat çekilerek “erişilebilir, ulaşılabilir, insanların kiracı olarak yaşayabileceği, konut edinebileceği politikaların geliştirilmesinin bir zorunluluk olduğu” belirtilmiştir (İPA, 2022). İstanbul Vizyon

⁹³ TÜİK Konut Satış İstatistiklerinden elde edilmiştir.

2050 Strateji Belgesinde, “İstanbululların Konforlu ve Ödenebilir Konuta Erişimini Sağlamak” amacı yer almaktadır. Yaşamaya elverişli konuta erişim hakkını güvence altına almaya ilişkin, mülk sahibi olma dışında, alternatif yöntemler geliştirilmelidir.

5.3.1.2 Türkiye (İstanbul) Konut Sunum Modeli

Türkiye’de konut üretimi, genellikle yeni konut alanlarının geliştirilmesi ya da mevcut kentsel alanların dönüşümü olmak üzere iki biçimde gerçekleştirilmektedir. Kamu, özel sektör ve zaman zaman bu iki ana aktörün iş birliklerinin yanı sıra konut kooperatifleri aracılığıyla hayata geçirilen projelerle, sahipliğe dayalı konut üretilmektedir. Türkiye’de gerçekleştirilen konut sunumu, Bölüm 5.1.1’de oluşturulan “kavramsal konut sunum modeli çerçevesi” aracılığıyla modellenmiştir (Tablo 5.3).

Tablo 5.3 Türkiye (İstanbul) konut sunum modeli

AMAÇLAR VE HEDEFLER	
Konut sayısını artırmak	Sağlıksız ve plansız kentleşmenin
Afetlere dayanıklı, sağlıklı konutlar üretmek	iyileştirilmesi
ARAÇLAR	
ULUSAL DÜZEY	YEREL DÜZEY
634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (1965)	İl Çevre Düzenleme Planı (2009)
775 Sayılı Gecekondu Kanunu (1966)	İmar Planları
2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu (1984)	İstanbul Deprem Seferberlik Planı
3194 sayılı İmar Kanunu (1985)	İstanbul Vizyon 2050 Programı
5162 sayılı Kanun (2004), 5366 sayılı Kanun (2005), 5793 sayılı Kanun (2008), 5393/5998 sayılı Kanunu (2010) ve 6306 sayılı Kanun (2012)	İstanbul Yenileniyor Kentsel Dönüşüm Projeleri
5582 sayılı İpotekli Konut Finansmanına Yönelik Kanun (2007)	
Kentsel Dönüşüm Finansman Kampanyaları	
Konut Sahipliğine Yönelik Finansman Kampanyaları	

Tablo 5.3 Türkiye (İstanbul) konut sunum modeli (devamı)

ORGANİZASYON	
AKTÖRLER	ROLLER
Merkezi Yönetim	Konut üretimine yönelik politikalar belirleyip yasal çerçevesini hazırlamak Konut üretimine yönelik finansman desteği sağlamak İlgili kurum ve kuruluşları yetkilendirmek
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	Yerleşmeye, çevreye ve yapılaşmaya dair mevzuatı hazırlamak Kentsel dönüşüm çalışmalarını yürütmek, uygulamaları denetlemek Yapı kooperatiflerinin ve üst birliklerinin kuruluşunu, işleyişini ve denetimini sağlamak
Kentsel Dönüşüm Başkanlığı	Kentsel Dönüşüm Kanunları ile verilen görevleri yapmak ve yetkileri kullanmak Afet riski altındaki yapıların ve alanların dönüştürülmesine ilişkin mevzuatı hazırlamak Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilanı, yenileme ilanına ilişkin işlemleri yürütmek
KAMUSAL	TOKİ'ye ait konut alanlarında özel planlama yetkisi (Düzenleyici) Kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirme yetkisi (Yatırımcı) Toplu konut alanlarının yerini ve imar haklarını belirleme Toplu konut alanlarında sosyal konut üretme kararı alma Kamu arazilerini imara hazır hale getirerek kazanç sağlama Kamu-özel ortaklıklarını başlatma ve yönetme Kâr amaçlı projeler yoluyla kaynak sağlama
	Yerel Yönetimler
	Yerel Konut Geliştirici Kuruluşlar
	Kamu Bankaları
	Kamu Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

Tablo 5.3 Türkiye (İstanbul) konut sunum modeli (devamı)

AKTÖRLER		ROLLER
ÜÇÜNCÜ SEKTÖR	Konut Kooperatifleri	Konut üretimi amacıyla bireyleri bir araya getirmek Arsa ve finansman temininden, konutun planlanması, üretilmesi ve kullanımına kadar olan süreci yönetmek ve yürütmek
	Kooperatif Birlikleri	Konut yapı kooperatiflerinin faaliyetlerini koordine etmek, denetlenmek, Kooperatiflerin ortak menfaatlerini oto kontrol düzeni içinde sağlamak ve korumak Kooperatifçiliğin geliştirilmesi sağlamak
	Dernek ve Vakıflar	Sektörün gelişimi için çalışmalar yapmak İş birliklerine imkan sağlamak Sektör araştırmaları yapmak Konut üretimine ve kentsel dönüşüm projelerine katkı sağlamak
	Özel Sektör Konut Geliştiricileri	Tekil olarak ya da çeşitli iş birlikleri ile konut üretimi ve kentsel dönüşüm projeleri geliştirmek
ÖZEL	Özel Bankalar ve Finans Kuruluşları	Konut üretimi ya da kentsel dönüşüm projelerine finansman sağlamak
STRATEJİLER		
MÜLKİYET TÜRLERİ	KARMA MÜLKİYET UYGULAMA ÖLÇEĞİ	TASARIM İLKELERİ
Ev sahipliği	Karma mülkiyet yaklaşımı uygulanmıyor	Ortak tasarım ilkeleri mevcut değil
Özel sektör konut kiracılığı		
Sosyal konut sahipliği		
Kooperatif tipi konut sahipliği		

Modeli incelediğimizde, konut üretiminde temel amacın konut sayısını artırmak olduğu görülmektedir. Diğer yandan, afetlere dayanıklı ve sağlıklı konut üretmek ve sağlıklı ve plansız kentsel alanların iyileştirilmesi kentsel dönüşüm projeleri aracılığıyla konut üretiminin amaç ve hedeflerini oluşturmaktadır. Bu hedeflere ulaşabilmek için ulusal ve yerel düzeyde çeşitli araçlar kullanılmaktadır.

Araçlar - Ulusal Düzey

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (1965), konut yapılarında bağımsız birimlerin mülkiyet haklarını düzenleyerek; konut üretimi, satışı ve yönetimi konusunda kolaylık sağlamıştır.

775 Sayılı Gecekondu Kanunu (1966), gecekonduların ıslahı, tasfiyesi ve yeniden yapımının önlenmesine yönelik yasal düzenlemedir.

2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu (1984), Türkiye’de konut problemlerinin çözümüne yönelik temel ilkelerin tanımlandığı çerçeve kanundur. Bu kanun, TOKİ’nin görevlerini de tariflemektedir (TOKİ, 2016).

3194 sayılı İmar Kanunu (1985), plan yapma yetkisini yerel yönetimlere devredildiği yasadır. Böylelikle belediyeler, belirledikleri amaç ve hedefler doğrultusunda kentin gelişimine yön verebilme şansı elde etmiştir (Yenice, 2014).

Kentsel Dönüşümle İlgili Çeşitli Kanunlar: 5162 sayılı Kanun (2004), 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun (2005), 5793 sayılı Kanun (2008), 5393/5998 sayılı Belediye Kanunu (2010) ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (2012) ile kentsel dönüşüm ile ilgili düzenlemeler yapılmıştır.

5582 sayılı İpotekli Konut Finansmanına Yönelik Kanun (2007), ipotekli konut finansman sistemini etkinleştirerek konut finansmanını özelleştirmiştir (Kızıltepe, 2013).

Kentsel Dönüşüm Finansman Kampanyaları, ÇŞB tarafından, İstanbul’da yer alan riskli yapı ilan edilen kentsel dönüşüm alanlarında hak sahiplerine; 700 bin ₺ hibe 700 bin ₺ kredi desteği, 100 bin ₺ kira yardımı yapılması şeklinde ilan edilen “Yarısı Bizden Kampanyası”, İstanbul’da kentsel dönüşümün hızlandırılmasını amaçlamaktadır (ÇŞB, 2024a). “İklim ve Afetlere Dayanıklı Şehirler Projesi” kapsamında İstanbul, İzmir, Manisa, Kahramanmaraş ve Tekirdağ’da kentsel dönüşüm projeleri için 2,5 milyon ₺’ye kadar, 0,69 faiz oranıyla 180 ay vadeli konut kredisi verilmesi kararlaştırılmıştır (ÇŞB, 2024b).

Konut Sahipliğine Yönelik Finansman Kampanyaları: Devlet destekli konut birikim hesabı, konut sahibi olmayan bireylerin kamu bankalarında konut hesabı açarak en az üç yıl boyunca düzenli birikim yapması sonucu konut aldığı anda, birikimin %15-20’sine kadar devlet katkısı sunan bir finansman desteğidir (T.C. Ziraat Bankası) Bunun dışında, çeşitli düşük faizli konut kredisi seçenekleri sunulmuştur.

Araçlar-Yerel Düzey

İl Çevre Düzenleme Planı (2009), 1/100.000 ölçekli, dönüşüm kavramını merkezine oturtmuş bir plandır. “*İstanbul’un Anayasası*” olarak nitelendirilir (Yalçıntan vd., 2014).

İmar Planları, belediyelerin gelecek projeksiyonları üzerinden kentlerin ya da kentsel bölgelerin nasıl gelişeceğini belirlediği kapsamlı araçlardır. Belediyelerin konut sunumuna katılımının başlangıcı olarak işaret edilmiştir (Erçetin, 2022).

İstanbul Deprem Seferberlik Planı, deprem dirençli kent oluşturmak için hazırlanan stratejik bir plandır. Plan kapsamında, kaynak yaratma, kurumlar arası iş birliğinin sağlanması, bireysel tam katılımın sağlanması, bilimsel yaklaşımın benimsenmesi ve aşamalı yol haritasının uygulanmasını konularında çalışmalar gerçekleştirilmesi kararlaştırılmıştır (İBB ve İPA).

İstanbul 2050 Vizyonu: Hayatın Tüm Çeşitliliği ile Canlı ve Özgür Olduğu, Herkesin İyi Yaşadığı Bir Dünya Şehri İstanbul, İstanbul için hazırlanan uzun vadeli stratejik bir hedeftir. “*Nasıl bir İstanbul istiyoruz? İstanbul’un geleceğini birlikte nasıl planlayabiliriz?*” sorularına yanıt vermek için 2020 yılında İstanbul Planlama Ajansı bünyesinde Vizyon 2050 Ofisi kurulmuş ve Vizyon 2050 Strateji Belgesi hazırlanmıştır. Bu kapsamda, 7 tema altında toplam 38 amaç ve bu amaçların yol haritasını ortaya koyan 246 hedef tanımlanmıştır.

İstanbul Yenileniyor Kentsel Dönüşüm Projeleri; İBB, iştirak şirketlerinin ve müteahhitlerin iş birliğinde yürütülen kentsel dönüşüm destek platformudur. 1999 öncesi inşa edilen yapıların kentsel dönüşüm ve güçlendirme kentsel dönüşüm sürecinin koordinasyonunu sağlamayı amaçlamaktadır. KİPTAŞ ile yürütülen, 1999 yılı ve öncesinde yapılan yapıların dönüşümünün sağlanması amacıyla düşük gelirli vatandaşlara %65’e varan yapım desteği imkânı sunmuştur (İstanbul Yenileniyor).

Organizasyon: Aktörler ve Roller

Kamusal Aktörler ve Roller

Merkezi Yönetim, konut politikasının belirlenmesi ve yasal çerçevenin hazırlanması, finansman ve teşvik sunulması, ilgili kurum ve kuruluşların

yetkilendirilmesi, yerel yönetimlerin denetlenmesi temel sorumlulukları arasında yer almaktadır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı; konut ile ilgili olarak yerleşmeye, çevreye ve yapılaşmaya dair mevzuatı hazırlamak, kentsel dönüşüm çalışmalarını yürütmek ve uygulamaları denetlemek, yapı kooperatiflerinin ve üst birliklerinin kuruluşunu, işleyişini ve denetimini sağlamakla yetkilidir (ÇŞB).

Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, 2024'te ÇŞB bünyesinde kurulmuş, özel bütçeli bir kurumdur. Kentsel Dönüşüm Kanunları ile verilen görevleri yapar, yetkileri kullanır; afet riski altındaki yapıların ve alanların dönüştürülmesine ilişkin mevzuatı hazırlar, kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilanı, yenileme ilanına ilişkin işlemleri yürütür (R.G., 6.02.2024).

Toplu Konut İdaresi (TOKİ), Türkiye'de konut üretiminde en yetkili kamu kurumudur. 2003 yılında eklenen kamulaştırma, arazi edinme ve devretme konusundaki yeni yetkileri sayesinde yerel yönetimlerden daha güçlü bir hale gelmiştir (Pulat Gökmen ve Özsoy, 2011).

Yerel yönetimler, gereken planlamaları yaparak, arsa ve fiziksel altyapı sunumundan sorumludur. Ayrıca, konut inşa sürecini denetler ve yapı kullanım izni verir. Bünyelerinde kurdukları Kentsel Dönüşüm Müdürlükleri aracılığıyla sorumluluk alanlarındaki risk taşıyan yapıların dönüşüm sürecini hızlandırmak için çalışmalar yapar.

Yerel Konut Geliştirici Kuruluşlar, yerel yönetimlerin konut üretimi ile ilgili iştirak kuruluşlarıdır. İBB'nin iştiraki olan KİPTAŞ, bu alanda İstanbul'da en fazla faaliyet gösteren kuruluştur. Konut üretiminin yanı sıra, kentsel dönüşüm, gayrimenkul geliştirme ve müşavirlik hizmetleri de sunmaktadır (KİPTAŞ). Ayrıca, ilçe belediyelerinin kentsel dönüşüm amaçlı kurduğu iştirakler bulunmaktadır.

Kamu Bankaları, gerçekleştirilecek projelere uzun vadeli finansman sağlar. Çeşitli devlet destekli finansman kampanyalarında yer alır.

Kamu Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Emlak Konut GYO, Halk GYO, Vakıf GYO gibi kamu iştiraki olan gayrimenkul yatırım ortaklıkları, konut üretimi ile ilgili olarak konut geliştirme ve kentsel dönüşüm projelerinde yer alır.

Üçüncü Sektör Aktörler ve Roller

Konut Kooperatifleri, ekonomik bakımdan erişilebilir konut sağlama rolünü üstlenmektedir. Konut hizmetlerinin sunulması, karma mülkiyetli konut alanlarının ve kamu varlıklarının yönetimine yönelik ortaklıkların geliştirilmesi konut kooperatiflerinin üstlendikleri roller arasındadır.

Konut Kooperatifleri Birliği, konut kooperatiflerini ve onların konsorsiyumlarını temsil eden çatı örgüttür. Bünyesindeki kooperatiflere danışmanlık ve destek sağlar.

Dernek ve Vakıflar: GYODER ve KONUTDER gibi sektör kuruluşları, konut sektörünün gelişimine katkı sağlamaktadır.

Özel Sektör Aktörler ve Roller

Özel Sektör Konut Geliştiricileri, tekil olarak ya da çeşitli iş birlikleri ile konut üretimi ve kentsel dönüşüm projeleri geliştirmektedir.

Özel Bankalar ve Finans Kuruluşları, konut üretimi ya da kentsel dönüşüm projelerine finansman sağlar.

POLİTİKA HAREKETLİLİĞİ ÇERÇEVESİ ARACILIĞIYLA KARMA MÜLKİYET UYGULAMALARININ ANALİZİ

Çalışmanın bu bölümünde; karma mülkiyet yaklaşımı, seçilen örnek ülkelerde uygulanan karma mülkiyetli konut sunum modelleri üzerinden “*Politika Hareketliliği Perspektifinden Karşılaştırmalı Analiz Çerçevesi*” aracılığıyla analiz edilecektir.

Karma mülkiyet yaklaşımının, politika hareketliliği çerçevesinde izini sürerken söz konusu politikayı başlangıcından itibaren tarihsel bir sıralama ile takip etmek yerine; tüm verilerin ortaya konarak birden fazla başlangıç noktasıyla politikaların birbirleriyle bağlantılı oluşumlarının izinin sürülmesi (Robinson, 2015) stratejisi tercih edilmiştir. Böylelikle, birbirinden kopuk gözüken oluşumların arasındaki bağlantıların da keşfedilmesi hedeflenmiştir.

6.1 İzleme

6.1.1 Bağlamsal Analiz

Bu kısımda, Danimarka ve İtalya’da uygulanan karma mülkiyet yaklaşımının izi sürülerek kökeni ve bağlamı tartışılacaktır (Tablo 6.1).

- *Bu politikayı hangi bölge / ülke oluşturdu?*

Danimarka’da karma mülkiyet yaklaşımının farklı dönemlerde, farklı programlar aracılığıyla uygulamaya geçirildiği görülmektedir. Bu konudaki ilk uygulamayı, 1969 kentsel yenileme yasası sonrası yapılan kentsel dönüşüm projelerinde görmek mümkündür. *Yerel toplum kalkınması* öncülüğünde “*iyi ev hakkı*” ve yoksun yerleşimlerdeki koşulların iyileştirilmesine yönelik yapılan gecekondu temizleme projeleri (Falloo ve Birk, 2021), büyük yıkımlarla sonuçlanmış ve protestolara neden olmuştur (Thomsen, 2012). Danimarka’daki yerel toplum kalkınmasının kökeni, 19. yüzyılda İngiltere’de doğan “Yerleşim Hareketi”ne dayanmaktadır (Falloo ve Birk, 2021; Barthel vd., 2022). Yerleşim Hareketi, 1880’lerde yaşanan ekonomik buhran döneminde, Doğu Londra’da yaşayan işçi sınıfının yoksulluk, ahlâki ve kültürel yoksunluk içerisinde olmasına sunulan bir çözüm olarak

başlamıştır. Farklı kesimlerin birbirinden kopuk yerleşimlerde ikamet etmesinin sorun yarattığı fikrini savunanlardan biri olan Barnett, söz konusu alana üniversite yerleşkesi kurmuş; kendisi ve eşinin de dahil olduğu bir grup üniversite mezununun, o bölgede yaşayarak geçmişte soyluların yerine getirdiği “*yoksullara ahlâki ve kültürel olarak liderlik yapma*” görevini ifa etmelerine ortam hazırlamıştır.⁹⁴ “*Yoksulları onaylanmış davranış kalıplarına yönlendirmek*” ve onlara “*orta sınıf normlarını aşılama*” için yoksullara “*komşu*” ve “*arkadaş*” olan bu eğitilmiş grup, bu bölgenin iyileştirilmesi için seçkin grupları, sanat sergilerini, konferansları yoksulların ulaşabileceği yerlere getirmiştir. Barnettlerin uyguladıkları bu fikrin ilham kaynağının 1870’lerde konut reformcusu Octavia Hill⁹⁵ olduğu tespit edilmiştir (Abel, 1979).

Danimarka’da karma mülkiyet yaklaşımına yönelik bir sonraki uygulama, 1991’de başlayan, Kopenhag’da gerçekleşen sosyal bakımdan çöküntü alanına dönüşmüş bir bölgenin kentsel yenileme projesi olarak belirtilebilir. Bu projede, sosyal bakımdan iyi durumdaki sakinlerin bölgeye çekilmesi için lüks konut üretimi ve orta gelirli sakinler için mevcut konutların yenilenmesi ve bölgede özel kooperatif konutlarının üretiminin desteklenmesi, sosyal karma aracılığıyla karma mülkiyetli bir alana dönüşümünü başlatmıştır (Larsen ve Hansen, 2008). “*Yaratıcı Kentler*” yaklaşımından yola çıkan bu projenin de kökenini İngiltere’de bulmak mümkündür (Borén ve Young, 2021).

Danimarka’nın karma mülkiyet yaklaşımının, 2004’te “*Satın Alma Hakkı*” programı ile kâr amacı gütmeyen konutları özelleştirme girişimi ile devam ettiği söylenebilir. Çünkü satın alma hakkının neden olduğu kâr amacı gütmeyen konutların ev sahipliğine dönüştürülmesi, bir tür mülkiyet çeşitlendirilmesidir ve dolayısıyla bu alanlarda karma mülkiyetli konut alanlarını meydana getirir. Bu politikanın kökeni de İngiltere’ye dayanmaktadır (Vidal, 2019b). Ancak İngiltere’deki şekliyle uygulanamamıştır. Çünkü Danimarka’da konut stokunun

⁹⁴ Üniversite mezunu bir grup gencin, kampüs içerisinde yaşayarak ve boş zamanlarında alanda yaşayan yoksul işçilere eğitim ve kültür programları oluşturmaları, işçilerin kurduğu bazı derneklere katılması, hayır kurumlarına gönüllü olarak yer alması ve yerel yönetim kurullarında üye olarak görev yapması vb. bir sistem tasarlanmıştır. (Konuyla ilgili detaylı bilgi için bkz. Abel 1979).

⁹⁵ Octavia Hill, kent içinde sosyal ve ekonomik bakımdan kötü koşullarda yaşayan işçi sınıfının yoğunlaşmasına karşı, bölgede yaşayan tek sosyal grup olan dezavantajlı kiracıların yaşam koşullarının iyileştirildiği ve orta sınıftan gönüllülerin bu kiracıları rol modeli olarak desteklediği bir model hayata geçirmiştir (Sarkissian, 1976; Arthursen, 2008). Bu model, karma uygulamalarının başlangıcı olarak kabul edilir.

sadece %2'si yerel yönetimlerin inisiyatifi altındadır (Vidal, 2018). Bu nedenle bu program, Danimarka'da pek etkili olmamıştır.

2018 Paralel Toplum Yasası, “*daha iyi bir sosyal karışım*” için fiziksel değişiklik ve yerel topluluklarla ilgili çalışmaların daha profesyonel bir yaklaşımla ele alındığı bir programdır. Önceki dönemlerde uygulanan yerel toplum çalışmalarının geliştirilerek fiziksel mekân üzerinden bir sosyal planlama çerçevelerine yaklaştığı görülmektedir (Fallove ve Birk, 2021). Bu süreçte uygulanan karma mülkiyet yaklaşımının, Danimarka'nın önceki uygulamalarından geri beslemelerle kendi özgün yaklaşımını olduğu görülmektedir. Özetle, 1969'da başlayan karma mülkiyet yaklaşımı, politika hareketliliği ile ele alındığında, Danimarka'nın çeviri ve uyarlama süreçlerinin devam ettiği görülmektedir.

İtalya'da 1990'larda, kamu konutlarının kiracılara satılarak özelleştirilmesi ile karma mülkiyet yaklaşımı uygulanmıştır. Bu yaklaşımın kökeni İngiltere'dir. Ancak karma mülkiyet yaklaşımının yasal olarak belirlenmesi, 2008 yılında çıkarılan konut yasası aracılığıyla olmuştur. Sosyal konut kavramının tanımlandığı ve kapsamının belirlendiği bu yasada, farklı çeşitlilikte konut sunulması ilkesel olarak belirlenmiştir (Caruso, 2017). Bu yasanın çıkarılmasında etkili olan duruma bakıldığında AB uyum politikaları karşımıza çıkmaktadır. 2007'de AB tarafından ortaya konan Leipzig Şartı, kentlerin ekonomik ve sosyal yapılarıdaki değişim ve küreselleşme ile bağlantılı olarak büyük zorluklarla karşı karşıya olduğunu vurgulayarak üye ülkelerden sosyal uyum ve sürdürülebilirlik çerçevesinde sosyal konut planlamalarını ve çeşitli konut seçenekleri sunulmasını tavsiye etmiştir. Kentsel kalkınma başta olmak üzere birliğin sunduğu çeşitli fonların projelere destek için kullanılması önerilmiştir (EU, 2007). İtalya'nın da bu desteklerden yararlandığı görülmektedir⁹⁶ (European Commission, 2014). İtalya'nın karma mülkiyet yaklaşımı ile ilişkisi politika hareketliliği kapsamında incelendiğinde çeviri ve uyarlama sürecinin devam ettiği görülmektedir.

- *Bu politika hangi koşullarda (sosyal / ekonomik / siyasi) oluşturuldu?*

Danimarka'da Satın Alma Hakkı, liberal muhafazakâr hükümet döneminde gündeme getirilmiştir. Hükümetin benimsediği neoliberal konut politikaları

⁹⁶ İtalya doğrudan konut üretimine ilişkin bir fon almamıştır. Ancak sürdürülebilir kentsel gelişim ve toplumsal uyum konusunda birkaç farklı proje ile sisteme katılmıştır. Bu süreçte, kentsel gelişim hedeflerinde konuta ilişkin ilkelere de uyum sağlama çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

nedeniyle, kollektif mülkiyetten ziyade konut sahipliğinin tercih edilmesi gerektiği düşüncesiyle başlanan program, Ulusal Konut Kuruluşları Federasyonunun müdahalesiyle fazla etkili olmamıştır (Bengston ve Jensen, 2020). Siyasi açıdan bakıldığında, özellikle 2000’lerin sonrasında yürütülen “getto” odaklı projelerin arkasında neoliberal görüşün hakimiyeti yatmaktadır. 2001-2011 arasında iktidar olan liberal-muhafazakar partinin yürüttüğü Satın Alma Hakkı programının ve “getto” söyleminin arkasında kentsel yenileme programlarının olduğu görülmüştür (Vidal, 2018). Bu durum küresel sermayeye rant yaratma olarak algılanabilir. Kopenhag’ı küresel kent yapma çabaları da bu durumla örtüşmektedir.

Birleşik Krallık, ABD ve Hollanda gibi kamu konutlarının ve/veya sosyal konutların sosyo-ekonomik ve/veya etnik olarak ayrışmasıyla mücadele etmek için hayata geçirilen karma mülkiyet uygulamalarına karşılık; hem Danimarka’da (Munk, 2007) hem de İtalya’da yüksek düzeyde bir ayrışma görülmemektedir (Bricocoli ve Cucca, 2016). Danimarka’nın hassas yerleşimleri, diğer ülkelerden farklı bir yapıdadır. Sosyal konutların görece iyi durumda olması, sakin memnuniyetlerinin yüksek olması, Danimarka’nın daha fazla sosyal hareketliliğe olanak sağlayan eğitim ve sosyal güvenlik yapısı ve sosyal hizmetler ile polisin sürekli mahallelerde olması en temel farklılıklardır (Falloo ve Birk, 2021). Bu farklılıklar sebebiyle diğer ülkelerde görülen damgalanmaya ve ayrışmaya Danimarka’da pek rastlanmaz. Ek olarak Danimarka’da, 1980’lerden itibaren özellikle Yugoslavya ve Irak’tan gelen yoğun göç nedeniyle, bu göçmenlerin kâr amacı gütmeyen konutlara yerleşmesi sonrası bu alanlarda ortaya çıkan sorunlar “sosyal sorunlar” olarak değerlendirilmiş ve etnik ayrışma vurgulanmamıştır (Grünenberg ve Freiesleben, 2016). Söz konusu alanların “getto” yerine “hassas konut alanı” olarak değerlendirmesi ve 1999’da çıkarılan Entegrasyon Yasası (*Integrationsloven*) ile göçmenlerin Danimarka kültürel norm ve değerlerine uygun yaşaması için politik çalışmalar gerçekleştirilmesi (Jensen ve Söderberg, 2022) etnik ayrışmanın önlenmesi için özel bir çaba gösterildiğinin kanıtı olabilir. Bahsi geçen durum, farklı etnik kökenlerin bir arada yaşamasından ortaya çıkan sorunlar değil, etnik grupların kendi içlerinde bir arada yaşamasının (kendi kendilerini ayrıştırmalarının) “*Paralel toplumların olmadığı tek Danimarka*” mitinin gereği olarak farklı etnik grupların Danimarkalılaşmasının önüne geçmesidir (Grünenberg ve Freiesleben, 2016). Ek olarak, kâr amacı gütmeyen konut sektörünün “herkese

konut sağlama” misyonu nedeniyle bu alanlar sadece dezavantajlı sakinlerin barındığı yerler değildir.

Ekonomik açıdan bakıldığında, kent merkezlerinde konut fiyatlarının ve kiralarının aşırı yükselmesi; bu alanların soylulaşmasına neden olmaktadır. Bununla mücadele etmek için alt-orta ve orta gelir grubunun farklı mülkiyet çeşitleri ile kent merkezine yönlendirilmelerinin, iki yönlü bir fayda sağlayacağı düşünülmüştür.

İtalya’da sosyo-ekonomik bakımdan eşitsizliklerin çok fazla arttığı, kent sakinlerinin konuta erişiminin her geçen gün kısıtlandığı dönemlerde mülkiyet çeşitlendirme yaklaşımlarının uygulamaya konduğu görülmektedir. Konuta erişimde sıkıntı yaşayan grupların arasına her geçen gün yenilerinin katılması; konut konusunda gerilimlere yol açmaktadır.

Ekonomik açıdan bakıldığında, ev sahipliğini destekleyen konut politikalarının, yaşanan ekonomik krizler nedeniyle konuta erişimde sorunların artmasına neden olması, yeni çözüm arayışlarına kapı aralamıştır. Özellikle orta sınıfın konut gereksinimini karşılamakta güçlük çekmesi, konut politikasının sadece en dezavantajlılara kira desteği / sosyal konut sunarak sağlanamayacağının işareti olmuştur.

Siyasi açıdan bakıldığında kamunun, konut üretiminden çekilmek istemesi de karma mülkiyet uygulamalarını destekleyen bir durum olmuştur. Pek çok ülkede olduğu gibi neoliberal yaklaşımları benimseyen İtalya Hükümetleri, zorlu ekonomik koşullarda doğrudan sosyal hizmetlerde bulunmayı tercih etmemektedir. Kamu arazilerini özel sektöre sunarak, karşılığında erişilebilir konut talep etmek kamu bakımından avantajlı bir iş birliği olmuştur.

- *Bu politika hangi zorluklara / eksikliklere karşı oluşturuldu?*

Danimarka’da, bazı kâr amacı gütmeyen konut alanlarının sosyal bakımdan sorunlu alanlara dönüşmesi karma mülkiyet yaklaşımının uygulanmasına yol açan en temel zorluk olarak belirtilebilir. Ek olarak, özellikle kent merkezindeki konut kira ve satış fiyatlarının yüksekliği, orta gelir grubunun bile kent merkezinde yaşamasını engeller duruma gelmesi yaşanan bir diğer zorluktur. Kent merkezleri başta olmak üzere, yeterince erişilebilir konut bulunmaması, karma mülkiyetli konut stratejisinin uygulanmasını destekleyen bir eksikliktir.

İtalya'da, sosyal konut alanlarının sorunlu alanlara dönüşmesi ve fiziki olarak eskimesi, hatta bazılarının terkedilmesi karma mülkiyet stratejisinin uygulanmasına neden olan zorluktur. Diğer yandan, Danimarka örneğine benzer bir biçimde, erişilebilir konut sunumundaki arz eksikliği karma mülkiyet stratejisini destekleyen bir durum olmuştur.

- *Bu politika ile ne amaçlandı?*

Danimarka'daki getto önleme politikalarının, hem bireyin refah devletindeki fırsatları hem de refah devletine katkısı açısından gelecekte bir eşitlik sağlanması amaçlandığı belirtilmiştir (Seemann, 2020). Bu doğrultuda, özellikle etnik azınlıklarının kendilerini ayrıştırmasını önlemek için çeşitli politikalar yürütülmüştür. Yoğunlaşmış yoksullukla mücadele eden farklı ülkelerdeki örneklerin aksine, Kopenhag belediyesi kentin merkez bölgelerinde artan zenginlik nedeniyle refahın belirli bölgelerde yoğunlaşmasını önlemeye çalışmaktadır (Bican, 2023). Ek olarak, evsizlikle mücadele kapsamında bu mücadeleyi konut politikaları ile desteklemekte ve herkes için konut yaklaşımıyla hareket etmektedir. Böylelikle sosyal bakımdan dengeli ve sürdürülebilir bir toplum meydana getirilmesi hedeflenmiştir.

İtalya'nın, özellikle orta sınıfın konut sorununa çözüm bulmak amacıyla karma mülkiyet stratejisini uyguladığı görülmektedir. Ev sahibi toplum yapısından, konut kiralarını karşılamakta güçlük çeken bir topluma dönüşme yolunda, konut sorununa yeni eklenilen alt-orta ve orta gelir grubunun sorunlarına çözüm sunarak, sorunun daha fazla genişlemesinin önlenmesi amaçlanmıştır. Ek olarak, farklı konut gereksinimlerine sahip grupların birbirleriyle etkileşim halinde bulunmasına destek sunarak sosyal bakımdan da karma bir topluluk oluşturulması hedeflenmiştir.

Tablo 6.1 Karma mülkiyet yaklaşımının bağlamsal analizi

AMAÇ: Karma mülkiyet yaklaşımının kökeninin ve bağlamının belirlenmesi.			
İZLEME	Bağlamsal Analiz	Danimarka (Kopenhag)	İtalya (Milano)
		İngiltere-Yerleşim Hareketi İngiltere-Yaratıcı Kentler İngiltere-Satın Alma Hakkı Yerleşim Hareketi-Paralel Toplum Yasası	İngiltere-Satın Alma Hakkı İngiltere-AB-Mülkiyet çeşitlendirme ve sosyal sürdürülebilirlik
		(S) Bazı kâr amacı gütmeyen konutlarda etnik azınlık ve sosyal bakımdan sorunlu sakinlerin yoğunlaşması (E) Kent merkezinde konut fiyatlarının aşırı yükselmesi (Sİ) Neoliberal politikaların uygulamaya geçirilmesi	(S) Sosyo-ekonomik bakımdan eşitsizlik çok belirgin ve yüksek olması (S) Konut konusunda gerilimler yaşanması (E) Savunmasız yeni orta sınıfın konut gereksinimi karşılayamaması (Sİ) Kamunun, konut üretiminden çekilmesi
		(Z) Bazı kâr amacı gütmeyen konut alanların sosyal bakımdan sorunlu alanlara dönüşmesi (E) Ekonomik bakımdan erişilebilir konutların sınırlı olması	(Z) Sosyal konut alanlarının sorunlu alanlara dönüşmesi (E) Ekonomik bakımdan erişilebilir konutların sınırlı olması
		Kentsel ayrışmayı önleme Evsizlikle mücadele Sosyal bakımdan dengeli topluluklar oluşturma	Ekonomik bakımdan erişilebilir konut üretme Sosyal bakımdan karma bir kent oluşturma

6.1.2 Politika Aktarım Mekanizmaları

Bu kısımda, karma mülkiyet yaklaşımının politika aktarım mekanizmaları tartışılacaktır (Tablo 6.2).

- *Karma mülkiyet yaklaşımının aktarılmasında rol oynayan altyapılar nelerdir?*

Danimarka'nın konut politikasını oluşturmada çalıştaylar, akademik çalışmalar ve yayınların etkili olduğu düşünülmektedir. 1995 yılında Kopenhag'da düzenlenen "Yerleşik Alanlar için Modernizasyon Politikaları Çalıştayı : Doğu ve Batı Avrupa'da Konut ve Kentsel Yenileme Politikaları"⁹⁷ temalı çalıştay bu düşüncüyü desteklemektedir. Çalıştay sonucunda Danimarka Konut ve Şehircilik Bakanlığı tarafından BM Avrupa Ekonomi Komisyonu Sekretaryası ile iş birliği içinde bir rapor hazırlanmıştır.

⁹⁷ <https://digitallibrary.un.org/record/245610?ln=es>

İtalya’da konut sorununa yönelik seminerler, çalıştaylar, akademik çalışmalar ve yayınlar karma yaklaşımlarının hareketinde etkili olmuştur. Sosyal Konut Kuruluşları Birliğinin ve Kiracılar Derneğinin yaptıkları kamuoyu çalışmaları ve sonrasındaki raporlar mevcut durumun açık bir şekilde ortaya konut çözüm önerileri sunmuştur. Ayrıca, “İtalyan Ulusal Toparlanma ve Dayanıklılık Planı”nın (NRRP) hazırlanması sırasında hükümetin dikkatine sunulan “Eşitsizlikler ve Çeşitlilik (*Disuguaglianze e Diversità*) Forumu”nun politikanın çeviri ve uyarlama sürecinde geri beslemeler yaparak etkili olmuştur (Boni ve Padovani, 2022).

- *Karma mülkiyet yaklaşımının aktarılmasını teşvik eden / kolaylaştıran kilit aktörler kimlerdir?*

Danimarka’da karma yaklaşımlarının ilk tartışılmaya başladığı dönemlerden itibaren Yerel Toplum Kalkınması inisiyatifinin aktif olduğu görülmektedir. Dezavantajlı sakinlerin daha iyi koşullarda yaşaması için çalışmalar yürüten bu inisiyatif, farklı grupların bir arada yaşamasının olumlu etkileri olduğunu savunmaktadır. Danimarka’da karma uygulamalarının aktarılmasını teşvik eden diğer aktörler sosyal demokrat hükümetlerin konut ile ilgili bakanlıklarıdır. Konutu, hak temelli bir anlayış ile ele alan bu bürokratlar, karma uygulamalarının Danimarka toplumuna uyarlanması için çeşitli düzenlemelerle çeviri sürecini sürdürmüştür.

Karma mülkiyet yaklaşımlarının aktarılmasında etkili olan bir diğer aktör ise Avrupa Birliği’dir. Her iki ülkenin de bir üyesi olduğu birlik, üye ülkelere uyumlu kalkınma hedefi doğrultusunda birtakım politikalar uygulamaktadır. Söz konusu politikaların stratejik tasarımı yapan AB, üye ülkelere konut ile ilgili genel bir çerçeve sunar. Üye ülkeler, bu çerçeveye uygun olarak kendi yasal düzenlemelerini yaparak bir program hazırlar ve uygular. Sonrasında AB tarafından kontrol ve değerlendirme süreci başlar. Konut politikaları da diğer politikalarla etkileşim düzeyinin yüksek olması sebebiyle, AB ekonomik entegrasyon süreci için uyumlu hale getirilmesi gereken bir politikadır (Yetgin, 2007). Karma topluluklar yaratma çabasında, ülkelerin uyguladığı stratejik yönelimlerin AB finansman programlarından güçlü bir şekilde etkilendiği görülmektedir (Lupton ve Tunstall, 2010).

İtalya'da AB dışındaki karma mülkiyet yaklaşımının aktarılmasını kolaylaştıran diğer aktörlerin Lombardiya Yerel Yönetimi ve Milano Belediyesi olduğu düşünülmektedir. Özellikle konut politikalarının, merkezi yönetimden bölgesel ve yerel yönetimlere devredilmesi sonrasında; Lombardiya Bölgesel Yönetiminin uygulamaya koyduğu konut politikalarının, merkezi yönetimin çok ilerisinde olduğu görülmektedir. Lombardiya Bölgesi ve Milano bu bakımdan ülkenin geri kalanından ayrıışmadır (Belotti, 2017). Bu sayede, karma mülkiyetli konut alanları aracılığıyla sosyal bakımdan karma ve dengeli bir toplum oluşturma hedefinin örnekleri en fazla Lombardiya bölgesinde görülmektedir (Costarelli vd., 2024).

Tablo 6.2 Karma mülkiyet yaklaşımının politika aktarım mekanizmaları

İZLEME	Politika Aktarım Mekanizmaları	AMAÇ: Karma mülkiyet yaklaşımının orijinal bağlamından hangi mekanizmalar ve kanallar aracılığıyla aktarıldığının belirlenmesi.	
		Danimarka (Kopenhag)	İtalya (Milano)
	<i>Karma mülkiyet yaklaşımının aktarılmasında rol oynayan altyapılar nelerdir?</i>	Akademik çalışmalar / yayınlar Çalıştay Üçüncü sektör araştırmaları	Seminerler Akademik çalışmalar / yayınlar Üçüncü sektör araştırmaları Forumlar
	<i>Karma mülkiyet yaklaşımının aktarılmasını teşvik eden / kolaylaştıran kilit aktörler kimlerdir?</i>	Yerel Toplum Kalkınması İlgili Bakanlıklar Avrupa Birliği	Avrupa Birliği Lombardiya Bölgesel Yönetimi Milano Belediyesi

6.2 Oluşturma

6.2.1 Çeviri ve Uyarlama

Bu kısımda karma mülkiyet politikasının nasıl uyarlandığı ve yerelleştirildiği tartışılacaktır (Tablo 6.3).

- *Karma mülkiyet yaklaşımının yerel bağlam, kültürel normlar, yasal çerçeveler, politik sistemle uyumlu hale getirebilmek için hangi değişiklikler ve düzenlemeler yapıldı?*

Danimarka'da öncelikle ulusal planlamada, karma kentler oluşturulması hedefi yer almış; bunun bölgesel ve yerel planlamalarda da temel hedef olması için çeşitli yasal düzenlemeler yapılmıştır. Hem ulusal hem de yerel düzeylerde 90'lı yıllarda başlayan karma kentler yaratma çalışmaları sürekli analiz edilerek güncellenmiş ve günümüzdeki halini almıştır.

İtalya'da, sosyal bakımdan karma bir toplum oluşturmak amacıyla konut mülkiyet türlerini çeşitlendirdiği görülmektedir. Ev sahibi toplum olarak bilinen İtalya'da ekonomik olumsuzluklar nedeniyle ev sahipliğine erişimin düşmesi, yeni mülkiyet türlerinin oluşturulmasında etkili olmuştur. Bu çeşitliliğin ülke genelinde desteklenmesi için ulusal, bölgesel ve yerel düzeyde yasal düzenlemeler gerçekleştirilmiştir.

- *Yerel aktörlerin ve kurumların karma mülkiyet yaklaşımının yeniden şekillendirilmesi sürecindeki etkileri nelerdir?*

Danimarka'da karma mülkiyet yaklaşımının uygulamaya geçirilmesi için kentsel yenileme projelerinde kamu-özel sektör-üçüncü sektör arasında iş birlikleri oluşturarak mülkiyet çeşitliliğinin sağlanması hedeflenmiştir (Kjeldsen ve Joseph, 2024). Bu projelerde kamunun öncü rolü belirgin bir şekilde görülmektedir. Yeni konut üretimi projelerinde ise ekonomik bakımdan erişilebilir konutların bulunması zorunlu hale getirilerek; yaklaşımın uygulamasının yaygınlaştırılması hedeflenmiştir (Alves, 2022).

İtalya'da, bölgesel ve yerel yönetimlerin, konut üretimi ve kamu konutlarının yenilenmesi projelerinde belirli oranlarda farklı mülkiyet türlerinin yer alması konusunda yasal düzenlemeler hayata geçirilmiştir (Costarelli, 2018). Özel sektörün kâr oranı düşük bu tür projelerde yer almakta isteksiz olması nedeniyle yerel yönetimler arabuluculuk çalışmaları ile özel sektörü sürece alıştırmaya konusunda çaba göstermektedir (Kjeldsen ve Joseph, 2024).

Tablo 6.3 Karma mülkiyet yaklaşımının çeviri ve uyarlama sürecinin analizi

OLUŞTURMA

Çeviri ve Uyarlama

AMAÇ: Karma mülkiyet yaklaşımının alıcı ülke veya bölgelerde nasıl uyarlandığının ve yerleştirildiğinin analiz edilmesi.

	Danimarka (Kopenhag)	İtalya (Milano)
<i>Karma mülkiyet yaklaşımının yerel bağlam, kültürel normlar, yasal çerçeveler, politik sistemle uyumlu hale getirebilmek için hangi değişiklikler ve düzenlemeler yapıldı?</i>	Çeşitli dönemlerde çıkarılan kentsel yenileme yasaları Konut anlaşmaları Hassas alanlara / gettolara yönelik strateji belgeleri 2018 Paralel Toplumlar Yasası	Ara kiralık konut ve sahiplik için kiralama gibi kiracılığa yönelik mülkiyet tipleri geliştirilmiştir. Bölgesel yasa ve yönetmelikler çıkarılmıştır.
<i>Yerel aktörlerin ve kurumların karma mülkiyet yaklaşımının yeniden şekillendirilmesi sürecindeki etkileri nelerdir?</i>	Kamu-özel sektör-üçüncü sektör iş birliğinde kentsel yenileme projelerinde öncü rolünü üstlenmek Yeni konut projelerinde erişilebilir konut üretimine zorlamak	Ev sahipliği haricinde farklı mülkiyet türlerinde konut üretimine zorlamak Özel konut üreticilerini sürece alıştırmak amacıyla arabuluculuk yapmak

6.2.2 Politika Sonuçları ve Etkisi

Bu kısımda karma mülkiyet politikasının Danimarka ve İtalya örneklerindeki sonuçları ve etkileri tartışılacaktır (Tablo 6.4).

- *Beklenen hedeflere ulaşmada karma mülkiyet yaklaşımının etkinliği nedir?*

Danimarka'da, karma mülkiyet uygulama sürecinde, uzun bir zaman dilimi geride kalmıştır. Kökeni, 1969 kentsel yenileme hareketlerine dayanan yaklaşımın günümüzdeki uygulamalar ile karşılaştırıldığında tekrarlanan bir çeviri ve uyarlama sürecinin gerçekleştiği görülmektedir. Bu konuda özellikle son on yılda, stratejiden yasal düzenlemeye geçişin de etkisiyle ulaşmak istenen hedefler konusunda etkisini artırdığı görülmektedir (Turk, 2023). Özetle Danimarka'da, karma mülkiyet yaklaşımı ile ilgili hedeflere ulaşılmaya başlandığı söylenebilir.

İtalya'da, karma mülkiyet yaklaşımının aktarımı henüz tamamlanmamıştır. Gerçekleştirilen politik çalışmalara ve pratikteki uygulamalara bakıldığında henüz çeviri sürecinin başlarında olduğu görülmektedir. Bu nedenle, beklenen hedeflere henüz ulaşılamamıştır.

- *Karma mülkiyet yaklaşımının uygulanması, alıcı ülke/bölgedeki politika gelişimini nasıl etkilemiştir?*

Danimarka'da karma mülkiyet yaklaşımı ile yoksun alanlarda meydana gelebilecek olası damgalanmanın ve refahın kentin merkezi bölgelerinde

yoğunlaşmasının önüne geçilmeye çalışılmıştır. Bu doğrultuda, hayata geçirilen kentsel yenileme projeleri, neoliberalleşme ve özelleştirme politikalarını desteklediği gerekçesiyle eleştirilmiştir. Bunun yanı sıra, kâr amacı gütmeyen konut sektörüne aşırı müdahale edildiği ve eşsiz Danimarka konut sisteminin karakteristiğinin deforme olduğu konusunda itirazlar olmuştur. Ancak ulusal ve yerel politikalarda, katılımcılığın esas alındığı bir düzlemde, politikaların geliştirilmesi ve revize edilmesi olumlu bir gelişme olarak ele alınmaktadır.

İtalya’da karma mülkiyet yaklaşımı ile sosyo-ekonomik nedenlerden dolayı oluşmaya başlayan ayrışmanın önüne geçilmiştir.

- *Karma mülkiyet yaklaşımının uygulanması sonucundaki başarılar, zorluklar ve istenmeyen sonuçlar nelerdir?*

Danimarka’nın kâr amacı gütmeyen konut sisteminin demokratik yapısının tüm sakinlere konutun yönetimine katılabilmesi fırsatı sunması, alt gelir grubundaki sakinlerin desteklenmesine olanak sağlar. Bu katılım hakkı, sakinlere yaşadığı alanla ilgili söz hakkı sağlar ve böylece ayrışma ve damgalanmaya maruz kalmaz. Ancak, dil ya da deneyim yetersizliği nedeniyle bazı sakinler bu hakları kullan(a)mamaktadır. Bazı durumlarda kâr amacı gütmeyen konut birliğinin, kiracılar dışında diğer sakinlerin katılım hakkını kısıtladığı görülmüştür. Bu durum farklı mülkiyet türlerindeki sakinler arasında ilişkilerin bozulmasına neden olmaktadır (Kjeldsen ve Joseph, 2024). Farklı katılım biçimlerinin uygulamaya geçirilerek tüm sakinlerin karar süreçlerine katılmasının sağlanmasının, sürdürülebilir bir topluluk oluşturulması bakımından faydalı olacağı düşünülmektedir.

Karma mülkiyet amaçlı kentsel yenileme uygulamalarında, kâr amacı gütmeyen konutlara yönelik yapılan müdahaleler, bu sektörün çeşitli demografik kesimlerden bireyleri bir arada barındıran yapısından uzaklaşıp, yoksulları barındırma anlayışına çekilmesi riskine neden olmaktadır (Vidal, 2018).

Getto stratejileri, kriterlerle belirlenen sorunlu alanlardaki olumsuz durumu, tüm alan sakinlerine yükleyerek o alanın refah devletine yaraşır bir hale getirilmesi için yaptırımlar uygulamaktadır. Bu durum, söz konusu alanların, listelere alındığından itibaren damgalanmasına neden olabilmektedir. Yirminci yüzyılda tasarlandığı şekliyle *sosyal vatandaşlığın* başarılarından birinin, sosyal içermeyi teşvik etmek

ve refah politikaları aracılığıyla sosyal damgalanmayı kaldırmak olduğu göz önüne alındığında (Seemann, 2020); getto stratejilerinin bireyler sosyal vatandaşlığını sınırlandırdığı söylenebilir. Ancak, ilgili yasaya bakıldığında bu durumun amaçlanmadığı görülmektedir. Çünkü, 2018 yasası ile alanlar doğrudan “getto” olarak damgalanmamakta, bir nevi riskli alan tespiti yapılarak süreci takip altına alınmaktadır. Hassas mahalleler ya da getto olarak belirlenen alanlara, olumsuz durumların düzeltilmesi için süre tanınmakta; çeşitli uygulamalarla ve yaptırımlarla alanların gelişimi desteklenmeye çalışılmaktadır. Beş yıl üst üste getto listesinde kalan alanlar için bu sürenin sonunda merkezi yönetim fiziksel müdahale ile devreye girmektedir. Özetle, istenmeyen bir durum olmasına rağmen, damgalanma söz konusu olduğunda bu durum geçici olacaktır.

İtalya’da, kamu konutları sadece en dezavantajlılara sunulan bir hizmet olmaktan çıkıp orta gelir grubuna doğru genişlemeye başlamıştır (Costarelli vd., 2024). Bu durum, mülkiyetlerin çeşitlendirilmesi sonucu gerçekleştiğinden, karma mülkiyet stratejisinin bir başarısı olarak değerlendirilebilir.

Ancak, karma mülkiyetli bir yapıya kavuşan konut alanlarında yönetimsel bazı zorluklarla karşılaşmıştır. Konut yöneticileri, karma mülkiyetli konutların ekonomik sorunlar başta olmak üzere çeşitli sorunlar yaşamıştır. Bunun dışında, söz konusu konut alanlarında kimlerin yaşayacağını seçme yetkisi proje yöneticilerinin inisiyatifine bırakıldığı için bu konuda zaman zaman çeşitli sorunlar yaşanmaktadır.

Karma mülkiyet yaklaşımından doğan istenmeyen sonuçlar ele alındığında İtalya’da bazı uygulamalarda mekânsal ayrışmanın olduğu görülmektedir. Bu durum, sokak/mahalle ölçeğinde mülkiyet karması uygulamalarında görülebilmektedir. Örneğin; yaşlılar, gençler, bekar babalar gibi spesifik gruplara yönelik konutların tekil yapılar içerisinde tekil mülkiyet olarak yer aldıklarında; toplumdaki farklı gruplarla etkileşime geçilemediği görülmüştür. Çünkü bu yapıların ortak mekanları sadece içerisinde yaşayanlara özgüdür. Diğer bir örnek, yeni konut gelişmelerde özel sektörün, erişilebilir konut üretme zorunluluğunu ayrı bir yapı olarak üretmesi ve sonrasında piyasaya yönelik konutların etrafını çevirmesi bölgede ayrışmaya neden olmaktadır.

Tablo 6.4 Karma mülkiyet politikasının sonuçları ve etkisinin analizi

AMAÇ: Karma mülkiyet yaklaşımının alıcı ülke veya bölgelerdeki sonuçlarının ve etkisinin değerlendirilmesi.		
	Danimarka (Kopenhag)	İtalya (Milano)
<i>Beklenen hedeflere ulaşmada karma mülkiyet yaklaşımının etkinliği nedir?</i>	Hedeflere ulaşmaya başlanmıştır.	Hedeflere henüz ulaşamamıştır.
<i>Karma mülkiyet yaklaşımının uygulanması, alıcı ülke/bölgedeki politika gelişimini nasıl etkilemiştir?</i>	Damgalanmanın ve refahın yoğunlaşmasının önüne geçilmeye çalışılmıştır. Neoliberalleşme-özelleştirme politikalarını desteklemiştir. Konut politikasında köklü değişiklikler yapılmıştır.	Oluşmaya başlayan ayrışmanın önüne geçilmiştir. Daha dengeli bir konut tahsisi sağlanmıştır.
<i>Karma mülkiyet yaklaşımının uygulanması sonucundaki başarılar (+), zorluklar (*) ve istenmeyen sonuçlar (-) nelerdir?</i>	(+)Kâr amacı gütmeyen konut alanlarındaki damgalanma ve etnik ayrışma ortadan kaldırılmıştır. (*)Uygulamanın maliyetinin hangi kaynaklardan karşılanması gerektiği tartışma konusu olmuştur. (-)Yenilenen alanlarda konut / kira fiyatları yükselmiştir. (-)Kâr amacı gütmeyen konut sektörünün farklı demografik grupları bir arada barındıran yapısından uzaklaşıp yoksulları barındırmaya yönelik bir yapıya dönüşme riskini ortaya çıkarmıştır. (-)Getto düzenlemeleri yeni damgalamalara yol açabilir.	(+) Kamu konutları daha geniş bir kesime tahsis edilmeye başlanmıştır. (*) Karma konutlarda kimlerin yaşayacağı proje yöneticilerinin inisiyatifinde olması bazen sorun yaratmaktadır. (*)Karma mülkiyetli bir yapıyı yönetmekte güçlük çekilmiştir. (-) Yaşlılar, öğrenciler, bekar babalar vb. (bina ölçeğinde) özel tahsisler yeni ayrışmalar yaratmaktadır. (-) Sokak-mahalle ölçeğinde karma mülkiyet uygulamalarında farklı mülkiyet tiplerini barındıran yapıların etrafının çitlenmesi yoğun bir ayrışma yaratmaktadır.

6.3 Başlatma

6.3.1 Politikadan Öğrenilenler

Bu kısımda karma mülkiyet yaklaşımının politika hareketliliği analizinden çıkarılan dersler ve yeniden kavramsallaştırılması tartışılacaktır (Tablo 6.5).

- *Kilit başarı faktörleri nelerdir?*

Danimarka'nın geçmişten gelen “herkes için konut” yaklaşımı, kâr amacı gütmeyen konutlarda ikamet etmek için dezavantajlı olmanın gerekmediği bir sistem oluşturmuştur. Bu durum, söz konusu alanlarda yaşayanların, diğer Avrupa

ülkelerindekilere benzer bir biçimde marjinalleştirilmelerine engel olmuştur (Urban, 2021).

Danimarka'nın 1980'lerden itibaren benimsediği katılımcı ve korumacı kentsel yenileme yaklaşımının yanı sıra fiziksel müdahalenin en düşük ölçekte tutulmaya çalışılması ve yapılacak değişikliklerin adım adım yapılması kentsel yenileme yoluyla yapılan karma çalışmalarını daha başarılı projeler olmasını sağlamıştır.

Kent Planları aracılığıyla yeni konut alanlarının üretilmesinde, kâr amacı gütmeyen konutlara yer ayrılmasının zorunlu hale getirilmesi, erişilebilir konut sağlanması bakımından önemlidir. Dahası, kentin merkezinde bu konutların yer almasına katkı sağlaması nedeniyle kentin tüm sakinlere açık hale gelmesini, kent hakkının uygulanmasını desteklemiştir (Turk, 2021).

Danimarka örneğinde, yatırımcıların, “zor getto” olarak etiketlenen bölgelerin, yenilenmesi projelerinde kamu başta olmak üzere piyasa dışı aktörlerin liderliği özel sektöre güvence sağlamıştır. Bu durum, projelerin hayata geçirilmesinde etkili olmuştur. Ek olarak, çeşitli mekanizmalarla yatırımcıların aşırı rant elde etmesinin engellenmesi bu yaklaşımın uygulanmasındaki başarılarından biridir.

İtalya'da, konut sisteminin kurumsal olarak bir geçiş sürecinde olması (Costarelli, 2018), sistemin yeniliklere açık olması bakımında süreci kolaylaştırmıştır. Kamu, özel sektör ve üçüncü sektörün şartlara göre değişen yapılarıdaki ortaklıkları, karma mülkiyetli konut uygulamalarına katılımı güçlendirmektedir (Costarelli, 2018).

▪ *Kaçınılması gereken durumlar nelerdir?*

Danimarka örneğinde, kentsel yenileme / dönüşüm aracılığıyla gerçekleşen uygulamalarda mevcut kiracılar söz konusu bölgede (geçici) bir konut bulamadığından bölgeden ayrılmak zorunda kalabilmektedir. Bu durumda proje tamamlandığında, daha önce alanda yaşayan kiracıların pek çoğu geri dön(e)memektedir. Kopenhag'da Vesterbro bölgesinin yenilenmesinde benzer bir durumla karşılaşmıştır (Larsen ve Hansen, 2008). “*Yerinden edilme*” olarak nitelendirilebilecek bu durumla karşılaşmamak için yenilemenin/dönüşümün gerçekleşeceği alanda yaşayan sakinler için geçici barınma olanaklarının da planlanması gerekmektedir. Ek olarak yatırımcıların, devletle birlikte finanse edilen yenileme çalışmalarıyla söz konusu bölgelerin kendileri için daha iyi ve kârlı bir hale getirilmesi beklentisi (Risager, 2022), uygulanan karma mülkiyet yaklaşımının

soylulaştırmaya neden olduğu eleştirilerine yol açmaktadır. Zor gettoların iyileştirilmesi için Ulusal Yapı Fonundan 10 milyon DKK tahsis edilmesi ve getto listesi uygulamasına kâr amacı gütmeyen konut sektörünün finansman sağlaması, örnek gösterilen Danimarka konut sisteminin önemli öğeleri olan bu kurumların zayıflatılmasına neden olmaktadır (Larsen ve Hansen, 2015).

İtalya örneğinde, karma mülkiyeti ve sosyal uyumu sağlamak için kullanılan ara kiralık konutlar, bazı durumlarda alt-orta gelir grubundan talep olmaması nedeniyle boş kalabilmektedir. Maddi kayba uğrayan konut sağlayıcı, söz konusu konutları alt gelir grubuna kiralayabilmektedir (Belotti, 2017). Bu durumda, ödeme gücü düşük kiracıların, konut kirasını karşılayamama riski konut sağlayıcıyı maddi olarak olumsuz etkiler. Diğer yandan, farklı gruplar arasındaki sosyal uyumun sağlanması hedefi gerçekleşmemektedir.

Ek olarak, satın alma hakkı ya da sahiplik için kiralama programları yoluyla ev sahipliği türü mülkiyete dönüşen konutun, kullanıcı tarafından elden çıkarılması çeşitli problemlere yol açmaktadır. Örneğin, bazı konut alanlarında çoğunluk durumuna geçen yeni sakinler, yenileme çalışmaları yapılması gibi çeşitli taleplerini yönetim kurullarında kabul edilmesini sağlamıştır. Bu durum mali açıdan zaten zorlanan konut yönetimini daha da zor durumda bırakmıştır (Costarelli, 2023).

- *Karma mülkiyet yaklaşımının iyileştirilmesi / geliştirilmesi gereken alanları nelerdir?*

Her ne kadar **Danimarka**, 1980'lerden itibaren katılımcı bir kentsel yenileme yaklaşımı benimsese de bazı durumlarda uygulayıcıların, alan sakinlerinin katılımını yeterince önemsemediği ve hatta zaman zaman küçümsediği görülmüştür. Alan sakinlerinin yenileme sürecine katılımını sağlamak, sadece yaşayacakları alanın yeniden yapılandırılmasında onlara söz hakkı vermek değil; olası çıkar çatışmalarının ortaya çıkarılmasına yardımcı olur (Kjeldsen ve Stender, 2022). Bu nedenle, karma mülkiyetli konut alanlarının planlanmasında tüm paydaşların katılarak; daha az kaynağa sahip olanların yararı önceliklendirilerek planlanması daha uygun olacaktır.

İtalya'da uygulamaya geçirilen ara kiralık konut modeli, Milano gibi özel sektör konut kiralalarının yüksek olduğu bir metropolde olumlu bir etki göstermiştir. Ancak

daha küçük bir kent olan Bergamo’da, özel sektör konut kiralalarının aşırı yüksek olmadığı durumda, ara kiralık konut kiralalarının özel sektör kiralık konuttan önemli oranda düşük olması gerektiği için konut sağlayıcılarının bazı uygulamalarda zarar etmesine neden olmuştur (Belotti, 2017). Bu tip durumlarda kamunun finansman desteği projelerin sürdürülebilirliğini sağlamaktadır. Özel sektör konut sağlayıcıların, yatırımlarının karşılığını alamaması ve hatta zarar etmesi, modele arz yönlü katılımları engellemesi olasıdır.

Diğer bir geliştirilmesi gereken nokta, konut ve kent politikasının entegrasyonu ile ilgilidir. Konut Planlarında, karma mülkiyet yaklaşımına yönelik mülkiyet çeşitlendirme ve sosyal uyumun sağlanması gibi uygulamalar yer almakta; ancak bu uygulamalar kentsel planlamada karşılığı bulunamamaktadır. Ayrıca, İtalyan siyasi istikrarsızlığının konut politikalarına da yansması sonucu, politikaların devamlılığının sağlanmaması riski mevcuttur.

- *En iyi karma mülkiyet uygulamaları hangileridir?*

Danimarka’nın devlet öncülüğünde planlama stratejisinin, diğer ülkelerdeki uygulamalarla kıyaslandığında sosyal eşitlik bakımından çok daha iyi performans sergilediğini söylemek mümkündür (Urban, 2021).

İtalya’da ulusal politikalarda karma mülkiyet stratejisi net bir biçimde ortaya konmamıştır. Lombardiya Bölgesel Yönetiminin ve Milano Belediyesinin gerçekleştirdiği uygulamalar ve sundukları araçlar diğer Avrupa ülkelerindeki karma yaklaşımlarıyla benzerlik göstermektedir. Özellikle, kentsel yenileme programları ile orta gelir grubu başta olmak üzere çeşitli kesimlere konuta erişim imkânı sunulmaktadır. Bu bağlamda, İtalya özelinde ele alındığında, Milano’da kamu-özel sektör iş birliği ile gerçekleştirilen kentsel yenime projeleri aracılığıyla hayata geçirilen karma mülkiyet uygulamaları, iyi örnekler olarak değerlendirilmiştir (Costarelli , 2018).

Tablo 6.5 Karma mülkiyet yaklaşımının politika hareketliliği analizinden çıkarılan dersler

AMAÇ: Politika hareketliliği analizinden dersler çıkarılması ve yeniden kavramsallaştırılması.			
BAŞLATMA	Politikadan Öğrenilenler	Danimarka (Kopenhag)	İtalya (Milano)
		-Herkes için konut yaklaşımı -Katılımcı ve korumacı kentsel yenileme yaklaşımı -Piyasa dışı aktörlerin liderliği, güvenilir stratejik ve finansal paydaşlar olması -Yatırımcıların aşırı rant elde etmesinin önüne geçilmiş olması -Kent merkezinde erişilebilir konut sunumunu sağlamış olması	-İtalyan konut sisteminin kurumsal olarak geçiş sürecinde olması -Kamu, özel sektör ve üçüncü sektörün iş birliklerine açık yapıda olması
		-Sakinlerin yerinden edilmesi -Soylulaştırma -Mevcut kurumların zayıflatılması	-Ara kiralık konutların düşük gelirliilere kiralanması -Ev sahipliğine dönüşen sosyal konutların elden çıkarılması
		Planlamalarda katılımcılığın artırılması/ nitelikli hale getirilmesi	- İş birliği yapacak özel sektöre yönelik finansman desteğinin geliştirilmesi gerekmekte - Karma mülkiyet yaklaşımının kentsel planlarla entegrasyonu
		Devlet öncülüğünde gerçekleşen karma mülkiyetli konut projeleri	Kamu-özel sektör iş birliği ile gerçekleştirilen kentsel yenileme projeleri

KARMA MÜLKİYETLİ KONUT ALANLARININ PLANLANMASINA YÖNELİK KURAMSAL ÇERÇEVENİN OLUŞTURULMASI

Bu bölümde, önceki bölümlerde yapılan analizlerin yanı sıra karma mülkiyet yaklaşımları üzerinden karşılaştırılan ülkelere toplanan veriler, “*Politika Hareketliliği Perspektifinden Karşılaştırmalı Analiz Çerçevesi*” ile değerlendirilerek Türkiye’de karma mülkiyetli konut alanları oluşturulmasına yönelik kuramsal çerçevenin kurgulanmasında kullanılacak unsurların belirlenmesi hedeflenmiştir. Bölümün sonunda, Türkiye’deki konut mülkiyet türlerinin çeşitlendirilmesine yönelik öneriler ve karma mülkiyetli konut alanları oluşturulmasına yönelik kuramsal çerçeve sunulacaktır.

7.1 Karma Mülkiyetli Konut Alanlarının Planlanmasına Yönelik Unsurların Belirlenmesi

7.1.1 Konut Mülkiyet Türleri

İlk olarak, çalışma kapsamında ele alınan mülkiyet türlerinin, incelenen örnek ülkelerde ve Türkiye’de bulunma durumu sorgulanmıştır (Tablo 7.1).

İtalya ve Türkiye’de ev sahipliği türlerinde çeşitlilik mevcutken, Danimarka’da kiracılık türlerinin daha çeşitli olduğu görülmektedir. İtalya’nın “ev sahibi toplum” etiketini sürdürebilmesi için farklı ev sahipliği türlerinin uygulamada olduğu izlenmektedir.

Kiracılık türlerine bakıldığında, diğer iki ülkede bulunan ve sakinlerin konuta erişimini mümkün kılmak üzere tasarlanan erişilebilir konut kiracılığının Türkiye’de örneği bulunmamaktadır. Sosyal konut kiracılığı ise bazı kurumların kira destek uygulamaları aracılığıyla kiranın sübvans edilmesine dayanmakta ve oldukça sınırlı kalmaktadır.

Her üç ülkede de kooperatif tipi konut sahipliği (kiracılık/sahiplik esaslı) olduğu görülmektedir. Ancak Türkiye’de genellikle konutların teslim edilmesi sonrası

kooperatif sonlandırılmakta ve kat mülkiyetine geçiş yapılmaktadır. İtalya örneğinde de benzer durumla karşılaşmıştır.

Özetle, Türkiye’de mevcut olan konut mülkiyet türlerinin yeniden ele alınıp geliştirilmesinin yanı sıra, konuta erişimde anahtar rolü olan erişilebilir konut kiracılığı gibi farklı mülkiyet türlerinin uygulamaya alınarak konut mülkiyet türlerinin çeşitlendirilmesi gerekmektedir. Schmid (2022); konut sorununun çözümünde imar, inşaat, vergi ve devlet yardımı düzenlemelerine başvurulduğunu ancak, konut mülkiyetinin etkisinin göz ardı edildiğini vurgulayarak; konut mülkiyetleri bakımından da yenilik yapılması gerekliliğini ortaya koymuştur.

Tablo 7.1 Konut mülkiyet türlerinin örnek ülkelerdeki ve Türkiye’deki mevcudiyeti

	KONUT MÜLKİYET TÜRLERİ														
	Ev Sahipliği					Kiracılık					Ara Türler				
	İpoteksiz Ev Sahipliği	İpotekli Ev Sahipliği	Müstakıl Mülkiyet / Kat Mülkiyeti Sahipliği	Erişilebilir Konut Sahipliği	Sosyal Konut Sahipliği	Özel Sektör Konut Kiracılığı	Kamu Konutu Kiracılığı	Sosyal Konut Kiracılığı	Vakıf/Dernek Konutu Kiracılığı	Erişilebilir Konut Kiracılığı	İhlımlı (Yarı-Özel) Kiracılık	Lojman Kiracılığı	Sahiplik İçin Kiralama	Ortak Sahiplik	İskan/Oturum Hakkı
Danimarka	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
İtalya	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Türkiye	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

■ Mevcut
■ Mevcut ama geliştirilmeli
□ Mevcut değil

7.1.2 Karma Mülkiyet Yaklaşımının Kullanım Amacı

Çalışma kapsamında yapılan karma mülkiyet yaklaşımının meta analizi ile analiz edilmesi sonucu ulaşılan, karma mülkiyet yaklaşımının kullanım amaçları, örnek ülkelerdeki durumu ve Türkiye’de bu amaçlara yönelik bir müdahaleye ihtiyaç olup olmadığı sorgulanmıştır (Tablo 7.2).

Tablo 7.2 Karma mülkiyet yaklaşımının uygulanma amaçları ve Türkiye’deki gereksinim durumu

Kullanım Amacı											
	Dengeli ve karma bir topluluk ya da yerleşim alanı oluşturmak	Sosyal konutlara yönelik damgalanmayı ortadan kaldırmak	Sosyal konutların kötü itibarını ve koşullarını iyileştirmek	Dezavantajlı yüksek sosyal konutların yenilenmesi ve seyretilmesi	Sakinlerin yaşam kalitesini iyileştirmek	Yoksulluğun yoğunlaşmasını önlemek	Alan yoksunluğunun azaltılması	Erişilebilir konut sağlama	Sürdürülebilir bir toplum/yerleşim yaratmak	Sakinler arası sosyal uyumu sağlama/artırma	Sosyal dışlanma ile mücadele
Danimarka											
İtalya											
Türkiye											



Mevcut



İhtiyaç var



Mevcut değil / İhtiyaç yok

Danimarka ve İtalya’nın karma mülkiyet yaklaşımını kullanım amacı büyük oranda benzeşmektedir. İtalya’da sosyal konutların damgalanması nedeniyle yaklaşımın uygulandığına dair bir kanıt bulunamamıştır. Bununla birlikte, sakinlerin yaşam

kalitesini iyileştirme amacı İtalya örneğinde tespit edilememiştir. Diğer yandan Danimarka’da kâr amacı gütmeyen konut alanları sadece en dezavantajlılara yönelik olmadığından; genellikle yoksulluğun ya da yoksunluğun yoğunlaştığı yerlere dönüşme söz konusu değildir.

Türkiye’deki gereksinim durumuna bakıldığında, ülkemizde örnek ülkelerdekine benzer bir sosyal konut alanı olmadığından, buna yönelik iyileştirmelere ihtiyaç duyulmamaktadır. Bununla beraber, farklı kesimlerden sakinlerin dengeli bir biçimde bir arada yaşadığı yerleşimlere ve kaliteli / nitelikli yaşam alanlarına ihtiyaç olduğu açıktır. Böylelikle, sakinlerin birbirleriyle uyum içerisinde yaşayabileceği sürdürülebilir yerleşimler oluşturulmasının Türkiye bağlamında faydalı olacağı düşünülmektedir. Konuta erişimin her geçen gün daha da zorlaştığı ülkemizde, erişilebilir konut üretimine fazlasıyla ihtiyaç vardır. Son olarak, bazı konut alanlarında çeşitli sebeplerden alan yoksunlukları mevcuttur. Bunların artmasının ve yoğunlaşmasının önüne geçilmesi gerekmektedir.

7.1.3 Karma Mülkiyet Yaklaşımının Uygulanma Biçimi ve Kritik Rol

Oynayan Aktörler

Çalışma kapsamında yapılan karma mülkiyet yaklaşımının meta analizi ile analiz edilmesi sonucu ulaşılan, karma mülkiyet yaklaşımının uygulanma biçimleri ve yaklaşımın uygulanmasında kritik rol oynayan aktörlerin, bu türlerin uygulanabilirliği sorgulanmıştır (Tablo 7.3).

Danimarka’nın “*Satın Alma Hakkı*” aracılığıyla uygulama biçimi dışında meta analizi sonuçlarına uygun bir karma mülkiyetli yaklaşım uygulaması gerçekleştirdiği görülmektedir. Bu durum, Danimarka’nın kiracılık temelli bir konut mülkiyet sistemine sahip olmasından kaynaklanmaktadır. İtalya’da uygulanma biçimlerinin tamamının gerçekleştirildiği tespit edilmiştir. Kilit aktörlerinde Merkezi Yönetimin yer almayışı, konut üretimi ile ilgili düzenlemelerin yerel ve bölgesel yönetimlere devredilmiş olmasındandır. Ek olarak, İtalya’da merkezi ya da yerel düzeyde konut kurumu bulunmamaktadır. Türkiye’deki uygulanabilirliği ele alındığında, ülkemizde kiralık sosyal konut bulunmaması sebebiyle Danimarka’daki uygulama biçimlerine benzer bir durum ortaya çıkmaktadır. Güçlü yetkilerle donatılmış TOKİ’nin, konut kurumu olarak Türkiye’deki karma mülkiyetli konut üretiminde kilit aktör olabileceği

düşünülmektedir. Her iki ülkede de görülen kâr amacı gütmeyen konut kuruluşlarının, Türkiye’de karşılığının olmayışı önemli bir eksikliklerdir.

Tablo 7.3 Karma mülkiyet yaklaşımının uygulama biçimleri ve uygulanmasında kilit rol oynayan aktörler ve Türkiye’deki uygulanabilirliği

	Uygulama Biçimi			Kilit Rol Oynayan Aktörler					
	Kentsel yenileme / dönüşüm projeleri aracılığıyla	Yeni konut alanları üretimi yoluyla	"Satın Alma Hakkı" aracılığıyla	Merkezi Yönetim	Yerel Yönetim	Konut Kurumu	Kâr Amacı Gütmeyen Kuruluşlar	Kamu-Özel Sektör İşbirliği	Kamu-Vakıf-Özel Sektör İşbirliği
Danimarka	■	■	■	■	■	■	■	■	■
İtalya	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Türkiye	■	■	■	■	■	■	■	■	■

■ Mevcut
 ■ Uygulanabilir
 ■ Mevcut Değil / Uygulanamaz

7.1.4 Karma Mülkiyet Yaklaşımı İçin Kullanılan Araçlar

Çalışma kapsamında incelenen örnek ülkelerin, karma mülkiyetli konut üretiminde kullandıkları araçlar ulusal ve yerel düzey üzerinden incelenmiş ve iki ülkedeki yaklaşım karşılaştırılmıştır. Bu araçların, Türkiye’de uygulanabilirliği sorgulanmıştır (Tablo 7.4).

Tablo 7.4 Karma mülkiyet yaklaşımı için kullanılan araçlar

	ARAÇLAR																	
	Ulusal								Yerel									
	Karma Mülkiyet Yaklaşımı için Fon Oluşturma / Kurma	Sosyal / Erişilebilir Konut Üretimi için Fon Oluşturma / Kurma	Ulusal Konut Planı	Sosyal Konut ile İlgili Yasal Düzenleme Yapma	Dezavantajlı Alanlar için Yasal Düzenleme Yapma	Karma Mülkiyetli Konut Üretimi için İş Birlikleri Oluşturma	Konut Üretimi Konusunda Yerel Yönetimlere Yetki Devri	Hazine Arazilerinin Devredilmesi	Kapsayıcı Konut Politikası / Yaklaşımı	Bölgesel Konut Planı	Yerel Konut Planı	Önce Konut Yaklaşımı (Evsizlikle Mücadele)	Merkezi Konut Tahsis Sistemi	Kentsel Dönüşüm/Yenileme Programları	Yerel Canlandırma Planları	Dezavantajlı Alanlar Programı	Karşılıklı Anlaşmaya Bağlı Planlama	Konut Fonu Oluşturma / Kurma
Danimarka	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
İtalya	Mevcut değil / Uygulanamaz	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
Türkiye	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut değil / Uygulanamaz	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut</									



Mevcut



Uygulanabilir



Mevcut değil / Uygulanamaz

Her iki ülkede de konut yasası ve konutun çok boyutlu ele alındığı ulusal / bölgesel / yerel konut planları mevcut olduğu görülmektedir. Türkiye’de kapsamlı bir konut politikası hiç var olmamış; yapılan parçalı düzenlemeler konut sorununun çözülmesine pek katkı sağlamamıştır (Sarioğlu Erdoğan, 2013). Perverini (2021),

“Konut politikası, bir yönetim sistemi içerisinde konut sorunları veya ihtiyaçları ile ilgili olarak karar verilen veya yapılan (veya yapılmayan) şeydir ve aktörlerin rolü ve davranışları ile konut sonuçları, en azından kısmen, konut politikasına bağlıdır.”

ifadesiyle konut politikasının önemini belirtmiştir. Dolayısıyla, Türkiye’de kapsamlı bir ulusal konut politikası üretilmesi gerektiği düşünülmektedir. Ek olarak

yerel düzeyde kapsamlı konut planları ve programları üretilmesi faydalı olacaktır. Bu sayede konut, çok boyutlu bir olgu olarak ele alınabilir; konutun sadece meta yönü değil hak temelli ele alınması sağlanabilir ve konut sektörünün düzenlenmesiyle ilgili uzun vadeli planlamalar yapılabilir.

Ayrıca, her iki ülkede de konut üretimine yönelik çeşitli ulusal ve yerel fonlar kurulduğu görülmektedir. Konut üretiminde ve kentsel dönüşüm projelerinde finansman ihtiyacı çok fazladır. Danimarka'nın Ulusal Yapı Fonu, bu konuda iyi bir uygulama olarak örnek verilebilir. Kamudan bağımsız olan bu fon, hem yeni yapımda hem de yenilemelerde finansman sağlamaktadır. Fonun kaynağını kiracıların ödediği kiralar oluşturduğundan; kendi kendini yöneten, sürdürülebilir bir fon olarak nitelendirilmektedir (Rogaczewska, 2017). Türkiye'de de benzer fonların kurulmasının konut üretiminde etkili olacağı düşünülmektedir.

Her iki ülkede de uygulanan bir diğer araç, merkezi yönetimden yerel yönetimlere yetki devridir. Bu sayede, ulusal konut politikası çerçevesinde, her yerel yönetim kendi konut programlarını oluşturmakta; konut sorununa daha etkili çözümler sunmaktadır. Bu doğrultuda, konut politikalarının yerelleşmesi gerekmektedir (Kızıltepe, 2013). Türkiye'de de yerel yönetimlerin konut üretimi konusundaki sorumluluklarını artırmak, konut sorununun çözümü bakımından olumlu olabilir.

Ek olarak, İtalya'da konut üretimini desteklemek için merkezi yönetim, askeri alanlar başta olmak üzere hazine arazilerini yerel yönetimlere devretmiştir. Yerel yönetimler bu arazileri özel sektör konut üreticilerine erişilebilir konut üretimi karşılığında, piyasa fiyatının altında / ücretsiz tahsis etmekte ve konut üretim maliyetlerinde düşüş sağlamaktadır. Hatta, kamu-özel sektör iş birliğinde üretilen bazı projelerde arazinin mülkiyeti kamuda kalmakta; böylelikle kamu arazisi üzerinden rant elde etmenin önüne geçilmektedir (Belotti ve Arbaci, 2017). Türkiye'de de kullanılmayan pek çok hazine arazisi mevcuttur. Erişilebilir konut üretimi için benzer bir şekilde değerlendirilmesi konut sorununun çözümünde etkili olacağı düşünülmektedir.

Son olarak, her iki ülkenin de uyguladığı karşılıklı anlaşmaya bağlı planlama aracının, kamunun kentsel tasarım ve planlama yoluyla kamusal değer yaratmasının etkili bir yoludur (Robin, 2022). Türkiye'de kentsel dönüşüm, verilen imar hakkı artışları ile konut üreticilerine yüksek kâr sağlarken; alandaki konut ve arazi

fiyatlarının yükselmesine, dönüşüm sürecinde kiralık konut talebinin artması sebebiyle bölgedeki konut kiralalarının spekülasyon bir biçimde artmasına neden olmaktadır (İPA, 2021). Dönüşüm ile hak sahipleri ve dönüşümü gerçekleştiren özel sektör arasında bölüşülen ranttan; planlama aracılığıyla kamu yararı da elde edilmesi mümkündür.

7.1.5 Karma Mülkiyetli Konut Üretiminde Yer Alan Aktörler

Çalışma kapsamında incelenen örnek ülkelerin, karma mülkiyetli konut üretiminde yer alan aktörler kamusal, üçüncü sektör ve özel sektör üzerinden incelenmiş ve iki ülkedeki yaklaşım karşılaştırılmıştır. Bu araçların, Türkiye’de uygulanabilirliği sorgulanmıştır (Tablo 7.5).

Tablo 7.5 Karma mülkiyetli konut üretiminde yer alan aktörler

	AKTÖRLER																						
	Kamusal											Üçüncü Sektör						Özel Sektör					
	Merkezi Yönetim	Konut Bakanlığı	Konut Kurumu	Sosyal Konut Kurumu	Kentsel Yenileme / Dönüşüm Kurumu	Varlık Yönetim Şirketi	Kamu Bankaları	Bölgesel Yönetim	Yerel Yönetim	Teknik ve Çevre İdaresi	Konut ve Planlama Kurumu (Yerel)	Ulusal Yapı Fonu	Konut Kuruluşları Federasyonu	Kiracılar Birliği	Konut Kooperatifleri	Kooperatif Birlikleri	Kâr Amacı Gütmeyen Kiralık Sosyal Konut Sağlayıcıları	Vakıflar	Özel Sektör Konut Geliştiricileri	Kâr Amacı Gütmeyen Özel Konut Birlikleri	Kiralık Konut Sağlayıcıları	Özel Finans Kuruluşları	
Danimarka																							
İtalya																							
Türkiye																							



Mevcut



Mevcut ama geliştirilmeli



Uygulanabilir



Mevcut değil / Uygulanamaz

Görüldüğü üzere, her iki ülkede karma mülkiyetli konut üretiminde rol oynayan aktörlerin pek çoğu halihazırda Türkiye’de mevcuttur. Bu aktörlerin rollerini belirlemek ve buna göre yetkilendirmek yeterli olacaktır. Ancak özellikle konutla doğrudan ilgili kurumsal bir eksiklik mevcuttur. Konut Bakanlığı başta olmak üzere sosyal / kâr amacı gütmeyen konut kuruluşları, yerelde faaliyet göstere konut ve planlama kurumunun olmaması, Türkiye’nin kapsamlı bir konut politikası yürütmesini kısıtlamaktadır. Özellikle “Konut Bakanlığı” kurularak yeterli ve adil bir konut planlamasının yapılması ve üretiminin sağlanmasının yanı sıra, konut alanında uzman kişiler tarafından daha etkili politikalar ve programlar üretilmesine fırsat sunulacağı düşünülmektedir.

Diğer yandan, ülkemizde kiralık sosyal konut sektörünün olmaması, konut sorununu derinleştirmektedir. Kiralık sosyal konut ve ilgili kurumların oluşumunun sağlanması, konut gereksinimini karşılamakta güçlük çeken bireyler için büyük önem taşımaktadır.

Kiracı birlikleri gibi, kiracıların yaşam koşullarını iyileştirmek ve çıkarlarını korumak için çalışmalar yapacak bir kuruluşun kurulması, (ülkenin %27,8’inin kiracı olduğu göz önüne alındığında) elzemdir. Her geçen gün derinleşen ev sahibi-kiracı sorunlarına karşılık; konut kiracılarına hukuki danışmanlık sağlamanın yanı sıra, sorunların önlenmesinde veya profesyonel biçimde çözülmesinde bu kuruluşların etkili olacağı düşünülmektedir.

7.2 Türkiye’de Konut Mülkiyet Türlerinin Çeşitlendirilmesi

Konut; *“içinde bulunduğu yerin dünya sistemine ne şekilde bağlandığı, toplumun gelişmişlik düzeyi, toplumdaki güç yapısı, sermaye birikim süreçleri ve kentsel gelişme biçimleriyle”* ilişkisinin gereği olarak (Güvenç ve Erginli, 2023), çok işlevli bir yapıdadır (Tekeli, 2010). Konut mülkiyeti, bu çok işlevli yapı hakkındaki bilgilerin yapılandırılmasında önemli bir rol oynar (Zhang, 2023). Sadece bireylerin yaşam tercihlerini belirtmekle kalmaz, söz konusu ülkenin ekonomik, sosyal, toplumsal ve politik yapısı hakkında da fikirler verir.

Bu doğrultuda, Türkiye’de temelde ev sahipliği ve özel sektör konut kiracılığı üzerinden işleyen konut mülkiyet türlerinin çeşitlendirilmesine ihtiyaç olduğu açıktır. Üstelik bu durum salt ekonomik nedenlerden değil, bireylerin hayatlarının

farklı aşamalarında, farklı konut mülkiyet türlerine ihtiyaç duymasından da kaynaklanmaktadır (Bergsten ve Paulsson, 2023). Ev sahipliğinin arzu edilen mülkiyet türü olduğu yaygın bir kanı olsa da gözden kaçırılan bir gerçek vardır ki bir konutun sahibi olmak, o konutta ikamet eden sakinlere her zaman ikamet güvencesi sağlamaz (Marcuse, 2014). Ayrıca, gelir dağılımında alt seviyelerde yer alan bireyler için ev sahipliği, gerçekleşmesi mümkün olmayan bir hayaldir (Çoban, 2012). Dolayısıyla, ev sahibi olmanın çekici özelliklerinden bazılarının, daha fazla hanehalkı için erişilebilir olmasını sağlayacak, farklı konut mülkiyet türlerine yönelik bir talep mümkündür (Gruis vd., 2005). Konutun finansallaşmasına karşı, neredeyse her ülkede farklı konut tipolojileri ve konut finansman yöntemleri ile konut üretiminin artırılarak konuta erişimin sağlanabilmesi için çalışmalar yapılmaktadır (Özmen vd., 2023).

Tablo 7.6’da, bu çalışma kapsamında Türkiye için önerilen konut mülkiyet dokusu gösterilmektedir. Bu tabloda, halihazırda uygulamada olan türler “siyah” renkle ifade edilmiş, uygulamada olan ancak yeniden düzenlenmesi ve geliştirilmesi tavsiye edilen türler “turuncu” renkle belirtilmiş, yeni önerilen türler ise “yeşil” renkle gösterilmiştir.

Tablo 7.6 Türkiye için önerilen konut mülkiyet dokusu

	EV SAHİPLİĞİ	KİRACILIK	ARA TÜRLER
	Müstakil konut sahipliği	Özel konut kiracılığı	Ortak sahiplik
İpoteksiz / İpotekli	Kat mülkiyeti türü ev sahipliği	Lojman kiracılığı	Kullanım (İntifa) hakkı
	Kat irtifakı türü ev sahipliği	Vakıf/dernek konutu kiracılığı	Oturma (sükna) hakkı
	Sosyal konut sahipliği	Sübvansé konut kiracılığı	Yakının konutunda bedelsiz ikamet
	Erişilebilir konut sahipliği	Kamu konutu kiracılığı	Kooperatif tipi konut sahipliği
		Sosyal konut kiracılığı	
		Erişilebilir konut kiracılığı	

Çalışma kapsamında, ev sahipliğine yönelik olarak “sosyal konut sahipliği” türünün kat mülkiyeti türü sahiplikten ayrıştırılarak; sosyal konutlardan rant elde etmenin önüne geçilmesi gerektiği düşünülmektedir.

Ek olarak, “erişilebilir konut sahipliği” türünün uygulamaya alınması önerilmektedir. Kamunun, çeşitli teşvikler aracılığıyla özel sektörün ürettiği konutların bir kısmını piyasa fiyatının altında satmasına dayanan bu modelde (bkz. Bölüm 3.3.1), olası spekülasyonların engellenmesi için bazı tedbirlerin alınması gerekmektedir. Bu türde, konutun piyasa fiyatının altında satılması kısmen bir kamu yararı içerdiğinden söz konusu konutun değer artışından, doğrudan konut sakinin yararlanmasının engellenmesi faydalı olacaktır. Dolayısıyla, söz konusu konutun, elden çıkarıldığında değer artışının kamu ve konut üreticisi arasında paylaştırılması ya da konutun yine erişilebilir konut satın alma koşullarını taşıyan, başka bir sakine satılması uygulanabilecek önlemler arasındadır. Diğer yandan, bu tür konutları üretici spekülasyonundan korumak için de çeşitli önlemler alınması gerekebilir. Erişilebilir konutların üretiminde kalite standartlarının korunması, kamunun belirlediği oranlarda indirimli satış yapılması ve söz konusu konutun belirlenen süre boyunca erişilebilir konut olarak kalmasının sağlanması gerekmektedir. Özellikle kentsel dönüşüm projelerinde imar artışlarının sıkça kullanıldığı ülkemizde, bu artıştan doğan rantın bir kısmının kamu yararına kullanılmasının, konuta erişimde zorlanan gruplara sürdürülebilir bir seçenek sunacağı düşünülmektedir.

Çalışma kapsamında kiracılık kategorisiyle ilgili çeşitli öneriler sunulmuştur. Türkiye’de “özel kiralık konut” arzı, genellikle bireysel ev sahipleri tarafından ihtiyaç fazlası konutların kiralanması yoluyla karşılanmaktadır. Bu durum, özel kiralık konut piyasasının sınırlı, düzensiz ve keyfi bir hal almasına sebep olmaktadır. Bu nedenle çalışma kapsamında, özel sektörün kiralık konut üretmesini teşvik ederek kurumsal olarak arz etmesi önerilmektedir. Özel kiralık konut sektörünün iyi işlediği ülkelerde refah seviyesinin yüksek olduğu, konut arz ve talebinin dengede olduğu, hatta bazı durumlarda azalan bir talep olduğu görülmektedir (Scanlon ve Whitehead, 2011). İngiltere ve Avrupa ülkeleri başta olmak üzere pek çok ülkede örnekleri olan bu sistem, kiralık konut piyasasını sürdürülebilir kılmaktadır. Son dönemlerde, özel kiralık konut üretilmesine yönelik öneri sıklıkla gündeme getirildiği göz önüne alınırsa (bkz. Demircan, 2021; Hepşen, 2023; 2024) bu türün geliştirilmesinin mevcut konut sorunun çözülmesine katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Türkiye’de çeşitli “vakıfların / derneklerin kendi mülkiyetindeki konutları”, genellikle kuruma gelir sağlamak amacıyla kiraladıkları ve Türkiye’de konut sağlamaya yönelik bir vakıf / dernek bulunmadığı Bölüm 3.4’te ele alınmıştır. Bu doğrultuda öncelikle, dezavantajlıların konut gereksinimlerini karşılamaya yönelik vakıf / dernek kurulmasının desteklenmesi önerilmektedir. Ek olarak mevcut vakıf / derneklerin, konut tahsis ve desteklerini ortak bir veri tabanı üzerinden gerçekleştirilmesinin bu desteğin verimli ve etkin kullanımına katkı sağlayacağı düşünülmektedir. Dahası, bu kuruluşların konut kiralamalarında ihtiyaç sahiplerinin önceliklendirilmesi ve kira düzeylerinin piyasa fiyatlarının altında tutulması önerilmektedir.

“Sübvansiyon konut kiralılığı”, Türkiye’de nadir uygulanan ve geliştirilmesi gereken bir tür olarak değerlendirilmiştir. Bazı kamu kurumlarının, kentsel dönüşüm nedeniyle ya da sadece ihtiyaç sahibi oldukları için bazı hanelere kira desteği verdiği görülmüştür. Konut gereksinimini karşılamakta güçlük çekenler için olumlu bir uygulama olmakla beraber, sistematik ve sürdürülebilir bir hale getirilmesinin daha faydalı olacağı düşünülmektedir. Bu doğrultuda; gerçekten ihtiyaç sahiplerine,⁹⁸ tek bir veri tabanı üzerinden yönetilen bir süreçte, başvuru sahiplerinin özel durumları göz önüne alınarak, kayda değer destekler verilmesi önerilmektedir. Farklı kurumların kaynak aktarabileceği bir fon kurularak sübvansiyonların bu fondan karşılanması, daha büyük bir kaynak yaratacaktır. Tek bir sistemden başvuru alınıp, süreç yürütülmesi ise bireylerin destek alabilmek adına farklı kurumlara başvurmalarını ortadan kaldıracaktır. Böylelikle hem süreç hızlanacak hem de mükerrer başvuruların önüne geçilmiş olacaktır. Kira desteklerinin ise başvuranın özel durumları değerlendirilerek belirlenmesi⁹⁹, kaynakların verimli kullanılmasına ve desteklerin haneler açısından sürdürülebilir olmasına katkı sağlar. Bu yaklaşımın, pek çok hanenin konut sorununa çözüm sunacağı öngörülmektedir.

Türkiye’nin nitelikli **kiralık sosyal konuta** ihtiyacı olduğu açıktır (Akalin, 2018; Şengün, 2021; Türkün, 2021; Ak, 2023; Balaban, 2023). Konut gereksinimlerini

⁹⁸ Kentsel dönüşüm nedeniyle verilen kira desteklerinde gelir durumuna bakılmaksızın şartları sağlayanlara kira desteği verilmektedir. Bu durum kaynakların verimli kullanımı ile çelişmektedir.

⁹⁹ Kurumlar, desteğe hak kazanan her haneye eşit bir miktarda destek sağlamaktadır. Hanelerin gelir, kira ödemeleri ve diğer sosyo-ekonomik durumları eşit olmadığından, her haneye eşit kira desteği vermek hakkaniyetli değildir.

karşılammakta güçlük çekenlere nitelik ve nicelik olarak uygun, yeterli standartta ve kalitede, sosyal olanaklara erişimi olan, ulaşılabilir konutlar sunulması sürdürülebilirlik bakımından önemlidir. İstanbul Vizyon 2050 Strateji Belgesi'nde yerel yönetimlerin, yaşamaya elverişli kiralık sosyal konut üretmesi gerektiğinden bahsedilmektedir (İBB, 2022). Buna karşın, ÇŞB'nın (2024) 2024-2028 Yılı Strateji Planı'nda yer alan “Sosyal konutların yapımının ve satın alınmasının desteklenmesi sağlanacaktır.” ifadesi sosyal konut gereksinimi olduğunu doğrulamakta ancak

“Kira ve konut fiyatlarındaki gelişmeleri de göz önünde bulundurarak, salgın döneminde daralan konut arzı hızla artırılacak, depremin oluşturduğu konut stokundaki kayıpların telafisine yönelik yeni sosyal konut projeleri geliştirilecek ve dar gelirli vatandaşların konuta erişimi kolaylaştırılacak ve şehit yakını ve gazileri konut sahibi yapmak amacıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından faiz desteği sağlanacaktır.”

hedefinden anlaşıldığı üzere kiralık sosyal konut seçeneği halâ değerlendirilmemektedir. Türkiye'nin -pek çok ülkede olduğu gibi- kâr amacı gütmeyen konut kuruluşlarına ihtiyacı olduğu düşünülmektedir. Bu doğrultuda bu tür kuruluşların kurulması ve kamu tarafından desteklenmesinin yanı sıra kiralık sosyal konut sektörünün bu kuruluşlar tarafından işletilmesi önerilmektedir.

Erişilebilir konut kiracılığı, Türkiye'de henüz örneği bulunmayan bir konut mülkiyet türüdür. Ancak, piyasa koşullarında kiralık konutları karşılayamayan pek çok hane mevcuttur. Bu doğrultuda, piyasa fiyatlarının altında erişilebilir kiralık konut sunumu önemli bir husustur (Şen, 2007; Kızıltepe, 2013). Özel sektöre verilecek destekler ve teşviklerle erişilebilir kiralık konut üretimi sağlanmalıdır (Akalin, 2018). Ülkemizde bu tür girişimler tartışılmaya başlanmıştır. Örneğin, Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER) tarafından geliştirilen “GYODER Yeni Konut Modeli”, kamu-özel iş birliği içerisinde hayata geçirilecek erişilebilir kiralık konut arzını hedeflemektedir. Bu modele göre kamu arazileri üzerinde inşa edilecek konutların, kamu tarafından belirlenen üst limitler dahilinde kurumsal olarak kiralanması ve yönetilmesi hedeflenmektedir (GYODER, 2023). Bu konut mülkiyet türünün mevcut konut sorunlarına önemli bir çözüm sunacağı düşünülmektedir.

Çalışma kapsamında ara türler kategorisinde de bazı öneriler sunulmuştur. İlk olarak, ülkemizde Türk Medeni Kanunu kapsamında düzenlenen “**ortak sahiplik**” türünün geliştirilmesi önerilmektedir. Pek çok ülkede, ev sahipliğini artırmaya yönelik, ortak mülkiyete (*shared ownership / shared equity*) dayalı modeller

sunulmaktadır. Konut satış fiyatlarının yüksekliği göz önüne alındığında, mevcut planlarla konut edinme maliyetlerini karşılayamayacak durumda olan orta gelir grubunun, ortak mülkiyet planlarıyla desteklenmesinin faydalı olacağı düşünülmektedir. Bu doğrultuda, konut sahibi olmak isteyen bireyler, konut satış bedelinin bir kısmını (örneğin %50) ödeyerek konutu kullanma hakkı elde edebilir. Konutun kalan kısmı için mülkiyeti paylaştığı kuruma (gayrimenkul yatırım ortaklıkları, bankalar, inşaat şirketleri vd.) kira ödemesi gerçekleştirebilir. Uzun vadede, yıllık değerlendirmelerle ek ödemeler yaparak konuttaki payını artırıp tam mülkiyet elde edilebilir. Bu plana yönelik, kamu destekli bir fon kurulması ile model finansal bakımdan desteklenebilir. Bu plana benzer uygulamaların Türkiye’de uygulanması için bazı yasal düzenlemeler yapılmıştır. Örneğin, 2023 yılının sonlarında çıkarılan 7471 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’da

“Başkanlıkça yürütülen uygulamalarda; 775 sayılı Kanuna göre yoksul veya dar gelirli olarak kabul edilenlere verilecek bağımsız bölümlerin paylı mülkiyet esaslarına göre Başkanlık ile hisseli olması durumunda, hak sahibinin dönüşümden önceki taşınmazının tapu kaydında yer alan ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi haklar ve şerhler tapuda sadece hak sahibinin hissesi üzerinde devam ettirilir ve hak sahibinin üzerine kayıtlı ikamet edebileceği konut nitelikli başka bir gayrimenkulu yok ise, hak sahibine, hak sahibi evli ise hak sahibi ve eşine bu bağımsız bölüm üzerinde 4721 sayılı Kanun hükümlerine göre oturma hakkı tanınır.” (R.G., 09.11.2023)

denilerek kentsel dönüşüm bedelini karşılayamayacak olanlara bir ortak sahiplik planında çözüm sunulmuştur. Her ne kadar bu durum “mülksüzleştirme” ve “mülkiyet gaspı” olduğu konusunda eleştirilse de yasal olarak iyi ve detaylı bir şekilde tanımlandığı, uygulandığı ve mülkiyet güvencesi sağlandığı koşullarda bireylerin yeterli bir konutta barınmasının tesis edilmesinin önemli olduğu düşünülmektedir. Ek olarak, son dönemde bir kamu bankasının, tek bir konut için 2-5 kişiden oluşan bir gruba kredi vermesi esasına dayanan “ortak konut kredisi” ürününü sunması¹⁰⁰, ortak sahiplik planına olan ihtiyacı desteklemektedir.

Çalışma kapsamında, Türkiye’de mevcut olan ama işleyiş bakımından bazı farklılıklar bulunan kooperatif tipi konut sahipliğinin geliştirilmesi önerilmektedir. Kâr amacı gütmeyerek ekonomik bakımdan erişilebilir konut üreten konut kooperatifi sisteminin, konut politikaları doğrultusunda geliştirilerek desteklenmesi

¹⁰⁰ Detaylı bilgi için bkz. <https://www.ziraatbank.com.tr/tr/bireysel/krediler/konut-gayrimenkul/ortak-konut-kredisi>

sunamamaktadır. Konu hakkında yasal ve kurumsal eksiklikler olduğu açıktır. Bu doğrultuda ilk olarak, farklı yasal düzenlemelerde parça parça yer alan konut mülkiyetlerinin, kapsamlı bir yasal düzenleme aracılığıyla hazırlanan bütüncül bir **Konut Yasası**’nda ele alınması önerilmektedir. Bu yasa kapsamında, Türkiye’de konut mülkiyet türlerinin tanımlarının ve sınırlarının, net ve detaylı bir şekilde belirlenmesi, bu mülkiyet türlerinin yasal güvence altına alınmasının etkili olacağı düşünülmektedir. İyi tanımlanmış ve yargı sistemi tarafından etkili bir biçimde korunan mülkiyet türlerinin varlığı, bireyleri konutlarının kamulaştırılmasına karşı korumanın yanı sıra ülkenin ekonomik olarak büyümesini ve kalkınmasını destekler (Englund vd., 2005). Ek olarak, kurumların ve konutla ilgili yapılan düzenlemelerin (imar düzenlemeleri, gayrimenkul finansman sistemi, konut vergi ve sübvansiyon sistemleri, kira kontrol uygulamaları vd.), konut mülkiyeti seçimi üzerinde önemli etkileri vardır (Englund vd., 2005).

İkinci olarak, Konut Yasası’nın işleyişini destekleyecek, **kurumsal bir konut mekanizması kurulması** önerilmektedir. Konut, devlet tarafından öncelikle barınma yönü göz önüne alınarak, hak temelli bir yaklaşımla ele alınmalıdır. Bu doğrultuda ilk olarak, **Konut Bakanlığı kurulması** ve bakanlık bünyesinde, konut alanında uzmanlaşmış kadrolar aracılığıyla kapsamlı bir konut politikası oluşturularak yürütülmesinin etkili olacağı düşünülmektedir. Böylelikle konut sektörünün farklı katmanları arasında koordinasyon sağlayarak dengeli bir konut politikası yürütülmesine olanak sağlanır. Ek olarak, konut politikasının yürütülmesinde merkezilikten ziyade **yerelleşme** anlayışının benimsenmesinin politikanın etkinliğini ve sürdürülebilirliğini artıracığı düşünülmektedir. Ayrıca, konut gereksinimleri, mevcut konut stoku ve durumu, konut sektörünün kapasitesi vb. verilerin sürekli bir şekilde toplanmasına yönelik bir **veri tabanı oluşturulması**¹⁰¹ ve bu verilerin dinamik bir biçimde değerlendirilmesi, konut sektörünü daha kontrollü ve dengeli bir hale getirir.

Üçüncü olarak, **Kâr Amacı Gütmeyen Konut Kuruluşlarının kurulmasının** sağlanması ve bu kuruluşların desteklenmesi önerilmektedir. Kamu-özel sektör ve vatandaşlar arasında köprü işlevi görecektir bu kuruluşların, konut sorunun

¹⁰¹ Bu öneri, 2001’de yürürlüğe giren Sekizinci Kalkınma Planından itibaren kalkınma planlarında yer almasına rağmen, henüz uygulamaya geçilmemiştir. Bu durum, konut konusuna yeterince önem verilmediğini de göstermektedir.

çözümünde etkili ve hakkaniyetli programlar uygulanmasına katkı sağlayacağı düşünülmektedir. Ayrıca pek çok ülkede olduğu gibi kiralık sosyal konutların üretilmesine ve işletilmesine, konutla ilgili sübvansiyonların yönetilmesine bu kuruluşlar aracılık edebilir.

7.3 Karma Mülkiyetli Konut Alanlarının Planlanmasına Yönelik Kuramsal Çerçeve

Çalışmanın bu bölümünde, önceki bölümlerde yapılan analizlerin sonucu olarak; karma mülkiyetli konut üretimine yönelik, Türkiye için kavramsal bir model oluşturulacaktır. “Başkalarının bugün ne yaptığını anlamak, gelecekte buradaki koşulları iyileştirmeyi amaçlar” der Rose (1991); bu çalışmada da Danimarka ve İtalya örneklerinde, karma mülkiyetli konut stratejilerini anlamaya çalışarak; gelecekte Türkiye’de de benzer bir yaklaşımla kapsayıcı konut üretimi gerçekleştirilmesinin hayali kurulmuştur. Üstelik, İstanbul Vizyon 2050 Strateji Belgesi’nde yer alan

“Farklı toplumsal grupların konuta yönelik ihtiyaçları tespit edilmeli; başta ortak yaşam alanları olmak üzere konut alternatifleri, bu ihtiyaçlar ve kültürel özellikler doğrultusunda çeşitlendirilmelidir. Mekânsal ayrışmanın önlenmesi için, bu çeşitlilik kent geneline adil bir şekilde yayılmalı ve konut alanlarının farklı toplumsal grupları ve farklı gelir gruplarını içermesine yönelik model ve planlama çalışmaları yapılmalıdır.” (İBB, 2022)

ifadesi, karma mülkiyetli konut alanları planlanması gerekliliğini desteklemektedir.

Bu doğrultuda model, önceki bölümlerde Danimarka (Kopenhag) ve İtalya (Milano) için oluşturulan modellerle aynı sistem üzerinde Türkiye (İstanbul) için kurgulanmıştır (Tablo 7.7).

Tablo 7.7 Türkiye (İstanbul) karma mülkiyetli konut sunum modeli

AMAÇLAR VE HEDEFLER		
Ekonomik bakımdan erişilebilir konut üretme	Dengeli ve sürdürülebilir topluluklar oluşturma	
Sosyal konut sektörünü oluşturma/geliştirme		
ARAÇLAR		
ULUSAL DÜZEY	YEREL DÜZEY	
Ulusal Konut Yasası	Yerel Konut Planı	
Kentsel Dönüşüm Yasası	Kapsayıcı Konut Programı	
Kapsayıcı konut politikası	Erişilebilir Konut Fonu	
Hazine arazilerinin yerel yönetimlere devri	Anlaşmaya bağlı konut planlama (Planlama kazancı)	
Ulusal Konut Fonu	Kamu-özel iş birliği konut üretimi (Hazine arazilerinin kullanımı)	
Yerel yönetimlere yetki devri		
Merkezi yönetim-Yerel Yönetimler-Üçüncü Sektör- Özel Sektör İş birliği	Kiralık Sosyal Konut Fonu	
	Adil Konut Tahsis Sistemi	
ORGANİZASYON		
AKTÖRLER	ROLLER	
KAMUSAL	Merkezi Yönetim	Tüm bireyler için sağlıklı, yaşanabilir ve ekonomik bakımdan erişilebilir konut, karma mülkiyetli konut alanları üretilmesine yönelik gereken yasa ve düzenlemeleri yapmak, ilgili kurum ve kuruluşları yetkilendirmek Karma mülkiyetli konut üretimi için ilgili kurum ve kuruluşlara fon sağlamak Karma mülkiyetli konut üretiminde kullanılmak üzere hazine arazilerini yerel yönetimlere devretmek
	Konut ve Şehircilik Bakanlığı	Kapsamlı ve kapsayıcı bir konut politikası hazırlamak ve uygulanmasını sağlamak Konut mülkiyetlerinin çeşitlendirilmesini ve konut mülkiyet güvencesi sağlamak Karma mülkiyetli konut üretimi için finansman desteği sağlamak Yerel yönetimleri, karma mülkiyetli konut üretimi ile ilgili alanlarda desteklemek Konut kooperatiflerini desteklemek ve kolektifliğinin sürdürülmesini sağlamak Çeşitli iş birliklerini koordine etmek
	Kentsel Dönüşüm Başkanlığı	Toplumsal bakımdan sürdürülebilir projeler gerçekleştirilmesini sağlamak Kentsel dönüşüm projelerinde erişilebilir konut başta olmak üzere çeşitli konut mülkiyet türlerine yer verilmesini sağlamak Uygulama kılavuzları hazırlamak Çeşitli iş birlikleri içinde yer almak Yerel kuruluşlara eğitim, destek ve danışmanlık vermek
	Toplu Konut İdaresi (TOKİ)	Sürdürülebilir ve hakkaniyetli bir konut planlaması yapmak Kiralık sosyal konut üretmek ve yönetmek Konut kooperatiflerini desteklemek Çeşitli iş birlikleri içerisinde yer alarak karma mülkiyetli konut üretimini desteklemek
	Yerel Yönetimler	Erişilebilir ve sosyal konut içeren karma mülkiyetli konut alanlarının üretimi için gereken planlamaları yapmak; üreticilerine arsa, finansman ve danışmanlık desteği sunmak Özel sektörü karma mülkiyetli konut üretimi konusunda teşvik etmek Konut kuruluşlarına üretim izni vermek ve denetlemek

Tablo 7.7 Türkiye (İstanbul) karma mülkiyetli konut sunum modeli (devamı)

AKTÖRLER		ROLLER
Konut ve Planlama Kurumu (Yerel)		Kentteki konut arz-talep miktarlarının takibini yapmak ve gelecekle ilgili tahminler oluşturmak Konut üretimi ile ilgili yerel planlamaları yapmak Kentteki konut stoku ve durumuna yönelik veri takip sistemi oluşturmak
Yerel Konut Geliştirici Kuruluşlar		Dönüşüm projelerini karma mülkiyet esasına göre planlayıp kiralık konut üretmek Çeşitli ihtiyaç gruplarına yönelik karma mülkiyetli konut alanları üretmek Karma mülkiyetli konut üretimi için çeşitli iş birlikleri içerisinde yer almak Ortak sahiplik planlarının içinde yer alarak sakinlerin konuta erişimini desteklemek
Kamu Bankaları		Konut üretimi için uzun vadeli ve uygun maliyetli kredi sağlamak
Kamu Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları		Karma mülkiyetli konut projelerinde yer alarak bu projelere yatırımcı desteği sağlamak Ortak sahiplik planlarının içinde yer alarak sakinlerin konuta erişimini desteklemek
ÜÇÜNCÜ SEKTÖR	Kâr Amacı Gütmeyen Konut Kuruluşları	İhtiyaç sahibi tüm gruplar için konut inşa etmek, kiralamak, yönetmek, bakımını yapmak İlgili kurum ve kuruluşlarla iş birliği yapmak
	Kiracı Birlikleri	Konut kiracılarına hukuki danışmanlık sağlamak Kiracıların yaşam koşullarını iyileştirmek ve çıkarlarını korumak için çalışmalar yapmak
	Konut Kooperatifleri	Kolektif mülkiyetli, ekonomik bakımdan erişilebilir konut üretmek ve yönetmek Karma mülkiyetli konut alanlarının üretilmesine yönelik ortaklıklar geliştirmek
	Kooperatif Birlikleri	Konut kooperatiflerini desteklemek, eğitim ve danışmanlık sağlamak
	Dernekler ve Vakıflar	İhtiyaç sahiplerinin konuta erişimini desteklemek Herkes için hakkaniyetli konut sağlanmasına yönelik kamuoyu oluşturmak ve üçüncü sektör faaliyetlerinde bulunmak Konut alanlarının planlanması ve üretimi faaliyetlerinde yer alarak kamu yararını gözetmek
ÖZEL	Özel Sektör Konut Geliştiricileri	Çeşitli kurum ve kuruluşlarla iş birliği yaparak karma mülkiyetli konut alanları üretmek Ortak sahiplik planlarının içinde yer alarak sakinlerin konuta erişimini desteklemek
	Kiralık Konut Sağlayıcıları	Erişilebilir ve özel kiralık konut üretmek, yönetmek ve bakımını gerçekleştirmek Kiralık konut sektörünün sürdürülebilir ve işlevsel olmasını sağlamak
	Özel Bankalar ve Finans Kuruluşları	Konut üretimi için uzun vadeli ve uygun maliyetli kredi sağlamak

Tablo 7.7 Türkiye (İstanbul) karma mülkiyetli konut sunum modeli (devamı)

STRATEJİLER		
MÜLKİYET TÜRLERİ	KARMA MÜLKİYET UYGULAMA ÖLÇEĞİ	TASARIM İLKELERİ
Ev sahipliği	Birim Ölçeği	Kör mülkiyet yaklaşımı
Özel sektör konut kiracılığı	Kat Ölçeği	İyi kalitede konut ve yaşam çevreleri
Erişilebilir konut kiracılığı	Bina Ölçeği	
Sosyal konut kiracılığı	Sokak-Mahalle Ölçeği	Yeterli konut hakkına uygun konutlar
Erişilebilir konut sahipliği		
Ortak sahiplik		

Modelde toplumun farklı kesimlerinin barınmasına olanak sunacak, ekonomik açıdan erişilebilir konut alanları üretilmesi, sosyal konut sektörünün oluşturulması/ geliştirilmesi, dengeli ve sürdürülebilir bir topluluk meydana getirilmesi hedeflenmiştir. Bu doğrultuda, ulusal ve yerel düzeyde çeşitli araçların kullanılması önerilmiş; ilgili aktörler ve rolleri belirtilmiştir. Mülkiyet türlerinin çeşitlendirilerek; farklı ölçeklerde, çeşitli karma mülkiyetli konut alanları üretilmesine olanak sağlanması önerilmiştir. Gerçekleştirilecek karma mülkiyetli konut alanlarının tasarımında dışarıdan farklı mülkiyet türlerinin ayırt edilmesini önleyecek “kör mülkiyet” yaklaşımının uygulanarak; iyi kalitede konut ve yaşam çevreleri içerisinde, yeterli konut hakkına uygun konutlar üretilmesi tavsiye edilmiştir.

Tekrar vurgulamak gerekirse, yerel yönetimlerin konut üretiminde daha aktif bir rol oynaması gerektiği düşünülmektedir. Kamu kaynaklarının, yerelde daha etkin ve verimli kullanılabilmesi için karar alma mekanizmalarının da yerelleşmesi gerekmektedir (Erçetin, 2022). Yerel yönetimlerin konut üretimi ve kentsel dönüşüm süreçlerindeki yetkilerinin artırılması, sakinlerin konut sorunlarına çözüm getirilmesinde etkili olacaktır. İstanbul Vizyon 2050 Strateji Belgesi’ndeki “*yerel yönetimlerin dengeleyici ve düzenleyici aktör olarak ... konut piyasasında üreten, işleten ve düzenleyen bir rol üstlenmesi*” hedefi (İBB, 2022), bu öneriyi desteklemektedir.

Ve en önemlisi, farklı kesimlerden bireyleri hedefleyen kapsayıcı bir konut üretim politikasına ihtiyaç vardır (Balaban, 2023). Ülke ekonomisinin olumsuz koşullar altında olması, konut sorunu yaşayan ve/veya gelecekte yaşaması muhtemel bireyler için kapsayıcı bir konut politikası ve programı sunulmasının önünde engel oluşturamaz. Çünkü sağlıklı ve güvenli konut / yaşam çevrelerinin sağlanamaması;

suç, yoksulluğun yoğunlaşması, halk sağlığı problemleri, yüksek enerji tüketimi, sosyal ayrışma gibi olumsuzluklara neden olabilir (Kızıltepe, 2013).

Dezavantajlı sakinlere yaşam alanı üretilmesinde önemli bir yeri olan kentsel dönüşüm süreçlerinin kentli hakları göz önünde bulundurularak yönetilmesi gerekmektedir (Gülümser vd., 2023). Dolayısıyla, kentsel dönüşüm projelerinde sadece ev sahipliğine yönelik konut sunmak yerine; ayrışma ve yerinden edilmeyi önleyebilecek, farklı sosyo-ekonomik durumdaki bireylere gereksinimlerine uygun, nitelikli ve yaşanabilir konutlar sunulmasını destekleyecek karma mülkiyetli yaklaşımın benimsenmesinin konut sorununun çözümüne önemli bir katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Buradaki diğer önemli nokta konutun finansmanıdır. Bir konut finansman modelinin başarılı kabul edilebilmesi için uzun vadeli geri ödeme seçeneği sunması gerekmektedir (Kızıltepe, 2013). Bu sayede, farklı gelir gruplarındaki hanelerin konuta erişimi için olanak sağlanmış olur.

2000’li yıllar, 2008 ekonomik krizi ve ardından 2019 pandemisinin de etkisiyle dünyanın pek çok yerinde konut sorunlarının artarak krize dönüştüğü bir dönem olmuştur. Genel bir arz sıkıntısı, talep artışı, konut fiyatlarının ve kiralарının artışı ile oluşan bu kriz, özellikle Avrupa’nın tüm metropollerinde kendini göstermiş ve modern kent yaşamını etkilemiştir (Schmid, 2022). İncelenen Kopenhag, Milano ve İstanbul örneklerinde de bu durumun benzer süreçlerde geliştiğı izlenmiştir. Bu doğrultuda, “Herkes için konut” gibi kapsayıcı konut politikalarının geliştirilmesine ve uygulanmasına ihtiyaç vardır (İPA, 2021). Kent sakinlerinden konuta erişimi sorunlu olan kesimler belirlenerek (örneğin öğrenciler, yaşlılar, tek ebeveynli aileler vd.); onların gereksinimlerine özel çözüm önerileri sunulması önemlidir. Herkese aynı desteğı sunmak değil, ihtiyaçlarına uygun destekleri sunmak, kaynakların verimli ve etkili kullanılmasına katkı sağlar.

Schmid’in (2022),

“bir devlet açıkça makul olmayan bir konut politikası izliyorsa - bazı Avrupa devletlerinde olduğu gibi, ulusal bir konut politikası neredeyse hiç yoksa; bu tür bir politika, ev sahibi olamayanların durumunu ele almadan ev sahipliğini teşvik etmekten ibaretse; veya mevcut konut mülkiyetleri, toplumun savunmasız gruplarının barınma taleplerini karşılamak için açıkça yetersizse - konut hakkı ihlal edilmiş olur.”

ifadesinde de vurguladığı gibi Türkiye’de derin bir konut hakkı ihlalinin yaşandığı ortadadır. Schmid (2022), bu durumun çözümü olarak devletlerin, ara mülkiyet

türleri de dahil olmak üzere konut çeşitliliğini artırmakla yükümlü olduğunun altını çizmektedir. Ekonomik bakımdan erişilebilir konutların sunulmasını teşvik etmek, karma politikalarının resmi konut ve planlama otoriteleri tarafından bir araç olarak kullanılması ile mümkün olabilir (Alves, 2022).

7.4 Tartışma ve Değerlendirme

Bu çalışma, konut sorunun aktörler, aktörlerin rolleri ve konut mülkiyeti yapısı üzerinden ele alınması gerektiğini savunmuş; konut sorunu ve beraberinde getirdiği toplumsal sorunlarla mücadele etmek için bu bağlamda bir çözüm arayışına girmiştir. Pek çok ülkede, neoliberal konut politikalarının neden olduğu toplumsal problemlerle mücadele etmenin yanı sıra; kentlerde, mekânsal ve toplumsal sürdürülebilirliğin sağlanabilmesi için uygulanan politikalardan biri olan karma mülkiyet yaklaşımının Türkiye’de uygulanabilirliği sorgulanmıştır. Bu doğrultuda çalışma kapsamında, kentsel ve mekânsal sürdürülebilirliği sağlayan; sosyal ayrışma, dışlanma, yerinden edilme gibi toplumsal problemlere karşı tüm bireylerin dengeli bir biçimde kentin kaynaklarına erişimine olanak tanıyan bir planlama anlayışı çerçevesinde **“karma mülkiyet” yaklaşımının benimsendiği bir konut sunumuna yönelik kuramsal bir çerçeve geliştirilme olanağı** tartışılmıştır.

S1 *Karma mülkiyet uygulamaları konut üretiminde hangi problemlere çözüm üretmek amacıyla kullanılmaktadır?*

Kökeni 19. yüzyılın sonlarına dayanan karma yaklaşımlarının günümüzdeki halini alması 1970’li yıllara rastlamaktadır. Bu dönemde, II. Dünya Savaşı sonrası inşa edilen sosyal konutlarda yoksulluğun ve yoksunluğun yoğunlaşmasının beraberinde; kiracıların marjinalleşmesiyle mücadele etmek için kentsel yenileme çalışmaları ve sosyal konutların satışı aracılığıyla karma mülkiyet yaklaşımı uygulamaya konmuştur. Böylelikle, damgalanmış sosyal konut alanlarının itibarının iyileştirilmesi amaçlanmıştır. 2000’li yılların sonrasında ise sadece dezavantajlı sosyal konutların iyileştirilmesi değil, yeni konut üretiminde de karma mülkiyet yaklaşımı uygulamaya geçirilerek daha dengeli topluluklar oluşturma yanı sıra farklı sosyo-ekonomik grupların konuta erişiminin sağlanması hedeflenmiştir.

S2

Mülkiyet türlerinin çeşitlendirilmesi, bireylerin konut haklarının korunmasında ve toplumun her kesiminin yeterli konuta erişimi konusunda fayda sağlayabilir mi?

Konut mülkiyeti, hanehalkının bir konuttaki barınma koşullarını sınıflandıran; hanehalkının hak ve yükümlülüklerini tanımlayan; ev sahipleri, kiracılar, kullanıcılar ve diğerlerinin resmi durumlarının tanımlanmasındaki ve konut piyasasının aktörleri arasındaki kuralların belirlenmesinde etkili olan bir kavramdır. İyi tanımlanmış ve yargı sistemi tarafından etkili bir biçimde korunan mülkiyet türlerinin varlığı, bireylerin konutta güvenli bir şekilde barınmasında önemli bir rol oynamaktadır. Konutun finansallaşmasına karşı, neredeyse her ülkede farklı konut tipolojileri ve bunların finansman yöntemleri ile konut üretiminin artırılarak konuta erişimin sağlanabilmesi için çalışmalar yapılmaktadır (Özmen vd., 2023). Örnek olarak ele alınan Danimarka ve İtalya’da, konut mülkiyet türleri konuta erişimde sorun yaşayan grupların lehine olacak bir biçimde çeşitlendirilerek; karşı karşıya kalınan konut sorunları ile mücadele edildiği görülmüştür. Türkiye’de konut mülkiyet çeşitliliği kısmen de olsa mevcuttur. Ancak uygulamada bu çeşitlilik, özellikle bireyler tarafından algılanamamakta, konut mülkiyet yapısı mevcut konut sorunlarına yeterli çözüm sunamamaktadır. Konu hakkında yasal ve kurumsal eksiklikler olduğu açıktır. Çeşitli düzenlemelerle konut mülkiyet çeşitliliğinin ve bu türlere yönelik mülkiyet güvencesinin sağlanmasının, farklı sosyo-ekonomik grupta yer alan bireylerin konuta erişimini kolaylaştıracağı düşünülmektedir.

S3

Karma mülkiyet, rantı dayalı dönüşüm yerine kentteki mekânsal ve sosyal sürdürülebilirliği sağlayan, sosyal ayrışma, dışlanma, yerinden edilme gibi toplumsal problemlere karşı tüm bireylerin dengeli bir biçimde kentin kaynaklarına erişimine imkân tanıyan bir dönüşüm sürecinin planlanmasına katkı sağlayabilir mi?

İncelenen örneklerde sosyal konut alanlarının iyileştirilmesine yönelik özel sektör aracılığıyla gerçekleştirilen kentsel yenileme çalışmalarında, yenileme maliyetlerinin kamudan alınarak -çeşitli teşviklerle- özel sektöre yüklendiği görülmüştür. Böylelikle, hem rantı dayalı bir kentsel dönüşüm yapılmasının hem de alan sakinlerinin yerinden edilmesinin büyük oranda önlenmesi söz konusu olmuştur. Buna ek olarak, ekonomik açıdan konuta erişimde zorluk yaşayan kesimlere yönelik, erişilebilir konutların kentsel yenileme projelerinde yer alması, bireylerin konuta erişimini mümkün kılmaktadır. Dolayısıyla karma mülkiyet

yaklaşımının, kentsel dönüşüm projelerinde ortaya çıkan mülkiyet kaynaklı sorunların çözümüne de katkı sağlayacağı; dönüşüm sürecinin daha sağlıklı, adaletli ve hızlı olması konusunda katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

S4

Karma mülkiyet yaklaşımı, Türkiye’deki neoliberal konut politikalarının şekillendirdiği konut sunum biçimlerinden doğan sorunların çözümüne yönelik ne tür katkılar sunabilir?

İncelenen örneklerde yer alan sosyal konut alanlarına yönelik damgalama; Türkiye’de özellikle büyük kentlerde yer alan gecekondü alanlarında ve kentin çeperinde yer alan, sosyo-ekonomik bakımdan alt grupların yaşadığı alanlarda görülmektedir. Hayata geçirilen kentsel dönüşüm projeleri ile bu alanlar genellikle kapalı yerleşmelere dönüştürülse de damgalanma tam anlamıyla ortadan kaldırılamamıştır. Yeni konut alanlarının üretilmesinde ya da kentsel dönüşüm projelerinde sadece ev sahipliğine yönelik konut sunmak yerine; ayrışma ve yerinden edilmeyi önleyebilecek, farklı sosyo-ekonomik durumdaki bireylere gereksinimlerine uygun, nitelikli ve yaşanabilir konutlar sunulmasını destekleyecek karma mülkiyetli yaklaşımın benimsenmesinin konut sorununun çözümüne önemli bir katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

S5a

Karma mülkiyetli konut alanlarının planlanmasında hangi kriterler önemlidir?

İncelenen örneklerden yola çıkarak karma mülkiyetli konut alanlarının planlanmasında bazı dikkat edilmesi gereken noktalar olduğu belirlenmiştir. Bunlardan ilki konut alanının tasarımına yönelik, *kör mülkiyet* yaklaşımıdır. Farklı mülkiyet türlerindeki konutların, dışarıdan belli olmayacak bir biçimde inşa edilmesi; karma mülkiyet uygulamasının başarılı olması için önemli bir kriter olarak görülmektedir. Böylelikle, dezavantajlı sakinlerin alan içerisinde damgalanmaya maruz kalmasının önüne geçilmektedir. Ayrıca, herkesin yaşamaya elverişli bir konutta barınmasının yanı sıra, konutta adaletin de sağlanması mümkün hale gelmektedir.

Bir diğer kriter, karma mülkiyetli konut alanlarının *yeni ayrışmalar üretmeyecek bir biçimde planlanması*dır. Böylelikle, sürdürülebilir ve dengeli topluluklar oluşturulması sağlanmaktadır.

Karma mülkiyetli konut alanlarının, söz konusu *alanların soylulaştırılmasına engel olacak bir şekilde planlanması ve yönetilmesi* bir diğer kriter olarak belirlenmiştir. Toplumun farklı sosyo-ekonomik kesimlerine barınma güvencesi sağlayabilmek adına, bu kriterin sağlanması gerekmektedir.

S5b

Karma mülkiyetli konut alanlarının planlanmasında hangi aktörler yer alır ve bu aktörlerin rolleri nelerdir?

Her ülkenin, kendine özgü bir kurumsal yapısı ve karma mülkiyet sistemi mevcuttur. Dolayısıyla, bu uygulamalarda yer alan aktörler de farklılaşmaktadır. Ancak, en temel anlamda karma mülkiyetli konut alanlarının planlanmasında yer alan aktörler üç grupta toplanmış ve bu aktörlerin rolleri aşağıda özetlenmiştir:

KAMU:

- **Merkezi Yönetim:** Karma mülkiyetli konut alanları üretilmesine yönelik gereken yasa ve düzenlemeleri yapmak, ilgili kurum ve kuruluşları yetkilendirmek; ilgili kurum ve kuruluşlara fon sağlamak.
- **Merkezi Konut Kurumları:** Sosyal ve / veya erişilebilir konut üretimine yönelik yerel yönetimleri desteklemek; denetlemek; fon tahsis etmek.
- **Yerel ve Bölgesel Yönetimler:** Yerel / bölgesel konut politikasını / programlarını belirlemek; sosyal ve erişilebilir konut üretimi hedeflerini belirlemek, üretimini ve tedarikini yönetmek, finansal düzenlemelerini yapmak; kamu-özel sektör-üçüncü sektör iş birliklerine ortam hazırlamak.
- **Yerel Konut Kurumları:** Sosyal ve / veya erişilebilir konut üretmek, mevcut konutları yenilemek, konut tahsisini sağlamak; kamu-özel sektör-üçüncü sektör iş birlikleri içerisinde yer almak.
- **Kamu Finans Kuruluşları:** Yerel / bölgesel yönetimlere / diğer kuruluşlara uygun maliyetli kredi sağlamak; karma mülkiyetli konut üretimine yönelik fon kurmak.

ÜÇÜNCÜ SEKTÖR:

- **Kâr Amacı Gütmeyen Konut Kuruluşları:** Sosyal ve / veya erişilebilir konut üretimi, yönetimi, bakım ve onarımını gerçekleştirmek; yerel yönetimlerle iş birlikleri içerisinde yer almak.
- **Konut Kooperatifleri:** Ekonomik bakımdan erişilebilir konut üretmek ve bu konutları yönetmek.

- **Konut Dernekleri / Vakıfları:** Kâr amacı güden / gütmeyen konut sektörlerini geliştirmek ve desteklemek; konut sakinlerini desteklemek.

ÖZEL SEKTÖR:

- **Konut Geliştiriciler:** Kamu ve üçüncü sektör ile iş birliği yaparak karma mülkiyetli konut alanlarının tasarım ve üretimini gerçekleştirmek.
- **Kiralık Konut Sağlayıcıları:** Kiralık konut üretmek ve yönetmek; kamu-üçüncü sektör-özel sektör iş birlikleri içerisinde yer almak.
- **Finans Kuruluşları:** Karma mülkiyetli konut üretimine yönelik uygun maliyetli ve uzun vadeli finansman sağlamak.

S5c *Karma mülkiyetli konut alanlarının planlanmasında süreç nasıl planlanmalıdır?*

Karma mülkiyetli konut alanlarının katılımcı bir anlayışla; kamu-özel sektör-üçüncü sektör iş birlikleri aracılığıyla planlanmasının, karma mülkiyet yaklaşımının amaçlarına uygun olduğu değerlendirilmiştir.

S6 *Karma mülkiyet yaklaşımının farklı ülkelerdeki uygulamalar üzerinden analiz ederken nasıl bir yöntem kullanılmalıdır?*

Konut sistemleri ekonomik, sosyal, kültürel, politik pek çok etkene bağlı olduğundan; ülkelere ve hatta bölgelere / kentlere göre değişen dinamik bir yapıya sahiptir. Dolayısıyla, farklı konut sistemlerinin bileşenlerinin ölçülmesi, ortak bir paydada tanımlanması ve ülkeler arası karşılaştırılması oldukça zordur (Fahey ve Norris, 2011). Bu nedenle, karma mülkiyetli konut sunum modellerinin kendi bağlamlarında değerlendirilmesine olanak sağlayan bir yöntem gereksinim vardır. Bu çalışmada, politika hareketliliği yaklaşımının, farklı ülkelerdeki uygulamaların değerlendirilmesinde etkili bir yöntem sağladığı görülmüştür. Bu yaklaşım, konut sistemlerindeki belirli unsurların, süreçlerin ya da sistemleri şekillendiren dolaşımların ve bağlantıların karşılaştırılmasını, konut sistemlerinin geniş bir bağlamda karşılaştırılabilir hale gelmesini sağlamaktadır. Çalışmanın amaç ve hedefleri doğrultusunda daha geniş bir kavrayış sunabilmek için Kevin Ward'ın (2010) "ilişkisel karşılaştırma yaklaşımı"ndan yola çıkarak; politika hareketliliğini de izleyebilmek açısından da etkili olabilecek Robinson'un (2015) "karşılaştırmalı stratejiler ve taktikler şeması"ndan yararlanılarak hazırlanan analiz çerçevesi konut politikalarının izini sürmede etkili bir yöntem sunmuştur.

Türkiye, çok boyutlu bir konut sorunuyla karşı karşıyadır. Bir yanda, konut satış fiyatlarının ve kira bedellerinin yüksekliği; diğer yanda, deprem riski başta olmak üzere çeşitli sebeplerle yürütülen kentsel dönüşüm projeleri; buna karşılık, özel sektörün yüksek kâr beklentili lüks konut üretimi ve TOKİ'nin “sosyal konut” adı altında, hak sahibi olabilenleri uzun yıllar borçlandırarak ev sahibi yapma isteği... Barınma krizine doğru evrilen bu koşullarda konut, her geçen gün daha da finansallaşmakta ve bireyler, konut gereksinimlerini karşılama konusunda zorlanmaktadır. Üstelik, Türkiye’de özellikle ekonomik kriz zamanlarında konut sektörüne gerçekleştirilen bilinçsiz müdahaleler, konutun finansallaşmasını desteklemekte ve toplumsal eşitsizlikleri derinleştirmektedir (İPA, 2022).

Bu durumda, konut alanında yenilikçi bir müdahaleye ihtiyaç olduğu açıktır. Farklı ülke ve bölgelerde, konut politikalarından doğan toplumsal sorunlarla mücadele etmenin yanı sıra; mekânsal ve toplumsal sürdürülebilirliğin sağlanması için uygulamaya konan “*karma mülkiyet*” yaklaşımı dikkate değer görülmüştür. Türkiye’de herhangi bir uygulama örneği olmayan bu yaklaşım, ulusal konut literatüründe de yer almamaktadır. Bu tez çalışması ile yazar, bir *transfer aracı*sı olarak Türkiye’de yaşanan konut sorunlarının çözümü için faydalı olacağı düşünülen bu yaklaşımı; tez çalışması, ulusal makale ve konferans bildirilerinden oluşan *altyapılar* aracılığıyla uygulandığı ülkelerden *harekete geçirerek* Türkiye bağlamına *çevrilmesi* için bir adım atmıştır. Clifford ve Morphet’in (2015) dediği gibi; *bilgi aktörü* olan akademisyenler, mekânsal bir politikanın harekete geçirilmesi için yardımcı olur; ancak hükümetin planlama politikasından sorumlu olanlar, politika hareketliliğinde hayati bir rol oynar. Dolayısıyla bu çalışma, **konut politikası üreten yerel ve ulusal aktörlere**, konut sorunlarıyla mücadelede farklı bir bakış açısından yaklaşımlarına yardımcı olabilecek, **dinamik yapıda kuramsal bir çerçeve** sunmuştur.

Bu doğrultuda, karma mülkiyet yaklaşımının Türkiye’de uygulanabilmesi için birtakım öneriler sunulmuştur. Bu önerilerde uygulamada olan ancak yeniden düzenlenmesi ve geliştirilmesi tavsiye edilenler “*turuncu*” renkle belirtilmiş, yeni önerilenler ise “*yeşil*” renkle gösterilmiştir.

➤ **KONUT MÜLKİYET TÜRLERİNİN ÇEŞİTLENDİRİLMESİ**

- Erişilebilir konut sahipliği
- Erişilebilir konut kiracılığı
- Sosyal konut kiracılığı
- Sosyal konut sahipliği
- Özel konut kiracılığı
- Vakıf/dernek konutu kiracılığı
- Sübvanse konut kiracılığı
- Ortak mülkiyet
- Kooperatif tipi konut sahipliği

➤ **KURUMSAL YAPININ GELİŞTİRİLMESİ / DÜZENLENMESİ**

- Konut Bakanlığı
- Yerel Konut ve Planlama Kurumu
- Kâr Amacı Gütmeyen Konut Kuruluşları
- Kiracı Birlikleri
- Özel sektör kiralık konut sağlayıcıları
- Merkezi Yönetim
- Kentsel Dönüşüm Başkanlığı
- TOKİ
- Yerel Yönetimler
- Yerel Konut Geliştiriciler
- Konut Kooperatifleri

➤ **ARAÇLAR**

- Bütüncül ve kapsamlı bir konut yasası
- Kapsayıcı konut politikası
- Toplumsal ve ekonomik bakımdan sürdürülebilir bir kentsel dönüşüm yasası
- Ulusal konut fonu
- Yerelleşme
- Hazine arazilerinin yerele devri
- Uzun vadeli ve sürdürülebilir finansman
- Kamu-özel-üçüncü sektör işbirlikleri

- Kapsayıcı konut programları
- Konut veri tabanı
- Adil konut tahsis sistemi
- Yerel konut fonu
- Anlaşmaya bağlı konut planlama (Planlama kazancı)

Çalışma kapsamında sunulan kuramsal çerçeve, gelecekteki çalışmalarda, karma mülkiyetli konut alanlarının uygulanmasına yönelik planlamalar yapma konusunda altlık olarak kullanılabilir. Kuramsal çerçevenin farklı bölümleri (araçlar-organizasyon-stratejiler), kapsamlı bir biçimde ele alınarak konut üretimine yönelik modeller üretilir. Ayrıca bu çerçeve, farklı programların modellenmesi için uyarlanarak kullanılabilir.

Bütün bunların dışında, karma mülkiyet yaklaşımının konut planlamalarında uygulandığı ülkeler, genellikle sosyo-ekonomik bakımdan Türkiye’den daha iyi koşulları olan ülkelerdir. Bu durum, klasik karşılaştırma yaklaşımları kullanılarak konu hakkında geçerli bir analiz yapılmasını engellemiştir. Dolayısıyla “elma” ve “armutu” karşılaştırmaya olanak sağlayacak bir çerçeveye ihtiyaç duyulmuştur. Bu doğrultuda, politikaların ortaya çıktığı coğrafyadan harekete geçirilerek farklı bir coğrafyanın bağlamına uyarlanarak kullanılmasını inceleyen “politika hareketliliği yaklaşımı” (Crivello, 2015), etkili bir anahtar olmuştur. Politika hareketliliğine göre, bir programın uygulamaya konması için kaynak ve alıcının her bakımdan benzer olması gerekmez (Rose, 1991). Bu doğrultuda, bu çalışmanın özgün çıktılarında biri olan “Politika hareketliliği perspektifinden karşılaştırmalı analiz çerçevesi” oluşturulmuştur.

Söz konusu bu çerçeve, gelecekteki çalışmalarda, farklı konularda karşılaştırmalar yapmak için kullanılabilir; çerçeve ile başka bir model / program / politika analiz edilerek alıcı ülkeye uyarlanabilir. Ek olarak, daha önce farklı ülke / bölgelerden transfer edilmiş model / program / politikalar analiz edilerek; işlemeyen / sorunlu alanları tespit edilip; yeniden alıcı ülke bağlamına uyarlanabilir.

KAYNAKÇA

- Aalbers, M. B. (2007). Geographies of Housing Finance: The Mortgage Market in Milan, Italy. *Growth and Change*, 38(2), 174-199. Doi: 10.1111/j.1468-2257.2007.00363.x
- Abel, E. K. (1979). Toynbee Hall, 1884-1914. *Social Service Review*, 53(4), 606–632. Doi:10.1086/643786
- Altinget Bay og Bolig. <https://www.altinget.dk/by/artikel/forskere-parallelsamfundsftalen-er-danmarkshistoriens-stoerste-boligsociale-eksperiment> Erişim Tarihi: 16 Ocak 2024
- Ak, B. (2023). Alternatif Bir Konut Üretimine Doğru. *Mimarlık*, 431, 12-14.
- Akalın, M. (2016). Sosyal Konutların Türkiye'nin Konut Politikaları İçerisindeki Yeri ve Toki'nin Sosyal Konut Uygulamaları. *Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 26(1), 107-123.
- Akalın, M. (2018). Kiralık Sosyal Konutlar: Türkiye'de Barınma Sorununun Çözümü İçin Yeni Bir Yöntem. *ÇAKÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 9(1), 88-121.
- Aksoy Khurami, E. (2019). İnşaat Sektörünün Dayanıklılığını Konut Sunumunun Ötesinde Aramak. *Dirençlilik Dergisi*, 3(2), 217-227. Doi: 10.32569/resilience.603902
- Aksoy Khurami, E. ve Özdemir Sarı, Ö. B. (2020). Özel Kiralık Kesimde Boş Konut Birimlerinin Sosyal Konut Olarak Kullanılması Üzerine Bir Değerlendirme: Cevizlidere Mahallesi Örneği. *İdealkent*, Kentleşme ve Ekonomi Özel Sayısı (11), 1156-1179. Doi: 10.31198/idealkent.641101
- Aksu Çam, Ç. (2020). Kentsel Rejim Kentsel Dönüşüme Karşı: Kentsel Dönüşümde Konut Sunum Biçimleri. *İdealkent*, 29(11), 453-483. Doi: 10.31198/idealkent.618984
- Aktan, C. C. (2018). Mülkiyet Hakları İktisadı: Mülkiyet Yapısı ve İktisadi Performans Arasındaki İlişki. *HAK-İŞ Uluslararası Emek ve Toplum Dergisi*, 7(19), 423-445. Doi: 10.31199/hakisderg.461374
- Alkan, L. (2013). "Farklı Gelir Gruplarının Konut Sahibi Olabilme Olasılıklarının Ankara Örneği Kapsamında İncelenmesi". *İdealkent*, Mayıs 2013, 173-197.
- Alkan Gökler, L. (2023). Türkiye'de Konut Fiyatları Nereye Gidiyor?. *Mimarlık*, 430, 10-13.
- Alkışer, Y. (2003). *Türkiye'deki Konut Sorununun Siyasi Bağlamda Araştırılması ve Değerlendirilmesi* [Yayımlanmamış Doktora Tezi]. İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Allen, C., Gallent, N., & Tewdwr-Jones, M. (1999). The Limits of Policy Diffusion: Comparative Experiences of Second-Home Ownership in Britain and Sweden. *Environ. Plan. C*, 17, 227–244. Doi: 10.1068/c170227
- Allen, C., Camina, M., Casey, R., Coward, S., & Wood, M. (2005). *Mixed Tenure, Twenty Years On-Nothing Out of The Ordinary*. York: Joseph Rowntree Foundation/ the Chartered Institute of Housing.

- Allen, J., 2006. Welfare Regimes, Welfare Systems and Housing in Southern Europe. *European Journal of Housing Policy*, 6(3), 251-277. Doi: 10.1080/14616710600973102
- Altınok, E. (2012). *Kentsel Mekânın Yeniden Organizasyonunun Ekonomi Polisiği ve Mülkiyete Müdahale 2000 Sonrası Dönemde İstanbul Toki Örneği* [Yayımlanmamış Doktora Tezi]. Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Alves, S. (2017). Poles Apart? A Comparative Study of Housing Policies and Outcomes in Portugal and Denmark. *Housing, Theory and Society*, 34(2), 221–248. Doi: 10.1080/14036096.2016.1236036
- Alves, S. (2022). Nuancing the international debate on social mix: evidence from Copenhagen. *Housing Studies*, 37(7), 1174-1197. Doi: 10.1080/02673037.2018.1556785
- Alves, S., & Andersen, H. T. (2015). *Social housing in portugal and denmark: A comparative perspective*. Paper presented at the ENHR-European Network for Housing Research Conference 2015. <https://core.ac.uk/download/pdf/32333537.pdf>
- Andersen, H. S. (1985). Danish low-rise housing co-operatives (bofsellesskaber) as an example of a local community organization. *Scandinavian Housing and Planning Research*, 2(2), 49–66. Doi: 10.1080/02815738508730062
- Andersen, H. S. (1992). Regulation of the private rental housing market—Some Danish experiences. *Scandinavian Housing and Planning Research*, 9(1), 41–45. Doi: 10.1080/02815739208730285
- Andersen, H. S. (2011). Motives for Tenure Choice during the Life Cycle: The Importance of Non-Economic Factors and Other Housing Preferences. *Housing, Theory and Society*, 28(2), 183-207. Doi: 10.1080/14036096.2010.522029
- Andersen, H. S., Andersen, H. T., & Ærø , T. (2000). Social polarisation in a segmented housing market: Social segregation in Greater Copenhagen. *Geografisk Tidsskrift-Danish Journal of Geography*, 100(1), 71-83. Doi: 10.1080/00167223.2000.10649440
- Andersen, H. S., Andersson, R., Wessel, T. & Vilks, K. (2016). The impact of housing policies and housing markets on ethnic spatial segregation: comparing the capital cities of four Nordic welfare states. *International Journal of Housing Policy*, 16(1), 1-30. Doi: 10.1080/14616718.2015.1110375
- Andersen, H. S. ve Munk, A. (1994). The welfare state versus the social market economy—comparison and evaluation of housing policies in Denmark and west Germany with special importance attached to social housing and rent control. *Scandinavian Housing and Planning Research*, 11(1), 1–25. Doi: 10.1080/02815739408730345
- Andersen, J. ve Pløger, J. (2007). The Dualism of Urban Governance in Denmark. *European Planning Studies*, 15(10), 1349-1367. Doi: 10.1080/09654310701550827
- Andersson, E. K., Wimark, T. & Malmberg, B. (2020). Tenure type mixing and segregation. *Housing Studies*, Doi: 10.1080/02673037.2020.1803803

- Angel, S., & Gregory, J. (2023). Does housing tenure matter? Owner-occupation and wellbeing in Britain and Austria. *Housing Studies*, 38(5), 860-880. Doi: 10.1080/02673037.2021.1912714
- Annunziata, S., Lees, L. ve Alonso, C. R. (2021). Segregation, Social Mix, and Gentrification: Nexuses. M. E. Orum et al. (Eds.), *Companion to Urban and Regional Studies*, New Jersey: John Wiley & Sons Ltd. Doi: 10.1002/9781119316916.ch23
- Antunes, G., & Di Giovanni, C. F. (2021). Housing policies in Portugal and Italy: a center-periphery discussion?. *Debater a Europa*, 25, 99-116. Doi: 10.14195/1647-6336_25_5
- Arslan, M. (2020). 1939-1946 Yılları Türkiye’inde Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Gelişmeler. *Aydın İnsan ve Toplum Dergisi*, 6(2), 145-157.
- Arthurson, K. (2004). Social Mix and Disadvantaged Communities: Policy, Practice and the Evidence Base. *Urban Policy and Research*, 22(1), 101-6.
- Arthurson, K. (2008). Australian Public Housing and the Diverse Histories of Social Mix. *Journal of Urban History*, 34(3), 484-501.
- Arthurson, K. (2013). Mixed Tenure Communities and the Effects on Neighbourhood Reputation and Stigma: Residents’Experiences from Within. *Cities*, 35, 432-438.
- Arthurson, K., Levin, I., & Ziersch, A. (2015a). What is the Meaning of ‘Social Mix’? Shifting Perspectives in Planning and Implementing Public Housing Estate Redevelopment. *Australian Geographer*, 46(4), 491-505.
- Arthurson, K., Levin, I., & Ziersch, A. (2015b). Social Mix, ‘[A] Very, Very Good Idea in A Vacuum But You Have to Do It Properly!’ Exploring Social Mix in a Right to the City Framework. *International Journal of Housing Policy*, 15(4), 418-435.
- Arzova, S. B. (2019). İkinci Petrol Krizi: Nedenleri, Dünya ve Türkiye Ekonomisine Etkileri. T. Münyas (Ed.), *Türkiye’nin Ekonomik Krizleri* (s. 143-155). İstanbul: Okan Üniversitesi Yayınları.
- Aslan, Ş. (2011). Birleştiren ve Ayrıştıran İşlevleriyle İstanbul’da Boğaz Köprülerinin Toplumsal Dili. *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 44, 107-123.
- Atalay, H. (1999). *İngilizce-Türkçe Sözlük* (2. Cilt). Ankara: Türk Dil Kurumu.
- Ataöv, A. ve Osmay, S. (2007). Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım. *METU JFA*, 24(2), 57-82.
- Avaner, T. ve Hasanoğlu, M. (2020). Türkiye’de İkibinlerin Başında Kooperatifçilik ve Konut Kooperatifçiliği Politikası Sorunu. *Uluslararası Yönetim Akademisi Dergisi*, 3(2), 345-363.
- Avosani, G. (2016). Ina-Casa: Patronage For The Common Good. C. Katipoğlu, E. Yavuz & B. Tabibi (Eds.), *Mekânlar/Zamanlar/İnsanlar: Hamilik ve Mimarlık Tarihi*, (pp. 97-109). Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi.
- Aybay, A. (1966). Müşterek Mülkiyette Paylı Halin Sona Ermesi. *Journal of Istanbul University Law Faculty*, 32(1), 122-160.

- Aydemir, S. (2001). Türk kamu yönetimindeki kamu konutlarının satışı problemi. *Mevzuat Dergisi*, 4(38). <https://www.mevzuatdergisi.com/2001/02a/02.htm>
- Aydın, K. ve Hanağası, U.B. (2017). Sosyoloji ve Siyasal Araştırmalarda Karşılaştırmalı Yöntem. *Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 33, 57-86.
- Balaban, O. (2023). “Sosyal Konut Hamlesi” Krize Çözüm Olabilir mi?. *Mimarlık*, 429, 14-18.
- Balamir, M. (1999). Formation of Private Rental Stock in Turkey. *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, 14(4), 385-402. Doi: 10.2307/41107817
- Balamir, M. (2012). Kentsel Toplu Yenileme (Dönüşüm). *Mimarlık*, 365, 10-11.
- Balamir, M. (2019). İmar Affı: Çöküşler, Çözümler. *Mimarlık*, 406, 14-16.
- Baldini, M. & Poggio, T. (2012). Housing Policy Towards the Rental Sector in Italy: A Distributive Assessment. *Housing Studies*, 27(5), 563-581. Doi: 10.1080/02673037.2012.697549
- Baldini, M. & Poggio, T. (2014). The Italian housing system and the global financial crisis. *Journal of Housing and the Built Environment*, 29, 317-334. Doi: 10.1007/s10901-013-9389-7
- Balmer, I. & Gerber, J. D., 2018. “Why are housing cooperatives successful? Insights from Swiss affordable housing policy”. *Housing Studies*, 33(3), 361-385. Doi: 10.1080/02673037.2017.1344958
- Barthel, S., Colding, J., Hiswåls, A. S., Thalén, P., & Turunen, P. (2021). Urban green commons for socially sustainable cities and communities. *Nordic Social Work Research*, 12(2), 310–322. Doi: 10.1080/2156857X.2021.1947876
- Baum, S., Arthurson, K., & Han, J. H. (2015). Tenure Social Mix and Perceptions of Antisocial Behaviour: An Australian Example. *Urban Studies*, 52(12), 2170–2185.
- Bayrakdar, Z. (2017). Planlamayı Yok Sayan Politikalar Sonucu Gerçekleşen Projeler Toplum Yararına Mı?. *Mimarlık*, 394.
- Bektaş, A. (2017a). *Türkiye’de konut sorunu ekseninde kamu konut politikaları: Uygulamalar, aksaklıklar ve öneriler* [Yayımlanmamış Doktora Tezi]. İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Bektaş, Y. (2017). *Kentsel Dönüşümde Karma Gelirli Konut Stratejisi ve Türkiye’ye Özgü Dinamikler: Ankara-Altındağ Gültepe Mahallesi Örneği* [Yayımlanmamış Doktora Tezi]. Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Bektaş, Y. ve Türkün, A. (2017). Kentsel Dönüşümde Karma Gelirli Konut Stratejisi ve Türkiye’ye Özgü Dinamikler: Ankara Altındağ-Gültepe Örneği. *Megaron*, 11:2,263-279. Doi: 10.5505/megaron.2017.85570
- Belotti, E. (2017). The importation of social mix policy in Italy: A case study from Lombardy. *Cities*, 71, 41-48. Doi: 10.1016/j.cities.2017.06.013

- Belotti, E. (2023). The invisible hand of the shareholding state: the financialization of Italian real-estate investment funds for social housing. *Housing Studies*, 38(7), 1260-1283. Doi:10.1080/02673037.2021.1935762
- Belotti, E. & Arbaci, S. (2021). From right to good, and to asset: The state-led financialisation of the social rented housing in Italy. *EPC: Politics and Space*, 39(2), 414- 433.
- Bengston, B. & Jensen, L. (2020). Unitary housing regimes in transition - comparing Denmark and Sweden from a perspective of path dependence and change. J. Erola (Ed.), *Norms, moral and social structures. Essays in honour of Hannu Ruonavaara* (pp. 15-33).
- Berberoglu, M. G. (2005). *Konut finansmanı ve Türkiye'ye uygun bir model önerisi* [Yayımlanmamış Doktora Tezi]. İstanbul Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Bergsten, Z., & Holmqvist, E. (2013). Possibilities of Building A Mixed City – Evidence from Swedish Cities. *International Journal of Housing Policy*, 13(3), 288-311.
- Bergsten, L. & Hansson, A. G. (2023). Intermediary housing tenures in Sweden: Developers' response to inaccessible housing markets and its implications for tenant-buyers. *Nordic Journal of Urban Studies*, 3(1), 4-22. Doi: 10.18261/njus.3.1.1
- Bergsten, L., & Paulsson, J. (2023). Housing Tenure in the Nordic Countries – A Comparison of Rights and Obligations. *Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research*, 18(1), 22-64. Doi: 10.30672/njsr.120719
- Berkmen, N. H. ve Turgut, S. (2019). Kentsel Dönüşüm Kıskaçında 'Bağdat Caddesi'. *Megaron*, 14(Suppl.1), 155-166.
- Bianchi, S. & Richiedei, A., (2023). Territorial Governance for Sustainable Development: A Multi-Level Governance Analysis in the Italian Context. *Sustainability*, 15, 2526. Doi: 10.3390/su15032526
- Bican, N. B. (2020). Comparative analysis of three innovative housing models in Copenhagen for social mix. *ITU-AZ*, 17(1), 37-53. Doi: 10.5505/itujfa.2019.04875
- Blackwell, T. & Kohl, S. (2019). Historicizing housing typologies: beyond welfare state regimes and varieties of residential capitalism. *Housing Studies*, 34(2), 298-318. Doi: 10.1080/02673037.2018.1487037
- Blok, S. T. (2018). *Stimulating Filtering Processes: Evaluating the addition of an intermediate rental segment for middle income households* [Master thesis]. Delft University of Technology
- Bolig-og Planstyrelsen, (2022). *Bolig-og Planstyrelsen Årsrapport 2022*. <https://plst.dk/Media/638282150866439946/Bolig-%20og%20Planstyrelsen%20Årsrapport%202022.pdf> Erişim Tarihi: 15 Ocak 2024
- Bond, L., Sautkina, E., & Kearns, A. (2011). Mixed Messages about Mixed Tenure: Do Reviews Tell the Real Story?, *Housing Studies*, 26(1), 69-94.

- Boni, A. S. & Padovani, L. (2022). The gap between supply trends and Access to affordable housing in Italy. The need for new lines of public action. M. Bergamaschi (Ed.), *The multidimensional housing deprivation: Local dynamics of inequality, policies and challenges for the future* (pp. 67-78). Franco Angeli Open Access.
- Borén, T. & Young, C. (2021). Policy mobilities as informal processes: evidence from “creative city” policy-making in Gdańsk and Stockholm. *Urban Geography*, 42 (4), 551-569. Doi: 10.1080/02723638.2020.1735197
- Borg, I. (2015). Housing Deprivation in Europe: On the Role of Rental Tenure Types, Housing. *Theory and Society*, 32(1), 73-93.
- Bosselmann, P. (2001). Transformations and City Extensions: Some Observations of Copenhagen’s City Form at a Time of Global Change. University of California at Berkeley Institute of Urban and Regional Development. https://escholarship.org/content/qt18p4b6rn/qt18p4b6rn_noSplash_12eecdd83a286651db3ba20c04c00ff9.pdf?t=lnqfzi Son Erişim Tarihi: 6 Temmuz 2024.
- Bozdoğan, Ö. ve Doldur, H. (2020). İstanbul’un sosyal konut üretim alanlarından biri: Tuzla. *Türk Coğrafya Dergisi*, 74, 135-142. Doi: 10.17211/tcd.735646
- Bricocoli, M & Cucca, R. (2016). Social mix and housing policy: Local effects of a misleading rhetoric. The case of Milan. *Urban Studies*, 53(1), 77-91.
- Bulut, N. (2006). Mülkiyet Konusundaki Temel Yaklaşımlar ve Türk Anayasasında Mülkiyet Hakkı. *EÜHFD*, X, 15-26.
- Bunce, S. (2015). Pursuing Urban Commons: Politics and Alliances in Community Land Trust Activism in East London. *Antipode*, 48(1), 134–150. Doi: 10.1111/anti.12168
- Bülbül Akın, B. ve Türkün, A. (2019). Dar Gelirli Konut Alanlarının Dönüşümünde Sosyal Karma Politikası: Fikirtepe Örneği. *Megaron*, 14(Suppl.1), 192-202. Doi: 10.14744/MEGARON.2019.85047
- Byggeskade Fonden. <https://bsf.dk/om-fonden> Son Erişim Tarihi: 6 Temmuz 2024.
- Caesar, C. & Kopsch, F. (2018). Municipal Land Allocations: A Key for Understanding Tenure and Social Mix Patterns in Stockholm. *European Planning Studies*, 26(8), 1663-1681.
- Cafora, S., Larena, J. & Vitale, T. (2024). Right to Housing. Policies to Decommify and Revive the Right to Housing in Italy. *Fondazione Giangiacomo Feltrinelli*, hal-04627652, 1-18. <https://hal.science/hal-04627652>
- Carnegiea, A., Norris, M., & Byrne, M. (2018). Tenure Mixing to Combat Public Housing Stigmatization: External Benefits, Internal Challenges and Contextual Influences in Three Dublin Neighborhoods. *Cities*, 79, 12-17.
- Caruso, N. (2017). *Policies and Practices in Italian Welfare Housing*. SpringerBriefs in Geography. Doi: 10.1007/978-3-319-41890-2_2
- Cattivelli, V. (2023). The Governance of Peri-urban Areas in Lombardy (IT): the strengths and weaknesses of the regional territorial governance system. *Journal valori e valutazioni*, 33, 133-147. https://siev.org/wp-content/uploads/2023/07/10_CATTIVELLI.pdf

- Charlesworth, D. & Hyötyläinen, M., (2023). Housing cooperatives and the contradictions of Finnish land and housing policies. *International Journal of Housing Policy*. Doi: 10.1080/19491247.2023.2235766
- Chisholm, E., Pierse, N. & Chapman, P. H. (2020). Perceived benefits and risks of developing mixed communities in New Zealand: implementer perspectives. *Urban Research & Practice*, Doi: 10.1080/17535069.2020.1801831
- Christiansen, N. F., & Petersen, K. (2001). The Dynamics of Social Solidarity: The Danish Welfare State, 1900-2000. *Scandinavian Journal of History*, 26(3), 177–196. Doi:10.1080/034687501750303846
- Christophers, B. (2013). A Monstrous Hybrid: The Political Economy of Housing in Early Twenty-first Century Sweden. *New Political Economy*, 18(6), 885-911. Doi: 10.1080/13563467.2012.753521
- Christoffersen, H. (1990). The Danish housing market: Housing policies for different housing tenure. *Scandinavian Housing and Planning Research*, 7(4), 207–213. Doi: 10.1080/02815739008730239
- Chung, S. H., Kim, S., Park, S. Y., & Kim J. H. (2020). Past, Present, and future of Social Housing in Seoul: Where is Social Housing heading to?. *Sustainability*, 12(19), 8165. Doi: 10.3390/su12198165
- Clifford, B. & Morphet, J. (2015). A policy on the move? Spatial planning and state actors in the post-devolutionary UK and Ireland. *The Geographical Journal*, 181(1): 16–25.
- Cochrane, A., & Ward, K. (2012). Researching the Geographies of Policy Mobility: Confronting the Methodological Challenges. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 44(1), 5–12. Doi: 10.1068/a44176
- Comune di Milano, (2019). Housing policies. Affordable rent, the notice for support measures dedicated to pensioners is online. <https://www.comune.milano.it/en/-/politiche-abitative.-affitto-accessibile-on-line-l-avviso-per-le-misure-di-sostegno-dedicare-ai-pensionati> Son Erişim Tarihi: 7 Temmuz 2024.
- Commune di Milano, (2023). <https://www.comune.milano.it/en/aree-tematiche/casa/affitto-accessibile/canone-concordato> Son Erişim Tarihi: 7 Temmuz 2024.
- Cook, I.R. (2008). Mobilizing urban policies: the policy transfer of US Business Improvement Districts to England and Wales. *Urban Studies*, 45(4), 773–795.
- Cook, I.R. & Ward, K. (2012). Conferences, informational infrastructures and mobile policies: The process of getting Sweden “BID ready”. *European Urban and Regional Studies*, 19(2), 137-152.
- Coppola, A., Cordini, M. M., Belotti, E. & Bortolotti A. (2023). Milan: housing financialization amidst state retrenchment and planning liberalization. A. Holm, G. Alexandri & M. Bernt (Eds.), *Housing policy under the conditions of financialisation The impact of institutional investors on affordable housing in European Cities. (HoPoFin)* (pp. 117-140), Sciences Po Urban School. www.sciencespo.fr/ecole-urbaine/sites/sciencespo.fr/ecole-urbaine/files/Rapporthousinghopofin.pdf

- Coşar, F. (2023). *Konut Sorunu ve Belediyeler: İstanbul Büyükşehir Belediyesinin Kiptaş Modelinin İncelenmesi* [Yayımlanmamış Doktora Tezi]. İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü.
- Cosgun, N., Aydın, E. Ö. ve Uzungüngör, F. (2011). Konut Sunumunda Lojman Modelinin Türkiye’deki Gelişimi. *Mimarlık Dergisi*, 358, 56-60.
- Coşkun, H. (2021). *20. Yüzyılın İlk Yarısında Konut Sorununun Ele Alınış Yöntemleri ve Henri Prost İstanbul Örneği* [Yayımlanmamış Doktora Tezi]. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Costa, G., Cucca, R., Torri, R. (2016). Milan: A City Lost in the Transition from the Growth Machine Paradigm Towards a Social Innovation Approach. Brandsen, T., Cattacin, S., Evers, A., Zimmer, A. (Eds.) *Social Innovations in the Urban Context. Nonprofit and Civil Society Studies*. Springer, Cham. Doi: 10.1007/978-3-319-21551-8_7
- Costa, S. O. & Tunström, Moa. (2020). Urban planning policy in the Danish ‘ghetto’—Overcoming or creating barriers to inclusion? M. Stjernberg, S. Oliveira e Costa, H. Rut Sigurnjónsdóttir, & M. Tunström (Eds.), *Overcoming barriers to social inclusion in Nordic cities through policy and planning* (pp. 47–63). Nordregio.
- Costarelli, I. S. (2018). *Reframing Social Mix and Management of Mixed Communities in the New Welfare State. Evidence From Social Housing Projects in Italy and the Netherlands* [Doctoral thesis]. Università degli studi di Milano-Bicocca Department of Sociology and Social Research.
- Costarelli, I. S. (2023). Analyzing the Impact of Public Housing Privatization on Immigrant Micro-Segregation in Milan. *Social Sciences*, 12(10), 565. Doi: 10.3390/socsci12100565
- Costarelli, I., Mugnano, S. & Cortazzo, A. (2022). Assessing assisted tenancy as a tool to promote affordability in the Italian private rental market. M. Bergamaschi (Ed.), *The multidimensional housing deprivation: Local dynamics of inequality, policies and challenges for the future* (pp. 92-105). Franco Angeli Open Access.
- Creswell, J.W., (2013). *Nitel Araştırma Yöntemleri: Beş Yaklaşım Göre Nitel Araştırma ve Araştırma Deseni*. M. Bütün ve S.B. Demir (Çev. ve Ed.). Ankara: Siyasal Yayın Dağıtım.
- Crivello, S. (2015). Urban policy mobilities: the case of Turin as a smart city. *European Planning Studies*, 23(5), 909–921.
- Crook, T. & Kemp, P. A. 2014. Introduction. T. Crook ve P. A. Kemp (Eds.), *Private Rental Housing- Comparative Perspectives* (pp.7-26). Cheltenham: Edward Elgar Publishing Limited.
- Cucca, R. (2017). The social impact of green urban renewal in two European Capital Cities: Copenhagen and Vienna in comparison. <https://api.mountainscholar.org/server/api/core/bitstreams/ab9b6f7e-9193-4e0f-b603-0fadd636ea92/content> Son Erişim Tarihi: 2 Temmuz 2024.
- Çınar Erdüzgün, S. (2018). *Konut Hakkı Mücadelesinin Süreç ve Aktörler Üzerinden İncelenmesi: Tozkoparan Örneği* [Yüksek Lisans Tezi]. Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

- Çoban, A. N. (2012). Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 67 (3), 75-108.
- Danışan, E. (2012). *Violation of Housing Rights Via State, As A Case of Aktaş Neighbourhood, Altındağ* [Yüksek Lisans Tezi]. Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Ankara.
- Darcy, M., & Rogers, D. (2014). Inhabitation and Place-Making and the Right to the City: Public Housing Redevelopment in Sydney. *International Journal of Housing Policy*, 14(3), 236-256.
- Daşkiran, F. ve Ak, D. (2015). 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm, *Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi*, 13(3), 264-288.
- De Kam, G., Needham, B., & Buitelaar, E. (2014). The embeddedness of inclusionary housing in planning and housing systems: Insights from an international comparison. *Journal of Housing and the Built Environment*, 29(3), 389–402. <https://doi.org/10.1007/s10901-013-9354-5>
- Dede, O. M. ve Şekeroğlu, A. (2020). Türkiye’de Kent Planlamada Mekânsal Standartlar Üzerine Bir Değerlendirme. *Humanities Sciences (NWSAHS)*, 15(3), 96-110. Doi: 10.12739/NWSA.2020.15.3.4C0238
- Demircan, P. (2021). Kiralık ev krizine şirket düzenlemesi geliyor!. 15 Eylül 2021. <https://emlakkulisi.com.tr/kiralik-ev-krizine-sirket-duzenlemesi-geliyor/682964>
- Demirkol, S. ve Bereket Baş, Z. (2013). Kentsel Dönüşümün, 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Hak ve Özgürlükler Açısından Ele Alınması. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 2013(108), 23-70.
- Di Felicianantonio, C. & Aalbers, M. B., (2018). The Prehistories of Neoliberal Housing Policies in Italy and Spain and Their Reification in Times of Crisis. *Housing Policy Debate*, 28(1), 135-151. Doi: 10.1080/10511482.2016.1276468
- Dil Derneği. <http://www.dildernegi.org.tr/TR,274/turkce-sozluk-ara-bul.html> Erişim Tarihi: 8 Nisan 2022.
- Dinçer, İ. (2022). Kentsel Dönüşümde Kaybedilen Müşterekler ve “Sonra”ya Sorular. *Mimarlık*, 427, 8-9.
- Dinçer, İ. (2023). Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Doğru: Türkiye Kentleşme ve Planlama Pratiğinde Birikenler. *Mimarlık*, 430, 52-54.
- Dolaş, D. (2021). *Kat Mülkiyeti Kanununda Genel Kurul Kararlarının İptali* [Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi]. Hasan Kalyoncu Üniversitesi, Gaziantep.
- Dolowitz, D. P. & Marsh, D. (2000). Learning from abroad: the role of policy transfer in contemporary policy-making. *Governance: An International Journal of Policy Administration and Institutions*, 13, 5–24.
- Dörttepe Okutan, A. (2021). Oturma Hakkının Kapsamı. *Ankara Üni. Hukuk Fak. Dergisi*, 70(4), 1131-1154.
- Druta, O. & Ronald, R. (2021). Living alone together in Tokyo share houses. *Social & Cultural Geography*, 22(9), 1223-1240. Doi: 10.1080/14649365.2020.1744704

- El-Bialy, F. (2022). Framework for Effective Urban Development Partnership in Affordable Housing in Egypt. *Chinese Journal of Urban and Environmental Studies*, 10(4), 2250027-1- 2250027-26.
- Emaljehaven, (2018). Dogmebyggeri i det indre København. http://emaljehaven.dk/wp-content/uploads/2018/01/Byggeplads_dk_2007.pdf Son Erişim Tarihi: 6 Temmuz 2024.
- Englund, P., Kim, K. H., Malpezzi, S., & Turner, B. (2005). Housing Tenure Across Countries: The Effects of Regulations and Institutions. *International Meeting of the American Real Estate and Urban Economics Association*, July 26, 2005, Los Cabos, Mexico.
- Erbaş, İ. (2018). Kimileri İçin Bir Fırsat, Kent İçin İse Bir Tehdit: İmar Barışı, *Mimarlık*, 403, 27-30.
- Erçetin, C. (2022). Konut Sorununa Gemişten Bir Bakış: Yerel Yönetimler ve Konut Sunumu. *İdealkent*, 37 (13), 1410-1429. Doi: 10.31198/idealkent.1177401
- Erol, I. (2019). New Geographies of Residential Capitalism: Financialization of the Turkish Housing Market Since the Early 2000s. *International Journal of Urban and Regional Research*, 43(4), 724-740. Doi:10.1111/1468-2427.12794
- Esping-Andersen, G. (1990). *The Three Worlds of Welfare Capitalism*, Cambridge: Polity Press.
- Esping-Andersen, G. (2021). Toplumsal Riskler ve Refah Devletleri. A. Buğra ve Ç. Keyder (Ed.), B. Yakut-Çakar ve U. B. Balaban (Çev.), *Sosyal Politika Yazıları* (9. Baskı) içinde (33-52). İstanbul: İletişim Yayınları.
- Euronews, (2023). İmar Barışı: Hangi ilde kaç bina imar affından yararlandı?. <https://tr.euronews.com/2023/03/07/imar-barisi-hangi-ilde-kac-bina-imar-affindan-yararlandi> Son Erişim Tarihi: 13 Temmuz 2024.
- European Commision, (2014). Cohesion Policy and Italy. https://ec.europa.eu/regional_policy/sources/factsheet/cohesion-policy-achievement-and-future-investment/italy_en.pdf Son Erişim Tarihi: 6 Temmuz 2024.
- European Commision, (2019). European Construction Sector Observatory, Policy fact sheet, Denmark National Building Fund. https://single-market-economy.ec.europa.eu/system/files/2021-03/ecso_pfs_dk_nbf_2019_0.pdf Erişim Tarihi: 1 şubat 2024.
- Evers, A., Ewert, B. & Brandsen, T. (2014). Social Innovation for Social Cohesion: Transnational patterns and approaches from 20 European cities. <https://www.wilcoproject.eu/book/chapters/about-this-book/>
- Fahey, T. & Norris, M. (2011). Housing in the Welfare State: Rethinking the Conceptual Foundations of Comparative Housing Policy Analysis. *International Journal of Housing Policy*, 11(4), 439-452. Doi: 10.1080/14616718.2011.626606
- Fallov, M. A., & Birk, R. H. (2021). The 'Ghetto' strikes back: resisting welfare sanctions and stigmatizing categorizations in marginalized residential areas in Denmark. *Nordic Social Work Research*, 12(2), 217–228. Doi: 10.1080/2156857x.2021.1937289

- Farha, L. & Schwan, K. (2020). The Front Line Defence: Housing and Human Rights in the Time of COVID-19. C. M. Flood, et al. (Eds.), *Vulnerable: The Law, Policy and Ethics of COVID-19*. Ottawa: University of Ottawa Press.
- Faulconbridge, J. R. (2015). Mobilising sustainable building assessment models: agents, strategies and local effects. *Area*, 47, 116–123, Doi: 10.1111/area.12148
- Feather, C. (2018). Between homeownership and rental housing: exploring the potential for hybrid tenure solutions. *International Journal of Housing Policy*, 18(4), 595–606. Doi: 10.1080/19491247.2018.1520543
- Ferrera, M. (1996). The ‘Southern Model’ of Welfare in Social Europe. *Journal of European Social Policy*, 6(1), 17–37.
- Ferreri, M. & Vidal, L. (2022). Public-cooperative policy mechanisms for housing commons. *International Journal of Housing Policy*, 22(2), 149–173. Doi: 10.1080/19491247.2021.1877888
- Fenton, A., Lupton, R., Arrundale, R. & Tunstall, R. (2013). Public Housing, Commodification, and Rights to the City: The US and England compared, *Cities*, 35, 373–378.
- Ferrera, M. (1996). The ‘Southern Model’ of Welfare in Social Europe. *Journal of European Social Policy*, 6(1), 17–37.
- Firidin Özgür, E. (2012). Tüketime Bağlı Bir Kimlik Ögesi Olarak Konut ve Planlama Açısından Bir Değerleme. *Tasarım + Kuram*, 14, 29–45.
- Fjellborg, A. A. (2021). Leaving poor neighbourhoods: the role of income and housing tenure. *Housing Studies*, 36(7), 1122–1142. Doi: 10.1080/02673037.2020.1748177
- Fricke, C. (2022). Cross-fertilizing knowledge, translation, and topologies: learning from urban housing policies for policy mobility studies. *Geogr. Helv.*, 77, 405–416.
- Fromm, E. (2019). *Sahip Olmak ya da Olmak* (7. Basım). Aydın Arıtan (Çev.). İstanbul: Say Yayınları.
- Galland, D. (2012). Understanding the Reorientations and Roles of Spatial Planning: The Case of National Planning Policy in Denmark. *European Planning Studies*, 20(8), 1359–1392. Doi: 10.1080/09654313.2012.680584
- Ganapati, S. (2010). Enabling Housing Cooperatives: Policy Lessons from Sweden, India and the United States. *International Journal of Urban and Regional Research*, 34(2), 365–380. Doi: 10.1111/j.1468-2427.2010.00906.x
- Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği, (2023). GYODER’den kiralari düşürecek formül. Basın Bülteni, 20 Temmuz 2023. <https://gyoder.org.tr/files/202307/a2e898f8-3e5d-4f01-8ef6-df9df1bb4be2.pdf> Son Erişim Tarihi: 12 Mayıs 2024.
- Genç, F. N. (2014). Gecekonduyla Mücadeleden Kentsel Dönüşüme Türkiye’de Kentleşme Politikaları. *Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 1(1), 15–30.

- Gentili, M. & Hoekstra, J., (2019). Houses without people and people without houses: a cultural and institutional exploration of an Italian paradox. *Housing Studies*, 34(3), 425-447. Doi: 0.1080/02673037.2018.1447093
- Geray, C. (1973). Kent planlaması konusunda merkez ve yerinden yönetim ilişkileri. *Amme İdaresi Dergisi*, 6(4), 48-58.
- Gezim, G. ve Kiper, H. P. (2016). Türkiye'nin Seksen Yıllık Kent Planlama Serüveninde Son Otuz Yılın Değerlendirilmesi- İller Bankası Deneyimleri. *Seksen Sonrası Mekan ve Planlama* (ss. 3-20). Ankara: Gazi Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü.
- Goodall, Z., Stone, W. & Cook, K. (2023). Housing policy and non-commercial shared housing in the private rental sector: a scoping review. *Housing Policy*. Doi: 10.1080/02673037.2023.2238633
- Golland, A. (1998). *Systems of Housing Supply and Housing Production in Europe: A Comparison of the United Kingdom, the Netherlands and Germany*. Routledge.
- Gonzalez, S. (2011). Bilbao and Barcelona 'in motion': how urban regeneration 'models' travel and mutate in the global flows of policy tourism. *Urban Studies*, 48(7): 1397-1418.
- GOP, (2022). "Italy Tomorrow" - The Italian National Recovery and Resilience Plan (PNRR). www.gop.it/doc_publicazioni/939_aeez2tkik5_ita.pdf
- Górczyńska, M. (2018). Social and Housing Tenure Mix in Paris Intra-Muros, 1990-2010. *Housing Studies*, 32(4), 385-410.
- Gökalp, Ö. T. (2012). Türk Hukukunda Oturma Hakkı. *Electronic Journal of Vocational Colleges*, Aralık, 176-184.
- Gökçe, B. (2004). Haklar Üzerinde Yenilikler Yapan Bir Planlama Süreci Tanımlanabilir mi?. *Planlama*, 2004 (2), 31-43.
- Graham, E., Manley, D., Hiscock, R., Boyle, P. & Doherty, J. (2009). Mixing Housing Tenures: Is It Good for Social Well-Being?. *Urban Studies*, 46(1), 139-165.
- Groenhart, L. E. (2013). Evaluating Tenure Mix Interventions: A Case Study from Sydney Australia. *Housing Studies*, 28(1), 95-115.
- Gruis, V., Elsinga, M., Wolters, A. & Priemus, H. (2005). Tenant Empowerment Through Innovative Tenures: An Analysis of Woonbron-Maasoevers' Client's Choice Programme. *Housing Studies*, 20(1), 127-147. Doi: 10.1080/0267303042000308769
- Grünenberg, K. & Freiesleben, M. (2016). Right Kinds of Mixing? Promoting Cohesion in a Copenhagen Neighbourhood. *Nordic Journal of Migration Research*, 6(1), 49-57. Doi: 10.1515/njmr2016-0001
- Gurney, C. M. (1999). Lowering the Drawbridge: A Case Study of Analogy and Metaphor in the Social Construction of Home-ownership. *Urban Studies*, 36(10), 1705-1722. Doi: 10.1080/0042098992782
- Gülümser, A. A., Öztürk, N. K., Akay, M. ve Belli, B. (2023). Ülke Planlamada Kentsel Dönüşümün Yeri: Türkiye Mekânsal Strateji Planı Örneği. *Çevre*,

- Gürbüz, M. R. ve Aksoy Khurami, E. (2023). Sosyal Konut ve İdare Konut Projelerinde El Değiştirme: Sivas, Merkez İlçe Örneği. *Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 23 (1), 1-28.
- Gürer, C., Akgül, A. ve Tosun, H. (2016). Kamu Politikalarının Yayılımı: Kuramsal Bir Çerçeve. *International Journal of Economic and Administrative Studies*, 16, 23-44.
- Güvenç, M. ve Erginli, B. E. (2023). İstanbul'da 1920-2000 Döneminde Konut Mülkiyeti Yapısındaki Dönüşüm: Sayım Verileri Üzerinden Keşifsel Bir Değerlendirme. B. Ö. Fırat ve F. Genç (Ed.), *Mülkiyet ve Müsterekler: Türkiye'de Mülkiyetin İnşası, İcrası ve İhlali* (ss. 190-228). İstanbul: Metis Yayınları.
- Ha, S.-K., & Choi, E.-J. (2011). A Comparative Housing Policy and Policy Transfer between Countries with Respect to Low-Income Housing in Korea. *LHI Journal of Land, Housing, and Urban Affairs*, 2(3), 205–215. Doi: 10.5804/LHIJ.2011.2.3.205
- Habitat, (1996). Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Konferansı Habitat II İstanbul, Deklarasyonu. <https://webdosya.csb.gov.tr/db/habitat/editordosya/file/dokumanlar/Istanbul%20Deklerasyonu.pdf> Son Erişim Tarihi: 6 Temmuz 2024.
- Haffner, M., Elsinga, M. & Hoekstra, J. (2007). Balance 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.
- Haffner, M., Hoekstra, J., Oxley, M., & Heijden, H. V. D. (2009). Substitutability between Social and Market Renting in Four European Countries. *European Journal of Housing Policy*, 9(3), 241-258. Doi: 10.1080/14616710903138692
- Haffner, M., Hoekstra, J., Oxley, M., & Heijden, H. V. D. (2010). Universalistic, Particularistic and Middle Way Approaches to Comparing the Private Rental Sector. *International Journal of Housing Policy*, 10(4), 357–377. Doi: 10.1080/14616718.2010.526400
- Handy, F., & Cnaan, R. A. (2000). Comparing Neighbors: Social Service Provision by Religious Congregations in Ontario and the United States. https://repository.upenn.edu/spp_papers/ 13
- Hansen, A. L., Andersen, H. T. & Clark, E. (2001). Creative Copenhagen: Globalization, Urban Governance and Social Change. *European Planning Studies*, 9(7), 851-869. Doi: 10.1080/09654310120079805
- Hansen, A. V. & Langergaard, L. L. (2017). Democracy and Non-Profit Housing. The Tensions of Residents' Involvement in the Danish Non-Profit Sector. *Housing Studies*, 32(8): 1085–1104. Doi: 10.1080/02673037.2017.1301398
- Hepşen, A. (2023). Kiralık konut piyasasında arz-talep durumu ve yansımaları. *Dünya Gazetesi*. <https://www.dunya.com/kose-yazisi/kiralik-konut-piyasasinda-arz-talep-durumu-ve-yansimalari/713949> Son Erişim Tarihi: 12 Mayıs 2024.

- Hepşen, A. (2024). TCMB'nin kiralık konut piyasası önerileri hakkında. *Dünya Gazetesi*. <https://www.dunya.com/kose-yazisi/tcmbnin-kiralik-konut-piyasasi-onerileri-hakkinda/719348> Son Erişim Tarihi: 12 Mayıs 2024.
- Higgins, D. & Moore, T. (2015). What gives to keep that price point? High-density residential developments. *Pacific Rim Property Research Journal*, 21(1), 37-49.
- Hoekstra, J. (2003). Housing and the welfare state in the Netherlands: an application of Esping-Andersen's typology. *Housing, Theory and Society*, 20, 58 – 71.
- Hoekstra, J. (2005). Is there a Connection between Welfare State Regime and Dwelling Type? An Exploratory Statistical Analysis. *Housing Studies*, 20(3), 475-495. Doi: 10.1080/02673030500062509
- İlhan, A. ve Gülhan, G., (2019). İstanbul'da Yüksek Ölçekli Ulaşım Yatırımlarının Arazi Kullanım ve Kentsel Dönüşüm Süreçleri Üzerinde Yaratacağı Olası Etkilerin Değerlendirilmesi. *1st International Conference on Environment, Technology and Management - ICETEM*, (ss. 1029-1041), 27-29 June 2019, Niğde.
- Indenrigo og Boligministeriet (2022). Aftale mellem regeringen (Socialdemokratiet), Venstre, Dansk Folkeparti og Det Konservative Folkeparti om: Opfølgning på evaluering af planloven m.v. <https://www.regeringen.dk/aktuelt/tidligere-publikationer/aftale-om-initiativer-til-modvirkning-af-store-huslejestigninger/>
- International Monetary Fund (IMF), (2024). <https://www.imf.org/en/Countries/ITA#countrydata> Erişim Tarihi: 23 Mayıs 2024
- ISTAT, (2024). <https://www.istat.it/en/> Son Erişim Tarihi: 20 Haziran 2024.
- Iwata, S. & Yamaga, H. (2008). Rental externality, tenure security, and housing quality. *Journal of Housing Economics*, 17(3), 201-211. Doi: 10.1016/j.jhe.2008.06.002
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB), (2019). İstanbul Deprem Çalıştayı. https://deprezmemin.ibb.istanbul/wp-content/uploads/2020/03/iDc_2019.pdf Son Erişim Tarihi: 12 Ocak 2021
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB), (2022). İstanbul Vizyon 2050 Strateji Belgesi. https://vizyon2050.istanbul/upload/content/vizyon2050_strateji_belgesi_120623comp2_2023612_1352369.pdf Son Erişim Tarihi: 10 Mayıs 2024.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB) ve İstanbul Planlama Ajansı (İPA). <https://istanbulgucleniyor.ibb.istanbul/deprem-seferberlik-plani/> Son Erişim Tarihi: 8 Temmuz 2024.
- İstanbul Planlama Ajansı (İPA), (2021). Konut Sorunu Araştırması: İstanbul'da Mevcut Durum ve Öneriler. https://ipa.istanbul/wp-content/uploads/2021/09/IPA_KONUT_REHBERI-web.pdf Son Erişim Tarihi: 23 Mayıs 2023.
- İstanbul Planlama Ajansı (İPA), (2022). İstanbul Konut Zirvesi: Kent, Konut ve Gelecek, Özet Raporu ve Sonuç Bildirgesi, 3-7 Aralık 2021, İstanbul.
- İstanbul Yenileniyor. <https://istanbulyenileniyor.com/> Son Erişim Tarihi: 8 Temmuz 2024.

- Jensen, L. (1997). Stuck in the middle? Danish social housing associations between state, market and civil society. *Scandinavian Housing and Planning Research*, 14(3), 117–131. Doi: 10.1080/02815739708730429
- Jensen, T. G. & Söderberg, R., (2022). Governing urban diversity through myths of national sameness – a comparative analysis of Denmark and Sweden. *Journal of Organizational Ethnography*, 11(1), 5-19. Doi: 10.1108/JOE-06-2021-0034
- Jørgensen, G. & Ærø, T. (2008). Urban Policy in the Nordic Countries—National Foci and Strategies for Implementation. *European Planning Studies*, 16(1), 23-41. Doi: 10.1080/09654310701747944
- Joseph, M. L., Chaskin, R. J., Khare, A. T., & Kim, J. U. (2019). The Organizational Challenges of Mixed-Income Development: Privatizing Public Housing Through Cross-Sector Collaboration. *Urban Research and Practice*, 12(1), 61-83.
- Kaasjager, S. C. (2021). *Inclusionary housing in Copenhagen: An analysis on tenure type mix and socio-economic segregation* [Master Thesis]. Malmö University, Nordic Urban Planning Studies.
- Kadi, J. & Lilius, J. (2022). The remarkable stability of social housing in Vienna and Helsinki: a multi-dimensional analysis. *Housing Studies*. Doi: 10.1080/02673037.2022.2135170
- Kale, F. (2013). *Ulusal ve Uluslararası Boyutlarıyla Konut Hakkı*. Ankara: Adalet Yayınevi.
- Karaoğlu, E. (2016). *İstanbul’da Kentsel Gelişimin Modern ve Postmodern Yaklaşımlar Bağlamında İrdelenmesi* [Yayımlanmamış Doktora Tezi]. Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Katz, B. & Noring, B. (2017). *The Copenhagen City and Port Development Corporation: A Model for Regenerating Cities*. Washington: The Brookings Institution.
- Kavruk, H. (2012). Türkiye’de konut politikasının ve konut kooperatifçiliğinin gelişimi. *Karınca: Kooperatif Postası*, Yıl: 77, Sayı: 903, 18-25.
- Kearns, A. & Mason, P. (2007). Mixed Tenure Communities and Neighbourhood Quality. *Housing Studies*, 22(5), 661-691.
- Kearns, A., McKee, M. J., Sautkina, E., Cox, J., & Bond, L. (2013). How to Mix? Spatial Configurations, Modes of Production and Resident Perceptions of Mixed Tenure Neighbourhoods. *Cities*, 35, 397-408.
- Keleş, R. (1980). *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*. Ankara: Türk Dil Kurumu Yayınları.
- Keleş, R. (1991). Planlı Dönemin Plansız Kentleşmesi 30 Yılın Bilançosu (1960-1990). *Türkiye’de Şehirciliğin Gelişiminde Son 30 Yılın Değerlendirilmesi* (ss. 9-16), Türkiye’de 15. Dünya Şehircilik Günü 3. Türkiye Şehircilik Kongresi, 6-8 Kasım 1991, İzmir.
- Keleş, R., (2015). *Kentleşme Politikası* (14. Baskı). İmge Kitabevi Yayınları, Ankara.
- Keleş, E. (2023). *Konut Finansmanı ve Yeni Model Önerileri* [Yayımlanmamış Doktora Tezi]. İstanbul Okan Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü.

- Kemeny, J. (2001). Comparative housing and welfare: Theorising the relationship. *Journal of Housing and the Built Environment*, 16, 53-70. Doi: 10.1023/A:1011526416064
- Kemeny, J. & Lowe, S. (1998). Schools of Comparative Housing Research: From Convergence to Divergence. *Housing Studies*, 13(2), 161-176.
- Kemppainen, T., Kauppinen, T. M., Stjernberg, M. & Sund, R. (2018). Tenure structure and perceived social disorder in post-WWII suburban housing estates: A multi-level study with a representative sample of estates. *Urban Studies*, 61(3), 246–262.
- Kızıltepe, M. (2013). Dönüşüme Gelene Kadar Konut Politikası Neye Dönüştü? Ne Yapmalı?. *Planlama*, 23(1):12-18. Doi: 10.5505/planlama.2013.00710
- Kim, J., Woo, A. & Cho, G. H. (2020). Is shared housing a viable economic and social housing option for young adults?: willingness to pay for shared housing in Seoul. *Cities*, 102, 102732. Doi: 10.1016/j.cities.2020.102732
- KİPTAŞ. <https://www.kiptas.istanbul/hakkmzda> Son Erişim Tarihi: 6 Temmuz 2024.
- Kjeldsen, L. & Joseph, M. L., (2024). Community involvement in mixed-income transformation in Copenhagen, Denmark. *Journal of Urban Affairs*. Doi: 10.1080/07352166.2024.2323518
- Koç, H. (2022). Kentsel Konut Sunumunda Giderek Unutulan Bir Organizasyon: Konut Yapı Kooperatifleri. *İdealkent*, 37(13), 2002-2026. Doi: 10.31198/idealkent.1117042
- Kommune Kredit, (2023). https://www.kommunekredit.com/wp-content/uploads/2023/09/One-pager-KommuneKredit-in-brief_september2023.pdf Son Erişim Tarihi: 6 Temmuz 2024.
- København Kommune (2015). Forslag til Københavns Kommuneplan 2015. <https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/9a513dc0-1ef3-4b2f-a849-fd5836d14690/a2633a7d-3b3d-489f-9b9e-7974eada36c9-bilag-1.pdf> Son Erişim Tarihi: 5 Temmuz 2024.
- København Kommune (2019). Københavns Kommuneplan 2019 Verdensby med ansvar. https://dokument.plandata.dk/11_9669538_1587382951870.pdf Son Erişim Tarihi: 5 Temmuz 2024.
- Köse, S., Ayan, Z., Vural, E., Özcivan, K. ve Koçdemir, Y. (2023). Afete Hazırlık Kapsamında İstanbul'da Kentsel Dönüşüm Uygulamaları. *Çevre, Şehir ve İklim Dergisi*, 2(4), 196-219. <https://webdosya.csb.gov.tr/db/cis/csidergisi/csidergisi4/>
- Kristensen, H. (2002) Social Housing Policy and the Welfare State: A Danish Perspective. *Urban Studies*, 39(2), 255–263. Doi: 10.1080/0042098012010295
- Landsbyggefonden. <https://lbf.dk/om-lbf/english-read-more-about-us/> Erişim Tarihi: 16 Ocak 2024
- Larsen, H. G. (2019). Three phases of Danish cohousing: tenure and the development of an alternative housing form. *Housing Studies*, 34(8), 1349-1371. Doi: 10.1080/02673037.2019.1569599

- Larsen, H. G. & Hansen, A. L. (2008). Gentrification—Gentle or Traumatic? Urban Renewal Policies and Socioeconomic Transformations in Copenhagen. *Urban Studies*, 45(12), 2379-2648. Doi: 10.1177/0042098008097101
- Larsen, H. G. & Hansen, A. L. (2015). Commodifying Danish Housing Commons. *Geografiska Annaler: Series B Human Geography*, 97(3), 263–274. Doi: 10.1111/geob.12080
- Larsen, T. S. (2014). Copenhagen's West End a "Paradise Lost": The Political Production of Territorial Stigmatization in Denmark. *Environment and Planning A*, 46(6), 1386–1402. Doi:10.1068/a45640
- Lauridsen, J., Nannerup, N. & Skak, M. (2006). Explaining home ownership rates in Danish municipalities. J. Doling & M. Elsinga (Eds.), *Home ownership: Getting in, getting from, getting out. Part II* (pp. 59-74). Amsterdam: IOS Press BV.
- Lawder, R., Walsh, D., Kearns, A., & Livingston, M. (2014). Healthy Mixing? Investigating the Associations Between Neighbourhood Housing Tenure Mix and Health Outcomes for Urban Residents. *Urban Studies*, 51(2), 264-283.
- Lawson, J. (2010). Path Dependency and Emergent Relations: Explaining the Different Role of Limited Profit Housing in the Dynamic Urban Regimes of Vienna and Zurich. *Housing, Theory and Society*, 27(3), 204-220. Doi: 10.1080/14036090903326437
- Lawson, J., Haffner, M. E. A., & Oxley, M. (2010). Comparative housing research in the new millennium: methodological and theoretical contributions from the first decade. W. Randolph, T. Burke, K. Hulse & V. Milligan (Eds.), *Refereed conference proceedings, Papers presented at the 4th Australian Housing Researchers Conference*, Sydney, Australia, 2009, City Futures Research Centre, Kensington, NSW, Australia, ISBN 9781740440325.
- Lefebvre, H. (2016). *Mekânın Üretimi* (4. Baskı). I. Ergüden (Çev.). İstanbul: Sel Yayıncılık.
- Lemosle, F. & Tozy, S. (2023). Italy – Residential Real Estate 2023: A Year Of Transition. Group Economic Research. <https://etudes-economiques.credit-agricole.com/en/previewPDF/180161> Son Erişim Tarihi: 6 Temmuz 2024.
- Levieten-Reid, C. (2016). Building Affordable Rental Housing for Seniors: Policy Insights From Canada. *Journal of Housing For the Elderly*, 30(3), 253-270. Doi: 10.1080/02763893.2016.1198738
- Levin, I., Arthurson, K., & Ziersch, A. (2014). Social Mix and the Role of Design: Competing Interests in the Carlton Public Housing Estate Redevelopment, Melbourne. *Cities*, 40, 23-31.
- Li, S.-M., & Li, L. (2006). Life Course and Housing Tenure Change in Urban China: A Study of Guangzhou. *Housing Studies*, 21(5), 653–670. Doi: 10.1080/02673030600807159
- Livingston, M., Kearns, A., & Bailey, N. (2013). Delivering Mixed Communities: the Relationship between Housing Tenure Mix and Social Mix in England's Neighbourhoods. *Housing Studies*, 27(8), 1056-1080.

- Livingston, M., Kearns, A., & Bannister, J. (2014). Neighbourhood Structures and Crime: the Influence of Tenure Mix and Other Structural Factors Upon Local Crime Rates. *Housing Studies*, 29(1), 1-25.
- Lujanen, M. (2004). Main lines of Nordic housing policy. M. Lujanen (Ed.), *Housing and Housing Policy in the Nordic Countries* (pp. 15-22). <https://norden.diva-portal.org/smash/get/diva2:702479/FULLTEXT01.pdf>
- Lune, H. & Berg, B.L: (2017). *Qualitative Research Methods for the Social Sciences* (9th ed). Essex: Pearson Education Limited.
- Lupton, R. & Tunstall, R. (2010). *Evaluation of the Mixed Communities Initiative Demonstration Projects: Final Report*. Department for Communities and Local Government.
- MacAskill, S., Steward, R. A., Roca, E., Liu, B. & Sahin, O. (2021). Green building, split-incentives and affordable rental housing policy. *Housing Studies*, 36(1), 23-45. Doi: 10.1080/02673037.2019.1677861
- Madden, D. & Marcuse, P. (2021). *Aşırı Metalaşma Çağında Konutu Savunmak*. Şerife Geniş (Çev.). Ankara: İdealkent Yayınları.
- Maggio, M. & Lomonaco, A. (2022). From housing deprivation to housing policies. Distinctive elements in the territory. M. Bergamaschi (Ed.), *The multidimensional housing deprivation: Local dynamics of inequality, policies and challenges for the future* (pp. 63-66). Franco Angeli Open Access.
- Marcuse, P. (2014). Konut Sorunun Çözümüne Eleştirel Bir Yaklaşım. N. Brenner, P. Marcuse, M. Mayer (Eds.), *Kâr İçin Değil Halk İçin* (s. 311-331), A. Y. Şen (Çev.). İstanbul: Sel Yayıncılık.
- Markovich, J. (2015). 'They Seem to Divide Us': Social Mix and Inclusion in Two Traditional Urbanist Communities. *Housing Studies*, 30(1), 139-168.
- Matznetter, W. (2002). Social housing policy in a conservative welfare state: Austria as an example. *Urban Studies*, 39, 265 – 282. Doi: 10.1080/00420980120102966
- Matznetter, W. (2006). Quo vadis, comparative housing research?. *ENHR conference 'Housing in an expanding Europe: theory, policy, participation and implementation' Workshop 8 – Housing and Social Theory*, 8 July 2006, Ljubljana, Slovenia.
- McCann, E. (2011). Urban policy mobilities and global circuits of knowledge: Toward a research agenda. *Annals of the Association of American Geographers*, 101(1), 107–30. Doi: 10.1080/00045608.2010.520219
- Mendez, P. (2018). Encounters with Difference in the Subdivided House: The Case of Secondary Suites in Vancouver. *Urban Studies*, 55(6), 1274–1289.
- Merriam, S. B. & Tisdell, E. J. (2016). *Qualitative Research: A Guide to Design and Implementation* (4th ed.). San Francisco: Jossey-Bass.
- Morena, M., Cia, G.; Baiardi, L., & Rodríguez Rojas, J.S. (2021). Residential Property Behavior Forecasting in the Metropolitan City of Milan: Socio-Economic Characteristics as Drivers of Residential Market Value Trends. *Sustainability*, 13, 3612. Doi: 10.3390/su13073612

- Morgenstern, P., Lowe, R. & Chiu, L. F. (2015). Heat Metering: Socio-Technical Challenges in District-Heated Social Housing. *Building Research & Information*, 43(2), 197-209.
- Morris, A., Jamieson, M. & Patulny, R. (2012). Is social mixing of tenures a solution for public housing estates?. *Evidence Base*, 1, 1-21.
- Mortensen, J., & Seabrooke, L. (2008). Housing as Social Right or Means to Wealth? The Politics of Property Booms in Australia and Denmark. *Comparative European Politics*, 6, 305–324. Doi: 10.1057/cep.2008.13
- Muggano, S. & Palvorini, P. (2013). “Sharing space without hanging together”: A case study of social mix policy in Milan. *Cities*, 35, 417–422.
- Mugnano, S. & Terenzi, A. (2022). Resilience & adaptation: social housing and mixité in post-Covid Milan. M. Bergamaschi (Ed.), *The multidimensional housing deprivation: Local dynamics of inequality, policies and challenges for the future* (pp. 148-156). Franco Angeli Open Access.
- Munk, A. (2007). Ten years of integrated urban regeneration, E. Jensen, & A. Munk (Eds.), *KVARTERLØFT 10 Years of Urban Regeneration* (pp. 9–12). The Ministry of Refugees, Immigration and Integration Affairs.
- Murie, A. & Williams, P. (2015). A Presumption in Favour of Home Ownership? Reconsidering Housing Tenure Strategies. *Housing Studies*, 30(5), 656-676. Doi: 10.1080/02673037.2015.1025371
- Nanda, A. & Parker, G. (2015). Shared Ownership and Affordable Housing: A Political Solution in Search of a Planning Justification?. *Planning Practice and Research*, 30(1), 101-113. Doi: 10.1080/02697459.2015.1008801
- Neuman, W. L., (2020). *Toplumsal Araştırma Yöntemleri: Nicel ve Nitel Yaklaşımlar Cilt 2* (8. Baskı). Özlem Akkaya (Çev.). Ankara: Siyasal Kitabevi.
- Newmark, A. J. (2002). An Integrated Approach To Policy Transfer And Diffusion. *Review Of Policy Research*, 19(2), 153-178.
- Noring, L. (2023). Ownership and organisation of urban development corporations in Danish towns and cities: a cooperative governance approach. *Planning Practice & Research*, 38(1), 26-42. Doi: 10.1080/02697459.2022.2033481
- Noring, L., Struthers D. & Grydehøj, A. (2022). Governing and financing affordable housing at the intersection of the market and the state: Denmark’s private non-profit housing system. *Urban Research & Practice*, 15(2), 258-274. Doi: 10.1080/17535069.2020.1798495
- Norris, M. (2006). Developing, Designing and Managing Mixed Tenure Estates: Implementing Planning Gain Legislation in the Republic of Ireland. *European Planning Studies*, 14(2), 199-218.
- Norris, M., Byrne, M., & Carnegie, A. (2019). Combatting Stigmatisation of Social Housing Neighbourhoods in Dublin, Ireland. *International Journal of Housing Policy*, 19(2), 254-266.
- Norris, M., & Winston, N. (2011). Home-ownership, housing regimes and income inequalities in Western Europe. *International Journal of Social Welfare*, 21(2), 127–138. Doi: 10.1111/j.1468-2397.2011.00811.x

- Nouweland, R. & Randolph, B. (2016). *Mixed-tenure development: Literature review on the impact of differing degrees of integration*. Report to Frasers Property Australia, City Future Research Centre, UNSW Built Environment.
- OECD (2024), OECD Affordable Housing Database - indicator HM1.3 Housing tenures, <https://www.oecd.org/els/family/HM1-3-Housing-tenures.pdf> Erişim Tarihi: 8 Haziran 2024
- Olesen, K. & Karter, H. (2018). Planning as a Barrier for Growth: Analysing Storylines on the Reform of the Danish Planning Act. *Environment and Planning C: Politics and Space*, 36(4), 689-707. Doi: 10.1177/2399654417719285
- Online Ethymology Dictionary.
https://www.etymonline.com/word/tenure#etymonline_v_7750 Erişim Tarihi: 9 Mart 2022.
- Oxford Learners Dictionaries.
<https://www.oxfordlearnersdictionaries.com/definition/english/tenure?q=tenure> Erişim Tarihi: 9 Mart 2022.
- Oxley, M. (2001). Meaning, science, context and confusion in comparative housing research. *Journal of Housing and the Built Environment*, 16, 89–106.
- Oxley, M., R. Lishman, T. Brown, M. Haffner & J. Hoekstra (2010). *Promoting investment in private rented housing: international policy comparisons*. London: Department of Communities and Local Government.
- Özay, O. L. ve Demirbaş, F. (2017). 6306 Sayılı Kanun Bakımından Kentsel Dönüşüm Süreci ve Tapu Sicil İşlemleri Bakımından Değerlendirilmesi. *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakóltesi Dergisi*, 8(2), 217-248.
- Özdemir Metlioğlu, S. (2017). *Kentsel Dönüşüm Sürecinde Kent Hakkı Mücadelesi: İzmir Karabağlar Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği* [Yayımlanmamış Doktora Tezi]. Ege Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Özelçi Ecerel, T. ve Uğurlar, A. (2017). Hanehalkı Konut Hareketliliğini Etkileyen Faktörler: Ankara Örneği. *Planlama*, 27(3), 347-361.
- Özker, S. (2020). İstanbul’da Kentsel Mekânın Değişimi. *IBAD Sosyal Bilimler Dergisi*, Özel Sayı, 618-638. Doi: 10.21733/ibad.795703
- Özmen, E., Yirmibeşoğlu, F., Yorulmaz, E. ve Beşiroğlu, ř. (2023). Kamu Eliyle Üretilen Sosyal Konut Politikalarına Yönelik Bir Karşılaştırma: İngiltere, Güney Kore ve Türkiye Örnekleri. Ö. B. Özdemir Sarı (Ed.), *Konut ve Yaşam Çevreleri: Çok Boyutlu Bir Sorun Alanı* (ss. 25-50). Ankara: İdealkent Yayınları.
- Özmen, M. B. (2016). *Erişim imkanı sınırlı hanehalklarının barınma amaçlı konut edinmesine yönelik finansal model önerisi* [Yayımlanmamış Doktora Tezi]. Okan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Öztop, H. ve şekeroğlu, B. (2016). *Konut Sorunu*. Ankara: Detay Yayıncılık.
- Palomera, J. (2014). How Did Finance Capital Infiltrate the World of the Urban Poor? Homeownership and Social Fragmentation in a Spanish Neighborhood. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(1), 218-235. Doi: 10.1111/1468-2427.12055

- Peck, J. (2002). Political economies of scale: fast policy, interscalar relations, and neoliberal workfare. *Economic Geography* 78, 331–60.
- Petsimeris, P. (2018). Social and Ethnic Transformation of Large Social Housing Estates in Milan, Italy: From Modernity to Marginalisation. D. B. Hess, T. Tammaru & M. van Ham (Eds.), *Housing Estates in Europe. Poverty, Ethnic Segregation and Policy Challenges*. Cham: Springer Open.
- Peverini, M. (2022). Lost hybridity? Trajectory, path dependence and hybridization pathways of cooperatives in the provision of affordable housing in Milan (Italy). *ENHR 2021 Conference Proceedings* (pp. 42-59).
- Pickvance, C. G. (2001). Four varieties of comparative analysis. *Journal of Housing and the Built Environment*, 16, 7–28.
- Poggio, T. & Boreiko, D. (2017). Social housing in Italy: old problems, older vices, and some new virtues?. *Critical Housing Analysis*, 4(1), 112-123.
- Pogliani, L. (2014). Expanding inclusionary housing in Italy. *Journal of Housing and the Built Environment*, 29(3), 473-488. Doi: 10.1007/s10901-013-9361-6
- Proudhon, P. J. (2010). *Mülkiyet Nedir?* (8. Baskı). Devrim Çetinkasap (Çev.). İstanbul: Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları.
- Pulat Gökmen, G. & Özsoy, A. (2011) Quality of new enclosed/gated housing developments realized by public and local authorities in Istanbul. Paper presented at 23rd ENHR conference 'Mixite': *An urban and housing issue? Mixing people, housing and activities as the urban challenge of the future*, Toulouse.
- Purkis, S. ve Kurtuluş, H. (2013). İstanbul'da Yeni Konut Sunumu: Dinamikler ve Aktörler. *Mimarist*, 13(4), 57-67.
- Rand, A. (2005). Kapitalizm Nedir?. Nejdet Kandemir (Çev.), *Liberal Düşünce*, 37(10), 165-184.
- Regeringen (2010). Ghettoen tilbage til samfundet. Et opgør med parallelsamfund i Danmark. <https://www.stm.dk/statsministeriet/publikationer/ghettoen-tilbage-til-samfundet/> Son Erişim Tarihi: 5 Temmuz 2024.
- Regeringen (2019). Aftale om finansiering af indsatser for at forebygge og nedbryde parallelsamfund og aftale om Landsbyggefondens ramme til fysiske forandringer af de udsatte boligområder mv. i perioden 2019-2026. <https://www.regeringen.dk/media/5199/aftale-om-finansiering-af-indsatser-for-at-forebygge-og-nedbryde-parallel-samfund-mv.pdf> Erişim Tarihi: 15 Ocak 2024
- Regione Lombardia il Consiglio, (2004). Regolamento Regionale 10 febbraio 2004, N. 1. Criteri generali per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (art. 3, comma 41, lett. m) L.R. 1/2000)(1). <https://normelombardia.consiglio.regione.lombardia.it/NormeLombardia/Accessibile/main.aspx?iddoc=rr002004021000001&view=showdoc> Erişim Tarihi: 23 Mayıs 2024
- Retsinformation (2013). Bekendtgørelse af lov om planlægning. <https://www.retsinformation.dk/eli/lt/2013/587> Son Erişim Tarihi: 6 Temmuz 2024.

- Retsinformation (2015). Lov om ændring af lov om planlægning og lov om almene boliger m.v. (Blandet boligsammensætning). <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2015/221> Son Erişim Tarihi: 6 Temmuz 2024.
- Retsinformation (2018). Lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger og lov om leje. <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2018/1322> Son Erişim Tarihi: 6 Temmuz 2024.
- Retsinformation (2022). Lov om boligforhold. <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2022/342> Son Erişim Tarihi: 6 Temmuz 2024.
- Risager, B. S. (2022). Rent gap governance: State-led gentrification in the Danish 'ghetto'. *Cities*, 26(2-3), 199-223. Doi: 10.1080/13604813.2022.2042638
- Roberts, M. (2007). Sharing Space: Urban Design and Social Mixing in Mixed Income New Communities. *Planning Theory & Practice*, 8(2), 183-204.
- Robin, E. (2022). Performing real estate value (s): Real estate developers, systems of expertise and the production of space. *Geoforum*, 134, 205–215. Doi: 10.1177/26349825231155880
- Robinson, J. (2015). Thinking cities through elsewhere: Comparative tactics for a more global urban studies. *Progress in Human Geography*, 1-27. <https://doi.org/10.1177/0309132515598025>
- Robinson, O., Kearns, A., Gray, L., Bond, L., & Henderson, M. (2016). Mixed Tenure Communities As A Policy Instrument for Educational Outcomes in A Deprived Urban Context?. *Urban Research and Practice*, 9(2), 131-152.
- Rogaczewska, N. (2017). Danish Non-profit Social Housing and Mortgage Institutes – A Common Stand on Future Financial Regulation. ECBC European Covered Bond Fact Book 2017 (Brussels: European Mortgage Federation). <https://hypo.org/ecbc/publication-news/danish-non-profit-social-housing-mortgage-institutes-common-stand-future-financial-regulation/>
- Rolnik, R., (2014). Place, Inhabitation and Citizenship: the Right to Housing and the Right to the City In The Contemporary Urban World. *International Journal of Housing Policy*, 14(3), 293-300.
- Rose, R. (1991). What is Lesson-Drawing? *Journal of Public Policy*, 11(1), 3-30. Doi:10.1017/s0143814x00004918
- Rowe, D. J., & Dunn, J. R. (2015). Tenure-Mix in Toronto: Resident Attitudes and Experience in the Regent Park Community. *Housing Studies*, 30(8), 1257-1280.
- Ruonavaara, H. (1993). Types and forms of housing tenure: Towards solving the comparison/translation problem. *Scandinavian Housing and Planning Research*, 10(1), 3-20.
- Ruonavaara, H. (2005). How Divergent Housing Institutions Evolve: A Comparison of Swedish Tenant Co-operatives and Finnish Shareholders' Housing Companies. *Housing, Theory and Society*, 22(4), 213-236. Doi: 10.1080/14036090500375373

- Sancak, E. ve Demirbaş, E. (2011). Küresel ekonomik kriz ve Türkiye konut sektörüne etkileri. *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 16(3), 171-190.
- Sarioğlu, G. P. (2007). Hollanda’da Konut Politikaları ve İpotekli Kredi Sistemi. *METU JFA*, 27(2), 1-16.
- Sarioğlu-Erdogdu, G. P. (2013). Housing development and policy change: what has changed in Turkey in the last decade in the owner-occupied and rented sectors?. *Journal of Housing and the Built Environment*, 29(1), 155–175. Doi:10.1007/s10901-013-9368-z
- Sarkissian, W. (1976). The Idea of Social Mix in Town Planning: An Historical Review. *Urban Studies*, 13, 231-246.
- Sautkina, E., Bond, E. & Kearns, A. (2012). Mixed Evidence on Mixed Tenure Effects: Findings from a Systematic Review of UK Studies, 1995–2009. *Housing Studies*, 27(6), 748-782.
- Scally, C. P. & Koenig, R. (2012). Beyond NIMBY and poverty deconcentration: reframing the outcomes of affordable rental housing development. *Housing Policy Debate*, 22(3), 435-461. Doi: 10.1080/10511482.2012.680477
- Scanlon, K. (2011a). Private renting in other countries. B. Kochan, & K. Scanlon (Eds.), *Towards a sustainable PRS: the lessons from other countries* (pp. 15-44). London: London School of Economics.
- Scanlon, K. (2011b). The private rented sector in Denmark. B. Kochan, & K. Scanlon (Eds.), *Towards a sustainable PRS: the lessons from other countries* (pp. 97-108). London: London School of Economics.
- Scanlon, K. Ve Whitehead, C. 2011. Conclusions: Implications for the UK. B. Kochan, & K. Scanlon (Eds.), *Towards a sustainable PRS: the lessons from other countries* (pp. 139-153). London: London School of Economics.
- Schechla, J. (2018). Habitat Gündemi (1976-2016) Üzerinden Konutun Kullanım Hakkının Güvenliği. F. Özlüer ve C. Uzunçarşılı Baysal (Ed.), *Habitat III ve Kolektif Haklar* (s. 33-48). C. Uzunçarşılı Baysal (Çev.). Ankara: Ekoloji Kolektifi Derneği. <https://www.stgm.org.tr/sites/default/files/2020-09/ekoloji-kolektifi-derneginden-habitat-iii-ve-kolektif-haklar-kitabi.pdf> Erişim Tarihi: 14 Nisan 2021.
- Schmid, C. U. (2022). Tenure reform as a means to address the European housing crisis. C. Schmid (Ed.) *Ways out of the European Housing Crisis* (pp. 1-6). Edward Elgar Publishing Limited.
- Scott, P., Cotton, A. & Sohail, M. (2015). Using tenure to build a “sanitation cityscape”: narrowing decisions for targeted sanitation interventions. *Environment & Urbanization*, 27(2), 389-406.
- Seemann, A. (2020). The Danish “ghetto initiatives” and the changing nature of social citizenship, 2004–2018. *Critical Social Policy*, 41(4), 586–605. Doi: 10.1177/0261018320978504
- Selanik, A.Â. (2021). Türk Medeni Kanunu (Komşuluk Hukuku) Açısından Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması. *Ankara Barosu Dergisi*, 79(3), 1-32.

- Shank, G. (2006). Six alternatives to mixed methods inqualitative research. *Qualitative Research in Psychology*, 3, 346-356. Doi: 10.1177/1478088706070842
- Shi, L. (2011). Social security and housing the poor in China. Eastasiaforum. <https://eastasiaforum.org/2011/01/28/social-security-and-housing-the-poor-in-china/> Son Erişim Tarihi: 18 Nisan 2024.
- Silahtaroglu, E. K. (2009). 5411 Sayılı Bankacılık Kanunu Açısından Yapı Kooperatiflerinde Ferdileşme. *Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 10-11(12-13-14-15), 125-161.
- Sinha, A. & Kasdan, A. 2013. Inserting Community Perspective Research into Public Housing Policy Discourse: The Right to the City Alliance's 'We Call These Projects Home'. *Cities*, 35, 327-334.
- Skifter Andersen, H. (2012). *Housing policies in the Nordic countries and its implications for the housing of immigrants*. Hørsholm: Danish Building Research Institute.
- Social-, Bolig- og Ældreministeriet, (2022). Rapport Fra Udvalget Om Finansieringsregler For Andelsboliger, Udvalg om finansieringsregler for andelsboliger. https://im.dk/Media/637915855170201227/Rapport%20fra%20Udvalg%20om%20finansieringsregler%20for%20andelsboliger_200622_til%20offentliggørelse_CLEAN.pdf Son Erişim Tarihi: 6 Aralık 2023.
- Social-og Boligstyrelsen. About the Danish Authority of Social Services and Housing. <https://www.sbst.dk/om-os/about-the-danish-authority-of-social-services-and-housing> Son Erişim Tarihi: 6 Temmuz 2024.
- Sohn, D.W. & Ahn, Y.J. (2020). Does spatial configuration matter in residents' conflicts in public housing complexes? Evidence from mixed tenure housings in South Korea. *Journal of Asian Architecture and Building Engineering* Doi: 10.1080/13467581.2020.1838287
- Solmaz, Y., (2013). *Kentsel Dönüşüm ve Kentsel Hareketler: İstanbul'da Kent Hakkı Mücadeleleri* [Doktora Tezi]. Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Souza, T. M. (2019). Urban Regeneration and Tenure Mix: Exploring the Dynamics of Neighbour Interactions. *Housing Studies*, 34(9), 1521-1542.
- Sørvoll, J. & Bengtsson, B. (2018). The Pyrrhic victory of civil society housing? Co-operative housing in Sweden and Norway. *International Journal of Housing Policy*, 18(1), 124-142. Doi: 10.1080/14616718.2016.1162078
- Statistics Denmark (2024). <https://www.dst.dk/en> Son Erişim Tarihi: 28 Haziran 2024.
- Stone, D. (2004). Transfer agents and global networks in the 'transnationalization' of policy. *Journal of European Public Policy*, 11, 545-566.
- Stubbs, J., Storer, J., Lux, C., Storer, T. & Ireland, L. (2017). Best Practice in Multi-Tenure Development: Summary Report. NSW Federation of Housing Associations Inc. Under the NSW Community Housing Industry Development Strategy. <https://communityhousing.org.au/wp->

content/uploads/2018/07/SUMMARY-MULTI-TENURE-REPORT-170703.pdf Son Erişim Tarihi: 03 Aralık 2021.

- Subaşı, S. Ö. ve Alkay, E. (2023). Yerel Ekonomik Kalkınma Bağlamında Anahtar İşçi Konut Politikaları. Ö. B. Özdemir Sarı (Ed.), *Konut ve Yaşam Çevreleri: Çok Boyutlu Bir Sorun Alanı* (ss. 51-80). Ankara: İdealkent Yayınları.
- Şahin, D. ve Birer, E. (2020). Kentsel Dönüşüm Sürecinde Meşrulaştırma ve Bağdat Caddesi Örneği. *Mimarist*, 2020(1), 90-96.
- Şen, B. (2006). Soylulaştırma ve Konut Sorunu: Kente Dair İyimse Beklentilerin Karşılanamaması. 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 6. Şehircilik Kongresi, "Planlama, Siyaset, Siyasalar" Bildiriler Kitabı (ss. 183-195).
- Şahin, C. (2015). *İstanbul'un Cumhuriyet Dönemi mekânsal gelişimi. Antik Çağ'dan XXI. Yüzyıla Büyük İstanbul Tarihi Ansiklopedisi Cilt, 1*.
- Şen, B. (2007). İstanbul'da Konut Sorununun Çözümleri Neden Radikal Olmalıdır?. *İstanbul Kent Sempozyumu Sempozyum Bildirileri* (ss. 285-294), 13-15 Eylül 2007, İstanbul.
- Şengün, H. (2021). Türkiye'de Konut Kooperatifçiliğinin Dünü, Bugünü ve Yarını. *Yüzüncü Yıl Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 1(4), 1-17.
- TBMM Kanunlar ve Kararlar Başkanlığı (2020). *Türkiye Cumhuriyeti Anayasası ve TBMM İç Tüzüğü*. Ankara: TBMM Basımevi.
https://www.tbmm.gov.tr/yayinlar/2021/TC_Anayasasi_ve_TBMM_Ic_Tuzugu.pdf Son Erişim Tarihi: 22 Haziran 2024.
- T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), (2016). Kurumsal. <https://i.toki.gov.tr/content/images/main-page-slider/16012017212815-pdf.pdf> Son Erişim Tarihi: 8 Temmuz 2024.
- T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (ÇŞB). <https://www.csb.gov.tr/tarihcemiz-i-7012> Son Erişim Tarihi: 8 Temmuz 2024.
- T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (ÇŞB), (2015). Kira Yardımı Uygulama Kılavuzu. <https://webdosya.csb.gov.tr/db/adiyaman/webmenu/webmenu13311.pdf>
- T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (ÇŞB), (2024a). <https://csb.gov.tr/istanbul-da-yarisi-bizden-kampanyasinin-ilk-temelleri-atildi-bakanlik-faaliyetleri-40037> Son Erişim Tarihi: 8 Temmuz 2024.
- T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (ÇŞB), (2024b). <https://kentseldirenclilik.csb.gov.tr/iklim-ve-afetlere-dayanikli-sehirler-projesi-kapsaminda-baskanligimizca-belirlenen-sartlari-tasiyan-malikler-icin-aylik-0.69-faiz-orani-azami-180-ay-vadeli-2.5-milyon-tl-ye-varan-kredi-imkani-saglanacaktır.-haber-286787> Son Erişim Tarihi: 8 Temmuz 2024.
- T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (ÇŞB). 2024-2028 Yılı Stratejik Planı. <https://webdosya.csb.gov.tr/db/strateji/haberler/cevre-seh-rc-l-k-ve-ikl-m-deg-s-kl-g--bakanligi-2024-2028-yili-stratej-k-plani-20240205121528.pdf> Son Erişim Tarihi: 22 Mayıs 2024.
- T.C. Devlet Planlama Teşkilatı (DPT), (1963). Kalkınma Planı (Birinci Beş Yıl) 1963-1967. <https://www.sbb.gov.tr/wp->

- content/uploads/2022/07/Kalkinma_Plani_Birinci_Bes_Yillik_1963-1967.pdf
Son Erişim Tarihi: 21 Haziran 2024.
- T.C. Devlet Planlama Teşkilatı (DPT), (1968). Kalkınma Planı (İkinci Beş Yıl) 1968-1972. https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2022/07/ikinci_Bes_Kalkinma_Plani-1968-1972.pdf Son Erişim Tarihi: 21 Haziran 2024.
- T.C. Devlet Planlama Teşkilatı (DPT), (1973). Yeni Strateji ve Kalkınma Planı-Üçüncü Beş Yıl 1973-1977. https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2022/08/Yeni-Strateji-ve-Kalkinma-Plani_Ucuncu-Bes-Yil_1973_1977.pdf Son Erişim Tarihi: 22 Haziran 2024.
- T.C. Devlet Planlama Teşkilatı (DPT), (1979). Kalkınma Planı (Dördüncü Beş Yıl) 1979-1983. https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2022/08/Dorduncu-Bes-Yillik-Kalkinma-Plani_1979_1983.pdf Son Erişim Tarihi: 22 Haziran 2024.
- T.C. Devlet Planlama Teşkilatı (DPT), (1985). Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 1985-1989. <https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2022/08/Besinci-Bes-Yillik-Kalkinma-Plani-1985-1989.pdf> Son Erişim Tarihi: 22 Haziran 2024.
- T.C. Devlet Planlama Teşkilatı (DPT), (1990). Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı 1990-1994. https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2022/07/Altinci_Bes_Yillik_Kalkinma_Plani-1990-1994.pdf Son Erişim Tarihi: 22 Haziran 2024.
- T.C. Devlet Planlama Teşkilatı (DPT), (1996). Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 1996-2000. https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2022/07/Yedinci_Bes_Yillik_Kalkinma_Plani-1996-2000.pdf Son Erişim Tarihi: 22 Haziran 2024.
- T.C. Devlet Planlama Teşkilatı (DPT), (2001). Uzun Vadeli Strateji ve Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 2001-2005. https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2022/07/Uzun_Vadeli_Strateji_ve_Sekizinci_Bes_Yillik_Kalkinma_Plani-2001-2005.pdf Son Erişim Tarihi: 22 Haziran 2024.
- T.C. Devlet Planlama Teşkilatı (DPT), (2007). Dokuzuncu Kalkınma Planı (2007-2013). https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2022/07/Dokuzuncu_Kalkinma_Plani-2007-2013.pdf Son Erişim Tarihi: 22 Haziran 2024.
- T.C. Devlet Planlama Teşkilatı (DPT), (2003). T.C. 58. Hükümet Acil Eylem Planı. 3 Ocak 2003. <https://vergiyedair.com/wp-content/uploads/2021/03/t.c.-58.-hukümet-acil-eylem-planı-aep.pdf> Son Erişim Tarihi: 22 Haziran 2024.
- T.C. Kalkınma Bakanlığı (2013). Onuncu Kalkınma Planı 2014-2018. https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2022/08/Onuncu_Kalkinma_Plani-2014-2018.pdf Son Erişim Tarihi: 22 Haziran 2024.
- T.C. Kalkınma Bakanlığı (2019). On Birinci Kalkınma Planı 2019-2023. https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2022/07/On_Birinci_Kalkinma_Plani-2019-2023.pdf Erişim Tarihi: 22 Haziran 2024.

- T.C. Kalkınma Bakanlığı (2019). On İkinci Kalkınma Planı 2024-2028. https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2023/12/On-Ikinci-Kalkinma-Plani_2024-2028_11122023.pdf Erişim Tarihi: 22 Haziran 2024.
- T.C. Resmi Gazete. Memur meskenleri inşası hakkında kanun. 18.07.1944. Sayı: 5763.
- T.C. Resmi Gazete. Belediye Kanunu. 03.04.1930. Sayı: 1471.
- T.C. Resmi Gazete. Umumi Hıfzıssıhha Kanunu. 06.05.1930. Sayı:1489.
- T.C. Resmi Gazete. Milli Korunma Kanunu. 26.01.1940. Sayı: 4417.
- T.C. Resmi Gazete. Memur Meskenleri İnşası Hakkında Kanun. 18.07.1944. Sayı: 5763.
- T.C. Resmi Gazete. Ankara Belediyesine, arsa ve arazisinden belli bir kısmını mesken yapacaklara 2490 sayılı Kanun hükümlerine bağlı olmaksızın ve muayyen şartlarla tahsis ve temlik yetkisi verilmesi hakkında Kanun. 22.06.1948. Sayı: 6938.
- T.C. Resmi Gazete. Bina Yapımını Teşvik Kanunu. 22.06.1948, Sayı: 6950.
- T.C. Resmi Gazete. Belediye Kanununa bazı maddeler eklenmesine dair Kanun. 31.03.1950. Sayı: 7471.
- T.C. Resmi Gazete. Bina yapımını teşvik ve izinsiz yapılan binalar hakkında Kanun. 29.07.1953. Sayı: 8470.
- T.C. Resmi Gazete. Tamı Kanununun 26 ncı maddesinin değiştirilmesine dair Kanun 09.01.1954. Sayı: 8603.
- T.C. Resmi Gazete. 6785 sayılı İmar Kanununa geçici bir madde eklenmesi hakkında Kanun 12.09.1963. Sayı: 11503.
- T.C. Resmi Gazete. Arsa Ofisi Kanunu. 10.05.1969. Sayı: 13195.
- T.C. Resmi Gazete. Kamu Konutu Kanunu. 11.11.1983. Sayı: 18218.
- T.C. Resmi Gazete. Kamu Konutu Yönetmeliği. 23.09.1984. Sayı: 18524.
- T.C. Resmi Gazete. Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun. 06.03.2007. Sayı: 26454.
- T.C. Resmi Gazete. Milli Emlak Genel Tebliği. 17.04.2008. Sayı: 30394.
- T.C. Resmi Gazete. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun. 31.05.2012. Sayı: 28309.
- T.C. Resmi Gazete. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun. 09.11.2023. Sayı: 32364.
- T. C. Resmi Gazete. Kentsel Dönüşüm Başkanlığının Görev ve Yetkileri ile Taşra Teşkilatının Çalışma Usul Ve Esasları Hakkında Yönetmelik. 6 Şubat 2024. Sayı: 32452.
- T.C. Ziraat Bankası. <https://www.ziraatbank.com.tr/tr/bireysel/mevduat/vadeli-hesaplar/vadeli-tl-mevduat-hesaplari/konut-hesabi> Son Erişim Tarihi: 8 Temmuz 2024.

- Tekeli, İ. (1992). Kentsel Topraklarda Mülkiyet Kurumunun Varlığının Toplumsal Sonuçları ve Yeniden Düzenleme Olanakları Üzerine. *Planlama*, 92 (1-4), 48-57.
- Tekeli, İ. (2010). *Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek*. İlhan Tekeli Toplu Eserler-13, İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekeli, İ. (2012a). *Türkiye’de Yaşamda ve Yazında Konutun Öyküsü (1923-1980)*. İlhan Tekeli Toplu Eserler- 24, İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekeli, İ. (2012b). *İstanbul’un Planlamasının ve Gelişmesinin Öyküsü*. İlhan Tekeli Toplu Eserler- 25, İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tercan, B. (2018). İmar Affı: 1948’den Bugüne İmar Afları. *Mimarlık*, 403, 20-26.
- Tersteeg, A. G. & Pinkster, F. M. (2016). “Us Up Here and Them Down There”: How Design, Management, and Neighborhood Facilities Shape Social Distance in a Mixed-Tenure Housing Development. *Urban Studies*, 52(5), 751–779.
- The Danish Government (2023). Denmark’s National Reform Programme 2023. https://commission.europa.eu/system/files/2023-05/2023-Denmark-NRP_en.pdf Son Erişim Tarihi: 6 Temmuz 2024.
- The Joint Public Issues Team: Baptist, Methodist and United Reformed Churches working together, (2014). How churches can support and create affordable housing at a time of crisis. <https://www.jointpublicissues.org.uk/wp-content/uploads/2018/01/How-churches-can-support-and-create-affordable-housing-at-a-time-of-crisis.pdf> Son Erişim Tarihi: 22 Mayıs 2024.
- The Planning Act in Denmark, Consolidated Act No. 813 of 21 June 2007, D. Breuer (Çev.). https://slks.dk/fileadmin/user_upload/kulturarv/english/dokumenter/Planning_Act_2007.pdf
- Thompson, M. (2015). Between Boundaries: From Commoning and Guerrilla Gardening to Community Land Trust Development in Liverpool. *Antipode*, 47(4), 1021–1042. Doi: 10.1111/anti.12154
- Thompson, M. (2020). From Co-Ops to Community Land Trusts: Tracing the Historical Evolution and Policy Mobilities of Collaborative Housing Movements. *Housing, Theory and Society*, 37(1), 82-100. Doi: 10.1080/14036096.2018.1517822
- Thomsen, K.B. (2012). Modernism and Urban Renewal in Denmark 1939-1983. *11th Conference on Urban History, EAUH*, Prague, 29 August-1 September 2012.
- Timulak, L. (2009). Meta-analysis of qualitative studies: A tool for reviewing qualitative research findings in psychotherapy. *Psychotherapy Research*, 19(4-5), 591-600.
- Tuç, A. N. (1982). İstanbul'da şehir planlama çalışmaları ve planlar. *Uludağ Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 3(2), 181-196.
- Tulumello, S. & Dagkouli-Kyriakoglou, M. (2021). Financialization of housing in Southern Europe: Policy analysis and recommendations. Project commissioned by the European Parliament office of MEP José Gusmão (group The Left in the

- European Parliament).
https://repositorio.ul.pt/bitstream/10451/46368/1/hous%20fin%20south%20eu_report_final_EN.pdf
- Tulumello, S. (2024). Housing Financialization and the State, in and Beyond Southern Europe: A Conceptual and Operational Framework. *Housing, Theory and Society*, 41(2), 192-215. Doi: 0.1080/14036096.2023.2279529
- Tunstall, R. (2003). 'Mixed Tenure' Policy In the UK: Privatisation, Pluralism or Euphemism?. *Housing, Theory and Society*, 20(3), 153-159.
- Tunstall, R. (2011). How much tenure mix is there in England, how has this changed 1981-2001 and what are the policy implications?. V: *ENHR Conference*, 5-8 Temmuz 2011 Toulouse, France. (<https://www.enhr.net/documents/2011%20Franc/WS03/Tunstall-WS03.pdf>).
- Turk, S. (2021). Affordable housing production for low income groups by land use zoning plans in harbor areas of Copenhagen. *Urban, Planning and Transport Research*, 9(1), 233-256. Doi: 10.1080/21650020.2021.1914150
- Turk, S. (2023). Private finance integration to affordable housing production: a comparison between Copenhagen and Istanbul. *Journal of Housing and the Built Environment*, 38, 325-346. Doi: 10.1007/s10901-018-09643-x
- Turk, S. S. & Korthals Altes, W. K. (2014). The applicability of inclusionary housing (IH) in Turkey. *Journal of Housing and the Built Environment*, 29(3), 507-520. Doi: 10.1007/s10901-013-9358-1
- Total, G. Ş. ve Koç, C. (2023). Sosyal Konut Çalışmalarında Toplu Konut İdaresi (Toki)'nin Yerini İncelemede Bir Yöntem Denemesi. *İstanbul Aydın Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 15(1), 15-40.
- Türel, A. (1989). 1980 Sonrasında Konut Üretimindeki Gelişmeler. *ODTÜ MFD*, 9(1), 137-154.
- Türkün, A. (2014a). Kentsel Ayrışmanın Son Aşaması Olarak Kentsel Dönüşüm. A. Türkün (Ed.), *Mülk, Mahal, İnsan: İstanbul'da Kentsel Dönüşüm* (ss.3-16). İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- Türkün, A. (2021). Konut ve Kent Krizi. *Mimarlık*, 422, 8-9.
- Türkün, A., Aslan, Ş. ve Şen, B. (2014a). 1923-1980 Döneminde Kentsel Politikalar ve İstanbul'da Konut Alanlarının Kentsel Gelişimi: Mevzuat, Aktörler ve Hâkim Söylem. A. Türkün (Ed.), *Mülk, Mahal, İnsan: İstanbul'da Kentsel Dönüşüm* (ss. 45-61). İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- Türkün, A., Öktem Ünsal, B. ve Yapıcı, M. (2014b). 1980'ler Sonrasında İstanbul'da Kentsel Dönüşüm: Mevzuat, Söylem, Aktörler ve Dönüşümün Hedefindeki Alanlar. A. Türkün (Ed.), *Mülk, Mahal, İnsan: İstanbul'da Kentsel Dönüşüm* (ss. 79-139). İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- Uğurlar, A. (2013). *Türkiye'de Kiralık Konut: Ankara Örneğinde Talep ve Kullanım Özellikleri* [Yayımlanmamış Doktora Tezi]. Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

- Uğurlar, A. ve Özelçi Ecerel, T. (2017). Özel Kiralık Konut Sektörü ve Politikaları: Dünyadan Farklı Yaklaşım ve Düzenleme Örnekleri. *Trakya University Journal of Engineering Sciences*, 18(1), 53-71.
- Urban, F. (2021). Copenhagen's "Return to the Inner City" 1990-2010. *Journal of Urban History*, 47(3), 651-673.
- Uzunçarşılı Baysal, C. (2010). *İstanbul'u Küresel Kent Yapma Aracı Olarak Kentsel Dönüşüm ve Ardındaki Konut Hakkı İhlalleri: Ayazma(n)'dan Bezirganbahçe'ye Tutunamayanlar* [Yüksek Lisans Tezi]. İstanbul Bilgi Üniversitesi, İstanbul.
- Uzunçarşılı Baysal, C. (2021). Pandemi ve Ötesinde Türkiye'de Konut Hakkı. *İstanbul Kent Araştırmaları ve Düşünce Dergisi*, 1 (2021).
- Üstün, G. ve Bulut, A. (2024). Kanun Koyucunun Amacı Bağlamında 7471 Sayılı Kanunun Öngördüğü Kentsel Dönüşüm Sürecine İlişkin Değişikliklerin Değerlendirilmesi. *Marmara Üniversitesi Öneri Dergisi*, 19(61), 1-25. Doi: 10.14783/maruoneri.1416919
- Vestergaard, H. (2007). A short history of housing and housing policy in Denmark since 1945. H. Kristensen (Ed.), *Housing in Denmark* (pp. 10-19). Centre for Housing and Welfare - Realdania Research.
- Vidal, L. (2018). Securing Social Gains in, Against and Beyond the State: The Case of Denmark's "Common Housing." *Housing, Theory and Society*, 1-22. Doi: 10.1080/14036096.2018.1545693
- Vidal, L. (2019a). Cooperative Islands in Capitalist Waters: Limited-equity Housing Cooperatives, Urban Renewal and Gentrification. *International Journal of Urban and Regional Research*, 43(1), 157-178. Doi: 10.1111/1468-2427.12726
- Vidal, L. (2019b). Securing Social Gains in, Against and Beyond the State: The Case of Denmark's "Common Housing". *Housing, Theory and Society*, 36(4), 448-468. Doi: 10.1080/14036096.2018.1545693
- Vogel, J. A., Lind, H., & Lundqvist, P. (2016). Who is governing the commons: Studying Swedish housing cooperatives. *Housing, Theory and Society*, 33(4), 424-444. Doi: 10.1080/14036096.2016.1186730
- Wallace, A. (2008). Achieving mobility in the intermediate housing market: Moving up and moving on?. Report for the JRF, CIH, London. <https://housingcare.org/downloads/kbase/3443.pdf>
- Ward, K. (2010). Towards a relational comparative approach to the study of cities. *Progress in Human Geography*, 34(4), 471-487.
- Ward, K. (2018). Policy mobilities, politics and place: The making of financial urban futures. *European Urban and Regional Studies*, 25(3), 266-283.
- Whitehead, C. (2018). Housing Policy and the Chancing Tenure Mix. *National Institute Economic Review*, 245, 34-39.
- Whitehead, C. M. E. (1996). Private renting in the 1990s. *Housing Studies*, 11(1), 7-12. Doi: 10.1080/0267303960872084
- Wimark, T., Andersson, E. K., & Malmberg, B. (2020). Tenure Type Landscapes and Housing Market Change: A Geographical Perspective on Neoliberalization

- in Sweden. *Housing Studies*, 35(2), 214-237, Doi: 10.1080/02673037.2019.1595535
- Witten, K., Kearns, R., O'Pit, S. & Fergusson, E. (2020). Facebook as soft infrastructure: producing and performing community in a mixed tenure housing development. *Housing Studies*, 36(9), 1345-1363. Doi: 10.1080/02673037.2020.1769035
- Wood, E.M. (2013). *Yurttaşlardan Lordlara: Eskiçağlardan Ortaçağlara Batı Siyasi Düşüncesinin Toplumsal Tarihi* (2. Basım). O. Köymen (Çev.). İstanbul: Yordam Kitap.
- Wolf, F. M. (1986). *Meta-Analysis: Quantitative Methods for Research Synthesis*. California: Sage Publications.
- Yalçın, M. C., Çalışkan, Ç. O., Çilgin, K. ve Dündar, U. (2014). İstanbul Dönüşüm Coğrafyası. A. B. Candan ve C. Özbay (Ed.), *Yeni İstanbul Çalışmaları: Sınırlar, Mücadeleler, Açılımlar*. Metis Yayıncılık.
- Yenice, M. S. (2014). Türkiye'nin Kentsel Dönüşüm Deneyiminin Tarihsel Analizi. *BAÜ Fen Bil. Enst. Dergisi*, 16(1), 76-88.
- Yetgin, F. (2007). Avrupa Birliği ve Türkiye Konut Politikaları Üzerine Bir İnceleme. *Marmara Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi*, 23(2), 311-330.
- Yıldız, D., Dülgeroğlu Yüksel, Y., Özsoy, A. ve Pulat Gökmen, G. (2016). Yasal Düzenlemelerle İvme Kazanan Kentsel Dönüşüm: Kâğıthane Örneği. Y. Dülgeroğlu Yüksel, E. Gür ve D. Yıldız (Ed.), *İstanbul'da Konut (Binbir Çeşit)* (ss.189-204). İstanbul: İTÜ Vakfı Yayınları.
- Yılmaz, O. K. (2019). Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Uygulayıcı Aktörleri ve Yaptıkları Çalışmaların Sayısal Verileri. *MUTAD*, 4(2), 300-316.
- Zairul, M.N. (2017). *flexZhouse: New business model for affordable housing in Malaysia* [Doctoral thesis]. Delft University of Technology. ISBN 978-94-92516-398
- Zhang, B. (2023). Re-conceptualizing housing tenure beyond the owning-renting dichotomy: insights from housing and financialization. *Housing Studies*, 38(8), 1512-1535. Doi: 10.1080/02673037.2021.1961693
- Ziersch, A., Arthurson, K., & Levin, I. (2018). Support for Tenure Mix by Residents Local to the Carlton Housing Estate, Melbourne, Australia. *Housing Studies*, 33(1), 58-76.

A

KAVRAM SÖZLÜĞÜ

Erişilebilir konut kiracılığı: Özel konut sektörünün, çeşitli destekler ve teşviklerle piyasa fiyatlarının altında sunduğu kiralık konut mülkiyet türüdür.

Erişilebilir konut sahipliği: Kamunun, özel sektör gayrimenkul geliştiricilere birtakım imtiyazlar (imar izni, vergi teşviği, vb.) sağlayarak piyasa fiyatlarının altında konut sahipliğine yönelik sunulan konut mülkiyet türüdür.

Ev sahipliği (homeownership): Bir konutu süreli veya süresiz olarak elde tutma, kontrol etme, değişiklik yapma, kullanımından yararlanma, devretme ve miras bırakma hakkını içeren kavramdır.

Ev sahipliği (owner-occupation): Mülk sahibinin aynı zamanda konutta yaşayan kişi veya aile olduğunu ifade eden konut mülkiyet türüdür.

İlimli (yarı-özel) kiracılık: Özel ya da sosyal konutların, sosyal konut kiralalarının üzerinde ancak piyasa fiyatlarının altında kiralanmasına dayanan ve orta gelirli hedefleyen konut mülkiyet türüdür.

İskân/Oturma Hakkı (Right of occupancy): Konut sakininin mülkün sahibi olmadığı, ancak uzun süreli olarak konutu kullanma hakkının olduğu mülkiyet türüdür.

Kamu konutu kiracılığı: Kamunun, kendi barınma gereksinimini karşılayamayan hane halklarını merkezi ya da yerel yönetimlerin mülkiyetinde olan konutlarla desteklediği konut mülkiyet türüdür.

Karma mülkiyet (tenure mix): Ekonomik ve/veya sosyal bakımdan farklı grupların bir arada yaşamasına ve aynı yerleşme içerisinde farklı mülkiyet türlerinin (sosyal konut, kira konutu, mülk sahipliği, ortak konut, paylaşımlı konut, vb.) yer almasına imkân sağlayan bir konut üretimi yaklaşımıdır.

Kat irtifakı: Arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapının tamamı için düzenlenecek yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak, kanunda gösterilen şartlar uyarınca kat mülkiyetine resen çevrilir.

Kat mülkiyeti türü ev sahipliği: Ayrı birimler ve ortak unsurlar arasında ayırım yapılan bir gayrimenkul biçimi için geçerli olan; her üyenin, ayrı bir birime ve ortak alanlar üzerinde bölünmez bir hakka sahip olduğu konut mülkiyet türüdür.

Konut mülkiyeti (housing tenure): Bir konuttaki barınma koşullarını sınıflandıran, hanehalkının hak ve yükümlülüklerini tanımlayan kavramdır.

Kooperatif tipi konut sahipliği: Sakinlerin bir birimin sahibi olmak yerine konut kooperatifi hissesi satın alarak kooperatife ortak olduğu ve mülkü beraber yönettiği bir mülkiyet türüdür.

Kullanım (intifa) hakkı: Hak sahibine kullanma ve yararlanma hakkı tanıyan, tam mülkiyet hakkından sonraki en geniş kapsamlı haktır

Lojman kiracılığı: Kurumlar tarafından görevlilerin barınmasına yönelik inşa edilen konutlarda, söz konusu kurum çalışanlarına düşük bir kira bedeli karşılığı ya da bedelsiz olarak sunulan konut mülkiyet türüdür.

Müstakil konut sahipliği: Tek aile konutu ya da müstakil konut olarak adlandırılan konut tipi ile ilişkilendirilen konut mülkiyet türüdür.

Ortak sahiplik (shared-ownership / shared-equity / co-ownership): Ev sahipliğini artırmaya yönelik sunulan destekler aracılığıyla hayata geçirilen; bireylerin, konutun bir kısmını satın almasını (ve bazı planlarda geri kalanı için ilgili kuruma kira ödemesini) içeren konut mülkiyet türüdür.

Oturma (sükna) hakkı: Bireyin ihtiyaçları doğrultusunda, bir konutun bir bölümünü ya da tamamını kullanma ve ondan yararlanma imkânı veren haktır

Özel sektör konut kiracılığı: Özel sektör ve mülk sahibi bireyler tarafından sunulan kiralık konutların belirlenen bir kira bedeli karşılığında, belirlenen periyotlarla ödenmesi sonucunda kiracıya oturum hakkı sunan mülkiyet türüdür.

Politika hareketliliği (policy mobility): Politika hareketliliği, başarılı bulunan politikaların ortaya çıktıkları konumdan nasıl harekete geçirildiği, taklit edildiği, uyarlandığı ve yeniden kullanıldığını analiz eden bir yaklaşımdır.

Sahiplik için kiralama (Rent to buy): İlk defa ev alacaklara yönelik tasarlanan, bir konutu belirli bir süre boyunca kiralamayı, kira sözleşmesi sona ermeden önce satın alma hakkını içeren konut mülkiyet türüdür.

Sosyal konut kiracılığı: Kamunun, kendi barınma gereksinimini karşılayamayan hane halklarını konut piyasası üzerinden desteklediği konut mülkiyet türüdür.

Sosyal konut sahipliği: Kiralık sosyal konutların sakinlere satılarak ya da sahipliğe yönelik sosyal konutların üretilerek sağlanan konut mülkiyet türüdür.

Topluluk arazi ortaklığı (*community land trust*): Kâr amacı gütmeyen bir şirketin, ortaklaşa sahiplendiği bir arazi üzerinde, ekonomik bakımdan erişilebilir, sınırlı sorumlu ortak mülkiyete dayalı, uzun süreli kiralık konut sağlaması şeklinde işleyen bir mülkiyet türüdür.

Vakıf / dernek konutu kiracılığı: Kâr amacı gütmeyen kuruluşların çok düşük bedelle ya da bedelsiz olarak ihtiyaç sahiplerine sağladıkları konut mülkiyet türüdür.

TEZDEN ÜRETİLMİŞ YAYINLAR

Konferans Bildirisi

Çınar Erdüzgün, S. ve Çizmeci Yöreş, F. (2023). Konut Sorununa Alternatif Çözüm Önerisi: Konut Mülkiyet Türlerinin Çeşitlendirilmesi. E. Soysal (Ed.), 8. *Kent Araştırmaları Kongresi - Cumhuriyetin 100. Yılında Kent* içinde (222-226 ss.). Ankara: İdealkent Yayınları.

Makale

Çınar Erdüzgün, S. ve Çizmeci Yöreş, F. (2023). Konut Üretiminde Karma Mülkiyet Stratejisinin Türkiye’de Uygulanabilirliği. *Planlama*, 33(3), 432–448. Doi: 10.14744/planlama.2023.83997

