



ANKARA

HACI BAYRAM VELİ ÜNİVERSİTESİ

LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

**GELİŞMEKTE OLAN ÜLKELERDE SOSYAL KONUT
UYGULAMALARI AÇISINDAN DEVLETİN ROLÜ;
KUZEY ANKARA TOKİ ÖRNEĞİ**

Mustafa DEMİRBAŞ

**Tez Danışmanı
Doç. Dr. Sedat YENİCE**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
TAPU KADASTRO ANABİLİM DALI
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE YÖNETİMİ BİLİM DALI**

MAYIS 2022



**GELİŞMEKTE OLAN ÜLKELERDE SOSYAL KONUT
UYGULAMALARI AÇISINDAN DEVLETİN ROLÜ;
KUZEY ANKARA TOKİ ÖRNEĞİ**

Mustafa DEMİRBAŞ

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
TAPU KADASTRO ANABİLİM DALI
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE YÖNETİMİ BİLİM DALI**

**ANKARA HACI BAYRAM VELİ ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ**

MAYIS 2022

ETİK BEYAN

Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Tez Yazım Kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmasında; tez içinde sunduğum verileri, bilgileri ve dokümanları akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi, tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu, tez çalışmasında yararlandığım eserlerin tümüne uygun atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi, kullanılan verilerde herhangi bir değişiklik yapmadığımı, bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu, bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi beyan ederim.

Mustafa DEMİRBAŞ

09.06.2022

Gelişmekte Olan Ülkelerde Sosyal Konut Uygulamaları Açısından Devletin Rolü; Kuzey
Ankara TOKİ Örneği
(Yüksek Lisans)

Mustafa DEMİRBAŞ

ANKARA HACI BAYRAM VELİ ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

Mayıs 2022

ÖZET

Bu çalışmada ekonominin lokomotif sektörlerinden olan “Gayrimenkul Piyasası” üzerinde durulmuştur. Öncelikle gayrimenkulün tanımı ve kapsamı tanıtılmış daha sonra konumuzu daha çok ilgilendiren taşınmaz türü olan “Konut” unsuru üzerinde durulmuştur. Gayrimenkul sektörünün ekonomilerdeki yeri ve konutun bu sektördeki konumu ele alınarak devletin etkisi irdelenmiştir. Gelişmekte olan ülkelerden birkaç örnek alınarak tanıtılıp buralarda işlem gören gayrimenkul piyasalarındaki devletin rolü araştırılmış ve ülkemizdeki durumla kıyaslama yapılmıştır. Ayrıca TOKİ’de ikamet eden kişilerin katkılarıyla konut kalitesi ve memnuniyet araştırması yapılmış ve sosyal konutların nasıl daha verimli hale getirilebileceği hakkında görüş ve öneriler sunulmuştur.

Bilim : 111611

Kodu

Anahtar : Gayrimenkul, Sosyal Konut, TOKİ, Gelişmekte Olan Ülkeler
Kelimeler

Sayfa : 109
Adedi

Tez : Doç. Dr. Sedat YENİCE
Danışmanı

The Role of the State in terms of Social Housing Practices in Developing Countries; North
Ankara TOKI Example
(M.Sc.Thesis)

Mustafa DEMİRBAŞ

ANKARA HACI BAYRAM VELİ UNIVERSITY
THE INSTITUTE OF GRADUATE STUDIES

May 2022

ABSTRACT

In this study, emphasized "Real Estate Market" which is one of the locomotive sectors of the economy. Firstly, the definition and scope of the real estate is introduced, and then the "Housing" element, which is the type of real estate that is more relevant to our subject, is emphasized. The place of the real estate sector in the economies and the position of the residence in this sector are discussed and the effect of the state is examined. A few examples from developing countries were introduced, and the role of the state in the real estate markets operating in these countries was researched and compared with the situation in our country. In addition, with the contribution of the people residing in TOKİ, research on housing quality and satisfaction was conducted and opinions and suggestions were presented on how social housing could be made more efficient.

Science Code : 111611
Key Words : Real Estate, Social Housing, TOKİ, Developing Countries
Page Number : 109
Supervisor : Assoc. Prof. Dr. Sedat YENİCE

TEŞEKKÜR

Bu çalışmada beni yönlendiren ve görüşmek için kıymetli zamanlarını esirgemeyen değerli hocam Doç. Dr. Sedat YENİCE'ye, pozitif eleştirileri ile eseri daha güzel hale getirmemi sağlayan Doç. Dr. Hilmi KARAAĞAÇ'a, beni her zaman destekleyen anne, baba ve kardeşime, yetişmemde katkısı olan büyüklerime, tüm şehitlerimize ve gazilerimize, özellikle ailemle geçirmem gereken zamanı tez çalışmasına ayırdığım için sabırlarını esirgemeyen ve her zaman desteklerini hissettiğim anlayışları bol olan eşim Kevser DEMİRBAŞ ve çocuklarıma en kalbi duygularıyla teşekkürlerimi sunarım.



İÇİNDEKİLER

	Sayfa
ÖZET.....	iv
ABSTRACT	v
TEŞEKKÜR	vi
İÇİNDEKİLER	vii
TABLOLARIN LİSTESİ.....	x
ŞEKİLLERİN LİSTESİ	xi
RESİMLERİN LİSTESİ	xii
HARİTALARIN LİSTESİ.....	xiii
KISALTMALAR	xiv
1. GİRİŞ	1
2. GENEL OLARAK GAYRİMENKUL VE GAYRİMENKUL PİYASASI.....	7
2.1. Mülkiyet Kavramı	7
2.2. Gayrimenkul Tanımı ve Kapsamı	7
2.3. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler	13
2.3.1. Taşınmazın Kullanım Amacı	14
2.3.2. Taşınmazın Mahalli Özellikleri	15
2.3.3. Taşınmazın Konumsal Özellikleri	15
2.3.4. Taşınmazın Mevzii Özellikleri	16
2.4. Mortgage Sistemi ve 2008 Küresel Kriz	16
2.5. Kentsel Dönüşüm Kavramı	20
2.6. Yabancı Sermayenin Gayrimenkul Piyasasına Etkisi.....	26
3. SOSYAL KONUT VE DÜNYADA SOSYAL KONUT UYGULAMASI ÖRNEKLERİ	29

3.1. Sosyal Konut Kavramı.....	29
3.2. Gelişmekte Olan Ülkeler ve Bu Ülkelerdeki Sosyal Konut Uygulamaları	35
3.2.1. Gelişmekte Olan Ülkeler.....	35
3.2.2. Güney Afrika Cumhuriyeti	36
3.2.3. Fas.....	39
3.2.4. Nijerya.....	41
3.2.5. Brezilya	42
3.2.6. Arjantin.....	44
3.2.7. Hindistan	45
3.2.8. Belçika.....	47
3.2.9. Avusturya	48
3.2.10. Suudi Arabistan	50
3.3. Türkiye’de Gayrimenkul Piyasasında Devletin Rolü-Türkiye’deki Sosyal Konut Uygulamaları; Türkiye Cumhuriyeti Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ).....	52
3.3.1. Türkiye’deki Sosyal Konut Uygulamalarının Gelişim Süreci	52
3.3.2. Türkiye Cumhuriyeti Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)	58
3.3.2.1. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) Sosyal Konut Projeleri Başvuru Koşulları	65
4. TOKİ UYGULAMALARINDA MEMNUNİYET ARAŞTIRMASI	73
4.1.Literatür Taraması.....	73
4.2.Araştırmanın Amacı	75
4.3.Araştırmanın Hedef Kitlesi.....	75
4.4.Araştırmanın Yöntemi ve Geçerliliği.....	76
4.5.Araştırma Verilerinin Niteliği ve Değerlendirilmesi	76
4.6.Araştırmada Elde Edilen Bulgular	76

5. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	83
KAYNAKLAR	93
EKLER.....	101
EK-1. TOKİ Uygulamalarında Memnuniyet Araştırması Formu	102
ÖZGEÇMİŞ.....	109



TABLÖLARIN LİSTESİ

Tablo	Sayfa
Tablo 4.1. Katılımcılara Ait Demografik Özellikler	77



ŞEKİLLERİN LİSTESİ

Şekil	Sayfa
Şekil 2.1. Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayısının Süreç İçinde Değişimi	27
Şekil 3.1. Yıllar İtibariyle Türkiye ve Dünyada Kentsel Nüfus Oranları (%)	30
Şekil 3.2. Küresel İnşaat Sektörünün Risk Analizi.....	58
Şekil 3.3. Yapı Ruhsatı Verilen Yüzölçümü ve Daire Sayısı, Ocak-Eylül 2002-2021	59
Şekil 3.4. TOKİ Faliyet Raporu	63
Şekil 3.5. TOKİ Tarafından Yapılan Konutların İllere Dağılışı (2019).....	64

RESİMLERİN LİSTESİ

Resim	Sayfa
Resim 2.1. Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Öncesi Genel Görüntü.....	24
Resim 2.2. Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Sonrası Genel Görüntü.....	24
Resim 3.1. Bethnal Green-Londra (1933).....	31
Resim 3.2. Güney Afrika Cumhuriyeti Cape Town’da Teneke Evler	38
Resim 3.3. Güney Afrika Cumhuriyeti Cape Town’da Sosyal Konut Örneği	39
Resim 3.4. Fas Kasablanka'da Dar Lamane Sosyal Konutları	40
Resim 3.5. Nijerya Abuja’da Sosyal Konut Örneği	42
Resim 3.6. Brezilya Rio de Janerio’da “Minha Casa, Minha Vida” Politikası Ürünü Sosyal Konut Örnekleri	44
Resim 3.7. Arjantin'de Öğretmenler İçin Yapılan Sosyal Konutlar	45
Resim 3.8. Hindistan'da Zor Yaşam Şartları	46
Resim 3.9. Hindistan Delhi’de Sosyal Konut Örneği	47
Resim 3.10. Belçika'da Sosyal Konut Örneği.....	48
Resim 3.11. Avusturya'da Sosyal Konut Örneği	50
Resim 3.12. Suudi Arabistan Jizan Bölgesindeki Sosyal konutlar.....	51
Resim 3.13. 1939 Büyük Erzincan Depremi Sonrası Yaşamdan Bir Görüntü.....	53
Resim 3.14. Saraçoğlu Mahallesi Yenileme Projesi	54

HARİTALARIN LİSTESİ

Harita

Sayfa

Harita 2.1. Nüfusu 10 milyon ve üzeri olan şehirler 21



KISALTMALAR

Bu çalışmada kullanılmış kısaltmalar, açıklamaları ile birlikte aşağıda sunulmuştur.

Kısaltmalar	Açıklamalar
ABD	Amerika Birleşik Devletleri
ASPB	Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı
BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
EKGYO	Emlak Konut Gayrimenkul Ortaklığı
GSYİH	Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
KAKDP	Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi
MEGSİS	Mekânsal Gayrimenkul Sistemi
SYGM	Sosyal Yardımlar Genel Müdürlüğü
TAKBİS	Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi
TDK	Türk Dil Kurumu
TKGM	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
YDS	Yapı Denetim Sistemi

1. GİRİŞ

İnsanın en temel ihtiyaçlarından biri de barınmadır. Gayrimenkul kavramının içerisinde önemi büyük olan “konut” unsuru bu özelliği sonucu alanında kendine daha geniş bir yer bulmuştur. Geçmişte ülke alanlarına daha dengeli dağılan nüfus yoğunluğu tarihsel süreç içerisinde dönemsel olarak farklılıklar göstermiştir. Özellikle son yıllardaki sanayileşme, iş olanaklarının şehirlerde daha çok yoğunlaşması ve sonrasında köyden kente göçün artması gibi çeşitli sebeplerle kentlerde oluşan nüfus yoğunluğu ve buna bağlı olarak gecekondulaşma gayrimenkul piyasasında yeniden düzenlemenin gerekliliğini ortaya çıkarmıştır.

Gayrimenkul sektörü pek çok yan dalı olan, etki alanı geniş bir piyasadır. Gelişmeleri domino etkisiyle alt sektörlerine yansıtan ve sahip olduğu büyük çarpan etkisiyle uygulanan politikaların karşılığını fazlasıyla hissettiren piyasa, hiç şüphesiz (özellikle de gelişmekte olan ülkelerin) değer verdiği alanların başında gelmektedir.

Ulusal ve uluslararası alanlarda devasa bir tecrübeye ve potansiyele sahip olan sektör, kendisine bağlı 250'den fazla alt sektörü hareketlendirme ve ivme kazandırma özelliğiyle 'lokomotif sektör' olma ve istihdam üzerinde büyük kaynak olmasının yanında işsizliği gidermesi nedenleriyle de 'işsizliği emici' bir özelliğe sahiptir. Piyasa, ülkemizdeki iş kollarının en önemlilerin başında gelmektedir. Hem yurtiçi hem de yurtdışı projelerde yakalanan başarılar, sektörü ülkemiz ekonomisinin önemli bir aktörü ve belirleyicisi olma noktasına ulaştırmıştır. Gayri safi yurt içi hasıla (GSYİH) içindeki doğrudan payı %8'in üzerine çıkan sektörün bağlı sektörlerle beraber dolaylı payı %30'lara ulaşmış bulunmaktadır. Gayrimenkul piyasasının derinlemesine etkileşim halinde olduğu alt sektörleri; teknik müşavirlik hizmetleri, yurtiçi ve yurtdışı müteahhitlik hizmetleri, iş ve inşaat makineleri, gayrimenkul, finans ve inşaat malzemeleri sanayi şeklinde sıralayabiliriz. Aynı zamanda sektörün doğrudan etkileşim içinde olduğu inşaat malzemeleri sanayisini de; çimento, hazır beton, gaz beton, seramik, tuğla ve kiremit, prefabrikasyon, alçı, kireç, cam, demir çelik, bims (ponza ve süngertaşı), boru, ahşap, alüminyum, doğal taşlar, plastik, boya, çatı kaplama malzemeleri, yalıtım, asansör, aydınlatma, ısıtma-soğutma-havalandırma, mutfak ve banyo, mobilya şeklinde başlıklandırmak mümkündür (Dalkılıç, Aşkın, & Çözümler, 2018).

Tamamen özel sektöre bırakılamayacak kadar hassasiyet barındıran gayrimenkul piyasası, sosyallik ilkesini benimseyen devletlerin düzenleyici, denetleyici ve de aktör olarak yer aldığı alanlar haline gelmiştir. Devletlerin kendi olanaklarını kullanarak uyguladıkları politikalarda ürettikleri sosyal konutlar, karlılığı ön planda tutması nedeniyle özel sektörün üretmeye pek sıcak bakmamasından dolayı oluşan konut açığını kapatmak amacıyla üretilirler. Çünkü her insanın kaliteli ve lüks konut alma imkanı olmayabilir ama her insanın kaliteli yaşama ve bunu içinde barınma ihtiyacını karşılama hakkı ve ihtiyacı vardır. Bu ihtiyacın giderilmesinde ise devlet, ürettiği sosyal konutlar yoluyla ön planda bulunmaktadır.

Bu çalışmada gayrimenkul kavramı üzerinde durularak özellikleri sunulmuştur. Daha sonra gayrimenkul piyasasında yer alana konut türlerinden sosyal konut kavramı tanıtılarak gelişmekte olan ülkelerdeki politikalar araştırılmış ve buralardaki uygulamalardan örnekler verilmiştir. Ülkemizde sosyal konutun gelişimi tarihsel boyutta incelenmiş ve sosyal konut politikalarının temelini oluşturan T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi kurumu tanıtılarak faaliyetleri hakkında bilgi verilmiştir. TOKİ'nin yaptığı konutlarla ilgili araştırmalar yapılmış ve memnun kalınan ya da şikayetçi olunan taraflar tespit edilmeye çalışılmıştır.

Yapılan bu çalışmada literatür taraması yöntemi kullanılmış olup içerikler ile alakalı alanlarda kitaplardan, makalelerden, tezlerden, kurum ve kuruluşlarca hazırlanan yayınlardan ve dergilerden yararlanılmıştır. Dünyadaki ve ülkemizdeki örnekleri gösteren kaynaklar ile desteklenmiştir.

Çalışmada yoğun olarak gayrimenkul ve konut piyasasının tarihi, sosyal konut ve sosyal konut politikası alanında fazlasıyla kendilerine yer bulan kavramlar hakkında yapılan çalışmalar incelenmiş ve konu hakkında literatür araştırması gerçekleştirilmiştir. Ayrıca incelenen kentsel dönüşüm projesinin yasal, toplumsal ve ekonomik dinamiklerinin tespitinde, TOKİ'de üretilen konutlarda yaşayan site sakinlerinden bazılarıyla yapılan görüşmelerden faydalanılmıştır.

Gökan OSKAY (2020), şehrin sorunlarını ve buna bağlı olarak açığa çıkan ihtiyaçlara uygun olarak, dönüşüm yapılan yerin mekânsal, toplumsal ve ekonomik özelliklerinin ele alınmasıyla daha iyi uygulamaya konulabilir bir işleyiş programının

kentsel dönüşümle oluşturulmakta olduğunu, Gayrimenkul sektörünün, yeryüzü üstünde yatırım aracı olarak düşük risk içerdiği için yatırımcıların en çok tercih ettiklerini ve gayrimenkul yatırımlarının garanti bir yatırım aracı olduğunu, gayrimenkul yatırımlarının; nakit getirisi sağlaması, enflasyona karşı korunmalı olması, gayrimenkul değerlerinin artması, gelir belirsizliğinin düşük olması, sistematik risk azaltılması, vergi avantajları ve finansal kaldıraç olması bakımından çok avantajlı bir yatırım aracı olduğunu anlatmıştır.

Salih SÖNMEZ (2019), yaptığı çalışmada, sosyal konutların Türkiye’deki gelişimini, Avrupa, Amerika Birleşik Devletleri ve diğer ülkeler ele alarak kıyaslamış ve bu kapsamda Avrupa ve Amerika Birleşik Devletleri gibi gelişmiş ülkelerdeki sosyal konut yapımının, sanayileşme ile kırdan kente göçün yoğunlaşmasını takiben, yaklaşık yüz elli yıl öncesinde ortaya çıktığını ve gelişmekte olan ülkelerde ise sosyal konut ihtiyacı ile daha yeni karşılaşıldığını anlatmış ve Türkiye’deki sosyal konutun kısa bir tarihini araştırmacıların kullanımına sunmuştur.

Büşra AKDEMİR ÖZKARA (2018), Bir taraftan yerel mekanda oluşturdukları etkilerle kentsel mekanda kaliteyi artırmayı hedeflerken, diğer taraftan ülke konut ihtiyacını karşılamaya yönelik projeler üreten kentsel dönüşüm uygulamalarının programlama alanında çağımızın en popüler konuları arasında bulunduğunu, kentsel dönüşümün en verimli aracı olan kentsel projelerin şehir gündeminde önemli yer tutmakta ve şehirciliğin bir hareket alanı olarak, koruma, planlama ve tasarım konularının ortak uygulama aracı haline gelmiş bulunduğunu anlatmaktadır.

Ramazan ÇELİK (2019), Gayrimenkul sektörünün en önemli lokomotiflerinden biri haline gelen konut sektörünün Türkiye ekonomisinin en önemli yapı taşı haline geldiğini, özellikle 2001 krizi sonrası ayakta kalan ve gün geçtikçe gelişen bir sektör haline geldiğini, bu sektörün en önemli özelliklerinden birisinin hem ekonomik hem de sosyal yönü olduğundan dolayı pek çok değişkenle etkileşim içinde olduğunu, tüketiciler ve yatırımcılar konut sektöründen yana tercihlerini kullanırken bu değişkenlerden etkilendiğini, gayrimenkul piyasasında önemli etkenlerden biri olan ve sektörün katlandığı maliyetler içinde önemli bir yere sahip olan vergilerdeki değişimlerin bu sektörü önemli ölçüde etkilediğini ve bundan dolayı bu sektöre verilen kamusal teşviklerin kritik önemi bulunduğunu, fakat bu

teşviklerin yasal zemine oturtulmuş, sınırları net bir şekilde konulmuş ve kurumsallaşmış olması gerektiğini, aksi takdirde bu teşviklerin çıkar gruplarının hedefinde yer alarak etkisiz bir şekilde dönüşmesinin ve etkin olmayan bir hale gelmesinin kaçınılmaz olduğunu anlatmıştır.

Merve ÖZBAYSAR (2019), yitirmekte olan doğal kaynakların, günden güne artan hava kirliliğinin, teknoloji ile ilişkili olan yaşam tarzının, canlıların sağlığını ve dünyayı tehdit etmekte olup doğanın zarar görmesi sonrasında doğal yaşamı teknoloji ile kullanma amacıyla birçok sistemin geliştirildiğini, çünkü ekolojik düzen içerisinde yaşamının ve insan yaşamında insan arılığına dönmesinin, konforlu ve ekosisteme uygun olduğu için de sağlıklı ve huzurlu bir yaşam tarzı sağlayacağını, dünya ekosisteminin bozulması ile sonucun tükeniş olacağını, bu sonucu önlemek adına alabileceğimiz önlemlerden bir tanesinin ekolojik hayata geçmek olacağını, ekolojik yaşama geçerken, hayatımızın her alanına uygulamamız ve yaşam alanımızda kullandığımız malzemeleri sürdürülebilir malzemelerden seçmemiz gerektiğini, bu çabalarımızın sonucunun karşılaşılabileceğimiz kötü sonuçları erteleyebilmemiz açısından yararlı olacağını, dünya ekosistemini koruyup gelecek nesillere aktarılmasında bir adım atılmış olacağını belirtmiştir.

Zehra Zeynep GÜMRÜKÇÜOĞLU (2018), önemli ve verimli bir yatırım aracı olarak kabul edilen gayrimenkulün son senelerde büyük bir gelişim kaydettiğini, gayrimenkul piyasasının yeni ürünler ve faktörlerle birlikte büyüdüğünü, her ne kadar 2008 yılında yaşanan küresel finansal krizin gayrimenkul sektörünü tehdit etmiş olsa da 2010 yılı sonrasında bir toparlanma gözlemlendiğini, bu toparlanma sürecinde, bireysel ve kurumsal yatırımcıların gayrimenkul üzerinde artan ilgisinin de büyük bir etkisi olduğunu, özellikle bireysel yatırımcılar için güvenilir bir yatırım aracı olan gayrimenkulün, diğer yatırım araçları ile de sürekli olarak karşılaştırıldığını, bu noktada temel kriterin bireysel bütçeler için en uygun olanı tespit edebilmek olduğunu, Türkiye’de de son yıllarda gayrimenkul sektörünün büyük bir önem kazandığını, bireysel yatırımcılar temelinde, gayrimenkulün yatırım aracı olarak Türkiye’de yükseliş trendinde olduğu görülmüştür. Bu doğrultuda gayrimenkule dayalı bir sermaye piyasası aracı olarak ihraç edilen gayrimenkul sertifikası uygulaması incelenerek sertifikaların bugünkü durumuna ilişkin bir

değerlendirme yapıldığını, bu vesile ile küresel ve yurtiçi ekonomik gelişmelere paralel olarak gayrimenkul sektörünün durumu incelendiği değerlendirilmiştir.

Son olarak “Sonuç ve Öneriler” bölümünde yapılan çalışma sonucu tespit edilen sorunları giderici, faydaları artırıcı yollar aranmış, sosyal konut politikalarının nasıl daha kaliteli uygulanabilirliği ve halkın bu politikalardan nasıl daha verimli faydalanabileceği hakkında öneriler sunulmuştur.





2. GENEL OLARAK GAYRİMENKUL VE GAYRİMENKUL PİYASASI

2.1. Mülkiyet Kavramı

Mülkiyet kavramı, Arapça'dan dilimize geçen “mulk” kelimesinden türemiştir. Mulk, hüküm ile bir şeyin zapt ve tasarrufu manasında kullanılmaktadır. Genel olarak Arapça'da m-l-k kökünden gelişen, mülk, malik, melik, meleke gibi sözcüklerde güç, kuvvet, iktidar anlamının bulunduğu görülür (Güriz, 1969).

Hukuk düzeni eşya üzerinde kişiye verdiği kullanma, yararlanma, tasarrufta bulunma adını verdiğimiz hakların üçünün bir arada olduğu durumda mülkiyet hakkından bahsedilebilir. Sahibine en geniş yetkileri veren mülkiyet hakkı bu üç unsurun aynı anda bulunduğu durumlarda ortaya çıkar.

2.2. Gayrimenkul Tanımı ve Kapsamı

Arapça kökenli olan gayrimenkulün Türk Dil Kurumun sözlüğünde kelime anlamı “taşınmaz” olarak ifade edilmektedir. Emlak ve taşınmaz genelde aynı manada kullanılmaktadır. Gayrimenkul, arazi ve arazi üzerinde bulunan kuyu, ağaç, bina, ev, köprü, su kaynakları gibi eklentileri barındıran yapılardır. Taşınmazı diğer mali varlıklardan ayıran özelliği taşınmaz olmasıdır.

Türkçede “gayrimenkul” sözcüğü ile aynı anlamda “emlak, taşınmaz, bağımsız bölüm ya da bağımsız ünite sözcükleri de yaygın şekilde kullanılmaktadır. 4721 sayılı Türk Medeni Kanununda ise “gayrimenkul” sözcüğü kullanılmamaktadır. Bunun yerine “taşınmaz” terimi tercih edilmiştir.

Türk Medeni Kanununun 704. maddesine göre taşınmaz mülkiyetinin konusu şunlardır:

1. Arazi,
2. Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,
3. Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler.

Bu tabirlerden kısaca bahsedecek olursak;

1) Arazi: Sınırları çeşitli yollar ile belirlenmiş yeryüzü parçasıdır. Örnek; Arsa, bağ, bahçe, tarla gibi.

2) Tapu Kütüğünde Ayrı Sayfaya Kaydedilen Bağımsız ve Sürekli Haklar: Başlı başına devredilebilme özelliğine sahip ve tapu sicilinde ayrı sayfada yer alması gereken irtifak haklarıdır. Belirtilen şartları haiz üst hakkı veya kaynak hakkı gibi.

3) Kat Mülkiyeti Kütüğüne Kayıtlı Bağımsız Bölümler: Bir taşınmazın kat, konut, büro, işyeri gibi ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bölümleridir.

Çalışmanın ilerleyen kısımlarında “Konut” kavramına ayrı bir bölüm oluşturularak açıklanması yararlı olacaktır.

Gayrimenkul, birçok diğer yatırım araçlarından farklı olarak küçük ölçekli meblağlarla gerçekleştirilmesi mümkün olan bir yatırım çeşidi değildir. Bu alanda yatırım yapabilmek için kaçınılmaz olarak bir birikime ihtiyaç vardır. Bireysel yatırımcının tasarruf miktarı yükseldikçe yatırımcıların başvurduğu ilk seçenek gayrimenkul piyasası haline gelmektedir.

Gayrimenkul yatırımları genel itibariyle; nakit getirisi sağlaması, enflasyona karşı koruma niteliğinde olması, gayrimenkulde mevcut olan değerlerin yükselmesi, gelir belirsizliğinin nispeten düşük olması, sistematik riskin azaltılması, vergisel avantajlar ve finansal kaldıraç aracı olması bakımından çok avantajlı bir yatırım aracıdır. Diğer yandan likidite sorunu, anapara kaybı, uzun dönemli yatırım olması, yatırım maliyetinde yaşanan yükseklik, piyasa ve gelir şartlarına göre devamlı hareketlilik; genel olarak gayrimenkulün yatırımlarının temel dezavantajları olarak görülmektedir. Hisse senedi ile karşılaştırılacak olursa, hisse senetlerine yatırım yapıldığında yatırımcının kazanma ihtimali, piyasanın ve buna bağlı birçok değişkenin durumuna bağlıdır. Öte yandan gayrimenkul yatırımlarında büyük risk söz konusu değildir, gayrimenkullerdeki kazanç, nettir; yatırımcı kendi parasını kontrol edebilmektedir. Yatırım aracı olarak altınla kıyaslandığında ise; altın, daha güvenli olmasından dolayı gayrimenkul yatırımlarından daha çekici bir yatırım aracı olarak görülmektedir. Yatırımcıların gayrimenkulleri altın yerine tercih etmelerinin nedenleri arasında gayrimenkulden farklı olarak, finansman ve dolayısıyla büyüme için gereken yerin olmaması, gayrimenkulün aksine, altının vergi avantajının olması, gayrimenkulde kiralamadan başka gelir potansiyelinin bulunmaması, altında değer artışı, gerçek bir artıştan ziyade malın kendini koruması olarak sayılabilir. Bir başka yatırım aracı olan yatırım fonlarında ise tıpkı hisse senetlerinde olduğu gibi, yatırımcının varlıklarının performansı üzerinde fazla bir kontrolü söz konusu

değildir. Gelecekte sağlayacağı yatırım performansı, birçok değişkene bağlıdır. Aslında yatırım fonuna para yatırmak, kişinin yatırım kararlarını profesyonel bir para yöneticisine teslim etmesi anlamına gelmektedir. Gayrimenkul yatırımlarında büyük risk söz konusu değildir, gayrimenkullerdeki kazanç, nettir; yatırımcı kendi parasını kontrol edebilmektedir. (Oskay, 2020).

Çalışmanın bu kısmında “Konut” kavramına biraz daha ağırlık verilmesi ve bu konunun biraz daha detaylandırılması faydalı görülmüştür.

Konut; Türk Dil Kurumunda konut “İnsanların içinde yaşadıkları ev, apartman vb. yer, mesken, ikametgâh:” şeklinde tanımlanmaktadır. (Türk Dil Kurumu)

Maslow’un ihtiyaçlar hiyerarşisi konut için düşünüldüğünde, sadece en alt gereksinimler olan birincil ihtiyaçları yani fiziksel ihtiyaçları karşılamasının yanı sıra piramidin her bir katmanını oluşturan ihtiyaçları da karşılayabilen geniş kapsamlı bir fiziki mekan olarak tanımlanabilir (Anbarcı, Giran, Türkan, & Manisalı, 2011).

İnşaat ve bununla bağlantılı olan konut piyasasındaki gelişmeler hem ekonomik çevreler hem de sıradan vatandaşlar için günlük yaşantının bir parçası olan değişkenlerdir. Konut (barınma) ihtiyacı nefes almak, yemek ve su içmek gibi fizyolojik gereksinimlerden sonra yer alan temel gereksinimlerden biridir. Bundan dolayı konut sadece bir ekonomik değer olmakla kalmayıp aynı zamanda sosyopsikolojik özellikleri olan bir varlık çeşididir (Dalkılıç, Aşkın, & Çözümler, 2018).

Devletimiz Anayasamızın “Konut Hakkı” başlığı altındaki 57.maddesi ile bu konuda halkını koruyucu bir pozisyon almıştır.

“B.Konut hakkı

Madde 57 – Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetken bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler.” (Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, 1982)

Ayrıca yine 1982 Anayasasının “*Konut Dokunulmazlığı*” başlığıyla konutu özel saymış ve aranmasını katı kurallara bağlayarak dokunulmaz kabul etmiştir.

“B. Konut dokunulmazlığı

Madde 21 – (*Değişik: 3/10/2001-4709/6 md.*)

Kimsenin konutuna dokunulamaz. Millî güvenlik, kamu düzeni, suç işlenmesinin önlenmesi, genel sağlık ve genel ahlâkın korunması veya başkalarının hak ve özgürlüklerinin korunması sebeplerinden biri veya birkaçına bağlı olarak usulüne göre verilmiş hâkim kararı olmadıkça; yine bu sebeplere bağlı olarak gecikmesinde sakınca bulunan hallerde de kanunla yetkili kılınmış merciin yazılı emri bulunmadıkça; kimsenin konutuna girilemez, arama yapılamaz ve buradaki eşyaya el konulamaz. Yetkili merciin kararı yirmidört saat içinde görevli hâkimin onayına sunulur. Hâkim, kararını el koymadan itibaren kırksekiz saat içinde açıklar; aksi halde, el koyma kendiliğinden kalkar.” (Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, 1982)

Konut kavramı, insan hakları ve temel özgürlükler çerçevesinde, sağlıklı, sürdürülebilir ve kaliteli yaşam çevreleri oluşturulmasını da içermektedir. Diğer bir ifadeyle konut, sadece barınılan binalar olarak değil, insanın fiziksel, kültürel, çevresel, ekonomik, sosyal ve psikolojik ihtiyaçlarının da dikkate alındığı, yapı ve çevresiyle birlikte değerlendirilen, uygun ve sürdürülebilir kentsel mekânların üretildiği yerlerdir (T.C. Kalkınma Bakanlığı, 2018) .

İlk olarak, insanların tabiatın zorlayıcı şartlarından ve dış tehditlerden korunabilmesi amacıyla ortaya çıkan barınma ihtiyacı; ABD’li psikolog Abraham Maslow’un ihtiyaçlar hiyerarşisine göre en temel gereksinimlerden birisi olarak gösterilmektedir. Tarihsel süreç boyunca bu ihtiyaç her dönem ve iklime göre çeşitli biçimlerle karşılanmaya çalışılmıştır. İnsanlar başlarda doğal barınak olarak kullandıkları mağaraları ve ağaç kavuklarını kendilerine sığınak olarak seçmiş, daha sonrasında taştan, çamurdan, ağaçlardan, sazlardan faydalanarak geliştirdiği ilkel evlerde yaşamlarını geçirmeye başlamışlardır. Tarım devrimiyle beraber avcılık ve toplayıcılığın sunduğu hazır tüketim alışkanlıklarını terk eden insanlar, üretim yapabilecekleri topraklar üzerinde ilk yerleşkelerini kurmuşlardır. Bu şekilde beslenme gereksinimlerinin yer değiştirmeden de devamlı olarak karşılanabileceği görülmüştür. Yerleşik yaşama geçişle beraber ilk barınaklarda da özellik olarak değişikliğe gidilmiş ve daha sağlam yapılar haline dönüştürülmüştür. Barınma anlayışında yerleşik düzenle beraber meydana gelen bu ilk köklü değişiklik aslında konutun da ortaya çıkış süreci olarak kabul edilmektedir (Tanoğlu, 1996)

Tarihsel açıdan konut, “iletişim, etkileşim, mekân, zaman ve anlamın örgütlü bir örüntüsüdür. Bir yandan ait olduğu etnik grubun karakteristiklerini, yaşam

biçimini, davranış kurallarını, çevresel tercihlerini, imgelerini, zaman-mekân taksonomilerini yansıtırken öte yandan kullanıcısının özüyle ilgili imgelerini, kendini kanıtlama ve anlatma eğilimini, böylece tasarım, donatım ve biçimi ile bireyin kişilik ve ayrıcalığını yansıtır. İnsan yaşamıyla özdeşleşmiş bir olgu olan konut, doğan, yetişen, evlenen, çocuk büyüten, çalışan, yaşlanan ve zamanı geldiğinde ölen insan için sosyal, siyasal, ekonomik dizgelerinde ayrıca bir parçasıdır. Dolayısıyla bu anlamda konut bir kültürün imgeleriyle ve dünya görüşüyle doğrudan ilintilidir” (Gür, 2000). Ayrıca konut, “aslında temel ihtiyaçlarımız arasında yer alan beden ısınısını belirli bir seviyede tutmayı sağlayan üstelikte bunu kalıcı bir biçimde yapmayı mümkün kılan bir ihtiyaçtır. Konutların niteliklerinde meydana gelen değişimler haricinde bireylerin ilk insandan günümüze kadar hep kalacak bir yer arama alışkanlığı hiç değişmemiştir. Kentlerin varlığının temel simgesi olan konutlar, sadece bir barınak değil, ayrıca kişi ve aile mahremiyetinin korunduğu, bireyin kendisini güven içerisinde hissettiği, bireyin günlük hayat içerisinde sağlıklı ve kaliteli bir yaşam sürdürebilmesi amacıyla enerji depoladığı bir mekândır. Konut, insanın varlığının en etkili güvencesidir. Başka bir ifadeyle konut, insan için temel bir güven aracıdır.”

Ayrıca konut, toplumun farklı kesimlerine göre de farklı manalar taşımaktadır. Örneğin düşük gelirli kesimler için barınma ihtiyacına karşılık gelen konut, yüksek gelirli kesim için hem prestij hem de yatırım isteklerine cevap olarak gelebilir. Tüketim ve yatırım ürünü olan konutun fiyatından dolayı genelde bireylerin bütçesi içerisinde geniş yer tuttuğu için uzun vadeli bir yatırım aracı olarak görülmektedir. Diğer yatırım aracı getirilerinin riskleri kadar yüksek olmaması bireyleri hem kullanma hem getiri sağlama bakımından konutları tercihlerinin üst sıralarındaki yerini sağlamlaştırmıştır.

Konut, pek çok özelliğiyle insan hayatında yadsınamayacak bir öneme sahiptir. Çünkü kişilerin finansal bir mülkiyet aracı ve finansal bir yetkinlik olarak en fazla tercih ettikleri yatırım aracı konuttur. Konutun ayrıca önemli olan bir özelliği, fiyatından dolayı ender olarak alınabilen ancak nakit ihtiyacı doğduğunda nakde çevirmek için hemen satılamayan bir mülk olmasıdır (Sowell, 2010).

Konut ediniminde sahiplik ya da kiralama seçenekleri arasında yapılacak olan tercih ülkeden ülkeye ya da kültürel şartlara göre değişim gösterebilmektedir.

İngiltere gibi Anglo-Sakson kültürünün etkisi olan devletlerde kiracılık alışkanlığı kültürel olarak pek kabul edilmeyen bir konut edinme türü olarak görülürken, konutu sahiplenme ekonomik bağımsızlığın ve başarının sembolü olarak kabul görmektedir. İspanya ve Yunanistan gibi Güney Avrupa ülkelerinde ise konuta sahip olmak hem güvenlik hem de genişleyen aile için uzun dönemli refah aracı olarak kabul edilmektedir. Almanya ve İsviçre gibi gelişmiş sosyal güvenlik sistemlerinin yer aldığı Orta Avrupa ülkelerinde ise kalitesi yüksek kiralık konutların toplam konut stoku içindeki payının nispeten yüksek olduğu dikkatlerden kaçmamaktadır (Atterhöf, 2005).

Fiyatlarının yüksek ve kişilerin bütçesi içerisindeki yeri fazla olduğundan sahip olabilmenin zorluğu karşısında başta kentler olmak üzere konut talebinin ve buna bağlı olarak fiyatının artmaya devam etmesi çelişkili gibi görünse de konut sahibi olmanın kira vermeme, potansiyel ev sahibi baskısından kurtulma, yatırımlarını değerlendirme gibi doğrudan faydalarının yanında toplum gözünde konut almanın statü göstergesi olarak kabul görmesi, nispeten yerleşik hayata geçişin verdiği rahatlık, saygınlık kazanma gibi dolaylı faydaları olduğundan konut talebinin ve buna bağlı olarak konut fiyatının artması normal kabul edilebilir.

Büyük kentlerde maliyetlerin diğer bölgelere göre daha yüksek olması fiyatların da daha yüksek olmasına neden olmaktadır. Konut sorunun özellikle düşük gelirli gruplar için öncelikli sorunlardan olduğu ve gelir/tasarruf yetersizliği nedeniyle mevcut talebin efektif talebe kolaylıkla dönüşemediği söylenebilir.

Başarılı servet birikiminin garantisi olmamakla beraber konut sahibi olma, servet birikimini olumlu yönde etkilemesinden dolayı hanehalkı için en önemli servet biriktirme unsuru olarak görülmektedir.

Kent ve konut aktörlerini belediye, sanayi ve ticaret odaları, sivil toplum örgütleri, yerel medya, üniversite, genç işadamları ve kadın girişimcilik dernekleri gibi sivil, ekonomik, eğitsel ve idari yönleri olan aktörler olarak sayabiliriz (Keyman, Fırat, & Koyuncu, 2010)

İnsanın barınma ihtiyacına cevap verebilmesi demek zorunlu ihtiyaçlarından en temelinden birini gidermesi demektir. Öyle ki 1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Beyannamesinden başlamak üzere konutun bir insan hakkı olduğu uluslararası düzeyde de kabul edilmiştir.

2.3. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler

Taşınır ve taşınmaz malların, ticari amaçlı olsun kullanım amaçlı olsun bir ekonomik değeri vardır. Bu ekonomik değerler taşınırlarda hammadde, kullanılan işçilik, genel hizmet giderleri gibi kalemler oluştururken taşınmazlarda karakteristik özellikler ön plana çıkmaktadır. Taşınmazlar ülke ekonomisinin lokomotifi konumunda olduğu için aile ve ülke ekonomisinde yoğun olarak gündemde kalmayı başarmıştır. Bu aynı zamanda dünyada yaşanan küresel ekonomik krizlerin ve ekonomik savaşların etkisi altında kalmasını da beraberinde getirmiştir.

Tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi konut fiyatlarının oluşumunda da, arz ve talepte meydana gelen değişiklikler büyük rol oynamaktadır. Konut fiyatlarında değişkenliğe neden olan talebin değişimi ve yapısı, arzı direkt olarak etkilemekte olup inşaat sektöründe arz miktarındaki değişim talep miktarında olan değişime göre biraz daha yavaş gerçekleşmektedir. Yalnız 2001 senesinden itibaren incelediğimizde iç ve dış pek çok şoku yaşayan konut piyasası aktörleri son derece esnek bir yapı sergileyerek içinde bulunulan koşullara uyum sağlamaktadır. İnşaat firmalarının giderek kurumsallaşıp, daha verimli ve etkili bir finansman yönetimi oluşturmaları, talep sahiplerinin taleplerine karşı daha gerçekçi hareket etmeleri giderek konut ve inşaat piyasasının etkinliğini arttırmaktadır (Dalkılıç, Aşkın, & Çözümler, 2018).

Yapılan araştırmalarda konut fiyatlarını etkileyen unsurlar olarak sosyal bilimciler; gayrisafi milli hasıla, faiz oranı, enflasyon, nüfus, inşaat maliyeti ve emlak vergisini dikkate alırken, fen (teknik bilimciler); alan, oda ve balkon sayısı, yaş, banyo sayısı, sosyal olanaklara olan uzaklıkları gibi kıstasları dikkate almaktadır. Buradan da anlaşılmaktadır ki konutun yani taşınmazların değerlerini doğrudan ya da dolaylı bir şekilde etkileyen pek çok kriter vardır (Bünyan Ünel & Yalpır, 2019).

Gayrimenkullerin değerlerinin hesaplanmasında hem sosyal hem fen (teknik) bakımdan dikkate alınan çok farklı kriterler olsa da bunlar henüz tam olarak sistematik hale getirilmemiştir. Gayrimenkul piyasasında ürünlerin değerlerini daha net bir şekilde belirlenebilmesi için bu kriterlerin, işinde profesyonel olan uzmanları tarafından aynı potada eritilerek işlevsel bir sistem oluşturması piyasaya önemli bir katkı sağlayacaktır.

Araştırmalar sonucunda gayrimenkulün değerini etkileyen etkenler ve etkenlerin incelenmesinin gerekli olduğu kadar yapılmadığı, gereken önemin verilmediği, bu nedenlerden ötürü kıstas dağılımının bir taraftan eksik kaldığı diğer taraftan önem seviyesine göre değerlerinin tespit edilemediği anlaşılmıştır.

Fen ve Sosyal Bilimlerde dikkate alınan kıstaslarda, ortak kıstaslara yer verildiği fakat kullanma veya araştırma konusu anlayışlarında farklılıklar olduğu gözlemlenmektedir. Gayrimenkullerin topluca bir değerlemelerin yapılabilmesi için kıstaslardaki karışıklık ve farklılıklarının kaldırılması lazım gelir. Bu iki bilim dalının her ikisinde de kullanılan kıstasların zorunluluğu su götürmez bir mevzudur. Fakat bütün kıstasların hep birlikte kullanılarak değerlemede yer verilmesi bir takım sorunlara neden olacaktır. Değerlemenin çok yönlü konulara sahip bir konu olması dolayısıyla uzman görüşlerin aynı sahnede buluşup ortak bir fikir birliği için görev paylaşımının yapılması gerekmektedir.

Taşınmaz kapsamındaki arsa, arazi ve binalarda hangi kriterlerle değer belirleneceği önemlidir. Bir gayrimenkulün piyasa değerini birçok etken etkiler. Birbirlerinden bağımsız olmakla beraber devamlı etkileşim içinde olan bu unsurlar, yöresel özelliklere, kişisel taleplere, teknik ve hukuki özelliklere göre değişkenlik göstermektedir. Bu açıklamalar ışığında gayrimenkulün değerini belirlemede yaygın olarak kabul gören kriterleri şu şekilde sıralamak mümkündür;

1. Taşınmazın kullanım amacı; konut, ticaret, sanayi vb.
2. Taşınmazın mahalli özellikleri; çevresel özellikler, yasal özellikler, imar hakları, taşınmaz sahiplerinin kişisel özellikleri vb.
3. Konumsal özellikler; Kamu hizmeti veren alanlara ulaşım ve yakınlık, alış-veriş merkezlerine olan yakınlık, eğitim ve ibadet alanlarına olan yakınlık, rekreasyon alanlarına olan yakınlık, sağlıksız ve zararlı bölgelere olan yakınlık, gürültü bölgelere olan yakınlık, tarihi alanlara olan yakınlık vb.
4. Mevzii özellikleri; Topoğrafik yapı, zemin yapısı, parselin şekli ve boyutu, cephe kullanımı, manzara vb. (Şişman & Şişman, 2016)

2.3.1. Taşınmazın Kullanım Amacı

Gayrimenkulün özelliklerinden dayanıklılık, gayrimenkulün güven duyulan bir yatırım aracı olmasında da yatırımcılara bir yol göstermekte ve yatırımcıların

gayrimenkul yatırımlarına yönelmelerini sağlamaktadır. Sözü edilen yaklaşım, dünyada, gelişmekte olan ve gelişmiş ülkelerin vatandaşları için geleceğe dönük stratejilerin geliştirilmesinde önemini arttırmakta, gayrimenkulü diğer yatırım araçlarının önüne çıkarmaktadır. Geniş kapsamlı olarak ele alındığında gayrimenkulün kalkınmanın önemli unsurlarından biri olduğu görülecektir. Ayrıca gerçekleştirilen ulaşım projeleri ile konut projelerinin özellikleri konut fiyatlarındaki değişimin en önemli nedenleri arasında gösterilmektedir. (Oskay, 2020).

Makro ekonomik olarak ele alındığı zaman konut talebini anlayabilme noktasında konut üretimi, teknoloji, örgütlü konut piyasası, finansman politikaları ve hatta konuta politik yaklaşımlar gibi birçok etken dikkate alınmaktadır. Konut talebi; yatırım amaçlı konut talebi ve tüketim amaçlı konut talebi olmak üzere iki kısımdan oluşmaktadır. Sıradan bir hane halkının tüketime yönelik hane halkının geliri, konut talebi; konut fiyatı, konut kiralari, konutun dışında kalan mal ve hizmetlerin fiyatları, konut kredisi faiz oranları, konutun özellikleri tarafından tespit edilmektedir. Yatırıma dönük konut talebi ise alınan konutun getirisi, hane halkının mal varlığı, öteki yatırım araçlarının getirilerine oranları ve diğer etkenler tarafından belirlenmektedir. Konutun özellikleri, demografik faktörler ile sosyal talep ise diğer faktörler arasında yer almaktadır (Oskay, 2020).

2.3.2. Taşınmazın Mahalli Özellikleri

Güvenli ve nitelikli yapı inşasını temin etmek için verimli ve etkin denetim önem taşımaktadır. Bu kapsamda; ülkemizdeki imar ve yapılaşma faaliyetlerinin denetimi ile ilgili, geçmişten bugüne süre gelen uygulamalar içerisinde 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkındaki Kanun, dönüm noktası olarak kabul edilebilecek bir düzenlemedir. Bu düzenleme, yapıda can ve mal güvenliğini sağlamak, yapıların meri imar planına, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun kalitede yapılması için yapı denetimine ilişkin yöntem ve esasları düzenlemek amacı ile yürürlüğe konulmuştur.” (T.C. Kalkınma Bakanlığı, 2018)

2.3.3. Taşınmazın Konumsal Özellikleri

Gayrimenkulü konut olarak kabul edersek, konutun oda sayısı, brüt ve net alanı, konut yapımında kullanılan malzemelerin ve işçiliğin kalitesi, yönü, bulunduğu konumun sosyal alanlara (okul, hastane, park, otobüs ve metro durağı vb.) yakınlığı, muhiti, bulunduğu yerin demografik yapısı, içerdiği yatırım potansiyeli, apartman

dairesi ise ara katta olması gibi etkenler gayrimenkulün değerinde önemli rol oynarken arsa ve arazilerde ise gayrimenkulün konumu, eğimi, alt yapı olanakları, imar durumu, merkezi bölgelere konumu, ulaşılabilirliği gibi faktörler önem arz etmektedir.

2.3.4. Taşınmazın Mevzii Özellikleri

Gayrimenkulün fiziksel şartları, gayrimenkulün değerini attırabileceği gibi düşürebilmektedir. Fiziki şartlar gayrimenkullerin bulundukları bölgenin coğrafi konumundan, gayrimenkulün sahip olduğu alandan, şeklinden, altyapısı ve üstyapısından, gayrimenkulün çevresinde bulunan ulaşım olanaklarından, yollardan, gayrimenkulün manzarasından meydana gelmektedir. Bununla birlikte gayrimenkulünde kullanılan malzemeler, işçilik özellikleri ve gayrimenkulün yaşı ve yıpranmışlık düzeyi de gayrimenkulün değerini etkileyen fiziki şartlar içinde değerlendirilmektedir (Oskay, 2020)

Malzeme kalitesi, yapının kalitesini etkileyen temel sebeplerdendir. Yapıda kullanılan malzemelerin kalitesizliği kısa vadede yapımcıya düşük maliyet getirirse de, aslında ileriye dönük büyük sorunlar ortaya çıkarmaktadır. Kalitesiz malzeme, dayanıksız, hatalara açık yapılara neden olmakta, yapının dayanıklılığını ve ömrünü kısaltmaktadır.

İşçilik hataları, yapı kalitesini etkileyen başka bir temel sebeptir. İşçilik hataları, hem yapının kalitesiz olmasına sebep olmakta hem de geriye dönük imalatlarla yapım maliyetlerini artırmaktadır.

Ülkemizde yoğun göçün sebep olduğu dar gelirli kesimin konut ihtiyacının karşılanamaması, insanların kendi imkanlarıyla yaptığı gecekonduların çoğalarak oluşturduğu gecekondulu semtlerini meydana gelmesine sebep olmuştur.

Bunlar gibi gayrimenkulün değerini direkt olarak etkileyen unsurların yanında sosyal etkenler, ekonomik etkenler, kamusal düzenlemeler, çevresel/fiziksel etkenler gibi dışsal unsurlar da gayrimenkulün değerini dolaylı olarak etkileyebilmektedir.

2.4. Mortgage Sistemi ve 2008 Küresel Kriz

1970’li yılların ortalarından beri gelişmiş ve gelişmekte olan devletlerde uygulanan ekonomik serbestleşme uygulamaların sonrasında 1980’li ve 1990’lı

senelerde pek çok finansal kriz meydana gelmiştir. Ayrıca küreselleşmenin işleyişi gereği herhangi bir ülkede oluşan kriz yayılmacı etkilerle çevre devletlere ve dahası bütün dünyaya yayılan bir özelliğe sahip olmaya başlamıştır. Fakat 2000’li yıllara doğru ABD’nin büyüyen ekonomisinin verdiği ivmeyle dünya ekonomisinde oluşan bir likidite bolluğu finans piyasalarında aşırı dalgalanmalara neden olabilecek şekilde kontrolsüzce artmıştır. 2008’in son çeyreğinden itibaren uluslararası bankaların zarar açıklamaya başlamasıyla 2008 senesinde küresel kriz gelişmiş ekonomilerde patlak vermiştir. Kriz öncelikle ABD borsalarında işlem gören hisse senetlerinin düşme eğilimine girmesi şeklinde kendini göstermiş ve reel sektör üzerindeki etkiler ile şirket mali tablolarındaki olumsuz sonuçlar ise, 2008’in ikinci çeyreğinden itibaren görülmeye başlanmıştır. Krizin ABD’de başlamasının sonucu ise, 2008’in dördüncü çeyreğinde krizin küresel bir nitelik kazanması olmuştur (Erdem, İlgün, & Dumrul, 2011).

Gayrimenkul finansman sisteminin önemli unsurlarından olan “Mortgage Kredileri” potansiyel hacmi bakımından piyasaya son derece derinlik katan, temel fon kaynakları mevduatlar, emeklilik fonları ve sigorta primleri olan bir kalemdir. Bu krediler konut alımı amacıyla fon talep eden kullanıcılara finansal araçların konut ipoteği karşılığında sağlanır. Oluşan ipotekli kredi portföyü, ilgili aracı kuruluştan alınan güvence sonrasında menkul kıymetleştirilerek yatırım bankalarına satılmakta ve yatırım bankaları da bu finansal araçlara dayalı olarak tahvil ihraç ederek piyasayı daha da derinleştirmektedir.

2007-2008 yıllarında meydana gelen küresel ekonomik dalgalanmanın kaynağı ABD mortgage krizidir. Piyasa yapısı ve denetim eksiklikleri ile izlenen politikalar sonucu ortaya çıkan sorunlar tahmin edilemeyen olumsuzluklara neden olmuştur. Yaşanan kriz her ne kadar başlangıcında bir mortgage krizi olarak ortaya çıkmış olsa da ilerleyen süreçte bir likidite krizine dönüşmüştür. ABD mortgage piyasalarında 2006 yılında başlayan dalgalanma, 2007 yılından itibaren öncelikle kredi krizine ve akabinde likidite krizine dönüşerek global finansal sistemi etkisi altına almıştır. Bu zaman zarfında finansal piyasalar, kredi piyasalarında meydana gelen dalgalanmanın menkul kıymetleştirme ile nasıl bir tehlike haline dönüştüğünü öğrenirken, Bearns&Stearns gibi birçok büyük finans kuruluşu arka arkaya zarar açıklamak zorunda kalmıştır. Mortgage piyasası, mortgage kredisinin düzenlendiği

birincil piyasalar ile bu kredilere dayalı menkul kıymetlerin alınıp satıldığı ikincil piyasalardan oluşmaktadır. Bu piyasanın, bireysel yatırımcıdan kurumsal yatırımcıya, yatırım bankalarından serbest fonlara kadar çok çeşitli katılımcısı bulunmaktadır (Demir, Karabıyık, Ermişoğlu, & Küçük, 2008).

Mortgage Krizinin nedenleri arasında; Mortgage kredilerinin yapısının bozulması, faiz yapısında uyumsuzluk baş göstermesi, konut fiyatlarındaki balon artışlar, menkul kıymetlerin fonlanmasında yaşanan sıkışıklık, kredi türev piyasalarındaki genişleme ve kredi derecelendirme sürecindeki yaşanan sorunlar sayılabilir. Bu kriz sürecinde de faiz kararları ve likidite desteği gibi para politikası araçları ve yeni yatırımları teşvik edecek vergi düzenlemeleri, genişletici maliye politikası uygulanması, ekonomik büyüme paketlerinin açıklanması gibi maliye politikası araçları kullanılarak piyasaların rahatlatılmaya çalışılmıştır.

İnşaat sektörü basta olmak üzere birçok sektörü yakından ilgilendirmesi nedeniyle ekonomi açısından ayrı bir önemi olan mortgage piyasalarında yaşanan sorunların önüne geçilebilmesi için; gerçeği yansıtmayan değerleme yöntemleri ortadan kaldırılması, mortgage komisyoncuları ve ekspertizler tarafından artırılan komisyon primleri takip edilmesi, kredi başvurularında yapılan değişiklikler otoriteler tarafından izlenmesi, sahte kredi dökümantasyonları engellenmesi ve refinansman amacıyla alınan krediler ile yatırımcıların garanti edilmiş kısa vadeli yeniden satın alma yatırımlarının, finansal kurumlar tarafından yanlış fonlanmasının önüne geçilmeye çalışılması önerilmiştir (Demir, Karabıyık, Ermişoğlu, & Küçük, 2008).

Başlangıç yılı 2007, merkezi ABD olan ve 2008 yılından itibaren tüm dünyayı etkisi altına alan finansal krizin ortaya çıkış sebeplerinden biri de mortgage piyasasının son derece sağlıklı bir şekilde idare edilmesi olarak gösterilebilir.

Risk yönetiminin yeteri kadar sağlanamadığı ve kredi derecesi düşük kişilere toplam hacmi son derece yüksek tutarlarda konut kredisi kullandırıldığı bu sağlıklı süreç, söz konusu finansman argümanlarının o dönemki yüksek getirisi ve 2001-2006 arasındaki hızlı parasal genişleme sürecinin de etkisiyle meydana gelen talep artışıyla sürekli beslenmiş ve genişlemiştir.

Aslında ‘mortgage’ piyasası kaynaklı olarak ortaya çıkan bu 2008 finansal krizinin temel nedeni konut finansmanı sisteminin kendisi değil, işletilmesi ile ilgili

yapılan yanlışlıklardır. Bankacılığın en temel risk yönetimi ilkelerinin dahi dikkate alınmadığı ve kamusal denetimin son derece yetersiz kaldığı bu süreç, mortgage sisteminin henüz tam olarak uygulamaya konulmadığı Türkiye’de dünyaya nispeten daha az etki oluşturmuş ve öğretici bir ders niteliğinde olmuştur.

ABD’de ipoteye dayalı kredi piyasasının gelişiminde kamu desteklerinin yeri çok önemlidir. İpotekli konut kredisi piyasasının (özellikle ikincil piyasanın) geliştirilmesine dönük çabalar ve yoğun hükümet teşvikleri 1930’lu yıllara dayanmaktadır. ikincil piyasaların gelişimine yönelik olarak asıl gelişmeler 1960’ların sonu ve 70’lerin başındaki düzenlemeler ile yaşanmıştır. 1980’li yılların başlarından itibaren ABD’de bulunan kamu kurumları ve kamu destekli kurumlarla birlikte özel finansman kuruluşları da ikincil ipotek piyasasında ipoteklerin menkul kıymetleştirilmesi ve finansmanın derinleştirilmesi konusunda ağırlık kazanmaya başlamıştır.

ABD gerek birincil gerekse ikincil piyasa bakımından çok yaygın bir konut finansman piyasasına sahip olduğundan, diğer ülkelerdeki piyasa işleyişlerine de model oluşturmuştur. Gelişmiş ekonomilerde uygulanan kurumsal konut finansman sistemleri, ABD’de uygulanan sistemlerin, ilgili ülkelerin kendi koşullarına ve potansiyellerine uygun olarak değiştirilmiş versiyonlarını içermektedir. Uygulanan gayrimenkul finansman sistemleri her ne kadar birbirlerine benzese de aslında ülkelerin kendi ihtiyaçları doğrultusunda şekil değiştirdiğinden birbiriyle uyuşmamaktadır.

Uluslararası anlamda Avrupa’da büyük bir ekonomik gelişimin başlaması, konut piyasalarına da olumlu yansımıştır. Konut sahibi olma eğiliminin hızla arttığı 90’lı yıllarda, ülkelerin mali politikalarının da bu eğilimi desteklemesi, bu süreçte mortgage kredilerinin milli gelir içindeki payının da belirgin bir biçimde artmasına neden olmuştur.

Gelişmiş ülkelerde 2000’li yılların başında azalan konut piyasaların sebebi bir yandan nüfus artış hızının azalması bir yandan da 2008 yılında ABD merkezli çıkan ve tüm dünyada etkisini gösteren mortgage krizidir. Konut fiyatlarının şişirilmesi ve konut kredilerinin kullanımında çok rahat davranılması, mortgage sisteminin 2007 de çökmesine neden olmuştur. Konut kredilerinin gereğinden fazla şişmesi ve ödeyemeyecek olanlara verilen kredi miktarının yükselmesi sonucu riskli kredi

tutarının toplam verilen kredi miktarı içerisindeki oranının artmasıyla oluşan bu kriz, konut sektörüyle genel ekonominin ne kadar birbirine bağlı olduğunu göstermiştir. Öyle ki ABD’de 1990’lı yıllarda riskli konut kredisi kullanımı %5 gibi bir oran durumundayken kriz öncesi %20 gibi rakamlara çıkması finans kurumlarında sıkıntılara neden olmuştur. Bu da konut sektörünün ülke ekonomisinin en büyük paylarından biri olduğunu gösterir.

Başlangıçta finansal bir kriz olarak ortaya çıkan 2008 Krizi, bir süre bu seviyede devam etse de sonraki dönemlerde giderek reel sektörde de etkisini gösterdi ve küresel bir ekonomik krize dönüştü. Bu krize üç ayrı isim yakıştırılıyor: Küresel Finans Krizi, Küresel Kriz, Büyük Resesyon (Eğilmez, 2020).

Dünyada küresel boyutta yaşanan bu büyük ekonomik krizden bu yana yaklaşık çok yıllar geride kalmasına rağmen sosyo-ekonomik rakamsal değerlerin krizden önceki seviyelerine yeni yeni ulaştığı görülmektedir. Bu durum özellikle gelişmiş devlet ekonomilerinde kayda değer bir seviyede bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerin kriz sonrası hızlı toparlanmalarına rağmen son yıllarda bu ekonomilerde dalgalanmalar olduğu gözlemlenmektedir (Dalkılıç, Aşkın, & Çözümler, 2018).

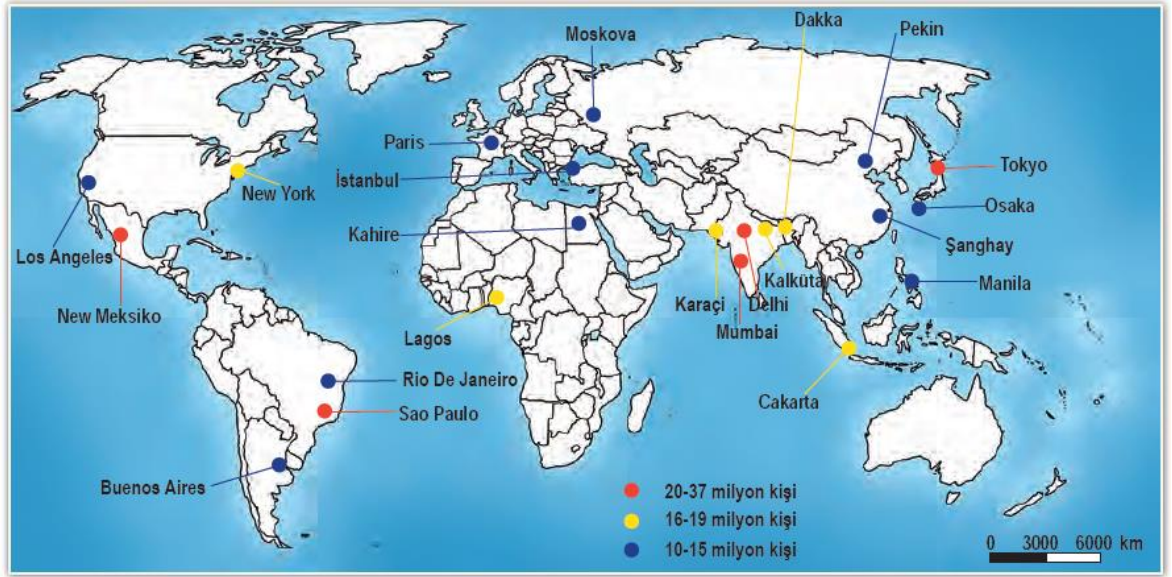
2.5. Kentsel Dönüşüm Kavramı

Dönüşüm kelimesi Türk Dil Kurumunda “Olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, şekil değiştirme, tahavvül, inkılap, transformasyon” ve kentsel dönüşümün “Kentın imar planına uymayan ruhsatsız binalarının yıkılıp planlara uygun olarak toplu yerleşim alanlarının oluşturulması.”(TDK) şeklinde tanımlandığı hesaba katılacak olursa kentsel alanların düzeltilerek ve sağlamlaştırılarak mevcut durumundan başka bir hale getirilmesi, daha yaşanmaya müsait bir hal alması olarak açıklanabilir kentsel dönüşüm.

Kentsel dönüşümün amaçları arasında; şehirlerin fazla göç alması gibi nedenlerle oluşan düzensiz yapılaşma sonucu düşen konut kalitelerinin artırılarak sağlıklı koşulların giderilmesi, savaş ve afet gibi yıkıcı etkilerle sonuçlanan olaylardan sonra şehrin eski halini bir an evler alması için yeni düzenlemelerin ortaya konması, aynı zamanda afetler öncesi konut kalitelerinin artırılarak olası zararların en aza indirilmeye çalışılması, şehrin dışında kalması gerekirken genişleme sonrası şehir içinde kalan sanayi alanlarının şehrin dışına çıkarılmasının

hedeflenmesi ve buralardan boşalan alanların düzenlenerek insanların kullanımına sunulması, şehrin sosyal ve tarihsel dokusunun korunması için düzenlemeler yapılması, şehir görüntüsünün ve gürültüsünün ıslah edilerek daha yaşanacak yerler haline getirilmeye çalışılması sayılabilir.

Harita 2.1 : Nüfusu 10 milyon ve üzeri olan şehirler



Kaynak : <https://www.fikir.gen.tr/beseri-sekilsel-bolgeler/> (Erişim Tarihi: 15.03.2022)

Yitirilen verimliliğin tekrardan sağlanması, dinamiklerin tekrardan işlevsel hale getirilmesi, toplumsal bütünleşme ve küreselleşme ile kaybedilen ekolojik dengenin tekrardan sağlanması, çökme ve bozulma alanlarında iyileştirme yöntemleri olarak kentsel dönüşümü tanımlamak mümkündür. Aynı zamanda kentsel dönüşüm, şehirdeki sorunların çözümü için ihtiyaç duyulan unsurları dikkate alınarak bölgelerin toplumsal, mekansal, kültürel ve ekonomik niteliklerinin belirlenmesi neticesinde gerçekleştirilebilir bir çalışma sisteminin oluşturulması olarak nitelenebilir. Kentsel dönüşüm, insanların hayatlarını etkileyen olumsuz faktörlere karşı gelişme gösterdiğinden insan odaklı bir uygulama yöntemi olmaktadır. İnsanların yaşamsal mekanlarını yaşanabilir seviyelere çıkararak şehirler meydana getirmeyi amaçlamaktadır. Kentsel dönüşüm sağlam temeller üzerine inşa edilmelidir. Bu temeller ekonomik, sosyal ve toplumsal uygulamalara bağlı olmalıdır (Türkmen, 2018).

Yapılanmaların olduğu süreç içinde imar planı yapılmadan ya da genel imar planlarına uygun olmayan yapılanmanın oluştuğu yerlerin, imar planında ifadesini bulan ilkelere uygun hale getirilmesi için yapılan iyileştirilme ile bozulan ya da görüntü olarak eskiyen kent yapılarının yeni bir görüntüye kavuşmasına kentsel dönüşüm denilmektedir. İmar, bozulan ve eskiyen yerlerin yaşam şartlarını iyileştirmektir. İmar planlaması ise imarın uygulamaya konulacağı alanın bütün temel özelliklerini dijital ortamlarda veya haritalarda göstererek alanda ifade edilen yerlerin kullanım biçimlerinin belirlenmesidir. İmar planlamasıyla sağlanacak iyi hayat şartları; sağlıklı, düzenli ve estetik olma unsurlarını kapsamaktadır (Oskay, 2020).

Kentsel dönüşüm projeleri; yoğun göç ve diğer farklı sebeplerin sonucu oluşan hızlı kentleşme ve aşırı gecekondulaşmanın etkisiyle meydana gelen niteliksiz ve sağlıksız yerlerin tekrardan yapılaştırılması amacıyla oluşturulmaktadır. Kentsel dönüşümün hedefi olarak, şehirlerin hayat koşullarını geliştirmek gösterilebilir. şehirlerde oluşan gecekondulaşma ve çarpık yapılaşma sebebiyle bozulan kent dokusu, kentsel dönüşüm projeleriyle tekrardan hayat bulmaktadır.

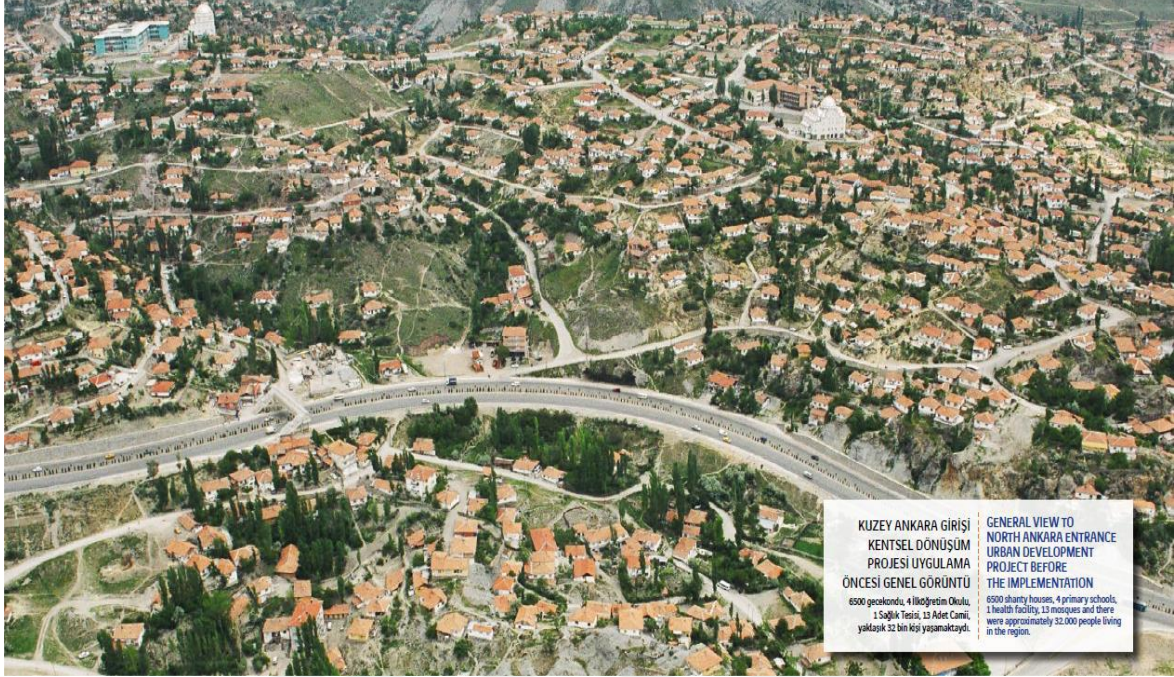
Tarihe baktığımızda genellikle savaşlardan sonra kentsel bir dönüşüm hareketleri olduğunu görmekteyiz. Savaşların neden olduğu yıkıcı etkilerinin giderilmesi ve insanların önce zorunlu ihtiyaçlarını karşılamak daha sonrasında da yaşam standartlarına ulaşabilmeleri için uygulanan kentsel dönüşüm politikaları bu dönemlerde artmıştır. Kentleşmeyle iç içe bir kavram olan Kentsel dönüşüm, özellikle 20. yüzyıldan itibaren literatüre girdiğini ve günümüze gelinceye kadar dilimize yerleştiğini görölmektedir. Artan teknolojik imkanların konut üretiminde de kullanılması kentsel dönüşüm sürecine destek sağlamıştır.

Dönüşüm ve değişim zaman parametresine bağlı olarak hareket etmekle birlikte engellenemez bir durumdur; bizi sonuca götürmesini düşündüğümüz ve hedefimize ulaştıracağını umduğumuz her bir olaydır. Tarihte genellikle savaşlardan sonra kentsel bir yenileme hareketleri olduğunu gözlemlemekteyiz. Kentin tarihsel evreleri ile kentsel dönüşümün tarihsel evreleri karıştırılmamalı, kentsel dönüşüm kentleşmenin içinde bir mesele olup özellikle 20. yüzyıldan günümüze gelinceye kadar literatürde dillendirilmeye başlandığı görölmektedir (Arıkan, 2019).

Ülkemizde yenilenen 5393 ve 1580 sayılı belediye kanunları ile belediyeler kentsel yönetim birimleri olarak uyarlanmıştır. Diğer bir deyişle, mevzuatsal düzenleme ve belediyesi bulunan yerleşim bölgeleri kent olarak kabul edilmektedir. Mevzuatsal düzenlemelerde net bir şekilde kent kavramı kullanılmamış olsa bile, gelir kaynakları ve görevleri dikkate alındığında, kentsel alanlara özgü oluşturulmuş yönetim birimleri olarak belediyeler görülmektedir. Fakat Türkiye’de belediyelerin çoğunluğunun kendilerine özgü kırsal ve ufak kapasitelerine göre özellikleri vardır. Mevcut yasal çerçeveler temelinde kurulan belediyeler hukuki kişiliğine kavuşsalar da hakimiyet alanlarını kırsal nitelikten kurtarabilmiş sayılamazlar. Bundan dolayı belediyeleri olan alanların kent olarak kabul edilemeyeceği belirtilmektedir. Hali hazırda alanda yönetim ilkesi ile bakıldığında kentlerdeki sürdürülebilir yönetimlerin başında belediye yönetimleri ön plana çıkmaktadır (Türkmen, 2018).

5104 sayılı “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu” (KAKDP Kanunu) kentsel dönüşümle ilgili doğrudan çıkarılan ilk kanun, 5162 sayılı Toplu Konut Kanununda değişiklik yapılması hakkında kanun ise, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’nın (TOKİ’nin) kentsel dönüşümde yetkili kılınmasını sağlayan kanun değişikliğidir. 7143 sayılı “Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun” ile 3194 sayılı İmar Kanununa geçici madde eklenmesiyle yeni imar affı kanunu yasalaşmıştır. Söz konusu geçici madde ile 31 Aralık 2017 tarihinden önce yapılmış yapılara, kentsel dönüşüm uygulamasına veya yapının yeniden yapılmasına kadar geçerli olan “Yapı Kayıt Belgesi” verilmesi öngörülmüştür. Bu uygulama ile gecekonduların ıslah sürecinin hızlandırılması gerçekleştirilecektir (Doğan & Bostan, 2019).

Resim 2.1 : Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Öncesi Genel Görüntü



Kaynak : ABBEİDB (Arıkan, 2019)

Resim 2.1 : Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Sonrası Genel Görüntü



Kaynak : <https://www.aa.com.tr/tr/turkiye/baskentin-kuzey-yildizi-acildi/151842> (Erişim Tarihi : 23.12.2021)

Dünyada kentsel dönüşüm süreci iki farklı olaya dayandırılmaktadır; birincisi 1851’de İngiltere’de çıkmış olan konut kanunu, ikincisi ise 1851-1873 arasında Fransa’da Haussmann’ın kamu desteğiyle yapmış olduğu alt yapı ve büyük dönüşüm projesidir. Haussmann on beş yıl içerisinde şehrin tüm alt yapısını yenilemiş, yeni hayat şartları oluşturmuştur. Fakat bu dünya Harvey’e göre yeni endüstrinin istekleriyle oluşup artı değerın sömürülmesi yönü ile karanlık bir yüze sahip olmuştur. Harvey, Haussmann’ın çok ses getiren yeni dünyayı oluştururken siyasal iktidar için tehdit unsuru olabilecek tüm grupları kent merkezinden uzaklaştırmasına dikkat çekmiştir (Akdemir-Özkara, 2018)

Şehirlerin devamlı olarak değişimi ve gelişimi ile meydana gelen tahribatın yanında yaşanan endüstriyel gelişmeler de köylerden şehirlere olan göçlere hız kazandırmıştır. Şehirlerin sunduğu olanakların vermiş olduğu imkanlarla birlikte şehirlerde nüfus artışı gözlemlenmektedir. Nüfus artışı, gelişimini henüz tam olarak tamamlayamayan şehirlerde, hayat şartları kötü gecekonduların oluşmasını beraberinde getirmiştir. Sağlıksız ve yaşama standartları düşük gecekondulaşmanın etkisi şehirleri mevcut durumundan daha kötü duruma dönüştürmüştür. Gecekondulaşmanın mahallelere, mahallelerden kent alanlarına dönüşmüştür. Gecekondulaşmanın etkisi de kent parçalarının çöküntüye uğramasına neden olmuştur. Çöküntüye uğrayan kent parçalarının yaşama mekanlarına dönüştürülüp tekrardan işlev kazandırması özelliklerini barındıran kentsel dönüşüm alanları tüm dünyada olduğu gibi Türkiye’de görülmektedir (Türkmen, 2018).

Kentsel dönüşümlerde özen gösterilmesi gereken hususlardan bir diğeri de şehirlerin kültürel ve tarihi yapısının muhafaza edilmesidir. Kentsel dönüşümün uygulanacağı her yere birbirine benzer yapıların inşa ediliyor olması, ruhu bertaraf edilmiş, birbirine benzeyen şehirlerin ortaya çıkmasına sebep olmaktadır. Özellikle Türkiye’nin tarihi dokusunun ne kadar zengin olduğu düşünüldüğünde, bu durum önümüze daha da önemli bir mevzu olarak çıkmaktadır. TOKİ’nin farklı kentlerde oluşturduğu projelerde, birbirini anımsatan tek tip projeler olmaktan öteye gidemediği şeklinde yorumlanmaktadır. Bu durumun önüne geçebilmek için şehir planlamaları yapılırken mekânın yerel özellikleri korunmalı ve teşvik edici düzenlemelere yer verilmelidir (Akdemir-Özkara, 2018).

2.6. Yabancı Sermayenin Gayrimenkul Piyasasına Etkisi

Gayrimenkul konusu içerisinde konut sektörüyle alakalı olan bir diğer önemli gelişme de taşınmaz satışının ‘yabancı uyruklu kişilere’ olan kısımlarıyla ilgili mevzuatsal manada yapılan düzenlemedir. 18 Mayıs 2012 Tarih ve 28296 Sayılı Resmî Gazete’de yayınlanan 6302 Numaralı “Tapu ve Kadastro Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun” ile ilgili düzenlemelerden en önemli olanı aşağıdaki maddede ifade edilmiştir.

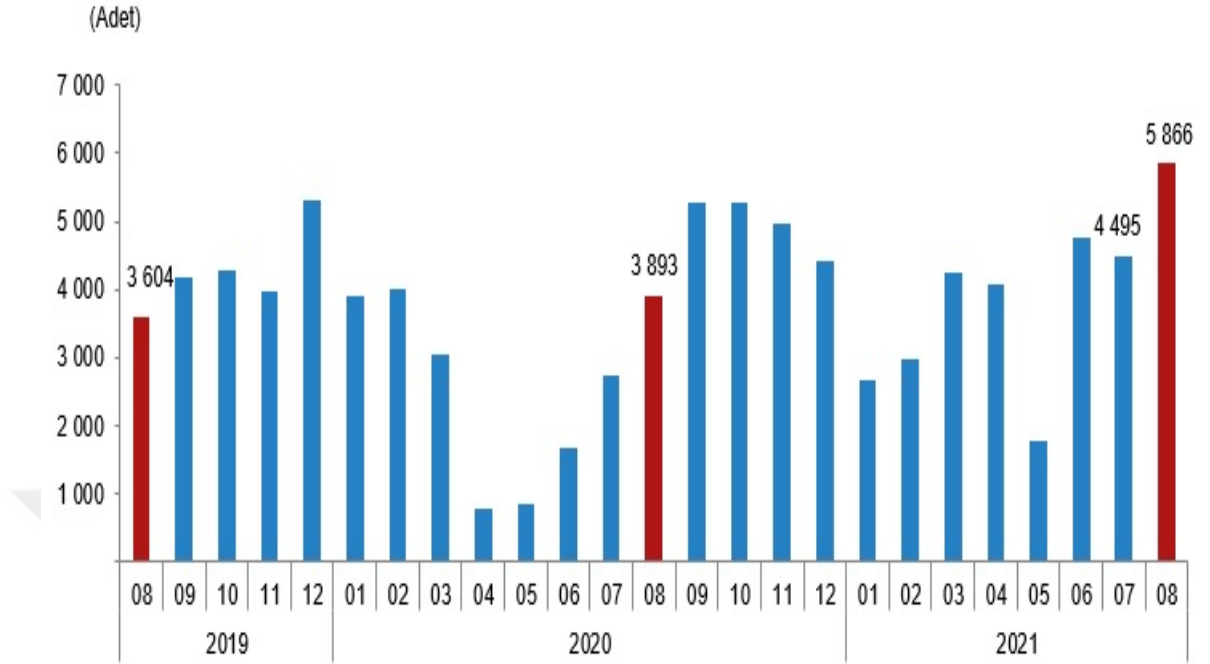
“MADDE 35 – Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçemez. Bakanlar Kurulu kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı iki katına kadar artırmaya yetkilidir.

Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Bu ticaret şirketleri dışındakiler taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı ayni hak tesis edilemez. Bu ticaret şirketleri ile yabancı uyruklu gerçek kişiler lehine taşınmaz rehni tesisinde bu maddede yer alan sınırlamalar uygulanmaz.” (Resmî Gazete, 2012)

Yabancılar gayrimenkul satışı, yurtdışındaki sermaye sahipleri tarafından satın alınan arazi, bina gibi taşınmazları içerir. 2003 yılında yürürlüğe giren 4875 sayılı, yabancılar gayrimenkul edinme hakkını tanıyan kanunla, özellikle turistik bölgelerde gayrimenkul yatırımlarında ciddi artışlar meydana gelmiştir (Demirdöven, 2009).

Yabancılar yapılan konut satışları 2021 Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,7 artarak 5 bin 866 olmuştur. Konut satışlarının yabancılar yapılan kısmında, ilk sırayı 2 bin 729 konut satışı ile İstanbul aldığı gözlenmektedir. İstanbul’u sırasıyla 976 konut satışı ile Antalya, 400 konut satışı ile Ankara, 242 konut satışı ile Mersin ve 233 konut satışı ile Yalova izlediği anlaşılmaktadır.

Şekil 2.1 : Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayısının Süreç İçinde Değişimi.



Kaynak: TÜİK - <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=House-Sales-Statistics-August-2021-37476> (Erişim Tarihi: 17.12.2021)

Grafikten de görüldüğü gibi 2020 yılı Ağustos ayında 2019 yılı Ağustos ayına göre, 2021 yılı Ağustos ayında da 2020 yılı Ağustos ayına göre yabancılar konut satışında artma meydana gelmiştir. Aynı zamanda son 2 yıla baktığımızda aylar itibariyle farklılıklar gösterse de genel itibariyle yılın ortalarında miktarın düştüğü yılın son çeyreğinde diğer bölümlere göre nispeten daha fazla yabancılar konut satışı yapıldığı görülmektedir.



3. SOSYAL KONUT VE DÜNYADA SOSYAL KONUT UYGULAMASI ÖRNEKLERİ

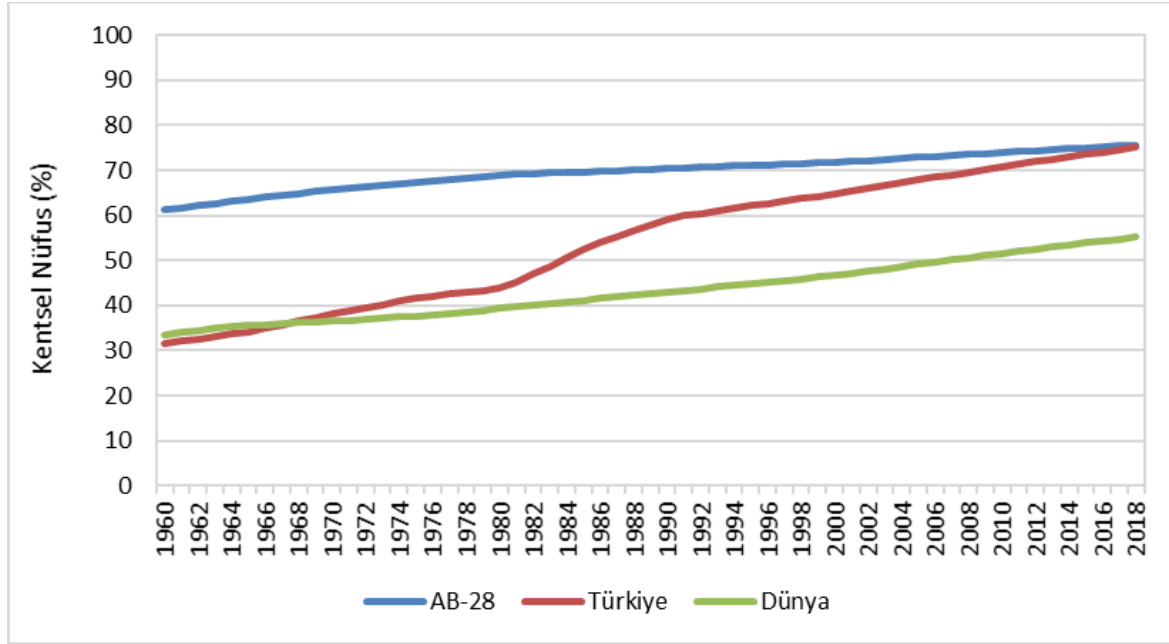
3.1. Sosyal Konut Kavramı

Yukarıda da belirtildiği gibi gayrimenkul konusunda konut kavramının ayrı bir önemi vardır. Konut piyasasında ise devletin olmaması neredeyse ütöpik bir olaydır. Devlet genel olarak hem müdahaleci hem de düzenleyici olarak bu piyasada bulunmaktadır.

Sosyal konut yapımının tarihinin yaklaşık olarak 200 sene olduğu düşünülmektedir. İlk örneklerine İngiltere’de gördüğümüz sosyal konutlar ikinci olarak Belçika’da karşımıza çıkmaktadır. Sonrasında Avrupa’da bulunan pek çok ülke sosyal konut kavramına sıcak bakmış ve hayata geçirmeye başlamıştır. 18.yüzyılın ikinci yarısında İngiltere’de başlayan ve etkisini kısa sürede dünyada gösteren sanayi devrimi sonrasında köydeki üretim kaynakları şehirlere kaymış, iş olanaklarının endüstri alanına kaymasıyla şehir nüfusu artmıştır. Kırsal kesimden kentlere göçün yükselişe geçtiği dönemlerden itibaren şehirlerde barınma ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla gecekondulaşmayla beraber yanlış yapılaşma ve düzensiz kentleşme baş göstermiştir. Buralarda oturan kesimin ortak paydalarının fazla olması, işsizlik, gelir dağılımının eşit olmaması, düşük eğitim ve gelir düzeyi gibi özelliklerinin oluşması ile orada yaşayanların kendilerini farklı dünyada varsayarak gettolaşma örneği göstermesi devletin bu piyasaya öncü olarak girmesini kaçınılmaz kılmaktadır. Sosyal konut konusunda ilk mevzuatsal düzenleme 1889 senesinde Belçika’da yapılmış, daha sonrasında bu gelişmeler sanayi devriminin beşiği olan devletlerden İngiltere (1890), Fransa (1894) ve sonrasında diğer Avrupa ülkelerinde yaşanmaya devam etmiş ve bu konuda düzenlemeler yapılmıştır. Günümüzde en fazla sosyal konut uygulaması örneği bulunan Hollanda ise ilk kez 1901 yılında sosyal konut üretimine başlamıştır (Reinprecht, 2007).

Şekil 3.1’de Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayınlanan “Yıllar İtibariyle Türkiye ve Dünyada Kentsel Nüfus Oranları (%)” grafiğinden de anlaşılacağı gibi yıllar geçtikçe kentsel nüfus oranları dünya genelinde artmaktadır.

Şekil 3.1. : Yıllar İtibariyle Türkiye ve Dünyada Kentsel Nüfus Oranları (%)



Kaynak : (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı)

(<https://cevresehgostergeler.csb.gov.tr/kentsel---kirsal-nufus-orani-i-85670>) (Erişim Tarihi : 16.12.2021)

Sosyal konutun dünyadaki ilk örneklerini barındıran İngiltere'nin başkenti Londra'da bulunan Bethnal Green Bölgesinde yer alan sosyal konutların yapımına 1890 senesinde başlanılmış ve yapı faaliyetleri 1900 yılında tamamlanmıştır. Konutlar bu bölgede yer alan gecekonduların yerine inşa edilmiştir. Bu barınakların standartları ve hayat şartlarının olumsuzluğu, bu bölgede dünyaya gelen bebeklerin ölüm oranının Londra'nın diğer alanındaki bebek ölüm oranlarından dört kat daha fazla olmasından anlaşılabılır.

Resim 3.1 : Bethnal Green-Londra (1933)



Kaynak: <https://www.ssplprints.com/image/83909/slum-housing-in-gibraltar-walk-bethnal-green-in-london-27-february-1933> (Erişim Tarihi:23.11.2021)

İngiltere’de başlayan bu uygulama Avrupa’nın diğerk ülkelerinde yaşanan gelişmelere de ilham kaynağı olmuştur. Yoğun kentleşmenin getirdiğı yüksek işsizlik ve düşük ücret koşulları Avrupa’nın diğerk ülkelerinde de sorun haline gelmiş ve yönetimdekiler İngiltere’deki uygulamalara benzer politikalar uygulamışlardır. Piyasa koşullarında düzeltilemeyeceğı anlaşılan bu yaşam düzenine devletler el atmıştır.

Amerika Birleşik Devletlerinde ise süreç diğerk gelişmiş Avrupa Devletlerine nazaran farklı işlemiştir. Birinci Dünya Savaşının Avrupa Devletlerine bıraktığı ekonomik ve sosyal yükü ABD yaşamamış, dolayısıyla ekonomi sıkıntıları pek fazla hissetmemiştir. Buna bağılı olarak yoksulluk sınırlı kalmış ve sosyal konutlara da diğerk gelişmiş ülkelere göre daha az ihtiyaç duymuştur. Ta ki 1929 büyük ekonomik krizine kadar. ABD’den başlayan ve tüm dünyaya yayılan bu krizin merkez ülkedeki etkileri sonucu halk ekonomik olarak zayıflamış, o döneme kadar ihtiyaç olarak

görülmeyen sosyal konut politikaların uygulanması artık kaçınılmaz hale gelmiştir. Ancak yine de Birinci Dünya Savaşı gibi İkinci Dünya Savaşından sonra da ABD savaşın yıkıcı etkilerini yaşamadığından Avrupa ülkelerinde çıkan sosyal konut ihtiyacını duymamıştır.

19.yüzyıl sonlarına doğru sanayileşmiş devletlerin büyük kentlerinde başlayan ve Birinci Dünya Savaşı'na kadar rutin düzeyde süren sosyal konut uygulamaları, Dünya Savaşı'nın şehirler üzerindeki yıkıcı etkileri bu alandaki politika ve uygulamaların artarak devam etmesine neden olmuştur. Peki nedir bu sosyal konut?

Konu hakkında uygulanan politikalardaki yöntemlerin uygulanan yerin özelliğine göre farklılık oluşturmamasından ötürü üzerinde uzlaşmış bir tanımla bulunmamasıyla beraber sosyal konut; kamu kaynaklarının aktif halde kullanıldığı, fiyatlarının veya kullanım kiralalarının belirlenmesinde kar amacının fazla güdülmediği, miktarının, kalitesinin ve sunum şeklinin belirlenmesinde daha çok siyasi karar organlarının önemli bir yere sahip olduğu konutlar olarak tanımlanabilir (King, 2006). Sosyal konut; bütçesi içerisinde insanca yaşanabilir bir konuta pay ayıracak kadar olanağı bulunmayan, ekonomik bakımdan yoksun hane halklarının barınma ihtiyaçlarının, kiralık ya da mülk edindirme yönetmeniyle karşılanmasıdır (Geray, 2007). Diğer bir ifadeyle sosyal konut, yoksul ya da dar gelirli ailelerin barınma ihtiyaçlarını karşılayabilecek şekilde standartlaştırılmış, en asgari boyut ve nitelikte, sağlığa elverişli, ucuz halk konutlarıdır (Kömürlü, 2006).

Bu bakımdan sosyal konutlara; devletin yoksul halkı koruyup gözetmek görevini konut piyasası üzerinden yerine getirebildiği bir araçtır da diyebiliriz.

Sosyal konut uygulamaların tanımını, Devletin bazen bizzat kendisi aktör olarak piyasaya girmesi bazen verdiği sübvansiyonlarla dolaylı olarak piyasayı desteklemesi şeklinde yüzeysel olarak yapmak mümkündür. Ancak her ülkenin kendine özgü farklı demografik ve ekonomik yapısı olduğundan uygulanan sosyal konut uygulamaları da ülkeden ülkeye farklılık gösterebilmektedir.

Sosyal konutun tek bir tanımı olmamasıyla beraber ülkelerin mevzuatlarına ve koşullarına bakılarak tanımlar üretilebilir. Üretilen konutların kimin yaptığına, mülkiyetinin kime ait olduğuna (devlet, yerel yönetim, özel şahıs vb.), kar sağlayıp

sağlamadıklarına, kira fiyatlarının piyasa değerlerinin üzerinde olup olmadığına gibi durumlara bakılarak da tanımlama yoluna gidilebilir.

Sosyal konutlar ile özel konutlar arasındaki en önemli fark belki de sosyal konutların belli bir ihtiyacı karşılamak için üretilirken özel konutların varsayılan talebe karşılıklı olarak kar sağlamak amacıyla yapılmasıdır. Burada kalanlar genellikle orta ve dar gelirli kesimleri oluştururken lüks amaç ile kullanım pek bulunmamaktadır. Sosyal konutlar genelde şehir merkezinden uzak yerlerde konumlandırılmıştır. Bu da orada oturan kesimin merkezle demografik ve ekonomik olarak kaynaşmasının önüne geçmiştir. Devlet dar gelirli ailelere maddi destek sağlayarak konut talebini artırmakla piyasaya canlılık verebileceği gibi üretim aşamasındaki maliyetleri düşük tutup veya üretim maliyetlerini sübvans ederek piyasanın arz kesimine de etkide bulunabilir.

1980 sonrasında ise hızlı şehirleşme sonucu nüfusu bir milyonun üzerinde nüfusa sahip metropolitan ülkelerin sayısı hızla artmış ve uygulanan ya da uygulanması planlanan sosyal konut projelerinin sayısı giderek artmıştır. Sosyal Konut sorunu küresel bir sorun gibi gözüktü de gelişmiş ülkelerde sosyal konut uygulamaları bu dönemde yavaşlamışken gelişmekte olan ülkelerdeki sosyal konut projeleri ise bu piyasaya yeni yeni girmeye başlamıştır. Bazen ülkeler aynı sorunlardan yakınıp benzer politikalar uyguladılar da konut piyasasında uygulanan politikalar ülkelerin demografik, ekonomik ve karakteristik yapısına göre değişkenlik gösterebilir ki bu da uygulanan politikaların daha etkili olmasını sağlar.

1980’den sonra gelişmekte olan devletlerin sosyal konut inşa etmelerinin sebebi, bu devletlerin gelişmiş Avrupa ülkelerinin yaşadığı problemlerle daha yeni karşılaşılıyor olmalarıdır. Gelişmiş Avrupa ülkelerinde meydana gelen sosyal konut yapımı azalmasının bir nedeni de sosyal konuta duyulan ihtiyacın azalmasıdır. Devletin ekonomiye doğrudan müdahale ederek doğrudan yatırımcı konumundan özelleştirme politikalarıyla beraber uzaklaşmaya başladığı, direkt olarak girişimci olmaktan ziyade piyasaya yön verici bir pozisyon aldığı 1980’li yıllar ve sonrası sosyal konutların bu uygulamalardan etkilendiği bir zaman dilimi olmuştur. (Sönmez, 2019)

Konutun bir barınaktan çok bireylerin sosyo-ekonomik ve yatırım-tasarruf göstergelerinden biri olması bu piyasanın ne kadar geniş olduğunu ve devletin az ya

da çok bu piyasada düzenleyici veya üretici şeklinde olmasının faydalı olacağının bir göstergesidir. Dolayısıyla ülkeler sahip oldukları potansiyellerine, teknik ve yapısal özelliklerine göre farklı sosyal konut üreterek vatandaşlarının konut ihtiyacını giderme yöntemlerinde farklı politikaları tercih ettiklerinden dünyada karşılaşılan benzer durumlara karşı farklı yerlerde farklı uygulamalarla karşılaşılabilir. Bu uygulama biçimleri konut politikaları aracılığı ile gerçekleşmektedir. Kimi ülkelerde doğrudan konut üretimi yaparak baş gösteren bu uygulamalar kimi ülkelerde vergi teşvikleri ve kredi kolaylıkları ile konut yapımına destek ve maliyetleri sübvans etmek gibi piyasaya dolaylı yoldan etkilemek gibi de olabilir. Mülkiyet haklarının korunması ve garanti altına alınmasında kamu önemli rol oynamaktadır. Bu nedenle kamu, konut piyasası içinde konut arz ve talebini etkilemek, ev sahipliği, kiracılık gibi konut kullanım biçimlerini ve büyüklüğünü belirlemek için farklı politik yaklaşımlarla girişimleri desteklemektedir.

Yapılan sosyal konut politikalarının hedef kitleleri de ülkeden ülkeye değişebilmektedir. Bazı devletlerde toplumun sadece en fakir kesimi bu politkalar sonucu üretilen konutlardan faydalanabilirken bazı devletlerde daha düşük ücretli, bazı ülkelerde ise orta gelir düzeyine sahip kesimler bu sosyal politkalar sonucu üretilen konutlardan faydalanabilmektedir.

Modern toplumlarda sosyal devlet ilkesi gereği halkın konut sahibi olabilmeleri devlet tarafından rahat ve uzun vadeli geri ödeme seçenekleri gibi ödeme kolaylığı içeren politikalarla desteklenmektedir.

Avrupa’da sosyal konutlar mülkiyeti vermekten daha çok oturan kişilere sağlanan destek olarak kiralama niteliğindeyken gelişmekte olan ülkelerde bu daha çok konutu edindirme ve mülkiyeti sahibi yaptırma üzerine yoğunlaştırılmıştır. Sosyal konutlardan faydalananların gelir düzeyleri de ülkeden ülkeye farklılık göstermektedir. Bazı ülkelerde toplumun sadece en yoksul kesimi sosyal konutlardan faydalanırken bazı ülkelerde orta ve dar gelirli kişiler de bu konutlardan faydalanabilmektedir.

Sosyal konuta ilk giren ihtiyaç sahipleri kendilerini toparlayınca ve ekonomik durumlarını düzeltince buradan çıktıkları için sosyal konutlardaki sirkülasyon bu şekilde sağlanmaktadır. Ayrıca evde oturan ihtiyaç sahibinin sosyal konutu satın almada öncelik tanınmaktadır.

Sosyal konut uygulamaları belirtildiği gibi hemen her ülkede farklılık gösterse de yapılan sosyal konutların ortak özelliği fiyatlarının uygun olmasıdır. Sosyal konutlar genelde fiyatının uygun tutulması için metrekaresi düşük olan yapılardır. Yapılar küçük olduğu için maliyetleri de düşük ve edinilmesi nispeten kolay yapılardır. Sosyal konutlarda kar marjı ya hiç yoktur ya da düşük tutulmuştur.

Dünyada yürütülen sosyal konut uygulamaları İkinci Dünya Savaşı öncesi ve sonrası farklılıklar göstermektedir. İkinci Dünya Savaşından önceki dönemde sosyal konut uygulamaları daha çok gelir seviyesi çok düşük olan insanları ve ücretlileri kapsarken, savaştan sonraki dönemde ise orta sınıfta bulunan vatandaşların da konut sıkıntısına girmesi sonucu devlet politika değişikliğine gitmek zorunda kalmıştır. Özellikle İkinci Dünya Savaşı'nda yerle bir olan Avrupa'nın pek çok şehrinde orta sınıfı oluşturan vatandaşlar da konut sorunu yaşamaya başlamış ve bu sebepten ötürü yeni konutlar inşa edilmiştir (Sönmez, 2019).

Avrupa'daki sosyal konut uygulamaları, orada oturacakları dışlamayarak şehre entegrasyonu sağlayacak şekilde uygulandığı halde buralarda kalanların daha çok göçmenlerden oluşması bu amaca ulaşmayı daha zorlu hale getirmiştir.

3.2. Gelişmekte Olan Ülkeler ve Bu Ülkelerdeki Sosyal Konut Uygulamaları

3.2.1. Gelişmekte Olan Ülkeler

Gelişmekte olan ülke tanımını yapmak kolay olmamakla birlikte; genellikle kişi başına milli gelirin gelişmiş ülkelere göre daha düşük, sermayenin nispeten yetersiz olduğu ülkeler bu tanıma girer. Ancak çok farklı sosyal ve ekonomik yapılara sahip gelişmekte olan ülkelerin hepsini aynı kategoride değerlendirmek mümkün değildir.

Bu tür ülkelerin gelir seviyesinin düşük, bunun sonucunda da tasarruf miktarının sınırlı olması, enflasyona sebep olmadan başarılabilecek bir yatırım artışının mümkün kılmamaktadır. Reel gelirin düşük olması ayrıca satın alma gücünü azalttığından talep azlığına sebep olmaktadır. Bu da yatırım kârlılığını ve sonuçta sermaye oluşumunu düşük seviyede tutmaktadır.

Her bir kalkınma göstergesinin esnekliğinin, ülkelerin gelişmişlik düzeylerine göre farklı olduğu sonucu, az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin kalkınmayı sağlama ve ilerleme yolunda, gerekli önlemleri alırken gelişmiş ülkeleri başarılı

oldukları politikalar ve reformlar doğrultusunda örnek alıp aynı uygulamaları yapmak yerine, her ülkenin kendi en acil sorununa çözüm getirmesi gerektiği, bu çözüm sürecini yönetirken de ülkenin demografik, dini ve coğrafi yapısı, doğal kaynakları, sektörel yapısı, işgücü yapısı ve yapısal farklılıkları dikkate alınarak politikaların oluşturulması ve uygulanması gerektiği düşünülmektedir (Kubar, 2016).

Gelişmekte olan ekonomilerde kırsal alandan kentsel alana yapılan göçlerin sürmesiyle nüfus artışı kent nüfusu lehine gelişmiştir. Bu durumun neden olduğu çarpık kentleşme sonucu bu ülkelerde sosyal konut üretimi artık bir zorunluluk haline gelmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin geçirdiği zorlukları gelişmiş olan ülkeler daha öncesinde yaşamış ve aşmayı başarmışlardır. Gelişmekte olan ekonomilerde sanayi hamlesinin genel olarak 1980’li yıllardan sonra başlaması, sosyal konut üretiminin de geç başlamasına sebep olmuştur. Gelişmekte olan ülkelerin konut sorunlarıyla yeni uğraşıyor olması bu ülkelerin sosyal konut için ayırdıkları kaynakların de fazla olmasına sebep olmuştur. (Sönmez, 2019).

Bu çalışmada gelişmekte olan ülkelere bazılarında yaşanan konut sorunlarına devletin ne şekilde tepki verdiği ve hangi tür sosyal konut politikaları uyguladıkları incelenmiştir.

3.2.2. Güney Afrika Cumhuriyeti

Günümüzde Afrika Kıtası kentleşmenin en az olduğu kıta olmasına karşı Asya Kıtasıyla beraber hızlı bir kentleşme süreci içerisine girmiştir. Öyle ki özellikle Afrika’nın gelecekte en fazla kentli nüfuslu kıta olacağı tahmin edilmektedir. Bu kıtada yer alan önemli gelişmekte olan ülkelere birisi de Güney Afrika Cumhuriyeti’dir.

Güney Afrika beyaz ve siyah nüfusun birlikte yaşadığı Afrika’nın en büyük ülkesi konumundadır. Nüfusunun büyük bölümünün kentlerde yaşadığı ülkede şehirlerde oturanların yaklaşık %30’u oturduğu konutlarda ev sahibi değildir. Bu da ciddi bir sosyal konut açığı olduğunu ve ülkenin Afrika kıtasında en yüksek sosyal konut ihtiyacı olan ülkesi konumunda olduğunu göstermektedir. Ülkede sosyal konut uygulamaları, üretilen sosyal konutların düşük gelir grubundaki kişilere düşük faizli ve uzun vadeli olarak satılması şeklinde uygulanmaktadır.

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

Sosyal konutlardan faydalanacak ülkedeki tüm gruplara dengeli bir destek verilememiş, ailelerin konumlandırılması gelir seviyelerine göre yapılarak, bu gelir seviyelerine orantılı olarak destek sağlanılmıştır. Sosyal konutlardan yararlanacak bu ailelerden en düşük gelir grubunda bulunanlar %100 sübvansiyon desteği almakta, ailelerin gelir seviyeleri yükseldikçe aldıkları sübvansiyon desteği de düşmektedir. Ülkede sosyal konutların yapımı ve sosyal politikaların uygulanışı merkezi yönetim tarafından gerçekleştirilmektedir.

Afrika kıtasının en gelişmiş ülkesi olmasına rağmen Güney Afrika Cumhuriyeti, nüfusunun yaklaşık %66’sı düşük gelir grubunda yer bulmaktadır. Gelir dağılımı son derece dengesiz ve adaletsiz olan Güney Afrika Cumhuriyeti’nde Gini katsayısının oldukça yüksek olduğu (0.72) ve Güney Afrika Cumhuriyeti’nde özellikle siyahlar arasında yoksulluğun yaygın olduğu bilinmektedir (Der Berg, 2010).

Konutların şehir merkezlerinin uzağında yapıldığından ulaşım zorluğu olması ve buna bağlı olarak iş sahalarına uzak olmasından ötürü işsizliğin ortaya çıkması, gelir adaletsizliğinin ve yoksulluğun şiddetli bir şekilde hissedilmesi, kentlerde bu tip sosyal konutların yapılması için yeterli alanın bulunamaması, sosyal konut politikalarının uygulanmasında karşılaşılan sorunlar olarak dikkat çekmektedir.

Örneğin Güney Afrika Cumhuriyeti’nin sahil kenti Cape Town, zenginliğin olduğu kadar yoksulluğun da adresi olmuş durumda. Şehrin pek çok yerinde boy gösteren villaların hemen yanı başına kurulan teneke evler ve sokakta yaşayan evsizler, gelir eşitsizliğinin boyutlarını gözler önüne sermeye yetiyor.

Resim 3.2 : Güney Afrika Cumhuriyeti Cape Town’da Teneke Evler



Kaynak : <https://www.aa.com.tr/tr/dunya/guney-afrikanin-oteki-yuzu/5678> (Erişim Tarihi: 24.11.2021)

Ülke nüfusunun daha çok kentlerde yoğunlaşması ülkenin daha çok geliştiğini göstermemektedir. Çünkü şehir nüfusunun çoğunun kendi konutu bulunmamaktadır. Bu da sosyal konutların uygulanmasını kaçınılmaz kılmaktadır.

Güney Afrika’da sosyal konutlardan faydalananlara derecelendirilmiş sübvansiyon desteği sağlanmaktadır. Örneğin en fazla ihtiyacı olanlara %100 sübvansiyon desteği sağlanırken bireyin geliri arttıkça sübvansiyon desteği azalarak devam etmektedir.

Güney Afrika Cumhuriyeti’nde sosyal konutlar merkezi yönetim tarafından planlanmakta, yapılmakta ve yönetilmektedir. Sosyal konutların faydaları yanında olumsuz tarafları da bulunmaktadır. Yapılan sosyal konutlar daha çok şehrin dışında kurulduğundan iş sahalarına uzak olmakta ve orada yaşayanlar sosyal yaşantıdan nispeten uzak kalmaktadırlar.

Günümüzde Güney Afrika Cumhuriyeti, emlak fiyatlarının yüksek olması, finansman seçeneklerinin sınırlı olması ve konut stokunun uygun olmaması gibi temel sebepler dolayısıyla büyük bir konut krizi ile mücadele etmektedir. Bu kriz nedeni ile yaklaşık yedi buçuk milyon insan, imar izni olmayan konutlarda ikamet etmektedir. Ayrıca gecekondu bölgelerindeki kötü koşullar, toplum sağlığı üzerinde ciddi tehditler oluşturmaktadır.

Resim 3.3 : Güney Afrika Cumhuriyeti Cape Town’da Sosyal Konut Örneği



Kaynak : <https://constructionreviewonline.com/news/south-africa/south-africa-to-reduce-land-prices-to-accommodate-social-housing/> (Erişim Tarihi : 23.11.2021)

3.2.3. Fas

Afrika’nın kuzeyinde yer alan, kırdan şehre olan göçlerden dolayı yüksek kentleşme oranına sahip ve şehir nüfusunun devamlı yükselmesi sebebiyle konut ihtiyacının süreklilik arz ettiği bir ülke olan Fas’ta nüfusun yarısından fazlası şehirlerde yaşamaktadır. Kentlerde yaşayan bu insanların üçte birinin oturdukları konuta sahip olmadığı görülmektedir. Fas’ta konut açığını çözmek için fonlar oluşturulmuştur. Bu amaçla Fas Konut Bakanlığı, aldığı çeşitli vergilerle kaynak oluşturarak destek verdiği Sosyal Konut Fonu (SHF) ile Gecekondu Bölgelerini Ortadan Kaldırma Programı’nı uygulamaya sokmuştur.

Fas’ta sosyal konut üretim görevini, merkezi yönetim ve özel sektör beraber yapmaktadır. Yapılan sosyal konutların büyük bir kısmını oluşturan Merkezi yönetim tarafından yapılan sosyal konutlar, taşrada merkezi yönetim yetersiz kaldığından bu

görevi üstlenen özel sektör tarafından yapılmaktadır. “Merkezi Yönetim Ümran İdaresi” adlı kamu teşebbüsü aracılığıyla yapılan sosyal konut yapımının %65’i karşılanırken, özel sektör ise Ümran İdaresi’nin taşradaki yapılanmasıyla işbirliği içinde olup kalan sosyal konutların %35’ini üretmektedir. Özel sektörün yaptığı bu konutlar için merkezi yönetim vergi muafiyetleri aracılığıyla sübvansiyonlar sunmakta ve halkın ucuz konut alabilmesini sağlamaktadır (Sönmez, 2019).

Konut sektörü hükümetin kamu politikasında önemli bir yer tuttuğundan konut ihtiyacına yönelik projelere büyük önem verilmektedir. Bu arada Konut ve Şehircilik Bakanlığının verilerine göre Fas’ta konut açığı 2017 yılı itibariyle 2 milyon olmakla beraber artan konut ihtiyacını karşılamak üzere sonraki 5 yılda 800 bin konut inşa edilmesi planlanmaktadır.

Resim 3.2 : Fas Kasablanka'da Dar Lamane Sosyal Konutları



Kaynak : <http://archnet.org/sites/493> (Erişim Tarihi : 24.11.2021)

Fas'ta sosyal konut alanında diğer ülkelerde olduğu gibi arsa fiyatlarının ve altyapı maliyetlerinin yüksek olması, üretici firmalar için bu sektörün karlılık açısından verimli olmaması, yeterli konut kredisi açılmadığından finansmanın zor olması ve yüksek teknolojinin kullanılmaması gibi başlıca sorunlar yaşanmaktadır.

3.2.4. Nijerya

Afrika'nın en kalabalık ülkesi konumunda olan Nijerya, 150 milyon nüfusa sahiptir. Ülkede nüfusun büyük bir bölümü kırsal bölgelerde hayatını sürmektedir. Bu durum Nijerya'da kırsal kesimden kentsel bölgelere göçün başlangıcının yeni olduğunu ve henüz tamamlanmadığına işaret etmektedir. Nijerya köyden şehir merkezlerine süratli bir göçün olması dolayısıyla %3,5 gibi yüksek düzeyde bir kentleşme oranına sahiptir. Ancak ülkede hala kent nüfus oranından çok daha fazla kır nüfus oranı mevcuttur (Sönmez, 2019).

Nijerya'da hem kentte hem de kırdaki yaşayan nüfusunun yüksek bir oranın konut sorunu ile baş etmeye çalıştığı belirtilmektedir. Halkın kendi evine sahip olanların miktarı ancak toplam nüfusun dörtte birlik bir kısmını oluşturmaktadır. Nijerya'da konut açığının engellenmesi için hem federal yönetim hem de eyalet yönetimleri tarafından yapılan toplu konut uygulamaları, teknolojik ve teknik personel yetersizliği, altyapı ve politik nedenler gibi sebeplerle başarıya ulaşmakta zorluk çekmiştir. Ülkenin içinde bulunduğu ekonomik sorunlar da uygulanan sosyal konut uygulamalarının sonuca ulaşmasına engel olmuştur.

Resim 3.3 : Nijerya Abuja’da Sosyal Konut Örneği



Kaynak: <https://www.premiumtimesng.com/news/top-news/431660-nigerian-govt-launches-portal-for-social-housing-scheme.html> (Erişim Tarihi : 24.11.2021)

3.2.5. Brezilya

Dünyada kentleşmenin en yoğun olduğu ve ayrıca kentlerin yüksek nüfuslu olduğu bölgeler arasında yer alan Latin Amerika’da konut açığının fazla olması normaldir. Merkezi yönetim daha çok bizzat piyasanın içinde yer alarak uyguladığı sosyal konut politikalarına son yıllarda düzenleyici role bürünerek devam etmektedir.

Diğer gelişmekte olan ülkelere bakıldığında şehirleşme süreci daha erken başlayan Brezilya, 200 milyonun üzerinde nüfusuyla Latin Amerika’nın en kalabalık ülkesi konumunda olmakla beraber kentleşme oranının yüksek olduğu ülkeler arasındadır. Ülkede bu dönemde azalmış görülen köyden kente göç 1970-2000 yılları arası yoğun olarak yaşanmıştır. Ülkede kentleşmenin bu kadar yoğun olması Brezilya’yı adeta şehirleşmiş bir ülke görünümü vermektedir. Öyle ki ülkede ulusal gelirin %90’ını tek başına kentler üretmekte, kırsal kesim ancak %10’da kalmaktadır.

Brezilya’da kentleşmenin diğer gelişmekte olan ekonomilerden farklı olarak daha önce başlamasının sebebi ise sömürgeciliğin merkezi olan bu ülkede kapitalist sistemin liman kentleri başta olmak üzere diğer kentlerde gelişmesidir. Bu da iş olanaklarının kentlerde artması ve göçün kentlere doğru yoğun bir şekilde yaşanması sonucu mega kentlerin diğer ülkelerdeki örneklerine göre daha erken dönemde oluşmasına sebep olmuştur. Bunun yanında gelir dağılımında adaletsizlik oluşması, kuralsız şehirleşme ve güvenlik zaafları gibi durumların oluşması normal kabul edilebilir.

Tüm bu zorluklar karşısında Brezilya Hükümeti ortaya çıkan çok büyük konut ihtiyacını karşılamak için sosyal konut yapımına ve bir takım büyük projeleri hayata geçirmeye geç başlamıştır. Bu konuda merkezi yönetim tarafından uygulanan ilk kapsamlı proje 2009 yılında başlatılan “Minha Casa Minha Vida” (Benim Evim, Benim Hayatım) projesidir. Bu proje ile ihtiyaç sahiplerine yönelik sosyal konut yapımına başlanmıştır. Bu proje ile yaklaşık iki milyon konutun düşük faizli kredi kullanılarak yapımı hedeflenmiştir. İhtiyaç sahiplerine ev sahibi olma fırsatı sunulan bu politikada hedefe büyük ölçüde ulaşılmıştır.

**Resim 3.4 : Brezilya Rio de Janeiro’da “Minha Casa, Minha Vida” Politikası
Ürünü Sosyal Konut Örnekleri**



Kaynak : <https://www.noticiasaoiminuto.com.br/brasil/481134/rio-de-janeiro-recebe-mais-de-800-moradias-do-minha-casa-minha-vida> (Erişim Tarihi : 24.11.2021)

Azalsa da devam eden kente göçün neden olduğu şehirlerdeki konut ihtiyacı, yeterli konut üretilmemesinden dolayı artmaktadır. Ayrıca konut üretilse bile yeni göç eden kesimin çoğunun konut edinecek gelirin olmaması ve özel kesimin üst gelir grubunu müşteri olarak görüp onlara göre konut üretmesi, yoksullara yönelik konut üretimini devletin üstlenerek kamu kaynak ve projelerle üretim yapıp ihtiyaçları karşılamasına sebep olmuştur.

3.2.6. Arjantin

Yaklaşık 40 milyon nüfusu barındıran Latin Amerika ülkesi olan Arjantin de Brezilya gibi köyden kente göçün ve buna bağılı olarak kentleşmenin yüksek olduğu bir yerdir.

Arjantin, Brezilya gibi sosyal konut inşasına geç girmiş bir ülkedir. Brezilya gibi şehirlerde yaşanan büyük problemlere rağmen, merkezi yönetim sosyal konut uygulamalarına geç girmiştir. Arjantin’de sosyal konutların bir kısmını devlet kendi eliyle yaparken, bir kısmı da yoksul kesim tarafından yapılan çevreci konutların sübvansiyonu gibi uygulamalarla yürütölmektedir. Arjantin ihtiyaç sahibi kesime

yönelik düşük faizli kredi uygulamaları ile çevreci konutların yapılmasını teşvik etmiştir (Sönmez, 2019).

Resim 3.5 : Arjantin'de Öğretmenler İçin Yapılan Sosyal Konutlar



Kaynak : <https://www.dezeen.com/2018/11/11/affordable-brick-housing-eypaa-nomada-argentinian-teachers-cordoba/> (Erişim Tarihi : 24.11.2021)

3.2.7. Hindistan

Hindistan ya da resmî adıyla Hindistan Cumhuriyeti, Güney Asya'da bulunan, dünyanın en büyük yedinci coğrafi alanına ve en büyük ikinci nüfusuna sahip olan bir ülkedir. Diğer gelişmekte olan ülkeler gibi Hindistan'da da 20. yüzyıl başında nüfusun büyük bir kısmı kırsal alanda yaşamakta iken 21.yüzyılın başlarına geldiğimizde kırdan kente göçler başladığından, kentte yaşayanların oranı kırsalda yaşayanların oranına yaklaşmakta ve devam eden kente doğru göç dalgası sonucu nüfus projeksiyonuna göre birkaç on yıllık süreçte bu oranların eşitleneceği tahmininde bulunmaktadır. Hindistan'da var olan çok büyük oranlarda yoksulluğun bir sebebi de, ülkenin ekonomik başarısını toplumun büyük bir kısmını oluşturan orta ve dar gelirli geniş gruplara yansıtamamasıdır.

Hindistan'da hızlı nüfus artışı, kırdan şehre olan göçler, yoksulluk ve yaşam koşullarındaki zorluklar, devletin konut piyasasına girerek sosyal konut yapımını zorunlu kılmaktadır. Aşırı yoksulluğun getirdiği refah olmayan yaşam koşullarının içindeki büyük kitleler evsiz durumda kaldığından, konut arzı ile talebi arasında konut arz kıtlığı sebebiyle oluşan konut kıtlığını giderme ve hızlı nüfus artışının baraka ve banliyö evler şeklinde neden olduğu gecekondu semtlerinin çözüme ulaştırma niyeti, hükümetin aktif bir oyuncu olarak piyasaya girmesini kaçınılmaz kılmaktadır.

Resim 3.6 : Hindistan'da Zor Yaşam Şartları



Kaynak : <https://www.civitatis.com/en/mumbai/slum-tour-dhavari/> (Erişim Tarihi : 24.11.2021)

Tüm bunlara rağmen Hindistan sosyal konut uygulamalarına başlamamış ve sorunlarla iç içe bulunan kentsel yaşama henüz devlet eli yeteri kadar dokunmamıştır.

Hindistan düşük gelirli insanları korumak ve var olan konut açığını kapatmak için konut kiralarnı sürekli denetleyerek kontrol altına almaya çalışmış ayrıca uygun koşullarda kredi sağlayarak konut yapımını teşvik etmiştir. Ulusal konut politikası, sadece altyapı ve inşaat kalite düzeylerini temel düzeyde yerine getiren konutları

uygun kredi koşulları ile orta ve dar gelir grubu için finanse etme düzeyinde kalmıştır. Uygulanan toplu konut politikaları ile inşaat sektörünün canlandırılarak ekonomiye katkı sağlanması ve bu amaçla ulusal düzeyde yeterli finansal kaynakların oluşturulması istenmektedir. Ayrıca konut ihtiyacı olanlara konut sağlama amaçlı uygulanmaya çalışılan “mikro kredi” uygulamasının da bireysel geri ödemelerin zorluğu sebebiyle başarıya ulaştığını söylemek zordur.

Resim 3.7 : Hindistan Delhi’de Sosyal Konut Örneği



Kaynak : <https://www.dnaindia.com/delhi/report-affordable-housing-myth-or-reality-2701605>
(Erişim Tarihi : 24.11.2021)

3.2.8. Belçika

Belçika’da sosyal konut uygulamaları düşük gelirli birey ve aileler üzerine yoğunlaşmıştır. Yardım yapılacak grupların sosyal konutları satın alması veya kiralaması için uygun finansman koşullarını sağlayacak farklı uygulamalar bulunmaktadır. Bu politikalardan biri de ihtiyaç sahibi birey ve ailelerin en fazla 4+4 ay kalabilecekleri “Passage House” olarak tanımlanan Geçiş Evleridir. Burada aile çatışmaları vb. sebeplerle evini kaybedenler, evi oturulamayacak kadar kötü durumda olduğunu beyan edenler ve doğal afet yüzünden evlerinden olan insanlar kalabilmektedir. İhtiyaç sahiplerinin geçici olarak burada kalmalarını sağlayarak

yoksulluk halinin sarmal haline gelmesine müsaade edilmemiş, bu konutların belli bölgelerde toplanmamasını sağlayarak gettolaşma sorununun önüne geçilmeye çalışılmıştır.

Belçika otoriteleri sosyal konut uygulamaları ile “yoksul mahalleleri” oluşturmak yerine sosyal konutları, sosyo-ekonomik durumu iyi olan yerleşim bölgelerine “serpiştirerek” yoksulların toplumla ilişkilerini düzeltmeye ve kent kültürü entegrasyonunu sağlamaya çalışmaktadırlar (Coşkun & Kunduracı, 2012).

Resim 3.8 : Belçika'da Sosyal Konut Örneği



Kaynak : <https://inhabitat.com/stylish-sustainable-st-agatha-berchem-housing-complex-exceeds-energy-code-in-belgium/st-agatha-berchem-sustainable-social-housing-buro-ii-archii-4/>
(Erişim Tarihi : 24.11.2021)

3.2.9. Avusturya

Avusturya’da sosyal konut tarihi birinci dünya savaşına dayansa da asıl gelişme ikinci dünya savaşının yıkıcı etkisini gidermek amacıyla yapılan politikalarla yaşanmıştır.

Federal bir yönetim sistemine sahip olan ve “Vatandaşlık Geliri” Federal hükümetin sorumluluğunda olan Avusturya’da, sosyal konut uygulamalarının içinde bulunduğu sosyal politikaların uygulanması ve sorumluluğu birbirlerine göre farklılık gösterse de eyaletlere bırakılmıştır ve bu da sosyal politikaların uygulanması bakımından ülkede parçalanmış bir görünüm sergilemektedir.

Sosyal konutların mülkiyeti ve yönetimi genelde konut birlikleri ve merkezi veya yerel yönetimler arasında dağılmıştır. Son dönemdeki gelişmelere bakıldığında ise sosyal konutların toplam konutlar içerisindeki payının giderek düştüğü, devletin sosyal konut üretiminden çok mevcut olan sosyal konutların idamesini devam ettirmekte olduğu ve devletin konut sektöründeki payının giderek azaldığı ve konut birliklerinin daha ağırlık kazandığı görülmektedir.

Avusturya’da sosyal konutların yapımında sübvansiyon desteği; konutların inşasının doğrudan sübvansiyon edilmesi, düşük gelirli ailelere bireysel sübvansiyon sağlanması ve vergi indirimleri uygulanması şeklinde uygulanmaktadır.

Nüfusunun sadece %20 gibi bir bölümünün sosyal konutlardan faydalanmadığı ülkede daha çok düşük ve orta gelirli aileler bu haktan faydalandırılırken toplumun en fazla dezavantajlı kesimleri olan işçi sınıfına ve belirli bir süre ülkede çalışan göçmenlere öncelik tanınmıştır.

Sosyal konutlardan faydalanabilmek için ülke vatandaşı olma veya belirli bir süre ülkede yaşama şartı, göçmenlerin bu konutlardan yararlanmasını zorlaştırmakta ve toplumsal dışlanmalarına, bundan dolayı da ülkenin ekonomik yapısının bozulup toplumsal sorunların artmasına neden olduğundan ülke son dönemde vatandaşlık şartındaki süre sınırını kaldırmış ve konut politikasını sosyal içermeyi sağlayacak şekilde geliştirmeye yönelmiştir.

Resim 3.9 : Avusturya'da Sosyal Konut Örneği



Kaynak : <https://nextcity.org/urbanist-news/entry/housing-in-brief-what-is-social-housing>
(Erişim Tarihi : 24.11.2021)

3.2.10. Suudi Arabistan

Ülkede yer alan en kapsamlı, geniş ve büyük çaplı sosyal konut uygulamalarını Kral Abdullah Vakfı ile beraber ülkenin diğerkönde gelen vakıfları ve sosyal konut hakkında çalışmalar yapan kamu kurum ve kuruluşları yürütür. Aynı zamanda Suudi Arabistan'da yerleşik olarak bulunan İslam Kalkınma Bankası da sahip olduğu ve tüm İslam Ülkelerinin sosyal kalkınma ve yoksullukla mücadele için verdiği desteklerin oluşturduğu proje ve fonlarla da sosyal konut uygulamaları desteklenmektedir.

Kral Abdullah Vakfı, Suudi Arabistan'ın çeşitli bölgelerinde yaşıyan yoksul vatandaşlarına yönelik olarak sosyal konut projeleri yürüten bir kuruluştur. 2002 yılında kurulan vakfın faaliyet alanı yoksul insanlar için sosyal konutlar üretmek ve ayrıca bu konutlarda yaşıyan insanların kendilerine yeterli hale gelmeleri için istihdam projeleri uygulamaktır. Merkezi başkent Riyad'da bulunan Kral Abdullah Vakfı, ülkede bu alanda faaliyet yürüten vakıflar arasında bütçesi ve yaptığı sosyal

konut sayısı bakımından en büyük vakıf konumundadır (Coşkun & Kunduracı, 2012).

Ükenin en büyük sosyal konut uygulaması da Yemen sınırındaki Jizan Bölgesinde bulunmaktadır. Sosyal konutlardan faydalanmak isteyenler bazı şartları taşıyor olması gerekir. Bunlar;

- 1- Suudi Arabistan vatandaşı olmak,
- 2- Aylık Geliri 2500 riyalin altında olmak,
- 3- Konut sahibi olmamak
- 4- Ticaret odasında kaydı olmamak
- 5- Ev yapması için daha önce 500 bin riyal yardımı almamak

Resim 3.10 : Suudi Arabistan Jizan Bölgesindeki Sosyal konutlar



Kaynak: <https://www.constructionweekonline.com/projects-tenders/270135-construction-progresses-at-king-abdullah-suburb-housing-in-jizan> (Erişim Tarihi : 24.11.2021)

Beş sene sonunda değerlendirmeye tabi tutulan kişiler kendilerine yetebilir kıvama gelmişlerse konutlardan faydalanmaları sonlandırılır. Eğer durumları devam ediyorsa konutlarda kalmaya devam edebilirler.

Konutun genişliği kullanacak aileye göre değişmekte olup tüm mimari yapısı Arabistan kültürü göz önünde bulundurularak inşa edilmiştir.

Sitelerin içinde yapılandırılan kültür merkezleri, site sakinlerinin toplumsal gelişimi, daha önce sitede oturmayanlar için site hayatına uyumlaştırması ve etkileşimi artırarak halkın sosyalleşmesini sağlamaktadır.

Ayrıca sitelerin içerisine, site sakinlerinin istihdam edildiği, hammaddelerinin dışarıdan piyasa fiyatından sağlandığı, çalışanlarının makul bir ücretten istihdam edildiği, kar etme amaçlı olmayan işletmeler kurulmuştur. Burada amaç site içerisindeki dar gelirli ailelerin üyelerine istihdam sağlayarak toplu konutun ihtiyaçlarını gidermektir.

Sosyal konutların yapımında ihtiyaçlar belirlenmiş, bir yıl sonra memnuniyet anketi yapılmış ve anket cevaplarına göre sonradan yapılan sosyal konutlar güncellenmiştir.

3.3. Türkiye’de Gayrimenkul Piyasasında Devletin Rolü-Türkiye’deki Sosyal Konut Uygulamaları; Türkiye Cumhuriyeti Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)

3.3.1. Türkiye’deki Sosyal Konut Uygulamalarının Gelişim Süreci

Türkiye savaş şartlarının ortadan kalkması ile birlikte hızlı bir ekonomik büyüme sürecine girmiştir. Ülkemizde 1946-1953 yılları arasında sanayi sektörü yaklaşık %9,8 büyümüş, buna %10,7’lik büyüme oranıyla hizmet sektörü eşlik etmiş, yıllık ortalama büyüme hızı da %14,2 olarak gerçekleşmiştir. Tarım sektörü ise bu süreçte altın dönemini yaşamıştır (Eşiyok, 2004).

Cumhuriyetin ilk yıllarında nüfusun kırdan kente göçün fazla olmaması konut ihtiyacının da fazla olmamasına sebep olmuştur. Bu dönemde uygulanan sosyal politikalar arasında Ankara’nın başkent olmasından dolayı daha önceleri bir kasaba görünümünde olan Ankara’ya memur yerleştirmek için uygulanan konut edindirme politikaları ve Erzincan depremi sonucu şehri yeniden imar etmeye yönelik politikalar sayılabilir. Ankara’da görülen bu konut arzını artırmaya yönelik politikalar diğer şehirlerde pek görülememiştir.

Resim 3.11 : 1939 Büyük Erzincan Depremi Sonrası Yaşamdan Bir Görüntü



Kaynak : <https://mimoza.marmara.edu.tr/~avni/ERZiNCAN/deprem/index.htm> (Erişim Tarihi : 24.11.2021)

Cumhuriyetin ilk yıllarında ekonominin tarım ağırlıklı olarak işleminin sonucu nüfus daha çok kırsal alanda toplanırken 1960'lı yıllar itibariyle tarımın makineleşmesi, köydeki işgücünün verimli olamayarak kentlere yönelmesi, merkezlerde toplanan sanayileşmenin üretimi ve rantı artırarak cezbedici hale gelmesi nedeniyle insanların bu alana doğru ilgisinin artması sonucu şehirlerde nüfusun artması kaçınılmaz hale gelmiştir. Aynı dönemde devlet sosyal konutta kalanlarını kiralalarıyla ilgili bir düzenleme yapmış ve haksız yere evden çıkarılmalarına mani olmuştur.

İlk başta hükümetler köyden kente göçü destekleyici politikalar izlemese de engelleyici uygulamalar yapmayarak dolaylı olarak destek olmuştur. Önceleri sorun olmayan konut yetersizliği, kentlerdeki nüfus artışıyla beraber zaman ilerledikçe barınma ihtiyacını karşılayamayan insanların kendi başlarının çaresine bakması sonucu gecekondulaşmanın meydana gelmesiyle devletin el atması gereken bir alan haline dönüşmesine neden olmuştur.

Cumhuriyetin ilk yıllarında Ankara, İzmir, Kayseri gibi şehirlerin belediye bazında yürüttüğü düzenli kentleşme yöntemleri ulusal bazda yaygınlaşmaktan öte dönemin belediye başkanlarına bağlı olarak yöresel ve dönemsel özellikte kalmıştır.

Cumhuriyet tarihinin ilk toplu konut uygulaması Saraçoğlu Mahallesi'dir (Eski adıyla Devlet Mahallesi). 1940'larda planlanıp hayata geçirilmiş bir proje olan Saraçoğlu Mahallesi'nin temeli 1944 senesinde dönemin Başbakanı Şükrü Saraçoğlu tarafından atılmıştır. Mahallenin projesi 1945 senesinde Alman mimar Paul Bonatz tarafından çizilmiştir. Cumhuriyet döneminin üst düzey bürokratlarına lojman olarak yapılan 434 konutluk yerleşim biriminin yapımı 1946 yılında tamamlandı. (http://emlakansiklopedisi.com, 2013)

Çevre ve Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 2020 yılı itibariyle, Ankara'nın en köklü mahallelerinden olan Saraçoğlu'nu, geçmişine uygun olarak geleneksel Türk evi temasının yansımalarını taşıyan, tarihi dokusunu oluşturan tüm tescilli yapılarını ve yarım asrı aşan ağaçlarını koruyarak özgün yaşantısını gelecek nesillere aktaracak uygulama olan koruma, yenileme ve yaşatma projesine start vermiştir.

Resim 3.14 : Saraçoğlu Mahallesi Yenileme Projesi



Kaynak : <https://www.trthaber.com/haber/turkiye/bakan-kurum-saracoglu-yenileme-projesi-ankaraya-nefes-aldiracak-521636.html> (Erişim Tarihi : 24.11.2021)

İkinci Dünya Savaşı sonrasında ortaya çıkan sanayileşmeyle beraber kentleşmenin artması ve kentsel nüfusun artması gecekondulaşmanın artmasına da neden olmuştur. 1948 tarih ve 5218 sayılı Kanun ile gecekonduların alanlarını yapan kişilere bazı şartlar karşılığında kendilerine vermiştir. Bu yolla mülkiyeti kamuda kalıp kira yöntemi usulü ile gelir etmek yerine toprak mülkiyeti kişilere verilerek özelleştirilmiştir. Bu yöntem ayrıca gizlide gecekondulaşmanın artmasını da teşvik eder niteliktedir.

Türkiye’de konut problemi özellikle şehirleşmenin başladığı 1950’li yıllardan itibaren sosyal, ekonomik ve mekansal bir sorun olarak ortaya çıkmış ve gecekondulaşma ve çarpık kentleşmeyi de beraberinde getirmiştir. Nüfus ve şehirleşmenin artmasıyla beraber büyük şehirlerde birikmeler ve büyük nüfus toplulukları oluşmuş ve bu durumla beraber konut talebinde de artışlar meydana gelmiştir. Ancak mevcutta yetersiz konut arzının olması, konut yapımında kullanılan arsaların yetersiz kalması ve konutlara kişilerin olan gereksinimlerinin artması plansız kentlerin oluşumlarını da beraberinde getirmiştir (Bayraktar, 2007).

1963 yılında kurulan Devlet Planlama Teşkilatı aracılığıyla yayınlanan 5 yıllık kalkınma planları ile konut piyasasını düzenleme adına ilk adımlar atılmıştır. Bu kalkınma planlarında yükselen konut talebinin karşılanması amacıyla ihtiyaç duyulan tedbirlerin alınması gerektiği belirtilmiştir. Kredi teşvikleri ile toplu konut yapımının arttırılması, devletin sahip olduğu arsa ve arazilerinin konut üretimi için kamu kredi kurumları ile yerel yönetimlere aktarılması ve kooperatifler yoluyla konut yapımı gibi politika araçlarıyla devlet konut piyasasını düzenlemeyi amaçlamıştır.

Gecekonduların 1980 yılı öncesinde yasal olmaya başlamasıyla birlikte insanlar tarafından tercih edilen gecekonduların sayılarının önceki dönemlere göre artmasına sebep olmuştur. Böylece şehirlerdeki sosyo-ekonomik dengeler de değişime uğramış, gecekondular alanlarındaki mülk sahipliği ve kiralık durumları artmıştır. Bunların haricinde 1980’li yıllarda görülen farklı konut uygulamalarıyla birlikte, gecekondular alanlarında dört ve beş katlı yapılaşmalarla karşılaşılacaktır (Yılmaz E. , 2016).

Daha sonrasındaki zamanlarda dünyada hız kazanan küreselleşme ve kapitalist ekonomi politikalar Türkiye’yi de etkilemiş, 1980’li yıllardan sonra devlet

ekonomiye yön vererek piyasaları bizzat müdahale edici değil daha çok düzenleyici rol üstlenmiştir. Konut piyasasındaki sosyal politikaların artık özel teşebbüsler üzerinde yoğunlaştığı görülmektedir.

Türkiye’de de köyden kente göç ile başlayan düzensiz yapılaşma zaman ilerledikçe düzenlenmesi gereken bir alan halini almış, devletin el atarak aktörler arasında koordine kurması tavsiye edilir bir durum haline gelmiştir. Türkiye’de Devlet bozuk yapılaşmayı engelleyip düzenli yaşam alanlarını kurmak için en iyi ve kullanışlı yol olarak, ihtiyaç seçeneklerine göre sosyal konut yaparak bizzat kendisi piyasanın içine girmekte bulmuştur.

1980’li yıllarda Türkiye’de konut piyasasında ağırlıklı olarak TOKİ’nin bireysel veya özel kuruluşlarla yaptığı anlaşma sonucu yaptığı konutlar ve belki de daha fazlası kooperatifçilikle yapılan konutlar ve Türkiye Emlak Bankası’nın ortaklık ettiği konut projeleri yer almaktadır.

1990 senesine gelindiği vakit TOKİ sosyal konut üretiminde baş aktör haline gelmiştir. Bu dönemde TOKİ ve Kamu Ortaklığı İdaresi olarak iki ayrı tüzel kişilik halini almıştır ve Toplu Konut Fonu ile ilgili yüksek planlama kurulunda bulunan tüm yetkiler Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’na geçmiştir (Sönmez, 2019).

Gecekondu alanlarındaki kentsel dönüşüm uygulamalarında kamulaştırma ve imar planı yapma yetkisi 2004 senesinde çıkarılmış olan 5162 sayılı Kanunla TOKİ’ye verilmiştir. Bu gelişme TOKİ’nin üretim maliyetlerinin altında konut üretmesine imkan tanımıştır. Bu durum belediyelerle TOKİ’nin işbirliği içinde olmasına sebep olmuştur. Bu sayede ekonomik zorluk ve teknik yetersizlik yaşayan belediyelerin kentsel dönüşüm ve yenileme projelerinde daha aktif rol oynamasını sağlamıştır (Sönmez, 2019).

Farklı avantajlar sağlanan TOKİ’nin konut piyasasına özellikle 2002 yılından itibaren direkt üretici olarak girmesi, 1980’li yıllarda altın çağını yaşayan kooperatiflerin etkinliğini de törpülemiştir.

Ülkemizde önemli bir geleneksel yatırım aracı olarak görülen konut yatırımı küresel boyutta genişlediği 2002 yılı sonrasında önemli bir büyüme seyri yakalamıştır. Konut açığı sorununu giderilmeye çalışılması bu dönemde 2008 yılındaki ‘mortgage krizi’ne kadar genişlemiş konut yatırımları hız kazanmıştır. Bu

dönemde TOKİ'nin üstlendiği rol, konut piyasası üzerinde son derece belirleyici olmuştur.

30540 sayılı RG'de 19 Eylül 2018 Tarihinde yayımlanan Türk Vatandaşlığı hakkındaki kanun çerçevesinde yapılan yönetmelik sonucu yabancılara verilecek teşvik “Kanunu Uygulamasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” çerçevesinde yabancılara vatandaşlığa geçişi için gereken asgari taşınmaz bedeli 1 milyon dolardan 250 bin dolara indirilerek konut piyasasına bir canlılık getirilmesi hedeflenmiştir. (Resmi Gazete, 2018, <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/09/20180919.htm>, (Resmi Gazete, 2018). Dolayısıyla 250 bin dolar veren ve 3 yıllık satmama şartını kabul eden her yabancı için vatandaşlık hakkı verilmek suretiyle gayrimenkul piyasasını canlandırmak için konut sektöründe teşvik sağlanmıştır.

Ayrıca yabancılara ve yurtdışında yerleşik Türk vatandaşlarına 2017 yılında alınan bir kararla konut alımlarında KDV'den muaf olma ve vatandaş olma hakkı ve oturma izni verilmesi gibi hakların yürürlüğe konması dolayısıyla 2017 ve 2018 yılında önemli destekler verilmiştir.

Yapılan bu uygulamalar gelir dağılımındaki farklılığın artmasının ve dolayısıyla açılan makasın yavaşlamasına ve lokomotif sektör olan gayrimenkul piyasasının canlanarak ekonomik katkısının artmasına sebep olmuştur.

TOKİ'nin sosyal konut üretim politikalarında 2009 senesinde geniş çaplı bir değişim yaşanmıştır. Bu dönemde TOKİ ve Sosyal Yardımlar Genel Müdürlüğü (SYGM) ile işbirliği yaparak toplumda yer alan yoksul ve alt gelir gruplarının faydalanabileceği politikalar üretmiştir. Toplumdaki bu kesimlerin konut sahibi olabilmesi için düşük maliyetle konut üretim yoluna gitmiş, lüksten arındırılmış ufak konutların inşasına başlamıştır. Projeler uygulanırken TOKİ sosyal konutları yapan kuruluş olarak faaliyet gösterirken, SYGM de bu yapılardan faydalanacak yardıma muhtaç kişileri belirleyen ve konutların finansmanını sağlayan kuruluş konumunda görev yapmaktadır (SYGM,2012). Takip edilen bu sosyal konut uygulamaları ülkemize özgü özellikler taşımaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde yapılan düşük faizli konut uygulamalardan ve Batılı devletlerdeki düşük kirali sosyal konut projelerinden farklıdır. Türkiye’de ihtiyaç sahibi kesim için yapılan sosyal konutların ödemedeki

zaman aralığı uzun tutulurken bir taraftan taksit miktarı da düşük tutularak bu kesimin konut sahibi olması hedeflenmiştir (Sönmez, 2019).

Dünya çapında yaşanan dalgalanmaların etkileri inşaat sektörü ve bileşenlerine yansımakta ve kendisini hissettirmektedir. Bütün bunlara rağmen demografik etmenler, altyapı ihtiyaçları, kamu harcamaları yolu ile ekonominin desteklenmesi gibi sebepler nedeniyle sektör belli bir potansiyeli her zaman taşımaktadır. Her sektör kendi dinamikleri içerisinde risk barındırdığı ve bu risklerden etkilendiği aşikardır. Buna bağlı olarak önümüzdeki birkaç senede küresel olarak inşaat sektörünün karşılaştırmalı üstünlük ve zayıflıkları da aşağıda ifade edilmiştir (Dalkılıç, Aşkın, & Çözümler, 2018).

Şekil 3.2. : Küresel İnşaat Sektörünün Risk Analizi

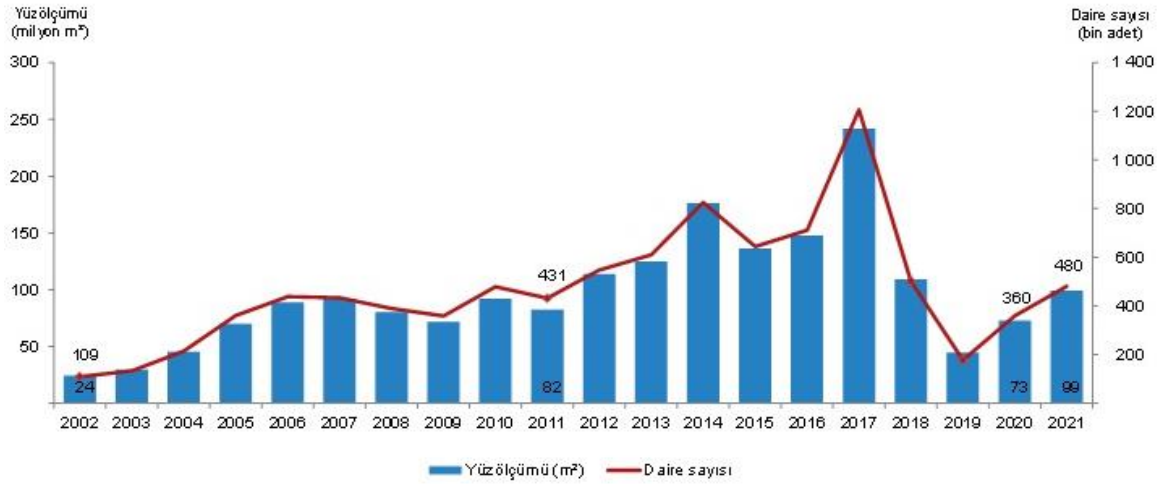


Kaynak : EKGYO (Dalkılıç, Aşkın, & Çözümler, 2018)

3.3.2. Türkiye Cumhuriyeti Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)

Türkiye’de konut sektörünün büyüklüğü ve üretim hacmi hakkında bilgi sahibi olabilmek için belediyeler tarafından verilen inşaat yapı ruhsatlarından elde edilen yüz ölçüm ve daire sayı bilgilerine bakılabilir.

Şekil 3.3. : Yapı Ruhsatı Verilen Yüzölçümü ve Daire Sayısı, Ocak-Eylül 2002-2021



Kaynak : (TUİK) <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-Ocak-Eylul,-2021-37463> (Erişim Tarihi : 16.12.2021)

Belediyeler tarafından 2021 yılı Ocak-Eylül döneminde verilen yapı ruhsatlarında, bir önceki yılın aynı dönemine göre, bina sayısı %59,5, yüzölçümü %36,4, değer %86,3, daire sayısı %33,4 artmıştır. Aynı zamanda Belediyeler tarafından 2021 yılı Ocak-Eylül döneminde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümün %57,6'sı konut alanı, %23,4'ü konut dışı, %18,9'u ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Toplu konut; T.C. Resmi Gazetesinin 19.01.1982 gün ve 17579 sayılı nüshasındaki tanıma göre: “İmar planı onanmış ve inşaatı hazır duruma getirilmiş yerlerde en az iki yüz hektar, yeni açılacak ve yüzölçümü on beş hektar olan yerleşme alanlarında inşa edilecek, hektar başına en az elli konut hesabı ile bulunulacak konut üniteleri ve bunların ortak kullanma tesis ve planları ile işyerlerinin tümünü ifade eden yapı grubudur.” (Özbaysar, 2019).

TOKİ'nin internet sitesine göre (erişim tarihi:14.03.2022) kurumun kuruluşu ve tarihçesi hakkındaki bilgiler şu şekilde aktarılabilir;

“Ülkemizde konut yapım hareketlerinin en önemli başlangıç noktası olarak yaşanan büyük depremler gösterilebilir. Cumhuriyet tarihimizin başlarında, 1924 senesinde Erzurum/Horasan'da yaşanan deprem sonrasında, 1926 yılında Eytam

Sandığı'nın Emlak ve Eytam Bankası'na dönüştürülmesiyle devletin, yapı sektörüne ve imar faaliyetlerine fiilen destek olması kararı alınmıştır.

1930 senesinde çıkarılan Belediyeler Kanunu ile hem konutların daha sağlıklı yapılması, hem de kamunun konut yapımında aktif rol alması amaçlanmıştır. Bununla beraber bu dönemde Ankara Belediyesi işbirliği ile memurların konut ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla Bahçelievler Konut Yapı Kooperatifi kurulmuştur.

1939 senesinde yaşanan ve yaklaşık 120.000 binanın yıkıldığı, 33.000 vatandaşımızın yaşamını yitirdiği Erzincan'da meydana gelen depremin ardından ülkemizde konut ve yerleşim sorunu ciddi biçimde sorgulanmaya başlanmış ve 1940'lı yıllarda, Ankara Saraçoğlu mahallesinin oluşturulması için Emlak ve Eytam Bankası'nın sorumluluğu altında Emlak Bank Yapı Ltd. Şti kurularak 450 konut yapımı tamamlanmıştır.

1980'li yıllara gelinceye kadar sosyal devlet anlayışı kapsamında planlı kentleşme ve kamunun toplu konut yapımıyla ilgili çeşitli faaliyetler yapılsa da tam manasıyla başarılı olunmuş sayılamamakla birlikte gecekondulaşma ülkemizin yapısal sorunları arasında yerini almıştır.

Kurum, 8. Cumhurbaşkanı Turgut Özal'ın talimatları ve 1984 senesinde yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk Toplu Konut Fonu'na haiz, Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı ismi ile kurulmuştur.

Yalnız, süreç içerisinde yaşanan mevzuatsal sorunlar nedeniyle kurum atıl hale dönüşmüştür. 1990 senesinde 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklinde iki farklı idare olarak örgütlenmiş, 1993 senesinde de Toplu Konut Fonu'nun Genel Bütçe kapsamına alınması nedeniyle İdare kaynakları azalmış ve bu nedenle İdare konut üretiminden uzaklaştırılmış, ülkemizin nitelikli konut ihtiyacı tam manasıyla karşılanamamıştır.

17 Ağustos 1999 tarihinde Marmara'da yaşanan Marmara depremiyle bir defa daha devletin konut yapımındaki görev, işlev ve eksiklikleri gün yüzüne çıkmıştır.

Toplu Konut İdaresi, 2002 senesine kadar 19 senede 43.145 konut inşasını tamamlamış, yaklaşık 950.000 konutu kredilendirmiştir. 58. Hükümetin yürürlüğe koyduğu Acil Eylem Planı kapsamında “Planlı Kentleşme ve Konut Seferberliği”nin başlatılmasıyla TOKİ, yeni bir vizyon kazanmıştır.

Bu çerçevede 59. Hükümet ile birlikte 28.6.2001 tarihi ve 4698 sayılı Konut Müsteşarlığının Kurulması ve Arsa Ofisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanunun yürürlükten kaldırılması üzerine Toplu Konut İdaresi, 14/8/2003 tarihli ve 25199 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Cumhurbaşkanlığının D-4-2003-1010 sayılı tezkeresi ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’na, 16/1/2004 tarihli ve 25348 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Cumhurbaşkanlığının D -1-2004-54 sayılı tezkeresi ile Başbakanlığa, 09.07.2018 tarihli ve 703 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile de Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlanmıştır.

Böylelikle Kurum, şimdiye kadar linkte (<http://www.toki.gov.tr/faaliyet-ozeti>) güncel bilgileri verilen konut üretimini ve konut finansman desteğini gerçekleştirmiştir.

Ayrıca 2985 sayılı “Toplu Konut Kanunu” ile Toplu Konut İdaresine verilen/tanımlanan görevleri şu şekilde sıralamak mümkündür;

“a) Devlet garantili veya garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak,

b) (Değişik : 20/6/2001 - 4684/7 md.) Yurt dışından, görev alanıyla ilgili harcamalarda kullanılmak üzere Hazine Müsteşarlığının uygun görüşü üzerine kredi almaya karar vermek,

c) Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tesbit etmek,

d) Konut inşaatı ile ilgili sanayii veya bu alanda çalışanları desteklemek,

e) (Değişik: 31/7/2003-4966/4 md.)Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere ve finans kurumlarına ortak olmak,

f) (Mülga : 20/6/2001 - 4684/7 md.)

g) (Mülga: 20/6/2001 - 4684/7 md.)

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

ı) (Ek: 31/7/2003-4966/4 md.; Değişik: 8/12/2004-5273/8 md.) Ferdi veya toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekondulu alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik uygulamalar yapmak ve bu konulardaki projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak,

j) (Ek: 31/7/2003-4966/4 md.) Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, alt yapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak,

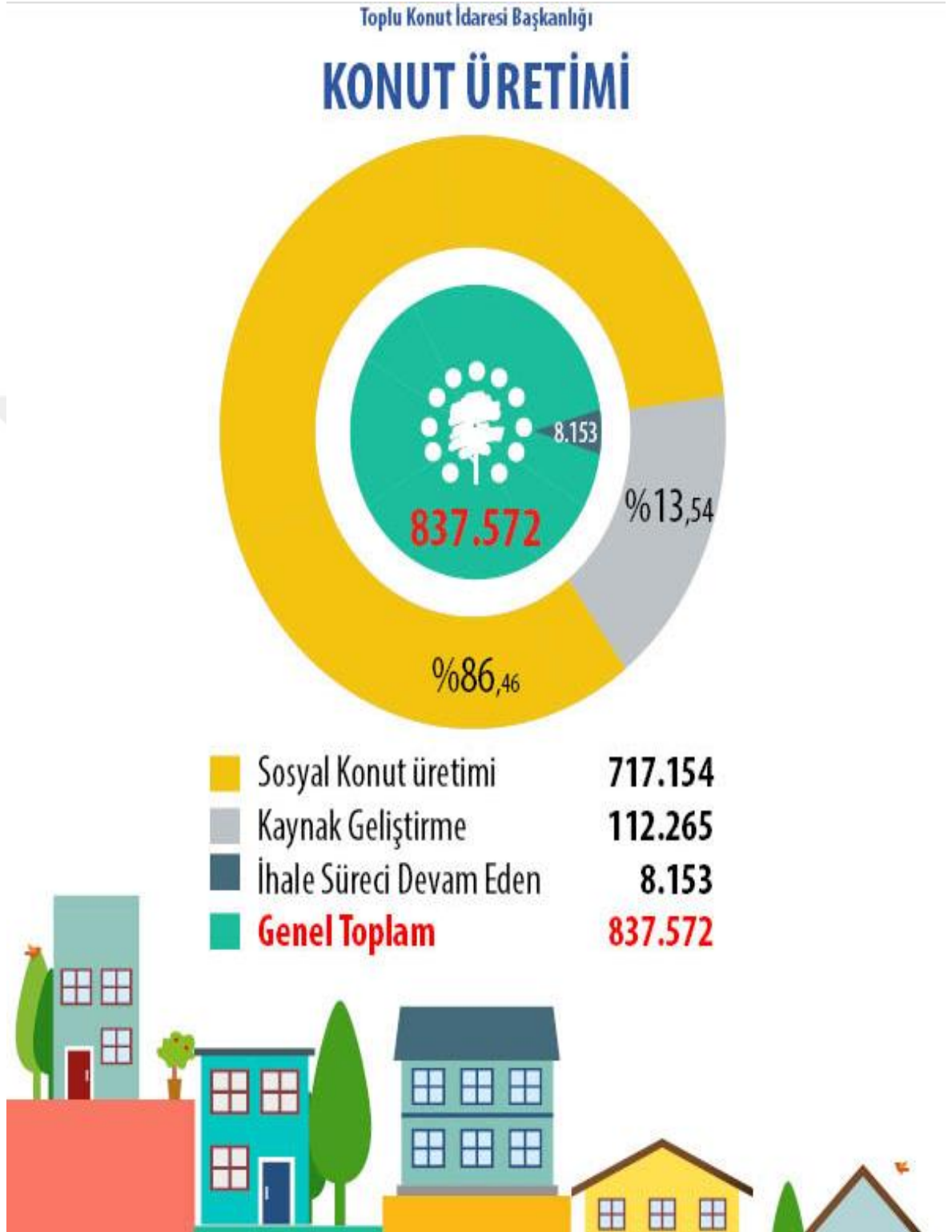
k) (Ek: 31/7/2003-4966/4 md.) İdareye kaynak sağlanmasını teminen kâr amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak,

l) (Ek: 31/7/2003-4966/4 md.) Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, alt yapıları ile birlikte inşaa etmek, teşvik etmek ve desteklemek,

m) (Ek: 24/7/2008-5793/9 md.) Bakanlıkların talebi ve bağlı bulunduğu Bakanın onayı halinde talep konusu proje ve uygulamaları yapmak veya yaptırmak,

n) Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak.” (Resmi Gazete, 1984)

Şekil 3.4. : TOKİ Faaliyet Raporu



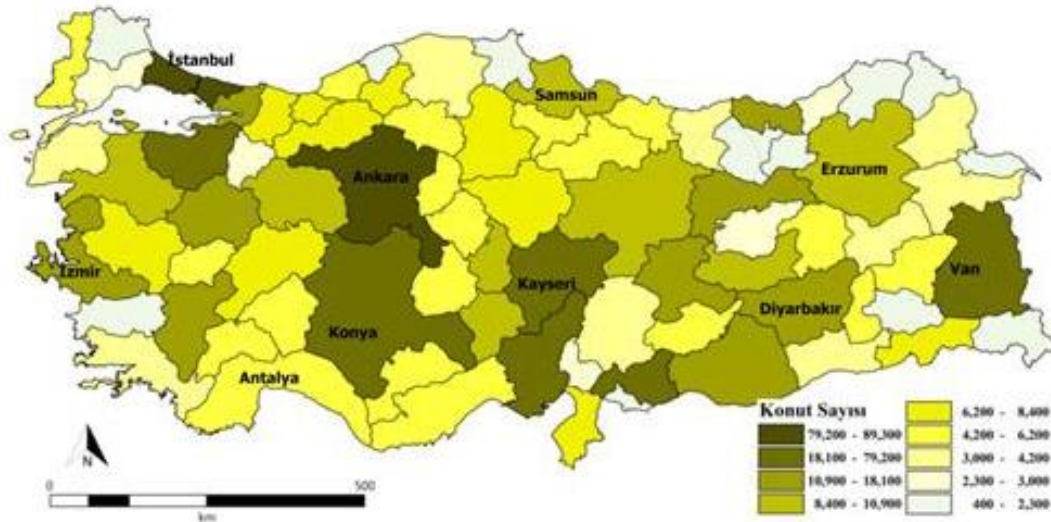
Kaynak : <https://www.toki.gov.tr/faaliyet-ozeti> (Erişim Tarihi : 16.12.2021)

Toplu Konut İdaresi kentsel dönüşüm ile ilgili hedefini; “*kentsel projelerde yaşam kalitesini artırmak, artan ekonomik dengesizlikleri ve küresel baskıları dengelemek, sosyal eşitsizliği ve konut sıkıntısını ortadan kaldırmak gibi birçok sorunun çözüme kavuşturulması ile değerlere öncelik tanıyan mahalleler kurmak*” olarak belirlemiştir (TOKİ).

Toplam konut sayısı artarken, üretimin ihtiyacı karşılama oranı iyileşmekte, ancak farklı yerleşmeler, farklı gelir grupları ve farklı hanehalkı türleri itibarıyla konut ihtiyacı devam etmektedir. Halen ülkemizde dar gelirliilerin ve dezavantajlı grupların konuta erişimi konusu, önceliğini korumaktadır (T.C. Kalkınma Bakanlığı, 2018).

Daha önceleri orta ve alt değil üst düzey gelirli ailelere konut alımı için finansman sağlayan özel sektör kuruluşları ve ticari bankaların ağırlıklı olarak yer aldığı piyasadaki sosyal politika açığı, TOKİ vasıtasıyla orta ve alt gelir düzeyli kesime konut alımı için finansman sağlanarak giderilmek istenmiştir.

Şekil 3.5 : TOKİ Tarafından Yapılan Konutların İllere Dağılışı (2019)



Kaynak : (Yakut, 2020)

3.3.2.1. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) Sosyal Konut Projeleri Başvuru Koşulları

TOKİ'nin kaynaklarında sosyal konutlardan faydalanma şartları şu şekilde sıralanmıştır;

“Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) Sosyal Konut Projeleri Başvuru Koşulları

TOKİ tarafından satışa sunulan konutlar Alt Gelir Grubu ve Orta Gelir Grubu olmak üzere 2 farklı kategoride satışa sunulmaktadır. Her iki grupta da başvuru için başvuru sahiplerinde belirli şartlar aranmaktadır.

Alt Gelir Grubu Kapsamında Üretilen Konutlar İçin Başvuru Koşulları :

Projeye başvuru yapabilmek için, başvuru sahibinin;

1. T.C. vatandaşı olması,
2. Projenin bulunduğu il/ilçe sınırları içerisinde 1 yıldan az olmamak koşulu ile ikamet ediyor olması veya projenin bulunduğu il nüfusuna kayıtlı olması (Şehit Aileleri, Harp ve Vazife Malulleri ile Dul ve Yetimleri kategorisinde başvuracakların en az 3 yıldır ikamet ediyor olması veya il nüfusuna kayıtlı olması gerekmektedir),
3. Toplu Konut İdaresinden konut satın almamış olması ve Toplu Konut İdaresinden konut kredisi kullanmamış olması (Şehit Aileleri, Harp ve Vazife Malulleri ile Dul ve Yetimleri kategorisi hariç),
4. Kendisine eşine ve/veya velayeti altındaki çocuklara ait tapuda kayıtlı kat irtifaklı / kat mülkiyetli bağımsız bir bölümünün veya müstakil bir konutunun (tarla, bağ, bahçe, köy evi ve işyeri hariç) olmaması, (Şehit Aileleri, Harp ve Vazife Malulleri ile Dul ve Yetimleri kategorisi hariç) (Başvuru sahibinin hisseli olarak sahip olduğu gayrimenkuller hariç)
5. Başvuru tarihi itibarıyla 25 yaşını doldurmuş olması (Eşi vefat etmiş olan çocuklu dul bayanlarda yaş şartı aranmamaktadır.),
6. Aylık hane halkı gelirinin, en fazla net 6.500 TL olması (Başvuru sahibinin, eşinin ve velayeti altındaki çocuklarının gıda, yol, vs. her türlü aldıkları yardımlar dahil olmak üzere toplam hane halkı aylık net gelirinin en fazla 6.500 TL olması gerekmektedir.) (İstanbul ilinde gelir şartı 7.000 TL olarak uygulanmaktadır.),

7. Bir hane halkı adına -yani kişinin kendisi, eşi ve velayeti altındaki çocukları- yalnızca bir adet başvuru yapması, gerekmektedir.

Başvuru sahiplerinin hak kazanması durumunda uyması gereken koşullar da vardır. Bu koşullar uygulanan politikaların amacına ulaşması için konulan şartlardır.

OTURMA KOŞULU ve DEVİR İŞLEMLERİ:

Alt gelir grubu projelerinde hak sahibi olup sözleşme imzalayanlar konutlarını borçları bitene kadar devredemeyeceklerdir.

Ayrıca, sözleşme imzalanan konut için borç bitene kadar, alıcının veya ailesi için ikamet koşulu aranacak olup, alıcının, kendisinin, eşinin veya çocuklarının söz konusu konutta ikamet etmediklerinin tespit edilmesi halinde sözleşmeleri feshedilecektir.

Gerçeğe aykırı beyanda bulunulması halinde, kurada hak sahibi olanların konut alma hakları iptal edilecektir. Sözleşme imzalanmış ise sözleşmeleri feshedilerek gerekli hallerde ödenen peşinat tutarları irat kaydedilecek ve ödenen taksit tutarları masraflar tahsil edildikten sonra faizsiz olarak iade edilecektir.

Orta Gelir Grubu Kapsamında Üretilen Konutlar İçin Kuralı Satış Aşamasında Aranan

Başvuru Koşulları:

- 1- T.C. Vatandaşı olması,
- 2-Başvuru sahibinin kendisinin, eşinin ve velayeti altındaki çocuklarının Toplu Konut İdaresinden konut satın almamış olması, (Şehit Aileleri, Harp ve Vazife Malulleri ile Dul ve Yetimleri kategorisi hariç)
- 3-Kendisine eşine ve/veya velayeti altındaki çocuklara ait tapuda kayıtlı bağımsız bir konutun olmaması, (Şehit Aileleri, Harp ve Vazife Malulleri ile Dul ve Yetimleri kategorisi hariç)
- 4-Başvuru tarihi itibarıyla 18 yaşını doldurmuş olması,

5-Bir hanehalkı adına -yani kişinin kendisi, eşi ve velayeti altındaki çocukları- yalnızca bir adet başvuru yapması gerekmektedir.

Ayrıca, Alt ve Orta gelir grubu konut projeleri dışında TOKİ ile Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı, Sosyal Yardımlar Genel Müdürlüğü arasında imzalanmış olan 15.04.2009 tarihli Protokol ile Ek Protokoller kapsamında yapılan sosyal konutlar da bulunmaktadır. Söz konusu sosyal konutların yapımı İdare tarafından gerçekleştirilmekte, başvuru şartlarının belirlenmesi ve değerlendirilmesi gibi işlemler Sosyal Yardımlar Genel Müdürlüğü tarafından yetkilendirilen Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Vakıfları (SYDV) tarafından yürütülmektedir.

Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı (ASPB) Tarafından Belirlenmiş Olan Başvuru Şartları:

1-T.C. Vatandaşı olmak,

2-30 yaş ve üzerinde olmak, (ancak; eşi vefat etmiş olan çocuklu dul kadınlarda yaş şartı aranmaz.

Babası veya hem babası hem de annesi vefat etmiş yetim bekâr kadınlarda yaş şartı 25 yaş ve üzeri olarak belirlenir.)

3-Kanunla kurulmuş sosyal güvenlik kurumlarına tabi olmamak,

4-3294 sayılı Kanun'a uygunluğu ilgili SYDV tarafından tespit edilmek ve SYDV'lerden yardım alıyor veya alabilecek durumda olmak,

5-Konutların bulunduğu yerde (il ya da ilçe ise o il ya da ilçe, büyükşehir mücavir sınırları içerisinde ise büyükşehir belediye sınırları içerisinde yer alan ilçelerde) en az üç yıldır ikamet etmek,

6-Kendisi ile eşinin, velayeti altındaki çocuklarının ve hanede yaşayan diğer kişilerin mülkiyetinde herhangi bir konutu bulunmamak,

7-Bir hanehalkı adına (yani kişinin kendisi, eşi ve velayeti altındaki çocukları adına) yalnızca bir adet başvuru yapmak,

8-TOKİ konutlarından satın almamış olmak ve TOKİ konut kredisi kullanmamış olmak.”

Kaynak: (Toplu Konut İdaresi)

Halen ülkemizde dar gelirliler ve dezavantajlı grupların konuta erişimi konusu önceliğini korumaktadır. Bu gelir gruplarına yönelik konut sunumunda TOKİ'nin önemli bir rolü bulunmaktadır. Bununla birlikte, alt gelir grupları için örgütlenme, finansman vb. açılardan farklı konut seçeneklerinin sunulması ihtiyacı devam etmektedir (T.C. Kalkınma Bakanlığı, 2018).

Gecekondu yerine daha uygun konut yapım görevi olan kurum, merkezi yönetimin de yaptığı düzenlemelerle 2003 yılı itibariyle kentsel dönüşümde önemli bir aktör haline gelmiştir. TOKİ 2003 yılından sonraki süreçte, belediyelerle işbirliği içerisinde olmuştur. Konut üretiminde söz sahibi olmak isteyen belediyeler, ellerindeki TOKİ unsurunu değerlendirmeyi hedeflemişlerdir. Diğer taraftan, belediyelere 2005 senesinde kentsel dönüşümde görevler verilmiştir. Toplu konut üretmek, satışını yapmak, kiralamak, şehrin eskiyen kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek gibi görevler belediyelere verilmiştir. Bu çalışmalara en güzel örneği 2004 yılında yapılan Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi olarak gösterebiliriz. Bu projede TOKİ ve Ankara Büyükşehir Belediyesi işbirliği içerisinde çalışmıştır (Yılmaz E. , 2016).

Gecekondulaşmanın olduğu bölgelerde yapılan kentsel dönüşüm sonucu yeni konutlara yerleştirilen gecekondu sakinlerinin bir kısmının, (önceden birlikte oturdukları geniş aileleri ile TOKİ'nin ürettiği küçük dairelere sığamamaları, verilen aidatların yüksek oluşu, bina kültürüne alışık olmadıkları yaşam biçimi vb.) maddi ve manevi bazı nedenlerle yeni yaşam koşullarına ayak uyduramayıp kendi memleketlerine veya çevre köylere göç ettikleri tahmin edilmektedir.

Konut yapımında TOKİ'nin genel itibariyle, uyguladığı iki yöntem vardır: Birincisi, kamu arsalarında, orta ve alt gelir grupları için geliştirdiği projelerle ihaleler açması ve yükleniciler tarafından yapılan konutları uzun vadeli ödeme planlarıyla satması. Ülkenin batısında ve büyük şehirlerde üretilen konutlar çok daha kolay sahibini buluyorken doğu ve güneydoğudaki konutlar biraz daha yavaş satılıyor olması dikkat çeken bir durumdur. İkinci yöntem ise, hasılat (gelir) paylaşımı yoluyla konut üretimidir. TOKİ bu işi kendisi doğrudan ya da yine kendi kuruluşu olan Emlak Konut GYO A.Ş. aracılığıyla yapar. Arsalar yine TOKİ'nindir (Yılmaz E. , 2016).

Kuruluşundan itibaren, Toplu Konut Fonu, kendisine sağlanan olanaklarla, Türkiye’de yerleşim ve konut politikalarının belirlenmesi ve uygulamasında hayati bir öneme sahiptir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı; kurulduğu 1984 yılından beri yalnızca konut, sosyal donatı ve kamu gereksinimlerine ilişkin yapım faaliyetlerinde yer almakla yetinmeyip bir taraftan gelir dağılımının düzeltilmesinde de önemli derecede katkı sağlamıştır. Yaptığı projelerde sosyal fayda ilkesiyle hareket eden TOKİ, sektöre bu konuda da yol gösterici olmuştur. Türk toplumu ve ekonomisinin gerektirdiği, çevreye duyarlı, yenilikçi, depreme dayanıklı konut inşa etme konusunda kayda değer başarılar elde etmiştir. Faaliyet içerisinde bulunduğu bölgelerde aynı zamanda “piyasa yapıcısı” konumuna gelmiş olan TOKİ arz-talep ile fiyat dengesine de etki eder bir yapıya kavuşmuştur (Dalkılıç, Aşkın, & Çözümler, 2018).

Ancak 1984 yılında kurulan Toplu Konut İdaresi pek çok konuda da eleştirilere maruz kalmıştır. Mesela İdare, dar gelirli ailelere konut üretimi yapmak amacıyla görevine başlamıştır. İlk başlarda kuruluş amacına uygun olarak dar gelirli halkın bütçelerine uygun olarak üretim yapan TOKİ daha sonraları orta ve yüksek gelirli kişilere uygun lüks konut üretimine ağırlık vererek amacına uygun olmayan yatırımlar yapmaya başlaması eleştirel bakış açılarını üzerine çekmesine neden olmuştur. İnşaat sektörünün, İnşaat Mühendisleri Odası, Mimarlar Odası, Şehir Plancıları Odası, Çevre Mühendisleri Odası gibi çeşitli ve önemli aktörlerince yapılan çalışmalarda, toplantılarda ve hazırlanan raporlarda, TOKİ’nin faaliyetleri çeşitli açılardan eleştirilmektedir. Konut piyasasında önemli bir aktör haline gelen TOKİ, pek çok araştırmaya ve değerlendirmeye göre asıl amacı dar gelirli halkı ev sahibi yaparak barınma ihtiyaçlarını karşılamak olması gerekirken, bu sebeplerle donatıldığı Devlet desteği ve avantajları ile normal ve lüks konutlar üreterek hem amacının dışına çıkmakta hem de diğer özel sektör firmaları karşısında haksız avantaja sahip olarak piyasanın rekabet ortamını da önemli ölçüde zedelediği değerlendirilmektedir.

TOKİ tarafından yaptırılan sosyal konut uygulamalarında şikayet edilen en önemli konu inşaat kalitesi olmuştur. Dış cephe, çatı, zemin kaplaması, doğramalar, boya, zemin kaplaması, kalorifer tesisatı, elektrik aksamı, kapılar, mutfak dolapları, su deposu ve asansör işleri gibi inşaatın kısa ömürlü yapı unsurlarının neredeyse

tamamıyla alakalı olarak malzeme ve işçilik kalitesi hakkında yoğun şikayetler söz konusudur. Bununla birlikte, şikayete konu olabilen başla bir unsur da, yapının temelinde süreç içerisinde düzeltilemez fiziksel yıpranmalara yol açabilecek ve yapının ekonomik ömrünü kısaltacak sorunlardır (drenaj sorunu gibi) (Ayan, Temmuz/2011).

Ayrıca ihaleye alınan sermayesi yeterli olmayan şirketlerin taahhütlerini yerine getirip getiremeyeceğinin denetimi zayıf olması da ihalenin kapasitesi yetersiz şirketler tarafından alınmasına ve sonuç olarak yapıların malzeme ve işçilik başta olmak üzere pek çok açıdan istenen kalitede yapılamamasını beraber getirmektedir. Binaları yapım aşamasındaki denetim eksikliği nedeniyle de bu kalitesizlik ve yetersizlik kapanmamaktadır.

TOKİ tarafından gerçekleştirilen sosyal konutların mimari açıdan da eleştiri almaktadır. Şehirlerin yapı dokusuna uymayan projeleriyle geleneksel ya da modern mimari yaklaşıma uyumaya genellikle tek tip ve ayırt edici özelliği olmayan bir mimari anlayışla inşa edildiği için ilgili çevreler tarafından yaygın biçimde eleştirilmektedir. Yani yapı kalitesi gibi mimari özelliklerinin de genelde vasatı aşamaması eleştiri konusu olmaktadır.

TOKİ'nin sahip olduğu maliyetsel avantajlara rağmen konut satışlarına elde edilen hasılatın yetersiz kalması ve sık sık hazine arazilerin satışına başvurmasına rağmen nakit sıkıntısı çekilmesi sebebiyle yüklenici firmalara gereken ödemeleri yapılamaması ve bunun da sosyal konut temin edilen kişilere fiyatlama olarak yansıtılması belirli bir mağdur kitlesi oluşturmaktadır.

Mevcut yapı denetim sisteminde (YDS) denetimli denetimsizlik yaşanmaktadır. YDS'de bilgi altyapısının yetersizliği; bürokrasinin ve ticari düşüncenin denetim hizmetlerinin önüne geçmesi; mimar ve mühendis özlük haklarının yetersizliği; ciddi idari ve cezai yaptırımlar ve uygulamaya yönelik sorumluluklar göz önüne alındığında yapı denetim hizmet bedelleri ve buna bağlı olarak çalışan ücretlerinin oldukça düşük olması; proje müellifleri, müteahhit, şantiye şefi ve yapı denetim arasındaki sorumluluğun eşit şekilde dağılmamış olması; kötü uygulamaya karşı mesleki sorumluluk sigorta sisteminin olmaması, yapı tamamlandıktan sonra yapı performans denetimlerinin yapılmaması ve mevzuatın (Yapı Denetim Kanunu Uygulama Yönetmeliği) öngördüğü yapı sertifikası

uygulamasının pratikte yerine getirilmemesi gibi sorunlar yaşanmaktadır. (T.C. Kalkınma Bakanlığı, 2018)

Bunların dışında, yapı kullanım izin belgesi alındıktan sonra kullanım değişikliklerinden/tadilatlardan kaynaklanan sorunlar; mesleki eğitimde yaşanan sorunlar; proje kalitesinde yaşanan sorunlar; yerleşme özelliklerine göre konut tipolojisine önem verilmemesi; demografik yapı içindeki çeşitli hanehalkı büyüklüklerine uygun konut üretilmemesi; periyodik bakım-onarım konusunda yaşanan sorunlar; konut ve yapı kalitesini olumsuz yönde etkilemektedir. (T.C. Kalkınma Bakanlığı, 2018)





4. TOKİ UYGULAMALARINDA MEMNUNİYET ARAŞTIRMASI

Tezin bu bölümünde, TOKİ'nin yapmış olduğu gayrimenkullerde ikamet eden konut kullanıcılarının konut kalitesi ve memnuniyeti hakkında görüşlerini tespit etmek için yapılan araştırmanın amacı ve önemi, hedef kitlesi, yöntemi, kurulan hipotezler, verilerin değerlendirilmesi ve katılımcıların demografik özelliklerine göre konut kalitesi ve memnuniyetinin belirlenmesine yönelik olarak yapılan istatistiksel analizlerden elde edilen bulgular yer almaktadır.

4.1.Literatür Taraması

Cafer YAZICIOĞLU (2019), ülkemizde ihtiyaçlar karşısında gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri üzerinden ulaşım odaklı bir araştırma yapmış, belirli bir alanda gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinde erişim yolları, yol güzergahları, ulaşım sistemleri ve yol genişlikleri üzerinde yapılan değişimleri incelemiştir. Bunun için Google Earth uydu görüntüleri yardımıyla proje uygulanan dönüşüm alanın önceki ve sonrası görüntüleri karşılaştırılmıştır. Bu çalışma için örnek aldığı alan olan Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında çeşitli tarihlerde yapılan anketleri ve kendi çalışması için yaptığı anket verilerini kıyaslayarak bölgede ikamet edenlerin ulaşım davranışlarındaki değişimler tespit edilmiştir (Yazıcıoğlu, 2019).

Stephen Greenhalgh ve John Moss (2009), şehirlerin banliyölerine kıyasla daha yüksek sosyal konutlara sahip olduğunu anlattıkları eserlerinde, günümüzde sosyal konutun, hem alışkanlık hem de hak kazanma kültürünün egemen olduğu refah konutu haline geldiğini ve sosyal konutların yardımcı olması için üretildiği pek çok kişi adına yüksek getiri sağlayarak kullanıldığından amaç olarak başarısızlığa uğradığını belirtmiştir. İnsanları gecekondulardan çıkarmaya yardım etmek için kurulan sosyal konutların bu amaca ulaşamayarak yerine geçmeleri gereken çoklu sosyal yoksunluğun gettolar haline gelmesine sebep olduğunu ve mevcut sosyal konut sisteminin, yardım etmek için tasarlandığı insanları yüzüstü bıraktığına dair gerçek bir endişe olduğunu belirtmiştir (Greenhalgh & Moss, 2009).

Zehra Zeynep GÜMRÜKÇÜOĞLU (2018), bir yatırım aracı olarak son yıllarda yeni faktör ve ürünlerle beraber büyük bir gelişim gösteren, her ne kadar 2008 yılında yaşanan küresel finansal krizle beraber tehdit edilmiş olsa da 2010 yılından itibaren tekrar toparlanmaya başlayan gayrimenkul sektörünün, bütçede büyük pay alsa da hanehalkı tarafından vazgeçilemeyen güvenilir bir yatırım aracı

olarak kabul edilmesini incelemiştir. Öyle ki süreç içerisinde yükselen bir grafiği olan gayrimenkul sektörünün ülkemizdeki bir yatırım aracı olarak görülmesindeki etmenlere değinilmiş ve bu sektöre fon sağlayan kaynaklara belirli bir örnek proje olarak üzerinde çalışma yapılmıştır (Gümrükçüoğlu, 2018).

Murat YILMAZ (2019), çalışmasında konutun tarihçesine ve çıkış sebebine ufak bir girizgah yaptıktan sonra en karlı yatırım aracı haline dönüşen gayrimenkul sektörüne sermayenin kaymasını ve buna bağlı olarak daha kaliteli, kullanıcı memnuniyetini artıran ürünlerin çıkmasını araştırmış ve bu etrafı çevrilmiş yaşam alanlarının literatürde “kapalı konut” olarak tanımlandığını belirtmiştir. Ayrıca bu çalışmasında, İstanbul Başakşehir ilçe sınırları içinde yer alan ve Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından Kayaşehir bölgesinde yapılan konutları örnek olarak almış ve burada ikamet eden kullanıcıların konut kalitesi ve memnuniyetlerinin belirlenmesine yönelik bir alan araştırması yapmıştır (Yılmaz M. , 2019).

Gökân OSKAY (2020), Kentin sorunlarını çözmek için bölgenin mekansal, ekonomik ve toplumsal özelliklerinin dikkate alınmasıyla uygulanabilinen bir işleyiş programı olarak görülen kentsel dönüşümlerin, dünya üzerinde riski düşük olduğu için yatırımcıların en çok tercih ettiği ve garanti bir yatırım aracı gördükleri gayrimenkul sektörünün dönüşümü olarak tanımlamıştır. Gayrimenkul yatırımlarının, enflasyona karşı korunma, nakit getirisi sağlaması, gelir belirsizliğinin düşük olması, gayrimenkul değerlerinin artması, sistematik risk azaltılması, vergi avantajları ve finansal kaldıraç olması bakımından çok avantajlı bir yatırım aracı olduğundan bahsetmektedir. Türkiye’de özellikle 1999 Marmara ve Düzce Depremlerinden dolayı meydana gelen tahribatları onarmak ve kentlerin yenilenmesi amacıyla gündeme geldiğini ve sonraki süreçte birçok bölgede farklı nedenlerle kentsel dönüşüm uygulamalarının yapıldığını belirtmiştir. Kentsel dönüşümün aynı zamanda ikinci el konutlarının da dahil olduğu gayrimenkullerde fiyat değişikliğine sebep olduğunu aktarmaktadır (Oskay, 2020)

William Humber, Gail Krantzberg ve Velma I. Grover (2016), kentsel dönüşüm üzerine yazdıkları eserde, dünyanın her yerinde modern yaşamın artan kentleşmeye sebep olduğu bir yaklaşım olarak görüldüğünü ve esnek çevresel, sosyal ve ekonomik başarıya ulaşmak için yapıli ve doğal çevrenin yeniden canlandırılması gerektiğini anlatıyorlar. Kitap, biyolojik kapasiteyi artırmanın yanı sıra kaliteli

şehirciliğe katkıda bulunmak için proaktif doğal ve yapıyı yenilenme stratejilerine bakıyor. Büyükşehir başarı öykülerinde bulunan uyarılama ve başa çıkma yaklaşımlarının, modern kentsel yaşamın zorluklarını göstermekte olduğunu belirtiyor (Humber, Krantzberg, & Grover, 2016)

Mehmet AKALIN (2016), ülkemizde ihtiyaç sahiplerinin barınma gereksinimlerinin karşılanabilmesine yönelik olarak gerçekleştirilen projeler ve sosyal konut uygulamalarını anlattığı eserinde Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşundan itibaren konut politikalarını dönemlere ayırarak incelemiş, son dönem hükümetleri zamanında yetki alanları genişletilerek inşaat piyasasının baş aktörü haline dönüşen Toplu Konut İdaresi'nin (TOKİ) sosyal konut üretimindeki rolü üzerinde durulmuştur. İnşa ettiği sosyal konutların yeterliliği konusunda sıkça eleştirilere konu olan TOKİ'nin uyguladığı projeleri nicel ve nitel veriler ışığında değerlendirmiş, kuruluş amacı ve uygulamalar arasında çelişkiler bulunan TOKİ'nin ürettiği sosyal konutlar hakkında görüş ve önerilerini sunmuştur (Akalin, 2016).

4.2.Araştırmanın Amacı

Bu araştırmanın temel amacı, Türkiye'nin her yerinde ağırlıklı olarak dar gelirli olmak üzere çeşitli gelir gruplarına farklı yöntemlerle devamlı olarak yeni projeler geliştirerek çok amaçlı konut üreten TOKİ'nin konutlarında kalan insanların konut kalitesi ve kullanıcı memnuniyeti hakkındaki görüşlerini tespit eden memnuniyet analizi ile birlikte, Türkiye'nin de içinde bulunduğu “Gelişmekte Olan Ülkeler” grubuna dahil olan ülkelerde yer alan ekonomik yapı içerisindeki gayrimenkul (ağırlıklı olarak konut) piyasasında devletlerin ne kadar yer aldığını incelemek ve sosyal devlet ilkesi gereği merkezi otoritelerin bu piyasadaki varlığının ne kadar ve ne şekilde olması gerektiği üzerine incelemeler yaparak ülkemizdeki yapıyla karşılaştırıp tespit edilen maddelerle devlete ve de sektöre faydalı olabilmektir.

4.3.Araştırmanın Hedef Kitlesi

Tez araştırmasının hedef kitlesi Ankara Altındağ ve Keçiören ilçesinde TOKİ ve Ankara Büyükşehir Belediyesi işbirliği ile yapılan Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında üretilen konutlarda ikamet eden konut sakinleri oluşturmaktadır. Bu kapsamda katılımcılardan gelen geri gelen araştırma formları incelenmiş ve memnuniyet ölçülmeye çalışılmıştır.

4.4.Araştırmanın Yöntemi ve Geçerliliği

Çalışmada veri toplanmasında araç olarak anket yönteminden faydalanılmıştır. Araştırma yöntemin uygulanması için hazırlanan anket formunun ilk 7 sorusu katılımcıların demografik özelliklerini tespit etmek için tarafımızdan hazırlanan soruları içermektedir. Ankette yer alan sonraki 17 soruda ise konut kalitesi ve kullanıcı memnuniyetinin belirlenmesine yönelik olarak hazırlanan sorular yer almaktadır.

Bu bölümde sorulan sorular, katılımcıların “ifade etme” özelliğini öne çıkarmak amacıyla açık uçlu olarak oluşturulmuştur. Böylelikle katılımcılara, düşünceleri dar kalıplara sokulmadan daha esnek bırakılarak kendilerini daha rahat ifade etme olanağı tanınmıştır.

4.5.Araştırma Verilerinin Niteliği ve Değerlendirilmesi

Yukarıda belirtildiği gibi çalışmada yer alan araştırmanın ilk kısmında cinsiyet, medeni durum, yaş, eğitim durumu, yapılan meslek, yapılan meslek, mülk sahiplik durumu, ailenin aylık geliri ve yapılan meslek olmak üzere katılımcıların demografik özelliklerini tespit etmek için 7 soruya yer verilmiştir.

Sonrasında ise konut kalitesi ve kullanıcı memnuniyetiyle ilgili katılımcıların düşüncelerini tespit etmek için borç ödeme sistemi, erişilebilirlik, güvenlik, sosyal ve komşuluk ilişkileri, erişebilirlik, açık ve yeşil alan erişilebilirliği, toplu taşıma memnuniyeti, sosyal ve kamusal hizmetlerden memnuniyet, konut çevresi bakımı ve toplu taşıma memnuniyeti ile ilgili 17 soru yöneltilmiştir.

4.6.Araştırmada Elde Edilen Bulgular

Araştırmanın bu bölümünde araştırma kapsamında yer alan katılımcılara ait cinsiyet, medeni durum, yaş, eğitim durumu, yapılan meslek, yapılan meslek, mülk sahiplik durumu, ailenin aylık geliri ve yapılan meslek bilgileri ve katılımcıların konut kalitesi ve kullanıcı memnuniyeti sorularına verdikleri cevapların ortalamaları ve araştırmaya ait analizlere, sonuçlara ve onlara ait yorumlara yer verilmektedir.

Araştırmaya katılan katılımcıların demografik özellikleri aşağıda yer alan Tablo 4.1’de sunulmuştur.

Tablo 4.1: Katılımcılara Ait Demografik Özellikler

Demografik Özellikler		Katılımcı Sayısı	Yüzde (%)
Cinsiyet	Kadın	25	61
	Erkek	16	39
	Boş Bırakılan	0	0
Medeni Durumunuz	Evli	39	95,2
	Bekar	0	0
	Boşanmış/Dul	2	4,8
	Boş Bırakılan	0	0
Yaş	18-29	4	9,8
	30-39	21	51,2
	40-49	11	26,8
	50 ve üzeri	4	9,8
	Boş Bırakılan	1	2,4
Eğitim Durumu	İlkokul	2	4,9
	Ortaokul	0	0
	Lise	3	7,3
	Ön Lisans	5	12,2
	Lisans	22	53,6
	Yüksek Lisans	7	17,1
	Doktora	1	2,4
	Boş Bırakılan	1	2,4
Meslek	Ev Hanımı	8	19,5
	Serbest Meslek	4	9,8
	Memur	24	58,6
	Esnaf	1	2,4
	İşçi	1	2,4
	Emekli	2	4,9
	Boş Bırakılan	1	2,4
Ailenin Aylık Geliri	1000-3000	2	4,9
	3001-5000	6	14,6
	5001-7000	6	14,6
	7001-9000	11	26,7
	9001 ve üstü	12	29,2
	Boş Bırakılan	4	9,8
Sahiplik Durumu	Mülk Sahibi	23	56,2
	Kiracı	16	39
	Diğer	1	4,9
	Boş Bırakılan	1	4,9

Tablo 4.1’de görüldüğü üzere ankete katılan katılımcıların cinsiyetleri %61’i kadın, %39’u ise erkek. Medeni durumlarına bakıldığında katılımcıların %95,1’inin evli, %4,9’u ise boşanmış/dul. Yaş dağılımları %9,8’i 18-29 yaş aralığında, %51,2’si 30-39 aralığında % 26,8’i 40-49 aralığında, %9,8’i ise 50 veya daha fazla olduğu katılanların %2,4’ünün ise soruya cevap vermedikleri tespit edilmiştir. Eğitim durumları ise %4,9’u ilkokul mezunu, %7,3’ü lise, %12,2’si ön lisans, %53,6’sı lisans, %17,1’i yüksek lisans ve %2,4’ü doktora mezunu iken katılanların %2,4’ünün ise soruya cevap vermemiştir. Katılımcıların iştigal ettikleri mesleklere bakıldığında %19,5’i ev hanımı, %9,8’i serbest meslek, %58,6’sı memur, %2,4’ü esnaf, %2,4’ü işçi, %4,9’u emekli, %13,9’u serbest meslek, %28,5’i işçi, %23,3’ü memur ve %8,5’i ise esnaf olduğu ve %2,4’ünün ise soruya cevap vermedikleri tespit edilmiştir. Katılımcıların aile aylık gelirinin %4,9’u 1000-3000, %14,6’sı 3001-5000, %14,6’sı 5001-7000, %26,7’si 7001-9000 ve %29,2’si 9001 ve üstü olduğu ve %2,4’ünün ise soruya cevap vermedikleri belirlenmiştir. Son olarak katılımcıların sahiplik durumuna göre sorular sorulduğunda %56,2’si mülk sahibi, %39’u kiracı, %4,9’u diğer olarak cevap vermiş %4,9’u bu soruya cevap vermemiştir.

Konut piyasasındaki ağırlığı yüksek olan TOKİ kurumunun önemi dikkate alınarak ele alınan bu çalışmada Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında üretilen TOKİ konutlarında bir alan araştırması yapılmıştır. Çalışmada TOKİ konutlarında ikamet eden insanların konut kalitesi ve kullanıcı memnuniyetiyle ilgi görüş ve düşünceleri tespit edilmek istenmiştir. Çalışmada kullanılan formun ilk kısmında cinsiyet, medeni durum, yaş, eğitim durumu, yapılan meslek, ailenin aylık geliri ve mülk sahiplik durumu olmak üzere katılımcıların demografik özelliklerini tespit etmek için 7 soruya, konut kalitesi ve kullanıcı memnuniyetiyle ilgili katılımcıların düşüncelerini tespit etmek için borç ödeme sistemi, erişilebilirlik, güvenlik, sosyal ve komşuluk ilişkileri, erişilebilirlik, açık ve yeşil alan erişilebilirliği, toplu taşıma memnuniyeti, sosyal ve kamusal hizmetlerden memnuniyet, konut çevresi bakımı, ve toplu taşıma memnuniyeti ile ilgili 17 soru yer verilmiştir.

Araştırmada 41 katılımcıya ait veriler yer almaktadır. Bu verilerle birlikte çalışmanın ana amacını oluşturan katılımcıların sorulara verdikleri cevaplar ile

yapılan analizler sonucunda ortaya çıkan bulguları aşağıdaki şekilde özetlemek mümkündür.

- 41 katılımcı arasında cinsiyete göre kadınların (%61) erkeklerden, medeni duruma göre evli (%95,1) olanların, doğum, yaşa göre 30-39 (%51,2) yaş aralığında olanların, eğitim durumuna göre lisans (%53,6) mezunu olanların, yapılan mesleğe göre memur (%58,6) olanların, ailenin aylık gelirine göre ise 9001 TL ve üstü (%29,2) aralığında olanların, sahiplik durumuna göre mülk sahibi (%56,2) olanların daha fazla olduğu,
- Katılımcıların memnuniyeti yüksek olan faktörler sırasıyla TOKİ'nin ödeme seçenekleri, kurumsal güvence, dönemsel yapılan ödeme ve indirim kampanyaları, geceleri aydınlatma, sosyal ve komşuluk ilişkileri, konut alanının manzarası, konut yapımında kullanılan malzeme kalitesi, konutun olduğu bölgeyi gelecek vaat eden bir yer olarak görmesi olarak ortaya çıkarken, erişilebilirlik, güvenlik, erişebilirlik, açık ve yeşil alan erişilebilirliği, toplu taşıma memnuniyeti, sosyal ve kamusal hizmetlerden memnuniyet, konut çevresi bakımı ve toplu taşıma memnuniyeti ortalama bir seviyede meydana gelmiş, en az memnuniyet ise konut yapımında kullanılan işçilik kalitesinde ortaya çıkmıştır. Burada en çok dikkati çeken mevzu ikamet edenlerin konut yapımında kullanılan malzemelerin kalitesinden memnunken kullanılan işçilik kalitesinden hiç memnun kalınmayışı gösterilebilir. Kullanılan işçiliğin, malzemelerin kalitesine göre çok düşük kalması malzeme kalitesinin yüksek kullanılmasının getireceği memnuniyeti törpüler niteliktedir.
- Cinsiyete göre bakıldığında kadınların en fazla geceleri aydınlatma, sosyal ve komşuluk ilişkileri, konut alanının manzarasından memnun olduğu, erkeklerin ise konut yapımında kullanılan malzeme kalitesi, ve konutun olduğu bölgeyi gelecek vaat eden bir yer olarak görme memnuniyetleri daha fazla olduğu tespit edilmiştir.
- Yönetim hizmetlerinin, bekleneni karşılayamamasından dolayı yaşanan aksaklıklar ve oluşan sorunları çözmekte yavaş kalmasından kaynaklanan tatminiyetsizlik de, giderilmesi gereken başka unsurlardır. Site ile alakalı yapılan giderlerin karşılanması amacıyla site sakinleri tarafından ödenen

aidatların daha verimli bir şekilde kullanılacak bir sistemin oluşturulması ve site yönetimi içerisindeki birimlerin görev tanımlarının netleştirilmesi, hizmetlerin görülmesinde de etkinliği sağlamakta fayda sağlayabilir.

Sonuç olarak, araştırma sonuçlarına etki eden 41 katılımcının demografik yapılarına dikkate alındığında Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında üretilen TOKİ konutlarında ikamet eden konut sakinlerinin bu konutlardan memnuniyet düzeyinin orta seviyede olduğunu söylemek mümkündür. Yeni kurulan bu projede böyle bir memnuniyet düzeyine ulaşılması yeterli gibi gözükse de memnuniyeti artırmak için düzeltilmesi gereken pek çok unsur vardır.

Özellikle ödeme seçenekleri üzerinde yapılacak birkaç düzenlemeyle bu konu üzerindeki tatminiyet artacaktır. Borçlardaki dönemsel artışların kullanıcılar üzerinde oluşturduğu ödeme bıkınlığı zaman geçtikçe arttığından ödeme koşullarında farklılığa gidilebilir. Örneğin dönemsel borç güncellemesi yapmaktansa yapılacak güncellemeleri konut satarkenki dönemde mevcut ekonomik koşullar içerisinde tahmin edip konut fiyatlarının ödeme vadesine göre belirlenmesi ve gerekirse arada bir miktar toplu ödemeler eklenerek ödemelerin aylık sabit kalması kullanıcıların nasıl bir borç yükü ile karşılaşabilecekleri ve kendilerinin nasıl bir pozisyon almaları konusunda daha fazla yardımcı olabilir. Özellikle ilk dönemlerdeki artışlar ödemelerin vadesine göre değişmekle birlikte, borcun o güne kadar ödenilen miktardan daha fazla olabilecek kadar artmasına ve bu olayın seneler sürmesi, borcun kullanıcılar üzerinde “öde öde bitmeyen borç” şeklinde algı oluşmasına neden olduğu düşünülmektedir. Konut aldıklarında ödeme koşullarını tam olarak idrak edemeyen kullanıcılar, kısa ve orta vadede borçlarını ödedikleri halde artışlar nedeniyle aynı seviyeye gelen kayıtlı borçları ile karşılaştıklarında psikolojik olarak etkilenmekte ve borcu bitirebilmek adına kısmen umutsuzluğa düşmekte olduğu düşünülmektedir. Bunun kısmen önüne geçilebilmesi için borcun ev alma anlaşması yapılırken net olarak belirlenmesi ve TOKİ konutlarından faydalanan kişilerin nasıl bir borç ve ödeme koşulları ile karşılaşacağı noktasında daha rahatlatıcı ve önünü görerek adımlarını atabilecek şekilde kolaylıklar sağlanabilir.

Ayrıca dini hassasiyetlere sahip TOKİ konut kullanıcıları ya da TOKİ’den ev almak isteyenler, borçların dönemsel güncellenmesini ve bunun da başlangıçta ödenecek toplam miktarının net olarak bilinmemesine sebep olmasını, TOKİ ödeme

sisteminin faizli bir sistem olarak algılamalarına ve TOKİ’den ev almaya soğuk bakmalarına dolayısıyla ev almaktan vazgeçmelerine sebep olabilmektedir. Devletimizin rahatlıkla yapabileceği ödeme seçeneklerinde artışı, tahmin edilen artışları içerisinde barındıran, vadesine göre farklılaştırılmış sabit fiyatlar bu düşünceye sahip kişileri cezbedebilir ve TOKİ konutlarına gönül rahatlığıyla başvurmalarını sağlayabilir. Bu da hem TOKİ’nin toplum nazarında olan güvenini hem de konut talebini artırabilir.

Araştırmadan TOKİ’nin dönem dönem yaptığı ödeme ve indirim kampanyalarının halktan güzel ve olumlu karşılık aldığı anlaşılmaktadır. Bu kampanyaların sıklaştırılması ve indirim oranlarının artırılması memnuniyeti artırabilir.

Bu tür iyileştirmeler ile memnuniyetin artması ve TOKİ’den daha fazla konut talep edilebilir hale gelmesi muhtemeldir.



5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Öncü sektörlerden biri olan gayrimenkul piyasası, verimli bir şekilde düzenlendiği zaman özellikle gelişmekte olan ülkeler için kaçırılmaması gereken bir sektöre dönüşebilir. Çimento, mobilya gibi pek çok alt dalına etkisiyle ekonomik canlanmayı tetikleyen ve de istihdamı artırmakla birlikte gelişmeyi destekleyen bir sektör olması ülkeler için göz ardı edilemeyecek bir etkiye sahiptir.

Türkiye’de uygulanmaya çalışılan konut politikası, daha çok serbest piyasa koşullarına göre olduğundan konut finansmanı konusunda sosyal politikaların istenen sonuçları verememesi durumu ile karşılaşlabilmektedir. Bu da alt/orta gelir kesiminin konut sahibi olması için uygulanmaya çalışılan politikaların etkisiz olmasına sebep olabilmektedir.

Ekonomide başı çeken sektörlerden olan gayrimenkul piyasasında bulunan sorunların giderilmesi, hem toplum refahını artırmak hem de sosyal devlet gereği ihtiyaç sahiplerinin barınma ihtiyaçlarını karşılamak adına önemlidir. İhtiyaçlar hiyerarşisinde üst sıralarda bulunan “barınma” ihtiyacının giderilmesi kapsamında özel sektörün gerçekleştirdiği arzın yetersiz olmasıyla beraber toplum tarafından konut alım fiyatlarının büyük yer kaplamasından dolayı talepteki yetersizlik, arada kapatılması gereken makas açığını oluşturmaktadır.

Gelişmekte olan ülkelerin özellikleri genelde ortak olsa da engelleri aşmak için genel özelliklerinin yanında kendilerine özgü demografik, sosyolojik ve de ekonomik özelliklerine göre politikalar uygulanabilir. Böylece ekonominin genel araçlarının yanında ülkelerin kendine has yetenekleriyle beraber oluşturacakları gayrimenkul politikaları, kendi piyasalarında daha etkin rol oynamaları sağlanabilir.

İnşaat malzemesi fiyatlarının ve işçilik ücretlerinin artması, gayrimenkulün yapılacağı arazi fiyatlarının fazla olması gibi konut yapım maliyetlerinin yüksek olması, özel sektör tarafından oluşturulan konut arzının düşük seviyede kalmasına neden olmaktadır. İnşaat malzemeleri üzerinden alınan vergilerin düşürülmesi, (ayrıca konusu gayrimenkul alım satımı olan vergi ve harç oranlarındaki aşağı yönlü düzenlemeler hem arzı hem talebi artıracaktır.) arazi fiyatlarının düşürülmesi, gayrimenkul üretim firmalarına tanınacak vergi muafiyetleri konut arzını artırma ve böylelikle konut fiyatlarının düşmesi konusunda yardımcı olabilir. Sonuçta, konut

finansmanı sisteminin sağlıklı işleyişi de, bu sistemin destek aldığı varlıkların (konutların) kalite düzeyiyle ilişkilidir.

Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerin çözümü için büyük çaba harcadıkları önemli konulardan biri de konut finansmanıdır. Türkiye'de gelişmiş ve işlevsel bir gayrimenkul finansman sisteminin oluşturulabilmesi için gelişmiş ülkelerde olduğu gibi, finansal kuruluşlar tarafından verilen konut kredisinin çeşitlendirilmesi ve sigorta ettirilmesi, sigorta edilmiş menkul kıymetleri toplayarak tahvil ihraç eden ve böylece ikincil piyasanın oluşmasına ve gelişmesine zemin hazırlayan kamu kuruluşlarının varlığı önemlidir. Ancak böyle bir sistemin oluşturulması, ihtiyaç duyulan politikaların zaman alacak olmasından dolayı kısa vadede değil daha çok orta ve uzun vadede mümkün görülmektedir.

Ülkemizde mevcut koşullar çerçevesinde mali piyasaların aracı rolünün finansmana erişimi kolaylaştırıcı bir rol üstlenmesinde, kaynakları daha az maliyetle harekete geçirebilecek, ürün çeşitliliğinin sağlandığı bir yapının oluşturulması önem taşımaktadır. (T.C. Kalkınma Bakanlığı, 2018)

Konut satışı sebebiyle oluşan alacaklara dayalı olarak orta ve uzun vadeli menkul kıymet ihraç edilmelidir. Bu uygulama çağdaş konut finansman sisteminin temelini oluşturmakla birlikte ülkemizde de hayata geçirilmesi bakımından TOKİ projeleri son derece uygun uygulamalardır. Ayrıca “Devlet garantili ve garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak”, TOKİ’ ye verilen kanunla düzenlenmiş görevler arasındadır (Ayan, Temmuz/2011).

Herkes için hak olan konut ediniminde, bu hakkın sağlanmasında devlete düşen önemli rolleri; düzenleyici, örgütleyici ve en önemlisi denetleyici olmasıdır.

Dünyada baş gösteren “mortgage krizi” tecrübesinden hareketle, konut almak isteyip de konut kredisi talep eden müşterilerinin kredibilitesi konusunda, etkin bir denetim mekanizması kurularak son derece titiz davranılmalıdır. Aşırı ödeme koşulları altına giren ve ödeme gücü, altına girdiği borcu ödemeye yetmeyen müşterilerinin sayısının çok fazla olması, krediler ipotek teminatlı olsa da, konut finansman sistemini önemli risklerle karşı karşıya bırakabilmektedir.

Aynı zamanda konut kredi faizlerinin düşürülmesi, kişilerin gelirlerini artırmaya yönelik teşvik edici yöntemlerin aktif hale getirilmesi ve bütçelerindeki

konut alımına yönelik harcama paylarını yükseltebilecek formüllerin faaliyete geçirilmesi gibi uygulamalar konut talebini artırabilir ve kişilerin barınma ihtiyaçlarını karşılayacak konutlara ulaşmalarında yardımcı olabilir.

Kredi faiz oranı düşürmelerinin, fonksiyonuna uygun kanallara gitmesi ve de amacına ulaşması için piyasa denetim mekanizmalarının etkin hale getirilmesi de faydalı olabilir. Çünkü yaşanan tecrübeler göstermektedir ki uygulanan konut kredisi faiz oranları indirimleri, denetim mekanizması yeterli olmayan ve fiiliyatta açıkları bulunan bir piyasada amacına ulaşmaktan uzak kalabilceği gibi hedeflenen rahatlığı sağlaması düşünülen tüketici refahının artmasına engel olmakta ve tüketicilerin elde etmesi gereken kârı ev sahiplerinin ya da aracı kuruluşların cebine girmesine sebep olmaktadır. Böyle bir olay sonucunda konut fiyatlarının artarak enflasyonun körüklenmesi ve piyasada beklenen pozitif etkinin tam olarak görülememesi de işin diğer bir tarafını oluşturmaktadır.

Bankalar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, sigorta şirketleri, yatırım ortaklıkları ve yatırım fonları şeklinde sayılan veya sayılabilecek aracı kuruluşların bulunduğu konut finansman piyasasında, Türkiye’de konut finansmanına ilişkin ikincil piyasanın canlı olmaması, finansal kurumların konut finansmanı konusunda yararlarını azaltmaktadır. Gerekli altyapı hazırlanarak finansal araçların sisteme etkili bir biçimde dahil edilmesi, birincil piyasayı daha sağlıklı kılan ve konut finansmanı piyasasının derinleşmesini, bununla birlikte daha işlevsellik kazanmasını sağlayan ikincil piyasanın daha işler hale gelmesini sağlayabilir.

Yatırım yapan, kiralayan, şehir planlaması yapan, yerel kamuda çalışan, politikacı kişiler ve geliştirme kurumu, kamu hizmeti sağlayıcısı, yapı şirketi ve yerel yönetim gibi çok sayıda paydaşı aynı paydada buluşturan bir sistemin oluşturulması, konut finansmanını genişletip hanehalkı için konut erişebilirliğini kolaylaştırarak gayrimenkul piyasasının geliştirilmesine katkı sağlayabilir.

Ülkemizde mevcut koşullar çerçevesinde mali piyasaların aracı rolünün finansmana erişimi kolaylaştırıcı bir rol üstlenmesinde, kaynakları daha az maliyetle harekete geçirebilecek, ürün çeşitliliğinin sağlandığı bir yapının oluşturulması önem taşımaktadır (T.C. Kalkınma Bakanlığı, 2018)

Ekonominin çekici gücü olarak görülen inşaat ve gayrimenkul sektöründe uygulanan vergi teşvik politikaları piyasanın üzerinde oluşan vergi yükünü

hafifletmeyi hedeflemektedir. Böylece konut sektörü üzerinde oluşan ekonomik kırılganlıkları ortadan kaldırılmak istenmektedir. Modern maliyeci yaklaşıma göre ekonomide oluşan baskıları gidermek için devreye giren devlet ekonomiye müdahalede bulunabilir ve gerginliği azaltabilir. Gayrimenkul piyasasında oluşan ekonomik sıkıntılar vergisel teşviklerle giderilebilir.

Vergi teşvikleri süreç içerisinde gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin sosyal devlet anlayışı gereği gelir dağılımı adaletsizliğin giderilmesi, gecekondulaşan bölgelerin düzeltilmesi gibi ihtiyaç sahiplerini koruyucu amaçlara ulaşmada uyguladığı en verimli politikalar olmuştur.

Devletin vermiş olduğu teşvikler genellikle belirli bir bölgeye ya da bir sektöre belirli bir kaynak ayırması ya da bu bölge veya sektörlerden alacağı gelirlerinden feragat etmesi şeklinde uygulanmaktadır. Sosyal devlet olması sonucu uygulanan ve uygulandığında Devlete bir maliyet yüklemesi yapan bu uygulamalar amaçlarına ulaştığı vakit dolaylı olarak sosyal faydaya sağladığı katkıdan dolayı uygulanmaya devam edilecektir.

Mali teşvikler, piyasa aktörlerini sistemin işleyişine çekerek tarafları aktifleştiren, özellikle yatırıma yönlendirildiğinde etkili olan politikalardır. Politikaların yatırıma yönlendirilmesi hem üretim hacminin genişlemesini hem istihdamın artmasını hem de ekonomik büyüme kapasitesinin artmasını ve bölgesel dengesizliklerin giderilmesini sağlayacaktır.

Aynı zamanda vergi teşvikleri, ekonominin üzerinde baskı unsuru olarak kabul edilen vergi yükünü azaltan veya tamamen ortadan kaldıran etkiler olarak değerlendirilmektedir. Teşvik politikaların içinde bulunduğu mali politikalar, ülkeden ülkeye farklılık göstermektedir. Ülkeler, içinde bulundukları ekonomik, siyasi ve sosyal konjonktüre, sahip olduğu politika araçları ve bu araçların kullanılabilirliğine göre kendilerine özgü politikalar geliştirebilirler.

TOKİ'den ev sahibi olanlar hallerinden çoğunlukla memnun olduklarını dile getirmekle beraber yapılan işin kalitesi hakkında teknik elemanlar ve uzmanlar farklı düşünmekte, yapı ve işçilik kalitesi etkin bir denetimden geçirilmesi gerektiği kanaatine varılmaktadır. Aynı zamanda arsalar imara açılırken, Toplu Konut İdaresi, belediyeler, demiryolları ve karayolları gibi konu ile alakalı bütün birimler

toplanmalı, her bir kurum ve kuruluşun farklı projeleri beraber istişare edilmeli, çelişkili durumlar kaldırılarak uzlaşma sağlanmalı ve konut üretimi ve kentsel gelişme konusunda gerçekçi ve verimli kararlar alınmalı ve böylelikle kaynakların daha verimli sonuçlar vermesine sebep olabilir. Konut alanları ile sosyal donatı alanları ve iş alanları bütüncül bir planlama anlayışı içerisinde ve karma kullanımı sağlayacak şekilde planlanmalıdır. Konut alanlarının kamusal hizmetlere, sosyal donatı alanlarına ve altyapı hizmetlerine erişimini kolaylaştırıcı yaklaşımlar geliştirilmelidir.

Otopark sorununu gidermek için artan özel araba sahipliği göz önünde bulundurularak konut başına bir otopark yeri ayrılmasının yanı sıra her iki konut için de bir misafir otoparkı ayrılması yönünde düzenleme yapılabilir.

Binaların yapım aşamasındaki denetim eksikliğinin giderilerek ihaleye alınan şirketlerin sermaye yapılarının denetlenip sözleşme taahhütlerini yerine getirip getirmeyeceğinin/getiremeyeceğinin belirlenmesi, kapasitesi yetersiz şirketlerinin ihaleye girmelerini engelleyebilir ve başta malzeme ve işçilik kalitesi olmak üzere pek çok açıdan konutların istenen kalitede yapılamamasının önüne geçebilir. Ayrıca denetimin sağlam tutulması sözleşme sonrası konut yapım sürecinin daha verimli geçmesini sağlayabilir.

Aynı zamanda konut yapımı sırasında uygulanan denetimle yapı kullanım izin belgesi alındıktan sonra kullanım değişikliklerinden/tadilatlardan kaynaklanan sorunları, mesleki eğitimde yaşanan sorunların, proje kalitesinde yaşanan sorunların, yerleşme özelliklerine göre konut tipolojisine önem verilmemesi ve demografik yapı içindeki çeşitli hanehalkı büyüklüklerine uygun konut üretilmemesi sorunlarının, periyodik bakım-onarım konusunda yaşanan sorunların önüne geçilebilir.

TOKİ tarafından gerçekleştirilen sosyal konutların mimari açıdan planlanmasında, alanında uzman kişiler ya da kurumların görüşleri alınması, projeleri şehirlerin yapı dokusuna uyumlaştırıp geleneksel ve modern mimari yaklaşımın uyumlaştırılmasına destek olabilir ve konutların tek tip, ayırt edici özelliği olmayan bir mimari anlayıştan kurtarabilir. Yatay mimari ile konutların tarihsel dokularına zarar vermeden korunması ya da revize edilerek kullanıma açılması fayda sağlayacağından yatay mimariyi özendirici düzenlemeler yapılabilir.

Çağın gereklerine uyarak mahalle kültürünü yaşatacak gelişmeler düzenlenebilir. Kentlerde doku hızlı bir şekilde değiştiğinden erişim ve kullanım kolaylığı, sosyal uyum, kent bütünlüğü ve estetiği ile kentlilik kültürü açısından çok boyutlu bir politika yaklaşımını gerekli kılmaktadır.

Dar ve orta gelir grupları için hem gelir hem sosyal özelliklere göre üretim teşvik edilebilir. Konut alanlarını ayırtırmak yerine, bütünlüğü sağlayacak şekilde çeşitliliğin artırılması, farklı konut türlerinin yanında ortak kullanım alanlarını da içeren yeni ortak alan ve mekân tasarımları da gündeme getirilebilir. Konut alanlarının yer seçimi ve yaşam çevrelerinin tasarlanmasında toplumsal ayrışmayı engelleyici yaklaşımlara ağırlık verilmesi ve bu ilke çerçevesinde mahalle kültürünün devamlılığının sağlanması önemli görülmektedir.

Özellikle çok katlı binalardan oluşan konut alanlarının komşuluk ilişkileri, mahalle kültürü, sokak güvenliği, insan ölçeği, çocuklu aileler vb. konularda zayıf yönleri bilinmektedir. Bu nedenlerle konut alanlarında yerleşme özellikleri de göz önünde bulundurularak dikey yapılaşma yönünden sınırlamalar getirilmesi önem taşımaktadır. Çocuk oyun alanları çocuk doğasına uygun, hayal dünyasını geliştirici ve sağlıklı nesillerin oluşmasını sağlayacak şekilde tasarlanmalıdır. Ayrıca konut alanlarının yer seçimi ve yaşam çevrelerinin tasarlanmasında toplumsal ayrışmayı engelleyici yaklaşımlara ağırlık verilmesi ve bu ilke çerçevesinde mahalle kültürünün devamlılığının sağlanması önemli görülmektedir. Yaşam kalitesini artırma, sağlıklı bir yaşam ve estetik değerler yönünden yeşil alanların varlığı önemli bir göstergedir. Yeşil alan kazanımı açısından zemindeki mevcut yeşil alan miktarının artırılmasının yanı sıra, çatı bahçeleri ve dikey bahçeler için örnek proje yardımı yapılması faydalı görülmektedir. Konut projelendirilmesi ve üretiminde engelli ve yaşlı bireyler için yaşam kalitesi açısından, “uyarlanabilir konut”, “evrensel konut” üretiminin temel yaklaşım haline getirilmesi ve teknik, mali ve teknolojik desteklerin konut politikalarında yer alması gereklidir. Yapının ekonomik ömrü boyunca, kullanım performansını, kalitesini koruyacak ve fiziki şartlara karşı daha dayanıklı olmasını sağlayacak onarımlara yönelik periyodik bakım yöntemi ortaya konulmalıdır. (T.C. Kalkınma Bakanlığı, 2018).

TOKİ'nin finansal yapısı içerisindeki verimliliği engelleyici unsurların düzeltilmesi ve kurumun dahilindeki ekonomik yapısını ıslah ederek sahip olunan

maliyetsel ve ekonomiksel avantajların daha verimli kullanılması, satışlardan elde edilen hasılatlarla yüklenici firmalara taahhüt edilen ödemelerin yapılması konusunda kolaylıklar getirilebilir ve böylece ödemelerdeki gecikmelerden kaynaklanan fiyat yükselmelerinin konut temin edilen kişilere yansıtılarak mağdur edilmelerinin önüne geçilebilir.

Bilindiği gibi, ülkemizde konut finansmanının temel kaynağı kişisel tasarruflardır. Ailelerin ortalama tasarruf oranı da yaklaşık %16-20 arasındadır. Bu durumda, 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 (T.C. Kalkınma Bakanlığı, 2018).

Bu nedenle özellikle alt gelir grupları için nitelikli ve düşük fiyatlı konutlara erişimin kolaylığı artırılmalı, sosyal nitelikli konut yapımı özendirilmeli, özel girişimciler bu konuda teşvik edilmeli ve desteklenmelidir.

Her il veya bölge için konut ihtiyacı nicelik ve nitelik olarak farklılık gösterebileceğinden, dar ve orta gelirli aileler için konut açığının kapatılarak isteklerin yeterli düzeyde karşılanabilmesi ve tatminiyetin artırılması için ihtiyaçların belirlenmesinde yerel gruplar kurularak daha net hedef noktalar oluşturulabilir. Konut talebinin kaynaklarının belirlenmesinde bölgesel gelişmişlik düzeyi, kar/kira getiri miktarı, satma/kiraya verilebilme hızı, tüketicilerin demografik özellikleri gibi ölçülmesi zor mikro bazda özellikleri netleştirmek için bölge emlakçıların ve geliştiricilerin bilgilerine başvurulabilir. Ayrıca teknik altyapı kadar sosyal altyapıya da önem verilerek konut üretilirken sosyal doku da daha iyi korunabilir ve toplumsal mozaığe uyumlaştırılarak daha estetik bir yapıya sokulabilir. Konut alanlarının yer seçimi ve yaşam çevrelerinin tasarlanmasında toplumsal ayrışmayı engelleyici yaklaşımlara ağırlık verilmesi ve bu ilke çerçevesinde mahalle kültürünün devamlılığının sağlanması önemli görülmektedir. Ayrıca Engelliler ve yaşlıların konuta erişimini sağlayacak fiziki tedbirler ve standartlar geliştirilebilir.

Ölçeği ve büyüklüğü ne olursa olsun kentler, yerleşmeler fiziki mekânın düzenlenmesine yönelik yapılı çevreler olmanın yanı sıra içinde yaşayan insan faktörü ile anlam kazanmaktadır. Dolayısıyla yerleşmenin yapılı çevresinin

insanların sosyal ihtiyaçlarına cevap verebilir nitelikte olması önem kazanmaktadır. Bu durumda toplumsal ayrışmayı engelleyici, toplumsal bağları kuvvetlendirici tasarımlara ağırlık verilmesi ve bu ilke çerçevesinde mahalle kültürünün devamlılığının sağlanması önemli görülmektedir (T.C. Kalkınma Bakanlığı, 2018).

TKGM, yasalar gereğince bahse konu verileri kağıt ortamında (paftalar, kütükler, resmi senetler vb.) tuttuğu gibi, hizmet kalitesinin artırılması, iş ve işlemlerin daha hızlı ve etkin yürütülebilmesi ve analiz ve değerlendirmelerin karar süreçleri dahil olmak üzere ilgili her alanda verimli bir şekilde gerçekleştirilebilmesi amacıyla iki büyük bilgi sistemi geliştirmiştir. Tapu bilgilerinin tutulduğu Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) ile kadastral bilgilerin tutulduğu Mekânsal Gayrimenkul Sistemi (MEGSİS) aracılığıyla bu veriler on-line olarak pek çok kamu kurum ve kuruluşu ile de paylaşılmaktadır (T.C. Kalkınma Bakanlığı, 2018).

Sahip olma amaçlı konut talebini, öncelikle gelir çerçevesi içerisinde analiz edersek; belli bir zaman diliminde konut arayanlar ve yeni meydana gelen hane halkları ve mevcut hane halklarından bir bölümünden oluştuğunu fark etmekteyiz. Kiralamak ya da satın almak amacıyla konut talep eden ve bu isteklerini karşılayabilecek olanakları elinde bulunduran kesim efektif talebi oluşturmaktadır. Diğer yandan konut satın almak ya da kiralamak istediği halde yeterli düzeyde olanakları olmayan kimselerin talebi de bastırılmış talep olarak tanımlanmaktadır (Whitehead, Monk, Clarke, Holmans, & Markkanen, 2009). Dolayısıyla konut gereksiniminin karşılanması amacıyla konut alma isteğinin efektif konut talebine dönüşebilmesi için konut alma olanaklarının uygun hale gelmesi ve girişimde bulunulması gibi unsurların olması gerekmektedir. Hanehalkı isteğinin efektif talebe dönüşmesi için bulunması gereken bu maddeler, konut finansmanı kaynaklarına ulaşımında kolaylıklar sağlanarak ve konut alımına teşvik edici politikalar izlenerek sağlanabilir. Devlet de burada aktif halde bulunarak piyasada baş aktör şeklinde rol oynayabilir. Diğer taraftan da satın alma gücünün artırılması, enflasyonun düşmesi, serbestleşme ve finansal gelişmişlik, konut kredisi reel faiz oranlarının düşmesi, servetin yüksek ve konut fiyatlarının düşük olması gibi konut talebini artıran makro bazda kriterler de merkezi idari yapı tarafından düzenlenebilir.

Konut sahibi olunması bireylerin harcamalarında çok büyük yer kaplayan kira ödemelerinin önüne geçerek finansal tasarruf da sağlamaktadır. Bununla birlikte

konut satışlarının artmasıyla konut sahiplik oranının sabit kalması durumu kişilerin birden fazla konut satın alması ile açıklanabilir.

Karmaşık gelişmiş ekonomilerde bilginin zorunlu olarak eksik olması ve buna bağlı olarak mükemmel olmaması piyasaların (dolayısıyla konut piyasalarının) tam verimli çalışmamasına neden olmaktadır. Bu piyasaların tam rekabet piyasası yapılması pek mümkün görünmese de bilgi eksikliklerinin mümkün olduğunca giderilerek daha sağlıklı bir piyasa oluşturulabilir. Genellikle hayatta bir veya iki tane konut alabilen tüketici kesimin konut sahibine göre daha az bilgiye sahip olduğu ve konut alım/satım sözleşmesi gibi büyük bir işlem öncesi alıcıların yeterli bilgi ve tecrübelerinin bulunmaması göz önünde bulundurulduğunda, pazarlık gücünün konut sahiplerine kıyasla daha az olması sonucu çıkabilmektedir. Çeşitli araçlarla alıcı ve satıcı arasındaki asimetrik bilginin azaltılması ve böylece risklerin azaltılarak piyasaya güvenilirliğini artırabilir ve bu güven duygusu alıcı ve satıcıların piyasaya daha rahat girerek ekonominin gelişmesini sağlayabilir.

Aynı zamanda finansal okuryazarlığın artırılması, daha önce konut sahibi olanların bilgi ve tecrübelerini bir sonraki konut almak isteyen kesime aktarabileceği bir platformun oluşturulması, danışmanlık faaliyetlerinin uygulanması gibi düzenlemelerle özellikle bu bilgilerden habersiz konut alım sürecine giren tüketicilerin bilgilerini ve risk alma isteklerini artırarak piyasanın daha sağlıklı ve verimli bir şekilde işlemesi yolunda önemli adımlar atılabilir. Aynı zamanda Devlet piyasada denetimi artırarak başta tüketici olmak üzere piyasa aktörlerini koruyabilir.

Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul piyasası senelerin kazandığı tecrübe ile son derece hızlı ve hareketli bir biçimde değişen ve gelişen şartlara uyum sağlamaktadır. Gayrimenkul sektörünün hem üretim hem de finansal açıdan eksikliklerinin giderilmesi halinde çok daha fazla başarılı ve karma değerli çalışmalar gerçekleştireceği aşikardır (Dalkılıç, Aşkın, & Çözümler, 2018).

Taşınmazların değerlemesi ülke ekonomileri için büyük bir öneme sahip olmasına rağmen, ülkemizde tam manasıyla çözüme kavuşturulamayan bir konudur. Değerlemede, değere etki eden değerlendirme kriterleri üretilerek netleştirilmesi ve yeteriz kalan klasik değerlendirme yöntemlerinin çıkmaza girdiği yerlerde yöntem arayışına girerek etkili yollar bulunması yoluyla daha verimli hale getirilebilir. Değerleme yapılırken arz-talep arasındaki ilişki ile piyasa koşullarının oluşması

nedeniyle subjektif bakış açılarının değere etki etmesine neden olmaktadır. Halbuki değerlendirme yapılırken kullanılan kıstasların objektif kriterlerden oluşturulması ve bununla beraber değerlendirme işlemlerinin daha doğru ve daha adaletli bir şekilde sonuçlanmasını destekleyen kıstaslardan meydana gelmesi, daha doğru ve adaletli değerlendirme yapılmasını sağlayabilir.



KAYNAKLAR

- Akalın, M. (2016). "Sosyal Konutların Türkiye'nin Konut Politikaları İçerisindeki Yeri ve TOKİ'nin Sosyal Konut Uygulamaları." Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 107-123.
- Akdemir-Özkara, B. (2018, Nisan). *Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları:Ankara Yenimahalle Örneği*. Ankara.
- Anbarcı, M., Giran, Ö., Türkan, Y. S., & Manisalı, E. (2011). *Ürün Olarak Konut Kavramı ve Türkiye" deki Konut Satışlarının Ürün Hayat Eğrisi Yaklaşımıyla Değerlendirilmesi* (s. 291-303). Bursa: 6. İnşaat Yönetimi Kongresi, 25-26-27 Kasım 2011, Bursa.
- Arıkan, A. (2019). *Kentsel Dönüşüm Politikaları ve Etkileri:Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği*. Ankara.
- Atterhög, M. (2005). *The Effect of Competition and Ownership Policies on the Housing Market, Doctoral Thesis (Does Government support matter for home ownership rates?, Essay VII)*. Stockholm: Building and Real Estate Economics Department of Infrastructure Royal Institute of Technology.
- Ayan, E. (Temmuz/2011). "Konut Finansmanı Sistemi ve Türkiye'de TOKİ Uygulamalarının Analizi." Muhasebe ve Finansman Dergisi, 139-156.
- Bayraktar, E. (2007). "Bir İnsanlık Hakkı Konut Toki'nin Planlı Kentleşme ve Konut Üretim Seferberliği." Boyut Yayın Grubu.
- Bünyan Ünel, F., & Yalpir, Ş. (2019). "Türkiye'de Taşınmazların Değerini Etkileyen Kriterlere Yaklaşım." Geomatik Dergisi, 112-133.
- Coşkun, S., & Kunduracı, N. F. (2012). *Dünyada Sosyal Politika ve Sosyal Konut Uygulamaları*. Ankara: T.C.Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı Sosyal Yardımlar Genel Müdürlüğü.
- Çelik, R. (2019). *Gayrimenkul Vergileri ve Vergisel Teşviklerin Türkiye'de Gayrimenkul Piyasasına Etkileri* İstanbul. Yüksek Lisans Tezi
- Dalkılıç, B., Aşkın, M., & Çözümler, D. F. (2018). *Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış*. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

- Demir, F., Karabıyık, A., Ermişoğlu, E., & Küçük, A. (2008). *ABD Mortgage Krizi*. Ankara: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu.
- Demirdöven, M. (2009). *Türkiye’de Gayrimenkul Sektörünün Gelişimi ve Gayrimenkul Finansmanı*. İstanbul.
- Der Berg, S. (2010). *Current Poverty and Income Distribution In The Context of South African History*. Stellenbosch Economic Working Papers: 22/10 .
- Doğan, M., & Bostan, H. (2019). "Kentsel Dönüşümün Nüfusun Sosyo-Ekonomik Yapısı Üzerindeki Etkileri: Ankara Yenimahalle Örneği." *Uluslararası Yönetim Akademisi Dergisi*, 64-89.
- Dünden Bugüne Başbakanlık 1920 - 2014*. (2014). Ankara: Devlet Arşivleri Genel Müdürlüğü.
- Eğilmez, M. (2020). "2008 Krizi Üzerine." *İktisat ve Toplum Dergisi*.
- Erdem, E., İlğün, M. F., & Dumrul, C. (2011). *Finansal İstikrarın Bankacılık Sisteminin Borç Verme Politikaları Üzerindeki Etkisi: 2008 Küresel Krizi Çerçevesinde Türkiye Üzerine Bir İnceleme*. BDDK Bankacılık ve Finansal Piyasalar.
- Eşiyok, A. B. (2004). *Kalkınma Sürecinde Tarım Sektörünün Ekonomideki Yeri, Yapısı ve Gelişme Dinamikleri. Genel Araştırmalar, Cilt:1. (s. 20)*. Türkiye Kalkınma Bankası AŞ.
- Geray, C. (2007). *Geçmiş Korumak Geleceği Tasarlamak, Toplumsal Konut Yöneltileri ve TOKİ’nin Tutum ve Yöneltilerindeki Son Değişiklikler*. Kent ve Planlama.
- Greenhalgh, S., & Moss, J. (2009). *Principles For Social Housing Reform*. London: Localis Research.
- Gümrükçüoğlu, Z. Z. (2018). *Türkiye’de Gayrimenkul Piyasası Ve Bir Yatırım Aracı Olarak Gayrimenkul*. İstanbul: Marmara Üniversitesi.
- Gür, Ş. Ö. (2000). *Doğu Karadeniz Örneğinde Konut Kültürü*. İstanbul: Yapı Endüstri Merkezi Yayınları.
- Güriz, A. (1969). *Teorik Açıdan Mülkiyet Sorunu*. Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları.

Humber, W., Krantzberg, G., & Grover, V. I. (2016). *The Regeneration Imperative: Revitalization of Built and Natural Assests*. Florida: CRC Press.

İnternet : Affordable brick housing built for Argentinian teachers. <https://www.dezeen.com/2018/11/11/affordable-brick-housing-eypaa-nomada-argentinian-teachers-cordoba/>, Erişim Tarihi : 24.11.2021.

İnternet : Affordable housing - myth or reality?. <https://www.dnaindia.com/delhi/report-affordable-housing-myth-or-reality-2701605>, Erişim Tarihi : 24.11.2021.

İnternet : Bakan Kurum: Saraçoğlu Yenileme Projesi Ankara'ya nefes aldiracak, : <https://www.trthaber.com/haber/turkiye/bakan-kurum-saracoglu-yenileme-projesi-ankaraya-nefes-aldiracak-521636.html> (Erişim Tarihi : 24.11.2021), Erişim Tarihi : 24.11.2021.

İnternet : Bethnal Green-Londra, <https://www.ssplprints.com/image/83909/slum-housing-in-gibraltar-walk-bethnal-green-in-london-27-february-1933>, Erişim Tarihi 23.11.2021

İnternet : Construction progresses at King Abdullah Suburb housing in Jizan, <https://www.constructionweekonline.com/projects-tenders/270135-construction-progresses-at-king-abdullah-suburb-housing-in-jizan>, Erişim Tarihi : 24.11.2021.

İnternet : Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel-Kırsal Nüfus Oranı. <https://cevreselgostergeler.csb.gov.tr/kentsel---kirsal-nufus-orani-i-85670>, Erişim Tarihi 16.12.2021.

İnternet : Dar Lamane Housing Community. <http://archnet.org/sites/493>, Erişim Tarihi : 24.11.2021.

İnternet : Emlak Ansiklopedisi, <http://emlakansiklopedisi.com>, Erişim Tarihi : 2021

İnternet : Erzincan Belgeliği, <https://mimoza.marmara.edu.tr/~avni/ERZiNCAN/deprem/index.htm>, Erişim Tarihi : 24.11.2021.

İnternet : Güney Afrika'nın Öteki Yüzü. <https://www.aa.com.tr/tr/dunya/guney-afrikanin-oteki-yuzu/5678>, Erişim Tarihi : 24.11.2021.

- İnternet : Housing in Brief: What is Social Housing? <https://nextcity.org/urbanist-news/entry/housing-in-brief-what-is-social-housing>, Erişim Tarihi : 24.11.2021
- İnternet : Kentsel Yenileme. <https://www.toki.gov.tr/kentsel-yenileme>, Erişim Tarihi : 14.12.2021.
- İnternet :Kuzey Yıldızı. <https://www.aa.com.tr/tr/turkiye/baskentin-kuzey-yildizi-acildi/151842>, Erişim Tarihi 23.12.2021.
- İnternet : Nigerian Govt. Launches Portal For Social Housing Scheme, <https://www.premiumtimesng.com/news/top-news/431660-nigerian-govt-launches-portal-for-social-housing-scheme.html>, Erişim Tarihi : 24.11.2021.
- İnternet : Nüfusu 10 milyon ve üzeri olan şehirler, <https://www.fikir.gen.tr/beseri-sekilsel-bolgeler/>, Erişim Tarihi 15.03.2022
- İnternet : Saraçoğlu Mahallesi. <http://emlakansiklopedisi.com/wiki/saracoglu-mahallesi>, Erişim Tarihi 14.09.2021.
- İnternet : Slum Tour of Dhavari. <https://www.civitatis.com/en/mumbai/slum-tour-dhavari/>, Erişim Tarihi : 24.11.2021.
- İnternet : South Africa To Reduce Land Prices To Accommodate Social Housing. <https://constructionreviewonline.com/news/south-africa/south-africa-to-reduce-land-prices-to-accommodate-social-housing/>, Erişim Tarihi : 23.11.2021
- İnternet : Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (Karar Sayısı: 106). <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/09/20180919.htm>, Erişim Tarihi 14.09.2021.
- İnternet : Toplu Konut İdaresi Kuruluş ve Tarihçe. <https://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>, Erişim Tarihi :26.11.2021.
- İnternet : TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2021. <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-Ocak-Eylul,-2021-37463>, Erişim Tarihi :16.12.2021.
- İnternet : Resmi Gazete, Tapu Kanunu Ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun, 18.05.2012,

- <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/05/20120518-1..htm>, Erişim Tarihi :20.03.2022.
- İnternet : Resmi Gazete, Toplu Konut Kanunu, 17.03.1984, <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2985.pdf>, Erişim Tarihi :20.03.2022.
- İnternet : Rio de Janeiro recebe mais de 800 moradias do Minha Casa Minha Vida. <https://www.noticiasao minuto.com.br/brasil/481134/rio-de-janeiro-recebe-mais-de-800-moradias-do-minha-casa-minha-vida>, Erişim Tarihi : 24.11.2021.
- İnternet : Stylish, Sustainable St-Agatha-Berchem Housing Complex Exceeds Energy Code in Belgium, <https://inhabitat.com/stylish-sustainable-st-agatha-berchem-housing-complex-exceeds-energy-code-in-belgium/st-agatha-berchem-sustainable-social-housing-buro-ii-archii-4/>, Erişim Tarihi : 24.11.2021.
- İnternet : Türk Dil Kurumu, Dönüşüm ve Kentsel Dönüşümün Kavramlarının Tanımı. <https://sozluk.gov.tr/>, Erişim Tarihi : 11.03.2021.
- Keyman, Fırat, E., & Koyuncu, L. B. (2010). *Kentler, Anadolu'nun Dönüşümü, Türkiye'nin Geleceği*. İstanbul: Doğan Egmont Yayıncılık.
- King, P. (2006). *Choise And The End Of Social Housing*. The İnstitute Of Ekonomic Affairs , 31.
- Kömürlü, R. (2006). *Ülkemizde Toplu Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları*. İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi, Doktora Tezi.
- Kubar, Y. (2016). *Az Gelişmiş ve Gelişmekte Olan Ülkelerin Kalkınma Göstergeleri ile Ekonomik Büyüme Arasındaki İlişki: Bir Panel Veri Analizi (1995-2010)*. Ardahan Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi , 65-99.
- Oskay, G. (2020). *Kentsel Dönüşüm Hizmetlerinin Kentin Gayrimenkul Piyasasına Etkileri*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Özbaysar, M. (2019). *Sürdürülebilir Mimarlık ve Yaşamsal Konfor Bağlamında Çevre Kontrolü Bileşenlerinin Toplu Konut Binalarında İncelenmesi*. İstanbul: Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü.

- Reinprecht, C. (2007). Social Housing in Austria. C. W., *Social Housing in Europe* (s. 33-35). London: London School of Economics and Political Science.
- Sowell, T. (2010). *The Housing Boom and Bust Revised Edition*. USA: Basic Books Publishing.
- Sönmez, S. (2019). *Türkiye'de Sosyal Konut Alanları: İstanbul Kayabaşı Örneği*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Coğrafya Anabilim Dalı.
- Şişman, A., & Şişman, Y. (2016). *Konutun Değerine Etki Eden Faktörlerin Araştırılması*, (s. 230-236). Girne.
- T.C. Kalkınma Bakanlığı. (2018). *On Birinci Kalkınma Planı (2019-2023) Konut Politikaları Özel İhtisas Komisyonu Raporu*. Ankara: T.C.Kalkınma Bakanlığı.
- Tanoğlu, A. (1996). *Beşeri Coğrafya Nüfus ve Yerleşme*. İstanbul Üniversitesi Yayın no: 1183 .
- Türk Dil Kurumu
- Türkiye Cumhuriyeti Anayasası (1982). *Türkiye Cumhuriyeti Anayasası*.
- Türkmen, Ö. (2018). *Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Sürdürülebilirlik ve Örnekler Üzerinden Analizi/Gülsuyu-Gülensu Örneği*. Lefkoşa.
- Whitehead, C., Monk, S., Clarke, A., Holmans, A., & Markkanen, S. (2009). *Measuring Housing Affordability: A Review of Data Sources*. Cambridge Centre for Housing and Planning Research , 1-98.
- Yakut, M.E. (2020). *Türkiye’de Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Konut Uygulamalarının Şehirlerin Yatay Gelişimine Etkileri*. The Journal of Academic Social Science Studies. , (s. 549-572), Ankara.
- Yazıcıoğlu, C. (2019). *Kentsel Dönüşüm Projelerinin Ulaşım Tercihleri Üzerindeki Etkilerinin Değerlendirilmesi: Kuzey Ankara Girişi Örneği*. İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi.
- Yılmaz, E. (2016). "Konut Sorunu Ve Toplu Konut Üretiminde Toki'nin Ve Belediyelerin Rolü." Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Cilt:3, Sayı:7 , 31-50.

Yılmaz, M. (2019). *Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Sitelerinde Konut Kalitesi ve Kullanıcı Memnuniyetinin Belirlenmesi*. İstanbul: İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi.







EKLER

TOKİ Uygulamalarında Memnuniyet Araştırması

Aşağıdaki sorularda lütfen size uyan seçeneği seçiniz ve varsa görüşlerinizi yazınız.
Konu ile ilgili açık uçlu sorulara cevabınızı ve cevabınızı destekleyen unsurları yazınız veya
eklemek istediğiniz başka mevzular varsa lütfen "Yanıtınız" kısmında belirtiniz.

1. Cinsiyetiniz

Yalnızca bir şıkkı işaretleyin.

☐ Kadın

☐ Erkek

2. Medeni Durumunuz

Yalnızca bir şıkkı işaretleyin.

☐ Evli

☐ Bekar

☐ Boşanmış/Dul

3. Yaşınız

Yalnızca bir şıkkı işaretleyin.

☐ 18-29

☐ 30-39

☐ 40-49

☐ 50 ve üzeri

4. Eğitim Durumunuz

Yalnızca bir şıkkı işaretleyin.

- ☐ İlkokul
☐ Ortaokul
☐ Lise
☐ Ön Lisans
☐ Lisans
☐ Yüksek Lisans
☐ Doktora

5. Mesleğiniz

Yalnızca bir şıkkı işaretleyin.

- ☐ Ev Hanımı
☐ Serbest Meslek
☐ Memur
☐ Esnaf
☐ İşçi
☐ Emekli

6. Ailenizin Aylık Geliri (TL)

Yalnızca bir şıkkı işaretleyin.

- ☐ 1000-3000
☐ 3001-5000
☐ 5001-7000
☐ 7001-9000
☐ 9001 ve üstü

7. Sahiplik Durumu

Yalnızca bir şıkkı işaretleyin.

- ☐ Mülk Sahibi
☐ Kiracı
☐ Diğer: _____

8. (Ev sahibi iseniz) TOKİ'nin ödeme seçeneklerinden memnun musunuz? Daha farklı nasıl bir ödeme sistemi isterdiniz?

9. (Ev sahibi iseniz) TOKİ'den ev almanıza hangi faktörler etkili oldu? (Ödeme şekli, kurumsal güvence, kalite, estetik, fiyat, vb.)

10. (Ev sahibi iseniz) TOKİ'den ev almasaydınız farklı bir kaynaktan ev alırdınız mı? Neden?

11. (Ev sahibi iseniz) TOKİ'nin bazı dönemler yaptığı ödeme ve indirim kampanyalarından memnun musunuz? Daha başka nasıl bir kampanya ve avantaj sunulmasını isterdiniz?

12. Yeşil alanların miktarını ve bakımını yeterli buluyor musunuz? Başka ne gibi peyzaj çalışmalarının olmasını istersiniz?

13. Geceleri aydınlatmaları yeterli buluyor musunuz?

14. Araç-yaya yollarını ve otopark olanaklarını yeterli buluyor musunuz?

15. Gezinti, dinlenme, spor ve çocuk oyun alanlarını yeterli buluyor musunuz?

16. Komşuluk ve sosyal ilişkilerden memnun musunuz?

17. Yaşadığınız bölgeyi merkeze ve sosyal alanlara (eğlence, alışveriş alanları vb.) erişilebilirliği konusunda yeterli buluyor musunuz?

18. Yaşadığınız bölgeyi eğitim ve sağlık gibi temel ihtiyaçlara cevap verebildiğini düşünüyor musunuz?

19. Konut alanınızın manzarasından memnun musunuz?

20. Konutunuzun ses ve ısı yalıtımını yeterli buluyor musunuz?

21. Konutunuzun yapımında kullanılan malzeme kalitesinden memnun musunuz?

22. Konutunuzun yapımında kullanılan işçilik kalitesinden memnun musunuz?

23. Konutunuzun olduğu bölgeyi gelecek vaat eden bir yer olduğunu düşünüyor musunuz?

24. Ekleme istediğiniz başka konular varsa lütfen belirtiniz.



ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Adı Soyadı : Mustafa DEMİRBAŞ
Uyuğu : Türkiye Cumhuriyeti



Eğitim

Derece	Eğitim Birimi	Mezuniyet tarihi
Yüksek lisans	Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi/ Tapu Kadastro Anabilim Dalı.	Devam ediyor
Lisans	Erciyes Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Maliye	2006
Lise	Ankara Demetevler Mimar Sinan Lisesi	2001

İş Deneyimi

Yıl	Yer	Görev
-----	-----	-------

Yabancı Dil

İngilizce



