



TOKİ KONUT UYGULAMALARINDAKİ FİYAT POLİTİKALARININ DEĞERLENDİRİLMESİ (AĞRI SUÇATAĞI II. ETAP 3+1, 280 DAİRE ÜZERİNDEN FAYDA MALİYET ANALİZİ)

Evaluation of Price Policies in TOKI Housing Applications (Cost Benefit Analysis Through With Ağrı Suçatağı II Stage 3 + 1, 280 Flats)

Öğr. Gör. İsmet ALACA

Ağrı İbrahim Çeçen Üniversitesi, Meslek Yüksekokulu, Yönetim ve Organizasyon Bölümü
ialaca@agri.edu.tr



<https://orcid.org/0000-0003-4017-5887>

Öğr. Gör. Dr. Melik YOLCI

Atatürk Üniversitesi, Kazım Karabekir Eğitim Fakültesi Fen Bilgisi Eğitimi Anabilim Dalı
myolci@agri.edu.tr




<https://orcid.org/0000-0002-4133-9428>

Ağrı İbrahim Çeçen Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi-
Journal of Ağrı İbrahim Çeçen University Social Sciences Institute-
AİCUSBED 6/1 Nisan/April 2020 / Ağrı

ISSN: 2149-3006

e-ISSN: 2149-4053

Makale Türü- <i>Article Types</i> :	Araştırma Makalesi
Geliş Tarihi- <i>Received Date</i> :	31.01.2020
Kabul Tarihi- <i>Accepted Date</i> :	31.03.2020
Sayfa- <i>Pages</i> : 355-375	 https://doi.org/10.31463/aicusbed.682351



<http://dergipark.gov.tr/aicusbed>

This article was checked by

 iThenticate



TOKİ KONUT UYGULAMALARINDAKİ FİYAT POLİTİKALARININ
DEĞERLENDİRİLMESİ (AĞRI SUÇATAĞI II. ETAP 3+1, 280 DAİRE ÜZERİNDEN
FAYDA MALİYET ANALİZİ)

Evaluation of Price Policies in Toki Housing Applications (Cost Benefit Analysis Through With Ağrı Suçatağı II Stage 3 + 1, 280 Flats)

Öğr. Gör. İsmet ALACA
Öğr. Gör. Dr. Melik YOLCI

Öz

Ağrı illi sosyo-ekonomik veriler ışığında değerlendirildiğinde, Türkiye'nin kentleşme ve kamu hizmetleri bağlamında geri kalmış şehirlerinden biridir. Kentleşmenin nüfus yoğunluğu ile doğrudan ilişkisi genel geçer bir kriter olarak kabul görmektedir. Ağrı toplam nüfusu ile Türkiye'de iller sıralamasında 68. sırada yer almasına karşın, gelişmişlik sıralamalarında son üç il arasında yer almaya devam etmektedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), tarihsel süreçte birçok farklı devlet otoritesiyle eklemlenmesine karşın, hali hazırda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlı bir kuruluş olarak varlığını sürdürmektedir. Daha çok konut gereksinim oranı yüksek olan yerlerde vatandaşın konut ihtiyacını üstün ve ayrıcalıklı yetkilerle karşılamaya çalışan kurumun, temelde, vatandaşların gelir düzeylerine göre bir ayırım ile bu ihtiyacı karşılama politikası vardır. Ancak TOKİ, hiçbir surette bedelsiz konut verme uygulamasına gitmemiştir. İdare Hukukuna egemen ilkelerden biri olan, kamu hizmetlerinin sunumunda "kamu yararı" ilkesi çerçevesinde çalışması beklenen kurum, uygulamalarında özellikle orta ve alt gelir gurubuna yönelik konut temininde ne denli kamu yararı ilkesinin gözetildiği, bu çalışmanın da temel sorusudur. Bu anlamda oluşturulan hipotezin önermesi şudur: Devlet kurumları hizmet sunumlarında kamu yararı ilkesi doğrultusunda hareket eder. Çalışma, Ağrı'da yapımı 2011 yılında tamamlanan ve aynı yıl kura ile belirlenen hak sahiplerine dağıtım yapılan Suçatağı İkinci Etap, 3+1, 120 metrekare brüt oturma alanına sahip 228 dairenin (10 bina), TOKİ'ye maliyeti ile vatandaşa maliyeti arasında bir karşılaştırma yaparak, kamu açısından "kar mı, yoksa kamu yararının mı gerçekleştiğini" ortaya koymayı hedeflemektedir.

Bu çalışma üç bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde TOKİ'nin kısa tarihçesi ve uygulamaları, ikinci bölümde "Kamu Yararı" kavramı, üçüncü bölümde ise Ağrı Suçatağı TOKİ Konutlarının arsa temini, yapım ve satış aşaması, rakamlar ve hesaplamalar eşliğinde ortaya konulmuş, çalışma genel bir değerlendirme ile sonuçlandırılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), Kamu Yararı, Kâr, Maliyet, Fayda Analizi

Abstract

Ağrı Province, considered in the terms of socio-economic datas, is one of backward cities of Turkey in urbanization and lacked in public services. The direct relationship of urbanization with population density is accepted as a common criterion. Despite having rank of sixty eighth in total population of Turkey, in terms of development, it continues to be ranked among the last three provinces of Turkey.

Although the Housing Development Administration (TOKI) has been integrated with many different state authorities in the historical process, it still exists as an affiliate member of the Ministry of Environment and Urbanization. The institution, which seeks to meet the housing need of the citizen with superior and privileged powers, has a policy of meeting this need with a distinction based on the level of income of citizens. However, TOKI has never been able to offer free housing. The institution, in principle, is expected to work within the framework of the “common good” within the provision of public services that is one of the dominant principles of Administrative Law. The extent of public interest principle that is taken into account during performing is an essential factor, especially, for middle and lower income groups. In this sense, the hypothesis created is: Governmental and public institutions to what extent act in line with the principle of public interest, in service provision. The study was carried out in Ağrı. The project was completed in 2011 and was distributed to the right holders determined in the same year . By doing this, it aims to reveal whether gaining profit or ensuring public benefit are realized in terms of the public services. This study consists of three parts. In the first part, the short history of TOKI and its applications, in the second part, the concept of public benefit and in the third section, the provision of land development, construction process and liquidation stages were evaluated with figures and calculations related to Ağrı Suçatağı TOKİ Houses.

Keywords: Housing Development Administration (TOKI), Public Benefit, Profit, Cost, Benefit Analysis

Giriş

Ağrı illi sosyo-ekonomik veriler ışığında değerlendirildiğinde, Türkiye'nin kentleşme ve kamu hizmetleri bağlamında geri kalmış şehirlerinden biridir. Kentleşmenin nüfus yoğunluğu ile doğrudan ilişkisi genel geçer bir kriter olarak kabul görmektedir. Ağrı toplam nüfusu ile Türkiye'de iller sıralamasında 68. sırada yer almasına karşın, gelişmişlik sıralamalarında son üç il arasında yer almaya devam etmektedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), tarihsel süreçte birçok farklı devlet otoritesiyle ilişkilendirilmesine karşın, hali hazırda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlı bir kuruluş olarak varlığını sürdürmektedir. Daha çok konut gereksinim oranı yüksek olan yerlerde vatandaşın konut ihtiyacını üstün

ve ayrıcalıklı yetkilerle karşılaşmaya çalışan kurumun, temelde, vatandaşların gelir düzeylerine göre bir ayırım ile bu ihtiyacı karşılama politikası vardır. Ancak TOKİ, hiçbir surette bedelsiz konut verme uygulamasına gitmemiştir. İdare Hukukuna egemen ilkelerden biri olan, kamu hizmetlerinin sunumunda “kamu yararı” ilkesi çerçevesinde çalışması beklenen kurum, uygulamalarında özellikle orta ve alt gelir gurubuna yönelik konut temininde ne denli kamu yararı ilkesinin gözetildiği, bu çalışmanın da temel sorusudur. Bu anlamda oluşturulan hipotezin önermesi şudur: Devlet ve kamu kurumları hizmet sunumlarında kamu yararı ilkesi doğrultusunda hareket eder. Çalışma, Ağrı’da yapımı 2011 yılında tamamlanan ve aynı yıl kura ile belirlenen hak sahiplerine dağıtımı yapılan Suçatağı İkinci Etap, 3+1, 120 metrekare brüt oturma alanına sahip 228 dairenin (10 bina), TOKİ’ye maliyeti ile vatandaşın maliyeti arasında bir karşılaştırma yaparak, kamu açısından “kar mı, yoksa kamu yararının mı gerçekleştiğini” ortaya koymayı hedeflemektedir.

Bu çalışma üç bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde TOKİ’nin kısa tarihçesi ve uygulamaları, ikinci bölümde “Kamu Yararı” kavramı, üçüncü bölümde ise Ağrı Suçatağı TOKİ Konutlarının arsa temini, yapım ve satış aşaması, rakamlar ve hesaplamalar eşliğinde ortaya konulmuş, çalışma genel bir değerlendirme ile sonuçlandırılmıştır.

TOKİ Başkanlığı Tarihçesi ve Faaliyetleri

Devletin, vatandaşın konut ihtiyacını karşılamayı ilk defa bir görev olarak belki de bir zorunluluk olarak algıladığı olay, Lozan Antlaşması sonrasında, Türk ve Rum nüfus mübadelesi süreci ile başlatılmıştır. 1923 yılında bu maksatla Mübadele İmar ve İskân Bakanlığı kurulmuştur. Ancak kısa süre zarfında kaldırılan bu bakanlığın görevi İçişleri Bakanlığına devredilmiştir. Vatandaşın konut gereksinimine ilişkin olarak her ne kadar 1930 yılında 1580 Sayılı Belediye Kanunu ile belediyelere görev tevdi edilmiş olsa da, günün koşulları düşünüldüğünde, belediyelerin bütçe kısıtları

dolayısıyla konut gereksinimine cevap veremedikleri anlaşılmaktadır. 1950 yılına kadar konut gereksinimini karşılamak üzere Başbakanlık, İçişleri, Sağlık ve Tarım Bakanlıkları arasında bu görevin el değiştirdiği ifade edilmektedir.¹

Tarihsel süreçte birçok farklı devlet ve kamu kurumunun konut ihtiyaçlarını karşılamak konusunda çeşitli ölçeklerde çabaları söz konusu olmuştur. Kızılay, Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK) ve Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK) bunlardan bazılarıdır. Ancak 1981 yılında çıkarılan 2487 Sayılı Toplu Konut Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile birlikte konut sorununa bir çare bulunması arzulandığı hâlde bu yasada yer alan teknik engeller sonucunda beklentiler gerçekleşmemiş, 1984 tarihinde 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu çıkarılarak, beklentileri karşılamakta yetersiz kalan 2487 Sayılı Yasa yürürlükten kaldırılmıştır.²

TOKİ ve Faaliyetleri

Türkiye'de vatandaşın konut ihtiyaçlarının devlet ve hükümetleri bir çeşit konuya müdahaleye zorlaması, ülkede yaşanan büyük çaplı depremler ile açıklanmaktadır. 1924 yılında yaşanan Horasan Depremi ile 1939 yılında 120 bin binanın yıkılmasına ve 33 bin insanın ölümüne neden olan Erzincan Depremi sonrasında Emlak Bank Yapı Anonim Şirketi eliyle Ankara'da 450 bin konut inşa edilmiştir.

Yukarıda anılan 1984 tarihli 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu ile Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi adıyla kurumsallaşan TOKİ, 1990 yılında 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamelerle Toplu Konut

¹ Yavuz, Fehmi, Politika ve Yerleşme Sorunlarımız, Dokuzuncu İskân ve Şehircilik Haftası Konferansları: Türkiye'de Orman Köyleri, Yerleşme, Bölge Planlama, Şehirleşme, Doğu Anadolu'nun Sorunları, Ankara: AÜ SBF İskân ve Şehircilik Enstitüsü Yayınları, Ankara 1969, s.144

² Çoban, Aykut, Cumhuriyetin İlanında Günümüze Konut Politikaları, Ankara Üniversitesi SBF Dergisi, Cilt:67, No: 3, Ankara 2012, s.94

İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı olmak üzere iki ayrı kurum haline getirilmiştir.

1999 Marmara Depremi'nin yaşanması üzerine kamunun konut temini görev ve sorumluluğu bir defa daha gündeme gelmiştir. Ancak 2002 yılına gelindiğinde, 1984 yılından itibaren yapılan toplam konut sayısının 43 bin adet olarak gerçekleştiği gerçeği üzerinden, kurumun işlevselliği noktasında yeniden gündeme gelmesine neden olmuştur.

TOKİ, 2003 yılında Konut Müsteşarlığından Bayındırlık ve İskan Bakanlığına, 16.01.2004 tarih ve 802 Sayılı Başbakanlık kararı ile de Başbakanlığa bağlı bir kuruluş haline getirilmiştir. Kurum bu tarihten sonra konut üretiminde daha aktif hale gelmiştir.³

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı istatistiklerine bakıldığı zaman özellikle 2004 yılı sonrasında konut üretimi, kentsel dönüşüm, afet evleri, sevgi ve huzur evleri, okul, cami, hastane ve karakol gibi birçok farklı toplumsal ihtiyaca cevap veren binalar inşa ettiği görülmektedir.

2002 yılında dönemin Başbakanı Abdullah Gül tarafından kurulan 58. Hükümet ile birlikte planlı kentleşme ve konut seferberliği ilkeleri günümüz 65. Hükümete kadar aynı anlayışla sürmüştür. TOKİ, Türkiye'nin neredeyse tamamında yukarıda anılan amaçlarla 100 milyar TL civarında bedelle yapılar inşa etmek üzere ihaleler gerçekleştirmiştir. TOKİ yapı üretimini temelde iki başlıkta değerlendirmek mümkündür. Bunlar; konut uygulamaları ve sosyal donatı uygulamalarıdır. Bu ayırmadan hareketle yapılan üretimin rakamları Tablo 1'de gösterilmektedir. Tabloya bakıldığında özellikle kâr amaçlı gayrimenkul yatırım ortaklığı kapsamında yapılan lüks konut sayısının azımsanmayacak düzeyde olduğu görülmektedir.

³ Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Kuruluş ve Tarihçe, <https://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>, Erişim Tarihi: 01.01.2018

Tablo 1'e ayrıca devam etmekte olan projeler de gösterilmektedir. Karakol, askeri hizmet binaları gibi hususlarda net rakam verilmemesi güvenlik gerekçesi sebebine dayandırılmaz.

Tablo 1. 2002-2017 Yılları TOKİ Faaliyetleri Tablosu

Konut Uygulamaları			
Dar ve Orta Gelir Grubu	355.938		%44,73
Alt-Yoksul Gelir Grubu	150.465		%18,91
Kentsel Dönüşüm	135.364		%17,01
Afet Konutu	37.734		%4,75
Tarım-Köy Uygulaması	6.052		%0,76
Toplam Sosyal Konut	685.553		%86,16
Toplam G.Y.O.	110.107		%13,84
Sosyal Donatı Uygulamaları			
	TOKİ	Protokol	Toplam
Okul	566	477	1.043
Üniversite	-	19	19
Spor Salonu	529	464	993
Yurt-Pansiyon	4	185	189
Hastane	-	266	266
Sağlık Ocağı	92	4	96
Ticaret Merkezi	870	-	870
Kütüphane	42	-	42
Cami	665	-	665
Kamu Hizmet Binası	1	191	192
Stadyum	-	19	19
Karakol, Huzurevi, Askeri Hizmet Binaları, Halk Eğitim Merkezi, Engelsiz Yaşam Merkezi, Kültür Merkezi vb.			10.430

Kaynak: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, www.toki.gov.tr

Kamu Yararı Kavramı

Türk İdare Hukuku temel ilkelerinden biri olan “kamu yararı ilkesi”, devlet ve kamu kurumlarının hizmet sunumlarında, vatandaşların ihtiyaçlarına

cevap vermede ölçü niteliğindedir. Bu ölçü aynı zamanda yasama organının faaliyetlerinin ve yargının kararlarının da bir bakıma tanımı niteliğindedir.⁴ Kamu yararı kavramı 1789 Fransız İhtilali sonrasında Fransa Hukuk Sistemine girmiş bir kavramdır.

Bireylerin ve işletmelerin varlık nedeni kişisel menfaat/kâr elde etmek iken kamu kurumlarının varlık nedeni kamunun yani halkın ihtiyaçlarının karşılanmasıdır. Her ne kadar tam karşılığı olmasa da kamu yararı, “ortak menfaat” veya “ortak iyilik” olarak da tanımlanmaktadır. Devletin görevlerinden yargısal, yönetsel ve ekonomik faaliyetlerin tamamında kamu yararı ilkesi geçerlidir. Örneğin hastane, okul veya karayolu yapımı iktisadi anlamda bir getirisi olmayan yatırımlar olmasına rağmen, kamu yararı ilkesi ile açıklanabilecek devlet faaliyetleridir. Burada özellikle kamu iktisadi teşebbüsleri biçimindeki yatırımların ayrı değerlendirilmesi gerekmektedir. Finansal anlamda zarara dönüşen hizmetlerin ısrarla sürdürülmesi kastedilmez ancak bu zarar eden kamu kurumlarının yeri geldiğinde hizmet sunumlarını, çok yönlü hesaplamalarda şayet hizmete devam etmek, ilgili hizmeti sunmamak veya kurumun özelleştirilmesinden daha rantabl ise zarara rağmen hizmete devam etmeyi gerektirir. Bu durum Anayasa’da değişmez ilkeler arasında yer alan “sosyal devlet” olmanın bir gereği olarak kabul edilebilir. Örneğin arzulanmamasına rağmen Sosyal Güvenlik Kurumu zarar ettiği dönemde dahi, kurum başka kamu kaynakları ile finanse edilerek faaliyetlerinde bir aksamaya sebebiyet verilmemiştir.

Toplam Kalite Yönetimi (TKY), işletme yönetimi mantığında geçerliliği olan bir kavram iken, Yeni Kamu Yönetimi Yaklaşımı’na eklenmeye çalışılarak, vatandaşa hizmet sunumunda benimsenir hale gelmiştir. Küreselleşme vurgusu siyasetçiler tarafından çoğu durumda

⁴ Saraç, Osman, Kamu Yararı Kavramı, Maliye Dergisi, 2002, https://dergiler.sgb.gov.tr/calismalar/maliye_dergisi/yayinlar/md/md139/O.%20SARAC.pdf, (Erişim Tarihi: 02.01.2018)

reddedilirken kamu hizmetlerinin sunumunda işletme mantığı ile hareket etme ve devleti olabildiğince küçülterek kamu hizmetlerini bir bedel karşılığında sunma biçimi küreselleşmenin kaçınılmaz bir sonucu olarak yine aynı siyasetçiler tarafından savunulmaktadır. Kamu işletmeciliği anlatışının bir yansıması olan ve “hizmetten yararlanan öder” olarak özetlenen bu yeni anlayış, kamu yararı kavramını değiştirme yönündeki çabalardan biridir. Vatandaş bir müşteri gibi gören bu anlayış neoliberal ekonomi politikalarının bir yansımasıdır. Ancak bu yeni anlayışı savunmakla yetinmeyip meşrulaştırmaya çalışan siyasetçiler de mevcuttur. Bunlara göre dünyadaki değişimlere uyarak “kamu yararı” ilkesinin muğlaklığından kurtulmamız gerekiyor. Kamu yararı ilkesi devletin amaçları arasından çıkarılarak, devletin asıl amacının vatandaşın temel hak ve özgürlüklerinin önündeki engelleri kaldırmak, huzur ve güvenliğini sağlamak olduğu ifade edilmektedir.⁵ Yeni anlayışta kamu yönetimine hâkim olan kamusallık ve kamu yararı ilkelerinin yerini verimlilik adı altında karlılık almaktadır. Kamu yönetimi disiplininin kamusallık, kamu hizmeti ve kamu yararını çıkarıldığında ise bu disiplini ayakta tutan ilkeleri de yok edilmiş olmaktadır.⁶

Ağrı İlli Sosyo-Ekonomik Veriler ve Suçatağı İkinci Etap TOKİ Konutları

TOKİ'nin Ağrı ve İlçelerinde çoğunluğu alt gelir grubuna yönelik konutlar olmak üzere, birçok proje gerçekleştirilmiştir. Alt gelir grubu, idari konut uygulaması ve kentsel dönüşüm kapsamına dâhil edilenlerle birlikte (lojmanlar hariç), 2912 adet konut inşa edilmiştir. Bununla birlikte beş

⁵ Dinçer, Ömer, Kamu Yönetiminde Yeniden Yapılanma, Ankara 2003, http://www.omerdincer.com/document/samsun_konusmasi.pdf (Erişim Tarihi: 02.01.2018)

⁶ Tarhan, Ahmet Bora, Ezici, Erhan, Kamu Hizmetlerinin Üretiminde Yeni Kamu Yönetimi Anlayışı ve Toplam Kalite Yönetimi, Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi, Cilt: 3, No: 2, 2011, s. 14

hastane, beş okul, üç yurt binası, üç sağlık ocağı ve bir Sevgi Evi (kimsesiz 15 yaş altı çocukların kaldığı yurt) inşa edilmiştir.

Ağrı'da konut arzı konusunda değişen beklentiler dolayısıyla sıkıntılar yaşanmaktadır. Klasik anlayışla Ağrı'da inşa edilen binaların, yeşil alan, çocuk oyun parkları, araç park yerleri gibi sosyal donatı olarak bilinen hususlarda önemsememe anlayışı hâkimdir. Lüks konut talebinde bulunanların büyük çoğunluğunun beklentilerine ters düşen bu durumun yanı sıra bina yaşantısına uyum sağlamakta güçlük çeken kentlileşememiş kimseler ile komşuluk yapmak istememektedir. Ancak müteahhitlerin bu beklentileri göz ardı ederek, plan ve projelerini yalnızca 180-200 metrekare gibi geniş dairelerin tefrişatını önceliklendirmeleri, konut satışında müşteriler arasında seçici davranmamaları sektörde daralmalara neden olmaktadır. Tam da bu nedenle, daire genişlikleri yörenin ataerkil yapısına uygun olmayan büyüklüklerde inşa etmesine karşın sosyal donatı ve yaşam alanlarına yeter miktarda yer veren TOKİ'den daire satın alma yoluna gidilmektedir. Bir kamu kurumu olması ve güven vermesi bir gerçeklik olmasının yanı sıra, TOKİ'nin Ağrı'daki her projesinin yoğun talep görmesi ancak bu nedenlere dayandırılabilir.

Ağrı İlinin Sosyo-Ekonomik Göstergeleri

Doğu Anadolu Bölgesi'nde bulunan ve yüzölçümü göller hariç 11.376 kilometrekare olan İl, adını Türkiye'nin en yüksek dağı olan, Ağrı Dağı'ndan (5.137 metre) almaktadır. 39.05 ve 40.07 kuzey enlemleri ile 42.20 ve 44.30 doğu boylamları arasında yer alan İl, deniz seviyesinden 1.640 metre yükseklikte kurulmuştur. 1.500-2.400 metre arasında değişen yükseltiye sahip yayla karakterinde ve engebeli bir arazi yapısına sahip olan ilin ortasından, Murat Nehri geçmektedir. Anadolu'nun İran ile bağlantısını sağlayan güzergâh üzerinde bulunması neticesinde önemi artan İl'in, kuzeyinde Kars,

kuzeydoğusunda Iğdır, güneyinde Van ve Bitlis, güneybatısında Muş, batısında Erzurum İli ve doğusunda İran Devleti bulunmaktadır.⁷

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre; Ağrı'nın il geneli nüfusu, 2015 yılında 547.210 kişi olarak tespit edilirken, 2016 yılında bir önceki yıla göre nüfus artış hızı yüzde -9,1'lik bir azalmayla 542.255 kişi olarak tespit edilmiştir. Nüfus artış hızındaki gerileme 2011-2012 yıllarında başlamıştır. Türkiye geneli nüfus artış hızı sırasıyla, 2015 yılında yüzde 13,4 olarak gerçekleşirken, 2016 yılında yüzde 13,5 oranında artış göstermiştir.⁸

Ağrı iklimi, coğrafik yapısı ve bitki örtüsü dolayısıyla daha çok tarım ve hayvancılığa uygun bir kenttir. Klasik bir üretim şekli biçiminde benimsenmiş olan tarım ve hayvancılık, teknik imkânlardan ve uzmanlıktan uzaktır. Buna rağmen Ağrı'da yapılan hayvancılığın il ekonomisinde önemli bir yeri olduğu ifade edilmektedir. Geniş meralara sahip olan Ağrı'da daha çok koyun, keçi ve sığır yetiştiriciliği yapılmaktadır.

Ağrı ili, Merkez İlçesi yerleşim yerinin bulunduğu bölge, Ağrı Ovası olarak da bilinmektedir. Bu alan tarım için çok elverişli olmasına rağmen iklimin karasallığı dolayısıyla kısa vadede hasadı yapılabilen tarım ürünleri yetiştirilmektedir. Bunlar; başta buğday ve arpa olmak üzere, çeşitli yem bitkileri olan yonca, korunga ve fiğ gibi ürünlerdir. Tüm bunlara karşın, toprağın etkin olarak kullanılmadığı ve tarım tekniklerine uygun bir üretim yapılmadığı ifade edilmektedir.⁹ 2014 yılı verilerine göre Türkiye'de kişi başına milli gelir ortalama 26 bin TL iken, Ağrı ili ortalama kişi başına milli

⁷ Taş, Atilla, Koç, Şahin ve diğerleri, Ağrı İşgücü Piyasası Analizi, Ağrı Çalışma ve İş Kurumu İl Müdürlüğü ve Serka Kalkınma Ajansı, Ağrı 2012, s.11

⁸ Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2016, <http://www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist> (Erişim Tarihi: 26.12.2017)

⁹ Ağrı Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü, (2015), 2014 Yılı Faaliyet Raporu, <http://agri.tarim.gov.tr/Menu/2/Faaliyet-Raporlari>, (Erişim Tarihi: 23.12.2017)

gelir 10 bin TL olarak gerçekleşmiştir. Buna göre Ağrı son sırada yer alarak Türkiye'nin en fakir kenti olmuştur.¹⁰

Yılda ortalama 2-3 bin kişi artış gösteren Ağrı ili göç rakamları 2016 yılı itibarıyla, alınan göçte 14.306 ve verilen göçte 30.811 kişi ile gerçekleşmiştir. Net göç -16.505 kişi olurken, net göç hızı ise binde -30 olarak gerçekleşmiştir.

Ağrı ili iklimi, ekonomisi, eğitim düzeyi, kentleşme düzeyi ve göç verileri bir arada değerlendirildiğinde, nüfus hareketlerinin büyük çoğunluğunun ekonomik ve iklimsel nedenlere dayalı olduğu çıkarımı yapılmaktadır. Nitekim 2013 yılında yapılan bir çalışmada, İstanbul'un periferi bölgelerine göç eden (Sultanbeyli, Sancaktepe, Sarıgazi gibi) Ağrılılar ile yapılan mülakatlarda göç etme gerekçelerinin sıralamasında "ekonomik nedenler" birinci sırada (yüzde 89,4) yer almaktadır.¹¹

Ağrı Suçatağı İkinci Etap TOKİ Konutları

Ağrı ilinin batı yakasında, Şeker Fabrikasının karşısında yer alan ve hali hazırda kentin mahallesi haline gelen eski Suçatağı Köyü arazisi, TOKİ tarafından 2009 yılında Ağrı Şeker Fabrikasından alınarak yerleşime açılmıştır. Arazi düzlük ve çorak olup, bir dönem köylüler tarafından ekilip, biçilmiştir. İl Jandarma Komutanlığı yeni hizmet binasının bahsi geçen araziye bitişik konumu dolayısıyla Jandarma'nın lojman ihtiyacı da TOKİ'ye iletilmiştir.

Yapımı yaklaşık olarak iki yıl süren her biri 28 daireli 10 bina, 2011 yılında satışa sunulmuştur. Jandarma Genel Komutanlığı'nın talebine binaen, kendilerine 120 metrekare brüt alana sahip 112 daire satılmıştır (C1/1, C1/2,

¹⁰ Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Verileri, İl Bazında Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (2004-2014), www.tuik.gov.tr/PdfGetir.do?id=24920, (Erişim Tarihi: 05.01.2018)

¹¹ Tutar, Hüseyin, Özyakışır, Deniz, TRA2 Bölgesinden İstanbul'a Göç Hareketlerinin Nedenlerine İlişkin Bir Araştırma, Sosyoloji Konferansları Dergisi, No: 47, 2013, <http://www.journals.istanbul.edu.tr/iusoskon/article/view/1023021562>, (Erişim Tarihi: 23.12.2017)

C1/9 ve C1/10 nolu binalar). Kalan altı adet bina vatandaşlara kura ile satılmıştır. Satılan binalar; C1/3, C1/4, C1/5, C1/6, C1/7 ve C1/8 adlı binalardır.

Binaların konumu Şekil 1.'de gösterilmektedir. Binaların yapımı Niyazi Bayramoğlu adlı Şirket tarafından gerçekleştirilmiştir.

TOKİ tarafından verilen bilgiler, arsa dâhil olmak üzere dairelerin metrekare maliyetinin 680 TL olduğu ifade edilmektedir. Bu durumda 120,12 metrekare bürüt alanın toplam maliyeti 81.682 TL'dir.



Şekil 1. Ağrı Suçatağı İkinci Etap TOKİ Konutları.

TOKİ tarafından satışa çıkarılan konutlardan, zemin kat kuzeybatı cepmeli olanın fiyatı, 70.303 TL'dir. Üçüncü kat güneydoğu cepmeli olan konutun fiyatı ise 91.255 TL olarak gerçekleşmiştir. Bir binanın maliyeti hesaplandığında 2.287.085 TL, TOKİ tarafından günün koşullarında dairelerin tamamının peşin fiyatı ise bina başına 2.318.959 TL'dir. Burada bina başına, daha vade işlemeden 30 bin TL fark konulmuştur.

Bir binadaki 28 daire için ortalama peşin fiyat 82.820 TL'dir. Bununla birlikte daire taliplisi vatandaşlardan yüzde 10, yüzde 15 veya yüzde 25 peşinat talep edilmiştir. Peşinata göre vadeler belirlenmiş ve yukarıdaki peşinat oranlarına göre sırasıyla 96, 108 ve 120 ay vadeler belirlenmiştir. Verilen peşinat oranı sonrasında kalan miktar ilgili aylara eşit şekilde bölünmüştür. Söz gelimi 91.955 TL bedel ile satılan dairenin yüzde 10 peşinat tutarı 9.195 TL ve 96 taksitten her biri 862 TL olmuştur. Taksit artışları ise altı aylık periyotlarla değişen memur maaş artış oranı ile eş zamanlı olarak vatandaşa yansıtılmıştır.¹²

2011 yılında taksit ödemeye başlayan vatandaşlar, 96 ay örneğinden hareketle 8 yılda 16 defa zamlanan taksitleri ödemek durumunda kalmıştır. Bahsi geçen projede en pahalı daire için vade farkı dâhil edilmiş olan ödeme planı **Tablo 2.** de gösterilmektedir.

Tablo 2. 2011-2018 Yılları arası TOKİ Taksit Ödemeleri

Mali Yıl	Dönem	Artış Oranları (Yüzde)	Taksit Tutarı (TL)	6 Aylık Toplam Ödeme (TL)
2011	1. 6 Ay	3,59	862,08	5.172,48
	2. 6 Ay	4,22	898,46	5.390,76
2012	1. 6 Ay	4,00	934,40	5.606,40
	2. 6 Ay	4,00	971,77	5.830,62
2013	1. 6 Ay	4,00	1.010,64	6.063,84
	2. 6 Ay	3,14	1.042,37	6.254,22
2014	1. 6 Ay	4,00	1.084,06	6.504,36
	2. 6 Ay	6,50	1.154,52	6.927,12
2015	1. 6 Ay	3,00	1.189,15	7.134,90
	2. 6 Ay	4,76	1.245,75	7.474,50
2016	1. 6 Ay	6,00	1.320,49	7.922,94
	2. 6 Ay	5,00	1.386,51	8.319,06

¹² Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Bireysel Bilgi Edinme Sorularına Verilen Cevap, Belge Tarihi: 22.12.2017

2017	1. 6 Ay	3,00	1.428,10	8.568,60
	2. 6 Ay	7,00	1.528,06	9.168,36
2018	1. 6 Ay	5,69	1.615,00	9.690,00
	2. 6 Ay	3,50	1.671,52	10.029,12
Toplam Ödeme				116.057,28

Yüzde 10 peşinat sonrasında geriye kalan 82.799,50 TL karşılığı olarak 96 ay sonrasında yapılan ödeme toplamı (Banka komisyonu hariç) 116.057,28 TL olarak gerçekleşirken bu rakama peşinat tutarı olan 9.195,50 TL eklendiğinde toplam ödeme tutarı 125.252,78 TL olarak gerçekleşecektir. Her altı ayda bir defa TÜFE (Tüketici Fiyatları Endeksi) üzerinden yapılan taksit artış oranları ile yapılan hesaplama sonucunda (paranın bugünkü zaman değeri) toplam ödenen taksit tutarı 160.465,92 TL'dir. Ödenen peşinat tutarının yine TÜFE oranına göre paranın zaman değeri hesaplandığında 17.829,25 TL'ye tekabül etmektedir. Toplam maliyetlerin bugünkü değeri 178.295,17 TL'ye vatandaşa mal olmaktadır.

Gayrimenkulden faydalanan vatandaşın 96 aylık süre zarfında kira bedeli ödememesi veya kira geliri elde etmesinden kaynaklanan gelirin toplam maliyetlerden düşülmesi gerekmektedir. Bu gelir paranın zaman değeri dikkate alınarak hesaplandığında (güncel kira bedeli ortalama 600 TL'dir) 57.600 TL elde edilmektedir. Toplam maliyetlerden elde edilen fayda düşüldüğünde; konutların net bugünkü maliyeti ortalama 120.695,17 TL'lik bir maliyet ile karşılanmaktadır.

2011 yılında ortalama konut kredi faizi yüzde 1,10 toplam ödeme tutarı ise (yüzde 10 peşinat tutarı hariç) 134.500 TL'dir. 2012'de ise ortalama konut kredi faizi yüzde 0,88 olarak gerçekleşmiş, bu durumda toplam ödeme tutarı (yüzde 10 peşinat tutarı hariç) 123.000 TL'dir.¹³

En pahalı daire için peşin ödeme tutarı ile vadeli ödeme arasında gerçekleşen artış farkı yüzde 36,21 olarak gerçekleşmiştir. Bu oranı ortalama

¹³ En Uygun Şirketi, Konut Kredi Faizleri, <https://www.enuygun.com/bilgi/konut-kredisinde-faizler-0-57-ye-kadar-dustu>, (Erişim Tarihi: 05.01.2018)

daire fiyatı olan 82.820 TL'ye göre hesapladığımızda 28 daire için ortalama daire başına 30 bin TL vade farkı ödenmiş olmaktadır. Oysa banka kredisi ile ve aynı şartlarla alım yapıldığı takdirde 2011 yılında yüzde 56, 2012 yılında ise yüzde 44 civarında vade farkı yani banka karı oluşmaktadır.

Ağrı Suçatağı İkinci Etap TOKİ Konutlarından borcunu devrederek veya banka kredisi ile borcunu vadesinden önce bitirerek satış yapanlar, bulunduğu kat ve konuma göre 105 bin-115 bin TL aralığında satış gerçekleştirebilmişlerdir.¹⁴ Ancak satışa çıkarmada yöreye özgü pazarlık, araya tanıdık koyma geleneği bulunduğundan 125 bin ile 130 bin TL aralığında fiyatlar görmek mümkündür.¹⁵

Sonuç

Türkiye'de konut üretimi, ülkenin kuruluşundan günümüze değin sürekli bir sorun olarak gündemde kalmıştır. Ankara'nın başkent oluşu, mekân sıkıntısı yaşayan yeni ülkenin bakanlıklarının dahi bina bulmakta sıkıntı yaşadıkları bir döneme denk düşer. Bina ve konut üretiminin devletten beklenen bir ödev gibi algılanması, daha çok Kurtuluş Savaşı sonrasında yoksullaşan halkın bir dayanağının bulunmamasından kaynaklanmaktadır. Her şeyi devletten bekleme anlayışı, o günden bu güne kemikleşmiştir.

Ankara gibi büyükşehirlerde iş bulma umuduyla kente gelenlerin derme çatma barakalar da finans merkezi ve bir bakıma de facto başkent olarak görülen İstanbul'un çevresinde halkalar halinde oluşan gecekondu semtleri de Hükümetlerin görmezden gelme, affetme, tapu dağıtma, yer yer

¹⁴ Maral, Musa, C1/8 Blok Bina Görevlisi ile yapılan mülakat. (Mülakat Tarihi: 01.01.2018)

¹⁵ Sahibinden Şirketi, Mehmet Özdemir, 4. Kat, Güneydoğu Cepheli Daire İçin Pazarlık Hariç 127 bin TL Fiyat İlanı Yapılmıştır. <https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-universiteye-yakin-tokilerde-satilik-3-plus1-daire-432111571/detay>, (Erişim Tarihi: 05.01.2018)

de yıkma ve yerinden etme gibi tutarsız uygulamaları sonucunda her geçen gün büyüyen bir sorun olmuştur.

Bölgesel eşitsizlikler, eşitsiz politikalar ile derinleşirken, bazı bölgelerin hem devlet ve hem de sermaye tarafından yatırımlarla büyütülerek çekim merkezi haline getirilmeleri yoğun göç hareketlerini tetiklemiştir. Göçler de gelişen, sanayileşen şehirleri zorlamış, kamusal hizmetlerin sunumunda sıkıntılar yaşanmıştır.

Göç, hızlı nüfus artışı ve insan ömrünün uzaması ile birlikte büyüyen kentsel sorunlardan en önemlisi konut sorunudur. 1930 tarihli 1580 sayılı Belediye Kanunu ile belediyelere yüklenen konut üretme görevi istenilen neticeyi verememiştir. 1924 Horasan ve 1939 Erzincan Depremleri devletin konut üretimine müdahil olması gerektiği fikrini pekiştiren felaketlerdir. Ancak geçen süre zarfında Başbakanlık, İçişleri Bakanlığı, Sağlık Bakanlığı ve Tarım Bakanlığı arasında sürekli el değiştiren konut temini görevi sağlıklı bir politika güdülmesini engellemiştir. 1950 yılına kadar Ankara'da 450 bin konut Emlak Bank Yapı Anonim Şirketi eliyle yapılabilmektedir.

1984 yılında kurulan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), Başbakanlığa bağlandığı 2003 yılına kadar 43 bin konut üretebilmiştir. TOKİ'nin aktif ve mevzuatla güçlendirilmiş yeni statüsü daha çok 1999 yılında Marmara Bölgesi'nde yaşanan ve İstanbul, Kocaeli, Sakarya ve Düzce gibi kalabalık sanayi kentlerini büyük çapta yıkan depremin hemen ardından gerçekleşmiştir. TOKİ 2003 yılından sonra ülkenin neredeyse her şehir ve ilçe merkezlerine bir vesile ile (konut, hastane, karakol, okul vb.) ulaşmayı başarmıştır.

Türkiye Cumhuriyeti Devleti 1961 Anayasası ile kendisini bir sosyal devlet olarak tanımlarken, 1982 Anayasasında bu özelliğini değişmeyen maddeleri arasında korumuştur. Aynı Anayasa'da, devletin imkânları ölçüsünde sosyal devlet olma görevini üstlendiği vurgulanmış olsa da bu imkânların takdiri tamamen hükümetlerce yapılagelmiştir. 1961

Anayasasında konutu olmayan yoksul vatandaşlara devlet tarafından yardımda bulunulacağı ifade edilmiş olmasına rağmen bu maddenin işlerliği tartışmalıdır. 1982 Anayasası'nda ise bu hususa yer verilmemiştir.

Kamu yararı Türk Kamu Yönetimi disipliniinde hem devletin hizmet sunumunda hem de vatandaşın bireysel menfaati karşısında ortak menfaat veya ortak iyiliğin korunması anlamında kendisine yer bulmuştur. Ancak daha çok gelişmiş batılı ülkeler ile eklemlenmeye çalışan Türkiye'nin, yine batı menşeli neo-liberal devlet anlayışından etkilenmesi sonucunda, kamu hizmetlerinin ya özelleştirme ile kâr esaslı çalışan özel sektöre devredilmesi ya da yönetim denilen özel sektör kamu işbirliği şeklinde yürütülmesi neticesinde ücretli hizmetlere dönüşmesi 1980 sonrası dönemde yaygınlaşmıştır.

Kamusal hizmetleri sunan kamu kurumları bir kamu hizmetini sunarken, hizmet bedelinin ne kadarını vatandaştan talep etmelidir? Tabidir ki bu sorunun net bir cevabı yoktur. Oysa soruda yapacağımız bir değişiklik herkesin aklında net bir cevabın vücut bulmasına imkan verebilir. Kamu kurumları bir kamu hizmetini sunarken, hizmet bedelinin ne kadarını yoksul vatandaştan talep etmelidir?

Ağrı gelişmişlik sıralamasında, Türkiye'nin 81 vilayeti içerisinde nüfus sıralamasında 68. sırada yer almasına karşın, 79.-80. sıralarda yer almaktadır. Kentin ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanmaktadır. Sert karasal iklimi, demiryolu ağının kentten geçmemesi gibi sebeplerle endüstriyel ürün yetiştirme ve hammadde tedariki masraflı olduğundan dolayı kentin sanayisi gelişmemiştir. 2014 yılı verilerine göre kişi başına milli gelir sıralamasında 10 bin TL ile son sırada yer alan Ağrı Türkiye'nin en fakir kentidir. Oysa Türkiye'de aynı yıl ortalama kişi başına milli gelir 26 bin TL olarak gerçekleşmiştir.

TOKİ Başbakanlığa bağlı sosyal bir devletin kamu kurumudur. Bu kuruma bağlı Emlak Gayri Menkul Yatırım Ortaklığı, özel sektörle kâr amaçlı

ortaklıklar geliştirmektedir. Ancak, kurum alt ve orta gelir grubu olarak nitelendirdiği vatandaşlar için konut üretirken, özellikle bu kişilerin daha önce bir gayrimenkul edinmemiş olmasını şart koşar. Bunun anlamı ise gayrimenkul sahibi olamayan vatandaşa pozitif ayrımcılık yaparak onları ev sahibi yapmaktır. Ağrı Suçatağı İkinci Etap TOKİ Konutları da alt gelir grubu için yapılmış bir projedir ve bu konutlar satışa sunulurken gayrimenkul sahibi olamayan vatandaşlara öncelik tanınmıştır. Daha sonra elde kalan konutlar için bu şart kaldırılarak serbest satış gerçekleşmiştir. Bu çalışmada iki yöntemle maliyetleri daire değerleri hesaplanmıştır. Birinci yöntemde nominal değerler (paranın zaman değeri ve gelir dikkate alınmaksızın) hesaplanan maliyet ile dairenin güncel fiyatı karşılaştırılmıştır.

TOKİ her ne kadar bir kamu kurumu ise de bu çalışmada ulaşılan veriler ışığında yüzde 36,21 gibi dikkate değer bir oran ile vade farkı olarak 2012 yılında kredi karlarını aynı rakamlar üzerinden yüzde 40 ile sınırlandıran Bankalara yaklaşık bir gelir elde etmiştir. Üstelik banka taksitleri sabit ve gündelik siyasi gelişmelerden etkilenmezken, vatandaş ön göremediği altı aylık memur maaş zammı oranına tabi olarak taksitlerini ödemiştir. On yıllardır yüzde 3-7 aralığında maaş zammı alan memurun, reel piyasaya uygun kayda değer yüzde 20-30 gibi bir zam alması ihtimali varken, vatandaş bu belirsizlikler karşısında çaresiz borcunu ödemeye devam edecektir.

İkinci yöntem ile (paranın zaman değeri ve projenin geliri) hesaplama yapıldığında ortalama 178 bin TL'ye mal olan ve ortalama 57 bin TL gelir sağlayan bu gayrimenkullerin bugünkü ortalama maliyetleri 120 bin TL olarak gerçekleşmiştir.

Ağrı örneğinde olduğu üzere sekiz yıl önce yapılmış olan bir gayrimenkul yatırımının kendi borcunu dahi karşılayamayacak düzeyde kalması düşündürücüdür.

Her iki yöntemle de hesaplandığında; ilk yöntemde 125 bin TL maliyete karşılık 105-115bin TL piyasa değerine sahip olan dairelerin 10-

20bin TL aralığında bir değer kaybı yaşadığı ortaya çıkmaktadır. Öte yandan ikinci yöntem ile yapılan hesaplamada (paranın zaman değeri ve elde edilen gelirler dikkate alınarak) 5-15 bin TL arası bir zararın ortaya çıktığı görülmüştür. Bu sonuçlarla başa baş analizi yapıldığında vatandaş için içsel faydanın elde edilemediği, yani kamu hizmetinin vatandaşa kamu yararı sağlamadığı görülmektedir. Bunun yanı sıra yeşil alan ile çocuk parkları ve çevre düzenlemesine ilişkin hizmetlerin, yöredeki yapılaşma biçimi göz önüne alındığında vatandaşa dışsal bir faydanın sağlandığı görülmektedir.

Vade sonunda 125 bin TL'ye mal edilen bir dairenin, üstelik Ağrı gibi geniş ailelerin yaşadığı bir kentte 100-105 metre kullanılabilir alana sahip bu küçük boyutlarla satılışı hem uzun sürmekte hem de ortalama 20 bin TL zarar söz konusu olmaktadır.

Bu çalışma Ağrı Suçatağı İkinci Etap TOKİ Konutlarının kamu yararını gerçekleştirmediğini, toplumsal fayda oluşturamadığını ve kâr amaçlı olarak yapıldığını verilerle ortaya koymuştur.

KAYNAKÇA

- Ağrı Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü, 2014 Yılı Faaliyet Raporu, [http://agri.tarim.gov.tr /Menu/2/Faaliyet-Raporlari](http://agri.tarim.gov.tr/Menu/2/Faaliyet-Raporlari), (Erişim Tarihi: 23.12.2017)
- Çoban, Aykut, Cumhuriyetin İlanında Günümüze Konut Politikaları, Ankara Üniversitesi SBF Dergisi, Cilt:67, No: 3, Ankara 2012.
- Dinçer, Ömer, Kamu Yönetiminde Yeniden Yapılanma, Ankara 2003, http://www.omerdincer.com/document/samsun_konusmasi.pdf (Erişim Tarihi: 02.01.2018)
- En Uygun Şirketi, Konut Kredi Faizleri, <https://www.enuygun.com/bilgi/konut-kredisinde-faizler-0-57-ye-kadar-dustu>, (Erişim Tarihi: 05.01.2018)

- Sahibinden Şirketi, Mehmet Özdemir, 4. Kat, Güneydoğu Cepheli Daire İçin Pazarlık Hariç 127 bin TL Fiyat İlanı Yapılmıştır. <https://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-universiteye-yakin-tokilerde-satilik-3-plus1-daire-432111571/detay>, (Erişim Tarihi: 05.01.2018)
- Saraç, Osman, Kamu Yararı Kavramı, Maliye Dergisi, 2002, https://dergiler.sgb.gov.tr/calismalar/maliye_dergisi/yayinlar/md/md139/O.%20SARAC.pdf, (Erişim Tarihi: 02.01.2018)
- Tarhan, Ahmet Bora, Ezici, Erhan, Kamu Hizmetlerinin Üretiminde Yeni Kamu Yönetimi Anlayışı ve Toplam Kalite Yönetimi, Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi, Cilt: 3, No: 2, 2011.
- Taş, Atilla, Koç, Şahin ve diğerleri, Ağrı İşgücü Piyasası Analizi, Ağrı Çalışma ve İş Kurumu İl Müdürlüğü ve Serka Kalkınma Ajansı, Ağrı 2012.
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Bireysel Bilgi Edinme Sorularına Verilen Cevap, Belge Tarihi: 22.12.2017
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Kuruluş ve Tarihçe, <https://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>, (Erişim Tarihi: 01.01.2018)
- Toplu Konut İdaresi, Yıllara ve Dönemlere Göre Taksit Artış Oranları, <https://www.toki.gov.tr/AppResources/UserFiles/files/yillik-artist-oranlari.pdf>, (Erişim Tarihi: 05.01.2018)
- Tutar, Hüseyin, Özyakışır, Deniz, TRA2 Bölgesinden İstanbul'a Göç Hareketlerinin Nedenlerine İlişkin Bir Araştırma, Sosyoloji Konferansları Dergisi, No: 47, 2013, <http://www.journals.istanbul.edu.tr/iusoskon/article/view/1023021562>, (Erişim Tarihi: 23.12.2017)

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Verileri, İl Bazında Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (2004-2014), www.tuik.gov.tr/PdfGetir.do?id=24920, (Erişim Tarihi: 05.01.2018)

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2016, <http://www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist> (Erişim Tarihi: 26.12.2017)

Yavuz, Fehmi, Politika ve Yerleşme Sorunlarımız, Dokuzuncu İskân ve Şehircilik Haftası Konferansları: Türkiye’de Orman Köyleri, Yerleşme, Bölge Planlama, Şehirleşme, Doğu Anadolu’nun Sorunları, Ankara: AÜ SBF İskân ve Şehircilik Enstitüsü Yayınları, Ankara 1969.

Maral, Musa, C1/8 Blok Bina Görevlisi ile yapılan mülakat. (Mülakat Tarihi: 01.01.2018)