



### TÜRKİYE'DE KONUT POLİTİKALARI: TARİHSEL SÜREÇ VE AKTÖRLERİN ROLÜ<sup>1</sup>

### HOUSING POLICIES IN TURKEY: HISTORICAL PROCESS AND THE ROLE OF ACTORS

Ali Ender ULUSOY<sup>2</sup>

#### Öz

Bu çalışmada önemli kamu politikalarından olan konut politikasına odaklanılmış, temel bir hak olan konut ve barınma kavramlarından yola çıkılarak Türkiye’de barınma ihtiyacının giderilmesi için geliştirilen politikalar anlatılmaktadır. Türkiye’de konut politikalarında ve TOKİ’de yaşanan değişim ve konut politikalarının oluşturulmasında TOKİ’nin rolünün belirlenmesi çalışmanın ilk amacıdır. Türkiye’de konut politikalarının değerlendirilmesi çalışmanın bir diğer amacıdır. Bu çalışmada öncelikle konut ve konut hakkı kavramları hakkında bilgi verilmekte daha sonra konut politikası kavramına odaklanılarak konut piyasasına müdahale nedenleri incelenmektedir. Daha sonra Türkiye’de konut politikalarına odaklanılarak Cumhuriyet Dönemi’nden itibaren Türkiye konut politikası süreci dönemlere ayrılarak incelenmekte ve bu kapsamda TOKİ’nin işleyişi ve dönüşümü irdelenmektedir. TOKİ ve konut politikasında etkili kuruluşlar ortaya konulmaktadır. 2000’li yıllar sonrası Ak Parti hükümetleri döneminde dönüşüme uğrayarak yetkileri genişleyen ve inşaat sektörünün önemli bir aktörü haline gelen TOKİ’ye odaklanılarak bu kurumun sosyal konut politikası üzerindeki rolü nitel ve nicel veriler eşliğinde ortaya konulmaya çalışılmıştır. TOKİ’nin Türk konut politikası sürecinde başat aktör olduğu ve 2003 sonrası geçirdiği dönüşüm ile bu kurumun öncülüğünde konut yapımında fark edilir bir artış yaşandığı elde edilen ilk bulgudur. TOKİ’nin Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı adıyla 1984’te kurulması sonrası ve 2003 sonrası dönemde esas amacının konut açığının giderilmesi adına konut üretimi olduğu ve kentsel dönüşüm konusunda da önemli adımlar atıldığı elde edilen bir diğer bulgudur

**Anahtar Kelimeler:** Konut Politikası, Kamu Politikası, Barınma, Konut, Türkiye’de Konut, TOKİ

#### Abstract

Housing policy is one of the most important areas of public policy and is the core focus of this study. Based on the concept that housing is a fundamental right, the policy was developed to eliminate the shortage of housing in Turkey. The primary objective of this study is to establish the role of TOKI in the formation of housing policy in Turkey, assessing changes and developments that have occurred to both housing policy and TOKI as an organisation. Another objective of this study is to evaluate housing policy in Turkey. This study will firstly provide information about housing and housing rights and will be followed up by focusing on housing policy concepts to examine the reasons for intervention in the housing market. Later, we will focus on Turkey’s housing policy during the republic era, examining policies and processes in separate periods and, within this scope, scrutinise TOKI’s function and transformation. Other organisations that influence housing policy will also be introduced alongside TOKI. After the year 2000, during the AK Party administration, TOKI became an important player in the construction sector through transformations which gave it greater authority. This study will focus on TOKI and attempt to provide qualitative and quantitative data to show its role in social housing policies. TOKI is a dominant player in Turkish housing policy. Initial finds show that, following the transformation it went through after 2003, there was a noticeable increase in housing development. TOKI was founded in 1984 under the name of Housing and Public Partnership Administration. From the period after 2003 it was clear that the actual purpose of the organisation was to produce homes to eliminate the housing deficit and take important steps in urban transformation, which is another finding of this study.

**Keywords:** Housing Policy, Public Policy, Housing, Residence, Housing in Turkey, TOKI

## 1. GİRİŞ

Barınma diğer pek çok hakkın kullanılabilmesi için ihtiyaç duyulan bir haktır. İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi’nde de barınma herkesin temel bir hakkı olarak kabul edilmiştir. Konut ve barınma kendi başına sadece temel bir hak olmanın ötesinde pek çok farklı anlam içerir (Çoban, 2012:76). Konut ihtiyacının gereği gibi karşılanmadığı yerlerde verimsiz iş gücünden, salgın hastalıklara ve suçlara kadar pek çok konuda olumsuzluklar meydana gelecektir. Bu durum sadece uygun standartlarda konuta erişemeyenleri değil toplumun kalanını da olumsuz etkiler ve tehdit eder.

Konutun insani bir ihtiyaç ve hak olmasının ötesinde ekonomik bir yönünün olduğu da unutulmamalıdır. Konut, başta inşaat sektörü ve buna bağlı pek çok sektör ile beraber ekonominin lokomotif sektörlerinden biri kabul edilmektedir. Bağlantılı sektörlerle olumlu etkilerinin yanı sıra,

<sup>1</sup> Sakarya Üniversitesi SBE, SBKY Anabilim Dalında Doç. Dr. Ferruh Tuzcuoğlu danışmanlığında yürütülen “Bir Kamu Politikası Uygulaması Olarak Türkiye’de Konut Politikası ve TOKİ Örneği” isimli doktora tezinden yararlanılarak hazırlanmıştır.

<sup>2</sup> Doktora Öğrencisi, Sakarya Üniversitesi, Kamu Yönetimi Bölümü, aenderulusoy@hotmail.com  
ORCID NO: 0000-0002-5044-9872

**Makale Geliş Tarihi:** 16 Mayıs 2020 **Makale Kabul Tarihi:** 20 Temmuz 2020



emek yoğun niteliği ile iyi bir istihdam aracıdır. Dolayısı ile konut gibi çok yönlü bir yapının ve buna dair politikanın ekonomi açısından da önemli bir kamu politikası alanı olduğu unutulmamalıdır.

Konut konusu Türkiye Cumhuriyeti'nin kurulmasından beri yönetimlerin yakinen ilgilendiği bir konu olmuş, farklı dönemlerde farklı sorunların getirisiyle farklı politikalar ele alınmıştır. 2000'li yıllar akabinde Adalet ve Kalkınma Partisi İktidarı dönemindekonuta özel bir önem verilmiş ve TOKİ'nin öncülüğünde bir dizi düzenlemeye gidilmiştir.

Bu çalışmada Türkiye'deki konut politikaları ortaya konulmaya çalışılmıştır. Bu yapılırken Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşundan günümüze kadar gelen konut politikası ayrıntılı olarak ortaya konulmaya çalışılmış, Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşundan günümüze kadar geçen süreçte konut politikasının gelişimi ve değişimi ortaya koyulmaya çalışılmıştır. Bu yapılırken 2003 sonrası döneme, Adalet ve Kalkınma Partisi dönemi konut politikasına ve TOKİ özel önem verilmiştir. Türkiye'de konu politikasının nasıl istediği, hangi kurumların bu politikaların belirlenmesinde etkili olduğu ve en önemli kurumlardan bir tanesi olan TOKİ'nin kuruluşundan günümüze yasal ve işlevsel değişimi ortaya konulmaya çalışılmıştır.

### 1.1. Konut ve Konut Hakkı

Konut, barınma ihtiyacının giderilmesi için ana unsur olarak karşımıza çıkmaktadır. Türk Dil Kurumu Sözlüğü'ne göre barınma "İnsanların içinde yaşadıkları ev, apartman vb. yer, mesken, ikametgâh" şeklinde ifade edilmiştir.

Konut hem sosyo-kültürel yapının bir parçası hem de ekonomik bir araçtır. Konut ve barınma modern insanın tarihsel geçişini de içine alan bir yapıdır. Aynı zamanda kültüre etkisi göz ardı edilemez kavramlardır. Konut, barınma ihtiyacı açısından "İnsanın kendisi ve en yakınlarıyla içe çekilme gereksinimini karşıladığı, özel ve mahrem eylemlerini gerçekleştirdiği, doğal ve sosyal dış dünyadan kendisini soyutlayabildiği bir mekân" olarak tanımlanır (Boyacıoğlu, 2010:1-2). Konut sadece barınma sağlamaz, aile mahremiyetinden, kadının namusuna kadar pek çok anlamı karşılar. (Erman, 2010:9). Aynı zamanda bir kültürün, siyasi görüşün, aidiyetin, kimliğin, sosyal statünün temsilini de sağlar (Erman, 2010:8).

Barınma, temel bir ihtiyaç olmasının yanı sıra diğer ihtiyaçlara ulaşmamızı da kolaylaştırıcı bir araçtır (Conway, 2003:23). Barınma aynı zamanda inşaat sektörü vesilesi ile toplumun ekonomisi için de çok önemli görevleri üstlenir. Bu yönü ile kamu politikasının üzerinde durduğu bir alan haline gelmiştir (Andrew ve diğerleri 2011:11). Konut birçok tanıma haiz bir kavramdır. Konut sadece barınma ihtiyacını karşılayan temel bir yapı olmanın ötesinde bir finansal yatırım biriktirme aracı olarak da öne çıkmaktadır (Turan, 2010: 26-29).

İnsan zekâsı sayesinde zaman içerisinde gezegenin kaynaklarını kendi lehine kullanabilme ve dönüştürebilme becerisiyle öne çıkan bir tür olsa da çevreye karşı bazı zayıflıkları vardır. İnsanın barınma sorunu tarihin eski dönemlerinden günümüze gelene kadar çeşitli şekillerde insanın ve politikaların konusu olmuştur. Bu konunun önemine dair bir örnek olarak 10 Aralık 1948 yılında kabul edilen İnsan Hakları Evrensel Bildirgesinin 25. maddesini hatırlamakta yarar vardır.

Madde 25: Herkesin, gerek kendisine gerekse ailesi için, beslenme, giyim, barınma, sağlık ve öteki sosyal hizmetler de içinde olmak üzere; sağlığını ve güvencini sağlayacak, uygun bir yaşam



düzeyine hakkı vardır. İşsizlik, hastalık, dulluk, yaşlılık ya da geçim olanaklarından kendi isteği ve iradesi dışında yoksun kalma gibi durumlarda sosyal güvenlik hakkına sahiptir.

Barınanın temel bir ihtiyaç olmasının bir getirisi olarak, devlet barınma ihtiyacının asgari şartlar çerçevesinde dahi olsa karşılanması sorumluluğu altındadırlar. Önemli bir sosyal politika alanı olan konut politikası, her vatandaşın kiracı, ister başka bir şekilde olsun, asgari hayat standartlarını ve sağlayan bir konutta barınabilmesini hedeflemeli ve bunun gereğini yapacak politikalar, stratejiler oluşturup gerçekleştirmelidir. Devletlere bu görev verilmişse de kesin, belirli bir kalıp çerçevesinde sorunu çözme yükümlülüğü getirilmemiştir. Devlet konut üretebilir, ürettirebilir, teşvikler sağlayabilir vb. pek çok farklı yol ile bu sorunu çözmeye çalışabilir (Çevik ve Demirci, 2012:32).

Anayasamızın 57. Maddesi konuta dair, “Konut Hakkı” Başlığı altında “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler” ifadesine yer verir. Konut aynı zamanda pek çok anayasada yer bulmuş bir haktır. Konutu “Bir ya da birkaç ev halkının yaşaması için yapılmış, insan yaşamasının gerekli kıldığı uyuma, yemek pişirme, soğuktan ve sıcaktan korunma, yıkanma ve ayakyolu gibi temel gereksinim konularında kolaylıkları bulunan barınak” olarak tanımlamıştır. Konut sadece barınak olmanın ötesinde bir kesimin için temel ihtiyaçların karşılığı diğer bir kesim için bir yatırım aracıdır (Turan, 2010:26-29).

Konut sosyal bir haktır. Sosyal haklar devletin fiili hareket gerçekleştirmesini gerektiren haklardır. Bu yönü ile devletin karışmamasını, kaçınmasını vs. gerektiren geleneksel hakların dışındadır (Gülmez, 2009:62). Sosyal haklar ve bunun bünyesinde konut hakkı sosyal devletin bir gereğidir. Sosyal devlet kendine hedef olarak özgürlüğü ve eşitliği sağlamayı seçmiştir. Hayatta karşılaşılabilecek riskler karşısında vatandaşlarını korumak, insan onurunu güvence altına almak gibi hedefler çerçevesinde şekillenir (Friedrich Ebert Vakfı, 2013:8). Sağlık ve insan onurunu koruma gibi hedefler sosyal devletin konut politikaları yönünden de belirleyici olması gereğini ortaya çıkarır. Sosyal devlet insanların barınma ihtiyacını karşılama sorumluluğunu taşır. Bunun sonucu olarak asgari şartlarla da olsa bu ihtiyacın karşılanması bir gerekliliktir (Kaboğlu, 1996:17-18).

Konut hakkı diğer haklar için de olmazsa olmazdır. Örneğin, konut hakkı olmadan konut dokunulmazlığı ve sağlık hakkı var olamaz. Bu durum konut hakkını diğer haklar için temel bir hak haline getirir (Gökdemir ve Demirel, 2014). Konut hakkının ifade ettiği basit bir barınak olmanın ötesinde temel insan hakkıdır (TMMOB, 2013:5). İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi’nin 25. Maddesi de buna ayrılmıştır. Ayrıca, Avrupa Sosyal Şartı’nda da garanti altına alınmıştır. (Ataman, 2010:95 ve 126). Şartın 30. ve 16. Maddeleri konuta dairdir.

## 1.2. Konut Politikası

Konut politikasına dair pek çok düşünürce, birbirinden farklı ancak bazı ortak noktalarda birleşen tanımları mevcuttur. Ruşen Keleş bu kavramı “Ailelerin konut gereksinimini karşılamak için devletçe saptanan özelliklere göre alınan yasal ve eylemsel önlemlerin tümüdür.” şeklinde ifade etmiştir (Keleş, 2012: 460). Devlete bu konuda harekete geçme görevi yüklenmiştir ve konut politikası sosyal politikanın önemli bir alt politikası kabul edilmektedir. Yukarıda da denildiği bu ihtiyacın karşılanmasında tek bir yol ön görülmemiş, vatandaşların makul standartlarda yaşayacağı bir alan sunumuna odaklanılmıştır.



İkinci Dünya Savaşı ile ortaya çıkan değişiklikler bu konuya dair ilgiyi arttırmıştır. Savaşın yarattığı yıkımın etkisi ile bu dönemden itibaren vatandaşların ulaşılabilir, sağlıklı konutlarda oturmasına yönelik tedbirler öne çıkmıştır. Konut devletin müdahalesi olmaksızın da üretilebiliyor olmasına rağmen, zaman zaman devletin politika üretmesi gerekmektedir. Konut politikası, konutun sunum şeklinden, ülkedeki arsa sunumuna, kentleşmenin hızına, sanayideki gelişmeler ve yönetimlerin bu konuya dair eğilimleri gibi pek çok farklı etmen etkisiyle şekillenir. Arz talep dengesi söz konusu ise sorun yaşanmasa da çoğunlukla bu uyum görülmediğinden konut bir sorun haline gelebilir (Koç, 1998: 31-33). Bu durum müdahale edilmesini ve bir konut politikası üretmesini gerektirir.

### 1.3. Konut Piyasasına Müdahale Nedenleri

Konut, özel mal ile kamusal mal arasında bir yerde yer almaktadır. Konutun bazı durumlarda devletçe üretilmesi ona kamusal bir nitelik katsa da, özünde özel mal özellikleri gösterdiği unutulmamalıdır (Göker, 2008:110). Zira konutun faydalanana bellidir ve elde etme konusunda rekabet vardır. Konutun yarattığı fayda rekabet ve dışlanma içerir. Konut bireyler arasında değişir bir fayda algısı yaratmaktadır (Whitehead, 2006:138-139). Ayrıca konut diğer sektörler ve ekonomi açısından yoğun dışsallıkları olabilen bir alandır.

Devletin konut piyasasına müdahale eğilimi İkinci Dünya Savaşı döneminde yükselmiştir. Bu dönemde yaşanan sıkıntılar aktif devlet müdahalelerini gerektirmiştir. En basit tabirle bu müdahale ihtiyaç sahibi vatandaşlara sağlıklı bir barınma ortamı sağlamak amacı ile yapılır. Ancak bundan çok daha karmaşık amaçlar da konut piyasasına müdahaleyi gerektirir. Konut politikasına müdahale sebeplerine baktığımızda; üç temel nedene çıkmaktadır. Bunlar; konut piyasasındaki sorunların giderilmesi, sosyal dengenin sağlanması ve genel ekonomik etkilerinin (dışsallıklarının) fazla olmasıdır.

Konut piyasasının bu dışsallığı, konut ile ilgili olarak eylemde bulunan birey ya da unsurların kendi alanları dışında olumlu veya olumsuz etkilerinin ele alınmasını gerektirmekte ve bunlardan yola çıkarak konut sorununun kamusal veya sosyal bir mesele olarak algılanmasına katkı sağlamaktadır (King, 1998: 63). Bireyin kendi mülkü ile ilgili olumlu ya da olumsuz tasarruflarının komşularının mülklerinin değerini de paralel şekilde etkilemekte olduğu kabul edilir. Ancak bireyler kendi mülkleri ile ilgili tasarruflarda bulunurken komşularının mülklerindeki değişimleri pek göz önünde bulundurmazlar. Ayrıca bir semtin ya da daha geniş bir alanın olumlu gelişim göstermesi için sıradan bireylerin ötesinde bir güce ihtiyaç vardır. Dışsallık konusu esas olarak vatandaşların sağlıklı barınma imkânına kavuşmadığı durumlar ile ilgilidir. Zira sağlıklı barınma koşulları, hastalıklardan suça kadar pek çok olumsuz etkiyi etrafına yayma potansiyeline sahiptir (Whitehead, 2006:139).

Özel sektör konut üretiminde büyük sıkıntılara sebep olacak unsurların ortaya çıkmadığı durumlarda konut piyasasına yapılacak müdahaleler oldukça sınırlı olacak ve daha ziyade konut ve malzeme kalitesi gibi konulara odaklanacaktır. Ancak uygun maliyetli konut arzı konusunda güçlüklerin söz konusu olduğu durumlar devlet müdahalesine zemin hazırlarlar. Düşük konut standartları, gecekondu gibi olumsuz bölgeleri yaratır ve yarattığı sosyal maliyet yönünden de olumsuz kabul edilir. Standartlara uygun olmayan konutların, komşuların evlerinin emlak değerini düşürmenin çok ötesinde hastalık, suç oranlarında artış yangın tehlikesi gibi sıkıntılar yaratma potansiyeli vardır.

Ekonomik kaygılar, insan ömrünün kısa olması, insan ömrünün kısalığı sebebiyle kısa vadeli



planlar yapabiliyor olması ve bireyin kendi çıkarını toplum çıkarının üstünde tutması gibi pek çok sebep özel sektörün konut yapımı ya da iyileştirme yatırımlarına katılımının düşük olmasına sebep olmaktadır (Taşar ve Çevik, 2009:136).

Özel piyasa, bilgi eksiklikleri gibi sebeplerle tüketicilerin verimli yatırımlar yapmasını ve uygun tedarikçiler bulmasını engelleyebilir. Bireyler kendi başlarına konutlarının değerlerini belirleyemezler, bilgi eksikliği ile yatırımlarından gereken verimi alamazlar. Ayrıca konutun genelde kredi ile finanse edildiği düşünüldüğünde, konuta ilişkin yanlış kararların etkisi o an ile sınırlı kalmayacaktır da etkileyecektir. Bu tip durumların varlığı hem kredi alan hem de kredi verenin daha temkinli olmasına sebep olacaktır. Dolayısı ile devletin istikrar ve standart sağlamak için piyasaya müdahale edeceği düşünülmektedir (King, 1998:66-67). Bu istikrar hem konut hem de bankacılık sektörlerinde rahatlamaya sağlayacaktır.

Bir başka sorun olarak piyasa mekanizmasının konut fiyatlarını belirlemede yeterince hızlı davranamayacağı ifade edilmektedir. Uzun dönemli beklentileri teşvik etmek ve konuta dair şok durumlarında piyasa esnekliğini arttırmak için sağlıklı konut politikalarına ihtiyaç duyulmaktadır. Konutun dışsallığına ek olarak erdemli (merit) mal kabul edilmesi de devletin bu alana müdahale eğilimini arttırmaktadır (Taşar ve Çevik, 2009:137).

Vatandaşlar arasında ekonomik dengesizlikler söz konusu olabilmektedir. Bu durum ekonomik yönden yeterli güce sahip olamayanların barınma konusunda sıkıntı yaşamalarına yol açar. Bu sıkıntı sadece bu kişileri değil toplumun kalanı da bu olumsuzluktan bir şekilde etkiler. Devlet, vatandaşları arasındaki hayat standardı farklarını yumuşatma ve kabul edilebilir bir seviyeye çekme amacı ile konut politikası geliştirip piyasaya müdahale eder.

Devletin konut piyasasına müdahil olmasının özünde, yoksul bireylerin sağlıklı bir yaşam alanı bulamaması ve bunun sonucunda da temel ihtiyaçlarını karşılayamaması vardır. Bireylerin makul standartlarda konutlarda ikamet edebilmeleri için çok çeşitli şekillerde desteklenmesi ihtiyacı söz konusudur (Whitehead, 2006:139). Etik ve eşitlikçi bir duruşa dayanan bu uygulama vergi kolaylıklarından, sübvansiyonlara kadar çok çeşitli şekillerde uygulanır. Ekonomik yetersizlikler içindeki hane halklarına yönelik eşitlikçi bir gelir dağılımı sağlayabilmek adına yardımların yapılması yaklaşımı söz konusudur (Taşar ve Çevik, 2009:135).

Konut desteği için yapılan yardımlar nakdi veya aynı şekilde yapılabilir. Bu yardımlar yapılırken toplumun niteliğine uygun olan ve görece verimli olduğu düşünülen alanlar seçilmeye çalışılır (Taşçı, 2008). Malzeme yardımı gibi şekillerde gelişen aynı yardımların genelde konut arzını yükseltmeye yönelik yapıldığı görülmektedir (Taşar ve Çevik, 2009:138). Savaş sonrası dönemde yapılan konut destekleri 1970'li yıllara kadar ucuz ama sağlıklı konut üretimine yöneliktir. 1970'li yıllara kadar süregelen uygulama bu tarihten sonra çoğu ülkede herkese yetecek kadar konut olduğu varsayımı ile ayniden nakdi sübvansiyona geçmiştir. Günümüzde de nakdi uygulamalar yaygındır (Taşar ve Çevik, 2009:139).

Konuta müdahale sebeplerine dair bir başka etmen konutun, devlet yönetiminin en temel konularından birisi ekonomiyi alakalı olmasından kaynaklanmaktadır. Makroekonomik pek çok sebep bu müdahaleyi gerekli kılmaktadır. Makroekonomi, ekonomiyi bütün yönleri ile ele almaktadır



ve konut politikası gibi toplumu ekonomik, sosyal pek çok açıdan etkileyen bir alanı göz ardı etmesi düşünülemez. Konut, ülkenin iktisadi amaçları açısından önemli bir politik araçtır. Büyüme, istihdam gibi önemli makroekonomik göstergeler bu sektörden etkilenirler. Konut piyasası devletlerin ekonomik amaçları için bir politika aracı olarak kullanılabilir. (King, 1998: 67).

İnşaat sektörü pek çok alanda etkileri olan bir alandır. Etkileri kültürel den ekonomik e çok çeşitlidir (Kargı ve Yüksel, 2010:185). Özellikle ekonomik alandaki etkileri önemlidir. Örneğin gölgedeki konut arzının artışı o bölgenin ekonomisini hareketlendirir ve o bölgede olumlu ve de olumsuz etkiye neden olabilir. Geçimini inşaat sektöründen elde ettikleri gelir ile sürdüren ve doğrudan bu alanda çalışanların ekonomisini göz ardı etsek bile beyaz eşya mobilya vb. pek çok alan konut ekonomisindeki hareketlerden etkilenir. Buna ek olarak inşaat sektörünün hacmi, faiz ve kredi piyasalarını da etkilemektedir. Dolayısıyla konut piyasası, para politikası ve piyasa açısından devletin önem verdiği bir alan haline getirmektedir. (Taşar ve Çevik, 2009:139).

Konutun öncelikle bir istihdam alanı olduğu unutulmamalıdır. İnşaat sektörü, kırdan kente göçen düşük eğitimli kitlelerin çalışma şansı bulduğu bir alandır. Tayland ve Japonya gibi pek çok ülkenin ekonomik bunalım zamanlarında inşaat sektörüne üretimi arttırma maksadı ile yatırım yaptığı bilinmektedir (Balaban, 2011:20).

Sağlıklı konutlarda barınan işçiler sağlık ve iş verimliliği gibi konularda daha iyi durumda olurlar ve bu da düzenli, güvenilir, sağlıklı iş gücü olarak üretim sektörüne yansır. Hatta bu durumun bir uygulama örneği olarak, bir dönem İngiliz konut politikasının özünde de yattığı görülür.

Dünya ekonomisinin %8'i inşaat sektörü ile ilgilidir. Bu sektörün 3,5 trilyon dolar büyüklüğünde olduğu kabul edilmektedir. 2022'ye kadar küresel çapta %67 gibi bir büyüme göstereceği varsayılmaktadır (Özorhon, 2012:43). Türkiye açısından bakarsak 2001 ile 2014 yılları arasında en düşük %5 en yüksek %6,5 gibi yüksek bir GSYİH'sı olduğunu görürüz (Ertem ve Yılmaz, 2014). Sadece doğrudan bu kadar yüksek payı olan inşaat sektörünün, desteklediği bağlantılı sektörler de düşünüldüğünde ekonomi politikasının da bir aracı olarak konut piyasasının verimli çalışması için müdahale görmesi kaçınılmazdır.

İnşaat sektörünün ekonomik etkilerinin fazlalığı dışında konutun ekonominin ötesinde bazı etkileri de bu alana müdahale gerekliliği yaratır. Burada en bariz amaç toplumu çöküntü alanları ve gecekondular gibi yapıların neden olacağı olumsuzluklardan korumaktır. Gecekondular sağlıklı bir konut piyasasının ürünüdür. Bu olumsuz yapılaşma örneği barınma gereksiniminin kamu tarafından karşılanamadığı, piyasanın aksak olduğu, alım gücünün sağlıklı konuta geçmede yetersiz kaldığı durumlarda ortaya çıkmaktadır (Can ve Çiçek, 2012:43). Devletin konut piyasasında aktif rol oynamaması ve yeterli konut arzının makul fiyatlarla sunulmaması gecekondulaşmayı arttırıcı unsurlardandır. Vatandaşların yatırımdan krediye pek çok farklı alanda kendi başlarına yeterli faydayı sağlayamayacak olmaları vb. pek çok sebep devletin bu sektörde varlık göstererek vatandaşını koruyucu önlemler almasını gerektirmektedir. Kiracılık, mülk sahipliği gibi pek çok konu devletin düzenlemesine ihtiyaç duymaktadır.

### 1.4. Türkiye'de Konut Politikasının Gelişimi

Türkiye'nin konut politikasının kökeni Osmanlı'ya dayanmaktadır. Konut politikası henüz Cumhuriyet kurulmadan önce şekillenmeye başlamış, önceki dönemin politikalarından bazıları



Cumhuriyet dönemine de yansımıştır. Ancak Cumhuriyetin ve yeni devletin kuruluşu farklı ihtiyaçları doğurmuş, bu durum da farklı politikaların ortaya konulması gerekliliğini getirmiştir. Yeni devletin kurulması ile birlikte gerek ülke içindeki gerek ise ülke dışındaki pek çok gelişme konut politikalarını etkileyerek onlara farklı bir yön vermiştir.

Türkiye’de konut politikasını ele alan bu çalışmada konut politikasının gelişimi 1923-19451 arası dönem, 1945-1960 arası dönem, 1961-1980 arası dönem, 2000 sonrası dönem olmak üzere parçalara ayrılmıştır.

### 1.4.1. 1923-1941 Arası Dönem

Cumhuriyetin kurulmasından 1945’e kadar geçen dönem tek parti iktidarı ve onun uyguladığı çeşitli politikalar ile anılmaktadır. Konut politikası da bu geniş ölçekli ayrıntılı politika uygulamaları arasında kendisine önemli bir yer bulmuştur.

Bu dönem kurtuluş savaşı akabinde başlar ve çok partili hayata geçiş ile sonlanır. Savaş sonrası başlaması neticesinde ciddi ekonomik ve siyasi sıkıntıların yaşandığı yeniden yapılanma ihtiyacının olduğu bir dönemdir. Dönemin politikaları da bu ihtiyaçlar çerçevesinde şekillenmiştir. Pek çok yenilik yapılmış olsa da yapılanların daha yoğun şekilde kent toplumuna odaklandığı hissedilmektedir (Çoban, 2012:78).

Çok partili hayata geçişe kadar süren bu dönemde öne çıkan konular arasında memurların konut sorununu giderilmesi, göçmenlerin konut sorunlarının çözümü ve İkinci Dünya Savaşı’nın etkilerinden kaynaklanan bazı olumsuzlukların yansımaları olarak artan hayat pahalılığı ve kira bedellerine karşı kira denetimlerinin yapılması sayılabilir (Alodalı, vd., 2014: 280).

Bu dönemde devletçilik anlayışının benimsendiği görülmektedir. Devletçilik çok çeşitli şekillerde tanımlanabilmektedir. Devletçilik, devletin ekonomik hayatın içinde bir işletmeci gibi rol aldığı, ekonomik alanda toplumu bir arada tutmak adına bazı müdahalelerde bulunduğu bir yönetim anlayışı olarak karşımıza çıkar (Sağlam,1981:71). Özel sermayenin yetersizliği işlerin devlet eliyle yürütülmesini gerektirmiştir (Yavuziyigit, 1999: 118).

Dönemin konut politikaları değerlendirilirken, Cumhuriyetin iç ve dış pek çok çatışmanın ortasında heterojen bir sosyal ortamda olduğunu göz ardı etmemek gerekir. Cumhuriyet, Kurtuluş Savaşı henüz neticelendirilemeden kurulmuştur. Homojen olmayan yapıdan kaynaklı olarak Anadolu’nun farklı grup hatları temelinde bölüneceği korkusunun da devlet yönetimi politikalarını etkilediği düşünülmektedir. Bu korkunun 1950’lere kadar geçen dönemdeki konut politikasını da etkilediği düşünülmektedir (Heper, 2006:93).

Bu dönem görülen İkinci Dünya Savaşıve kente göç etmeyi gerektirecek yeterli şartların olgunlaşmamış olması, 1950’li yıllara kadar nüfusun kırsalda yoğunluğunun sürmesine sebep olmuştur. 1950’li yıllara kadar kentleşme düzeyinin çok düşük olması Devlet İstatistik Enstitüsü verilerine de yansımıştır. 1927 yılında nüfusu 100.000’in üzerine çıkan kent sayısı sadece ikidir. 1950’ye gelindiğinde ise bu sayının beşe yükseldiği görülmektedir. Ayrıca nüfusu 10.000’in üzerine çıkan kentlerin toplam nüfus içinde kentsel nüfusun oranı 1927 yılında yüzde 16,4 iken, 1950 yılında ancak yüzde 18,5 olduğu görülür. Bu verileri değerlendirirken 1927 yılında ülke nüfusunun 13.648.270 olduğunu ve bu sayının 1950’de 20.947.188’e çıktığını da dikkate almak gerekir(TUİK, 2012:5).



Dönemin dikkat çeken bir başka unsuru, zor şartlarda kurulan devletin sınırlı kaynaklarını harcamada kentleşme yerine sanayileşmeyi tercih etmiş olmasıdır. Ülkenin kent yapısının iyileştirilmesi adına pek kaynak ayrılmamış olması göze çarpmaktadır (Şengül, 2001:69-75). Nüfusun %10' gibi cüzi bir kısmın sanayi ve hizmet sektöründe kalanı yani %90'lık devasa kısmı tarımda çalışmaktadır. Kırdan kente göç ve bunun getireceği nüfus baskısı henüz ortaya çıkmamıştır.

Kentlerde henüz kırsal nüfusun baskısı hissedilmeye başlanmamış olsa da “mübadele” uygulaması bazı planları ve politikaları zorunlu kılmıştır. 1914'te ilk olarak Yunanistan ile gerçekleşen girişim (Çetin, 2010:151) tek parti döneminde de devam etmiştir. 1923 ve 1927 yılları arasında Devlet İstatistik Kurumu verilerine göre Yunanistan'dan Türkiye'ye 456.720 Müslüman gelmiş ve belirlenmiş olan köy ve kentlere yerleştirilmiştir (Goularas, 2012:131).

Bu dönemde ortaya çıkan konut ihtiyacında, memurların ihtiyaçlarının karşılanması arzusu önemli yer tutmaktadır. Yeni kurulan devletin örgütlenmeye ihtiyacı vardır ve bu örgütlenme geliştikçe de daha çok memurun çalıştırılması gerekmiştir. Bunun bir sonucu olarak da memurların barınma sorunları gündeme gelmiştir. Bu duruma çözüm arayışı olarak 1925 yılında 586 sayılı yasa ile memurların konut kooperatifi kurmaları için aylıklarının yarısına kadar avans alabilmesini sağlayıcı tedbirler alınmıştır. Memur konutlarına dair bir başka çözüm çabası olarak 1928 yılında çıkarılan ve Maliye Bakanlığı'na memurlar için konut yapma yetkisi veren 1352 sayılı yasadır. 1929' çıkarılan 1452 yasa da gene memurlara dönük hükümler içermektedir ve memurlara konut tazminatı ödenmesini ön görmektedirki bu uygulama 1951 yılına kadar sürmüştür (Keleş, 2012: 460).1934 yılında kabul edilen 2510 sayılı konut ve yerleşmeye yönelik yasa/kanun da memur konutlarının çözümüne yöneliktir. Bu kanun 2006 yılına kadar yürürlükte kalmıştır (Alodalı, vd. 2014: 280)

Memur konutlarına verilen önemin bir diğer göstergesi olarak 1937 yılından itibaren memur konutlarında kullanılmak üzere bazı ödeneklerin konulduğu görülmüştür. 1944 yılında çıkarılan 4626 sayılı yasa ise memur konutlarını devletin görevleri arasına koymuştur. Bu yasa ile Ankara'da Namık Kemal Mahallesi oluşturulmuştur(Keleş, 2012: 460).

. 1944 yılında çıkarılan 5763 sayılı Memur Meskenleri İnşası Hakkında Yasa önemli bir diğer unsurdur. Yasa Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'na ihtiyaç halinde konut yapma yetkisi vermektedir (Çoban, 2012:80). Ankara'ya özel bir öncelik tanınmış ve gelişmesi plana bağlanan ilk kentimiz olarak öne çıkmıştır. Hatta yapılan yarışmada Jansen Planı birinci olmuş ve düzenli kentsel gelişime yönelik politikalar ortaya konulmasına katkı sağlamıştır. (Keleş ve Duru, 2008:30).

1939 yılında çıkarılan özel bir yasa(Milli Koruma Yasası) dönemin zorlu şartları karşısında halkı olağan üstü ekonomik koşullardan korumak adına konut kiralarının sınırlandırılmasını sağlamış ve 25 yıl boyunca uygulanmıştır(Keleş, 2012: 460).

### 1.4.2. 1941-1960 arası dönem

Bu dönemde İkinci Dünya Savaşı'nın etkisi göz ardı edilemez. Türkiye de dünyanın büyük bir kısmı gibi savaştan etkilenmiş ve politikalar bu durumun etkisi ile şekillenmiştir. Savaş sebebi ile dış ve iç politikada değişiklikler meydana gelmiştir (Özçelik, 2010:256). Bu değişimler kaçınılmaz olarak konut ve kentleşme politikasına da yansımış, önceki dönemlere nazaran yoğun bir göç hareketi başlamış ve bu dönemin yeni bir sorunu olarak büyük kentleri etkilemeye başlamıştır. Bu dönemde sanayide





çalışan nüfusta artış görülmeye başlanmıştır. Çok partili hayata geçilmesi, sendikaların kurulmasına zemin hazırlayan gelişmelerin ortaya çıkması, 1958 yılında kurulan İmar İskân Bakanlığı ve diğer gelişmeler de dönemin konut politikasını belirleyen etmenler olmuştur (Keleş, 2012:460).

İkinci Dünya Savaşı'nın sona ermesi ve çok partili hayata geçiş ile birlikte kentleşme hızında ciddi bir artış görülmüştür. Kentler daha önce görülmemiş nüfus baskısı ile karşılaşmıştır (Alodalı vd., 2014: 281). Bu durum mevcut politikaların yetersiz kalması ile beraber 1950'lerden itibaren gecekonduların sorununa neden olmuştur. Ortaya çıkışına dair kesin bir tarih olmamakla beraber ilk örnekleri daha eski olsa da İkinci Dünya Savaşı sonlarında daha yoğun şekilde görülmeye başlayan bu yapılar, yaşanan ekonomik ve siyasi gelişmelere paralel gelişmiştir (Çakır, 2011: 213).

Özellikle sanayileşmede tarım sektöründe yapılan yatırım kolaylıkları ve mali destekler tarımda bir takım değişimleri ortaya çıkarmıştır. Tarımda makineleşme neticesinde iş bulamayan kırsal nüfus kentlere akmaya başlamıştır. Konut üretimi ve istihdam yaratmada yeterli başarı sağlanamamıştır. Türkiye'de gecekonduların sorunu 50 yılı aşkın süre boyunca ülke için ciddi bir problem olmaya devam edecektir(Köktürk ve Köktürk, 2007:5).

Gecekonduların sorununda imar ve planlama işlerindeki aksaklıkların da payı vardır. Dönemin önceliği konut arzının artırılması ve kendi imkânları ile konut edinemeyenlerin konut ihtiyacının karşılanması şeklinde karşımıza çıkar. Bu öncelikle uyumlu şekilde önemli bir politika uygulama aracı olan vergi politikasından yararlanmak adına 5228 sayılı Bina Yapım Teşvik Kanunu ile ikametgâh olarak kullanmak şartıyla 10 yıllık bir süre boyunca bina savunma ve buhran vergilerinden muaf tutulmuştur. Ayrıca konut yapımının teşviki ve izinsiz yapılaşmanın önlenmesi adına 1948, 1953 ve 1959 yıllarında dört ayrı yasa hazırlanmıştır. Bu yasal düzenlemeler de gecekonduların sorununun önlenmesini hedeflenmiştir (Alodalı, vd., 2014: 281).

Gecekonduların sorununun öne çıkması, kentleşme ve konut politikaları içerisinde yoğun şekilde yer bulmasına sebep olmuştur. Hatta doğrudan gecekonduların ifadesine yer verilmemiş olsa da 1966'ya kadar çıkarılan yasalarda gecekonduların engelleme çabasının öne çıktığı görülmektedir. Gecekondular ile mücadele adına konut arzının artırılma çabası dikkat çekmektedir.

1948 yılında çıkarılan 5218 sayılı yasa gecekonduların sorunu ile doğrudan ilgili ilk yasa olarak dikkati çekmektedir (Çakır, 2011: 216). Daha sonra 5028 sayılı yasa, 5431 sayılı yasa, 6188 sayılı yasa, 6758 sayılı yasa, 7367 sayılı yasa gibi pek çok yasa gecekondular ile mücadeleye dair hükümler içermektedir (Kaya, 1989:861). O dönemde konut üretimini arttırmak adına bina vergisinden 10 yıl muafiyet getiren bir uygulama da yapılmıştır (Keleş, 2012:461).

Kente çalışmak için göç eden işçilerin barınma sorunu ciddi bir sorun olmuştur. Devletçi sanayileşmenin bir getirisi olan fabrikaların kurulması ve yurt genelinde yaygınlaşması sorunlar görülmesine yol açmıştır. Dönemin ulaşım imkânlarının da kötü olması işçi kesiminin işe yakın ikamet zorunluluğunu getirmiştir. Normal şartlarda barınma ihtiyacının karşılanamaması işin olduğu bölgelerde nüfus baskısı yaratmıştır. Tüm bu sorunlara ek olarak kentlerdeki mesken sorununun da ciddi boyutlarda olması bu kuruluşların iskân sorunu ile karşı karşıya kalmasına sebep olmuştur (Makal, 2002:43).

Bu dönemin bir diğer gelişmesi Emlak ve Eytam Bankası'nın tekrar kurulmasıdır. Kurum, Türkiye Emlak Kredi Bankası ismi altında 1946'da yeniden kurulmuştur. Kurum kredi imkânı sağlayarak



vatandaşların konut edinebilmeleri yönünde başarılar sağlanmıştır. 1950’li yıllarda İstanbul’da başlatılan bayındırlık çalışmaları aynı zamanda istihdam yaratma arzusu yönünden dikkat çekicidir (Keleş, 2012:461).

1951 yılında çıkarılan 5656 sayılı yasa ile 1580 sayılı Belediye Yasası’na eklenen hükümler konut politikası yönünden önemlidir. Bu yasa ile belediye meclislerine (daha önce isteğe bağlı) konut yatırımı yapma işlemi zorunlu hale getirilmiştir (Ersöz, 2006:136). Bu yasa yerel yönetimlere konut üretimi ödevi getirmektedir. Bu düzenlemelerde kiralara sınırlandırılması uygulaması önemlidir. İlki 1939 yılında yasa ile yapılan kira sınırlandırması 1947 yılında ve 1955’te de sürdürülmüştür (Şahin, 2005). Bu uygulama 1963 yılına kadar sürmüştür. Zira 1961 Anayasası ile gelen Anayasa Mahkemesi bu yasaları anayasaya aykırı bularak iptal etmiştir.

Krediler de bir konut politikası uygulama aracıdır. Bununla uyumlu şekilde bazı kredilerin dönemin konut politikasının uygulanmasında kullanıldığı görülmektedir. Konut üretiminin artırılması adına SSK, Öretmenler Bankası ve Emlak Kredi Bankası gibi yapıların başlıca kredi kurumları olduğu görülmektedir (Yavuz, Keleş ve Geray, 1978: 619). Emlak ve Eytam Bankası 1946 yılında Türkiye Emlak Kredi Bankası adı altında yeniden kurulmuştur. Bu hareketin ardında konuta destek verme düşüncesi olduğu düşünülmektedir. 1958 yılında İmar ve İskan Bakanlığı’nın kurulması da konut politikasının merkezi idarenin kontrolüne daha kurumsal düzeyde alınma niyetinin bir göstergesi kabul edilebilir (Alodalı vd., 2014: 282).

### 1.4.3. Planlı Dönem (1961-1980)

Bu dönem 1961 Anayasası’nın yürürlükte kaldığı süreyi ele almaktadır. 1961 Anayasası’nın 49. maddesi “sağlık hakkı” başlığı altında konut kavramına da değinmiş ve devlete yoksul ve dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konutlara ulaşmasını sağlayıcı tedbirler alma görevi yüklenmiştir.

1960 sonrasına bakıldığında nüfus artışında gözle görülür bir artış dikkati çekmektedir. 1965-1970 ve 1990 ve 1980 arasında kent nüfusunda ciddi bir artış gözlemlenmiştir. Hane halkı sayısında artış olsa da hane halkı büyüklüğü 5,6’dan 4,7’ye düşmüştür. Bu durum kente göç neticesinde geleneksel aile yapısından çekirdek aileye dönüşüm ile izah edilebilir (Alodalı, vd., 2014: 282).

Dönemin öne çıkan özelliği kalkınma planlarının uygulanmaya başladığı bir dönem olmasıdır. Kalkınma planları pek çok farklı konuyu ele almıştır. Kalkınma planlarında konut politikasına dair konut politikası belirleyici birçok hedef belirlenmiştir.

Bu dönemde merkezi hükümete danışmanlık yapmak ve yardımcı olmak amacıyla kurulan DPT’nin yıllık planlar ve kalkınma planları yapma görevi vardır. Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı’da bu bağlamda oluşturulmuştur. Bu plan ile Türkiye’de konut ihtiyacı ve konut yatırımları konularındaki verilere değinilerek mevcut durumun tespiti yapılmış ve sorunların neler olduğu, ne gibi önlemler alınması gerektiği ve uyulması gereken metot ve ilkeler sıralanmıştır (Alodalı, vd., 2014: 283).

1963-1967 yılları arasını ele alan birinci beş yıllık kalkınma planı konut sorununun bütüncül ele alındığı ilk plandır. Planda 1,2 milyon gibi devasa bir kitlenin gecekonduda yaşadığı ifade edilmektedir. Kentlerdeki konutların da %30’u gibi oldukça yüksek bir düzeyin oturulamayacak durumda olduğu ifade edilmektedir. Bu planda teori ile pratik pek tutmasa da ana ilke ve politika olarak “Konut yatırımlarına yapılan harcamaları, toplam yatırımın yüzde 20 sinden daha çok artırmadan, tedbirler alarak, aynı yatırımla



daha çok konutun yapımını sağlamak” ifadesine yer verilmiştir. Belirli bir bütçe ile olabildiğince çok konut yapma fikrinden yola çıkarak halk tipi konut kavramının benimsendiği görülür. Bu konutlar küçük ve ucuzdurlar. Bu konuya dair ilkeler kısmında planın yaklaşımı şu şekilde özetlenmiştir “Lüks konut yapımının kısılması ve sağlık bakımından sakıncası olmayan en ucuz halk konutu tipinin seçilmesiyle daha çok sayıda konutun yapımını ve daha geniş bir kütlenin barındırılmasını sağlamak” (DPT, 1963)

Birinci kalkınma planında, konut ihtiyacının karşılanabilmesi adına gecekondulara karşı tavırda bir yumuşama dikkat çekmekte ve “Gecekonduları, içinde oturanlara konut bulmadan yıkmamak; Her şeyden önce bu gecekonduların arsa mülkiyeti problemini çözmek; Kamu hizmetlerini tamamlayarak durumlarını düzeltmek; Çok kötü durumda olanlarını içinde yaşayanların konut ihtiyacını karşılamak suretiyle ortadan kaldırmak.” şeklinde bir yaklaşım olduğu anlaşılmaktadır. Toplumsal nitelikli konutlarda vergi indirimini ile teşvik sağlanmaya çalışılmış, verilen kredilerde bu niteliklerin aranması sağlanmıştır. Konut açığını gidermek adına kooperatiflere dönük çalışmalar yapılmış, kooperatif gibi yapıların daha verimli ve başarılı olmasını sağlayacak düzenlemeler getirilmiştir. Bu kapsamda bireysel krediler ön planda tutulmuştur. Ta ki 1981’e değin süren bu uygulamaya dönük 1979 yılında yayınlanan bir yönetmelikle yerini toplu kredilere bırakmasını sağlayacak önlemler alınmıştır (Keleş, 2012:463).

İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 1968-1972 yılları arası dönemi kapsamaktadır. Planın 8. Bölümü “Toplumun Yurt Üzerine Yerleşmesi ve Barınması” başlığını taşır ve konuta dair politikalar burada yer almaktadır. Tıpkı bir önceki planda olduğu gibi halk tipi konut uygulaması sürdürülmüştür. Bu amaca dönük olarak toplu konutların benimsendiği görülmektedir. Bu amaçla da toplu konut kooperatifleri vasıtası ile konut ihtiyacının giderilmesi amaçlanmış ve sınırlı imkânlarla sahip ailelere öncelik verilmesi benimsenmiştir. Konut finansmanı için sunulacak kaynakların tek merkezden düzenlenmesini sağlayıcı çalışmalar içine girilmiştir. Emlak ve Kredi Bankası ve SSK’ya ek olarak Emekli sandığının da bu kapsamda kredi verebilecek hale getirilmesi arzulanmıştır. Bu vesile ile gecekondular sorunu ile de kısmen de olsa mücadele edileceği düşünülmekteydi. Konut kredilerinin toplu konuda dönük kullandırılması amaçlanmıştır. Düşük faizli kredi ve arsa kolaylıkları sağlanması ve halk tipi konutlarda standartların belirlenmesi ve tavan fiyatı belirlenmesi öngörülmüştür (DPT, 1968).

Arsa ve yerleşkelere dönük bazı konut politikaları benimsendiği görülmektedir. Kamu arazilerinin satışından uzak durmak, inşaat arazilerindeki kamu kontrolü araçlarını kullanarak arsa spekülasyonlarını ve düzensiz yerleşmeleri önlemek amaçlananlar arasındadır. Özellikle büyük Kentler etrafında düzenli gelişmeyi sağlayıcı kredi olanakları ile desteklenen yeni bölgelerin geliştirilmesi amaçlanmıştır. Nitelik yerine niceliğin temel alındığı bir konut politikası tıpkı önceki planda olduğu gibi sürmektedir. Halk tipi konutların teşvikine, lüks konutların yapımının zorlaştırılmasına çalışılmıştır. Ayrıca yeni konuta geçmeyi gerektirmeyecek eski konutlara tadilat vs. düzenlemeler yapılmasını sağlayıcı önlemler düşünülmektedir. Önceki planın aksine kira değerinin belirlenmesi piyasaya bırakılmıştır. Ayrıca inşaatlarda emek yoğun bir yapı tekniği ön görülmüştür burada arzulan kardan göçenlerin istihdamını kolaylaştırmaktır (DPT, 1968).

1969 yılında Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kurulmuştur. Arsa spekülasyonlarını önleme, kamu tarafından yapılan arsa stoku ve arsa düzenleme satışları gibi görevler üstlenen kurumun pek varlık gösterdiği söylenemez. Gecekondulaşma, bu planın önemli bir konut politikası konusu olarak öne çıkmaktadır. Bu planda bu soruna daha ılımlı yaklaşıldığı görülmektedir. Bir önceki plandaki



gecekonduların yer gösterilmeksizin yıkılması hükmüyle çelişir uygulamalar, hatta bu yapıların yasallaşması uygulamaları göze çarpmaktadır. Kira denetimi yönünden de farklılıklar söz konusudur. Belirli bir sınırlandırılmaya gidilmemiştir (Keleş, 2012:464).

Üçüncü beş yıllık kalkınma planı 1972-1977 yılları arası dönemi kapsamaktadır. Kendisinden önceki planlarda olduğu gibi konut politikası için öngörülen ile harcanan arasında oransal farklar vardır. %15.7'lik pay ayrılması planlanırken %17.9 seviyesinde harcama yapılmıştır. Hedef kitle olarak yoksullar belirlense de bu konuya dair kamu ve özel kesimin sorumluluk paylaşımından bahsetmenin ötesine geçilmemiştir. Konut fonları ve kredilerin farklı kuruluşlar bünyesinden alınıp tek bir fonda toplanması arzulanmıştır ancak uygulama şansı bulamamıştır. Diğer planlardan farklı olarak kiralık konutlara da önem verildiği görülmektedir. Kiralık konuta özendirme adına var olan engellerin azaltılması planlanmıştır. Kendinden önceki üç planda olduğu gibi konut tipine önem vermiş, diğer planlarda da daha bariz şekilde bu konuya odaklanılmıştır. Toplu konuta verilen önem önceki planlarda olduğu gibi devam etmiş, bu tip konut projeleri için yer tahsisi ön görülmüştür (DPT, 1973).

Dördüncü beş yıllık kalkınma planı 1978-1983 arası dönemi kapsamaktadır. Bu dönemin darbe gibi ciddi siyasi çalkantılarla dolu bir dönem olduğu unutulmamalıdır. Kabul görmüş bir görüşe göre 1962'den 1980'e değil gelen planlar kalkınmanın gelişme dönemi kabul edilmektedir. 1980'den sonrası ise değişme dönemidir. Bu sebeple 1980'ler ve sonrasında ayrıca ele alınması önemlidir (Özdemir, 2014:18). Bu durum bu planı kritik bir noktaya koymaktadır. İlk planlar kamu kesimi için emredici olsa da özel kesim için yönlendirici niteliktedir. Kamu gücünün varlığı kalkınmada ve konut politikalarında kamunun çok etkili olmasını sağlamıştır. (Kepenek ve Yenitürk, 2004:211).

Dördüncü beş yıllık plandan daha önceki planlarda yapılan tüm yatırımlara rağmen konut açığındaki artışa dikkat çekilmektedir. Gecekondu sıkıntısı bu planda da öncelikle ele alınan bir sorun olarak devam etmektedir. Artan kırsal göçler ve finansman yetersizliklerinden kaynaklanan kent çevrelerindeki düşük kaliteli yapılaşma ve düzensizlikler dikkat edilen unsurlardandır. Konut gereksinimdeki artış aile yapısındaki küçülmeye bağlanmıştır. Toplamda 1,705,065 kent konutu 375.000 kır konutu ihtiyacı ön görülmüştür. Konut üretimi amacıyla kamu arazilerinin konut üretiminde görev alacak kuruluşlara tahsis edilmesi ön görülmektedir. Kentsel arsa kullanımında kamu yararının gözetilmesi vurgulanmıştır. Konut ihtiyacını karşılamada tek tek üretimin yetersiz olduğu toplu üretim tercih edilmesi gerektiği benimsenmiştir. Bu amaçla kamu kredilerinin toplu konuta yönlendirilmesi gereği benimsenmiştir. Aynı amaçla kooperatiflerin de desteklenmesi gerektiği ifade edilmektedir. Emekli sandığı gibi kurumların da konut üretmesi, sosyal yardımlaşma kurumlarının konuta ayırdıkları bütçelerin artırılması, arsa üretiminin artırılarak, konut arzının yükseltilmesi ve kiralara düşük düzeylerde kalması amaçlanmaktadır (DPT, 1979).

Büyük kentlerin kalkınma politikası açısından rollerinin artması ve sürmesi amaçlanmıştır. Kentleşme hızını azaltarak konut sorunu ile başa çıkmaya çalışılmamış, kentleri daha yaşanır kılmaya çalışılmıştır. Daha önceki planlardan ayrılan bir yönü ile tarihe çevreye ve doğaya yer verilmiş kuyu bölgelerdeki arsa taleplerinin bu yerleri olumsuz etkilememesine dönük uygulamalar benimsenmiştir (Keleş, 2012:80).Dördüncü plan ilk kez konutun sosyal bir güvence olduğunu ifade etmesi yönünden de önemlidir. Ancak bu durumun uygulamaya yansımadağı ifade edilmektedir (Karasu, 2009: 253).

Kalkınma planlarında belirlenen konut politikaları uygulanmaya çalışılmıştır. İlk üç kalkınma



planında konut sorununun çözümü için kredi desteği yoluyla toplu konut üretiminin artırılması benimsenmiştir. Dördüncü planda ise artan konut ihtiyacının giderilmesi için bazı tedbirler alınması gereği üzerinde durulmuş olup, kamuya ait arsa ve arazilerin konut üretimi amacıyla kamunun kredi kurumları ile yerel yönetimlere verilmesi ve kooperatifler yoluyla konut temini öngörülmüştür (Akalin, 2016: 115)

1963-1983 yılları arasında yapılan beş yıllık kalkınma planında kentlerdeki barınma sorununun çözümü ve yoksullara dair yapılacak sosyal konut üretimi ile ilgili olarak bazı ortak politikaların benimsendiği görülmektedir. Lüks konut sayısının azaltılıp sosyal konutlara ağırlık verilmesi, düşük kirali halk tipi konutların üretimi, kira paylarının yoksul ailelerin ekonomik imkânlarını zorlayıcı etkisinin azaltılması, gecekondu bölgelerindeki kentsel ve sosyal alt yapının geliştirilmesi ve gecekonduların standartlarının yükseltilmesi gibi politikalar benimsenmiştir (Akalin, 2016: 115).

1980'li yıllarda Türkiye'nin yaşadığı hızlı nüfus artışı, kırsal alandan kentsel alanlara doğru yaşanan göç ve bunun neden olduğu hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, 2487 sayılı Toplu Konut Yasası hazırlanmış ve yasa 1981 yılında kabul edilmiştir. Yasa ile bireysel konutlar yerine, toplu konutlar teşvik edilmiş, dar ve orta gelirlilerin barınma sorunlarının çözümüne yönelinmiştir. Ayrıca, toplumsal konutların özendirilmesi ve büyük kentlerdeki yığılmanın önlenmesi hedeflenmiştir. Bu kanuna göre bütçeden verilmesi gereken miktarın çok küçük bir kısmının aktarılması ve başka bir gelir kaynağı bulunmaması nedeniyle bu kanundan beklenen başarı sağlanamamıştır. Yasa, 2,5 yıl yürürlükte kalmasına rağmen, tam anlamıyla etkin olarak uygulamaya konulamamıştır (Keleş, 2008: 530-534; Samsunlu, 2007: 371). Bu kanundan beklenen başarının sağlanamaması yeni kanunun hazırlanmasına neden olmuştur.

#### 1.4.4. 1980 Sonrası Liberal Dönem

1980 sonrası dönem dünya genelinde nüfus artışının oldukça fazla olduğu bir dönemdir. Bu artış önceki dönemlere kıyasla çok fazla olmuştur. BM verilerine göre 1940'da 51 olan bir milyon üstü nüfusa sahip kent sayısı 2005'de 388'e yükselmiştir (Demir ve Çabuk, 2010). 2000 yılı itibari ile Türkiye'deki kentli nüfusun 44 milyonu aştığı ve toplam nüfusun %65'ini oluşturduğu görülmektedir (Işık 2005). Uygulanagelen konut politikası da bu hızlı artıştan etkilenmiştir. Türkiye'de de konut politikası konusunda değişiklikler yapılmıştır. 1980'li yıllardaki ekonomik bunalımdan çıkış yollarından biri olarak 24 Ocak kararları benimsenmiş bu kapsamda kamu kesiminin küçülmesi ön görülmüştür. (Kaya, 2013:8-9) Dönemin özel şartları konut politikası da dâhil her tür politikayı etkilemiştir (Çoban, 2012:91).

1982 Anayasası'nın konuta dair yaklaşımı 57. Maddesinde "Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler." şeklinde ifade edilmiştir. Burada dikkat edilmesi gereken yoksul kesimin bir önceki Anayasa'da olduğu gibi doğrudan hedef olarak seçilmemiş olmasıdır. Konut hakkının 1961 Anayasa'sından farklı şekilde sağlık hakkı başlığı altında değil de ekonomik ve toplumsal bir sorun olarak değerlendirilmiş olması ve konuta dair düzenlemelerde bütün sınıfların gereksinimleriyle ilgilenme zorunluluğu dikkat çekmektedir (Alodalı, vd., 2014: 286).



Bu dönemi sanayinin kentleşmesi şeklinde de tanımlayabiliriz. Buna paralel konutun da cazip bir yatırım aracı haline geldiği görülmektedir. İthal ikâmeciliğin terk edildiği, devletin konut yatırımlarını özel sermaye ile birlikte yaptığı bir dönem olmuştur. Bununla paralel şekilde alt yapı ve konut yatırımları da özellikle İstanbul'da olmak üzere öne çıkmıştır (Şengül, 2009:110).

Bu dönem önceki dönemlerden ortaya konan sermaye ve konut sektörüne yapılan büyük yatırımların fazlalığı ile ayrılır. Gayrimenkul yatırımları ciddi kâr getiren araçlar halini almıştır (Arslan, 2014:127-159). Bu değişim yönetimin yasal düzenleme yapma ihtiyacı göstermesine yol açmıştır. Birinci Toplu Konut Yasası, 1981 yılında çıkarılmıştır ve bu düzenlemelerden sadece bir tanesidir. Bu yasa ile kamu kaynaklarına ek olarak ihtiyaç sahibi ailelerin birikimlerini kredi imkânları ile destekleyerek bu ailelerin toplu konut yerleşimine dâhil edilmesi amaçlanmıştır (Arslan, 2014:127-159).

2985 sayılı Toplu Konut Yasası'nın bazı olumlu getirileri olduğu görülmektedir. Yasanın uygulandığı zaman dilimindeki verilere bakıldığında 1977 yılında konuta toplam yatırımlar içerisindeki payı %29.4'tür. 1984'te bu oran %28.4 olmuş, 1989'da 50.4 gibi oldukça yüksek bir değere ulaşmıştır. 1992'ye gelindiğinde oranın %37.4 olduğunu görürüz. Özel konutlara baktığımızda 1985-1989 arası %36 oranında oldukça yüksek bir artış olduğu da görülmektedir (Boratav, 1990:190-192).

Banka kredilerinde belirlenen büyüklük sınırı 1984'te arttırılmış (100m<sup>2</sup>'den 150m<sup>2</sup>'ye) ve ikinci bir konut edinmek isteyenlerin de fondan kredi kullanmasına imkân sağlanmıştır (Çoban, 2012). Bu durum daha önceki dönemlerde doğrudan yoksul kesime odaklanma eğiliminden sapmanın göstergesi kabul edilebilir. 1983 yılında 2983 tarihli Tasarrufların Teşviki ve Kamu Yatırımlarının Hızlandırılması Hakkında Yasa çıkarılmıştır. Bu yasa ile konut fonunun yönetim merkezi değişmiştir. 2985 sayılı Toplu Konut Yasası bu yapıya özerk bir hareket alanı ve finansal rahatlama sağlamıştır.

Toplu konut yasaları ile toplu konut kavramının öne çıkarılması büyük bir yeniliktir. Diğer yandan kredi ve arsa kolaylıkları, arsa planlanması gibi önceden süregelen uygulamalar ile konut sorununa çözüm çabaları devam etmiştir. Kredi uygulamaları kooperatiflerin faaliyetlerini arttırmıştır. Kooperatif konut arzı 1970'lerde %13'ken 1980'lerde %30'a ulaşmıştır. Bir başka gösterge olarak 1979'da 14.872 olan kooperatif sayısı 1988'de 38.450'ye çıkmıştır. Ancak bu durum 1988'de toplu konut fonu kaynaklarının %30'u gibi bir oranın genel bütçeye aktarılması ile düşüşe geçmiş ve kooperatiflerin payını azaltmıştır. Kooperatiflerin konut üretimindeki payı, 1988'de %35, 1990'da %20, 2004'te %8 ve 2009'da %6 olmuştur (Çoban, 2012:96).

Günümüz konut politikasının önemli kurumu kabul edilen TOKİ'ye gelirse, 1984 yılında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi, 1990'da TOKİ, yani Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adını almıştır. 1993'te genel bütçe kapsamına alınan Toplu Konut Fonu 2001'de kaldırılmıştır (Bahçeci, 2018: 144).

Kentin sermayeye dönüştüğü, konut ve arazinin ekonomi için çok daha önemli olduğu bir döneme geçiş söz konusudur. Dönemin etkili kuruluşlarından birisi de TOKİ'dir. 1981 yılında Toplu Konut Yasası ve 1984'te Toplu konut gibi yapılar ile konut sorunu ile başa çıkılmaya çalışılmıştır. TOKİ, Ankara ve İstanbul'da Arsa Ofisi'nden aldığı yetkiler ile konut üretimine başlamıştır. Ayrıca yirmi yıllık bir süre içerisinde bir milyon civarı konut için kredi vermiştir. Ancak 90'lı yıllara bakıldığında arzu edilen verimliliğin sağlanamadığı görülür. Buna ek olarak kuruluş amacı olan yoksul kitlenin barınma sorununu çözme konusunda da istenen başarıyı sağlayamadığı ifade edilmektedir. Ürettiği ve kredi



sağladığı konutlar, alt gelir grubunun ekonomik düzeyi ile örtüşmemiş, ekonomik yönden daha iyi durumdaki kesimlere yaramıştır (Arslan, 2014:127-159).

1980 sonrası dönemin en önemli olaylarından bir tanesi de 12 Eylül darbesidir. Bu dönemde 2487 Sayılı Toplu Konut Yasası önemlidir. 1980'lerden sonra görülen hızlı nüfus artışı, kırdan kente göç ve bunun sonucunda görülen hızlı kentleşme ve konut sorunlarının çözümüne ek üretimin arttırılarak işsizliğin önlenmesi bu kanunun çıkarılma amaçlarındandır (Alodalı vd., 2014: 285). 1981-1983 yılları arası dönemde faaliyette kalsa da, uygulama şansı bulamadığını da hatırlatmak gerekir. Bu yasaya göre konut sorununa en hızlı ve pratik çözüm olarak toplu konut ön görülmektedir. Bunun sağlanması için bir "Kamu Konut Fonu"nun oluşturulması arzusu söz konusu olmuştur. Bu uygulamanın kooperatifler ve devletin tekelleşmesine sebep olması, özel sektörün arka planda bırakılması, bireysel kredi sisteminin olmaması, yasadan ziyade yönetmelik şeklinde hazırlanmış bir yasa olması gibi pek çok sebeple eleştirildiği görülmektedir (Kömürlü ve Önel, 2007:92). 2487 sayılı Toplu Konut Yasası ile bireysel konutlar yerine toplu konutların teşvik edilmesine ve dar ve orta gelirli insanların konut sorununun çözümüne odaklanılmıştır. Toplumsal konut tipinin özendirilmesi ve büyük kentlere yığılmanın önlenmesi amaçlanmıştır. Bütçe sıkıntıları ve alternatif gelir kaynaklarının bulunmaması bu kanunda istenilen başarının sağlanmasını önlemiştir (Alodalı vd., 2014: 285).

Konut açığı fazla olsa da var olan ekonomik sıkıntılar, yatırımların konut yerine daha verimli kabul edilen alanlara aktarılmasına neden olmuştur. Ayrıca bankerlik sistemi de konut konusunu etkileyen bir unsur olmuştur. Konut yatırımlarına akması muhtemel kaynakların bankerlere aktığı görülmektedir (Bahçeci, 2018: 144).

1980'li yıllarda önceki dönem uygulamalarının yetersiz kalması devletin müdahalesi fikrinin öne çıkmasına sebep olmuştur. Yasada var olan sıkıntıların bir sonucu olarak çıkmıştır. Söz konusu yasa ile amaçlanan orta ve düşük gelir grubundaki vatandaşların devletin desteği ile konut sorununun çözümü ve organize edilmesidir. Devlet, Kamu Konut Fonu'na bütçeden %5'lik bir pay ayırmış ve kooperatiflere öncelik verilmesini arzulamıştır. Bütçede yeterli kaynağın yokluğu sebebi ile yasa işlevsel olamamıştır (Sayıştay, 2011)

Yasanın önceki dönemde konut üretimi ile mükellef bazı yapıları göz ardı ettiği, özel kesimdeki toplu konut üreticilerinin sayılmadığı bunun yerine kooperatiflere odaklanıldığı görülmektedir. Yasanın önceki dönemden bir farkı olarak kooperatiflerin devlet desteği yönünden diğer yapıların önüne geçmesidir. Özel kesim toplu konut kuruluşu kabul edilmemiştir (Keleş, 2012:470).

1970'lerin sonları yani 1980'darbesi öncesi dönemde konut politikası konusunda beklenen hedeflere ulaşamamıştır. Söz konusu sıkıntı sadece konut ile sınırlı değildir. Anayasa'nın 57. Maddesinde "Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler." ifadesine yer verilmiştir. Böylece bir önceki anayasada sağlık hakkı bünyesinde yer alan konut doğrudan bir hak olarak düzenlenmiştir. 1982 Anayasası'nda konut bir planlama faaliyeti olarak ele alınmaya başlanmıştır. Bir başka fark olarak konut politikalarının hedef kitlesi olarak "dar gelirli" vatandaşlara işaret edilmesi uygulaması sonlanmıştır. Bu durum konut politikasının alanını genişleten bir yaklaşımı ortaya koymaktadır. Burada doğrudan yoksul kitlenin ihtiyaçlarının gözetildiği bir önceki anayasa ile bile istenilen sonucu alamadığımız düşünüldüğünde istenilenin başarılamadığını unutmamak gerekir



Daha önceki politikalarda öne çıksa da anayasalarda doğrudan yer bulamayan toplu konut uygulamaları bu anayasada öne çıkarılmıştır. 57. maddede doğrudan toplu konut girişimlerinin destekleneceği ifade edilmektedir. Tabi anayasanın çıktığı döneme bakıldığında konut yatırımlarının karlı bir girişim olarak algılanmasının sonlandığını bankerlik uygulamaları ile kan kaybettiği görülmektedir. 24 Ocak kararları ile kredi ve mevduat faizlerinin serbestleşmesi ve bankerlik uygulamaları sonucunda konut için harcanacak paralar bankerlik sektörüne akmıştır. Yüksek faizler yatırımların bankerliğe yönelmesine sebep olmuştur (Coşkun, 2012:67). Devlet açısından da konut yatırımlarının verimsiz kabul edilmesi yapılan yatırımlarda düşüşe sebep olmuştur. Ayrıca inşaat maliyetleri 1978 yılında %112 gibi yüksek bir artış göstermiştir. Aynı dönemde toptan eşya fiyatlarındaki artış %52'dir (Çoban, 2012:93). Dolayısı ile anayasada bu değişikliklerin yapıldığı dönemde konut sektörünün kriz halinde olduğu unutulmamalıdır.

1961 Anayasası'nda "sağlık hakkı" başlığı altında "...Devlet, yoksul veya dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirleri alır" hükmü yer almaktadır. 1982 Anayasası'nda sağlık hakkından çok daha geniş şekilde, ekonomik ve sosyal bir yaklaşımla ele alındığı görülmektedir. Konut sorununun hedef kitlesi olarak dar gelirlilere odaklanılmasına son verilmiştir. Konutta var olması gereken standartlarda değişime gidildiği görülmektedir. Bir önceki Anayasa aksine basit bir tanım yerine düz bir barınaktan ziyade daha sağlıklı bir yapının ortaya konulduğu görülmektedir. Politikaya bir ek olarak inşa edilmesi arzulanan konutun çevre ve kent dokusunu da dikkate alması gerektiği ifade edilmektedir. Bir başka fark olarak toplu konutun toplumun yararı için daha iyi olacağı algısı hissedilmektedir (Keleş, 2012:430).

### 1.4.5. 2000 Yılı ve Sonrası Dönem

Adalet ve Kalkınma Partisi 2002 yılında ülke yönetimini devralmış ve kendi politikalarını uygulamaya başlamıştır. Ak Parti dönemi, kentsel dönüşümün ve TOKİ'nin öne çıktığı bir dönemdir. Her ne kadar Türkiye'de kentsel dönüşüm kavramı bu parti ile başlamasa da bu kavramın bu hükümetle özdeşleştiği görülmektedir. Kentsel dönüşüm, İkinci Dünya Savaşı akabinde kentlerin gördüğü tahribatın giderilmesi ve yenilenip normalleşmesi arzusu ile öne çıkmış bir kavramdır (Koçak ve Tolanlar, 2008:401).

Kentsel dönüşüm sadece eskiden var olan yerler için algılanmamalıdır, henüz yapılaşmamış yerler de kentsel dönüşüm kapsamına girebilir (Aydınlı ve Turan, 2012:70). Türkiye tarihi açısından Cumhuriyetin kurulmasından da önce Osmanlı'da kentsel dönüşümün ilk örnekleri yangın alanlarının düzenlenmesi şeklinde kendisini göstermiştir. Ulaşım alt yapısının uyumlulaştırılması, toprak kaybı sonrası göçen nüfusun iskânı gibi pek çok örnek mevcuttur (Yenice, 2014:79). Ancak 2003 sonrası dönem daha öncekinden çok farklı bütüncül bir süreç olması ile ayrılmaktadır.

2002 yılında Recep Tayyip Erdoğan'ın Başbakanlığında kentleşmeye dair bir Acil Eylem Planı oluşturulmuştur. Plan 1 Ocak 2003 itibari ile kabul edilmiş, ilk 5 yıllık dönem için 250.000 konut yapımını öngörmüştür. Bir başka hedef olarak 2011' yılına kadar sosyal alt yapısı oluşturulmuş olmak üzere 500.000 konutun yapımına başlanması planlanmıştır. 2011'in Haziran ayı itibari ile bu hedefe ulaşıldığı ifade edilmektedir (Adalet ve Kalkınma Partisi, 2013:2).

Kentsel dönüşüm ve toplu konut uygulamalarının yoğunlaştığı ve sürecin hızlanması adına





TOKİ'nin kurumsal yapısının değiştirildiği görülmektedir. 2003'ten sonra kurumda ciddi yetki artışları görülmüştür. TOKİ'nin kendi internet sayfasında konut politikasına dair amaç ve hedefleri aşağıdaki gibi ortaya konulmaktadır (TOKİ, 2018).

- Alternatif, yenilikçi uygulamalarla konut üretiminin belli bir model çerçevesinde gerçekleşmesini sağlayarak, konut piyasasını disipline etmek,
- Kalite, sağlamlık, ucuzluk gibi hususlara dikkat ederek spekülasyonlara mani olmak,
- Ülke nüfusunun ülke coğrafyasına dengeli bir biçimde dağılmasına yardımcı olmaktır (TOKİ, 2018).

Dönemin konut politikası gereği TOKİ'nin yetkileri artırılmıştır. Karar mekanizmasında esneklik sağlayabilmesi adına başbakanlığa bağlı özerk bir yapı haline getirilmiştir. Arsalar konusunda geniş bir portföye sahip olmuş böylece kendi kaynaklarını kullanarak projeler geliştirebilir olması istenmiştir.

Konut politikasına dair bir bariz göstere Ak Parti tüzüğünde yer almaktadır. Parti tüzüğünde konuta dair politika aşağıda ortaya konulmuştur (Ak Parti, 2019).

- Parti tüzüğünde konut politikasına özel bir önem verildiği anlaşılmaktadır. Kentleşme ve konut yönetim kalitesinin göstergesi, ülkenin medeniyet içindeki konumu olarak algılanmış ve bu konuya ayrı bir önem verildiği ifade edilmiştir. Tüzükte aşağıdaki yaklaşımlar görülmektedir.
- İç göç olgusuna vurgu yapılarak kentleşmenin çağdaş standartlara ulaşmasının önündeki en önemli engel kabul edilmiştir. İç göçe hazırlıklı kent planlamasının sağlıklı çözümler için zorunlu olduğu belirtilmiştir.
- Mahalli idarelere dönük köklü reformlar ile kentlerin alt yapısının iyileştirileceği ve şehir planlamasına uygun kentleşmenin sağlanacağı belirtilmektedir.
- Gecekondu bölgelerine önem verilmekte ve kent merkezlerinde yoğunluğu arttıracak tadilatlar yapılması yerine bu bölgelerin ıslahının önemine vurgu yapılmaktadır. Gecekondu bölgelerine yönelik ucuz konut üretimi ve sağlıksız kentleşmenin önüne geçerek şehirlerin yaşanabilir kılınması amaçlanmaktadır.
- İlerleyen aşamalarda şehirlerin daha sağlıklı, güzel, çevre güzelliği taşıyan yerler olmasının amaçlandığı, bahçe kent kavramının yeniden ele alınacağı ifade edilmektedir.
- Şehirlerin doğal ve tarihi dokusuna önem verilmekte ve bu yapıyı bozan yapılaşmanın önüne geçmek için düzenlemeler yapılmasının planlandığı belirtilmektedir. Ayrıca eski kent dokularının korunması için SİT politikasının tekrar ele alınacağı ifade edilmektedir.
- Şehir sorunlarının çözümünde sivil toplum örgütleri de dışlanmayacak bu yapılarla iş birliği yapılacak ve mahalle derneklerinin kurulması teşvik edilecektir.
- Kentsel değerlerin korunmasına önem verilmekte, kente karşı işlenen suçlar ve kentli haklarının geliştirilmesi planlanmaktadır. Kente dair toplumsal bilincin geliştirilmesi,



kültürel mirasın ve değerlerin sağlıklı bir şekilde güvence altına alınması arzulanmakta ve kente dair kararlarda halkın katılımını sağlayacak ve kente karşı işlenen suçları engelleyecek yasal düzenlemeler planlanmaktadır. Ayrıca büyük şehirlerdeki ulaşım sorununa karşı destekleyici projeler yaygınlaştırılarak yaşam kalitesi arttırılmak istenmektedir.

TOKİ, Ak Parti döneminde özel bir ilgi görmüştür. Pek çok farklı düzenlemeden geçmiş ve bütüncül bir konut politikası anlayışı ile pek çok yasal değişikliğe uğramıştır. Kurumun konut atağında lider kuruluş olması amaçlanmıştır. Bu dönemde TOKİ kendisinden önceki pek çok kuruluşun yetkilerini de bünyesinde toplamak suretiyle onların yerini almıştır. Yaşanılan değişimin ve uygulanan politikanın anlaşılması adına kurumun yeni yapısı çerçevesindeki görevlerini ortaya koymakta yarar vardır. Uzun bir dönem TOKİ başkanlığı yapmış Erdoğan Bayraktar kurumun yeni halinin getirdiği görev ve sorumlulukları aşağıdaki gibi sıralamıştır (Bayraktar, 2007:24)

- Emlak Bankası'nın Bankacılık harici faaliyetleri
- Kapatılan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün görevleri
- Kaldırılan Konut Müsteşarlığı'nın görevleri
- Göçmen Konutları Koordinatörlüğü
- Ahıska Türkleri ile ilgili Üst Komisyon'un koordinatörlüğü
- Bayındırlık ve İskân Bakanlığı bünyesindeki Mesken İşleri Daire Başkanlığı'nın görevleriyle birlikte devri
- Tasfiye edilen Başbakanlık Proje Uygulama Birimi'nin hak ve yükümlülükleri

Bu gibi değişiklikler ile yapılmaya çalışılan TOKİ'nin yetkilerini ve görevlerini arttırmanın yanı sıra, bürokrasi, kırtasiyecilik gibi faktörleri devre dışı bırakıp tek çatı altında bir karar verme mekanizmasının oluşmasının sağlanmasıdır. Böylece daha verimli bir problem çözümü sağlanması arzulanmaktadır (Adalet ve Kalkınma Partisi, 2013:3). Bu dönemde TOKİ'nin görevlerine yenileri eklenmiştir. Kentleşme sorunlarını tüm boyutları ile ele alma arzusuyla verilen yeni görevler aşağıdaki şekilde sıralanmıştır (TOKİ, 2018).

- Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek;
- Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekondu alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak;
- Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak;
- İdareye kaynak sağlanmasını teminen kâr amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak;
- Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek (TOKİ, 2018).

TOKİ'ye bu gibi değişikliklere ek olarak arazi elde etme konusunda da büyük kolaylıklar sağlanmıştır. Kurum uygun gördüğü araziye bir bedel ödemeksizin ilgili kamu kuruluşundan



devralabilmektedir.

Sosyal konut açısından bakıldığında bu konuya dair “sosyal konut üretimi önceliğimizdir” dendiğini ve birçok düzenleme getirildiği görülmektedir. Piyasa imkânları ile barınma ihtiyacını karşılayamayanların konut sahibi edilmesi adına %85’lik bir oranda sosyal konut üretimine ağırlık verildiği iddia edilmektedir. 2003 yılında başlayan projelerde sosyal konut projelerinin %25,40’ı fakirlere, %39.71’i dar ve orta gelir grubuna yönelik olduğu belirtilmektedir (Adalet ve Kalkınma Partisi, 2013: 17)

16 Nisan 2017’de yapılan Anayasa Referandumu ile hükümet sistemi değiştirilmiştir. Parlamenter sistemin yerini Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemi almıştır. 24 Haziran 2018 tarihinde yapılan seçimlerle beraber Recep Tayyip Erdoğan yeni sistemin ilk Cumhurbaşkanı olmuştur (Öner, 2020: 1338). 2004 yılından beri Başbakanlığa bağlı olarak faaliyetlerine devam eden TOKİ Cumhurbaşkanlığı hükümet sistemine geçilmesi ile beraber 02.07.2018 tarihi itibarı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na bağlanmıştır. Kurumun gelir kaynaklarına ilişkin esas ve usuller Cumhurbaşkanı tarafından belirlenmekte, Bütçesi gene Cumhurbaşkanınca onaylanmakta olup TOKİ Başkan ve yardımcıları da Cumhurbaşkanınca atanmaktadır. Cumhurbaşkanlığının TOKİ yönetimi üstünde güçlü bir gözetimi olduğu görülmektedir (TOKİ, 2019).

Adalet ve Kalkınma Partisi 24 Haziran 2018 Seçimleri sonrasında da İktidar Partisi olarak yürütme görevini sürdürmüştür. Dolayısı ile konuta dair parti politikalarının bir göstergesi kabul edilebilecek seçim beyannamesi önemlidir. Ak Parti seçim beyannamesinde konuta dair önemli ifadeler yer almaktadır.

24 Haziran seçimleri için Ak Parti’nin seçim beyannamesindeki bir takım maddeler konut politikasının gidişatına dair bilgiler içermektedir. Kentlerde yaşanabilir ve marka şehir haline getirme hedefinin söz konusu olduğu ve bu hedefin geliştirilerek “stratejik öncelikli dönüşümler” ile şekillendirilmesi arzulanmaktadır. Bu dönüşümde deprensellik, göç verileri ve sosyolojik veriler öncelikle dikkate alınacaktır. Yeni dönüşüm anlayışında sosyolojik dönüşüme vurgu yapılmaktadır (Ak Parti, 2018). Beynamede konut politikasına yer verilmeden önce beyanname hazırlanana kadar yapılanların bir özeti ortaya konulmuştur. Buna göre kısaca aşağıdaki bilgilere değinilmiştir.

2012 yılı ile yerleşim yerlerinin afetlere hazır hale getirilmesi adına yasal düzenleme çalışmaları başlatılmıştır. Bu kapsamda 176,953 binanın riskli olduğu tespit edilmiş, iş yeri ve konut olmak üzere 567.896 birim tespit edilmiş, 27 ilde 75.000 hektar büyüklüğünde 97 adet rezerv yapı alanı belirlenmiştir. Kentsel dönüşüm projeleri kapsamında kira yardımı, proje ve faiz desteği niteliğinde 6,5 milyar lira kaynak kullanılmış, kentsel dönüşümün hızlı ve etkin yürütülmesi için kentsel dönüşüm mevzuatına ilişkin çalışmalar sürmektedir. Kentsel dönüşümde diğer gerekliliklere ek olarak temel ilke ve standartlarda, kimlik sahibi kentsel gelişmeye yönelik çalışmalar yürütülmüştür (Ak Parti, 2018: 268).

Terör eylemlerinde zarar gören başlıca kentlerdeki sıkıntıları hafifletebilmek adına çalışmalara başlanmıştır. Yaşanan olaylarda 77.662 yapı, zarar görmüştür. Zarar gören bölgelerde yerel mimari özellikleri de dikkate alınarak 26,551 konutun üretimine devam edilmektedir. 942 milyon liralık yardım eşya, kira ve zarar bedeli olarak destek amacıyla kullanılmıştır (Ak Parti, 2018).

Bildirgenin devam eden kısımlarında önümüzdeki dönemin konut politikasına dair bazı veriler



ortaya konulmuştur. Gelecek dönem politikayı anlayabilmek yönünden bunların da incelenmesinde yarar vardır. Ak parti, programında temel kentsel kimliklerin adil ve erişebilir bir şekilde yaşandığı ve yaşam kalitesi yüksek, huzurlu kentler oluşturma arzusunda olduğunu beyan etmektedir. Kentleri birbirinden farklı kılan özellikler ve beklentilerin değerlendirildiği vurgusu yapılmaktadır. Kadim Kentlerde ana karakteri kaybetmeden yeni gelişmeler oluşturulmasına özel önem verileceği, estetik kaygısı taşıyan, insan ve tabiatı merkeze alan, kentsel dönüşümlere ek olarak kentsel yenileme sağlıklılaştırma ve canlandırma gibi kavramların hayata geçirilmesini sağlayıcı projelerin destekleneceği belirtilmektedir (Ak Parti, 2018: 269)

Atıl alanların, sanayi yapılarının endüstriyel dönüşüm projeleri çerçevesinde şehrin sanat ve kültürel hayatına katkı verecek mekânlara dönüştürülmesine destek verileceği belirtilmektedir. Çocuklara yönelik kentlilik bilincini geliştirecek çalışmalara önem verileceği belirtilmektedir. Yöresel malzeme seçimi ve geleneksel mimari uygulamalarının destekleneceği belirtilmektedir. Kentsel dönüşüm sürecinde insan, zaman ve mekâna dair değerlerin korunacağı ve tasarımlara aktarılacağı belirtilmektedir. Yerinde dönüşüm ilkesi benimsenerek mevcut sosyal yapının ihtiyaçlarını göz önünde bulundurarak mekânsal çözümler üretileceği belirtilmiştir (Ak Parti, 2018: 269).

Afetler konusunda ruhsatsız veya ruhsata aykırı yerler ile imar barışı sağlanması ve buraların kayıt altına alınması amacı ile “Yapı Kayıt belgesi” verilmesi için düzenlemelerin yapıldığı ve bu belgenin bir milat kabul edilerek kentlerin planlı gelişmesi için her tür tedbirin alınacağı belirtilmektedir. Ayrıca ilerleyen dönemlerde 7,5 milyon konutun dönüştürülmesi, 500 bin konutun yenilenmesi hedeflenmektedir (Ak Parti, 2018).

İleriye dönük olarak idari kapasitenin güçlendirilmesine yönelik adımlar atılacağı, yeni bir şehircilik yasası ile planlı ve sağlıklı bir yapıda gelişme sağlanmasını ve arazi kullanımı ve fiziksel planlama uygulamalarında ve yapılaşma konusunda temel standartlar ve ilkeler ortaya konulacağı belirtilmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamalarına yönelik bir yasa hazırlanarak uygulamaların tek elden ve bütüncül yürümesinin sağlanması amaçlanmaktadır. İmar uygulamalarına yönelik olarak mahalli idarelerin kapasitelerinin geliştirilmesi ve bu konuda finansman imkânı sağlanması planlanmaktadır. Sosyal konut projelerinin desteklenmesinin devam edeceği ve terörden etkilenen yerlerin imarının tamamlanacağı, dar gelirliler, engelliler, emekliler, kadınlar, gençler ve evsizler gibi dezavantajlı grupların sosyal konut gereksinimlerinin karşılanmaya devam edileceği belirtilmiştir (Ak Parti, 2018).

AK Parti'nin seçim programına bakıldığında bazı olumlu gelişmeler dikkat çekmektedir. Programa dâhil edilen pek çok unsur hali hazırda mevcut konut politikasına dair eleştirilerde yer alan unsurlar ile ilgilidir ve bu eleştirilere sebep olan bazı olumsuzlukların düzeltileceğinin işaretini vermesi yönünden olumludur. Söz gelimi kadim kentlerin karakterlerini kaybetmeden kentsel dönüşüme uğraması, yöresel malzeme seçimi ve geleneksel yapı mimarisi tercih edilmesi, yerinde dönüşüm ile kişilerin ait hissettikleri bölgelerden uzaklaştırılmaması, aidiyet ve ulaşım sorunları ile karşılaşmaması, kentlilik bilincini destekleyecek çalışmaların yapılması bunlara örnektir. Adalet ve Kalkınma Partisi ile başlayan ve günümüzde de devam eden bu dönem TOKİ ile özdeşleşmiştir. TOKİ'ye dair ayrıntılı bilgi çalışmamızın devamında verilecektir.

Gelecek dönemde uygulanacak politikanın anlaşılması açısından On Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı önemlidir. Bu plan 2019'da uygulanmaya başlamış olup 2023'e kadar geçen sürede



uygulanacak politikaya işaret etmektedir. Bu planda başta dar gelirli olmak üzere herkesin yeterli, dayanıklı, güvenli, yaşanabilir, kapsayıcı, ekonomik yönden karşılanabilir, iklim değişikliğine dirençli, sürdürülebilir, temel alt yapı hizmetlerine haiz konuta erişiminin amaçlandığı belirtilmektedir (SBB, 2019: 175).

Planda, nüfus artışı, kentleşme, yenileme ve afet kaynaklı konut ihtiyacı konularında arz talep dengesinin gözetilerek karşılanması amaçlanmıştır. Konut ihtiyacının yerleşime göre belirlenmesi için konut stokunun ortaya konulması amaçlanmıştır. Dezavantajlı gruplara ve dar gelirli olanların ihtiyaçlarına yönelik 250.000 sosyal konut üretimi hedeflenmiştir. Konut piyasasında kamunun yönlendirici, destekleyici, düzenleyici ve denetleyici rolünün güçlendirilmesi amaçlanmıştır. Konut konusunda kamu yönetiminin konuttan sorumlu birimleri arasında iş birliğini sağlayacak bir koordinasyon mekanizmasının oluşturulması amaçlanmaktadır. Konutlarda sağlık, kalite, enerji verimliliği, erişilebilirlik ve afetlere dayanıklılık hedeflenmiştir. Konut sektöründe arz talep yönlü veri kaynaklarının geliştirilmesi, sektörün verilerine entegre tek kaynaktan erişim sağlanması amaçlanmaktadır ve konut talebini ve içeriğini belirleme amacıyla araştırmaların artırılması planlandığı görülmektedir (SBB, 2019: 175).

### 1.5. Türkiye’de Konut Politikasına Yön Veren Yapılar

Konut politikası sadece hükümet ve bürokrasi tarafından belirleniyor gibi görünse de uzmanlaşmış bazı yapılar da bu politikalarda etkili olmaktadır. Bu kuruluşlardan öne çıkanları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Kalkınma Bakanlığı (Devlet Planlama Teşkilatı), yerel yönetimler, Türkiye Emlak Kredi Bankası, toplumsal güvenlik kurumları, konut kooperatifleri ve günümüzde en öne çıkan kurum olarak TOKİ’dir.

#### 1.5.1. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

Kökeni Osmanlı’ya kadar giden eski bir kurumdur. Güncel ismini 2011’de almıştır. 1848 yılında Nafia Nezareti adı altında kurulmuştur. 1920 yılında Nafia Vekâleti adını almış, 1928’den 1983’e kadar Bayındırlık Bakanlığı, daha sonra 1958-1983 yılları arasında İmar İskân Bakanlığı, 1983-2011 arasında Bayındırlık ve İskân Bakanlığı gibi adlarla anılmıştır (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2018).

Kurumun “konut politikası” belirleme yetkisi TOKİ’ye geçmiştir. TOKİ 2004 yılında 5273 sayılı yasaya dayanarak bu görevleri bünyesinde toplamıştır (Keleş 2012).

Kurumun görev ve yetkileri 2011 yılında 644 sayılı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın Teşkilatı ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname’de aşağıdaki gibi düzenlenmiştir.

- Yerleşmeye, çevreye ve yapılaşmaya dair imar, çevre, yapı ve yapım mevzuatını hazırlamak, uygulamaları izlemek ve denetlemek, Bakanlığın görev alanı ile ilgili mesleki hizmetlerin norm ve standartlarını hazırlamak, geliştirmek, uygulanmasını sağlamak ve ilgililerin kayıtlarını tutmak.
- Çevrenin korunması, iyileştirilmesi ile çevre kirliliğinin önlenmesine yönelik prensip ve politikalar tespit etmek, standart ve ölçütler geliştirmek, programlar hazırlamak; bu çerçevede eğitim, araştırma, projelendirme, eylem planları ve kirlilik haritalarını oluşturmak, bunların uygulama esaslarını tespit etmek ve izlemek, iklim değişikliği ile ilgili iş ve işlemleri yürütmek.



- Faaliyetleri sonucu alıcı ortamlara katı, sıvı ve gaz halde atık bırakarak kirlilik oluşturan veya oluşturması muhtemel her türlü tesis ve faaliyetin, çevresel etkilerini değerlendirmek; alıcı ortamlar ile ilgili ölçüm ve izleme çalışmalarını yapmak; bahse konu tesis ve faaliyetleri izlemek, izin vermek, denetlemek ve gürültünün kontrol edilmesini sağlamak.

- Her tür ve ölçekteki fiziki planlara ve bunların uygulanmasına yönelik temel ilke, strateji ve standartları belirlemek ve bunların uygulanmasını sağlamak, Bakanlar Kurulunca yetkilendirilen alanlar ile merkezi idarenin yetkisi içindeki kamu yatırımları, mülkiyeti kamuya ait arsa ve araziler üzerinde yapılacak her türlü yapı, milli güvenliğe dair tesisler, askeri yasak bölgeler, genel sığınak alanları, özel güvenlik bölgeleri, enerji ve telekomünikasyon tesislerine ilişkin etütleri, harita, her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını, parselasyon planlarını ve değişikliklerini resen yapmak, yaptırmak, onaylamak ve başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde yetkili idarelerce ruhsatlandırma yapılmaması halinde resen ruhsat ve yapı kullanma izni vermek.

- Mekânsal strateji planlarını ilgili kurum ve kuruluşlarla işbirliği yapmak suretiyle hazırlamak ve mahalli idarelerin plan kararlarının bu stratejilere uygunluğunu denetlemek.

### 1.5.2. Devlet Planlama Teşkilatı (Kalkınma Bakanlığı)

30 Eylül 1960 tarihinde Başbakan'a bağlı bir kuruluş olarak kurulmuştur. Kuruluş tarihinden önceki dönemde bir takım sorunların çözümü ve ihtiyaçların gereği olarak kurulmuştur. Kuruluşundan önce 1929 Dünya ekonomik bunalımı, Birinci Dünya Savaşı gibi krizlerden zarar gören ülke ekonomisi, mevcut liberal politikalarından ekonomiye müdahalenin ön plana çıktığı bir anlayışa geçiş yapmıştır. Bunun sonucunda ortaya çıkan bir yapıdır.

Kurum, kuruluşundan günümüze dokuz adet beş yıl süreli kalkınma planı ortaya koymuştur. Bu planların özüne bakıldığında 1960 ve 1980 yılları arası planların karma ekonomiyi ele alan ve bütüncül, 1980'den 2000 yılına kadar yapılan planların daha ziyade liberal nitelikli ve stratejik yaklaşımlarla hazırlandığı söylenebilir. Aynı şekilde 1980 öncesinde dışarıya bağımlılığı azaltıcı, ithal malların ülkede üretilmesine çabalayan 1980 sonrasında da açık ekonomiye geçişi sağlayıcı planlar olduğu görülmektedir. Bu planlar diğer pek çok şey gibi konut politikaları ve uygulamaları konusunda da yönlendirici olmuştur. Bu konuya dair ilgili kısım çalışmamızın konut politikasının tarihçesinin anlatıldığı bölümde ayrıntılı olarak verilmiştir.

Bu kurum hükümete yardımcı olması için oluşturulmuştur ve ekonomik ve toplumsal sorunlar çalışma alanına girmektedir. Toplumsal sorunlardan geçekundu ve konut sorunu çalışma alanı olmuş, birbiri ardı yapılan bütün kalkınma planlarında da bu sorunlara çözüm aranmıştır. 2011 yılından sonra Kalkınma Bakanlığı'na bağlanan Devlet Planlama Teşkilatı konuta dair politikaları bir kalkınma problemi olarak ele almaya başlamış ve bu yönde politikaların oluşturulması için çalışmıştır (Keleş, 2012).



### 1.5.3. Yerel Yönetimler

Konut sorunu açısından düzenleme ve yatırım gibi faaliyetlerde bulunurlar. Ancak bu durum Türkiye için biraz istisnai bir nitelik gösterir. Türkiye’de üretimin çok yüksek oranda özel sektör eliyle gerçekleştirildiği, merkezi yönetimin lojman ve afet konutları gibi istisnai durumlarda üretici ve yatırımcı olduğu görülmektedir. Bu tip konutlarda yerel yönetimlerin faaliyetleri ise çok daha cüzdür. Türkiye’deki yerel yönetim anlayışı konut konusunda Batı örneklerine kıyasla pek etkin görünmemektedir.

1580 sayılı yasa 1930 yılında kabul edilmiştir ve burada belediyeler konut üretimi ile görevlendirilmiştir. “Ucuz belediye meskenleri yapmak ve belediye namına inşaat yaparak icar etmek, belediyenin inkişaf ve tevessüe müsait mahallerinde arazi alarak yeni plana göre tanzim etmek ve yeniden inşaat yapmak” şeklinde ifade edilen bu görev ilk bakışta belediyelerin konut politikası aktörü olduğu algısı yaratabilir. Ancak bu maddede eksik olan “zorunluluk”a yönelik bir ifadenin olmayışı işi takdire bırakmış ve belediyelerin bu konuda etkin olmamaları sonucunu getirmiştir. Burada belediyelerin kendi öz yükümlülüklerini bile zorlanarak gerçekleştirmeleri ve bu iş için kaynak ayırmakta zorlanmaları bu duruma sebep olarak görülmektedir. Yirmi yıl sonra gelen 5656 sayılı yasa ile gerekli görülen hallerde belediyelerin konut üretmesi zorunlu kabul edilmiştir. Bu yasa ve daha sonra çıkarılan gecekondu yasaları ile belediyeler arsa devralma ve devretme gibi düzenleyici roller üstlenmeye başlamıştır. 775 sayılı gecekondu yasası ile de yerel yönetimlere gecekondu sorunu ile mücadeleye yönelik yoksul vatandaşların konut sahibi yapılmasını içeren bir dizi görev yüklenmiştir (Keleş, 2012:408).

Beş yıllık kalkınma planlarının uygulandığı dönemde konut üretimi söz konusu olmasa da sorumluluğu alanlardaki alanlarda ucuz arsa temini gibi konuta dönük faaliyetler görülmüştür. Bu konudaki en önemli girişim Ankara Yenimahalle girişimidir. 1992’ye kadar olan dönem birinci dönem kabul edilirken 1992’den sonrası ikinci dönem kabul edilmektedir. 1992’den sonraki dönemde konut yapımı konusunda belediyelerin daha doğrudan varlığı söz konusu olmuştur (Ersöz, 2005:146).

Belediyeler, 1163 sayılı yasa ile konut kooperatiflerine ortak olma ve kooperatif kurma imkânı buldular. 1978 sonrasında da bunun uygulama örneklerinin görülmeye başlanmıştır.

5393 sayılı yasa belediyelerin konut konusundaki fonksiyonlarını etkilemiştir. Bu sayede konut piyasasında daha aktif katılımcı olabilmışlerdir. Yasanın 14. Maddesine bakıldığında “konut” ifadesi belediye görev ve sorumluluklarında yer almıştır. 69. Maddesinde ise “arsa ve konut yönetimi” ile ilgili kısımda bu konuya dair hükümler söz konusudur.

Madde 69: Belediye; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir. Belediye, bu amaçla bütçesinden gerekli parayı ayırmak suretiyle işletme tesis edebilir...

5393 sayılı yasadaki “Belediye kendisine verilen görev ve hizmet alanlarında, ilgili mevzuatta belirtilen usullere göre şirket kurabilir.” ve “Belediye, özel gelir ve gideri bulunan hizmetlerini İçişleri Bakanlığının izniyle bütçe içinde işletme kurarak yapabilir.” İfadeleri (70. ve 71. Madde) belediyelere konut sorunu için şirket kurabilme imkânı getirmiştir. Aynı yasanın 73. Maddesi de kentsel dönüşüm



konusundaki yetkileri ifade etmektedir.

Madde 73: Bu maddenin getirisi olarak belediyelerin eski kent kesimlerini restore edebilmesi, toplumun yararına alanlar oluşturabilmesi, belediye alanı içinde yaşayanların korunması adına depreme karşı önlemler alabilmesi, belediye alanındaki tarihi dokuyu koruyucu kentsel geliştirici projeler uygulayabilmesi imkânı sağlanmıştır.

### 1.5.4 .Türkiye Emlak Kredi Bankası

1926 yılında Emlak ve Eytam Bankası adı ile kurulmuştur. Konut konusunda önemli bir kuruluştur. Kuruluşu cumhuriyete dayanan bu kurum, ilk yıllarından 1980'e kadar konut konusunda öncü kuruluşlardan kabul edilmiştir. Devletçilik politikasının öne çıktığı bir dönemde 1. İzmir İktisat kongresinde ekonominin temel sektörlerinin desteklenmesine yönelik bazı kararlar alınmış ve bu kapsamda bankalar kurulmaya başlanmıştır. Bu bankalardan bir tanesi de bu kurumdur (Bakdur, 2003:11). Türkiye'de konut finansmanı için ilk olarak Emlak ve Eytam Bankası'dır. Halkın inşaat teşebbüslerinin desteklenmesi ve kredi sağlanması gibi amaçlarla kurulmuştur. Gayrimenkul ipoteği ile borç vermesi ayırt edici özelliği olmuştur. (Ayan 2011:145). 1946'da yerini Türkiye Emlak ve Kredi Bankası almıştır.

Dönemin kredi veren pek çok kuruluşu arasında Emlak Kredi Bankası öne çıkmaktadır(Yavuz, vd., 1978:627). Bu kurum vatandaşa konut sağlama politikasının sonucu olarak kabul edilebilir (Alodalı, vd., 2014:281).

1946 yılında Emlak Eytam Bankası'nın adı ve statüsünde yapılan değişiklik sonucu ortaya çıkan Türkiye Emlak Kredi Bankası, ülkedeki konut sorununun çözümü için belirli amaçlar kapsamında kurulmuştur. Bu amaçla konut sahibi olamayanlara makul bedelli konutlar sunmak ve ipotekli konut kredisi vermek, yapı gereçleri sanayi ile uğraşp yapıp satmaktır (Keleş, 2012). Daha sonra 1988 yılında Anadolu Bankası ile birleşmek sureti ile "Emlak Bankası" adıyla görevlerini sürdürmüştür.1933-1985 yılları arsında doğrudan ve dolaylı olarak 500.000'den fazla konutun yapımına katkı sağlamıştır. 1991'den 1995'e kadar 60.000'den fazla konut kredisi verdiği bilinmektedir. Aynı zamanda konut da üreten kurum konut sorunu ile mücadelede önemli roller üstlenmiştir (Keleş, 2012).

### 1.5.5. Toplumsal Güvenlik Kurumları

Bu kurumlar toplumsal güvenlik ve sağlık gibi sebeplerle ve doğal olarak konut sorunu ile de ilgilenmişlerdir. Konutun temel bir hak olması ve o olmadan pek çok hakkın kullanılamayacak olması nedeniyle bu kuruluşlar konut politikasına dair bir takım düzenlemelere dâhil olmuşlardır. Bu kurumlardan önemli olanları aşağıda sıralanmıştır.

#### 1.5.5.1. SGK (Sosyal Güvenlik Kurumu)

Bugünkü adı SGK olan kurum 16 Mayıs 2006'da kurulmuştur. 5502 sayılı yasaya göre Emekli Sandığı ve Bağkur'un birleştirilmesi ile ortaya çıkmıştır. Çalışma ve Sosyal Güvelik Bakanlığı'na bağlı ilgili kuruluş statüsündedir. 5502 sayılı Sosyal Güvenlik Yasası'nda görevler ve kuruluş amacı yer almaktadır. Burada kurumun amacı "sosyal sigortacılık ilkelerine dayalı, etkin, adil, kolay erişilebilir, aktüeryal ve malî açıdan sürdürülebilir, çağdaş standartlarda sosyal güvenlik sistemini yürütmektir" şeklinde ifade edilmektedir. Aynı maddeye göre kurumun görevlerinden bazıları şunlardır. Sosyal güvenlik politikalarını uygulamak ve bunların geliştirilmesine çalışmak, sosyal güvenlik konusunda farklı kamu idareleri arasında iletişim ve koordinasyon sağlamak, Avrupa Birliği ve uluslararası





kuruluşlarla iş birliği yapmak. Kurumun konuta dair işlevi sosyal politikaların şemsiyesi altında yer almaktadır.

İkinci Dünya Savaşı sonrası dönemde İşçi sayısının artması, hızlı kentleşme, işçilerin barınma sorunlarına yönelik ilginin artması gibi sebepler kurumun kaynaklarının bir kısmını bu sorunun çözümüne ayırmıştır. 1952-1984 yılları arasında 200.000'den fazla konutun yapımını sağlamıştır. Konut kooperatifçiliğini özendirme ve düşük faizli krediler ile de konut arzını desteklemiştir. 1984 yılı sonrasında ise 2985 sayılı yasa ile kredi verme işlevi son bulmuştur. Zira bu yasa ile Toplu Konut Fonu kredi konusunda yetkili hale gelmiştir (Keleş, 2012).

### 1.5.5.2. Bağ Kur

2006 yılında, 5502 sayılı yasa kapsamında SGK'ya devredilmiştir. 1479 sayılı yasa ile kurulmuştur. Bu yasa kapsamında konut kredisi verebilmesi öngörülmüştür. Kooperatif şeklinde bir araya gelen sigortalılar uzun vadeli ve düşük faizli kredi alabilmiştir. 1985'e kadar 40.000 kadar konutun yapımını sağlamıştır (Keleş, 2012:404). 1985 yılında, SGK gibi Toplu Konut Fonu'na devredilerek konut edindirme konusunda işlevsiz hale gelmiştir.

### 1.5.5.3. Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK)

Kurum TSK mensuplarının yardımlaşma fonudur (Atik, 2008: 69). 205 sayılı yasa ile kurulmuştur. 205 sayılı yasanın 33. maddesine göre kurumun yetkileri aşağıda sayıldığı gibidir.

- a) Menkul ve gayrimenkul mallar iktisap ve her türlü esham ve tahvilat mubayaa etmeye,
- b) Lüzumlu ve faydeli gördüğü takdirde her nevi şirketleri kurmaya ve gerek bunlara ve gerekse kurulmuş bulunanlara iştirake ve bunların hisse senetlerini veya ortak paylarını satın almaya,
- c) Lüzumunda uhdesinde bulunan her türlü menkul ve gayrimenkul mallarla, satın aldığı hisse senetlerini, tahvil veya ortaklık paylarını satmaya veya başkalarına devretmeye veya bunları rehin veya ipotek etmeye,
- d) Her nevi karşılıklı veya karşılıksız istikrazlarda bulunmaya,
- e) Lüzumunda Kurum, alacaklarını teminen kendi lehine rehin ve ipotek tesis etmeye,
- f) Kurumun daimi üyelerine mesken inşaatı için gayrimenkul ipoteği karşılığında 20 seneye kadar vadeli ve faizli krediler açmaya,
- g) Kurumun daimi üyelerine veya bunların kuracakları kooperatiflere ait arsalar üzerinde meskenler inşa etmeye ve bunları peşin veya ipotek karşılığında 20 seneye kadar vade ve faizli taksitle, kendilerine satmaya,
- h) Daimi üyeleri mesken sahibi yapmak amacıyla, Konut Ön Biriktirim Fonu kurmaya, arsalar almaya ve bu arsalar üzerinde meskenler inşa etmeye veya bu maksatla mubayaa edeceği gayrimenkulleri, peşin veya ipotek karşılığında 20 seneye kadar vade ve faizli taksitle kendilerine satmaya,
- i) Ordu pazarları, ordu evleri, ordu gazinoları, ordu talebe yurtları ve bu gibi, Kurumun daimi üyelerinin her türlü sosyal ihtiyaçlarını karşılamak için gerekli teşebbüslerde bulunmaya,
- k) Lüzum hasıl olursa, özel okullar açmaya ve daimi üyelerin tahsil çağındaki çocuklarının



da tahsillerinin temini için yurt içi, yurt dışı tahsil ve staj bursları vermeye,

l) Mevcutlarından bir kısmını, iktisaben inkişafa mazhar olan en uygun yerlerde ve en fazla varidat temin edecek şekilde satın alınacak veya yaptırılacak gayrimenkullere tahsis etmeye,

m) Daimi üyelere borç vermek maksadiyle ikraz fonu tahsis etmeye yetkilidir.

Kurum kendi sağladığı araziler üzerine konut yapıp üyelerine satabilmektedir. Kâr amacı olmadığına maliyetine satışlar yapar. 1963-1983 yılları arasında 2000 kadar konut üretip satmıştır. Ayrıca üyelerinin kuracağı kooperatiflere de katkıda bulunmaktadır. Üyelerine uzun vadeli konut edindirme kredileri de kullanmıştır. Kurum aktif olduğu dönemde 50.000'den fazla üyesine konut desteği sağlamıştır.

#### 1.5.5.4. Konut Kooperatifleri

İnsan doğasına uygun bir iş birliği türünden doğan kooperatifler, bireylerin tek başına başa çıkamadığı konuları müşterek iş birliği ile çözmelerinin bir aracıdır. Zaman içerisinde bu iş birliği kooperatif şeklini almıştır. Çağdaş şekliyle kooperatifçilik endüstri devrimi sonrası işçi sınıfının sorunlarını çözmek amacıyla bir tür dayanışma örneği olarak 1844'de ortaya çıkmıştır (Geray, 1992:427).

Konut kooperatifleri kendi güçleri ile ev sahibi olmayı başaramayan ancak ev sahibi olmak isteyen kişilerin oluşturduğu bir örgütlenmedir. Bu kooperatiflerin dikkat çeken bir yanı ömürlerinin amaçları ile sınırlı olmasıdır. Amaca ulaşma akabinde varlıkları son bulur (Uysal, 2012:2).

Anadolu'da ilk kooperatif örneği Osmanlı'ya dayanır. 1887 yılında İngiliz azınlık üyeleri tarafından kurulmuştur. Türkiye'nin ilk kooperatif örneğini 1934 yılında "Bahçelievler Kooperatifi" ismiyle görürüz. Konut edinme yönünden bu yapıların büyük katkıları olmuştur. 1960'da 1750 civarı olan kooperatifler 2009'da 25000 gibi yüksek bir orana ulaşmıştır. Bu yapıların günümüzde bir buçuk milyon kadar üyesi olduğu tahmin edilmektedir. (Keleş, 2012:415).

Konut kooperatifler en yaygın kooperatif türüdür. 2010 yılı verilerine göre, toplam kooperatiflerin %67.31'i konut kooperatifleridir. (Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, 2010:13). Üye sayısı bakımından da bu kooperatifler öne çıkmaktadır. 2012 yılı verilerine göre 2,150,860 kişinin konut kooperatifi üyesi olduğu bilinmektedir (Uysal, 2012:2).

#### 1.5.6. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)

TOKİ, konut ihtiyacının giderilmesi amacı ile kurulmuştur. Bu amaca uygun olarak toplu ve bireysel konut kredileri vermek, konut üretimi ve alt yapı uygulamalarını yapmak ve yaptırmak gibi faaliyetler üstlenir. Devletin konut piyasasında düzenleyici görevlerini yerine getirmesi ve fiyat istikrarı oluşturması amacıyla kurulan ve idareye kaynak sağlayıcı bazı faaliyetler gerçekleştirme görevinde bir organ olarak ifade edilmektedir (Sayıştay 2014). Türkiye'de konut politikası denilince öne çıkan kurum TOKİ'dir. Her ne kadar kuruluşu daha eski olsa da 2003 yılı ile beraber büyük değişimler geçirmiş ve günümüzdeki halini almıştır.

1980'darbesi akabinde Anavatan Partisi konut politikasına dair bazı uygulamalar ile konut piyasasını düzenlemeye çalışmıştır. Bu düzenlemelerde piyasanın canlandırılması çabası öne çıkmaktadır. Bu amaca dönük girişimlerin bir sonucu olarak, 1984 yılında konut sorununun çözümü adına Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı adı altında kurulmuştur. Bu tarihte yürürlüğe girmiş olan



2985 sayılı Toplu Konut Yasası vesilesi ile özel bir konut fonu oluşturulmuştur. 2985 Sayılı yasa ile kuruma özerk ve esnek hareket imkânı sağlanmıştır. Genel bütçe dışındaki Toplu Konut Fonu TOKİ'nin konut uygulamaları için sürekli ve yeterli kaynak sağlamıştır (Alodalı vd., 2014: 287). Burada tek amaç konut ihtiyacını çözmek değildir bir başka amaç da istihdam yaratılması ve işsizliğin azaltılmasıdır. 2985 sayılı yasanın amaç ve kapsamını ortaya koyan birinci maddesi aşağıdaki gibidir.

Madde 1 – Konut ihtiyacının karşılanması konut inşaatını yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, memleket şart ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve Devletin yapacağı desteklemeler (...) (2) bu Kanun hükümlerine tabidir.

TOKİ genel idarenin dışında kurulmuş bir yapıdır ve dönemin konut politikasının karakteristiğini şekillendiren ana unsurlardan bir tanesidir. TOKİ'nin kurulmasıyla birlikte Türkiye'nin konut politikalarının daha kurumsal düzeyde uygulanabilir ve tartışılabilir hale geldiğini söyleyebiliriz. TOKİ'nin kuruluş tarihi Türkiye konut politikalarında bir kırılma kabul edilebilir (Alodalı, vd., 2014: 287).

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, konut üretimini teşvik etmek ve artan konut talebini planlı bir şekilde giderme amacındadır. 2985 sayılı yasa ile özerklik ve esneklik kazanmış, mali yönden de genel bütçe dışı konut fonu ve idare konut fonu uygulamalarında kullanılmak maksadıyla kâfi bir bütçeye sahip olmuştur (TOKİ, 2018).

1990 yılında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı idaresi iki ayrı işleyiş içerdiği içindönüşüme uğrayarak iki parçaya ayrılmıştır. Bunun sonucunda Toplu Konut İdaresi farklı bir oluşum haline gelmiştir. Gene 1990'da çıkarılan 414 ve 412 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklindeki parçalı örgütlenme ile fonun gelirlerinde azalma olmuştur. Toplu Konut Fonu'nun 1993 yılı itibari ile Genel Bütçe kapsamına girmesi TOKİ'nin kaynaklarının azalmasına ve konut üretiminden uzaklaşmasına neden olmuştur. Bunun sonucunda dar gelirli ihtiyaç sahiplerinin konut ihtiyacı gereği gibi karşılanmasında sıkıntılar ortaya çıkmıştır. 1994 krizi ve 5 Nisan kararları da aynı şekilde konut sektörüne olumsuz etkiler getirmiştir (Alodalı vd., 2014: 288).

2004 yılından beri Başbakanlığa bağlı olarak faaliyetlerine devam eden TOKİ, Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemine geçilmesi ile beraber Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlanmıştır (TOKİ, 2019)

Kuruluşundan 2002 yılına kadar 41.145 konutun inşaatının tamamlandığı ve 950.000 konuta kredi ve finansman desteği verildiği belirtilmektedir (TOKİ, 2018). 2001 yılında 4684 sayılı yasa Toplu Konut Fonu'nu kaldırmış ancak TOKİ'nin finansman görevleri devam etmiştir. Ayrıca bu yasa ile TOKİ, Konut Müsteşarlığı'na bağlanmıştır.

TOKİ bağlı bulunduğu yasalardan süregelen bazı görev ve sorumluluklara sahiptir. Bu yasalardan bir tanesi olan 2985 sayılı Toplu Konut Yasası'nda aşağıdaki görevlere yer verilmiştir.

- Devlet garantili ve garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak;
- Yurt içi ve yurt dışından, Toplu Konut İdaresi'nce kullanma alanlarında yararlanmak üzere kredi almaya karar vermek;
- Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla



gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek;

d) Konut inşaatı ile ilgili sanayi veya bu alanlarda çalışanları desteklemek;

e) Özellikle kalkınmada öncelikli yörelerde bulunan konut inşaatıyla ilgili şirketlere iştirak etmek;

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

g) Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak.

Kuruluşundan günümüze süregelen dönemde birçok değişiklik olması TOKİ için yeni ihtiyaçlar doğurmuş, konut sorununun çözümünde yetersiz kalınmış, daha kapsamlı faaliyet gösterebilmesi ihtiyacı neticesinde bazı değişikliklere ihtiyaç duyulmuştur. Adalet ve Kalkınma Partisi'nin yönetiminde olduğu 2003 yılında sorunun çözümü konusundaki çabanın göstergesi sayılabilecek 4966 sayılı yasa ile yeni değişiklikler ortaya çıkmıştır. Bu yasanın getirdiği değişiklikler sonucu yeni eklenen görevleri aşağıdaki gibidir.

Madde 4:

a) Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek;

b) Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekondu alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak;

c) Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak;

d) İdareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak;

e) Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşaa etmek, teşvik etmek ve desteklemek.

TOKİ'nin günümüzde etkinlikleri eski TOKİ başkanı Erdoğan Bayraktar tarafından yedi başlık altında toplanmıştır. Bunlardan birincisi kurumun kendisine ait arsalarla konut yapmasıdır. Bu etkinlikte ihtiyaç sahibi kabul edilen, dar ve orta gelirliler, dullar ve yetimler, engelliler ve evi olmayan kamu personeli için konut yapımı gerçekleştirilmektedir. Gecekondu sorununa karşı belediyeler ile iş birliği yaparak kentsel dönüşüm projeleri üretmek bir diğer etkinliktir. Doğa olayları karşısında ihtiyaç sahibi duruma düşmüş yerlerde hayatın normalleşmesine dönük yapılan konutlar bir başka etkinlik olarak karşımıza çıkar. Anakent belediyeleri sınırları içindeki alanlarda TOKİ'nin arsaları üzerinde Prestij geliştirme ve Rant projeleri geliştirmek de önemli bir etkinliktir. Sona kalan üç etkinlik ise konut kredisi uygulamaları, alt yapısı hazır arsa üretimi, tarımköy uygulamaları ve göçmenler için konutlar yapmak şeklindedir. (Bayraktar, 2006:209-210).

2006 yılındaki verilere bakıldığında TOKİ'nin konut sahibi yaptıklarının %31'i işçiler, %30'u devlet memurları, %13 orta büyüklükte esnaf, %7 emekliler, geri kalan %19'luk grup ise değişik meslek gruplarından kişilerden oluşmaktadır (Bayraktar, 2007:213). 2003-2016 arası dönem konut seferberliğinin etkisi ile TOKİ açısından yoğun bir değişim ve faaliyet dönemi olmuştur. Bu dönemde 753.936 konutun



yapımının tamamlandığı ve teslim edildiği görülmektedir (Sayı 2016:174).

TOKİ, konut politikamızın asli aktörü olarak faaliyetlerini sürdürebilen bir kurum haline bakanlık seviyesinde güce ve hareket kabiliyetine sahip olmuştur. Türk konut politikasına baktığımızda Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze kadar gelen süre içerisinde konut konusunda ziyadesiyle dikkat çeken bir kurum olmuştur.

### Sonuç

Konut, insanın en temel ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacının karşılanması için ana unsurdur. Konut bir hak, bir ihtiyaç, ekonomik bir araç ve sosyo-kültürel etkileri olan bir araçtır. Konut, bir kesim için barınma ihtiyacının karşılanırken bir diğer kesim için bir yatırım ve birikim aracıdır. İnsanın özel ve mahrem eylemlerini gerçekleştirdiği dış dünyadan soyutlanabildiği, ailenin mahremiyetini ve kadının namusunu koruyucu bir unsur kabul edilir. Konutun kültür ile ilişkisi vardır. Bir sosyal statü ve tabaka göstergesi olarak toplumsal ayrışmada da rol oynar. Bireyin yaşadığı çevre kimliğinin de güçlü bir parçasıdır.

Konut hakkı, en düşük hak eşiği kabul edilir, insanlığın yaşar kalması için olmazsa olmaz temel bir insan hakkıdır. Yerleşme ve barınma özgürlüğünün ötesinde diğer birçok hakkın gereken bir unsurdur. Bu hakka büyük önem verilmiş uluslararası sözleşmeler, İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi, Avrupa Sosyal Şartı, Avrupa Birliği Temel Haklar Şartı ve daha pek çok alanda kendine yer bulmuştur.

Konut politikası en önemli kamu politikası alanlarından biridir. Konut politikası, çok çeşitli etkileri olan bir alandır. Konut öncelikle sosyal politikanın bir unsurdur. Konut ayrıca inşaat sektörü bazında ele alındığında ekonomi politikasının da önemli bir parçasıdır. Konut politikası, kendi alanının ötesinde sağlık politikası, güvenlik politikası, sanayi politikası gibi pek çok farklı kamu politikası uygulaması ile doğrudan ve dolaylı birçok bağlantıya sahiptir. Her şeyden önce konut sosyal politikanın bir parçası ve bir hak olması sebebiyle önemlidir. Konut politikasının sağlık, güvenlik ve ekonomi politikasını da etkilediği ve konut kalitesinin sadece ilgili bölgeyi değil toplumun genelini de etkilediği unutulmamalıdır.

Konutun bir hak olması ve diğer hakların var olabilmesi için zaruri bir temel hak olmasının ötesinde ekonomik bir yanı olduğu da göz ardı edilemez. Doğrudan ve dolaylı şekillerde ekonomiyi etkilemektedir. İnşaat sektörü bazında bakıldığında bile bu sektörle bağlantılı pek çok sektör konut üretiminden etkilenmektedir. İnşaat tek başına konut değildir ancak konut sektörü inşaat sektörünün büyük bir kısmını oluşturmaktadır. Dünya ekonomisinin (GSMH) %8'inin tek başına bu sektöre dayandığı düşünüldüğünde önemi daha iyi anlaşılabilir. Konut politikası sanayi politikasını da etkiler. İnşaat sektörü ekonomik büyüme açısından, önemlidir, bankacılık sektörü bazında bakıldığında toplam krediler içinde en yüksek payı (genellikle mortgage vb.) konuta dayalı krediler alır. Ayrıca konut politikası ülkenin kalkınmışlık düzeyini de etkilemektedir. Dolayısı ile böyle önemli etkileri ve dışsallıkları olan bir konunun kamu politikaları içerisinde önemli bir yer arz etmesi kaçınılmazdır.

Konut politikasına müdahale ihtiyacı çeşitli sebeplere dayanmaktadır. Elbette ki bu müdahalelerin temelinde piyasa şartlarında konut edinecek güce sahip olmayanların barınma sorununun çözümü öne çıkmaktadır. Pek çok farklı konu bu müdahalenin sebeplerinden olabilir ancak bu konuda üç temel gerekçe öne çıkmaktadır. Bunlar, sosyal adaletin sağlanması, ekonomik sebepler ve piyasa



aksaklıklarının giderilmesi ve etkin bir konut piyasası sağlanması şeklinde karşımıza çıkar.

Türk konut politikası Osmanlı'nın son döneminden günümüze gelinceye kadar pek çok değişikliğe uğramıştır. Cumhuriyetin ilk yıllarından bu güne gelinceye kadar ortaya çıkan farklı ihtiyaçlar farklı çözümleri gerekli kılmış ve konut politikaları da bu ihtiyaçlar çerçevesinde oluşturulmaya çalışılmış, kimi zaman gereksinimleri karşılayan kimi zaman ise karşılamakta zorlanan bu politikalar çok çeşitlidir.

Tek parti iktidarı süresince kırdan ziyade kent yapısına odaklanan Türk konut politikası kırsal yerleşmeye pek müdahale etmemiştir. Bu dönemde benimsenen kapitalist sistem için alt yapı hazırlıkları öne çıkmaktadır. Dönemin bir diğer niteliği sanayi kapitalizminin temelini oluşturması arzulan devletçilik anlayışıdır. Ancak kayda değer bir burjuva gelişimi 1950'lere kadar görülmemiştir. Osmanlı'dan alınan kültürel mirasın etkisi ve diğer bazı gereksinimler merkeziyetçi bir yapının öne çıkmasına sebep olmuştur. 1950'li yıllarla beraber tarımda makineleşme ve sanayileşme sebebiyle kentleşme ve konut ihtiyacı öne çıkmıştır. Bu dönem öncesi görülen İkinci Dünya Savaşı, kırdan kente göç için gerekli şartların henüz yeterli olmaması, nüfusun kırdan yoğunlaşması gibi sebeplerle bu kentleşme görece düşük seviyede kalmıştır. Bu döneme kadar geçen süreçte kent dokusuna ayrılan kaynağın sınırlı olduğu kentleşmeden ziyade sanayileşmenin amaçlandığı görülmektedir.

Türk konut politikası açısından önemli olan bir diğer belirleyici mübadele olayıdır. Mübadele ve zorunlu göç, yeni konutlar yapılması ihtiyacını doğurmuştur. Aynı şekilde Doğu ve Güneydoğu'da ikamet eden vatandaşların homojenlik sağlanması amacı ile başka yerlerde iskâna yönlendirilmesi de konut politikasını etkilemiştir. Konut konusunda öne çıkan bir diğer unsur memur konutları olmuştur. Yeni kurulan devletin kurumsal örgütlenmesine paralel memur sayısı artmış bu artışa paralel bir barınma sorunu ortaya çıkmıştır.

İkinci Dünya Savaşı sonrasında kentlere göçün görece artması gecekonduların sorununun görülmeye başlanmasına sebep olmuştur. Kentleşmedeki hızlanma ve gecekonduların sayısının artması konut politikaları içinde gecekonduların sorunu ile mücadelenin öne çıkmasına sebep olmuştur. 1966 yılına kadar çıkarılan pek çok yasada gecekondular ile ilgili hükümler vardır. Bir diğer mücadele aracı olarak sosyal konutlara ağırlık verildiği görülmektedir.

1950'ler ile beraber ortaya çıkan liberal ekonomi politikaları konut politikasına da yansımıştır. Köyden kente işçi olmak amacı ile göçenlerin mesken sorunu öne çıkmaktadır. Konut sorunu ayrı ve kopuk kopuk ele alınmıştır. Kredi vererek, yerel yönetimlerin yetkileri arttırılarak, kiralarda düzenleme yapılarak konut edindirme yönünde çalışmalar yapılmıştır. 1961 Anayasası sonrasında konut politikası daha ziyade kalkınma planları bünyesinde ele alınmıştır. Kalkınma planlarında ana ilke olarak lüks konut yapımının önlenmesi onun yerine halk tipi konut üretimi benimsenmiştir. Bu uygulama daha ziyade krediler ve vergiler üzerinden yürütülmeye çalışılmıştır. Gecekondulara müsamaha gösterilmesi de dönemin bir diğer özelliğidir. Konut kooperatiflerinin ve toplu konutların desteklenmesine yönelik çalışmalar yapılmıştır.

1980 sonrasında dünya genelinde nüfusun kentlerde yoğunlaştığı, Türkiye'de de kentsel nüfusun büyük bir hızla arttığı görülmektedir. Bu dönem 24 Ocak Kararları ve neo-liberal dışa açık kapitalist politikalar ile anılmaktadır. 1980 Askeri müdahalesi pek çok politika ile beraber konut politikasını da etkilemiştir. 1982 Anayasası'nın konuta bakışı 1961 Anayasası'ndan farklı olmuştur. Konut başlı başına



bir hak olarak tanınmasına rağmen yoksuların korunması önceliği terkedilmiştir.

1980 sonrası liberal dönem olarak anılmaktadır. Bu dönem sanayinin kentleşmesi şeklinde tanımlanabilir. Devletin de teşvikiyle özel sektörün konut yatırımlarının arttığı bir dönem olmuştur. 1980'ler konuta dair yasal düzenlemeler ile öne çıkan bir dönemdir. Toplu konut yasaları bu dönemin öne çıkan yanlarındandır. Bu dönem aynı zamanda TOKİ'nin de faaliyete geçtiği dönemdir. TOKİ kredi vermek suretiyle kooperatif vb. oluşumların konut üretmesine katkıda bulunmuştur. Devam eden süreçte kooperatiflerin etkinliği azalmış ve TOKİ konut yapım sürecinde öne çıkmıştır. Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) adını almıştır.

Adalet ve Kalkınma Partisi'nin iktidara gelmesi ile konut politikasında, kentsel dönüşüm ve TOKİ öne çıkmış ve konut politikasında TOKİ önemli bir kurum haline almıştır. 1 Ocak 2003'te kabul edilen kentleşme acil eylem planı ile yeni bir döneme girilmiştir. Ak Parti hedef olarak konut sorununu bir an önce çözülmesini benimsediğini belirtmiş ve TOKİ'nin kurumsal yapısında değişikliklere gidilerek yetkileri önemli ölçüde arttırılmış, başbakanlığa bağlı özerk bir nitelik kazanması sağlanmıştır. Bu dönemki hükümet önceliğinin sosyal konut olduğunu belirlemiş ve sosyal konut üretimine ağırlık verildiği ifade edilmiştir.

Anayasa madde 57 "Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler." İfadesini içermektedir. Bu madde konutu bir hak olarak kabul etmiş ve devlete bir görev yüklemektedir. TOKİ'de bu amaca hizmet etmek için oluşturulmuş yapılardan bir tanesidir. Kurumun asli amacı dar gelirlinin konut sorununu çözmektir. 1984'den 2002 yılına kadar daha ziyade inşaat sektörünü kredilendiren bir kurum olan TOKİ'nin dikkat çeken yanı 2002 yılından sonra geçirdiği pek çok dönüşüm sonrasında yeni bir organizasyon yapısına kavuşmuş fiilen konut yapar ve yaptırır hale gelmiş olmasıdır. Aşağı yukarı yıllık 50.000'lik bir konut üretim ortalamasına sahiptir. Yapılan işlerin %55'i konut işlerinden oluşmaktadır. Türkiye'deki konut üretiminin yaklaşık %9-10'luk oranı TOKİ tarafından üretilmektedir. TOKİ'nin esas amacı sosyal konut üretmektir, ancak TOKİ yasasında inşaat sektörünü desteklemek ifadesi de yer almakta dolayısı ile bu konularda da faaliyet göstermektedir. TOKİ devam eden süreçte Türk konut politikasının en önemli belirleyicisi ve uygulayıcısı haline almıştır.

2003 sonrası dönemde konut politikasının öne çıkan kuruluşu olan TOKİ'nin merkeziyetçilik konusunda bazı eleştirilerle anıldığı görülmektedir (Ayhan ve Önder, 2017). Yeni kamu yönetimi yaklaşımında vatandaş odaklılık ve yerinden yönetim gibi kavramlarla öne çıktığı bilinmektedir (Kurt ve Uğurlu, 2007). Yeni kamu yönetimi anlayışında merkeziyetçiliğin yerini yerelliğe bırakması söz konusuysen (Özer, 2005: 23). TOKİ'nin taşra teşkilatının olmaması ve merkezi idareyi temsil eden bir kurum olarak algılanıyor olmasının eleştirildiği görülmektedir. Kurumun vereceği kararlarda yerel paydaşların katılımını sağlamaya özen göstererek bu paydaşların fikirlerini dikkate alması, başta sivil toplum kuruluşları ve yerel yönetimler olmak üzere paydaşların katılımını sağlayıcı tedbirler alması yararlı olacaktır.

Konut politikasını belirleyen en temel etmenlerden biri konut açığıdır. Bu açık konut ihtiyacı olanların, ihtiyaç duyduğu konut sayısı ile var olan konut birimleri sayısının örtüşmemesi, var olanın yeterli gelmemesi şeklinde ifade edilebilir (Keleş, 1980: 79). Türkiye konut politikasında da temel amacın bu açığı kapatmak olduğu görülmektedir. Ancak bu yapılırken nicelik önemli olsa da nitelik



yönü göz ardı edilmemelidir. Söz gelimi üretilen konutların hane halklarının ihtiyaçları ve alışkanlıkları da dikkate alınması gerekir. Ayrıca yapılan bazı kentsel dönüşüm projelerinde dönüşüme uğrayan bölgedeki vatandaşların ait hissettiği bölgeden uzaklaşmak durumunda kaldığı belirtilmektedir (Deneç, 2014). İmkânlar dâhilinde mümkün olduğunca yerinde dönüşüme ağırlık verilmesi yoluyla mahalle kültürünün ve aidiyet hislerinin kaybolmasını önleyici tedbirler alınması ve dönüşüm işlemleri yapılırken dönüşümden etkilenecek kişilerin yaşam tarzlarının dikkate alınması yerinde olacaktır.

TOKİ konutlarının mimari özellikleri yönünden eleştirildiği görülmektedir(Deneç, 2014) Yapılacak konutların mümkün olduğunca yapıldıkları bölgenin karakteristik özellikleri ve yerel mimariye uyumu dikkate alınmalı ve hem işlevsellik hem de ekonomi yönünden yerel malzemelerin tercih edilmesine çalışılmalıdır (Gür, 2012).

Dar gelirlilerin konut ihtiyacını giderirken bu kitleyi konut sahibi etme konusunda çaba gösterildiği görünmektedir. Ancak kiralama yolu ile de bu ihtiyacın giderilmesi mümkündür. Hollanda (Sarıoğlu, 2007) vb. pek çok Avrupa ülkesinde uygulandığı üzere kiralık sosyal konutlara da ağırlık verilmesi faydalı olacaktır.

TOKİ'nin görev yükünün oldukça fazla olduğu görülmektedir. Kurumun bazı yetki ve görevlerinin ilgili bakanlıklara devredilmesi suretiyle sorumluluğun yayılması işleyişin kolaylaşması açısından faydalı olabilir.

---

**Etik Beyanı:** *Bu çalışmanın tüm hazırlanma süreçlerinde etik kurallara uyulduğunu yazar beyan eder. Aksi bir durumun tespiti halinde KAYPOD Dergisinin hiçbir sorumluluğu olmayıp, tüm sorumluluk çalışmanın yazarına aittir.*

**Yazar Katkıları:** *Ali Ender Ulusoy, çalışmanın tüm bölümlerinde ve aşamalarında katkı sağlamıştır.*

**Çıkar Beyanı:** *Yazar ya da herhangi bir kurum/kuruluş arasında çıkar çatışması yoktur.*

**Teşekkür:** *Yayın sürecinde katkısı olan hakemler ile editör kuruluna teşekkür ederim.*

**Ethics Statement:** *The author declare that the ethical rules are followed in all preparation processes of this study. In the event of a contrary situation, KAYPOD Journal has no responsibility and all responsibility belongs to the author of the study.*

**Author Contributions:** *Ali Ender Ulusoy has contributed to all parts and stages of the study.*

**Conflict of Interest:** *There is no conflict of interest among the author and/or any institution.*

**Acknowledgement:** *I would like to thank the referees and the editorial board who contributed to the publication process.*

---

## KAYNAKÇA

Adalet ve Kalkınma Partisi (2013). Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 2002-2013. Ar-Gevizyon, Ak Parti Ar-Ge Başkanlığı, 18, 1-23.

Andrew, B., Faulkner, D., Paris, C., Clower, T. (2011). Housing Transitions Through The Life Course Aspiration Needs And Policy. Bristol: The Policy Press.

Arslan, H. (2014). Türkiye'nin Kentleşme Sürecinde Konut Politikalarının Evrimi. Akademik Bakış Dergisi. Sayı 40.





- Ataman, H. (2010). Avrupa Sosyal Şartı Ve Uygulaması. Ankara: İnsan Hakları Gündemi Derneği / Girişim Matbaası.
- Ayan, E. (2011). Konut Finansmanı Sistemi ve Türkiye’de TOKİ Uygulamalarının Analizi. Muhasebe ve Finansman Dergisi, Temmuz, 51, 139-156.
- Aydın, F., Sarmış, İ., Şahin O. (2014). Avrupa Sosyal Şartı. Ankara: T.C. Çalışma Ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı.
- Aydınlı, H. İ, Turan H. (2012). Kurumsal ve Yasal Çerçeve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm. Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, (28), 61-70.
- Bakdur, A. (2003). Bankacılık Sektörünü Düzenleyen Kurumların Yapıları: Ülke Uygulamaları ve Türkiye İçin Öneri. Ankara: Yıllık Programlar ve Konjonktür Değerlendirme Genel Müdürlüğü Mali Piyasalar Dairesi Başkanlığı.
- Balaban, O. (2011). İnşaat Sektörü Neyin Lokomotifi. Birikim Dergisi, 270, 19-26
- Bayraktar, E. (2006). Gecekondu ve Kentsel Yenileme. Ankara: Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları.
- Bayraktar, E. (2007). Bir İnsanlık Hakkı Konut TOKİ’nin Planlı Kentleşme ve Konut Üretim Seferberliği. İstanbul: Boyut Kitapları.
- Beer, A., Faulken, D, Paris, C., Clower, T.(2011). Housing Transitions Through the Life Course. Bristol: The Polict Press.
- Boratav, K. (1990). İktisat Tarihi 1908-1980. İstanbul: Cem Yayınevi.
- Can, i., Çiçek, C. (2012). Gecekondulaşma, Kentsel Dönüşüm ve TOKİ Konutlarının Ticarileşmesi: Kars Örneği. Sosyal Bilimler Enstitü Dergisi, 9, 37-61
- Coşkun, Y. (2015). Türkiye’de Konut Finansmanı: Sorunlar Ve Çözüm Önerileri. İstanbul: Türkiye Bankalar Birliği.
- Conway, J. (2003). Housing Policy. London and New York: The Gildredge Press Ltd
- Cochran, C. L., Malone, E. F.(2014). Public Policy: Perspectives and Choices. USA: Lynne Rienner.
- Çakır, S. (2011). Türkiye’de Göç, Kentleşme/Gecekondu Sorunu ve Üretilen Politikalar. SDÜ Fen Edebiyat Fakültesi Dergisi, 23, 209-222.
- Çetin, N. (2010). 1914 Osmanlı-Yunan Nüfus Mübadelesi Girişimi, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 24, 149-172.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (2018). Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tarihçesi, Erişim 01,07,2018 <http://www.csb.gov.tr/tarihcemiz-i-7012>
- Çoban, A. N.(2012). Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası, Ankara Üniversitesi SBF Dergisi, Cilt 67, 3, 75-108.
- De Schutter, O. (2010). Avrupa Sosyal Şartı: Avrupa İçin Yeni Bir Sosyal Anayasa. Ankara: Şen Matbaa.



- Demir, K., Çabuk, S. (2010). Türkiye’de Metropolen Kentlerin Nüfus Gelişimi. E. Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 28, 193-215.
- Devlet Planlama Teşkilatı (2001). Sosyal Hizmetler ve Yardımlar, Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Ankara: DPT Yayınları.
- Dobb, M. (1981). Kapitalizm Sosyalizm Az Gelişmiş Ülkeler Ve İktisadi Kalkınma(Çev. Melik, S.). Ankara: Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları.
- Doğan, T., Kuzu, İ., Güder, G., Torun, N., Şavlı, T., Karaağaç, A., Sayılanoğlu, M., Çalhan, M., (2012). Sosyal Politika Kavramları Sözlüğü. Ankara: Kalkınma Bakanlığı.
- Elsinga, M., Wassenberg, G. (2007). Social Housing in the Netherlands. London: LSE, London School of Economics,
- Erman, T. (2010), Kent, Konut ve Taşındığı Anlamlar: Bağlandırmış Bir Yaklaşım, TMMOB Dosya Dergisi, 20, 6-12.
- Ersöz, H. Y. (2003). Doğuşundan Günümüze Sosyal Politika Anlayışı ve Sosyal Politika Kurumlarının Değişen Rolü. İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Mecmuası, Cilt 53, Sayı 2, 119-144.
- Ersöz, H. Y. (2006). 5272 Sayılı Yasa Öncesinde Türkiye’de Belediyelerin Sosyal Politika Alanındaki Denetimleri. Sosyal Siyaset Konferansları, 50, 133-151.
- Friedrich Ebert Vakfı. (2013). Sosyal Demokrasi El Kitabı 3: Sosyal Devlet ve Sosyal Demokrasi. (Çev. R. Hallaç). İstanbul: Sena Ofset.
- Geray, C. (1992). Kooperatifçiliğin Dünyada ve Türkiye’de Nicel Gelişimi. Ankara Üniversitesi SBE Dergisi, 47, (1-2), 427-441.
- Goularas, G. B. (2012). 1923 Türk-Yunan Nüfus Mübadelesi Ve Günümüzde Mübadil Kimlik Ve Kültürlerinin Yaşatılması. Alternatif Politika, 4, (2), 129-146.
- Gökdemir, A. ve Demirel C. (2014). Güvenli ve Sağlıklı Konut Hakkı, 1. Ulusal Sağlık Hukuku Kongresi. Marmaris.
- Göker, Z. (2008). Kamusal Malların Tanımında Farklı Görüşler. Maliye Dergisi, 155, 108-118.
- Gülmez, M. (22-23 Ekim 2009), İnsan Hakları Olarak Sosyal Haklar Ve Sosyal Haksızlıklar. 1. Sosyal Haklar Uluslararası Sempozyumu, Akdeniz Üniversitesi İktisadi Ve İdari Bilimler Fakültesi Çalışma Ekonomisi Ve Endüstri İlişkileri Bölümü, Antalya
- Heper, M. (2006), Türkiye’de Devlet Geleneği, Ankara: Doğu Batı Yayınları
- Hill, M. ve Varone, F.(2017). The Public Policy Process. London and New York: Routledge.
- Işık, S. (2005). Türkiye’de Kentleşme ve Kentleşme Modelleri. Ege Coğrafya Dergisi, 14, 57-71
- Jones, C., Murie, A. (2006). The Right to Buy (Analysis & Evaluation Of A Housing Policy). UK and USA: Blackwell Publishing.
- Kaboğlu, İ. (1996). Yerleşme Özgürlüğü ve Konut Hakkı (Temel Özgürlük Sosyal Hak Birleşmesi). TODAİE İnsan Hakları Yıllığı, 17-18.



- Kargı, V. ve Yüksel, C. (2010). Çevresel Dışsallıklarda Kamu Ekonomisi Çözümleri. Maliye Dergisi,130, 183-202.
- Karaman, K. (1998). Kentbilim Terimler Sözlüğü (2. Baskı). Ankara: İmge Yayınları
- Kaya, M. (1989). Gecekondu Sorunu ve Gecekondu Kanunu. Türkiye Barolar Birliği Dergisi. Cilt 6, 860-891.
- Kaya, V., Yalçınkaya, Ö., Hüseyini İ. (2013). Ekonomik Büyümede İnşaat Sektörünün Rolü: Türkiye Örneği. Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, 27, 148-167.
- Keleş, R. (1998), Kentbilim Terimler Sözlüğü, Ankara: İmge Kitabevi.
- Keleş, R. (2012), Kentleşme Politikası, Ankara: İmge Kitabevi.
- Keleş, R. Ve Duru, B. (2008). Ankara'nın Ülke Kentleşmesindeki Etkilerine Tarihsel Bir Bakış, Mülkiye Dergisi, 261, 27-44.
- Kepenek, Y.,&Yentürk, N. (2004). Türkiye Ekonomisi. İstanbul: Remzi Kitapevi.
- Kılıç, S., Özel, M. (2006). Yerel Yönetimlerin Konut Politikaları Üzerine Bir İnceleme-Çeşitli Ülke Deneyimleri Ve Türkiye. Ç. Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 15, (1), 207-228.
- King, P. (1998). Housing: Individuals and The State: The Morality of Government Intervention. London and New York: Routledge
- Koç, H. (1998), Konut Politikaları ve Uygulamaları, Ege Mimarlık Dergisi, 28 (4), 31-33.
- Koçak, H.,Tolanlar, M. (2008). Kentsel Dönüşüm Uygulamaları (Aydın Ve Afyonkarahisar Örnekleri). Afyon Kocatepe Üniversitesi, İ.İ.B.F. Dergisi, Cilt 10, 2, 397-415.
- Köktürk, E., Köktürk E. (2007) Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Ve Almanya Deneyimi. 11. Türkiye Harita Bilimsel Ve Teknik Kurultayı. TMMOB Harita Ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara.
- Kömürlü, R., Önel, H. (2007). Türkiye'de Konut Üretimine Dair Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları. YTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi, 2, 89-107.
- Makal, A. (2002). Türkiye'nin Sanayileşme Sürecinde İşgücü Sorunu, Sosyal Politika ve İktisadi Devlet Teşekkülleri: 1930'lu ve 1940'lı Yıllar. Toplum ve Bilim, 92, 34-70.
- Mullins, D.,Murie, A. (2006). Housing Policy In The UK. New York: PalgraveMacmillan.
- Özçelik, M. (2010), İkinci Dünya Savaşı'nda Türk Dış Politikası. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi,29, 253-269.
- Özçelik, P. K. (2012). 12 Eylül'ü Anlamak. Ankara Üniversitesi SBF Dergisi, 66-1. 73-93.
- Özdemir, V. (2014). Türkiye'de Planlı Kalkınma Deneyimleri. Erişim 21,06,2018  
[https://dumludag.files.wordpress.com/2013/09/ozdemir\\_planlama.pdf](https://dumludag.files.wordpress.com/2013/09/ozdemir_planlama.pdf),
- Özerdem, F. (2010). Avrupa Birliği Sosyal Politikası Ve Türkiye'nin Uyumunu. Yardım Ve Dayanışma, Cilt 1,1, 17-27.
- Özorhon, B. (2012). Türkiye'de İnşaat Sektörü Ve Dünyadaki Yeri. İstanbul: İstanbul Ticaret Odası.



- Sağlam, D. (17.4.1981). Türkiye’de Devletçilik Fikri’nin Doğuşu ve Geçirdiği Aşamalar. Atatürk’ün Ekonomik Kalkınma Politikası ve Devlet İşletmeciliği Konferansı. İstanbul Üniversitesi Devlet İşletmeciliği Enstitüsü, İstanbul.
- Sayıştay, (2006). Kamu İşletmeleri 2016 Yılı Genel Raporu. Ankara: Sayıştay.
- Şengül, H. T. (2009). Türkiye’de Kentleşmenin İzlediği Yol Üzerine: Bir Dönemleme Girişimi. Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.
- Şengül, H. T. (2001). Kentsel Çelişki Ve Siyaset: Kapitalist Kentleşme Süreçleri Üzerine Yazılar. İstanbul: Demokrasi Kitaplığı.
- Taşçı, F. (2008). Sosyal Yardım Yapma(ma) Gerekçeleri Üzerine Yaklaşımlar. Kamu-İş, 9, (4)
- Taşar, O. Ve Çevik, S. (2009). Sosyal Konut ve Konut Sektöründe Devlet Müdahalesi: Avrupa Ülkeleri ve Türkiye. Aksaray Üniversitesi İİBF Dergisi, 1, (2), 133-163.
- TMMOB (2013). Elverişli Konut Hakkı Bir İnsan Hakkıdır. Ankara: TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi.
- Tekeli, İ. (1998). Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması, 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık. İstanbul: Türk Tarih Vakfı.
- TOKİ (2018). TOKİ Kuruluş ve Tarihçe, Erişim 03.07.2018 <http://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>,
- Turan, M. (2010), İpotekli Dünya: Mali Sermaye ve Konut, TMMAOB Dosya Dergisi, 20, 26-29
- Sayıştay (2011). 2011 yılı TOKİ Raporu, <http://www.sayistay.gov.tr/rapor/kit/56Toki2011.pdf>, Erişim Tarihi:1.07.2018
- Sayıştay (2014). Kamu İşletmeleri 2014 Genel Raporu. Ankara: T.C. Sayıştay Başkanlığı.
- Stephens, M., Burns, N., MacKay, L. (2002). Social market or safety net? British social rented housing in a European context. UK: The Policy Press.
- Sunal, O. (2011), Sosyal Politika: Sosyal Adalet Açısından Bir Değerlendirme, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, 66, 283-305.
- Şahin, Y. (2005). Kira Denetimi Politikası Üzerine Bir Değerlendirme. Ankara Üniversitesi SBF Dergisi, Cilt 60, 4, 213-237
- Uysal, H. T. (2012). Konut Yapı Kooperatiflerinde Yolsuzluk ve Usulsüzlük. Akademik Bakış Dergisi, 31, 1-17.
- Whitehead, C. M. E. (2006). The Economics of Social Housing, Housing Economics and Public Policy. Oxford: Blackwell Science
- Yavuziğit, M. H. (1999). 21. Yüzyıla Girerken Türkiye’de Devletçilik Ve Özelleştirme Sorunları. Sayıştay Dergisi, 34. 116-129.
- Yavuz, F., Keleş R., Geray, C. (1978). Şehircilik: Sorunlar Uygulama ve Politika. Ankara: Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Fakültesi Yayınları.



- Yenice, M. S. (2014). Türkiye'nin Kentsel Dönüşüm Deneyiminin Tarihsel Analizi. BAÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi, Cilt 16(1) 76-88.
- Yetgin, F. (2007). Avrupa Birliği ve Türkiye Konut Politikaları Üzerine Bir İnceleme. Marmara Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi. 23, (2), 311-330
- Yılmaz, L. (2010). Avrupa Birliği'nin Sosyo-Ekonomik Geleceği: Lizbon Stratejisi Ve Küreselleşme. Ankara: T.C. Maliye Bakanlığı AB ve Dış İlişkiler Dairesi Bakanlığı.
- Yılmaz, M. (2015). Türkiye'de Kırsal Nüfusun Değişimi ve İllere Göre Dağılımı, Doğu Coğrafya Dergisi, 33, 161-188.