



# SOSYAL KONUTLARIN TÜRKİYE’NİN KONUT POLİTİKALARI İÇERİSİNDEKİ YERİ VE TOKİ’NİN SOSYAL KONUT UYGULAMALARI

*Turkey’s Social Housing Policy and TOKİ’s Social Housing Applications*

**Mehmet AKALIN<sup>1</sup>**

## ÖZET

Bu çalışmada Türkiye’de yoksulların barınma ihtiyacının giderilebilmesine yönelik olarak geliştirilen politikalar ve sosyal konut uygulamaları anlatılmaktadır. Bu kapsamda Cumhuriyet Dönemi’nden itibaren Türkiye’deki konut politikaları dönemlere ayrılarak incelenmiştir. Ayrıca Ak Parti hükümetleri döneminde yetkileri genişleterek inşaat sektörünün başat aktörü haline gelen Toplu Konut İdaresi’nin (TOKİ) sosyal konut üretimindeki rolü üzerinde durulmuştur. Ürettiği sosyal konutların yeterliliği sıkça eleştiri konusu edilen TOKİ’nin gerçekleştirdiği projeler nicel ve nitel veriler ışığında değerlendirilmiştir. Son olarak ise tanımlanması ve uygulanması arasında çelişkiler bulunan TOKİ sosyal konutlarına ilişkin olarak politika ve uygulama önerilerinde bulunulmuştur.

**Anahtar Kelimeler:** Sosyal Konut, Konut Politikası, TOKİ, Yoksul Konutları.

## ABSTRACT

In this study, describes the social housing policies and practices for compensation of the housing needs of the poor people in Turkey. In this context, Turkey’s housing policy were examined from the republican period to today. Also, focused on the role of social housing production of The Mass Housing Administration; which has become the dominant actors in the construction sector by expanding the powers of the period of AK Party government. TOKİ’s performs has been evaluated in the light of quantitative and qualitative data which products are frequently subject of criticism for adequacy. Finally I was made some policy and practice recommendations about TOKİ social housing which contains discrepancies between the definition and implementation.

**Keywords:** Council House, Housing Policy, TOKİ, Social Housing.

## 1. GİRİŞ

İlk olarak, insanların doğanın zor koşullarından ve dış tehditlerden korunabilmesi amacıyla ortaya çıkan barınma ihtiyacı; ABD’li psikolog Abraham Maslow’un ihtiyaçlar hiyerarşisine göre en temel ihtiyaçlarından birisi olarak gösterilmektedir. Tarihsel süreç içerisinde bu ihtiyaç her dönem ve iklime göre farklı şekillerde giderilmeye çalışılmıştır. İnsanlar önceleri doğal barınaklar olarak gördükleri mağaraları ve ağaç kavuklarını kendine sığınak olarak seçmiş, daha sonra taştan, çamurdan, ağaçtan, sazlardan yararlanarak geliştirdiği ilkel evlerde yaşamaya başlamışlardır. Tarım devrimiyle birlikte avcılık ve toplayıcılığın sunduğu hazır tüketim alışkanlıklarını terk eden insanlar, üretim yapabilecekleri topraklar üzerinde ilk yerleşkeleri kurmuşlardır. Böylece beslenme ihtiyacının yer değiştirmeden de sürekli olarak karşılayabileceği görülmüştür. Yerleşik hayata geçişle birlikte ilk barınaklar da nitelik olarak değişikliğe uğramış ve daha sağlam yapılara dönüşmüştür. Barınma anlayışında yerleşik düzenle birlikte ortaya çıkan bu ilk köklü değişiklik aslında konutun da ortaya çıkış süreci olarak kabul edilmektedir (Tanoğlu, 1966: 199-201).

18. yüzyılın ikinci yarısına gelindiğinde İngiltere’de başlayıp etkisini giderek tüm dünyada hissettiren sanayi devrimi ile birlikte geçim kaynağı olarak tarım birincil derecedeki önemini yitirmiş, kitleler sanayi üretiminin artan talebi karşısında emeklerini sanayileşen kentlerde arz etmeye başlamışlardır. Sanayi üretimi karşısında tarımın doğrudan daha az geçim kaynağı haline gelmesi, hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerdeki kır nüfusunun giderek azalmasına neden

<sup>1</sup> Sosyal Güvenlik Uzmanı, Dr., Sosyal Güvenlik Kurumu-ANKARA, Mail: [zidanvolesi@gmail.com](mailto:zidanvolesi@gmail.com)

olmuştur (Roberts, 1978: 9). Sanayi devrimi ile birlikte kentlerde artan işgücü talebi kırdan kente doğru göçlerle karşılanırsa da hızlı şekilde gelişen nüfus hareketlerine karşı kentler savunmasız kalmış ve birçok sanayi kentinde konut sorunları oluşmaya başlamıştır. Sanayi devrimi sonrasında kısa aralıklarla yaşanan dünya savaşları ile de kentlerde var olan konut gereksinimi daha da arttırmıştır. Nitekim savaş sonrasında harabeye dönen kentlerde konut ve barınma sorununu büyüterek içinden çıkılmaz haller almıştır.

İkinci Dünya Savaşı'nın sona ermesinden hemen sonra yayınlanan İnsan Hakları Evrensel Bildirgesinin barınma hakkına yer vermesi önemli bir gelişme olarak kabul edilmektedir. Raporda barınma sorunun uluslararası platformda farkına varıldığı altı çizilmiştir. Bu bildirmede herkesin barınma hakkının olduğuna vurgu yapılmıştır (Keleş, 2007). Her ne kadar bu bildirmede barınma hakkını uluslararası düzeyde tartışılacak bir konuma getirmiş olsa da yaptırım gücü olmaması nedeniyle devletler üzerinde fazla bir etki yapamamıştır. 1966 tarihinde yayınlanan Ekonomik, Toplumsal ve Kültürel Haklar Uluslararası Sözleşmesi ise 11. Maddesi gereğince sözleşmeye taraf olan her devletlerin insanların konut hakkını tanıdığı kabul edeceğini hüküm altına almıştır (Çoban, 2012: 76). Ayrıca sözleşmede, konut hakkı beslenme gibi yeterli bir yaşam düzeyine ulaşmanın temel koşullarından birisi olarak kabul edilmiştir. Ancak barınma gereksiniminin karşılanması ve bu hakkın gerçekleşmesi insanın başını sokacak fiziksel bir barınağının olmasından (Çoban, 2012: 76) daha geniş anlamlar içermektedir. Bu bakımdan İstanbul'da toplanan Bileşmiş Milletler İnsan Yerleşmeleri Konferansı'nda (Habitat II) kabul edilen "herkesin sağlıklı, güvenli, emniyetli, erişilebilir-ödenebilir olan ve temel hizmet, kolaylık ve konfor unsurlarını içeren, konut ve yasal yararlanma güvencesi konusunda ayrımcılıktan arınmış yeterli konutunun olabilmesi" maddesi konut hakkının çerçevesinin tanımlanması bakımından önemlidir.

Dünyada tüm bu gelişmeler olurken Türkiye'de hızlı kentleşmeye bağlı konut sorununun Cumhuriyetin ilanı ve II. Dünya Savaşı sonrasında ortaya çıkmaya başladığı söylenebilir. Cumhuriyetin ilanı ile yeni başkent Ankara ve ikinci dünya savaşı sonrası Marshall yardımlarının etkisiyle de başta İstanbul olmak üzere diğer sanayileşen büyük kentler; kentleşme ve konut sorunları ile yüz yüze kalmışlardır.

Ülkemiz geç sanayileşen bir ülke olması nedeniyle sanayileşmenin sebep olduğu kentsel sorunlarla da ancak 1950'lerden sonra karşılaşabilmiştir. Sanayi devriminin sancılı süreçlerini geçirmeden sanayileşmiş batı toplumlarının zorlu mücadelelerle elde edilmiş oldukları kazanımları 1961 Anayasası ile hazır olarak bulan halkımız bu anayasa ile sağlanan özgürlüklerin tam olarak farkına varamamış ve tanınan sosyo-ekonomik ve kültürel haklardan dönem içerisinde gerektiği gibi faydalanamamıştır. 1961 Anayasası ile devlete, yoksul ve dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirleri alma görevi verilerek; sosyal konut üretiminin devletin anayasal bir görevi olduğu belirlenmiştir. Bu anayasa ile konut bir sorun olarak görülmekten ziyade barınma hakkının bir gerekliliği olarak değerlendirilmiştir. Ancak 1982 Anayasası'nın "Konut Hakkı" başlığını taşıyan 57. maddesinde; "Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetleyen bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler" denilerek 1961 Anayasası'ndaki yoksul ve dar gelirlilere verilen önceliğin terkedildiği görülmüştür. Ayrıca, neoliberal ekonomi politikalarının izlerini taşıyan 1982 Anayasası ile konutun bir yatırım ve rant aracı olduğu algısı da güçlenmiştir.

Türkiye 'de tarihsel süreçler içerisinde çeşitli yöntemlerle aşılmaya çalışılan konut sorunu, yoksul halkın barınma hakkına karşılık gelen sosyal konutların üretim yöntemleri ve yönetimlerin sosyal konut ihtiyacına cevap verebilme yetisi bu çalışmanın merkezinde yer almaktadır. Çalışmada ilk olarak sosyal konut kavramı açıklanmaya çalışılmıştır. Bu kapsamda dünyadaki sosyal konut politikalarının uygulama biçimlerine kısaca değinilmiştir. Daha sonra Cumhuriyet döneminden itibaren Türkiye 'deki konut politikaları konjonktürel olarak dönemlere ayrılarak incelenmiş; yoksulların barınma haklarının teminatı ve sosyal devlet olmanın gerekliliklerinden olan sosyal konut üretiminin bu politikalar içerisindeki yeri üzerinde durulmuştur. Daha sonra kurumsal ve hukuki yapısı giderek güçlenen ve konut üretiminde son dönemlerin başat aktörü

haline gelen Toplu Konut İdaresinin sosyal konut üretimine yönelik politika ve uygulama örnekleri anlatılmıştır. TOKİ'nin sosyal konut projeleri adı altında gerçekleştirdiği projeler nicel ve nitel veriler ışığında değerlendirilmiş, TOKİ'nin bu projelerle evrensel manadaki sosyal konutları üretilip üretmediği saptanmaya çalışılmıştır.

## **2. SOSYAL KONUT DENİLİNCE NEYİ ANLAMAK GEREKİR?**

Sosyal konutlara ait tek bir tanım bulunmamaktadır. Ancak ülkelerin mevzuatlarına ve uygulamalarına bakılarak bir sınıflama ve tanımlama yapmak mümkün olabilir. Ne tür bir konutun sosyal konut olarak kabul edileceği mülkiyetle ilişkili olarak; yerel idareler, kârsız organizasyonlar ya da devlet mülkiyetinde bulunmasına göre belirlenebilir. Ayrıca, konutları kimin yaptığı, kiralının piyasa düzeylerinin altında olup olmadığı, kira yardımları, sübvansiyonlar ve merkezi/yerel yönetimlerin konut sağlanma amacına bakılarak da tanımlama yoluna gidilebilir (Scanlon ve Whitehead, 2007: 8).

Uygulanan yöntemlerin farklı olmasından dolayı üzerinde uzlaşmış bir sosyal konut tanımı bulunmuyor olmasına rağmen sosyal konut; kamu fonlarının aktif olarak kullanıldığı; fiyatların ya da kiralının belirlenmesinde kar motifinin baskın olmadığı; miktarının kalitesinin ve sunum biçiminin belirlenmesinde siyasi karar mekanizmalarının önemli etkiye sahip olduğu konutlar olarak tanımlanabilir (King, 2006: 31). Sosyal konut; gelirleri içinde insanca yaşanabilir bir konutta barınma olanağı bulamayan, ekonomik açıdan yoksun hanhalklarının barınma gereksinimlerinin, kiralık ya da mülk bir konutlarla karşılaşmasıdır (Geray, 2007). Bir başka ifade ile sosyal konut, yoksul veya dar gelirli ailelerin barınma gereksinimlerini karşılayabilecek biçimde standartlaştırılmış, en az boyut ve nitelikte, sağlığa elverişli, ucuz halk konutlarıdır (Kömürlü, 2006).

Yukarıdaki tanımlarda sosyal konutun daha çok fiziksel işlevleri üzerinde durulmuştur. Ancak sosyal konutun barınma sorunsalına salt fiziksel bir çözüm olmanın yanı sıra sosyal barışı sağlamak ve gelir dağılımı adaletsizliğini gidermek gibi sosyo-ekonomik etkileri de söz konusudur. Bu bakımdan sosyal konutlara; devletin yoksul halkı koruyup gözetmek görevini konut piyasası üzerinden yerine getirebildiği bir araçtır da diyebiliriz.

Başta da belirtildiği üzere sosyal konutlar dünyanın farklı bölgelerinde farklı saiklerle ortaya çıkmıştır. Bu bakımdan sosyal konutların dünyadaki gelişimini şu şekilde özetlemek mümkündür. Küreselleşmenin mekânsal yansımalarının en belirgin şekilde yaşandığı kentlerdeki hızlı büyüme, kentli yoksulların barınma sorunlarını da beraberinde getirmiştir. Kentsel yoksulluğun hızla artması, yaşanabilir konut ihtiyacının kent sakinlerinin önemli bir kesimi tarafından lüks haline gelmesi ve yoksulluk ile onunla bağlantılı toplumsal sorunların giderek tüm toplum için ciddi tehditler oluşturması bu alana kamusal müdahalenin zorunlu hale gelmesine yol açmıştır. 19. yüzyıl sonunda Avrupa'da; 20. yüzyılın ilk yarısından itibaren ise diğer dünya ülkelerinde uygulanmaya başlayan sosyal konut politikaları ile bu sorunlar giderilmeye çalışılmıştır (Kunduracı, 2013: 54).

Sosyal konut alanında bilinen ilk büyük uygulama Londra'nın "Bethnal Green" bölgesinde yapılmıştır. Bethnal Green sosyal konutları, yaklaşık 6000 kişinin kötü koşullar altında yaşadığı barınakların yerine yapılmışlardır (Greenhalgh ve Moss, 2009: 18). Bir kentsel dönüşüm yöntemi olarak da kabul edilen temizleme (clearance) yönteminin uygulandığı bu proje ile sadece yoksulların yaşam alanları iyileştirilmemiş aynı zamanda kentin hastalıklı olarak görülen bir parçası da sağlıklılaştırılmıştır.

Sosyal konut alanında ilk yasal düzenleme ise 1889 yılında Belçika'da yapılmıştır. Daha sonra bunu sanayi devriminin beşiği olan ülkelerden İngiltere (1890) ve Fransa'daki (1894) düzenlemeler izlemiştir. Günümüzde sosyal konut alanında en fazla uygulama örneğinin bulunduğu Hollanda ise, ilk kez 1901'de sosyal konut üretmeye başlamıştır (Reinprecht, 2007: 33-35). Görüldüğü üzere, sosyal konutlar ilk olarak sanayileşen ülkelerde ortaya çıkmıştır. Bu durum dünyanın farklı ülkelerinde de olsa sosyal konutların muhatabının genellikle yoksul sanayi işçileri olduğuna işaret etmektedir.

Devletler sosyal konut üretiminde farklı yöntemler kullanabilmektedir. Devlet bizzat kendisi sosyal konutları üretebileceği gibi, sübvansiyonlar ve girdi destekleri ile de bu amacına ulaşabilmektedir. Kooperatif ve diğer konut firmalarına yönelik vergi teşvikleri ve kredi kolaylıkları sosyal konut arzını arttırmaya yönelik bazı finansman yöntemlerindedir. Ayrıca, devlet; yoksul ve dar gelirli kişilere yönelik kira yardımları, gelir destekleri, vergi indirimleri kira kontrolleri ve kredi destekleri sağlayarak bu kişiler için erişilebilir konut sayısını arttırabilmektedir.

Sanayi devrimini yaşamış batılı ülkelerde, kentlerdeki yoksulların konut ihtiyacı, devletin sübvansiyonla ederek piyasadaki kira fiyatlarının altında belirlediği sosyal konutlar aracılığı ile giderilmeye çalışılmaktadır. Bu kapsamda mülkiyeti devlete, belediyelere veya karsız organizasyonlara ait olan konutlar (council house, social house, subsidized house) uygun şartlar altında yoksul ve dar gelirli kişilerin istifadesine sunulmaktadır (Whitehead ve Scanlon, 2007: 8-12). Bu bakımdan Avrupa ülkelerinde sosyal kiralı konutlarla sosyal konutlar eş anlamda kullanılmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise sosyal konut anlayışı dar gelirli kesime yönelik düşük faizli, uzun vadeli konut kredisi uygulanan toplu konutlar biçiminde daha çok mülk edindirmeye yönelik olarak gerçekleştirilmektedir.

Sosyal kiralı konutlara kamu desteği çeşitli biçimlerde uygulanmaktadır. Bu destek kamu tarafından verilmiş borçlar, sübvansiyonlar ve garantiler şeklinde olabileceği gibi vergi indirimleri şeklinde de olabilir. Bir piyasa borcu için devlet garantisi, daha düşük faiz ödemeleri şeklinde faiz sübvansiyonları, yeni yapı inşa etmek ya da var olan yapılarda önemli tadilat yapmak için üretim desteği şeklinde farklı kamu desteği tiplerinin bir araya geldiği biçimlerde de uygulamalar söz konusu olabilmektedir (Taşar ve Çelik, 2009: 142).

Gelişmiş ülkelerdeki sosyal konut uygulamalarında ortak yönler bulunmakla beraber, her bir ülkede aynı şekilde geçerli olan standart bir sosyal konut uygulaması ve politikası söz konusu olmayabilmektedir. Ayrıca, sosyal konutların hedef kitlesi de ülkeden ülkeye değişiklik gösterebilmektedir. Bazı ülkelerde toplumun yalnızca en yoksul kesimi bu konutlardan yararlanabilirken, bazı ülkelerde düşük ücretli kesimler, bazı ülkelerde ise orta gelir düzeyine sahip kesimler sosyal konutlardan yararlanabilmektedir (Whitehead ve Scanlon, 2007: 5-6).

### **3. CUMHURİYETİN İLANINDAN GÜNÜMÜZE TÜRKİYE'DEKİ KONUT POLİTİKALARI VE SOSYAL KONUT UYGULAMALARI**

Kentleşme sorunlarının özüne bakıldığında nüfus hareketlerinin yerleşim alanları için her zaman bir stres unsuru olduğu görülmektedir. Yerleşim alanları, barındırma kapasitelerini aştıkları ve nüfusu sağlıklı bir şekilde bünyesine katamadıkları zaman sosyal, ekonomik, siyasi ve fiziksel birçok sorunun yaşandığı mekânlara dönüşebilmektedir. Nitekim günümüzde Türkiye 'deki kentleşmeye yönelik sorunların kaynağını geçmişten gelen yanlış politika ve uygulamaların oluşturduğu bilinmektedir. Bu bakımdan Cumhuriyetin ilanından günümüze değin hükümetlerin yürüttükleri konut politikaları, bu politikaların halkın konut ihtiyacına ne ölçüde cevap verebildiği, devletin konuta bir sorun olarak mı yoksa barınma hakkının gerekliliği olarak mı baktığı, sağlıklı güvenli ve erişilebilir konut üretiminde ne kadar başarılı olduğu önem arz etmektedir.

Cumhuriyet tarihi boyunca büyüyen konut/barınma sorununa yönelik olarak merkezi ve yerel yönetimlerin yürüttükleri politikaların dönemselleştirilmesinde siyasi konjonktür ne kadar belirleyici gibi görülsün de asıl belirleyici olan sosyo-ekonomik yapı ve kentleşmenin bizzat kendisi olmuştur. Bu bakımdan erişilebilir sosyal konutlara ilişkin olarak Cumhuriyetin ilanından günümüze kadar yürütülen politikalar aşağıda dört dönemde incelenmiştir. Çalışmada ulus devletin kuruluşundan ülkemizde hızlı kentleşmenin başlangıcı sayılan 1950'ye kadarki dönem birinci, 1950'den planlı ekonominin terkedilerek liberal ekonominin uygulanmaya başlandığı 1980 yılı arasındaki dönem ise ikinci dönem kapsamında anlatılmıştır. Yine 1980 yılından AK Parti hükümeti dönemine kadar olan dönem üçüncü; AK Parti hükümetinden günümüze kentleşme ve sosyal konut politikalarının incelendiği zaman dilimi ise dördüncü dönem olarak sistematize edilmiştir.

### **3.1. 1923-1950 Yılları Arasındaki Dönem: Ulus Devlet Anlayışı ve Memur Merkezli Konut Politikaları**

Cumhuriyetin ilan edilmesi ile birlikte Türkiye siyasi ve ekonomik açıdan yeniden bir oluşum içerisine girilmiştir. Bu yeniden oluşum kapsamında 1930'lu yılların sonuna kadar, siyaset, hukuk, eğitim ve kültür alanlarında önemli dönüşümler gerçekleştirilerek kapitalizmin gelişmesinin önündeki engeller kaldırılmaya çalışılmıştır. Ancak bu dönüşümün daha çok kent toplumu ile sınırlı kaldığı; kırsal nüfusun yaşamında belirgin sonuçlar doğurmadığı görülmüştür (Çoban, 2012: 77).

Bu dönemde yeni bir ulus devlet kurmakta kararlı olan politikacılar aynı zamanda yeni bir toplum da inşa etmek istemişlerdir. Yeni bir yaşam biçiminin topluma kabul ettirilmeye çalışıldığı cumhuriyetin ilk yıllarında (Karasu, 2009: 247) küçük bir Anadolu Kasabası görünümündeki Ankara'nın imarı yeni başkent fiziksel kapasitesinin geliştirilmesinin çok ötesinde anlamlar taşıdığı açıktır. Bu yıllarda Ankara, eski dönemin başkenti İstanbul karşısında yeni cumhuriyetin bir prestij göstergesi olarak değerlendirilmiş; kent, modern Türkiye'nin batıya bakan yüzü olarak kabul edilmiştir.

Ankara'nın başkent olmasını takip eden dönemde; diğer şehirlerdeki kentleşme hızı yok denebilecek seviyede iken Ankara'nın %6 civarında olan kentleşme hızı bu dönem için önemli bir gelişme olarak değerlendirilebilir (Demir ve Palabıyık, 2005). Kamu binalarının yeni başkentte birbiri ardına inşa edilmesi ile kamu çalışanlarının kentte sayısının artması, bu dönemde hükümeti memur konutu inşasına sevk etmiştir. Genç cumhuriyetin sınırlı ekonomik imkânları böylece Ankara'nın yeniden inşası ve dönemin orta sınıfı olarak değerlendirilen memurlara yönelik konut ihtiyacının giderilmesi yönünde sarf edilmiştir.

Diğer taraftan Ankara, cumhuriyetin, gelişmesi bir plana bağlı olan ilk kenti özelliğini taşımaktadır. Jansen Planı olarak anılan imar planı 1932 yılında onaylanarak uygulamaya konulmuştur. Jansen, plan raporunda, bir amele mahallesinin yapılması gerektiğini belirtmiş ve "ameleyi toprağına, yuvasına bağlamakla Türk Milletinin bu işteki alakasını uyandırarak hükümetin mevcut hedeflerine bu suretle bir parça daha yaklaşmış" olacağını vurgulamış olsa da, Ankara'da amele evleri hayata geçirilememiştir. (Çoban, 2012: 80). Sosyal konut üretimine örnek teşkil edebilecek ve ilerleyen yıllarda tüm ülkede yaygınlık kazanabilecek bu uygulama önerisinin gerçekleşmemesini, talihsiz bir gelişme olarak değerlendirmek mümkündür.

Ankara'da amele mahallesinin kurulamaması 1930'lu yılların devletçiliği kapsamında sınırlı kaynakları sanayileşmeye ayırmayı tercih eden hükümetin kentsel dokunun iyileşmesine yeterince kaynak ayrılmamış olmasıyla açıklanabilir (Şengül, 2001: 69-75). Nitekim bu dönemde, kırsal alanlarda ve birkaç orta büyüklükteki kentte barınma sorununun çözümüne yönelik bir konut politikasından söz etmek de pek mümkün değildir. Cumhuriyetin ilk yıllarında nüfusun yüzde 75,8'i kırsal, yüzde 24,2'si ise kentsel alanlarda yaşadığından (TÜİK: 2014) ve kent nüfusu durağan bir seyir izlediğinden bir konut politikası geliştirilmesi için zorlayıcı bir ortam oluşmamış; kırsal nüfusun fazlalığına rağmen köylülerin barınma sorunu öncelikli bir politika olarak görülmemiştir. Bir başka deyişle, barınma ülke genelinde toplumsal bir sorun olarak ele alınmamıştır. Bu dönemde bireyler barınma gereksinmelerini kendi çabalarıyla gidermeye çalışmışlardır (Çoban, 2012: 78).

Cumhuriyetin ilk yıllarında merkezi yönetim, Ankara dışında konut sorunuyla ilgilenmediği gibi, belediyeler de konut üretimi konusunda isteksiz davranmışlardır. 1930 tarihli Belediye Kanunu, belediyelere ucuz belediye konutları yapmak ve gelişme alanlarında arazi olarak bina yapmak isteyenlere satmak görevini vermiş olmasına rağmen belediyeler bütçe kısıtlarını gerekçe göstererek isteğe bağlı bu görevi üstlenmemişlerdir. 1950 yılında çıkarılan bir yasa, Belediye Kanunu'na bir hüküm ekleyerek konut yapımını ve yapılan konutları kiraya vermeyi ya da bunları satmayı belediyelerin zorunlu görevleri arasında saymıştır. Belediyeler buna rağmen, yine bütçe yetersizliklerini öne sürüp, barınma gereksinmesini öncelikli bir hizmet olarak görmemeleri

nedeniyle konut sorununa bu yolla bir müdahalede bulunma çabası göstermemiştir (Çoban, 2012: 80-81).

Yukarıda da belirtildiği üzere, bu dönemdeki konut politikalarının özelliğini, yeni başkentin yoğun göç baskısına ve memurların konut sorunlarına yönelik uygulamaların oluşturduğu görülmüştür. Bu dönemde Memurların konut sorununu çözümüne ilişkin olarak yapılan düzenlemelerden başlıca olanları ise şunlardır (Öztürk, 2008):

-1925 tarihli ve 586 sayılı kanunla memurlara konut kooperatifi kurlmalarını teşvik etmek amacıyla aylıklarının yarısı oranında avans verilmiştir.

-1926 tarihli ve 844 sayılı kanunla “Emlak ve Eytam Bankası” Ankara’ya yönelik önceliklerle kurulmuştur.

-1928 tarihli ve 1352 sayılı memur apartmanları ve resmi binaların yapımı için Maliye Bakanlığı yetkilendirilmiştir.

-1929 tarihli ve 1452 sayılı “Memurlara Konut Tazminatı Ödenmesi” hakkındaki kanun yürürlüğe girmiştir.

-1937 yılından itibaren, genel bütçeye memur konutları için ödenek konulmuştur.

-1944 tarihli ve 4626 sayılı “Memur Meskenleri İnşa” hakkındaki kanunla memur konutlarının yapımı devletin görevleri arasına girmiştir.

Bu dönemde Ankara’da ikamet eden memurların konut sorunları dışında ülke genelindeki yurttaşların konut sorunlarının çözümüne ilişkin olarak ise şu düzenlemeler yapılmıştır:

-1923 yılında çıkarılan “Mübadele, İmar ve İskân Kanunu” ana vatana gelecek Türklerin konut sorununun çözümü amaçlamıştır. 1933 yılına kadar 100.000 olmak üzere 1945 yılına kadar 132,150 konut kanun kapsamında yurda geri dönüş yapanlar için üretilmiştir (Öztürk, 2008).

-1939 yılında, savaşın ekonomik koşulları altında kira kontrolü gündeme gelmiştir. Milli Koruma Kanunu ile konut kiralari 1939 yılında dondurulmuş ve 1940 yılındaki bir değişiklikle de kanuna kiracıların haksız olarak evden çıkarılmalarını önleyen hükümler getirilmiştir (Öztürk, 2008).

- Konut finansmanının kapsamını genişletmek amacıyla 1946 tarihli ve 4947 sayılı kanun çıkarılmıştır. Bu kanunla Emlak ve Eytam Bankası’nın adı Emlak Kredi Bankası olarak değiştirilmiştir. Banka ayrıca, mülk konut yapan ve mülk konut kredisi veren bir kuruluşa dönüştürülmüştür. Mülk konut yapacaklara %5’i geçmeyen faizlerle ipotek karşılığı kredi verilmesi, bankanın ve başkalarının arazilere bina yaparak peşin ya da ipotek karşılığı satmak, yapı malzemesi ticareti yapmak ve bu amaçla kurulmuş ortaklıkları desteklemek bankanın ana görevleri olarak belirlenmiştir (Öztürk, 2008).

-1947 tarihli ve 5020 sayılı kanunla 1939 yılı kiralari %20 oranında yükseltilmiştir. 1953 tarihli ve 6084 sayılı kanunla; 1955 yılından itibaren önce konutlardan başlamak üzere, 6 ay sonra da diğer yerlerde kira denetiminin sona ereceği öngörülmüştür. Ancak bir müddet sonra yine kira denetimine dönülerek, 1939 kira bedellerine günün iktisadi koşullarına uygun ilaveler yapılmıştır (Öztürk, 2008).

-1949 tarihli ve 5417 sayılı ‘İhtiyarlık Sigortası Kanunu’ ile işçilerin giderek artan konut sorunları çözülmek istenmiştir.1923-1950 yılları arasındaki dönemde Emlak Kredi Bankası ve Sosyal Sigortalar Kurumu gibi kuruluşlar, tasarrufların konut üretiminde değerlendirilmesini temin amacıyla konut kredisi sağlamışlardır. Bu dönemde, Türkiye Vakıflar Bankası ve Türkiye Öğretmenler Bankası ipotek kredisi verme yetkisine sahip bankalardır. Ziraat ve İller Bankası da ipotek karşılığı kredi açma yetkisine sahip iseler de bunların konut yapımını pek desteklemediği görülmüştür (Öztürk, 2008).

-1948 tarih ve 5218 sayılı yasa ile belediye sınırları içerisindeki mevcut gecekondular yasallaştırılmıştır. Bu yasa aynı zamanda gecekonduların affı niteliğindeki ilk yasadır. Bu kanun ile ıslah edilmesi mümkün olan gecekonduların ıslah edilmesi, ıslahı mümkün olmayanlar için ise, gecekonduların sahiplerine uygun yer gösterilmesi uygulaması ilk kez başlatılmıştır. Bu kanun, üretilen ucuz arsaların mülkiyetini kamuda tutarak kiralama yoluna gitmek yerine, bu araların satılarak özel mülkiyete geçirilmesine yol açmıştır (Yavuz, Keleş ve Geray, 1978: 631).

### **3.2. 1950-1980 Arası: Savaş Sonrası Planlı Dönem**

Savaş koşullarının ortadan kalkması ile birlikte Türkiye'de hızlı bir ekonomik büyüme yaşanmıştır. Tarım sektörü 1946-1953 döneminde yıllık ortalama %14,2 büyürken, sanayi sektöründeki büyüme oranı %9,8 ve hizmetler sektöründeki büyüme oranı % 10,7 olmuştur. Bu dönemde tarım sektörü altın yıllarını yaşamıştır (Eşiyok: 2004, 20).

Savaş sonrası ekonomide görülen bu kıpırdanmanın yanı sıra 1950 yılına gelindiğinde Türkiye siyasi anlamda da bir dönüşüm içerisine girmiştir. Çok partili rejime geçilmesinin ardından iktidara gelen Demokrat Parti, cumhuriyetin kuruluşundan beri hüküm süren tek parti hegemonyasını ortadan kaldırmış, politikalar artık farklı kitleler tarafından desteklenen bir parti aracılığıyla yönlendirilmeye başlanmıştır. Demokrat Parti daha çok sosyal bakımdan güçlü grupların desteğiyle iktisadi alanda devletçiliğe karşı özel teşebbüsü destekleyen bir tavır içine girmiştir (Şener, 2005: 141-148).

Diğer taraftan, 1950-1954 yılları arasında Amerika'dan gelen Marshall yardımları çerçevesinde önemli bir yabancı sermaye girişi yaşanmıştır. 1948 yılında Marshall Yardım Planının uygulanmaya başlaması ile birlikte tarım sektöründe hızlı bir makineleşme sürecine girilmiş, traktör sayısı 1948 yılında 1800'ün altında iken, bu sayı 1950 yılına gelindiğinde 16 bine ve 1955 yılında ise 40 bine ulaşmıştır (Eşiyok, 2004: 19-20). Tarımda traktör kullanımının artması emekçinin kırdan kopmasına yol açan bir unsur iken, hem sanayileşme hem de işçi ve memur kesimlerinin ücretlerindeki reel iyileşme, kentleri, kırdaki emekçiler için bir çekim merkezi haline getirmiştir (Keleş, Hamamcı ve Çoban: 2009, 120, akt. Çoban, 2012: 83). Büyük kentlerdeki sanayileşme hamleleri de kentlerde kişilere sağlanan istihdam olanaklarını artırmıştır. Kent yaşamının çekici faktörleri ile kırsal kesimin itici faktörleri birleşince; kırdan kente göçler kaçınılmaz hale gelmiştir.

Büyük kentlerdeki işgücü ihtiyacını karşılamak üzere kırdan kente göç eden insanlar, göç ettikleri kentlerde ani nüfus hareketlerine sebep olmuşlardır. Bu ani nüfus hareketleri önceleri makul karşılanmış, 1960'lı yıllara kadar kent bilimcilerinin büyük bir kısmı, hızlı kentleşmenin toleransla karşılanmasının yanı sıra, göç yoluyla nüfusun kentlerde yoğunlaşmasının özendirilmesi konusunda fikir birliği etmişlerdir. Bu görüşü destekleyen en önemli motivasyon ise, kırsal kesimde kullanılmayan ya da üretime aktif olarak katılmayan işgücünün, endüstri sektörüne kaydırılarak ülkelerin ekonomik kalkınmasına ivme kazandırmak olmuştur. Bundan dolayı dönemin hükümetleri, içgöçü destekleyici söylemler geliştirmemiş olsalar bile, bu durumu engelleyici bir politika da gütmemişlerdir.

Ancak 1960'lerden sonra sınırlı sayıdaki büyük kentlere doğru yoğun göç akımı başladığında, iş yaratma kapasitesine, kentsel hizmetlere ve en önemlisi konuta olan ihtiyaç artmıştır (Tatlıdil, 1989: 7). Bunun yanı sıra kentlerin fiziki barınma kapasitesi ve altyapısı bir anda büyüyen nüfusun ihtiyaçlarına cevap verememiş, insanlar göç ettikleri kentlerde barınma sorunları ile karşı karşıya kalmışlardır. Barınma ihtiyacını yasal yollardan karşılayamayan kişiler, kentin çeperlerinde yasal olmayan yollarla kendi konutlarını üreterek; etkileri günümüze kadar sürecek olan gecekondulaşma sorununa yol açmışlardır.

Bu dönemdeki barınma sorunlarının ve gecekondulaşma eğiliminin temelinde;

-Marjinal işlerde ya da hizmet sektöründe çalışan yeni kentli emekçi kesimin gelir düzeyinin, sendikali sanayi işçisinin reel gelirin gerisinde kalması,

-Devletin, barınma gereksinmesinin karşılanmasını bireylerin kendi girişimlerine bırakması,

-Emeğin yeniden üretilmesi maliyetinin azaltılıp, genel ücretler düzeyinin düşük tutulmasının, sermaye sınıflarının çıkarları ile uyumlu olması,

-İş güvencesi olmayan yeni kentlilerin, kırsal bağlarını toplumsal bir güvence olarak korumayı tercih etmeleri nedeniyle barınma hakkı talebini yükseltmek ve barınma konusunu siyasallaştırmamaları (Çoban, 2012: 84) gibi sebepler yatmaktadır.

Diğer taraftan dönemin konut politikaları kentlerdeki barınma sorununa çözüm olarak önceki dönemde olduğu gibi sosyal kirali konutlar üretmek yerine mülk konut edindirme yönünde oluşturulmuştur. Göçmen sanayi işçisi olarak kentlerde zar zor tutunmaya çalışan yoksul kesimin elde ettiği ücretler ve sermaye birikimleri konut edinmeye yetmediğinden bu uygulamalar yoksulların barınma sorununun çözümünde başarısızlıkla sonuçlanmıştır.

1950 tarih ve 5656 sayılı yasa o dönem için yoksulların konut/barınma sorunlarının çözümüne yönelik bir fırsat olarak değerlendirilebilir. Bu yasa ile belediyelere konut yapma yetkisi verilmiş; belediye meclisleri; belediye konutları yapmak, bu konutları ihtiyaç sahiplerine kiraya vermek veya satmak işlerini belediye hizmetleri arasına koyabilme yetkisi verilmiştir (Demir ve Palabıyık, 2005). Belediyeler bu amacı sağlamak üzere bütçelerinde gerekli paraları ayırmak suretiyle döner sermaye tesisine ve kurulmuş veya kurulmuş yapı ortaklıklarına katılmaya yetkili kılınmıştır (Karasu, 2009: 250). Ancak yerel yönetimler eliyle yoksullara yönelik olarak üretilecek sosyal konutlar için etkin bir finansman yönteminin geliştirememesi kanunla belediyelere tanınan yetkilerin 1980'li yıllara kadar gecikmesine neden olmuştur (DPT, 1994: 4).

Günümüz kentleşme ve barınma sorunlarının başlıca aktörlerinden olan yap-satçılık uygulaması da bu dönemde ortaya çıkmaya başlamıştır. Nitekim 1950'li yılların ortalarına kadar, tek parsel üzerine tek ev yapılması kuralı geçerli iken, 6 Ocak 1954 tarihinde Tapu Kanunu'nda yapılan düzenlemeyle söz konusu kural değiştirilerek bir gayrimenkul üzerinde bulunan ya da yapılacak olan binanın bir katından ya da dairesinden yararlanmak üzere irtifak hakkı kurulmasına olanak sağlanmıştır. Böylece tek parseldeki bina üzerinde birden çok kişinin irtifak hakkı kurmasının önü açılmıştır. Bu gelişme ekonomik anlamda rant peşinde olan yapsatçıları harekete geçirmiştir. 1965 yılında çıkarılan Kat Mülkiyeti Kanunu ile kat ve daire mülkiyeti yasal bir zemine kavuşturulmuş, yap-satçılık uygulamaları hızlanmıştır (Çoban, 2012: 85).

Kat Mülkiyeti Kanunundan önce tek parsel üzerine tek ev yapılması kuralı parsel sahibinin, daha çok kendi kullanımı için o parsel üzerinde bir ev yaptırmaya imkân vermekteydi. Bu durumda konutun daha çok değişim değerini göz önünde tutarak satmak amacıyla konut yaptırmak isteyen girişimciler konut pazarından uzaklaştırılmış oluyorlardı (Çoban, 2012: 85). Bu ise konutların ekonomik ömrünün sonuna kadar kullanılabilmesine olanak sağlıyor; kentlerdeki yapıların sürekliliği ve kentlerin kimlikleri üzerinde pozitif bir etki yaratıyordu.

Ayrıca, yap-satçılığın konut üretimindeki etkinliğinin artması; yap-satçıların imar haklarının artırılması için baskı oluşturmalarına sebep olmuştur. Yap-satçıların konut sektöründe etkinliklerinin artması ise kentlerde yapı ve yerleşim yoğunluğunun artmasına yol açmıştır. Bu kişiler yap-sat faaliyetinden mümkün olan en kısa zamanda yüksek kâr elde etmeye çalıştıkları için, ürettikleri binaların altyapısında ve toplumsal hizmet donanımlarında önemli eksiklikler olabilmektedir. Bunlar ise barınmanın niteliksel yönleriyle ilgili sorunları beraberinde getirmektedir. Ayrıca bu dönemdeki yap-satçılık, birim başına yüksek maliyetli az sayıda konut yapılması ve piyasa koşullarında konuta talebi olan yüksek gelir gruplarına yönelmesi gibi nedenlerle de konut sorununun çözümünde bir seçenek üretme kapasitesine sahip olamamıştır (Tekeli, 1982: 252-255).

1958 yılında İmar ve İskân Bakanlığının kurulması ve 1961 Anayasasının kabulü dönemin konut politikasına yönelik olarak değerlendirilebilecek diğer önemli hukuki gelişmelerdendir. İmar ve İskân Bakanlığı bölge, şehir, kasaba ve köylerin planlaması, konut politikaları belirlemek ve



uygulamak, konut yapmak veya yaptırmak, yapı malzemesi konuları ile uğraşmak, afetlerden önce ve sonra gerekli önlemleri almak, kentsel altyapıyı gerçekleştirmek amacıyla kurulmuştur. 1961 Anayasası'nın 49. maddesi ise devlete, yoksul ya da dar gelirli ailelerin sağlık koşullarına uygun konut gereksinimlerinin karşılanması için sosyal devlet anlayışı doğrultusunda gerekli önlemleri alma yükümlülüğü getirilmiştir.

Diğer taraftan 1963 yılında Devlet Planlama Teşkilatı'nın kurulması ile kalkınma planlarında belirlenen konut politikaları izlenmeye başlanmıştır. Birinci, ikinci ve üçüncü beş yıllık kalkınma planları konut sorununun çözümünü kredi destekleri ile toplu konut üretiminin artırılmasında görmüştür. Dördüncü beş yıllık kalkınma planında devletin, artan konut ihtiyacının karşılanması amacıyla gerekli tedbirleri alması gerektiği üzerinde durulmuştur. Bu planda kamu arazi ve arsalarının konut üretmek için kamu kredi kurumları ile yerel yönetimlere verilmesi ve kooperatifler yoluyla konut edinimi öngörülmüştür (Demir ve Palabıyık, 2005). Ayrıca dördüncü beş yıllık kalkınma planı ile ilk kez bir kalkınma planında konutun barınma gereksinimi dışında sosyal bir güvence olduğu ifade edilmiştir. Ancak planda yer alan bu tutum uygulamaya yansımamıştır (Karasu, 2009: 253).

1963-1983 yıllarını kapsayan dört adet beş yıllık kalkınma planında, kentlerde artan barınma sorununun çözümüne ve yoksullara yönelik sosyal konut üretimine ilişkin olarak;

- Lüks konut yapımının azaltılması ve sosyal konut inşasına ağırlık verilmesi,
- Düşük kirali halk konutlarının üretilmesi,
- Kira paylarının dar gelirli ailelerin imkânlarını zorlayıcı etkisinin azaltılması,

-Gecekondu bölgelerinde kentsel ve sosyal altyapı tesislerinin geliştirilmesi ve gecekondu yapılarının standartlarının yükseltilmesi gibi hedef ve politikalar belirlenmiştir (Demir ve Palabıyık, 2005). Ayrıca bu dönemde yoksulları konut edindirmeye yönelik kredi, vergi ve arsa kolaylıkları sağlanmaya çalışılmıştır. Ancak tüm bu girişimlere rağmen düşük kirali konut üretimi yeterli seviyeye ulaşmadığı için yoksulların barınma sorunu bu dönemde de çözüme ulaştırılamamıştır.

### **3.3. 1980-2002 Yılları Arası Liberal Dönem:**

1980'li yıllar Türkiye 'de yaşanan askeri darbe ve ekonomik krizler nedeniyle önemli değişimleri beraberinde getirmiştir. Bu dönemde 1960-1980 arası uygulanan ithal ikameci ekonomik modelden vazgeçilmiş devletin talep yaratıcı rolü terkedilerek talep, piyasanın işleyişine bırakılmıştır. 24 Ocak 1980 kararları ile de dışa açık, kapitalist ekonomilerle bütünleşme öngören, neoliberal bir ekonominin temelleri atılmıştır (Çoban: 2012, 91). Bu dönemde devletin ekonomideki rolü, belirleyici ve karar verici olmaktan çok yönlendirici nitelikte olmuştur (Karasu, 2009: 253-254).

Askeri darbe anayasası olma özelliğine rağmen 1982 anayasasında, konut hakkının, müstakil bir başlıkta yer alarak sağlık hakkının gölgesinden kurtarılması dönemin olumlu gelişmeleri arasında sayılabilir (Çoban, 2012: 92). Ancak 1982 Anayasası'nın "Konut Hakkı" başlığını taşıyan 57. maddesinde; "devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetleyen bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler" denilmiştir. Böylece, barınma gereksinmesi, hem kentsel hem çevresel bir bağlama, hem de bir planlama çerçevesine oturtulmuştur. Maddeden de anlaşılacağı üzere 1961 Anayasası'nın yoksul ve dar gelirlilere öncelik veren anlayışı bu anayasada neoliberal kapitalizmin ekonomi politikasına uygun olarak terk edilmiştir (Çoban, 2012: 92). 1983 seçimleri sonrasında kurulan hükümetin büyük ve düzenli kent parçalarını gerektiren toplu konut politikasını benimseyeceği açıklanmıştır. Bu kapsamda konut kooperatiflerine kredi desteği sağlandığı görülmüştür (Bayraktar, 2006).

Ekonomi piyasalarında serbest faiz sistemine geçilmesinin ardından Bakanlar Kurulu, 1980 yılında konutsuzlara konut edindirme amacıyla “Milli Konut Politikasını” belirlemiştir (Demir ve Palabıyık, 2005). Bu amaçla çıkarılan 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu dönemin önemli gelişmelerindedir. Kanunla konut üretiminin finansmanı amacıyla bir fon oluşturmuş, fon kapsamında genel bütçe gelirlerinin % 5’inin konut üretilmesi maksadıyla ayrılması öngörülmüştür. 2487 sayılı Kanunla; konut ihtiyacının toplu konut inşası suretiyle karşılanması, konut yapımcılarının tabi olacağı esas ve usullerin belirlenmesi ve konut üretimini desteklemek için mali kaynakların oluşturulması amaçlanmıştır. Bu yasa, inşaat ve dolayısıyla konut sektörü için bir dönüm noktası gibi görünse de sürecin gerçekleştirilmesi zaman almıştır (Karasu, 2009: 255).

2487 sayılı Toplu Konut Kanunu bireysel konut üretiminden çok toplu üretimi desteklemekte, fonun kullanımı konusunda bazı sosyal nitelikli sınırlamalar getirmektedir. Buna göre fondan yararlanacak kimsenin kendisi, esi ya da velayeti altındaki çocuklarına ait bir evinin olmaması, kişinin alt ya da orta gelir grubuna mensup olması gerekmektedir. Bir kimse fonun mali kaynaklarından ancak bir kez yararlanmaktadır. Ayrıca kanun kapsamında yapılacak konutların 100 m<sup>2</sup> den daha büyük olmaması gerekmektedir. Bu kanun ile ilk kez konut kooperatiflerine bir ayrıcalık getirilmiş, kooperatiflere arsa temini konusunda öncelik verilmiştir (Türel, 1989: 146). Kanunun teşvik edici bu etkisi ile toplu konut yapımında öncü rolleri kooperatifler üstlenmiştir.

Ancak 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu fazla uzun ömürlü olmamış, gerek 1980 sonrasında küresel politikalarının etkisiyle gerekse konut üretiminde etkin olan yap-satıcıların dışlanmış olmasının yarattığı siyasi baskı sonucunda kanun değiştirilmiştir. Nitekim 2985 sayılı yeni Toplu Konut kanunuyla yapılan değişikliklerle, 2487 sayılı Kanunun çizdiği sosyal çerçeve önemli ölçüde yok edilmiştir.

2985 sayılı Toplu Konut Yasası ile konut kredisi veren kurum ve kuruluşları bünyesine alan ve genel bütçeden bağımsız olan Toplu Konut Fonu kurulmuştur. Fon ile birlikte devlet bütçeden kaynak aktarma yerine çeşitli malların vergi ya da satış bedellerinden belirli bir miktarını ayırma yoluna gitmiştir. Fon sayesinde konut yatırımlarının payı 1980’lerin başındaki %16 düzeyinden %21 düzeyine yükselmiştir (Eşkinat, 2011: 4).

2985 sayılı Kanunla, eski kanunda var olan konut ihtiyacının “toplu konut inşası suretiyle karşılanması” ibaresi metinden çıkarılmıştır. 2985 sayılı Kanun ferdi kredi imkânı getirmiş, konut edinmek için şart koşulan daha önceden ev sahibi olmamak şartı da kaldırılmıştır. Ayrıca yeni kanunla 100 m<sup>2</sup> olan konut büyüklüğü 150 m<sup>2</sup> ye çıkarılmış, böylece kamu kaynaklarıyla lüks konut yapımının yolu açılmış, yap-satılar için kaynak yaratılmıştır. Ayrıca, yeni kanun konut üreticileri tanımına yap-satıcıları da dâhil etmiştir ( Karasu, 2009: 255).

1990 yılında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi; Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ve Kamu Ortaklığı İdaresi olarak iki ayrı tüzel kişilik haline gelmiş ve toplu konut fonu ile ilgili yüksek planlama kurulunda bulunan tüm yetkiler Toplu Konut İdaresi Başkanlığına geçmiştir. Toplu Konut Fonu 1993 yılına kadar genel bütçe kapsamında bağımsız bütçe ve kendi yasal gelirleri ile faaliyetlerini sürdürmüş ancak 1993 yılından sonra genel bütçe kapsamına alınmış, 2001 yılında ise tamamen kaldırılmıştır. 1984-1993 yılları arasında toplu konut fonundan 877.984 adet konut finansman desteği sağlanmıştır. 1993-1999 yılları arasında ise bu sayı 252.177 adet konuta gerilemiştir. Toplu Konut İdaresi tarafından, 1984-2003 arasında kredi açılan konut sayısı ise 1.048.310 olmuştur (Demir ve Palabıyık: 2005).

### **3.4. 2002 Sonrası: AK Parti Dönemi**

Ak Parti 2002 yılında genel seçimlerinde tek başına iktidara gelerek seçim öncesi ekonomik krizler nedeniyle eski yönetimlere tepkili olan halkın güvenini kazanabilme fırsatını yakalamıştır. Bu fırsatı iyi kullanmak isteyen yeni hükümet konut ve barınma sorununa yönelik politikaları öncelikleri arasına almış, acil eylem planını uygulamaya koyarak tüm ülkede konut seferberliği başlatmıştır. Bu planla 2007 yılının sonuna kadar 250.000 konut yapılması yönünde beş yıllık bir hedef belirlenmiştir. 2008 yılında yaşanan küresel ekonomik krize rağmen TOKİ, bu hedefini

gerçekleştirmiş; 2011 yılı ortalarında ise 500.000 in üzerinde konut sayısına ulaşmıştır (TOKİ, 2014).

2008 yılında yaşanan küresel ekonomik kriz sonrası AK Parti hükümeti krizin etkilerini en aza indirmek için inşaat sektörünü teşvik edici uygulamalara ağırlık vermiştir. Bu amaca yönelik olarak da TOKİ geniş yetkilerle donatılmıştır. Merkezi yönetim toplu konut üretimini üstlenmiş kentleşme ve yaşam kalitesinin artırılması hedeflerine ulaşmak amacıyla kurumsal ve yasal düzenlemeleri birbiri ardına gerçekleştirmiştir. Böylece toplu konut ve kentsel dönüşüm projelerinin önünü açmıştır.

Bu kapsamda:

-2004 yılında TOKİ kuruluş kanununa uygun olarak tekrar Başbakanlık'a bağlanmıştır.

-31.07.2003 tarih ve 4966 sayılı kanunla, Konut Müsteşarlığı kaldırılırken hazineye ait araziler üzerindeki hak ve yükümlülükleri TOKİ'ye devredilmiştir.

-13.04.2004 tarihli Başbakanlık Makamı Oluru ile "Göçmen Konutları Koordinatörlüğü" Ahıska Türkleri ile ilgili üst komisyonun koordinatörlük görevleri TOKİ'ye verilmiştir.

-08.12.2004 tarih ve 5273 sayılı kanunla Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün görev ve yükümlülükleri TOKİ'ye devredilerek, arsa ve konut üretimi süreci TOKİ çatısı altında toplanmıştır.

-22.03.2007 tarih ve 5609 sayılı kanun ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nda yapılan değişikliklerle, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın bu konudaki yetki ve görevlerini TOKİ almıştır.

Ayrıca, bu dönemde bir yandan kentsel yenileme ve gecekondu dönüşümünün önünü açacak yasal düzenlemeler yapılırken, diğer taraftan da ceza kanununda yapılan düzenlemelerle gecekondu ve kaçak yapılaşmanın önüne geçilmesi hedeflenmiştir.

Mali kaynak yaratılması ve konut sektörünün kredilerle desteklenmesi görevleri bulunan TOKİ'ye 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda yapılan değişikliklerle bazı ek görevler de verilmiştir. Bunlar; (Kara ve Palabıyık, 2009):

-Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek,

-Ferdî ve toplu konut kredisi vermenin yanı sıra köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekondu alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik uygulamalar yapmak ve bu konudaki projeleri kredilendirmek; 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 için kar amaçlı projelere katılmak,

-Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerekli görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, inşa etmek ve desteklemek,

-Hazineye ait arazileri, Maliye ile Bayındırlık ve İskân Bakanlık'larının teklifi ve Başbakan'ın onayıyla bedelsiz olarak devralma yetkisine sahip olmak gibi yetki ve görevlerdir.

Toplu konut üretiminin TOKİ aracılığı ile tamamen merkezi yönetim tarafından gerçekleştirilmesi uygulamada bazı sıkıntılara yol açmıştır. Nicel olarak daha fazla konut üretmek amacıyla bu dönemde yerel yönetimlerin toplu konut üretimi konusundaki çekingenliklerini ortadan kaldıracak yasalar da çıkarılmıştır. 5393 sayılı Belediye Kanunuyla, belediyelere; konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, 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 işbirliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek, konut üretmek amacıyla işletme kurabilme yetkisi verilmiştir. Kanun belediyelerin arsa ve konut tahsis etmesinin yolunu açmıştır (Karasu, 2009: 258). Tüm bu düzenlemelerin yanı sıra kooperatiflerin toplu konut üretimindeki rolü ise törpülenmiştir. TOKİ'nin konut kredisi sağlamak yerine toplu konutları bizzat kendisinin yapacak olması 1980'li yıllarda altın çağını yaşayan kooperatifçiliğin de bir bakıma sonunu hazırlamıştır.

#### 4. TOKİ'NİN SOSYAL KONUT UYGULAMALARI

Ak Parti Hükümetlerinin önemli sosyal politika araçlarından birisi olarak kabul ettiği ve her ildeki açılış töreni bir miting havasında geçen sosyal konutlar, TOKİ'nin uzun vadeli stratejisini oluşturmaktadır. Bu kapsamda TOKİ ülke genelinde, konut ihtiyacının acil çözüm bekleyen alanları tespit edilmekte ve toplu konut yatırımları için uzun vadeli bir eylem planı geliştirilmektedir. Ayrıca TOKİ, özellikle Türkiye'nin ekonomik anlamda geri kalmış doğu illeri ile kırsal kesimden göç alan büyük kentlerdeki dar gelirli ailelerin sosyal konut uygulamalarıyla konut sorunlarını çözmeyi hedeflemektedir (TOKİ, 2011: 28).

**Tablo 1.** TOKİ Konut Uygulamaları Dağılımı

Dar ve Orta Gelir Grubu	276.215	%40,76
Alt-Yoksul Gelir Grubu	147.5069	%21,78
Gecekondu Dönüşüm	103.964	%15,34
Afet Konutu Uygulaması	37.616	%5,56
Tarım Köy Uygulaması	5.658	%0,84
<b>TOP. SOSYAL KONUT</b>	<b>571.022</b>	<b>%84,28</b>
Kaynak Geliştirme(TOKİ)	19.624	%2,90
Kay. Gel.(E.G.Y.O+EPPY)	86.887	%12,82
<b>TOP.KAYNAK GELİŞTİRME</b>	<b>106.511</b>	<b>%15,72</b>

**Kaynak:** [www.toki.gov.tr](http://www.toki.gov.tr) (Erişim Tarihi 19.10.2015)

TOKİ, kuruluşundan 2002 yılına kadar yaklaşık 950 bin konuta kredi yoluyla finansman desteği sağlamış iken, aynı zamanda kendi arsaları üzerinde 43.145 konutun inşaatını da tamamlamıştır ([www.toki.gov.tr](http://www.toki.gov.tr)). 2002 yılından sonra ise, TOKİ konut kredileri yoluyla finansman temin etmenin yanında bizzat konut yapımını üstlenmiş; Bu çerçevede 2014 yılı sonu itibari ile 640 bin 712 konut üretmiştir. TOKİ bu rakamın 571.022'sinin yani %84,28'inin sosyal konut olduğu iddiasındadır.

Her ne kadar yapılan konutların büyük bir bölümünün sosyal konut niteliğinde olduğu söylene de; TOKİ'nin faaliyet raporundan elde edilen verilerden, gerçek anlamda yoksullara yönelik olarak üretilen konut sayısına ulaşmak mümkün değildir. Sosyal konut üretilen kitle içerisinde dar, orta, alt, yoksul gelir gruplarının yanı sıra hemen hemen tüm illerimizde kentsel dönüşümün gerekçesi haline gelen gecekondu bölgesi uygulamaları da yer almaktadır. Hal böyle olunca TOKİ'ye göre sosyal konut adı altında üretilen konut sayısı üretilen toplam konut sayısı içerisinde %84,28 'lik bir pay almaktadır.

Diğer taraftan TOKİ 'nin alt-yoksul gelir grubu için belirlediği aylık hane halkı geliri 2015 yılı için en fazla net 3.200 TL' dir. Bu azami tutar İstanbul için ise 3.700 TL olarak belirlenmiştir. Net asgari ücretin 2015 yılı ikinci döneminde 1.054 TL olduğu Türkiye'de; alt-yoksul gelir grubu için üretilen konutlardan yararlanabilmek için hane halkı gelirin en az üç katı olması gerekmektedir. Bu ise evrensel sosyal konut tanımında yer alan ulaşılabilir konut kavramı ile örtüşmemektedir.

TOKİ her ne kadar ürettiği konutların büyük bir bölümünün sosyal konut olduğunu söylese de; Türkiye'de üç tip sosyal konut uygulamasından bahsedilebilir. Birinci uygulama düşük kirali lojmanlar aracılığı ile memur ve işçilerin konut gereksinimlerinin karşılanmasıdır. İkinci uygulama TOKİ'nin tek başına yürüttüğü, uzun vadeli ve yıllık memur zammına endeksli ödeme koşulları olan mortgage benzeri bir modelle ürettiği sosyal konutlardır. Bu model diğer gelişmekte olan ülkelerde de yaygın olarak uygulanmaktadır. Üçüncü uygulama ise TOKİ-Sosyal Yardımlar Genel

Müdürlüğü (SYGM) işbirliği ile toplumun en yoksul ve konut sahibi olmayan kesimine yönelik olarak üretilen konutlardır (yoksul konutları). Üçüncü tip sosyal konut uygulamaları her ne kadar mülk edindirmeye yönelik olsa da ikinci uygulamaya göre sosyal konutun üretilme amacına daha yakın olduğu söylenebilir. Bu projelerin uygulanmasında TOKİ sosyal konutları yapan, SYGM ise bu konutlardan yararlanacak yoksul kişileri belirleyen ve konutların finansmanını sağlayan kuruluş olarak faaliyet yürütmektedir (SYGM, 2012: 45). En yoksul kesime konut edindirmeye yönelik olarak üretilen bu konutlar; peşinatsız, faizsiz, uzun dönem (20-25 yıl) geri ödemeli, düşük-sabit taksitli (100 TL) oldukça ucuz konutlardır (TOKİ, 2014).

**Tablo 2.** Teslimi Gerçekleşen Sosyal Konut (Yoksul Konutu) Sayısı

1	ADANA AKKUYU YÜREĞİR	752
2	ADANA AKKUYU YÜREĞİR 2. ETAP	96
3	ADANA SARIÇAM SULUCAK	912
4	AFYONKARAHİSAR MERKEZ	96
5	AĞRI SUÇATAĞI	224
6	AKSARAY MERKEZ	192
7	AMASYA MERKEZ	268
8	ANKARA MAMAK KUSUNLAR	1.176
9	ANTALYA ÇIPLAKLI	448
10	ANTALYA ÇIPLAKLI 2. ETAP(KEPEZ)	384
11	BAYBURT VALİLİĞİ	340
12	BİNGÖL MERKEZ	96
13	BİLECİK MERKEZ	144
14	BİTLİS MUTKİ	128
15	BURSA KARACABEY	36
16	BURSA KARACABEY	132
17	BURSA İZNİK	72
18	BURSA YENİŞEHİR	216
19	BURDUR BUCAK	192
20	ÇANAKKALE BİGA	320
21	ÇANAKKALE EZİNE	128
22	ÇANKIRI MERKEZ İnançköy	384
23	ÇORUM MERKEZ Celilkırı	160
24	DÜZCE MERKEZ ÇAMKÖY	240
25	EDİRNE MERKEZ Fırınlarsırtı	176
26	EDİRNE HAVSA	72
27	EDİRNE ENEZ	120
28	EDİRNE LALAPAŞA	72
29	EDİRNE İPSALA	192
30	ESKİŞEHİR ALPU	48
31	ELAZIĞ MERKEZ ZAFRAN İkitelli Mah	136
32	ELAZIĞ MERKEZ ZAFRAN 2. ETAP	696
33	ERZİNCAN MERKEZ	256
34	ERZURUM KAZIM KARABEKİR	456
35	ESKİŞEHİR AŞAĞISÖĞÜTÖNÜ	928
36	GAZİANTEP ŞAHİNBEY	592
37	GAZİANTEP ŞEHİTKAMİL	232
38	İSTANBUL ŞİLE	88
39	İZMİR ÇIĞLI	80
40	İZMİR TİRE	280
41	KARAMAN KIRBAĞI	64
42	KASTAMONU VALİLİĞİ Aktekke	324
43	KAYSERİ MERKEZ Melikgazi	224
44	KIRIKKALE MERKEZ Hacibey	448
45	KİLİS MERKEZ	96
46	KOCAELİ VALİLİĞİ	396
47	KONYA MERAM	688
48	KONYA MERAM 2. ETAP	192
49	KÜTAHYA MERKEZ İnköy	128
50	MALATYA MERKEZ	360

51	MALATYA DARENDE	90
52	MANİSA MER. SELİMŞAHLAR	144
53	MUĞLA MİLAS	300
54	NİĞDE MERKEZ Yağdan Mah.	128
55	SAKARYA KORUCUK	496
56	SAKARYA KORUCUK 2. ETAP	402
57	SİİRT VALİLİĞİ	256
58	SİVAS MERKEZ	160
59	TEKİRDAĞ MERKEZ Aydoğdu	128
60	TEKİRDAĞ MALKARA	272
61	TRABZON VALİLİĞİ Yıldızlı	396
62	VAN KEVENLİ	800
63	VAN BOSTANİÇİ	96
64	YOZGAT MERKEZ Eskipazar 3.Etap	538
<b>TOPLAM</b>		<b>18.686</b>

**Kaynak:** Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı 2013 Faaliyet Raporu, 2013, 115-116.

Tablodan anlaşılacağı üzere ülkenin dört bir yanında inşa edilen sosyal konutlar 2013 yılına kadar toplam 18.686 rakamına ulaşmıştır. 2013 sonrasında da bu kapsamda sosyal konut üretimine 34 ayrı kentte devam edilmiştir. TOKİ Finansman Dairesi Başkanlığından elde edilen verilere göre 2014 yılı sonu itibari ile üretilen toplam sosyal konut sayısı 32.819 olmuştur. Bu kapsamda üretilecek olan sosyal konut sayısının 2023 yılına kadar 100.000' e çıkması planlanmaktadır (SYGM, 2011: 110-112).

Rakamlar ümit verici olsa da özellikle üçüncü tip uygulama sonucu üretilen sosyal konutların (yoksul konutları) çoğu daha önceleri gecekondualarda yaşayan halkı memnun etmediği görülmektedir. Nitekim, toplu konut mantığıyla üretilen evler, birim maliyeti en az seviyeye indirebilmek için kentsel rant bölgelerinin çok uzağına, kent çeperlerinin dahi uzağında inşa edilmektedir. Ayrıca, 2009-2012 yılları arası 45 m<sup>2</sup> büyüklüğünde, (1+1) şeklinde üretilen bu konutların kalabalık nüfuslu aileler için uygun olmadığı açıktır. Ortalama bir ailenin 4 bireyden oluştuğu varsayılsa dahi, bu tip bir evde Türk örf ve adetlerine uygun şekilde yaşamının mümkün olmayacağı açıkça görülebilmektedir. Gelen şikâyetler ve iade edilen konutlardaki artışın etkisiyle bu durumun farkına varan yetkililer; bundan sonra yoksul konutlarının 2+1 şeklinde üretilmeyi planlamışlardır (SYGM, 2011: 110-112).

Sosyal konutların (yoksul konutları) izole bölgelerde kent yaşamından kopuk bir şekilde üretiliyor olması bazı sosyo-ekonomik sıkıntılara da yol açmaktadır. Bu konutları talep eden yoksul halk genellikle gecekondualarda yaşamış ekonomik profili yetersiz kişilerden oluşmaktadır. Çoğunlukla kayıt-dışı ve süresiz işlerde çalışan bu kişilerin düzenli bir geliri de bulunmamaktadır. Yeni evlerinde, ortak yaşam alanlarını paylaşmanın maliyetlerine katlanmak zorunda olan yoksullar, zaman zaman bu maliyetleri bile karşılamakta zorlanabilmektedirler (Can ve Çiçek, 2012: 46). Bu bakımdan yoksul ve dar gelirli kesimlerin barınma sorunlarına çözüm olarak geliştirilen toplu konut projeleri, kent yoksullarına çare olmak yerine; yoksulluğun yeniden üretildiği alanlar haline getirmektedir.

Bir kentsel dönüşüm projesine dair yapılan alan araştırmasında, proje sonucunda TOKİ'nin yapmış olduğu konutlara yerleştirilen eski gecekondu sakinlerinin ekonomik durumlarının daha da kötüleştiği saptanmıştır. Yüksek bloklar halindeki küçük konutlara yerleştirilen eski gecekondu sakinleri;apartman yaşamının gerektirdiği ortak yaşam maliyetlerini karşılayamadıklarını, gecekondualarda geniş aile olarak yaşıyorken küçük TOKİ konutlarında bunun mümkün olmadığını, ev taksiti ödemelerinin yanı sıra ısıtma ve apartman aidatı ödediklerini, dolayısıyla çok masraflı olduğunu, bu masrafları karşılayabilecek düzenli gelirleri olmadığı için çok zorlandıklarını belirtmişlerdir. Hatta bazı ailelerin geçim sıkıntısı nedeniyle çevre köylere taşındıkları söylenmiştir (İçli: 2011, 54).

## 5. SONUÇ

İnsanların toplumsal hayata katılarak dengeli ve huzurlu bir yaşam sürdürmelerinin önünde önemli bir engel olan yoksulluk sorunsalı, tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de her dönemde varlığını sürdürmüştür. Cumhuriyetin kuruluşundan bu yana sosyal bir devlet olmanın gereğini yerine getirmeye çalışarak bu sorunu en aza indirecek önlemleri alma gayretinde olan devlet; yaşanan ekonomik krizlerin etkisiyle zaman zaman uyguladığı sosyal politikalardan tavizler verebilmiştir. En temel insani ihtiyaçlardan birisi olan barınma gereksinimine karşı devletin tutumunda da zaman zaman bu ekonomik krizlerin etkileri görülebilmektedir.

Cumhuriyetin ilk yıllarında orta sınıf temelli olarak memurların konut gereksinmesine çözüm üretmeye dayalı konut politikaları, kırdan kente göçün artması ve nüfus artış hızının yükselmesi ile eksenini kentli çalışan yoksullara doğru kaydırmıştır. 1980 sonrası etkinliğini arttıran neoliberal ekonomi politikaları barınma gereksinimi için oluşturulan politika önlemlerinde aşınmalara sebep olsa da Ak Parti Hükümetinin iktidara geldiği 2002 yılından itibaren konut üretimi ve yoksulların konut edindirilmesi bir seferberlik halini almış; bu yönde koyulan hedefler hükümetin başarı ölçütlerinden birisi olmuştur.

TOKİ eliyle üretilen konutlar Türkiye'deki konut sorununa nicel açıdan çare olabileceği gibi görülse de uygulama sonrası ortaya çıkan fiziksel ve sosyo-ekonomik problemler, konut sorununun sadece konut üretmekle aşılamayacağını göstermiştir. Konut kooperatiflerinin pasifize olmasıyla toplu konut üretiminde tekel sayılabilecek bir konuma yerleşen TOKİ, yoksullar için ürettiği tek tip projeler, kalitesiz ve kullanışsız yaşam alanları nedeniyle sık sık eleştirilere konu edilmektedir. TOKİ'nin eleştirildiği bir diğer konu ise, yoksullara yapılan sosyal konutların finansmanını sağlamak amacıyla gerçekleştirdiği prestijli yaşam alanlarına yönelik faaliyetlerdir. TOKİ, bu modeli kısa vadeli sermaye giderleri ile uzun vadeli alacakları arasındaki farkı kapatmak için devreye sokmuştur. Bir finansman aracı olarak rasyonel görülen bu yöntem, kentsel dönüşüm adı altında yoksulların yerlerinden edilip, bu bölgeleri zenginlerin istifadesine sunması nedeniyle tartışma yaratmaktadır.

Yoksular açısından barınma hakkı; devlet açısından ise konut sorunu, konut açığı veya konut ihtiyacı çerçevesinde hayata geçirilen sosyal konut uygulamalarına yönelik olarak getirilen öneriler şunlardır:

-Konut politikası terminolojisi içerisinde konutun, bir sorun kaynağı mı yoksa barınma hakkının bir gerekliliği mi olduğu konusu netleştirilmeli ve bu yönde politikalar üretilmelidir.

-Yoksulların konut ihtiyacı konut edindirme yolu ile değil düşük kirali konutlardan yararlandırılma yöntemi ile giderilmelidir.

-Yoksul, alt ve dar gelire sahiplik tanımı net olarak belirlenmeli, sosyal konut kavramı gerçek anlamıyla kullanılmalıdır.

-Sosyal konut ya da TOKİ'nin kullandığı şekli ile yoksul konutlara ait kriterler yoksul halkın yaşam gerçeklerine uygun olarak belirlenmelidir.

-Projenin maliyetini karşılamak gerekçesiyle aynı alanda üretilen lüks konutlar yanında düşük maliyetli sosyal konutların yarattığı ikili yapı sosyal donatı alanlarının işlevselliği ile giderilmeli, yoksul halkın bu yerleri terk etmelerinin önüne geçilmelidir.

-Sosyal konutlar, buralara yerleştirilen halkın daha önce gecekondularda yaşadıkları gerçeği göz önüne alınarak bu kişilerin alışkanlıkları doğrultusunda, apartman dairelerinden ziyade müstakil yapılar şeklinde oluşturulmalıdır.

-TOKİ yoksullara yönelik olarak kullanıcı beklentilerini asgari düzeye indiren yaklaşımlarından vazgeçmelidir.

-Üretilen sosyal konutların yoksulluğun yeniden üretildiği, mekânsal dışlanmanın yaşandığı izole yerler haline gelmesi önlenmeli ve bu konutlarda yaşayan insanların toplumla entegrasyonlarını sağlayacak ulaşım ve iletişim ağları sağlanmalıdır.

-(1+1) ve (2+1) gibi 45-60 m2 aralığında üretilen sosyal konutlardan vazgeçilmeli, yoksulların demografik ve sosyo-kültürel yapılarını dikkate alan konut modelleri üzerinde durulmalı, ferah yaşam alanları oluşturulmalıdır.

-Sosyal konutların yoksullar açısından daha yaşanılabilir olmasını ve bu kişilerin toplumun diğer kesimleri tarafından içerilmesini sağlayacak önlemler alınmalıdır. Bu kapsamda yoksulların toplumsal ilişkiler geliştirebilecekleri ortak yaşam alanları ve ailelerin geçimlerini sağlamalarına yönelik eğitim ve istihdam olanakları yaratılmalıdır.

## KAYNAKÇA

- Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı; 2013 Faaliyet Raporu, Ankara, 2013.
- BAYRAKTAR, Erdoğan; Gecekondu ve Kentsel Yenileme, Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayını, Semih Ofset, Ankara, 2006.
- CAN, İslam ve Cihat Çiçek; “Gecekondulaşma, Kentsel Dönüşüm ve TOKİ Konutların Ticarileşmesi: Kars Örneği”, Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Sayı:9, cilt. 2, 2012, ss.37-61.
- ÇOBAN, Aykut N; “Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası”, Ankara Üniversitesi, SBF Dergisi, Cilt:67, No:3, Ankara, 2012, ss. 75-108.
- GERAY, Cevat; “Geçmişini Korumak Geleceği Tasarlamak, Toplumsal Konut Yönelimi ve TOKİ'nin Tutum ve Yönelimindeki Son Değişiklikler”, Kent ve Planlama, Mengi A.(Editör). İmge Kitabevi, Ankara, 2007.
- DEMİR, Hülya, Vildan PALABIYIK KURT; “Konut Ediniminde Uzun Vadeli İpotek Kredisi Sistemi”, Jeodezi Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, 2005, ss. 3-11.
- EŞİYOK ALİ B.; Kalkınma Sürecinde Tarım Sektörünün Ekonomideki Yeri, Yapısı ve Gelişme Dinamikleri, Türkiye Kalkınma Bankası AŞ. Genel Araştırmalar, Cilt:1., 2004.
- DPT; Kentsel Gelişimin Yönlendirilmesi Açısından Belediyeler Ve Konut Üretimi, DPT Sosyal Planlama Genel Müdürlüğü, 1994.
- EŞKİNAT, Rana ve Filiz Tepecik; "İnşaat Sektörüne Küresel Bakış", EconAnadolu 2011, Anadolu Uluslararası İktisat Kongresi, Eskişehir, 2011, ss.15-17.
- GREENHALGH, Stephen ve John Moss; Principles For Social Housing Reform, Localis Research, London, 2009.
- İÇLİ, Gönül; “Kentsel Dönüşüme İlişkin Sosyolojik Bir Değerlendirme – Denizli Örneği”, Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi, Cilt.3, No.1, 2011.
- KARASU, Mithat A. ; “Devletin Değişim Sürecinde Belediyelerin Konut Politikalarında Farklılaşan Rolü”, Süleyman Demirel Üniversitesi İİBF Dergisi, Cilt.14, sayı.3, ss. 245-264.
- KELEŞ, Ruşen, Can Hamamcı, N Aykut Çoban; Çevre Politikası, İmge Yayınevi, Ankara, 6. Baskı, 2009.
- KELEŞ, Ruşen. “İnsan Hakkı Olarak Barınma Hakkı ve Kentsel Dönüşüm”, Cahit Talas Anısına: Güncel Sosyal Politika Tartışmaları, Ankara, 2007, ss: 429-443.
- KİNG, Peter; Chose And The End Of Social Housing, The İnstitute Of Economic Affairs, London. 2006.
- KÖMÜRLÜ, R.; Ülkemizde Toplu Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları. Yıldız Teknik Üniversitesi, Doktora Tezi, İstanbul, 2006.
- KUNDURACI, Nevzat F. ; “Dünyada ve Türkiye’de Sosyal Konut Uygulamaları”, Çağdaş Yerel Yönetimler, Cilt. 22, sayı: 3, 2013, ss. 57-77.
- ÖZTÜRK, Bilge L.; Türkiye’de Konut Sorunu ve Konut Finansman Sistemi (Mortgage), Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2008.



PALABIYIK, Hamit ve M. Kara; 1980 Sonrası Türkiye'de Konut Politikaları: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) Gecekondu Dönüşüm Uygulamaları, International Davraz Congress on Social and Economic Issues Shaping the World's Future: New Global Dialogue, 24-26 September, 2009, Isparta, 2009, ss. 1541-1558.

REINPRECHT, Christoph, "Social Housing in Austria", Christine Whitehead and Kathleen Scanlon (ed), Social Housing in Europe, London School of Economics and Political Science, London. 2007.

ROBERTS, Brayn R.; Cities of Peasants: The Political Economy of Urbanization in The Third World, Edward Arnold Publishers, London, 1978.

SCANLON, K. and C. WHITEHEAD; "Social Housing in Europe", London School of Economics and Political Sciences, 2007, ss: 8-33.

SYGM, 2011 Yılı Performans Programı, SYGM, Ankara, 2011.

ŞENER, Sefer; Türkiye Ekonomisinde İkinci Dönem Liberal İktisat Politikaları. Yönetim Bilimleri Dergisi, 2005, 3 (1), 141-148.

ŞENGÜL, Tarık; Kentsel Çelişki ve Siyaset: Kapitalist Kentleşme Süreçlerinin Eleştirisi, Kapitalist Kentleşme Süreçleri Üzerine Yazılar, Dünya Yerel Yönetim ve Demokrasi Akademisi, İmge Kitabevi, 2001.

TANOĞLU, ALİ; Beşeri Coğrafya Nüfus ve Yerleşme, İstanbul Üniversitesi Yayın no: 1183, Edebiyat Fakültesi Coğrafya Enstitüsü Yayın No: 4-5, İstanbul, 1996.

TATLIDİL, Ercan; Kentleşme ve Gecekondu, Ege Üniversitesi Yayınları, İzmir, 1989.

TAŞAR M. Okan ve Savaş Çevik; "Sosyal Konut ve Konut Sektörüne Devlet Müdahalesi: Avrupa Ülkeleri ve Türkiye", Aksaray Üniversitesi İİBF Dergisi, Cilt. 1, Sayı. 2, ss. 134-142.

TEKELİ, İlhan; Türkiye'de Kentleşme Yazıları, Turhan Yayın Evi, 1982.

TOKİ; Geleceğin Türkiye'sini İnşa Ediyoruz, Kurum Profili (2010-2011), 2011.

Tuik.gov.tr.

TÜREL, Ali; 1980 Sonrasında Konut Üretimindeki Gelişmeler, ODTÜ Mühendislik Fakültesi Dergisi, Cilt.9. Sayı. 1, 1989, ss.137-154.

YILDIRIM, Hatice; TOKİ'nin Sosyal Konut ve Lüks Konut Projelerinin Değerlendirilmesi:Ankara örneği, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2012.

YAVUZ, Fehmi, Ruşen Keleş, ve Cevat Geray; Şehircilik: Sorunlar – Uygulama ve Politika, AÜ SBF Yayınları, Ankara, 1978.

