




Kiracıların Endişelerini Anlamak: Konut Sorununun Ruh Sağlığı, Refah Düzeyi ve Gelir Dağılımına Etkisi

Understanding Tenants' Concerns: The Effects of the Housing Crisis on Mental Health, Well-Being, and Income Distribution

SALİH TOSUN*

* Lect. Phd., Balıkesir University, İvrindi Health Services Vocational School, Department of Medical Services and Techniques, 10145, Balıkesir/ Türkiye, E-Mail: salih.tosun@balikesir.edu.tr
 <https://orcid.org/0000-0001-6152-2433>

Öz: Türkiye'de hızla artan konut ve kira fiyatları, dar ve orta gelirli haneleri zorlayarak kira yükünü artırmakta ve konut alım gücünü düşürmektedir. Bu da kiracıların barınma endişelerini artırıp ruh sağlığı, refah ve gelir dağılımı üzerinde olumsuz etkiler yaratmaktadır. Bu çalışma, Türkiye'deki kiracıların karşılaştığı konut sorunlarını, bireylerin ruh sağlığı, genel refah düzeyi ve gelir dağılımı üzerindeki etkileri açısından fenomenolojik bir yaklaşımla incelemeyi amaçlamaktadır. En az bir yıldır kiracılık deneyimine sahip 18 Türk katılımcıyla Şubat-Haziran 2024'te yarı yapılandırılmış görüşmelerle gerçekleştirildi. Tematik analizle belirlenen stres ve kaygı, depresyon, yaşam kalitesi, sosyal refah, konut politikaları ve gelir dağılımı dengesi temaları; ruh sağlığı, refah düzeyi ve gelir dağılımı olarak sınıflandırıldı. Çalışma, konut sorununun kiracıların ruh sağlığı, refah düzeyi ve gelir dağılımı endişelerini doğrudan şekillendirdiğini ve ruh sağlığının bu etkileşimde merkezi rol oynadığını göstermektedir. Kiracıların yaşadığı ekonomik ve psikolojik zorluklar, konut piyasasında daha geniş sosyal ve ekonomik reform ihtiyacını vurgulamaktadır.

Anahtar kelimeler: Konut sorunu, Barınma, Ruh sağlığı, Sosyal refah, Gelir dağılımı

Abstract: The rapidly increasing housing and rental prices in Turkey are placing a strain on low- and middle-income households, leading to a rise in the rental burden and a decrease in housing affordability. This situation heightens tenants' concerns about housing, negatively impacting mental health, well-being, and income distribution. This study aims to examine the housing issues faced by tenants in Turkey from a phenomenological approach, focusing on their effects on individuals' mental health, general well-being, and income distribution. Semi-structured interviews were conducted with 18 Turkish participants who had at least one year of rental experience between February and June 2024. Thematic analysis identified themes such as stress and anxiety, depression, quality of life, social welfare, housing policies, and income distribution balance, which were categorized under mental health, well-being, and income distribution. The study shows that the housing issue directly shapes tenants' concerns about mental health, well-being, and income distribution, with mental health playing a central role in this interaction. The economic and psychological challenges experienced by tenants highlight the need for broader social and economic reforms in the housing market.

Keywords: Housing problem, Housing, Mental health, Social welfare, Income distribution

Gönderim 30 Eylül 2024
Düzeltilmiş Gönderim 31 Ekim 2024
Kabul 03 Aralık 2024

Received 30 September 2024
Received in revised form 31 October 2024
Accepted 03 December 2024

Giriş

Konut sorunu, Türkiye’de son yıllarda derinleşen ve toplumun geniş kesimlerini etkileyen önemli sosyal ve ekonomik bir konu haline gelmiştir. Kentleşmenin hız kazanması, nüfusun yoğunlaşması, artan enflasyon ve sınırlı konut arzı, özellikle büyükşehirlerde kira fiyatlarının hızla yükselmesine neden olmuştur. Artan konut ve kira maliyetleri, sabit veya düşük gelirli haneler üzerinde ciddi bir maddi yük oluşturmakta, kiracıların barınma güvencesini tehlikeye sokmaktadır. Konut piyasasındaki bu dengesizlik, yalnızca ekonomik bir sorun olarak kalmayıp, bireylerin ruh sağlığı, refah düzeyi ve toplumdaki gelir dağılımı üzerinde de geniş çaplı etkiler yaratmaktadır. Bu bağlamda, Türkiye’deki konut krizine çok boyutlu bir perspektiften yaklaşmak, sorunun derinliğini ve karmaşıklığını anlamak açısından büyük önem taşımaktadır.

Türkiye’de konut fiyatlarının ve kira oranlarının son yıllarda sert bir şekilde artması, barınma sorununun önemini artırmıştır. Türkiye’de enflasyon oranları 2022’de %64,27 ve 2023’te %64,77 olarak gerçekleşmiş ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası’nın (TCMB) Konut Fiyat Endeksi verilerine göre, 2022’de konut fiyatları yıllık bazda %184,6 ve 2023 yılında %67,3 artmıştır (TCMB, 2024). Bu artış, bazı olumsuz gelişmelerin etkisiyle barınma krizini daha da derinleştirmiştir. Türkiye’de 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş depremlerinde 518.009 bina yıkılmış 131.577 bina orta hasar almış, 1.279.727 bina az hasar almıştır (Giyik, 2024). Bölgede yaşayan 15 milyon insan bu depremden doğrudan etkilenirken 1.971.589 insan kendi imkanlarıyla 1.915.687 insanda devlet imkanlarıyla bölgeden büyükşehirler başta olmak üzere diğer illere tahliye edilmek zorunda kalmıştır (AFAD, 2023). 24 Şubat 2022’de başlayan Rusya-Ukrayna savaşı sonrası çoğunluğu Rusya ve Ukrayna vatandaşı olmak üzere İran ve Irak gibi ülke vatandaşları Türkiye’den konut satın almıştır. Türkiye’de 2022 yılında 67.490 ve 2023 yılında 35.005 konut yabancıya satılmıştır (TÜİK, 2023). Ayrıca Türkiye, 2023 yılı itibarıyla 3.214.780’i geçici koruma statüsünde bulunan Suriyeli ve 254.008’i ise farklı ülkelerden göç eden düzensiz göçmen olmak üzere 3.468.788 sığınmacıya ev sahipliği yapmaktadır. 2019 yılında sığınma merkezlerinin kapatılmasıyla bu sığınmacıların %90’ından fazlası büyükşehirlerde yerleşerek barınmaları sağlanmıştır (GİB, 2024). Mevcut şartlar altında bu gelişmeler konut arz ve talep dengesini bozarken, Türkiye’nin bu dönemde uyguladığı yatırım ve ihracatı artırarak cari açığı kapatmayı hedefleyen düşük faizli ekonomi modeli, konut fiyatlarını artıran en önemli gelişme olmuştur. Türkiye Ekonomi Modeli (TEM) olarak isimlendirilen bu model beraberinde yüksek enflasyonu getirerek duran varlıkların fiyatlarında artışlara neden olmuştur (Gerek, 2024; Korkmaz vd., 2023). Artan konut fiyatlarıyla birlikte Türkiye’de konut sahipliği oranı son yıllarda sürekli düşüş göstermiş, 2023 yılı itibarıyla %56,2’ye gerilerken kiracılık oranı %27,8’e yükselmiştir (TÜİK, 2024a).

Konut fiyatlarındaki artış, kira fiyatlarının da enflasyonun üzerinde yükselmesine yol açmış, bu durum ev sahibi ile kiracılar arasında ciddi sorunlara neden olmuştur. Hükümet kira artışlarına getirilen sınırlamalarla bu sorunu çözmeye çalışmıştır. Bu süreçte düşük gelir grubuna sahip haneler gelirlerinin büyük kısmını kiraya ayırmak zorunda kalmıştır (Gerek, 2024). Türkiye’de 2023 yılında hane halkı bütçesinden en fazla pay %23,9’la konut ve kira harcamalarına ayrılmış, son 10 yılda kent ve kırsal nüfus dengesinde önemli değişiklikler olmasına rağmen büyük şehirlerde kiralar hızlı yükselmiştir (TÜİK, 2024a). Gelirlerinin önemli bir kısmını

kira ödemelerine ayırmak zorunda kalan düşük ve orta gelirli haneler, temel ihtiyaçlarını karşılamada ciddi sıkıntılar yaşamıştır (Kirkpatrick, & Tarasuk, 2011). Konut piyasasındaki bu fiyat artışları, özellikle ekonomik kırılganlık yaşayan kesimlerde yaşam standartlarını düşürmekte ve gelir dağılımındaki eşitsizlikleri daha da belirgin hale getirmektedir (Li vd., 2022). Yüksek gelir grupları bu artıştan görece daha az etkilenirken, düşük gelirli kiracılar bu yükün altında ezilmekte ve bu sorun toplumda giderek derinleşen sınıfsal ayrışmalara yol açmaktadır (Ribeiro vd., 2017).

Kira artışları ve konut güvencesizliği, kiracıların yalnızca ekonomik durumlarını değil, aynı zamanda ruh sağlığını da olumsuz etkilemektedir. Artan kiralar sonrası tahliye edilme korkusuyla yaşayan kiracılar, sürekli bir belirsizlik ve stres altında kalmakta, bu durum ruh sağlığı sorunlarının yaygınlaşmasına neden olmaktadır (Holding vd., 2020). Konut sorununun yarattığı huzursuz ilişkiler, kiracıların güvencesizlik hissini derinleştirmiş ve bir evle ilişkilendirebilecekleri sıcaklık, sığınak ve keyif duygusunu zayıflatmıştır (Arku vd., 2011). Özellikle gelir güvencesizliği yaşayan bireyler, barınma konusunda karşılaştıkları zorluklar nedeniyle kaygı bozukluğu, depresyon ve stres gibi ciddi psikolojik sorunlarla karşı karşıya kalmıştır (Park & Seo, 2020). Barınma güvencesinin eksikliği, bireylerin duygusal ve zihinsel dengesini bozarak sosyal ilişkilerinde zayıflamalara, aile içi gerginliklere ve iş performanslarında düşüslere yol açmıştır (Mason vd., 2013). Ayrıca, barınma sorunları ileri düzeyde depresyon, anksiyete ve travma ile ortaya çıkan ruh sağlığı problemleriyle de ilişkilendirilmektedir (Guerra & Eboreime, 2021). Bu bağlamda, konut güvencesizliği, bireylerin genel ruh sağlığını ciddi şekilde tehdit eden önemli bir halk sağlığı sorunu olarak ortaya çıkmaktadır (Holding vd., 2020).

Konut mülkiyetinin türü, bireylerin konut erişilebilirliği sorunlarını nasıl deneyimlediklerini ve bu sorunlara nasıl tepki verdiklerini şekillendiren önemli bir faktördür (Mason vd., 2013). Özellikle kiracılar, artan ekonomik baskılar ve barınma güvencesizliği nedeniyle bu sorunlardan daha fazla etkilenmekte, bu da genel refah düzeylerinde önemli düşüslere yol açmaktadır. Refahın tek bir tanımı konusunda fikir birliği olmasa da bunun olumlu duyguların, yaşam memnuniyetinin ve olumlu işleyişin varlığını içerdiği konusunda genel bir fikir birliği vardır (Diener, 1984). Gelirlerinin büyük kısmını kira ödemelerine ayıran kiracılar, temel yaşam ihtiyaçlarını karşılamakta zorluk çekerken, eğitim, sağlık ve sosyal aktiviteler gibi genel refahını belirleyen alanlara yeterli kaynak ayıramamaktadır. Ayrıca yerel alan olanakları ile konut ve kira fiyatları arasında doğrusal bir ilişki bulunmakta, bu durum konutun sağlık ve refahla arasındaki ilişkiye katkı sağlamaktadır. Konut fiyatları, bir alandaki olanakların kalitesinin bireysel değerlendirmesini, örneğin toplum katılımının düzeyini, iş olanaklarına, okullara, hizmetlere yakınlığı, ulaşım kolaylığı ve güvenlik derecesini yansıtabilir. Eğer öyleyse, konut fiyatları alan olanaklarına göre değişmekte düşük kira ödemek isteyenler bu imkanlardan uzaklaşmakta yaşam ve refah düzeyleri zayıflamaktadır (Atalay vd., 2017). Yoksul ve düşük gelirli haneler daha az konut seçeneği ve daha büyük kısıtlamalarla, daha fazla konut istikrarsızlığıyla, konut hareketliliği için daha az fırsatla, daha düşük kaliteli konut ve mahallelerle karşı karşıyadır (O'Donnell & Kingsley, 2020). Sürekli artan kiralar, bireyleri ekonomik olarak daha güvencesiz ve belirsiz bir ortama sürüklemekte, bu da hem bireysel hem de toplumsal düzeyde refah kaybına yol açmaktadır. Özellikle ekonomik kriz dönemlerinde, bu tür ekonomik baskılar kiracıların

hayatlarını daha da zorlaştırmakta ve onları sosyal dışlanma riskine karşı açık hale getirmektedir (McKee vd., 2020).

Türkiye'de konut sorunu, gelir dağılımı üzerinde de derin etkiler yaratmaktadır. Konut, en kazançlı yatırım araçlarından biri haline geldikçe, orta ve alt gelir gruplarının konut sahibi olma olasılığı giderek azalmaktadır. Bu durum, ekonomik açıdan dezavantajlı kesimlerin konuta erişimini daha da zorlaştırmakta ve gelir eşitsizliğini belirginleştirerek toplumsal adaletsizliği artırmaktadır (Fligstein vd., 2017). Gelir dağılımı kavramı tarafsız bir şekilde bireyler arasındaki farkları ifade ederken, gelir eşitsizliği bu dağılımın adaletsiz yönünü vurgular. Gelir eşitsizliği, toplumda fırsat eşitsizliğini artıran ve sosyal adaleti bozan yapısal dengesizlikleri ön plana çıkarır (Çelik, 2004: 59). 2022 yılında dünyada konut fiyatlarındaki en yüksek artış Türkiye'de olurken bu durum zaten var olan ekonomik eşitsizlikleri daha da derinleştirerek sosyal yapı üzerinde uzun vadeli olumsuz etkiler bırakmıştır (Gerek, 2024; Korkmaz vd., 2023). Yüksek gelir grupları, artan kira oranlarından görece daha az etkilenirken, düşük ve orta gelirli haneler konut maliyetlerini karşılamakta zorlanmakta ve bu durum toplumsal eşitsizlikleri daha da keskinleştirmektedir (Albouy vd., 2016). Gelir dağılımındaki bu dengesizlik, ekonomik ve sosyal adaletsizliklerin pekişmesine neden olmakta, toplum genelinde sınıfsal farklılıkları belirginleştirerek sosyal dayanışmayı zayıflatmaktadır (Tokol & Alper, 2012). Dolayısıyla, konut sorunu, yalnızca bireysel düzeyde değil, toplumsal yapının bütünlüğünü etkileyen bir sorun olarak ele alınmalıdır.

Bu çalışma, dar bir literatüre sahip Türkiye'deki kiracıların karşılaştığı konut sorunlarını çok boyutlu bir perspektiften incelemeyi amaçlamaktadır. Artan kira oranlarının kiracılar üzerindeki ekonomik ve psikolojik etkilerini, bireylerin genel refah düzeyi üzerindeki sonuçlarını ve gelir dağılımı üzerindeki etkilerini niteliksel bir yaklaşımla değerlendirecektir. Büyük ölçüde niceliksel verilere dayanan ve daha geniş eğilimlere odaklanan literatür de kiracıların özel yaşanmış deneyimlerine dair kanıt eksikliği dikkate değer bir boşluktur (McKee vd., 2020). Bu nedenle yaşanmış deneyimler, "politik süreçlerden ve sonuçlardan etkilenen ve bu süreçlere dahil olan insanların yaşamlarına ve kaygılarına empatik bir dalış" sağlayabilir (McIntosh ve Wright, 2019). Bu, politika reformlarının gerçek ve anlamlı değişiklikler yaratmasını sağlamak için hayati önemdedir. Bu bağlamda, çalışmayla konut piyasasındaki dengesizliklerin toplumsal yapıya olan etkileri değerlendirilerek, kiracıların yaşam koşullarını iyileştirecek çözüm önerileri sunulması hedeflenmektedir.

Yöntem

Çalışma Tasarımı

Bu nitel araştırmada kiracıların deneyimlerini araştırmak endişelerini anlamak için fenomenolojik bir tasarım kullanılmıştır. Fenomenolojik tasarımın temel amacı, bir olguya ilişkin deneyimleri evrensel bir açıklamaya indirerek özünü anlamaktır (Yıldırım & Simsek, 2016). Fenomenoloji yöntemiyle katılımcıların bu fenomeni nasıl deneyimlediklerini tanımlamalarına olanak tanınır (Rose vd., 1995). Husserl'in öncülük ettiği betimleyici fenomenoloji, bu araştırmada kullanılmıştır. Bu yaklaşım, yalnızca katılımcıların açıklamalarını betimlemeye odaklanarak araştırmacının yorumlarına yer vermez (Husserl, 2001). Araştırmanın raporlanmasında, Tong ve arkadaşları (2007) tarafından yayımlanan "Nitel Araştırmanın

Raporlanması için Birleştirilmiş Kriterler (COREQ)" ile O'Brien ve arkadaşları (2014) tarafından sunulan "Nitel Araştırmaları Raporlama Standartları (SRQR)" esas alınmıştır. COREQ kontrol listesi, nitel araştırmaların (görüşmeler ve odak grupları) açık ve kapsamlı şekilde raporlanmasını sağlamak için geliştirilmiştir. COREQ, araştırmacıların araştırma ekibi, yöntemler, çalışma bağlamı, bulgular, analizler ve yorumların kritik yönlerini detaylı şekilde sunmalarına yardımcı olan kapsamlı bir rehberdir. Bu sayede, araştırmanın şeffaflığı ve tekrarlanabilirliği artar (Tong, vd., 2007). Bu standartlar, araştırma sürecinin şeffaf bir biçimde sunulmasını amaçlamaktadır. Ayrıca, araştırma soruları, veri analizi, bulgular ve sonuç bölümleri Moustakas (1994) tekniğine uygun olarak raporlanmıştır.

Ortam ve Katılımcılar

Kiracıların deneyimlerini araştırmak için katılımcı seçiminde amaçlı örnekleme yöntemi kullanıldı ve uygun katılımcılara daha kolay ulaşmak adına kartopu tekniği uygulandı. Bu yöntem, araştırmacının farklı illerden, çeşitli yaş gruplarından, mesleklerden ve farklı deneyimlere sahip kişilere ulaşmasını sağladı.

Tablo 1. Katılımcıların Demografik Özellikleri

Katılımcı	Cinsiyet	Yaş	Öğrenim durumu	Mesleği	Medeni durumu	Çocuk sayısı	Eşinin çalışma durumu ve mesleği	Kendine ait konut varlığı	Otomobil varlığı	Yaşadığı şehir	Ortalama aylık gelir durumu
K1	Erkek	29	Doktora	Akademisyen	Bekar	Yok	Yok	Yok	Yok	Kayseri	Gelir giderden fazla
K2	Erkek	28	Yüksek lisans	Makine Mühendisi	Evlü	Yok	Muhasebeci	Yok	1	Balıkesir	Gelir gidere eşit
K3	Erkek	50	Ön lisans	Memur	Evlü	3	Ev Hanımı	1	1	Sinop	Gelir gidere eşit
K4	Kadın	32	Lisans	Çevre Mühendisi	Evlü	2	İnfaz Koruma Memuru	Yok	1	Sinop	Gelir gidere eşit
K5	Erkek	39	Lisans	Memur	Evlü	1	Ev Hanımı	Yok	1	Balıkesir	Gelir gidere eşit
K6	Erkek	48	Lisans	Memur	Evlü	2	Ev Hanımı	Yok	Yok	Balıkesir	Gelir giderden fazla
K7	Kadın	26	Yüksek lisans	Akademisyen	Evlü	Yok	Akademisyen	Yok	2	Balıkesir	Gelir giderden fazla
K8	Kadın	32	Yüksek lisans	Hemşire	Evlü	Yok	Akademisyen	Yok	1	Bursa	Gelir gidere eşit
K9	Kadın	32	Lisans	Paramedik	Evlü	2	Hemşire	Yok	1	İstanbul	Gelir giderden az
K10	Erkek	22	Lisans	Acil Tıp Teknisyeni	Bekar	Yok	Yok	Yok	Yok	Balıkesir	Gelir giderden az
K11	Erkek	25	Ön lisans	Petrokimya Teknikeri	Bekar	Yok	Yok	Yok	1	Sakarya	Gelir giderden fazla
K12	Erkek	48	Lisans	Laborant Teknikeri	Evlü	2	Ev Hanımı	Yok	Yok	Balıkesir	Gelir giderden az
K13	Kadın	32	Doktora	Satış Elemanı	Evlü	Yok	Operasyon Müdürü	Yok	Yok	Kırklareli	Gelir gidere eşit
K14	Erkek	41	Ön lisans	Turizm İşçisi	Bekar	2	Yok	Yok	Yok	Antalya	Gelir giderden az
K15	Erkek	36	Lisans	Turizm Operatörü	Bekar	Yok	Yok	Yok	Yok	Antalya	Gelir gidere eşit
K16	Erkek	49	Lise	Eczane Teknikeri	Evlü	1	Halkla İlişkiler Uzmanı	Yok	1	Antalya	Gelir gidere eşit
K17	Kadın	45	Ön lisans	Halkla İlişkiler Uzmanı	Evlü	1	Ev Hanımı	Yok	1	Antalya	Gelir giderden az
K18	Kadın	31	Yüksek lisans	Acil Tıp Teknisyeni	Evlü	2	Akademisyen	2	2	Balıkesir	Gelir gidere eşit

Nitel araştırmalarda örneklem büyüklüğüne ilişkin katı kurallar bulunmamaktadır. Namey ve arkadaşlarına göre derinlemesine görüşmelerde veri doygunluğuna ulaşıldığında örneklem yeterli kabul edilmektedir (Namey vd., 2008). Bu çalışmada, verileri toplamak amacıyla Türkiye'nin 9 farklı ilinde yaşayan 18 kişiyle derinlemesine görüşme yapılmıştır. Hiçbir katılımcı çalışmayı yarıda bırakmamış veya çalışmadan çekilmemiştir.

Araştırmaya, en az bir yıldır kiracı olan ve halen kiracılık durumu devam eden T.C. vatandaşları dahil edilmiştir. Ayrıca, mevcutta evi olmasına rağmen ikamet ettiği yerde ev sahibi olmayanlar da araştırmaya katılmıştır. Kiracı olmayanlar ve ailesinin sahip olduğu evde oturanlar ise çalışma dışında bırakılmıştır.

Veri Toplama

Araştırmacı tarafından kapsamlı bir literatür taramasına dayanarak geliştirilen yarı yapılandırılmış derinlemesine görüşme kılavuzu bu çalışmaya yön vermiştir. Görüşme kılavuzunun uygunluğunun sağlanması için nitel araştırma yöntemleri uzmanı iki akademisyen soruları değerlendirip onayladı. Daha sonra rehber iki görüşmede pilot teste tabi tutuldu. Görüşmelerden önce katılımcılara ve araştırmacılara kolaylık sağlamak amacıyla randevular planlandı. Çalışmanın başlamasından önce araştırmacının katılımcılarla herhangi bir ilişkisi yoktu. Görüşmelerden 7 tanesi katılımcıların evlerinde yüz yüze gerçekleşti. Bu durum kiracılık durumlarının ve yaşam alanlarının araştırmacı tarafından yerinde deneyimlenmesine imkân sağladı. Geri kalan 11 görüşme katılımcıların günlük ortamlarında kendilerine kolaylık sağlayacak şekilde Zoom aracılığıyla gerçekleştirildi. Görüşmeler 2024 yılı Şubat- Haziran tarihleri arasında gerçekleştirildi. Görüşmelerin süresi 40 ila 60 dakika arasında sürdü. Her katılımcıyla bir kez röportaj yapıldı. Araştırmacı nitel araştırma yöntemleri ve görüşmelerde önceki araştırmalarından dolayı deneyime sahipti ve katılımcıların çoğunluğunun eğitim seviyesi yüksekti ve daha önce görüşme deneyimine sahip olanlar bulunmaktaydı. Her görüşmeden önce araştırmacı çalışmanın önemini vurguladı ve araştırma koşullarına ilişkin genel bir bakış sundu. Görüşmelerin tamamı ses kaydına alındı ve görüşme sırasında notlar alındı. "Nasıl?", "Neden?" ve "... hakkında daha fazla bilgi verebilir misiniz?" gibi takip soruları görüşmelerde ayrıca soruldu. Görüşme kılavuzu sosyodemografik özelliklere ilişkin 11 soru ve kiracılık deneyimlerine ilişkin 12 açık uçlu sorudan oluşmaktadır.

Veri Analizi

Verilerin değerlendirilmesi ve yorumlanması için tümevarımsal yaklaşımla tematik analiz kullanılmıştır (Tuckett, 2005). Öncelikle verileri analize hazırlamak amacıyla, ses kaydına alınan görüşmeler dikkatli bir şekilde kelimesi kelimesine yazıya geçirilmiştir. İkinci olarak tüm transkripsiyonlar dikkatlice okundu. Daha sonra başlangıç kodları oluşturulmuş ve ilgili temalar altında gruplandırılmıştır. Araştırmacı yalnızca katılımcılardan toplanan bilgilere dayanarak kodlar oluşturdu. Bulgular katılımcılara geri dönüt olarak sunulup tekrar teyit ettirildi. Daha sonra başlangıç kodlarının ve temalarının her biri tekrar gözden geçirildi ve düzeltildi. Ayrıca sonuçlar bağımsız nitel araştırma alanında uzman bir gözlemci tarafından doğrulandı. Son olarak araştırma soruları ve önceki literatür doğrultusunda temalar düzenlendi ve raporlandı. Transkriptler araştırmacı tarafından niteliksel analiz yazılımı MAXQDA Analytics Pro 2024'te kodlandı ve içerik analizi aynı yazılımla kullanılarak gerçekleştirildi. Görselleştirmelerde Xmind AI zihinsel haritalama programı kullanıldı.

Güvenilirlik

Lincoln ve Guba güvenilirliği sağlamak için dört kriteri özetlemektedir: inandırıcılık, aktarılabirlik, güvenilirlik ve doğrulanabilirlik (Lincoln & Guba, 1985). İnanırcılığı sağlamak için çalışmanın sonuçları mevcut literatürle karşılaştırıldı. Veri doygunluğunu gösteren temalar tekrarlanmaya başlayıncaya kadar veri toplamaya devam edildi. Güven oluşturmak ve deneyimlerini derinlemesine anlamak için katılımcılarla önemli miktarda zaman harcandı. Her görüşmenin sonunda görüşmenin ana noktaları katılımcılar için kısaca özetlendi ve varsa yanlış anlaşılmalardan giderildi. Aktarılabirlik kriterlerini karşılamak için ortamın ve katılımcıların

zengin bir açıklaması sağlandı. Çalışmanın güvenilirliğini artırmak için COREQ kontrol listesi uygulandı. Nitel araştırmada şeffaflık ve tutarlılık, veri toplama, analiz ve yorumlama süreçlerinde kritik öneme sahiptir. Geçerliliği sağlamak adına, görüşme sırasında araştırmacının katılımcılara belirli aralıklarla "Bunu mu kastediyorsunuz?" şeklinde sorular yönelmesi ve teyit alması, ayrıca görüşme sonrasında öğrendiklerini özetleyerek katılımcılardan onay istemesi önemlidir (Yıldırım & Simsek, 2016). Bu çalışmada, görüşmeler sırasında teyit edici sorular sorulmuş ve bireysel görüşmeler yapılmıştır. Ayrıca, verilerin analizinde iki öğretim üyesinin katkısı alınarak araştırmanın iç ve dış geçerliliği artırılmıştır. Sonuçların yorumlanmasını desteklemek amacıyla doğrudan katılımcı alıntılarını dahil edilerek sonuçların doğrulanabilirliği garanti altına alınmıştır.

Etik

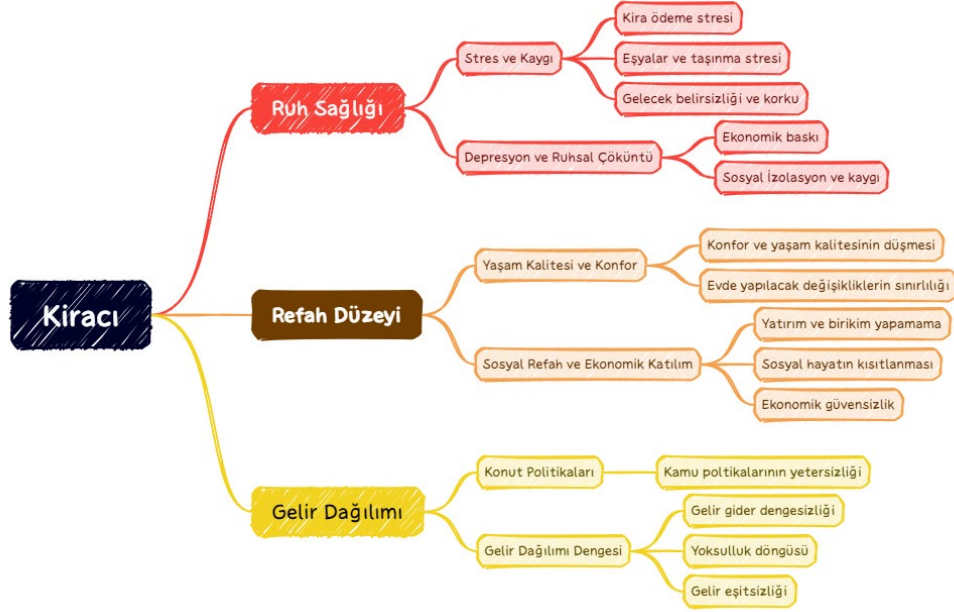
Etik onay, Balıkesir Üniversitesi Sosyal ve Beşerî Bilimler Etik Kurulunun 26.01.2024 tarihli E-19928322-050.04-344876 sayılı karar yazısıyla verildi. Katılımcılardan sözlü bilgilendirilmiş onam alınmış ve gizlilik haklarına her zaman uyulmuştur. Katılımcıların mahremiyetini korumak amacıyla kendilerine K1, K2 vb. kod adları verilmiştir. Gizlilik açısından veriler, yalnızca araştırmacı tarafından kullanılan, şifre korumalı bir flash sürücünde saklandı. Transkripsiyon ve veri analizi tamamlandıktan sonra kayıtlar silindi.

Bulgular

Çalışmaya 9 farklı ilden, 22-50 yaş arası 11 erkek ve 7 kadın olmak üzere 18 katılımcı dahil edildi. Bu katılımcılardan 1'i lise 4'ü ön lisans, 7'si lisans, 4'ü yüksek lisans ve 2'si doktora eğitim derecesine sahipti. Katılımcılar farklı meslek gruplarından oluşmaktaydı. Katılımcılardan 2'si akademisyen 2'si mühendis, 3'ü memur, 1'i hemşire 1'i paramedik, 2'si acil tıp teknisyeni, 1'i halkla ilişkiler uzmanı, 1'i satış elemanı, 1'i turizm işçisi ve 4'ü teknikerdi. Katılımcıların medeni durumundan 5'i bekar 13'ü evliydi. Katılımcılardan 1'inin 3 çocuğu 6'sının 2 çocuğu 3'ünün 1 çocuğu vardı. Katılımcılardan 12'sinin eşi çalışmaktaydı. Katılımcılardan 1'inin kendine ait farklı şehirlerde 2 konutu 1'inin de yaşadığı şehrin dışında 1 konutu vardı diğerlerinin herhangi bir konutu yoktu. Katılımcılardan 2'sinin 2 otomobili 9'unun da 1 otomobili vardı. Katılımcılardan 4'ü aylık gelirinin giderinden fazla olduğunu, 9'u gelirinin giderine eşit olduğunu ve 5'i ise gelirinin giderinden az olduğunu ifade etmiştir. Katılımcıların ayrıntılı özellikleri Tablo 1'de gösterilmektedir.

Bu çalışmada kiracılık durumu deneyimleri çalışmanın amacına uygun şekilde öncelikle kiracıların ruh sağlığına etkisi, refah düzeyine etkisi ve gelir dağılımına etkisi üzerine üç kategori altında toplanmıştır. Kategorilerin altında temalar ve alt temalar oluşturulmuştur. Yapılan 18 görüşmeden elde edilen verilere göre kod matrisine toplam 361 kod atanmıştır. Katılımcıların görüşme verilerine içerik analizi uygulanırken en az kod 7 numaralı katılımcıya (13 kod) atanırken en fazla kod 2 numaralı katılımcıya (34 kod) atanmıştır. Şekil 1, temaların ve alt temaların bir zihin haritasını sunmaktadır. Her tema için örnek alıntılar aşağıda sunulmuştur.

Şekil 1. Temaların ve Alt Temaların Zihin Haritası



Ruh Sağlığına Etkisi

Kiracı olmanın ruh sağlığı üzerindeki etkilerini anlamak, bu sorunun toplumsal ve bireysel boyutlarını ele almak açısından önemlidir. Kiracılığın ruh sağlığı üzerinde genel olarak kira ödeme stresi, yerinden edilme korkusu, taşınma stresi, ekonomik baskı, gelecek belirsizliği ve sosyal izolasyon gibi faktörlerin, kiracıların ruh sağlığı üzerinde stres, kaygı ve depresyon gibi olumsuz etkiler oluşturduğu görülmektedir.

Tema 1. Stres ve Kaygı: Bu tema üç alt temadan oluşuyordu: Kira ödeme stresi, eşyalar ve taşınma stresi, gelecek belirsizliği ve korku.

Katılımcılar genel olarak kira ödeme stresi yaşıyorlardı. Bu stres kira ödeme günlerinde oluşuyordu. Özellikle katılımcıların çoğunluğu kira artacak korkusuna sahiptirler ve böyle bir artış ihtimali oluştuğunda kira artış miktarında ev sahibi ile anlaşamama endişelerini taşıyorlardı. Bu durum genel olarak onları endişelendiriyor ve stres yaşamalarına neden oluyordu.

Zaten enflasyondan kaynaklı tüm giderlerimde artışlar oldu ve yaşamak bile yeterince stresli iken üstene ani kira artışları ve ev sahiplerinin anlayışsızlığı eklenince durum iyice kötüye gitmeye başladı. Bazen psikolojim bozuluyor ve aşırı düşünmekten bunalıyorum. K2

Ev sahiplerinin yerli yersiz kira artışı, kira arttıramadığı yerde evden çıkın demesi üzerimde yoğun stres yaratıyor. K11

Katılımcılar kiralık konutlarından çıkarılma konusunda taşınma süreci ve eşyalarıyla ilgili endişeler yaşıyorlardı. Bu endişelerinin temelinde mevcut kira artışını bile ekonomik olarak kaldıramazken olası tahliye durumunda ortaya çıkacak taşınmanın maliyetinden ve daha yüksek kiraya çıkma korkusundan stres duyuyorlardı. Taşınmanın psikolojik yorgunluğu ve istedikleri bir eve taşınamayacak olma korkusu ayrıca eşyalarının tahliye sırasında zarar görebilecek olması onların

stresini artırmaktaydı.

Konut değişimi gündeme geldiğinde bütün ailemi korku ve tedirginlik kaplıyor. Gelirimize uygun ev bulamama ve taşınma maliyeti tedirginlik ve korku yaratıyor. K10

Konut değiştirmek her yönden zor ve yıpratıcı bir süreç. Düşük kirali ev olsun diye eski evleri tercih ettiğime mi nakliye masraflarına mı üzüleyim. K14

Katılımcılarda genel olarak kiracılık durumları gelecek belirsizliğine ve korkuya neden oluyordu. Bunda ev sahibinin psikolojik baskısı, beklenmedik bir anda evden çıkarılma endişesi ve hızlıca yeni uygun fiyatlı bir konuta taşınamama korkusunun etkisi vardı ve bu durum stresi artırıyordu.

Kendini ait hissedemediğin her an çıkarılabileceğin bir yere yuva demeye çalışırken kendi içinde tutarsızlık yaşıyorsun. K7

Ev sahibinin tasarrufunda kalmak bir nevi kölelik. Onun duygu ve düşüncelerine iradesine bağlı olmak hürriyet yoksunluğu hissettiriyor. Hür ve özgür olamamak stres ve kaygıyı kiracıların hayatının bir parçası kılıyor. K11

Tema 2. Depresyon ve ruhsal çöküntü: Bu tema iki alt temadan oluşuyordu: Ekonomik baskı, sosyal izolasyon ve kaygı.

Katılımcıları kiracı olmaları çeşitli şekillerde kaygılandırıyor ve kendilerini sosyal alanlardan izole etmelerine neden oluyordu. Kiracı olmaları onları huzursuz ediyor ve mutluluklarını baskılıyordu. Mevcut düzenlerinin uzun ömürlü olmayışı ve belirsizlik içermesi kaygı düzeylerini artırıyor hatta bazılarında baş ağrısı veya duygu durum bozukluğu gibi psikolojik ve fiziksel sağlık sorunlarına yol açıyordu. Katılımcılardan bazıları ev ile ilgili sorunlar yaşadıklarında veya kira ödemeleri onları ekonomik olarak zorladığında aile iç gerilim ve tartışmalar yaşıyordu ve bu durum aile motivasyonunu kırıyordu. Çok az katılımcıda ise evlerinin olmayışı utanç duygusuna neden oluyordu. Ayrıca çocuklarının yanında kira sorunları ve ekonomik zorluklar konuştuklarında, mahcup oluyor ve utanıyorlardı. Toplum içerisinde de evin yok mu veya alamadın gibi sorular onları üzüyor ve bu konuları konuşmaktan kaçınıyorlardı.

Kiracı olmanın bedeli çok ağır, birileri ile konuşurken “sende mi kiracısın?” sorusu sanki kazancını yemiş, içmişte bir ev alamamışsın diye yüzüne söylenmiş gibi bir ruhsal tahribat yaratıyor. K8

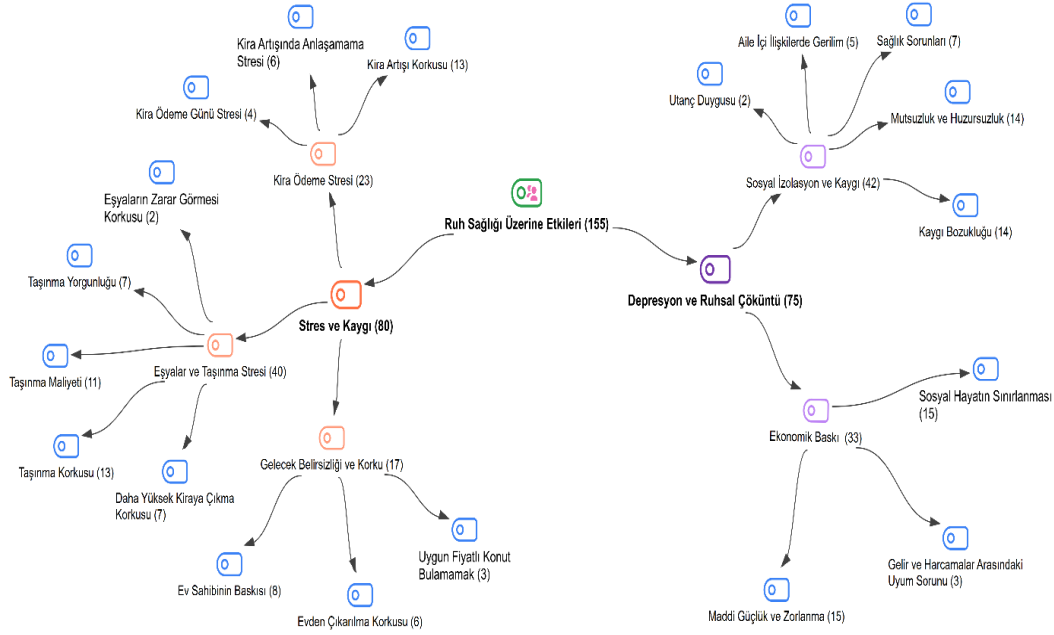
Katılımcılar ekonomik koşullar, kiracı olmakla yakından ilişkiliydi ve onların üzerinde bazı ruhsal baskılar oluşturuyordu. Bunlardan en önemlileri katılımcıların sosyal hayatlarını sınırlayarak ve genel olarak maddi güçlüklerle karşı karşıya bırakmasıydı. Kira giderleri katılımcıları ekonomik açıdan zorluyor ve giderleri azaltmak amacıyla sosyal hayatlarını sınırlamaya sevk ediyordu. Yaşanan tüm ekonomik baskıda ortaya çıkan genel hayat pahalılığı gelir ve harcamalar arasındaki uyumu bozarak psikolojilerini etkiliyordu.

Gelirin yeterli olmaması sonucu konut sıkıntısı bir baba için utanç verici bu da sinir, stres, uyku bozukluğu ve depresyona girmeme neden oluyor. K11

Kıramız gelirimizin yarısından biraz fazla. Faturalar ve mutfak masrafı ile

gelirimiz tükenmiş oluyor. Ek işlere gidiyorum. Kirasını verdiğim evde duracak zamanım olmuyor. Psikolojim nasıl bozulmasın? K13

Şekil 1. Ruh Sağlığı Üzerindeki Etkileri



Refah Düzeyine Etkisi

Refah düzeyi göreceli bir kavram olmakla birlikte bireysel farklılıklar göstermekte, farklı çıkarımlar sunmaktadır. Kiracı olmak toplum gözünde barınmayı karşılayabilecek bir mülkünün olmayışıyla ve genel anlamda refah düşüklüğüyle doğrudan ilişkilendirilmektedir.

Tema 3. Yaşam kalitesi ve konfor: Bu tema iki alt temadan oluşuyordu: Evde yapılacak değişikliklerinin sınırlılığı, konfor ve yaşam kalitesinin düşmesi.

Katılımcılar evlerinin onlara ait olmayışından dolayı evde sınırlı değişiklik yapabiliyorlardı. Evi istedikleri gibi dizayn edemiyor ve evi görselleştirecek dekor uygulamaları yapamıyor ev sahibinden çekiniyorlardı. Evde kalıcılık durumları belli olmadığı için masrafa girmek istemiyorlar, evde sorunlu alanlarda bile tadilatın kaçınıyorlardı. Ayrıca evle ilgili sorun olduğunda kendilerini suçlu gibi hissederek sorunu ev sahibine iletmekten çekiniyorlardı.

Kiracı olduğunda evi istediğin gibi dizayn edememe, depolamama alanı oluşturamamak ve her değişiklikte ev sahibi ne der kaygısı ile yüzleşmek... K2

Kiracı olmak kendi alanını oluşturma açısından sürekli sorunlar doğuruyor isteklerime hep baskı kuruyor, örneğin eve bir çivi dahi çakmak istediğinde kendi iradenle hareket edemiyorsun. K3

Kiracıların konforlarını ve yaşam kalitelerini etkileyen birçok faktör vardı. En başında konutlarının olmayışı güvencesizlik duygusuna neden oluyor evlerinde hayal ettikleri veya istedikleri konfor düzeyine sahip değillerdi. Evleri dar ve küçüktü bu yüzden fiziksel koşullarını beğenmiyorlardı. Katılımcıların yarısı yakını istediği evde oturamıyordu. Katılımcıların evleri iş yerlerine, çocuklarının okullarına veya sosyal alanlara uzaktı. Bunu evlerinin kiralarının daha düşük olmasından

dolayı tercih ediyorlardı.

Evimiz çok dar misafir çağırırken bu durum çok canımı sıkıyor. Evimizden memnun değiliz ama mecburiyetten oturuyoruz sağlık anlamında da bizi etkiliyor çünkü evde rutubet var ve çocukların odası soğuk çocuklar çok sık hastalanıyor. K5

Daha uyguna oturmak için daha eski bir eve taşındık. Deprem bölgesinde yaşıyoruz ve her an deprem olur korkusu evin eski olması bizi korkutuyor. K4

Tema 4. Sosyal refah ve ekonomik katılım: Bu tema üç alt temadan oluşuyordu: Sosyal hayatın kısıtlanması, ekonomik güvensizlik, yatırım ve birikim yapamama.

Katılımcıların çoğunluğu kira ödeme giderlerinden dolayı sosyal aktivitelerinden uzaklaşmakta ve toplumsal katılımı azalmaktaydı bazıları ise artık hobilerini terk etmek zorunda kalmıştı. Katılımcılar barınma, gıda ve giyim gibi temel giderlerin maliyeti arttığı için artık eskisi kadar gezi, sinema ve eğlence gibi aktivitelere katılmıyor hatta bazıları akraba düğünlerine bile giderken ekonomik açıdan endişe duyduklarını ifade ediyordu.

Sosyal harcama adına, kiracı olarak pek bir şey ayırabildiğim söylenemez. Sosyal, kültürel faaliyetlerim sifıra yakın. Hobilerime dahi para ayıracak mali gücüm yok. K13

Genellikle sosyalleşmek için arkadaşlarımızla ev buluşmaları yapıyoruz ve belediyenin düzenlediği ücretsiz etkinliklere katılıyoruz. Maalesef bir kiracı olarak davetli düğünlere dahi gidemez durumdayım. K6

Kiracılar mali yönden kaygı duyuyor temel ihtiyaçlarından feragat etmek zorunda kalıyorlardı. Son yıllarda artan enflasyon sadece barınma giderleri değil diğer tüm temel ihtiyaçlarının maliyetini artırmıştı. Bu durum kiracıların ekonomik güvence duygularını tehdit ediyor ve geleceğe dair ekonomik kaygılarını artırıyordu.

Enflasyon çok yüksek olduğu için ev sahibi 6 ayda bir zam yapmak istiyor. Gelecekteki enflasyonu ile kira arasındaki ilişkide sıkıntı görüyorum ne olacağımız hakkında kaygılıyım önümü göremiyorum. K6

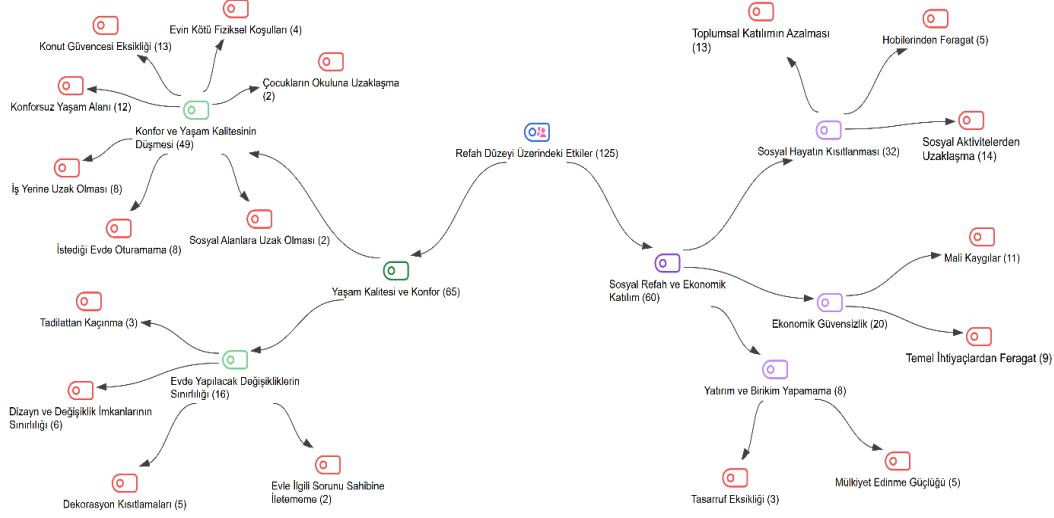
Kıramız gelirimizin yarısından biraz fazla. Buna bir de faturalar ekleniyor. Mutfak masrafı ile gelirimiz tükenmiş oluyor. Borçlanarak yaşıyoruz. K13

Katılımcılar kira giderlerinin gelirleri üzerinde önemli bir kayba neden olduğunu ve kaybın gelecekte için yatırım ve birikim yapmalarını engellediğini ifade ediyorlardı. Katılımcıların kira artışından dolayı ekonomik tasarrufları azalıyor ve mülkiyet edinme güçlüğü artıyordu. Özellikle ev fiyatlarının artmasından dolayı asla ev sahibi olamayacakları endişesine kapılmışlardı.

Kira ücretlerinin fazla olması birikim yaparak ev alma ve genel harcama bütçemize etki ederek tasarruf yapmamıza engel oluyor. K9

Kira maliyeti sürekli olarak artmaya devam ederken aldığım maaşın sabit kalması ekonomik güvenliğimi sağlamadığı için birikim yapamıyorum. K2

Şekil 2. Refah Düzeyi Üzerindeki Etkileri



Gelir Dağılımına Etkisi

Gelir dağılımı adaletsizliği, özellikle düşük gelirli kiracılar için barınma imkanlarına erişimi zorlaştırmakta ve bu durum, toplumsal eşitsizlikleri derinleştirerek refah düzeyini olumsuz etkilemektedir. Kiracıların gelir düzeyleri, barınma seçenekleri üzerinde doğrudan belirleyici olduğundan, gelir dağılımı kiracıların yaşam kalitesini ve refahını önemli ölçüde etkilemektedir.

Tema 5. Konut politikaları: Bu tema bir alt temadan oluşuyordu: Kamu politikalarının yetersizliği.

Katılımcılar gelir dağılımı adaletsizliği sonrası artan barınma sorununda devlet politikalarına odaklanarak çözüm önerileri sundular. Katılımcılar kira artış oranlarında ev sahiplerine karşı kendilerini savunmasız hissettiler ve kira artış oranları için sıkı denetim mekanizmaları geliştirilmesi gerektiğini ifade ettiler. Katılımcılar sosyal konutların yetersiz olduğunu konut edinme şartlarının orta gelir grubunu da kapsamaması gerektiğini belirttiler. Konut kredilerinde yanlış uygulamaların konut fiyatlarını artırdığını, yabancıya konut satışının durdurulması gerektiğini ve yerelde ihtiyaç ölçüsünde belediyelerinde sosyal konutlar yapması ve satması gerektiğini belirttiler. Katılımcılar kira artış oranının Türkiye geneli değil yerel ölçekte ekonomik refah düzeyine göre belirlenmesi gerektiğini ve kiracılık ilişkisinin resmi makamlar tarafından ve e-devlet sistemi üzerinden yapılması gerektiğini böylece emlakçı manipülasyonunun önüne geçilebileceğini ifade ettiler. Ayrıca emlakçıların piyasayı olumsuz etkilediklerini belirttiler.

Ev sahibi ve kiracı ilişkisi devlet tarafından belirlenmeli, kira artışları resmi ortamda gerçekleştirilerek kayıt altına alınmalıdır. Devletin barınma politikaları da denetlemeli.

Yabancılar konut satışı engellenmeli. Ev sahipleri yabancılar daha yüksek fiyata kiralayabildikleri için yurttaşlara ev vermek istemiyor.

Tema 6. Gelir Dağılımı Dengesi: Bu tema üç alt temadan oluşuyordu: Gelir eşitsizliği, gelir gider dengesizliği ve yoksulluk döngüsü.

Katılımcılar kiracı olarak kalmalarını önemli ölçüde gelir dağılımındaki eşitsizlikle ilişkilendiriyorlardı. Son yıllarda yaşanan enflasyonist süreç, beraberinde gelen alım gücünün düşmesi ve gelirlerinin kira artış oranlarının altında kalması, kiracıları derinden etkiledi. Yaşanan yüksek enflasyon dönemi ekonomik açıdan ayrışmayı artırdı. Bir tarafta evinin ve kirasının fiyatı her geçen gün artan mülk sahipleri diğer tarafta ev almaya ekonomik açıdan uzaklaşan ve kira ödeme güçlüğü artan kiracılar, bu ayrışma endişeyi tetikliyordu.

Günümüzde denetim olmadığından ev sahiplerinin kira artışları oranları çok acımasız, bu durum kiracıyı bir hayli sıkıntıya düşürüyor. K10

Eğer bir eviniz arabanız yoksa toplumda alt kategoriden biri görünüyorsunuz. Kazançlarımız kira maliyetine yetmiyor. K12

Katılımcılar kira giderlerine ek olarak elektrik, su, doğalgaz, yakıt ve ulaşım gibi sabit giderlerinin ayrıca gıda harcamalarının da yüksek oranda arttığını ifade ettiler. Son yıllarda devlet tarafından kira artış oranlarında %25 sınırı konsada çoğu kiracı ev sahiplerinin bu kurala uymadığını evden çıkarılmamak ve ev sahibi ile sorun yaşamamak için ayrıca yeni çıkılacak evin daha maliyetli olacağından orta yolu bulmaya çalıştıklarını belirttiler. Altı ayda bir kira artışıyla yüzleştiklerini, gelirlerinin önemli bir kısmının kiraya gittiğini ifade ettiler.

Kira artışlarında ciddi sorunlar var. Devlet tarafından belirlenen kira artış oranları tam olarak uygulanmıyor ve ev sahiplerinin inisiyatifine bırakılıyor.”K3

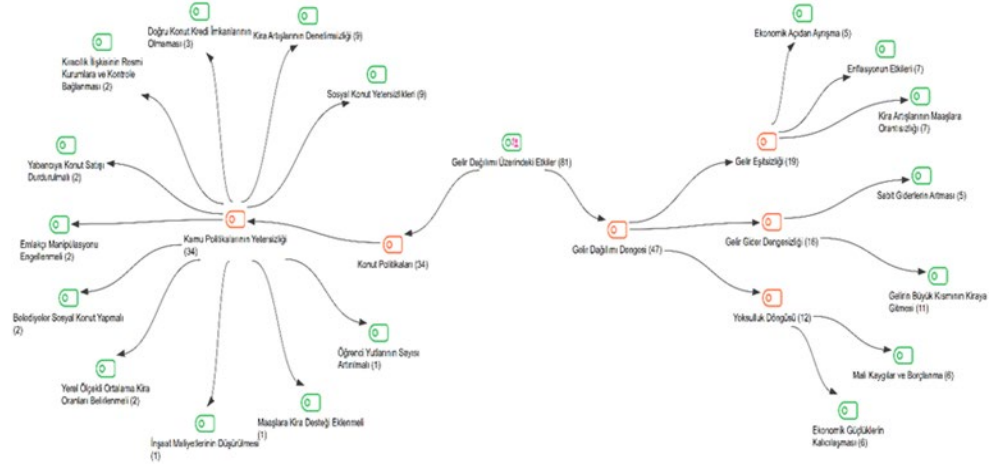
Kiraya gelen zam yüzdesi kadar benim maaşım artmıyor, dolayısıyla ben her yıl daha da eksiye düşmüş oluyorum. K17

Katılımcıların çoğunluğu kredi kartlarıyla olmayan parayla geçindiklerini, borçlanarak yaşamlarını sürdürdüklerini, mali açıdan durumlarının ne zaman düzeleceğini öngöremediklerini belirttiler. Onların kaygılarını artıran ve en çok düşündüren soru mali durumları hiçbir zaman ev sahibi olmaya yetemeyecek ve kendi evlerinde oturamayacaklar mıydı?

Öncelikle kira artışları var olan enflasyonu daha da ateşleyip altından kalkılamaz bir yük haline dönüştürdü. K2

Kira maliyetleri ile gelir arasındaki dengesizlik gün geçtikçe artıyor. Artışlar sosyal refahı eritiyor ve yaşam koşullarını güçleştiriyor. K13

Şekil 3. Gelir Dağılımı Üzerindeki Etkileri



Ruh Sağlığı, Refah Düzeyi ve Gelir Dağılımı Kodları Arası İlişki

Konut sorununun kiracılar üzerindeki etkilerini üç farklı perspektiften (ruh sağlığı, refah düzeyi ve gelir dağılımı) değerlendiren kodların ilişkilerini şekil 4 grafiği aşağıda göstermektedir. Grafikte, mavi renkle temsil edilen kodlar ruh sağlığına etkisini, kırmızı renkle temsil edilen kodlar refah düzeyine etkisini ve yeşil renkle temsil edilen kodlar gelir dağılımına etkisini temsil etmekte ve kodların birbiriyle nasıl bağlantılı olduğunu ayrıca hangi kodların daha merkezi bir rol oynadığını ortaya koymaktadır.

Mavi kodlar, ruh sağlığının konut sorunlarıyla güçlü ve merkezi bir ilişki kurduğunu göstermektedir. Ruh sağlığı, diğer endişelerle sıkı bağlantılar içindedir; konut sorunlarının neden olduğu stresin, bireylerin genel refahını düşürdüğü ve gelir eşitsizliğinin ruh sağlığı üzerindeki etkisini artırdığı anlaşılmaktadır. Kırmızı kodlar daha izole gruplar oluşturmuş, refah düzeyine dair endişelerin spesifik alt kümelerde öne çıktığını göstermektedir. Yeşil kodlar ise gelir dağılımının merkezi bir etkiden ziyade ikincil bir yapı olarak daha spesifik bağlamlar kurduğunu göstermektedir.

Genel olarak konut sorununun ruh sağlığı üzerindeki etkisinin, genel endişelerin temelinde yer aldığını ve bu etkinin diğer endişelerle sıkı bir ilişki içinde olduğunu göstermektedir. Kırmızı ve yeşil kodların daha ayrık gruplar oluşturması, refah düzeyi ve gelir dağılımına dair endişelerin, belirli bağlamlarda daha öne çıktığını, ancak bu bağlamların ruh sağlığı endişelerine kıyasla daha spesifik olduğunu işaret etmektedir.

bağlarının zayıflamasını veya tamamen kopmasını ifade eder. Kiracılar, yaşadıkları konutun fiziksel, sosyal ya da ekonomik koşulları nedeniyle kendilerini tatmin olmamış, aidiyet hissetmemiş ve dolayısıyla konutlarını bir “yuva” olarak görememiştir (Madden & Marcuse, 2016).

Bu araştırmanın bulguları, kiracılığın bireyler üzerinde yalnızca ekonomik değil, aynı zamanda derin psikolojik etkiler yarattığını göstermektedir. Kira ödeme stresi, taşınma endişeleri, ev sahipleriyle yaşanan anlaşmazlıklar ve geleceğe dair belirsizlik katılımcıların yaşamlarında sürekli bir kaygı ve stres kaynağı olarak öne çıkmıştır. Özellikle ani kira artışları ve tahliye korkusu, katılımcıların psikolojik sağlıklarını olumsuz etkilemiş, ekonomik sıkıntılarla birleşen bu durum, kronik bir kaygıya ve stresle baş edememe durumuna dönüşmüştür. Önceki araştırmalar benzer şekilde artan konut ve kira fiyatlarının, kiracıların daha kötü ruhsal ve fiziksel sağlık sorunları yaşamasına neden olduğunu bildirmektedir (Atalay vd., 2017; Holding vd., 2020). Katılımcılarda tahliye korkusu ile birleşen eşyaların zarar görebileceği endişesi ve taşınmanın yüksek maliyetleri, bireylerin fiziksel ve duygusal yorgunluğunu artırarak genel refahlarını zayıflatmıştır. Benzer şekilde ABD’de her yıl yaklaşık iki milyon tahliye gerçekleştirilmekte yapılan araştırmalar kiracıların tahliye sürecinde yaygın anksiyete bozukluğu, travma sonrası stres bozukluğu ve majör depresif bozukluk gibi kalıcı ruh sağlığı sorunları yaşadıkları bildirmişlerdir (Tsai vd., 2020; Hoke & Boen, 2021).

Ruh sağlığı ile ilgili diğer bir tema olan depresyon ve ruhsal çöküntü, ekonomik baskı ve sosyal izolasyon ekseninde derinleşmiştir. Kiracıların sosyalleşmek için yeterli bütçe ayıramaması, sosyal hayatın sınırlanmasına ve dolayısıyla yalnızlık ve mutsuzluğa neden olmuştur. Özellikle maddi güçlüklerin sosyal ilişkileri zayıflatmış, utanç hissi, sağlık sorunları ve aile içi gerginliklere yol açtığı görülmektedir. Kiracılarda yalnızlık hissi, sosyal ilişkilerin zayıflamasıyla bağlantılı olarak depresyon ve diğer ruhsal sağlık sorunlarına yol açtığı bilinmektedir (Morris & Verdasco, 2020). Bireylerin, uygun fiyatlı konut bulamama endişesi ve gelir-harcama dengesizliği, ekonomik sıkıntıları daha da artırarak depresif belirtilerin şiddetlenmesine yol açmıştır. Benzer şekilde literatürde kiracıların barınma istikrarsızlığı, depresyon ve kötü algılanan sağlık durumuyla ilişkilendirilmiştir (Park & Seo, 2020).

Kiracılık, bireyin refah düzeyini olumsuz etkileyerek, kiracıların belirsizlikler ve sınırlamalar nedeniyle yaşam kalitelerinden ve konforlarından ödün vermelerine yol açmaktadır. Ev üzerinde tasarruf hakkının olmaması, istenilen değişikliklerin yapılamaması ve dekorasyon kısıtlamaları gibi unsurlar, bireylerde kendilerine ait bir yaşam alanı oluşturma arzusunu zayıflatmakta ve bu durum psikolojik bir yük yaratmaktadır. Aynı zamanda, iş yerlerine, okullara ve sosyal alanlara olan uzaklık, yalnızca günlük yaşamı zorlaştırmakla kalmamakta, bireylerin sosyalleşme ve ekonomik katılım süreçlerini de olumsuz etkilemektedir. Bulgularımız literatüre benzer şekilde kötü konut koşullarının bireylerin refah düzeyine olumsuz etkilediğini ortaya koymaktadır (Howden-Chapman vd., 2023). Kiracılar, sosyal etkinliklere katılmak, hobilerini sürdürmek ve toplumsal hayata entegre olmak konusunda maddi sıkıntılar yaşamakta; artan kira giderleri karşısında temel ihtiyaçlarını karşılamakta zorlanmaktadır. Ekonomik güvensizlik hissi, geleceğe yönelik belirsizlik ve yatırım yapamama korkusunu beslerken, birikim yapma kapasitesinin azalması, mülkiyet edinmeyi zorlaştırmaktadır. Bu nedenle, kiracı olmanın refah düzeyi üzerindeki etkisi yalnızca barınma ile sınırlı kalmamakta, bireyin sosyal,

ekonomik ve psikolojik tüm alanlarında derin ve kalıcı izler bırakmaktadır. Bu durumun tersi olarak ev sahibi olmak ve kiracılık ilişkilerinden kurtulmak ise düşük gelirli bireylerde yaşam memnuniyetini artırdığı ve genel refah düzeyine olumlu katkılar sağladığı bilinmektedir (Ong ViforJ vd., 2024).

Gelir dağılımındaki adaletsizlik, kiracıların yaşamlarını sürdürebilme mücadelesini zorlaştıran ve toplumsal refahın erozyona uğramasına yol açan temel sorunlardan biridir. Özellikle son yıllarda Türkiye’de enflasyonist baskılar nedeniyle toplumun geniş kesimlerinin alım gücü giderek düşerken, birikim yapabilen ve borçlanma imkanına sahip kesimler, yaptıkları varlık yatırımlarından yüksek gelirler elde ettiler (Gerek, 2024). Bu durum, gelir eşitsizliğinin daha da derinleşmesine ve toplumun geniş bir kesimi için konut erişiminin zorlaşmasına ve kiracıların konutlarına ekonomik açıdan yabancılaşmasına neden oldu (Madden & Marcuse, 2016). Araştırma bulgularımız da son yıllarda yaşanan enflasyonist baskılar ve kira artışlarının kontrolsüz yükselmesi nedeniyle katılımcıların kira ödeme oranlarının arttığını göstermektedir. Bu durum, sabit giderlerin artışıyla birleşerek, yaşam standartlarını ciddi biçimde düşürmüş ve ekonomik güvencesizliği kalıcı hale getirmiştir. Kira artışları bireylerin barınma ihtiyaçlarını karşılamak için temel ihtiyaçlarından feragat etmelerine neden olmuş, tasarruflarını azaltmıştır. Bu gelir-kira dengesizliği, bireylerin yoksulluk döngüsüne hapsolmasına yol açarken, toplumsal kutuplaşmayı ve ekonomik ayrışmayı derinleştirmiştir (Albouy vd., 2016).

Konut politikalarının yetersizliği ise bu sorunu daha da karmaşık hale getirmektedir. Katılımcılar, sosyal konut projelerinin eksikliğinden ve mevcut konut kredilerinin sadece üst gelir grubuna hizmet eder nitelikte olmasından şikâyet etmektedirler. Devletin, kira artışlarını denetleyememesi ve yerel ekonomik koşulları göz önüne almadan genel bir artış sınırı belirlemesi, kiracıları koruyucu mekanizmaların eksikliğini gözler önüne sermektedir. Öte taraftan kira kontrolünün kiralık konut arzını azaltarak korumayı amaçladığı genellikle düşük gelirli kiracılar için kötüleşen konut koşullarına yol açacağını iddia eden araştırmalar da bulunmaktadır (Miguel vd., 2016). Özellikle yabancıya konut satışının durdurulması ve yerel düzeyde sosyal konut yapımının teşvik edilmesi talepleri devletin bu alandaki sorumluluğunu vurgulamaktadır. Ayrıca bulgularımız konut piyasasında emlakçıların manipülatif davranışlarının kiracıları daha fazla zor durumda bıraktığını, konut politikalarının sadece kira artışları değil, aynı zamanda piyasa üzerindeki aracılık faaliyetlerini de düzenleyici önlemleri içermesi gerektiğine işaret etmektedir. Çünkü emlakçılar gibi aracılardan faaliyetlerini düzenleyen kontrol mekanizmalarının eksikliği, düşük gelirli kiracıları sömürü ve piyasa manipülasyonuna karşı savunmasız bırakmaktadır (Freeman & Schuetz, 2016). Tüm bu unsurlar kiracıları daha derin bir ekonomik güvencesizlik içine sürüklemektedir.

Genel olarak bu çalışma, konut sorununun kiracılar üzerindeki ruh sağlığı etkisinin, refah düzeyi ve gelir dağılımı endişelerini doğrudan şekillendirdiğini ve ruh sağlığının, bu karmaşık etkileşim ağında merkezi bir rol oynadığını ortaya koymaktadır. Katılımcıların dile getirdiği sorunlar ve çözüm önerileri, Türkiye’nin barınma sorunu ve kiracılık sürecinin anlaşılması için önemli bir rehber niteliğindedir. Ayrıca politika yapıcılar, bu çalışmada tanımlanan zorluklar ve fırsatları ele alarak kiracıların; psikolojik, sosyal ve ekonomik refahını optimize etmek için hedefe yönelik stratejiler geliştirilmesine katkı sağlayacaktır. Kira artışlarına yönelik

denetimlerin sıklaştırılması, sosyal konut projelerinin yaygınlaştırılması ve kiracı haklarının korunması hem ekonomik güvencesizlikle mücadelede hem de toplumsal refahın adil dağıtılmasında önemli adımlar olacaktır.

Sınırlamalar

Bu çalışmanın temel sınırlaması, katılımcılar tarafından paylaşılan deneyim ve önerilerin, tüm kiracıların yaşadığı zorlukları kapsamayabilecek olmasıdır. Katılımcıların algı ve yorumlarına dayanan bulgular, farklı kişisel ve çevresel faktörlerden kaynaklanabilecek varyasyonları yeterince temsil etmeyebilir. Ayrıca, bu araştırma sadece kiracıların deneyimlerini incelemekte olup, ev sahiplerinin görüşlerini kapsamamaktadır. Ev sahiplerinin deneyimlerinin de göz önünde bulundurulması, kiracıların yaşadığı zorlukların daha kapsamlı bir şekilde anlaşılmasına katkıda bulunabilir. Gelecekteki çalışmalar, daha geniş bir evrende karma yöntemler kullanarak, farklı sosyal ve demografik grupların deneyimlerini daha derinlemesine inceleyebilir. Ayrıca, kiracılığın ruhsal sağlık üzerindeki uzun vadeli etkilerini ve refah düzeyindeki değişimlerini takip etmek için boylamsal çalışmalar yapılması, zaman içinde gelişen zorluklar ve başarılar hakkında daha değerli bilgiler sağlayabilir. Bu tür çalışmalar, kiracılığın hem ruhsal sağlık hem de gelir dağılımı üzerindeki etkilerini daha ayrıntılı ve bütünsel bir şekilde anlamamıza yardımcı olacaktır.

Çözüm

Sonuç olarak, kiracıların yaşadığı zorluklar ve bunların ruhsal sağlık ile refah düzeyi üzerindeki etkileri, konut piyasasında önemli iyileşmeler gerektirdiğini ortaya koymaktadır. Bu çalışmanın bulguları, kiracılığın mevcut koşulları ile karşılaşılan zorluklar arasındaki gerilimi ortaya koymaktadır. Kiracıların karşılaştığı ekonomik ve psikolojik zorluklar, daha geniş çaplı acil sosyal ve ekonomik reform ihtiyacını ortaya koymaktadır. Özellikle, kiracıların yaşam koşullarını iyileştirmek ve onlara daha güvenli bir yaşam sunmak amacıyla yerel yönetimlerin ve politika yapıcıların acil stratejiler geliştirmesi, kritik önem taşımaktadır. Ayrıca, kiracıların yaşam kalitesini artırmak için destekleyici politikaların ve sosyal hizmetlerin sağlanması, konut sorunlarına dair çözüm önerilerinde ruh sağlığına özel bir vurgu yapılması gerekmektedir.

Kaynakça

- Albouy, D., Ehrlich, G., & Liu, Y. (2016). Housing demand, cost-of-living inequality, and the affordability crisis (No. w22816). National Bureau of Economic Research.
- Arku, G., Luginaah, I., & Mkandawire, P. (2012). "You either pay more advance rent or you move out": Landlords/ladies' and tenants' dilemmas in the low-income housing market in Accra, Ghana. *Urban Studies*, 49(14), 3177-3193. <https://doi.org/10.1177/0042098012437748>
- Arku, G., Luginaah, I., Mkandawire, P., Baiden, P., et al. (2011). Housing and health in three contrasting neighbourhoods in Accra, Ghana. *Social Science & Medicine*, 72(11), 1864-1872.
- Atalay, K., Edwards, R., & Liu, B. Y. (2017). Effects of house prices on health: New evidence from Australia. *Social Science & Medicine*, 192, 36-48.

- AFAD. (2023). Kahramanmaraş'ta meydana gelen depremler hakkında basın bülteni-36. <https://www.afad.gov.tr/kahramanmarasta-meydana-gelen-depremler-hk-36>
- Çelik, A. (2004). AB ülkeleri ve Türkiye'de gelir eşitsizliği: Piyasa dağılımı-yeniden dağılım. *Çalışma ve Toplum*, 3(3), 53-91.
- Diener, E. (1984). Subjective well-being. *Psychological Bulletin*, 95(3), 542-575. <https://doi.org/10.1037/0033-2909.95.3.542>
- Efe, F., & Erol, V. (2024). Afet yönetiminde barınma sorunlarının değişen yüzü olarak kitlesel göç hareketleri: Suriyeli mülteciler örneği. *Toplum Ekonomi ve Yönetim Dergisi*, 5(2), 387-407.
- Evans, G., Wells, N., & Moch, A. (2003). Housing and mental health: A review of the evidence and a methodological and conceptual critique. *Journal of Social Issues*, 59, 475-500.
- Freeman, L., & Schuetz, J. (2016). Producing affordable housing in rising markets: What works?. *PSN: Housing (Topic)*. <https://doi.org/10.2139/ssrn.2851175>
- Fligstein, N., Hastings, O. P., & Goldstein, A. (2017). Keeping up with the Joneses: How households fared in the era of high income inequality and the housing price bubble, 1999–2007. *Socius*, 3. <https://doi.org/10.1177/2378023117722330>
- Gerek, C. (2024). Türkiye ekonomi modeli ve enflasyon sorunu. *Liberal Perspektif Analiz*, Özgürlük Araştırmaları Yayınları, 26.
- Giyik, C. (2024). 6 Şubat 2023 Depremi sonrası geçici barınma uygulamaları: Gaziantep Nurdağı örneği. *Doğal Afetler ve Çevre Dergisi*, 10(1), 113-124.
- Göç İdaresi Başkanlığı (GİB). (2024). Geçici koruma istatistikleri. <https://www.goc.gov.tr/gecici-koruma5638>
- Guerra, O., & Eboeime, E. (2021). The impact of economic recessions on depression, anxiety, and trauma-related disorders and illness outcomes—a scoping review. *Behavioral Sciences*, 11(9), 119. <https://doi.org/10.3390/bs11090119>
- Holdings, E., Blank, L., Crowder, M., Ferrari, E., & Goyder, E. (2020). Exploring the relationship between housing concerns, mental health and wellbeing: A qualitative study of social housing tenants. *Journal of Public Health*, 42(3), e231-e238.
- Hoke, M., & Boen, C. (2021). The health impacts of eviction: Evidence from the national longitudinal study of adolescent to adult health. *Social Science & Medicine*, 273, 113742. <https://doi.org/10.1016/j.socscimed.2021.113742>
- Howden-Chapman, P., Bennett, J., Edwards, R., Jacobs, D., Nathan, K., & Ormandy, D. (2023). Review of the impact of housing quality on inequalities in health and well-being. *Annual Review of Public Health*, 44(1), 233-254.
- Husserl, E. (2001). Phenomenology and the foundations of the sciences (Vol. 1, No. 3). Springer Science & Business Media.
- Kirkpatrick, S. I., & Tarasuk, V. (2011). Housing circumstances are associated with household food access among low-income urban families. *Journal of Urban Health*, 88, 284-296.
- Korkmaz, C., Derinci, G., & Şimşekoğlu, V. (2023). Türkiye'de üniversite öğrencilerinin kiralık konuta erişim sorunu ve barınma hakkı, Konya örneği.

- İçinde *Toplumda ve mekânda adalet* (ss: 514-537). *TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayınları*. <https://hdl.handle.net/20.500.13091/5117>
- Li, Y., Qi, Y., Liu, L., Hou, Y., Fu, S., Yao, J., & Zhu, D. (2022). Effect of increasing the rental housing supply on house prices: Evidence from China's large and medium-sized cities. *Land Use Policy*, *123*, 106420.
- Lincoln, Y. S., & Guba, E. G. (1985). *Naturalistic Inquiry*. Sage Publications.
- Madden, D., & Marcuse, P. (2016). *In defense of housing: The politics of crisis*. Verso Books.
- Mason, K. E., Baker, E., Blakely, T., & Bentley, R. J. (2013). Housing affordability and mental health: Does the relationship differ for renters and home purchasers?. *Social Science & Medicine*, *94*, 91-97.
- McKee, K., Soaita, A. M., & Hoolachan, J. (2020). 'Generation rent' and the emotions of private renting: Self-worth, status and insecurity amongst low-income renters. *Housing Studies*, *35*(8), 1468-1487.
- Miguel, A., Anderson, C., & Block, W. (2016). A paternalist's mistake: Rent control. *Journal of Economics and Political Economy*, *3*, 627-637. <https://doi.org/10.1453/jepe.v3i4.1058>
- Morris, A., & Verdasco, A. (2020). Loneliness and housing tenure: Older private renters and social housing tenants in Australia. *Journal of Sociology*, *57*, 763-779. <https://doi.org/10.1177/1440783320960527>
- Namey, E., Guest, G., Thairu, L., & Johnson, L. (2008). Data reduction techniques for large qualitative data sets. *Handbook for team-based qualitative research*, *2*(1), 137-161.
- O'Donnell, J., & Kingsley, M. (2020). The relationship between housing and children's socio-emotional and behavioral development in Australia. *Children and Youth Services Review*, *117*, 105290.
- Ong Viforj, R., Suenaga, H., & Brierty, R. (2024). Homeownership and subjective well-being: Are the links heterogeneous across location, age and income?. *Urban Studies*, *61*(5), 859-877.
- Park, K., & Seo, W. (2020). Effects of residential instability of renters on their perceived health status: Findings from the Korean Welfare Panel Study. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, *17*. <https://doi.org/10.3390/ijerph17197125>
- Ribeiro, W. S., Bauer, A., Andrade, M. C. R., York-Smith, M., Pan, P. M., Pingani, L., ... & Evans-Lacko, S. (2017). Income inequality and mental illness-related morbidity and resilience: A systematic review and meta-analysis. *The Lancet Psychiatry*, *4*(7), 554-562.
- Rose, P., Beeby, J., & Parker, D. (1995). Academic rigour in the lived experience of researchers using phenomenological methods in nursing. *Journal of Advanced Nursing*, *21*(6), 1123-1129.
- Tokol, A., & Alper, Y. (2012). *Sosyal politika*. Dora.
- Tuckett, A. G. (2005). Applying thematic analysis theory to practice: A researcher's experience. *Contemporary Nurse*, *19*(1-2), 75-87.
- Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB). (2023). Konut fiyat endeksi istatistikleri. <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TR/TCMB+TR/Main+Menu/Istatistikler/Reel+Sektor+Istatistikleri/Konut+Fiyat+Endeksi/>

- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK). (2023). Konut satış istatistikleri Temmuz 2024. <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Temmuz-2024-53761>
- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK). (2024a). 2023 yılı gelir ve yaşam koşulları araştırması. <https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=gelir-yasam-tuketim-ve-yoksulluk-107&dil=1>
- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK). (2024b). 2023 yılı hanehalkı tüketim harcaması. <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Hanehalki-Tuketim-Harcamasi-2023-53801>
- Tsai, J., Jones, N., Szymkowiak, D., & Rosenheck, R. (2020). Longitudinal study of the housing and mental health outcomes of tenants appearing in eviction court. *Social Psychiatry and Psychiatric Epidemiology*, 56, 1679-1686. <https://doi.org/10.1007/s00127-020-01953-2>
- Tong, A., Sainsbury, P., & Craig, J. (2007). Consolidated criteria for reporting qualitative research (COREQ): A 32-item checklist for interviews and focus groups. *International Journal for Quality in Health Care*, 19(6), 349-357. <https://doi.org/10.1093/intqhc/mzm042>
- Yıldırım, A., & Şimşek, H. (2016). Sosyal bilimlerde nitel araştırma yöntemleri. Seçkin Yayıncılık