



## Göçmenlerin Konut Sorunu: Suriyeli Göçmenler Özelinde Bir Değerlendirme

\*

Mithat Arman Karasu<sup>1</sup>  
ORCID: 0000-0003-3477-5843

Ali Burak Aksungur<sup>2</sup>  
ORCID: 0000-0003-2629-8418

### Öz

*Kentsel mekânda göçmenlerin sayısı artıkça yaşadıkları sorunlarda görünür hale gelmektedir. Kuşkusuz bu sorunlardan en önemlisi konut sorunudur. Konut hem göçmenlerin günlük yaşamlarının idamesi bakımından vazgeçilmez bir ihtiyaç hem de uyum sürecinin sağlıklı işlemesi için önemli bir araçtır. 2011 yılında başlayan Suriyeli göçü günümüzde ciddi bir toplumsal sorun haline dönüşmüş durumdadır. Kuşkusuz bu sorunun bir parçası da konut sorunudur. 4 milyona yaklaşan Suriyelilerin sağlıklı koşullarda yaşaması için ciddi miktarda konuta ihtiyaç vardır. Diğer taraftan, konut sektörünün tümüyle özel sektörün elinde olduğu Türkiye’de göçmenlere yönelik ne sosyal konutlar üretilmekte ne de kira yardımı, kira indirimi vb. düzenlemeler bulunmaktadır. Bu çalışmanın amacı Türkiye’de yaşayan Suriyeli göçmenlerin barınma koşullarını ele almak, yaşadıkları konut sorununu farklı yönleriyle incelemektir. Suriyeli göçmenlerin kaldıkları konutlarda ciddi bir kalite sorunu bulunmaktadır. Depo, ardiye ya da hayvan barınakları göçmenlere kiraya verilmekte, çoğu zaman, artan kira fiyatları karşısında birden fazla aile birlikte aynı konutta yaşamak zorunda kalmaktadır. Suriyeli göçmenlerin belli bölgelerde yoğunlaştığı, kendi gettolarını oluşturdukları gözlenmektedir. Gettolaşma uyum sürecini sekteye uğratmakta olup, mekânsal olarak ayrıışan göçmenler giderek kendi içine kapanma tehlikesiyle karşı karşıyadır.*

**Anahtar Kelimeler:** Konut, Suriye, göç, konut sorunu, göçmen.

<sup>1</sup> Prof. Dr., Harran Üniversitesi, E-mail: mithatkarasu@yahoo.com

<sup>2</sup> Arş. Gör., Harran Üniversitesi, E-mail: aliburakaksungur@gmail.com



# Housing Problem of Migrants: An Evaluation Specific for Syrian Migrants

\*

Mithat Arman Karasu<sup>3</sup>  
ORCID: 0000-0003-3477-5843

Ali Burak Aksungur<sup>4</sup>  
ORCID: 0000-0003-2629-8418

## Abstract

*As the number of immigrants in urban space increases, the problems they experience become visible. Undoubtedly, the most important of these problems is the housing problem. House is both an indispensable requirement for migrant to continue with their daily lives and an important tool for the healthy operation of the orientation period. The Syrian migration that had started in 2011 has turned into an important social problem in our times. A part of this problem is no doubt the housing problem. The aim of this study is to handle the conditions of housing of Syrian migrant living in Turkey, and to examine the housing problem they are experiencing in various aspects. There are severe quality problems in houses that Syrian migrants live in. Depots, warehouses or animal sheds are rented to migrants, and most of the time, more than one families are urged to live in the same house because of increasing rental prices. It is observed that Syrian migrants are concentrated in certain regions and create their own ghettos. Ghettoization interrupts the orientation process, and migrants discriminated regarding living areas are facing the hazard of retiring into their shells.*

**Keywords:** *House, Syria, migration, housing problem, immigrant.*

---

<sup>3</sup> Prof. Dr., Harran University, E-mail: mithatkarasu@yahoo.com

<sup>4</sup> Res. Asst., Harran University, E-mail: aliburakaksungur@gmail.com

## Giriş<sup>5</sup>

Özellikle 1990 sonrası artan göç hareketleri, göçmenlerin barınma sorununu kentlerde daha görünür hale getirmektedir. Barınma ihtiyacının gereği gibi karşılanması göçmenlerin uyum süreci bakımından büyük bir önem taşımaktadır. Barınma olanakları göçmenlerin ikamet durumu, vatandaşlık hakları, aile birleşimi, sosyal etkileşimler, istihdam seçenekleri ve eğitim fırsatları üzerinde de büyük etkiye sahiptir. Başarılı bir sosyal uyum sürecinde konut kilit bir konumdur.

Konutun bu önemine karşın göçmenler, çoğu zaman, kimsenin oturmak istemediği konut alanlarında oturmaya zorlanmaktadır. Dil bilmeyen, yasal haklarından habersiz göçmenler ciddi bir biçimde mekânsal ayrılmaya maruz bırakılmaktadır. Artan göçle birlikte yükselen kira ve konut fiyatları konut sorununun bir başka boyutunu oluşturmaktadır.

Bu çalışmanın amacı 2011 yılından itibaren Türkiye'ye göç eden ve sayıları 4 milyona yaklaşan Suriyeli sığınmacıların barınma sorununu tüm yönleriyle ele almaktır. Çalışmanın ilk bölümünde göçmenlerin bakış açısıyla konut sorununun ne olduğu sorusunun cevabı aranacaktır. İkinci bölümde, göçmenlerin uyum sorunu ve bu sorunun aşılmasında konutun önemi tartışılacak, bu alanda yapılmış başarılı uygulamalara yer verilecektir. Son bölümde, Suriyeli göçü sonrasında ortaya çıkan konut sorunu, göçmenlerin barınma koşulları ve göçün konut sektörü üzerindeki etkileri analiz edilecektir.

## Göçmenlerin Konut Sorununun Farklı Boyutları

Barınma sorunu evrensel nitelikte olmakla birlikte, göçmenlerin farklı ihtiyaç ve beklentileri konut sorununu farklı biçimlerde algılamalarına neden olmaktadır. Göçmenin ülkeye geliş biçimi (düzenli/düzensiz göç), göçmenin bireysel özellikleri ve mesleki becerileri, göçün ailece yapılması, göçmenin geldiği ülkeyle kültürel ve tarihsel bağları, göçün geçici ya da kalıcı oluşu, göç edilen ülkedeki göçmen algısı, göç edilen ülkedeki konut politikaları, konut piyasasının genişliği, kredi imkânları, sosyal konutların varlığı vb. onlarca faktör göçmenin konut sorunu algısını etkilemektedir.

### Konuta Mali Olarak Erişebilirlik

Ülkesinde ciddi zorluklar çekerek bir başka ülkeye göç etme kararı veren göçmenler barınma ihtiyacı için ciddi bir mali kaynağı ayırmak zorunda kalmaktadır.

<sup>5</sup> Bu çalışmada göçmen kelimesi; göç hukukunda yer alan mülteci, sığınmacı, geçici koruma altındaki kimseler, muhacir vb. ifadelerden bağımsız olarak ülkesi dışında bir başka ülkeye göç eden herkesi ifade etmektedir.

Yaşanan mali zorluklar ya kiralık konut bulmayı zorlaştırmakta ya çok sayıda göçmenin bir arada yaşamasını zorunlu kılmakta ya da eski ve kalitesiz konutların tercih edilmesine neden olmaktadır. Göçmenler için konuta mali bakımından erişebilir olmak konut sorununun önemli bir boyutunu teşkil etmektedir (Spirkova, Stehlikova ve Zubkova, 2017, s. 1425-1426).

OECD genelinde yapılan bir araştırmaya göre, göçmenlerin %27'si toplam geliri içinde kira giderini "aşırı yük" olarak tanımlarken, bu oran yerli nüfusta %20'dir. AB genelinde göçmenlerin %25'i toplam geliri içinde kira giderini "aşırı yük" olarak tanımlarken, bu oran yerli nüfusta %15'tir. Göçmen hanelerde kiranın toplam gelir üzerindeki baskısı en yüksek Güney Avrupa (özellikle İspanya ve Portekiz), Çekya ve Norveç'tedir. Bu ülkelerde göçmen hanelerin üçte birinden fazlasının gelirlerinin %40'ını kira bedeli olarak ödemek durumundadırlar (OECD/European Union, 2015, s. 182-183).

İspanya, İtalya, Yunanistan ve Belçika'da göçmen hanelerin ev sahibi olma oranı yerlilere göre üç kat daha düşüktür (European Commission, 2016, s. 11). Eurostat tarafından yayınlanan "Göçmen Entegrasyon İstatistikleri – Konut" başlıklı rapora göre, 2019'da AB-27 bölgesinde yaşayan her 10 AB vatandaşından 7'si sahibi olduğu konutta yaşarken, AB vatandaşı olmayanlar arasında konut sahipliği oranı %23,8'dir. 2010-2019 döneminde yabancıların konut sahipliği oranında %7,8'lik bir azalma yaşanırken, AB-27'de yaşayan vatandaşlarda bu düşüş %1,1 olarak gerçekleşmiştir (Eurostat, 2021, s. 1-4).

Baltık ülkeleri ve Orta Avrupa'da göçmenlerin ev sahibi olma olasılıkları daha yüksektir. AB15 ülkeleri ve İsviçre'de göçmenlerin konut sahipliği yerlilere göre daha düşüktür. İrlanda ve İtalya'da göçmen hanelerin dörtte biri kendi konutlarına sahipken, yerli hanelerin dörtte üçü konut sahibidir (OECD/European Union, 2015, s. 178-179).

Aslında konuta erişebilirlik bakımından göçmenlerin yaşadığı temel sorun yeterli eğitimin olmayışı nedeniyle gelir seviyesinin düşük olmasıdır (Kempen ve Özüekren, 1996, s. 197). Göçmenin ülkede kalış süresine paralel olarak eğitim ve mesleki beceri düzeyi arttıkça, daha iyi bir iş bulmakta, bu sayede geliri artmakta ve artan gelir yeni ve daha kaliteli konut alanlarına geçişi mümkün kılmaktadır. Örneğin Toronto'da, 1960'lı yıllarda, beyaz kökenli göçmenlerin oturduğu toplu konutlar, bu göçmenlerin gelirinin artmasıyla birlikte terk edilmiştir. Beyaz göçmenlerin yerini 1970'lı yıllarda Uzakdoğulu göçmenler almıştır. 1990'lı yıllarda geliri artan uzak doğulu göçmenler bu konut alanlarını terk edip, daha kaliteli apartman ya da müstakil konutlara geçerken, bu alanlarda şimdi Ortadoğulu göçmenler oturmaktadır (Murdie, Chambon, Hulchanski ve Teixeira, 1996, s. 185-190).

Benzer bir süreç Avrupa'daki Türkler için de geçerlidir. İlk Türk göçmenler barınmak amacıyla ya işçi yurtlarını tercih etmiş ya da küçük odaları arkadaşlarıyla paylaşarak memleket için para biriktirmeye çalışmışlardır (Ak-kaya, 1996, s. 220). İkinci kuşak Türkler artan gelirle birlikte hem daha kaliteli konutlara terfi etmiş hem de daha fazla konut satın alır hale gelmiştir. Belçika'da 1981 yılında mülk konut sahibi Türk oranı %13 iken, bu oran 1991 yılında %35'e yükselmiştir (Kempen ve Özüekren, 1996, s. 203). Bu oran 2018 yılında %46'dır. Hollanda'da 1985 yılında Türklerin %12'si kendi konutunda oturuyor iken, bu oran 2018 yılında %44'e yükselmiştir (ec.europa.eu., 27.02.2021). Kuşkusuz özellikle mülk konut edinmede yaşanan bu artışlar göçmenlerin eğitimde ve iş yaşamında elde ettiği başarıların bir sonucudur.

### **Konutlarda Kalite Sorunu**

Çoğu zaman göçmen evleri gerek yapı kalitesi gerekse konut ve çevresinin sağladığı imkânlar bakımından istenen ölçütlerin uzağında kalmaktadır. Oysaki göçmenlerin sosyal uyum sürecini iyi yönetebilmek için kaliteli ve uygun fiyatlı konut stoku büyük bir önem arz etmektedir (European Commission, 2005, s. 1).

AB'de etnik azınlıklar ve göçmenlerin karşılaştığı sorunlara ilişkin verilerin elde edildiği EU-MIDIS II (Avrupa Birliği Etnik Azınlıklar ve Ayrımcılık Anketi II) adlı çalışma göçmen konutlarının durumu hakkında bize ipuçları vermektedir. 2016 yılında Avrupa genelinde Romanlar<sup>6</sup> üzerinde gerçekleştirilen bir çalışmada, ankete katılan Romanların yaklaşık %80'inin asgari geçim seviyesinin altındaki şartlarda yaşadığı, her üç Roman'dan birisinin musluk suyu olmayan konutlarda kaldığı, konutlardaki yapı kalitesinin "çok düşük" ya da "orta" düzeyde olduğu, konutların çoğunluğunda ciddi havalandırma sorunları bulunduğu ve 6-24 yaş arasındaki Romanların %50'sinin okula gitmediği, Romanların yaşadığı yerleşim yerlerine ulaşım hizmetlerinin yeterince verilmediği belirlenmiştir (FRA, 2018, s. 3-32).

Hane halkının daha büyük olması mali imkânların yetersizliği ile birleşince göçmenlerin çoğunluğu kalabalık konutlarda yaşamak zorunda kalmaktadır. Kuşkusuz bu durum konut standartlarının düşmesine ve birey başına düşen yaşam alanının azalmasına neden olmaktadır.

OECD genelinde göçmenlerin %19'u olması gerekenden daha kalabalık konutlarda yaşarken, bu oran yerli nüfusta %8'dir. AB üyesi Bulgaristan, Yu-

<sup>6</sup> Romanlar, Avrupa'nın en büyük etnik azınlık grubunu oluşturmaktadır. Günümüzde 10-12 milyon Roman'ın Avrupa'da yaşadığı tahmin edilmektedir.

nanistan ve İtalya'da her on göçmendenden dördü aşırı kalabalık konutlarda yaşamaktadır (OECD/European Union, 2015, s. 180-181). AB genelinde aşırı kalabalık hanelerde yaşayanların oranı göçmenlerde %25 iken, yerlilerde bu oran %17'ye düşmektedir (European Commission, 2016, s. 31).

Polonya'da göçmenlerin standart altı konutlarda yaşama olasılığı yerli nüfusa göre iki kat yüksek olsa da Orta Avrupa'daki bazı ülkelerde, yerli nüfusa kıyasla daha az sayıda göçmen düşük kaliteli konutlarda yaşamaktadır. AB genelinde, göçmenlerin ortalama %30'u aşırı kalabalık veya düşük kaliteli konutlarda konaklarken, bu oran yerli nüfusta %20'dir. İtalya, Slovenya ve Polonya'da göçmenlerin hem aşırı kalabalık hem de kalitesiz konutlarda yaşama olasılığı yerli nüfusa göre en az %5 daha fazladır (OECD/European Union, 2015, s. 182-183).

### **Göç ve Konut/Kira Fiyatları**

Literatürde çoğunlukla göç artışı ile konut fiyatlarının artışının paralel ilerlediğini gösteren çalışmalar bulunmakla birlikte, sınırlı sayıda çalışmada ters yönlü bir ilişkiden de söz etmek mümkündür.

Larkin ve arkadaşları tarafından yapılan ve 14 ülkedeki konut fiyatlarının incelendiği çalışmada göçün konut fiyatlarını yukarı yönlü etkilediği saptanmıştır. Bununla birlikte bölgeden bölgeye ve zamandan zamana fiyatlar farklılaşabilmektedir. Örneğin göçmen kabulüne daha az ılımlı olan ülkelerde konut fiyatlarındaki artış sınırlı kalmaktadır (Larkin vd., 2019, s. 1). İspanya'da göç ve konut fiyatları arasındaki ilişkiyi inceleyen diğer bir çalışmada pozitif yönde bir ilişkiye ulaşılmıştır. 1998-2008 yılları arasında ülkenin faal nüfusunun %17'si kadar göç aldığı ve bu göçün konut fiyatlarında %25'lik bir artışa neden olduğunu görülmüştür (Gonzales ve Ortega, 2013, s. 57).

İsveç'te, 2000-2016 yılları arasında gerçekleştirilen bir çalışmada, göçmen nüfusunda meydana gelen %1'lik bir artışın kira fiyatlarını %1,8 oranında artırdığı tespit edilmiştir (Müller, 2018, s. 25). İtalya kentleri üzerinde yapılan bir çalışmanın sonuçlarına göre, İtalya'da hem yeni inşa edilen konutlar hem de mevcut konut birimleri için göçmen nüfus ile konut fiyat eğilimi arasında pozitif bir ilişki olduğu ortaya konulmuştur (Antoniucci ve Marella, 2017, s. 11-12).

ABD kentleri için yapılan bir hesaplamada bir kentin nüfusunun %1'ine eş bir göçmen akışının konut fiyatları ve kiralarda yaklaşık %1'lik bir artışa neden olduğu tespit edilmiştir (Saiz, 2007, s. 345). Degen ve Fischer'ın İsveç'te yapılan ve 2001-2006 yıllarını içeren çalışmasında, bir bölge nüfusunun %1'ine denk gelen bir göç akışının, müstakil evlerin fiyatlarında %2,7'lik

bir artışa yol açtığı hesaplanmıştır (2017, s. 34). İsviçre’de 2008-2013 dönemindeki uluslararası göç ile konut fiyatları arasındaki ilişkiyi inceleyen bir başka çalışmada ise, bir önceki yılın yerleşik nüfusunun %1’ine karşılık gelen bir göç akışının, konut fiyatlarında %9,3’lük bir artışa yol açtığı ortaya konulmuştur (Basten ve Koch, 2015, s. 15).

Görüldüğü üzere araştırmaların önemli bir kısmı göç akışı ve konut fiyatları arasında pozitif yönlü bir ilişki olduğunu gösterse de kimi çalışmalarda negatif yönlü ilişki görülmektedir. Accetturo ve arkadaşlarının İtalya’nın yirmi büyük kentinde yürüttüğü çalışmanın sonuçlarına göre, göçmen nüfusunda meydana gelen %10’luk bir artışın, kentin göç alan bölgelerinde yer alan konutlarda %2’lik bir düşüşe neden olduğu görülmüştür (Accetturo, Manaresi, Mocetti ve Olivieri, 2014, s. 55). İngiltere’de yapılan diğer bir çalışmada, göçün gelir seviyesi yüksek olan yerli nüfusun farklı bölgelere taşınmasına neden olduğu ve konut talebi üzerinde olumsuz bir etki meydana getirdiği ortaya konulmuştur. Çalışmanın sonuçlarına göre göçmen nüfusta gerçekleşen %1’lik artış, konut fiyatlarını %1,7 oranında düşürmektedir (Sá, 2014, s. 1442).

### **Mekânsal Ayrışma**

Göçmen konutlarının kentsel mekânda ayrımcılığa maruz bırakılması belki de göçmenlerin konut alanında yaşadığı en yaygın sorundur. Mekânsal ayrışma, göçmen kimliği üzerinden yapılan toplumdaki ayrışma ve ötekileştirmenin mekâna yansımalarıdır. Mekânda ortaya çıkan bu ayrışma sosyal ve ekonomik ayrışmayı da beraberinde getirmektedir. Mekânsal ayrışmanın bilinen en eskisi örneği getto’dur.

Getto, mekânın egemen kültür tarafından belli kurallara göre bilinçli olarak ayrıştırılması ve sınırlarının belirlenmesi sonrasında azınlık olan grubun bu mekânda sınırlı kalması, kentin günlük yaşamına ancak bu sınırlılıklar doğrultusunda katılması anlamına gelmektedir. Bilinen ilk getto Venedik’te kurulmuş, Yahudi gettosudur (Schnell, Diab ve Benenson, 2015, s. 187).

Almanya, Fransa, Avusturya, Belçika vb. Avrupa ülkelerinde, 1950-1970 arası dönemde refah devleti anlayışı içinde binlercesi inşa edilen sosyal konutlar, ülkedeki genel refah artışına paralel olarak, yerli halk tarafından boşaltılmıştır. Bu boş konutların bulunduğu kentsel alanlara zamanla göçmenler yerleşmeye başlamıştır. Günümüzde bu alanların çoğu birer gettoya dönüşmüş olup, bu tür gettolaşmaya “gönüllü gettolaşma” denilmektedir (Sennett, 2002, s. 54-55).

Göçmenlerin birbiriyle iletişim kurduğu, aynı sorunlar karşısında ortak çözümler ürettiği, ortak kimlik ve geleneklerini yaşattığı mekânlar olan gettolar aslında sosyal ve kültürel ihtiyaçların bir sonucudur. Başka bir deyişle, sosyal ilişki ağları mekânsal sonuçlar doğururken, mekândaki ayrışmada sosyal ilişki ağlarını beslenmektedir. Bu gönüllü gettolaşma ya da ortak yaşam algısı göçmenler bakımından toplumsal bir destek sağlasa da, uyum sürecini geciktirdiği bir gerçektir.

Almanya'da yaşayan Türk göçmenlerin yaşadıkları gönüllü gettolaşmanın tipik bir örneğidir. Gelir yetersizliği, hane halkının daha büyük oluşu, konut sektörüne ilişkin bilgi düzeyinin kısıtlı olması ve dil engeli bu gettolaşmayı zorunlu kılmıştır (Akkaya, 1996, s. 217; Kempen ve Özüekren, 1996, s. 198-200). Benzer bir gettolaşma süreci İsveç'te de görülmektedir. Stockholm'deki Rinkeby semtinde Yunanlı ve Finli çingenelerle birlikte yaşayan Türk göçmenler kendi örf ve adetleri üzerinde mekânsal ve kültürel alışkanlıklarını devam ettirmektedirler. Nispeten dışı kapalı Rinkeby semti İsveçlilerin çok da tercih etmediği bir konut alanıdır (Erder, 2006, s. 145-160).

2010 yılında itibaren Danimarka Hükümeti ülkedeki gettoların listesini yayınlamaya başlamıştır. Eğitim seviyesi ve gelir düzeyinin düşük olduğu, çoğunluğunu göçmenlerin oluşturduğu, işsizliğin yüksek olduğu bu alanların listesi her yıl yenilenmektedir. Bu gettolardan birisi de Kopenhag'da yer alan Mjqlnerparken gettosudur. 1984 yılında toplu konutların yapıldığı bu gettoda 1990'lı yıllarda çocuk suçlarında zirve yaşanmış, çete savaşları ciddi boyutlara ulaşmıştır (Stender ve Danielsen, 2016, s. 2). Danimarka gettolarında yaşayan göçmenlerin %47'si iş sahibi iken, Kopenhag genelinde bu oran %74'tür (Hussain, 2014, s. 120).

Mekânsal ayrışma ve ayrımcılık göçmenlerin özelliklerine göre biçim değiştirmektedir. Kanada'da Somalili göçmenler gelir yetersizliği, aile büyüklüğü ve dil engeli nedeniyle ayrımcılığa maruz kalırken, Jamaikalı göçmenler görünüş ve ırki nedenlerle, Polonyalı göçmenler ise dil engeli nedeniyle ayrıştırılmaktadır (Murdie vd., 1996, s. 191).

Göçmenlerin yaşadığı alanlarda; toplumsal kontrolün zayıflığı, suç işleme eğilimlerinin daha yüksek oluşu, özellikle sağlık ve eğitim gibi temel kamu hizmetlerinde görülen yetersizlikler, yaygın işsizlik ve yoksulluk burada yaşayanları toplumda aşağıya doğru çekmektedir. Toplumda oturmuş önyargularla birleşen bu olumsuz durum, göçmenlere yönelik ayrışma ve ötekileştirmeyi derinleştirmektedir (Charles, 2003, s. 170; Höschle, Strielkowski ve Welkins, 2015, s. 7).



## Göçmenlerin Uyum Sorunu ve Konut

Göçmenlerin uyum sorunu, geniş anlamda, bir göçmenin göç ettiği yerde karşılaştığı ekonomik, sosyal, kültürel sorunlar ile bu sorunlarla baş etme stratejilerini, yaşadığı değişimi ve göç ettiği ülkenin ve toplumunun göçmenlerin sorunlarına verdiği tepki ve uyguladığı politikaları içeren bir süreci ifade etmektedir (Karasu, 2017, s. 634).

Başka bir deyişle, göçmenin uyum sorunu göç ettiği toplumun gösterdiği tepkiler ile bu tepkilere karşı göçmenin gösterdiği reaksiyonları içermektedir. Günümüzde uyum sorunu birçok farklı unsuru bir arada barındırmakta; sağlık, eğitim, dil sorunu, barınma, istihdam, siyasal katılım vb. birçok etkeni kapsamaktadır (Ager ve Strang, 2008, s. 167-168).

Göçmenin yeterli ölçütlere sahip bir konutta yaşaması hem sosyal hareketliliğin ve uzun vadeli yerleşimin bir işareti olarak görülmekte hem de yeni yaşamaya başladığı toplumla aidiyet bağı kurması ve kendisini yerleşik hissetmesi bakımında hayati bir önem taşımaktadır. Başka bir deyişle, konut yalnızca barınma hakkı için değil, aynı zamanda, uyum sürecinin başarısı için de vazgeçilmezdir. Göçmenlerin barınma koşulları ve deneyimleri, güvenlik ve aidiyet duygularının şekillenmesinde açıkça önemli bir rol oynamakta ve sağlık, eğitim ve istihdama erişimleri üzerinde etkisi bulunmaktadır (Meer vd., 2021, s. 4).

Barınmanın temel bir insan hakkı olması ve konutun göçmenin uyum sürecindeki rolü nedeniyle çok sayıda hukuki belgede bu konuya yer verilmiş, düzenleme yapılmıştır. 1951 tarihli Mültecilerin Hukuki Durumuna Dair Cenevre Sözleşmesi'nin 21. maddesinde; "taraf devletler, konut edinme bakımından, bu konu yasalar ve yönetmeliklerle düzenlendiği ya da kamu makamlarının kontrolüne tabi olduğu oranda, yerli halkın sahip olduğu hakların aynısını göçmenler için de uygular" denilmektedir.

Tüm Göçmen İşçilerin ve Aile Üyelerinin Haklarının Korunmasına İlişkin Sözleşmeye göre, bir ülkede barınma ihtiyacını gidermeyi amaçlayan düzenlemelerde göçmen işçiler ülke vatandaşlarıyla aynı muameleyi eşit şartlarda görmelidir. 2016 yılında düzenlenen Habitat-3 Zirvesinde yayınlanan Yeni Kent Gündemi'nde, göç etmek zorunda kalan ya da yerinden edinilmiş herkesin insan haklarına tam saygı gösterilmesi, barınma, sağlık ve eğitim gibi haklarının korunması gerektiği vurgulanmıştır (The Office of the High Commissioner for Human Rights [OHCHR], 2021, s. 3).

İrk Ayrımcılığının Ortadan Kaldırılması Komitesi'nin 2004 yılında aldığı bir kararla, vatandaşlar ve vatandaş olmayanlar için yeterli konut hakkından eşit bir

biçimde yararlanması ve konut piyasasında yaşanan ayrımcılığın önüne geçilmesi için gereken önlemlerin alınması gerektiği vurgulanmıştır (OHCHR, 2021, s. 4).

Avrupa Konseyi 2004 yılında göçmenlerin uyumuna ilişkin politikaların üretimi için güçlü bir çerçeve sunan “Göçmen Entegrasyonuna İlişkin Ortak Temel İlkeler” belgesini kabul etmiştir. 11 maddede toplanan bu ilkeler uyum sorununa yönelik bütüncül bir yaklaşım oluşturulmayı hedeflemektedir. Bu ilkeler, başarılı bir uyum için temel unsurları ortaya koymaktadır. Barınma hakkının gereği gibi karşılanması, barınmaya yönelik etnik kökene dayalı ayrımcılığın yasaklanması bu ilkeler arasında yer almaktadır.

Avrupa Konseyi, 2016 yılında, AB’de Yasal Olarak İkamet Eden Üçüncü Ülke Vatandaşlarının Entegrasyonuna İlişkin Konsey Kararlarını kabul etmiştir. Bu kararlar uyarınca ulusal, bölgesel ve yerel düzeyde farklı kurumlar iş birliği içerisinde barınma, sağlık, eğitim ve sosyal hizmetler alanlarında üçüncü ülke vatandaşlarının temel hizmetlere erişimi kolaylaştırılacaktır. Özellikle alt gelir grupları için sosyal nitelikte konutların yapımı teşvik edilecektir (Council of the European Union, 2016, s. 6).

### İyi Uygulama Örnekleri

Konutun uyum sürecinde artan önemi karşısında farklı ülkelerde hem uyumu sağlamak hem de göçmenlerin konut sorununu çözmek amacıyla yapıcı kimi projeler geliştirilmektedir. Hollanda’da Starblok Riekerhaven programı kapsamında yerli nüfustan genç insanlar ile göçmenlerin birlikte yaşaması teşvik edilmektedir. Yenilenen konutların inşaatında göçmenlerde yer almakta, böylelikle göçmenlere hem iş imkânları sağlanırken hem de yeni konutlar temin edilmektedir (United Nations High Commissioner for Refugees [UNCHR], 2020: 3).

ABD Cleveland’da “The Dream Neighbourhood Projesi” kapsamında, kent içinde kalan ve eskimiş 3 semte ciddi bir yenileme çalışması yapılmıştır. Yenilenen konutlar başta göçmenler olmak üzere ihtiyaç sahiplerine kiralanmaktadır. Projenin 2012 yılında göçmenlere sağladığı ekonomik değer 33 milyon dolardır (UNECE, 2021, s. 15).

Hollanda’da “Home Again” adıyla kurulan bir platform göçmenlerin barınmasını hızlandırmayı amaçlamaktadır. Proje kapsamında, dijital bir harita vasıtasıyla farklı belediyelerdeki konut sağlama süreci izlenmekte, elde edilen bilgiler aylık bir haber bülteni ve tartışma forumu aracılığıyla göçmenlerle paylaşılmaktadır (UNCHR, 2020, s. 3).

Polonya Varşova’da uygulanan “The Welcome Home” Programı, evsizlik riskiyle karşı karşıya olan göçmenlere barınma imkânı sağlamaktadır. Programın amacı, kendi fonlarını kullanarak göçmen ailelerin ödeyebileceği kira bedeli ile evin gerçek kira bedeli arasındaki farkı karşılamaktır. Program için gerekli fon, özel bir banka ve gönüllü şahıslar tarafından sağlanmaktadır (UNCHR, 2020, s. 4).

Viyana’da uygulanan ve farklı etnik grupların yer aldığı bir mahallede uygulanan “Globaler Hof Initiative” projesi kayda değer niteliktedir. Uygulama 2000 yılında Avusturya’nın önde gelen kooperatif temelli bir konut birliğinin öncülüğünde başlatılmıştır. Projenin hedefi %50 yerel nüfus ve %50 etnik gruplardan oluşan konut alanları oluşturmaktır (Brech ve Feigelfeld, 2016, s. 25-27).

Almanya’nın Leverkusen kentinde 2002 yılında göçmenlerin barınması için uygulanmaya başlanılan Leverkusen Modeli sivil toplum kuruluşları ve göçmenler arasında doğrudan bir iletişim kanalının kurulmasına olanak tanımıştır. Süreç, Almanya’da kâr amacı gütmeyen en büyük kuruluş olan Caritas’ın öncülüğünde sürdürülmektedir. Caritas, kabul merkezlerindeki yaşam koşullarını izlemek ve göçmenlere kalıcı bir konut bulma konusunda yardım etmekle görevlidir. Örgüt destek aldığı diğer sivil toplum kuruluşlarıyla birlikte çalışmakta, dil eğitim programları, uyum kursları gibi pek çok konuda yardımcı olmaktadır (Auslander, 2021).

Göçmenlerin konut sorununa ilişkin çözümler ortaklık temeline dayalı konut organizasyonları aracılığıyla da sürdürülebilmektedir. Giroscope, İngiltere’nin Hull kentindeki konut ihtiyacı olan dezavantajlı insanlara kiralık konut sağlamak amacıyla kurulmuş topluluk temelli bir konut organizasyonudur. Giroscope, boş mülkleri satın alıp yenileyerek ihtiyaç sahibi insanlara konut imkânı sunmaktadır. Barınmanın yanı sıra yerel topluluğu bir araya getiren proje, gönüllüler için iş deneyimi ve eğitim fırsatları sunmaktadır (Kane ve Kane, 2008, s. 1).

## **Suriyeli Göçmenlerin Barınma Şartları ve Konut Sorunu**

29 Nisan 2011 tarihinde bir grup Suriyelinin Türkiye sınırını geçmesiyle başlayan Suriyeli göçü, Cumhuriyet tarihinin en büyük demografik hareketine dönüşmüş durumdadır. Türkiye’ye gelen Suriyeli göçmenlerin sayısı 2012 yılında yalnızca 14 bin iken, 2014 yılında bu sayı 1,5 milyona ulaşmıştır. 2015 yılında göçmen sayısı 2,5, 2018 yılında 3,4, 2020 yılında 3,6 milyondur. 03.03.2022 itibarıyla, Türkiye’deki toplam Suriyeli göçmen sayısı 3.747.734’tür (goc.gov.tr., 05.03.2022).

Hızla artan göçmen sayısı karşısında konut sorununun büyük boyutlara ulaşması şaşırtıcı değildir. Ancak Suriyeli göçmenler bakımından ilk sorun

sınırı geçtikten sonra ortaya çıkan barınma sorunudur. Türkiye, bu sorunu aşmak amacıyla, sınır kentlerinde barınma merkezleri kurmaya başlamıştır.

2011-2013 arası dönemde, 10 kentte inşa edilen, 26 barınma merkezinde toplam 254 bin Suriyeli sığınmacı kalmıştır. Türkiye gerek kampların inşa süreci gerekse kamplarda göçmenlere yönelik yürüttüğü kamusal hizmetler bakımından takdir edilecek bir başarı göstermiştir (Kirişçi, 2014, s. 10; TBMM, 2012, s. 13). Barınma merkezlerinde yaşayan Suriyelilerin %88,1'i yürütülen kamu hizmetlerinden memnun olduğunu ifade etmiştir (Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı [AFAD], 2013, s. 56).

Barınma merkezlerinin sorumluluğu ve sığınmacıların ihtiyaçları konusunda uzun bir süre AFAD sorumlu olmuş, Kızılay insani konularda yardımda bulunmuştur. AFAD, 2012-2016 arası dönemde, sığınmacılar için toplam 6.991 milyar TL harcama yapmıştır (afad.gov.tr, 09.07.2017).

Günümüzde 5 kentte (Hatay, Maraş, Adana, Kilis, Osmaniye) geçici barınma merkezleri bulunmaktadır. Bu 5 kentteki 8 merkezde toplam 51 bin Suriyeli kalmaktadır. Geri kalan 3.696 bin Suriyeli ise kentlere dağılmış durumdadır (goc.gov.tr., 05.03.2022).

### **Konutlarda Kalite Sorunu ve Barınma Şartları**

Suriyeli göçmenlerin kentlere dağılmasıyla birlikte konut sorunu daha da görünür hale gelmiştir. Nispeten kamp ortamında çözülen barınma sorunu, kentlerde büyük bir sorundur. Tümüyle piyasa koşullarının hâkim olduğu Türkiye'deki konut piyasasında Suriyeli göçmenler; ciddi bir yoksulluk içinde, çoğunlukla yetersiz şartlardaki konutlarda, yaşam kalitesinden uzak bir hayat mücadelesi vermektedir.

Gaziantep'te yapılan bir çalışmada Suriyeli göçmenlerin %63,9'ünün gecekonduda, %11,8'inin apartmanda, %24,3'ünün ise çadır ya da konteynerde kaldığı belirlenmiştir. Konteyner ve çadırda kalan ailelerin hane halkı büyüklüğü ortalama 5 iken, apartmanda kalan ailelerde bu sayı 10,3'e, gecekonduda kalan ailelerde ise 12,2'ye yükselmektedir (Sandal, Haçerkeran ve Tıraş, 2016, s. 474). Şanlıurfa'da yapılan bir başka çalışmaya göre, Suriyelilerin %10,1'i ev satın almış, %3,4'ü yardımlar sayesinde bir ücret ödemeksizin barınmaktadır. Suriyeli göçmenlerin %10,6'sı akrabalarının yanında misafir olarak kalmaktadır. Geriye kalan Suriyeliler ise kirada oturmaktadır (Karasu, 2016, s. 1004).

Van'da yapılan bir başka çalışmada, göçmenlerin büyük bir bölümünün kirada kaldığı (%80), %15'nin konteynarlarda ve %5'nin de kendisine ait konutta kaldığı görülmektedir. Kirada kalanların %62,5'i aylık olarak 201-300 TL arasında,

%25'nin 200 TL'nin altında ve %12,5'inin de 300 TL üzerinde kira bedeli ödedikleri anlaşılmaktadır (Tekin, 2019, s. 100). Erdoğan tarafından belli periyotlarda tekrarlanan bir araştırmada yıllar geçtikçe Suriyelilerin barınma biçimlerinin değiştiği gözlenmiştir. 2017 yılında Suriyeli göçmenlerin %64,4'ü apartmanda, %23,7'si tek katlı, müstakil evlerde, %10,7'si gecekondularda yaşamaktadır. 2019 yılında elde edilen sonuçlara göre, apartmanda kalanların oranı %80,3'e çıkarken, müstakil evde kalanların oranı ise azalmış ve %16,8'e gerilemiştir (Erdoğan, 2020, s. 140).

İstanbul'da yapılan bir araştırmada, göçmen konutlarının önemli bir bölümünde 7 ve daha fazla aile bireyinin bir arada kaldığı, başka bir deyişle, konutlarda aşırı kalabalık bir yaşamın devam ettirildiği görülmektedir (Kaya ve Kırac, 2016, s. 22). Göçmenlerin kaldığı kimi evlerde tuvalet ve banyo imkânları dahi yoktur, çoğu zaman tek odada onlarca kişi birlikte kalmakta ve özellikle kışın soğuk olduğu dönemlerde yaşam koşulları ciddi bir biçimde zorlaşmaktadır (Mazlum-Der, 2014: 24-26). Suriyelilerin kaldıkları konutların genel fiziki koşulları oldukça kötü olup, rutubet içindeki konutların çoğunda ısıtma sistemi olmadığı gibi mutfak, banyo ve tuvaletler ortak olarak kullanılmaktadır (Aktan ve Cordan, 2017, s. 78).

Manisa'da Suriyeliler arasında yapılan bir çalışmada, katılımcıların oturdukları konutların bir kısmının daha önce ambar, kömürlük ya da ahır olarak kullanıldığını, bu nedenle konutların birçoğunun küflü, ağır kokulu ve eski olduğu belirlenmiştir (Kınay ve Yalçınkaya, 2019, s. 147). Malatya'da Suriyelilerin kaldıkları konutların bulunduğu çevre fiziksel bakımından kötü ve sağlıksızdır (Tapan, 2019, s. 100). Göçmen konutlarda yaşayan çocukların önemli bir bölümü, bir çocuğun sahip olması gereken ne fiziki koşullara ne mali imkânlarla ne de aile ortamına sahip değildir.

Suriyeli 55 aileyle İstanbul'da yapılan bir başka araştırma durumunun vahametini daha net göstermektedir. Göçmenlerin kaldığı konutlarda; yoğun kirlilik ve hijyen sorunları, gıda saklanması kısıtlılık, temiz su ve kanalizasyondan faydalanma açısından kısıtlılık, yetersiz ısıtma ve soğutma, bina giriş çıkışlarında yetersizlik ve dar alanda aşırı yoğunluk tespit edilmiştir. Aynı araştırmada, göçmen konutlarının %63,7'sinde böcek ve kemirgenlere, %95,6'sında ise küfe rastlanmıştır (Aslan ve Güngör, 2019, s. 1621).

### **Suriyeli Göçmenler ve Mekânsal Ayrışma**

Kötü koşullarda, kalabalık konutlarda yaşamak zorunda kalan Suriyeli göçmenler giderek daha çok bir araya gelmekte, toplumdaki mekânsal olarak da ayrışmaktadır. Gaziantep'te yürütülen bir araştırmada, Suriyelilerin kentte mekânsal olarak belli alanlarda yoğunlaştığı, Suriyelilerin %63'ünün Şahinbey,

%24,3'ünün ise Şehitkâmil ilçesinde yaşadığı tespit edilmiştir (Sandal vd., 2016, s. 475).

İstanbul'da yapılan bir araştırma ise, ekonomik durumu görece iyi olan az sayıdaki Suriyelinin Fatih, Başakşehir gibi İslami hayat tarzıyla öne çıkan ilçelerde ve site yerleşimi olan mahallelerde yaşadığı görülmektedir. Suriyelilerin büyük bir bölümü İstanbul'un sonradan yapılaşan, kiraların düşük olduğu ve ucuz işgücü gerektiren iş kollarının yoğunlaştığı uzak ve çevre ilçelerde yaşamaktadır (Şar ve Kuru, 2020, s. 12).

Şanlıurfa'da yürütülen bir çalışma mekânsal yoğunlaşmayı doğrular niteliktedir. Göçmenler kent merkezindeki Eyyübiye ilçesinde yoğunlaşmaktadır (Kardemir ve Doğan, 2019, s. 117-120). Van merkezinde ikamet eden Suriyelilerin büyük bir bölümü kentin çeperlerinde ikamet etmektedir. Akrabalık ilişkileri ve ekonomik koşullar, onları kentin belli noktalarında kümelenmelerine neden olmaktadır (Tekin, 2019, s. 100).

Ankara'daki Suriyelilerin çoğunluğu Altındağ İlçesine bağlı Önder Mahallesi'nde yaşamaktadır. Hatta bu mahallelere halk arasında 'Suriyeli mahalleleri' denilmektedir. Bu mahalleleri diğer mahallelerden ayıran en temel özellik Arapça yazılı tabelaların fazlalığıdır (Üçer, Özkazanç ve Atılğan, 2018, s. 620). Benzer mekânsal kümelenme Konya'da da görülmektedir. Göçmenlerin en yoğun olduğu mahalleler Şükran ve Şems mahalleleridir. Bu mahallelerdeki göçmen yoğunluğu yerel halkta rahatsızlık yaratmaktadır (Koyuncu, 2014, s. 74). Malatya'daki Suriyelinin çoğunluğu Yeşilyurt ve Battalgazi ilçelerinde ikamet etmektedir. Bu mahallelerin ortak özellikleri; az gelişmiş, ciddi yoksulluğun yaşandığı, kiraların daha düşük olduğu yerler olmasıdır (Tapan, 2019, s. 105-106).

Suriyeli göçmenlerin birbirlerine yakın yerlerde ikamet etmeleri yerel halkla olan etkileşimi azaltmaktadır. Azalan iletişim ve sosyal kopuş mekânsal ayrışmayı hızlandırmaktadır. Nitekim İstanbul'da yapılan bir çalışmada, kentin en gözde mekânı olan Beyoğlu'nda yaşayan Suriyelilerin %86'sının kentteki hiçbir sosyal aktiviteye katılmadığı belirlenmiştir (Doğan ve Karakuyu, 2016, s. 325).

İstanbul'da 2019 yılında yapılan ve Suriyeli göçmenlerin gettolaşmasının ele alındığı çalışmada önemli sonuçlara ulaşılmıştır. Buna göre, İstanbul'da Sultanbeyli, Fatih ve Sultangazi ilçelerinin belirli mahallelerinde Suriyelilerin kümelenmediği görülmüştür. Bu Suriyelilerin kümelenmediği mahalleler, homojen ilişkileri ve ayrıştırılmış yaşam koşulları nedeniyle getto kavramının gerektiği temel unsurlara ve ayrıştırıcı parametrelere sahip oldukları tespit edilmiştir (Kavas, Avşar, Kadkoy ve Bilgiç, 2019, s. 87).

### Suriyeli Göçü ve Kira/Konut Fiyatları

Suriyeli göçmenlerin ani ve yoğun göçü kira ve konut fiyatlarında artışa neden olmaktadır. Özellikle göçün yoğunlaştığı kentlerde ciddi bir baskı oluşmuş durumdadır. Şanlıurfa'da göçmenlerin kent nüfusuna oranı %20, Mersin'de %12,7, Adana'da %11,3, Hatay'da %25,9, Gaziantep'te %21,6 ve Kilis'te %73,2'dir (goc.gov.tr., 05.03.2022). Kent nüfusunu bu oranda etkileyen bir göç dalgası sonrasında konut ve kira fiyatlarının artmaması mümkün değildir.

Hele ki Türkiye gibi, konut sektöründe devletin yer almadığı, sosyal konut politikalarının uygulanmadığı, kira denetimi ya da yoksullar için kira yardımının yapılmadığı, göçmenlere yönelik özel konut politikalarının bulunmadığı bir ülkede artan talebin piyasada bir fiyat balonu yaratması olağandır.

Göçle birlikte artan konut ve kira fiyatları karşısında özellikle sınır kentlerinde kiralık konut bulmak son derece zorlaşmıştır. Suriyelilerin yarattığı konut talebi yerel halk tarafından fırsat olarak görülmekte, hatta Suriyelilerden daha fazla kira elde etmek amacıyla konutların üstüne, yanına kaçak, sağlıksız ve düzensiz yapılar inşa edilmektedir (ORSAM, 2015, s. 17).

2010-2017 arası dönemde, İstanbul, Ankara ve İzmir'de konut fiyatları üzerine yapılan bir çalışmada, enflasyon beklentisinin ve konutun bir yatırım aracı olarak algılanmasının konut fiyatlarını yukarı doğru hareketlendirdiği tespit edilmiştir. Ayrıca kentlerde Suriyeli göçü gibi ani nüfus artışlarının konuta olan talebi artırdığı, bu nedenle konut fiyatları üzerinde pozitif bir etkisi olduğu belirlenmiştir (İslamoğlu ve Nazlıoğlu, 2019, s. 98). Türkiye'de göç hareketlerinin konut fiyatlarını etkilediği, artan konut talebinin her gelir düzeyindeki konutlar için kira ve satış fiyatlarını yukarı yönlü harekete geçirdiği tespit edilmiştir (Akseki ve Türkcan, 2016, s. 1880).

Şanlıurfa'da Suriyeli göçmenlerin kente gelişinin konut ve kira fiyatlarına etkilerinin araştırıldığı bir çalışmaya göre, 2012 yılında fiyatı 100 bin TL olan bir konutun fiyatı, Suriyeli göçü sonrasında 2014 yılında 200 bin TL'ye yükselmiştir (Erbil, 2019, s. 36). Gaziantep'te bazı semtlerde 2014-2018 arası dönemde kira artış oranının % 300'e ulaştığı tespit edilmiştir (Şener, 2018, s. 54). Kilis'te 2012 yılında ortalama 200-300 TL olan ortalama kira fiyatı, 2016 yılında 700-1000 TL bandına yükselmiştir (Şehir Plancıları Odası, 2017, s. 66). Hatay Kırıkhan'da Suriyelilerin yerli halka göre aynı şartlardaki konutlar için % 20-30 arasında daha fazla kira ödemek zorunda kaldığı tespit edilmiştir (Güngördü, 2018, s. 123)

Suriyeli sığınmacıların kendi adlarına mülk edinmemeleri taşınmazın değerindeki artışın sınırlı düzeyde kalmasına neden olmaktadır. Konut piyasasındaki bu ani yükseliş, inşaat sektörü yatırımcıları için bir avantaj olarak görülmekte, oluşan kısa vadeli ekonomik canlılık sektörteki aktörlerce olumlu karşılanmaktadır

(Erbil, 2019, s. 54). Diğer taraftan, kira ve konut fiyatlarının artışına neden oldukları gerekçesiyle toplum tarafından ayrımcılığa maruz bırakılan Suriyeliler hem ciddi miktarda bir kira yükü altında ezilmekte hem de yaşanması mümkün olmayan, konut vasfı taşımayan yerlerde yaşamak zorunda bırakılmaktadır.

## Sonuç

Türk hukukunda göçmenlere yönelik konut politikalarına esas teşkil edecek tek hukuki düzenleme 5543 sayılı İskân Kanunu'dur. 5543 sayılı (R.G. 19 Eylül 2006, Sayı: 26301) İskân Kanunu'nda göçmen; "Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup, yerleşmek amacıyla tek başına veya toplu halde Türkiye'ye gelen" kimselerdir. İskân Kanunu göç edenleri farklı gruplara ayırmakta ve kimi göçmenler devlet eliyle iskân edilecek kişiler (iskânlı göçmen) olarak sınıflandırılmaktadır. Bu kişilere konut, arsa, arazi, kredi vb. imkânlar sağlanmaktadır.

5543 sayılı Kanundan hareketle, 1989 yılında Bulgaristan'dan gelen 300 bin Türk soylu göçmen için konut üretilmesi planlanmış, bu amaçla 1990 yılında Toplu Konut İdaresi (TOKİ) başkanlığında bir Göçmen Konutları Koordinatörlüğü kurulmuştur. Bu kapsamda yapılan 25.531 adet konut hak sahiplerine teslim edilmiştir. Benzer bir başka uygulama Ahıska Türkleri için yürütülmüştür. Türkiye'ye gelen Ahıska Türklerine, 3835 sayılı Kanun uyarınca, TOKİ tarafından 443 adet konut üretilmiştir (toki.gov.tr, 12.03.2022).

Bu çok kısıtlı uygulamaların dışında Türkiye'de göçmenlerin barınma sorununa yönelik ne bir hukuki düzenleme ne de bir kamu politikası bulunmamaktadır. AB ülkelerinde var olan göçmenlere yönelik inşa edilmiş göçmen konutları, göçmenlerin barınma sorununu hafifletmeye yönelik kira yardımı, kira indirimi, kiranın vergiden düşülmesi, uzun vadeli kredi desteği vb. uygulama araçları Türkiye'de yoktur (Dutch Refugee Council, 1999; Larkin vd., 2018; OECD/EU, 2015).

Türkiye'de konut piyasası tümüyle özel sektörün elindedir. 2000-2019 arası dönemde ülkede üretilen konutların %97,6'sı özel sektör tarafından üretilmiştir (tüik.gov.tr. 09.08.2020). Türkiye'de konutun bir barınma aracından çok bir yatırım aracı olarak algılanması konut ve kira fiyatlarında ciddi bir artışı beraberinde getirmektedir. 2010-2018 arası dönemde enflasyon toplamda %42 iken, İstanbul'da konut fiyatlarındaki artış %118'dir. Yalnızca 2021 Şubat-2022 Şubat arası dönemde İstanbul'da kira fiyatları %149, Ankara'da %97, İzmir'de %78 artış yaşanmıştır (gyoder.org.tr, 12.03.2022). Rakamlardan anlaşılacağı üzere, Türkiye'de alt ve orta gelir gruplarının konut edinmesi ya da mali açıdan ulaşılabilir bir konutu kiralaması/satın alması giderek zorlaşmaktadır. Kuşkusuz yaşanan bu fiyat artışı ve olumsuzluklar Suriyeli göçmenleri de etkilemektedir.



Ranta dayalı konut üretimi ve artan kira fiyatları dışında iki olumsuzluk Suriyeli göçmenlerin konut sorununu daha da ağırlaştırmaktadır. Bunlardan ilki, göçmenlerin istihdam piyasasında maruz kaldığı durumdur. Suriyeli çalışanların çok büyük bir bölümü kayıt dışı olarak ve çok düşük ücretlerle çalışmaktadır. Alınan ücret kaliteli bir yaşam sürdürmenin çok uzağındadır.<sup>7</sup> Düşük ücretle çalışmaya devam eden Suriyelilerin sağlıklı ve daha kaliteli konutlarda oturması zor görünmektedir. Mali yapı değişmediği sürece Suriyeliler var olan kötü koşullarda yaşamaya devam edecektir.

Suriyeliler bakımından konut sorununu ağırlaştıran ikinci olumsuz gelişme, giderek kalıcı hale gelen Suriyeli göçmenlere yönelik toplumda artan ayrımcılık ve ayrışmadır. 2016 yılından itibaren kentlerde daha görünür hale gelen Suriyeliler mekânsal olarak ayrışmakta, kendi gettolarını inşa etmektedirler. Göçmenler bakımından mekânsal ayrışma; toplumdan tecrit edilmiş konut alanlarda yaşamak, daha az kamu hizmetine razı olmak ve kendi içine kapanmak anlamına gelmektedir.

Suriyeli göçmenlerin yaşadığı istihdam koşullarındaki olumsuzluklar ve toplumsal ayrışma halledilmedikçe bu insanların konut sorunu çözülmeyecek, bilakis giderek ağırlaşacaktır. Kuşkusuz konut sorununun bu hali, Suriyeli göçmenlerin uyum sürecini de sekteye uğratacaktır.

Göçmenlerin konut sorununun çözümü biri genel diğeri özel nitelikte iki politikanın tutarlı bir biçimde uygulanmasını zorunlu kılmaktadır. Genel nitelikte yapılması gereken, Türkiye’de kentsel rantın önüne geçilmesidir. Ranta dayalı konut üretimi devam ettikçe ne dar ve sabit gelirli Türklerin ne de çoğu kayıt dışı çalışan göçmenlerin uygun fiyata konut satın alması ya da kiralaması mümkün olmayacaktır.

Göçmenler özelinde yapılması gerekenler ise; AB ülkelerinde olduğu gibi kira yardımı, göçmen konutlarının üretimi, ucuz konut temini, kredi yardımı vb. politikaların geliştirilmesidir. Artık Türkiye göçmenler için bir geçiş ülkesi değil, hedef ülkedir. Bu gerçeğe yüzleşmek ve göçü bütüncül bir sorun olarak ele almak gerekmektedir. Uyum sorunu, istihdam, düzensiz göçün önlenmesi, göçmenlerin eğitimi, dil sorunu ve konut göç sorununun ayrılmaz birer parçasıdır.

<sup>7</sup> Suriyelileri istihdam koşulları konusunda: DİSKAR (2015). İşçi Sınıfı ve Göç, Sayı: 4, DİSK Yayını/ İGAM (2019). Türkiye’deki Suriyeli Mültecilerin Ekonomiye Katılımı. İstanbul: Durable Solutions Platform/ Birleşik Metal-İş (2017). Suriyeli Sığınmacıların Türkiye’de Emek Piyasasına Dâhil Olma Süreçleri ve Etkileri: İstanbul Tekstil Sektörü Örneği. İstanbul/ Dedeoğlu, Sanıye, Gül, S. Songül ve Nizam, Özlem (2020). Türkiye’de Mültecilik, Zorunlu Göç ve Toplumsal Uyum. İstanbul: Bağlam Yayınları/ TEPAV (2021). İşgücü Piyasasında Suriyeliler. İstanbul.



## Extended Abstract

# Housing Problem of Migrants: An Evaluation Specific for Syrian Migrants

\*

Mithat Arman Karasu  
ORCID: 0000-0003-3477-5843

Ali Burak Aksungur  
ORCID: 0000-0003-2629-8418

The aim of our study, in which the housing problem of Syrian migrants is handled, is to handle the housing conditions of Syrian migrants living in Turkey, and to examine the various aspects of the housing problem they are experiencing. The Syrian migration starting in 2011 has transformed into a serious social problem recently. A part of this problem is no doubt the housing problem.

In the first section of the study, the answer to the question what housing problem is will be sought from the point of view of migrants. The orientation problem of migrants and importance of house to overcome this problem will be discussed and successful applications will be included in the second section. In the final section, the housing problem appearing after the migration of Syrians and effects of migration on housing sector will be analyzed.

Problems that migrants encounter become even more visible with the increase of migration in the world. One of these problems no doubt is the housing problem. Redressing the need for shelter is very significant as regards the orientation process of migrants. Adaptation to the society and feeling oneself as a part of that society can be possible by having a healthy and accessible house in the first place.

The housing problem has different aspects for the migrants. The first of these is related to financially-accessible houses. Migrants who have decided to migrate to a foreign country because of their serious difficulties in their own countries also have to assign significant financial resources for their shelter needs. The second problem is the quality issue in houses available for migrants. Houses of migrants are mostly too far from the required measures as regards the building quality and the possibilities provided by the house and surroundings.

Increases in rental and purchasing prices of houses with migration constitute another aspect of the housing problem. It is seen in several studies that migration results in increases in rental and purchasing prices of houses. This in turn causes social reactions, and migrants are held responsible for increasing costs most of the times. Discrimination against the houses of migrant in the urban area is perhaps the most common problem of migrants related to housing. Migrants subjected to spatial discrimination tend to build ghettos, in which they re-produce their cultures.

The housing problems of Syrians, who have entered Turkey since 2011 has reached huge dimensions. While the number of Syrians who have entered Turkey was only 14,000 in 2012, the same number reached 1.5 million in 2014. As of the date 03.03.2022, the total number of Syrian migrants in Turkey is 3.747.734.

In the housing market in Turkey completely dominated by the market conditions, Syrian migrants are struggling to remain alive within severe poverty, far from satisfactory quality of life. The general physical conditions of houses that Syrians live in are rather poor, and most of these damp building with no heating system, and kitchens bathrooms and toilets are common. In a study conducted among Syrians in Manisa, it stated that some of the houses that participant lived in were warehouses, coal bunkers or barns, and therefore, most of these houses were moldy, smelly and old.

Syrian migrants who are urged to live in poor conditions and crowded houses tend to consolidate more and drift apart from the society also in the spatial sense. In a study conducted in Gaziantep, it was found that 87.3% of Syrians were collected only in two districts. Similar spatial clustering are seen in many cities. In a another study implemented in Şanlıurfa, it was found that migrants concentrated in Eyyübiye district. Majority of Syrians in Ankara live in Örnek and Önder quarters of the Altındağ District. Even, these quarters are called the “Syrian Quarters” in the public.

Sudden and intense migration of Syrians is leading to increases in rental and purchasing prices of houses. There is serious pressure particularly in cities where migration intensifies. The ratio of migrants to the city population 20% in Şanlıurfa, 12.7% in Mersin, 11.3% in Adana, 25.9% in Hatay, 21.6% in Gaziantep and 73.2% in Kilis. Rental and purchasing prices of houses not to increase is not possible after such wave of migration that affects the city population to this level.

While such increases in rental and purchasing prices of houses create an opportunity of house owners, it also leads to distress for tenants. It has been seen in many interviews that house owner attempt to dispossess the existing tenants and

hire the house to Syrians with higher prices. The demand for houses created by Syrians is seen as an opportunity by local people; even, new illegal, unhealthy and irregular buildings are constructed adjacent to existing buildings or new flats are added with the purpose of obtaining higher rental prices from Syrians.

This opportunism is nothing surprising in Turkey that the housing market is completely dominated by private sector, and urban rent is not limited with any tax whatsoever. The housing problem of migrants in the housing market dominated by the private sector does not appear as a problem that solution is possible.

Outside the rent-seeking house production and increasing rental prices, two unfavorable conditions are aggravating the housing problem of Syrians. The first of these is the situation of Syrians in the labor market. The great majority of Syrians work illicitly and with very small wages. Living in healthy houses in better quality appears unlikely. Syrians will continue to live in poor conditions unless their financial structures change.

The second unfavorable development aggravating the housing problem of Syrians include the discrimination and segregation that gradually become more persistent. Syrians are becoming more visible in cities since 2016 are segregating and are building their own ghettos. Spatial segregation of migrants means living in housing areas isolated from the society, being even with less public services, and withdrawing into themselves.

## Kaynakça/References

- Accetturo, A., Manaresi, F., Mocetti, S. ve Olivieri, E. (2014). Don't stand so close to me: the urban impact of immigration. *Regional Science and Urban Economics*, 45, 45-56. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2014.01.001>
- Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı. (2013). Türkiye'deki Suriyeli sığınmacılar 2013 saha araştırması sonuçları. Ankara: AFAD Yayını.
- Ager, A. ve Strang, A. (2008). Understanding integration: A conceptual framework. *Journal of refugee studies*, 21(2), 166-191. <https://doi.org/10.1093/jrs/fen016>
- Akkaya, Ç. (1996). Federal Almanya'daki Türkler ve konut sorunu. E. Komut (Der.), *Diğerlerinin konut sorunu içinde* (ss. 213-223). Ankara: TMMOB Mimarlar Odası.
- Akseki, U. ve Türkcan, B. (2016). *Türkiye'de bölgesel göç, konut ve işgücü piyasaları üzerine panel nedensellik analizleri*. International Congress of Management Economy and Policy 2016 içinde (1871-1882).
- Aktan, T. ve Cordan, A. (2017). *Suriyeli mülteciler için iç mekân konut tasarımına yönelik çözüm önerileri*. İTÜ İç Mimarlık Lisansüstü Çalışmalar Sempozyumu 2017 içinde (s.75-81).
- Antoniucci, V. ve Marella, G. (2017). Immigrants and the city: the relevance of immigration on housing price gradient. *Buildings*, 7(4), 91-111. <https://doi.org/10.3390/buildings7040091>

- Aslan, G. G., ve Güngör, F. (2019). Suriyeli sığınmacıların Türkiye'ye göç sonrası yaşadığı sorunlar: İstanbul örneği. *OPUS Uluslararası Toplum Araştırmaları Dergisi*, 11(18), 1602-1632.
- Auslender, E. (2021). Multi-level Governance in Refugee Housing and Integration Policy: A Model of Best Practice in Leverkusen. *Journal of International Migration and Integration*, 1-22. <http://doi.org/10.1007/s12134-021-00876-4>
- Basten, C. ve Koch, C. (2015). The casual effect of house prices on mortgage demand and mortgage supply: Evidence from Switzerland. *Journal of Housing Economics*, 30, 1-22. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2015.07.001>
- Brech, J. ve Feigelfeld, H. (2016). Current relevance of an initial project. Herbert Ludl (Der.), *Integration In Housing: Models for Social Cohesion* içinde (ss. 25-44). Wien: Sozialbau AG.
- Charles, C. Z. (2003). The dynamics of racial residential segregation. *Annual review of sociology*, 29(1), 167-207. <https://doi.org/10.1146/annurev.soc.29.010202.100002>
- Council of the European Union. (2016). *Conclusions of the Council and the Representatives of the Governments of the Member States on the integration of third-country nationals legally residing in the EU*, (15312/16). Brussels. 7 Ekim 2021 tarihinde <https://data.consilium.europa.eu/doc/document/ST-15312-2016-INIT/en/pdf> adresinden erişildi.
- Degen, K. ve Fischer, M. (2017). Immigration and swiss house prices. *Swiss Society of Economics and Statistics*, 153(1), 15-36. <https://doi.org/10.1007/BF03399433>
- Doğan, B. ve Karakuyu, M. (2016), Suriyeli göçmenlerin sosyoekonomik ve sosyokültürel özelliklerinin analizi: İstanbul Beyoğlu örneği. *Marmara Coğrafya Dergisi*, 33, 302-333. <https://doi.org/10.14781/mcd.40648>
- Dutch Refugee Council. (1999). *Housing for refugees in the European Union*, Amsterdam.
- Erbil, B. (2019). *Suriyeli mültecilerin gayrimenkul piyasalarına etkileri: Şanlıurfa örneği*. (Yayınlanmamış Seminer Ödevi). Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, Ankara.
- Erder, S. (2006). *Refah toplumunda getto*. İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- Erdoğan, M. M. (2020). *Suriyeliler barometresi*. İstanbul: Orion Yayınevi.
- European Commission. (2005). Policy measures to ensure access to decent housing for migrants and ethnic minorities. *Community action programme on social exclusion, Policy studies findings-5*. 3 Eylül 2021 tarihinde [https://ec.europa.eu/employment\\_social/social\\_inclusion/docs/decenthousing\\_leaflet\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/employment_social/social_inclusion/docs/decenthousing_leaflet_en.pdf) adresinden erişildi.
- European Commission. (2016). Immigrant housing in Europe: overview. 6 Eylül 2021 tarihinde <https://ec.europa.eu/migrant-integration/intdossier/immigrant-housing-in-europe-overview> adresinden erişildi.
- European Union Agency for Fundamental Rights [FRA] (2018). *EU-MIDIS II, second European Union minorities and discrimination survey. European Union agency for fundamental rights*. Luxembourg: Publications Office of the European Union.

- Eurostat. (2021). *Migration integration statistics – housing*. 2 Kasım 2021 tarihinde <https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/SEPDF/cache/40034.pdf> adresinden erişildi.
- Gonzalez, L. ve Ortega, F. (2013). Immigration and housing booms: Evidence from Spain. *Journal of Regional Science*, 53(1), 37-59. <https://doi.org/10.1111/jors.12010>
- Göç İdaresi Başkanlığı. (2021). 17 Aralık 2021 tarihinde <https://www.goc.gov.tr/> adresinden erişildi.
- Güngördü, Z. (2018). *Zorunlu göçle gelen nüfusun barınma deneyimleri üzerinden konut politikalarının incelenmesi: Hatay örneği*. Dünya Şehircilik Günü 42. Kolokiyumu içinde (110-123).
- Höschle, F., Strielkowski, W. ve Welkins, E. (2015). Spatial segregation of immigrants in US cities: evidence from the United States Census. *Theoretical and Empirical Researches in Urban Management*, 10(1), 5-12.
- Hussain, M. (2014). Muslims in Copenhagen: Social cohesion or a parallel society? Results from an empirical survey 2008–09. *Tidsskrift for Islamforskning*, 8(1), 106-136. <https://doi.org/10.7146/tifo.v8i1.25325>
- İslamoğlu, B. ve Nazlıoğlu, Ş. (2019). Enflasyon ve konut fiyatları: İstanbul, Ankara ve İzmir için panel veri analizi. *Siyaset, Ekonomi ve Yönetim Araştırmaları Dergisi*, 7(1), 93-99.
- Kane, R. ve Kane, C. (2008) *Giroscope housing organisation: a study of tenant satisfaction* [Proje Raporu]. 15 Kasım 2021 tarihinde <http://eprints.lincoln.ac.uk/id/eprint/3656/> adresinden erişildi.
- Karademir, D. ve Doğan, M. (2019). Suriyeli mültecilerin mekânsal analizi: Şanlıurfa örneği. *Coğrafya Dergisi*, 39, 111-124. <https://doi.org/10.26650/JGEOG2019-0053>.
- Karasu, M. A. (2016). Şanlıurfa'da yaşayan Suriyeli sığınmacıların kentle uyum sorunu. *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 21(3), 995-1014.
- Karasu, M. A. (2017). Göç ve uyum sorunu. A. Yatkın (Der.), *Uluslararası 11. kamu yönetimi sempozyumu, uluslararası göç ve mülteci sorununun çözümünde kamu yönetiminin yeri* içinde (ss. 631-650).
- Kavas, A., Avşar, İ., Kadkoy, O. ve Bilgiç, E. (2019). *İstanbul'da Suriyeliler ve savaş sonrası Suriye gettoları*. İstanbul: TEPAV Yayınları.
- Kaya, A. ve Kırac, A. (2016). *İstanbul'daki Suriyeli mültecilere ilişkin zarar görülebilirlik değerlendirme raporu*. İstanbul: Hayata Destek Derneği.
- Kempen, R. ve Özüekren, Ş. (1996). Batı Avrupa'daki göçmenler ve konut: Türklerin durumu. E. Komut (Der.), *Diğerlerinin konut sorunu* içinde (ss. 193-213). Ankara: TMMOB Mimarlar Odası.
- Kınay, D. ve Yalçınkaya, N. (2019). *Göç yüzyılında Türkiye Manisa ilindeki Suriyeliler*. İstanbul: İKSAD Yayınları.
- Kirişçi, K. (2014). *Misafirliğin ötesine geçerken Türkiye'nin "Suriyeli mülteciler" sınavı*. Ankara: Brookings Enstitüsü ve USAK Yayını.
- Koyuncu, A. (2014). *Kentin yeni misafirleri Suriyeliler*. Konya: Çizgi Yayınevi.

- Larkin, M. P., Askarov, Z., Doucouliagos, H., Dubelaar, C., Klona, M., Newton, J., Stanley, T. D. ve Vocino, A. (2019). Do house prices ride the wave of immigration?. *Journal of Housing Economics*, 46, 101630. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2019.04.002>
- Mazlum-Der. (2014). *Kamp dışında yaşayan Suriyeli kadın sığınmacı raporu*. İstanbul: Mazlum-Der Yayını.
- Meer, N., Dimaio, C., Hill, E., Angeli, M., Oberg, K. ve Emilsson, H. (2021). Governing displaced migration in Europe: housing and the role of the "local". *Comparative Migration Studies*, 9(1), 1-17. <https://doi.org/10.1186/s40878-020-00209-x>
- Murdie, R. A., Chambon, A., Hulchanski, J. D., ve Teixeira, J. C. (1996). Toronto'da göçmen ve mültecilerin konut sorunları: Jamaikalı, Polonyalı, Somalili toplulukların ilk bulguları. E. Komut (Der.). *Diğerlerinin konut sorunu içinde* (ss. 181-193). Ankara: TMMOB Mimarlar Odası.
- Müller, L. S. (2018). *Immigration and prices in Sweden*. Unpublished master's thesis Lund University School of Economics and Management, Lund.
- OECD/European Union. (2015). *Indicators of immigrant integration 2015: Settling in*, Paris: OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/9789264234024-en>.
- Ortadoğu Stratejik Araştırmalar Merkezi [ORSAM]. (2014). *Suriye'ye komşu ülkelerde Suriyeli mültecilerin durumu: bulgular, sonuçlar ve öneriler*. Ankara: Ortadoğu Stratejik Araştırmalar Merkezi.
- Sá, F. (2015). Immigration and house prices in the UK. *The Economic Journal*, 125(587), 1393-1424. <https://doi.org/10.1111/eoj.12158>
- Saiz, A. (2007). Immigration and housing rents in American cities, *Journal of Urban Economics*, 61(2), 345-371.
- Sandal, E. K., Hançerkıran, M. ve Tıraş, M. (2016). Türkiye'deki Suriyeli mülteciler ve Gaziantep ilindeki yansımaları. *Gaziantep University Journal of Social Sciences*, 15(2), 461-483.
- Schnell, I., Diab, A. A. B., ve Benenson, I. (2015). A global index for measuring socio-spatial segregation versus integration. *Applied Geography*, 58, 179-188. <https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2015.01.008>
- Sennett, R. (2002). *Ten ve taş* (T. Birkan, Çev.). İstanbul: Metis Yayınevi.
- Spirkova, D., Stehlikova, B. ve Zubkova, M. (2017). The impact of the housing quality on the socio-economic standard of the EU countries. *Acta Universitatis Agriculturae Et Silviculturae Mendelianae Brunensis*, 65(4), 1425-1433. <https://doi.org/10.11118/actaun201765041425>.
- Stender, M. ve Bech-Danielsen, C. (2016). Overcoming the isolation of disadvantaged housing areas. *Paper presented at enhr conference*, Belfast, United Kingdom.
- Şar, E. ve Kuru, N. O. (2020). *İstanbul'da Suriyeli sığınmacılara yönelik tutumlar* [Araştırma Raporu], İstanbul: İstanbul Politik Araştırmalar Enstitüsü (İstanbul).
- Şehir Planlıları Odası (2017). *Kent Mülteciliği ve Planlama Açısından Yerel Sorumluluklar Değerlendirme Raporu* [Araştırma Raporu], İstanbul: ŞPO Yayını.

- Şener, E. (2018). *Göç kısılcığında kentsel politikalar: Gaziantep örneği*. Dünya Şehircilik Günü 42. Kolokyumu içinde (45-58).
- Tapan, İ. (2019). *Suriyeli mültecilerin Malatya'da coğrafi dağılımı ve sosyo-ekonomik etkileri*. (Yayınlanmamış yüksek lisans tezi). İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- TBMM. (2012). *Ülkemize Sığınan Suriye Vatandaşlarının Barındıkları Çadırkentler Hakkında İnceleme Raporu*. Ankara: TBMM İnsan Hakları İnceleme Komisyonu.
- Tekin, M. (2019). Van örneğinde Suriyeli sığınmacıların ekonomik, sosyal ve kültürel deneyimleri, *The global refugee and migration congress 2019 (Gaziantep)* içinde (s. 95-108).
- The Office of the High Commissioner for Human Rights [OHCHR]. (2021). Migration and the right to housing. 13 Kasım 2021 tarihinde <https://www.ohchr.org/EN/Issues/Housing/Pages/Migration.aspx> adresinden erişildi.
- United Nations Economic Commission for Europe [UNECE]. (2021). *Housing for migrants and refugees in the unece region: challenges and practices*, Geneva: UNECE.
- United Nations High Commissioner for Refugees [UNHCR]. (2020). *Good practices for migrant and refugee housing in Europe*. New York: The United Nations Refugee Agency.
- Üçer, Z. A. G., Özkazanç, S., ve Atılgan, Z. (2016). Geçici koruma statüsündeki Suriyelilerin kente uyumu: Ankara Siteler'de istihdama katılım. *Uluslararası Bilimsel Araştırmalar Dergisi (IBAD)*, 3(2), 610-624. <https://doi.org/10.21733/ibad.435618>.