

## Araştırma Makalesi / Research Article

## Türkiye’de Artan Konut İhtiyacı ve Konut Sorununun Dinamikleri

Increasing Housing Demand and Dynamics of Housing Problem in Turkey

Simge KUTSAL <sup>1</sup>  
Çiğdem POLATOĞLU <sup>2</sup>

## ABSTRACT

Barınma, doğal tehlikeler, hastalık, kişisel ve çevresel güvenlik gibi hayatta kalmaya yönelik ihtiyaçlara ve dayanıklılık oluşturma, normal yaşam sürme, mahremiyet, istikrar gibi sağlıklı birey olmanın özelliklerine cevap verebilen en ilkel gereklilikten bir tanesidir. Barınma koşullarının hanehalklarının istihdamını, refahını, eğitim durumunu, sosyal istikrarlarını, çocuk ve gençlerin başarısını etkilemedeki doğrudan etkisi, konutu disiplinler arası konumda sorun olarak daima merkeze yerleştirmiştir. 20. yüzyıldan itibaren konut sorununun evrensel olduğu kabul edilmiştir. Dünyada konut sorununun başlıca nedeni kentlerdeki hızlıca artan barınma ihtiyacıdır. Türkiye özelinde ise sorun, arz-talep dengesizliği gibi niceliksel; üretilen konutların standartı, altyapıya erişimi ve çevresel özellikleri gibi niteliksel olmak üzere iki yönlü ilerlemiştir. Yakın tarihe kadar konut üretimindeki yetersizlik sorunu oluştururken, bugün konut krizinin merkezinde konut inşaat ve işletme maliyetlerinin kullanıcıların karşılayabileceğinden fazla olduğu gerçeği yatmaktadır. Çalışma Türkiye’deki barınma ihtiyacının temel belirleyicilerini ortaya koyarak konut sorununa neden olan etmenlere odaklanmaktadır. Çalışma kapsamında incelenen literatür betimsel olarak analiz edilerek konut sorununun ortaya çıkışındaki temel etmenler sosyal, doğal, ekonomik ve politik olmak üzere dört grupta toplanmıştır. Grupların her biri nüfus artışı, kentleşme ve beklenmedik nüfus hareketleri; coğrafi konum ve doğal afetler, yeni yoksulluk, mevcut konut stokunun eskimesi ve verimsiz konut yatırımları; illegal konut üretimi, islahı ve tasfiyesi gibi alt belirleyicilerle ilişkilendirilmiştir. Çalışmanın günümüzün konut talebine yönelik dinamikleri ortaya çıkarması, küresel konut krizi hakkında farkındalık yaratması ve geleceğin konut sunma biçimlerinin yönünü belirlemede katkı sağlaması beklenmektedir.

**Anahtar kelimeler:** barınma, konut sorunu, konut dinamikleri, kentleşme, sosyal etmenler

1 Doktora Öğrencisi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimari Tasarım Doktora Programı, simgekutsal@gmail.com, ORCID: 0000-0002-5066-3959

2 Prof. Dr., Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Bölümü, cpolatoglu@gmail.com, ORCID: 0000-0002-9102-4969

## ABSTRACT

*Shelter is one of the most primitive requirements that can respond to survival needs such as natural hazards, disease, personal and environmental security, and the characteristics of being a healthy individual such as building resilience, leading a normal life, privacy and stability. Housing always gets into focus as a problem in an interdisciplinary position. This is because housing conditions have a direct impact on the employment, welfare, educational status, social stability, and success of children and young people in households. The housing problem has been considered universal since the 20th century. The main reason for the housing problem in the world is the rapidly increasing need for housing in cities. In the specific to Turkey the problem has progressed in two directions: quantitative such as supply-demand imbalance, and qualitative such as the standards of the houses produced, their access to infrastructure and environmental characteristics. Until quite recently the inadequacy of housing production constituted the housing problem. Today, the fact that the costs of building and operating houses are more than the users can afford creates the housing crisis. Study reveals the main determinants of housing need in Turkey and focuses on the factors that cause the housing problem. Research method is descriptive survey research. Within the scope of the study, the literature of the subject is analyzed descriptively. The main factors in the emergence of the housing problem gather in four groups as social, natural, economic and political. Each of the groups associates with sub-determinants such as population growth, urbanization and unexpected population movements, geographic location and natural disasters, poverty, obsolescence of existing housing stock and inefficient housing investments, illegal housing production, improvement and disposal. It is expected that this study will reveal the dynamics of today's housing demand, raise awareness about the global housing crisis, and contribute to determining the direction of the housing supply forms of the future.*

**Keywords:** housing, housing problem, housing dynamics, urbanization, social factors

### 1. Kavramsal Arka Plan

Dünya Sağlık Örgütü tarafından 2020 tarihinde küresel salgın olarak ilan edilen Covid-19 hastalığı bu tarihten itibaren yaşamın her alanında alışlagelmiş gerçekleri sorgulatmaktadır. Gündelik hayatın içinde gerçekliği ve anlamı üzerine düşünülmeyen, salt bir koruma halini karşılığı olarak görülen ev, salgın ile birlikte tüm hayatın sığınağı (Adıgüzel Özbek & Melikoğlu Eke, 2022) haline gelmiştir. Bu süreç, ailelerin sadece yaşamak için değil; çalışmak, okumak, sosyalleşmek, spor yapmak ve karşılıklı bir arada yaşamaları dahil olmak üzere günlük faaliyetlerinin tamamının karşılandığı alanlar olarak konutun rolünü güçlendirmiştir.

Maslow'un ihtiyaçlar piramidinde barınmayı fizyolojik ihtiyaçlar altında sınıflandırmamasından yola çıkarak konutu, insanın barınma, kullananları dış etkilere, tehlikelere karşı koruma ve istenmeyen etkilere karşı güvende olma ihtiyacını karşılayan temel bir araç olarak tanımlamak mümkündür (Şekil 1). Küresel ölçekte güvenli, istikrarlı ve uygun fiyatlı konut ilk olarak 1948 İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi'nde insanlık hakkı olarak kabul edilmiştir (United Nations, 1948). Bu tarihten itibaren birçok uluslararası anlaşma, karar ve bildirmede farklı düzeylerde onaylanmıştır. Konut, bireylerin yaşam kalitesi, fiziksel sağlık, psikolojik etkileşim, eğitime erişim, sosyal istikrar, ekonomik refah dahil olmak üzere yaşamın diğer birçok yönü için büyük öneme sahiptir.

**Şekil 1.** Maslow'un İhtiyaçlar Piramidi



**Kaynak:** Mcleod (2022)

Fiziksel boyutuyla konutu, “bir ya da birkaç ev halkının yaşaması için yapılmış insan yaşamının gerekli kıldığı uyuma, yemek pişirme, soğuktan ve sıcaktan korunma, yıkanma ve ayakyolu gibi temel gereksinim konularında kolaylık sağlayacak barınak” (Keleş, 1983, s. 79) olarak tanımlamak mümkündür. Ancak konut, sadece fiziksel bir yapı olarak, bulunduğu çevrenin çoklu etkisinden bağımsız düşünülemez. Konut, tarihsel gelişimi içinde doğa koşullarına, toplumun gelenek ve göreneklerine, siyasal yapının özelliklerine, üretim ilişkilerine ve biçimine, nüfus yapısı ve özelliklerine, kentleşme tipine ve daha birçok sebebe bağlı olarak, dinamik bir ilişkiler toplamı şeklinde meydana gelmiştir (TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası, 2008).

En temel anlamı olan koruma işlevi bile konuta, kullanıcısı için içinde yaşanılan topluluktan ayrı özel bir mekân tanımı yaparak anlamına başka işlevleri dahil eder (Tekeli, 2010). Zaman içerisinde konut salt sığınak olma anlamından uzaklaşmıştır. Konutun barınak olma; üretilen mal olma; tüketim malı olma; yatırım olarak spekülasyon değer artışlarına el koyma; gü-

vence sağlama; toplumsal ilişkilerin yeniden üretilmesinde bir araç olma; kentsel çevrenin oluşturulmasında kültürel bir yapı olma gibi işlevleri vardır (Tekeli, 2010). Günümüzde konut, kullanıcısının toplumdaki yerini ve statüsünü yansıtan, sosyal ve psikolojik ihtiyaçlarına cevap verebilen, ekonomik, estetik ve fiziksel değerlerle ilişkili çok boyutlu (Kellekci & Berköz, 2006) bir ilişkiye dahil olmuştur.

Konutun çok işlevli yapısı konut sorunu tartışmalarını da karmaşık hale getirmektedir. Barınak olarak ele alındığında konut sorunu, yalnızca uygun standartta yeterli sayıda konutun üretilmesi ve toplumsal katmanlara dağıtılması (Tekeli, 2010) olarak sınırlandırılabilir. Oysaki konut ihtiyacı yalnızca sayısal değerle ölçülebilecek nicelik sorunu değil; büyük oranda yapıyla çevreyle birlikte ele alınması gereken nitelikli çevreler yaratmakla ilgilidir. Konut sorunu, kullanıcısının yaşam kalitesini doğrudan etkileyen ve aynı zamanda ekonomik yapı içerisinde önemli bir yere sahip olan ekonomik ve sosyal bir sorundur (Usanmaz, 2021).

Konut krizi çalışmaları ağırlıklı olarak sorunu nicel boyutuyla ele almaktadır (Kamete, 2006). Erken dönem çalışmaları (Keleş, 2010; Lim, 1987; Mayo vd., 1986; Mulder, 2006; Okpala, 1992; Sumka, 1987; Thompson, 1937) kentsel alanlardaki nüfus artışının konut ihtiyacını arttırdığına dikkat çekmektedir. Bu açıdan sorun, karşılanamayan konut talebi ile sınırlandırılmaktadır. Yıllar içerisinde konutun niteliksel sorunlarına odaklanan çalışmalarda düşük konut ve çevre kalitesine, gecekondulaşma ve kaçak yapılaşma sorunlarına, sağlık, eskime, uygunluk ve erişilebilir konutlara ulaşımın zorluklarına da dikkat çekilmiştir (Byrne & Diamond, 2007; Chohan vd., 2015; Clauson-Kaas vd., 1996; Coşkun, 2022; Goodman Jr., 1978; Lawrence, 1995; Mayo vd., 1986; Okpala, 1992). Lawrence'a (1995) göre konutta nitelik tartışmalarında mimari, ekonomik, demografik, politik ve ekolojik faktörler arasında uygun ilişkinin kurulması gerekmektedir.

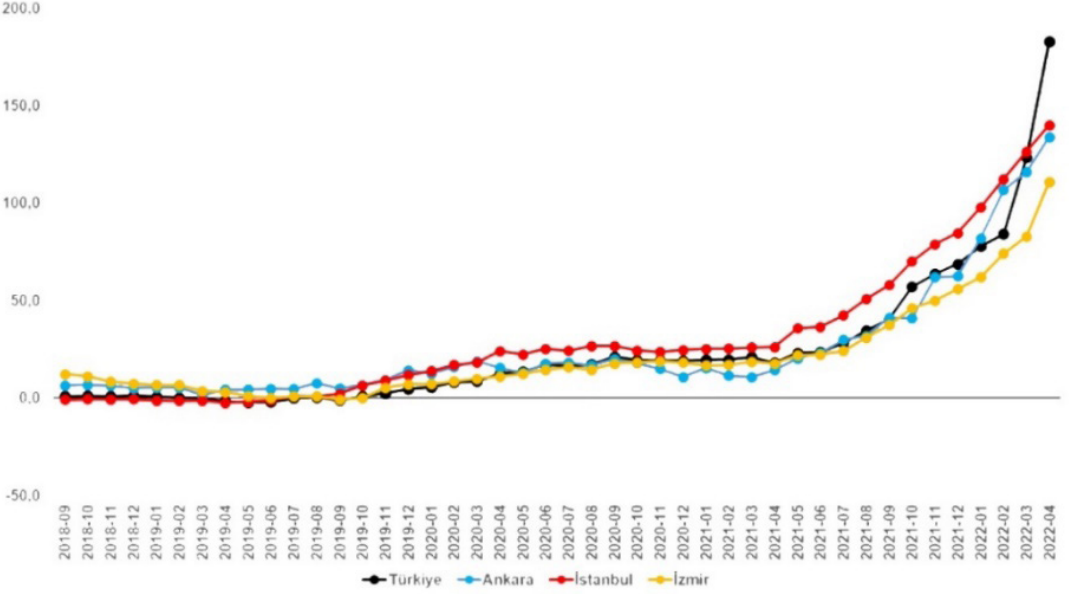
Çalışmaların ortaya koyduğu üzere sorununun nicel ve nitel olmak üzere iki boyutu bulunmaktadır. Kentleşme ve nüfus artışı ile birlikte ortaya çıkan, herkes için yeterli sayıda konut bulunması konut sorununun nicel boyutunu oluştururken, konut ve konutun içerisinde yer aldığı çevrenin yaşanabilir ve sağlıklı olması konut sorununun nitel boyutunu oluşturmaktadır (Kara, 2010). Nitelikli konutun ölçüsü belirli bir evrensel geçerliliğe sahip olmakla birlikte ülkeler ve bölgeler arasında farklılık göstermektedir. Konu gelişmiş ve az gelişmiş ülkeler ayrımında ele alındığında ise kentleşme hızı ve etkileri nitelik diğer deyişle kalitenin belirleyicisi konumundadır.

Kentleşmenin önüne geçmek veya küresel etkilerini geri alabilmek mümkün değildir. Aynı şekilde kentleşmenin en büyük itici gücü olan nüfus artışının da tüm dünyada devam edeceği bir gerçektir. Birleşmiş

Milletler raporuna göre dünya nüfusunun geleceği kentseldir. Bugün dünya nüfusunun %55'i kentsel alanlarda yaşarken, 2050 yılında bu oran %70'lere çıkacaktır. Kentleşme, küresel nüfusun büyümesi, nüfusun yaşlanması ve uluslararası göç ile birlikte dört demografik eğilimden biridir ve dünya nüfusunun mekânsal dağılımını belirlemektedir (United Nations, 2018). Son 10 yılda evsizlikte endişe verici bir oranda artışa dikkat çeken BM-Habitat'a göre, dünya çapında 1,6 milyar insan yetersiz konut koşullarında yaşamakta ve her yıl yaklaşık 15 milyon kişi zorla yaşadıkları yerden çıkarılmaktadır. Özellikle genç nüfus evsiz kalma riskinin en yüksek olduğu yaş grubunu oluşturmaktadır (United Nations, 2020).

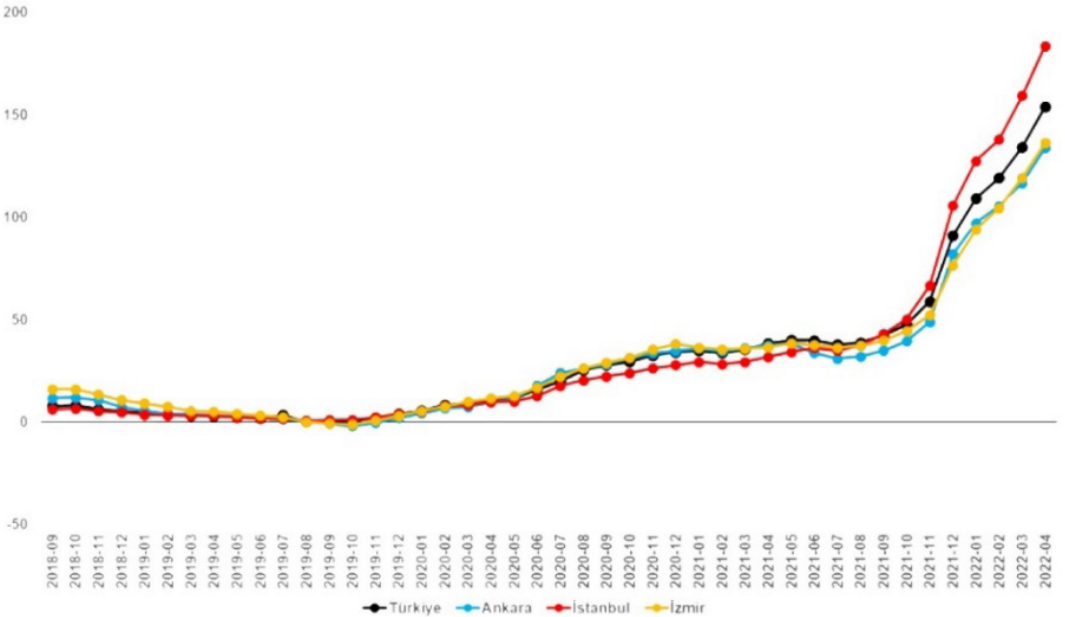
1990 ve 2013 yılları arasında yayınlanan 112 dergi makalesini inceleyen literatür araştırması (Li, 2015) konut sorununun yalnızca düşük gelirli hanelerin nitelikli konuta erişiminin sıkıntısında olmadığını, konut satın alınabilirliği ve artan kira bedellerini karşılamada orta gelirli hanelerin de sorunun bir parçası haline geldiğini ortaya koymaktadır. Daha yakın tarihli çalışmalar (Coupe, 2021; Florida & Schneider, 2018; Lens, 2018; Morris, 2021; Morris vd., 2020; Rao & Ge, 2015; Wetzstein, 2017) erişilebilirlik sorununun küresel ölçekteki boyutlarına dikkat çekmektedir. Bu yönüyle sorun günümüzde yalnızca standart altı konutlarda, temel altyapı hizmetlerinden yoksun yaşayan az gelişmiş hızlı kentleşen ülkelerin niteliksel konut arzı olarak değil, gelişmiş ülkelerin görece ekonomik olarak güçlü şehirlerinde hızlıca azalan alım gücünün yarattığı daha karmaşık bir yapıya dönüşmüştür. Konutla ilgili hane harcamalarının maaş ve ücret artışlarından daha yüksek oranda artması (Perry, 2015; Pittini, 2012; Wetzstein, 2017) orta sınıfın konut sorununun temel nedenini oluşturur. Yapılan çalışmalar küresel ölçekte yaklaşık olarak yarım milyar insanın konut koşullarının gelecek yıllar-

**Şekil 2.** Türkiye’deki Kiralık Konut Fiyatlarının Aylara Göre Değişimi



**Kaynak:** Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar ve Sahibinden (2022a, s. 3)

**Şekil 3.** Türkiye’deki Satılık Konut Fiyatlarının Aylara Göre Değişimi



**Kaynak:** Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar ve Sahibinden (2022b, s. 3)

da standart altına düşeceği yönündedir. Bu durumun kentsel alanlardaki konut maliyetleri ve hane geliri arasındaki ilişkiyi olumsuz yönde etkileyeceği düşünülmektedir (Wetzstein, 2017; Woetzel vd., 2014). Gelecek yıllarda gelirlerinin büyük bir bölümünü barınma giderlerine harca-yacak olan hanhalklarının hayat standart-ları ve yaşam kaliteleri de olumsuz yönde etkilenecektir.

Türkiye’de ise konut sorunu yeni bir olgu değildir. 1950’li yıllardan itibaren hızlı ve plansız kentleşmenin bir sonucu olarak yaklaşık yetmiş yıllık bir sürece sahiptir. Özellikle İstanbul gibi büyük şehirlerde hızlı nüfus artışıyla birlikte ani ve yoğun konut talebi oluşmuş; çoğu zaman mevcut konut stoku talebi karşılamaya yeterli gelmemiştir. Küresel olarak deneyimlediğimiz pandemi süreci sorunu daha da derinleştirmiştir. Bu dönemde artan işsizlik ve toplumun gelir dağılımındaki eşitsizlik geçmişten gelen sorunun derinleşmesine neden olmuştur.

Şekil 2 ve Şekil 3 2018-2022 yılları arasında Türkiye’deki kiralık ve satılık konut-lardaki fiyat değişimini göstermektedir. Pandeminin ülkemizde görüldüğü 2020 tarihinden itibaren ivmenin yukarı yönlü arttığı görülmektedir. Bu durum hem yok-sul ve düşük gelirli hem de alt-orta ve orta gelirli hanhalklarının konut sahipliğini veya konutta kiracı olarak bulunmalarının giderek zorlaştığının bir göstergesidir. Konut sorunu son yıllarda toplumun tüm sınıfları için konut sayısındaki yetersizlikler ve konut kira artışlarıyla yaşanan mağduri-yetler üzerine yoğunlaşmaktadır.

Küresel nüfus arttıkça, kentsel alanlar ka-labalıklaştıkça ve konuta erişim zorlukları hem gelişmiş hem de az gelişmiş toplumlarda ortaya çıktıkça konutun geleceğine (Holland, 2018) dikkat çeken çalışmalara odaklanmak ve güncel eğilimleri belirle-mek önemli hale gelmiştir. Bu çalışma,

Türkiye’deki barınma ihtiyacına neden olan temel belirleyicilerine odaklanarak konut sorununun dinamikleri üzerinde durmaktadır. Çalışmanın amacı, konut sorununun bir incelemesini yapmaktır. Bu araştırmanın günümüzün konut talebine yönelik dinamiklerini ortaya çıkarması, küresel konut krizi hakkında farkındalık yaratması ve geleceğin konut sunma biçimlerinin yönünü belirlemede katkı sağ-laması beklenmektedir.

## 2. Konut Sorununa Neden Olan Etmenler

Demografik değişiklikler kısa vadede konut ihtiyacının değerlendirilmesinde temel bir yaklaşım sağlasa da uzun vadeli projeksiyonlar için tek başına yeterli olmamaktadır. Uzun vadede konuta olan talep hanehalkı oluşumu, göç değişikliklerinin kapsamı ve etkileri gibi sosyal belirleyiciler ile sosyal bakım ve destek, sosyal konut ve kiralama politikaları, refah reformu gibi ekonomik ve politik bağlamlardaki diğer değişikliklerle yakından ilişkilidir (Paris & Frey, 2018). Konut talebinin gelecekteki yönünü belirlemek için bütüncül yaklaşımla sorun ele alınmalı ve demografik değişimlerin etkileri yanında diğer belirleyiciler de incelenmelidir.

Çalışma kapsamında konut sorunlarına ilişkin literatür araştırması akademik makaleler, internet materyalleri ve haber makaleleri üzerinden betimsel içerik analizi yapılarak oluşturulmuştur. Konut ihtiyacı ve talebindeki değişen eğilimlerin itici güçleri ekonomik, politik, sosyal (Hugo, 2005) ve doğal (Islam vd., 2018; Smith, 2017) olmak üzere dört başlık altında gruplandırılmıştır. Tablo 1’de gösterildiği üzere gruplar nüfus artışı, kentleşme ve beklenmedik nüfus hareketleri; coğrafi konum ve doğal afetler; yeni yoksulluk, mevcut konut stokunun eskimesi ve verimsiz konut yatırımları; illegal konut üretimi,



ıslahı ve tasfiyesi gibi alt belirleyicilerle ilişkilendirilmiştir.

## 2.1. Sosyal Etmenler

### 2.1.1. Nüfus Artışı

Nüfus büyüklüğündeki değişiklikler konut talebini değiştirmektedir (Zhang vd., 2020). Konut piyasasının toplam nüfus artışına bağımlılığı yaygın olarak kabul edilmekte, konut talebinin barınacak bir nüfustan geldiği görüşü desteklenmektedir (Thompson, 1937). Nüfus artışı beraberinde kentleşmeyi de getirmektedir. Kentleşme dinamikleri ile beraber bu artış

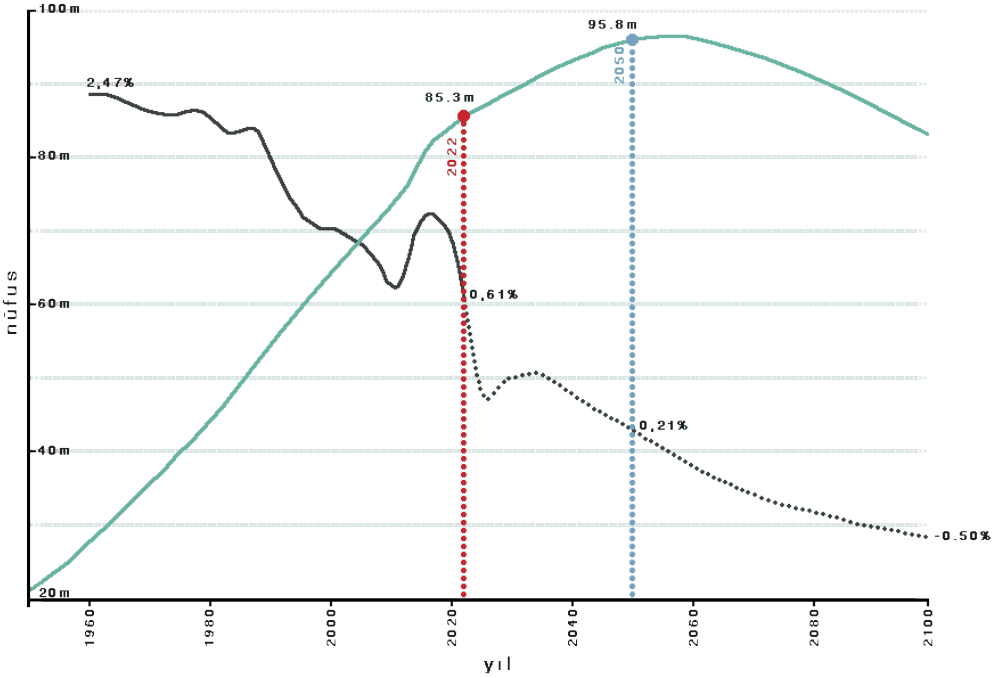
az gelişmiş ülkelerde daima soruna neden olmuştur (Es & Ateş, 2010). Nüfus artışı hane sayısı artışına ve doğal olarak konut talebinde artışa yol açmaktadır. Nüfus ile konut talebi arasında doğrusal bir ilişki olduğu düşünülse bile; nüfus azalma eğilimi gösterse dahi hanehalkı çeşitlenmesiyle talep artışı gösterebilir (Lauf vd., 2012). Hugo'nun (2005) Avustralya özelinde yaptığı çalışması hane sayısındaki artışın konut talebini arttırdığını göstermektedir. Günümüzde nüfus artışını hanehalkı çeşitliliği üzerinden ele almak konut sorununa olan etkiyi açıklamakta uygun bir yaklaşımdır.

1970'lerin çalışmaları yüksek doğurganlık ve bunların sonucunda ortaya çıkan hızlı

**Tablo 1.** Konut Sorununa Neden Olan Etmenler

Gruplar	Etmenler	Literatür çalışmaları
Sosyal	Nüfus artışı	Horioka (1988); Hugo (2005); Lauf vd. (2012); Mulder (2006); Özdemir Sarı (2011); Thompson (1937); Yavuz ve Yüceşahin (2012); Yıldırım (2013); Zhang vd. (2020)
	Kentleşme ve beklenmedik nüfus hareketleri	Es ve Ateş (2010); Lozano-Gracia ve Young (2014); van Doorn vd. (2019); Chen vd. (2011); Gonzalez ve Ortega (2013); Mulder (2006); Saiz (2007)
Doğal	Coğrafi konum ve doğal afetler	Burnell (2010); Islam vd. (2018); Jha vd. (2010); Lyons (2009); Önder vd. (2004); Smith (2017)
Ekonomik	Yeni yoksulluk	Bauman (1999); Brown vd. (2022); Kharas ve Dooley (2021); Kotkin (2013); Madden ve Marcuse (2021); Sánchez-Páramo (2020); Tunstall vd. (2013)
	Mevcut konut stokunun eskimesi ve verimsiz konut yatırımları	Batarags (2021); Brahmabhatt (2021); Chen ve Wen (2015); Kaul vd. (2021); Kintrea (2007); Mingye (2017); Poon (2019); Troy ve Randolph (2016)
Politik	İllegal konut üretimi, ıslahı ve tasfiyesi	Arimah (2017); Coelho (2016); Gilbert (2007); Gilbert ve Varley (1991); Grigsby (1964); Hamnett (1991); Kutsal (2012); LaVoice (2021); Panday (2020); Vagnby ve Jensen (2002)

Şekil 4. Türkiye'nin Nüfusu ve Nüfus Artış Hızı



**Kaynak:** United Nations (2022); World Population Review (2022); Uyarlayan: Kutsal, (2022)

kentleşmeye odaklanırken, günümüz nüfus çalışmaları düşük doğurganlık ve yaşlanan nüfusun etkilerine odaklanmaktadır (Lee vd., 2014; Morgan, 2003). Nüfus artış oranının azalması altında yatan itici güç düşük doğurganlıktır; düşük doğurganlık küçük hanhalkları ile ilişkilidir. Nüfusun yaşlanması, boşanmış aile sayısı ve tek ebeveynli ailelerdeki artış da hanhalkı sayısına katkı sağlamaktadır.

Yavuz ve Yüceşahin'e (2012) göre evlenme ve doğurganlık hızlarında karşılaşılan belirgin azalmalar, boşanma hızlarındaki artışlar, ilk doğum ve evlilik yaşlarının gittikçe ötelenmesi, kadının işgücüne daha fazla katılması ve ekonomik bağımsızlığını elde etmesi, daha az çocuk doğurmayı özendiren normun yaygınlaşması ile göç ve kentleşme süreçleri geleneksel hanhalkı ve aile biçimlerini dönüştüren önemli

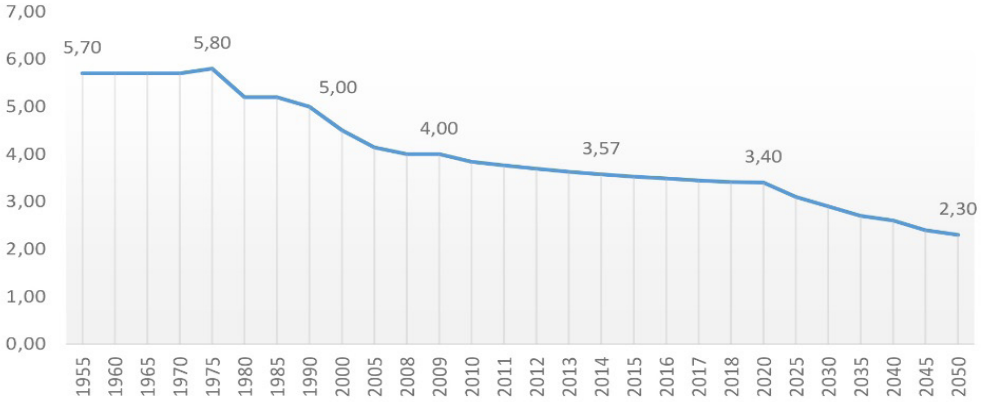
demografik ve sosyolojik faktörler arasında yer almaktadır. Yıldırım (2013) ise çalışmasında artan eğitim düzeyi ve bireyselleşmeye dikkat çekerek özellikle şehirlerde yaşayan gençlerin ailelerinin yanından ayrılmasının ek konut talebi yarattığını vurgulamaktadır.

Türkiye'nin nüfusu 2022 yılı itibarıyla 85.3 milyon kişi olmuştur. 2060 yılında nüfusun yaklaşık 96 milyon kişiye çıkması ön görülmektedir. Nüfus sayısı artış gösterse de nüfus artış oranı süreçte azalma eğilimindedir. 2080 yılından sonra ise oran negatif yönde ilerleyecektir (Şekil 4). Bu durum Türkiye'deki hanhalkı büyüklüğünde bölünmelere neden olacaktır.

Ortalama hane büyüklüğünün azalması, ortalama yaşam süresinin uzaması, bireysel yaşamının bir yaşam tarzı haline gelmesiy-



## Şekil 5. Türkiye'nin Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü



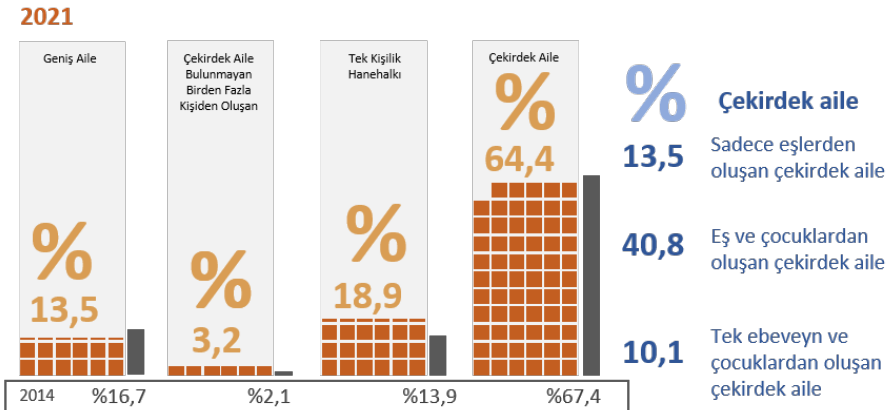
**Kaynak:** Canpolat (2018, s. 201)

le hane sayısı son yıllarda nüfustan daha hızlı artmaktadır. Geniş ve çekirdek aile yapısı çözüldürken tek kişilik hane halklarına doğru eğilim vardır. 1975 yılında ortalama hanehalkı büyüklüğü 5,8 iken 2008 yılında %4'e, 2021 yılında %3,23'e inerek giderek azalma eğilimi göstermektedir. Hanehalkı projeksiyonlarına göre azalmanın süreceği ön görülmektedir (Şekil 5).

Çekirdek aile yapısının artmasıyla hanehalkı büyüklüğü azalırken, hanehalkı sa-

yısında artış olmaktadır. TÜİK'in (2022a) ADNKS sonuçlarına göre 2014 yılında %16,7 olan geniş aile hanehalklarının oranı 2021 yılında %13,5'a düşmüştür. Buna karşılık 2014 yılında %13,9 olan yalnız yaşayan bireylerden oluşan tek kişilik hanehalkı oranı ise %18,9'a yükselmiştir. Sadece eşlerden, eş ve çocuklardan, tek ebeveyn ve çocuklardan oluşan çekirdek aile oranında 2014-2021 yılları arasında toplamda %3'lük bir düşüş olmakla beraber; çekirdek aile bulunmayan, bir başka

## Şekil 6. Türkiye'nin Aile İstatistikleri



**Kaynak:** TRT Haber (2022)

ifadeyle aralarında eş veya ebeveyn – çocuk ilişkisi olmayan kişilerin oluşturduğu hanehalkları oranında artış olduğu görülmektedir (Şekil 6).

Hanehalkı yapısının yanında, nüfusun yaş yapısı da konut talebinin olası belirleyicisidir (Başlevent, 2021). Carliner (1973) çalışmasında konut talebinde gelir esnekliğinin farklı yaşlarda değişiklik gösterdiğini ve bu durumun farklı konut tüketimlerine yol açtığını belirtmiştir. TÜİK (2022b) verilerine göre, nüfusun yaşlanması ile ilgili bilgi veren göstergelerden biri olan ortalama yaş, 2016 yılında 31,4 iken 2021 yılında 33,1 olmuştur. Nüfus projeksiyonlarına göre, ortalama yaşın 2025 yılında 34,1, 2030 yılında 35,6, 2040 yılında 38,5, 2060 yılında 42,3 ve 2080 yılında 45,0 olacağı öngörülmektedir. 2040 yılında ise toplam nüfusun yaklaşık %16,3'ünü yaşlı nüfusu oluşturacaktır. Türkiye'nin küresel yaşlanma süreci olarak adlandırılan “demografik dönüşüm” sürecinde (TÜİK, 2022b) olduğunu söylemek mümkündür. Bu durum hanehalkı sayısını etkilediği gibi, emeklilik sistemi üzerinden ülkenin genel ekonomik durumunu da doğrudan etkilemektedir.

### 2.1.2. Kentleşme ve Beklenmedik Nüfus Hareketleri

Türkiye'nin kentleşmesi 1950'lerde hızlı sanayileşme ile başlayan ve kırsal alanlarda meydana gelen sosyo-ekonomik değişimlerle kırdan kente doğru olan hareketle başlamıştır. Kentlerin bu göçü kaldırmaya hazır olmaması, o tarihten itibaren kentlerde sonlanmayan konut sorununun başlamasına neden olmuştur. Konut üretiminin serbest piyasa dinamiklerine bırakılması sonucunda konutun bir tüketim aracı haline gelmesiyle bugün karşı karşıya olduğumuz niteliksiz konut ve çarpık kent görüntüleri yaratılmıştır (Kutsal, 2012). Türkiye'de kentleşme süreci hızlı bir seyir

takip etmektedir (Es & Ateş, 2010). Gelecek yıllarda da Türkiye'nin kentsel nüfusu artmaya devam edecektir. Plansız ve aşırı büyüme nedeniyle şehirlerin çeperlere doğru genişlemesi ve yeni yerleşim alanlarının oluşumu devam edecek bir süreçtir.

Es ve Ateş (2010) çalışmasında kentleşmenin sorunlarını, işsizlik, sektörler arası dengesizlik, bölgeler arası kentleşme dengesizliği, altyapı hizmetlerinde tıkanma, konut problemi gibi ekonomik sorunlar; çevrenin tahribi, fiziki plansızlık ve yerleşme düzensizliği, gelir dağılımındaki eşitsizlik, sosyal tabakalaşmanın veya sınıflaşmanın artması, kültür değişmesi ve boşluğu, toplum hayatındaki çözülme ve intibaksızlık gibi sosyal sorunlar; bütün bunlara ek olarak da planlama ve yönetim sorunları olarak ortaya koymuşlardır.

Van Doorn vd. (2019) çalışmasında kentlere yönelmenin artmasıyla birlikte ortaya çıkan mevcut arazi eksikliği ile arazi değerlerinin arttığına ve bu durumun uygun fiyatlı konut üretiminin önünde engel teşkil ettiğine dikkat çekmektedir. Şehirlerdeki pahalı arazi maliyetlerine ek olarak, inşaat maliyetleri, büyük ölçüde azalan işgücü, artan malzeme ve kaynak maliyetleri ve piyasanın düşük yoğunluklu konut beklentisi dahil olmak üzere konuta dair ilişkiler piyasa güçleri tarafından belirlenmektedir. Bütün bunlar konut fiyatlarını ve insanların neleri kiralayıp satın alabileceklerini doğrudan etkilemektedir (van Doorn vd., 2019).

Bir taraftan da kentlerin demografik yapıları göç hareketleriyle birlikte hızla değişmektedir. Ülke içi göç hareketleri bir yana Türkiye 2011 yılından itibaren kitlesel dış göçlerle değişim sürecini yaşamaktadır. Birleşmiş Milletler Mülteciler Örgütü Türkiye'de kayıtlı olan Suriyeli sayısını Ağustos 2022 itibarıyla 3.652.000 kişi olarak açıklamıştır (Mülteciler Derneği, 2022; UNHCR Birleşmiş Milletler Mülteciler Örgütü,

2022). Afganistan ve Ukrayna uyruklu sığınmacıların toplam resmi sayısı yaklaşık 320.000 kadardır (UNHCR Birleşmiş Milletler Mülteci Örgütü, 2022).

Göçle gelenlerin sayılarındaki yükseklik karşısında geçici barınma merkezlerinde toplam 48.399 kişi yaşamaktadır (Mülteciler Derneği, 2022). Bu durum kayıtlı Suriyeli göçmenler üzerinden bile %1,3'lük bir dilimi kapsamaktadır. Geriye kalan %98,7'lik oran ise Türkiye'nin çeşitli kentlerine yayılmış durumdadır. Türkiye için bu durum iki temel şeyi göstermektedir; birincisi, göçle gelen insanların temel insani şartlarda dahi barınma ihtiyaçlarının karşılanmadığı, ikincisi ise kentlerdeki konut stoklarının hazır olmadığı bir yük ile yine kaderlerine terk edildiği gerçeğidir.

## 2.2. Doğal Etmenler

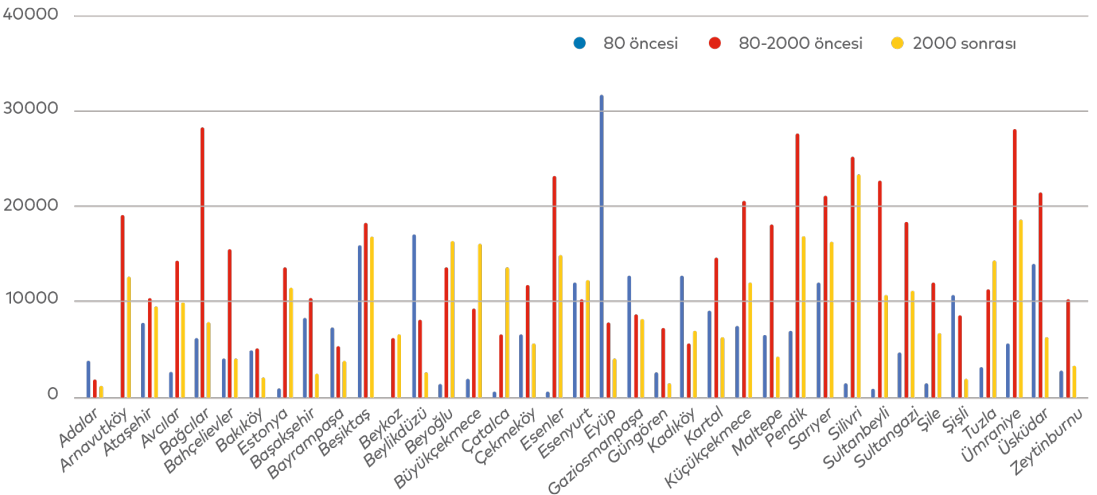
### 2.2.1. Coğrafi Konum ve Doğal Afetler

Doğal afetler tekrarlayan ve yaygın bir sorundur; etkilenen nüfusun yaşamları ve mülkleri için büyük risk oluştururlar (İs-

lam vd., 2018). İklim değişikliğinin etkileri ilerledikçe ve küresel ortalama sıcaklık yükseldikçe dünyada doğal afetler daha sık ve şiddetli hale gelmektedir (Sheldon & Zhan, 2019). Depremler, yangınlar, su baskınları gibi nedenlerden ötürü aktif olarak kullanılan konutların yenilenmesi gerekmektedir. Özellikle depremler sonucunda büyük oranda ve bölgesel olarak nitelikli konut ihtiyacı oluşmaktadır (Kutsal, 2012). Konut stokunun eski olması depremlerde hem can kaybını hem de binaların hasar oranını olumsuz etkilemektedir.

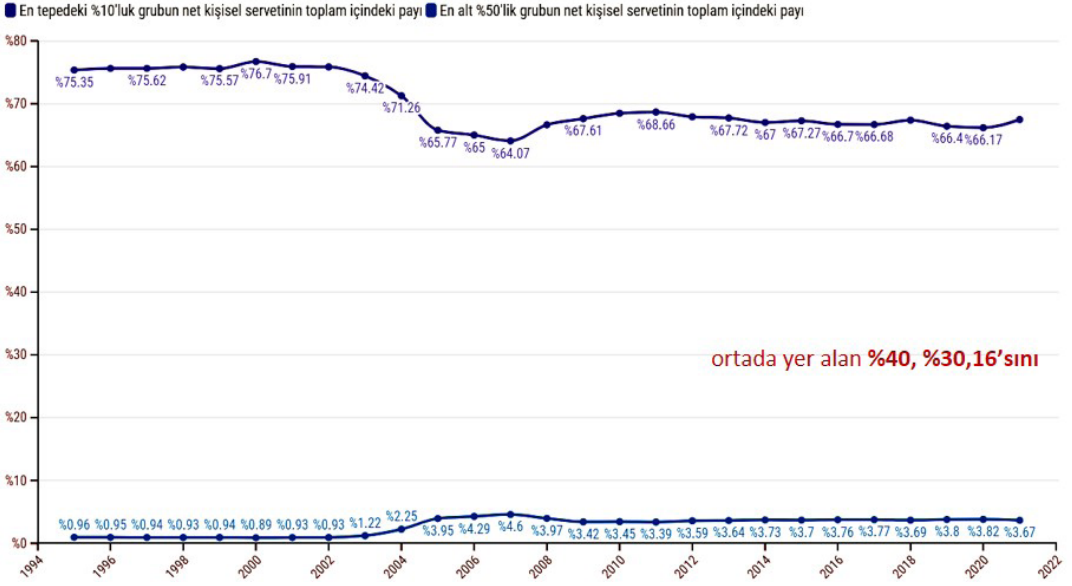
İPA'nın (İstanbul Planlama Ajansı vd., 2021) konut araştırmaları verilerine göre yaklaşık 246.047 yapı 1980 yılı öncesinde yapılmıştır (Şekil 7). Özellikle İstanbul depremi gerçeği kentsel dönüşüm sürecinde inşa edilen konutlara talebi arttırmaktadır. Ancak hem konut yapım maliyetlerinin yüksek olması hem artan konut fiyatları hem de konutların serbest piyasa koşullarına uygun olarak kar amacı güdümlerine inşaa edilmesi konutlara erişimi kısıtlayarak belli bir gelir grubu için erişilebilir hale getirmektedir. Mevcutta işleyen sosyal konut politikasının bulunmayışı özellikle

**Şekil 7.** İstanbul'da Yapıların Yapıl Yılı ve İlçeye Göre Dağılımı



**Kaynak:** İstanbul Planlama Ajansı, İstatistik Ofisi, Sosyal Politikalar Merkezi ve Vizyon 2050 Ofisi (2021, s. 15)

## Şekil 8. Türkiye’de Servet Dağılımı



Kaynak: Yılmaz (2021)

deprem riski olan konutlarda düşük gelirli ve yoksul grupların yaşamasına neden olmaktadır.

## 2.3. Ekonomik Etmenler

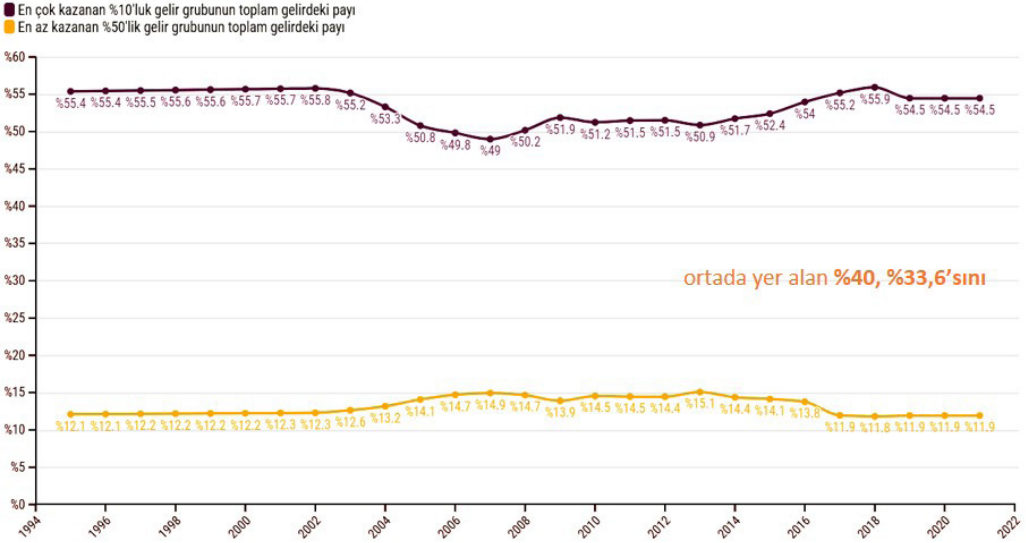
### 2.3.1. Yeni Yoksulluk

Konut sorunu ekonomik açıdan ele alındığında yoksulluk önemli bir belirleyicidir. Bauman (1999) Çalışma, Tüketencilik ve Yeni Yoksullar kitabında yoksul tanımına farklı bakış açısı getirir. Ona göre, yoksulların durumu yalnız hayatta kalabilme seviyesinin üstüne çıksa bile, yoksulluk her zaman için kötü beslenme, iklim değişikliklerine karşı yetersiz korunma ve evsizlik demektir; ancak bunların tanımı, söz konusu toplumun beslenme, giyinme ve barınmanın kesin standartlarını nasıl algıladığına bağlıdır (Bauman, 1999, s. 59). Bir başka deyişle o ülkenin, o toplumun yoksul olarak neyi kabul ettiği ile ilişkilidir.

Klasik olarak maddi kazanç üzerinden hesaplama yapıldığında ülkelerin yoksul olarak kabul ettikleri nüfus sayısı azalmaktadır. Bauman'ın vurguladığı gibi içinde bulunduğumuz dünya tüketim üzerinden de yoksulluk tanımlaması yapmayı gerektirir. Yoksulluğu çalışmama durumuyla ilişkilendirmek de yine gerçek sonuçlara ulaşmayı engellemektedir; çünkü en büyük problem çalışan yoksulluğudur ve tüketimle ilişkili incelendiğinde orta sınıf olarak adlandırılan hanelerin görece yoksulluk yaşadığı söylenebilir.

Sánchez-Páramo'nun (2020) yaptığı araştırma pandemiyle birlikte yeni yoksul olarak adlandırılacak bir durum varlığına dikkat çeker. Bu yeni yoksullar, Covid-19 olmasaydı yoksulluktan çıkacak olan ancak şimdi yoksul kalacağı tahmin edilenler ve Covid-19 nedeniyle yoksulluğa düşeceği tahmin edilenlerin birleşimidir. Yeni yoksulların çoğu kentlerde yaşayan çalışma çağındaki insanlardan oluşacaktır.

## Şekil 9. Türkiye’de Gelir Dağılımı



**Kaynak:** Yılmaz (2021)

Konut çalışmaları uzun süredir düşük gelirli topluluklara ve yoksullukla olan ilişkisine odaklanmaktadır. Bir ülkenin yoksulluk tanımlamasında ölçüt olarak gelir dağılımındaki eşitsizliğe vurgu yapılmaktadır. Yoksulluğun mekânsal açıdan kentlere yansımaları ise nitelikten yoksun barınma alanlarında kendisini göstermektedir (Kutsal, 2012). Türkiye’deki servet dağılımına (Şekil 8) ve gelir dağılımına (Şekil 9) bakıldığında en az kazanan %50’lik yoksul grubun toplamdaki paylarının giderek azaldığını, %40 oranındaki orta sınıfın ülke servetinin %30’una sahip olduğu sonucuna ulaşılmaktadır. Bu durum kendi içinde bölünen orta grubun sıkışarak yoksul gruba yaklaşmasına neden olmaktadır. Konut maliyetlerinin ortalama gelirden daha hızlı artması, artan hanehalkı sayısı ve konut piyasasındaki nitelikli konut sıkıntısı ile birlikte orta gelirli hanehalkları da karşılanabilirlik sorunları ile karşı karşıya kalmaktadır. Ağırlıklı olarak düşük gelirli olarak tartışılan konut krizleri, gelişmiş ülkelerde bile gide-

rek orta sınıfın sorunu haline gelmektedir (Tafrıd, 2021).

### 2.3.2. Mevcut Konut Stokunun Eskimesi ve Verimsiz Konut Yatırımları

Mevcut konut stokunun eskimesiyle oluşan sorun temelde nitelikli yaşam sorunu olarak görülmektedir. Bu nedenle konut sorununun üzerinde pek fazla durulmayan konusunu oluşturmaktadır. Oysaki modern yaşamın gerekliliği ile tasarlanmış konutlarla içinde yaşayan hanehalkının ihtiyaçlarını ve isteklerini karşılayamayan bir konut arasında farklılıklar bulunmaktadır. Konutlar yaşlandıkça verimlilik ve işlevsellik konusunda sorunlar çıkarmaktadır. Mevcut ömrünü tamamlamaya yakın konut çevrelerinde emlak değerlerinin düşük olması görece yoksul ve dar gelirli haneler için bu alanları cazip hale getirmektedir.

Türkiye’de eskiyen konut çevrelerindeki konut sorununa karşı getirilen çözüm po-

litikaları kentsel yenileme, bir diğer adıyla kentsel dönüşüm projeleridir. Kentsel dönüşüm, hanelerin beklentileri, konut piyasası faktörleri ve kentsel politikanın rolüyle ilerlemektedir. Konut, kentsel yenileme boyutuyla ele alındığında fiziksel bir mekân olmanın ötesinde ekonomik kalkınmaya katkı sağlayan, uzun ömürlü, bireylerin kendilerini güvende hissedebilecekleri güvenli bir mekan ve ekonomik sosyal yönüyle kalkınmışlığın bir göstergesidir (Berberoğlu & Teker, 2005; Ören & Yüksel, 2013). Kentsel dönüşüm projelerinin sundukları hizmetleri, kentte yarattıkları yeni kimliği, dönüştürülen alanlarda yaşayan insanların yaşam tarzları üzerindeki etkilerini (Kahraman & Özdemir, 2017) göz ardı ederek konuyu ele aldığımızda dahi inşa edilen konutların nitelik bir değer deyişle kalite sorunu karşımıza çıkmaktadır.

Türkiye gibi konut talebi yüksek olan bir ülkede verimsiz konut yatırımı çevresel ve ekonomik değerlerle bakıldığında önemli bir sorundur. Her iki durum da kısıtlı kaynağın tüketimi, enerji ve su kaynaklarının harcanması, inşaat kaynaklı atık oluşumu

gibi etkenlerle sürdürülebilir çevreler yaratmayı olumsuz yönde etkilemektedir (Şekil 10).

## 2.4. Politik Etmenler

### 2.4.1 İlegal Konut Üretimi, İslahı ve Tasfiyesi

Türkiye 1950'lerden itibaren hızlı ve plansız kentleşmenin bir sonucu olan illegal konut üretimi sorunuyla beş etmeye çalışmaktadır. Gelir dağılımının adaletsiz olması, dar gelirliler ve yoksulların haklarını korumaya yönelik yerleşik bir sistemin olmaması, gecekonduların konut sorununun çözümü olarak kabul görmesi, kira giderlerinin hanehalkı gelirlerinde %40'luk oranda bir harcamaya karşılık gelmesi konut sorununu ciddi boyutlara taşımaktadır (Kutsal, 2012).

Türkiye'nin gecekondular alanları barınma ihtiyacından kaynaklanan yapılardan oluşan yerleşimlerdir. 2002 yılında toplam nüfusun %27'si gecekondular alanlarında yaşamaktadır. Beşer yıllık kalkınma plan-

Şekil 10. Verimsiz Konut Yatırımı: Burj Al Babas Projesi



**Kaynak:** Emen (2019)



## Şekil 11. Yıllara Göre Gecekonduya Karşı Tutum

1923-1950 Karşılaşma ve Anlatma	Büyükşehirlere doğru göçün yoğunlaşmasıyla birlikte gecekondu olgusunun kavranmaya çalışıldığı görülmektedir. Arka arkaya çıkarılan yasalarla barınma sorununun karşılanamaması bir devlet meselesi olarak görülmüştür.	
1950-1980 Kabullenme ve Reddediş	Kent merkezlerine doğru kayan gecekondu yerleşimlerinin yanında kent çeperinde de serpiştirilmiş olarak duran gecekondu alanlarının arası dolmuş ve öbekler halini almıştır. Apartman tipi gecekonduların önu açılmış, mülkiyet hakkı tanınmış ve gecekondu ticarileşmiştir.	
1980-2000 Rantın Bölüşümü ve Varoşlar	Kente yeni göçerler hem arsa kısıtlılığından hem de ticarileşen gecekondu artan maliyetleri nedeniyle kendi gecekondu alanlarını yapamadılar. Böylece gecekondu kiralabilir, satılabilir veya bölünüp çoğalabilir hale gelmiştir.	
2000 ve sonrası Kentsel Dönüşüm ve Rantın Polarizasyonu	Kentsel dönüşüm projeleri ile birlikte kent toprağında elde edilen rantın artırılması sağlanmıştır. Kentsel dönüşüm makro düzeyde sermaye birikim süreçlerinin önünü açılmasına, mikro düzeyde ise yerel kentsel büyüme problemlerinin çözümünde rol oynamaktadır.	

larında gecekondu, sağlık koşulları, nitelik ve kalite açısından çözülmesi gereken temel sorun olarak gösterilmektedir. Ancak alınan kararlara rağmen gecekondu sayısı yıllar içerisinde giderek artmıştır (Kutsal, 2012). Gecekondu olgusunun politikalarda tartışıldığı 50 yıllık süreçte, birbiri ardına çıkarılan yasalar, aflar ve uygulamalar gecekondu alanlarını yıkmış, yerinden etmiş, resmileşmiş, nitelik olarak bir iyileştirme söz konusu olmasa da kullanıcılarına mülkiyet hakkı kazandırmıştır. Uzun yıllar boyunca da kendi kaderine terk edilerek apartmanlaşmalarının önünü açan çeşitli yasalarla kentleşme politikalarında göz ardı edilmiştir. Bu uygulamalar 2000'lerin başından itibaren kentsel dönüşüm çalışmalarına yerini bırakmıştır (Şekil 11).

Özden (2016, s. 44) kentsel dönüşümü, zaman içerisinde eskiyen, köhneleşen, yıpranan, sağlıksız ve yasadışı gelişen ya da potansiyel arsa değeri, üstyapı değerinin

üzerinde seyrederek değerlendirilmeyi bekleyen ve yaygın bir yoksunluğun hüküm sürdüğü, kent dokusunun, altyapısının, sosyal ve ekonomik programlar ile oluşturulup beslendiği bir stratejik yaklaşım içinde, günün sosyo-ekonomik ve fiziksel şartlarına uygun olarak değiştirilmesi, geliştirilmesi, yeniden canlandırılması ve bazen de yeniden üretilmesi eylemi olarak tanımlanmaktadır. Ataöv ve Osmay (2007, s. 58) kentsel dönüşüm olgusunun ilk kez gelişmiş Batı ülkelerin kentlerinde sosyal ve ekonomik açıdan çöküntü alanlarının yeniden canlandırılmasına yönelik olarak geliştirildiğine dikkat çeker. Bu ülkelerde kentsel dönüşüm kentin, nüfusunu kaybetmiş ya da düşük gelir gruplarının kötü ekonomik ve fiziksel şartlarda yaşadıkları ve sosyal dayanışmanın kayb olduğu konut alanlarında, eski boş liman ve sanayi alanlarında kentin ekonomik gelişimine katkıda bulunacak projelerin uygulanma-



sı biçiminde olmuştur (Ataöv & Osmay, 2007, s. 58).

Kentsel dönüşüm kavramsal olarak toplulukların nitelikli yerleşim çevrelerine erişimini desteklediği, sosyal gelişim ve çevresel düzeni korumaya yönelik yaklaşımlar geliştirdiği için olumlu olarak görülmektedir. Ancak kent içi çöktüntü alanları ve gecekonduların iyileştirme ve sağlıklılaştırma uygulamalarında tartışılmalı olan konu toplumsal dokuyu göz ardı eden ve bölgedeki sosyal yapıyı değiştirip dışlayan planlama kararlarıdır. Günümüzde gecekonduların ifade ettiği yapı üretim şeklini bulmak pek mümkün değildir. Zaman içerisinde gecekonduların mahalleleri temizlenerek yerlerine kapalı siteler ve “lüks/modern” konut yerleşimleri inşa edilmiştir. Gecekonduların alanları ise özellikle İstanbul’da kentsel imge olarak hatırlanmaktadır.

Çoğunlukla Romanların yaşadığı İstanbul Sulukule semtindeki kentsel dönüşüm

uygulamalarında bölge halkı yerinden taşınmaya zorlanmış; TOKİ tarafından Arnavutköy Taşoluk mahallesinde yeniden inşa edilen çok katlı kapalı konut bloklarına gönderilmiştir. Taşınan hançhalkları adaptasyon sorunu yaşamış, mahalle kültürlerini kaybetmiş ve ulaşım sıkıntıları nedeniyle kısa süre içerisinde kentin farklı noktalarına geri dönmüşlerdir. Bugün TOKİ yerleşiminde Sulukule’den gelen hiçbir aile yaşamamaktadır. Kentsel dönüşümle yenilenen alan ise gelir seviyesi yüksek hançhalklarının yaşamasına uygun olarak planlanmıştır. İnşa edilen modern konutların turuncu villalar olarak adlandırılan bölümünde bugün zengin Suriyeliler ve Araplar ikamet etmektedir.

Kentsel dönüşümün kitlesel büyüklükteki ilk örneği olan Ayazma, Tepeüstü ve Bayramtepe bölgelerinin gecekondularını yerleşimlerinden edilerek Bezirganbahçe TOKİ Konutları’na taşınmak zorunda kalmışlardır. Bezirganbahçe yerleşiminde de çeşitli ödeme ve apartman yaşamına

## Şekil 12. Gecekonduların Yerleşimlerinin Dönüşümü



Sulukule | eski yerleşim



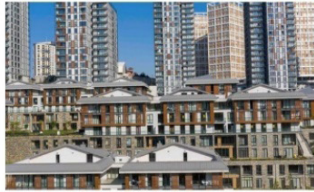
Sulukule | yeni yerleşim



Taşoluk | yeniden yerleşim



Ayazma | eski yerleşim



Ayazma | yeni yerleşim



Bezirganbahçe | yeniden yerleşim



Fikirtepe | eski yerleşim



Fikirtepe | yeni yerleşim



Özel şirketlerin kira yardımı | yeniden yerleşim

uyum sağlamadaki zorluklar nedeniyle birçok hanehalkı yerleşimden ayrılmıştır. Bezirganbahçe kentsel dönüşümün etkileri açısından önemli bir vaka çalışmasıdır (Kutsal, 2012). Fikirtepe mahallesindeki kentsel dönüşüm sürecine ve dönüşümün bugün geldiği noktaya baktığımızda Bezirganbahçe yerleşiminden ve hanehalklarının dile getirdiklerinden gerekli derslerin çıkarılmadığı görülmektedir. Ayazma mahallesindeki geçmişin gecekondu bölgeleri bir kez daha orta, orta-üst gelir grubuna yönelik olarak inşa edilen kapalı konut yerleşimleriyle çevrelenmiştir.

### 3. Bulgular

Günümüz küresel mega-trendlerin dünyanın ekonomik düzenini yeniden şekillendirdiği bir dönemdir. Kentleşmeden küresel orta sınıfın artmasına, nüfusun yaşlanmasından teknolojik eğilimlere kadar içinde bulunduğumuz değişikliklerin tümü kısa ve uzun vadede yapıları çevre ve konut talebi üzerinde önemli değişikliklere neden olacaktır (van Doorn vd., 2019). Kentlerin geleceği, nüfus artışı ve azalan alım gücünün etkisiyle şekillenirken, bir yandan da hava kirliliği, çevresel sorunlar, kaynak kıtlığı, ayrışma ve sosyal sorunlar etkisinde değişen konut piyasasının zorluklarıyla tehdit edilmektedir.

Konut, Türkiye'nin kentleşme sürecinde daima sorun olmuştur. Özellikle 1950'lerden itibaren İstanbul, Ankara ve İzmir gibi şehirler başta olmak üzere konut ihtiyacı illegal üretim biçimleri ile kapatılmaya çalışılmıştır. Önceleri kente gelen hanelerin bireysel girişimleri ile barınma çözüme ulaştırılmaya çalışılmış; 1960'larda kentleşmenin önüne geçilemeyecek bir olgu olmasının anlaşılması, kitlesel göçün artması ve legal konut üretiminin ekonomik büyümenin bir dışlisi olarak görülmesiyle birlikte üretilen ve kar elde etmek amacıyla

sunulan bir ürün haline gelmiştir. Konut sorunu Türkiye için temelde erişebilirlik problemi olarak kalmıştır. Konuta erişimde yaşanan kesinti çeşitli dönemlerde toplumun farklı kesimlerini etkilemiş; yoksul ve dar gelirli hanehalkları için etkileri yıkıcı olmuştur. Türkiye'deki gelir dağılımının eşitsiz olması ise dezavantajlı gruplar için sorunu kalıcı hale getirmiştir.

Detaylı literatür araştırmasının ortaya koyduğu üzere sosyal, doğal, ekonomik ve politik etmenler konut arz ve talep ilişkisini belirlemede halen temel belirleyicidir. Farklılık gösteren bu etmenlerin ülkelerin gelişmişlik düzeylerine bağlı olarak soruna etkileridir. Gelişmiş ülkelerin konut sorunu arz-talep dengesizliğinin ötesinde erişimdeki problemlerden, az gelişmiş ülkelerde en basit haliyle hala nitelikli barınma koşullarının sağlanması sorunu olduğundan arz-talep dengesi üzerinden tartışılmaktadır. Türkiye ise sorunu her iki şekilde de hissetmektedir.

Konut sorununa neden olan etmenlerden nüfus artışı, kentleşme ve beklenmedik nüfus hareketleri ile yoksulluk konut sorunu üzerinde doğrudan etkiye sahipken; coğrafi konum ve doğal afetler etkilediği bölgelerde kitlesel ve ani konut talebi oluşturmaktadır. Mevcut konut stokunun eskimesi ve verimsiz konut yatırımları ise konut sorununun üzerinde fazla durulmayan sebebi olmakla birlikte (Kutsal, 2012) gizli konut açığını oluşturmaktadır. İlegal konut üretimi, diğer deyişle gecekondulaşma, kentleşme ve göç olgusunun bir sonucu olarak ortaya çıksa da belli bir sınıf için kentlerde konut sunum biçimi halini almıştır. Gecekondu ifadesi, çeşitli çalışmalarda vurgulandığı gibi (Bhan & Jana, 2013; Coelho, 2016; Gilbert, 2007; Huchzermeyer, 2014; Simon, 2011), olumsuz anlamlarla yüklüdür ve ifade ettiği yaşam şekli sorunlu olmaya devam etmektedir. "Sorunlu" olduğu kesinleşmiş yerleşim alanlarının ıslahı ve tasfiyesine yönelik po-

litikalardan oluşan konut açığı kayıtlara dahil edilmemektedir. Bu durum konutun görmezden gelinen sorununu oluşturmaktadır.

Nüfus hareketleri ve hanehalkı yapısındaki değişimler ekstra konut talebi yaratmaktadır. Türkiye'nin karşılamak için hazır olmadığı değişiklikler konut fiyatlarının yükseldiği bir dönemde, halihazırda sorunlu olan düşük gelirli grupların konut sahipliğini olumsuz yönde etkilemektedir. Sıkışan konut piyasası içerisinde zamanla orta-alt ve orta gelirli gruplar da konuta erişimde kısıtlılıklar yaşayacaktır.

Hanehalkı yapısında geriye dönüş sağlanması olası değildir. Bu nedenle konut ve kentsel dönüşüm projeleri geliştirilirken hanehalkı çeşitliliği, yaşlanan nüfus, tek aile ve aile olmayan hanehalklarının ihtiyaçları göz önüne alınarak planlama yapılması gerekmektedir. Türkiye'de konut piyasası satılık veya özel kiralık konutlar üzerinden ilerlemektedir. Gelecek yıllarda konut sunumlarının çeşitlenmesi, geçiş konutları olarak adlandırılabilir alternatif planlamaların yapılması ve konut sürekliliğine dikkat edilmesi önemlidir. Özellikle genç nüfus, orta sınıf genç çalışan ve yaşlı nüfus gibi toplumun alternatif grupları için özel barınma çözümleri planlandığı takdirde genel konut stokunda rahatlama olması mümkündür.

Beklenmedik göçler, kentleşme ve konut sorunu üzerinde olumsuz etki yaratmaktadır. Mülteciler ve sığınmacılar gibi kitlesel olarak gelen acil durum göçmenlerinin barınma olanaklarına göre gidecekleri yeri belirlemeleri; konut tercihlerinde uygun veya olması gerekene ulaşana kadar erteleme durumları mümkün değildir (Mulder, 2006, s. 404). İstanbul Göç Araştırmaları 2020 raporuna göre İstanbul'da yaşayan yaklaşık 550bin (Doğan vd., 2021; Göç İdaresi Daire Başkanlığı, 2022) Suriyeli kente bütünleşmeden yaşamlarını sürdür-

mektedir (Doğan vd., 2021; Topalakçı, 2019). Bu durum kente karışmamanın bir sonucu olan gettolaşmayı da beraberinde getirebilir. Dış göçlerle kentlere gelen kalabalık grupların adaptasyon programlarına dâhil edilmemesi, kapalı grupların bireysel çözümlerine, kentlere yayılmasının konut sorununa, bölgesel kutuplaşmanın kentleşmeye ve kültürel dokuya olumsuz etkileri olacağı açıktır.

Son yıllarda ardı ardına yaşadığımız depremeler sonucunda oluşan hasarlar konut stoklarında yanlış statik müdahaleler, kullanım hataları, uygunsuz tasarım kararları, kalitesiz malzeme ve üretim gibi nitelik sorunlarının yaşandığını göstermektedir. Konut bedellerinin yüksek olması ve düşük nitelikli yapıların uygun fiyatlarla el değiştirmesi hasarlı konutları dar gelirli haneler için cazip hale getirmektedir. Oysaki Türkiye'de nitelikli konuta erişim en çok dezavantajlı gruplar için sorun teşkil etmektedir.

Türkiye gelir dağılımının eşitsiz olduğu ülkelerden bir tanesidir. Yoksulluğun resmi verilerde hanehalkı geliriyle ölçülmesi tüketim eksikliğinden kaynaklanan çalışan yoksulları göz ardı etmektedir. Konut sorununa neden olan yoksulluk çoklu yaklaşımla kapsamlı olarak incelendiğinde sorunun daha derin olduğu görülmektedir. Son yıllarda yapılan çalışmalar konuta erişebilirliğin yeni yoksulluğun bir tanımı olduğunu vurgulamaktadır. Konut sorununu yeni yoksulluk tanımıyla ilişkilendirerek ele aldığımızda bazı grupların sürekli olarak bu durumda olma olasılığının yüksek olduğu sonucuna ulaşırken, orta sınıfın riskli grup olarak giderek soruna daha fazla dâhil oldukları ortaya çıkmaktadır. Özellikle orta sınıfın sorunu olan konut erişebilirliğinde belirleyici olan konut fiyat düzeyleri, yalnızca kitlelerin yaşam standartları ile değil, aynı zamanda küresel ekonomik kalkınmayla da ilgilidir (Rao & Ge, 2015, s. 552) ve tüm dünyada

olduğu gibi Türkiye’de de boş konut stoku bulunmasına karşın erişilebilir konut bir sorundur.

Kentleşme ve iklim krizi etkileriyle birlikte birçok ülke (özellikle EU ülkeleri), konut ve kentsel planlama sorunlarını kontrol altına almak ve önlemek için yeni konut sunumlarını gündemlerinin önemli bir konusu haline getirmektedir. Çevresel değerleri etkileyecek her kararın detaylı olarak ele alınması ve sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda verilmesi kısıtlı ekonomik kaynağı olan Türkiye için önemlidir. Kentsel dönüşüm adı altında yapılan yenilemeler, konsept proje olarak görülen ve makyajlanan projeler, belli bir sosyo-ekonomik grup için tasarlanan konut yerleşimleri, konutun kar elde etmek amacıyla üretilmesi, verimsiz yatırımlar, doğru kullanılmayan sınırlı sayıdaki kaynaklar içinde bulunduğumuz konut sorununu derinleştirmektedir.

Kentleri saran illegal konut üretimleri ve kent içi çöküntü alanlarının nitelik açısından yenilenmesi önemlidir. Kentsel dönüşümle bu alanların iyileştirilmesi pratikte en uygun yaklaşım olarak görülse de alınan kararlar nedeniyle uygulamada geçerli değildir. Gecekondu alanlarının sosyo-kültürel ve ekonomik yapısı değiştirilmektedir. Kent çeperlerindeki yerleşim alanları yeni gelen nüfusun hayat tarzına uygun olmamakla birlikte, kültürel pratiklerinin

dikkate alınmadan planlandığı alanlardır. Konutların malzeme ve yapım kalitesi, hanehalkı sayısı kullanım alanı büyüklüğü, tasarım çeşitliliği ve kullanım esnekliğinin olmaması gibi etkenler konut sorununun niteliksel boyutuna çözüm üretememiştir. Bu yerleşimlere zorlanan aileler uzun süre barınamamış; tamamına yakın bir oranı yine kent içinde başka yoksulluk alanlarına dağılmıştır. Özetle kentsel dönüşüm ile konut sorununun önüne geçilememiş tam tersine sorun yön değiştirmiş ve görmezden gelinmiştir.

Kentsel dönüşüm projeleriyle yerleşim alanlarının yoğunlukları artırılmış böylece talep karşısında arz sağlanmıştır. Ancak serbest piyasa koşullarına teslim edilen konutlarda erişilebilirlik/karşılabilirlik sorunları yaşanmaya başlanmıştır. Erişilebilir konut ihtiyacındaki artışa paralel olarak boş konut oranı da giderek artmaktadır.

Konut sorununa etki eden dinamiklerinin ortaya çıkardığı sonuç Türkiye’deki sorunun arz-talep ilişkisinin ötesine geçmiştir. Sorun asıl olarak işleyen konut sürekliliğinin olmamasından kaynaklıdır; bir başka deyişle hane büyüklüğüne veya yaşam şekline göre konut arzının olmaması konut talebini de kısıtlı koşullarda çözmeyi zorunlu kılmaktadır (Şekil 13). Aile döngüsünde çocuksuz çekirdek aile, tek çocuklu aile, birden fazla çocuklu aile, orta yaşlı çocuksuz aile ve yaşlı birey dönüşümün-

**Şekil 13.** Konut Sürekliliği Akışı



**Kaynak:** Affordable Housing Virtual Open House (2021); Uyarlayan: Kutsal, (2022)

de ihtiyaç duyulan konut büyüklüğü ve sunumu farklılık göstermektedir. Konut politikaları ve pratikleri bu adımları göz ardı ederek serbest piyasa koşullarında kar-zarar ilişkisine odaklanmaktadır. Konut piyasasındaki bu ilişki sürdürülebilir değildir ve konut sorununu çözmeye yönelik bir sonucu hiçbir zaman yaratmayacaktır. Türkiye'deki konut tekniği bir sorun değildir; sorun halen politiktir.

#### 4. Sonuç

Çalışma, konut sorununun detaylı bir incelemesini yaparak Türkiye'deki mevcut barınma ihtiyacının temel belirleyicilerini ortaya koymayı amaçlamaktadır. Bu doğrultuda konut sorununa neden olan dinamikler gelecekteki olası etkileriyle birlikte yeniden tartışmaya açılmıştır.

Detaylı literatür taraması göstermiştir ki, nüfus artışı ve kentleşme hızı halen konut sorununun en temel nedeni olarak görülmektedir. Ancak bu iki etmenin geri döndürülmesinin mümkün olmadığı da bir kabul olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu nedenle nüfus artışı ve kentleşmenin etkisini artan hanehalkı sayısı olarak yeni bir perspektiften ele almak gerekir.

Hanehalkı sayısındaki artış ve hane içi birey sayısının giderek azalması günümüzde konut sorununa neden olan önemli bir dinamiktir. Değişen yaşam şekli ve kullanıcı istekleri, bireysel yaşamın artış göstermesi, paylaşımlı ev modeline olan talep, geleneksel aile modelindeki çözümlüyle yaşlı bireylerin tek yaşamaya başlaması, çocuksuz çekirdek aile sayısının artması ve modernleşme sonucunda konutun yalnızca yaşam alanı olma işlevinin pandemiyle birlikte bir kez daha çok kapsamlı bir olguya dönüşmesi gibi birbirinden farklı etkenler mevcut konut sunumunun ve stokunun yetersiz kalmasına neden olmak-

tadır. Bu durum Türkiye gibi az gelişmiş ülkelerde, dar gelirli haneler için niceliksel konut sorununu, orta gelirli haneler için de niteliksel konut sorununu yaratmaktadır.

Bu çalışma ortaya koymuştur ki, son on yılda arz-talep arasındaki dengesizlikten kaynaklanan konut sorunu yerini erişilebilir konut sorununa bırakmıştır. Türkiye özelinde konut sürekliliğinin kurulmaması erişilebilir konutun önündeki en büyük engeldir. Konut talebindeki çeşitliliğe karşın konut arzının sınırlılığı özellikle nitelikli konuta erişimde dezavantajlı grupların göz ardı edilmesine neden olmaktadır.

Günümüz konut sorununu geçmişten gelen bir düşüncenin devamı olarak, salt nicelik sorununa indirgeyen politikalar ile çözüme ulaştırmak mümkün değildir. Değişen dünyanın dinamiklerini anlamak ve güncel sorunlara uygun çağdaş çözümlerin tartışılması gerekmektedir. Bu çalışma, konut sorununa neden olan etmenlerle birlikte farklı yaşam şekillerine de dikkat çekerek konuta bakışta yeni bir tartışma alanı açmıştır. Çalışma bu anlamda gelecek çalışmalar için yol gösterici niteliktedir. Özellikle konut sorununun yalnızca dar gelirli haneler ile sınırlı olmadığına ortaya konmasıyla karar vericilerden dikkati toplumun daha geniş sınıfına odaklayarak kapsayıcı yaklaşımlara yöneltmesi beklenmektedir. Gelecek çalışmalarda özellikle konut sürekliliği üzerinden konunun ele alınmasının, küçülen hanehalklarının ihtiyaç ve taleplerinin daha detaylı incelenmesinin, konut talebinde çeşitliliği etkileyen fırsatların ve kısıtlılıkların araştırılmasının konut sorununun ortaya konmasında ve çözüm önerileri getirilmesinde önemli birer araştırma konusu olduğu düşünülmektedir.

#### Yazarların Katkı Oranı



Çalışma İkinci Yazar'ın danışmanlığında Birinci Yazar tarafından hazırlanmıştır.

## Çıkar Çatışması Beyanı

Yazarlar herhangi bir çıkar çatışması bulunmadığını beyan etmektedirler.

## Kaynakça

- Adıgüzel Özbek, D., & Melikoğlu Eke, A. S. (2022). Pandemi ile evde yaşam: Covid-19 süreci ve sonrası için konut tasarımı stratejileri. *Megaron*, 17(2), 371-388. <https://doi.org/10.14744/megaron.2022.78642>
- Affordable Housing Virtual Open House. (2021). Let's talk: Halton Hills. <https://letstalkhalton-hills.ca/affordable-housing/widgets/83676/videos/6664>
- Arimah, B. C. (2017, Eylül). Slums as expressions of social exclusion: Explaining the prevalence of slums in African countries. United Cities and Local Governments of Africa (UCLG Africa). <https://knowledge.uclga.org/Slums-as-Expressions-of-Social-Exclusion-Explaining-the-Prevalence-of-Slums-in.html>
- Ataöv, A., & Osmay, S. (2007). Türkiye'de kentsel dönüşüme yöntemsel bir yaklaşım. *METU Journal of Architecture*, 24(2), 57-82.
- Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar Merkezi, & Sahibinden. (2022a, Mayıs). Kiralık konut piyasası görünümü. <https://betam.bahcesehir.edu.tr/2022/05/kiralik-konut-piyasasi-gorunumu-mayis-2022/>
- Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar Merkezi, & Sahibinden. (2022b, Mayıs). Satılık konut piyasası görünümü. <https://betam.bahcesehir.edu.tr/2022/05/satilik-konut-piyasasi-gorunumu-mayis-2022/>
- Başlevent, C. (2021). Türkiye'nin değişen hanehalkı yapısı: Tek kişilik haneler ne durumda?. *Yıldız Social Science Review*, 6(1), 17-31. <https://doi.org/10.51803/yssr.703188>
- Batarags, L. (2021, Ocak 14). China has at least 65 million empty homes — enough to house the population of France. It offers a glimpse into the country's massive housing-market problem. Insider. <https://www.businessinsider.com/china-empty-homes-real-estate-evergrande-housing-market-problem-2021-10>
- Bauman, Z. (1999). Çalışma, tüketicilik ve yeni yoksullar. (Ü. Öktem, Çev.). Sarmal Yayınları. (Orijinal eserin yayım tarihi 1998)
- Berberoğlu, M. G., & Teker, S. (2005). Konut finansmanı ve Türkiye'ye uygun bir model önerisi. *İtü Dergisi/b Sosyal Bilimler*, 2(1), 58-68.
- Bhan, G., & Jana, A. (2013). Of slums or poverty: Notes of caution from census 2011. *Economic and Political Weekly*, 48(18), 13-16.
- Brahambhatt, R. (2021, Ekim 29). The story of China's ghost cities and its 65 million empty homes. Interesting Engineering. <https://interestingengineering.com/culture/chinas-ghost-cities-and-its-65-million-empty-homes>
- Brown, P., Newton, D., Armitage, R., Monchuk, L., & Robson, B. (2022). Locked down: Ontological security and the experience of Covid-19 while living in poor-quality housing. *Journal of Community Psychology*. <https://doi.org/10.1002/jcop.22883>
- Burnell, J. (2010). Literature review: What works well in shelter after disaster? Shelter Centre; Royal Roads University; FP Innovations. <https://www.humanitarianlibrary.org/resource/literature-review-shelter-after-disaster>
- Byrne, J. P., & Diamond, M. R. (2007). Affordable housing, land tenure, and urban policy: The matrix revealed. *Georgetown Law Faculty Publications and Other Works*, 527-510.
- Canpolat, Ş. B. (2018). Changes in the household structures of the elderly: household projections for Turkey, 2016-2050. *The Turkish Journal of Geriatrics*, 21(2), 195-207. <https://doi.org/10.31086/tjgeri.2018240420>
- Carliner, G. (1973). Income elasticity of housing demand. *The Review of Economics and Statistics*, 55(4), 528-532. <https://doi.org/10.2307/1925683>
- Chen, J., Guo, F., & Wu, Y. (2011). One decade of urban housing reform in China: Urban housing price dynamics and the role of migration and urbanization, 1995–2005. *Habitat International*, 35(1), 1-8. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2010.02.003>

- Chen, K., & Wen, Y. (2015, Kasım). The great housing boom of China (Sy 15-03; FRB Atlanta CQER Working Paper). Center for Quantitative Economic Research. <https://fedinprint.org/item/fedacq/33519/original>
- Chohan, A. H., Irfan, A., & Awad, J. (2015). Development of quality indicators of housing design (QIHD), an approach to improve design quality of affordable housing. *Open House International*, 40(4), 10-17.
- Clauson-Kaas, J., Dzikus, A., Stephens, C., Højlyng, N., & Aaby, P. (1996). Urban health: Human settlement indicators of crowding. *Third World Planning Review*, 18(3), 349-363. <https://doi.org/10.3828/twpr.18.3.p8x56376v0351421>
- Coelho, K. (2016). Tenements, ghettos, or neighborhoods? outcomes of slum-clearance interventions in Chennai. *Review of Development and Change*, 21(1), 111-136. <https://doi.org/10.1177/0972266120160106>
- Coşkun, Y. (2022). Housing affordability crisis and vulnerable social groups in Turkey. *Open House International*. <https://doi.org/10.1108/OHI-12-2021-0267>
- Coupe, T. (2021). How global is the affordable housing crisis? *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 14(3), 429-445. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-04-2020-0040>
- Doğan, N., Süleymanoğlu-Kürüm, R., Bekaroğlu, E. A., & Cin, M. (2021). İstanbul göç araştırması. <https://www.ibb.istanbul/Uploads/2021/3/goc-arastirmalari-24.03.2021.pdf>
- Emen, İ. (2019, Kasım 14). 'Şato' müteahhidinin iflas kararı kaldırıldı. *Hürriyet*. <https://www.hurriyet.com.tr/ekonomi/sato-muteahhidinin-iflas-karari-kaldirildi-41373611>
- Es, M., & Ateş, H. (2010). Kent yönetimi, kentleşme ve göç: Sorunlar ve çözüm önerileri. *Journal of Social Policy Conferences*, 0(48), 205-248.
- Florida, R., & Schneider, B. (2018, Nisan 11). The global housing crisis. *Bloomberg*. <https://www.bloomberg.com/news/articles/2018-04-11/the-housing-crisis-extends-far-beyond-supers-tar-cities>
- Gilbert, A. (2007). The return of the slum: Does language matter? *International Journal of Urban and Regional Research*, 31(4), 697-713. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2007.00754.x>
- Gilbert, A., & Varley, A. (1991). *Landlord and tenant: Housing the poor in urban Mexico*. Routledge.
- Gonzalez, L., & 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>
- Goodman Jr., J. L. (1978). Causes and indicators of housing quality. *Social Indicators Research*, 5(2), 195-210. <https://www.jstor.org/stable/27521858>
- Göç İdaresi Daire Başkanlığı. (2022, Eylül). Geçici koruma. <https://www.goc.gov.tr/gecici-koruma5638> (Erişim tarihi: 12 Eylül 2022).
- Grigsby, W. G. (1964). Housing and slum clearance: Elusive goals. *The ANNALS of the American Academy of Political and Social Science*, 352(1), 107-118. <https://doi.org/10.1177/000271626435200112>
- Hamnett, C. (1991). The blind men and the elephant: The explanation of gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 16(2), 173-189. <https://doi.org/10.2307/622612>
- Holland, J. M. (2018). Challenges and considerations for housing in the future. *Family and Consumer Sciences Research Journal*, 47(2), 124-129. <https://doi.org/10.1111/fcsr.12288>
- Horioka, C. Y. (1988). Tenure choice and housing demand in Japan. *Journal of Urban Economics*, 24(3), 289-309. [https://doi.org/10.1016/0094-1190\(88\)90030-7](https://doi.org/10.1016/0094-1190(88)90030-7)
- Huchzermeyer, A. (2014). Troubling continuities: Use and utilities of the term 'slum'. S. Parnell & S. Oldfield (Ed.), *The Routledge handbook on cities of the global south içinde* (ss. 86-97). Routledge.
- Hugo, G. (2005). Implications of demographic change for future housing demand in Australia. *Australian Planner*, 42(2), 33-41. <https://doi.org/10.1080/07293682.2005.9982416>
- İslam, M. Z., Kolade, O., & Kibreab, G. (2018). Post-disaster housing reconstruction: The impact of resourcing in post-cyclones Sidr and Aila in Bangladesh. *Journal of International Development*, 30(6), 934-960. <https://doi.org/10.1002/jid.3367>
- İstanbul Planlama Ajansı: İstatistik Ofisi, Sosyal Politikalar Merkezi, & Vizyon 2050 Ofisi. (2021). *Konut sorunu araştırması: İstanbul'da mevcut durum ve öneriler*. <https://ipa.istanbul/>



wp-content/uploads/2021/09/IPA\_KONUT\_REHBERI-web.pdf

- Jha, A. K., Barenstein, J. D., Phelps, P. M., Pittet, D., & Sena, S. (2010, Ocak). Safer homes, stronger communities: A handbook for reconstruction after natural disaster. The World Bank. <https://doi.org/10.1596/978-0-8213-8045-1>
- Kahraman, Z. E., & Özdemir, S. S. (2017). A housing satisfaction research in an area that urban transformation come into question: The case of Türk-iş apartment blocks. *Megaron*, 12(4), 619-634. <https://doi.org/10.5505/megar-on.2017.04834>
- Kamete, A. Y. (2006). Revisiting the urban housing crisis in Zimbabwe: Some forgotten dimensions? *Habitat International*, 30(4), 981-995. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2005.08.002>
- Kara, M. (2010). Türkiye'de gecekondu dönüşüm projelerinin konut sorununun çözümündeki rolü: Ankara ili Gültepe ve Yatıkmusluk örneği. *Girişimcilik Ve Kalkınma Dergisi*, 5(2), 171-204.
- Kaul, K., Goodman, L., & Neal, M. (2021, Aralık). The role of single-family housing production and preservation in addressing the affordable housing supply shortage. Urban Institute: Housing Finance Policy Center. <https://www.urban.org/sites/default/files/publication/105265/the-role-of-single-family-housing-production-and-preservation-in-addressing-the-affordable-housing-supply-shortage.pdf>
- Keleş, R. (1983). 100 soruda kentleşme, konut ve gecekondu. Gerçek Kitapevi.
- Keleş, R. (2010). Kentleşme politikası. İmge Kitabevi.
- Kellekci, Ö. L., & Berköz, L. (2006). Konut ve çevresel kalite memnuniyetini yükselten faktörler. *İtüdergisi/a Mimarlık, Planlama, Tasarım*, 5(2), 167-178.
- Kharas, H., & Dooley, M. (2021, Haziran 2). Extreme poverty in the time of Covid-19. Center for Sustainable Development at Brookings Institution. <https://www.brookings.edu/research/extreme-poverty-in-the-time-of-covid-19/>
- Kintrea, K. (2007). Housing aspirations and obsolescence: Understanding the relationship. *Journal of Housing and the Built Environment*, 22(4), 321-338. <http://www.jstor.org/stable/41107396>
- Kotkin, J. (2013, Temmuz 26). America's emerging housing crisis. *Forbes*. <https://www.forbes.com/sites/joelkotkin/2013/07/26/americas-emerging-housing-crisis/?sh=3ebf236971b3>
- Kutsal, S. (2012). Türkiye'de dar gelirliilerin konut sorunu bağlamında sosyal konuta bakış: İstanbul Bezirganbahçe örneğinde irdeleme. (Tez No. 437856) [Yüksek lisans tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi]. Yükseköğretim Kurulu Ulusal Tez Merkezi.
- Lauf, S., Haase, D., Seppelt, R., & Schwarz, N. (2012). Simulating demography and housing demand in an urban region under scenarios of growth and shrinkage. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 39(2), 229-246. <https://doi.org/10.1068/b36046t>
- LaVoice, J. (2021, Mart). The long-run implications of slum clearance: A neighborhood analysis. Bowdoin College: Department of Economics. [https://egc.yale.edu/sites/default/files/2021-04/2021-0423 EconHistory Conference/UrbanRenewal\\_Short%20ada-ns.pdf](https://egc.yale.edu/sites/default/files/2021-04/2021-0423 EconHistory Conference/UrbanRenewal_Short%20ada-ns.pdf)
- Lawrence, R. J. (1995). Housing quality: An agenda for research. *Urban Studies*, 32(10), 1655-1664. <https://www.jstor.org/stable/43198095>
- Lee, R., Mason, A., Amporfu, E., An, C.-B., Bixby, L. R., Bravo, J., Bucheli, M., Chen, Q., Comelatto, P., Coy, D., D'Albis, H., Donehower, G., Dramani, L., Fürtkranz-Prskawetz, A., Gal, R. I., Holz, M., Huang, N. T. L., Kluge, F., Ladusingh, L., ... Zhang, Q. (2014). Is low fertility really a problem? Population aging, dependency, and consumption. *Science*, 346(6206), 229-234. <https://doi.org/10.1126/science.1250542>
- Lens, M. C. (2018). Extremely low-income households, housing affordability and the great recession. *Urban Studies*, 55(8), 1615-1635. <https://doi.org/10.1177/0042098016686511>
- Li, J. (2015, Ocak 26). Recent trends on housing affordability research: Where are we up to? (WP No.5/2014). Urban Research Group – CityU on Cities Working Paper Series. SSRN Electronic Journal. <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.2555439>
- Lim, G.-C. (1987). Housing policies for the urban poor in developing countries. *Journal of the American Planning Association*, 53(2), 176-185. <https://doi.org/10.1080/01944368708976650>
- Lozano-Gracia, N., & Young, C. (2014, Kasım). Housing consumption and urbanization (Policy Research Working Paper No. 7112). World Bank Social, Urban, Rural and Resilience Global Practice Group. <https://documents1.worldbank.org/curated/en/998081468003944551/pdf/WPS7112.pdf>

- Lyons, M. (2009). Building back better: The large-scale impact of small-scale approaches to reconstruction. *World Development*, 37(2), 385-398. <https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2008.01.006>
- Madden, D., & Marcuse, P. (2021). Aşırı metalaşma çağında konutu savunmak. (Ş. Geniş, Çev.). *İdealkent Yayınları*. (Orijinal eserin yayım tarihi 2016)
- Mayo, S. K., Malpezzi, S., & Gross, D. J. (1986). Shelter strategies for the urban poor in developing countries. *The World Bank Research Observer*, 1(2), 183-203. <https://doi.org/10.1093/wbro/1.2.183>
- McLeod, S. (2022, Nisan 4). Maslow's hierarchy of needs. *Simply Psychology*. <https://www.simplypsychology.org/maslow.html>
- Mingye, L. (2017). Evolution of Chinese ghost cities. *China Perspectives*, 2017(1), 69-78. <https://doi.org/10.4000/chinaperspectives.7209>
- Morgan, S. P. (2003). Is low fertility a twenty-first-century demographic crisis? *Demography*, 40(4), 589-603. <https://doi.org/10.1353/dem.2003.0037>
- Morris, A. (2021). An impossible task? Neoliberalism, the financialisation of housing and the city of Sydney's endeavours to address its housing affordability crisis. *International Journal of Housing Policy*, 21(1), 23-47. <https://doi.org/10.1080/19491247.2019.1688634>
- Morris, A., Beer, A., Martin, J., Horne, S., Davis, C., Budge, T., & Paris, C. (2020). Australian local governments and affordable housing: Challenges and possibilities. *The Economic and Labour Relations Review*, 31(1), 14-33. <https://doi.org/10.1177/1035304619880135>
- Mulder, C. H. (2006). Population and housing: A two-sided relationship. *Demographic Research*, 15(13), 401-412. <https://doi.org/10.4054/DemRes.2006.15.13>
- Mülteciler Derneği. (2022, Ağustos 22). Türkiye'deki Suriyeli sayısı Ağustos 2022. <https://multeciler.org.tr/turkiyedeki-suriyeli-sayisi/#:-:text=Türkiye'de kayıt altına alınmış,652 bin 813 kişi oldu.>
- Okpala, D. C. I. (1992). Housing production systems and technologies in developing countries: A review of the experiences and possible future trends/prospects. *Habitat International*, 16(3), 9-32. [https://doi.org/10.1016/0197-3975\(92\)90060-C](https://doi.org/10.1016/0197-3975(92)90060-C)
- Önder, Z., Dökmeci, V., & Keskin, B. (2004). The impact of public perception of earthquake risk on Istanbul's housing market. *Journal of Real Estate Literature*, 12(2), 181-194. <https://doi.org/10.1080/10835547.2004.12090136>
- Ören, K., & Yüksel, H. (2013). Türkiye'de konut sorunu ve temel dinamikleri. *Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 2(18), 47-84. <https://dergipark.org.tr/tr/pub/sbe/issue/23220/247956>
- Özdemir Sarı, Ö. B. (2011). Macro implications of households' reinvestment behaviour in existing housing stock. *METU Journal of The Faculty Of Architecture*, 28(2), 127-143. <https://doi.org/10.4305/METU.JFA.2011.2.6>
- Özden, P. P. (2016). Kentsel yenileme, yasal-yönelimsel boyut, planlama ve uygulama. *İmge Kitabevi*.
- Panday, P. K. (2020). The face of urbanization and urban poverty in Bangladesh. *Springer Singapore*.
- Paris, C., & Frey, J. (2018). Demographic trends and changing housing systems in Northern Ireland. *Housing Studies*, 33(8), 1264-1285. <https://doi.org/10.1080/02673037.2018.1424805>
- Perry, J. (2015, Haziran 10). There's a global housing crisis and politicians must do more to tackle it. *The Guardian*. <https://www.theguardian.com/global-development-professionals-network/2015/jun/10/from-beds-in-sheds-to-super-slums-theres-a-global-housing-crisis-and-politicians-must-do-more-to-tackle-it>
- Pittini, A. (2012, Kasım 1). Housing affordability in the EU: Current situation and recent trends. *CECODHAS Housing Europe's Observatory Housing Europe Centre*. <https://www.housing-europe.eu/resource-122/housing-affordability-in-the-eu>
- Poon, L. (2019, Şubat 27). China's huge number of vacant apartments is causing a problem. *Bloomberg*. <https://www.bloomberg.com/news/articles/2019-02-27/vacant-apartments-strain-china-s-housing-market>
- Rao, C., & Ge, Y. (2015). Analysis of main influence factors for housing prices. *Proceedings of the 2015 International Conference on Engineering Management, Engineering Education and Information Technology*, 552-555. <https://doi.org/10.2991/emeeit-15.2015.107>

- Saiz, A. (2007). Immigration and housing rents in American cities. *Journal of Urban Economics*, 61(2), 345-371. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2006.07.004>
- Sánchez-Páramo, C. (2020, Ağustos 13). The new poor are different: Who they are and why it matters. *World Bank Blogs*. <https://blogs.worldbank.org/developmenttalk/new-poor-are-different-who-they-are-and-why-it-matters>
- Sheldon, T. L., & Zhan, C. (2019). The impact of natural disasters on US home ownership. *Journal of the Association of Environmental and Resource Economists*, 6(6), 1169-1203. <https://doi.org/10.1086/705398>
- Simon, D. (2011). Situating slums: Discourse, scale and place. *City*, 15(6), 674-685. <https://doi.org/10.1080/13604813.2011.609011>
- Smith, G. (2017). Pre- and post-disaster conditions, their implications, and the role of planning for housing recovery. A.-M. Esnard & A. Sapat (Ed.), *In coming home after disaster: Multiple dimensions of housing recovery içinde* (ss. 277-292). CRC Press.
- Sumka, H. J. (1987). Shelter policy and planning in developing countries: Introduction. *Journal of the American Planning Association*, 53(2), 171-175. <https://doi.org/10.1080/01944368708976649>
- Tafriđj, I. (2021). Mapping the housing needs of the urban middle class in Greater Jakarta. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 780(1), 1-6. <https://doi.org/10.1088/1755-1315/780/1/012004>
- Tekeli, İ. (2010). Konut sorununu konut sunum biçimleriyle düşünmek. *Tarih Vakfı Yurt Yayınları*.
- Thompson, W. S. (1937). Population growth and housing demand. *The Annals of the American Academy of Political and Social Science*, 190, 131-137. <http://www.jstor.org/stable/1019701>
- TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası. (2008, Aralık 1). Türkiye'de konut sorunu ve konut ihtiyacı raporu. *Teknik Güç*. <https://eskisakarya.imo.org.tr/resimler/ekutuphane/pdf/15748.pdf>
- Topalakçı, M. S. (2019). Suriye'den sığınmacılara yönelik kent güvenliğine ait risk algılarının incelenmesi (Tez No. 578320) [Yüksek lisans tezi, Aydın Adnan Menderes Üniversitesi]. *ADU eArsiv*. <http://hdl.handle.net/11607/4037>
- Troy, L., & Randolph, B. (2016, Mart 24). Negative gearing has created empty houses and artificial scarcity. *The Sydney Morning Herald*. <https://www.smh.com.au/opinion/negative-gearing-has-created-empty-houses-and-artificial-scarcity-20160324-gnqoeb.html>
- TRT Haber. (2022, Mayıs 12). Türkiye'de ortalama hanehalkı büyüklüğü 3,23 kişi oldu. <https://www.trthaber.com/haber/gundem/turkiyede-ortalama-hanehalki-buyuklugu-323-kisi-oldu-679639.html>
- Tunstall, R., Bevan, M., Bradshaw, J., Croucher, K., Duffy, S., Hunter, C., Jones, A., Rugg, J., Wallace, A., & Wilcox, S. (2013, Nisan 5). The links between housing and poverty. *Joseph Rowntree Foundation*. <https://www.jrf.org.uk/report/links-between-housing-and-poverty>
- TÜİK. (2022a, Mayıs 12). İstatistiklerle aile, 2021. Türkiye İstatistik Kurumu. <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=İstatistiklerle-Aile-2021-45632#:~:text=Ortalama hanehalkı büyüklüğü 3%2C23,3%2C23 kişiye düştüğü görüldü.>
- TÜİK. (2022b, Mart 2021). İstatistiklerle yaşlılar, 2021. Türkiye İstatistik Kurumu. <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=İstatistiklerle-Yaslılar-2021-45636>
- UNHCR Birleşmiş Milletler Mülteci Örgütü. (2022). Türkiye'deki mülteciler ve sığınmacılar. <https://www.unhcr.org/tr/turkiyedeki-multeci-ler-ve-siginmacilar>
- United Nations. (1948). Universal declaration of human rights. [https://www.ohchr.org/sites/default/files/UDHR/Documents/UDHR\\_Translations/eng.pdf](https://www.ohchr.org/sites/default/files/UDHR/Documents/UDHR_Translations/eng.pdf)
- United Nations. (2018). World urbanization prospects: The 2018 revision (ST/ESA/SERA/420). United Nations Department of Economic and Social Affairs Population Dynamics. <https://population.un.org/wup/Publications/Files/WUP2018-Report.pdf>
- United Nations. (2020). First-ever united nations resolution on homelessness. Department of Economic and Social Affairs Social Inclusion. <https://www.un.org/development/desa/dspd/2020/03/resolution-homelessness/#:~:text=Globally%2C 1.6 billion people worldwide, highest risk of becoming homeless.>
- United Nations. (2022). Türkiye: Grow rate. *World Population Prospects 2022*. <https://population.un.org/wpp/Graphs/Probabilistic/POP/GrowthRate/792>
- Usanmaz, D. (2021). Covid-19 pandemi sürecinin Türkiye'de konut sektörü üzerine etkileri.

*Neşehir* Hacı Bektaş Veli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 11(3), 1352-1365. <https://dergipark.org.tr/pub/nevsosbilen/issue/65184/983406>

Vagnby, B., & Jensen, O. B. (2002). From slum clearance to urban policy: Discourses and doctrines in Danish inner-city redevelopment. *Housing, Theory and Society*, 19(1), 3-13. <https://doi.org/10.1080/140360902317417895>

van Doorn, L., Arnold, A., & Rapoport, E. (2019). In the aAge of cities: the impact of urbanisation on house prices and affordability. R. Nijskens, M. Lohuis, P. Hilbers, & W. Heeringa (Ed.), *Hot property: The housing market in major cities içinde* (ss. 3-13). Springer International Publishing. [https://doi.org/10.1007/978-3-030-11674-3\\_1](https://doi.org/10.1007/978-3-030-11674-3_1)

Wetzstein, S. (2017). The global urban housing affordability crisis. *Urban Studies*, 54(14), 3159-3177. <https://doi.org/10.1177/0042098017711649>

Woetzel, J., Ram, S., Mischke, J., Garemo, N., & Sankhe, S. (2014, Ekim). A blueprint for addressing the global affordable housing challenge. McKinsey Global Institute. [https://www.mckinsey.com/-/media/mckinsey/featured\\_insights/urbanization/tackling\\_the\\_worlds\\_affordable\\_housing\\_challenge/mgi\\_affordable\\_housing\\_executive\\_summary\\_october\\_2014.ashx](https://www.mckinsey.com/-/media/mckinsey/featured_insights/urbanization/tackling_the_worlds_affordable_housing_challenge/mgi_affordable_housing_executive_summary_october_2014.ashx)

World Population Review. (2022). Turkey population 2022. <https://worldpopulationreview.com/countries/turkey-population> (Erişim tarihi: 11 Eylül 2022)

Yavuz, S., & Yüceşahin, M. M. (2012). Türkiye’de hanehalkı kompozisyonlarında değişimler ve bölgesel farklılaşmalar. *Sosyoloji Araştırmaları Dergisi*, 15(1), 75-118. <https://dergipark.org.tr/en/pub/sosars/issue/11399/136116>

Yıldırım, F. (2013). Türkiye’de ikamet amaçlı konut pazarının makroekonomik değişkenler ile ilişkisi. *Sosyal Bilimler Araştırma Dergisi*, 2(1), 12-18. <https://dergipark.org.tr/en/pub/ssrj/issue/22493/240520>

Yılmaz, C. (2021, Aralık 23). Türkiye gelir dağılımında dünyanın en eşitsiz ülkelerinden. Doğrulukpayı. [https://www.dogrulukpayi.com/bulten/turkiye-gelir-dagilimda-dunyainin-en-esitsiz-ulkelerinden-biri?gclid=CjwKCAjwsfuYBhAZEiwA5a6CDEuHN0zFXkRmqhKXjV2k1vf3C17QLnbTrJiuREobVU4aUfu-8F9gXxoCKQEQAvD\\_BwE](https://www.dogrulukpayi.com/bulten/turkiye-gelir-dagilimda-dunyainin-en-esitsiz-ulkelerinden-biri?gclid=CjwKCAjwsfuYBhAZEiwA5a6CDEuHN0zFXkRmqhKXjV2k1vf3C17QLnbTrJiuREobVU4aUfu-8F9gXxoCKQEQAvD_BwE)

Zhang, Y., Jin, H., Xiao, Y., & Gao, Y. (2020). What are the effects of demographic structu-

res on housing consumption? Evidence from 31 provinces in China. *Mathematical Problems in Engineering*, 2020, 1-14. <https://doi.org/10.1155/2020/6974276>