

# SOSYAL KONUT ÇALIŞMALARINDA TOPLU KONUT İDARESİ (TOKİ)'NİN YERİNİ İNCELEMEDE BİR YÖNTEM DENEMESİ

Gül Şebnem TURAL  
Dicle Üniversitesi, Türkiye  
sebnemtural@gmail.com  
<https://orcid.org/0000-0002-1871-287X>

Canan KOÇ  
Dicle Üniversitesi, Türkiye  
canan.koca@dicle.edu.tr  
<https://orcid.org/0000-0003-0992-2290>

<i>Atıf</i>	TURAL, G. Ş.; KOÇ, C. (2023). SOSYAL KONUT ÇALIŞMALARINDA TOPLU KONUT İDARESİ (TOKİ)'NİN YERİNİ İNCELEMEDE BİR YÖNTEM DENEMESİ. <i>İstanbul Aydın Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi</i> , 15(1), 15-40.
-------------	--

## ÖZ

Hızlı ve aşırı nüfus artışıyla birlikte konuta olan ihtiyaç artmakta ve sosyal konut uygulamaları barınma sorununa çözüm olmak adına ön plan çıkmaktadır. Sanayi devriminin etkisiyle başlayan sosyal konut üretimi 1.Dünya Savaşı sonrasında yoğunlaşmış olup, Türkiye'deki ilk uygulamalarına 19. yy. sonlarında rastlanmıştır. Toplu Konut Yasası'nın çıkmasıyla birlikte 1984 yılı sonrasında Toplu Konut İdaresi (TOKİ) sosyal konut üretiminde aktif rol almıştır.

Ülkemizde alt ve orta gelir gruplara yönelik sosyal konut uygulamaları TOKİ etkileşimi ile artarak devam etmektedir. Bu çalışmada sosyal konut kavramı TOKİ ve toplu konut çerçevesiyle sınırlandırılmıştır. Çalışma kapsamında TOKİ, toplu konut uygulamaları ve sosyal konut kavramlarının irdelendiği bilimsel yayınlar araştırılmıştır. Farklı bilim dalları tarafından yapılan çalışmaların hangi alanlarda yoğunlaştığı ve hangi alanda yeterince araştırma yapılmadığının belirlenmesi amaçlanmıştır. Çalışmada, nitel araştırma yöntemlerinden biri olan doküman analizi kullanılmış, web sistemi üzerinden elektronik materyaller incelenmiştir.

Sosyal konut uygulamalarının ve politikalarının önemi ile ulusal literatürdeki yerini anlamak amacıyla detaylı literatür taraması yapılarak, sosyal konutlarla ilgili makaleler ve sosyal konut-toplu konut-TOKİ ilişkisi üzerine odaklanan tezler incelenmiş ve analiz edilmiştir. Ulusal literatürdeki mevcut durum tespit edilerek, “sosyal konut, TOKİ, toplu konut” kavramlarına ilişkin eksik olan alanlara yönelik öneriler geliştirilmiştir.

Çalışmada, TOKİ uygulamalarının sosyal konut kavramıyla birlikte ele alındığı ve sosyal konut kavramının disiplinler arası yönünün öne çıktığı görülmüştür. Ulusal literatürde özellikle 1987 sonrasında karşılaşılmaya başlanan “sosyal konut, toplu konut ve TOKİ” kavramlarına yönelik çalışmalar günümüzde de devam etmektedir. Belirli konular üzerine yoğunlaştığı görülmekle birlikte, farklı bilimsel alanlarda da konunun gündeme gelmesi ve çalışmalarda yer verilmesi önemli görülmektedir.

***Anahtar Kelimeler:** Sosyal Konut, TOKİ, Toplu Konut, Literatür Tarama.*

## **A METHOD TRIAL ABOUT EXAMINING THE PLACE OF THE MASS HOUSING ADMINISTRATION (MHA) IN SOCIAL HOUSING STUDIES**

### **ABSTRACT**

With the rapid and excessive population growth, the need for housing is increasing and social housing applications are coming to the stands out in order to be a solution to the housing problem. Social housing production, which started with the effect of the industrial revolution, intensified after World War I and its first applications in Turkey were started in the 19th century. With the enactment of the Mass Housing Law, after 1984, The Mass Housing Administration took an active role in the production of social housing.

In our country, social housing applications for lower and middle income groups continue to increase with the interaction of MHA. In this study, the concept of social housing is limited to MHA and mass housing framework. Within the scope of the study, scientific publications examining the concepts of MHA, mass housing applications and social housing were investigated. It is aimed to determine the level of competence of the studies carried out by different disciplines, which areas are concentrated too much and in which field insufficient research is done. In the study, document analysis, which is one of the qualitative research methods, was used and electronic materials were examined through the web system. In the study, a detailed search was made in order to understand the importance of social housing practices and policies and their place in the national literature, and the articles on social housing and the theses on the relationship between social

housing-mass housing- MHA were examined and analysed. The current situation in the national literature was determined and suggestions were developed for the missing areas related to the concepts of “social housing, MHA, and public housing”.

In the study, it was seen that MHA applications were handled together with the concept of social housing and the interdisciplinary aspect of the concept of social housing came to the fore. Studies on the concepts of “social housing, mass housing and MHA”, which started to be encountered in the national literature especially after 1987, continue today. Although it is seen that the focus is on certain topics, it is considered important that the subject is brought to the agenda in different scientific fields and included in the studies.

**Keywords:** *Social Housing, TOKI, Mass Housing, Literature Research.*

## GİRİŞ

Sanayi devriminin etkisiyle başlayan sosyal konut üretimi 1. Dünya Savaşı sonrasında yoğunlaşmıştır. Savaşların toplumlar da yarattığı olumsuz etkilerden biri olarak açlık ve yoksulluğun yanında konut açığı ortaya çıkmış ve bu konut açığı sosyal konutlarla giderilmeye çalışılmıştır. Bu süreçte sosyal konut ihtiyaçları sivil toplum örgütlerinin ve yerel yönetimlerin ortak çalışması ile karşılanmıştır. Özellikle İngiltere ve Fransa’da başlayan sosyal konut uygulamaları 2. Dünya Savaşı sonrası Batı Avrupa’da da yoğunlaşmıştır. Devlet destekli konut üretimine bu süreçte de devam edilmiş fakat bir süre sonra bu konutların nitelik bakımından yeterli olmadığı görülmüştür.

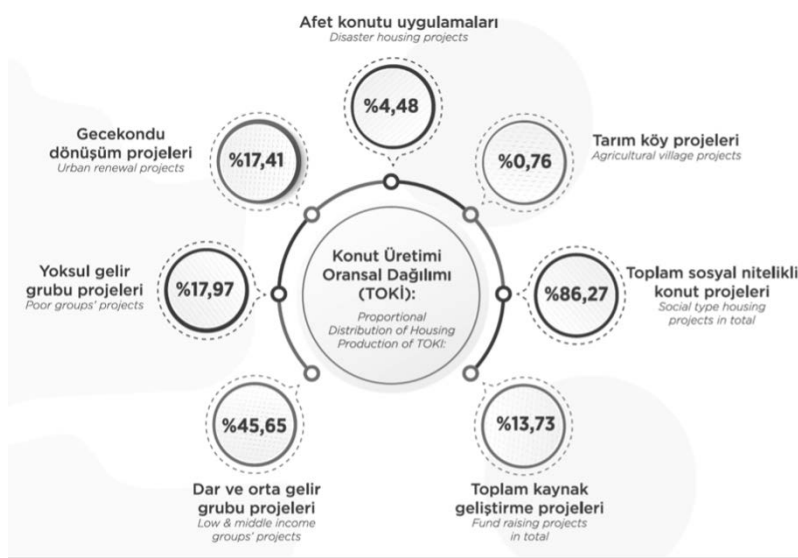
Ülkemizdeki sosyal konut politikalarının öncelikleri arasında sosyal sınıfa ve gelir düzeyine bağlı olması gibi ölçütler yer almakta olup, çoğunlukla memurlar, işçiler, yaşlılar, emekliler, öğretmenler veya gecekondu sakinleri gibi toplumun belirli sosyal sınıfları için üretildiği görülmektedir (Çağlayan, 2011). Sosyal konut uygulamaları, düşük maliyetle sağlıklı yaşam alanları oluşturmayı amaçlamakta, genellikle şehir merkezinden uzak alt yapının yetersiz olduğu uygun fiyatlı arazilerin bulunduğu bölgelere yapılmaktadır.

Sosyal konut uygulamalarının Türkiye’deki ilk örnekleri 19. Yüzyılın sonlarında yapılmıştır. Sultan Abdülaziz tarafından sarayda çalışan hizmetlilerin kullanması için yaptırılan konutlar Beşiktaş Akaretler’de 1870 yılında inşa edilmiştir. Ayrıca 1918 yılındaki yangında evleri zarar görenler için 1921 yılında Laleli’de inşa edilen Tayyare Apartmanları da ilk betonarme toplu konut uygulaması olarak bilinmektedir (URL-1). Sonraki dönemlerde savaş ve göç olaylarıyla ortaya çıkan konut açığı yine sosyal konutlarla kapatılmaya çalışılmıştır. 1946-1962 yıllarında kooperatif faaliyetleriyle Türkiye’deki konutların %4,5’i inşa edilmiştir. Sosyal

Sigortalar Kurumu ve Türkiye Emlak Kredi Bankası kooperatifleri dışındaki uygulamalar devlet desteği almamıştır (Türkoğlu, 1991).

Sosyal konut uygulamalarının günümüzde Türkiye'deki karşılığı çoğunlukla “toplular konut” kavramı şeklinde olmaktadır. Artan konut ihtiyacını gidermek ve finansman ihtiyacını karşılayabilmek için 1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu çıkartılmıştır. Yasayla konut edindirme ve kredi imkânları sağlamak amacıyla ölçütler belirlenmiş, konut üretimi için genel bütçenin haricinde “Toplu Konut Fonu” kurulmuştur. Başbakanlık Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı, başlangıçta, aynı yapının içinde iki ayrı birim olarak dar ve orta gelirli vatandaşa yönelik nitelikli konut ihtiyacını karşılamak için çalışmalar yaparken, 1990 yılında 412 ve 414 sayılı KHK'lerin kabul edilmesiyle “Toplu Konut İdaresi Başkanlığı” ile “Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı” şeklinde tüzel kişiliğe sahip iki farklı idare olarak örgütlenmiştir (URL-2).

Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü 2004 yılına kadar, kamu ve özel sektörün ihtiyaç duyduğu arsaları düşük maliyetle altyapısal olarak hazırlamak ve rezerv arsalarla arsa piyasasını kontrol altında tutmak amacıyla faaliyet göstermiştir (URL-3). 2004 senesinde çıkan 5273 sayılı kanun ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün görevi ve yetkileri TOKİ'ye aktarılmıştır. Bu değişiklik sonrası TOKİ'nin konut üretimi hızlanarak artmıştır. 2005 yılında yürürlüğe giren 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” ile TOKİ yenileme alanlarında da uygulayıcı olarak yer almaya başlamış ve görev alanı genişletilmiştir. TOKİ artan yetkileriyle bir “sosyal konut üretim” kurumu olmaktan çıkmış, dar ve düşük gelirli için üretilen konutlara ek olarak, orta ve yüksek gelir grubu kullanıcıları için toplular konut üretimleri yapmış, kentsel dönüşüm ve yenileme alanında uygulayıcı olmuştur. Günümüzde, toplular konut ve sosyal konut üretiminde etkin olan TOKİ, farklı şekillerde uygulamalar yaparak bu alandaki çalışmalarını hızla artırmaktadır. Örneğin, kentsel dönüşüm kapsamında, gecekonduda yaşayan bireyler için fiziksel koşulları daha sağlıklı ve elverişli olan konutlar üreterek toplular konut ve sosyal konut uygulamalarına katkıda bulunmaktadır (Ece Kaya ve Akıner, 2022). TOKİ'nin “bu alanlardaki sosyal konut prosedürleri, diğer gelişmekte olan ülkelerdekilerle karşılaştırıldığında benzerlikler göstermektedir” (Kunduracı, 2013; Ece Kaya ve Akıner, 2022). TOKİ, 1984-2002 yılları arasında 43 bin 145 konut üretmiştir. Eylül 2019 itibarıyla; TOKİ 81 ilde, 847.954 konut ve 14.782 sosyal donatı üretimi gerçekleştirmiştir. Bu süreçte farklı kullanıcıların ihtiyacını gidermeye yönelik çeşitli üretimler yapılmıştır (URL-4) (Şekil 1).



Şekil 1. Konut Üretimi Oransal Dağılımı (URL-4)

Çalışmada sosyal konut uygulamalarının ve politikalarının önemini ve ulusal literatürdeki yerini anlamak amacıyla detaylı bir literatür taraması yapılarak, sosyal konutlarla ilgili makaleler ve sosyal konut-toplu konut-TOKİ ilişkisi üzerinde çalışılan tezler incelenerek analiz edilmiştir.

## MATERYAL VE YÖNTEM

Ülkemizde alt ve orta gelir gruplara yönelik sosyal konut uygulamaları TOKİ etkileşimi ile artarak devam etmektedir. Bu çalışmada sosyal konut kavramı, TOKİ ve toplu konut çerçevesiyle sınırlandırılmıştır. Sosyal konutun Türkiye’deki çalışma alanı araştırılmıştır. TOKİ kurulduğu günden itibaren Türkiye’nin konut sorununu gidermekte etkili olan bir kurumdur. TOKİ tarafından inşa edilen konutlar yıllardır düşük gelirliilerin barınma sorunu, afet, göç ve kentsel dönüşüm gibi farklı sebeplerden doğan ihtiyaçları karşılamaktadır.

Çalışma kapsamında TOKİ, toplu konut uygulamaları ve sosyal konut kavramlarının irdelendiği bilimsel yayınlar araştırılmıştır. Çalışmada, nitel araştırma yöntemlerinden biri olan doküman analizi kullanılmıştır. “Nitel araştırmada veriler gözlem, görüşme ve dokümanlar yoluyla toplanmaktadır” (Berg ve Lune, 2015; Merriam, 2009; Kırıl, 2020). “Doküman analizi, basılı ve elektronik materyaller olmak üzere tüm belgeleri incelemek ve değerlendirmek

için kullanılan sistemli bir yöntem olup, dokümanlar bir araştırmacının müdahalesi olmadan kaydedilmiş metinleri ve resimleri içermektedir” (Kıral, 2020). “Bu kapsamda araştırmanın hedefine göre verilere ulaşmak için dokümanlar incelenmekte ve analiz edilmektedir” (Çepni, 2010; Karakoyun ve Uzun, 2022).

Çalışmada, web sistemi üzerinden elektronik materyaller incelenmiştir. Öncelikle sosyal konut kavramı açıklanarak, YÖK’ün resmi internet sitesinde bulunan Ulusal Tez Merkezi veri tabanında araştırmanın temel kavramları olan “TOKİ, toplu konut, sosyal konut” anahtar kelimeleri taranmıştır. Ulusal Tez Merkezi’ne kayıtlı bulunan 1900-2022 yılları arasındaki tüm tezler “çalışmanın konusu, çalışmanın yapıldığı üniversite, enstitü, yıl, tez türü” açısından incelenmiş ve tablo haline getirilmiştir. Buna ek olarak, Dergi Park veri tabanından “sosyal konut” anahtar kelimesi aratılmış ve 2007-2022 yılları arasında bulunan çalışmalar tablolandırılmıştır. Hangi konuda yoğunlaşmanın olduğunu vurgulamak adına Word Art programı üzerinden kelime bulutu hazırlanmıştır. Ulusal literatürdeki durum tespit edilerek, “sosyal konut, TOKİ, toplu konut” kavramlarına ilişkin eksik olan alanlara yönelik öneriler geliştirilmiştir.

## **BULGULAR VE TARTIŞMA**

Sosyal konut kavramı ulusal ve uluslararası literatürde, farklı kişi ve kurumlar tarafından çeşitli boyutları ile ele alınmaktadır. Sosyal konutlar yalnızca barınma konusunda etkili olmayıp, ekonomik ve sosyokültürel etkiler açısından da değerlendirilmektedir. Net bir tanımı ve sınırı olmayan sosyal konut kavramının tanımlandığı çalışmalarda genellikle “gelir düzeyi, barınma gereksinimi karşılaması, belirli bir kesim için üretilmesi” gibi benzer ifadelerle yer verilmektedir.

Keleş (1983) sosyal konutu “yoksul ve dar gelirli toplulukların barınma ihtiyaçlarını karşılayabilecek şekilde standartlaşmış, en az boyut ve nitelikte, sağlık koşullarına uygun, sağlam ve hesaplı konut” olarak tanımlamıştır. Haffner ve Oxley (2010)’a göre sosyal konut “teorik olarak, piyasa fiyatından daha düşük bir fiyat veya kira ile dezavantajlı gruplar için üretilen, ihtiyaca dayalı tahsis sistemi” şeklinde tanımlanmaktadır. Malpass ve Victory (2010), “Sosyal konutları, düşük gelirli haneler, fiziksel ve / veya zihinsel engelliler, etnik azınlıklar, göçmenler ve sığınmacılar gibi konut piyasasında ağırlıklı olarak zayıf bir müzakere konumunda olan haneleri barındırmayı amaçlayan konutlar” olarak tanımlamıştır. Housing Europe (2011)’de sosyal konut tanımlanırken “Konut bulmakta güçlük çeken hanelerin konuta erişimini düzenleyen, tanımlanmış kuralların bulunduğu kiralık konut veya mülkiyete katılım” ifadesi kullanılmıştır. The Construction Industry (2014)’de sosyal konutlar “kamuya sübvans edilen, kâr amacı gütmeyen şirketlere ait olan ve bir tahsis sistemine bağlı düşük gelirli gruplar için ayrılan ortak konut piyasasından hariç tutulan konutlar” olarak

tanımlanmıştır. Oyebanji (2014) “Sosyal konut, kamu kurumları veya kâr amacı gütmeyen kuruluşlar tarafından, kamu ve / veya özel fonları kullanarak, ihtiyaç derecesine bağlı olarak, piyasa fiyatının altında, sosyal hizmet sunumuyla sağlanan ve yönetilen, devlet tarafından kısa veya uzun vadeli olarak düzenlenen bir konut biçimi”, tanımını yapmıştır. Akalın (2016)’a göre, sosyal konutun, barınma problemini yalnızca fiziksel olarak gidermenin yanında sosyal birlikteliği sağlamak, gelir eşitsizliğini gidermek gibi sosyo-ekonomik etkileri vardır. Sosyal konutları bu yönüyle, devletin dar gelirli halkı koruma görevini barınma sorunu üzerinden yerine getirdiği bir araç olduğunu belirtmiştir. Bengtsson (2017) Sosyal konutlar için “sınırlı kaynaklara sahip hane halklarına uzun vadeli konut sağlayan bir sistem” demiştir.

Ekonomik, politik, demografik ve sosyal şartlar doğrultusunda sosyal konut anlayışı ve yöntemleri ülkelere göre farklılaşmaktadır (Ece Kaya ve Akiner, 2022). “Uygulanan yöntemlerin farklı olmasından dolayı üzerinde uzlaşmış bir sosyal konut tanımı bulunmamasıyla birlikte, kamu fonlarının aktif olarak kullanıldığı; fiyatların ya da kiralaların belirlenmesinde kar motifinin baskın olmadığı; miktarının kalitesinin ve sunum biçiminin belirlenmesinde siyasi karar mekanizmalarının önemli etkiye sahip olduğu konutlar olarak tanımlanmaktadır” (King, 2006; Akalın, 2016).

Çalışmalarda çoğunlukla sosyal konut kavramıyla birlikte ele alınan toplu konut “insanların barınma gereksinimini karşılayan, topluma yeni bir anlayış getiren; eski mahalle ve komşuluk yaşamına yeni teknik, ekonomik ve sosyal boyutlar kazandıran, bina ve bina topluluklarının oluşturduğu bir hizmet üretim aracı” (Orhon, 1989) şeklinde belirtilmektedir. “Toplu konutun en önemli özelliği, büyük konut siteleri halinde yapıldığında teknik, toplumsal ve ekonomik yararlar sağlayabilen girişimler olmasıdır (Sev ve Özgen, 2016). 1992 yılında çıkarılan Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesine Dair Yönetmelik’e göre toplu konut “toplular bölgesinde inşa edilecek konut, teknik altyapı ve sosyal donatı kapsamına giren işlerin bütünü” olarak tanımlanmaktadır (Koç, 2018).

Görüldüğü üzere dünyanın çeşitli yerlerinde farklı sosyal konut uygulamaları, politikaları ve tanımlamaları bulunmaktadır. Küresel ekonomik krizler, savaşlar, göçler ve ülkelerin kendi içlerinde yaptıkları reformlar sosyal konut uygulamalarını yakından etkilemiş tarihsel süreçte bu uygulamalara yön vermiştir. Ülkemizde 19. yy sonlarında ilk örneklerine rastlanan sosyal konutun, 1984 yılında Toplu Konut Kanunu’nun yürürlüğe girmesi ile inşası artmış, hızlı ve seri üretim imkânı sunan toplu konut üretimi 2000 sonrasında TOKİ’nin görev ve sorumluluk alanının genişlemesiyle giderek artmıştır. Uluslararası ve ulusal literatürde sosyal konut olgusu günümüzde de çeşitli açılardan ele

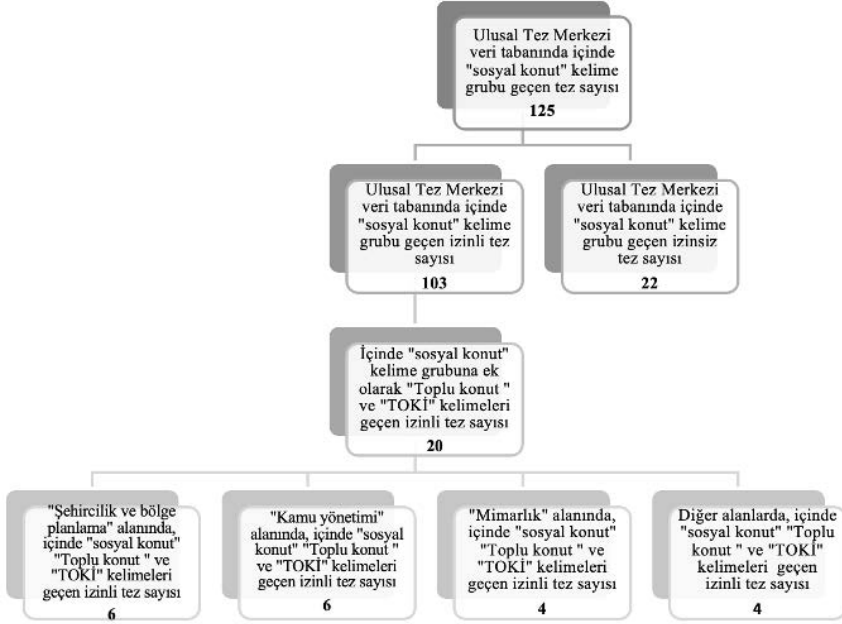
alınmaya devam etmektedir. Ulusal literatürde sosyal konut ve toplu konut kavramları, TOKİ uygulamaları, uygulamaların olumlu ve olumsuz yönlerine ilişkin çalışmalarla karşılaşılmaktadır. Bu doğrultuda lisansüstü tezlerine erişim sağlayan Ulusal Tez Merkezi verileri incelenmiş ve 1900-2022 yılları arasında 642.275 adet yüksek lisans ve doktora tezinin olduğu tespit edilmiştir. Bu yayınların 515.804 âdeti yüksek lisans, 126.471 âdeti ise doktora tezlerinden oluşmaktadır. Çalışmada öncelikle, Ulusal Tez Merkezi veri tabanı kullanılarak “sosyal konut “toplulu konut” ve “TOKİ” kelime gruplarının geçtiği lisansüstü çalışmalar farklı kombinasyonlarla aranmıştır (Tablo 1). Arama sonuçlarına göre 795 adet lisansüstü çalışmada “toplulu konut”, 311 adet çalışmada “TOKİ”, 125 adet çalışmada “sosyal konut” anahtar kelimesi ayrı ayrı yer almaktadır.

**Tablo 1.** Ulusal Tez Merkezinde Arama Yapılan Kelimeler

Aranan Kelimeler	Aranan Alan	Arama Tipi	Arama sonucu
Toplu Konut	Tümü	İçinde Geçsin	795
TOKİ	Tümü	İçinde Geçsin	311
Sosyal Konut	Tümü	İçinde Geçsin	125
TOKİ ve Toplu Konut	Tümü	İçinde Geçsin	134
Sosyal Konut ve Toplu Konut	Tümü	İçinde Geçsin	50
Sosyal Konut ve TOKİ	Tümü	İçinde Geçsin	25
Sosyal Konut ve Toplu Konut ve TOKİ	Tümü	İçinde Geçsin	20
<b>Toplam</b>			<b>1460</b>

Arama sonucunda Ulusal Tez Merkezi veri tabanında “sosyal konut” kelime grubu tarandığında 125 lisansüstü teze ulaşılmıştır. Bu tezler öncelikle izinli ve izinsiz olmak üzere iki gruba ayrılmıştır. Sosyal konut kelime grubunu barındıran izinli tez sayısının 103 olduğu görülmüştür. Sosyal konut kavramının disiplinler arası bir özellik taşıması sebebiyle alan kısıtlamasına gidilmiş, TOKİ’nin Çevre Şehircilik ve İklim Bakanlığına bağlı olması doğrultusunda çalışmalar şehircilik ve bölge planlama, mimarlık, kamu yönetimi ve diğer alanlar olarak ayrılmıştır. Çalışmada sosyal konut kavramının, toplu konut ve TOKİ uygulamalarıyla ilişkisi araştırıldığı için son olarak “sosyal konut” kelime grubuna ek olarak “Toplu konut “ ve “TOKİ” kelimeleri geçen izinli tezler çalışmanın kapsamını belirlemiştir (Şekil 2).





Şekil 2. Araştırmanın Sınırlılıkları

Sosyal konut kavramının geçtiği 125 adet tezin 106 adetini (%84,8) Yüksek Lisans tezleri, 19 adetini (%15,2) doktora tezleri oluşturmaktadır. Toplu Konut Yasa'sının 1984 yılında çıkmasıyla, konuya odaklanan ilk tez 1987 yılında yazılmış, konuya olan ilgi yıllar içinde değişmiş ve tez sayıları artan ve azalan bir seyir izlenmiştir. Sosyal konutun ülkemizdeki gelişim aşamalarında 2004 sonrası, TOKİ'nin artan yetkilerinin sosyal konut kavramının tekrar gündeme gelmesinde etkili olduğu düşünülmektedir (Tablo 2).

Tablo 2. Tezlerin Yıllara Göre Dağılımı (URL-5)

Yayın Yılı	Tez Türü		Yayın Yılı	Tez Türü	
	Yüksek Lisans	Doktora		Yüksek Lisans	Doktora
1987	1	0	2006	3	0
1988	1	0	2008	1	0
1989	1	0	2010	6	1
1992	2	0	2011	2	0
1993	2	1	2012	2	1

<b>1995</b>	1	1	<b>2013</b>	1	0
<b>1996</b>	2	1	<b>2014</b>	3	3
<b>1997</b>	2	0	<b>2015</b>	9	0
<b>1998</b>	1	0	<b>2016</b>	3	1
<b>1999</b>	2	1	<b>2017</b>	6	3
<b>2000</b>	1	1	<b>2018</b>	7	2
<b>2001</b>	1	0	<b>2019</b>	22	0
<b>2002</b>	2	0	<b>2020</b>	5	3
<b>2004</b>	2	0	<b>2021</b>	7	0
<b>2005</b>	4	0	<b>2022</b>	1	0

Yüksek lisans tezlerinin yıllar içindeki dağılımına bakıldığında en çok çalışmanın 2019 yılında yapıldığı görülmektedir. 2019 yılında 22 adet yüksek lisans tezi yayımlanmış olup, 9 adet yüksek lisans teziyle 2015 yılı takip etmektedir. 2000 yılından 2010 yılına kadar hiç doktora çalışması yapılmamış olması dikkat çekmiştir. En çok doktora tezinin yazıldığı yıllar 3'er adet ile 2014, 2017 ve 2020 yıllarıdır. Taranan 125 tezin içindeki yüksek lisans tezlerinin 16'sında, doktora tezlerinin de 4'ünde toplu konut ve TOKİ kavramları da bulunmaktadır. Bu çalışmalar 13 farklı üniversitede yürütülmüştür. Bu üniversitelerin bünyesinde "Sosyal konut, toplu konut ve TOKİ" kelime gruplarının aynı anda bulunduğu 20 çalışma bulunmaktadır (Tablo 3).

**Tablo 3.** Lisansüstü Tezlerin Üniversitelere Göre Dağılımı

Üniversite Adı	Tez Sayısı
Orta Doğu Teknik Üniversitesi	3
İstanbul Teknik Üniversitesi	3
İstanbul Üniversitesi	3
Ankara Üniversitesi	2
Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi	1
Kocaeli Üniversitesi	1
Dicle Üniversitesi	1
Hacettepe Üniversitesi	1
Gazi Üniversitesi	1
Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi	1
Harran Üniversitesi	1
Boğaziçi Üniversitesi	1
Yıldız Teknik Üniversitesi	1
Toplam	<b>20</b>

Üniversitelerin birincil görevi meslek edindirmenin yanı sıra bilimsel araştırma yapmak, bilgi üretme ve kültür aktarımında bulunmaktadır (Savaş Yavuzçehre, 2016). Üniversitelerde farklı alanlarda çalışmaların yürütülmesinin tanınırlık, bilimsellik, çok yönlülük gibi katkıları bulunmaktadır. Bu açıdan bakıldığında, çalışmalarda sosyal konutun konu edilmesi özellikle araştırmacılar, üreticiler ve kullanıcılar açısından önemli olmaktadır.

Lisansüstü çalışmalar kamu yönetimi, coğrafya, ekonomi, sosyoloji, mimarlık, şehir ve bölge planlama alanlarında yapılmıştır. Bu çalışmaların daha çok kalite çalışmaları, alan çalışmaları, kentsel dönüşüm ve konut politikaları konuları üzerinde yoğunlaştığı görülmektedir. Özellikle farklı kültürlerden gelen benzer gelir düzeyindeki insanlar için şehrin dışında bir yaşam alanı oluşturan TOKİ uygulamaları ile ilgili kullanıcı memnuniyeti, farklı kültürlerdeki kullanıcıların kültürel etkileşimin ve bu etkileşimin kamusal ve sosyolojik etkileri araştırılmıştır.

Sosyal konut kavramını toplu konut ve TOKİ kapsamında ele alan lisansüstü çalışmaların 10 adeti Fen Bilimleri Enstitüsü, 9 adeti Sosyal Bilimler Enstitüsü ve 1 adeti de Atatürk İlke ve İlkeleri Enstitüsünde yapılmıştır. Buradan da anlaşılacağı üzere sosyal konutlarla ilgili sorunlar ve çözümleri çok yönlüdür. En çok çalışma yapılan yıl 7 tez ile 2019 yılıdır. Sosyal konutların toplu konut ve TOKİ ile ilişkisini araştıran ilk lisansüstü çalışma 1999 yılında Emür, A. tarafından yapılmıştır (Tablo 4).

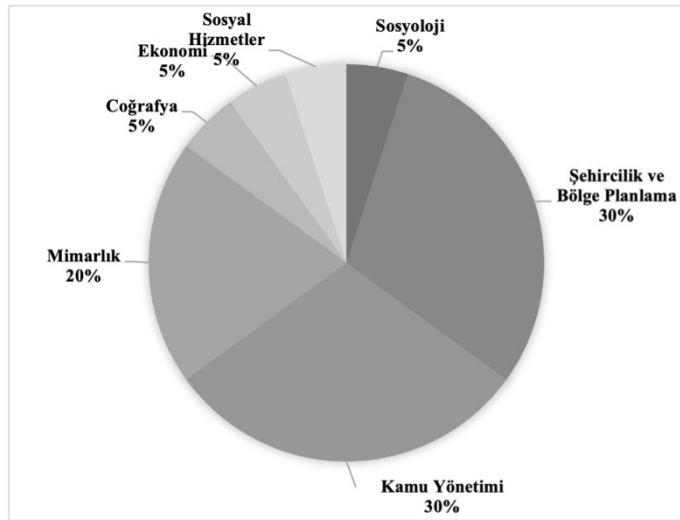
**Tablo 4.** Sosyal Konut Kavramını Toplu Konut ve TOKİ Kapsamında Ele Alan Lisansüstü Çalışmalar

Yıl	Yazar	Tez Adı	Tez Türü	Konu	Enstitü
1999	Emür,A.	“Türkiye’de kentsel kiralık konut ve kiracı hanehalkları: Kiralık konut sektörü için geçerli alternatif politikalar”	Yüksek Lisans	Şehircilik ve Bölge Planlama	Fen Bilimleri Enstitüsü
2010	Turan,İ.	“T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) sosyal konut uygulamalarının (2003-10) sürdürülebilir mimarlık çerçevesinde değerlendirilmesi: Bezirganbahçe örneği”	Yüksek Lisans	Mimarlık	Fen Bilimleri Enstitüsü
2012	Yıldırım,H.	“TOKİ’nin sosyal konut ve lüks konut projelerinin değerlendirilmesi: Ankara örneği”	Yüksek Lisans	Şehircilik ve Bölge Planlama	Fen Bilimleri Enstitüsü
2013	Altınsoy,A.	“Sosyal politika aracı olarak konut politikaları: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) uygulamaları”	Yüksek Lisans	Kamu Yönetimi	Sosyal Bilimler Enstitüsü

<b>2014</b>	Kapan,T.	“Toplu konut ve yaşam tarzları: İstanbul Kayabaşı örneği”	Yüksek Lisans	Sosyoloji	Sosyal Bilimler Enstitüsü
	Hatiboğlu Eren,B.	“Yoksul kadınlar için ‘sıcak yuva/özgür kent’ hayaliyle ‘imkânsız medeniyet’ TOKİ; Feminist sosyal çalışma ve kent içi yoksul alanların dönüşümü: Ankara, Aktaş mahallesi örneği”	Doktora	Sosyal Hizmetler	Sosyal Bilimler Enstitüsü
<b>2015</b>	İlksoy,B.	“Kısıtlarla tanımlanan mimarlık: Kitlesel özelleştirme odaklı konut tasarımı”	Yüksek Lisans	Mimarlık	Fen Bilimleri Enstitüsü
<b>2016</b>	Bican, N.B.	“Sosyal konutun geleceğini güvenceye almak: Alternatif bir yenilemeden öğrenmek / Gyldenrisparken, Danimarka”	Doktora	Mimarlık	Fen Bilimleri Enstitüsü
<b>2017</b>	Bektaş, Y.	“Kentsel dönüşümde karma gelirli konut stratejisi ve Türkiye’ye özgü dinamikler: Ankara-Altındağ Gültepe Mahallesi örneği”	Doktora	Şehircilik ve Bölge Planlama	Fen Bilimleri Enstitüsü
	Karaca, N.	“TOKİ toplu konut uygulamalarında siteden mahalleye dönüşüm”	Yüksek Lisans	Şehircilik ve Bölge Planlama	Fen Bilimleri Enstitüsü
<b>2018</b>	Koç, C.	“Sürdürülebilir kentleşme politikalarında sosyal konutların yeri: Güneydoğu Anadolu Bölgesi örneği”	Doktora	Şehircilik ve Bölge Planlama	Fen Bilimleri Enstitüsü
<b>2019</b>	Uğraş, İ.	“Türkiye’de sosyal konut ihtiyacının giderilmesinde TOKİ’nin rolü: Şanlıurfa örneği”	Yüksek Lisans	Kamu Yönetimi	Sosyal Bilimler Enstitüsü
	Bozdoğan, Ö.	“İstanbul Anadolu Yakasındaki sosyal konut uygulamalarına coğrafi bir bakış: Tuzla örneği”	Yüksek Lisans	Coğrafya	Sosyal Bilimler Enstitüsü
	Demirtaş, E.	“Sosyal konut yarışmalarının mekansal kalite bağlamında değerlendirilmesi: Viyana örneği”	Yüksek Lisans	Mimarlık	Fen Bilimleri Enstitüsü
	Ruben,D.	“Türkiye’de sosyal konutun neoliberalleşmesi: Kayaşehir örneği”	Yüksek Lisans	Kamu Yönetimi	Atatürk İlkeleri ve İnkılap Tarihi Enstitüsü
	Güler,M.	“Belediyelerde kat karşılığı inşaat sözleşmeleri modeliyle kentsel dönüşüm: Ankara Altındağ Belediyesi örneği”	Yüksek Lisans	Kamu Yönetimi	Sosyal Bilimler Enstitüsü
	Ayaz, O.	“Sosyal konut uygulamalarının sosyo-ekonomik etkileri: Muğla ili TOKİ örneği”	Yüksek Lisans	Kamu Yönetimi	Sosyal Bilimler Enstitüsü
	Tanrıverdi Yerlikaya, B.	“TOKİ’nin değişen rolünün kentsel gelişmeye etkileri; Ankara Gölbaşı örneği”	Yüksek Lisans	Şehircilik ve Bölge Planlama	Fen Bilimleri Enstitüsü

2020	Gülcan,E.	“Alt gelir grubunun konut ihtiyacına çözüm olarak sosyal konut: Toplu Konut İdaresinin (TOKİ) dar-orta gelir grubu için konut uygulamalarının değerlendirilmesi”	Yüksek Lisans	Kamu Yönetimi	Sosyal Bilimler Enstitüsü
2021	Yıldırım,A.	“TOKİ konut üretimi ve toplumsal refah ilişkisi: Akdeniz Bölgesi örneği”	Yüksek Lisans	Ekonomi	Sosyal Bilimler Enstitüsü

Disiplinler arası bir çalışma alanı oluşturan sosyal konutun, TOKİ ve toplu konut uygulamaları ile ilişkisi üzerinde en çok çalışma yapılan alan 6 tez ile Şehircilik ve Bölge Planlama ve Kamu Yönetimi alanıdır. Bunu 4 tez ile Mimarlık alanları takip etmektedir (Şekil 3).



Şekil 3 Tezlerin Konularına Göre Dağılımı

YÖK’ün Ulusal Tez Merkezi veri tabanında “Şehircilik ve Bölge Planlama” alanında içinde “sosyal konut, toplu konut ve TOKİ” kelimeleri geçen izinli tez sayısı 6’dır. Literatürde yerel ya da bölgesel çalışmalar olduğu gibi Türkiye çapında yapılan çalışmalar da bulunmaktadır. Tezler anket çalışmaları ve kullanıcı yorumlarıyla desteklenmiştir. İncelenen tezler şehircilik ve bölge planlama alanında yazılmış olsalar da coğrafya, siyasi bilimler, ekonomi ve mimarlık alanıyla da yakın ilişkilidir. Çalışmaların anahtar kelimeleri de bu ilişkileri yansıtmaktadır (Tablo 5).

**Tablo 5.** Şehircilik Ve Bölge Planlama Alanında Sosyal Konut Kavramını Toplu Konut Ve TOKİ Kapsamında Ele Alan Lisansüstü Çalışmalar Ve Açıklamaları

Yıl	Yazar	Yayın Adı	Anahtar Kelimeler	Açıklama
1999	Emür,A.	“Türkiye’de kentsel kiralık konut ve kiracı hanehalkları: Kiralık konut sektörü için geçerli alternatif politikalar”	Kıracılık, kira, kiracı, hanehalkı, kiralık konut sektörü, kiralık konut, sosyal konut, konut politikası	TOKİ’nin kiralık konut politikalarının geliştirilmesi amaçlanmış, “Yaygın Kiralık Stok” ve “Kiralık Konut Bilgi Sistemi” modelleri tartışılmıştır.
2012	Yıldırım,H.	“TOKİ’nin sosyal konut ve lüks konut projelerinin değerlendirilmesi: Ankara örneği”	Konut, Toplu Konut, Sosyal Konut, Lüks Konut, Toplu Konut İdaresi (TOKİ), Konut Politikaları, Sosyal- Lüks Konut Parametreleri, Gayrimenkul Değerleme.	Son yıllarda TOKİ’nin Ankara’da ürettiği sosyal konut ve lüks konutların bulunduğu bölgeler incelenmiştir. İncelenen konut alanlarının ne derecede sosyal konut politikasına yönelik olduğu tespit edilmeye çalışılmıştır.
2017	Bektaş, Y.	“Kentsel dönüşümde karma gelirli konut stratejisi ve Türkiye’ye özgü dinamikler: Ankara-Altındağ Gültepe Mahallesi örneği”	Gecekondu, kentsel dönüşüm, karma gelirli konut, sosyal yönden karma, sosyal etkileşim	“Karma gelirli konut” kavramı ve kentsel dönüşüm sonrası oluşan sosyo-mekansal etkileri Ankara’nın ilk ve en önemli gecekondu alanlarının bulunduğu Ankara-Altındağ Tepesi Gültepe Mahallesi Kentsel Dönüşüm alanı üzerinden incelemiştir.
2017	Karaca, N.	“TOKİ toplu konut uygulamalarında siteden mahalleye dönüşüm”	Mahalle, Muhafazakarlık, AK parti, TOKİ	TOKİ tarafından 2015-2016 yılları arasında ihale edilen 20 bin sosyal konut üzerinden incelenmiş. TOKİ’nin mahalle konseptli uygulamalarında oluşan mahallelerin ilişki ağına, idari kimliğine ve topluma etkisine odaklanılmıştır.
2018	Koç, C.	“Sürdürülebilir kentleşme politikalarında sosyal konutların yeri: Güneydoğu Anadolu Bölgesi örneği”	Sosyal konut, Toplu Konut İdaresi, Sürdürülebilirlik	Türkiye’nin sosyal konut politikaları, TOKİ alanlarının sürdürülebilirliği, çevresel ve sosyoekonomik boyutlarıyla Güneydoğu Anadolu Bölgesi örneği üzerinden incelenmiş, gelecekteki TOKİ uygulamaları için çeşitli önerilerde bulunulmuştur.
2019	Tanrıverdi Yerlikaya, B.	“TOKİ’nin değişen rolünün kentsel gelişmeye etkileri; Ankara Gölbaşı örneği”	Neoliberalizm, neoliberal kentleşme, TOKİ, planlama, yasal düzenlemeler, kentsel gelişme	TOKİ’nin yıllar içinde değişen yasalar sonucu artan yetkisini nasıl kullandığı, kâr amaçlı proje üretimine nasıl yöneldiği tartışılmış ve bu doğrultudaki gelişmeler değerlendirilmiştir.

Sosyal konut kavramının makale düzeyinde araştırılması için Dergi Park veri tabanında “sosyal konut” anahtar kelimesi aratılmış ve 23 sonuca ulaşılmıştır. Sosyal konut anahtar kelimesi kullanılan çalışmalar yıl, yazar ve açıklama bölümleriyle tablolaştırılmıştır (Tablo 6). Makaleler incelenirken alan ayrımı yapılmadan, tüm çalışma alanları dahil edilerek geniş çerçeveden sosyal konutların diğer disiplinlerle ilişki yoğunluğu belirlenmeye çalışılmıştır.

**Tablo 6.** DergiPark Veri Tabanındaki “Sosyal Konut” Anahtar Kelimeli Makalelerin Alanları Ve Açıklamaları

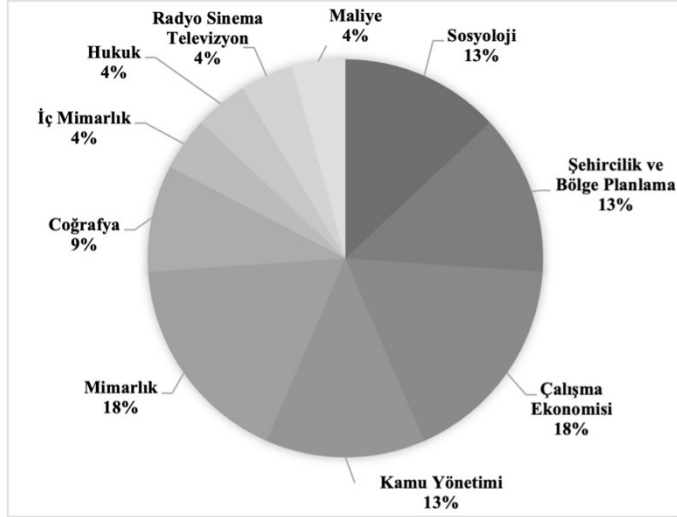
Yıl	Yazar	Yayın Adı	Konu	Açıklama
2007	Gök,Y. Zaman,S. Altaş,T.N.	“Aşkale Depremlerinden Sonra İnşa Edilen Konutların Sosyo-Ekonomik Yönden İncelenmesi”	Coğrafya	Türkiye’deki afet sonrası sosyal konut uygulamalarından biri olan Aşkale örneği incelenmiştir. Depremzedelere yönelik sosyal konut uygulaması çok yönlü olarak ele alınmıştır.
2009	Taşar,O.B. Çevik,S.	“Sosyal Konut ve Konut Sektörüne Devlet Müdahalesi: Avrupa Ülkeleri ve Türkiye”	Hukuk	Devletin gayrimenkul piyasasındaki rolü ve gelişimi incelenmiş, Türkiye’nin mevcut durumunu ortaya çıkarmayı hedeflemiştir.
2011	Navruz,G Uysal,M.	“Seydişehir Etibank Alüminyum Tesisleri yerleşkesi sosyal konutları mekân analizi”	Mimarlık	Cumhuriyetin ilk yıllarında kurulan Seydişehir Etibank Alüminyum Tesislerindeki sosyal konutlar, kat planları ve görüntüleri üzerinden analiz edilmiş, sosyal konutların tipolojik araştırması yapılmıştır.
2013	Akcan,E.	“Ernst Reuter ve Türkiye’de Sosyal Konut”	Şehircilik ve Bölge Planlama	Ernst Reuter’ın şehirciliğe, sosyal konut uygulamalarına ve belediye faaliyetlerine katkısı incelenmiştir.
2014	Sargın,H.	“Kolektifliğin Varoluşsal Mimarlığı: Dessau Törtten Konutlarına Görüngübilimsel Bir Yaklaşım”	İç Mimarlık	Çalışma alanı olarak seçilen Dessau Törtten alanyazın çalışmasıyla yorumlanmış, elde edilen verilerle kullanıcı-mekân-çevre ilişkisi açıklanmıştır.
2015	Karakaş,B.	“Seçilmiş Avrupa Ülkelerinde Sosyal Konut Uygulamaları”	Çalışma Ekonomisi	Önce kentleşme tarihi anlatılmış sonrasında çeşitli Avrupa ülkelerindeki sosyal konut uygulamaları, sosyal kiralık konut kavramının gelişimi incelenmiştir.
2015	Erman,T.	“Neoliberal Kent Projeleri ve Konut Politikalarının Göçmen Mahalle ve Yaşamlarına Etkisi: Göç Çalışmalarına Yeni bir Araştırma Gündemi Denemesi”	Kamu Yönetimi	Sosyal konut uygulamaları, hedef kitlelerinden biri olan göçmenler üzerinden incelenmiştir. Neoliberal kentleşme ve sosyal konutların özelleştirilmesi göçmenler üzerinden örneklendirilmiştir.

2015	Şahin,T.	“Düşük Gelirli Yönelik Konut Geliştirme Projelerinde Sosyal Destek Hizmetleri: Abd’deki Topluluk Koruma ve Geliştirme Kurumu (Cpdc) Örneği”	Kamu Yönetimi	Düşük gelirli kullanıcılar için yapılan sosyal konutlar ABD’de faaliyetlerini sürdüren Topluluk Koruma ve Geliştirme Kurumu (Community Preservation and Development Corporation-CPDC) üzerinden değerlendirilmiştir.
2015	Aras,L.	“Günümüz Mimarlık Ortamına Geçmişten Katkılar: Pessac, CIAM ve Pruitt-Igoe”	Mimarlık	CIAM Kongreleri, Pessac konutları ve Pruitt Igoe konut yerleşkesi anlatılmış, seçilen örneklerin günümüze katkısı yorumlanmıştır.
2016	Duman,B. Coşkun,İ.	“Politik Süreç Teorisi Çerçevesinde Tozkoparan’da Kentsel Dönüşüm Projesine Karşı Kolektif Bir Eylemin Olabilirliği”	Sosyoloji	Kentsel dönüşüm uygulamalarının sosyolojik yansımaları Tozkoparan Mahallesi üzerinden araştırılmıştır.
2016	Akalın,M.	“Sosyal Konutların Türkiye’nin Konut Politikaları İçerisindeki Yeri ve Toki’nin Sosyal Konut Uygulamaları”	Çalışma Ekonomisi	Sosyal konutlar önce kavramsal olarak anlatılmış, ülkemizdeki gelişimi dönemlere göre incelenmiştir. TOKİ’nin sosyal konut uygulamaları incelenmiş ve önerilerde bulunulmuştur.
2017	Olgun,H.	“Fransa’da Konut Politikası: Tarihî Süreç ve Bugünkü Durum”	Kamu Yönetimi	Fransa’daki konut politikaları dönemlere ayrılarak incelenmiş ve kavramsal bir zemin hazırlanmıştır.
2017	Bodur,A. Dülgeroğlu Yüksel,Y.	“Yapıcı Yıkım Olması Bakımından Sosyal Konut Üretimi ve Yaşam Kalitesi: İstanbul Örneği”	Mimarlık	İstanbul’da gecekondulaşmanın önüne geçmek için sosyal konutlara yerleştirilen ailelerin adaptasyonları incelenmiş, yaşam kaliteleri değerlendirilip öneriler sunulmuştur.
2017	Özkan,Y. Altınsoy,A. Bingöl,U.	“Konut Konulu Makalelerin Sosyo-Politik Nitel Analizi (2005-2015) Dönüşümü”	Çalışma Ekonomisi	2005-2015 yılları arasında yapılmış “konut” konulu makalelerin ULAK-BİM veri tabanında aratılması sonucu elde edilen veriler analiz edilmiştir. NVIVO programı ile içerik analizi çalışması yapılmıştır.
2018	Akalın,M.	“Kıralık Sosyal Konutlar: Türkiye’de Barınma Sorununun Çözümü İçin Yeni Bir Yöntem”	Çalışma Ekonomisi	TOKİ uygulamalarının yetersiz kalması sebebiyle sosyal konut uygulamalarına alternatif olarak kıralık konut önerileri sunulmuştur. Bunun için farklı kıta ve ülkelerdeki kıralık sosyal konut uygulamaları incelenmiştir.
2020	Gaber,M.A. Kara,C.	“Kentsel Komşuluk Sürdürülebilirliğinin Analizi: Göçmenköy Örneği, Lefkoşa”	Mimarlık	Kentsel sürdürülebilirliğin araştırılması için Lefkoşa’nın eski yerleşim yerlerinden biri olan Göçmenköy mahallesi seçilmiştir. Mahallenin sürdürülebilirliği mikro ve makro ölçekte CBS ve saha araştırması yöntemiyle incelenmiştir.



2020	Khurami Aksoy,E. Sarı Özdemir,Ö.B.	“Özel Kiralık Kesimde Boş Konut Birimlerinin Sosyal Konut Olarak Kullanılması Üzerine Bir Değerlendirme: Cevizlidere Mahallesi Örneği”	Şehircilik ve Bölge Planlama	TOKİ tarafından üretilen sosyal konutlardan farklı olarak kiralık sosyal konut modelleri tartışılmıştır. Cevizlibağ örneğinde boş olan konutların nasıl sosyal konut olarak uyarlanabileceği araştırılmıştır.
2020	Bozdoğan,Ö. Doldur,H.	“İstanbul’un sosyal konut üretim alanlarından biri: Tuzla”	Coğrafya	İstanbul’un Tuzla ilçesindeki sosyal konut uygulamaları incelenmiştir. 5000’den fazla sosyal konutun bulunduğu ilçede bu kadar fazla sosyal konut uygulaması yapılma sebepleri ve sonuçları ele alınmıştır.
2021	Terzi,H.M	“Kimlik ve Kültür Oluşumunda Mekânsal Faktörler: Sovyet Toplumu ile Komün Evleri İlişkisi Örneği”	Sosyoloji	Sosyal konut kavramı sosyalist kentleşmenin başlıca örneklerinin olduğu Sovyetler Birliği üzerinden incelenmiştir. Kültür-Kent-Mekân etkileşimi anlatılmıştır. Sovyet dönemi komün evlerinin günlük yaşama yansımaları incelenmiştir.
2021	Aslan,A.B. Yalçınar Ercoşkun,Ö.	“Yaşam Kalitesinin Artırılması İçin Ekolojik Sosyal Konutta Yeni Bir Finansman Önerisi”	Şehircilik ve Bölge Planlama	Sosyal konutları ekolojik bir yaklaşımla irdeleyen çalışmada ekolojik karşılanabilir sosyal konut önerisi yapılmıştır.
2021	Kılıç,B.	“Sinemada Rüya ve C Blok Film Örnekleri Üzerinden Sosyal Konut Eleştirisi”	Radyo Televizyon Sinema	Sinema filmlerinde algının yaratıldığı önemli bileşenlerden biri olan mekân, Zeki Demirkubuz’un Rüya ve C Blok filmleri üzerinden incelenmiştir. Bu filmler üzerinden sosyal konut oluşumu eleştirilmiştir.
2021	Herdem, B.	“Tarihsel Süreç Işığında Sosyal Konut Mekânları”	Sosyoloji	Konut mekanları kavramsal olarak ifade edilmiştir. Daha sonra çalışma alanı daraltılarak sosyal konut mekanları kavramsal olarak incelenmiştir. Sosyal konutların tarihsel değişimi ve birtakım uygulama örnekleri incelenmiştir.
2022	Uymaz,B.	“Pandemide Barınma”	Maliye	Covid-19 pandemisiyle birlikte tekrar gündeme gelen, önemi anlaşılan barınma sorunu çok yönlü olarak ele alınmıştır. Bu soruna kamusal politikalarla kalıcı çözümler aranmıştır. Sosyal konut sisteminin işleyişi incelenmiştir.

23 makaleden 15’inin sosyal bilimler, 8’inin fen bilimleri çalışması olduğu görülmüştür. Çalışmalar Mimarlık (4), Şehircilik ve Bölge Planlama (3), İç Mimarlık (1), Çalışma Ekonomisi (4), Sosyoloji (3), Kamu Yönetimi (3), Coğrafya (2), Radyo Televizyon Sinema (1), Maliye (1) ve Hukuk (1) alanlarında yapılmıştır. Sosyal konut anahtar kelimesi bulunduran 23 makalenin 10 farklı alanda yazılmış olması konunun disiplinler arası yönünü göstermektedir (Şekil 4).



**Şekil 4.** Makalelerin Konularına Göre Dağılımı

“Sosyal konut” anahtar kelimesinin kullanıldığı makalelerde fen bilimleriden mimarlık alanı, sosyal bilimlerden çalışma ekonomisi alanında çalışmalar yoğunlaşmıştır. Makalelerin %65,22’si sosyal bilimler, %34,78’i fen bilimleri alanında çalışılmıştır. Tezlerde ise en çok çalışma, fen bilimleriden şehircilik ve bölge planlama, sosyal bilimlerden kamu yönetimi alanında yapılmıştır. Fen bilimleri ve sosyal bilimlerde eşit oranda çalışıldığı görülmüştür. Ekonomi ve sosyal hizmetler konularında tez çalışması yapıldığı halde makale yazılmamıştır. İç mimarlık, radyo sinema televizyon, hukuk ve maliye konularında makale yazıldığı halde tez yazılmamıştır.

Sosyal konutlarla ilgili çeşitli alanlarda yapılmış olan çalışmaların anahtar kelimeleri temel alınarak oluşturulan kelime bulutunda “sosyal konut, konut, TOKİ, barınma, mekân, kentleşme” kelimelerinin yoğunlukta olduğu görülmektedir (Şekil 5).



TOKİ'nin yıllar içindeki değişiminde büyük etkisi olan kanun değişiklikleri göz önünde bulundurulduğunda, sosyal konut-TOKİ ilişkisinin günümüz ve sonrası için düzenlenip geliştirilmesi amacıyla konunun hukuki boyutuyla incelenmesi önerilmektedir.

Sosyal konutlarla ilgili yapılan akademik çalışmalar ve uygulamalarda genellikle satılık konutlardan söz edilmektedir. Satılık konutlar dar gelirli için çoğu zaman ödemede yaşanan sıkıntılar nedeniyle sorun oluşturmakta, barınma gereksinimi borçlandırma yoluyla çözülmeye çalışılmaktadır. Sosyal konut uygulamalarında gerçekçi ve hızlı bir çözüm için kiralık sosyal konutlar üzerinde çalışmalar yapılması önemlidir.

Konuyla ilgili yapılan kullanım sonrası değerlendirme çalışmalarından elde edilen verileri yalnızca durum tespiti için kullanmak yerine, kullanıcıların istek ve ihtiyaçları doğrultusunda sosyal konutlarla ilgili iç mimarlık alanında çalışmalar yapılabileceği, bu alanda eksiklik olduğu görülmüştür.

Sosyal konutların kamusal yönetimle ilişkisine dair çok sayıda çalışma olmasına karşın, ekonomi alanında oldukça az çalışma yapıldığı görülmüştür.

## **SONUÇ**

Çalışmada, TOKİ uygulamalarının sosyal konut kavramıyla birlikte ele alındığı ve sosyal konut kavramının disiplinler arası yönü öne çıkmıştır. Şehircilik ve Bölge Planlama alanındaki araştırmalardan elde edilecek verilerin yeterli olamayacağı, farklı disiplinlerin de konuya önem vermesi gerektiği ön görülmüştür. Sosyal konut kavramını ele alan çalışmaların büyük çoğunluğunda örnek alan incelemesi yapılmış, anketlerle kullanıcı memnuniyet düzeyleri belirlenmiş ve kullanım sonrası değerlendirme yapılmıştır. 2004 yılındaki kanun değişiklikleri sonrasında kentsel dönüşüm ve TOKİ uygulamalarında artış yaşanmıştır. TOKİ'nin yetki alanı arttıkça diğer uygulamaların çeşitlenmesiyle çalışmalar da buna bağlı olarak farklılaşmıştır. Bu alandaki çalışmalarda TOKİ konutları ile ilgili standartları belirlemek, maliyet araştırmak, öneri sunmak yerine genel olarak durum tespiti yapılmıştır. Yapılan durum tespitlerinin bugün ve ilerisi için önem arz ettiğini, kaynak oluşturduğunu unutmamak gerekmektedir.

Sosyal konut, toplu konut ve TOKİ'yi ele alan tez çalışmalarının 10 adeti (%50) fen bilimleri 10 adeti (%50) sosyal bilimler alanındayken incelenen makalelerde sosyal bilimler çalışmalarının 15 adet (%65,22), fen bilimleri çalışmalarının 8 adet (%34,78) olduğu görülmüştür. Tezlerde genellikle sosyal konut kavramı, toplu konut ve TOKİ uygulamalarının beraber değerlendirildiği, makalelerde ise yalnızca sosyal konut anahtar kelimesinin arandığı göz önünde bulundurulunca; sosyal konut kavramını TOKİ ve toplu konutlarla beraber incelemenin konuyu

fen bilimlerine daha çok yaklaştırdığı sonucuna varılmıştır. Çalışma sonucunda coğrafya, hukuk, iç mimarlık ve ekonomi alanlarında sosyal konutlarla ilgili daha çok çalışma yapılabileceği görülmüştür. Buna ek olarak, daha fazla disiplinler arası çalışma yapılabileceği, farklı alanlarda uzmanlığı olan araştırmacıların birbirinden faydalanarak ortak çalışmalar ortaya koyabileceği görülmüştür.

Sonuç olarak ulusal literatürde özellikle 1987 sonrasında karşılaşılmaya başlanan “sosyal konut, toplu konut ve TOKİ” kavramlarına yönelik çalışmalar günümüzde de devam etmektedir. Çalışmaların şehircilik ve bölge planlama, mimarlık, kamu yönetimi alanları üzerinde yoğunlaştığı görülmekle beraber önerilen farklı bilimsel alanlarda da konunun gündeme gelmesi ve çalışmalarda yer verilmesi önem taşımaktadır.

## KAYNAKÇA

Akalın, M. (2016). Sosyal Konutların Türkiye'nin Konut Politikaları İçerisindeki Yeri ve Toki'nin Sosyal Konut Uygulamaları. *Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 26 (1), 107-123

Akalın, M. (2018). Kiralık Sosyal Konutlar: Türkiye'de Barınma Sorununun Çözümü İçin Yeni Bir Yöntem. *Çankırı Karatekin Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 9 (1) , 88-121

Akcan, E., Çınar, Ç. T. (2013). Ernst Reuter ve Türkiye'de Sosyal Konut / Ernst Reuter and Social Housing in Turkey . *Mülkiye Dergisi*, 36 (2-275) , 105-118 .

Altınsoy, A. (2013). *Sosyal Politika Aracı Olarak Konut Politikaları: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) uygulamaları*. Yüksek lisans tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Aksoy Khurami, E., Özdemir Sarı, Ö. B. (2020). Özel Kiralık Kesimde Boş Konut Birimlerinin Sosyal Konut Olarak Kullanılması Üzerine Bir Değerlendirme: Cevizlidere Mahallesi Örneği. *İDEALKENT*, Kentleşme ve Ekonomi Özel Sayısı , 1156-1179

Aras, L. (2016). Günümüz Mimarlık Ortamına Geçmişten Katkılar: Pessac, CIAM ve Pruitt-Igoe . *Tasarım + Kuram*, 11 (20) , 19-34 .

Aslan, A. B. & Ercoskun, O. (2021). Yaşam Kalitesinin Arttırılması İçin Ekolojik Sosyal Konutta Yeni Bir Finansman Önerisi. *İDEALKENT*, 12 (32) , 182-207

Ayaz, O. (2019). *Sosyal konut uygulamalarının sosyo-ekonomik etkileri: Muğla ili TOKİ örneği*. Yüksek Lisans Tezi, Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Bektaş, Y. (2017). *Kentsel dönüşümde karma gelirli konut stratejisi ve Türkiye'ye özgü dinamikler: Ankara-Altındağ Gültepe Mahallesi örneği*. Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Bengtsson, B. (2017). Socialbostäder och stigberoende. Varför har vi inte 'social housing' i Sverige?, *In Den motspänstiga akademikern*. Festskrift till Ingrid Sahlen,

Berg, B. L. Lune, H. (2015). *Sosyal bilimlerde Nitel Araştırma Yöntemleri*. H. Aydın (Çev.Edt). Konya, Eğitim Kitabevi. Konya.

Bican, N.B. (2016). *Sosyal konutun geleceğini güvenceye almak: Alternatif bir yenilemeden öğrenmek / Gyldenrisparken, Danimarka*. Doktora Tezi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi Fen Bilimler Enstitüsü, Ankara.

Bodur, A., Dulgeroglu Yuksel, Y. (2017). Social Housing Production in Terms of Constructive Demolition and Quality of Life: The Example of Istanbul . *Aksaray University Journal of Science and Engineering* , 1 (1) , 62-78

Bostanoğlu, Ö. (1995). Türk kentleşmesinde saat: 2000'e 5 kala "habitat". *Amme İdaresi Dergisi* (28)2: 81-107

Bozdoğan, Ö. (2019). *İstanbul Anadolu Yakası'ndaki sosyal konut uygulamalarına coğrafi bir bakış: Tuzla örneği*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Bozdoğan, Ö. & Doldur, H. (2020). İstanbul'un sosyal konut üretim alanlarından biri: Tuzla. *Türk Coğrafya Dergisi* (74), 135- 142.

Çağlayan, P. (2011). *Sosyal konut politikaları bağlamında bir değerlendirme: İstanbul ve Lizbon örneği*. Yüksek lisans tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Çepni, S. (2010). *Araştırma ve Proje Çalışmalarına Giriş*, 5.Baskı, Trabzon.

Demirtaş, E. (2019). *Sosyal konut yarışmalarının mekansal kalite bağlamında değerlendirilmesi: Viyana örneği*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Duman, B. & Çoşkun, İ. (2016). Politik Süreç Teorisi Çerçevesinde Tozkoparan'da Kentsel Dönüşüm Projesine Karşı Kolektif Bir Eylemin Olabilirliği. *İstanbul University Journal of Sociology* , 36 (2) , 575-616 .

Ece Kaya, B., Akıner, İ. (2022). Toplu Konut ve Sosyal Konut Üretiminin Küreselleşme Bağlamında İrdelenmesi: Dünyadan ve Türkiye'den Örnekler, *Kent Akademisi* , 15 (4) , 1789-1811 . DOI: 10.35674/kent.1079558

Emür, A. (1999). *Türkiye’de kentsel kiralık konut ve kiracı hanehalkları: Kiralık konut sektörü için geçerli alternatif politikalar*. Yüksek Lisans Tezi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi Fen Bilimler Enstitüsü, Ankara.

Erman, T. (2015). Neoliberal Kent Projeleri ve Konut Politikalarının Göçmen Mahalle ve Yaşamlarına Etkisi: Göç Çalışmalarına Yeni bir Araştırma Gündemi Denemesi. *İDEALKENT*, 6 (15) , 198-213 .

Gaber, M., Kara, C. (2020). Kentsel Komşuluk Sürdürülebilirliğinin Analizi: Göçmenköy Örneği, Lefkoşa. *YDÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 2 (2), 21-36

Gök, Y., Zaman, S. & Altaş, N. T. (2007). Aşkale Depremlerinden Sonra İnşa Edilen Konutların Sosyo-Ekonomik Yönden İncelenmesi. *Doğu Coğrafya Dergisi*, 12 (18) , 111-133 .

Gülcan,E. (2020). *Alt gelir grubunun konut ihtiyacına çözüm olarak sosyal konut: Toplu Konut İdaresinin (TOKİ) dar-orta gelir grubu için konut uygulamalarının değerlendirilmesi*. Yüksek Lisans Tezi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.

Güler, M. (2019). *Belediyelerde kat karşılığı inşaat sözleşmeleri modeliyle kentsel dönüşüm: Ankara Altındağ Belediyesi örneği*. Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.

Haffner, M., and M. Oxley. (2010). “Private Sector Involvement in Social Rented Housing.” Conference paper, Comparative Housing Research – Approaches and Policy Challenges in a New International Era, TU Delft, The Netherlands.

Hatiboğlu Eren,B. (2014). *Yoksul kadınlar için ‘sıcak yuva/özgür kent’ hayaliyle ‘imkânsız medeniyet’ TOKİ; Feminist sosyal çalışma ve kent içi yoksul alanların dönüşümü: Ankara, Aktaş mahallesi örneği*. Doktora Tezi, Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.

Herdem, B. (2021). Tarihsel Süreç Işığında Sosyal Konut Mekânları, *Uluslararası Sosyal Siyasal ve Mali Araştırmalar Dergisi*, 1 (1) , 53-67 .

Housing Europe. (2011). *Housing Europe Review 2012. Brussels: CECODHAS Housing Europe’s Observatory..*

İlksöy,B. (2015). *Kısıtlarla tanımlanan mimarlık: Kitlesel özelleştirme odaklı konut tasarımı*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Karaca, N. (2017). *TOKİ toplu konut uygulamalarında siteden mahalleye dönüşüm*. Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Karakaş, B. (2015). Seçilmiş Avrupa Ülkelerinde Sosyal Konut Uygulamaları. *İş ve Hayat* , 1 (2) , 47-68

Karakoyun, N., Uzun, N. (2022), 2011-2022 Yılları Arasında Çevre Eğitimi İle İlgili Yayımlanan Lisansüstü Tezlerin İncelenmesi, *Ihlara Eğitim Araştırmaları Dergisi* , 7 (1) , 51-65 . DOI: 10.47479/ihead.1111586

Kapan, T. 2014. *Toplu konut ve yaşam tarzları: İstanbul Kayabaşı örneği*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Keleş, R. (1983), Toplu Konut, Konut Kooperatifleri ve Devlet, *Toplu Konut Sorunları ve Siyaseti, XIII. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansları (25-26 Mart 1982)*, s.11-32, A.Ü. SBF. Yayınları, Ankara.

Kılıç, B. (2021). Sinemada “Rüya” ve “C Blok” Film Örnekleri Üzerinden Sosyal Konut Eleştirisi. *SineFilozofi* , 6 (12) , 1075-1096

Kıral, B. (2020). Nitel Bir Veri Analizi Yöntemi Olarak Doküman Analizi, *Siirt Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 8(15), 170-189.

King, P. (2006) *Choise And The End Of Social Housing*, London. The İnstitute Of Economic Affairs.

Koç, C. (2018). *Sürdürülebilir kentleşme politikalarında sosyal konutların yeri: Güneydoğu Anadolu Bölgesi örneği*. Doktora Tezi, Dicle Üniversitesi Fen Bilimler Enstitüsü, Diyarbakır.

Kunduracı, N. F. (2013). Dünyada ve Türkiye’de Sosyal Konut Uygulamaları. *Çağdaş Yerel Yönetimler*, 22(3), 53-77.

Malpass, P., and C. Victory. (2010). “The Modernisation of Social Housing in England.” *International Journal of Housing Policy* 10 (1): 3–18.

Merriam, S. B. (2009). *Qualitative research. A guide to design and implementation*. San Francisco: John Wiley-Sons

Navruz, G., Uysal, M. (2011). Seydişehir Etibank Alüminyum Tesisleri Yerleşkesi Sosyal Konutları Mekân Analizi. *Erciyes Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Fen Bilimleri Dergisi*, 27 (3) , 271-280 .

Olgun, H. (2017). Fransa’da Konut Politikası: Tarihi Süreç ve Bugünkü Durum. *Hak İş Uluslararası Emek ve Toplum Dergisi*, 6 (14) , 68-88

Oyebanji, A. O. (2014). *Development of a Framework for Sustainable Social Housing Provision (SSHP) in England*. Preston: University of Central Lancashire.



Özkan, Y., Altınsoy, A., Bingöl, U . (2017). Konut Konulu Makalelerin Sosyo-Politik Nitel Analizi 2005-2015 Dönüşümü. *Siyaset, Ekonomi ve Yönetim Araştırmaları Dergisi* 189-199 .

Ruben,D. (2019). *Türkiye’de sosyal konutun neoliberalleşmesi: Kayaşehir örneği*. Yüksek Lisans Tezi, Boğaziçi Üniversitesi Atatürk İlke ve İnkılap Tarihi Enstitüsü, İstanbul.

Sargın, H. (2014). Kolektifliğin Varoluşsal Mimarlığı: Dessau Dörtgen Konutlarına Görüngübilimsel Bir Yaklaşım. *Sanat ve Tasarım Dergisi*, 6 (6) , 128-155

Savaş Yavuzçehre, P. (2016). Üniversitelerin Kentlerine Etkileri: Denizli Pamukkale Üniversitesi Örneği, *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilim-ler Fakültesi Dergisi*, 21 (1) , 235-250 .

Sev, A. P., Özgen, A. (2016). Türkiye’de gerçekleştirilen çok katlı toplu konutlar-da mekân standartlarının irdelenmesi (Ataşehir örneği), *Tasarım + Kuram* , 1 (1) , 28-35 . DOI: 10.23835/tasarimkuram.240829

Şahin, T. (2015). Social Support Services In Low-Income Housing Development Projects: A Case Study Of Community Preservation And Development Corporation (Cpdc) In The United States . *Sosyal Politika Çalışmaları Dergisi*, 0 (34)

Tanrıverdi Yerlikaya, B. (2019). *TOKİ’nin değişen rolünün kentsel gelişmeye etkileri; Ankara Gölbaşı örneği*. Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

Taşar, M. O., Çevik, S. (2009). Sosyal Konut ve Konut Sektörüne Devlet Müdahalesi: Avrupa Ülkeleri ve Türkiye. *Aksaray Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 1 (2) , 133-163

Terzi, H. M. (2021). Kimlik ve Kültür Oluşumunda Mekânsal Faktörler: Sovyet Toplumu ile Komün Evleri İlişkisi Örneği. *Avrasya Uluslararası Araştırmalar Dergisi*, 9 (28) , 226-247

The Construction Industry (Byggindustrin). (2014) Alla ska kunna bo i lvstranden (Everybody Shall be Able to Live in lvstranden, ), 27/2014

Turan, İ. (2010). *T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) sosyal konut uygulamalarının (2003-10) sürdürülebilir mimarlık çerçevesinde değerlendirilmesi: Bezirganbahçe örneği*. Yüksek lisans tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Türkoğlu, H. (1991). Housing for the urban poor, Proceedings, ENHR International Symposium, The Role of the Local and Central Governments in Housing Co-operatives: the Case of Turkey, B091-B100, İstanbul Türkiye.

Uğraş, İ. (2019). *Türkiye’de sosyal konut ihtiyacının giderilmesinde TOKİ’nin rolü: Şanlıurfa örneği*. Yüksek Lisans Tezi, Harran Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Şanlıurfa.

Uymaz, B. (2022). Pandemide Barınma. *Maliye Çalışmaları Dergisi*, 0 (67), 139-157

Yıldırım, A. (2021). *TOKİ konut üretimi ve toplumsal refah ilişkisi: Akdeniz Bölgesi örneği*. Yüksek Lisans Tezi, Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kocaeli.

Yıldırım, H. (2012). *TOKİ’ nin sosyal konut ve lüks konut projelerinin değerlendirilmesi: Ankara örneği*. Yüksek lisans tezi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

### **ELEKTRONİK KAYNAKLAR**

URL-1 <https://www.ekoyapidergisi.org/toplu-konut-uygulamalarinin-gelisimi> (Erişim Tarihi: 12.12.2022)

URL-2 <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tarama.jsp> (Erişim Tarihi: 15.06.2022)

URL-3 <https://www.konutprojeleri.com/haberler/arsa-ofisi-nedir> (Erişim Tarihi: 12.12.2022)

URL-4 <http://i.toki.gov.tr/content/entities/main-page-slider/20191011095737969524-pdf.pdf> (Erişim Tarihi: 12.12.2022)

URL-5 <http://i.toki.gov.tr/content/images/main-page-slider/30102016230415-pdf.pdf> (Erişim Tarihi: 15.06.2022)