



MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

2019G000370 no'lu proje “KONUT ARAŞTIRMA PROJESİ”



KONUT ARAŞTIRMA RAPORU
DEZAVANTAJLI GRUPLARIN BARINMA VE KONUT İHTİYACININ
KARŞILANMASINA YÖNELİK KAMU VE ÖZEL SEKTÖRÜN
YAPABİLECEKLERİNİN BELİRLENMESİ

ÖZET RAPOR

AĞUSTOS 2020

İÇİNDEKİLER

1	GİRİŞ	1
2	DEZAVANTAJLILIK, DEZAVANTAJLI GRUPLARIN KONUT SORUNU VE KONUT POLİTİKALARI.....	4
2.1	Konut, Sosyal Konut, Yeterli Konut ve Erişilebilir Konut Kavramı	4
2.2	Yoksulluk, Dezavantajlılık, Dezavantajlı Grup Kavramı	6
2.3	Dezavantajlı Grupların Konut Sorunu, Konut Politikaları ve Konut Sektörüne Müdahaleler.....	11
2.4	Sosyal Konut ve Dezavantajlı Gruplara Yönelik Konut Politikaları, Bu Politikalara İlişkin Model ve Stratejiler	17
2.5	Bölüm Sonucu.....	21
3	KONUT VERİLERİ VE GÖSTERGELERİ, DÜNYADAKİ BAŞARILI UYGULAMALAR	32
3.1	Dünyada Sosyal Konut Projeleri ve Başarılı Örnekleri	32
3.2	Konut Göstergeleri ve Dezavantajlı Gruplara Yönelik Özel Konut Göstergesi Seti.	37
3.2.1	Konut Göstergeleri ve Dezavantajlılık	37
3.2.2	Sosyal Politika Alanında indeks Çalışmaları	38
3.2.3	Türkiye Ölçeğinde Dezavantajlılık-Konut İndeksi	39
3.3	Bölüm Sonucu.....	46
4	DEZAVANTAJLI GRUPLAR İÇİN GELİŞTİRİLEN UYGULAMA STRATEJİLERİ-FİNANSMAN MODELLERİ.....	48
4.1	Dezavantajlı Gruplar İçin Kent Hakkı, Pozitif Ayrımcılık ve Konut Sahipliği Kotası	48
4.2	Dezavantajlı Gruplar İçin Erişebilirlik Standartları ve Erişilebilir Bina Tasarım İlkeleri ve Değerlendirme Kriterleri.....	49
4.3	Uygulama Stratejileri.....	50
4.3.1	Ekolojik Katılım	51
4.3.2	Erişilebilir Modüler Konut Modeli (Kira, Mülkiyet Edindirme ve Yeni İnşa Etme).....	52
4.3.3	Erişilebilir Kırsal Eko-Konut ve Eko-Yerleşim Modeli (Kira, Mülkiyet Edindirme ve Yeni İnşa Etme)	57
4.3.4	Erişilebilir Kentsel Eko-Konut ve Eko-Yerleşim Modeli (Kira, Mülkiyet Edindirme ve Yeni İnşa Etme)	71
4.3.5	Mevcut Konut Stokunun Değerlendirilmesi Modeli	82
4.4	Finansman Modelleri.....	94
4.4.1	Konut Piyasası, Yoksulluk ve Konutta Fiyata Erişebilirlik: Veri Analizi.....	95
4.4.2	Dezavantajlı Grupların Konuta Erişimini Kolaylaştıracak Finansman Modelleri ve Çözüm Önerleri	97
4.4.3	Yeni Konut Finansmanı Modeli: Sosyal İpotekli Konut Finansmanı Modeli	98

4.4.4	Sosyal Konut Destekleme ve Kiralama Modeli.....	103
4.4.5	Finansman Önerisi Olarak Uluslararası Fonlar ve Yararlanma Araçları	109
4.5	Ulusal Erişilebilir Konut Modeli: Politika, Program, Eylem Planı ve Uygulama: Organizasyonel Yapı, Paydaşlar ve Roller	111
4.6	Dezavantajlı Gruplara Yönelik Veri Değerlendirme Modülü	116
4.7	Mahalle Bazında Dezavantajlı Gruplara Yönelik Veri Toplama Modülü	117
5	DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	119
6	KAYNAKLAR	123

TABLO LİSTESİ

Tablo 1. Uluslararası İndeks Çalışmaları – Göstergeler ve Ölçüm Parametreleri	14
Tablo 2. Uluslararası İndeksler ve Türkiye'nin Değerlendirilmesi	14
Tablo 3. Dezavantajlı Gruplar ile İlgili İndekslerin Karşılaştırılması	14
Tablo 4. Ülkeler ve Politika Karşılaştırması	19
Tablo 5. 1923'ten Günümüze Konut Politikalarının Dönemsel Değerlendirmesi	20
Tablo 6: Proje incelemede kullanılan proje künyesi.....	32
Tablo 7: Derinlemesine İncelenen Projelerin Ükelere Göre Dağılımı	33
Tablo 8. Ülkelerin Konut Politikaları ve Başarılı Uygulama Örneklerinin Türkiye'de Uygulanabilirliği	36
Tablo 9. HABİTAT II Öncesi ve Sonrası Konut İle İlgili Göstergeler.....	37
Tablo 10. Dezavantajlılık İndekslerinde Kullanılan Farklı Değişkenler.....	39
Tablo 11. Dezavantajlılık-Konut İndeksi Göstergeleri ve Dezavantajlılık Durumu.....	40
Tablo 12. Dezavantajlılık İndeksi ve İllerin Puanlara Göre Dağılımı	43
Tablo 13. Konut İndeksi ve İllerin Puanlara Göre Dağılımı	44
Tablo 14. Dezavantajlılık-Konut İndeksi ve İllerin Puanlara Göre Dağılımı	45
Tablo 15. Önerilen Modelde Dezavantajlı Bireylerin Konut Sahipliği	49
Tablo 16. Araştırma Çerçevesinde Önerilen Model Yaklaşımları	51
Tablo 17. Anket Değerlendirmesi.....	60
Tablo 18. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Çerçevesinde Erişilebilir Kırsal Eko-Konut ve Eko-Yerleşim Türleri ve Donatılar	63
Tablo 19. Erişilebilir Kentsel Eko-Konut ve Eko-Yerleşim Modeli için Daire Plan Tipleri ve Dağılımları.....	72
Tablo 20. Erişilebilir Kentsel Eko-Konut ve Eko-Yerleşim Modeli için Alternatif Seçime Olanak Sağlayan Plan Tipleri	75
Tablo 21. Tiplerine Göre Hanehalkı Oranları (2018)	83
Tablo 22. Hanehalkı Tiplerine Göre Ortalama Gelir (2018)	83
Tablo 23. Eşdeğer Hanehalkı Kullanılabilir Fert Gelirine ve Hanehalkı Tipine Göre Yoksul Sayıları ve Yoksulluk Oranı (2018)	83
Tablo 24. Hanehalkı Kullanılabilir Fert Medyan Gelir Grupları ve Seçilmiş Yaşam Koşulları Göstergelerine Göre Nüfusun Dağılımı (2018)	84
Tablo 25. Gelire Göre Sıralı %20'lik Grup Ayrımında Hanehalkı Tüketim Harcamasının Dağılımı (İBBS 1. Düzey, 2018).....	86
Tablo 26. Türkiye'deki Konut Sayısının Yıllara Göre Değişimi.....	88
Tablo 27. Konut Tipine Göre Birim Kira ve Geri Dönüş Süreleri (Şubat, 2020).....	89
Tablo 28. Hane Halklarının Konuttaki Mülkiyet Durumlarına Göre Dağılımı (2 Ekim 2011)	96
Tablo 29. Sosyal Konut Destekleme ve Kiralama Modeli'ne göre Konut Programı.....	105
Tablo 30. Ulusal Erişilebilir Konut Programı 2030, Konut Süreklilik Stratejisi ve Konut Modelleri İle İlişkisi.....	112

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1. Toplumsal Dezavantajlılık	8
Şekil 2. Konut Sorununun Başlıca Nedenleri.....	12
Şekil 3. Yıllara Göre Konutların Gelişim-Değişim Durumları.....	12
Şekil 4. Dünya Sosyal Konut Politikalarının Oluşum Dönemleri ve Kırılmalar.....	18
Şekil 5. Dezavantajlılık Olgusu.....	22
Şekil 6. Dezavantajlı Grupların Konut Sorunu ve Etkileyen Faktörler	25
Şekil 7. Konut Arz – Talep Dengesi.....	28
Şekil 8. Dezavantajlılık-Konut İndeksi Modeli.....	42
Şekil 9. Dezavantajlılık İndeksi (Sıralama yöntemine göre).....	42
Şekil 10. Konut İndeksi (Sıralama yöntemine göre).....	43
Şekil 11: Dezavantajlılık – Konut İndeksi (Sıralama Yöntemine Göre)	45
Şekil 12. Erişilebilir Modüler Konut Yerleşim Planı	53
Şekil 13. Erişilebilir Modüler Konut, Konteyner Yerleşim Geometrik Planlama Varyasyonları...	53
Şekil 14. Konteyner Konut Üretim Konfigürasyonları ve Modelleri.....	54
Şekil 15. Konteyner Konut Üretim Plan Prototipi ve Oluşturduğu mekan zenginliği	54
Şekil 16. Konteyner Konut Üretim Prototip Ekolojik Uygulama Modeli.....	55
Şekil 17. Konteyner Konut Üretim Prototip Ekolojik Uygulama Model Perspektifi	55
Şekil 18. Dubbed Drivelines Studio, Johannesburg Kentsel Uygulama Projesi	56
Şekil 19. Onagawa Konteyner Konut Projesi Uygulaması ‘Cargotecture’	56
Şekil 20. Türkiye’de Yer Alan Eko-Köy Yerleşimleri	59
Şekil 21. Erişilebilir Kırsal Eko-Konut ve Eko-Yerleşim Modeli	61
Şekil 22. Erişilebilir Kırsal Eko-Konut ve Eko-Yerleşim Önerisi (Aytaç, Yıldız, 2019).....	62
Şekil 23. Ekolojik Yerleşim için Alternatif Seçime Olanak Sağlayan Plan Tipleri (21-42 m ²)	64
Şekil 24. Doğal Alanda Önerilen Erişilebilir Kırsal Eko-Konut ve Eko-Yerleşim İçin Üç Boyutlu Görünüş	70
Şekil 25. Erişilebilir Kırsal Eko-Konut ve Eko-Yerleşim Modeli’nde Alternatif Sistemler (Aytaç, Yıldız, 2019).	71
Şekil 26. Erişilebilir Kentsel Eko-Konut ve Eko-Yerleşim Modeli Önerisi	81
Şekil 27. Erişilebilir Kentsel Eko-Konut ve Eko-Yerleşim Modeli Yerleşim Planı.....	81
Şekil 28. 2000’den Günümüze Konut Piyasası	95
Şekil 29. Konut Birim Fiyatları (Türkiye, İstanbul, Ankara, İzmir, 2010-2018)	96
Şekil 30. Sosyal İpotekli Konut Finansmanı Modeli	102
Şekil 31. Piyasa Oranı Sınırına Göre Konut Politikası (Park, 2015).....	104
Şekil 32. Sosyal Konut Destekleme ve Kiralama Modeli	109
Şekil 33. Ulusal Erişilebilir Konut Modeli Uygulama Düzeyleri ve Organizasyonel Yapı	112
Şekil 34. Kartogram Veri Serisinin Biçimlendirilmesi (Url 6)	117
Şekil 35: Mahalle Bazında Dezavantajlı Gruplara Yönelik Veri Toplama Modülü Bilgi Formu.	118

KISALTMALAR

AB	: Avrupa Birliği
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
BDDK	: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
BEBKA	: Bursa Eskişehir Bilecik Kalkınma Ajansı
BM	: Birleşmiş Milletler
DİHAA	: Demokrasi ve İnsan Hakları için Avrupa Aracı
EASI	: Employment and Social Innovation Programme [İstihdam ve Sosyal Yenilik Programı]
EIDHR	: European Instrument for Democracy and Human Rights [Demokrasi ve İnsan Hakları için Avrupa Aracı]
EKB	: Erişilebilir Konut Birliği
EKBS	: Erişilebilir Konut ve Yerleşme Bilgi İşletim Sistemi
EKEP	: Erişilebilir Konut Eylem Planı
EKK	: Erişilebilir Konut Kurulu
EKYS	: Ulusal Erişilebilir Konut ve Yerleşme Sertifikasyonu
EP	: Eylem Planı
EUROSTAT	: European Statistical System [Avrupa İstatistik Ofisi]
GSYİH	: Gayri Safi Yurt İçi Hasıla
GYODER	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
HR	: Human Rights [İnsan Hakları]
HUD	: Department of Housing and Urban Development [İskân ve Kentsel Kalkınma Bakanlığı]
IEC	: International Electrotechnical Commission [Uluslararası Elektro-Teknik Komisyonu]
IMF	: International Monetary Found [Uluslararası Para Fonu]
IRS	: Internal Revenue Service [İç Gelir Servisi]
ISO	: International Organization for Standardization [Uluslararası Standardizasyon Organizasyonu]
İBB	: İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İBBS	: Türkiye İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırması
İKFS	: İpotekli Konut Finansmanı
İMO	: İnşaat Mühendisleri Odası
İTÜ	: İstanbul Teknik Üniversitesi
KFE	: Konutta Fiyata Erişebilirlik
KFG	: Konut Fiyatı Gelir Oranı
KPI	: Key Performance Indicator [Anahtar Performans Göstergesi]
LIHTC	: Low-Income Housing Tax Credit [Düşük Gelir Konut Vergisi Kredisi]
MATRA	: Fund for Regional Partnership [Bölgesel Ortaklık Fonu]

MEVKA	: Mevlana Kalkınma Ajansı
OECD	: Organisation for Economic Co-operation and Development [Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü]
OHCHR	: United Nations Human Rights Office of The High Commissioner [Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Yüksek Komiserliği]
SDDK	: Sigortacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
SDKM	: Sosyal Konut Destekleme ve Kiralama Modeli
SDG	: Sustainable Development Goals [Sürdürülebilir Kalkınma Hedefi]
SOGEP	: Sosyal Gelişmeyi Destekleme Programı
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
STK	: Sivil Toplum Kuruluşu
TBB	: Türkiye Bankalar Birliği
T.C.	: Türkiye Cumhuriyeti
TCMB	: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TDK	: Türk Dil Kurumu
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
TS	: Türk Standartları
TSPB	: Türkiye Sermaye Piyasası Birliği
TSREŞB	: Türkiye Sigorta Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
UAVT	: Ulusal Adres Veri Tabanı
UN	: United Nations [Birleşmiş Milletler]
UNDP	: United Nations Development Programme [Birleşmiş Milletler Kalkınma Programı]
UNHCR	: United Nations High Commissioner for Refugees [Birleşmiş Milletler Mülteciler Yüksek Komiserliği]
US	: United States [Amerika Birleşik Devletleri]

2019G000370 Proje Numaralı “Konut Araştırma Projesi”

“Konut Araştırma Raporu Hazırlanması Dezavantajlı Grupların Barınma ve Konut İhtiyacının Karşılmasına Yönelik Kamunun ve Özel Sektörün Yapabileceklerini Belirlenmesi”

Proje Ekibi

Funda YİRMİBEŞOĞLU	Prof.Dr., İstanbul Teknik Üniversitesi – Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
Özhan ERTEKİN	Doç.Dr., İstanbul Teknik Üniversitesi – Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
Özlem ÖZÇEVİK	Prof.Dr., İstanbul Teknik Üniversitesi – Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
Fethi KADIOĞLU	Prof.Dr., İstanbul Teknik Üniversitesi – İnşaat Mühendisliği Bölümü
Sinan Mert ŞENER	Prof.Dr., İstanbul Teknik Üniversitesi – Mimarlık Bölümü
Engin Eyüp EYUBOĞLU	Doç.Dr., İstanbul Teknik Üniversitesi – Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
Murat KURUOĞLU	Öğr.Gör.Dr., İstanbul Teknik Üniversitesi – İnşaat Mühendisliği Bölümü
Fatih TERZİ	Prof.Dr., İstanbul Teknik Üniversitesi – Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
Aliye Ahu AKGÜN	Prof.Dr., İstanbul Teknik Üniversitesi – Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
Hande Sanem ÇINAR	Dr.Öğr. Üyesi, İstanbul Üniversitesi – Peyzaj Mimarlığı Bölümü
Güliden Demet ORUÇ	Dr.Öğr. Üyesi, İstanbul Teknik Üniversitesi – Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
Nurkan BAYKARA	İnşaat Yüksek Mühendisi – Büro PY – İstanbul Teknik Üniversitesi
Özge ATALAY ÇELİK	Dr., ODTÜ Sosyoloji Bölümü / İTÜ Fen Edebiyat Fakültesi, İnsan ve Toplum Bilimleri Bölümü
Cem ERÖZÜ	Yüksek Mimar, İstanbul Teknik Üniversitesi –Mimarlık Bölümü, Erözü Mimarlık Bürosu
Gülşen AYTAÇ	Doç.Dr., İstanbul Teknik Üniversitesi – Peyzaj Mimarlığı Bölümü
Göksenin İNALHAN	Doç.Dr., İstanbul Teknik Üniversitesi – Mimarlık Bölümü
Meltem BASLO	Araş.Gör.Dr., İstanbul Teknik Üniversitesi – Mimarlık Bölümü
Tolga KAYACAN	Dr., İstanbul Teknik Üniversitesi – Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
Ece ÖZMEN	Doktora öğrencisi, İTÜ – Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
Burcu ÖNCÜ DİKİCİ	İnşaat Yüksek Mühendisi– Büro PY -Yıldız Teknik Üniversitesi
Zeynep YİRMİBEŞOĞLU	Araş. Gör., Boğaziçi Üniversitesi, Bilgisayar Mühendisi,
Öznur ÇELİK	İnşaat Mühendisi – Büro PY- İstanbul Teknik Üniversitesi
Banu SEZGİNER	Dr. İşletme, Hacettepe Üniversitesi
Eymen KARABULUT	Araş.Gör., İstanbul Teknik Üniversitesi – Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
Zeynep AKOĞLU	Lisans öğrencisi, İstanbul Teknik Üniversitesi – Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
Mahmut ALTINBAŞ	Doç.Dr., İstanbul Teknik Üniversitesi – İnşaat Fakültesi, Çevre Mühendisliği Bölümü
Yener COŞKUN	Doç.Dr., SPK Başuzmanı, ODTÜ / TED Üniversitesi Konuk Öğr.Gör.
Murat YILDIZ	Dr., Orman Yüksek Mühendisi, Korunan Alanlar ve Çevre Etiği Uzmanı Anturia Arkeoloji ve Sosyal Çevre Etiği Okulu ve TED Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi
Demirhan Burak ÇELİK	Doç. Dr., Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Anayasa Hukuku Anabilim Dalı
Şuheda YÜZBAŞIOĞULLARI	Psikolog, Kadir Has Üniversitesi – Psikoloji Bölümü
Mehmet RONAEL	Araş.Gör., İstanbul Teknik Üniversitesi – Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
Mert AKAY	Araş.Gör., İstanbul Teknik Üniversitesi – Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
Ece YORULMAZ	Doktora öğrencisi, İTÜ Peyzaj Mimarlığı Bölümü
Aslı ULUBAŞ HAMURCU	Araş.Gör., İstanbul Teknik Üniversitesi – Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
Berna Sezen ÖZEN	Doktora öğrencisi, İTÜ – Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
Ömer MELİKOĞLU	Lisans öğrencisi, İstanbul Teknik Üniversitesi – Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
Çağla YILDIZ	Yüksek lisans öğrencisi, İstanbul Teknik Üniversitesi – Peyzaj Mimarlığı Bölümü

1 GİRİŞ

“Konut” kavramı, barınma hakkı ile birlikte, sosyalleşme, korunma, aidiyet geliştirme gibi iç içe geçmiş bir süreci ifade etmektedir. Konut, bireyleri kültürel ve sosyal yönleriyle birbirlerine yaklaştıran kavramsal bir yaşam alanı ve toplumsal sistemin de en önemli unsurlarından biridir. Konut sorunu, merkezi-yerel yönetim, özel sektör ve konuta ihtiyaç duyan bireylerin tümünü ilgilendiren ve bütün aktörler için çözüme ulaştırılması gereken önemli bir olgudur.

Toplumsal bir gerçek olan “dezavantajlılık” ile ilgili yerel ve ulusal düzeyde geliştirilecek ve uygulanacak kamu politikalarına gereksinim duyulmaktadır. Dolayısı ile günümüzde artan ve değişen kentleşme süreç ve dinamikleri, dezavantajlı yaşamları farklı boyutlarıyla etkilemektedir. Dezavantajlı grupların, toplumdaki diğer bireylere göre konuta erişimleri ekonomik durumları (yoksulluk) nedeniyle daha hassastır. Ancak dezavantajlı gruplar; toplumda yetersiz yaşam koşulları içinde yaşayan, demografik değişkenlere bağlı olarak, farklı nicelik ve nitelik gösteren; fizyolojik, psikolojik, sosyal, sağlıkla ilgili, ekonomik, siyasal ve kültürel faktörler açısından toplumsal koruma ve hizmete en çok gereksinim duyan ve konut ihtiyaçlarının giderilmesi gereken özel gruplar olarak karşımıza çıkmaktadır. İstanbul Teknik Üniversitesi Rektörlüğü, Konut Uygulama ve Araştırma Merkezi’nin ortaya koyduğu bu çalışma, Dezavantajlı Bireylerin konuta erişiminin sağlanmasına yönelik olarak hazırlanmaktadır.

Resmi Gazetede yayımlanan 27.10.2018 tarihli ve 30578 sayılı (mükerrer) “2019 yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programında” yer alan “Tedbir 393. Konut projelerinde dar gelirliler, engelliler, yaşlılar, kadınlar, öğrenciler gibi dezavantajlı grupların barınma ihtiyacının karşılanmasına yönelik bir araştırma raporu hazırlanacaktır.” tedbirini gerçekleştirmek üzere; 07.04.2014 tarih ve 2014/6228 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının üçüncü bölümüne dayanılarak T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü ile İstanbul Teknik Üniversitesi Rektörlüğü, Konut Uygulama ve Araştırma Merkezi arasında hazırlanan protokol çerçevesinde;

2019G000370 no’lu proje “Konut Araştırma Projesi” Konut Araştırma Raporu “Dezavantajlı Grupların Barınma ve Konut İhtiyacının Karşılanmasına Yönelik Kamu ve Özel Sektörün Yapabileceklerinin Belirlenmesi”dir.

Araştırmanın amacı; dezavantajlı grupların barınma ve konut ihtiyacının karşılanmasına yönelik politikalar oluşturulması ve bütüncül bir sistem kurulmasına yönelik değerlendirme ve önerilerin sunulmasıdır.

Araştırmanın birinci ve ikinci raporunda dezavantajlı grupların hangi bireyleri içerdiği, bu bireylerin istatistiksel olarak ülkemizdeki dağılımları ortaya konulmuştur. Dezavantajlı bireylere yönelik olarak dezavantajlılık indeksi, konut indeksi ve dezavantajlılık-konut indeksi çalışmaları yapılarak üretilen model çerçevesinde ülkemizde il bazında mekânsal dağılım haritaları üretilmiştir. İl Bazında Dezavantajlılık-Konut İndeksi’nde altı ana gösterge (yaşam standardı/kalitesi, kadın, çocuk/genç, yaşlı, engelli, konut) ile on sekiz alt gösterge üzerinden dezavantajlılık düzeyi ölçülmüştür. Gruplar en dezavantajlı, dezavantajlı, sınırdaki kalanlar (ortalama), avantajlı, en avantajlı olarak belirlenmiştir.

Üçüncü Raporun kapsamı; dezavantajlı gruplar için konut standardı ve tasarım ilkelerinin belirlenmesi, uygulama stratejileri ve finansman modellerinin ortaya konulması, dezavantajlı grupların konut sorununa yönelik uygulama stratejilerinin belirlenerek, kamu ve özel sektör aktörlerinin rol dağılımlarının belirlenmesi sürecini içermektedir.

Üç raporun özetini içeren bu raporun içeriği aşağıda yer almaktadır.

Birinci bölümde; konunun önemi amacı, kapsamı ve yöntemi tarif edilmektedir.

İkinci bölümde; Sosyal konut ve dezavantajlı grup kavramı/dezavantajlı grupların konut sorunu, konut politikaları ve konut sektörüne müdahaleler ele alınmaktadır. Dezavantajlı grupların konut sorunu ve konut politikaları; Konut, sosyal konut, yeterli konut ve erişilebilir konut kavramı; Yoksulluk, dezavantajlılık, dezavantajlı grup kavramı; Dezavantajlı grupların konut sorunu, konut politikaları ve konut sektörüne müdahaleler; Sosyal konut ve dezavantajlı gruplara yönelik konut politikaları; Bu politikalara ilişkin model ve stratejiler yer almakta, bölüm sonucunda birinci raporun sonuçlarına yer verilmektedir.

Üçüncü bölümde; Dünyadaki başarılı uygulamalar, konut verileri ve göstergeleri; dünyada sosyal konut projeleri ve başarılı örnekleri; Konut göstergeleri ve dezavantajlı gruplara yönelik özel konut göstergesi seti; Konut göstergeleri ve dezavantajlılık; Sosyal politika alanında indeks çalışmaları anlatılmakta, bölüm sonucunda ikinci raporun sonuçlarına yer verilmektedir.

Dördüncü bölümde ise, Uygulama Stratejileri-Finansman Modelleri başlığı altında; 4 farklı konut ve yerleşme modelinin geliştirildiği “Uygulama Stratejileri” yer almaktadır. Dezavantajlı gruplar için kent hakkı, pozitif ayrımcılık ve konut sahipliği kotası; Dezavantajlı gruplar için erişilebilirlik standartları ve erişilebilir bina tasarım ilkeleri ve değerlendirme kriterlerine yer verilmektedir.

Araştırma kapsamında önerilen özgün Uygulama Stratejileri’nin anlatıldığı bu bölümde; modeller; kira, mülkiyet edindirme ve yeni inşa etme yoluyla uygulanabilecek, doğal alan, kırsal alan, kent çeperi ve kent içi seçenekleriyle kullanıcılara sunulabilecek nitelikler içermektedir. Modeller sırasıyla; Erişilebilir Modüler Konut Modeli (Kira, Mülkiyet Edindirme ve Yeni İnşa Etme), Erişilebilir Kırsal Eko-Konut ve Eko-Yerleşim Modeli (Kira, Mülkiyet Edindirme ve Yeni İnşa Etme), Erişilebilir Kentsel Eko-Konut ve Eko-Yerleşim Modeli (Kira, Mülkiyet Edindirme ve Yeni İnşa Etme) ve Mevcut Konut Stokunun Değerlendirilmesi Modeli’dir. Modellerin ayrıntılı olarak anlatıldığı bölümde, bu modellerin dayandırıldığı Ekolojik Katılım Yaklaşımı’da açıklanmaktadır.

Finansman Modelleri başlığı altında; Konut piyasası, yoksulluk ve konutta fiyata erişilebilirlik: veri analizi yapılarak; dssezavantajlı grupların konuta erişimini kolaylaştıracak finansman modelleri ve çözüm önerleri sunulmaktadır. Dezavantajlı gruplar için özgün olarak geliştirilen iki Finansman Modeli ortaya konmakta, uluslararası ve ulusal fon kaynakları ile bu grupların konuta erişimlerinin kolaylaştırılacağı öngörülmektedir. Söz konusu özgün modeller; Yeni Konut Finansmanı Modeli: Sosyal İpotekli Konut Finansmanı Modeli ve Sosyal Konut Destekleme ve Kiralama Modeli’dir.

Araştırma kapsamında dezavantajlı grupların konut sahibi olmasına yönelik olarak paydaşlar ve rollerinin tartışıldığı; Ulusal erişilebilir konut modeli ile; Politika, Program, Eylem Planı ve Uygulama: Organizasyonel Yapı, Paydaşlar ve Roller başlığı altında; Ulusal Erişilebilir Konut Çerçeve Programı 2030, Kalkınma Planı (2023) Vizyon, Hedef ve Temel Stratejileri anlatılmakta, Ulusal Erişilebilir Konut Çerçeve Programı 2030 Temel Stratejiler ve Hedefler ortaya konulmakta, Dezavantajlı Gruplara Erişilebilir Konut Edindirme Kanun Taslağı’nın hazırlanması gerektiği önerilmekte, Erişilebilir Konut Kurulu (EKK): Organizasyonel Yapı ve Roller açıklanarak, Ulusal Erişilebilir Konut ve Yerleşme Sertifikasyonu (EKYS) Sistemi oluşturularak, Erişilebilir Konut Birliği (EKB) kurulması yönünde öneriler getirilmektedir.

Aynı bölümde verilerin elde edilmesi, işlenmesi ve araştırmaların sürekliliğinin sağlanması amacıyla Ulusal Erişilebilir Konut ve Yerleşme Bilgi İşletim Sistemi (EKBS) önerilmektedir. Yine araştırma kapsamında Dezavantajlı Gruplara Yönelik Veri Değerlendirme Modülü geliştirilmektedir. Mahalle Bazında Dezavantajlı Gruplara Yönelik Veri Toplama Modülü önerilmekte ve gelecek yıllarda bu araştırmaların sağlıklı ve sürekli olması yönünde katkı sağlanmaktadır.

Beşinci Sonuç ve Değerlendirme bölümünde; araştırmada önerilen kavramsal ve uygulamalı modeller kapsamında, Dezavantajlı Grupların barınma ve konut ihtiyacının karşılanması çerçevesinde politikalar ve bütüncül bir sistem kurulmasına yönelik öneriler geliştirilmektedir.

2 DEZAVANTAJLILIK, DEZAVANTAJLI GRUPLARIN KONUT SORUNU VE KONUT POLİTİKALARI

Bu bölümde sosyal konut ve dezavantajlı grup kavramı, dezavantajlı grupların konut sorunu, konut politikaları ve konut sektörüne müdahaleler yer almaktadır. Öncelikle tanımlar ve kavramsal yaklaşımlar ortaya konularak konut kavramı, konut hakkı, toplu konut ve sosyal konut kavramı tanımları yapılmış, erişilebilir ve yeterli konut, dezavantaj ve dezavantajlı grup kavramları, dezavantajlı grupların konut sorunu ve konut sorununu doğuran nedenler açıklanmıştır.

2.1 Konut, Sosyal Konut, Yeterli Konut ve Erişilebilir Konut Kavramı

Konut, yeme içme, giyinmeyle birlikte en temel insani gereksinimlerden birisidir. Bu bağlamda herkesin insani ölçülerde bir yaşam sürdürebilmek adına sağlıklı konutlarda barınması gereklidir. Başta İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi olmak üzere pek çok uluslararası sözleşmede ve çoğu devletin anayasasında bu durum, temel insan hakları arasındadır. İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi madde 25 fıkra 1’de herkesin kendisi ve ailesi için sağlıklı biçimde yaşayabilmesi için sahip olması gerekli olan temel hususlar arasında gıda, giyinme ve tıbbi bakımıyla birlikte konut da sayılmaktadır (United Nations, Universal Declaration of Human Rights, 2015).

Konut, tarihsel gelişimi içinde doğa koşullarına, toplumun gelenek ve göreneklerine, siyasal yapının özelliklerine, üretim ilişkileri ve biçimine, nüfus yapısı ve özelliklerine, kentleşme tipine ve benzeri sebebe bağlı olarak gelişen dinamik bir mekandır.

Konut, bireylerin;

- ekonomik,
- sosyal,
- kişisel yaşamını istediği gibi düzenlemesi için “temel bir gerekliliktir”.

Konut Hakkı ve Yasal Dayanaklar

Konut hakkı, “herkesin sağlıklı, güvenli, emniyetli, erişilebilir-ödenebilir olan ve temel hizmet, kolaylık ve konfor unsurlarını içeren, konut ve yasal yararlanma güvencesi konusunda **ayrımcılıktan arınmış yeterli konutunun olabilmesi**” (Habitat II, 1996) olarak görülmektedir.

Konut Hakkı; dar anlamda “**barınma hakkı**” olarak değerlendirilebilirse de bu hak her birey için;

- Asgari niteliklere sahip,
- Gerekli yaşam kalitesine uygun,
- Yeterli bir konut olmalıdır.

Yasal Dayanaklar

- **Uluslararası Dayanaklar**

Uluslararası belge ve sözleşmelerde konut hakkına yer verilmesinin temel nedeni, barınma ihtiyacını karşılayamayacak durumda olmanın temel bir insan hakkı ihlali olarak görülmesidir (Bulut, 2009). Konut hakkı, İnsan Hakları Evrensel Bildirisi (madde 25), BM Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklar Uluslararası Sözleşmesi (madde 11), Avrupa Sosyal Şartı (madde 16), Avrupa Birliği Temel Haklar Şartı (madde 34) ile güvence altına alınmıştır. Konut hakkı, 1948

tarihli İnsan Hakları Evrensel Bildirisi'nin 25. maddesinde "Herkesin kendisi ve ailesinin sağlık ve refahı için; beslenme giyim, konut ve tıbbi bakım hakkı vardır." biçiminde düzenlenmiştir. 1966 tarihli Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklar Uluslararası Sözleşmesi'nin 11/1.maddesinde ise, "Bu Sözleşmeye Taraf olan Devletler herkese, kendisi ve ailesi için yeterli bir yaşam standardına sahip olma olanağı sağlar. Bu standart, yeterli beslenmeyi, giyinmeyi, barınmayı ve yaşama koşullarının sürekli olarak geliştirilmesini de içerir. Taraf Devletler, bu hakkın gerçekleştirilmesini sağlamak için, kendi serbest iradelerine dayalı uluslararası iş birliğinin esas olduğunu kabul ederek, uygun tedbirleri alırlar." biçimindeki 11. maddesi ile devlete de bu hakların sağlanması bir görev olarak yüklenmiştir. Benzer biçimde, Gözden Geçirilmiş Avrupa Sosyal Şartı'nın 31. maddesinde; "Devletler barınaktan yoksun kalma durumunu da tedricen ortadan kaldırmaya yönelik önlemler almalıdırlar. Devlet halkın kabul edilir düzeyde kentlerden yararlanabilmesini sağlamakla ve maddi olanağı dar olanlar için konut giderlerini ulaşılabilir bir düzeyde tutmakla yükümlüdür." diyerek, devletlere; konut hakkı ve konut çevresini koruma altına alma ve yaşayan herkesin konut ihtiyacını karşılama yükümlülüğü getirilmiştir (Sur, 1995: 107).

• Ulusal Dayanaklar

Konut hakkının başlıca ulusal güvencesi olan 1982 Anayasası'nın 17., 56. ve 57. maddeleri ile bireylerin sağlıklı bir çevrede yaşama ve barınma hakları koruma altına alınmıştır. Anayasanın 17. maddesinde "Herkes, yaşama, maddi ve manevi varlığını koruma ve geliştirme hakkına sahiptir" hükmüne yer verilmiştir. 56. madde ile "herkesin, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkı" güvence altına alınmıştır. Anayasanın "Konut Hakkı" başlıklı, 57. maddesine göre ise, "Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetten bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler." Anayasa'nın 56. ve 57. maddeleri birlikte okunduğunda Devlete, sağlıklı bir çevre ile konut hakkını birlikte sağlama yükümlülüğünün yüklendiği anlaşılmaktadır.

Toplu konut uygulamaları çok sayıda ve bir arada üretilmeleri nedeniyle, düşük maliyetli uygulamalar olduklarından "toplu konut" kavramının sıklıkla "sosyal konut" kavramıyla aynı anlamda kullanıldığı görülmekle birlikte, bu iki kavramın çıkış noktasının ayrı olduğu açıktır.

"Toplu Konut" pazar ekonomisinde bir ticari kavram olarak ortaya çıkarken,

"Sosyal konut" devletin, yerel yönetimin ya da bazı sosyal kurumların ürettiği konut anlamına gelmektedir ve bu tür konut, pazar ekonomisinin dışında bir üretim örgütlenmesinin sonucudur (Tapan, 1996).

Oxley ve Dunmore (2004), sosyal konutun iki amacı olduğunu belirtmektedirler. Birincisi; özel finansman yöntemleriyle piyasada ev sahibi olamayanların konut ihtiyacının karşılanması iken ikincisi; düşük gelirli ve daha fazla hareket esnekliğine sahip olmak isteyen hane halklarının ihtiyaçlarının karşılanması olarak görülmektedir.

Karakaş (2014) da sosyal konutu iki biçimde tanımlamaktadır; Evin sahibinin kim olduğuna göre veya evin nasıl kiraya verildiğine göre. Buna göre, bir konutun mülkiyeti devlette, yerel idarelerde veya kâr amacı gütmeyen kurumlardaysa ve bu konut piyasa fiyatının altında kiraya veriliyorsa sosyal konuttan bahsedilebilmektedir. Bu tanıma göre, öncelikli amaç konut ihtiyacını karşılamak iken, yan amaçlar gelir bakımından ayrılmış yerleşimleri önlemek olarak görülmektedir. Sosyal konutun bir başka önemli özelliği, bir devlet politikası olarak ortaya çıkmasıyla ilgilidir. Buna göre devletler politik veya idari sebeplerle toplam konut arzı içinde bir kısım konutun piyasa fiyatlarının altında kiraya verilmesini düzenlemek isterler (Haffner vd, 2009:4-5). Sosyal konutlarla özel konutlar arasındaki en önemli fark olarak, sosyal konutların

var olan bir konut ihtiyacının karşılanması amacına hizmet ederken özel konutların varsayılan talebe yönelik inşa edilmesi olarak belirtilmektedir (Oxley ve Dunmore, 2004).

Türkiye’de 1961 Anayasası ile «**sosyal konut üretimi devletin görevi**» ifadesi yer alırken; 1982 Anayasasında ise «**konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler**» ifadesi yer almaktadır.

Konutun yalnızca barınmaktan çok daha fazla işlev yerine getirmesi nedeniyle, “yeterli konut” kavramı da yapının yaşanabilirliğinin ötesine uzanmaktadır. Yeterli konut kavramı bireylerin yasal güvenliğini içerir; kullanıcıların aydınlatma ve yemek pişirmek için su, temizlik ve enerji gibi temel hizmetlere erişiminin garantisini sağlar; hane halkının acil servislere ve sosyal olanaklara erişimini destekler (Rapelang, Nel & Stewart, 2018). Temel hizmetlere erişimin iç içe olduğu yeterli konut kavramının en önemli gerekliliklerinden biri de ekonomik erişilebilirliktir. Dolayısıyla, yaşlı, engelli, yoksul ve bekâr ebeveynler gibi dezavantajlı gruplar da dâhil olmak üzere **konut** herkes tarafından **erişilebilir** olmalıdır. Ayrıca sosyal erişilebilirlik açısından, bu konutun konumu hem sosyal hizmetlere hem de olanaklara ve istihdama erişim sağlayacak şekilde belirlenmelidir. Ek olarak konut kültürel olarak da erişilebilir olmalı ve bölge sakinlerinin kültürel kimliğinin ifadesini sağlamalıdır (Chenwi, 2007). Buradan yola çıkarak, yeterli konutun erişilebilir konut kavramından bağımsız olarak açıklanamadığı ve erişilebilir konut kavramının sadece ekonomik değil fiziksel, sosyal ve kültürel olmak üzere çok katmanlı bir sistematiği olduğu söylenebilmektedir.

Yeterli konutun varlığı ve yeterli konut hakkı bireylere yasal koruma sağlar ve yeterli konut hakkının olmaması sosyal ve ekonomik kalkınmayı engellemektedir (Rolnik, 2011). Belirsizlik içinde yaşayan bireyler, sosyal ve ekonomik yaşamda da belirsizlik içinde yaşamaktadır. Çünkü bazı bireyler için bir konut, gelir getirici faaliyetler için bir yer iken (Marais ve diğerleri, 2016), bazı bireyler için ise konut birincil olarak finansal bir yapı değil, sosyal ve kültürel bir yapıdır (Ros, 2011).

Bir konutun yeterliliği ve erişilebilirliği fiziksel ve malzeme (konum, yoğunluk, bina yüksekliği, bakım, hava kalitesi, temizlik, zararlılar, tehlikeye maruz kalma), sosyal bileşenler (toplumsal aidiyet, uyum, kimlik) ve psikolojik bileşenler (barınak değil yuva hissi, kalıcılık duygusu) gibi birçok unsuru içermektedir (Rauh ve ark, 2008). Ancak öncelikli olarak bir konutun herkes için yeterli olabilmesi için sağlıklı ve güvenli olması gerekmektedir (Hartman, 1998). Ek olarak, eşitlik veya ayrımcılık yapmama, toplumun daha savunmasız üyelerinin, kadınlar, engelliler, yaşlılar ve yoksullar gibi dezavantajlı grupların, yeterli ve uygun konutlara erişebilmesi için çok önemlidir (Thiele, 2002).

Özetle, yeterli konutlara erişim hakkı, diğer erişilebilirlik ve insan haklarına bağlıdır. Kalitesiz ve yetersiz konutlar sağlık haklarına erişimi engeller, bireyin bir konuta kaydının bulunmaması oy hakkını kısıtlar ve kötü konumlandırılmış konutlar istihdama erişim fırsatını sınırlar. Bu nedenle, devletler yeterli konut hakkını sağlarken diğer insan ve erişilebilirlik haklarını da etkileyeceklerini dikkate almalı ve bunlarla çatışmayacak şekilde konut sağlamalıdır (UN-Habitat, 2016).

2.2 Yoksulluk, Dezavantajlılık, Dezavantajlı Grup Kavramı

Yoksulluk, Dünya Sosyal Kalkınma Zirvesi Kopenhag Deklarasyonu (1995) sonuç raporunda şöyle tanımlanmaktadır (United Nations, 1996): “Yoksulluk, yeterli gelire sahip olamama ve sürdürülebilir bir yaşam biçimini sağlamada üretim kaynaklarından yeterince yararlanamama; açlık ve yetersiz beslenme; hastalık; eğitim ve diğer temel hizmetlere erişimin kısıtlı veya eksik oluşu; hastalık ve hastalıktan dolayı ölüm oranlarının artması; evsizlik ve yetersiz barınma koşulları; güvensiz çevre koşullarında yaşama; ayrımcılığa uğrama ve

toplumsal dışlanma gibi çeşitli boyutları içermektedir. Aynı zamanda karar verme süreçlerinde yer alamama; sivil topluma, sosyal ve kültürel yaşama dahil olamama da yoksulluğun diğer tezahür biçimleridir.”

TÜİK ise yoksulluk, mutlak yoksulluk ve göreceli yoksulluk olarak ayırmakta ve şöyle tanımlamaktadır (TÜİK, 2011):

- **Yoksulluk**, bireylerin temel ihtiyaçlarını karşılayamama durumudur. Yoksulluğu dar ve geniş anlamda olmak üzere iki türlü tanımlamak mümkündür. Dar anlamda yoksulluk, açlıktan ölme ve barınacak yeri olmama durumu iken; geniş anlamda yoksulluk, bireylerin gıda, giyim ve barınma gibi olanakları yaşamlarını devam ettirmeye yetmesine rağmen toplumun genel düzeyinin gerisinde kalmalarını ifade eder.

- **Mutlak yoksulluk**, hanehalkı veya bireyin yaşamını sürdürebilecek asgari refah düzeyini yakalayamaması durumudur. Bu nedenle, mutlak yoksulluğun ortaya çıkarılması, bireylerin yaşamlarını sürdürebilmeleri için gerekli olan minimum tüketim ihtiyaçlarının belirlenmesini gerektirir. Mutlak yoksul oranı, bu asgari refah düzeyini yakalayamayanların sayısının toplam nüfusa oranıdır. TÜİK, gerek gıda, gerekse gıda ve gıda dışı harcama bileşenlerini içeren mutlak yoksulluk sınırları hesaplamaktadır.

- **Göreceli yoksulluk**, bireylerin, toplumun ortalama refah düzeyinin belli bir oranının altında olması durumudur. Buna göre toplumun genel düzeyine göre belli bir sınırın altında gelir ve harcamaya sahip olan birey veya hanehalkı göreceli anlamda yoksul olarak tanımlanır. Refah ölçüsü olarak amaca göre tüketim veya gelir düzeyi seçilebilir.

Ayrıca TÜİK yaptığı çalışmalarda, uluslararası karşılaştırmalarda kullanılan yoksulluk sınırlarını da hesaplamaktadır. Bu bağlamda, satınalma gücü paritesine göre günlük kişi başına 1 \$, 2.15 \$ ve 4.30 \$ değerleri yoksulluk sınırları olarak tanımlamaktadır.

Dezavantaj kavramı günlük hayatta sıkça kullanılmaktadır. En temel kelime anlamı incelendiğinde, Türk Dil Kurumu (TDK)'na göre dezavantaj kelimesi avantajlı olmama durumu olarak tanımlanmaktadır. Elbette bu tanım yeterli olmamakla birlikte, dezavantaj/dezavantajlı olma durumu kendine yeterli olabilmek için gerekli araçlara erişime sahip olmamak anlamına da gelmektedir (Alp, 2014).

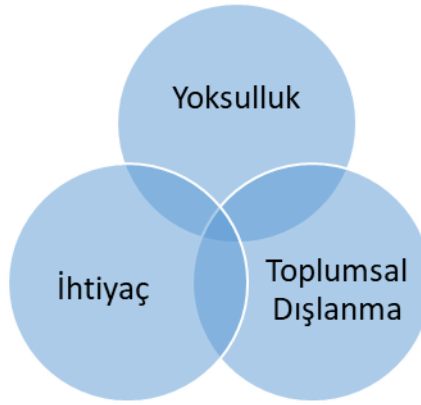
Erişilebilirliğin artırılması ve dezavantajlı olma halinin ortadan kaldırılabilmesi için dezavantajlı olma durumunun hangi konularda olduğunun netleştirilmesi gerekmektedir. Ayrıca dezavantajlı grubun (odak grubun) belirlenerek ihtiyaçlarının saptanması gerekmektedir.

Dezavantajlı gruplar farklı özellikleri, ekonomik, sosyal, psikolojik ve fiziksel durumları, cinsiyetleri, etnik veya dilsel kökenleri, dinleri veya politik statüleri nedeniyle toplumsal ve ekonomik yaşama, süreçlere katılım oranları/şansları ve/veya uyumları toplumdaki diğer insanlara göre daha düşük olan kişilerden oluşur. Dezavantajlılar, toplumda gelir, servet ve mülkiyete sahip olamayan ya da düşük düzeyde sahip olan; genellikle sağlık, konut ve eğitim gibi temel sosyal ve kültürel kaynaklardan yoksun kalan ya da yoksun bırakılan kişiler ve/veya gruplardır. Bu gruplar genel nüfus içinde daha fazla yoksulluk, dışlanma, ayrımcılık ve şiddete maruz kalma riski altında yaşayan kişilerden oluşur (Toplum ve Demokrasi, 2017).

Yazında toplumsal dezavantajlılık (social disadvantage) olarak karşımıza çıkan olgu; yoksulluk (poverty), yoksunluk (deprivation) ve toplumsal dışlanmanın (social exclusion) bir araya gelmesinden oluşmaktadır (Şekil 1) (Saunders vd., 2007). Toplumsal dezavantajlılık, bir kişinin, gelirinin kabul edilebilir bir yaşam standardına sahip olmasını engelleyecek kadar yetersiz olması; kaynaklarının yetersiz oluşu, yaşamsal öneme sahip mal ve hizmetlere ulaşamaması; toplumdaki temel etkinliklere katılamaması gibi birçok boyutu içermektedir. Bu

noktadan bakıldığında dezavantajlılık çok boyutlu olarak yaşanmakta ve çok boyutlu bu olgunun çok boyutlu olarak incelenmesi gereği doğmaktadır.

- **Yoksulluk**, bir kişinin gelirinin, onun kabul edilebilir bir yaşam standardına sahip olmasını engelleyecek kadar yetersiz olması halidir. Bu durum, kişilerin geliri yoksulluk sınırının altında olduğu zaman ortaya çıkar.
- **Yoksunluk- muhtaç olma hali**, kaynakların yetersizliğinin kişileri yaşamsal öneme sahip mal ve hizmetlere ulaşmaktan alıkoyması durumudur. Uluslararası düzeyde kabul gören tanıma göre, bu durum, sosyal olarak gerekli görülen temel ihtiyaçların eksikliğini ifade eder.
- **Toplumsal dışlanma**, kişilerin toplumdaki temel etkinliklere katılamaması halidir. Yoksunluk, kişilerin neye kaynak ayıramadıkları, neleri alamadıkları üzerinde yoğunlaşırken; dışlanma bakımından önemli olan, kişilerin neyi yapamadıklarıdır.
- **Yoksulluk, yoksunluk- muhtaç olma hali ve toplumsal dışlanma** ayrı ama kesişen kavramlardır. Bunlar bir bütün olarak, “toplumsal dezavantajlılık” terimini, yani kaynaklara sınırlı erişim, katılım eksikliği ve fırsatlardan eşit olarak yararlanamama durumunu anlatmaktadır (**Şekil 1**).



Kaynak: Atalay, Ç., Ö., 2012

Şekil 1. Toplumsal Dezavantajlılık

Kadınlar, çocuklar ve gençler, engelliler, yaşlılar ile göçmenler, yani en dezavantajlı olanlar, yoksulluktan ve göç sürecinden en fazla etkilenen kesimler olarak karşımıza çıkmaktadır. Kadınların işgücüne katılım şekillerinin değişmesi, özellikle yaşlılar için günlük yaşam pratiklerinin değişmesi ve kişilerin alışkın oldukları gelenekler ve yaşam biçimi ile günlük kent yaşamının gereklilik ve değerleri arasında kalmaları önemli uyum sorunlarını doğurmaktadır (T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2017). Öte yandan, “yoksunluk” ya da “yoksun” kalma hali de bireyi ciddi bir biçimde etkileyen bir sürece dönüşmektedir.

Dezavantajlı Grup Kavramı

Toplumsal çoğunluğun ulaşabildiği ve kullandığı otonomi, teşvik, sorumluluk, özsaygı, topluluk desteği, sağlık, eğitim, bilgilenme, istihdam, sermaye, destek sistemleri gibi bireysel ve sistemsel imkanlara ulaşmakta zorluk çeken her birey dezavantajlı gruplara dahil olabilme potansiyeline sahiptir (Mayer, 2003). Dezavantajlı grup kavramının genel olarak kabul görmüş net bir tanımı bulunmamaktadır (Öcal, 2015). Bunun başlıca nedeni disiplinler arası farklı bakış açılarıdır. Ekonomistler doğrudan yoksulluk ile ilişkilendirirken, hukuk alanında ise hakların ve çıkarların korunması bağlamında ele alınırken, sosyologlar tarafından düşük gelir, refah ve düşük rekabet kavramları etrafında ele almaktadır.

Dezavantajlı grup tanımı genel ve kısaca ele alındığında, dezavantajlı grupları ekonomik, sosyal ve fizyolojik açılardan diğer kişilere göre daha negatif durumda bulunan bireyler olarak tanımlamak mümkündür. Caillods'a göre dezavantajlı gruplar; ekonomik durumları, cinsiyetleri ve yönelimleri, inançları, etnik ve dil kökenleri, politik pozisyonları gibi nedenler yüzünden topluma sosyal ve ekonomik açıdan entegre olmakta güçlük çeken gruplar olarak açıklanmaktadır (Göçoğlu, 2015).

Dezavantajlı gruplar (disadvantages groups), dışlanmış gruplar (excluded groups), savunmasız veya korunmasız gruplar (vulnerable groups), marjinal gruplar (marginalised groups), risk grupları (risky groups), sınıf altı gruplar (underclass groups) gibi isimlendirmeler yapılmaktadır (Öcal, 2015).

Toplumsal dezavantajlılık esas olarak dört ana dezavantajlı grup kapsamında ele alınmaktadır (Atalay, Ç., Ö., 2012)¹ . Bunlar:

- **Kadın**
- **Çocuk ve genç**
- **Yaşlı**
- **Engelli**

Fakat geniş bir perspektifle toplumsal dışlanmayı ele alırsak, toplumsal dışlanmaya maruz kalma riskini en fazla taşıyan gruplar şu şekilde sıralanabilir (Adaman ve Keyder, 2006):

- Aileleri ekonomik ve mekânsal dışlanma yaşayan çocuklar,
- Eğitim sürecinin dışına itilmiş ve/veya çalışmak zorunda olan çocuklar,
- Sokak çocukları,
- 65 yaş üstü olup sosyal sigorta şemsiyesi altında bulunmayan kişiler; bunlardan aile bağları kuvvetli olanlar nispeten daha rahat bir konumda, zayıf olanlar ise büyük bir dışlanma yaşamaktadırlar.
- Göçmenler, özellikle zorunlu göç mağdurları ve yabancı göçmenler (mülteci, sığınmacı veya kaçak statüde olanlar) dışlanmaya maruz kalabilmektedirler,
- Cinsel tercih temelli dışlanma,
- Dinsel tercih temelli dışlanma (İslam içi mezhepler bağlamında),
- Azınlıklar,
- Diğer: Göçebeler, evsizler, belli meslek grupları, belli hastalığı olanlar, ceza çekmiş olanlar, ilaç bağımlıları veya kaçak işçileri saymak olanaklıdır.
- Ayrıca, Anayasa'nın 10. Maddesinde (2010 yılı değişikliği ile) belirtildiği gibi harp ve vazife şehitlerinin dul ve yetimleri ile malul ve gaziler de özel önlemler alınması gereken gruplara dahil edilmiştir.

BM Kalkınma Programı (UNDP)'e göre (2005); dezavantajlılığa neden olan engeller,

- Ekonomik engeller,

¹ Bu kısım, Özge Atalay Çelik'in (2012) "Yerel Düzeyde Sosyal Politika: İstanbul'da İlçe Bazında Yoksunluk İle Sosyal Yardım Düzeyi İlişkisinin Ölçülmesi" başlıklı doktora tezinden yararlanılarak (sayfa 55-58) oluşturulmuştur.

- Yetersiz sosyal hizmet,
- Yasal ve kurumsal ayrımcılık,
- Alternatif araçlar için yetersiz destek
- Sınırlı iletişim
- Belirli ihtiyaçlara olan bilinç eksikliği veya duyarsızlığı
- Resmî kurumlara olan güven eksikliği
- Fiziksel erişim eksikliğidir.

➤ **1982 Anayasası'nda Dezavantajlı Gruplara İlişkin Başlıca Hükümler**

1982 Anayasası'nda "dezavantajlı grup" ifadesi açıkça kullanılmamakla birlikte, bu grupları oluşturan bireylere ve bunların korunmasına ilişkin çeşitli maddelere yer verilmiştir.

Anayasa'nın "Kanun Önünde Eşitlik" başlıklı 10. maddesine göre;

- "Herkes, dil, ırk, renk, cinsiyet, siyasi düşünce, felsefi inanç, din, mezhep ve benzeri sebeplerle ayırım gözetilmeksizin kanun önünde eşittir.
- Kadınlar ve erkekler eşit haklara sahiptir. Devlet, bu eşitliğin yaşama geçmesini sağlamakla yükümlüdür.
- Bu maksatla alınacak tedbirler eşitlik ilkesine aykırı olarak yorumlanamaz.
- Çocuklar, yaşlılar, özürlüler, harp ve vazife şehitlerinin dul ve yetimleri ile malul ve gaziler için alınacak tedbirler eşitlik ilkesine aykırı sayılmaz.
- Hiçbir kişiye, aileye, zümreye veya sınıfa imtiyaz tanınamaz.
- Devlet organları ve idare makamları bütün işlemlerinde (...) kanun önünde eşitlik ilkesine uygun olarak hareket etmek zorundadırlar."

1982 Anayasası'nın 10. maddesinde 2004 ve 2010 yılında yapılan değişikliklerle, devletin cinsiyete dayalı ayırım yapmamanın ötesinde, kadınlara erkeğin her alanda eşit haklara, eşit imkanlara kavuşması için düzenlemeler yapmakla, gerekli tedbirleri almakla yükümlü kılınması altı çizilmesi gereken önemli bir gelişmedir.

1982 Anayasası'nda, çocukların korunması konusu da özel olarak düzenlenmiştir.

Anayasanın "Ailenin Korunması ve Çocuk Hakları" başlıklı 41. maddesine göre;

- "Aile, Türk toplumunun temelidir ve eşler arasında eşitliğe dayanır.
- Devlet, ailenin huzur ve refahı ile özellikle ananın ve çocukların korunması ve aile planlamasının öğretimi ile uygulanmasını sağlamak için gerekli tedbirleri alır, teşkilatı kurar.
- Her çocuk, korunma ve bakımdan yararlanma, yüksek yararına açıkça aykırı olmadıkça, ana ve babasıyla kişisel ve doğrudan ilişki kurma ve sürdürme hakkına sahiptir.
- Devlet, her türlü istismara ve şiddete karşı çocukları koruyucu tedbirleri alır."

"Sosyal Güvenlik Bakımından Özel Olarak Korunması Gerekenler" başlıklı 61. maddesinde de haklarında özel önlemler alınması gereken başlıca dezavantajlı gruplara yer verilmiştir.

Anayasanın 61. maddesine göre;

- “Devlet harp ve vazife şehitlerinin dul ve yetimleriyle, malül ve gazileri korur ve toplumda kendilerine yaraşır bir hayat seviyesi sağlar.
- Devlet, sakatların korunmalarını ve toplum hayatına intibaklarını sağlayıcı tedbirleri alır.
- Yaşlılar, Devletçe korunur, Yaşlılara Devlet yardımı ve sağlanacak diğer haklar ve kolaylıklar kanunla düzenlenir.
- Devlet, korunmaya muhtaç çocukların topluma kazandırılması için her türlü tedbiri alır. Bu amaçlarla gerekli teşkilat ve tesisleri kurar veya kurdurur.”

1982 Anayasası ile devlete, dezavantajlılığın ortaya çıkmasını engelleyecek ya da dezavantajlığı ortadan kaldıracak bir toplumsal ve ekonomik ortam yaratma ödevi de yüklenmiştir.

Anayasanın 5. maddesine göre;

- “Devletin temel amaç ve görevleri, Türk milletinin bağımsızlığını ve bütünlüğünü, ülkenin bölünmezliğini, Cumhuriyeti ve demokrasiyi korumak, kişilerin ve toplumun refah, huzur ve mutluluğunu sağlamak; kişinin temel hak ve hürriyetlerini, sosyal hukuk devleti ve adalet ilkeleriyle bağdaşmayacak surette sınırlayan siyasal, ekonomik ve sosyal engelleri kaldırmaya, insanın maddi ve manevi varlığının gelişmesi için gerekli şartları hazırlamaya çalışmaktır.”

“Çalışma Hakkı ve Ödevi” başlıklı 49. maddenin ikinci fıkrasına göre ise;

- “Devlet, çalışanların hayat seviyesini yükseltmek, çalışma hayatını geliştirmek için çalışanları ve işsizleri korumak, çalışmayı desteklemek, işsizliği önlemeye elverişli ekonomik bir ortam yaratmak ve çalışma barışını sağlamak için gerekli tedbirleri alır.”

2.3 Dezavantajlı Grupların Konut Sorunu, Konut Politikaları ve Konut Sektörüne Müdahaleler

Dezavantajlı Grupların Konut Sorunu ve Konut Sorununu Doğuran Nedenler

Özellikle Cumhuriyet sonrası ülkemizde konut sorunu ve konut sorununa neden olan temel konular olarak; barınma, nüfus artışı, göç, gecekondü olgusu, mülkiyetin yeniden yapılandırılması, kentsel dönüşüm sorunları, mortgage yasası, imar afları, yaşam kalitesi, kimlik, talep ve arz dengesinin kurulamaması, gelir dağılımları dikkat çekmektedir (Yirmibeşoğlu, 2010-2019) (Şekil 3). Konut sorunun çözümü, ne sadece yerel yönetimlerin imar politikaları özelinde ne de günlük ihtiyaçların giderilmesi gibi mikro politikalar ölçeğinde çözülebilir. Konut sorununun çözümüne dönük olarak, toplumsal yaşamın tüm gereklerini ve genel "kamu yararı" ilkesini dikkate alarak oluşturulacak politikalar yaşama geçirilmelidir (İMO, 2011). Konut sorununun temel nedenlerinden biri, hızlı ve plansız kentleşmedir. Sanayileşmenin merkez kentlerde yığılması, yoksulluk ve şiddet gibi nedenlerin üst üste gelmesiyle göç edenlerin sayısı da geometrik olarak çoğalmaktadır. Özellikle metropol kentler, kozmopolit yapıları, sürekli göç almaları, gelir dağılımındaki eşitsizlik vb. nedenlerle dezavantajlılık doğurmaya son derece açıktır (**Şekil 2**).

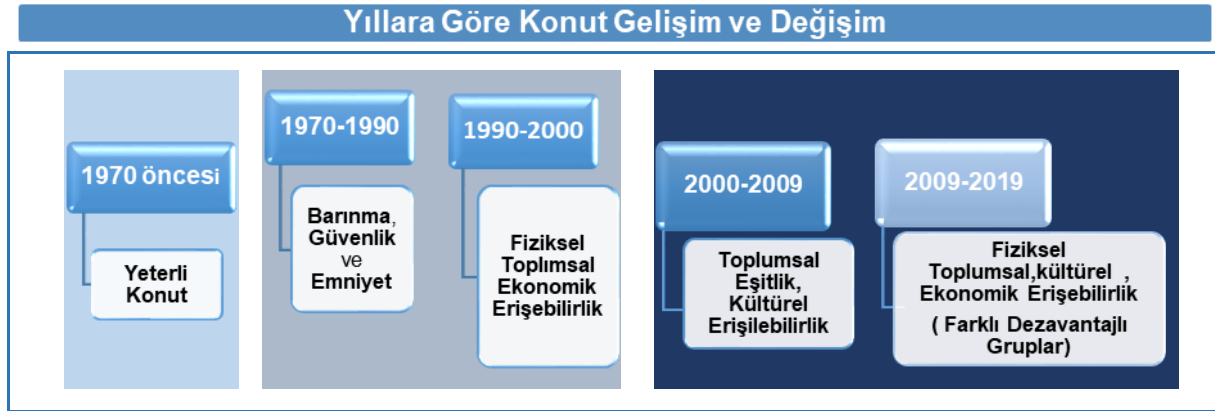
Günümüzde kentleşme süreç ve dinamikleri, dezavantajlı bireylerin yaşamlarını farklı boyutlarda etkilemektedir. Dezavantajlı gruplar, konuta erişme konusunda ekonomik durumları (yoksulluk) nedeniyle daha hassastırlar. Dolayısıyla dezavantajlı grubun temel ihtiyaçlarının ne olduğu ve kim olduklarının iyi saptanması gerekmektedir. Dezavantajlılıkla ilgili yerel ve ulusal düzeyde kamu politikalarının geliştirilmesi önem arz etmektedir.



Kaynak: Proje Kapsamında Üretilen Özgün Şekil, 2019

Şekil 2. Konut Sorununun Başlıca Nedenleri

Konutun kavramsal derinliği ve artan önemine paralel olarak “**Yeterli Konut**” kavramı ve en önemli parçası fiziksel olarak erişilebilir konut kavramı, sosyal, kültürel ve fiziksel olmak üzere birçok farklı perspektiften incelenebilmektedir. Ancak Dünya’daki konut sorununda en çok ekonomik açıdan erişilebilir konut ön plana çıkmıştır. Erişilebilir ve yeterli konut kavramı, 1970 öncesinde sadece savaş sonrası miktar açısından yeterliliği temsil ederken, 1970 ve 2019 yılları arasında fiziksel, sosyal, ekonomik ve kültürel ölçütleri içerecek şekilde gelişim ve değişim göstermiştir. 1970’lerde sadece barınma, güvenlik ve sosyal ihtiyaçların karşılanmasını içerirken, 1990’lardan sonra yerini ekonomik erişilebilirlik, 2000’lerden sonra sosyal yönü ağır basan ve sadece yoksul kesimi değil farklı dezavantajlı grupları da dâhil eden bir hale gelmeye başlamıştır (**Şekil 3**).



Kaynak: Proje Kapsamında Üretilen Özgün Şekil, 2019

Şekil 3. Yıllara Göre Konutların Gelişim-Değişim Durumları

Dezavantajlı gruplar farklı özellikleri, ekonomik, sosyal, psikolojik ve fiziksel durumları, cinsiyetleri, etnik veya dilsel kökenleri, dinleri veya politik statüleri nedeniyle toplumsal ve ekonomik yaşama, süreçlere katılım oranları/şansları ve/veya uyumları toplumdaki diğer insanlara göre daha düşük olan kişilerdir. Dezavantajlılar, toplumda gelir, servet ve mülkiyete sahip olamayan ya da düşük düzeyde sahip olan; genellikle sağlık, konut ve eğitim gibi temel sosyal ve kültürel kaynaklardan yoksun kalan ya da yoksun bırakılan kişiler ve/veya gruplardır. Bu gruplar genel nüfus içinde daha fazla yoksulluk, dışlanma, ayrımcılık ve şiddete maruz kalma riski altında yaşayan kişilerden oluşur.

Dezavantajlı gruplar için konut sorunu; devletin bu gruplara yönelik piyasayı yönlendirici, örgütleyici, denetleyici rolünü kullanma ve destekleyici, özendirici mekanizmaları harekete geçirmedeki sürdürülebilirliği sağlayamamasından kaynaklanmaktadır.

Dezavantajlı gruplar için, sosyal faktörden ekonomik faktöre, politikalardan yasalara, güvenlik önceliklerine varıncaya kadar bir dizi parametreleri bünyesinde barındıran konut sorununun çözümünde konuyu tüm yönleriyle kapsayacak çok farklı alternatifler geliştirilmelidir.

Raporun diğer bölümlerinde dezavantajlı grupların mağduriyetlerini engelleyecek çözüm önerileri sunulmaktadır.

Uluslararası İndekslerle Dezavantajlılık Açısından Türkiye'nin Dünyadaki Yerinin Belirlenmesi

Dezavantajlı Gruplara yönelik istatistiki veriler, dünya üzerinde Türkiye'nin konumu, uluslararası indeks çalışmaları kapsamında ele alınmakta, sonrasında dezavantajlılık indeksleri belirlenmekte, Türkiye'de genel istatistiki veriler ile dezavantajlı grubun istatistiki verileri açıklanmaktadır.

Bir ülkenin gelir seviyesi veya gelişmişlik seviyesi iktisadi açıdan bakıldığında farklı kavramları içermektedir. Gelir parasal olanakları tanımlarken, gelişmişlik insanın hayat kalitesini, erişebildiği olanakları ve sahip olduğu hakları tanımlamaktadır. Dünya'da kullanılan indekslere bakıldığında, sadece sosyal ve çevresel göstergeler, sadece sonuç, işlem yapılabilirlik ve bütün ülkelere uygunluk açısından en kapsamlı indeks çalışmasının Sosyal Gelişme İndeksi olduğu görülmektedir (**Tablo 1**).

Kullanılan İndeks Çalışmaları

1. Sosyal Gelişme İndeksi (Social Progress Index),
2. İnsani Gelişme İndeksi (Human Development Index),
3. Binyıl Kalkınma İndeksi (Millennium Development Goals),
4. Çok Boyutlu Yoksulluk İndeksi (Multidimensional Poverty Index),
 - Güncel raporlarda Türkiye yer almamaktadır.
5. OECD Daha İyi Yaşam İndeksi (OECD Better Life Index)
 - Kullanıcı parametrelerin etkisini kendi belirlemektedir. İndeks sonucu değişkenlik göstermektedir.

Aşağıdaki tablolarda Uluslararası indeksler ve Türkiye'nin yeri özetlenmektedir (**Tablo 1**).

Türkiye dünya ülkeleri ile kıyaslandığında; verilere göre üç indeks temel alınarak aşağıdaki tablo çerçevesinde Türkiye için genel bir değerlendirme yapmak mümkündür. Türkiye, Sosyal Gelişme İndeksi kapsamına 149 ülke içinde 71. sırada, OECD Daha İyi Yaşam İndeksi kapsamında 40 Ülke içinde 32. sırada, İnsani Gelişmişlik İndeksi kapsamında 189 ülke içinde 64. Sırada yer almaktadır (**Tablo 2**).

Tablo 1. Uluslararası İndeks Çalışmaları – Göstergeler ve Ölçüm Parametreleri

İndeks	Sadece Sosyal & Çevresel Göstergeler	Sadece Sonuç	İşlem Yapılabilirlik	Bütün Ükelere Uygunluk
Sosyal Gelişme İndeksi	✓	✓	✓	✓
İnsani Gelişme İndeksi		✓		
Binyıl Kalkınma Hedefleri			✓	
Çok Boyutlu Yoksulluk İndeksi	✓	✓	✓	
OECD Daha İyi Yaşam İndeksi		✓	✓	

Kaynak: *Social Progress Index, 2014*

Tablo 2. Uluslararası İndeksler ve Türkiye'nin Değerlendirilmesi

İndeks	Temel Göstergeler	Güçlü	Zayıf
Sosyal Gelişme İndeksi 149 Ülke içinde 71. Sırada (2019)	• Temel İnsani İhtiyaçlar	+	• Kişisel Güvenlik, • Ekosistemin Sürdürülebilirliği, • Kişisel Haklar, • Kişisel Özgürlükler ve Seçim Hakkı, • Tolerans ve Katılım, • Yüksek Öğretime Erişim
	• Refahın Temelleri	+	
	• Fırsatlar	-	
OECD Daha İyi Yaşam İndeksi 40 Ülke içinde 32. Sırada (2019 verisi 2016 değerleri)	• Konut • Gelir • İş • Topluluk • Eğitim • Çevre, • Sivil Katılım ve Yönetim • Sağlık, • Yaşam Memnuniyeti • Güvenlik • İş ve Yaşam Dengesi	• Sivil Katılım • Sağlık	• Konut • Gelir • İş • Eğitim • Çevre, • Topluluk • Yaşam Memnuniyeti • İş ve Yaşam Dengesi
İnsani Gelişmişlik İndeksi 189 Ülke içinde 64. Sırada (2018)	• Okur-Yazarlık Oranı • Bebek Ölüm Oranı • Kişi Başına Düşen Milli Gelir	Türkiye Gelişmiş Ülkeler Arasında Yer Almaktadır (4 Grup içinde 2. Grupta)	

Kaynak: *Uluslararası İndeks Verileri ile Proje Kapsamında Üretilen Özgün Tablo, 2019*

Dezavantajlı gruplar ile ilgili 5 indeks değerlendirildiğinde; Çocuk/Genç grubunun tüm indeksler kapsamında ele alındığı görülürken, yaşlı ve engelli grubunun indeksler kapsamında ele alınmadığı görülmektedir (**Tablo 3**).

Tablo 3. Dezavantajlı Gruplar ile İlgili İndekslerin Karşılaştırılması

Dezavantajlı Gruplar	Sosyal Gelişme İndeksi	İnsani Gelişme İndeksi	Binyıl Kalkınma Hedefleri	Çok Boyutlu Yoksulluk İndeksi	OECD Daha İyi Yaşam İndeksi
Kadın	✓		✓		✓
Çocuk/Genç	✓	✓	✓	✓	✓
Yaşlı					
Engelli					
Diğer (yoksullar, kronik rahatsızlığı olanlar vb.)	✓	✓	✓	✓	✓

Kaynak: *Uluslararası İndeks Verileri ile Proje Kapsamında Üretilen Özgün Tablo, 2019*

Verilerle Türkiye’de Dezavantajlılık ve Konut

Dezavantajlılara ve dezavantajlıların konut ihtiyacına yönelik saptamalarda yol gösterici olacak istatistik veriler, sırasıyla demografik, sosyo-ekonomik ve yapıllı çevre verileri olmak üzere 3 ana başlıkta incelenmektedir. Tüm bunların sonunda başta tanımlanan dezavantajlı gruplar için veriler ayrı ayrı sınıflandırılmaktadır. Sonuçta bu veriler konut verileri ile birlikte değerlendirilerek, dezavantajlı gruplara yönelik erişilebilir konut üretilmesi konusunda modeller geliştirilmektedir.

A- DEMOGRAFİK VERİLER

Çalışma kapsamında nüfus, ortalama hanehalkı büyüklüğü, cinsiyet, yaş dağılımı, göç ve etnik durum incelenmiştir.

1- Nüfus

Türkiye’de 51 ilde kır nüfusu bulunmakta olup en yoğun kent nüfusu İstanbul, Ankara gibi iller iken, kır nüfusunun en yoğun iller Afyon, Muş, Zonguldak’tır. 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sistemine göre Türkiye’de illerdeki kent ve kır nüfusu haritalanmış ancak ihtiyaçlara dayalı saptamaların yapılmasında yeterli olmadığı saptanmıştır.

2- Cinsiyet ve Yaş Grupları

Türkiye nüfus piramidine bakıldığında genç nüfusun (0-14 yaş) piramidin tabanında geniş bir yer kapladığı yani doğum oranının fazla olduğu görülmektedir.

0-14 yaş nüfus: %23,

25-44 yaş nüfus: %31

45-64 yaş nüfus: %21

65 yaş üstü nüfus: %9’dur.

İllere göre nüfusun yaşa bağlı dağılımı incelendiğinde, her ilde farklılık göstermekle birlikte Türkiye’nin doğusunda çocuk nüfusun yoğunlaştığı görülmektedir. Eğitim alanlarında 15-24 yaş, iş gücü kapsamında 25-44 yaş kritik yaş grupları olup Türkiye’ nin batısında yoğunlaşmaktadır. 45-64 yaş grubu bağımlı nüfus potansiyeli taşımakla birlikte çalışma hayatından tam anlamıyla kopmamış fakat doğurganlık oranlarına da doğrudan katkı sağlayamayan nüfus grubudur. 65 yaş üzeri ise yaşlı ve ihtiyaçları farklılaşmaya başlayan bağımlı bir nüfusu temsil etmektedir.

3- Eğitim

2014-2019 eğitim durumuna göre çoğunluğun lise altı eğitimlerden oluştuğu, ikinci sırada yükseköğretim mezunlarının, ardından lise ve dengi meslek okul mezunlarının geldiği görülmektedir. Türkiye’nin doğusunda okuma-yazma bilen oranlarının diğer bölgelere göre daha düşük seviyede olduğu, toplamda 257.881 kişinin Türkiye genelinde okuma-yazma bilmediği, kadınların erkeklere oranla okuma-yazma bilme oranları daha düşük olduğu görülmektedir. Türkiye’de okullaşma oranlarının yüksek olduğu, yıllara göre okullaşma oranlarına bakıldığında, ortaöğretim okullaşma oranlarının her yıl arttığı, 15 yaş ve üzeri, lise ve dengi mezunu oranı incelendiğinde, doğuda yer alan illerde oranın en düşük olduğu, yüksek okul veya fakülte mezunu oranı incelendiğinde, en yüksek oranların büyükşehirlerde olduğu görülmektedir.

4- Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü

11. Kalkınma Planı Konut Raporu 2017 verilerine göre Türkiye’ de illerin ortalama hanehalkı büyüklüğüne göre Şırnak 6,4 ile ilk sırada, 2,7 ile Tunceli son sırada yer almaktadır. İllerin durumu haritalandığında ortalama hanehalkı büyüklüğü en fazla olan iller Güneydoğu

Bölgesinde, en az olan iller ise ülkenin batısında yoğunlaşmakta olup bu durum hanehalkı yapısının Türkiye’de nasıl farklılaştığını da göstermektedir.

5- Etnik Durum ve Göç

Savaş, afet, ekonomik kriz, işsizlik, istihdam alanlarının az olması, daha iyi yaşam koşullarına sahip olmak, eğitim oranının artması veya terör, güvensiz yaşam alanları gibi zorunlu hallerde yapılan göçler göçmenleri dezavantajlı konuma getirmektedir.

2019 yabancı nüfus verilerindeki göçler değerlendirildiğinde 3,7 milyonunu geçici koruma altındaki Suriyelilerin, 1,1 milyonu ikamet izni bulunan yabancıların ve 5 milyondan fazlasını uluslararası koruma altındaki yabancıların oluşturduğu görülmektedir.

İzinler	2018
Kısa Dönem İkametgâh İzni	536.093
Aile İkametgâh İzni	75.122
Öğrenci İkametgâh İzni	79.225
Çalışma İzni	85.840
Diğer İzin	53.190
Toplam	856.470

2018 yılında yapılan çalışmaya göre kısa dönem ikametgâh izni en fazla alınan izin çeşidi olarak görülmektedir. 2018 de izinler haricinde yasa dışı yollarla gelen 268.000 yabancı uyruklu nüfus da mevcuttur. Sonuç olarak alınan- verilen göç dengesi her ilde görece nüfus kaybına farklı etki oluşturmuştur ancak söz konusu göstergeyi destekleyecek derinlikte istatistik mevcut değildir.

B- Sosyo- Ekonomik Göstergeler

1- Gayri Safi Yurtiçi Hasıla ve Gelir Dağılımı: Nüfus ve sanayi üretimi açısından yüksek katma değere sahip illerde bu değer yüksek ancak Güneydoğu bölgesinde halen görece düşük bir orana sahip olmasına karşın ekonomik genişleme yaşanmaktadır. 2017 yılı TUIK verilerine göre ortalama gelirin altında gelire sahip nüfus oranı %13,5 a düşmüş bu da ülkemizde gelir eşitsizliğinin görece azaldığını göstermektedir. Ekonomik açıdan olduğu kadar sosyal açıdan da gelir dağılımını incelemek ülke ekonomisi ve insanların yaşam seviyesinin belirlenmesi, böylece dezavantajlı olma haline etkisini anlamak açısından önemlidir. Çünkü gelir dağılımındaki farklılık yoksullukla birlikte adaletsizliğe de yol açmaktadır. Özetle Türkiye yoksulluk sınırı dikkate alındığında kentlere göre geri kalmış kırsal bölgelerdeki yoksulluk düzeylerinin daha yüksek, kent yoksulluk sınırları dikkate alındığında metropollerdeki yoksulluk düzeylerinin daha yüksek, kırsal kesimlerdeki yoksulluk oranları dikkate alındığında ise Türkiye yoksulluk sınırına göre daha düşük düzeylerde gerçekleştiği tahmin edilmektedir.

2- İstihdam ve Sosyal Güvenlik: 15 yaş üzeri aktif nüfus ve iş gücü düzenli olarak artarken istihdam ve işsizlik oranı da artış göstermiştir.

3- Engellilik Durumu: Türkiye’de Ulusal Engelli Veri Tabanı’na (2018) göre engelli birey sayısının 1.559.222 olduğu, erkek engellilerin oranının kadınlara oranla yüksek olduğu görülmektedir.

C- YAPILI ÇEVRE VE KONUT İLE İLGİLİ VERİLER

1- Hane Halkı Sayısı: 11. Kalkınma Planı Konut Raporu 2017 yılı verilerine göre, İstanbul 4.232.904 hanehalkı sayısı ile ilk sırada yer almakta olup, nüfusta olduğu gibi hanehalkı sayısı büyükşehirlerde daha fazladır.

2- Daire Sayısı: 11. Kalkınma Planı Konut Raporu 2017 yılı verilerine göre Türkiye’ de 32.717.061 adet daire mevcut olup yine illere göre değerlendirildiğinde, İstanbul ilk sırada yer almaktadır.

3- Konut Satışı: 2018 yılında yapılan ipotekli ve diğer satış türleri toplam olarak ele alındığında 1.375.398 adet olup yine illere göre değerlendirildiğinde İstanbul ilk sırada yer almaktadır.

Ortaklaşa Satın Alınan Konut: 2018 yılında erkekler ve kadınlar arasında ortaklaşa satın alınan konutların oranı %6,4 olup en yüksek olduğu il %17,9 ile Afyonkarahisar’dır. Türkiye’nin doğusunda neredeyse hiç ortak konut alınmadığı İç Anadolu’ da ise bu oran en yüksek olduğu görülmektedir.

Kadınların satın aldığı konutlar: 2018 yılında kadınlar tarafından satın alınana konut yüzdesi %30,6 olup Türkiye’nin batı bölgelerinde bu oran oldukça yüksektir.

Erkeklerin satın aldığı konutlar: 2018 yılında erkekler tarafından satın alınana konut yüzdesi %57,4 olup Türkiye’nin doğu bölgelerinde bu oran oldukça yüksektir.

D- YOKSULLUK VE TOPLUMSAL DEZAVANTAJLILIK

1- Yoksulluk: Eşdeğer hanehalkı kullanabilir fert meydan gelirine bakıldığında okur-yazar olmayan ve bir okul bitirmeyenlerin yoksulluk oranının en yüksek olduğu, bunu takiben lise altı eğitimler, lise ve dengi okullar mezunları daha sonra ise yükseköğretim mezunlarının sıralandığı görülmektedir. Nüfusun %59’u kendilerine ait konutta otururken bile ısınma, trafik vs. gibi çevresel sorunlar yaşamakta olup konut kredisi, borç ödemeleri gibi maddi yoksunlukla mücadele etmektedir.

2- Kadın: Kadınların eğitim seviyesi yükseldikçe işgücüne katılım oranlarının arttığı, cinsiyete ve ekonomik faaliyete bakıldığında tarım sektöründe kadın istihdam oranının erkeklere göre yüksek olduğu, sanayi sektöründe bu oranın düştüğü ve kadınların en çok hizmet sektöründe istihdam edildiğini söylemek mümkündür.

3- Çocuk: 2017 yılında dünya nüfusunun %30,2 sini çocuklar oluşturmakta olup, Türkiye 167 ülke arasında 97. Sırada yer almaktadır. Net okullaşma oranı artarken, hastalıktan ölen çocuk oranı, kız çocuk evlilik oranı ve erken iş gücüne katılma oranı azalmıştır.

4- Genç: Net okullaşma ve Yükseköğretim oranı artarken işsizlik oranı da artmıştır.

5- Yaşlı: 2018 yılı verilerine göre ülkemizde 65 yaş üstü nüfus un oranı %9’dur.

6- Engelli: Yaşadıkları yerdeki fiziksel çevre koşullarına bakıldığında %63 oturdukları binaların, %59,1’ i dükkân, market vb. yerlerin, %58,4’ ü kamu binalarının, %55,4’ ü ise postane ve bankaların engelli bireyin kullanımına uygun olmadığını belirtmişlerdir.

2.4 Sosyal Konut ve Dezavantajlı Gruplara Yönelik Konut Politikaları, Bu Politikalara İlişkin Model ve Stratejiler

Dünyada İzlenen Konut Politikaları

Dünya’nın farklı ülkelerinde sosyal konut ve dezavantajlı gruplara yönelik konut politikaları ve bu politikalara ilişkin model ve stratejiler incelenmiştir. Bu kapsamda, öncelikle Dünya’daki sosyal konut politikalarının genel tarihsel değişimi ve gelişimi araştırılmıştır.

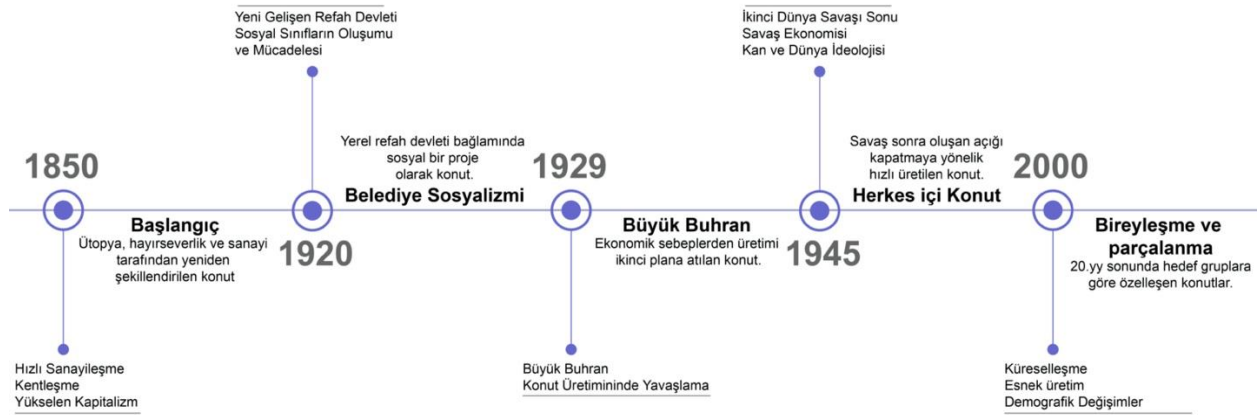
Dünya’da sosyal konut politikaları 1900’lü yılların başından itibaren Fransa, Avusturya, Almanya, Belçika, Danimarka, Hollanda, İsveç ve İngiltere’yi kapsayan Batı Avrupa ülkelerinde şekillenmeye başlamıştır. Özellikle bu dönemde birçok hükümet uyguladıkları yerel ve ulusal

refah politikaları temeline sosyal konut politikalarını da dâhil etmiştir ve sosyal konut politikaları uzun bir süre toplumsal refah için kilit bir unsur olarak görülmüştür (Balchin, 2013). Ancak, yaklaşık olarak bir yüzyıl geçmesiyle birlikte, bu politikaların altında yatan temel faktörler ve motivasyonlar değişmeye başlamış ve sosyal konut sektörünün ülkelerin bütün konut sektörü içinde rolü hakkında sorgulamalar ortaya çıkmıştır (Kemeny, 2002).

Farklı ulusal, bölgesel ve yerel düzeydeki sosyal konut politikaları ve uygulamaları tarihsel süreç içinde güçlü potansiyelini korumasına rağmen değişimler ve gelişimler yaşamıştır. Farklı kurumsal bağlamları ve farklı paydaşların etkileşimleri nedeniyle, sosyal konut, değişen tarihi, doğrusal bir evrimden ziyade farklı yasal, sosyal, ekonomik ve mimari gerçeklerin karmaşık bir birleşimini yansıtmaktadır (Priemus & Dieleman, 2002).

Lévy-Vroelant (2008), Dünya’da sosyal konut politikalarının geçmişten günümüze olan gelişimini beş dönem kapsamında incelemiştir (**Şekil 4**);

1. **Başlangıç:** Ütopya, hayırseverlik ve sanayi tarafından yeniden şekillendirilen konut
2. **Belediyelerin sosyal barınma konusundaki taahhüdü:** Sosyal konutun yeni ortaya çıkan yerel refah devleti bağlamında sosyal bir proje olarak tanınması,
3. **Büyük buhran** ve sosyal barınma üzerindeki etkileri
4. **Herkes için konut:** II. Dünya Savaşı sonrası sosyal konutun yaygınlaşması
5. **Bireyleşme ve parçalanma:** 20. yüzyılın sonunda Sosyal Konut



Şekil 4. Dünya Sosyal Konut Politikalarının Oluşum Dönemleri ve Kırılmalar

Dünya’nın birçok farklı kıtası, bölgesi ve ülkesinde incelenen 30 farklı projeden çıkarılan sonuçlar **Tablo 4**’de özetlenmiştir. Ülkelerde uygulanan politika türlerini incelediğimizde; erişilebilir konut, kapsayıcı konut, yeterli konut, entegre sosyal konut, iyileştirme politikaları gibi birçok farklı politikanın yer aldığı saptanmıştır. Bununla birlikte, her ülkede uygulanan sosyal konut politikalarının benzerlik göstermesine rağmen, uygulamaların hedef aldığı dezavantajlı gruplar değişkenlik göstermektedir. Özellikle evsizler, yoksul, düşük gelirli vatandaşlar bütün ülkelerin politikalarında ortak bir şekilde yer alırken, buna ek olarak orta gelirli, kadınları, engellileri, yaşlıları, afet mağdurları gibi farklı dezavantajlı grupları hedef alan çalışmalar bulunmaktadır ve bu çalışmalar dezavantajlı grup tanımını genelden özele indirgemıştır. Az gelişmiş ülkelerdeki politikaların geneli sadece kendi vatandaşlarına özel olanaklar sunmasına karşı, Avrupa’daki bazı görece gelişmiş ülkelerde bu uygulamalar hem kendi vatandaşlarını hem de göçmen ve sığınmacıların barınma ihtiyaçlarını karşılamaya yöneliktir. Politikalarda yer alan paydaşlar ise kamu kurumları, özel sektör, kamu iktisadi kuruluşları, araştırma merkezleri, uluslararası kuruluşlar ve sivil toplum kuruluşları olmak üzere çeşitlenirken, özellikle görece az gelişmiş ülkelerde sivil toplum kuruluşları, akademik araştırma merkezleri ve uluslararası

kuruluşların süreçte ön plana çıktığı görülmektedir. Finansal destek mekanizması incelendiğinde, merkezi kamu kurumlarının (bakanlıklar vb.) ve yerel yönetimlerin (belediyeler, yerel resmi birimler vb.) temel finansman sağlayıcıları olduğu ortaya çıkmıştır. Öte yandan, bazı projelerde kamu tarafından yönlendirilen özel sektör kuruluşlarının da finansal destekte yer aldığı ve özellikle az gelişmiş ülkelerde uluslararası kuruluşların finansal destek sağladığı saptanmıştır. Ek olarak, 1990'larda tasarlanan politikalarda kooperatif sistemlerinin yer aldığı ve bununla birlikte orta ve düşük gelirli vatandaşın sivil toplum örgütü kurarak kendi finansmanını sağlaması gibi sivil sistemlerin finansman sürecinde rol aldığı görülmektedir. Sonuç olarak, ülkelerin uyguladığı sosyal konut politikalarının ve bu politikalarda rol alan paydaşların, ülkelerin ekonomik ve sosyal yapısına bağlı olarak çeşitlendiği ancak hepsinde yoksulluğun ve ekonomi tabanlı kaygıların temel motivasyon olduğu söylenebilmektedir.

Tablo 4. Ülkeler ve Politika Karşılaştırması

Ülke	Politika Türleri	Dezavantajlı Gruplar	Öncü Paydaşlar	Finansal Destek
Almanya	Erişilebilir Konut	Yoksullar, Göçmenler	Kurumlar, Merkezi Hükümet	Merkezi Hükümet
Avusturya	Kapsayıcı Konut	Yoksullar, Kadınlar	Yerel Yönetim Özel Sektör	Yerel Yönetim Özel Sektör
Birleşik Krallık	Erişilebilir Konut	Düşük Gelir Grupları, Yoksullar	Sivil Toplum Örgütleri, Profesyonel Kuruluşlar	----
Belarus	Yeterli Konut	Sosyal Olarak Hassas ve Korunmasız Gruplar	Sivil Toplum Örgütleri, Merkezi Yönetim, Özel Sektör, Yerel Yönetim	Sivil Toplum Örgütleri
Hollanda	Yeterli Konut	Evsizler, Yoksullar	Profesyonel Kuruluşlar	----
Finlandiya	Erişilebilir Konut	Yoksullar, Evsizler, Mülteciler	Kamu İktisadi Kuruluşu, Özel Sektör	Kamu İktisadi Kuruluşu, Özel Sektör
Macaristan	İyileştirme Politikaları	Düşük Gelir Grupları, Kiracılar	Sivil Toplum Örgütü, Akademik Araştırma Merkezi, Uluslararası Kuruluş	Yerel Yönetim, Uluslararası Kuruluş, Özel Sektör
Norveç	Entegre Sosyal Konut Politikaları	Orta ve Düşük Gelirliler	Sivil Toplum Örgütleri	Sivil Toplum Örgütü
Polonya	Erişilebilir Konut	Düşük Gelir Grupları, Yoksullar	Sivil Toplum Örgütleri	----
Rusya	İyileştirme Politikaları	Düşük Gelir Grupları, Yoksullar	Vakıflar, Kamu İktisadi Kuruluşu	Vakıflar, Kamu İktisadi Kuruluşu
Birleşik Arap Emirlikleri	Erişilebilir Konut	Düşük Gelir, Orta Gelir Grupları, Yurttaşlar	Yerel Yönetim, Özel Sektör	Merkezi veya Yerel Yönetim
Çin	Yeterli Konut	Düşük Gelir Grupları, Orta Gelir Grupları, Evsizler, Yaşlılar, Engelliler, Kadınlar	Merkezi Hükümet	Merkezi Hükümet
Filipinler	Erişilebilir Konut	Yoksullar, Evsizler	Merkezi Hükümet, Sivil Toplum Örgütü	Merkezi Hükümet, Sivil Toplum Örgütü
Filistin	Erişilebilir ve Yeterli Konut	Yoksullar, Düşük Gelirliler	Profesyonel Kuruluş, Uluslararası Ajans, Sivil Toplum Örgütü	Uluslararası Kuruluş, Sivil Toplum Örgütü
Hindistan	Erişilebilir ve Yeterli Konut	Yoksullar, Düşük Gelirliler	Merkezi Yönetim	Merkezi Yönetim
Kırgızistan	Erişilebilir Konut	Yoksullar, Düşük Gelirliler	Yerel Yönetim, Özel Sektör	Yerel Yönetim
Arjantin	Yeterli Konut, İyileştirme Politikaları, Entegre Sosyal Konut	Yoksullar, Afet Mağduru Aileler, İşsizler	Akademik Araştırma Merkezleri, Merkezi Hükümet	Özel Sektör, Yerel Yönetim, Merkezi Hükümet

Ülke	Politika Türleri	Dezavantajlı Gruplar	Öncü Paydaşlar	Finansal Destek
Brezilya	Kapsayıcı Konut Politikaları	Düşük Gelirli Aileler	Merkezi Yönetim, Yerel Yönetim	Merkezi Yönetim
Uruguay	İyileştirme Politikaları	Düşük ve Orta Gelirli Gruplar	Sivil Toplum Örgütleri, Özel Sektör	----
Amerika	Erişilebilir Konut	Düşük ve Orta Gelirli Gruplar	Yerel Yönetimler	Yerel Yönetim
Meksika	Erişilebilir Konut	Düşük Gelir Grupları, Yoksullar	Merkezi Yönetim, Sivil Toplum Örgütü	Merkezi Yönetim, Sivil Toplum Örgütü
Kanada	Erişilebilir Konut	Düşük Gelir Grupları, Yoksullar	Kurum, Sivil Toplum Örgütü	Merkezi Yönetim, Sivil Toplum Örgütü
Burkina-Faso	İyileştirme Politikaları	Yoksul Kırsal ve Yarı Kırsal Aileler	Sivil Toplum Örgütü, Uluslararası Kuruluş, Yerel Yönetim	Sivil Toplum Örgütü, Uluslararası Kuruluş
Kenya	Kapsayıcı Konut	Kadınlar, Düşük Gelirli Gruplar	Özel Sektör, Sivil Toplum Örgütü	Özel Sektör, Sivil Toplum Örgütü
Senegal	Erişilebilir Konut	Düşük ve Orta Gelirliler	Merkezi Yönetim	Merkezi Yönetim
Endonezya	Erişilebilir Konut	Orta ve Düşük Gelirliler	Özel Sektör	Özel Sektör
Yeni Zelanda	İyileştirme Politikaları	Düşük Gelir Grupları, Yoksullar	Kamu İktisadi Kuruluşu, Özel Sektör, Sivil Toplum Örgütü, Merkezi Yönetim	Kamu İktisadi Kuruluşu, Özel Sektör, Sivil Toplum Örgütü, Merkezi Yönetim

Türkiye’de İzlenen Konut Politikaları

1923 yılından günümüze kadar Konut Politikaları 4 dönem olarak değerlendirildiğinde ülkemizde izlenen ekonomi politikalarına bağlı olarak sırasıyla; dışa kapalı ekonomi, dışa açık ekonomi, planlı karma ekonomi ve neoliberal politikalar çerçevesinde bir gelişme ve buna bağlı olarak konut sunum biçimleri görülmektedir. Aşağıdaki tabloda Türkiye’de izlenen politikalar özetlenmektedir (**Tablo 5**).

Tablo 5. 1923’ten Günümüze Konut Politikalarının Dönemsel Değerlendirmesi

YILLAR	EKONOMİ POLİTİKASI	KONUT SUNUM BİÇİMİ
I.DÖNEM	1923 - 1944	Dışa kapalı ekonomi
	1944- 1960	Dışa açık ekonomi
II.DÖNEM	1960- 1980	Planlı karma ekonomi ve ithal ikamesine dayalı ekonomik sistem
III.DÖNEM	1980-2000	Neoliberal politikalar: esnek kur ve sıkı para politikaları
IV.DÖNEM	2000 ve sonrası	Neoliberal politikalar: ekonomik istikrar politikaları

2.5 Bölüm Sonucu

Ülkemizde Cumhuriyet'in ilanından sonra özellikle büyük kentlerimizde hızlı nüfus artışı ile beraber, planlama sürecinde izlenen değişik politikalar nedeniyle, kentleşme ve konut politikalarının saptanması ve yürütülmesi açısından bir boşluk, özellikle nüfus dağılışı, arsa, konut, gecekondü konularında başıboş ve sahıpsız bir ortam görülmektedir. Hazırlanan planların uygulanamaması veya uygulamada etkisiz kalması sorunu ile kısa bir süre sonra planlamanın etkisiz kaldığı bir ortamda konut talebini karşılamayı amaçlayan konut üretiminde de büyük eksiklik ve boşlukların olması kaçınılmazdır. Bu da toplumun bilinç seviyesi ile orantılı olarak hanehalklarının kendi barınma gereksinimlerini (hatta barınma amacı dışında tamamiyle kar sağlamaya yönelik taleplerini) kendi yöntemleriyle karşılama eğilimidir. Bu eğilim hanehalklarını güncel ve gelecekteki gereksinimlerini aşan sayıda konut talebine götürebilmekte, aşırı üretime ve spekülâtif davranışlara sebep olmaktadır.

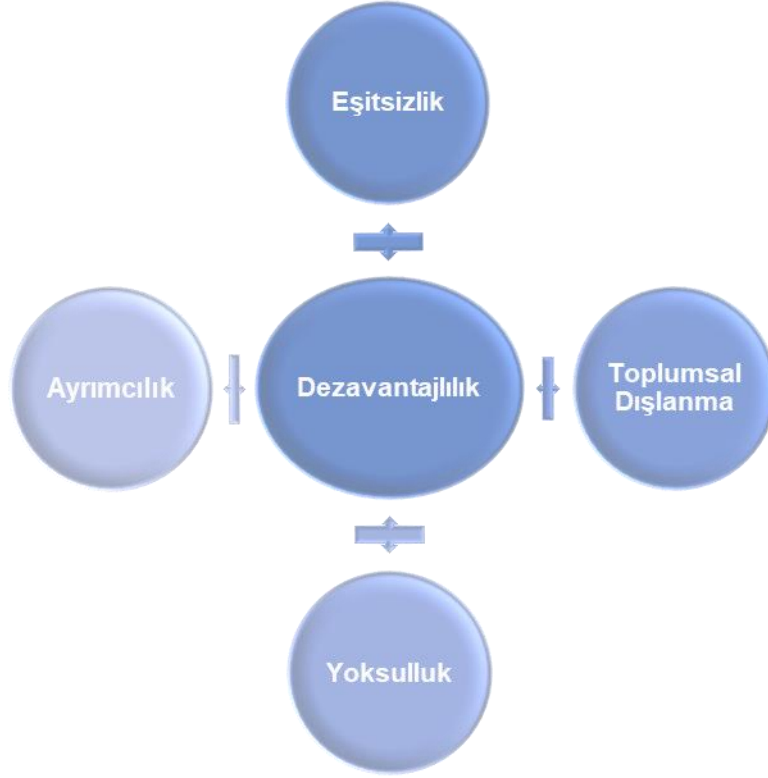
Bu ortamda konut arzı (sunum) biçimlerinin az sayıda kalıplaşmış biçimlere indirgenerek, eşitsizliklerin artması ve gerekli denetim organlarının kısıtlanması önlenemeyen bir durum olarak karşımıza çıkmaktadır. Bütün bu gelişmeler sonrasında konut piyasasında konut sorununa çözüm açısından konut kooperatiflerinin, Toplu Konut İdaresi'nin, yerel yönetimler ve özel girişimcilerin (özellikle Türkiye Emlak Bankası) katkıları ile günümüze gelinmiştir. Piyasada hanehalklarının konut talebini karşılamaya yönelik konut arzı (sunum) biçimleri ile nicel olarak yeterli sayıda konut üretilmesine karşılık, konut ve çevre kalitesinin yeterli nitelikte sağlanamaması, ayrıca orta ve ortanın altı gelir grupları ve dezavantajlı grupların ödeme kapasitelerine uygun konut üretiminin yapılamaması diğer önemli unsurlar olarak karşımıza çıkmaktadır.

Toplumsal dezavantajlılık (social disadvantage) olarak karşımıza çıkan olgu; yoksulluk (poverty), yoksunluk (deprivation) ve toplumsal dışlanmanın (social exclusion) bir araya gelmesinden kaynaklanmaktadır (Saunders vd., 2007). Toplumsal dezavantajlılık, bir kişinin, gelirinin kabul edilebilir bir yaşam standardına sahip olmasını engelleyecek kadar yetersiz olması; kaynaklarının yetersiz oluşu; yaşamsal öneme sahip mal ve hizmetlere ulaşamaması; toplumdaki temel etkinliklere katılamaması gibi birçok boyutu içermektedir.

Aşağıdaki şemada görüldüğü üzere dezavantajlılık eşitsizlik, toplumsal dışlanma, ayrımcılık ve yoksulluk ile özdeşleşmektedir (**Şekil 5**).

Bu kapsamda, yoksulluğun tanımlanması hayati önem taşımakla birlikte, çok boyutlu bu olgunun tanımlanması ve sınırlarının belirlenmesi oldukça güç bir kavramdır. Yoksulluğun çok çeşitli görünüşleri vardır; Gelir ve sürdürülebilir bir geçim sağlamaya yetecek üretim kaynaklarının yokluğu başta olmak üzere; açlık ve yetersiz beslenme, sağlıklı olmama, eğitim ve diğer temel hizmetlere ulaşamama veya sınırlı ulaşma, hastalık ve buna bağlı olarak ölümlerin artması, evsizlik ve yetersiz barınma koşulları, güvenli olmayan çevre koşulları ile toplumsal ayrıştırma ve dışlanma olarak tanımlanabileceği gibi, aynı zamanda karar alma süreçlerine ve ekonomik, sosyal ve kültürel yaşama katılımdan yoksun olmayla da tanımlanmaktadır.

Toplumsal dışlanma ise, kişilerin-yoksulluk, temel eğitim/becerilerden mahrumiyet ya da ayrımcılık dolayısıyla-toplumun dışına itilmeleri ve toplumsal hayata diledikleri gibi katılımlarının engellenmesi sürecine karşılık gelmektedir. Bu durum bireylerin bir yandan emek piyasalarına, gelir getirici faaliyetlere, eğitim ve öğretim imkanlarına ulaşımında zorluklar yaşamasını getirirken, diğer yandan da toplumsal ve çevresel ağlar ve etkinlikler kurmasında engeller oluşturmaktadır. Bu kesimin elindeki güç oldukça sınırlı olup, karar alma süreçlerine katılımı sınırlı gerçekleşmektedir; dolayısıyla da bu kesim genelde kendini güçsüz ve günlük yaşamını etkileyecek kararların alımında kontrolü elinde tutmaktan aciz hisseder.



Şekil 5. Dezavantajlılık Olgusu

Binyıl Kalkınma hedeflerine bakıldığında; Mutlak yoksulluğu ve açlığı ortadan kaldırmak ilk ve en önemli amaçlardan biri olmak (Hedef 1). Bu kapsamda, yoksulluğun her biçiminin ortadan kaldırılması, bireylerin yeterli gıda, temiz içme suyu ve sıhhi koşullara erişimi hedeflenmektedir. Sürdürülebilir kalkınma hedefleri, 2030 yılına kadar açlık ve yetersiz beslenmenin her biçimini sona erdirmeyi, başta çocuklar olmak üzere tüm insanların yıl boyunca yeterli besine sahip olmasını amaçlamaktadır (Birleşmiş Milletler Bin Yıl Kalkınma Hedefleri Millenyum Deklarasyonu, 2000).

Deklarasyonda ayrıca; çocuk ve kadın odaklı hedefler de söz konusudur:

Tüm bireylerin temel eğitim almasını sağlamak (Hedef 2). Bu kapsamda, dünyanın her yerindeki kız ve erkek çocukların ilköğretimi eksiksiz olarak tamamlamasını sağlamak,

Kadınların toplumsal konumlarını güçlendirmek ve toplumsal cinsiyet eşitliğini sağlamak (Hedef 3). Toplumsal cinsiyet eşitsizliğini ilk ve orta öğretimde tercihen eğitimin her düzeyinde ortadan kaldırmak,

Çocuk ölümlerini azaltmak (Hedef 4). Beş yaş altı çocuk ölümlerini 2/3 oranında azaltmak,

Anne sağlığını iyileştirmek (Hedef 5). Gebelik, doğum ve loğusalık sırasında meydana gelen anne ölümlerini 3/4 oranında azaltmak hedeflenmiştir.

Kentsel ölçekte dezavantajlılığı etkileyen en önemli olgulardan biri de göçtür. İç ve dış göçler, farklı kültür ve sosyal kesimlerin kentlerde bir araya gelmesine neden olurken, bir yandan da altyapı ihtiyacının artmasına, gelir eşitsizliklerine, güvenlik ve sosyal uyum sorunlarına yol açmakta, kentlerin sosyal ve mekânsal ayrışma riskini beraberinde getirmektedir. Kadınlar, çocuklar ve gençler, engelliler, yaşlılar ile göçmenler, yani en dezavantajlı olanlar, yoksulluktan en fazla etkilenen kesimler olarak karşımıza çıkmaktadır. Göç sürecinde, kadınların işgücüne katılım şekillerinin değişmesi, özellikle yaşlıların günlük yaşam

pratiklerinin değişmesi ve kişilerin alışkın oldukları gelenekler ve yaşam biçimi ile günlük kent yaşamının gereklilik ve değerleri arasında kalmaları önemli uyum sorunları olarak karşımıza çıkmaktadır. Bireylerin yabancı olduğu bu yeni sistem karşısında fiziksel ve psikolojik birçok problem yaşamaktadır (T.C. Çevre ve şehircilik Bakanlığı, 2017).

Türkiye’de özellikle Suriye’deki iç savaş sonrası süreçte, göç olgusu yeni bir boyut daha kazanmıştır. Kentsel gelişmede dengesizlik yaratan beklenmedik bu insan göçüne yönelik mekânsal strateji ve politikalar geliştirilmesini gerekli kılmaktadır. Ayrıca, kentlerdeki göçmen ve mülteci sayısının bu denli yüksek oluşu, bu kişilerin kente uyumu konusunu daha önemli bir hale getirmektedir. Bu anlamda, göçün yoğun ve sürekli olması, farklı etnik kökene ve farklı dillere sahip nüfusun kente uyum sağlaması önemli bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır.

Türkiye ölçeğinde bakıldığında, çok boyutlu yaşanan yoksulluk/dezavantajlılık; sorunların tespiti, çok boyutlu olarak sosyal politikaların geliştirilmesi ve uygulanmasını gerektirmektedir. Bu çerçevede toplumsal kapsayıcılık, Onuncu Kalkınma Planı’nda belirtildiği üzere (Madde 276), yoksulluk ve toplumsal dışlanma riski altında bulunan kesimlerin fırsatlara erişimlerinin kolaylaştırılması yoluyla ekonomik ve toplumsal hayata katılımlarının artırılması ve yaşam kalitelerinin yükseltilmesi, gelir dağılımının iyileştirilmesi ve yoksulluğun azaltılması temel amaçlarının hayata geçirilmesini gerekli kılmaktadır. Bu kapsamda, sosyal politikalar ve uygulamalar anlamında, ihtiyaçlara bütünsel olarak yaklaşılmaları esastır. Yaş, cinsiyet, sağlık, statü, gelir durumu, etnik köken, cinsel yönelim gibi ayrımcılıkların olmadığı, bütün bireyleri kucaklayan, herkesin eşit haklara sahip olduğu, farklı grupları dışlamayan/ötekileştirmeyen, bireylerin her türlü hizmeti (eğitim, barınma, sağlık vb.) eşitçe ve kaliteli olarak aldığı, yaşanabilir kamusal alanlara sahip ve herkesi kucaklayan topluma ulaşmak bu noktada en önemli hedeftir.

Dezavantajlı gruplara dair dünya literatüründe bulunan farklı tanımlar incelendiğinde, disiplinler arası bakış açısı ve değerlendirmeden dolayı bu gruplara dair net ve keskin çizgileri içeren bir tanımın bulunmadığı; ancak yapılan her tanımlamanın arka planındaki temel motivasyonun yoksulluk kavramı olduğu saptanmıştır. Bu doğrultuda, en geniş kapsamlı haliyle bir toplumdaki dezavantajlı grup; toplumun çoğunluğunun ulaşabildiği ve kullandığı otonomi, teşvik, sorumluluk, özsaygı, topluluk desteği, sağlık, eğitim, bilgilendirme, istihdam, sermaye, destek sistemleri gibi bireysel ve sistemsel imkânlarla özellikle yoksulluk sebebiyle ulaşmakta zorluk çeken her bireyin dâhil olduğu sınıf olarak tanımlanabilmektedir. Bu tanıma daha genel ve kısa bir forma sokmak gerekirse, dezavantajlı gruplar, ekonomik, sosyal ve fizyolojik açılardan diğer kişilere göre daha negatif durumda bulunan bireylerin oluşturduğu grup olarak tanımlanmaktadır.

Öte yandan, dezavantajlı grupları tanımlamada ve bu grupların konutla olan ilişkisini kurmada “yeterli konut” ve “erişilebilir konut” kavramlarının ön plana çıktığı görülmektedir. 1970 öncesinde, özellikle İkinci Dünya Savaşı’ndan sonraki on yıl içinde, sadece savaş mağdurlarını kapsayan dezavantajlı grup tanımını ve savaş sonrası miktar açısından konut stoğunun yeterliliğini kapsayan bu kavramlar, 1970 yılından günümüze kadar önemli teorik değişimler yaşayarak, fiziksel, ekonomik, sosyal ve kültürel ölçütleri de içerecek şekilde gelişim ve değişim yaşamıştır. Barınma, güvenlik ve sosyal ihtiyaçlar etrafında şekillenen yeterli ve erişilebilir konut kavramları, 1990’larda ekonomik erişilebilirlik yönü önem kazanarak gelişirken, 2000’lerde sivil inisiyatiflerin artan söz hakkı talebiyle de birlikte, sadece yoksul kesimi değil farklı kırılgan ve hassas grupları da dâhil edecek şekilde evrim geçirmiştir. Günümüzde ise, Birleşmiş Milletler Teşkilatı gelişimi devam eden bu kavramlara farklı bir perspektiften bakmış, bu kavramları küresel bir strateji ve evrensel bir insan hakkı olarak tanımlamış ve erişilebilirlik kavramı haklara erişim kavramına dönüşmüştür. Dezavantajlı grup tanımı da bunlarla birlikte değişerek daha kapsayıcı ve bütünleşik bir hale gelmiş, sadece yoksul bireyleri değil, fiziksel, sosyal ve kültürel açıdan diğer hassas grupları da dâhil edecek, kısacası potansiyel her bireyi dikkate alacak

şekilde değişmiştir. Ayrıca, sadece yeterli ve erişilebilir konut kavramı değişen konjonktürler ve kapsamı artan tanımlar karşısında yeterli kalmamış, bu kavramlara kapsayıcı konut, entegre sosyal konut ve iyileştirme politikaları gibi yeni kavramlar eklenmiştir.

Söz konusu rapor kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü ve İstanbul Teknik Üniversitesi, Konut Uygulama ve Araştırma Merkezi işbirliğinde Ankara'da çalıştay düzenlenmiş, sektörde yer alan paydaşların katılımı ile de konu irdelenmiştir.

Yukarıda bahsedilen dünya literatüründeki yaklaşımlar, Konut Çalıştayı'nın sonuçları ile karşılaştırıldığında, paydaşların bireysel bilgi ve birikimlerine dayanan ve ortak akıl sonucu elde edilen dezavantajlı grup, yeterli konut ve erişilebilir konut tanımlarının paralellik gösterdiği görülmektedir. Çalıştay sonucunda dezavantajlı grup; yaşamını devam ettirebilmek için devlet korumasına veya başkasının desteğine ihtiyaç duyan, toplumdaki her birey için sağlanan hizmet ve araçlara kolaylıkla erişemeyen kişilerin oluşturduğu grup olarak tanımlanmıştır. Ek olarak, doğuştan ve sonradan gelen, daha çok toplum tarafından oluşturulan olmak üzere iki türlü dezavantajlılık üzerinde durulmuş, dezavantajlılığa yol açan temel faktörün ise eşitsizlik olduğu vurgulanmıştır. Birleşmiş Milletler Teşkilatı'nın da yaptığı insan hakkı ve haklara erişim vurgusu, çalıştayda da paydaşlar tarafından vurgulanmıştır. Ek olarak, barınma ve erişilebilirlik arasındaki ilişkiye vurgu yapılmış ve konutun yeterliliği paydaşlar tarafından sadece fiziksel değil, ekonomik, sosyal ve kültürel açıdan da değerlendirilmiştir. Özetle, hem dünya literatürü hem de çalıştay sonuçları birlikte değerlendirildiğinde, dezavantajlı grup tanımının artık sadece yoksulluğa dayalı bir kavram olmaktan çıkıp, temel insan hak ve hizmetlerine erişilebilirliği kapsayacak şekilde kapsamının genişlediği görülmüş, yeterli ve erişilebilir konut kavramlarının da sadece fiziksel koşullarla sınırlı kalmayıp, ekonomik, sosyal ve kültürel boyutlarıyla ele alındığı saptanmıştır.

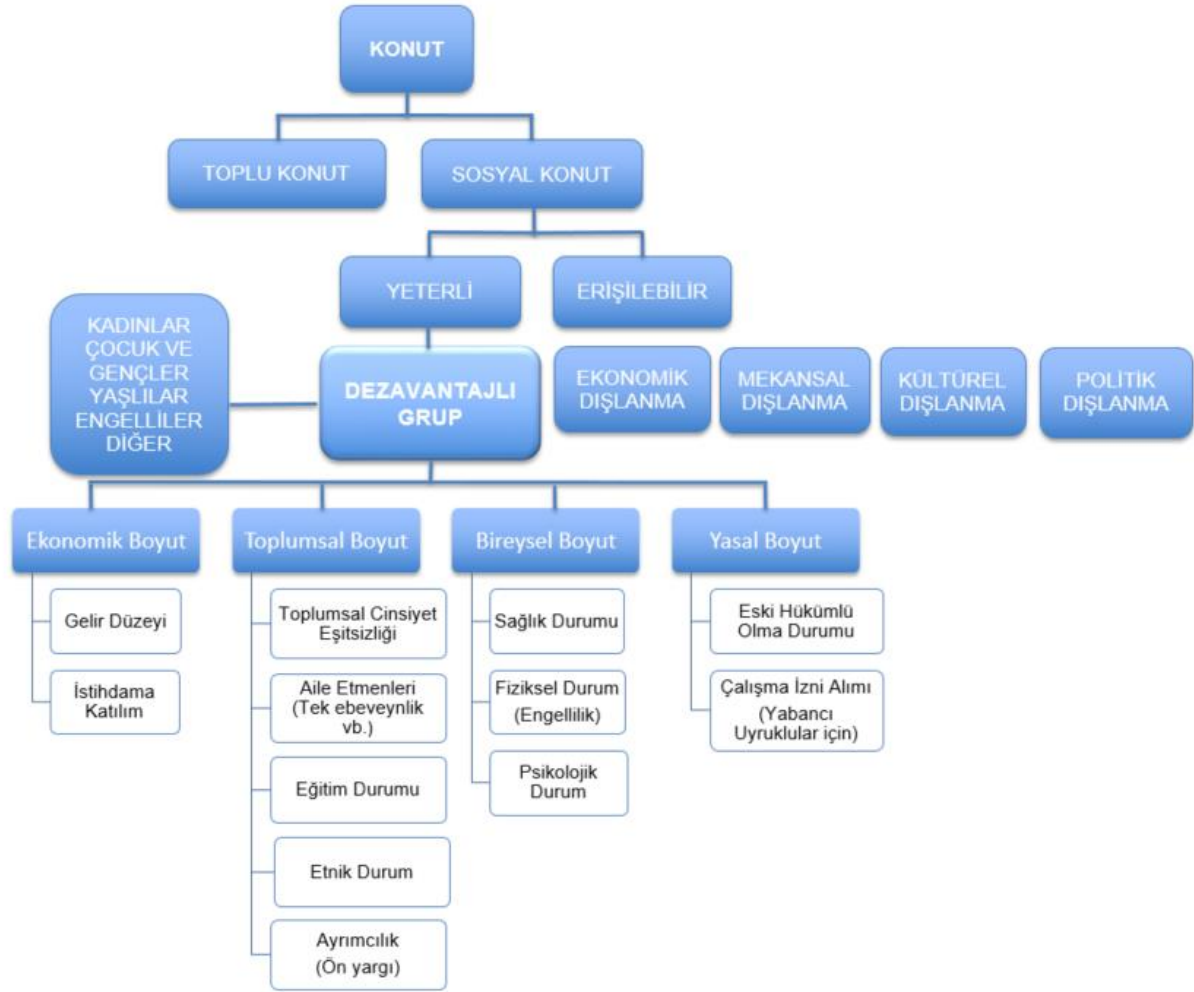
Rapor kapsamında yapılan çalışmalar doğrultusunda amaç; dezavantajlı grup tanımının nüfus, yaş, cinsiyet, işgücü ve istihdam, eğitim, göç, doğal afetler, engellilik, ekonomi, çevre vs. verilerinin kişilerin yaşamına olan etkileri baz alınarak yapılması, ayrıca ihtiyaca göre ayırım yapmaksızın barınma ve konut ihtiyacının karşılanmasına yönelik kamu ve özel sektörün yapabileceklerini ortaya koyarak en makul ölçütlerde erişilebilir ve sürdürülebilir konut üretilmesidir.

Bu doğrultuda hazırlanan şema; proje kapsamında dezavantajlı grupların kimler olduğunu, konut, erişilebilir konut, dezavantajlı grupların hangi faktörlere ve boyutlara bağlı olarak değerlendirilmesi gerektiğini özetlemektedir (**Şekil 6**).

Türkiye'nin barınma, sosyal ve çevresel göstergeler, eğitim, sağlık, kişisel hak ve özgürlükler, gelişmişlik vb. konularda dünya üzerindeki yeri ve durumunun belirlenmesi amacıyla araştırma kapsamında 5 indeks detaylı olarak incelenmiştir. En gelişmiş ve kapsamlı araştırmaların Sosyal Gelişim İndeksi kapsamında yapıldığı görülmektedir. Sosyal Gelişim İndeksi, ülkeleri; sosyal ve çevresel göstergeler, sonuç, işlem yapılabilirlik ve bütün ülkelere uygunluk açısından kapsamlı olarak incelemektedir.

İncelenen diğer iki indeks de İnsani Gelişim indeksi ve OECD Daha İyi Yaşam İndeksi'dir. Sosyal Gelişim İndeksi'nde, 2019 verilerine göre Türkiye Yüksek Gelişmişlik gösteren ülkeler arasında 149 dünya ülkesi arasında 71. Sırada yer almaktadır. Göstergeler açısından değerlendirildiğinde; barınma yüksek derece aldığı bileşenler arasında yer alırken, düşük derece aldığı alt bileşenler, tolerans ve katılım, kişisel haklar, ekosistemin sürdürülebilirliği, yüksek öğretime erişim, kişisel güvenlik bileşenleridir.

İnsani Gelişme İndeksi'nde, eğitim, sağlık ve gelir göstergeleri ele alınmakta, 2018 verilerine göre Türkiye dünya ülkeleri ile kıyaslandığında 189 ülke arasında 64. sıra ile yüksek gelişmiş ülkeler arasında yer almaktadır.



Şekil 6. Dezavantajlı Grupların Konut Sorunu ve Etkileyen Faktörler

OECD, Daha İyi Yaşam İndeksi, ülkelerin refah seviyelerini kıyaslamakta, 11 farklı değişkeni ele alan indekste Türkiye 40 ülke arasında 32. Sırada yer almaktadır. Türkiye diğer ülkelere göre, konut, gelir, eğitim, iş, çevre, topluluk, yaşam memnuniyeti, iş ve yaşam dengesi göstergelerinde çok düşük değerlere sahiptir.

Türkiye ile ilgili istatistiksel veriler değerlendirildiğinde; dezavantajlı gruplar kentte sunulan hizmetlere çeşitli nedenlerle ulaşamayan kişiler şeklinde tanımlanmaktadır. Dezavantajlı gruba girenlerin tanımlar kısmında çok çeşitli gruplandığı görülmekle birlikte, rapor kapsamında bu gruplar yoksullar, kadın, çocuk, genç, yaşlı, engelli ve diğer olarak ele alınmaktadır. Diğer gruba giren dezavantajlı kesim şehit aileleri, gazi ve vazife malulleri, afetzedeler, yoksul etnik ve azınlık gruplar, göçmen, mülteci ve sığınmacılar, mevsimlik tarım işçileri, sürekli işi ve güvencesi olmayan işsizler, hiçbir geliri olmayan yaşlılar, düzenli işi olmayan fiziksel engelliler, dul ve yetimler, bekar anneler ve çocukları ve yoksul kiracılar şeklinde sıralanabilir.

Dezavantajlı grup, yeterli konut ve erişilebilir konut kavramlarının son elli yılda evrim geçirerek günümüzde geldiği geniş kapsamın da yansımasının net bir şekilde görüldüğü, dünyanın farklı ülkelerinde uygulanan politikalara bakıldığında ise; erişilebilir konut, kapsayıcı konut, yeterli konut, entegre sosyal konut, iyileştirme politikaları gibi birçok farklı politikanın yer aldığı saptanmıştır. Bununla birlikte, ülkelerde uygulanan çoğu politikanın benzerlik

göstermesine rağmen, uygulamaların hedef aldığı dezavantajlı gruplar ülkelerin içinde bulunduğu sosyal ve politik yapıya da bağlı olarak değişkenlik göstermektedir. Ekonomi faktörünün önemine bağlı olarak konut sorununda evsizler, yoksullar, düşük gelirli vatandaşlar bütün ülkelerin politikalarında ortak bir şekilde yer alırken, buna ek olarak kadınlar, engelliler, yaşlılar, afet mağdurları gibi farklı dezavantajlı grupları hedef alan özelleşmiş politikalar da bulunmaktadır.

Politikalarda yer alan paydaşlar ise kamu kurumları, özel sektör, kamu iktisadi kuruluşları, araştırma merkezleri, uluslararası kuruluşlar ve sivil toplum kuruluşları olmak üzere çeşitlenirken, özellikle az gelişmiş ülkelerde, kamu kurumlarının yetersizliğine bağlı olarak, sivil toplum kuruluşları, akademik araştırma merkezleri ve uluslararası kuruluşların süreçte ön plana çıktığı görülmektedir. Politikalarda paydaşların finansal rolleri incelendiğinde ise, merkezi kamu kurumlarının ve yerel yönetimlerin temel finansman sağlayıcıları olduğu, öte yandan bazı ülkelerdeki politikalarda kamu tarafından yönlendirilen özel sektör kuruluşlarının da finansal destekte yer aldığı ve özellikle az gelişmiş ülkelerde uluslararası kuruluşların finansal destek sağladığı saptanmıştır. Ek olarak, 1990'larda tasarlanan politikalarda kooperatif sistemlerinin önemli bir uygulama paydaşı olarak yer aldığı ve bununla birlikte orta ve düşük gelirli vatandaşların sivil toplum örgütü kurarak kendi finansmanını sağlaması gibi sivil sistemlerin finansman sürecinde rol aldığı tespit edilmiştir.

Dezavantajlı kişi ve grupların konut ihtiyacını karşılamaya yönelik çalışmalarda yol gösterici olacak istatistiki veriler; demografik, sosyo-ekonomik ve yapısal çevre verileri olmak üzere üç ana başlıkta değerlendirilmiştir.

Demografik verilerden nüfus, ortalama hanehalkı büyüklüğü, cinsiyet, yaş dağılımı, göç ve etnik duruma yer verilmiş olup; 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre Türkiye'de illerdeki Kent ve Kır nüfusu haritalanmış ancak ihtiyaçlara dayalı saptamaların yapılmasında yeterli olmadığı saptanmıştır. İllerin durumu haritalandığında ortalama hanehalkı büyüklüğü en fazla olan illerin Güneydoğu Bölgesinde, en az olan illerin ise ülkenin batısında yoğunlaşmakta olduğu görülmektedir. İllere göre nüfusun yaşa bağlı dağılımı incelendiğinde her ilde farklılık göstermekle birlikte Türkiye' nin doğusunda çocuk nüfusun yoğunlaştığı görülmektedir. Eğitim konusunda; 2014-2019 arasında çoğunluğun lise altı eğitimlerden oluştuğu, ikinci sırada yüksek öğretim mezunlarının, ardından lise ve dengi meslek okul mezunlarının geldiği bunun da işgücü verilerini etkilediği görülmektedir. 2018 yılında yapılan çalışmaya göre; kısa dönem ikametgâh izni, en fazla alınan izin çeşidi olarak görülmektedir. 2018 de izinler haricinde yasa dışı yollarla gelen 268.000 yabancı uyruklu nüfus da mevcuttur.

Sosyo-ekonomik göstergelerde; Türkiye kent yoksulluk sınırları dikkate alındığında metropollerdeki yoksulluk düzeylerinin daha yüksek olduğu, kırsal kesimlerdeki yoksulluk oranları dikkate alındığında ise, yoksulluk düzeyinin daha düşük olduğu görülmektedir. Son yıllarda yoksulluktaki artışın, kamu ve özel sektörde işe yerleştirilmelerdeki azalmadan kaynaklandığı görülmektedir. Ayrıca engelli bireyleri, toplumun diğer bireylerden ayrı tutmaksızın eşitlik çerçevesinde topluma kazandırmak ve hayatlarını bağımsız şekilde sürdürebilmeleri için, onların çalışma yaşamına girebilmelerini sağlamak amaç olmalıdır. Türkiye'de nüfusun %6.9 unu, Dünyada ise nüfusunun %15 ini engelli bireylerin oluşturduğu unutulmamalıdır.

Yapısal Çevre ve Konut verileri incelendiğinde 11. Kalkınma Planı Konut Raporu 2017 yılı verilerine göre İstanbul 4.232.904 hanehalkı sayısı ile ilk sırada yer almakta olup, nüfusta olduğu gibi hanehalkı sayısı da büyükşehirlerde daha fazladır. 11. Kalkınma Planı Konut Raporu 2017 yılı verilerine göre Türkiye' de 32.717.061 adet daire mevcut olup yine illere göre değerlendirildiğinde İstanbul ilk sırada yer almaktadır. 2018 yılında yapılan ipotekli ve diğer satış

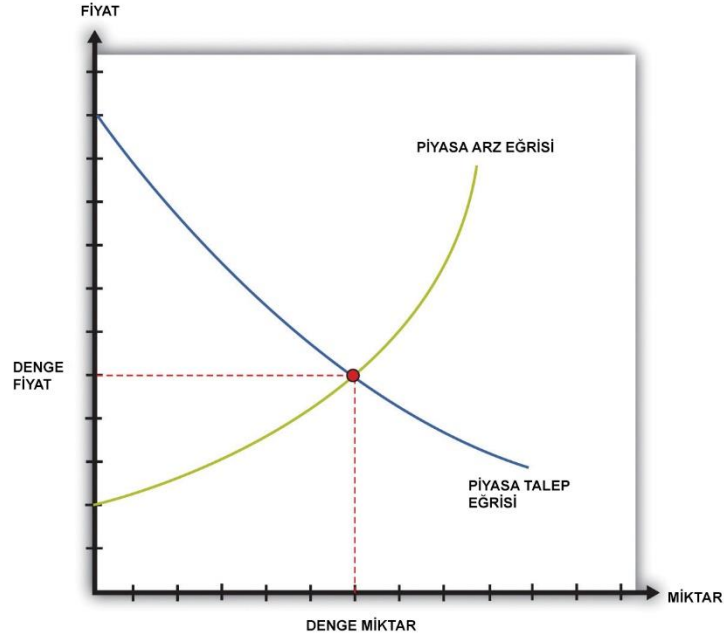
türleri toplam olarak ele alındığında 1.375.398 adet olup yine illere göre değerlendirildiğinde İstanbul ilk sırada yer almaktadır. 2018 yılında erkekler ve kadınlar arasında ortaklaşa satın alınan konutların oranı %6,4 olup en yüksek olduğu il %17,9 ile Afyonkarahisar' dır. Türkiye' nin doğusunda neredeyse hiç ortak konut alınmadığı İç Anadolu' da ise bu oranın en yüksek olduğu görülmektedir. 2018 yılında kadınlar tarafından satın alınan konut yüzdesi %30,6 iken erkekler tarafından satın alınana konut yüzdesi %57,4 olduğu gözlemlenmiştir.

Gerçekleştirilen Çalıştay' da Türkiye' de her kurumda verilerin ayrı ayrı bulunduğu ancak bu veriler arasında entegrasyon olmadığı özellikle vurgulanmıştır.

Dezavantajlı gruplara yönelik konut üretimine bakıldığında sayının çok düşük düzeylerde kaldığı görülmektedir. Sosyal nitelikli konut projelerinde şehit aileleri, gazi ve vazife malullerine konut sayısının %10'u, %40 engelli vatandaşlara %5, emeklilere %25 kontenjan ayrıldığı, afetzedelere %4,42 oranında konut üretildiği ancak konut ihtiyacı olan ve talep edenlerin sayısının daha yüksek olduğu, her konut satışında noter çekilişi ile konutların dağıtılmakta olup fiziksel engelliler için kurasız olarak projelerin zemin katlarının ayrıldığı görülmektedir. Bugüne kadar dezavantajlı grup diye tanımlayabileceğimiz yoksul ve en alt gelir grubuna giren fiziksel engelliler için ayrılan konutların sınırlı sayıda olması yanında herhangi bir geliri olmayan yaşlı, düzenli işi olmayan genç yeni mezun, çocuklu bekar anneler, dul, yetim ve kiracı grupları için uygulanabilir bir strateji görülmemektedir.

Dünya'nın farklı ülkelerinden incelenen sosyal konut politikalarından çıkarılabilecek en temel sonuç, kamu kurum ve kuruluşları kadar sivil toplum örgütlerinin, araştırma merkezlerinin, özel sektörün ve uluslararası işbirliklerinin süreçte aktif rol aldıkları görülmektedir. Bu durum, çalıştayda elde edilen sonuçlarla karşılaştırıldığında, özellikle paydaşların mevcut durum tespitleri ve önerileri açısından farklılık göstermektedir. Çalıştay sonucunda, kamu kurumlarının özellikle dezavantajlı grupların tespiti, saha çalışması, hane taraması, bu gruplara sosyal ve ekonomik destek verilmesi ve bu grupların barınma ihtiyacını giderme hususlarında en önemli paydaş olduğu ortaya çıkmıştır. Öte yandan, sivil toplum kuruluşlarının rolünün, dünyada uygulanan konut politikalarından farklı olarak, daha çok dezavantajlı grupları temsil ve sosyal yardımlara erişim sürecinde aktif olduğu ve bu gruplara konut sağlama açısından rolünün ve katılımının zayıf olduğu paydaşlar tarafından belirtilmiştir. Bu durumda, kamu kurum ve kuruluşlarının konut sunum sürecinde çoğu zaman tek yetkili olduğu, sivil toplum kuruluşlarının ve kooperatiflerin ise bu süreçte daha çok kamu platformunda bir arabulucu olarak bu grupları temsil eden bir paydaş olduğu söylenebilmektedir. Öte yandan, çalıştaydan çıkan bir diğer sonuç, dezavantajlı grupların konut sorununa yönelik hazırlanacak olan uygulama stratejisinde, sivil toplum kuruluşlarının, kooperatiflerin ve akademinin kamu kurumları kadar sürecin içinde ve aktif bir rolde olması önerisidir.

Özetle, dezavantajlı grupların konut sorununa yönelik dünya ülkelerindeki uygulama stratejileri ve politikalarına bakıldığında, politika türlerinin (yeterli konut, erişilebilir konut, kapsayıcı konut vb.), süreçte yer alan paydaşların (kamu kurumları, sivil inisiyatifler, akademi vb.) ve finansman mekanizmalarının (kamu desteği, uluslararası hibe ve fonlar), ülkelerin ekonomik ve sosyal yapısına bağlı olarak çeşitlendiği, ancak genele bakıldığında yoksulluğun ve ekonomi tabanlı kaygıların temel motivasyon olduğu, sivil toplum örgütlerinin ve katılımın ön planda olduğu, uluslararası işbirlikleriyle finansman mekanizmalarında çeşitlilik olduğu söylenebilmektedir. Yine birçok ülkede mülk edindirme ve yeni yapı inşa etmenin yanı sıra, mevcut konut stoğunu iyileştirmeye ve geliştirmeye yönelik politikaların ve kiralama gibi farklı alternatiflerin varlığı, ülkelerin konut arz talep dengesinin (**Şekil 7**) sağlanmasına verdikleri önemi ortaya koymaktadır.



Şekil 7. Konut Arz – Talep Dengesi

Bu duruma paralel olarak, Konut Çalıştayı'nın sonucunda da hazırlanacak olan uygulama stratejisinde politika türlerinin, süreçte yer alacak olan ve finansman mekanizmalarının çeşitlenmesi gerektiğinin vurgusu yapılmış, özellikle strateji üretim sürecinde dezavantajlı grupların ihtiyaçlarının iyi tespit edilmesinin (ortaklaşma ve ortak göstergelerin belirlenmesi) ve güvenilir veri havuzunun oluşturulmasının önemi belirtilmiştir. Ayrıca öneri uygulama stratejilerinin hem mevcut konut stoğunu hem de yeni üretilecek konutları bütünleşik olarak ele alması ve her ikisine yönelik uygulamaları kapsamaları, uzun vadeli politikaların arz tarafının merkezine paydaşları, talep tarafının merkezine ise yeterli ve erişilebilir konutu koyacak şekilde ekonomik açıdan sürdürülebilir, sosyal olarak kapsayıcı, çevre ve mekânla uyumlu, eşitlikçi ve adaletli olması gerektiği vurgulanmıştır.

Konut sorunu, çoklu değişkenlerin etkisinde biçimlenen bir yapıya sahiptir, bu nedenle de kent bütünü içerisinde ele alınması gereken sorunların başında gelmektedir. Barındırdığı sosyal, kültürel, toplumsal, ekonomik ve çevresel nitelikler nedeniyle tekil bir açıdan ele alınmamalı, bu değişkenlerin birbirleri ile olan ilişkileri üzerinden değerlendirilmelidir. Konut sorununu çözmeye ilişkin geliştirilecek politikalar da benzer şekilde bu çoklu etkileşime yönelik olmalıdır.

Konut politikalarının geçirdiği tarihsel süreç incelendiğinde, konut talebine yönelik olarak ortaya çıkan konut politikaları ve konut sunum biçimlerinin dönemsel olarak sorunları çözdüğü; ancak değişen ekonomik yapılanma ile birlikte bir sonraki dönemde yetersiz kalmaya başladığı görülmektedir. Bunun başlıca nedenleri arasında konut sektörünün ekonominin üretken sektörleri arasında yer alması verilebilir. Diğer taraftan, konutun sosyal ve kültürel nitelikleri göz önünde bulundurulduğunda, herhangi bir konut sunum biçiminin toplumsal olarak kabul görmemesi, bu konut sunum biçiminin yaygınlaşmasını önlemektedir. Dönemsel olarak incelendiğinde, belirli zaman aralıklarında bazı konut sunum biçimlerinin yaygınlaşmaması ve gelişmemesi toplumsal olarak benimsenmemiş olmaları ile doğrudan ilişkilidir. Bu bağlamda, konut politikaları geliştirilirken, toplumsal yaşantı ve kültürel kimliğin göz önünde bulundurulması gerektiği açıktır. Ülkemizdeki konut politikaları incelendiğinde, özellikle dezavantajlı gruplara yönelik konut sunumunda çok geç kalındığı, devlet eliyle konut sunum biçiminin ancak 1980li yıllarla birlikte desteklendiği ve uygulamaya geçirildiği görülmektedir. Bu bağlamda, toplumun

her kesimini kapsayıcı, erişilebilir konut sunumuna ilişkin konut politikalarının ortaya konması ve de yasal düzenlemeler ile hayata geçirilmesi önceliklendirilmelidir.

Kamu kurumları tarafından sosyal konut başlığı ile üretilen konutlar genellikle kent dışında, daha ucuz devlet arsalarında yer alırken kente uzak oldukları için ulaşım gibi önemli bir sorunu da beraberinde getirmekte, ayrıca yoksul ve dezavantajlı grubu kent dışına yerleştirme gibi ayırmaya dönüşmektedir.

Üretilen konut yerleşmeleri kent dışında olmalarına rağmen tasarımda genellikle yüksek nokta bloklar şeklinde çözümlere gidildiğinden, genellikle hangi kentte olursa olsun birbirine benzer görüntülerde ve plan tipleri ile üretilmektedirler. Sosyal konut olarak tanımlandıkları için maliyeti düşürmek için kaliteden ve malzemeden ödün verildiği görülmektedir.

Sosyal konut denince metrekaresi küçük konut olarak tanımlama yapılmakta olup, dezavantajlı yoksul gruptaki çok çocuklu aileler için uygun değildir. Ayrıca konut yapım kalitesi oldukça düşük, ucuz konut üretmek için malzemeninde de ucuz seçilmesi evlerin çabuk eskimesine neden olmaktadır.

Afetzedelere yapılan konutların sayısı da yetersiz kalmakla beraber çoğunlukla ailelerin ihtiyaçlarına uygun üretilmemektedir.

İşte tüm bu problemleri minimize etmek için;

- Dezavantajlı gruptaki bireyler iyi tanımlanmalı, sayıları, kimlerden oluştuğu, bu tanımın kimleri kapsadığı iyice ortaya konmalı, bunun için araştırma ve ayrıntılı analizler yapılmalı,
- Grubun ihtiyaçları, kendileri ile yapılacak kapsamlı görüşmelerle konut ihtiyaçları ve beklentileri iyice anlaşılmalı, ayrıntılı, doğru ve eksiksiz ortaya konmalı,
- Bireylerin ve ailelerin ekonomik durumları, düzenli gelire sahip olup olmadıkları irdelenmeli,
- Geleceğe yönelik beklentileri öğrenilmeli, konut sahibi olabilmeleri için geri ödeme yapıp yapamayacakları konusu irdelenmeli, düzenli geliri olmayanlar için politikalar geliştirilmeli,
- Konut kullanıcısı her aşamada bilgilendirilmeli, süreç şeffaf olmalı, her aşamada kullanıcıya danışılmalı, İnsanların görüşlerinin alındığı stratejilerin belirleneceği katılımlı projeler üretilmeli,
- Eğitimsiz ve mesleği olmayan genç dezavantajlılar için meslek edindirme eğitimi verilmeli,
- Erişilebilirlik konusu üzerine durulmalı, fiziksel engellilerin, yaşlıların, bebek arabalı ailelerin yerleşmede ve konutta rahatça dolaşabilmesini sağlayacak tasarım ilkeleri belirlenmeli ve uygulanmalı (alçak yaya kaldırımları, uygun kapı genişlikleri, asansör ve merdivenlerin boyutları vb).
- Dezavantajlı grupları kentin dışına yerleştiren projeler yerine kent merkezinde yer alan projeler geliştirecek stratejiler oluşturulmalı,
- Sadece yeni üretim yerine mevcut gecekondular ve çöküntü alanlarının iyileştirilmesi yönünde projeler geliştirmeye yönelik stratejiler oluşturulmalı,
- Ekonomik açıdan bireylerin ve ailelerin gelir ve çalışma koşullarına uygun ödeme koşullarının tanımlanması literatürde esnek geri ödeme kavramı olarak geçmekte olup, bu konuda çalışmalar yapılmalı, geri ödemede aylık, üç aylık ödemeler, gelirin miktarına

göre değişen ya da geliri olduğu zaman yapılan ödemeler gibi farklı uygulamalar getirilerek, dezavantajlı gruplara günümüzde sunulan konutlardaki 15-20 yıl geri ödeme planı yerine gelişmiş ölkelerde olduğu gibi daha uzun vadeli geri ödeme çözümleri üzerinde çalışılmalı,

- Konut yerleşmesinde kullanıcının giderlerini minimize edecek konular üzerinde durulmalı, güneş enerjisi ile sıcak su ve elektrik sağlama, banyo, lavabo, bulaşık ve çamaşır makinelerinden atılan suların dönüştürülerek, yağmur sularının toplanarak bahçe sulanması gibi uygulamalara öncelik verilmeli, konutun tasarım ve yapımında pasif iklimlendirme konusu üzerinde çalışılmalı, ekonomik konut konusu topluma anlatılmalıdır.
- Son olarak bu grupların kent bütününden ayrı yerlere, kent dışına itilmesinin doğru olmadığı kentte her grubun bir arada yaşamasını sağlayacak çözümlere gidilmesi gerektiği son yıllarda tüm dünyada çözümlenmesi gereken en önemli konulardan birisi olduğundan çalışmalarımızı bu bağlamda istatistiksel veriler doğrultusunda yapmanın bu nedenle çok önemli olduğunu vurgulamak gerekmektedir.

Üretilen konut çevrelerinin kentlerin coğrafi değerlerini yok ettiği ve hızlı konut üretiminin kimliksiz konut alanları ve kimliksiz çevreler oluşturduğu,

- ✓ Günümüzde konut üretiminin barınma amaçlı değil rant amaçlı olduğu,
- ✓ Yüksek yoğunluklu, düşük standartlı olduğu,
- ✓ Tek tip, kimliksiz, parçacıl oluşumlar olduğu,
- ✓ Bütüncül planlamanın gerçekleşemediği saptanmıştır.

Kentsel ranttan yararlanmak isteyen çevrelerin Konut üretimini yaygın hale getirmesi ile konut çevresi ve standart yaşam kalitesinin niteliğini bozduğu,

- ✓ Konut ve çevresinin toplumun her kesimi için nitelikli ve kimlikli olması gerektiği,
- ✓ Kentsel dönüşüm çalışmalarının sosyo-ekonomik boyutlar irdelenmeden acele yapıldığı,
- ✓ Halk katılımının göz ardı edildiği, saptanmıştır.

Sonuç olarak;

Özellikle mevcut konut üretim biçimlerinin orta ve alt gelir grubunun ve dezavantajlı grupların konut ihtiyacını karşılaması için,

- ✓ Dar gelirlielerin ve dezavantajlı grupların konut sahibi olabilmesi için sosyal politika gerektiği,
- ✓ Mevcut finansal araçların yetersiz kaldığı,
- ✓ Dar gelirlielere yönelik “Kiralık Konut” üretiminin sağlanması gerektiği,
- ✓ Mortgage Yasasının orta, orta üst gelir grubunu hedeflediği,
- ✓ Uygulamada Mortgage Yasasının henüz aktif olmadığı,
- ✓ Uzun vadeli sürdürülebilir kaynak kullanımı gerektiği,
- ✓ Uzun vadeli fon sağlanması, teminat havuzu, fon havuzu oluşturulması gerektiği önerilmektedir.

Konut sektöründeki canlılıktan yararlanarak bu sorunları çözmek için,

- ✓ Kent içindeki köhneleşmiş konut alanlarının iyileştirilmesi,

- ✓ Halkın kentsel dönüşüm projelerine katılımının etkinleştirilmesi,
- ✓ Sosyal Politika oluşturulması,
- ✓ Kiralık Konut üretilmesi,
- ✓ Tek tip konut yerine farklı tipolojide konut projeleri geliştirilmesi,
- ✓ Mortgage sisteminin işleyebilmesinin konuta yönelik dış kaynaklı finansman yaratılması ile mümkün olabileceği önerilmektedir.

3 KONUT VERİLERİ VE GÖSTERGELERİ, DÜNYADAKİ BAŞARILI UYGULAMALAR

Araştırma kapsamında bu bölümde dünyadaki başarılı uygulamalara, dünyadaki konut politikalarına sosyal konut bağlamında genel bakılarak, Avrupa, Asya, Kuzey Amerika, Güney Amerika kıtalarında konut politikaları sosyal konut üzerinden değerlendirilmektedir. Başarılı sosyal konut projelerinin bulunduğu ülkeler, Hollanda, Almanya, Meksika, İngiltere, Brezilya, Hindistan, Birleşik Arap Emirlikleri, Güney Kore olarak ele alınmış ve bu ülkelerde yer alan başarılı sosyal konut örnekleri incelenmektedir. Bu örnekler incelenirken 3 gruba ayrılmıştır. Bu gruplar, a) Mevcut konut stokunun iyileştirilmesi, b) Mülkiyet edindirme dışındaki kiralama vb. yollarla olması, c) Yeni yerleşme ve yapılaşma ile elde edilmesi olarak belirlenmiştir.

Daha sonra bu örneklerin Türkiye’de uygulanabilirlik kriterleri tartışılmaktadır.

3.1 Dünyada Sosyal Konut Projeleri ve Başarılı Örnekleri

Çalışma kapsamında 4 kıtadaki sosyal konut projelerine odaklanılmıştır. Bu bağlamda, Kuzey Amerika’da 1, Güney Amerika’da 3, Asya’da 4, Avrupa’da 10 olmak üzere 18 ülkeden toplam 82 proje incelenmiştir.

Projeler incelenirken, her bir proje için aşağıda görülen proje künyesi oluşturulmuştur (**Tablo 6**). Proje künyesi, projelerin bulunduğu ülke, şehir, proje adı, yapım yılı, nüfusu, kent merkezine göre konumu, kullanıcı profili, mülkiyet bilgisi, proje alanı, konut bloğu ve birim sayısı, mimari tipoloji ve büyüklükler, yapı tipolojisi, yapı malzemesi, yerleşim tipolojisi ve müdahale/kentsel gelişim türü başlıkları ayrı ayrı her bir proje için saptanmıştır.

Tablo 6: Proje incelemede kullanılan proje künyesi

Proje Künyesi		
Projenin Yeri	Ülkesi	
	Şehri	
Proje Adı		
Yapım Yılı		
Nüfusu		
Kente Göre Konumu		
Hitap Ettiği Kullanıcı Grubu		
Mülkiyet Bilgisi		
Proje Alanı Büyüklüğü (Ha)		
Blok/Konut Sayısı	Toplam Blok Sayısı	
	Toplam Birim Sayısı	
Mimari Tipolojiler ve Büyüklükleri	Mimari Tipolojiler	
	Büyüklükleri	
Yapı Tipolojisi		
Yapı Malzemesi		
Yerleşim Tipolojisi		
Müdahale ve Kentsel Gelişim Türü		

18 ülke 82 projeden künyesi doldurularak karşılaştırmalı bir değerlendirme yapılabilecek 8 ülke 17 proje incelenmiştir. Brezilya ve Şili’nin benzerlikleri üzerine sadece Brezilya seçilmiştir.

Bununla birlikte, müdahale ve konut politikaları kapsamında kullanılan yöntemlere göre:

(a) Mevcut konut stokunun iyileştirilmesi,

(b) Mülkiyet edindirme dışındaki kiralama vb. yollarla olması,

(c) Yeni yerleşme ve yapılaşma ile elde edilmesi,

olarak 3 grupta irdelenen 8 farklı ülkeden projelerin her bir müdahale yöntemi ülke bazında 1 proje ile temsil edilecek şekilde 17 proje detaylı incelenmiştir (**Tablo 7**).

Tablo 7: Derinlemesine İncelenen Projelerin Ükelere Göre Dağılımı

Müdahale ve Konut Politikaları Kapsamında Kullanılan Yöntem	Projenin Yeri	Proje Adı
(a) Mevcut konut stokunun iyileştirilmesi	Hollanda/Amsterdam	Bijlmermeer
	Meksika/La Barca	San Ignacio Houses
	Brezilya/Belo Horizonte	IAPÍ Lagoinha
	Birleşik Arap Emirlikleri/Dubai	The Sustainable City
	Güney Kore/Seul	Happy Housing Project
(b) Mülkiyet edindirme dışındaki kiralama vb. yollarla olması	Hollanda/Lahey	Zilverzijde
	İngiltere/Londra	Harper Square, Symington House
	Brezilya/Sao Paulo	Vila Maria Zélia
	Güney Kore/Seul	Tower Block Hybrids
(c) Yeni yerleşme ve yapılaşma ile elde edilmesi,	Hollanda/Eindhoven	The Trudo Vertical Forest Tower
	Almanya/Berlin	Großsiedlung Siemensstadt
	Meksika/Mexico City	Cacamatzin 34
	İngiltere/Londra	Golden Lane Street
	Brezilya	Minha Casa Minha Vida
	Hindistan/İndore	The Aranya Housing Project
	Birleşik Arap Emirlikleri/Abu Dhabi	Al Falah
	Güney Kore/Seul Yangcheogu Bölgesi	Mok – Dong Sosyal Konut Mahalleleri

Projelerin detaylarından önce, projelerin yer aldığı ülkeler ve bu ülkelerin konut üretimleri genel olarak ortaya konmuş sonrasında, projeler detaylandırılmıştır.

“Dezavantajlı Grupların Barınma ve Konut İhtiyacının Karşılmasına Yönelik Kamu ve Özel Sektörün Yapabileceklerinin Belirlenmesi” konulu Konut Araştırma Projesi’nin birinci etabı kapsamında detaylı olarak incelenen Dünya’daki Konut Politikaları örnekleri ile projenin ikinci etabında ele alınan Dünya’daki Başarılı Uygulama Örnekleri birlikte değerlendirilmiştir. Değerlendirme doğrultusunda politikaların ve uygulama örneklerinin benzer özelliklere sahip olduğu, aynı zamanda bu iki kavramın birlikte ve birbirini destekleyerek geliştirecek şekilde hareket etmesi gerektiği görülmektedir.

Politika türü ülke örnekleri açısından değerlendirildiğinde;

- Birleşik Krallık, Meksika ve Almanya, erişilebilir konut,
- Hollanda, yeterli konut,
- Brezilya kapsayıcı konut politikaları izlemektedir.

Dezavantajlı Gruplar açısından konut üretimi değerlendirildiğinde;

- Birleşik Krallık, Meksika düşük gelir grupları, yoksullar,
- Hollanda, evsizler ve yoksullar,
- Almanya, yoksullar ve göçmenler
- Brezilya düşük gelirli aileler için konut üretmektedir.

Ülkelerde uygulanan finansal desteği kimin sağladığı irdelendiğinde;

- Meksika, Almanya, Brezilya'da merkezi yönetim söz sahibi iken, ayrıca Meksika'da Sivil Toplum Örgütlerinin devreye girdiği görülmektedir.

Dünyadaki başarılı örnekler yöntem açısından değerlendirildiğinde;

- Birleşik Krallık, Hollanda, mülkiyet edindirme dışında kiralama vb. yollarla,
- Birleşik Krallık, Hollanda, Almanya, Meksika, konutun yeni yerleşme ve yapılaşma ile elde edilmesi,
- Hollanda, Meksika, Brezilya, mevcut konut stokunun iyileştirilmesi yöntemlerini uygulamaktadır.

Mülkiyet açısından bakıldığında;

- Birleşik Krallık, konut birliği, konsey konutları (yerel yönetimler tarafından üretilen sosyal konut),
- Hollanda, kamu mülkiyeti, özel mülkiyet,
- Meksika, Almanya, özel mülkiyet,
- Brezilya, kamu mülkiyeti ile bireylere konut üretmektedir.

Konum açısından değerlendirildiğinde;

- Birleşik Krallık, Hollanda, yeni yerleşme ve yapılaşma yöntemi ile oluşan konut alanları merkezde, Meksika'da kent içinde,
- Hollanda, Meksika'da, kent çevresi ve kent çeperinde konumlanmaktadır.

Türkiye'de uygulanabilirlik açısından dünyadaki başarılı örnekler değerlendirildiğinde politika olarak;

- Birleşik Krallık, Hollanda, Meksika, Almanya, Brezilya ülkelerindeki projelerin değerlendirilebileceği ve uygulanabileceği,
- Meksika, Almanya, Brezilya ülkelerindeki projelerin finansal modellerinden yararlanabileceği saptanmıştır.

Tüm bu örnekler için benzer kullanıcı, konum, uygulanan yöntemin uygun olduğu sonucuna varılmıştır.

Bu değerlendirme sonuçları ve Türkiye'de bu durumun uygulanabilirliği konusuna **Tablo 8'**de detaylı olarak yer verilmektedir.

Tablo 8. Ülkelerin Konut Politikaları ve Başarılı Uygulama Örneklerinin Türkiye’de Uygulanabilirliği

ÜLKE	Konut politikaları			Başarılı örnekler				Türkiye’de Uygulanabilirlik	
	Politika Türü	Dezavantajlı gruplar	Finansal destek	Yöntem	Kullanıcı / Nüfus	Mülkiyet	Konum	Politika	Başarılı örnek
Birleşik Krallık	Erişilebilir Konut	Düşük Gelir Grupları, Yoksullar	-	Mülkiyet edindirme dışındaki kiralama vb. yollarla olması	Aileler / -	Konut Birliği	--	Değerlendirilebilir / uygulanabilir/	Benzer kullanıcı / konum Yöntem kullanılabilir
				Yeni yerleşme ve yapılaşma ile elde edilmesi	Aileler / -	Konsey Konutları	Merkez		Benzer kullanıcı / konum Yöntem kullanılabilir
Hollanda	Yeterli Konut	Evsizler, Yoksullar	---	Mevcut konut stokunun iyileştirilmesi	Dezavantajlı gruplar, Konut birlikleri / 110000 kişi	Kamu Mülkiyeti, Kurumsal yaşam hakkı	Kentin güneydoğu bölgesinde	Değerlendirilebilir / uygulanabilir	Benzer Kullanıcı / konum Yöntem kullanılabilir
				Mülkiyet edindirme dışındaki kiralama vb. yollarla olması	Dezavantajlı gruplar	Kamu	Kentin Çevresi		Benzer Kullanıcı / Mülkiyet / konum Yöntem kullanılabilir
				Yeni yerleşme ve yapılaşma ile elde edilmesi	Dezavantajlı grup, Konut Birlikleri, lüks konut kiralama / -	Özel	Merkez		Benzer Kullanıcı / Mülkiyet / konum Yöntem kullanılabilir
Meksika	Erişilebilir Konut	Düşük Gelir Grupları, Yoksullar	Merkezi Yönetim, Sivil Toplum Örgütü	Mevcut konut stokunun iyileştirilmesi	Alt Gelir Grubu / 40 kişi	Özel	Kent Çeperi	Değerlendirilebilir / uygulanabilir / finansal model geliştirilebilir	Benzer Kullanıcı / Mülkiyet / konum Yöntem kullanılabilir
				Yeni yerleşme ve yapılaşma ile elde edilmesi	Alt Gelir Grubu, Öğrenciler, Bekârlar / -	Özel	Kent içi		Benzer Kullanıcı / Mülkiyet / konum Yöntem kullanılabilir
Almanya	Erişilebilir Konut	Yoksullar, Göçmenler	Merkezi Hükümet	Yeni yerleşme ve yapılaşma ile elde edilmesi	İşçiler / 60000 kişi	Özel	Kentin Batı kısmı	Değerlendirilebilir / uygulanabilir / finansal model geliştirilebilir	Benzer Kullanıcı / Mülkiyet / konum Yöntem kullanılabilir
Brezilya	Kapsayıcı Konut Politikaları	Düşük Gelirli Aileler	Merkezi Yönetim	Mevcut konut stokunun iyileştirilmesi	Kent çalışanları, vergi mükellefleri / 5400 kişi	Kamu	Kent merkezine yakın	Değerlendirilebilir / uygulanabilir / finansal model geliştirilebilir	Benzer Kullanıcı / Mülkiyet / konum Yöntem kullanılabilir

3.2 Konut Göstergeleri ve Dezavantajlı Gruplara Yönelik Özel Konut Göstergesi Seti

Konut göstergelerinin dezavantajlılık ile ilgisinin kurulduğu bu bölümde ülkemizde konut göstergelerinin sayısal bir değerlendirmesi yapılmakta ve bunun ardından dezavantajlı grupların illere göre dağılımı irdelenmektedir.

3.2.1 Konut Göstergeleri ve Dezavantajlılık

Habitat II konferansına 1996 yılında ülkemiz ev sahipliği yapmış ve bu toplantı ile birlikte dünyada konut göstergelerinde başka parametrelerin de irdelenmesi gerektiği vurgulanmıştır.

Aşağıdaki tabloda HABİTAT II öncesi ve sonrası konut ile ilgili göstergeler ve ülkemizdeki sayısal değerleri yer almaktadır.

Tablo 9. HABİTAT II Öncesi ve Sonrası Konut İle İlgili Göstergeler

HABİTAT II ÖNCESİ KONUT GÖSTERGELERİ (2018)		
Gösterge	Sorun	Ülke Değeri
Bir Ülkede Milli Gelir Düşükse	Konut Sorunu Vardır	45.463 TL (9.632 USD)*
Bir Ülkede Nüfus Hızla Artıyorsa	Konut Stoku Yetersiz	%13,9* (2018-2019 arasında)
Bir Ülkede Hanede Kişi Sayısı Çok İse	Konut Alanı Yetersiz	3,4 Kişi
Bir Ülkede Oda Başına Düşen Nüfus Yüksek İse	Konutta Sağlık Koşulları Yetersiz	1,1 kişi
Bir Ülkede Konut Başına Oda Sayısı Az İse	Konutların Niteliği Yetersiz	2,4 oda
Bir Ülkede Nüfus Başına Düşen Konut Alanı Düşük İse	Konutlarda Aşırı Sıkışma	17 m ²
Bir Ülkede Mevcut Konut Stokunun Hanehalklarına Dağılışında Boyutlar Bakımından Dengesizlik Var İse	Büyük Konut Sayısı ile Büyük Hanehalkları Orantılı Değil	--
Bir Ülkede Belirli Bir Standardın Altında İse (10 Konut)1000 Nüfus İçin Yılda Üretilen Konut Sayısı	Her Yıl Konut Açığı Artar	8 konut
HABİTAT II SONRASI KONUT GÖSTERGELERİ		
Yoksulluk Sınırı Altında Kalan Hane halkı Oranı Yüksek İse	Konuta Erişebilme Yetersiz	%28,7 (Ciddi Maddi Yoksunluk)
Erişilebilirlik - Konut Fiyatı Gelir Oranı Yüksek İse	Konuta Erişebilme Yetersiz	İstanbul (Yıllık gelirin 5 katı)
Konut Kira Fiyatı Gelir Oranı Yüksek İse	Konuta Erişebilme Yetersiz	İstanbul %25 Ankara %16,64
Kalıcı Yapılar Oranı Düşük İse	Konut Stoğu Yetersiz	%95
Konutta Yönetmeliğe Uygunluk Düşük İse	Konutta Sağlık Koşulları Yetersiz	%40 Yasal olmayan
Konut Arzı Konut Kredilerinin Toplam Kredilere Oranı Düşük İse	Konuta Erişebilme Yetersiz	%10
1000 Kişi İçin Üretilen Konut Sayısı (10 Konut) Düşük İse	Konut Stoğu Yetersiz	8 konut
Konut Yatırımları Düşük İse	Konut Stoğu Yetersiz	%4

*TÜİK, 2018, 2011 verileri

- AB'de 80 milyon insan, nüfusun %16'sı, ülkelerinin ortalama hane halkı gelirinin %60'ından daha azıyla yaşamlarını sürdürmektedir.

Türkiye'de ortalama gelirin yüzde 60'ı dikkate alınarak belirlenen yoksulluk sınırına göre ise yoksulluk oranı bir önceki yıla kıyasla 1,1 puan artarak yüzde 21,2 olmuştur (TÜİK 2018).

TÜİK 2018 verilerine göre Türkiye'de: Milli Gelir: 45.463 TL (9.632 USD) Nüfus Artış Hızı: 2017-2018 yılları arasında %14,7, 2018-2019 yılları arası %13,9'dur.

Hanede Kişi Sayısı: 3,4 Kişi Oda Başına Düşen Nüfus: 1,1 Kişi (salon dahil; mutfak, banyo ve tuvaletler hariç).

Dünya Bankası 2019 verilerine göre: Nüfus Başına Düşen Konut Alanı: 17 m², Mevcut Konut Stokunun Hanehalklarına Dağılışı ise, 271 konuttur.

Eşdeğer hane halkı kullanılabilir fert medyan gelirinin yüzde 60'ına göre, son yılda yoksul olan ve aynı zamanda önceki 3 yıldan en az ikisinde de yoksul olan fertleri kapsayan ve dört yıllık panel veri kullanılarak hesaplanan "sürekli yoksulluk" oranı, geçen yıl yüzde 15,8 olarak hesaplanmıştır (URL-1).

- AB'de çocukların% 19'u yoksulluk içinde veya yoksulluk riski ile karşı karşıyadır.

Türkiye'de çocukların %38'i şiddetli maddi yoksulluk içerisinde (TÜİK 2014, 2015, 2016 Gelir ve Yaşam Koşulları Anketi Mikro Veri Seti). Avrupalıların %17'si maddi yoksunluktan muzdarip ve yaşam koşulları kaynak yetersizliğinden ciddi olarak etkilenmektedir.

Türkiye'de nüfusun %28,7'si ciddi maddi yoksunluk içerisinde ve kaynaklara erişim sıkıntısı görülmektedir (EUROSTAT, TÜİK 2017 Ciddi Maddi Yoksunluk Kriterleri).

3.2.2 Sosyal Politika Alanında indeks Çalışmaları

Bu bölümde; sosyal politika alanında indeks çalışmaları irdelenerek, Türkiye için, konut göstergeleri ve dezavantajlı gruplara yönelik özel konut göstergesi seti belirlenmiş, konut göstergeleri ve dezavantajlılık haritaları oluşturulmuş ve sonrasında il bazında toplumsal dezavantajlılık-konut indeksi modellenmiştir.

Yoksulluğun/dezavantajlılığın çok boyutlu yaşanan bir olgu olarak karşımıza çıkması, birbirinden farklı göstergeleri bir arada düşünmeyi gerekli kılmaktadır. Bu da, bu konuda indeks oluşturma gereksinimini doğurmaktadır. Dezavantajlılık halinin ölçümüne yönelik olarak oluşturulan indeksler, bu durumu açıklamada hangi göstergelerin söz konusu olduğuna, yapılacak çalışmada bunlardan hangilerinin kullanılabileceğine, hangi göstergelerin diğerleri üzerinde hiyerarşik olarak belirleyici olduğuna, bunların mekana nasıl yansıdığına ve dezavantajlılık düzeyinin hiyerarşik olarak belirlenmesine ilişkin önemli ipuçları vermekte; bu nedenle de bu alanda önemli bir yer tutmaktadır (Atalay, Ç, Ö., 2012). İndeks çalışmalarında en temel aşamayı göstergelerin belirlenmesi oluşturmaktadır. Göstergelerin belirlenmesinden sonra, dezavantajlılık hali tanımlanmış olmaktadır. Uluslararası literatüre bakıldığında, dezavantajlılık indekslerinde, işsizlik, nüfus yoğunluğu, mal sahipliği, etnik azınlığa mensup olma gibi göstergelerin kullanıldığı görülmektedir (**Tablo 10**).

Tablo 10. Dezavantajlılık İndekslerinde Kullanılan Farklı Değişkenler

Değişkenler	SCOTDEP ²	JAR ³	TOWN ⁴	DOE ⁵	SDD
İşsizlik	X	X	X	X	X
Genç işsizliği					X
Arabanın olmaması	X	X			
Alt sosyal sınıfa ait olmak	X				
Vasıfsız olmak		X			X
Aşırı nüfus yoğunluğu	X	X	X	X	
Seyrek nüfus					X
Sahip değil-kiracı olmak			X		
Olanakların eksikliği				X	X
Tek ebeveynli ailede yaşamak		X		X	X
5 yaşın altında olmak		X			
Yaşlı hanede yaşamak					X
Emekli olmak ve yalnız yaşamak		X		X	
Daha yeni göç etmiş olmak (1 yıl)		X			
Etnik azınlık olmak		X		X	
Kronik hastalığı olmak				X	
Kalabalık hanede yaşamak				X	
Gelirin düşük olduğu ailede yaşayan bir çocuk olmak					X
Uygun olmayan şartlarda konaklayan çocuk olmak					X

Kaynak: Atalay, Ç., Ö., 2012

Dezavantajlılığı ölçmede kullanılan veri setlerine bakıldığında; nüfus sayımı ya da sağlık, yaşlılık, engellilik vb. gibi belli alanlara odaklı bazı ulusal veriler kullanılabildiği gibi, devlet kurumlarının araştırmalarına dayanan veriler de kullanılabilmektedir. Bu kapsamda son yıllarda yapılan en yeni uluslararası çalışmalardan biri, Birleşmiş Milletler Kalkınma Programı (UNDP) tarafından bir ölçüm yöntemi olarak oluşturulan Çok Boyutlu Yoksulluk İndeksi'dir (Multi Dimensional Poverty Index). Bu çalışmada, yoksulluğun üç boyutu (sağlık, eğitim ve yaşam standardı) üzerinde durulmuş ve bu üç boyut 10 farklı göstergelerle açıklanmıştır. Yoksulluk/dezavantajlılık indekslerinde araştırmacıların kendi belirledikleri göstergeler üzerinden yaptıkları çalışmalardan elde ettikleri veriler de önemli bir odağı oluşturmaktadır (Atalay, Ç., Ö., 2012).

3.2.3 Türkiye Ölçeğinde Dezavantajlılık-Konut İndeksi

İndeksler hem göstergeler arasındaki hem de indeksin ana kategorileri arasındaki ilişkiyi ve hiyerarşiyi belirlemeye katkıda bulundukları gibi, mekan düzeyindeki ilişkiselliği ortaya çıkarmaya da yardımcı olurlar. Aynı zamanda, makro düzeydeki verilerin mikro ölçekte anlaşılmasına ve mekan üzerinden okunmasına da olanak tanırırlar.

Yöntem olarak bir indeks oluşturulması; en dezavantajlı olandan, en avantajlı olana doğru bir hiyerarşinin, il düzeyinde belirlenmesini ve duruma ilişkin harita çıkarılmasını sağlamaktadır. İl bazında Dezavantajlılık-Konut İndeksi'nde altı ana gösterge (yaşam kalitesi, kadın, çocuk/genç, yaşlı, engelli ve konut) ile on sekiz alt gösterge üzerinden dezavantajlılık/yoksulluk

² SCOTDEP: Carstairs ve Morris (1989a,1989b) tarafından İskoç sağlık analizi için geliştirilen çalışma.

³ JAR: Jarman (1983) birinci basamak sağlık hizmetleri ihtiyacı için yapılan çalışma.

⁴ TOWN: Townsend'in araştırmalarında (1979, 1988) kullanılan göstergeler.

⁵ ILC: Department of the Environment (1995) tarafından kentsel politikalar ile ilgili olarak geliştirilen çalışma.

düzeyi ölçülmüştür. Puanlamalar beşerli gruplar altında toplanmıştır. Gruplar en dezavantajlı, dezavantajlı, sınırdaki kalanlar (ortalama), avantajlı, en avantajlı, olarak belirlenmiştir.

Dezavantajlılık-Konut İndeksi Göstergelerinde kullanılan veri seti ve yılları ile dezavantajlılık durumu **Tablo 11**'de özetlenmektedir. Verilerin bazılarında oran bazılarında ise, gerçek değerler kullanılmıştır.

Tablo 11. Dezavantajlılık-Konut İndeksi Göstergeleri ve Dezavantajlılık Durumu

İndeks	Ana Konusu	Gösterge	Yılı	Dezavantajlılık Durumu
Dezavantajlılık İndeksi	Yaşam Kalitesi	Doğumda Beklenen Yaşam Süresi	2017	Süre Kısa İse Dezavantajlı
		Okuma – Yazma Bilme Oranı	2018	Okuma-Yazma Bilen Oranı Az İse Dezavantajlı
		Kişi Başına Düşen GSYH (TL)	2018	Miktar Düşük İse Dezavantajlı
		Nüfus Yoğunluğu (Km ² Düşen Kişi Sayısı)	2018	Yoğunluk Fazla İse Dezavantajlı
		Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü	2018	Ortalama Hanehalkı Büyük İse Dezavantajlı
		İş Gücüne Katılma Oranı	2013	Oran Düşük İse Dezavantajlı
		İşsizlik Oranı	2013	Oran Yüksek İse Dezavantajlı
	Kadın	Kadın Nüfusu Oranı	2018	İldeki Toplam Nüfus İçerisindeki Oranı Yüksek İse Dezavantajlı
	Çocuk/ Genç	Çocuk/Genç Nüfusu Oranı	2018	İldeki Toplam Nüfus İçerisindeki Oranı Yüksek İse Dezavantajlı
	Yaşlı	Yaşlı Nüfusu Oranı	2018	İldeki Toplam Nüfus İçerisinde 65 Yaş Üzeri Nüfus Oranı Yüksek İse Dezavantajlı
	Engelli	Engelli	2018	İldeki Toplam Nüfus İçerisinde Engelli Nüfus Oranı Yüksek İse Dezavantajlı
Konut İndeksi	Konut	Konut Satışları	2018	Sayı Değeri Az İse Dezavantajlı
		Yapı Kullanma İzin Belgesi Bulunan İkamet Amaçlı Bina Sayısı	2018	Sayı Değeri Az İse Dezavantajlı
		Yapı Kullanma İzin Belgesi Bulunan İkamet Amaçlı Daire Sayısı	2018	Sayı Değeri Az İse Dezavantajlı
		Yapı Kullanma İzin Belgesi Bulunan İkamet Amaçlı Binaların Yüzölçümüne Göre M ² Toplamı	2018	Sayı Değeri Az İse Dezavantajlı
		Yapı Ruhsatı Bulunan İkamet Amaçlı Binaların Sayısı	2018	Sayı Değeri Az İse Dezavantajlı
		Yapı Ruhsatı Bulunan İkamet Amaçlı Daire Sayısı	2018	Sayı Değeri Az İse Dezavantajlı
		Yapı Ruhsatı Bulunan İkamet Amaçlı Binaların Yüzölçümüne Göre M ² Toplamı	2018	Sayı Değeri Az İse Dezavantajlı

Dezavantajlılık-Konut İndeksi çalışmasında indeks belirlenirken esas olarak TÜİK verileri kullanılmıştır. İndeks puanına göre, en yoksun/dezavantajlı durumdaki illerden, en avantajlı illere doğru bir sıralama yapılmıştır. Göstergelerin dezavantajlılık durumuna olan etkisi dikkate alınmıştır. Göstergeler gruplanarak puanlanmış, illerin dezavantajlılık ve avantajlılık düzeyleri belirlenmiştir. Göstergelerin bazıları doğru, bazıları ters orantılı olarak puanlanmıştır. Her gösterge öncelikle dezavantajlılık durumuna etkisi göz önüne alınarak küçükten büyüğe veya büyüktен küçüğe sıralanmıştır. Bu sıralama yapıldıktan sonra, her bir gösterge için 5 dilimde sırasıyla 16-16-17-16-16 il bulunacak şekilde dilimlere ayrılmıştır. Eğer dilimlerin sınırlarında bulunan iller aynı gösterge değerlerine sahipse, bu iller bir üst dilime kaydırılmıştır. En sonunda

göstergelerin ayrı ayrı toplamaları ve genel toplamaları alınarak toplam puana (composite score) ulaşılmıştır. Dezavantajlılık-Konut İndeksi için her göstergenin skor toplamaları alındıktan sonra tekrardan iller 5 dilime 16-16-17-16-16 il olacak şekilde dağıtılmış ve böylece dezavantajlılık sınırı belirlenmiştir.

6 ana dezavantajlılık belirleyicisine bakıldığında; yaşam kalitesi başlığı altında; doğumda beklenen yaşam süresi (TÜİK, 2019a), okuma-yazma bilme oranı (TÜİK, 2019a), kişi başına düşen gelir düzeyi (TÜİK, 2019a), nüfus yoğunluğu (TÜİK, 2019a), ortalama hane halkı büyüklüğü (TÜİK, 2019a), işgücüne katılma oranı (TÜİK, 2013), işsizlik oranı (TÜİK, 2013); kadın başlığı altında, kadın nüfus oranı⁶ (TÜİK, 2019b), çocuk/genç başlığı altında, çocuk/genç nüfus oranı⁷ (TÜİK, 2019b), yaşlı başlığı altında 65 yaş üstü nüfus oranı⁸ (TÜİK, 2019b), engelli başlığı altında ise, engelli oranı⁹ (Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı, 2020) gösterge olarak kullanılmıştır. Konut başlığı altında ise, konut satışları toplamı (TÜİK, 2019a), yapı kullanma izin belgesine göre bina, daire sayısı ve yüzölçümü (TÜİK, 2019a), yapı ruhsatına göre daire sayısı (TÜİK, 2019a), yüzölçümü ve bina sayısı (TÜİK, 2019a) göstergeleri kullanılmıştır.

Dezavantajlılık İndeksi

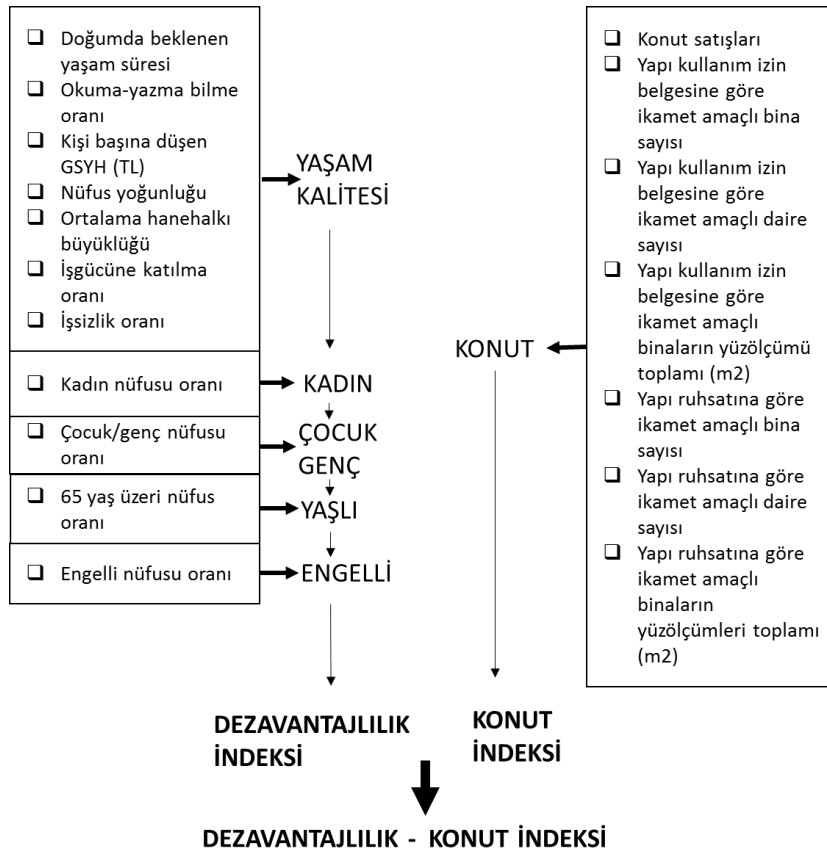
Dezavantajlılık İndeksi'ndeki illere ait beş ana (yaşam kalitesi, kadın, çocuk/genç, yaşlı ve engelli) on bir alt-gösterge (doğumda beklenen yaşam süresi, okuma-yazma bilme oranı, kişi başına düşen gelir düzeyi, nüfus yoğunluğu, ortalama hane halkı büyüklüğü, işgücüne katılma oranı, işsizlik oranı, kadın nüfus oranı, çocuk/genç nüfus oranı, 65 yaş üstü nüfus, engelli oranı) il bazında değerlendirildiğinde, en dezavantajlı iller; Adıyaman, Diyarbakır, Mardin ve Osmaniye olarak karşımıza çıkmaktadır (**Şekil 8**). En dezavantajlı (1. grupta) yer alan diğer iller, Muş, Şanlıurfa, Batman, Adana, Bitlis, Hakkâri, Siirt, Van, Şırnak, Kilis, Hatay, Yozgat iken; en avantajlı durumda olan iller ise Muğla, Antalya, Çanakkale, Kırklareli, Burdur ve Bilecik olarak belirlenmiştir (**Şekil 9, Tablo 12**).

⁶ TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verileri kullanılarak her il için oran hesabı yapılmıştır (Kadın nüfusu / İl Toplam Nüfusu)

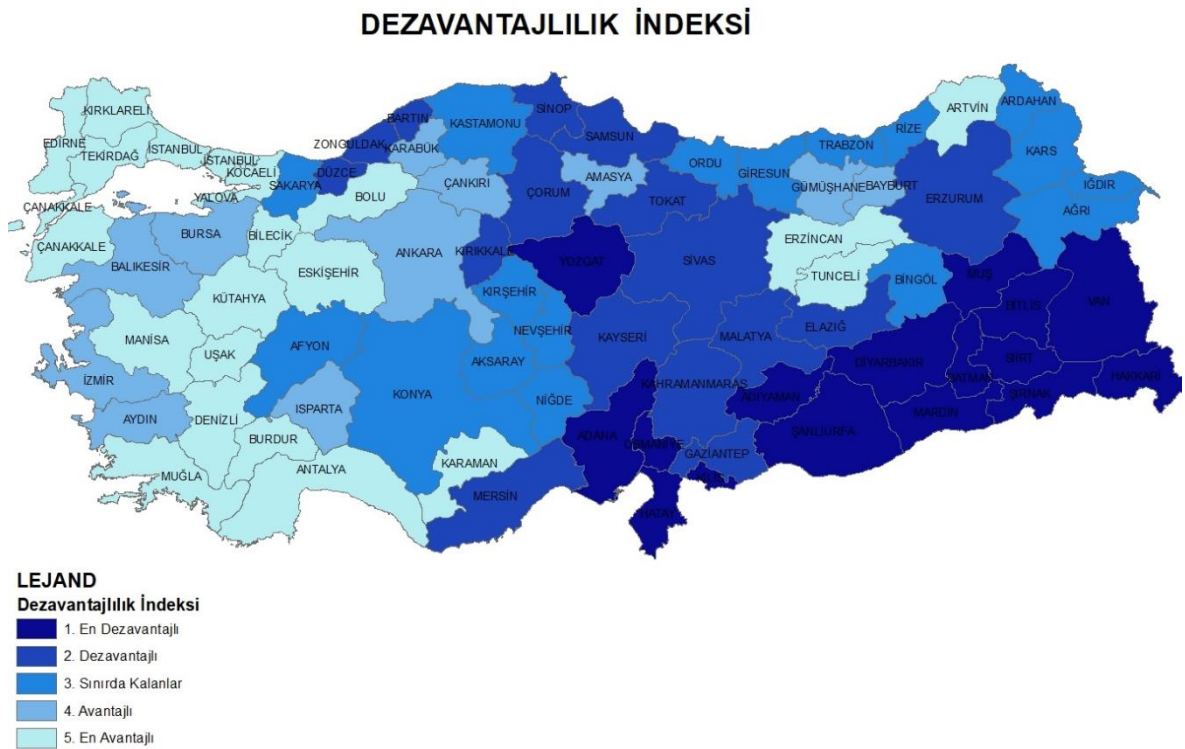
⁷ TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verileri kullanılarak her il için o ildeki 0-19 yaş aralığındaki toplam nüfus il toplam nüfusuna oranlanmıştır.

⁸ TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verileri kullanılarak her il için o ildeki 65 yaş ve üzeri yaş aralığındaki toplam nüfus il toplam nüfusuna oranlanmıştır.

⁹ Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı verileri kullanılarak her il için o ildeki engelli nüfusu o ilin toplam nüfusuna oranlanmıştır.



Şekil 8. Dezavantajlılık-Konut İndeksi Modeli



1. En Dezavantajlı 2. Dezavantajlı 3. Sınırdaki Kalanlar 4. Avantajlı 5. En Avantajlı

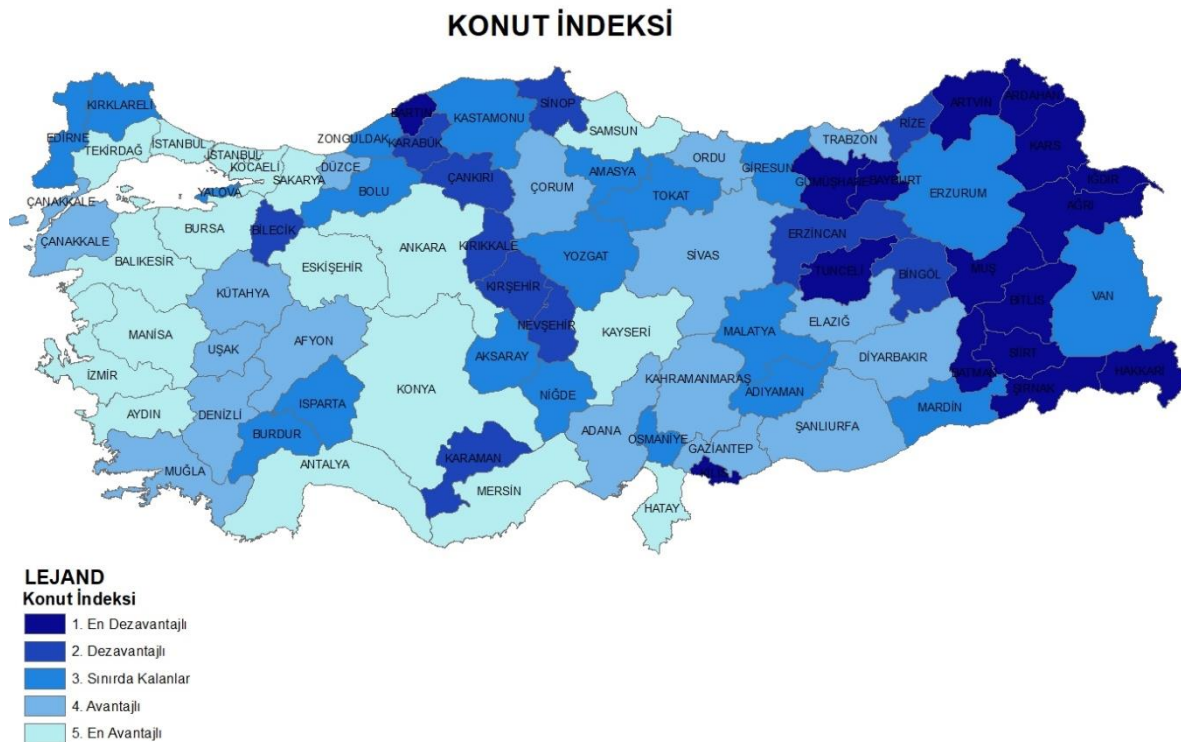
Şekil 9. Dezavantajlılık İndeksi (Sıralama yöntemine göre)

Tablo 12. Dezavantajlılık İndeksi ve İllerin Puanlara Göre Dağılımı

Dezavantajlılık İndeksi	Grup içerisinde yer alan iller (Aldığı Toplam Puan)
1. En Dezavantajlı	Adıyaman (23), Diyarbakır (23), Mardin (23), Osmaniye (23), Muş (24), Şanlıurfa (24), Batman (24), Adana (25), Bitlis (25), Hakkâri (25), Siirt (25), Van (25), Şırnak (25), Kilis (25), Hatay (27), Yozgat (27)
2. Dezavantajlı	Malatya (28), Kahramanmaraş (28), Tokat (28), Elâzığ (29), Erzurum (29), Gaziantep (30), Samsun (30), Sivas (30), Zonguldak (30), Kırıkkale (30), Düzce (30), Çorum (31), Mersin (31), Kayseri (31), Sinop (31), Bartın (31)
3. Sınırdaki Kalanlar	Ağrı (32), Giresun (32), Niğde (32), Bingöl (33), Kastamonu (33), Ordu (33), Trabzon (33), Ardahan (33), Iğdır (33), Afyonkarahisar (34), Kars (34), Kırşehir (34), Konya (34), Nevşehir (34), Rize (34), Sakarya (34), Aksaray (34)
4. Avantajlı	Amasya (35), Çankırı (35), Balıkesir (36), Bursa (36), Bayburt (36), Karabük (36), Ankara (37), Aydın (37), Gümüşhane (37), Isparta (37), İzmir (37)
5. En Avantajlı	Artvin (38), Denizli (38), Edirne (38), Erzincan (38), Eskişehir (38), Kocaeli (38), Tunceli (38), Karaman (38), Bolu (39), İstanbul (39), Kütahya (39), Yalova (39), Manisa (40), Uşak (40), Tekirdağ (41), Bilecik (43), Burdur (43), Kırklareli (43), Çanakkale (44), Antalya (45), Muğla (47)

Konut İndeksi

Konut indeksi altındaki; illere ait yedi alt-gösterge daha önce belirtildiği gibi, konut satışları, yapı kullanma izin belgesine göre bina, daire sayısı ve yüzölçümü, yapı ruhsatına göre daire sayısı, yüzölçümü ve bina sayısıdır. Bu indekse ilişkin puanlamalara göre, büyükşehirlerin konut üretimi yönüyle daha avantajlı olduğu görülmektedir. Alt-göstergeler ışığında puanlamalar değerlendirildiğinde, konut açısından en dezavantajlı iller; Artvin, Gümüşhane, Hakkâri, Tunceli, Bayburt, Şırnak, Ardahan, Iğdır, Kilis olarak belirlenmiştir. En dezavantajlı gruba bakıldığında bu illeri sırasıyla Ağrı, Kars, Muş, Siirt, Batman, Bitlis ve Bartın izlemektedir. En avantajlı durumdaki iller ise, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bursa, Mersin, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Konya, Manisa olarak belirlenmiştir (**Şekil 10, Tablo 13**).



1. En Dezavantajlı 2. Dezavantajlı 3. Sınırdaki kalanlar 4. Avantajlı 5. En avantajlı

Şekil 10. Konut İndeksi (Sıralama yöntemine göre)

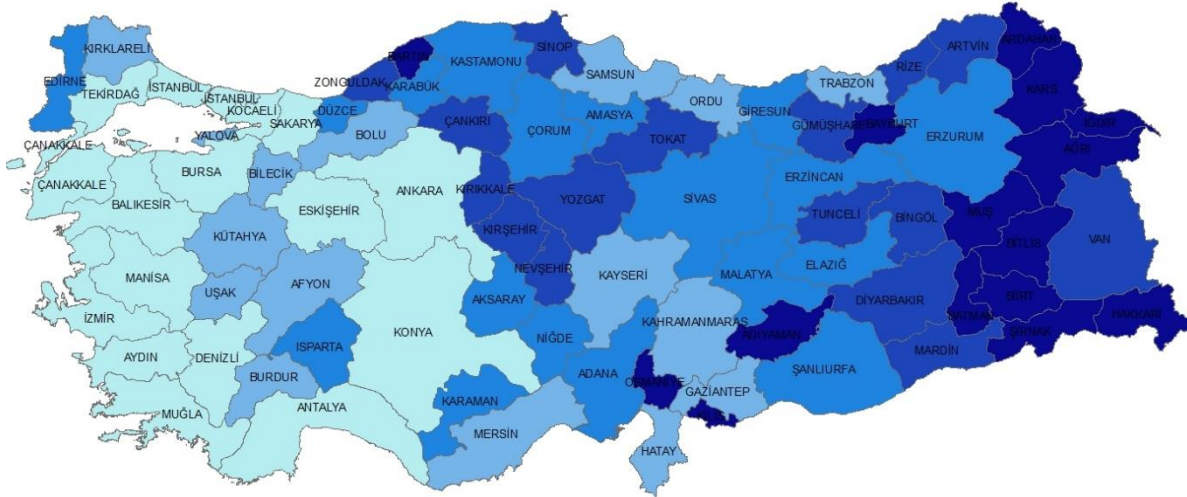
Tablo 13. Konut İndeksi ve İllerin Puanlara Göre Dağılımı

Konut İndeksi	Grup içerisinde yer alan iller (Aldığı Toplam Puan)
1. En Dezavantajlı	Artvin (7), Gümüşhane (7), Hakkâri (7), Tunceli (7), Bayburt (7), Şırnak (7), Ardahan (7), Iğdır (7), Kilis (7), Ağrı (8), Kars (9), Muş (9), Siirt (9), Batman (9), Bitlis (10), Bartın (10)
2. Dezavantajlı	Erzincan (11), Bilecik (13), Çankırı (13), Kırşehir (13), Nevşehir (13), Rize (14), Sinop (14), Bingöl (15), Karaman (15), Karabük (15), Kırıkkale (16)
3. Sınırdaki Kalanlar	Amasya (17), Burdur (17), Edirne (17), Isparta (17), Yozgat (17), Zonguldak (17), Bolu (18), Adıyaman (19), Tokat (19), Van (19), Aksaray (19), Osmaniye (19), Erzurum (20), Giresun (20), Kırklareli (20), Kastamonu (21), Mardin (22), Yalova (22), Malatya (23), Niğde (23)
4. Avantajlı	Çorum (24), Diyarbakır (24), Uşak (24), Kütahya (25), Sivas (25), Düzce (25), Elâzığ (26), Ordu (26), Afyonkarahisar (27), Çanakkale (27), Kahramanmaraş (28), Trabzon (28), Adana (29), Denizli (30), Gaziantep (30), Muğla (30), Şanlıurfa (30)
5. En Avantajlı	Eskişehir (31), Hatay (31), Kayseri (32), Samsun (32), Sakarya (33), Tekirdağ (34), Ankara (35), Antalya (35), Aydın (35), Balıkesir (35), Bursa (35), Mersin (35), İstanbul (35), İzmir (35), Kocaeli (35), Konya (35), Manisa (35)

Dezavantajlılık-Konut İndeksi

Dezavantajlılık-Konut indeksi, Dezavantajlılık İndeksi ve Konut İndeksinin birleştirilmesinden oluşmuştur. İndeks için kullanılan altı ana ve on sekiz alt göstergenin verileri değerlendirilerek il bazında oluşturulan puanlamaya göre en dezavantajlı iller Hakkâri, Şırnak ve Kilis olarak belirlenmiştir. Yine en alttaki grupta yer alan diğer iller ise, Muş, Batman, Siirt, Bitlis, Ağrı, Ardahan, Iğdır, Bartın, Adıyaman, Osmaniye, Kars ve Bayburt'tur. En dezavantajlı (1. gruptaki) bu iller, hem Dezavantajlılık İndeksi'nin puanlamasında en altta olanlar hem de Konut İndeksi'nde dezavantajlı konumda bulunanlardır. Dezavantajlı (2. gruptaki) iller ise, Gümüşhane, Van, Yozgat, Artvin, Mardin, Sinop, Tunceli, Kırıkkale, Diyarbakır, Kırşehir, Nevşehir, Tokat, Zonguldak, Bingöl, Çankırı ve Rize olarak belirlenmiştir. Hem Dezavantajlılık İndeksi'nde hem de Konut İndeksi'nde avantajlı konumdaki illere bakıldığında ise, Antalya en üstte yer alırken; Antalya'yı sırasıyla, Muğla, Tekirdağ, Manisa ve İstanbul izlemektedir (**Şekil 11, Tablo 14**).

DEZAVANTAJLILIK - KONUT İNDEKSİ



1. En Dezavantajlı 2. Dezavantajlı 3. Sınırdaki kalanlar 4. Avantajlı 5. En avantajlı

Şekil 11: Dezavantajlılık – Konut İndeksi (Sıralama Yöntemine Göre)

Tablo 14. Dezavantajlılık-Konut İndeksi ve İllerin Puanlara Göre Dağılımı

Dezavantajlılık – Konut İndeksi	Grup içerisinde yer alan iller (Aldığı Toplam Puan)
1. En Dezavantajlı	Hakkâri (32), Şırnak (32), Kilis (32), Muş (33), Batman (33), Siirt (34), Bitlis (35), Ağrı (40), Ardahan (40), Iğdır (40), Bartın (41), Adıyaman (42), Osmaniye (42), Kars (43), Bayburt (43)
2. Dezavantajlı	Gümüşhane (44), Van (44), Yozgat (44), Artvin (45), Mardin (45), Sinop (45), Tunceli (45), Kırıkkale (46), Diyarbakır (47), Kırşehir (47), Nevşehir (47), Tokat (47), Zonguldak (47), Bingöl (48), Çankırı (48), Rize (48)
3. Sınırdaki Kalanlar	Erzincan (49), Erzurum (49), Malatya (51), Karabük (51), Amasya (52), Giresun (52), Aksaray (53), Karaman (53), Adana (54), Isparta (54), Kastamonu (54), Şanlıurfa (54), Çorum (55), Edirne (55), Elâzığ (55), Niğde (55), Sivas (55), Düzce (55)
4. Avantajlı	Bilecik (56), Kahramanmaraş (56), Bolu (57), Hatay (58), Ordu (59), Burdur (60), Gaziantep (60), Afyonkarahisar (61), Trabzon (61), Yalova (61), Samsun (62), Kayseri (63), Kırklareli (63), Kütahya (64), Uşak (64), Mersin (66)
5. En Avantajlı	Sakarya (67), Denizli (68), Eskişehir (69), Konya (69), Balıkesir (71), Bursa (71), Çanakkale (71), Ankara (72), Aydın (72), İzmir (72), Kocaeli (73), İstanbul (74), Manisa (75), Tekirdağ (75), Muğla (77), Antalya (80)

3.3 Bölüm Sonucu

Anayasa'nın "Kanun Önünde Eşitlik" başlıklı 10. Maddesinde dezavantajlılık ifadesi açıkça kullanılmamış olmakla birlikte, bu grupları oluşturan bireylere ve bunların korunmasına ilişkin düzenlemelere yer verilmiştir:

"Herkes, dil, ırk, renk, cinsiyet, siyasi düşünce, felsefi inanç, din, mezhep ve benzeri sebeplerle ayırım gözetilmeksizin kanun önünde eşittir.

Kadınlar ve erkekler eşit haklara sahiptir. Devlet, bu eşitliğin yaşama geçmesini sağlamakla yükümlüdür.

Bu maksatla alınacak tedbirler eşitlik ilkesine aykırı olarak yorumlanamaz.

Çocuklar, yaşlılar, özürllüler, harp ve vazife şehitlerinin dul ve yetimleri ile malul ve gaziler için alınacak tedbirler eşitlik ilkesine aykırı sayılmaz.

Hiçbir kişiye, aileye, zümreye veya sınıfa imtiyaz tanınamaz.

Devlet organları ve idare makamları bütün işlemlerinde (...) kanun önünde eşitlik ilkesine uygun olarak hareket etmek zorundadırlar."

Fakat bunların Anayasada yazıyor olması, eşitlik ilkesinin hayata geçtiği anlamına gelmez. Fırsat eşitliğinden yararlanamayanlara ek destekler verilmesi ve bunun için politikalar oluşturulması gerekmektedir. UNDP'nin Herkes İçin İnsani Gelişme Raporu'nda (2016) dezavantajlılık konusunda, dezavantajlı gruplara yönelik olarak dört ayaklı bir ulusal politika yaklaşımı önerilmektedir. Bu politikalar aracılığıyla, insani gelişmeye ve hizmetlere herkesin eşit bir şekilde ulaşmasının sağlanabileceğinin altı çizilmektedir.

Bu politika yaklaşımlarının birincisi, dezavantajlılara ulaşmak için genel/yaygın (universal) politikaların gerekliliğidir. Örneğin bir ülke, genel/yaygın sağlık hizmetini benimseyebilir ancak zor coğrafyası, tüm yerleşim birimleri için erişilebilir sağlık merkezleri kurmasını engelleyebilir. Dolayısıyla, bu durum, söz konusu insani gelişme politikalarının dışlanmış olanlara ulaşacak biçimde yeniden yönlendirilmesini gerektirmektedir. İkinci olarak, genel/yaygın politikalar üzerine odaklanılsa dahi bazı grupların karşılanamayan özel gereksinimleri olabileceğinin altı çizilmektedir. Bu gruplar için, özel önlem ve özen gerektiği belirtilmektedir. Örneğin, engelliler için hareketliliklerinin sağlanması ya da katılım için, iş olanakları sağlayan önlemlere gerek duyulması gibi. Üçüncüsü, insani gelişme sağlanabilse dahi bu durum bunun sürdürülebilir olduğu anlamına gelmeyebilir. Dolayısıyla insani gelişmenin sürdürülebilir olması zorunludur. Dördüncüsü, toplumda dezavantajlı/dışlanmış olanların güçlenmesinin/güçlendirilmesinin altı çizilmektedir. Bu açıdan, öngörülen politikalar ve ilgili aktörler gerekeni sağlamasa/sağlamakta yetersiz kalsa bile bu bireylerin seslerini yükseltebileceği, haklarını talep edebileceği ve durumu düzeltme yollarını arayabileceği mekanizmalar yaratılmış olmalıdır.

Genel/yaygın politikaların uygun biçimde yeniden yönlendirilmesi ile dezavantajlı olanlar ve diğer bireyler arasındaki insani gelişme uçurumu azaltılabilir. Bunun gerçekleşmesi için vazgeçilmez önemdeki öğeler; kapsayıcı büyümeyi hedeflemek, kadınlar için fırsatları artırmak, yaşam boyu yetkinlikleri desteklemek ve insani gelişme için kaynakları seferber etmek olarak belirtilmektedir. Tüm bireylerin ve ayrıca dezavantajlı bireylerin açık olan fırsatlarla eşleşen becerileri edinebilmesi halinde, insani gelişmenin sürdürülebilir olması daha olasıdır.

Konut, barınmadan öte sosyalleşme, korunma, aidiyet geliştirme gibi iç içe geçmiş bir süreç olarak, insanları kültürel ve sosyal yönleriyle birbirlerine yaklaştıran kavramsal bir yaşam alanı ve toplumsal sistemin de en önemli sorunlarından biridir. Konut sorunu, merkezi- yerel yönetim, özel sektör ve konuta ihtiyaç duyan bireylerin tümünü ilgilendiren ve bütün aktörler için çözüme ulaştırılması gereken önemli bir olgudur. İstatistiklere göre bugün dünyada 100 milyon insanın

barınağının bulunmadığı (OHCHR, 2016) ve 1 milyarın üzerinde insanın da sağlıklı konutlarda barındığı ifade edilmektedir (UN-Habitat, 2015).

Bu çalışma kapsamında, il bazında gerçekleştirilmiş olan Dezavantajlılık-Konut İndeksi'nden yararlanılarak, Türkiye ölçeğindeki dezavantajlı illerin saptanması hedeflenmiştir. Yöntem olarak bir indeks oluşturulması; en dezavantajlı olandan, en avantajlı olana doğru bir hiyerarşinin Türkiye ölçeğinde belirlenmesini sağlamıştır. İl Bazında Dezavantajlılık-Konut İndeksi'nde altı ana gösterge (yaşam standardı/kalitesi, kadın, çocuk/genç, yaşlı, engelli, konut) ile on sekiz alt gösterge üzerinden dezavantajlılık düzeyi ölçülmüştür. Bu göstergelerin verileri değerlendirilerek il bazında oluşturulan Dezavantajlılık-Konut İndeksine göre en dezavantajlı iller; Hakkâri, Şırnak ve Kilis'tir. Yine en alttaki (1.) grupta yer alan diğer iller ise, Muş, Batman, Siirt, Bitlis, Ağrı Ardahan, Iğdır, Bartın, Adıyaman, Osmaniye, Kars ve Bayburt'tur. Dezavantajlı (2. gruptaki) iller ise, Gümüşhane, Van, Yozgat, Artvin, Mardin, Sinop, Tunceli, Kırıkkale, Diyarbakır, Kırşehir, Nevşehir, Tokat, Zonguldak, Bingöl, Çankırı ve Rize olarak belirlenmiştir.

4 DEZAVANTAJLI GRUPLAR İÇİN GELİŞTİRİLEN UYGULAMA STRATEJİLERİ-FİNANSMAN MODELLERİ

Bu bölümde Mülkiyet edindirme ve yeni yapı inşa etmenin yanı sıra mevcut stokun değerlendirilmesi ve kiralama gibi alternatiflerin uygulanabilirliği, konut kalitesi ve standartları da gözetilerek irdelenmektedir. Sonrasında araştırma kapsamında geliştirilen modellere yer verilmektedir.

4.1 Dezavantajlı Gruplar İçin Kent Hakkı, Pozitif Ayrımcılık ve Konut Sahipliği Kotası

Kent hakkı denildiğinde; ayrımcılığın olmadığı bir kent kurgusundan bahsetmekteyiz. Bu hak, kentlerden ve insan yerleşimlerinden eşit şekilde yararlanılmasını ve kullanılmasını referans alan, kapsayıcılığı gözetken, herkes için kaliteli yaşam ve refahı arttırmak için **hiçbir ayırım** yapmadan tüm kent sakinlerinin, bugünün ve gelecek nesillerin, adil, güvenli, sağlıklı, erişilebilir, ekonomik, dirençli ve sürdürülebilir kentlerde ve insan yerleşimlerinde yaşayabilmesini ve üretebilmesini teşvik eden, “**herkes için olan kent**”in altını çizer. Buradaki kent ve insan yerleşimleri; yeterli yaşam standardı hakkının bir bileşeni olarak uygun konut hakkının tam olarak yerine getirilmesi amacıyla, arazinin toplumsal ve ekolojik işlevi dâhil sosyal işlevini yerine getirir. Ayrımcılık yapmaksızın herkes için evrensel bir hak olarak güvenli ve uygun fiyatlı içme suyuna ve sağlık hizmetlerine evrensel erişimin yanı sıra gıda güvenliği ve beslenme, sağlık, eğitim, altyapı, taşımacılık ve ulaşım, enerji, hava kalitesi ve geçim alanlarındaki kaliteli kamu mal ve hizmetlerine eşit erişim imkanı sunar. Ayrıca, katılımcıdır; sivil katılımı teşvik eder, tüm kent sakinleri arasında aidiyet ve sahiplenme duygusu yaratır; aileler için güvenli, kapsayıcı, erişilebilir, yeşil ve kaliteli kamusal alanlara öncelik verir. Hassas durumdaki kişilerin özel ihtiyaçlarını dikkate alarak tüm sakinlerin ihtiyaçlarının karşılandığı barışçıl ve çoğulcu bir toplumsal yapı içinde toplumsal uyum, katılım ve güvenliği teşvik eder. Cinsiyet eşitliğini sağlar ve kadınların her alanda ve karar verme süreçlerinin her düzeyinde liderlik yapabilmeleri için eşit haklar ile tam ve etkili katılımlarını sağlayarak, tüm kadınlar için insan onuruna uygun işler ve eşit işe eşit ücret ya da eşdeğer işler sağlayarak ve özel ve kamusal mekânlarda kadınlara ve kız çocuklarına yönelik her türlü ayrımcılık, şiddet ve tacizi engelleyerek ve ortadan kaldırarak tüm kadınları ve kız çocuklarını güçlendirir (UN, Kito Deklarasyonu).

Herkes için sürdürülebilir kalkınma ve refahın sağlanmasında sürdürülebilir kentsel ve bölgesel kalkınmanın gerekli olduğu kabul edildiğinde; insan odaklı, yaşa ve cinsiyete duyarlı bütünleşik yaklaşımların politika, strateji ve eylemlerin her düzeyde hayata geçirilerek benimsenmesi; ayrımcılığa maruz kalan gruplar içinde, diğerlerinin yanı sıra, özellikle kadınların ve çocukların, gençlerin, engelli kişilerin, yaşlıların, yerlilerin ve yerel toplulukların, gecekondulu veya kaçak yerleşmelerde yaşayanların, evsizlerin, işçilerin, küçük çiftçilerin ve balıkçıların, mültecilerin, ülke içinde yerlerinden edilmişlerin, geri dönenlerin ve statülerine bakılmaksızın göçmenlerin karşılaştıkları ayrımcılıkla baş etmek için özel bir dikkat harcanması gerekmektedir (UN, Kito Deklarasyonu, Eylem Çağrısı, Madde 20). Bu noktadan hareketle, eşitlikçi bir kent anlayışında, kent bütün sakinlerini kucaklayan ve onlara eşit haklar sunan, kimseyi dışlamayan bir mekansal kurgu olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu kapsamda oluşturulacak bir modelde, eşitsizliğe ve ayrımcılığa uğrayan tüm dezavantajlı kesimler için pozitif ayrımcılık önemli bir çıkış noktasını oluşturmaktadır. Pozitif ayrımcılık ve kota, ayrımcılığa uğrayan grupların bu durumlarını değiştirebilmek ve ortadan kaldırabilmek için kilit ve önemli bir araç konumundadır. Deneyimler göstermiştir ki, yarıya eşitsiz bir biçimde başlayanları desteklemek ve kısır döngüyü kırabilmek için kota, anahtar bir öneme sahiptir. Yine farklı ülke deneyimleri göstermiştir ki, kota

uygulamasında %33 oranı kritik bir eşik olarak tanımlanmıştır. Araştırma kapsamında geliştirilen modellerde, sahiplik ve mülkiyet açısından %50 oranında da dezavantajlı katılımının sağlanması ve konutlardan yararlanması hedeflenmektedir.

Daha önce belirtildiği gibi nüfusun %50'sini oluşturan kadınlara, bu modelde %30 oranında mülkiyet hakkı ve barınma hakkı tanınması önerilmektedir. Çok önemli dezavantaj yaşayan engellilere %20 oranında, yaşlılara %20 oranında kota sağlanması planlanmaktadır. Çocuk ve genç kategorisine ise, %30 oranında yer verilmesi hedeflenmiştir. Koruyucu aile yanında kalan çocuklara sağlanacak kota oranı %15, yurttan ya da devlet korumasında olan gençlere sağlanacak oran yine %15 olarak planlanmıştır. Çocuk kategorisinde, mülkiyetin anneye verilmesi önerilmektedir. Şartlı Nakit Transferi gibi uygulamalarda da aktarılan nakdi yardımlar doğrudan anneye yapılmıştır. Kadının toplumdaki dezavantajlı durumu göz önünde bulundurularak ve kadının sahiplik/mülkiyet oranlarının artırılabilmesi bunun bir araç olarak görülmesi gerekmektedir (**Tablo 15**).

Tablo 15. Önerilen Modelde Dezavantajlı Bireylerin Konut Sahipliği

Dezavantajlı Gruplar	Model'de Önerilen Mülk Sahipliği / Barınma Hakkı %	Model'de Önerilen Kota %
Kadın	%50	30
Çocuk / Genç		30
Yaşlı		20
Engelli		20

Eşitlikçi bir sosyal politika yaklaşımında, herkesin topluma vatandaşlık temelinde eşit katılımı esastır, bu da hak temelli bir sosyal politika anlayışını gerektirir. Bunun hayata geçirilebilmesi için bu model de bir araç olarak düşünülmeli, ayrımcılığı ve eşitsizliği gidermeye yönelik hak temelli bir yaklaşım benimsenmelidir. Böylece, Anayasanın 10. maddesinde “herkes, dil, ırk, renk, cinsiyet, siyasi düşünce, felsefi inanç, din, mezhep ve benzeri sebeplerle ayırım gözetilmeksizin kanun önünde eşittir.” biçiminde ifadesini bulan ilke somut biçimde yaşama geçirilmiş olacaktır.

4.2 Dezavantajlı Gruplar İçin Erişilebilirlik Standartları ve Erişilebilir Bina Tasarım İlkeleri ve Değerlendirme Kriterleri

Araştırmada belirlenen dezavantajlı gruplar; kadın, çocuk/genç, yaşlı, engelli ve temel olarak yoksulluk kriteri ele alınarak saptanmakta ve gruplara konut üretilirken dikkat edilmesi gereken standartlar ve tasarım kriterlerinin ortaya konulması önem kazanmaktadır. Araştırmada engelli bireyler, bu dezavantajlı gruplar arasında en çok dikkat edilmesi gereken grubu oluşturmakta ve bu bireylere özgün olarak yapılacak tasarımın tüm dezavantajlı grupların sorununu çözmeye yönelik alınması gerekli önlemler paketini oluşturacağı düşünülmektedir. Mevzuatımızda, engelliler dışında yer alan dezavantajlı bireylere yönelik konut ve bina tasarımı ilkeleri bulunmamaktadır.

Araştırma kapsamında dezavantajlı gruplar için “Erişilebilirlik Standartları” irdelenmekte, mevzuatımızda engelliler dışında yer alan dezavantajlı bireylere yönelik konut ve bina tasarımı ilkeleri bulunmadığı vurgulanmaktadır. İmar mevzuatında, “**Erişilebilirlik**” ile ilgili mevzuat değerlendirilmekte, erişilebilirlik için standartlar, binalarda erişilebilirliğin sağlanması, açık alanlara ilişkin, ulaşım ile ilişkili standartlar ortaya konulmaktadır. “**TS 9111** Özürlüler ve Hareket

Kısıtlılığı Bulunan Kişiler için Binalarda Ulaşılabilirlik Gerekleri” Standardı detaylı olarak açıklanmaktadır.

Erişilebilir konut tasarımının etkileri dünya ülkelerinden örnekler verilerek tartışılmaktadır. Ülkemizde engellilere sağlanan indirim ve muafiyetler ortaya konulmaktadır. Yine dezavantajlı gruplar arasında yer alan çocuklar ve hakları, Anayasa’nın 41. maddesi ve Birleşmiş Milletler Çocuk Haklarına Dair Sözleşme’nin 27. maddesi çerçevesinde tartışılmaktadır.

Özellikle dezavantajlı gruplar ve dar gelirli olarak “yeterli ve erişilebilir” konut ihtiyacının karşılanmasına yönelik araştırma kapsamında şu söz kabul edilmiştir:

“Engelli ve yaşlı bireyler için yapılan iyi tasarım herkes için yapılmış erişilebilir bir tasarımdır”.

Yine, 2003 yılında İBB tarafından desteklenen, İTÜ tarafından hazırlanmış MobARCH kriterleri geliştirilerek bu araştırma kapsamında detaylandırılmıştır. Sonrasında Dezavantajlı Gruplar için önerilen modellere yönelik **“Dezavantajlı Gruplar için Tasarım ve Planlama Faaliyetlerinde Kullanılabilecek Değerlendirme Kriterleri”** oluşturulmuştur.

Bu bölümde; uygulama stratejileri ortaya konulmakta, uygulamanın gerçekleştirilebilmesi için gerekli olan finansman modelleri, (bu amaç için kullanılabilecek yurt dışı özellikle hibe fonlar da dâhil olmak üzere), arsa temini, sürdürülebilirlik, sosyal kapsayıcılık, çevre ve mekân uyumu gibi konularda çözüm önerileri sunulmaktadır.

4.3 Uygulama Stratejileri

Araştırmanın bu bölümünde dezavantajlı gruplar için mülkiyet edindirme ve yeni yapı inşa etmenin yanı sıra mevcut stoğun değerlendirilmesi ile ilgili uygulama stratejileri ve modelleri ortaya konulacaktır.

Bu modellerde, tüm toplum kesimlerinin ihtiyaçlarını dikkate alan, sosyal kalkınmayı, bütünleşmeyi sağlayacak, yoksulluk ve eşitsizliklerin giderilmesini, yerel kültürel değerlerin korunup geliştirilmesini hedefleyecek nitelikte önceliklerin geliştirilmesi hedeflenmektedir. Ayrıca, farklı bireylerin beklentilerinin ve çıkarlarının, duyarlılıklarının dikkate alınması ve katılımlarının sağlanması amaçlanmaktadır. Bu nedenle bu projede, göç, yoksulluk ve toplumdaki dezavantajlı gruplar açısından eşitsizlik/dezavantajlılık hali dikkate alınmaktadır.

Fırsat eşitliğinin kağıt üstünde tanındığı, ancak dezavantajlı konumda doğan bireylerin ve grupların fırsat eşitliğini hayata geçirmesini sağlayacak sosyal politikaların uygulanmadığı ortamlarda, içine doğulan eşitsizlikler hem daha da derinleşmekte hem de nesilden nesile aktarılmaktadır. Nesilden nesile aktarılan, ailelerin ve bireylerin kaderiymiş gibi algılanan ve sosyal hareketliliği imkansız kılan eşitsizlikler, belli bir süre sonra kalıcı hale gelmektedir. Var olan adaletsizlik ve eşitsizlik tezahürlerine bakıldığında, dezavantajlı sosyo-ekonomik konumda doğan bireylerin, doğdukları şartlardaki imkansızlıkları sonucunda ortaya çıkan ‘kalıcı eşitsizlikler temelde sosyo-ekonomik koşullardan kaynaklanmaktadır. Sosyo-ekonomik koşullar içerisinde gelir seviyesi, mülkiyet, barınma koşulları, içinde yer alınan sosyal ağlar ve benzeri etmenler yer almaktadır. Örneğin, belli bir gelir seviyesindeki bir hanenin içine doğmak, alınacak eğitimin ve sağlık hizmetlerinin kalite ve seviyesini, kişinin gelecekte istihdam içerisindeki konumunu, hatta siyasi katılımın derecesi ve niteliğini doğrudan etkileyebilmektedir. Dönüştürülmesi gereken ikinci tür eşitsizlik ise, bireylerin ve bu bireylerin ait oldukları grupların, toplumsal statülerine ve toplumsal hiyerarşideki konumlarına ilişkin olarak ortaya çıkmaktadır. Yazılı kurallara bağlı olmayan, toplumsal pratiklerde yer alan bu toplumsal hiyerarşi ve statü anlayışı, bireyleri statü skalasında belli bir konuma yerleştirmektedir. Ayrımcılığın yaygın olduğu ve bu ayrımcılık türlerine karşı kamunun yasal güvence sağlamadığı toplumlarda, toplumun

çoğunluğundan ayrıışan bir farklılığa sahip olarak doğmak ya da böyle bir farklılığı sonradan edinmek, kişinin eğitime erişip erişemeyeceğini, ne tip bir işte çalışacağını, hatta siyaseten kendini temsil edip edemeyeceğini belirleyebilmektedir. Yukarıda tanımlanan eşitsizliklerden ilki sosyo-ekonomik eşitsizliğe, ikinci eşitsizlik türü ise, ayrımcılığa referans vermektedir. Bu kapsamda, eşitsizlik ve ayrımcılığa uğrayan grupların toplumun kamu alanlarına, kamu imkanlarına erişimi zorlaşmaktadır.

Aşağıda önerilen dört modelde öncelikle söz konusu olguları aşmak için, toplumsal, sosyo-ekonomik kalkınmayı sağlayan, sürdürülebilir, erişilebilir yerleşim modelleri kurgulanmaktadır (**Tablo 16**).

Tablo 16. Araştırma Çerçevesinde Önerilen Model Yaklaşımları

Model Adı	Model Yaklaşımı	Konumu
Erişilebilir Modüler Konut Modeli	Kira Mülkiyet Edindirme Yeni İnşa Etme	Doğal Alan (Mevcut Köylere Yakın) Kırsal Alan Kent Çeperi
Erişilebilir Kırsal Eko-Konut ve Eko-Yerleşim Modeli	Kira Mülkiyet Edindirme Yeni İnşa Etme	Doğal Alan (Mevcut Köylere Yakın) Kırsal Alan Kent Çeperi Kentsel Alan
Erişilebilir Kentsel Eko-Konut ve Eko-Yerleşim Modeli	Kira Mülkiyet Edindirme Yeni İnşa Etme	Kent Çeperi Kentsel Alan
Mevcut Konut Stokunun Değerlendirilmesi Modeli	Kira Mülkiyet Edindirme	Köy Kent

4.3.1 Ekolojik Katılım

Yukarıda açıklanan Uygulama Stratejileri çerçevesinde önerilen modellerde “Ekolojik Katılım”ın belirli ilkeler çerçevesinde sağlanması gerekliliği önem arz etmektedir.

Dünya genelinde yaklaşık son 50-60 yılda farklı adlandırmalarla da olsa kentlilerin kendi yaşamlarına olduğu kadar kırsaldakilere de biçtikleri rollerin hepsi, dönüp dolaşıp eskiden var olan ve bilinen sistem ve onun bileşenlerine dayanmaktadır. Aynı zamanda, amaçların dayandırıldığı tanımlar yaklaşık aynı kavramlara dayanır. Doğaya dönüşün simge kelimesi permakültür, doğadan öğrenileni uygulamaktır. Bir aşamadan sonra, başta su ve toprakla ilgili “kaynakların verimli kullanılması” tavsiyeleri, kentliden köylüye doğru dönmeye başlamıştır.

Ekonominin gelişimi ve pazarın en ücra köylere kadar kendini tanıtmayı, dönüşümü başlatan en önemli hareketliliklerdendir. Kentteki konforu ve makineleşmeyi, kırsala sunarken, kırsalda daha modern bir tarımsal kültür gelişiminin amaçlanıp amaçlanmadığı tartışılabilir. Kentleşmenin ise peşinde koşulan yer olması, geleneksel ve gözleme dayalı araç geliştirmiş kültürün çizgisinde kopmalara yol açmıştır.

İşte bu nedenlerle ekolojik kriterlerin bir ekolojik katılım ortamında yeşermesi gereklidir. Bu bakış açısıyla kriterler üzerinde kısa vurgular yapılması da gerekli bulunmuştur:

Sürdürülebilir Çevre

Çevrenin sürdürülebilirliği, kullanımın odak merkezinden dışa doğru nasıl bir değerlendirme yapıldığı önemlidir. Daha önce verilen örnekteki gibi, kurgulanan yaşam alanının kendi çevresi ve kullanılan malzemenin en popüler kriteriyle karbon salınım derecesi yanında dolaylı olarak

etkileşim sağladığı bütün çevrelerle birlikte düşünülen bir yaklaşım daha etkin bir değerlendirme olacaktır.

Biyolojik Çeşitlilik

Özellikle kritik eşikte korunma ihtiyacı hisseden hassas türlerin var olduğu yaşam ortamları veya temiz su kaynaklarının korunmasının gerektiği alanlar dışında, özellikle bozkır ekosistemlerinin de oldukça zengin çeşitlilik içerdiği göz önünde bulundurulmalıdır. Yani ekosistemlerin türleri arasında bir ayrımcılık yapılmamalıdır.

Yenilenebilir Enerji

Yenilenebilir enerji kaynaklarının mekân tasarımında kullanılması çabaları, maliyetlere rağmen cesaretlendirilmelidir.

Mikroklima

Mikro iklim özellikleri, kapalı mekânların oluşturulmasından peyzaja kadar birçok etkenin kurgulanmasında önem taşımaktadır. Gün ışığından faydalanma, yazın klima ihtiyacını azaltma gibi birçok konu öngörülmelidir.

Yeşil Doku, Flora ve Fauna

Peyzaj kriterleri açısından yeşil doku, olabildiğince fazla su ihtiyacı hissedecek egzotik türler yerine, yöreden veya yöreye uyumlu türlerden seçilmelidir. Bu proje alanı ile, devamındaki doğal yapının sürekliliği ve doğal fauna türleri açısından uyumu sağlanacaktır.

Doğal Kaynak Kullanımı

Doğrudan veya dolaylı olarak doğadan elde edilmeyen bir kaynağımızın olmaması gerçeğinden yola çıkarak, yenilenebilir kaynaklar, geri dönüştürme, üretme gibi kavramlar, tüketim türlerimize göre aynı düzlemde değerlendirilmelidir.

Atık Yönetimi, Bina/Zemin Etkileşimi, Sağlıklı Çevre, İklimsel Değerler, Kirlilik, Bitkisel, Materyaller, Doğal Havalandırma gibi çevre yönetimi konusundaki teknik ve yasal düzenlemelere uyum, bunların denetlenmesi ve ekolojik yapıyla entegrasyonu da tasarım, inşaa ve yönetim aşamalarında süreklilik gösterecek şekilde bir yaşam kültürüne dahil edilmelidir.

4.3.2 Erişilebilir Modüler Konut Modeli (Kira, Mülkiyet Edindirme ve Yeni İnşaa Etme)

Konteyner Yapım Teknolojisi İle Konut Yerleşkeleri Önerisi

Göçmen, Afetzedede ve Dezavantajlı Gruplar

Birleşmiş Milletler Göçmenler Komiserliği'nin (UNHCR, 2018) paylaştığı verilere göre göçmen sayısı bakımından en yüksek kayıtlara 2018'de ulaşılmıştır. Tüm dünyada 68.5 milyon göçmen siyasi veya iklimsel koşulların getirdiği zorunluluklar nedeni ile yer değiştirmek zorunda kalmıştır. Türkiye'de son yıllarda en büyük göçmen kitlesini sınırları içine kabul ederek, 4.5 milyonu aşan Asya, Afrika ve Ortadoğu kökenli göçmene ev sahipliği yaparak bu tabloda yerini almaktadır. Bu göç dalgasından etkilenme ve Avrupa'ya geçişte bir köprü ülke rolü oynaması nedeni ile göç baskısını dünyada en şiddetli hisseden ülke Türkiye olarak görülmektedir.

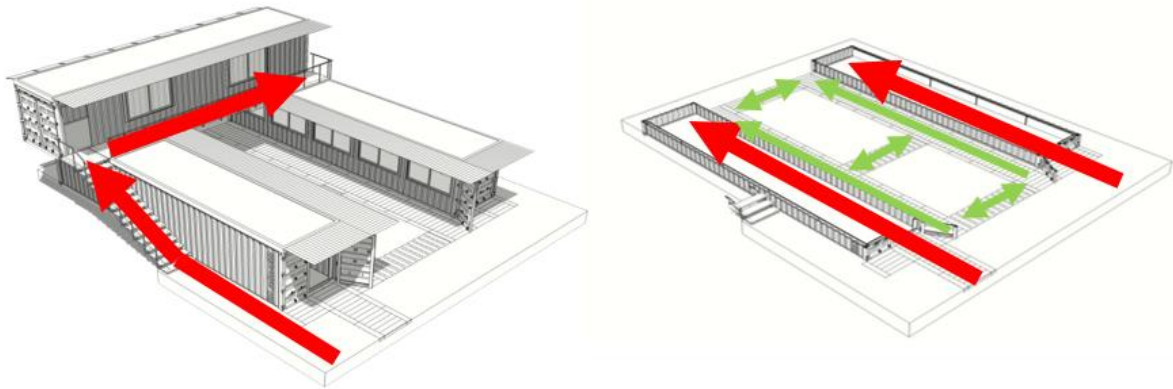
Göç dışında Türkiye aynı zamanda %96'sı aktif olan fay hatları nedeniyle deprem riski taşıyan bir ülkedir. Diğer yandan, küresel iklim değişikliklerinin etkileri nedeni ile gerek afetler ve gerekse göçler nedeni ile ülkelerarası göçlerin önümüzdeki yıllarda daha da artacağı ön görülmektedir. Tüm bu etmenlerin etkisi ile öngörülmesi güç geçici barınma ihtiyaçlarının ülkemiz sınırları içinde hızla belirlenmesi zor coğrafya ve iklim koşullarında acil ve hızla

yerleşkelerin tasarlanıp inşası durumunu giderek artan hızla gündeme getirmektedir. Diğer yandan dünya ticaretinin önemli bir kısmının son 20 yılda giderek artan bir hızla konteyner taşımacılığı ile gerçekleştirilmesi nedeni ile dünyada önemli sayıda konteyner üretilmiş ve üretilmeye de devam etmektedir.

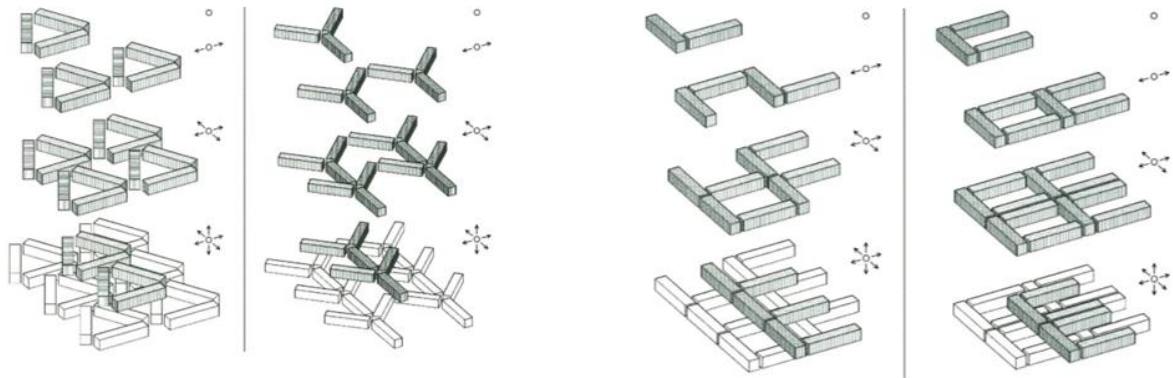
Bir diğer konu ise ülke nüfusunun önemli bir kısmının dezavantajlı olduğu da göz ardı edilmemelidir. Bu araştırma kapsamında özellikle dezavantajlı gruplar, dar gelirli, engelliler, azınlıklar, kalıcı statü kazanmış göçmenler, şiddet mağduru gruplar vb için belirli standartlara sahip konut ve planlama tasarım modelinin geliştirilmesi amaçlanmaktadır. Bu amaca yönelik olarak önerilen “**Erişilebilir Modüler Konut Modeli**” aşağıda açıklanmaktadır:

Erişilebilir Modüler Konut Modeli

Konteyner trafiği 1970 yıllardan başlayarak dünya nakliyat rakamlarını iki misline yakın arttırmıştır. Dünya ticari taşımacılığında hali hazırda 42 milyon konteynerin 50.000 ticari gemi ile taşındığı World Shipping Council 2019 rakamlarında yer almıştır. Buna karşın 2017 verileri 17 milyon konteyner adedine işaret etmektedir. 2019 yılında ABD ye deniz yolu ile ulaşan nakliye konteyneri adedinin de 11 milyonun üzerinde olduğu bilinmektedir. ABD karasal sınırlarına 2019’da varan konteyner adedi ise yine ikinci bir 11 milyon rakamına varmış ve bunların da 2.7 milyonu demir yolu ile sınırlardan girmiştir (Cargo security and examinations, US Customs and Border Protection Agency, cbp.gov).



Şekil 12. Erişilebilir Modüler Konut Yerleşim Planı



Şekil 13. Erişilebilir Modüler Konut, Konteyner Yerleşim Geometrik Planlama Varyasyonları

Bununla beraber 2017’den başlayarak dünya ticaretindeki daralmaya bağlı olarak kargo konteyner arzında fazlalıklar yaşanmaya başladığı ve bir kısmının rıhtımlarda atıl beklemeye başladığı da saptanmıştır. Ticaret yolları üzerindeki hublarda veya yoğun okyanus ötesi dış

ticaret yapan ülkelerin tamamının rıhtımlarında ise global ticarete oluşan dalgalanmalara bağlı atıl kalmış, birikmiş ve birikmekte olan bir kısmı da hurda niteliğinde konteyner fazlalığının da mevcut olduğu belirlenmektedir.

Ticaret yolları üzerindeki veya ihracat ve ithalat yapan ülkelerin tamamının rıhtımlarında ise birikmiş ve birikmekte olan bir kısmı da hurda niteliğinde konteyner fazlalığı mevcuttur. Bu konteynerlerin cüzi bir miktarda bir gümrükle millileştirilmesi ve oldukça mütevazı rakamlarla bunların dezavantajlı gruplar ile birlikte göçmen veya afetzedelere tahsis edilebilir hale getirilmesi, önceden hazırlanıp stoklanarak kara ve deniz yolları ile kolayca taşınması gerekli yerlere ulaştırılması acil durumlarda etkin ve hızlı barınma olanağı yaratması proje önerisi kapsamında düşünülmektedir.

Aşağıdaki şekillerde konteyner konut üretim konfigürasyonları ve modelleri, konut üretim detayları yer almaktadır.

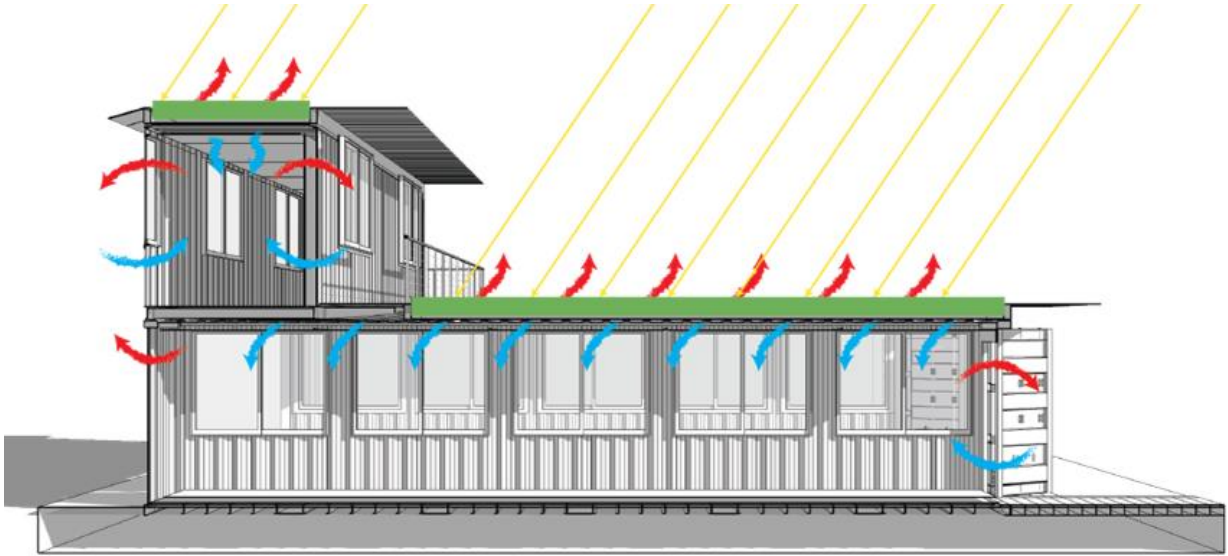


Şekil 14. Konteyner Konut Üretim Konfigürasyonları ve Modelleri

Bu projede 40'lık (~12 m) ve 20'lik (~6 m) iki temel taşıyıcılıkta kullanılan konteyner tipi temel eleman olarak kullanılmaktadır.



Şekil 15. Konteyner Konut Üretim Plan Prototipi ve Oluşturduğu mekan zenginliği



Şekil 16. Konteyner Konut Üretim Prototip Ekolojik Uygulama Modeli

Bu konteynerlerin cüzi bir bedelle bir gümrükte millileştirilmesi (500 TL/ad., 2015~USD200) ve oldukça mütevazı rakamlarla satın alınarak (4500 TL/ad., 2015 ~USD1.650) bunların göçmen veya afetzedelere tahsis edilebilir hale getirilmesi (600TL/m², 2015~USD220), önceden hazırlanıp stoklanarak kara, demir ve deniz yolları ile kolayca taşınması gerekli yerlere ulaştırılması üst üste yığılması, dar gelirliyle arz edilmesi veya acil durumlarda etkin ve hızlı barınma olanağı yaratması mümkün kılınmaktadır. Bu projeye ait prototipler, 2014 yılında deneysel olarak İTÜ Mimarlık İleri Araştırmalar Birimi'nde alınan bağışlar ile üretilmiştir.



Şekil 17. Konteyner Konut Üretim Prototip Ekolojik Uygulama Model Perspektifi

Bu proje nerede ise tamamen geri dönüşebilir, ahşap, ahşap yonga levha, hurda konteyner metal, çelik, cam ve temeller için de eski tren yolu traversleri ve mıcır kullanılarak yapılmıştır. Tahmini geri dönüşüm oranı %93'tür. Tek kattan 8 kata kadar üst üste yığılan tuğlalar şeklinde üst üste konularak yük nakliyatı için konteyner bünyesindeki bağlantı parçaları ile birbirine bağlanabilmektedirler. Uygulanan proje halihazırda İTÜ Rektörlük Mimarlık İleri Araştırmalar Merkezi olarak servis vermektedir.

Ayrıca bu yığma konteyner sistemine entegre, konteynerlerin iç bölümlenmesini otomatik hale getiren C-PoDS adlı bir yazılımla da kalacak nüfusa göre katlı kent içi çözümlerin hane halkı ve nüfus büyüklüğü ile ilişkilendirilmesi sağlanabilmektedir.



Şekil 18. Dubbed Drivelines Studio, Johannesburg Kentsel Uygulama Projesi



Şekil 19. Onagawa Konteyner Konut Projesi Uygulaması 'Cargotecture'

Bu proje kapsamına entegre edilebilecek bir “**Kentsel Yerleşke Planlama Modülü**” ise bir başka yazılım geliştirme araştırma projesinin konusuyla ilişkilendirilebilir. b-BOX isimli bu üretken algoritma 2019’da İTÜ Arıteknokent’te Hive TT AŞ bünyesinde geliştirilmiştir. Otomatik vaziyet planı geliştirme, konteynerleri bu plana nüfus beklentileri ve çevre koşulları ile yerleştirme ve tasarlama yazılımı 40’lık ve 20’lik olmak üzere iki temel taşıyıcılıkta kullanılan konteyner tipini temel eleman olarak alan Algoritma, temel eleman olan kısa ve uzun konteynerleri kullanarak,

- Göçmen veya mülteci statüsündeki kullanıcıların sayısı,
- Nüfusun yapısı,
- Hane halkı büyüklüğü,
- İklimsel veriler,
- Coğrafi veriler (Yön, rüzgar),
- Topoğrafya,
- Yerleşkenin karakteri (kırsal, kentsel, tarım alanları),
- Yol alt yapısı,
- Yeşil doku,

gibi girdilere ve belirli parametrelere dayalı olarak, büyük bir hassasiyetle yerleşke tasarlayacak bir kullanıcı ara yüzdür.

Bu yazılım katlı ve tek katlı konteyner yerleşkelerinde planlama ve ön tasarım aşamalarının tasarlanmasında kullanılabilmektedir.

Amacı profesyonel olmayan yerel kamu yöneticilerinin, hızla oluşan barınak ihtiyacı için sıkışık zaman diliminde, Google-map ortamından resim formatında indirebildikleri arazi ve yakın çevresi üzerinde, bir oyun ara yüzünü kullanarak değişken yerel koşullara ve kullanıcı sayıları ile kamu arazisi arasındaki ilişkileri kurmaktadır.

bBox kullanıcının bazı veri girişlerini yapılmasını takiben geçici barınak yerleşkelerinin konteyner adedi kat adedi ve onların genel yerleşimlerine ilişkin vaziyet plan tasarımı yapabildiğini sağlamaktadır. bBox' a kullanıcı tarafından seçim girdiler tamamlandıktan sonra, kullanıcının bBox tarafından otomatik üretilen seçenekler arasından kişisel olarak irdeleme ve karşılaştırma yapmasına, sonuç hakkında gerçekçi görsellikte değerlendirme yaparak karar vermesini sağlayan bir ara yüzdür. bBox esasen nakliye konteynerleri ile yerel verileri otomatik elde ederek yerleşke oluşturabilen bir üretken yazılım olarak nitelenebilir. Kargo konteynerleri ile yerleşke tasarımı bir tasarım sitili haline gelerek '**cargotecture**' olarak isimlendirilmektedir.

Geliştirilen Unity platformunda programlanan oyun tabanlı yazılım alt yapısına dayalı olarak yerel afet yöneticisi konumundaki kamu yöneticilerinin yetkilendirildikleri bölgelerinin sürekli güncellenen coğrafi ve topografya verilerini kullanarak, haritalandırılmış ya da haritalandırılmamış kamu arazileri üzerinde, yerel ve güncel nüfus, iklim, maliyet verilerini otomatik olarak yazılıma alarak işleyebilen, ayrıca oyun ortamı kullanımının konforunu da sağlayan bir üretken algoritma destek sistemidir. Adı bBox olan bu sistem hâlihazırda 40'lık ve 20'lik konteynerleri algoritmik ünite olarak kullanarak yerleşke planı üretimi yapabilmektedir.

Sonuç olarak; dezavantajlı grupların kullanımına sunulacak, yere bağımlılığı az, kütleli ve çok katlı maksimum 8 kata kadar ve tek ya da iki katlı engelli erişimine uygun, doğa ve ekolojik koşullara uygun bugün bile maliyeti TOKİ uygulama fiyatlarının altında tamamen geri dönüştürülüp defalarca kullanılabilecek bir tasarımın kriterleri, tasarımı, yerleşimleri için uygun algoritma yazılımları ve uygulanmış prototipi yukarıda açıklanmıştır. Bu aşamaların her biri uluslararası yayınlara konu olmuş özgün ve faydalı model ürün niteliğindedir.

İkinci bölümde sayılan 145 kriterden süzülerek önce elde edilen 33 kriterin tamamına yakınında uygun sonuç veren;

- Pratik olarak stok üzerinden tedarik edilebilen,
- Gerek acil durumlar sonrasında,
- Gerek hızlı göçlerin yarattığı sosyal basınçları gidermek,
- Gerekse de dezavantajlı grupların kent çevresinde,
- Dezavantajlı grupların kırsal ve doğal alan (mevcut köylere yakın),

yerleşimlerin oluşturulmasında kullanılabilecek '**yatay konut**' bloklarından oluşan kentler planlayıp, düşük maliyetle oluşturabilmeye olanak verebilecek tasarım ve prototiplerdir.

4.3.3 Erişilebilir Kırsal Eko-Konut ve Eko-Yerleşim Modeli (Kira, Mülkiyet Edindirme ve Yeni İnşa Etme)

Dezavantajlı grupları (engelli, çocuk-geç, kadın, yaşlı, vb.) barındırmayı hedefleyen Erişilebilir Kırsal Eko-Konut ve Eko-Yerleşim Modeli'nde; Türk toplumunun gelenek ve göreneklerine uygun, ekonomik anlamda tarım ve hayvancılığa katkıda bulunan, permakültür

ilkeleri ile üretimin yapıldığı, turizmin teşvik edildiği, teknolojik olanakların en üst düzeyde kullanıldığı, depreme dayanıklı bir yerleşme modeli kurgulanmaktadır. Dezavantajlı grupların halk ile entegrasyonunu sağlayan modelde; ekonomik ve sosyal ilişkinin yeniden canlandırılması, yerleşme/köyün kullanılamayan yapı potansiyelinin kullanılması, üniversitenin bilgisinin ve teknolojik olanaklarının mevcut köy ile buluşturulması planlanmaktadır. Bu süreçte, mevcut köyün ve yerel halkın değerlerinin korunması ana ilkedir. Çeşitli nedenlerle toplum üretimden ve çalışmaktan uzaklaşmış, tüketim toplumu haline gelmiştir. Bu yerleşim modeli ile yerleşmelerin ve köylerin kaybedilen nüfusunun ve üretim olanaklarının yeniden canlandırılması ve ekonomik anlamda olumsuzluklar yaşayan dezavantajlı grupların kaliteli yaşam şartlarına ulaştırılması hedeflemektedir.

Ekonomik anlamda bu yeni kurgulanan yaşamın üretim ve turizm olanakları ile desteklenmesi, köylülerin üretim tecrübesinin önerilen bu yerleşmeler ile bağ kurularak sürekliliğinin sağlanması öngörülmektedir. Esnek planlama politikaları ile dört yerleşim türü (kentsel alan, kent çeperi, kırsal alan, doğal alan (mevcut köylere yakın) olarak planlanan yerleşim modelinde, topluma entegre edilmesi planlanan ve topluluğun % 50'sini aşmayan dezavantajlı bireylerin tercihlerine göre 20-40-60-80 m² olarak alternatifli konut tiplerinin ortaya konulduğu az katlı bir yerleşim düşünülmektedir. Yerleşmede öngörülen bireysel alanlar (ayrı mutfak ve banyo) ile birlikte ortak kamusal alan kullanımlarının (ortak mutfak, toplantı alanı, tarım alanı, üretim alanı, çok amaçlı faaliyet alanı, spor alanı vb.); Türk toplumunun geleneksel yapısı ile dezavantajlı bireylerin toplu yaşam kurgusunun bir sentezi olarak mekâna yansımaları yeni bir özellik olarak karşımıza çıkmaktadır. Yine diğer bir yenilik, yerleşimin enerji kaynaklarının çeşitlendirilmesi ile ilgilidir. Yerleşmelerde temel enerji kaynağı güneş enerjisi olmakla birlikte, uygulama bölgesinin fiziksel ve doğal yapısına bağlı olarak yerel alternatif enerji kaynaklarının kullanılması, yerleşmenin akıllı teknolojiler ile buluşturulması, kendi kendine yetmesi ve sıfır atık hedeflemesi önem kazanmaktadır.

Eko-Köy Kavramı

Günümüzde Eko-köyler; ekolojik, ekonomik ve sosyo-kültürel anlamda sürdürülebilir insan yerleşmeleri olarak önem kazanmaktadır. Eko-köyler yerel ve doğal kaynakların kullanıldığı, sosyo-kültürel yapının çeşitlendirildiği, sağlıklı, güvenli, nitelikli yaşam çevrelerinin oluşturulduğu ortamlar yaratmaktadır.

1920 senesinde İzlanda'da kurulan Solheimar yerleşkesi eko-köy kavramının mekansallaştığı ilk örnektir. Dünyanın farklı noktalarında benzer uygulamalara sahip birçok örnek mevcuttur. Eko-köyler, toplum veya topluluk oluşturma arzusu ile 1960 senesinde "back to the land (toprağa dönüş)" hareketi ile önem kazanmaya başlamıştır. Bu hareket, özellikle II. Dünya Savaşı'nın beraberinde getirdiği endüstriyel veya post-endüstriyel yaşam biçiminden sonra kendi kendine yeterlilik, özerklik ve yerel topluluğa vurgu yaparak topraktan yiyecek yetiştirme çağrısı olarak görülmektedir. 1970 senesinde varlığını sürdüren ve yayılmaya devam eden hareket 1980 yılında yerini ortak konut (co-housing) kullanımına bırakmıştır. Günümüzde eko-köylerde yer alan ortak mutfak, dinlenme alanları ve çalışma alanları temelde 1980 yılındaki bu harekete dayanmaktadır. Özellikle 1990 yıllarına doğru sürdürülebilirlik konusunun ön plana çıkmaya başlamasıyla yerleşimler için yeni modeller aranmıştır. 1991 yılında Robert ve Diane Gilman'ın sürdürülebilirlik, ekoloji ve topluluk temalarını bir araya getirdiği "Ecovillages and Sustainable Communities" çalışması "eko-köy" kelimesinin kabul edilmesini sağlamış ve bu dönemden sonra birçok topluluk kendini eko-köy olarak adlandırmaya başlamıştır (Jackson, 2004). 1995 senesinde Findhorn'da bu kapsamda düzenlenen kongre sonucunda ise bu toplulukları bir araya getirmek amacıyla "Küresel Eko-köy Ağı" oluşturulmuş, sürdürülebilir yaşam modellerini teşvik etmek ve desteklemek hedeflenmiştir. 1998 senesinde Birleşmiş Milletler'in sürdürülebilir yerleşim modelleri arasında eko-köylerin yer alması ve oluşturulan

Küresel Eko-köy Ağı'nda şu an her kıtadan üyelerin ve eko-köylerin olması misyonun başarıyla gerçekleşmeye devam ettiğini göstermektedir (Taggart, 2009).

Türkiye'de eko-köy yerleşmelerine bakıldığında, genellikle küçük ölçekli işletmeler olduğu görülmektedir. 1980'lerin sonuna doğru hız kazanan sürdürülebilirlik çalışmaları ile birlikte dünya çapında eko-köy hareketleri artarken Türkiye'de zıt bir hareketlenme olmuştur. Türkiye'de gerçekleşen bu ters yönlü göç hareketi kırsalda, geleneksel köy yaşantısına özgü sosyal ve kültürel özelliklerin, geleneksel mimarinin, tarım ve hayvancılık ilgili geleneksel bilgilerin körelmesine neden olmuştur. Göç edilen kentlerde ise nüfus yoğunluklarına, sosyal açıdan iletişim eksikliklerine, kültürel açıdan yaşanan erozyona, doğal kaynakların tükenmesi ve çevre kirliliği gibi birçok probleme neden olmuştur. Türkiye'de küçük ölçekli Eko-köy yerleşimleri, tarımsal üretimin gerçekleştirildiği, ürünlerini Türkiye geneline ulaştıran, konukevine sahip, turistik olarak işlev gören, tarım ve turizm odaklı çiftlikler olarak varlığını sürdürmektedirler. Büyük ölçekli olanlar ise donatı yetersizliği, yeni gelenlerin kırsal yaşama uyum sağlayamaması gibi nedenlerle başarılı olamamıştır (Gülyüz, 2013). Aşağıdaki şekilde Türkiye'de Karadeniz, Marmara ve Ege Bölgesinde yer alan eko-köy yerleşimleri görülmektedir (**Şekil 20**).



Şekil 20. Türkiye'de Yer Alan Eko-Köy Yerleşimleri

Erişilebilir Kırsal Eko-Konut ve Eko-Yerleşim Modeli

Dezavantajlı bireylerin toplumla entegrasyonu için önerilen Yerleşim Modeli ile İstanbul Teknik Üniversitesi, Konut Uygulama Araştırma Merkezi'nin araştırmasında, 660 kişi ile yapılan anketler sonrasında kararlar oluşturulmuş ve planlama çalışmalarına yön verilmiştir. Katılımcılara ekolojik yerleşimin ekonomik yapı, sosyal yapı, fiziksel yapı, ulaşım, yapı malzemesi, işletim modeli gibi temel bileşenlerini ortaya koyan 23 soru sorulmuştur. Türk halkının gelenek ve görenekleri, istekleri göz önüne alınarak özgün bir model geliştirilmiştir. Aşağıda **Tablo 17**'de bu anket verileri yer almaktadır.

Kırsal Ekolojik Yerleşim modelinde yerleşim düzeni; Kent Çeperi (5.000-15.000 kişi), Kırsal Alan (500-2000 kişi-kente 1 saat uzaklıkta), Doğal Alan (100-500 kişi-mevcut köye yakın) olarak belirlenmektedir. Bu nüfus yapısı ve uzaklık sistemi ile köy ve kent arasında sistematik organik bağın kurulması hedeflenmektedir (Cebir ve diğerleri, 2019, Kuruoğlu ve diğerleri, 2019, Akoğlu ve diğerleri, 2019) (**Şekil 21**).

Tablo 17. Anket Değerlendirmesi

ANKET DEĞERLENDİRMESİ	660 Kişi
Eko-Köy Yerleşmede Yaşama İsteği	%88 Evet
Eko-Köyün Faaliyet Türü	%67 Ekolojik
Eko-Köyün Tercih Edildiği Yöre	%51 Ege
Tercih edilen konum	%51 Kırsal Alan
Eko-Köyde Tercih Edilen Ekonomik Sektör	%63 Tarım
Eko-Köyün olmazsa olmazı	%49 Doğal Tarım ve Hayvancılık %30 Kolektif Yaşam Bilinci
Ulaşım Türü	%53 Bisiklet vb motorsuz taşıt
Katılmak istenen faaliyet türü	%72 Tarımsal üretim %53 Sanatsal Faaliyetler %53 Eğitim Faaliyetleri %46 İşlenmiş Ürün Üretimi
Eko-Köyde yer alması istenen faaliyetler	%79 Atölye %73 Kütüphane %70 Sağlık Tesisi %63 Spor Tesisi
Mülk sahipliği	%54 Ev sahibi %14 Kooperatif %9 Bedelsiz %7 Kira, Lojman
Tercih edilen ev büyüklüğü	%43 80 m ² %26 120 m ² %20 40 m ² %21 60m ²
Kaç odalı olduğu	%47 2+1
Kaç katlı olduğu	%61 1 Katlı %39 2 Katlı
Konutun malzeme türü	%37 Yerel Malzeme ve Yöntemle %30 Ahşap %25 Taş ya da Briket
Eko-Köy Gelir paylaşımı	%65 Eko-Köy Gelişimi için Kullanılmalı



Şekil 21. Erişilebilir Kırsal Eko-Konut ve Eko-Yerleşim Modeli

Modelde konut birimlerinin kümelenmesi büyüklüğe (40-60-80 m²) ya da mülkiyete (ev sahibi, kooperatif, lojman, kiracı ve devre mülk) göre yapılmakta, kümeler oluşturulurken komşuluk yaşantısına olanak sağlayan avlular oluşturulmaktadır. Kolektif yaşama bilinci için ortak kullanımda da olması talep edilen mutfak ve ekolojik yerleşimde bulunması istenen kütüphanenin yer aldığı ortak evler konut kümelerinde yer almaktadır. Kolektif yaşama ve üretme bilinci açısından önem taşıyan tarım alanları dikkate alınması gereken diğer bir ortak alandır. Katılımcıların talep ettikleri atölyeler, hobi bahçeleri, sağlık tesisi, spor tesisi, okul, festival alanı, sanat merkezleri, eğitim merkezleri, dini eğitim birimi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre gerekli diğer donatılar nüfusun ihtiyacına göre ekolojik yerleşimde yer almakta, bisiklet, motorsuz taşıt ve toplu ulaşım öncelikli ulaşım modeli olarak geliştirilmekte, ekolojik yerleşimin ya da konut kümelerinin girişlerinde otopark çözümlenmekte, yaya, bisiklet ve toplu taşıma odaklı ulaşım planı yapılmaktadır.

Ziyaretçilere sunulabilecek hizmetler; konaklama, sağlık hizmetleri, haberleşme, yeme-içme, danışma, festivaller, yerel üretimler, geleneksel ve kültürel aktiviteler ve köy sosyal yaşamına aktif olarak katılma olarak özetlenebilmektedir. Aşağıdaki şekilde bu yerleşimin kırsal alanda yer alacak planı sunulmaktadır (**Şekil 22**). Bu yerleşme alan büyüklüğü olarak 5 ha'lık bir alanda 10 dönümü yerleşme, diğer 40 dönümü tarım ve endüstriyel ağaç (zeytin, ceviz, meyve vb.) şeklinde planlanmaktadır.

Erişilebilir Kırsal Eko-Konut ve Eko-Yerleşim Modeli; permakültür ilkelerine uygun olarak ilaçsız ve kimyasal katkı maddesiz şekilde gerçekleştirildiği doğal tarım ve hayvancılığın yapıldığı, böylece kendi besinini kendi üreten bir modeldir. İçerisindeki atölyelerde, doğal tarım ve hayvancılık ürünleri üretme ile fırıncılık gibi tahıl ürünlerini işlemeye yönelik faaliyetler veya eko-turizm faaliyetlerinin de bulunması düşünülmektedir (Cebir ve diğerleri, 2019, Kuruoğlu ve diğerleri, 2019).

Bu uygulama ile kent ile köy arasındaki ekonomik, sosyal ve kültürel ilişkinin canlandırılması, üniversitenin bilgi birikimi ile yerelin bilgeliğinin buluşturulması amaçlanmaktadır. Yerel kaynakların sürdürülerek kullanılması, yerele bağlı kültürel değerlerin ve geleneklerin korunması, toplumsal dayanışmanın sağlanması temel ilkelerdir.



Şekil 22. Erişilebilir Kırsal Eko-Konut ve Eko-Yerleşim Önerisi (Aytaç, Yıldız, 2019)

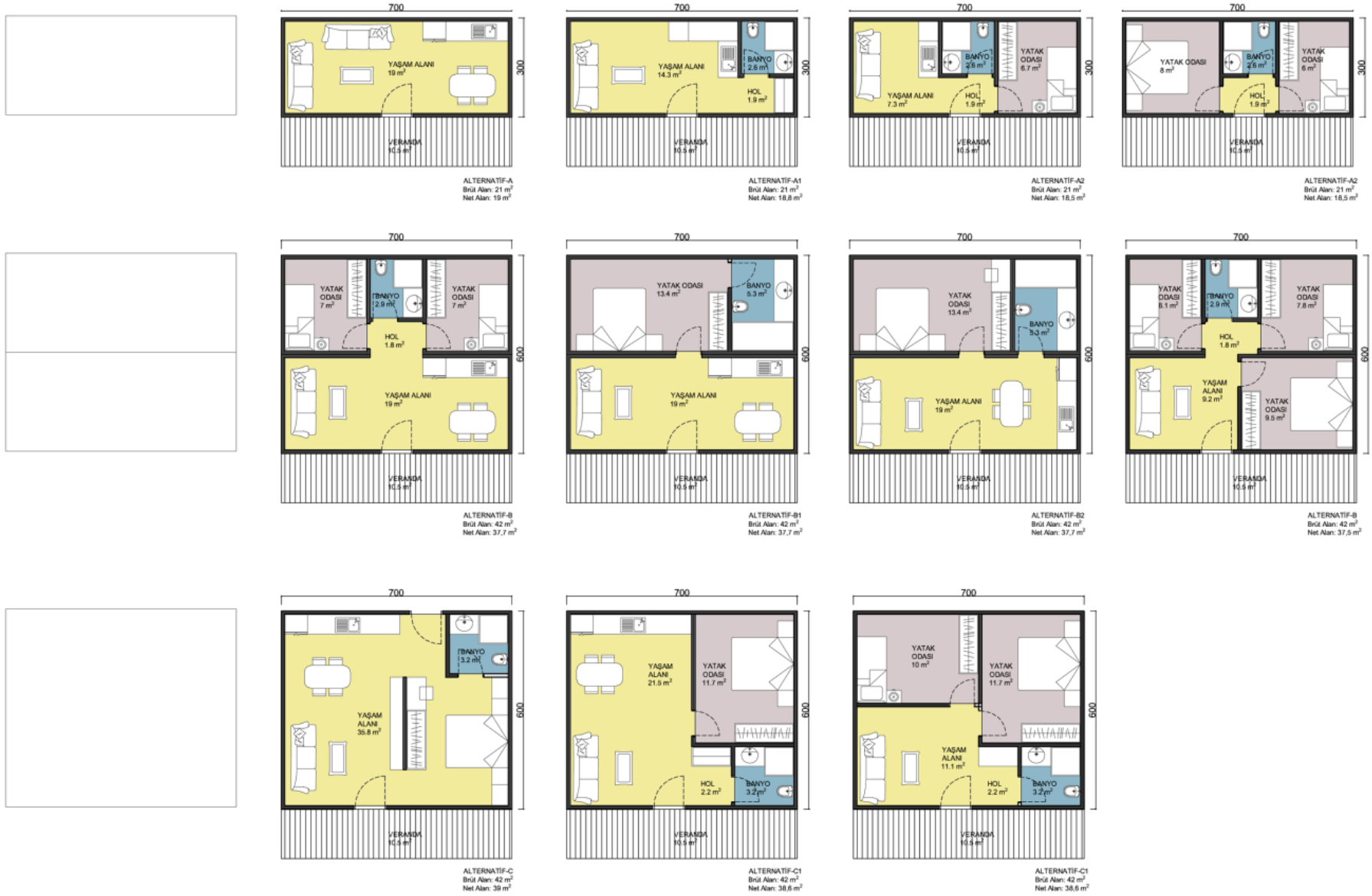
Dünyada ve Türkiye’de uygulanmış eko-köylerin detaylı olarak araştırıldığı çalışma kapsamında önerilen kırsal ekolojik yerleşim modelinin diğer eko-köy uygulamalarından farkı, nüfusa ve uzaklığa bağlı bir sistem oluşturulmasıdır. Bunu gerçekleştirirken nüfusun getirdiği donatılara Türkiye’de yasal olarak yürürlükte olan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği çerçevesinde çözüm aranmaktadır (**Tablo 18**). Farklı nüfus büyüklüklerine sahip eko-köy sisteminde, kent çeperinden kırsal alana ve doğal alana doğru küçülen nüfusa farklı donatılar önerilmekte, yerleşmelerin sahip olduğu bu donatılardan mevcut köy nüfusunun da yararlanması düşünülmekte, köylülerin üretim tecrübesinin bu yerleşmeler ile bağ kurularak sürekliliğinin sağlanması öngörülmektedir.

Kent içinde yapılacak uygulamada ise, mevcut kentin nüfusuna entegre olan fakat kendi donatı alanlarını içinde barındıran bir model kurgulanmaktadır.

Bir diğer fark, konut tiplerinde ortaya konulmaktadır. Farklı plan tipleri, kişilerin tercihlerine göre 40- 60- 80 m² arası modüler bir sistem ile kullanıcı tercihlerine bağlı olarak esnek tutulmaktadır. Bu da ekolojik yerleşimde dinamik bir planlama anlayışını beraberinde getirmekte, her türlü kullanıcının yerleşimde yerleşmesine imkân veren bir özellik olmaktadır. Yapılarda kullanılacak malzeme yerele özgü, taş, tuğla, ahşap vb. malzemelerdir. Yapıların tek katlı olması engelli dostu bir yerleşim düzeni kurulması için önem kazanmaktadır. Ekolojik yerleşimde öngörülen bireysel alanlar (ayrı mutfak ve banyo) ile birlikte ortak kamusal alan kullanımlarının (ortak mutfak, toplantı alanı, tarım alanı vb.); Türk toplumunun geleneksel yapısı ile eko-köy toplu yaşam kurgusunun bir sentezi olarak mekâna yansması bir diğer farklı özellik olarak karşımıza çıkmaktadır (**Tablo 19**).

Tablo 18. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Çerçevesinde Erişilebilir Kırsal Eko-Konut ve Eko-Yerleşim Türleri ve Donatılar

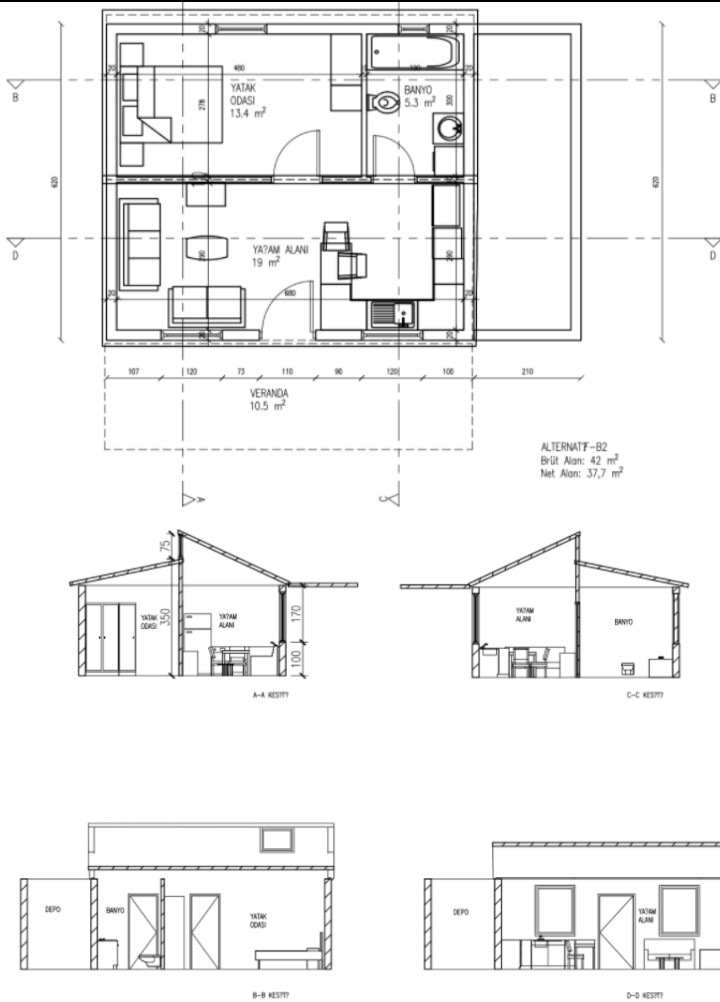
				EKOLOJİK YERLEŞİM TÜRLERİ						
				KENT ÇEPERİ		KIRSAL ALAN		DOĞAL ALAN		
NÜFUS GRUBU	0-75,000			5,000		2,000		500		
ALTYAPI ALANI		Asgari Birim Alan (m²)	m²/kişi	Toplam m²	Birim Adedi	Toplam m²	Birim Adedi	Toplam m²	Birim Adedi	
EĞİTİM TESİSLERİ	Anaokulu	1500-3000	0.5	2500	3	1000	2	250	1	
	İlkokul	4000-7000	1.5	7500	1	3000	1	750	1	
	Ortaokul	5000-9000	1.5	3000	1	3000	1	750		
	Lise	6000-10000	1.75	8750	1	3500		875		
	Yatılı Lise	10000-15000								
	Endüstri Meslek Lisesi	10000-25000								
	Özel Eğitim, Rehberlik, Rehabilitasyon Merkezi	2000-4000								
	Halk Eğitim Merkezi	3000-5000				1		1		
SAĞLIK TESİSLERİ	Aile Sağlığı Merkezi	750-2000	1.5	7500	1	3000	1	750	1	
	Basamak Sağlık Merkezi	3000			1		1			
	Ağız ve Diş Sağlığı Mer.	Ünite başına 110 m²								
	Doğum ve Çocuk Sağlığı Mer.	Yatak Başına 130 m²			1					
	Devlet Hastaneleri									
	İhtisas-Eğitim Hastaneleri									
	Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastaneleri									
	Sağlık Kampüsleri	Yatak Başına 220 m²								
İBADET YERİ	Küçük İbadet Yeri	1000	0.5	2500	1	1000	1	250	1	
	Orta İbadet Yeri	2500								
	Büyük İbadet Yeri ve Külliyesi	10000								
SOSYAL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Çocuk Bahçesi		10	50000		20000		250		
	Park									
	Botanik Parkı									
	Hayvanat Bahçesi									
	Mesire Yeri									
	Rekreasyon									
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER ALANI			0.5	2500		1000		5000		
TİCARET			1	5000		2000		500		



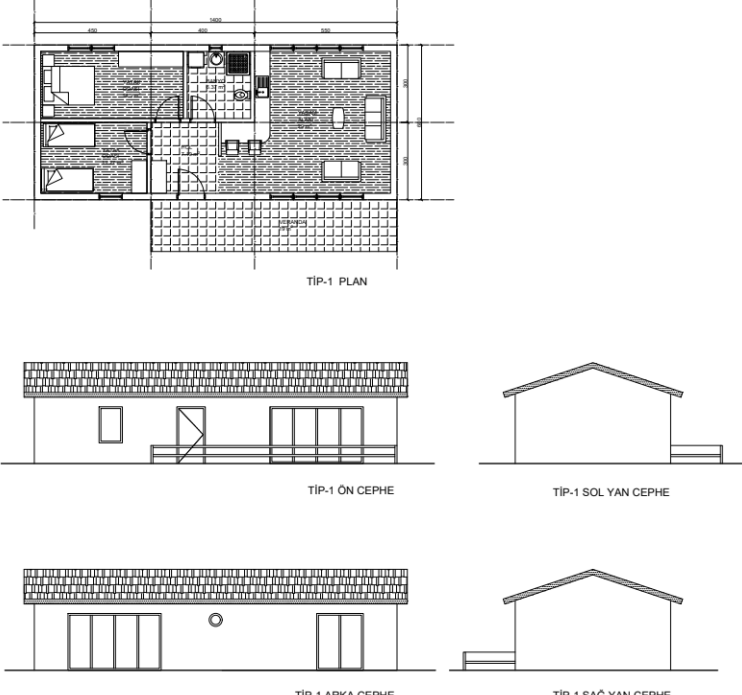
Şekil 23. Ekolojik Yerleşim için Alternatif Seçime Olanak Sağlayan Plan Tipleri (21-42 m²)

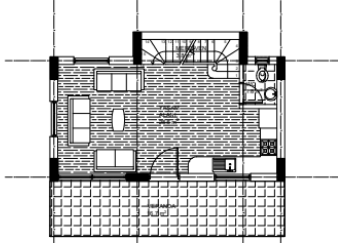
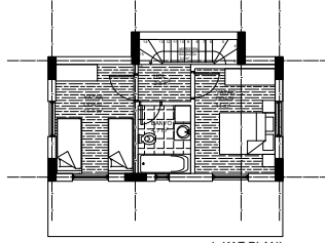
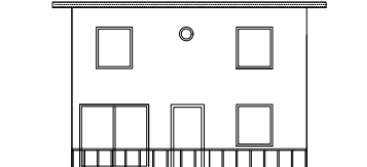
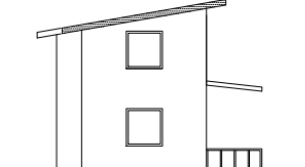
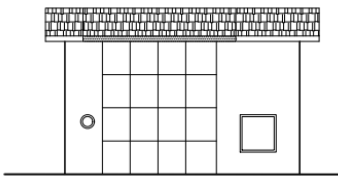
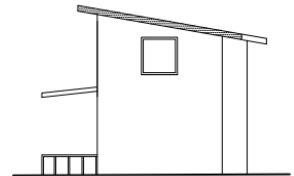
Tablo 19. Erişilebilir Kırsal Eko-Konut ve Eko-Yerleşim Modeli için Alternatif Seçime Olanak Sağlayan Plan, Kesit Görünüş

Konut Büyüklüğü	Görünüş	Plan Tipleri
21 m ² (Konteyner)		 ALTERNATİF-A1 Brüt Alan: 21 m² Net Alan: 18,5 m² ALTERNATİF-A2 Brüt Alan: 21 m² Net Alan: 18,5 m² ALTERNATİF-B1 Brüt Alan: 21 m² Net Alan: 18,5 m² ALTERNATİF-B2 Brüt Alan: 21 m² Net Alan: 18,5 m²

Konut Büyüküğü	Görünüş	Plan Tipleri
42 m ²		 ALTERNATİF-B2 Brüt Alan: 42 m² Net Alan: 37,7 m² A-A KESİTİ C-C KESİTİ B-B KESİTİ D-D KESİTİ

Konut Büyüküğü	Görünüş	Plan Tipleri
60 m ²		 ALTERNATİF 01 Boy: 830 x 740 Net Alan: 61,2 m² ALTERNATİF 02 Boy: 810 x 1010 Net Alan: 81,7 m² ALTERNATİF 03 Boy: 820 x 820 Net Alan: 67,2 m² AA KESİTİ BB KESİTİ CC KESİTİ DD KESİTİ

Konut Büyüküğü	Görünüş	Plan Tipleri
80 m ²		 TIP-1 PLAN TIP-1 ÖN CEPHE TIP-1 SOL YAN CEPHE TIP-1 ARKA CEPHE TIP-1 SAĞ YAN CEPHE

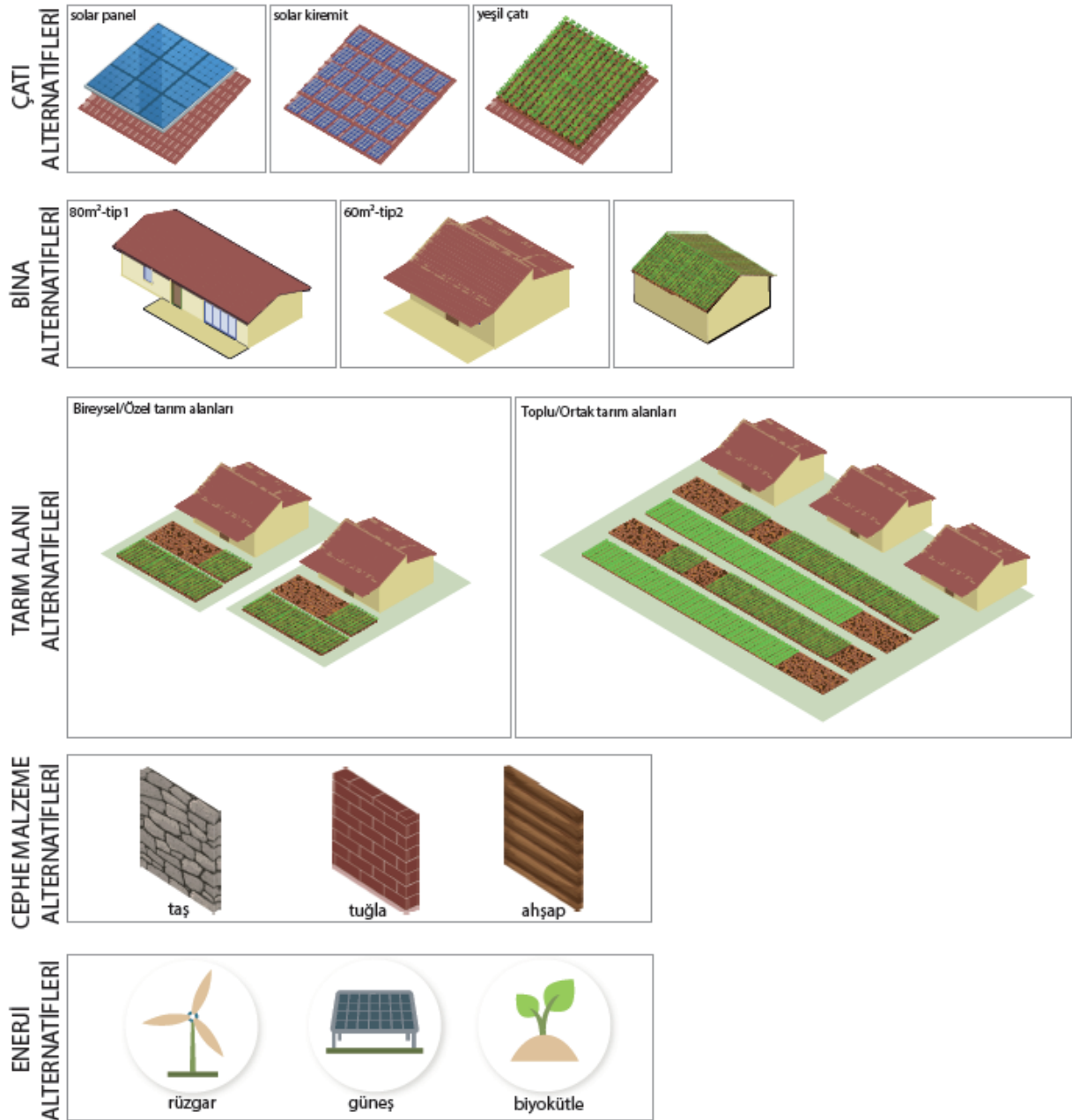
Konut Büyüküğü	Görünüş	Plan Tipleri
		 GİRİş KAT PLANI  1. KAT PLANI  ÖN CEPHE  SOL YAN CEPHE  



Şekil 24. Doğal Alanda Önerilen Erişilebilir Kırsal Eko-Konut ve Eko-Yerleşim İçin Üç Boyutlu Görünüş

Yine diğer bir fark, ekolojik yerleşimin enerji kaynaklarının çeşitlendirilmesi ile ilgilidir. Yerleşmelerde temel enerji kaynağı güneş enerjisi olmakla birlikte, uygulama bölgesinin fiziksel ve doğal yapısına bağlı olarak yerel alternatif enerji kaynaklarının kullanılması, yerleşmenin akıllı teknolojiler ile buluşturulması önem kazanmaktadır. Son olarak kırsal ekolojik yerleşim modelinin dünyada kurulmuş diğer eko-köylerden farklı olan diğer yanı ise, işletim sisteminin ev sahibi, kooperatif, lojman, kiracı ve devre mülk gibi seçenekleri birlikte sunabilmesidir. Aşağıdaki şekilde Yerleşim Modelinde sunulan alternatif sistemler yer almaktadır (**Şekil 25**) (Aytaç, Yıldız, 2019).

Yukarıda ayrıntıları ile açıklandığı üzere bu modelde ekolojik yerleşim için sosyal yapı, fiziksel yapı, enerji ile ilgili stratejiler belirlenmekte ve bu stratejiler sonrasında oluşturulacak üç aşamalı yerleşme sistemi ile kent ve köy arasındaki mekânsal, sosyo kültürel ve üretimsel yapının yeniden organize edilmesi hedeflenmektedir. Temel öncelik; ekolojik yerleşim modeli ile kent-köy ilişkisini sistematize etmek, ülke ve bölge ekonomisine katkıda bulunmak, sürdürülebilir kalkınmayı sağlamak, diğer ülkelerde eko-köylerin başarı öykülerini ülkemizde de sürdürmek olacaktır.



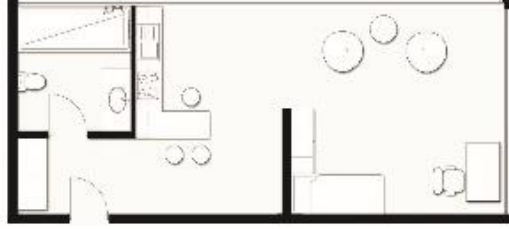
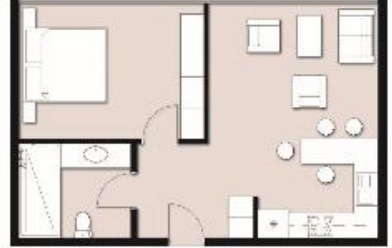
Şekil 25. Erişilebilir Kırsal Eko-Konut ve Eko-Yerleşim Modeli'nde Alternatif Sistemler (Aytaç, Yıldız, 2019).

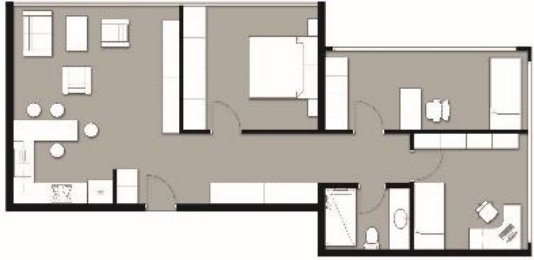
4.3.4 Erişilebilir Kentsel Eko-Konut ve Eko-Yerleşim Modeli (Kira, Mülkiyet Edindirme ve Yeni İnşa Etme)

Kentsel alan ve kent çeperinde konumlanması öngörülen Erişilebilir Kentsel Eko-Konut ve Eko-Yerleşim Modeli, 10 dönümlük bir arazi üzerine tasarlanmış bir kampüsten oluşmaktadır. İkinci modelde anlatılan temel prensipleri bünyesinde barındırmaktadır. Tek farkı kentsel alanın gerektirdiği yoğunluklara bağlı bir yapılaşmaya sahip olmasıdır.

Toplam 6 blok ve 143 daire (141 + 2 misafirhane) şeklinde, dezavantajlı grupları toplumla entegre edebilecek bir anlayışla planlanmıştır (**Tablo 19**).

Tablo 19. Erişilebilir Kentsel Eko-Konut ve Eko-Yerleşim Modeli için Daire Plan Tipleri ve Dağılımları

Salon + Oda Sayısı	Alanı	Plan	Adet
1 + 0	36 m ²		15
	55 m ²		5
1 + 1	54 m ²		32

Salon + Oda Sayısı	Alanı	Plan	Adet
2 + 1	72 m ²		40
	85 m ²		2
3 + 1	90 m ²		47

Daire alan ve adetleri

- 1 + 0 36 m² 15 adet
- 1 + 0 55 m² 5 adet + 2 adet Misafirhane
- 1 + 1 54 m² 32 adet
- 1 + 2 72 m² 40 adet
- 1 + 2 85 m² 2 adet
- 1 + 3 90 m² 47 adet

Toplam 141 + 2 = 143 adet

Dairelerin, dağılım oranları şu şekilde tasarlanmıştır:

- 1 + 0 20 adet %14
- 1 + 1 32 adet %23
- 1 + 2 42 adet %30
- 1 + 3 36 m² 47 adet %33

Toplam 141 adet %100

Projenin uygulamasında kullanılacak inşaat teknolojisi zemin kat betonarme karkas diğer katlar ise ahşap karkas olarak önerilmiştir. Bu nedenle, ülkemiz mevzuatında tanımlanan uygulamalar çerçevesinde blok yükseklikleri en fazla 6 kat olarak öngörölmüş taşıyıcı sistem aks ölçüsü 6.00 m x 6.00 m olarak belirlenmiştir.

Gerek inşaat maliyetlerinin düşük tutulması gerekse işletme giderlerinin minimize edilmesi amacıyla tüm projede sürdürülebilir malzeme kullanılmakta enerji için özel sistemler düşünülmektedir.

Ayrıca, daha az kullanılmakta olan mekanların kullanımları ortak alanlara kaydırılarak, inşaat maliyet ve işletme giderlerinde ekonomi sağlanması amaçlanmaktadır.

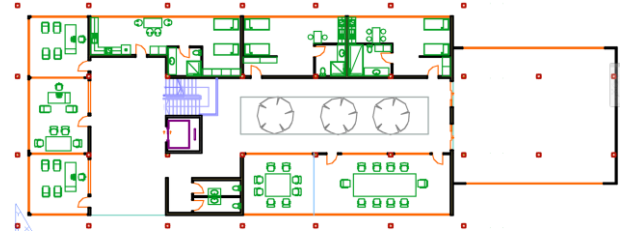
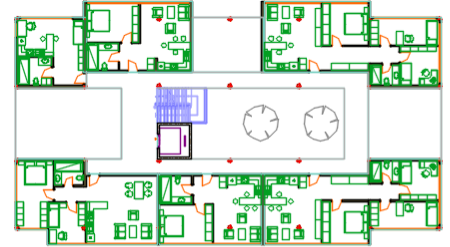
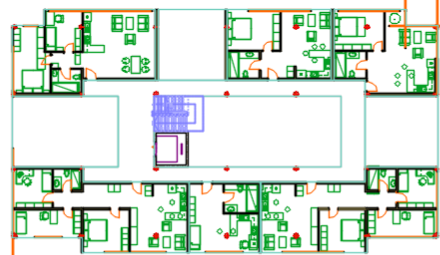
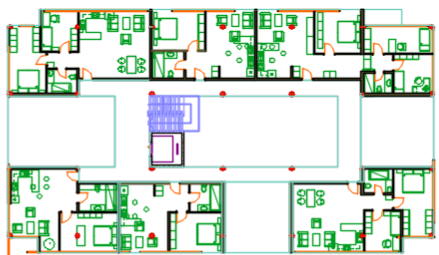
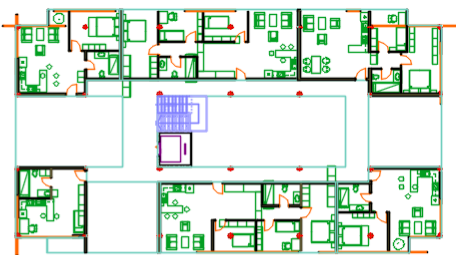
Bu şekilde kullanıcıların da sosyal ilişkilerinin geliştirilmesi hedeflenmiştir.

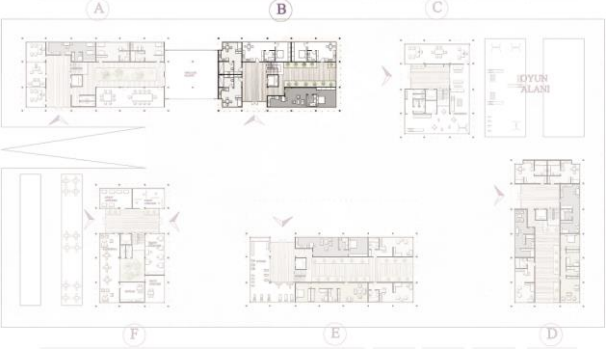
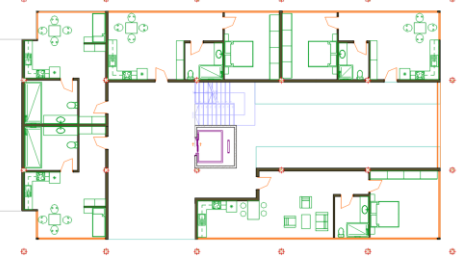
Depreme dayanıklılık amacıyla son derece basit ve modüler bir sistem tasarlanmıştır. Bu modüler yapıda kare modülasyon tercih edilmiş bloklar az katlı planlanmıştır.

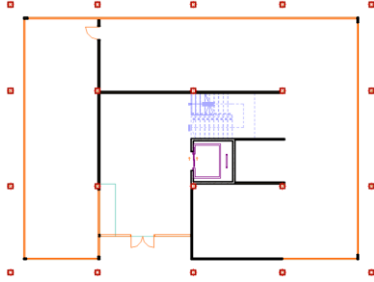
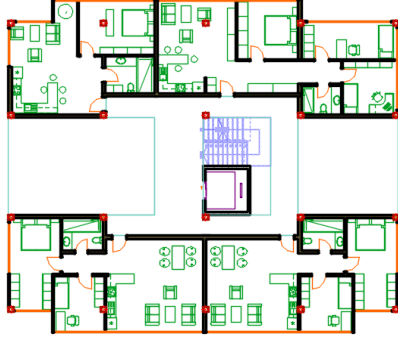
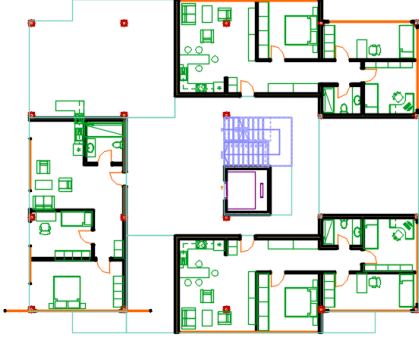
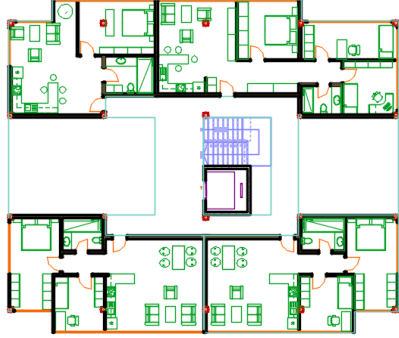
Modüler sistem kurgusu tesisin yapılacağı bölge koşullarına kolaylıkla uyum sağlayabilecek, daire dağılım oranları ana mimari çizgiler değişmeden kolaylıkla ihtiyaçlara göre uyarlanabilecektir.

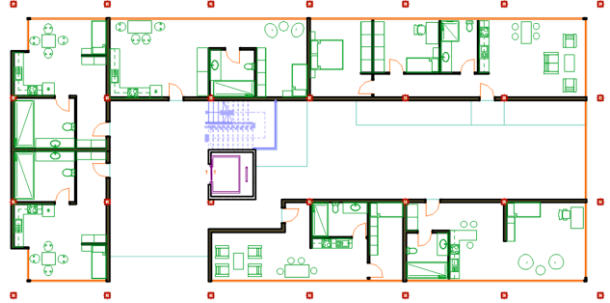
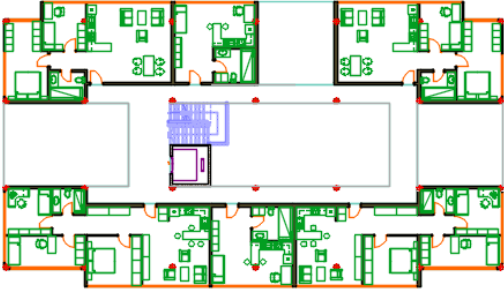
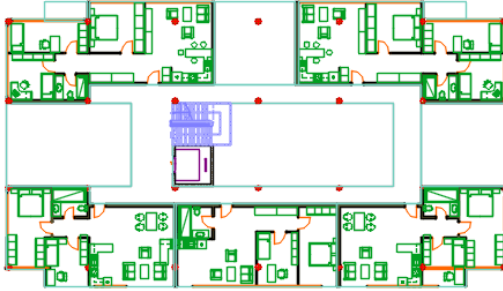
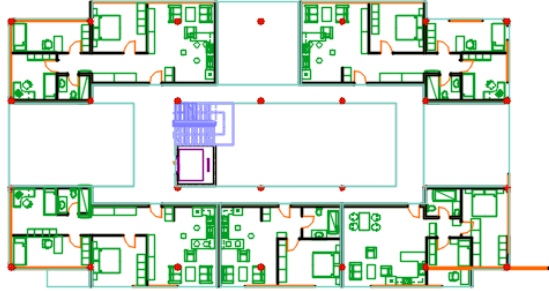
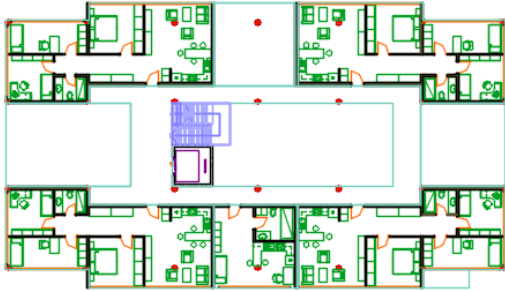
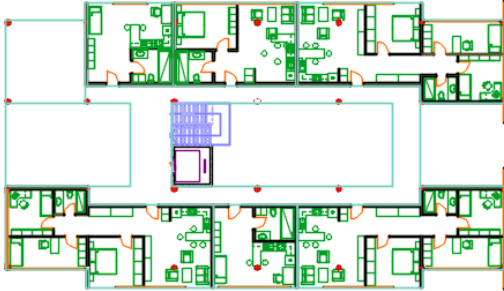
Blokların konumlandırılmasında coğrafik yönlelere dikkat edilecek, güneş ışıma ve ısı kayıplarına ilişkin tedbirlerin alınması sağlanacaktır. Bloklar içinde yer alan dolaşım alanları atrium tarzı bir iç mekanla birleştirilerek havalandırma ve enerji tüketiminde tasarruf amaçlanmıştır (**Tablo 20**).

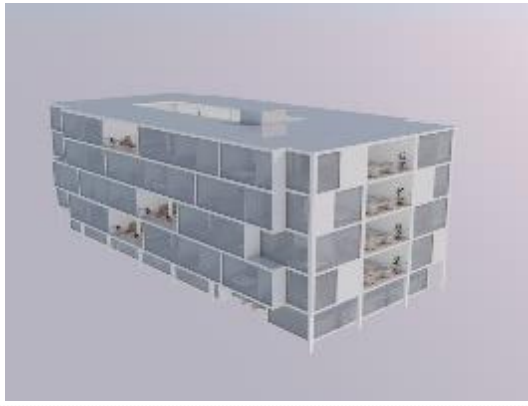
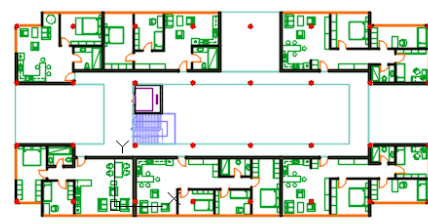
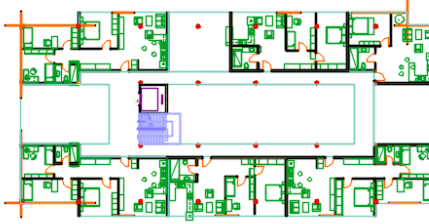
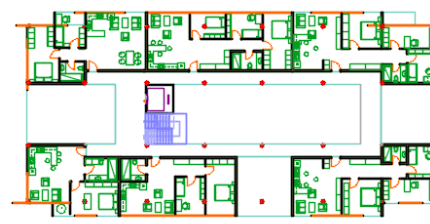
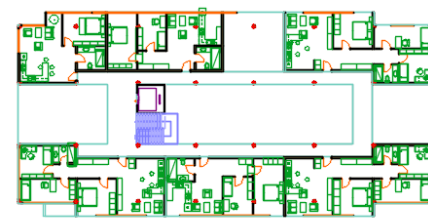
Tablo 20. Erişilebilir Kentsel Eko-Konut ve Eko-Yerleşim Modeli için Alternatif Seçime Olanak Sağlayan Plan Tipleri

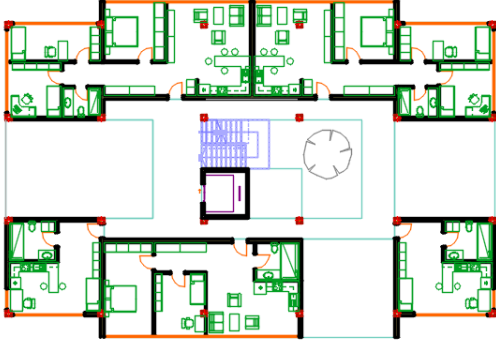
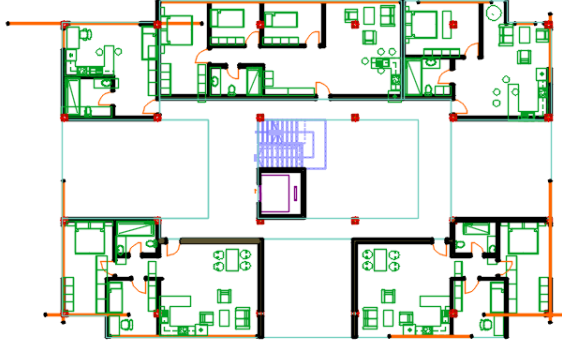
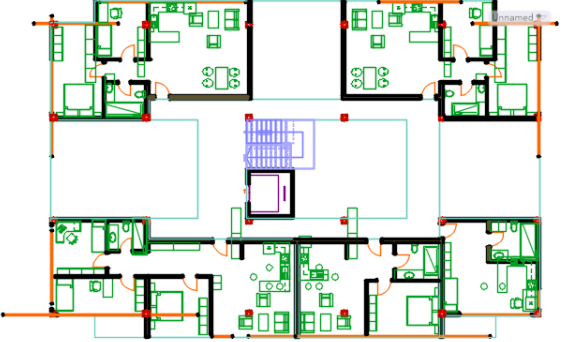
Blok Adı	Konum	Cephe	Kat Planları (Zemin Kat)
A			
			
			
	1. KAT	2. KAT	3. KAT
			4. KAT

Blok Adı	Konum	Cephe	Kat Planları (Zemin Kat)
B			
	 1. KAT 2. KAT 3. KAT 4. KAT 5. KAT		

Blok Adı	Konum	Cephe	Kat Planları (Zemin Kat)
			
C	 1. KAT	 2. KAT	 3. KAT

Blok Adı	Konum	Cephe	Kat Planları (Zemin Kat)
D			
			
	1. KAT	2. KAT	3. KAT
			
	4. KAT	5. KAT	

Blok Adı	Konum	Cephe	Kat Planları (Zemin Kat)	
E				
	 1. KAT	 2. KAT	 3. KAT	 4. KAT

Blok Adı	Konum	Cephe	Kat Planları (Zemin Kat)
F			
	 1. KAT	 2. KAT	 3. KAT

Farklı yaş gruplarındaki kullanıcıların birbirleri ile sosyal iletişim sağlayarak karşılıklı kontrol ve paylaşımlarla yaşam kalitesinin artırılacağı gerçeğine uygun olarak bloklarda karma daire sistemleri uygulanmıştır. Bu şekilde, tek yaşayan bireylerin çocuklu ailelerle teması, yaşlıların gençlerle birlikte gündelik hayat ritminden kopmadan yaşaması hedeflenmektedir.

Çağdaş tasarım ilkelerinin başında gelen “**Bariyersiz Yaşam**” biçimine uygun ölçü ve dolaşım alanları tasarımın en önemli unsuru olarak ele alınmıştır.

Tüm kampüs tasarımının en önemli girdilerinden biri de sosyal yaşantının destekleneceği mekan ve alanların oluşturulmasıdır.

Erişilebilir Kentsel Eko-Konut ve Eko-Yerleşim Modeli’nde bu çerçevede:

Bahçe düzleminde; çocuk oyun alanları, ortak etkinliklerin düzenlenebileceği bir meydan ve eğitici/tarım öğretici bir peyzaj planlanmıştır. Açık alan etkinliklerine ek olarak, çeşitli kotlarda bloklar, bahçeler şeklinde tasarlanmış köprü teraslar ile birbirlerine bağlanırken çatı bahçeleri de ortak “**Mini Tarım**” alanları olarak sisteme dahil edilmiştir (**Şekil 26, 27**).



Şekil 26. Erişilebilir Kentsel Eko-Konut ve Eko-Yerleşim Modeli Önerisi



Şekil 27. Erişilebilir Kentsel Eko-Konut ve Eko-Yerleşim Modeli Yerleşim Planı

Tesisin içinde 2 adet 1 +0 ve 1 adet 1+1 olmak üzere toplam 3 adet misafir dairesi planlanmış, böylece, kullanıcılara gelecek misafirlerin bu mekanlarda konaklaması düşünülerek, daire içlerinde ayrıca misafir odası gereksinimi ortadan kaldırılmıştır. Bu misafir daireleri gerektiğinde dışarıya da kiralanabilir ve site giderlerinin karşılanmasında pay alabilir.

Bunun yanı sıra küçük toplantı odaları (2 adet 36 m² ve 1 adet 72 m²) ve bir de çok amaçlı toplantı salonu tasarıma dahil edilmiştir. Bu şekilde evden çalışmakta olan kullanıcıların iş görüşmeleri yapabileceği ortak mekanların yanı sıra topluca yapılacak gösteri, konferans gibi etkinlikler için de çok amaçlı bir salon oluşturulmuştur.

Sosyal etkinliklerin desteklenmesi, kira geliriyle siteye maddi destek sağlaması ve gerektiğinde gelecek misafirlerin rahatlıkla ağırlanabilmesi için küçük bir lokanta ve mutfak da tasarım içinde yer almıştır.

Sanatsal etkinliklerle sosyal iletişimin kalitesini artırmak ve özellikle çocukları sanatla tanıştırmak, yaşlıların günlük hayata tecrübeleriyle katılımları için sanat atölyeleri de projeye katılmıştır.

Anne ve babaların günümüz koşullarında ekonomik yaşama birlikte katılımları sonucu, küçük çocukların bakımını üstlenerek pedagojik ve eğitim açısından bilinçli bakımları için 150 m² büyüklüğünde bir “Anaokulu” projeye dahil edilmiş, zemin katta tasarlanmış olan bu alan çocuklar için bahçede bir oyun alanı ile entegre edilmiştir.

Bunun dışında, spor ve fitness çalışmaları için kapalı bir alan oluşturulmuş, site sakinlerinin egzersiz ihtiyaçları çözülmüştür.

Tüm otoparklar bodrum katta veya blok altlarında olmak üzere planlanmış, her daire için 5 m² büyüklüğünde küçük depolar öngörülmüştür. Böylece araç trafiği tamamen yer altına alınarak site yaşayanları için açık hava alanları daha etkin şekilde kullanıma sunulmuştur.

4.3.5 Mevcut Konut Stokunun Değerlendirilmesi Modeli

Bu başlık altında önce Birinci ve İkinci Aşama Raporlarında sunulmuş olan bazı veriler hatırlatılarak, ardından gerekli olacağı düşünülen eklemelerle veri seti genişletilerek model tanımlanmaya çalışılacaktır.

Bu çalışma sırasında verilerine sıklıkla başvurulmuş TÜİK, hanehalkı'nı;

“Aralarında akrabalık bağı bulunsun ya da bulunmasın aynı konutta veya aynı konutun bir bölümünde yaşayan, temel ihtiyaçlarını birlikte karşılayan, hanehalkı hizmet ve yönetimine iştirak eden bir veya birden fazla kişiden oluşan topluluktur.” şeklinde tanımlanmaktadır.

Tanım gereği dezavantajlı gruplara mensup her bireyin bir hanehalkı içinde tanımlanabileceği açıktır. Bu bağlamda TÜİK, tanıma giren hanehalkı sayısını 2018 yılı sonu itibarıyla 23.221.218 olarak hesaplamıştır. Türlerine göre hanehalklarına bakıldığında bunların %65,3'ünün çekirdek aileden oluşan hanehalkı, %16,1'inin tek kişilik hanehalkı, %15,8'inin geniş aileden oluşan hanehalkı, kalan %2,8'inin de çekirdek aile bulunmayan hanehalkı olarak sınıflandırıldığı görülmektedir (**Tablo 21**). 2014-2018 yılları arasında hanehalkı tiplerinin değişimine bakıldığında tek kişilik hane halkı ve çekirdek aile bulunmayan hanehalkı oranlarında artış, çekirdek aile ve geniş çekirdek aileden oluşan hanehalklarında ise bir düşüş olduğu tespit edilmektedir. 2018 sonu itibarıyla yukarıda verilen hanehalklarının gelir düzeylerinin Tek Kişilik Hanehalkı için yıllık 32,646 TL ile en düşük, geniş aileden oluşan hanehalkı için 60,139 TL ile en yüksek rakama ulaştığı görülmektedir (**Tablo 22**).

Tablo 21. Tiplerine Göre Hanehalkı Oranları (2018)

Hanehalkı Türleri	Dağılım (%)
Tek Kişilik Hanehalkı	16,1
Çekirdek Aileden Oluşan Hanehalkı	65,3
- Sadece eşlerden oluşan çekirdek aile	14,1
- Eş ve çocuklardan oluşan çekirdek aile	42,3
- Yalnız ebeveyn ve çocuklardan oluşan çekirdek aile	8,9
Geniş Aileden Oluşan Hanehalkı	15,8
Çekirdek Aile Bulunmayan Hanehalkı	2,8

Kaynak: TÜİK, Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması, 2018

Tablo 22. Hanehalkı Tiplerine Göre Ortalama Gelir (2018)

Hanehalkı Türleri	Gelir (TL/Yıl)	2020
Tek Kişilik Hanehalkı	32,646	44,066
Çekirdek Aileden Oluşan Hanehalkı	54,179	73,131
- Sadece eşlerden oluşan çekirdek aile	46,391	62,619
- Eş ve çocuklardan oluşan çekirdek aile	57,727	77,920
- Yalnız ebeveyn ve çocuklardan oluşan çekirdek aile	47,384	63,959
Geniş Aileden Oluşan Hanehalkı	60,139	81,176
Çekirdek Aile Bulunmayan Hanehalkı	48,096	64,920

Kaynak: TÜİK, Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması, 2018

Gelir konusuna yine TÜİK'in Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması'nın (2018) sonuçları ile bakıldığında bu sefer ortalama gelir tablosundan çok farklı bir tabloyla karşılaşılmaktadır. Buna göre "medyan gelirin %50'si olarak kullanılabilir fert geliri incelendiğinde, toplamda 11,090,000 kişinin 8,892 TL'lik (2020'de 12,002 TL) "Yoksulluk Sınırı"nın altında; "medyan gelirin %60"ı olarak kullanılabilir fert geliri incelendiğinde ise toplamda 16,888,000 kişinin 10,670 TL'lik (2020'de 14,402 TL) "Yoksulluk Sınırı"nın altında gelir elde edebildiği tespit edilmiştir (**Tablo 23**). Medyan gelirinin %60'ının altında gelire sahip olanların yaşam koşulları incelendiğinde, %52,1'lik bir oranda ev sahipliği, %29,1 oranında kiracılığın bulunduğu, konutların %60'ına yakınında fiziksel koşulların uygun olmadığı, %90'ının tatile gitmediği, %60'ının periyodik olarak et, balık vs. alamadığı ve beklenmedik harcamaları karşılayamadığı, yarıya yakınının da ısınma sorunu olduğu anlaşılmaktadır (**Tablo 24**).

Tablo 23. Eşdeğer Hanehalkı Kullanılabilir Fert Gelirine ve Hanehalkı Tipine Göre Yoksul Sayıları ve Yoksulluk Oranı (2018)

Hanehalkı tipi	Medyan Gelirin %50'si			Medyan Gelirin %60'ı		
	Yoksulluk sınırı (TL)	Yoksul sayısı (Bin kişi)	Yoksulluk oranı (%)	Yoksulluk sınırı (TL)	Yoksul sayısı (Bin kişi)	Yoksulluk oranı (%)
Toplam		11,090	13.9		16,888	21.2
Tek Kişilik Hanehalkı		360	9.6		479	12.8
Çekirdek Aileden Oluşan Hanehalkı		7,612	12.9		11,930	20.2
Sadece eşlerden oluşan çekirdek aile		350	4.5		567	7.2
Eşler ve çocuklardan oluşan çekirdek aile	8,892	6,786	14.4	10,670	10,685	22.6
Yalnız ebeveyn ve çocuklardan oluşan çekirdek aile		476	12.0		678	17.1
Geniş Aileden Oluşan Hanehalkı		3,060	18.8		4,380	26.9
Çekirdek Aile Bulunmayan Hanehalkı		58	7.7		99	13.0

Kaynak: TÜİK, Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması, 2018

Tablo 24. Hanehalkı Kullanılabilir Fert Medyan Gelir Grupları ve Seçilmiş Yaşam Koşulları Göstergelerine Göre Nüfusun Dağılımı (2018)

Yaşam koşulları göstergeleri	Toplam	Medyan Gelirin %60 altında olanlar
Kurumsal olmayan nüfus (Bin Kişi)	79,762	16,888
Konuta mülkiyet durumu		
Ev sahibi (%)	59.0	52.1
Kiracı (%)	25.2	29.1
Lojman (%)	1.3	0.2
Diğer (%)	14.5	18.5
Konut ve çevre sorunları		
Sızdıran çatı, nemli duvarlar, çürümüş pencere çerçeveleri vb. sorunlar		
Evet (%)	36.2	58.2
Hayır (%)	63.8	41.8
Konutun izolasyonundan dolayı ısınma sorunu		
Evet (%)	39.6	61.9
Hayır (%)	60.4	38.1
Konut masrafları		
Çok yük getiriyor (%)	11.5	23.6
Biraz yük getiriyor (%)	55.0	57.8
Yük getirmiyor (%)	33.4	18.6
Borç veya taksit ödemeleri (Konut alımı ve konut masrafları dışında)		
Çok yük getiriyor (%)	15.8	18.3
Biraz yük getiriyor (%)	43.7	35.8
Yük getirmiyor (%)	10.9	3.1
Borç/taksiti olmayanlar (%)	29.6	42.9
Evden uzakta bir haftalık tatil masrafının karşılanabilme durumu		
Karşılanabiliyor (%)	41.7	9.1
Karşılanamıyor (%)	58.3	90.9
İki günde bir et, tavuk ya da balık içeren yemek masrafının karşılanabilme durumu		
Karşılanabiliyor (%)	67.8	39.5
Karşılanamıyor (%)	32.2	60.5
Beklenmedik harcamaların karşılanabilme durumu		
Karşılanabiliyor (%)	69.6	38.8
Karşılanamıyor (%)	30.4	61.2
Evin ısınma ihtiyacının ekonomik olarak karşılanabilme durumu		
Karşılanabiliyor (%)	80.9	53.5
Karşılanamıyor (%)	19.1	46.5

Kaynak: TÜİK, Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması, 2018

2018 yılına ait Hanehalkı Tüketim Araştırması sonuçlarına göre (**Tablo 25**) İstanbul'da (TR1) tüm %20'lik gruplarda en yüksek harcama konut ve kira için yapılmaktadır. 1. %20'lik grupta gelirin %38.4'ü konut ve kiraya harcanırken, %22'si gıda ve alkolsüz içeceklere, 5. %20'lik grupta gelirin %25.4'ü konut ve kiraya harcanırken %21.3 ulaşırmaya gitmektedir.

Batı Marmara Bölgesi'nde (TR2) 1. %20'lik grupta gelirin %34.2'si konut ve kiraya, %30.8'i gıda ve alkolsüz içeceklere, 5. %20'lik grupta gelirin %26.2'si ulaşırmaya yaklaşık %16'şarlık kısmı ise konut ve kira ile gıda ve alkolsüz içeceklere gitmektedir.

Ege Bölgesi'nde (TR3) 1. %20'lik grupta gelirin %32,0'si konut ve kiraya, %29,5'i gıda ve alkolsüz içeceklerle, 5. %20'lik grupta gelirin %22,5'i ulaştırmaya %20'si ise konut ve kiraya gitmektedir.

Doğu Marmara Bölgesi'nde (TR4) 1. %20'lik grupta gelirin %33,3'ü konut ve kiraya, %24,6'sı gıda ve alkolsüz içeceklerle, 5. %20'lik grupta gelirin %23,4'i ulaştırmaya %17,2'si konut ve kiraya gitmektedir.

Batı Anadolu Bölgesi'nde (TR5) 1. %20'lik grupta gelirin %33,3'ü konut ve kiraya, %25,4'ü gıda ve alkolsüz içeceklerle, 5. %20'lik grupta gelirin %25'i ulaştırmaya %19'u konut ve kiraya gitmektedir.

Akdeniz Bölgesi'nde (TR6) 1. %20'lik grupta gelirin %30,9'u konut ve kiraya, %27,4'ü gıda ve alkolsüz içeceklerle, 5. %20'lik grupta gelirin %24,6'sı ulaştırmaya %18,2'si konut ve kiraya gitmektedir.

Orta Anadolu Bölgesi'nde (TR7) 1. %20'lik grupta gelirin %33'ü gıda ve alkolsüz içeceklerle, %31,5'i konut ve kiraya, 5. %20'lik grupta gelirin %25,2'si ulaştırmaya %19,4'ü gıda ve alkolsüz içeceklerle gitmektedir.

Batı Karadeniz Bölgesi'nde (TR8) 1. %20'lik grupta gelirin %32,6'sı gıda ve alkolsüz içeceklerle, %32,4'ü konut ve kiraya, 5. %20'lik grupta gelirin %24,7'si ulaştırmaya %19,1'i gıda ve alkolsüz içeceklerle gitmektedir.

Doğu Karadeniz Bölgesi'nde (TR9) 1. %20'lik grupta gelirin %32,4'ü gıda ve alkolsüz içeceklerle, %31,6'sı konut ve kiraya, 5. %20'lik grupta gelirin %24,5'i ulaştırmaya %17,9'u gıda ve alkolsüz içeceklerle gitmektedir.

Kuzeydoğu Anadolu Bölgesi'nde (TRA) 1. %20'lik grupta gelirin %33,1'i gıda ve alkolsüz içeceklerle, %29,7'si konut ve kiraya, 5. %20'lik grupta gelirin %22,2'si ulaştırmaya %19,9'u gıda ve alkolsüz içeceklerle gitmektedir.

Ortadoğu Anadolu Bölgesi'nde (TRB) 1. %20'lik grupta gelirin %35,9'u gıda ve alkolsüz içeceklerle, %28,6'sı konut ve kiraya, 5. %20'lik grupta gelirin %25,3'ü ulaştırmaya %18,1'i gıda ve alkolsüz içeceklerle gitmektedir.

Son olarak, Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde (TRC) 1. %20'lik grupta gelirin %36,1 gıda ve alkolsüz içeceklerle, %27,2'si konut ve kiraya, 5. %20'lik grupta gelirin %24'ü ulaştırmaya %20,5'i gıda ve alkolsüz içeceklerle gitmektedir.

Sonuç olarak verilere bakıldığında; İstanbul Bölgesi'nde tüm gelir gruplarında en büyük harcama kalemi konut ve kira iken, 1.%20'lik gruptan 5. %20'lik gruba giderken, ikinci harcama kalemi gıda ve alkolsüz içeceklerden ulaşımaya doğru kaymaktadır.

Batı Anadolu, Ege, Doğu Marmara Batı Anadolu ve Akdeniz Bölgeleri benzer harcama özellikleri göstermektedir. 1. %20'lik grupta önce konut ve kira ardından gıda ve alkolsüz içeceklerle, 5. %20'lik grupta ise önce ulaştırmaya ardından gıda ve alkolsüz içeceklerle harcama yapılmaktadır.

Bir diğer gruplama Orta Anadolu, Batı Karadeniz, Doğu Karadeniz, Kuzeydoğu Anadolu, Ortadoğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu Bölgesi için yapılabilmektedir. 1. %20'lik grupta öncelikli harcama kalemi gıda ve alkolsüz içecekler, ardından konut ve kira iken, 5. %20'lik grupta en yüksek harcama önce ulaştırmaya ardından gıda ve alkolsüz içeceklerle yapılmaktadır.

Veriler, batıdan doğuya doğru gidildikçe 1.%20'lik dilimde esas harcamanın konut ve kiradan gıda ve alkolsüz içeceklerle, 5. %20'lik dilimde ise ulaşımdan batıda konut ve kiraya, doğuda ise gıda ve alkolsüz içeceklerle kaydığını ortaya koymaktadır.

Tablo 25. Gelire Göre Sıralı %20'lik Grup Ayrımında Hanehalkı Tüketim Harcamasının Dağılımı (İBBS 1. Düzey, 2018)

Harcama türleri	1.%20	2.%20	3.%20	4.%20	5.%20
TR1 İstanbul					
Gıda ve alkolsüz içecekler	22.0	20.0	17.3	16.1	11.4
Alkollü içecekler, sigara ve tütün	5.0	4.5	3.9	3.9	2.2
Giyim ve ayakkabı	3.3	3.6	4.4	4.4	4.5
Konut ve kira	38.4	35.3	29.9	28.7	25.4
Mobilya, ev aletleri ve ev bakım hizmetleri	4.9	5.2	5.2	5.4	6.1
Sağlık	2.4	2.4	2.3	2.9	2.6
Ulaştırma	9.8	11.5	17.7	15.9	21.3
Haberleşme	3.5	4.2	4.1	4.0	3.3
Eğlence ve kültür	1.8	2.1	2.5	3.8	4.2
Eğitim hizmetleri	0.8	1.4	1.9	2.8	6.0
Lokanta ve oteller	5.4	6.4	6.9	7.8	8.2
Çeşitli mal ve hizmetler	2.7	3.5	3.8	4.3	4.9
TR2 Batı Marmara					
Gıda ve alkolsüz içecekler	30.8	26.4	22.3	19.6	16.0
Alkollü içecekler, sigara ve tütün	6.5	6.4	5.8	6.4	4.8
Giyim ve ayakkabı	3.6	4.6	4.6	6.3	5.0
Konut ve kira	34.2	29.3	25.1	22.3	16.8
Mobilya, ev aletleri ve ev bakım hizmetleri	5.0	5.9	7.3	7.5	7.2
Sağlık	2.4	2.4	2.9	2.1	3.2
Ulaştırma	5.7	9.2	15.8	16.5	26.2
Haberleşme	2.4	3.5	3.5	4.1	3.3
Eğlence ve kültür	1.3	2.2	2.2	2.7	2.9
Eğitim hizmetleri	0.4	0.6	0.4	1.0	2.1
Lokanta ve oteller	5.7	6.7	6.5	7.6	7.5
Çeşitli mal ve hizmetler	1.8	2.8	3.8	3.9	5.0
TR3 Ege					
Gıda ve alkolsüz içecekler	29.5	24.3	22.5	19.4	14.9
Alkollü içecekler, sigara ve tütün	5.5	5.8	5.5	4.8	3.9
Giyim ve ayakkabı	3.5	4.1	4.8	4.8	5.4
Konut ve kira	32.0	28.0	24.7	23.9	20.0
Mobilya, ev aletleri ve ev bakım hizmetleri	5.5	6.4	6.9	6.7	7.1
Sağlık	2.4	2.1	2.3	2.2	2.5
Ulaştırma	8.6	13.1	16.7	18.4	22.5
Haberleşme	2.7	3.5	3.6	4.0	3.4
Eğlence ve kültür	1.5	2.2	2.6	2.7	3.7
Eğitim hizmetleri	0.8	1.1	0.8	1.9	3.9
Lokanta ve oteller	5.6	5.2	6.1	6.5	7.8
Çeşitli mal ve hizmetler	2.4	4.1	3.5	4.7	4.9
TR4 Doğu Marmara					
Gıda ve alkolsüz içecekler	24.6	21.9	20.0	18.3	15.0
Alkollü içecekler, sigara ve tütün	5.3	4.6	4.6	4.6	3.6
Giyim ve ayakkabı	4.1	4.9	5.2	5.6	6.4
Konut ve kira	33.3	27.4	24.0	21.1	17.2
Mobilya, ev aletleri ve ev bakım hizmetleri	7.0	7.0	5.6	7.1	7.7
Sağlık	2.2	2.5	1.9	2.1	2.5
Ulaştırma	9.4	14.9	18.4	20.8	23.4
Haberleşme	3.1	3.9	4.1	4.2	3.4
Eğlence ve kültür	2.3	2.6	2.8	3.9	3.2
Eğitim hizmetleri	0.5	0.7	2.1	1.5	3.1
Lokanta ve oteller	5.6	6.1	6.6	6.8	7.6
Çeşitli mal ve hizmetler	2.6	3.4	4.5	4.0	6.9
TR5 Batı Anadolu					
Gıda ve alkolsüz içecekler	25.4	23.0	21.5	18.3	14.4
Alkollü içecekler, sigara ve tütün	4.9	4.9	4.6	4.6	3.1
Giyim ve ayakkabı	4.1	4.5	4.7	4.9	5.2
Konut ve kira	33.3	30.5	26.8	23.1	19.0

Harcama türleri	1.%20	2.%20	3.%20	4.%20	5.%20
Mobilya, ev aletleri ve ev bakım hizmetleri	5.8	5.5	6.0	6.2	6.2
Sağlık	1.8	1.8	1.7	1.4	1.9
Ulaştırma	11.2	14.1	17.1	21.0	25.0
Haberleşme	3.2	4.1	4.1	4.2	3.8
Eğlence ve kültür	2.3	2.3	2.3	3.1	3.6
Eğitim hizmetleri	0.7	0.8	1.0	2.7	4.3
Lokanta ve oteller	4.6	5.2	5.9	6.6	7.6
Çeşitli mal ve hizmetler	2.7	3.1	4.2	4.0	6.1
TR6 Akdeniz					
Gıda ve alkolsüz içecekler	27.4	26.0	23.3	21.1	17.0
Alkollü içecekler, sigara ve tütün	5.1	4.8	4.6	4.4	3.4
Giyim ve ayakkabı	4.2	4.3	4.6	4.6	5.7
Konut ve kira	30.9	27.6	23.5	21.6	18.2
Mobilya, ev aletleri ve ev bakım hizmetleri	5.0	6.2	6.4	6.5	7.6
Sağlık	2.8	2.1	2.2	2.1	2.0
Ulaştırma	11.2	14.0	18.6	19.7	24.6
Haberleşme	2.5	3.0	3.4	3.9	3.7
Eğlence ve kültür	1.7	2.2	2.2	2.8	3.3
Eğitim hizmetleri	1.0	1.0	1.4	1.8	2.9
Lokanta ve oteller	4.0	5.2	5.9	5.8	6.8
Çeşitli mal ve hizmetler	4.1	3.6	3.9	5.6	4.9
TR7 Orta Anadolu					
Gıda ve alkolsüz içecekler	33.0	27.2	26.7	22.6	19.4
Alkollü içecekler, sigara ve tütün	4.8	6.0	6.0	5.6	4.2
Giyim ve ayakkabı	3.0	4.5	5.1	5.0	5.5
Konut ve kira	31.5	26.7	25.6	22.0	18.6
Mobilya, ev aletleri ve ev bakım hizmetleri	6.5	6.4	6.1	6.4	6.9
Sağlık	2.4	1.8	1.8	1.7	1.6
Ulaştırma	10.7	12.5	14.6	20.8	25.2
Haberleşme	2.2	2.7	3.1	3.2	3.2
Eğlence ve kültür	1.6	1.9	2.3	2.3	2.7
Eğitim hizmetleri	0.2	0.6	0.8	1.6	2.8
Lokanta ve oteller	2.1	4.1	4.3	4.8	5.2
Çeşitli mal ve hizmetler	2.1	5.6	3.6	4.1	4.4
TR8 Batı Karadeniz					
Gıda ve alkolsüz içecekler	32.6	29.6	25.2	23.2	19.1
Alkollü içecekler, sigara ve tütün	4.2	4.3	4.3	4.6	3.6
Giyim ve ayakkabı	2.8	3.3	4.3	4.2	5.7
Konut ve kira	32.4	27.7	23.7	21.3	17.0
Mobilya, ev aletleri ve ev bakım hizmetleri	6.6	6.6	6.9	8.2	8.1
Sağlık	1.5	1.9	1.6	1.6	1.5
Ulaştırma	8.1	15.1	18.7	21.1	24.7
Haberleşme	2.8	2.8	3.8	4.5	3.4
Eğlence ve kültür	1.9	2.3	2.3	2.2	3.0
Eğitim hizmetleri	0.3	0.6	0.9	1.0	2.7
Lokanta ve oteller	3.6	3.5	4.3	4.9	5.9
Çeşitli mal ve hizmetler	3.3	2.3	4.0	3.2	5.5
TR9 Doğu Karadeniz					
Gıda ve alkolsüz içecekler	32.4	27.9	22.6	22.2	17.9
Alkollü içecekler, sigara ve tütün	3.9	5.4	5.0	4.0	2.4
Giyim ve ayakkabı	3.1	4.3	5.3	6.0	7.4
Konut ve kira	31.6	24.4	21.1	22.5	17.3
Mobilya, ev aletleri ve ev bakım hizmetleri	4.7	6.5	5.7	7.7	6.9
Sağlık	3.3	1.7	1.7	1.6	1.5
Ulaştırma	9.9	14.6	18.9	17.8	24.5
Haberleşme	3.0	3.4	4.5	4.0	3.5
Eğlence ve kültür	1.2	2.2	2.7	1.9	2.7
Eğitim hizmetleri	0.4	0.4	0.8	0.8	1.6
Lokanta ve oteller	3.6	5.1	5.0	5.7	7.4
Çeşitli mal ve hizmetler	2.8	4.2	6.6	5.6	6.8
TRA Kuzeydoğu Anadolu					
Gıda ve alkolsüz içecekler	33.1	30.8	27.5	24.8	19.9
Alkollü içecekler, sigara ve tütün	7.0	7.2	6.9	7.3	5.1
Giyim ve ayakkabı	5.3	5.5	5.5	5.5	6.0
Konut ve kira	29.7	24.7	25.1	19.2	17.4

Harcama türleri	1.%20	2.%20	3.%20	4.%20	5.%20
Mobilya, ev aletleri ve ev bakım hizmetleri	5.5	8.4	6.5	6.6	5.6
Sağlık	1.6	1.2	1.1	1.2	2.9
Ulaştırma	7.5	10.2	13.8	20.1	22.2
Haberleşme	2.7	2.8	3.3	4.1	3.8
Eğlence ve kültür	1.7	1.8	2.1	2.4	2.6
Eğitim hizmetleri	0.3	0.3	0.7	0.8	3.6
Lokanta ve oteller	2.5	3.7	4.1	4.0	5.8
Çeşitli mal ve hizmetler	3.1	3.3	3.3	4.0	5.3
TRB Ortadoğu Anadolu					
Gıda ve alkolsüz içecekler	35.9	36.6	30.8	27.9	18.1
Alkollü içecekler, sigara ve tütün	4.9	5.1	5.7	4.6	3.6
Giyim ve ayakkabı	6.1	7.3	6.6	6.7	6.2
Konut ve kira	28.6	24.4	23.0	22.5	17.6
Mobilya, ev aletleri ve ev bakım hizmetleri	5.5	6.2	6.6	6.0	6.3
Sağlık	1.3	1.2	1.4	1.1	1.3
Ulaştırma	6.9	6.7	11.7	14.4	25.3
Haberleşme	3.0	3.0	3.6	4.3	3.9
Eğlence ve kültür	1.3	1.7	1.6	2.0	2.4
Eğitim hizmetleri	0.3	0.7	1.2	0.9	2.4
Lokanta ve oteller	3.3	3.7	3.7	5.5	5.7
Çeşitli mal ve hizmetler	3.0	3.5	4.1	4.2	7.1
TRC Güneydoğu Anadolu					
Gıda ve alkolsüz içecekler	36.1	31.1	28.8	27.9	20.5
Alkollü içecekler, sigara ve tütün	4.0	4.2	5.0	4.9	4.0
Giyim ve ayakkabı	6.8	5.9	6.1	6.9	6.9
Konut ve kira	27.2	26.3	24.2	23.5	20.1
Mobilya, ev aletleri ve ev bakım hizmetleri	6.1	4.7	5.0	5.6	6.1
Sağlık	1.5	1.5	1.3	1.7	0.9
Ulaştırma	7.2	13.4	12.7	14.9	24.0
Haberleşme	3.2	3.1	3.8	3.2	3.5
Eğlence ve kültür	1.0	1.0	1.1	1.8	2.0
Eğitim hizmetleri	0.2	0.2	0.9	1.3	2.3
Lokanta ve oteller	3.2	4.6	4.3	4.6	4.3
Çeşitli mal ve hizmetler	3.4	3.9	6.7	3.7	5.3

Kaynak: TÜİK, Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması, 2018

TÜİK verilerine göre ülkede 2019 sonu itibarıyla 38,801,537 adet konut bulunmaktadır.

Ekonomik durum ve konut piyasasındaki hareketliliğe de bağlı olarak 2013 yılından bugüne, yıllar itibarıyla %2 ile %14 arasındaki oranlarda sürekli artış yönünde değişim gözlenmektedir (**Tablo 26**).

Tablo 26. Türkiye'deki Konut Sayısının Yıllara Göre Değişimi

Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2013	24,803,909	-
2014	28,252,598	%14
2015	28,727,506	%2
2016	29,340,118	%2
2017	32,802,435	%12
2018	35,040,843	%7
2019	38,801,537	%11

Kaynak: TÜİK, Erişim: 30.05.2020, tuik.gov.tr.

2011 yılında TÜİK tarafından gerçekleştirilen Nüfus ve Konut Araştırması verilerine göre yaklaşık 19,4 milyon konutun %39,9'u 3, %45,1'i 4, %7,3'ü 2, %4,9'u 5, %1,7'si 6+ ve %1'i 1 odalı konutlardan oluşmaktadır. İl bazında çok net ayrımlar yapılamamakla beraber 1 odalı konutlarda Ardahan (%6,5), 2 odalı konutlarda Kilis (%25,8), 3 odalı konutlarda İstanbul

(%51,6), 4 odalı konutlarda Ankara (%68,7), 5 odalı konutlarda Hakkâri (%14,5) ve 6+ odalı konutlarda Rize (%6,7) ilk sırada yer almaktadır.

Nüfus ve Konut Araştırması'nın 10 yıllık periyotlarla yapılması planlandığından bu dağılımda bir değişiklik olup olmadığı bilinmemektedir.

Bu bölümde incelenmesi gereken konulardan bir diğeri, Türkiye'de mevcut, satışa hazır konut stokuna ilişkin verilerle ilgilidir.

Konut tipleri kabulleri, bu tiplere göre kiralamalarda ortalama birim fiyatlar ve bunun geri dönüşüyle ilgili mevcut durum **Tablo 27**'de sunulmaktadır. Tabloya göre birim kira bedeli en yüksek olan ve en kısa sürede geri dönen konut 1+1 tipindeki konutlardır. Bu tip bir konuta yapılan yatırım 16 yılda geri dönebilmektedir. Ortalama büyüklüğü 135 m² olan 3+1 tipindeki konut birim fiyatı 9 TL/m² olsa da yatırımın geri dönüş süresi 20 yıla uzamaktadır.

Tablo 27. Konut Tipine Göre Birim Kira ve Geri Dönüş Süreleri (Şubat, 2020)

Konut Tipi	Alan (m ²)	Kira (TL/m ²)	Geri Dönüş Süresi (Yıl)
1+1	65	16	16
2+1	95	12	18
3+1	135	9	20
4+1	193	11	20

Kaynak: Endeksa, Erişim 30.05.2020. www.endeksa.com.

İl bazında birim satış fiyatları, geri dönüş süreleri, pazarlama süresi ve stok miktarlarına bakıldığında; en yüksek birim satış fiyatının 4,508 TL/m² ile Muğla'da olduğu, bunu sırasıyla 3,614 TL/m² ile İstanbul, 2,946 TL/m² ile İzmir'in izlediği, birim satış fiyatlarının en düşük illerin ise Mardin (1,020 TL/m²), Ağrı (1,008 TL/m²) ve Hakkari (917 TL/m²) olduğu, birim fiyat ortalamasının 1,747 TL/m², en yüksek geri dönüş süresinin 33 yıl ile Tunceli, en kısa geri dönüş süresinin 14 yıl ile Kilis ve Hakkari'de, ortalama geri dönüş süresinin 20.2 yıl, ortalama pazarlama süresinin 69.8 gün olduğu, Şubat 2020 itibarıyla Türkiye'de satışa hazır konut stokunun 938,437 adet, en yüksek stokun 266,883 adet ile İstanbul, ardından 138,037 adet ile Ankara, 76,516 adet ile İzmir, 47,550 adet ile Antalya ve 29,013 adet ile Bursa'da, en az konut stoklarının ise 35 adetle Hakkari, 37 adetle Şırnak, 58 adetle Ardahan, 73 adetle Sinop ve 100 adetle Bayburt'ta olduğu belirlenmektedir.

Bu stok miktarının şu anda ne kadarının kamuya ait olduğu bilinmemektedir. Ancak görevi icabı dezavantajlı gruplar da dahil dar gelirli için konut yapmaktan sorumlu TOKİ, toplam konut üretiminde %9'luk bir paya sahip olduğundan mevcut stokun yaklaşık 85.000'inin TOKİ'ye ait olduğu düşünülebilir. Ancak özellikle gelir ortaklığı şeklinde yürütülen bazı projelerde kamu payı inşaat sürecinde elde edilebildiğinden söz konusu rakamın daha düşük olması olasılığı bulunmaktadır.

10 Mart 2020 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanan Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri'ne göre IIIA Sınıfı 3 kata kadar konutların m² birim fiyatları 1,110 TL olarak belirlenmiştir. Kat sayılarına göre maliyetler 2400 TL/m²'ye kadar çıkmaktadır. Diğer yandan 3 kattan az, daha basit bir konut yapısının maliyetinin 750 TL/m²'ye kadar düşebileceği anlaşılmaktadır. Bu hesaplama IIIA sınıfı yapıların maliyetleri 65 m² için 71,500, 95 m² için 104.500, 135 m² için 148.500 ve 193 m² için 212.300 TL'ye çıkmaktadır. Konut amaçlı yapıların 3 kattan daha az olması halinde ise maliyetler verilen metrajı göre sırasıyla 48,750 TL, 71,250 TL, 101,250 TL ve 144,750 TL'ye kadar düşebilmektedir.

Konutların ortalama alan ve ortalama kira durumları incelendiğinde ise en yüksek ortalama kiralara 1,734 TL/ay ile Muğla'da olduğu, Muğla'yı 1,502 TL/ay ile Antalya'nın, 1,495 TL/ay ile

İzmir, 1,487 TL/ay ile İstanbul ve 1,370 TL/ay ile Gaziantep'in izlediği, en düşük kiralardan 657 TL/ay ile Kütahya, 664 TL/ay ile Ardahan ve 667 TL/ay ile Kastamonu'da olduğu, alan bakımından en büyük dairelerin 166 m² ile Malatya, 161 m² ile Diyarbakır ve 160 m² ile Şanlıurfa, en küçük dairelerin ise 78 m² ile Isparta, 83 m² ile Kütahya ve 89 m² ile Çanakkale'de olduğu tespit edilmektedir.

Çalışmanın Birinci Aşaması'nda incelenen konut hakkındaki OECD verilerine biraz daha güncel veriler ve detayda bakıldığında konut mülkiyeti bakımından OECD ortalamalarının Şahıs Mülkiyetinin %42,8, İpotekli Sahipliğin %25, Piyasa Fiyatına Kiralığın %22, İndirimli/Destekli Fiyattan Kiralığın %4,6 düzeyinde olduğu görülmektedir. Şahıs mülkiyetinin en yüksek olduğu ülke Romanya (%95), ipotekli sahipliğin en yüksek olduğu ülke İzlanda (%56), piyasa fiyatına kiralığın en yüksek olduğu ülke İsviçre (%55,1) ve indirimli/destekli fiyattan kiralık konutların en yüksek olduğu ülke ise İngiltere'dir (%18,1).

OECD tarafından oturan konutun koşullarıyla ilgili yapılan hesaplamalarda, konutlarda kalabalık olarak nitelenen hanehalkı oranları ile gelirin ne kadarlık bir kısmının konutun kirası veya kredi ödemesi için kullanıldığını belirlenmektedir.

Hesaplamalarda hane, hanehalkı için asgari sayıda odaya sahip değilse aşırı kalabalık kabul edilmektedir. Kalabalıklık kriterleri; hanehalkı için bir oda; evdeki yetişkin çift başına bir oda; 18 yaş ve üstü her bir kişi için bir oda; 12 ila 17 yaşları arasında aynı cinsiyetten tek kişilik çift başına bir oda; bir önceki kategoriye dahil olmayan ve 12 ile 17 yaş arasındaki her bir kişi için bir oda; 12 yaşın altındaki çocukların hepsi için bir oda şeklindedir. Kira ile ilgili hesaplamada bulunan değerler, nüfusun en az gelire sahip ilk %20'lik dilim içindeki hanehalklarının, harcanabilir gelirlerinin %40'tan fazlasını kira veya oturan konutun kredi geri ödemeleri için kullananların oranından oluşmaktadır. Düşük gelir grubu içinde aşırı kalabalık hanehalkı olanların oranı ve düşük gelir grubu içinde gelirin %40'ından fazlasını ipotek için harcayanların oranı bakımından Meksika sırasıyla %51,1 ve %49,1 ile ilk sırada yer almaktadır. Düşük gelir grubu içinde gelirin %40'ından fazlasını kira için harcayanların oranı bakımından ilk sırada olan ülke ise %54,1 ile İsrail'dir. OECD ortalamaları kalabalıklık için %16,2, gelirin %40'tan fazlasının kiraya kullanımı için %34, krediye kullanımı için ise %25,4 düzeyindedir.

Bir diğer gösterge toplam konutların içinde kiralık sosyal konutların oranına ilişkindir. Hollanda OECD ülkeleri içinde %37,7 ile ilk sıradadır. OECD ortalaması ise %7,9'dur.

OECD ülkeleri içinde GSYİH'ya oranla konut harcamalarının en yüksek olduğu ülke %1.06 ile İngiltere'dir. Bu göstergede OECD ortalaması %0.28 düzeyindedir.

Türkiye'de dezavantajlı grupların konut gereksinimini karşılama kapasitesi en yüksek olan kurum TOKİ'dir. 1984 yılında çıkarılan Toplu Konut Kanunu ile kurulan kurum, 2019 tarihli Kurumsal Tanıtım belgesine göre 35 yılı aşan faaliyet dönemi boyunca yaklaşık 850 bin konut ve 15 bine yakın sosyal donatı üretmiştir.

Şu anda dar gelirli ve yoksul kesimler için talep toplanan veya geline düzey bakımından farklı aşamalarda olan toplamda 104,199 adet bağımsız birim bulunmaktadır. Bu bağımsız birimlerin %69'u 2+1, %31'i ise 3+1 olarak projelendirilmiştir.

Aynı süreçte planlanan fakat talep eksikliği nedeniyle askıya alınan projelerde bulunan bağımsız birimlerin sayısı 7,774'tür. TOKİ'nin alt ve orta gelire yönelik olarak tamamladığı veya tamamlanmaya yakın projelerinde satışta olan konutlarının sayısı ise 2,662'dir.

Modele Yönelik Çıkarımlar

Çıkarım 1: Dezavantajlı gruplar olarak kabul edilen başta yoksullar olmak üzere kadınlar, çocuklar, gençler, yaşlılar, engelliler vb. gruplar nüfus ve hanehalkı kapsamı içinde değerlendirilebilir.

Çıkarım 2: Hangi model kullanılırsa kullanılsın konut tiplerinde ağırlığın çekirdek aile yönünde kullanılması kaynakların etkin ve verimli kullanılmasını sağlayacaktır.

Çıkarım 3: TÜİK'in Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması'na göre çekirdek ailenin yıllık ortalama geliri 2018 yılı rakamlarıyla yaklaşık 60 bin TL'dir (2020 rakamlarıyla yaklaşık 80 bin TL-Bkz. Tablo 14). Ancak, TÜİK'in medyan gelir üzerinden yaptığı hesaplamalara göre medyan gelirin %50'si esas alındığında 8,882 TL'lik (2020 rakamlarıyla 12 bin TL) yoksulluk sınırının altında 11.090.000 kişi, medyan gelirin %60'ı esas alındığında ise 10,670 TL'lik (2020 rakamlarıyla yaklaşık 14 bin TL) yoksulluk sınırının altında 16,888,000 kişi bulunmaktadır. Model kapsamında %60'a göre ortaya çıkan değerlerin kullanılması, nüfusun yaklaşık 1. %20'lik dilimine karşılık gelmesi nedeniyle daha uygun bulunmaktadır. Bu araştırmanın bulguları günümüz rakamlarına dönüştürüldüğünde bir çekirdek ailenin evine yıllık 50 bin TL'nin girdiği kabul edilebilmektedir (~1,200 TL/ay/kişi, 4,150 TL/hane). TOKİ alt gelir grubuna yönelik konutlarda başvuru sahiplerinin aylık hane halkı gelirinin net olarak en fazla 5,500 TL. olması beklenmektedir. Gelir sınırı İstanbul için 6,000 TL. olarak tespit edilmiştir.

Çıkarım 4: Aynı araştırma bulgularına göre bir konut arzına ilgi gösterebilecek, ev sahibi olmayan ve geliri medyan gelirin altında olanların toplam nüfusa oranının %50 civarında olduğu hesaplanmaktadır. Bu durumda yoksulluk sınırının altında olan 16.8 milyon kişi için yaklaşık 4.8 milyon, bunun dışında 2. ve kısmen de 3. %20'lik dilime giren 23.1 milyon kişi için de 6.6 milyon olmak üzere toplamda en uç değer olarak 11.4 milyonluk bir konut gereksiniminden (tamamı için ev sahipliğinin hedeflenmesi halinde) bahsedilebilmektedir. Varsayımın medyan gelirin %60 altında ve kiracı olanlarla sınırlandırılması halinde konut sayısı 1.4 milyon olarak hesaplanmaktadır.

Çıkarım 5: Yoksullukla ilgili olması bakımından 1.%20'lik grup bazında hanehalklarının tüketim harcamaları incelendiğinde, İstanbul'da %40 civarında, benzer oranlara sahip Batı Anadolu, Ege, Doğu Marmara Batı Anadolu ve Akdeniz Bölgeleri'nde %32 civarında, benzer özellikler gösteren Orta Anadolu, Batı Karadeniz, Doğu Karadeniz, Kuzeydoğu Anadolu, Ortadoğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu Bölgelerinde ise %30 civarında "Konut ve Kira" harcaması yapıldığı belirlenmektedir. Bu durumda (ilgili çıkarım 3 ve 4) bir çekirdek ailenin konuta ayırabileceği miktar İstanbul'da ~1,600 TL/ay, Batı Anadolu, Ege, Doğu Marmara Batı Anadolu ve Akdeniz Bölgeleri'nde ~1,300 TL/ay, Orta Anadolu, Batı Karadeniz, Doğu Karadeniz, Kuzeydoğu Anadolu, Ortadoğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu Bölgelerinde ise ~1,250 TL/ay olarak hesaplanmaktadır.

Çıkarım 6: Dezavantajlı gruplara yönelik hazırlanacak bir konut arzında türel ayırımın belirlenmesi için mevcut veri seti 2011 tarihlidir. 2021 yılında güncellenmesi planlanan araştırma sonuçlanana kadar 2011 sonuçları kullanılmak durumundadır.

Çıkarım 7: 2020 verileri kiralık dairelerde birim fiyatların 9-16 TL/m² arasında olduğunu göstermektedir. Ortalama kira değeri 11.3 TL/m² olarak hesaplanmaktadır (Bkz. Tablo 20 ve Tablo 22). Konut satış fiyatları 917-4,508 TL/m² arasındadır. Ortalama satış bedeli ise 1,747 TL/m² düzeyindedir.

Çıkarım 8: Türkiye'de mevcut satışa hazır konut stoku 938,473 adettir. TOKİ'nin %9'luk pazar payı dikkate alınarak bunun 85.000 kadarının kamuya ait olduğu kabul edilebilir. Ancak

afet konutu, gelir ortaklığı vb nitelikleri gereği bu stokun tamamının dezavantajlı gruplar ve dar gelirli için kullanılması mümkün görülmemektedir.

Çıkarım 9: Konutta mülkiyet dağılımı bakımından Türkiye ev sahipliğinde (%59), OECD ülkeleri ortalamasının (%42.8) üzerinde, kiralıkta ise (%25.2) hemen hemen OECD ortalaması (%22) düzeyinde kalmaktadır.

Çıkarım 10: Düşük gelirli hanelerde aşırı kalabalıklık açısından Türkiye (%27.5) ile OECD ortalamasının (%16.2) üstünde, aynı grupta gelirin %40'ından fazlasının kira için harcanmasında İstanbul (%38.4), OECD ortalamasının (%34) üzerinde olsa da diğer bölgelerde OECD ortalaması hemen hemen aynı düzeyde kalmaktadır. Türkiye'de gelirin ne kadarlık bir kısmının konut ipoteği için harcadığına dair bilgi bulunmasa da konut masraflarının çok yük getirdiğini ifade edenlerin oranının (%18.3) aynı grupta gelirin %40'ından fazlasının ipotek için harcayan %25.4'lük OECD ortalaması yanında bir referans oluşturmaktadır.

Çıkarım 11: Türkiye'de kiralık sosyal konut olarak tanımlanabilen bir stok bilgisi bulunmamaktadır. OECD ülkeleri içinde bu nitelikteki konutların toplam konut stoku içinde oranı ort. %7.9 düzeyindedir. Kiralık sosyal konutların en yüksek olduğu ülke %37.7 ile Hollanda'dır.

Çıkarım 12: Türkiye'de 2018 yılı itibarıyla Kamu Sabit Sermaye Yatırımları içinde konuta ayrılan pay %0.6 düzeyindedir. OECD ortalaması %0.28, OECD ülkeleri içinde en yüksek orana sahip ülke %1.06 ile İngiltere'dir.

Çıkarım 13: Türkiye'de şu anda TOKİ'nin yatırım programında bulunan, farklı illerde dar gelirliye yönelik olarak pazarlanan ve çeşitli düzeylerde devam eden projelerinde 104,199 adet konut bulunmaktadır. Bu konutların 7,774 adedini içeren projeler talep eksikliği nedeniyle askıya alınmıştır. Bu projelerin tamamı satışa-mülk edindirmeye yönelik projelerdir. Tablo 19'da sunulan konuttaki oda sayısı dağılımlarıyla karşılaştırıldığında projelendirilen 2+1 ve 3+1 tipindeki konutlarla hedef kitlenin çekirdek aile olduğu anlaşılmaktadır.

Çıkarım 14: TOKİ'nin özellikle alt gelir-orta gelir için projelendirdiği projelerde talep eksikliği bulunması; çoğunluğu yoksulluk sınırı altındaki bu nüfusun konut sahibi olmalarının önünde maddi engellerin devam ettiğini düşündürmektedir.

Sonuç olarak; Dünya'da alt gelir grubuna yönelik olarak satın alınanın dışında yöntemlerin de uygulandığı önceki raporlarda belirlenmiştir. Ancak yine konuyla ilgili araştırma, çeşitli nedenlerle Türkiye'de kiralama veya arsa temini gibi diğer ülkelerde yaygın ve satın almadan daha düşük maliyetli yöntemlere ilgi gösterilmediğini ortaya koymuştur.

TOKİ'nin mevcutta alt gelir ve alt gelir-orta gelire yönelik konut stoku şu anda sadece 2,662 adettir. Ülkede mevcut 938,473 adetlik satışa hazır konut stoku ise özel sektör ve kamuya ait olsa da gelir ortaklığı gibi kısmen orta gelir ve üstü gelire sahip olanlara hitap eden ve yapım maliyetleri (arsa, malzeme niteliği, yüklenici kar marjı vb), site tarzı yapılaşmalarda ortak mahal giderleri (aidat) gibi nedenlerle alt gelir grubu için kullanımını mümkün görülmeyen konutlardan oluşmaktadır.

Çıkarım 3'te sunulan hesaplardan yola çıkılarak, 1.%20'lik dilimde ortalama hanehalkı büyüklüğündeki bir çekirdek aile için ister satın alma, ister kiralama veya başka bir yöntemle olsun konuta harcanabilecek ortalama miktar İstanbul için ~1.600 TL, Batı Anadolu, Ege, Doğu Marmara Batı Anadolu ve Akdeniz Bölgeleri için ~1.300 TL, Orta Anadolu, Batı Karadeniz, Doğu Karadeniz, Kuzeydoğu Anadolu, Ortadoğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu Bölgelerinde ise ~1.250 TL düzeyindedir.

TOKİ'nin alt gelir ve alt gelir-orta gelir grubu için projelendirdiği konutlarda %10-25 civarında peşinat, aylık ~500 TL civarında da 20 yıla varan vadelerle geri ödeme koşulları sunulmaktadır.

~500 TL civarındaki aylık ödeme bu gelir grupları için uygun olsa da 100 bin TL'ye pazarlanan bir konut için 10-25 bin TL'lik peşinat miktarları birikimi/tasarrufu olmayan hanehalkları için konuta erişimi olanaksız hale getirmektedir. Bu nedenle taksit miktarları makul görülse de özellikle yoksulluk sınırının altındaki yaklaşık 1.4 milyon potansiyel hanehalkına yönelik olarak ya peşinatın olmadığı veya desteklenerek %10'dan da düşük oranlara çekildiği bir ödeme sisteminin düşünülmesi, bunun gerçekleştirilememesi halinde ise konut sahibi olmayı gelecekte gelirlerinde yükselme olması haline bırakıp, diğer gider kalemlerinden kısımlarına neden olmayacak miktarlarda kira ödeyerek yaşamlarına devam edebilmelerini sağlayacak yeni bir düzenlemeye gidilmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.

Kiralık sosyal konutların konut stokuna oranı bakımından kişi başına milli geliri yüksek Hollanda, İngiltere, Fransa gibi ülkelerle yarışmaya kalkmak ekonomik koşullar yüzünden mümkün olmasa da orta ve uzun vadede hiç değilse Litvanya (%0.8) veya Portekiz'deki (%2) gibi bir oranın hedeflenebileceği açıktır.

Şu anda kamu olanaklarıyla üretilen konutların kiralama potansiyeliyle ilgili talep bilgisi elde mevcut değildir. Kısa vadede kiralama ile yeni bir düzenlemeye gitmeden önce bunun görülebilmesi için TOKİ'nin alt gelir grubuna yönelik yaptığı kampanyalarda seçilecek birkaç talep gelmeyen projede deneme amacıyla kiralamaya yönelik bir kampanyanın da gündeme gelebileceği düşünülmektedir.

Mevcut konut stoku şüphesiz sadece yeni konutlardan oluşmamaktadır. Nitekim, 2. Aşama Raporu'nda mevcut konut stokunun iyileştirilmesi yönteminin dezavantajlı gruplar için kullanıldığı örnekler de (Brezilya, Meksika vs) sunulmuştur.

Türkiye'de Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığınca Aile Yardımları kapsamında oturulamayacak derecede eski, bakımsız ve sağlıksız evlerde yaşayanlara yönelik bakım-onarım, ev yapımı ve afet durumunda eşya alımı için barınma yardımı adı altında aynı ve nakdi yardımlar yapılabilmektedir. Hanede kişi başına düşen gelirin net asgari ücretin 1/3'ünden (701.32 TL) az olmanın yanında, yaşlılık, engellilik, tek ebeveynli aile vb sayılma ve ev veya arsanın tam hisse ile sahibi olma koşullarının sağlanması halinde onarım için 20.000 TL, prefabrik ev yapımı için 30.000 TL, betonarme ev yapımı için de 40.000 TL'ye kadar destek sağlanabilmektedir. 2018 yılında sağlanan toplam destek miktarı 39 milyon TL'dir. İlave olarak Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Vakfı üzerinden 2018 yılı itibarıyla 23.105 aileye toplamda 83 milyon TL barınma yardım yapılmıştır. Mevcut konutun koşullarının düzeltilmesi amacıyla verilen 20.000 TL'lik yardım günümüz koşullarında iyi bir miktar olsa da sağlanan yardımın 2018 yılında onarım yanında ev yapımları da dahil sadece 39 milyon TL düzeyinde bulunması yararlanma koşulları veya bilgi sahibi olma bakımından sıkıntıların bulunduğu anlamına gelmektedir.

2. Aşama Raporu'nda incelenen ülke örneklerinde dezavantajlı gruplardan alt gelir grubuna, üniversite öğrencilerinden bekarlara çok farklı hedef gruplar için, kamu, kamu-özel, özel veya STK sahipliğinde, kent merkezi veya çeperinde, kentsel dönüşüm, yenileme veya yeni gelişme olarak çok farklı şekillerde uygulama yapıldığı belirlenmiştir.

Toplu Konut Kanunu'nun Toplu Konut İdaresinin Gelirleri, Harcamaları ve Denetimi başlıklı 2. Maddesi'nde TOKİ gelirleri arasında a bendinde "İdare tarafından satışı yapılacak konut, işyeri, arsa ve arazilerin satış ve kira gelirleri" sayılmaktadır. Yukarıda da açıklandığı üzere mevcut konut stokunun dezavantajlı gruplar için kullanılması, stok bu amaçla oluşmadığı için günümüzde mümkün görülmemektedir. Ancak yine yukarıda açıklandığı üzere kısıtlı da olsa stokun küçük bir kısmının kiralama yoluyla kullanılması yönünde gösterilecek bir iradenin TOKİ'nin kurumsal kapasitesi çerçevesinde gerçekleştirilebileceği düşünülmektedir.

4.4 Finansman Modelleri

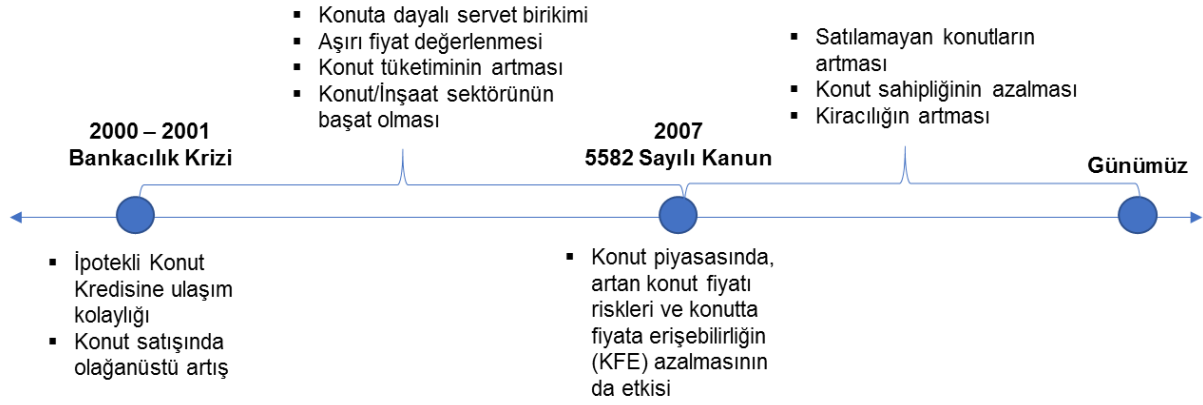
TÜİK (2011) Nüfus ve Konut Araştırması verilerine göre, Türkiye genelinde konut sahipliğinin %67,3 ve kiracılığın %23,8 oranlarında olduğu dikkate alındığında, ülkemiz konut piyasasının sahiplik piyasası özelliği gösterdiği anlaşılmaktadır. Ülkemizde konuta yönelik geleneksel talebin altında tüketim/yatırıma yönelik çeşitli davranış kalıpları bulunmaktadır. Bununla birlikte, büyüme ve gelir artışının da etkisiyle konuta yönelik talebin önemli ölçüde artmasına karşın, son yıllarda konut sahipliğine erişimin güçleşmesi dikkat çekicidir.

2000-2001 krizi sonrasında ülkemiz konut piyasasında olağanüstü bir canlanma ortaya çıkmıştır. Küresel finansal krizden belli bir dönem etkilenen konut piyasası 2018 yılına kadar üretim ve satış konusundaki canlılığını önemli ölçüde korumuştur. Bu süreçte, konut fiyatlarında ülkemiz için uzun süreli sayılabilecek reel artışların gerçekleştiği bu süreçte konut sahipliğine dayalı servet birikiminde de önemli değişimlerin ortaya çıktığı tahmin edilmektedir (Alp ve Seven, 2019). Konut fiyatlarında 2017 yılına kadar devam eden olumlu ivmenin pozitif makroekonomik dışsallıkları, konut-inşaat sektörünün de öncelikli sektörler arasına girmesine neden olmuştur. Ekonomik büyüme ve istihdam artışında konut-inşaat odaklı birikim sürecinin olumlu etkileri (ve olası sektörel riskler) konut üreticilerine/geliştiricilerine sağlanan çeşitli teşviklerle de desteklenmiştir.

Konut fiyatlarında son yıllara kadar gözlenen dikkat çekici değer artışları, konut piyasası ile ilişkili temel sosyo-ekonomik değişkenlerin yanı sıra, spekülasyon piyasası hareketleri ile de açıklanabilmektedir (**Şekil 28**). Örneğin, konut fiyatlarını açıklayan başat ekonomik değişkenler açısından bakıldığında; **2000-2001 bankacılık krizi sonrasında ortalama gelirden ve ipotekli konut kredisine ulaşım kolaylığında** (belli bir dönem düşük düzeyde seyreden faiz oranlarının da etkisiyle) ortaya çıkan artışların konut fiyatlarındaki artışı kısmen açıklayabildiği (ve aynı zamanda desteklediği) söylenebilir. Bununla birlikte, özellikle büyük kentlerde, fiyat artış düzeyinin genelde ortalama gelir artış düzeyinin üzerinde seyretmesi, konut piyasasında çeşitli sorunların ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bu kapsamda, **konut piyasasındaki olağan dışı canlılık bir yandan konuta dayalı servet birikimi ve tüketimine yönelik çeşitli pozitif dışsallıklara neden olurken, bir yandan da getiri oynaklığının artmasına** (Coşkun ve Ertuğrul, 2016), **aşırı fiyat değerlenmesine** (Coskun and Jadevicius, 2017; Coşkun vd., 2020) ve balon riskine (Cagli, 2019; Iskenderoglu and Akdag, 2019; Coşkun ve Pitros, 2020) neden olmuştur.

2007 yılında yayımlanan İpotekli Konut Finansmanına Yönelik Kanun¹⁰ sonrasında önemli bir gelişme içine giren konut piyasasında, **artan konut fiyatı riskleri ve konutta fiyata erişebilirliğin (KFE) azalmasının da etkisiyle; satılamayan birinci/ikinci el konut stokunun arttığı, özellikle kentsel alanda ve düşük gelir gruplarında ortalama konut sahiplik oranının azaldığı** gözlenmiştir. Ülkemizdeki gelir (ve servet) dağılımındaki çarpıklık konut piyasasında ortaya çıkan tüketim eksiği (arz fazlası) sorununun daha da derinleşmesine neden olmuştur. Bu durum ise, özellikle **büyük kentlerde ve düşük gelir gruplarındaki konut sahiplik oranının azalmasına bağlı olarak, kiracılık piyasasının zorunlu olarak ön plana çıkmasıyla** sonuçlanmıştır. Söz konusu olgular ülkemizde dikkat çekici bir konut krizinin gelişmekte olduğuna işaret etmektedir (Coskun ve Watkins, 2020).

¹⁰ Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında 21.02.2007 tarih ve 5582 sayılı Kanun 06.03.2007 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.



Şekil 28. 2000'den Günümüze Konut Piyasası

2000'li yıllar sonrasında konut piyasasında gözlemlenen büyümenin orta-alt gelir grupları için bir konut krizi ile sonuçlanması beraberinde yeni konut politikası tartışmalarını da getirmiştir. Nitekim son dönemde gündeme gelen TOKİ'nin düşük peşinat (%10) ve uzun vadeli (240 ay) özellikleri bulunan, "Her Yıl 100 Bin Yeni Sosyal Konut Projesi"¹¹ söz konusu konut krizine yönelik önemli bir politika tepkisi olarak görülebilir. Sosyal devlet ilkesinin uygulaması olarak düşünülebilecek söz konusu projenin, toplumsal eşitlik ve alt/orta gelir grubunun konuta erişimini destekleyeceği düşünülmektedir. Ancak, ülkemizde egemen olan finansal koşullarda piyasa mekanizması kapsamında KFE'nin nasıl artırılacağı hala önemini koruyan bir soru olarak durmaktadır.

4.4.1 Konut Piyasası, Yoksulluk ve Konutta Fiyata Erişebilirlik: Veri Analizi

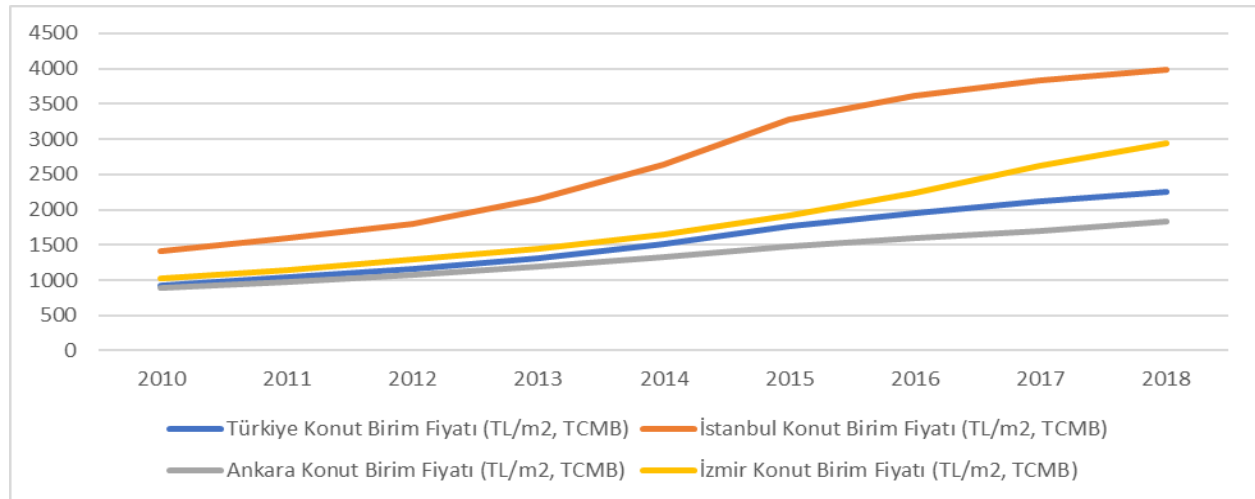
2010-2018 döneminde TCMB verilerine göre, Türkiye geneli, İstanbul, Ankara ve İzmir'de metrekare konut fiyatları nominal olarak sırasıyla %142,3; %183,9; %104,5 ve %185,8 oranlarında artış göstermiştir (**Şekil 29**). Buna karşılık medyan gelirdeki artış ise %139,4 olarak gerçekleşmiştir. 2010 yılında %11,05 olan konut kredisi faiz oranı, 2018 yılında %17,69'a yükselirken, söz konusu dönem boyunca en düşük faiz oranı 2013 yılında %9,69 olarak gerçekleşmiştir. Faiz oranlarının yüksek seyretmesi konut kredilerinin de gelişmesini olumsuz yönde etkilemiştir. BDDK¹² verilerine göre 2010 yılında 38,4 milyar dolar olan konut kredileri, 2018 ve 2019 yıllarında sırasıyla 35,7 ve 33,6 milyar dolara kadar gerilemiştir.

Söz konusu dönemde dikkat çekici diğer iki önemli eğilim ise konut arz fazlasındaki çarpıcı artış ve düşük gelir grubunun konut sahiplik oranındaki azalmadır. Bu kapsamda ilk olarak, Türkiye Müteahhitler Birliği (2019: 22) 2013- 2018 döneminde konut stokuna birikimli olarak eklenen stok sayısının 1.068.624 adet olduğunu tahmin etmektedir. Söz konusu veri satılamayan konut stoku açısından önemli bir göstergedir. İkinci olarak, eşdeğer hane halkı kullanılabilir fert medyan gelir grupları ve konut ve çevre sorunlarına göre kurumsal olmayan nüfusun dağılımı verisine göre 2010 ve 2018 yılları Türkiye geneli ve medyan gelirin %60 altında olanlar konut sahiplik oranlarının (%60; 59,1) ve (%58,8; 52,1) olduğuna yer verilmiştir. Söz konusu oran düşük gelir grupları açısından konut sahipliğinin önemli bir azalma eğilimine girdiğini ortaya koymaktadır. Öte yandan büyük kentlerde konut sahiplik oranlarının düşmesi dikkat çekicidir (**Tablo 28**). Nitekim TÜİK (2011) verilerine göre, hane halklarının mülkiyet durumuna göre dağılımına bakıldığında; kendi konutunda oturanların oranının en düşük olduğu il %59,5 ile Gaziantep iken, kirada oturanların oranının en yüksek olduğu il %31,5 ile

¹¹ İnternet: <https://i.toki.gov.tr/100BinKonut/> (Erişim Tarihi: 11.02.2020).

¹² Bkz. BDDK Aylık Bülten. İnternet: <https://www.bddk.org.tr/BultenAylık> (Erişim Tarihi: 22.04.2020).

İstanbul'dur. Öte yandan, konut piyasasında son yıllarda ön plana çıkan olumsuz koşulların kiracılık oranını daha da arttırmış olmasının da olası olduğu düşünülmektedir.



Şekil 29. Konut Birim Fiyatları (Türkiye, İstanbul, Ankara, İzmir, 2010-2018)

Tablo 28. Hane Halklarının Konuttaki Mülkiyet Durumlarına Göre Dağılımı (2 Ekim 2011)

	Ev sahibi	Kiracı	Lojmanda Oturan	Ev Sahibi Değil Ama Kira Ödemiyor
Türkiye	67,3	23,8	1,5	7,3
Gaziantep	59,5	27,3	0,9	12,3
İstanbul	60,6	31,5	0,9	7,0
Ankara	60,9	30,2	2,9	6,0
Bursa	62,7	24,9	0,7	11,7
İzmir	63,0	26,5	1,1	9,4
Antalya	63,2	29,9	1,5	5,4
Eskişehir	65,2	26,5	1,6	6,8
Adana	68,9	18,7	1,1	11,3
Trabzon	73,5	20,8	1,2	4,6

Kaynak: TÜİK (2011)

Özetle, 2010-2018 dönemi bir bütün olarak değerlendirildiğinde konut fiyatlarının gelirden hızlı arttığı, satılamayan konut stokunun büyüdüğü ve düşük gelir gruplarının konut sahiplik oranının önemli bir gerileme içine girdiği söylenebilir. Bu süreçte ayrıca ipotekli konut kredisi hacminin yükselen faizlerin etkisiyle, azalma eğilimine girdiği de gözlenmiştir. Ülkemizde konut fiyatına erişebilirliğe yönelik resmi bir veri seti bulunmamakla birlikte¹³ yukarıda kısaca ele alınan istatistikler, konutta fiyata erişebilirlik ile ilgili kaba gözlemler yapılmasına imkan verebilir. Bu kapsamda, 2010-2018 dönemi için yapılan gözlemler, konut fiyatlarının gelirden hızlı arttığı dönemlerde düşük gelir gruplarının konut sahiplik oranındaki dikkat çekici azalma, konutta fiyata erişebilirliğin de fiyat-gelir etkileşimine bağlı olarak azaldığını düşündürmektedir.

¹³ Buna karşılık özel bir veri dağıtım şirketi olan Reidin'in konut fiyatına erişebilirlik indeksi (KFE) verileri açıkladığı görülmektedir. Özellikle, çoğu ülke için resmi olarak açıklanan önemli bir fiyata erişebilirlik rasyosu olmasına karşın (bkz. OECD, IMF) ülkemiz için konut fiyatı-gelir oranının (KFG) resmi olarak açıklanmıyor olmasının önemli bir eksiklik olduğu düşünülmektedir. Bu bağlamda ülkemizde KFE ve KFG'nin resmi veri seti olarak geliştirilmesi ve açıklanmasının konutta fiyata erişebilirlik açısından büyük öneme sahip olduğunu belirtmek isteriz.

4.4.2 Dezavantajlı Grupların Konuta Erişimini Kolaylaştıracak Finansman Modelleri ve Çözüm Önerleri

Ülkemizdeki Sahiplik Piyasa Koşulları ve Dezavantajlı Grupların Konut Sorunu

Gelişmekte olan ülkelerde düşük gelirli aileler için çeşitli konut finansmanı kaynakları bulunmakla birlikte, konut gereksiniminin önemli ölçüde karşılanamadığı, kamu tarafından sunulan konut finansmanı teşviklerinin yetersiz olduğu ve ipotekli konut finansmanının nüfusun en varsıl % 10-%20'lik bölümü tarafından kullanılabildiği görülmektedir (Schmidt and Budinich, 2006). Ülkemiz için de önemli ölçüde geçerli olan söz konusu koşullar, konut sahipliğinin artmasının ve konut sorununun sahiplik piyasası yoluyla çözülmesinin önündeki yapısal sorunlara da işaret etmektedir. Nitekim ülkemizde denenen farklı modellere rağmen, kurumsal ve sürdürülebilir bir konut finansman sistemi geliştirilememiştir (Bayraktar, 2007: 105). Türkiye'de kamu geçmişten bugüne geniş kapsamlı ve bütünlük arsa/konut politikaları izleyememiştir. Bu süreçte, yasal/yönetmelik yetkiler/sorumluluklar netleştirilememiş ve aktörlerin etkinliği sağlanamamıştır. Planlama kademeleri, yetkili kurumları ve süreç anlamında kaotik bir ortam söz konusudur. Kamunun konutu “sosyal bir olgu” olarak ele almaması ve bu yönde politikalar üretmemesi bugünkü konut sorunun en temel darboğazıdır (Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, 2009: 61).

Keleş (2006: 458, 488, 491 vd.) konut politikasını; “yurttaşın konut gereksinmesini karşılamak üzere devletçe saptanan önceliklere göre alınan yasal ve eylemsel önlemlerin tümü” olarak tanımlamış ve konut politikasının araçlarını akçal, tüzel ve teknik uygulama araçları olarak belirlemiştir. Öte yandan gelir, konut standartları ya da toplumsal sınıf gibi öncelikleri olan, ulusal kalkınma planlarının içinde yer alan ve ilgili ülkelerin kent ve bölge planlama politikaları ile bağdaşması gereken kurallar, amaçlar ve önlemler bütünü ise, toplumsal konut politikası kavramı olarak nitelendirilmiştir. Bu kapsamda akçal konut politikası araçları şunlardır; konut yatırımları, vergi politikası, kredi politikaları, ipotek karşılığı konut edinme (mortgage). Tüzel araçlar içinde ise kira denetimi dikkat çekici görünmektedir.

Ülkemizdeki konut politikaları tek boyutludur ve temelde mülk konut arzının artırılmasına yöneliktir. Bu durumda ortaya çıkan başlıca sonuçlar; kiralık konut arzının azalması, kiralık konutların pahalı hale gelmesi ve hane halklarının güç finansal koşullarda mülk konut sahipliğine yönelmesi olmuştur (Tekeli, 1987: 103; Keleş, 2006: 494; Bulut, 2015: 6).

Piyasa mekanizması odaklı konut finansman sistemlerinin temelde, kredi/menkulleştirme/sigorta gibi finansal işlemler çerçevesinde, konut sahipliğinin artırılmasına yönelik olması; taşınmaz-finans etkileşiminin güçlü olduğu gelişmiş ülkelerde finansal krizleri tetikleyebilmektedir. Nitekim küresel krizden alınabilecek dersler arasında, düşük gelirli hane halklarına yönelik iyi kalitede kiralık konut sunusunun artırılması önerisine de yer verildiği görülmektedir (IMF, 2011). Bu bağlamda sahiplik dışı bir konut edinme biçimi olarak kiralık konut arzının artırılmasına yönelik politikaların da alternatif olarak düşünülmesinde yarar vardır. Ancak ülkemizdeki temel konut edinme biçiminin sahiplik çerçevesinde geliştiği dikkate alındığında, dezavantajlı grupların konuta erişim sorununun da ilk aşamada sahiplik piyasası çerçevesinde çözülmesi düşünülebilir.

Konut fiyatına erişilebilirliğin piyasa mekanizmasına bağlı olması, konut erişilebilirliğini de piyasa koşullarına bağımlı hale getirmektedir. Bu durumda olumsuz piyasa koşulları ilk kez konut sahibi olmak isteyenleri de olumsuz yönde etkilemektedir. Nitekim finansal baskı koşullarının konut kredisi faizlerinin yükselmesine veya ortalama kredi vadesinin azalmasına neden olması konut finansmanına (ve sahipliğine) erişimi de olumsuz yönde etkileyebilmektedir. Bununla beraber, ülkemizde egemen konut edinme sistemi olan piyasa odaklı konut finansmanı

içinde erişilebilir konut finansmanı/fiyatı açısından en önemli olabilecek husus alt/orta gelir grubunun konut erişebilirliği için gereken koşulların ilgili kurumlarca sunulabilmesidir (Çoşkun, 2016)

Genel bir gözlem olarak, merkezi/yerel yönetimlerin konut arzının sınırlı olmasının ve alternatif konut finansman sistemlerinin gelişmemiş olmasının, özellikle alt/orta gelir grubunun konuta sahiplik yoluyla erişiminin azalmasına ve konut sorununun büyümesine neden olduğu söylenebilir. Ayrıca rant odaklı konut arzı, yüksek konut fiyatları ve kira maliyetleri, bölgesel arz-talep dengesizlikleri ve konut tüketicisinin korunması gibi konut piyasasının etkinliğini azaltan birçok sorun da piyasa koşullarına (kredi mekanizmasına) dayalı konut sahipliğinin ve konut sahipliğine yönelik ülkemizdeki kamusal politikaların etkin olmadığını düşündürmektedir.

Bankalar tarafından verilen konut kredilerinin faiz oranları dezavantajlı grup ve alt gelir grubunun konut satın almasını destekleyecek unsurları tam olarak içermemektedir. Bu çerçevede konut finansmanında dezavantajlı grupların gereksinimlerini dikkate alan ilave finansal ürünlere ihtiyaç duyulmaktadır. Özel bankalar ve devlet bankaları zaman zaman yaptıkları kampanyalar ile orta ve alt gelir grubu vatandaşların konut ihtiyacı finansmanını karşılamayı hedeflese de tam anlamıyla odaksal olarak bu konu üzerinde çalışmalar yapılmamaktadır. Ayrıca son yıllarda konut piyasasında gözlenen çeşitli kamusal destek ve kampanyaların da genel anlamda sosyal bir amacının olmadığı, bu bağlamda dezavantajlı grupların gereksinimlerini karşılamayı da amaçlamadığı gözlenmiştir. Söz konusu politika yaklaşımları ve koşullar dezavantajlı grupların konut sahipliğinin, piyasa mekanizması koşulları içinde de olsa, daha farklı koşullara gereksinim gösterebileceğini düşündürmektedir.

4.4.3 Yeni Konut Finansmanı Modeli: Sosyal İpotekli Konut Finansmanı Modeli

Konuta ve kiraya yönelik harcamaların hane halkı bütçesindeki payının, azalmakla birlikte, 2002-2018 döneminde yaklaşık olarak %26,5 olduğu dikkate alındığında; kira harcaması yerine kredili konut sahipliğinin konut sorununun çözülmesinde daha uygun bir alternatif olduğu düşünülebilir. Bununla birlikte, gelir/servet yetersizliği, ortalama konut kredisi vadesinin kısa olması (7-8 yıl) ve konut kredisi faiz oranlarının yüksek olması gibi sorunlar konut kredisine ve konut sahipliğine erişimi düşürmektedir¹⁴. Diğer bir deyişle, konut finansmanı yapısındaki olumsuzlukların, hane halklarının önemli bir bölümünün konut finansmanına erişimini azaltarak kiracılık piyasasına yönlendirdiği düşünülebilir. Söz konusu olgu, aynı zamanda ülkemizde konuta sahiplik yoluyla erişimin de önemli kısıtlar altında gerçekleştiğini ve konut sorununun sahiplik yoluyla çözülmesine yönelik politikalarda/piyasa örgütlenmesinde daha da derinleşebilecek bir tıkanmanın olabileceğine işaret etmektedir.

Konut piyasasındaki son yıllarda gözlenen dinamikler çerçevesinde çeşitli gözlemlerde bulunmak mümkündür. İlk olarak, TOKİ'nin başarılı tamamlayıcı katkısı dışında, fiyatların tamamen piyasa koşullarına bağlı olması, uygun fiyata/uygun koşullarla konut elde edilmesini engellemektedir. İpotekli konut finansman sistemi ikincil piyasasının etkinliğinin yetersiz olduğu dikkate alındığında, konut sahipliğinin temelde kredi mekanizmasının koşullarına bağımlı hale geldiği söylenebilir. İdeal uygulamasında İpotekli Konut Finansman Sistemi'nin (İKFS) yıllık %2-4 aralığı gibi düşük faiz oranlarındaki çalışması beklenirken ülkemizin neredeyse yapısal bir karakter olarak dünyanın en yüksek enflasyon-faiz oranlarından birine sahip olduğu dikkate

¹⁴ Sahiplik piyasasında fiyata erişilebilirliği azaltan diğer unsurlar başında yüksek arsa maliyeti ve üretici karı gibi nedenlerle konut fiyatlarının alım gücüne oranla yüksek olması da gelmektedir.

alındığında konut sahipliğinin sadece piyasa mekanizması ve İKFS'nin etkinliği üzerinden kurgulamanın hatalı bir yaklaşım olduğu değerlendirilmektedir.

Ülkemizde **ağırlıklı olarak en üst dilimdeki %5'lik veya %10'luk gelir grubunun konut kredisine erişim olanağının bulunması** (Coşkun, 2015: 45) konut sahipliğine erişimin gelire olan duyarlılığını göstermektedir. Ülkemizdeki gelir düzeyinin düşük ve dağılımının da eşitsiz olduğu dikkate alındığında; konut sahipliğinin piyasa koşullarındaki kredi finansmanı ile sınırlı olmasının konut sahipliği-politikaları bağlamında önemli bir açmaza neden olduğu söylenebilir. Bunun yerine kredi mekanizmasını düşük gelir grupları lehine “sosyalleştiren” bir yaklaşımın uygulanması önerilebilir. Sosyal İpotekli Konut Finansmanı (Sosyal İKFS) olarak da adlandırılabilir, söz konusu uygulama aynı zamanda kredi mekanizmasının demokratikleştirilmesi anlamına da gelebilecektir. Sosyal İKFS'nin amaç ve araçlarına yönelik ilkeler aşağıdaki gibi belirlenebilir.

1. Sosyal İKFS: Amaç

- Sosyal İKFS, orta ve düşük gelir grubuna mensup ve konut sahipliği bulunmayan hane halklarının konut sahipliğini desteklemek üzere, piyasa mekanizması kapsamında gerçekleştirilecek konut finansmanının, kamusal teşvik sistemleri yoluyla kolaylaştırılarak ipotekli konut finansmanına erişimin ve böylelikle konut sahipliğinin artırılmasını amaçlamaktadır.

2. Sosyal İKFS: Araçlar

- **Vergisel Teşvikler:** Güncel konut kredisi talepleri için konut kredisi ana para ve faiz geri ödemelerinin gelir vergisi matrahından düşülmesi sosyal İKFS'yi hayata geçirebilecek en önemli kamusal teşvik mekanizması olarak ön plana çıkmaktadır.

- **Sözleşme Sistemine Etkinlik Kazandırılması:** Konut finansmanında klasik sözleşme sisteminin uygulanması ipotekli konut kredisine erişimini destekleyebilecek önemli politika araçlarından biridir. Bununla birlikte, yüksek ve dengesiz faiz hareketlerinin sistemin uygulanma etkinliğini, geçmiş denemelerde olduğu gibi, günümüzde de olumsuz etkilemesi olası görünmektedir. Öte yandan, sözleşme sisteminin, ülkemizde bireysel emeklilik sistemine benzer bir teşvik mekanizması ile yeniden tasarlanması da mümkündür.

- **İKFS Birincil/İkincil Piyasası İçin Kamusal Garanti/Sigorta Sistemlerinin Geliştirilmesi:** İKFS birincil ve ikincil piyasalarında kamusal garanti/sigorta sistemlerinin geliştirilmesi, konut finansmanı maliyetlerinin düşürülmesini destekleyerek İKFS'nin sosyalleşmesine katkı sağlayabilir.

- **Birincil piyasa destekleri açısından bakıldığında** konut kredisi programlarındaki kredi tahsisindeki 3C (yeterli teminat/kredi değerliliği/gelir) kuralının teşvik amacıyla tasarınının krediye erişimi kolaylaştırabileceği düşünülebilir (**Bkz. Kutu 1**). Bu kapsamda, alt/orta gelir gruplarının ön ödeme oranlarının piyasadaki borç-değer (% 90) oranının altında belirlenmesi, geri ödeme sürecinde çeşitli finansal destekler sağlanması (ön ödemesiz 1-2 yıllık dönemler tanımlanması, geri ödeme vadesinin uzatılması) ve geri ödeme gücü olabilecek ancak düşük kredi derecesine sahip kişilere kolaylıklar sağlanması gibi politikaların geliştirilmesi mümkündür. Bu kapsamda ipotek sigortacılığının da konut sahipliğini artıracak şekilde desteklenmesinin önemli olduğu düşünülmektedir¹⁵.

¹⁵ İpotek sigortacılığına yönelik örnek ülke uygulamaları için bkz. Coşkun (2015: 314 vd.).

Kutu 1: İKFS'de 3C Kuralı ve Teşvik Sistemi Tasarımı

Fiyat erişilebilir konut kredisi programlarında kredi tahsisindeki 3C (yeterli teminat/kredi değerliliği/gelir) kuralının unsurlarından ikisi normal olarak uygulanırken, biri gevşetilerek tüketiciye esneklik sağlanabilmektedir. Bu kapsamda ABD örneğinde fiyat erişilebilir kredi programlarında, bir teşvik olarak, ödeme yükü (payment burden) ve asgari kredi notuna (minumum credit score) ilişkin kurallar uygulanırken, ön ödeme oranının % 3'ün altına inmesine izin verilerek fiyata erişebilirliğin geliştirilebildiği görülmektedir (Ling ve Archer 2008, cited in, Coşkun, 2015: 320).

° **İkincil piyasa destekleri açısından bakıldığında** ise, Coşkun (2015), ABD örneği çerçevesinde konut kredisi portföyünün menkulleştiren kurumlara çeşitli garanti/sigorta olanakları tanınabileceğinin altını çizmektedir.

• **Kurumsal Olmayan Konut Finansman Sisteminin Desteklenmesi:** Ülkemizdeki konut üreticilerinin/geliştiricilerinin önemli büyüklükte ve banka finansmanına göre çok daha esnek koşullarda konut finansmanı olanakları sunabildikleri dikkate alındığında, konut üreticilerinin/geliştiricilerinin de alt/orta gelir grubuna fayda sağlanması amacına yönelik olmak kaydıyla, finansal olarak desteklenmesinin politika aracı olarak kullanılması düşünülebilir. Bu bağlamda TOKİ'den konut sahibi olabilecek koşullara sahip kişilerin, çeşitli desteklerle özel geliştiricilerin ürettiği konutlara yönelmesi teşvik edilebilir.

3. Katılımcılar

Sosyal İKFS'nin katılımcıları kamu kurumları, konut geliştiricileri ve üreticileri, finansal kurumlar ve dezavantajlı hanehalkları olarak belirlenebilir. Söz konusu paydaşların sistemin işleyişindeki konumu için aşağıdaki belirlemelerde bulunulabilir.

a) Kamu Kurumları

• Ülkemizdeki İKFS düzenleme altyapısı ve uygulama yeterliliği açısından elverişli koşullara sahiptir. Sistemdeki temel sorun alt/orta gelir grubunun fiyata erişebilirliğinin çeşitli nedenlerle yetersiz olmasıdır. Konut fiyatlarının gelirden hızlı arttığı dikkate alındığında, konut sahipliğine erişimin krediye erişimin kolaylaştırılması çerçevesinde desteklenmesi en makul politika hedefi olarak görünmektedir.

• Bu bağlamda, öncelikli gelir gruplarının ve dezavantajlı toplumsal kesimlerin konut sahipliğinin teşvik edilmesinde uygulanabilecek başlıca finans odaklı kamusal politikalar aşağıdaki gibi belirlenebilir.

o Konut kredisinin vade-faiz-geri ödeme yapısının kredi geri ödeme kapasitesini artıracak biçimde düzenlenmesi: Bu bağlamda maliyeti devlet hazinesince karşılanmak üzere ;

- Piyasa faiz oranına göre düşük faizli kredi uygulanması,
- Geri ödeme sürelerinin ortalama vadeye göre daha uzun belirlenmesi,
- Geri ödeme tutarlarının ödeme gücüne duyarlı olmak üzere ve gelirin %30'unu aşmayacak biçimde belirlenmesi mümkündür.

o Konut kredisi faiz ödemelerinin gelir vergisinde indirim kalemi yapılması,

o Kredibilitesi düşük olan kredi talep edenlere devletin garantör (kefil) olması,

o Alt/orta gelir grubu ve dezavantajlı gruplara tahsis edilecek kredilerin düşük maliyetli olarak menkulleştirilmesini kolaylaştıracak uygulamaların yapılması.

o Söz konusu politikaların uygulamaya geçirilmesinde işbirliği yapması öngörülebilecek başlıca kurumlar TCMB, BDDK, Hazine ve Maliye Bakanlığı, Aile, Çalışma ve Sosyal

Hizmetler Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı olarak belirlenebilir. Söz konusu kurumlar arasındaki iş bölümü ise;

- Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı: Dezavantajlı hanehalklarının ödeme güçlerinin ve konut gereksinimlerinin belirlenmesi,
- TCMB ve BDDK: Konut kredisi geri ödeme sisteminin belirlenecek dezavantajlı alt gruplar ve kredi kurumu sınıfları nezdinde detaylı olarak tasarlanması,
- Hazine ve Maliye Bakanlığı: vergisel teşvik mekanizmalarının TCMB ve BDDK ile eşgüdüm içinde tasarlanması.

b) Finansal Kurumlar

- İKFS'nin etkinliği kredi kurumlarının ve sigorta şirketlerinin etkinliği ve menkulleştirme sisteminin finansman başarısı ile yakından ilişkilidir. Bu kapsamda,

- o Kredi kurumlarının kamu otoriteleri tarafından belirlenecek dezavantajlı gruplara konut kredisi tahsis etmesi, bu işlemde kaynaklanacak finansman desteğinin kamu kurumlarının gözetimi çerçevesinde devlet hazinesince kendilerine sağlanması gereklidir. Söz konusu işlemin usul ve esaslarının Türkiye Bankalar Birliği (TBB) ve BDDK koordinasyonu çerçevesinde belirlenmesi mümkündür.

- o Sigorta şirketlerinin kamu otoriteleri tarafından belirlenecek dezavantajlı gruplara ön ödeme ve (ana para-faiz) kredi geri ödemesinde piyasa fiyatlarına göre düşük maliyetli sigorta olanakları sunması mümkündür. Bu işlemde kaynaklanacak finansman desteğinin kamu kurumlarının gözetimi çerçevesinde devlet hazinesince kendilerine sağlanması gereklidir. Söz konusu işlemin usul ve esaslarının Sigortacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (SDDK) ve Türkiye Sigorta Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği (TSREŞB) koordinasyonu çerçevesinde belirlenmesi mümkündür.

- o Dezavantajlı gruplara tahsis edilecek kredilerin finansman etkinliğinin menkulleştirme sistemi çerçevesinde artırılması Sosyal İKFS'nin önemli hedefleri arasında olmalıdır. Menkulleştirme sisteminin etkinliğinin sağlanması sürecinde koordinasyonun Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği (TSPB) tarafından sağlanması mümkündür.

c) Konut Geliştiricileri ve Üreticileri

- Bilindiği üzere son yıllarda ülkemiz konut sektöründe önemli boyutlara ulaşan bir arz fazlasının varlığı dikkat çekmektedir. Ayrıca Covid-19 krizinin konut üreticileri ve geliştiricilerinin karşı karşıya olduğu negatif arz şokunun etkilerinin daha da artmasına neden olabileceği de önemli bir olasılık olarak görünmektedir.

- Bu kapsamda yukarıda önerilen finansman modelinin ilk aşamada arz fazlasının bulunduğu alanlar ve dezavantajlı grup eşleştirmeleri çerçevesinde geliştirilmesinin birinci el arz fazlasının eritilmesine de katkı sağlayabileceği düşünülebilir.

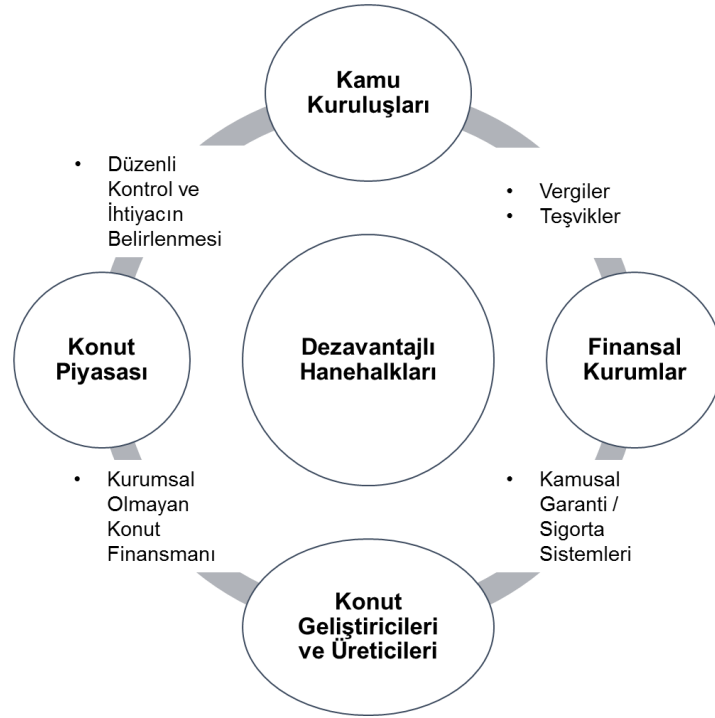
- Söz konusu sürece yönelik usul ve esasların Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Türkiye Mütahhitler Birliği tarafından geliştirilmesi mümkündür.

d) Dezavantajlı Hanehalkları

- Sosyal İKFS'nin temel amacı dezavantajlı hanehalklarının konut sahipliğinin uygun finansman koşulları çerçevesinde artırılmasıdır.

- Bu bağlamda dezavantajlı hanehalklarının kimler olduğunu, gereksinimin şiddetini ve krediyle finanse edilebilme özelliklerinin Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve ilgili STK'lerin destekleri ile belirlenmesinin uygun olabileceği değerlendirilmektedir.

Sosyal İpotekli Konut Finansmanı Modeli, merkezinde dezavantajlı hanehalklarının yer aldığı, başta kamu kuruluşları olmak üzere, finansal kurumlar, konut geliştiricileri ve üreticileri ile konut piyasasının bir parçası olarak işleyen bir mekanizmadır (**Şekil 30**). Vergiler ve teşviklerin yanı sıra kamusal garanti/sigorta sistemleri, kurumsal olmayan konut finansmanı gibi araçları kullanarak, konut piyasası içerisinde dezavantajlı hanehalklarının ihtiyacına verdiği cevaba yönelik yeniden kamu kuruluşlarınca ele alınacağı bir süreci içermektedir.



Şekil 30. Sosyal İpotekli Konut Finansmanı Modeli

Sonuç Olarak; 2000’li yılların ortasından itibaren önemli bir canlanma içine girmekle birlikte konut piyasasının alt ve orta gelir grubunun konut sahipliğini yeterince kolaylaştırmadığı gözlenmektedir. Konut piyasasında gözlenen piyasa odaklı (Coşkun, 2016) ve spekülâtif boyutları da bulunan koşulların, konutta fiyata erişebilirliği düşük gelir grupları lehine beklenen ölçülerde destekleyememesi, özellikle büyük kentlerde konut sahipliğinin azalmasına ve kiracılık piyasasının büyümesine de neden olmaktadır. Son yıllarda dikkat çekici boyutlara ulaşan söz konusu eğilimler, sosyal adaleti bozucu yönünün ötesinde, konut piyasasının gelişimi açısından büyük sakıncalar taşımaktadır. Ülkemizdeki konut sahipliği, TOKİ’nin konut arzına yönelik %5-%10 bandındaki katkısı dışında, önemli ölçüde piyasa mekanizması koşullarına bağlı nitelikler taşımaktadır. Buna karşılık ipotekli konut finansman sisteminin tamamlanmışlık derecesinin yetersiz olması da kredi-menkulleştirme mekanizmasının konut sahipliğini yeterince destekleyememesine neden olmaktadır. Nitekim ülkemizdeki yüksek ve yapısal enflasyon koşulları İKFS’nin etkin çalışma olanağının önemli ölçüde azalmasına neden olmakta ve İKFS etkinliğinin piyasa koşullarına çok duyarlı bir hale getirmektedir. Bu koşullar altında kredi mekanizmasının etkinliğinin azalması, krediye erişimin azalması ise nihai olarak konut sorununun daha da büyümesine neden olmaktadır. Bu kapsamda, ülkemizdeki konut finansmanı koşullarına uygun bir finansman sistemi olarak bu çalışmada “Sosyal İpotekli Konut Finansman Sistemi (İKFS)”nin hayata geçirilmesi gündeme getirilmiştir.

Sosyal İKFS'nin başlıca amacı; orta ve düşük gelir grubunun konut sahipliğinin piyasa mekanizması çerçevesinde edinilmesinin kamusal teşvik mekanizmaları yoluyla desteklenmesidir. Bu çalışmada söz konusu amaca yönelik olarak geliştirilen;

- Vergisel teşvik,
- Sözleşme sistemine etkinlik kazandırılması,
- İKFS birincil/ikincil piyasasında kamusal garanti/sigorta sistemlerinin geliştirilmesi ve
- Kurumsal olmayan konut finansman sisteminin desteklenmesi önerilerinin nihai olarak fiyata erişebilirliği ve konut sahipliğine erişimi destekleyebileceği düşünülmektedir.

Sosyal İKFS'nin katılımcıları kamu kurumları, konut geliştiricileri ve üreticileri, finansal kurumlar ve dezavantajlı hanehalkları olarak belirlenebilir. Yukarıda ayrıntılı biçimde tartışıldığı üzere, STK'ların da dezavantajlı hanehalklarının belirlenmesinde önemli bir işlev üstlenebileceği düşünülmektedir. Özgün bir konut finansman modeli olarak geliştirilen "Sosyal İKFS" katılımcılarına önemli fırsatlar sunmaktadır. Bu bağlamda söz konusu model bir yandan dezavantajlı hanehalklarının konut gereksinmesinin uygun finansman koşulları çerçevesinde karşılanmasını sağlarken, bir yandan da ülkemiz konut piyasasında son yıllarda ortaya çıkan konut arz fazlasının kredi mekanizması yoluyla el değiştirmesini amaçlamaktadır. Kredi kurumlarının kredi tahsis ve menkulleştirme sistemlerinin etkinliğinin artırılmasını sağlayacak söz konusu modelin tek dezavantajlı yönü ise, sistemde öngörülen teşvik sisteminin neden olabileceği olası kamu harcamalarıdır. Kanımızca ilgili kurumlarca geliştirilebilecek nitelikli bir tasarımla söz konusu maliyetlerin minimize edilmesi de mümkündür.

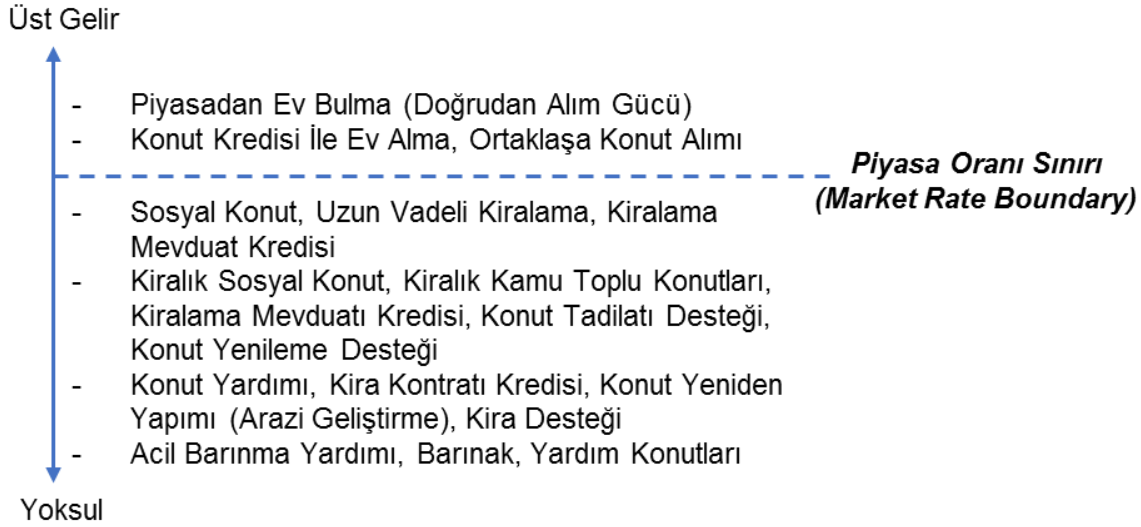
Aşağıda Finansman sağlanması için diğer çözüm önerileri sunulmaktadır.

4.4.4 Sosyal Konut Destekleme ve Kiralama Modeli

Dünya genelinde birçok ülke kendi politik altyapısına göre farklı birçok konut politikası ve programı izlemektedir. Fakat her toplumda, barınma ihtiyacını karşılamak için yeterli finansal kaynaklara sahip olmayan, yani yaşamlarını sürdürmek için konutları konusunda yardıma ihtiyaç duyan bireyler vardır (Park, 2015). Gelir durumlarına göre finansal gereksinim duyan kesimin ihtiyaçları ve konut tercihleri değişkenlik göstermektedir. Konut piyasasındaki konutların sahipliği imkanı ile gelir düzeyinin doğrudan ilişkisi bulunmaktadır. Konut piyasa oranı sınırı (market rate boundary) üstünde yer alan gelir gruplarının konut alım imkanı ile oran sınırının altında kalan gelir gruplarının konut alma gücü farklılaşmaktadır (**Şekil 31**) (Park, 2015). Piyasa oranı sınırı altında kalan gruplarda, konut sahipliği zorlaştığı için kiralama imkanı sunumu önem kazanmaktadır. Sadece konut edinme (sahipliliği) şeklinde değil konut kiralama (lease) yöntemiyle de dezavantajlı hanehalklarının barınma ihtiyacına cevap vermek bu sayede mümkündür.

Dünya'da birçok ülkede uygulanan sosyal konutların uzun dönemli kiralanması yöntemi, ülkelerin kendi politikalarına göre farklılık gösterse de temel yaklaşımları benzerlik göstermektedir. GYODER'e (2009)'a göre Türkiye'de erişilebilir fiyatlı kiralık konutlar ve bu mekanizmayı yürütecek kar amacı gütmeyen, STK veya kamu-özel ortaklıklarının bulunmaması dezavantajlı grupların barınma politikaları açısından eksiklik olarak görülmektedir (Smith, 2012) Türkiye'de lojman dışında örnekleri bulunmayan "kiralık sosyal konut üretimi" kar amacı gütmeyen konut sunumu ve konut talebine yönelik üretilen politikalar kapsamında yer almaktadır (Türel 2012). Fakat lojmanların sadece belirli bir kesime yönelik üretilmiş olması, dezavantajlı hanehalklarının mevcut konut sorunlarını çözmekte ve uzun dönemli kiralaan sosyal konutları tam anlamıyla karşılamamaktadır. Etkin bir finansman yöntemi kullanıldığında

kiralık sosyal konut üretimi, Türkiye’deki dezavantajlı vatandaşların barınma sorununa alternatif oluşturacaktır.



Şekil 31. Piyasa Oranı Sınırına Göre Konut Politikası (Park, 2015)

Sosyal kiralık konutlar, sosyal olarak korunmasız ve düşük gelir sahiplerine, özel sektörde olduğundan çok daha düşük bir bedelde kiralama imkanı ile kamunun ürettiği toplu konutlarda yaşama imkanı sağlamaktadır. Örnek olarak incelenen Kore Cumhuriyeti (Güney Kore)’nin uyguladığı Chonse (Jeonse) sistemi, uzun dönemli konut kiralama üzerine geliştirilmiş sistem olarak gösterilebilir (Kim & Park, 2016). Bu sistemle, **sosyal açıdan savunmasız olanlar için konut güvenliği ağı oluşturmak, alt gelir grubunun ihtiyacını karşılamak, idari ve mali yardım yoluyla adalet ve eşitliğin sağlanması** gibi amaçlar ile kamu toplu konutları (sosyal konutlar) üretilmektedir (Park, 2015). Jeonse sistemi konut yetersizliğini ulusal, yerel ve sosyal sınıf düzeyinde çözerek, konut piyasasında genel **erişilebilirliğin artırılması** ve **konutun ihtiyaca göre dağıtılması** ile **kar amacı gütmeyen kuruluşların ve kamu kurumlarının mülkiyetinde ve yönetiminde** olacağı bir sistem şeklinde uygulanmaktadır (Park, 2015).

Bir diğer örnek olarak incelenen Amerika Birleşik Devletleri (ABD) Konut ve Kentsel Kalkınma Departmanı (HUD), dezavantajlı vatandaşlara ipotek sigortası ile konut sahipliği imkanı ve ev alamayacak/kiralayamayacak dezavantajlı vatandaşlara ise, kira yardımı olarak iki şekilde konut programı uygulamaktadır. HUD finansman aracı olarak alt gelir grupları için fon desteği sağlamaktadır. Ayrıca ABD’de uygulanan Düşük Gelir Konut Vergisi kredisi (The Low-Income Housing Tax Credit) (LIHTC) finansman modeli, **merkezi hükümet ve yerel yönetimlerce tahsis edilen kaynak, mevcut kiralık stokunun artırılması için satın alma, iyileştirme veya yeni yapıların üretilmesini hedefleyen vergi kredisi verme yetkisidir**. Finansman modeli, İç Gelir Servisi (IRS) / Hazine tarafından denetlenmektedir (Url -2). LIHTC, ABD’de oluşturulan kiralık sosyal konutların yaklaşık %90’ını oluşturmaktadır.

Sosyal Konut Destekleme ve Kiralama Modeli (SDKM)’nin temel dayanakları Güney Kore’nin Jeonse sistemi ile ABD’deki LIHTC finansman modelidir. SDKM modelinin **amacı, ülkemiz için kapsayıcı ve bütünleştirici bir konut politikası oluşturularak, alım gücü düşük olan veya alım gücü olmayan dezavantajlı hanehalklarının sağlıklı ve iyi konutlarda yaşatılmasıdır**. Bu sayede **yaşam kalitesi yüksek imkanların sunulması ile uygun fiyatlı konutların korunması** hedeflenmektedir. Bu model ile yapılacak olan **kira desteği, hanehalkı gelirine, dezavantajlılık durumuna, hanehalkı büyüklüğüne, ikamet yerine, çalışma süresine** (elde edilen gelir durumu), **kira seviyesine** (piyasaya göre kamu toplu konutlarında belirlenecek miktar) **bağlı olarak değişiklik göstermektedir**.

Alım gücünün gelir düzeyine göre değişkenlik göstermesi, **dezavantajlı hanehalklarının ihtiyacına çözüm aranması**, kiralık sosyal konutların geliştirilmesinde özel sermayenin kullanılması için teşvik modelinin oluşturulması, konut piyasasının (özel sektörün) kamu üzerinde aşırı baskı oluşturmaması, **ekonomik krizlerden minimum etkiyle çıkması** gibi temel öngörüler modelin yapı taşlarını oluşturmaktadır. Ayrıca sosyal konutların izole alanlarda veya izole alanlar oluşturmak için değil **sosyal entegrasyonun** sağlanabileceği alanlarda inşa edilmesi gerekmektedir. Bu anlamda gerek kent merkezlerinde mevcut kentsel dönüşüm uygulamalarının birer parçası, gerekse yeni gelişme alanlarında yeni üretilen konutlarda kullanılmak üzere uygulanabilir model olmasına dikkat edilmiştir.

Sosyal Konut Destekleme ve Kiralama Modeli'nde gelir gruplarının özelliklerine göre uygulanacak konut programı belirlenerek kiracılık durumuna uygunluğuna bağlı olarak konut dağıtımı yapılmasını desteklemektedir (**Tablo 29**). Mevcut konut piyasasından konut alma gücü olup olmamasına göre değerlendirilen gelir grupları için farklı konut programları ve destekleri düşünülmüştür. Oluşturulan önceliklere göre, dezavantajlılık durumları göz önünde bulundurulmaktadır.

Tablo 29. Sosyal Konut Destekleme ve Kiralama Modeli'ne göre Konut Programı

Gelir Grubu	Özellikleri	Konut Programı	Kiracılık Durumu
Yoksul – En Alt	Özel sektörün ürettiği yeni konutların kiralarnı ödeme imkânı yok	- Devlet destekli geçici konut kiralama imkânı - Kamu tarafından üretilmiş toplu konutları için konut yardımı - Refah Yaşam Fonu (Konut Fonu)'ndan destek alımı	Öncelik 1. Açlık sınırı altındaki hanehalkları Öncelik 2. Ev sahibi olmayan aylık hanehalkı geliri asgari ücretin %50 altında olanlar
Alt Gelir	Özel sektörün ürettiği yeni konutların kiralarnı ödeme imkânı yok	- Devlet destekli hanehalkı özelliklerine göre konut birimi seçilerek konut kiralama imkânı, - Kamu tarafından üretilmiş toplu konutları için konut yardımı	Öncelik 1. Düşük gelirli tek ebeveynli aileler, gaziler, geliri olmayan engelliler Öncelik 2. Yoksulluk sınırı altındaki hanehalkları
Alt – Orta Gelir	Konut satın alamıyor. Mevcut sistemde kiracı	- Kiralama sistemi için imtiyazlı kredilerin sunulması veya kira mevduatı kredisi sunulması, - Küçük veya orta ölçekli kamu toplu konutlarındaki birimlerden depozito vererek kiralama veya satın alma opsiyonu sunulması	Öncelik 1. Ev sahibi olmayan aylık hanehalkı geliri asgari ücretin %100'ü olanlar Öncelik 2. Ev sahibi olmayan aylık hanehalkı geliri asgari ücretin %150'si olanlar
Üst–Orta Gelir	Biraz destek alarak konut satın alabilme imkânı var	- Sübvansiyonlu fiyatlarla küçük veya orta ölçekli konut sahiplendirme imkânı - İmtiyazlı konut kredi desteği - Mevcut konutunun iyileştirilmesi için destek verilmesi	Öncelik 1. Ev sahibi olmayan çocuklu aileler Öncelik 2. Yeni evlenen ve ev sahibi olmayan genç çiftler
Üst Gelir	Kendi imkânlarıyla konut satın alabilme imkânı var	- Kredi imkânı tanınması - Vergi avantajı getirilmesi	Kiralama imkânı yerine yatırımcı veya destekleyici rol üstlenmesi

Üretilen sosyal konutların envanter çalışması hazırlanması ve güncel tutulması Sosyal Konut Destekleme ve Kiralama Modeli için çok önemlidir. Dezavantajlı grupların sosyal konutlara erişiminin dijital ortamda sağlanması için düşünülen modelin ABD'nin uyguladığı bir sistemi bulunmaktadır. Bu sistemde Düşük Gelir Konut Vergisi Kredisi (LIHTC), bugün ABD'de uygun fiyatlı konut oluşturmak için en önemli kaynak olarak görülmektedir (Url-2). Bu yüzden HUD tarafından oluşturulan veri tabanı, sosyal konut projelerinin boyutu, konutun tipi ve konumu hakkındaki ulusal bilgi kaynağı olmuştur. 1997'den beri halka açık olan LIHTC veri tabanı, 1987-2017 yılları arasında hizmete giren 47.511 proje ve 3,13 milyon konut birimi hakkında bilgi içermektedir (Url-2).

HUD tarafından sağlanan ve günlük olarak güncellenen bir çevrimiçi veritabanı sayesinde bu dairelere internet üzerinden ulaşılmaktadır. Oluşturulan sistemin amacı dezavantajlı bireyler ile devlet tarafından desteklenen özel finanse edilmiş uygun fiyatlı konut dairelerini iletişime geçirmektedir (Url-2). Bu sistemi kullanan birçok internet sitesi ve arama motoruna ulaşılmıştır. Örneğin, Publichousing.com, hiçbir devlet organizasyonu ile ilişkilendirilmemiş sadece anlaşmalı kurumların iletişim adreslerini ve ihtiyaç sahipleri ile konut sahiplerini birleştirmeyi hedefleyen bir internet sitesidir. Site içerisinde konum bilgisi girildikten sonra yukarıda bahsedilen farklı şekilde finanse edilmiş erişilebilir fiyatlı konut seçenekleri ve kiralama bilgileri ile çıkmaktadır (Url-2). Özetle HUD tarafından oluşturulan alt yapı ile veri tabanı proje adresi, birim sayısı ve düşük gelirli birimler, yatak odası sayısı, coğrafi konumu, kredinin tahsis edildiği yıl, projenin hizmete verildiği yıl, projenin yeni inşaat veya rehabilitasyon olup olmadığı, sağlanan kredi türü, proje finansmanı ve diğer kaynakları içerecek şekilde kodlama yapılmıştır.

Sosyal Konut Destekleme ve Kiralama Modeli'nde de **sosyal konutların yer aldığı il/ilçe bilgileri, proje adresi, konuta dair bilgiler, proje finansmanı özellikleri ve diğer kaynaklar içerecek şekilde kodlanarak dezavantajlı hanehalklarının eşleştirilebilmesi için zemin oluşturulacaktır.** Bu kapsamda, Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı'nın, Çalışma İstatistikleri Bilgi Sistemi'nden yararlanılacaktır. Böylece geliştiricilere ve araştırmacılara yönelik bir altlık oluşturulmuş olacaktır. Bununla birlikte bu yerel yönetimler ve kar amacı gütmeyen kuruluşlar kendi web sitelerini oluşturarak ihtiyacı olan dezavantajlı kesim ile kurumları yakınlaştıracaktır. İdarecilerin inisiyatifine bırakmak yerine, bu kapsamda kurulacak sistemin kurallı ve şeffaf bir şekilde yapılandırılması gerekmektedir. Yararlanıcıların belirlenebilmesi için; başvuru koşullarının netleştirilmesi, şeffaf ve denetlenebilir ölçütler geliştirilmesi, bunların açıkça ve düzenli olarak yayınlanması gerekmektedir. Tüm bu süreç boyunca, kişisel verilerin korunmasına özen gösterilmesi, hem Anayasanın (md. 20) hem de başta Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi (md. 8) olmak üzere Türkiye'nin taraf olduğu insan hakları sözleşmelerinin getirdiği bir yükümlülüktür. Bu nedenle sürecin başından sonuna dek bu yükümlülüğün gereklerine riayet edilmelidir. Sosyal Konut Destekleme ve Kiralama Modeli'nin hayata geçirilebilmesi için katılımcıların / aktörlerin rolünün net olarak tanımlanması, yararlanılacak finansal araçların çeşitlendirilmesi ve mevcut piyasa dinamiklerinin hassasiyetinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir. SDKM'nin araçları ve katılımcılarına dair belirlenen ilkeler aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

1. Sosyal Konut Destekleme ve Kiralama Modeli: Araçlar

a) Refah Yaşam Fonu (Konut Fonu) oluşturulması: Herkesin iyi koşullara sahip yaşanabilir ve erişilebilir konutlarda yaşamasına olanak sağlanması için merkezi hükümetin aracılığıyla oluşturulmalıdır. Verilen sosyal desteklerin bir parçası olarak ihtiyaç sahiplerine aylık olarak verilen yardıma dahil edilmelidir.

b) Bireysel Yatırım Hesabı: Güney Kore'de tasarruf hesabı olarak görülen ve kira desteği alabilmesi için göz önüne alınan kriterlerden biri olan bireysel yatırım hesabı sisteminin ülkemiz için uygulanmasına imkan sağlanmalıdır. Bireysel yatırım hesabı ile özellikle yeni çocuk sahibi olan ailelerin çocuklarının doğumu itibarıyla oluşturacakları bireysel yatırım hesabına devletin destek vererek ileride konut sahipliği veya kiralama çocuğun kullanımına sunulmasına olanak sağlanmalıdır.

c) Kira Mevduatı Kredisi: Alt/orta gelir grubunda olup sosyal konutlarda uzun dönem kiracı olmak isteyen vatandaşların bankalar aracılığıyla kiralarının takip edilmesi için mevduat hesabı açılması ayrıca kira ödemeleri için kredi kullanım imkanı sağlanmasıdır.

d) Konut Kredisi Garanti Fonu: Bu fon sayesinde ülkemizde mevcut uygulaması olan kiram güvende (Url 3) gibi sistemlere ek olarak kira ödemelerinin garantiye alınması ve takibinin kolaylaştırılması mümkün olacaktır.

e) Kira Sertifikası (SUKUK): İngiltere'nin sıklıkla kullandığı bir araç olan kira sertifikası uygulaması ülkemizde de kullanılmaktadır. Faizsiz bankacılık ilkelerine uygun, varlık kiralama şirketlerinden ihraç edilen kira sertifikaları, bu varlık veya kazançtan elde edilen gelirden payları oranında hak sahibi olunmasını sağlayan menkul kıymetlerdir (Url 3). Sabit getiri avantajına sahip bu araç, özellikle Katılım Bankacılığı müşterileri için güvenli bir yatırım alternatifi olarak görülmektedir (Url 3). İkincil piyasa içinde kullanım aracı olan kira sertifikalarının farklı birçok türü bulunmaktadır. Sosyal Konut Destekleme ve Kiralama Modeli içinde kullanımı mümkün olan kira sertifikaları, sosyal konutlara yapılacak olan yatırımlar için önemli bir getiri kaynağı olacaktır.

f) Ters İpotek (Reverse Mortgage): 62 yaş ve üstü ev sahibi olan mevcut evlerini banka veya finans kuruluşlarına satarak her ay geçimlerine katkı sağlayacak şekilde para karşılığına çevirmeleri işlemidir (Url 5). Yaşlıların daha rahat yaşamak için başvurduğu yollardan biri olan bu yöntem, kiralama yöntemine dönüşün bir göstergesidir.

g) Konut Kredisi: Sosyal Konut Destekleme ve Kiralama Modeli temelde uzun dönem kiralama üzerine oluşturulmuş olsa da imkanı olan hanehalklarının ve yatırımcıların kamu veya kamu-özel ortak sosyal konutlarından konut edinmesine imkan sağlayacak konut kredilerini desteklemektedir. Kiralık sosyal konut alımı için özel şartlar oluşturmak üzere bir kereye mahsus konut kredisi imkanı sağlanabilir.

2. Sosyal Konut Destekleme ve Kiralama Modeli: Katılımcılar/Paydaşlar

Gelişmiş ülke örnekleri incelendiğinde sadece kamu değil, kamu-özel ortaklıkları sayesinde daha iyi işleyen bir sistem olarak uzun dönem kiralanın sosyal konutlar üretilmektedir. Bu modelde kamu-özel ortaklığı ile üretilen konutların yanı sıra kar amacı gütmeyen kuruluşların ve kamu kurumlarının mülkiyetinde ve yönetiminde olan bir sistem önerilmektedir.

a) Kamu Kurumları

- **Merkezi Hükümet:** Kira desteği alacak hanehalklarının belirlenmesi ve takibin yapılması yönüyle yerel yönetimler ile ortak çalışma yürütecek ve sistemin denetleyicisi rolünü üstlenecek merkezi hükümettir. Kamu idaresinin halihazırda belirlediği sosyal konut politikalarını dezavantajlı hanehalklarının yığılmasına göre yeniden ele alarak uzun dönem kiraya verilecek sosyal konutları belirlemesi gerekmektedir. Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı'nın her yıl verilerini güncelleyerek gelir gruplarına göre dezavantajlı grupları belirleyip, bu grupların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve TOKİ'nin yönetimini yürüttüğü uzun dönem sosyal kiralık konutlarda yaşamaları sağlanacaktır. TCMB ve BDDK'nın sunduğu kredi ve yatırım hesaplarına ek olarak Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın sunduğu kira sertifikası uygulamalarının sosyal konutlar üzerinde uygulanmasının yolu açılmalıdır.

- **Yerel Yönetimler:** Bulundukları il veya ilçelerde vatandaşa doğrudan temas eden en yakın kurumlar, yerel yönetimlerdir. Bu nedenle merkezi hükümet ve yerel yönetimlerin işbirliği sayesinde kiralanabilir sosyal konutların belirlenmesi, projelerinin birlikte yürütülmesi planlama açısından oldukça önemlidir. Arazi temini, projelerin oluşturulması ve sunumunda merkezi yönetim ve yerel yönetimler ortak adımlar atarak uzun dönem kiralamanın denetimlerini birlikte yürütecektir.

- **TOKİ:** Yasal zeminde sosyal konut üreticisi olan TOKİ, aynı zamanda inşaat sektörünün yönlendiricisi konumundadır. Bu modelde kamu ile özel sektör ortaklıklarının kurulmasına aracılık etmesi düşünülen TOKİ, arazi temini ve inşaat denetiminin yanı sıra dezavantajlı

hanehalklarının sosyal konutlarda yaşantısını kurgulamaları için taşınma desteği de sağlayacak bir kurum olacaktır. Kar amacı gütmeyen kuruluşlar ile ortak çalışarak sosyal konutların yönetiminde bu kuruluşlardan destek alabilir. Ayrıca TOKİ, mevcut konutların kiralanabilir sosyal konut olması için yenilenmesi/iyileştirilmesi amacıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile ortak çalışmalar yürütmelidir.

b) Finans Kuruluşları

Finans kuruluşlarının sunduğu finansman araçları Sosyal Konut Destekleme ve Kiralama Modeli için oldukça önemlidir. Kiraların güvenle toplanması, kredilerin dağıtımının kontrol altında yapılabilmesi için BDDK ve TBB'nin koordineli olarak merkezi hükümet ile çalışması gerekmektedir. Mevcut finansal kuruluşların modelin önerdiği kiralama sistemini destekleyici bir rol üstlenmesi beklenmektedir.

c) Konut Geliştiricileri ve Üreticileri / İnşaat Sektörü

İnşaat sektörü, Türkiye'de son yıllarda başat sektörlerden biri olmuştur. Özellikle konuta dayalı elde edilen servet birikimi, konut fiyatı risklerini beraberinde getirmiş ve sektörü doğrudan etkilemiştir. Üretilen konutların satılamaması, Covid-19 gibi yaşanan salgın hastalıklar nedeniyle üretimin sektöre uğraması gibi nedenlerin inşaat sektörünü zora sokması beklenmektedir. Sosyal Konut Destekleme ve Kiralama Modeli, kiracılığın arttığı günümüzde, üretilmiş yeni konutların satılmadan uzun dönemli olarak kiralanmasına imkan sunmaktadır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, TOKİ ve yerel yönetimlerin işbirliği ile oluşturulacak sosyal konut ağı havuzuna ürettikleri konut birimlerini dahil etmelerinin yolu açılacaktır. Hem konut üreticisi, hem de kiralama imkanı oluşacak erişilebilir konutlar için gelir gruplarına imkan sunulmuş olacaktır. Ayrıca TOKİ'nin üreteceği sosyal konutlara kira sertifikası aracıyla inşaat firmalarının yatırım yapmasına imkan sağlanacaktır.

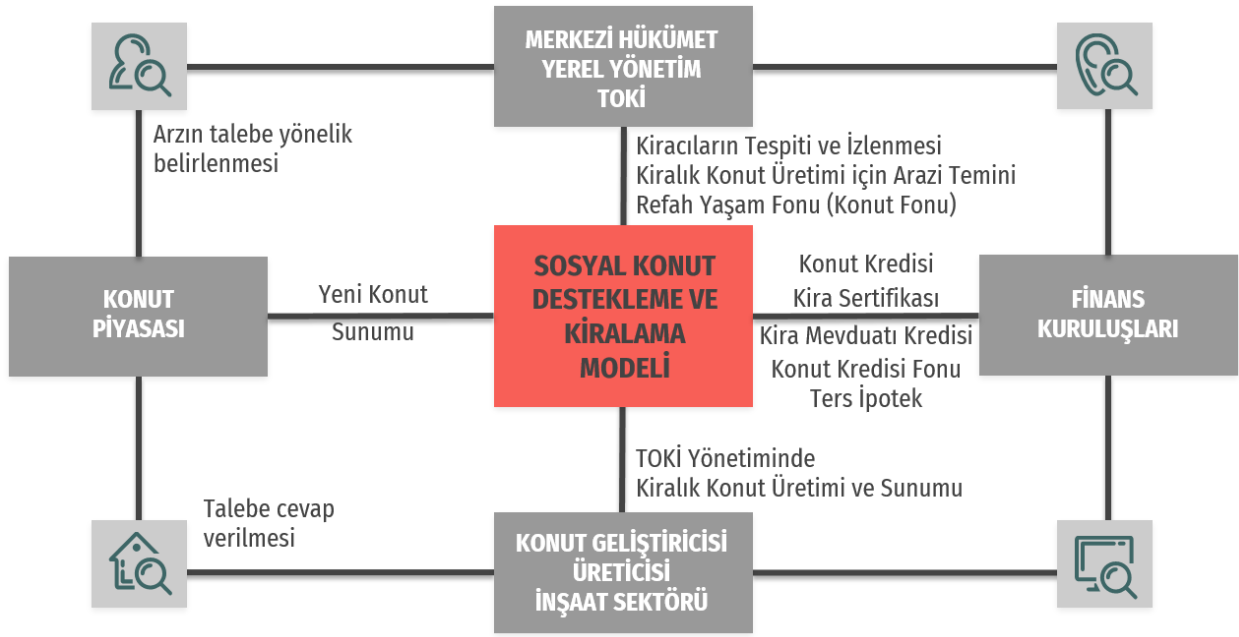
d) Konut Piyasası

Mevcut konut piyasası Türkiye'de konut sahipliği üzerine kuruludur. Uzun dönem kiralık konutların özellikle sosyal konutların konut piyasasındaki hareketliliğe olan etkisi ancak kiralık konutların sisteme dahil olduğunda izlenmesi mümkün olacaktır. Sosyal Konut Destekleme ve Kiralama Modelini, üretilen sosyal konutların dezavantajlı hanehalkları ile buluştuğunda oluşturduğu talebe cevap verilmesi durumunda konut piyasasını doğrudan etkileyeceği düşünülmektedir. Konut piyasasının ise arzın talebe yönelik belirlenmesi ile yeniden merkezi hükümeti uyararak kontrol edilmesini sağlayacaktır.

e) Dezavantajlı Hanehalkları (Gelir Gruplarına göre)

Sosyal Konut Destekleme ve Kiralama Modelinin merkezinde dezavantajlı hanehalkları yer almaktadır. Gelir grupları içerisinde en düşük gelire sahip olan yoksul kesim veya hiç geliri olmayan hanehalklarının yaşam kalitelerini arttırmak çok önemlidir. Yaşam kalitelerinin artması için öncelikle temel ihtiyaçları olan barınma ihtiyacının iyi ve sağlıklı konutlarda yaşamaları ile mümkün olacağı anlayışı, bu modelin temelidir. Hanehalklarına gelir düzeylerine göre yapılan destekler sayesinde uzun dönemli olarak sosyal konutlarda güvende yaşamaları sağlanacaktır. Aynı zamanda elde edilen kira gelirleri ile yeni sosyal konutların üretimi açısından finansman sağlanmış olup, sistemin likidite akışında sürdürülebilirlik sağlanmış olacaktır.

Özet olarak, Sosyal Konut Destekleme ve Kiralama Modeli ele alındığında, merkezi hükümet, yerel yönetimler, TOKİ önderliği ve takibinde, finans kuruluşları sağladığı finansman imkanı ve destekle, inşaat sektörünün faaliyetleri sayesinde ve konut piyasasının birlikte bütünleştirici hareketinden oluşmaktadır (**Şekil 32**). Modelin merkezinde yer alan iyi ve sağlıklı sosyal konutların, vatandaşlar ile buluşması için aktörlerin sunduğu araçlar ve ilişkiler tanımlanmıştır.



Şekil 32. Sosyal Konut Destekleme ve Kiralama Modeli

Sonuç Olarak; Büyükşehirlerde özellikle son yıllarda konut sahipliğinin yerini kiracılığın alması, dezavantajlı hanehalklarına yönelik politikaların yetersiz kalması, sahiplik üzerine kurulu piyasanın kiracılık anlamında yönlendirilmemesi gibi nedenler uzun dönemli kiralık sosyal konutlara olan ihtiyacı oluşturmuştur. Kira desteği modellerini yüksek maliyetli ve sürekliliği zorunlu bir uygulama olarak konut sahipliğine kıyasla kullanılması daha zor olmaktadır. Fakat uzun vadeli vizyonun bir parçası olarak değerlendirildiğinde, dezavantajlı grupların barınma hakkı çerçevesinde gelişmiş ülkelerde uzun yıllardır kullanıldığı görülmüştür.

Sosyal Konut Destekleme ve Kiralama Modeli, ülkemizde konut sahibi olamayacak olmasına rağmen iyi ve sağlıklı konutlarda yaşama imkanı sunulması amacıyla oluşturulmuş bir modeldir. Bu model gelişmiş ülkelerin başvurduğu ve uzun yıllardır mevcut politikaları içerisinde yer alan uzun dönem kiralama sistemlerinin, ülkemizin kendi koşulları altında uygulamasını önermektedir. Modelin temel hedefleri, kiralık sosyal konutların üretimi ile yönetiminin sağlanması, uygun finansman araçlarının kullanımı yöntemleri ile kamu gözetiminde kamu-özel iş birliğinde erişilebilir sosyal konutların sürdürülebilir bir politika olarak hayata geçirilmesidir. İnternet ortamında sosyal konutların durumunun izlenebildiği **şeffaf, sistematik**, dezavantajlı hanehalkının kişisel bilgilerinin dağıtımının yapılmayacağı şekilde mahremiyete önem veren bir sistem olarak öngörülen “uzun dönem kiracılık” anlayışı, barınma ihtiyacının refah yaşam koşulları altında karşılanmasını sağlamaktadır.

4.4.5 Finansman Önerisi Olarak Uluslararası Fonlar ve Yararlanma Araçları

Dezavantajlı grupların konut ihtiyacı için dünyadan ve Türkiye’den sağlanabilecek fonlar önemle ele alınması gereken çözümlerden biridir. Fonlar, Türkiye Cumhuriyeti Devleti’nin, özel sektör yatırımcılarının, özel ve devlet bankalarının vereceği destek ve teşvik programları öncelikli olmakla beraber, sosyal konut ihtiyacını karşılamak ve alt/orta düzey gelire sahip dezavantajlı grupların alım gücüne destek sağlamada ve sosyal konuta erişebilirliklerini arttırmada önemli ve değerlendirilmesi gereken bir kaynaktır. Destek programları çerçevesinde sosyal konut ihtiyacının giderilmesi amaçlı başvurulabilecek fonlar hibe veya düşük faizli geri ödemeli ya da faizsiz geri ödemeli olabilmektedir. Dezavantajlı bireylerin konuta erişmesinde dünyadan ve Türkiye’den bazı örnek fonlar aşağıda sıralanmıştır;

- **Japonya Büyükelçiliği Yerel Projelere Hibe Programı**

Japonya Büyükelçiliği Yerel Projelere Hibe Programı çerçevesinde; projeler toplumun dezavantajlı kesimlerini hedeflemeli ve yerel seviyede etkiye sahip olmalıdır. Ayrıca, başvuru sahiplerinin projeden faydalanan tek kesim olmaması gerekliliği de dikkate alınmalıdır. Türkiye'nin tüm bölgelerinden proje başvuruları kabul edilecek olup, ülkenin her yerinde projelerin uygulanabilme imkanı bulunmaktadır. Ancak Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerine öncelik verilecektir. Sivil toplum kuruluşları ve belediyeler başvuruda bulunabilirler. Proje başına sağlanabilecek maksimum hibe miktarı 10 milyon Japon Yeni'dir.

Bahse konu fonlar içerisinde en uygun ve erişilebilir, Türkiye'nin sosyal konut politikalarına uygun olan fonun bu olduğu değerlendirilebilmektedir.

- **Matra ve İnsan Hakları Programları**

Hollanda Krallığı Büyükelçiliği ve Başkonsolosluğu bu sene, geçtiğimiz yıllardan farklı bir uygulamaya giderek, MATRA ve HR (İnsan Hakları) programları kapsamına giren proje teklifleri için açık çağrı uygulamasını benimsemektedir. Bu itibarla, sitede yer alan resmi duyuruya göre; ilgili başvurular yıl boyunca Hollanda Büyükelçiliği'ne yapılabilecek; başvuru tarihine göre daha önce yapılan başvurulardan başlanarak değerlendirmeye alınacak ve bu değerlendirmeler ilgili finansal kaynaklar dağıtılana kadar da devam edecektir.

- **Avrupa Sosyal İnovasyon Yarışması**

Avrupa Komisyonu, parlak fikirleri desteklemek üzere bir inovasyon yarışması düzenlemektedir. Avrupa Sosyal İnovasyon Yarışması adlı yarışma, toplumsal sorunlara çözüm üretebilmek için yaratıcılık potansiyelini arttırmayı ve Avrupa'da sürdürülebilir büyümeyi mümkün kılmayı hedeflemektedir. Yarışma, AB'ye üye devletlerden ya da Ufuk 2020 Programına katılım sağlayan ülkelerden herkesin başvurusuna açıktır.

- **Sektörel Mükemmeliyet Merkezleri Kurulması Yoluyla Mesleki Eğitimin Kalitesinin Artırılması Hibe Programı**

Sözleşme Makamı; Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı Avrupa Birliği ve Mali Yardımlar Daire Başkanlığı'dır. Hibe programının genel amacı; Sosyal ve ekonomik kalkınmayı destekleyen ve istihdama hazırlayan esnek, şeffaf, yenilikçi ve kalite temelli bir eğitim sistemi oluşturmaktır. Tüzel kişi ve kar amacı gütmeyen sivil toplum kuruluşları (STK) ve meslek kuruluşları (federasyonlar, konfederasyonlar, ticaret ve/veya sanayi odaları, odalar, birlik organize sanayi bölgeleri, ticaret borsaları) başvurabilmektedir.

- **Demokrasi ve İnsan Hakları İçin Avrupa Aracı Türkiye Programı Teklif Çağrısı**

Demokrasinin, hukukun üstünlüğünün, insan hakları ve temel özgürlüklere saygının geliştirilmesi ve güçlendirilmesini desteklemek amacıyla Sivil Toplum Kuruluşlarına doğrudan mali destek veren Demokrasi ve İnsan Hakları için Avrupa Aracı (DİHAA-EIDHR) Türkiye Programı için teklif çağrısı yayınlanmıştır.

- **EASI – “Sosyal Girişimler İçin Finans Piyasalarının Gelişimini Arttırmaya Yönelik Eylemler” Teklif Çağrısı**

Teklif çağrısının amacı, sosyal girişimler için finansal araçlar tasarlayarak sosyal finans piyasasının gelişimine katkıda bulunmak ve sosyal girişimcilerin yatırım hazırlıklarını geliştirmektir. Çağrının bir diğer hedefi ise katılımcıların, önceki dönemlerde edinilen iyi uygulamaları tecrübe ve uzmanlık paylaşımı vesilesiyle öğrenmesine imkân sağlamaktır.

- **Kalkınma Ajansları**

Sosyal Gelişmeyi Destekleme Programı (SOGEP) kapsamında Zafer Kalkınma Ajansı, Güney Doğu Marmara Kalkınma Ajansı, İstanbul Kalkınma Ajansı, Batı Akdeniz Kalkınma Ajansı, BEBKA, MEVKA vb. kalkınma ajansları dezavantajlı gruplara yönelik imkanlar sağlayan projeleri desteklemektedir. Örneğin;

Zafer Kalkınma Ajansı, Sosyal Gelişmeyi Destekleme Programı'nın (SOGEP) hedefi uygulandığı illerde, yerel dinamikleri harekete geçirerek yoksulluk, göç ve kentleşmeden kaynaklanan sosyal sorunları gidermek, değişen sosyal yapının ortaya çıkardığı ihtiyaçlara karşılık vermek, toplumun dezavantajlı kesimlerinin ekonomik ve sosyal hayata daha aktif katılmalarını sağlamak, istihdam edilebilirliği artırmak, sosyal içermeyi, sosyal girişimciliği ve yenilikçiliği desteklemek ve sosyal sorumluluk uygulamalarını yaygınlaştırmayı hedeflemektedir. Dolayısıyla bu tür fonların kullanımı dezavantajlı grupların iş ve yaşam çevrelerine kavuşması açısından önem arz etmektedir.

4.5 Ulusal Erişilebilir Konut Modeli: Politika, Program, Eylem Planı ve Uygulama: Organizasyonel Yapı, Paydaşlar ve Roller

Dezavantajlı grupların barınma ihtiyacının karşılanmasına yönelik Türkiye'de konut piyasasını oluşturan paydaşların (kamu-özel) yapabileceklerinin somut olarak belirlenmesi Önem Arzetmektedir.

Ulusal Erişilebilir Konut Modeli'nin amacı, dezavantajlı birey ve hanehalklarının Ulusal Konut Programı çerçevesinde yeterli ve alternatifli erişilebilir konut edinim sürecini ve geliştiricilerin konut üretimini kolaylaştırmak üzere, konut arz ve talebini süreç yönetimi çerçevesinde ele alarak, kamu sektörünü, özel sektörü ve sivil toplum kuruluşlarını katılımcı yöntemler ile bir araya getirerek, Erişilebilir Konut edinim ve sunum süreci ile Erişilebilir Konut Büyük Veri Tabanı'nı yönetmektir. Ulusal Erişilebilir Konut Modeli'nin uygulama süreci 7 düzeyde ele alınmıştır. **Şekil 33**'de görüldüğü üzere;

- 1. Politika ve Strateji Çerçevesi düzeyinde;** 12. Kalkınma Planı içerisinde 'Ulusal Erişilebilir Konut Çerçeve Programı 2030',
- 2. Kanun ve Yönetmelik düzeyinde;** 'Dezavantajlı Gruplara Erişilebilir Konut Edindirme Kanunu',
- 3. Organizasyonel Yapı ve Paydaşlar düzeyinde;** Ulusal Erişilebilir Konut Kurulu (EKK),
- 4. Eylem Planı düzeyinde;** Ulusal Erişilebilir Konut Eylem Planı 2030 (EKEP 2030),
- 5. Mülk Erişilebilir Konut Finansmanı ve Kiralık Konut Yönetimi düzeyinde;** Erişilebilir Konut Birliği (EKB),
- 6. Ölçme ve Değerlendirme Düzeyinde;** Ulusal Erişilebilir Konut ve Yerleşme Sertifikasyonu (EKYS),
- 7. Veri Yönetimi düzeyinde;** Erişilebilir Konut ve Yerleşme Veri İşletim Sistemi (EKBS), önerileri geliştirilmiştir.



Şekil 33. Ulusal Erişilebilir Konut Modeli Uygulama Düzeyleri ve Organizasyonel Yapı

Ulusal Erişilebilir Konut Programı 2030 ile araştırma kapsamında önerilen konut modellerinin ilişkisi değerlendirildiğinde (**Tablo 30**);

Tablo 30. Ulusal Erişilebilir Konut Programı 2030, Konut Süreklilik Stratejisi ve Konut Modelleri İle İlişkisi

ERİŞİLEBİLİR KONUT TALEBİ AŞAMALARI		ERİŞİLEBİLİR KONUT PROGRAMI KONUT ÜRETİM MODELLERİ	SUNUM TÜRÜ	
ACİL DURUM AŞAMASI	Dezavantajlı olma halinin ilk ortaya çıktığı durum	Modüler Erişilebilir Konut & Yerleşim Modeli	Kiralık	
GEÇİŞ AŞAMASI	Dezavantajlı olma halinin yönetilmeye başlandığı ve düzenli ancak düşük gelir elde edildiği durum	Mevcut Konut Stoku Modeli	Kiralık	
KALICI KONUT ALTERNATİF 1	Yaşamın ilerleyen aşamalarında farklı ihtiyaçlara göre dezavantajlı kişi ya da hanehalkına	Kırsal Eko-Konut ve Eko Yerleşme Modeli	Kiralık	Mülk Kendin Yap
KALICI KONUT ALTERNATİF 2	yeniden konut hareketliliği imkânının sağlandığı durum	Kentsel Eko-Konut ve Eko-Yerleşme Modeli	Kiralık	Mülk

Sonuç olarak, dezavantajlı kişilerin ve hanehalklarının **erişilebilir konut hakkı, erişilebilir konut sürekliliği ve alternatifli erişilebilir barınma hakkı stratejisine** dayanan “**Erişilebilir Konut Programı 2030**” hedefleri;

1. Erişilebilir **konut talebinin yönetilmesinin** sağlanması,
2. Erişilebilir ve uygun fiyatlı konut arzını yönetebilmek için **strateji, program ve mekanizmaların belirlenmesi**,
3. Uygun fiyatlı konut arz ve talebi sağlamak için **strateji ve eylem planı üretebilecek bir organizasyonel yapı** oluşturulması,

4. **Erişilebilir konut arzı ile erişilebilir konut talebi ortaklıklarının** tiplerinin belirlenmesi,
5. Hedef kitleye yönelik fırsatları genişletmek için daha geniş ve daha çeşitli **uygun fiyatlı erişilebilir satılık, kendin yap ve kiralık konut pazarı** oluşturulması,
6. Konut sürekliliği stratejisi ile **uygun fiyatlı ve alternatifli bir konut sunumu pazarının** oluşturulması,
7. Dezavantajlı ailelerin konut hareketliliğini teşvik etmek ve desteklemek için özel müdahalelerle **daha dinamik bir “acil durum konutu” ve “geçiş konutu” havuzu oluşturmak**,
8. Hanehalklarının yaşam seyri boyunca büyüklükleri ve kompozisyonları bakımından değişimlerine bağlı olarak **üyelerinin değişen ihtiyaçlarını karşılamak için farklı barınma şekilleri arasında hareket edebilmelerinin sağlanması**,
9. Konut sürekliliğinin her adımında (acil, geçiş ve kalıcı) temel strateji **her hizmet tipi türünde uygun fiyatlı konutlara erişimi ve üretimi sağlayacak olan girişim ve ortaklıkların kurulmasına imkân tanınması**, olarak sıralanabilmektedir.

Ulusal Erişilebilir Konut Eylem Planı 2030'un (EKEP 2030) uygulanmasında merkezi kurumlar, özel sektör ve sivil toplum sektörü kilit role sahiptir. **Merkezi kurumlar öncülük edecek, ancak fiili üretim, teslimat, işletme ve bakım aşamaları özel sektör ile sivil toplum sektörünün işbirliğini gerektirecektir.**

11. Kalkınma Planı'nda (2023) konut vizyonu “Herkesin yeterli, gereksinimlerine uygun, yaşanabilir, sağlıklı, dayanıklı, güvenli, ekonomik olarak karşılanabilir ve sürdürülebilir bir konuta sahip olması ve temel hizmetlere erişiminin sağlanması” olarak tanımlanmıştır. Bu kapsamda belirlenen hedef ve stratejilerde ise yeterlilik, sürdürülebilirlik, erişilebilirlik ve yüksek yaşam kalitesi vurguları yapılmıştır. Bu rapor kapsamında önerilen **Ulusal Erişilebilir Konut Modeli**'nin amacı ise, dezavantajlı birey ve hanehalklarının Ulusal Konut Programı çerçevesinde yeterli ve alternatifli erişilebilir konut edinim sürecini ve geliştiricilerin konut üretimini kolaylaştırmak üzere, konut arz ve talebini süreç yönetimi çerçevesinde ele alarak, kamu sektörünü, özel sektörü ve sivil toplum kuruluşlarını katılımcı yöntemler ile bir araya getirerek, Erişilebilir Konut edinim ve sunum süreci ile Erişilebilir Konut Büyük Veri Tabanı'nı yönetmektir. Belirtilen amaç doğrultusunda, Ulusal Erişilebilir Konut Modeli'nin uygulama süreci yedi farklı düzeyde ele alınmış ve her düzey için öneriler geliştirilmiştir.

Model kapsamında; Erişilebilir Konut Edinimi ve Sunumu'nu politika düzeyinde ele alabilmek için **“Erişilebilir Konut Programı 2030”** sunulmaktadır. Erişilebilir Konut Programı 2030 çerçevesi “Erişilebilir Konut Barınma Hakkı”, “Alternatifli ve Standartlara Uygun Erişilebilir Konut Edinim Hakkı” ve “Erişilebilir Konut Sürekliliği” olmak üzere üç ana stratejiye dayanmaktadır. “Herkes için olan kent” vurgusu yapan **Erişilebilir Konut Barınma Hakkı**, “herkesin topluma vatandaşlık temelinde eşit katılımı” ilkesini esas almaktadır ve bu ilkeyi konuta erişimle ilişkilendirmektedir. Ek olarak, dezavantajlı bireylerin konuta erişimini kolaylaştırmak adına hazırlanan kota uygulamasını içeren bu hak, eşitlikçi bir kent anlayışında, kent bütün sakinlerini kucaklayan ve onlara eşit haklar sunan, kimseyi dışlamayan bir mekânsal kurgu tanımlamaktadır. Erişilebilir Konut Programı 2030'un ikinci stratejisi olan **“Alternatifli Erişilebilir Konut Edinim Hakkı”** ilkesinin hayata geçirilmesi için model kapsamında 4 farklı erişilebilir konut edinim modeli geliştirilmiştir. Erişilebilir Modüler Konut Sunumu, Erişilebilir Kırsal Eko-Konut ve Eko- Yerleşme Sunumu, Erişilebilir Kentsel Eko-Konut ve Eko Yerleşme Sunumu ve Mevcut Konut Stoku İçinde Erişilebilir Konut Sunumu'nu kapsayan konut edinim modelleri, farklı edinim türleri ve farklı konumsal alternatifleriyle konut edinim hakkını destekler nitelikte çalışmaktadır. Program çerçevesinin sonuncu stratejisi olan **“Erişilebilir Konut**

Sürekliliği Hakkı” ilkesi dezavantajlı olma halinin psikolojik, sosyolojik ve ekonomik evrelerini ve bireyin yaşam döngüsünün farklı evrelerini esas almaktadır. Bu prensip kapsamında konut talebi ve konut sunumu; dezavantajlı olma halinin ilk ortaya çıkışı olan “acil durum müdahale aşaması konut”, dezavantajlı olma halinin yönetilmeye başlanmasını ve düzenli ancak düşük gelir etme durumunu içeren “geçiş aşaması konut” ile yaşamın ilerleyen aşamalarında farklı ihtiyaçlara göre dezavantajlı kişi ya da hanehalkına yeniden konut hareketliliği imkânı sağlayacak olan ‘kalıcı konut’ olarak üç aşamada değerlendirilmiştir. Sonuçta, üç ana eksenle belirlenen ilkeler doğrultusunda “Erişilebilir Konut Programı 2030”, erişilebilir konut arzının ve talebinin belirli strateji, program ve mekanizmalar çerçevesinde ve organizasyonel yapının denetiminde, dinamik, eşitlikçi ve uygun fiyatlı konut pazarı oluşturarak katılımcı ve demokratik şekilde yönetilmesini hedeflemektedir.

Erişilebilir Konut Edinimi ve Sunumu’nu yasal düzeyde ele alan ve süreç içindeki uygulamaları ve uygulamaların paydaşlarını yasal olarak tanımlayan, her paydaşın haklarını koruyan “**Dezavantajlı Gruplara Erişilebilir Konut Edindirme Kanunu**” hazırlanması önerilmiş ve konut edinim ve sunum sürecinin yönetmeliklerle desteklenmesi öngörülmüştür.

Model kapsamındaki çeşitli eylem planı ve uygulamaların evrensel tasarım ilkeleri, en uygun yer seçimi prensipleri, düşük maliyet, etkin ve doğru proje yönetimi ile uygulanmasını sağlayacak koordinasyonu sağlamak amacıyla organizasyonel yapı ve paydaş düzeyinde “**Erişilebilir Konut Kurulu (EKK)**” önerilmiştir. Erişilebilir Konut Kurulu çeşitli programlar, projeler ve girişimler için tüm planlama (en uygun yer seçimi, arsa geliştirme), tasarım, finansman ve uygulamaları koordineli şekilde yürütülmesini sağlayacak ve uygun fiyatlı konut üretiminin ulusal eylem programına uygun şekilde sonuçlanmasını sağlayacaktır. EKK Paydaşları ise özel sektör, sivil toplum sektörü ve dezavantajlı birey ve grup temsilcileridir. EKK’da merkezi kurumların liderliği, diğer kaynakların desteğini kazanmanın yanı sıra yeterli kaynaklara erişimin sağlanmasında da etkili olacaktır. Esnek bir yapıya sahip olan EKK’nun “Planlama, Değerlendirme ve İzleme Kurulu”, “Proje ve Finansman Ofisi” ve “Bilgi İşlem Ofisi” olmak üzere üç temel organı bulunmaktadır. Farklı sektör ve birimlerden paydaşları içeren **Planlama, Değerlendirme ve İzleme Kurulu**, Erişilebilir Konut Eylem Planlarının hazırlanması ve yönetilmesi süreçlerinde aktif rol almaktadır. Süreçte araç olarak önerilen “Erişilebilir Konut Platformu” ise, dezavantajlı bireylerin eylem planları sonucunda üretilen konut sunumuna erişilebilirliğini kolaylaştırmayı amaçlamaktadır. Sürecin finansman aşamasına liderlik eden, finansman fırsatları konusunda rehberlik sağlayan ve Erişilebilir Konut Büyük Veri Sistemi’nin yönetiminde rol alan **Erişilebilir Konut Proje ve Finansman Ofisi**, paydaşları açısından hibrid bir yapıya sahiptir. Ek olarak, bu yapı içindeki paydaşların birbirleriyle iletişim ve etkileşim içinde olması ve konut sunum sürecini takip etme ve değerlendirme aşamalarında kolaylık sağlaması amacıyla, Erişilebilir Konut ve Yerleşme Sertifikasyon Sistemi’ne çevrimiçi başvuru ve takip süreci etaplarını da kapsayan, Erişilebilir Konut Platformu’na bağlı bir alt arayüz olarak “Ulusal Konut Birliği” platform önerisi getirilmiştir. EKK’na bağlı son yapı olan **Erişilebilir Konut Bilgi İşlem Ofisi**, Erişilebilir Konut ve Yerleşme Bilgi Sistemi kapsadığı veri ve istatistiklerin yönetiminden ve güncellenmesinden sorumludur. Erişilebilir Konut ve Yerleşme Bilgi Sistemi, Erişilebilir Konut Platformu altında kurulması ve Ulusal Konut Birliği ile koordineli şekilde çalışması planlanan, farklı ölçeklerdeki dezavantajlılık ve konut verilerini şeffaf ve korumacı bir yaklaşımla paylaşması önerilen, herkese açık bir veri bankası olarak tasarlanmıştır. Sonuçta, Ulusal Erişilebilir Konut Programı 2030’un uygulanması organizasyonel yapı ve paydaş rolleri açısından değerlendirildiğinde, merkezi kurumlar, özel sektör ve sivil toplum sektörü kilit role sahip olduğu söylenebilmektedir. Merkezi kurumlar öncülük edecek, ancak fiili üretim, teslimat, işletme ve bakım aşamaları özel sektör ile sivil toplum sektörünün işbirliğini gerektirecektir.

Ulusal Erişilebilir Konut Modeli'nin eylem düzeyinde önerilen **Erişilebilir Konut Eylem Planı (EKEP 2030)**'nda arazi arzı, uygun fiyatlı konut kotaları, bir arazi kira planı ve erişilebilir konut sektörünü büyütmek için bir program sunan konut sürekliliği yaklaşımı benimsenmiştir. Erişilebilir Konut Eylem Planı, dezavantajlı gruplar için “konut sürekliliği” stratejisi üzerinden kurgulanmıştır. Erişilebilir Konut Kurulu öncülüğünde uygulanacak olan ve 4 farklı alt eylem planı olan “Modüler Erişilebilir Konut Eylem Planı (EP.1.), Kırsal Eko-Konut ve Eko-Yerleşke Eylem Planı (EP.2.), Kentsel Eko-Konut ve Eko-Yerleşke Eylem Planı (EP.3.) ve Mevcut Konut Stoku Eylem Planı (EP.4)” ‘larından oluşan Erişilebilir Konut Eylem Planı (EKEP 2030) mevcut konut stokunun yeniden değerlendirilmesi ve yeni erişilebilir konut üretiminin planlanması, tasarımı ve uygulanması aşamasında toplam 19 ana kriter olmak üzere 75 anahtar performans ölçütü (KPI) geliştirilmiştir. Bu Ulusal Erişilebilir Konut Eylem Planı 2030 Anahtar Gösterge Seti'nde yerleşme ölçeğinde 12 ana kriter ve 43 anahtar performans ölçütü, bina ölçeğinde 7 ana kriter ve 32 anahtar performans ölçütü oluşturularak iki farklı ölçekte incelenmiştir. Oluşturulan dört farklı eylem planı ise üç süreçte ve bu süreçlere bağlı 6 süreçte açıklanmıştır. Bunlar; Planlama Süreci/Başlangıç (Ön Hazırlık ve Başvuru Süreci), Yapım Süreci (Proje Tasarım Süreci, İnşaat Süreci) ve Yönetim Süreci (İşletme Süreci ve Kontrol Süreci)'dir. Program ile 2030'un temel stratejileri olan **alternatifli ve standartlara uygun erişilebilir konut edinim ve erişilebilir konut sürekliliği** hakları eylem planları yolu ile gerçekleştirilmesi **Erişilebilir Konut Sertifikasyonu Sistemi** ile de açıklanan kriterlerin ölçülerek derecelendirilmesi tanımlanmaktadır.

Modelin finansal düzeyinde geliştirilen **Erişilebilir Konut Birliği**, dengeli bir konut piyasası oluştururken dezavantajlı birey ve grupların erişilebilir konuta erişmesine rehberlik ve aracılık etme amacını taşımaktadır. Erişilebilir Konut Fonunu yönetmesi beklenen Erişilebilir Konut Birliği'nin, konut arzı ile konut talebini bir araya getiren, “Mülk Edindirme Amaçlı Ortaklık ve Girişim Modeli”, “Sosyal Konut Destekleme Kiralama ve Konut Modeli” ve “Uluslararası Fonlar ve Yararlanma Araçları” olmak üzere üç adet finansman modelinin uygulanmasına rehberlik ve öncülük etmesi beklenmektedir. Farklı uygulama araçlarını kapsayan ve kamu kurumlarının liderlik ettiği hibrid bir organizasyonel yapıya sahip olan bu finansman modelleri, dezavantajlı bireylerin katılım süreçlerini de kapsayacak şekilde tasarlanarak barınma ihtiyacının refah yaşam koşulları altında karşılanmasını sağlamayı amaçlamaktadır.

Modelin ölçme ve değerlendirme aşaması için üretilen **Erişilebilir Konut Sertifikasyonu Sistemi** ile Erişilebilir Konut Programı 2030'un temel stratejileri olan alternatifli ve standartlara uygun erişilebilir konut edinim ve erişilebilir konut sürekliliği hakları eylem planları yolu ile hayata geçirilirken tanımlanan kriterlerin ölçülmesi ve derecelendirilmesi önerilmektedir. Erişilebilir Konut Sertifikasyon Sistemi derecelendirme puanı konut üreticilerini ve konut sağlayıcılarını teşvik edici, Erişilebilir Konut Kurulu için ise, ölçme ve değerlendirme yapılmasını sağlayıcı bir mekanizma olarak işleyecektir. Ek olarak, sertifikasyon sistemi kapsamında “Erişilebilir Barınma Hakkı” doğrultusunda oluşturulan kota uygulaması da sürece dâhil edilmiş ve sertifikasyon derecelendirme puanında bir faktör olarak kabul edilmiştir.

Modelin son aşaması olan **Ulusal Erişilebilir Konut ve Yerleşme Bilgi İşletim Sistemi (EKBS)** ise konut ve benzeri nitelikteki adreslerin tamamının kayıtlarının tutulduğu Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT) ve TÜİK verileri ile Dezavantajlılık-Konut İndeksi veri tabanının mahalle, ilçe ve il düzeyinde yönetimini sağlamak üzere tasarlanmıştır. Tasarlanan sistemin tüm platformlarla iş birliği içinde çalışması ve elde ettiği farklı ölçeklerdeki verilerini “Erişilebilir Konut ve Yerleşme Veri İşletim Sistemi” üzerinden üniversiteler, akademik araştırma merkezleri ve bireysel araştırmacılar ile şeffaf ancak kişisel bilgilerin korunmasına karşı hassas bir politikayla paylaşması önerilmektedir.

4.6 Dezavantajlı Gruplara Yönelik Veri Değerlendirme Modülü

Çalışma kapsamında TÜİK verileri ile yapılan haritalama çalışmalarının sürekliliği ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın bu çalışmaları devam ettirebilmesine yönelik öneriler geliştirilmektedir.

Bu raporda ikinci raporda yer alan il bazında Dezavantajlılık-Konut dağılımı ile ilgili verilerin işlenmesi için bir Veri Değerlendirme Modülü planlanmaktadır. Bilgisayar Programı kullanılarak geliştirilecek bu modül ile bundan sonraki yıllarda dezavantajlılara ve konuta ilişkin veriler ile ilgili il bazında haritaların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanması sağlanacaktır.

İkinci raporda detaylı bir şekilde ele alınan TÜİK'in mevcut verileri kullanılarak belirlenen Dezavantajlılık İndeksi (11 gösterge), Konut İndeksi (7 gösterge) ve bu indekslerin birleştirilmesi ile elde edilen Dezavantajlılık-Konut İndeksi, 18 gösterge değeri çerçevesinde illere göre belirlenmiş ve illerin beş grupta yer alacak şekilde dağılımları haritalanmıştır. Proje ekibinde yer alan sosyolog uzman görüşü çerçevesinde beş grup medyan değerlerine göre sınıflandırılmıştır. Sosyolog uzman görüşü çerçevesinde oluşturulan medyan değerlerine göre sınıflanan şehirler, her bir göstergede yer aldıkları gruplara göre elde ettikleri puanlar sonucunda son durum medyan değerlerine göre yeniden gruplandırılmıştır. Böylece indeks içerisindeki grupları (en dezavantajlıdan – en avantajlıya kadar) belirlenmiş olup her grupta yer alan şehirler farklı sayı grupları olarak dağılım göstermiştir.

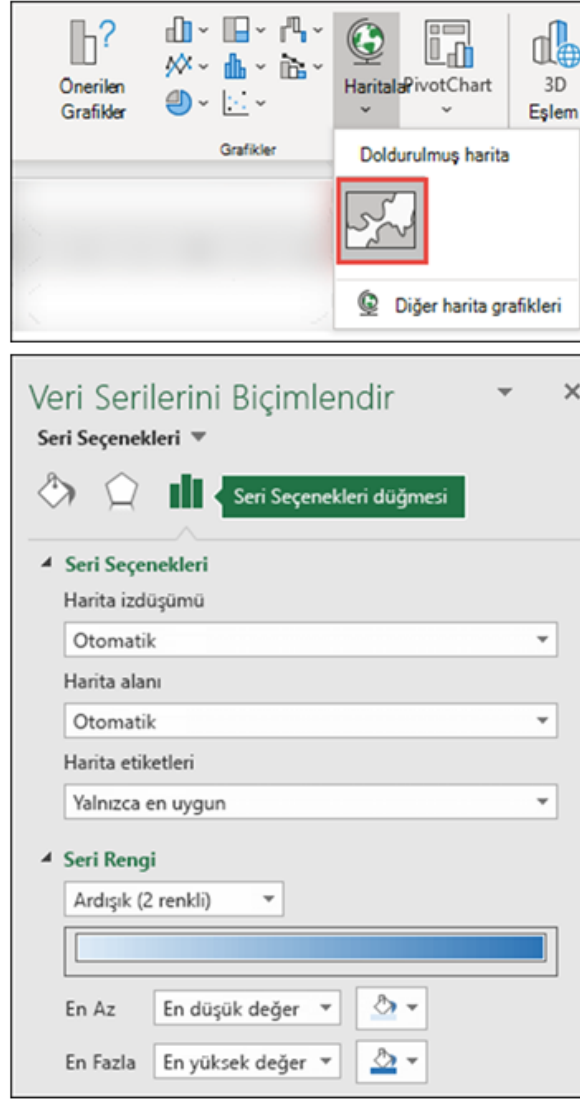
Bu raporda ve sonraki yıllarda yapılacak istatistiki çalışmalarda ise en dezavantajlıdan avantajlı durumuna göre bu beş grup, %20'lik gruplara ayrılmakta ve illerin dağılımlarındaki farklılıkların daha kolay gözlemlenmesi sağlanmaktadır.

İndeks puanına göre, iller düşük skordan yüksek skora doğru sıralanmış, göstergelerin dezavantajlılık durumuna olan etkisi dikkate alınmıştır. Göstergeler gruplanarak puanlanmış, illerin dezavantajlılık ve avantajlılık düzeyleri belirlenmiştir. Göstergelerin bazıları doğru, bazıları ters orantılı olarak puanlanmıştır (2. Raporda yer alan metodoloji kullanılmıştır). Her gösterge öncelikle dezavantajlılık durumuna etkisi göz önüne alınarak küçükten büyüğe veya büyükten küçüğe sıralanmıştır. Bu sıralama yapıldıktan sonra, her bir gösterge için 5 dilimde sırasıyla 16-16-17-16-16 il bulunacak şekilde dilimlere ayrılmıştır. Eğer dilimlerin sınırlarında bulunan iller aynı gösterge değerlerine sahipse, bu iller bir üst dilime kaydırılmıştır. En sonunda göstergelerin ayrı ayrı toplamaları ve genel toplamaları alınarak toplam puana (composite score) ulaşılmıştır. Dezavantajlılık-Konut İndeksi için her göstergenin skor toplamaları alındıktan sonra tekrardan iller 5 dilime 16-16-17-16-16 il olacak şekilde dağıtılmış ve böylece dezavantajlılık sınırı belirlenmiştir.

Uygulama; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na ekte (Ek-5) verilecek bilgisayar programı Python programlama dilinde yazılmıştır. Göstergelerin puanlarına göre gruplanması ve dezavantajlılık sınırlarının belirlenmesi aşamalarını kapsar. Her bir dilim için aralıklar ve illerin puanları programın çıktısı olan Excel ve TXT dosyalarından takip edilebilir. Program tek tıkla çalıştırıldıktan sonra (kullanım kılavuzu programın içerisinde sağlanmaktadır), oluşan Excel dosyalarını kullanarak verilerin kartogram (haritalama tekniği) uygulaması ile haritalanması gerçekleştirilebilir.

Haritalama; Microsoft'un Excel programı içerisinde harita grafiği oluşturmak için kartogram (harita) eklentisi bulunmaktadır. Verilerde ülke/bölge, il, ilçe veya posta kodu gibi coğrafi göstergeler yer alıyorsa, istenilen veri değerlerinin karşılaştırılması ve coğrafi bölgelerin bu değerlere göre oluşan kategorilerini göstermek için kullanılmaktadır (Url 6). Haritalar seçeneği Excel'in Ekle sekmesinde grafiklerin içerisinde bulunmaktadır. Harita oluşturulduktan sonra veri serisini biçimlendir aracı ile veriler, otomatik olarak seçilen harita izdüşümü ve harita alanı

üzerinde, verinin yer aldığı şehirlerin bulunduğu bölge haritası (hazır altlık) ile entegre olarak oluşturulmaktadır (**Şekil 34**).



Kaynak: Excel'de Haritalar Seçeneği (Url 6).

Şekil 34. Kartogram Veri Serisinin Biçimlendirilmesi (Url 6)

4.7 Mahalle Bazında Dezavantajlı Gruplara Yönelik Veri Toplama Modülü

Araştırma kapsamında veri toplama ile karşılaşılan güçlükler dolayısıyla Dezavantajlı Grupların veri kapasitesinin iyileştirilmesine yönelik olarak özel veri toplanması gerektiği düşünülmektedir. Yaşam kalitesi ve konut ile ilgili göstergelerin tüm ülke çapında TÜİK kanalıyla detaylı olarak toplanması önerilmektedir.

Bunun yanı sıra dezavantajlı gruplar özelinde; engelli, kadın, çocuk/genç, yaşlı gruplarına bağlı olarak ayrıntılı bilgilerin elde edilmesi önem kazanmaktadır. Bu veriler çapraz sorgulamaların yapılması için il bazında toplanmalıdır. Aşağıda önerilen anket formu ile dezavantajlı hanehalkına yönelik demografik ve ekonomik bilgilerin, mülk sahipliği ve engellilik durumlarının elde edilmesi önerilmektedir (**Şekil 35**).

HANEHALKI BİLGİ FORMU		
İL:	MAHALLE/SOKAK:	
İLÇE:	BİNA NO:	
HANEHALKINA YÖNELİK BİLGİLER		
1-AİLE BİREYLERİ (YAKINLIĞI)	2- CİNSİYET	3- YAŞ
1. Kendisi		
2.		
3.		
4.		
5.		

4. Toplam hanehalkı geliriniz kaç liradır? (aylık ortalama).....TL
5. Oturduğunuz ev kime aittir? Kiracı..... Kirası ne kadardır?.....
 Ev sahibi..... Ev kime aittir?.....
 Diğer (belirtiniz).....
6. Hanede engelli birey var mı? Evet Engel türünü belirtiniz.....
 Hayır.....
7. Hanedeki engelli bireylerin Sosyal Güvencesi var mı?
 Evet Güvence türünü belirtiniz.....
 Hayır.....

Şekil 35: Mahalle Bazında Dezavantajlı Gruplara Yönelik Veri Toplama Modülü Bilgi Formu

Bu sistemin işleyişinin; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Aile Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı ve bireylere ait verilere erişim bakımından gerekirse İç İşleri Bakanlığı birimleri arasındaki işbirliği çerçevesinde yürütülmesi öngörülmektedir.

Söz konusu modülde, yöntem yukarıdaki bilgi formunun Mobil Uygulaması'na dönüştürülerek Mahalle Muhtarları tarafından mahalledeki apartman yöneticileri ile paylaşılması ve her haneden gelen bilgilerin toplanması şeklindedir.

Böylelikle dezavantajlı gruplara yönelik bilgilerin ayrışması sağlanabilecektir. Mahalle bazında elde edilecek bu veri tabanı aynı zamanda bu gruplara afet durumunda (deprem vb.) müdahale edilebilmesini de kolaylaştıracaktır.

Sonuç olarak, dezavantajlı grupların barınma ve konut ihtiyacına yönelik kamu ve özel sektörün yapabileceklerinin belirlenmesi amacıyla tasarlanan Ulusal Erişilebilir Konut Modeli, politika, program, eylem planı ve uygulama, organizasyonel yapı, yapıya dâhil paydaş ve rolleri olmak üzere farklı düzeylerde önerileri kapsamaktadır. Modelin sürdürülebilir bir şekilde hayata geçirilmesi ve gelecekte konuta erişim sorununa çözüm getirerek başarı sağlaması için belirtilen düzeylerdeki önerilen eşgüdümlü olarak hayata geçirilmesi ile kurumlar arası koordinasyon sağlanarak ve programın ana çerçevesini oluşturan üç temel ilke etrafında bütün süreç kurgulanarak, katılımcı ve her kesimi katılıma teşvik edici politikaların benimsenmesiyle sağlanabilmektedir.

5 DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

“Dezavantajlı Grupların Barınma ve Konut İhtiyacının Karşılmasına Yönelik Kamu ve Özel Sektörün Yapabileceklerinin Belirlenmesi” konulu Konut Araştırma Raporu’nun üç aşama olarak tarif edildiği 2019G000370 No’lu Araştırma Projesi’nin üçüncü raporu olan bu raporda; Dezavantajlı grupların konut sorununa yönelik uygulama stratejisi irdelenmektedir.

“**Kent Hakkı**” ayrımcılığın olmadığı bir kent kurgusu ve “**Herkes İçin Olan Kent**” kavramını ortaya koymaktadır. Bu kavram ile sivil katılımıcılık öne çıkar ve özellikle hassas durumdaki kişilerin özel ihtiyaçlarını dikkate alan, tüm bireylerin ihtiyaçlarının karşılandığı, barışçıl ve çoğulcu bir anlayış ile toplumsal uyum, katılım ve güvenlik hedeflenir.

“**Barınma Hakkı**” Anayasa’da tanımlanarak, her bireyin insanca yaşayacağı konut ve yaşam çevrelerini oluşturmayı öngörür.

Bu çalışmada; dezavantajlı bireylerin “Kent Hakkı”, “Barınma Hakkı” ve “**Konut Hakkı**” çerçevesinde konut sahibi olmasının önemi ortaya konulmaktadır.

Söz konusu rapor kapsamında; dezavantajlı gruplar için konut standardı ve tasarım ilkelerinin belirlendiği, uygulama stratejileri ve finansman modellerinin ortaya konulduğu, dezavantajlı grupların konut sorununa yönelik uygulama stratejilerinin belirlenerek kamu ve özel sektör aktörlerinin rol dağılımlarının belirlendiği bir kurgu planlanmıştır.

Dezavantajlı gruplar için, araştırmanın en önemle üzerinde durduğu konular;

- Toplumun tüm kesimlerinin ve özellikle ‘Dezavantajlı Grupların Erişilebilir Konut’ ihtiyaçlarının dikkate alınması,
- Sosyal kalkınmanın sağlanması,
- Toplumsal bütünleşmenin sağlanması,
- Yoksulluk ve eşitsizliklerin giderilmesi,
- Yerel ve kültürel değerlerin korunması,
- Dezavantajlı bireylerin eşitsizlik ve dezavantajlılık halinin belirlenmesi,
- Dezavantajlı Gruplara yönelik barınma / mülk sahipliğinde pozitif ayrımcılık kotasının ortaya konması,
- Dezavantajlı bireylerin duyarlılıklarının dikkate alınması, beklentilerinin ve çıkarlarının korunması, toplumsal ve ekonomik katılımlarının sağlanmasıdır.

Araştırmada, **yoksulluk/yoksunluk** kavramları çerçevesinde konuta erişemeyen “**Dezavantajlı Gruplar**”a yönelik olarak devlet tarafından desteklenecek sosyal politikalar bağlamında konut için “**Mülk Sahipliği/Barınma Hakkı**” kotası ortaya konulmaktadır. Bu kota ile; dezavantajlı gruplar olarak nitelenen “**kadın**”, “**çocuk/genç**”, “**yaşlı**”, “**engelli**”lere kamu desteği ve denetiminde üretilecek yeni konut alanlarında % 50 oranında “**Mülk Sahipliği/Barınma Hakkı**” önerilmektedir.

Araştırma kapsamında dezavantajlıların konut edinimine yönelik olarak il bazında mekânsal bir indeks çalışması yapılmış olup, il bazında oluşturulan Dezavantajlılık-Konut İndeksine göre en dezavantajlı iller; Hakkâri, Şırnak ve Kilis olarak belirlenmiştir. Dezavantajlılık olarak en alttaki (1.) grupta yer alan diğer iller olarak, Muş, Batman, Siirt, Bitlis, Ağrı, Ardahan, Iğdır, Bartın, Adıyaman, Osmaniye, Kars ve Bayburt belirlenmiştir. Dezavantajlı (2. gruptaki) iller ise, Gümüşhane, Van, Yozgat, Artvin, Mardin, Sinop, Tunceli, Kırıkkale, Diyarbakır, Kırşehir, Nevşehir, Tokat, Zonguldak, Bingöl, Çankırı ve Rize olarak belirlenmiştir. Geliştirilecek

önceliklerin bu iller üzerinden oluşturulması doğru bir strateji olacaktır. Bu çerçevede hem Konut hem de Dezavantajlılık İndeksi'nde yer alan, göstergelerdeki yoksulluk/yoksunluk durumları da düşünülerek politikalar geliştirilmeli, ayrıca dezavantajlı grupların mekânsal izlerinin sürülmesi de hedeflenmelidir.

Ülkemizde konut piyasasında, konuta erişilebilirlikte farklı model uygulamaları bulunmakla birlikte kurumsal ve sürdürülebilir konut finansman sisteminin geliştirilmediği;

- Kapsamlı ve bütünlük arsa-konut politikalarının izlenemediği,
- Konut politikalarının temelde mülk konut arzının artırılmasına yönelik, tek boyutlu olduğu,
- Bu duruma bağlı olarak, serbest piyasada kiralık konut arzının azalması, kiralık konut fiyatlarının artması, hanehalklarının mülk konut sahipliğinde finansal güçlükler ile karşılaşması gibi olumsuzlukların olduğu,
- Konut finansman sisteminin, kredi, menkulleştirme, sigorta gibi finansal işlemler çerçevesinde kısıtlı kaldığı,
- Konut sahipliği sisteminin teşvik edildiği,
- Konut fiyatına erişilebilirliğin piyasa mekanizmasına bağlı olması dolayısıyla konuta erişilebilirliğin de piyasa koşullarına bağımlı olduğu,
- Finansal baskı koşullarının, konut kredisi faizlerinin yükselmesine veya ortalama kredi vadesinin azalmasına neden olduğu,
- Merkezi ve yerel yönetimlerin konut arzının sınırlı olduğu,
- Alt ve alt-orta gelir grubunun konuta sahiplik yoluyla erişiminin mümkün olmadığı,
- Dezavantajlı Grupların gereksinimlerini dikkate alan finansman modellerinin geliştirilemediği,

bir konut piyasasının varlığından söz etmemiz mümkündür.

Özellikle dezavantajlı gruplara yönelik konut politikalarının ve alternatif finansman sistemlerinin geliştirilmesi önem kazanmaktadır.

Araştırma kapsamında dezavantajlı gruplar için sosyal konut sahipliği politikalarının oluşturulması bağlamında, kiralık ve mülk edinme seçenekleri ile alternatifli bir yapı kurgulanmaktadır. Hem finansal açıdan hem de konut ve yerleşim modeli açısından da alternatifli seçenekler geliştirilmiştir. Dezavantajlı Grupların konuta erişimelerindeki problemlerin çözümü için araştırma kapsamında dört model ortaya konmuştur. Bu modellerin uygulanabilmesi için iki farklı finansal model geliştirilmiştir.

Bu finansal modeller; “**Sosyal İpotekli Konut Finansmanı**” başlığı altında kredi mekanizmasına dayalı yeni bir finansman modeli ile “**Sosyal Konut Destekleme ve Kiralama Modeli**”dir. Bu modeller ile farklı finansman sistemlerinin gereksinimleri ortaya konulmakta uluslararası ve ulusal fonların gerekliliği vurgulanmaktadır.

Araştırma kapsamında dezavantajlı grupların konuta erişebilmesinde önerilen dört Uygulama Modeli:

- Erişilebilir Modüler Konut Modeli,
- Erişilebilir Kırsal Eko-Konut ve Eko-Yerleşim Modeli,
- Erişilebilir Kentsel Eko-Konut ve Eko-Yerleşim Modeli,

- Mevcut Konut Stokunun Değerlendirilmesi Modeli'dir.

Bu modeller ile Dezavantajlı Gruplara, farklı yerleşim alanlarında, farklı konut tipleri ile farklı yaşam alternatifleri sunulmaktadır. Dezavantajlı Grupların konuta erişiminde, çevre ve yaşam kalitesini arttırmada ve ekonomik açıdan desteklemede önerilen modeller ile;

- Dezavantajlı grupların (engelli, çocuk-genç, kadın, yaşlı, vb.) maruz kaldığı yoksulluk, yoksulluk ve toplumsal dışlanmanın bertaraf edildiği bir konut ve yaşam çevresinin sağlandığı,
- Dezavantajlı grupların toplumla bütünleşmesinin sağlandığı,
- Toplumsal, sosyo-ekonomik kalkınmayı sağlayan, sürdürülebilir, erişilebilir yerleşim alanlarının planlandığı,
- Kira, mülkiyet edindirme, yeni inşa etme alternatifleri ile finansal seçeneklerin sunulduğu ve erişilebilir konut edindirme olanaklarının sağlandığı,
- Düşük maliyet ile konuta erişilebilirliğin kurgulandığı,
- Düşük maliyetin sağlanmasında, yerleşimin inşa edilecek yöre içinde ve yakın çevresinde bulunan, yerele özgü yapı malzemelerinin kullanılmasının önerildiği (taş, briket, ahşap vb.),
- Modüler yapım sistemlerinin kurgulandığı,
- Teknolojik olanakların en üst düzeyde kullanıldığı,
- Depreme dayanıklı,
- 'Yatay konut' bloklarından oluşan, az katlı, kent içi, kent dışı, köy alternatifleri ile farklı yaşam alternatiflerinin sunulduğu,
- Yerleşme-köyün kullanılmayan yapı potansiyelinin kullanılmasının sağlandığı,
- Topluluğun %50'sini aşmayan dezavantajlı bireylerin tercihlerine göre 20-40-60-80-90 m² olarak alternatifli konut tiplerinin ortaya konulduğu,
- Yerleşmede öngörülen bireysel alanlar (ayrı mutfak ve banyo) ile birlikte ortak kamusal alan kullanımlarının (ortak mutfak, toplantı alanı, tarım alanı, üretim alanı, çok amaçlı faaliyet alanı, spor alanı vb.), Türk toplumunun geleneksel yapısı ile dezavantajlı bireylerin toplu yaşam kurgusunun bir sentezi olarak mekâna yansıtıldığı,
- Yerleşmelerde güneş enerjisinin temel enerji kaynağı olarak kullanıldığı, uygulama bölgesinin fiziksel ve doğal yapısına bağlı olarak yerel alternatif enerji kaynaklarının (jeotermal, rüzgar, su, biyogaz, vb.) kullanıldığı,
- Yerleşmelerin akıllı teknolojiler ile buluşturulduğu,
- Her alanda kendi kendine yeten ve sıfır atık hedefleyen bir kurgu planlandığı,
- Otopark probleminin çözüldüğü, toplu taşıma ve yenilenebilir enerji kaynaklarının teşvik edildiği, karbon ayak izinin en aza indiren ulaşım planlamasının önerildiği,
- Türk Halkının gelenek ve göreneklerine uygun, ekonomik anlamda tarım ve hayvancılığa katkıda bulunan, permakültür ilkeleri ile ilaçsız ve kimyasal katkı maddesiz şekilde gerçekleştirildiği,
- Doğal tarım ve hayvancılığın yapıldığı, ürün çeşitliliğinin teşvik edildiği,
- Turizmin teşvik edildiği,

özgün bir planlama anlayışı sunulmaktadır.

Özel sektörde yeni yapılan konut sitelerine yönelik olarak dezavantajlı gruplara da konut sağlanması konusunda yükümlülükler verilmelidir. Bir site ya da konut kompleksinde kamu eliyle yapılacak düzenleme sonrasında üretilen konutların %5'nin dezavantajlı gruplara konut sağlamak amacı ile hibe edilmesi ve bu hibe karşılığında vergi indirimi ya da teşvik avantajı sağlaması sistemleştirilmelidir.

Araştırmada önerilen “Ulusal Erişilebilir Konut Modeli ile, Politika, Program, Eylem Planı ve Uygulama: Organizasyonel Yapı, Paydaşlar ve Roller” ana başlığı altında “Ulusal Erişilebilir Konut Çerçeve Programı 2030”, “Erişilebilir Konut Kurulu (EKK): Organizasyonel Yapı ve Roller”, “Ulusal Erişilebilir Konut Eylem Planı 2030 (EKEP 2030)”, “Ulusal Erişilebilir Konut & Yerleşme Sertifikasyonu (EKYS)”, “Erişilebilir Konut Birliği (EKB) ve Organizasyonel Yapı” ve “Ulusal Erişilebilir Konut ve Yerleşme Bilgi İşletim Sistemi (EKBS)” olmak üzere yedi alt başlık üzerinde değerlendirme yapılmıştır. Ulusal Erişilebilir Konut Modeli ile dezavantajlı birey ve hanehalklarının Ulusal Konut Programı çerçevesinde yeterli ve alternatifli erişilebilir konut edinim sürecini ve geliştiricilerin konut üretimini kolaylaştırmak üzere, konut arz ve talebini süreç yönetimi çerçevesinde ele alarak, kamu sektörünü, özel sektörü ve sivil toplum kuruluşlarını katılımcı yöntemler ile bir araya getirerek, Erişilebilir Konut edinim ve sunum süreci ile Erişilebilir Konut Büyük Veri Tabanı’nı yönetmek amaçlanmaktadır. Dezavantajlı Gruplara Erişilebilir Konut Edindirme Kanunu önerisi mevzuat ve kurumsal yapı oluşturma yönünde atılan adımlardan biridir. Ayrıca, 11. Kalkınma Planı’nda (2023) konut vizyonu kapsamında hazırlanan model ile dezavantajlı grupların barınma ve konut ihtiyacına yönelik kamu ve özel sektörün yapılabileceklerinin belirlenmesi hedeflenmiştir. Bu araştırmada tanımlanan model ile politika, program, eylem planı ve uygulama, organizasyonel yapı, yapıya dahil paydaş ve rolleri gibi çeşitli konularda detaylandırılmış bir sistem önerisi sunmaktadır. Dezavantajlı grupların konut ihtiyacının karşılanmasının sürdürülebilir bir şekilde sağlanabilmesi için katılımcı bir politika yaklaşımı ile tanımlanan temel ilke ve hedefler çerçevesinde işbirlikleriyle gerçekleştirilmesi gerektiği vurgulanmaktadır.

Sonuç olarak, Türkiye için geleceğe yönelik konut üretim modellerine yeni bakış açıları geliştirme konusunda dünya örneklerinin, ülkenin kendi ihtiyaçları ve içinde bulunduğu konjonktürler doğrultusunda değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu doğrultuda, Türkiye’nin 81 ili ve 7 farklı bölgesi için üretilmesi düşünülen konut üretim, iyileştirme ve barınma projeleri, ülkenin farklı fiziksel, ekonomik, sosyal ve kültürel özellikleri göz önünde bulundurularak üretilmeli ve dünya örneklerindeki gibi Türkiye örnekleri de çeşitlilik göstermelidir.

6 KAYNAKLAR

Adaman, F.,Keyder, Ç., (2006), “Türkiye’de Büyük Kentlerin Gecekondulu ve Çöküntü Mahallelerinde Yaşanan Yoksulluk ve Sosyal Dışlanma. Avrupa Komisyonu Raporu”.

Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı, (2020), “Ulusal Engelli Veri Sisteminde Kayıtlı Engellilerin İllere Göre Dağılımı”, EYHGM Birimi, Araştırma, Geliştirme ve Proje Dairesi Başkanlığı, 13.01.2020

Akoğlu, A. Z., Yirmibeşoğlu, F., Özmen, E., Baykara, N., Çınar, H. S., Kuruoğlu, M., Baslo, M., (2019), “Akıllı Eko-Köy Yerleşim Modeli”, Prof. Dr. Nuran Zeren Gülersoy ile Planlama, Koruma ve Tasarım Üzerine Sempozyumu, 25 Kasım 2019, İTÜ Mimarlık Fakültesi, Taşkışla

Alp, E., & Seven, Ü., (2019), The dynamics of household final consumption: The role of wealth channel. *Central Bank Review*, 19(1), 21-32.

Alp, L., (2014), “Dezavantajlı Grupların İstihdama Katılmaları: G20 Ülkelerindeki Başarılı Uygulamalar”, Uzmanlık Tezi, Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı, Ankara.

Atalay, Ö. Ç., (2012), “Yerel Düzeyde Sosyal Politika: İstanbul’da İlçe Bazında Yoksunluk İle Sosyal Yardım Düzeyi İlişisinin Ölçülmesi”, Basılmamış Doktora Tezi , İTÜ, FBE, Şehir ve Bölge Planlaması Anabilim Dalı.

Aytaç, G., Yıldız, Ç., (2019), *İTÜ Eko-Köy Projesi Kapsamında Tasarlanan Yerleşme*, İTÜ Konut Uygulama ve Araştırma Merkezi, Taşkışla, Taksim, İstanbul

Balchin, P., (2013), “Housing policy in Europe”, Routledge.

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, (2009), Kentleşme Şurası 2009. *Kentsel dönüşüm, konut ve arsa politikaları komisyonu raporu*. Nisan. Ankara. <http://www.bayindirlik.gov.tr/turkce/kentlesme/kitap3.pdf> Erişim Tarihi: 11.04.2020.

Bayraktar, E., (2007), *Bir insanlık hakkı konut: TOKİ’nin planlı kentleşme ve konut üretim seferberliği*. 1. Baskı. Boyut Yayıncılık, 168, İstanbul.

Birleşmiş Milletler, (2000), Bin Yıl Kalkınma Hedefleri Millenyum Deklarasyonu.

Bulut, G.D., (2015), *National Report for Turkey* (in, TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe), URL: http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/TurkeyReport_28012016.pdf (Erişim Tarihi: 20.5.2020).

Bulut, N., (2009), “Sanayi Devriminden Küreselleşmeye Sosyal Haklar”, İstanbul.

Çagli, E. C., (2019), Explosive behavior in the real estate market of Turkey, *Borsa Istanbul Review*, 19(3), 258-263.

Cargo security and examinations, US Customs and Border Protection Agency, URL: <https://www.cbp.gov/border-security/ports-entry/cargo-security> (Erişim Tarihi: 20.06.2020)

Cebir, G. İ., Eskidemir, K., Başcan, S., Yirmibeşoğlu, F., Baykar, N., Kuruoğlu, M., (2019), “Sürdürülebilir Kırsal Yerleşim Oluşturma Bağlamında Bir Ekoköy Modeli Önerisi”, Yalova’ a 4. Uluslararası Bilimsel Araştırmalar Kongresi (UBAK), Yalova.

Chenwi, L., (2007), “The right to have access to adequate housing”, *ESR Review*, 8(2), 21–25.

Coskun, Y., (2016), Housing Finance in Turkey over the Last 25 Years: Good, Bad or Ugly? (in, *Milestones in European Housing Finance*, Eds. Lunde, J. and Whitehead, C.M.E, January, Wiley-Blackwell), pp. 393-411.

Coskun, Y., Jadevicius, A., (2017), Is There a Housing Bubble in Turkey? *Real Estate Management and Valuation*, 25 (1): pp. 48-73.

Coskun, Y., Pitros, C., (2020), *Is There a Bubbly Euphoria in the Turkish Housing Market?* (yayın aşamasında).

Coskun, Y., Seven, U., Ertugrul, H. M., Alp, A., (2020), Housing price dynamics and bubble risk: the case of Turkey, *Housing Studies*, 35(1), 50-86.

Coşkun, Y., (2015), *Türkiye’de Konut Finansmanı: Sorunlar ve Çözüm Önerileri*. Yayın No: 310. Türkiye Bankalar Birliği, Nisan, İstanbul.

Coşkun, Y., Ertuğrul, M., (2016), "House price return volatility patterns in Turkey, Istanbul, Ankara and Izmir", *Journal of European Real Estate Research*, Vol. 9 Iss: 1, pp.26 – 51.

Coşkun, Y., Watkins, C., (2020), *Measuring Housing Affordability in an Emergent Market Context: An Exploratory Analysis of three Turkish Cities*. (yayın aşamasında).

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. (2017), “Şehirleşme, Göç ve Uyum”, *Şehircilik Şurası Komisyon Raporları* içinde, Şehircilik Şurası Genel Sekreterliği, Ankara.

DPT., (2019), XI. Beş Yıllık Kalkınma Planı 2019-2023, T.C. Cumhurbaşkanlığı, Ankara, Strateji ve Bütçe Başkanlığı,

Endeksa, (Şubat 2020), URL: <https://www.endeksa.com/> (Erişim Tarihi: 20.06.2020)

EUROSTAT, TÜİK, (2017), Ciddi Maddi Yoksunluk Kriterleri.

Göçoğlu, V., (2015), ‘Dezavantajlı Gruplar Üzerinde Yapılan Bir Kamu Politikası Sonlandırmasının Analizi: Eski Hükümlülerin Özel Sektördeki İstihdam Zorunluluğunun Kaldırılması’, *Journal of International Social Research*, 8(36).

Güteryüz, M., (2013), *Bir Ütopya Hareketi Olarak Eko-Köyler: Türkiye’deki Örnekler Üzerine Bir İnceleme*.

Habitat II, (1996), “Report of the United Nations Conference on Human Settlements” (Habitat II), (İstanbul, 3-14 June 1996)

Haffner, M., Hoekstra J., Oxley, M., Heijden, H., (2009), “Bridging the Gap Between Social and Market Rented Housing in Six European Countries”, *Housing and Urban Policy Studies* No. 33, Amsterdam: Delft University Press.

Hartman, C., (1998), “The case for the right to housing”, *Housing Policy Debate*, 9(1), 223–246.

İskenderoglu, O., Akdag, S., (2019), Türkiye’de Reel Konut Fiyatlarında Balonların Varlığı Üzerine Uygulamalı Bir Analiz. *Business and Economics Research Journal*, 10(5), 1085-1093.

IMF, (2011), Global financial stability report: durable financial stability: getting there from here. April. URL: <http://www.imf.org/external/pubs/ft/gfsr/2011/01/index.htm> (Erişim Tarihi: 10.03.2020).

İBBS 1. Düzey, 2018, Resmi İstatistik Programı 2017 – 2021, URL: https://ms.hmb.gov.tr/uploads/sites/3/2019/02/Resmi_istatistik_Programi_2012-2016Rev.2.pdf (Erişim Tarihi: 20.06.2020)

İMO, (2011), “Türkiye’de Konut Sorunu ve Konut İhtiyacı Raporu”, İnşaat Mühendisleri Odası, http://www.imo.org.tr/resimler/dosya_ekler/9ca6617c167713d_ek.pdf

Jackson, R., (2004), “The Ecovillage Movement”, *Permaculture Magazine*: 40.

Karakaş, B., (2014), “Seçilmiş Avrupa Ülkelerinde Sosyal Konut Uygulamaları” İş ve Hayat, https://www.sekeris.org.tr/dergi/multimedia/dergi/28_secilmis_avrupa_ulkelerinde_sosyal_konut_uygulamalari.pdf, erişim tarihi, 2019

Keleş, R., (2006), *Kentleşme Politikası*. 10. Baskı. İmge Kitabevi. Ankara.

Kemeny, J., (2002), “From public housing soc market”, Routledge.

Kim, K. H., Park, M., (2016). “*Housing policy in the Republic of Korea*”. Asian Development Bank Institute.

Kuruoğlu, M., Başcan, S., Eskidemir, K., Cebir, G. İ., Yirmibeşoğlu, F., Baykara, N., (2019), “*Ecovillages as Sustainable Placement Types: A Model Search For Turkey*” ISBS 2019, 4th International Sustainable Buildings Symposium, Dallas, Texas, USA.

Lévy-Vroelant, C., & Reinprecht, C., (2008), “Learning from the past? Essay of a comparative approach of social housing history”.

Marais, L., Ntema, J., Cloete, J., Rani, K., & Lenka, M., (2016), “Towards a policy framework for post-apartheid housing assets investment in former homeland areas: Evidence from the wrong location? The case of Botshabelo, Free State”, *South African Geographical Journal*, 83(3), 183–189.

Mayer, S., E., (2003), “What is a “Disadvantaged Group?”, *Effective Communities Project Minneapolis*.

OECD, (2018), OECDStats, URL: www.oecdstats.org (Erişim Tarihi: 16.04.2020).

OHCHR, (2016), OHCHR Report 2016, URL: <https://www2.ohchr.org/english/HCHRreport2016/pages/downloads.html> (Erişim Tarihi: 30.05.2020)

Oxley, M., Dunmore, K., (2004), “Social Housing, Affordable Development and the Role of Government”, Edt. A. Golland ve R. Blake. *Housing Development*, London, Routledge Publishing, (95-119).

Öcal, A., (2015), “Dezavantajlı Gruplar ve Sosyal Bilgiler”, Pegem Akademi, Ankara.

Park, EC., (2015), “Seoul’s Public Lease Housing Policy”. Erişim adresi: <https://seoulsolution.kr/en/content/3449> , erişim tarihi: 12.05.2020

Priemus, H., & Dieleman, F., (2002), “Social housing policy in the European Union: past, present and perspectives”, *Urban studies*, 39(2), 191-200.

Rapelang, T., Nel, V., Stewart, T., (2018), “Exercising The Right To Access Adequate Housing in Joe Morolong Local Municipality, Rural South Africa”, *Journal of Housing and the Built Environment*, 33, 695-714.

Rauh, V., Landrigan, P., Claudio, L., (2008), “Housing and health: Intersection of poverty and environmental exposure”, *New York Academy of Science*, 1136, 276–288.

Rolnik, R., (2011), “Report of the special rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context”, A/HRC/19/53. UN Human Rights Council.

Ros, G., Bertoldi, A. G., Nell, M., (2011), “Macro analysis: A data led analysis of the performance of subsidized housing as a financial asset”, Gauteng: Rosebank.

Saunders, P., Naidoo, Y. ve Griffiths, M., (2007), "Towards new indicators of disadvantage: Deprivation and social exclusion in Australia. Sydney, Australia", Social Policy Research Center.

Schmidt, S., Budinich, V., (2006), Housing the poor by engaging the private and citizen sectors: social innovations and hybrid value chains. World Urban Forum, Vancouver, Canada. URL: <http://www.globalurban.org/GUDMag08Vol4Iss2/SchmidtBudinich.htm> (Erişim Tarihi: 14.04.2020).

Smith, D. A., (2012), *Türkiye'de Dar Gelirliiler için Konut: Değerlendirme ve Öneriler*. GYODER.

Sur, M., (1995), İş Hukukunun Uluslararası Kaynakları, İzmir.

Taggart, J., (2009), "Inside an ecovillage", bNet - CBS Interactive Business Network, Erişim tarihi, 12.11.2018.

Tapan, M., (1996), "Toplu Konut ve Türkiye'deki Gelişimi, Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme", Der. Y. Sey, Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı, İstanbul, s. 366-378.

Tekeli, İ., (1987), *Konut sorunu üzerine düşünceler, Birleşmiş Milletler Türk Derneği 1987 Yıllığı* (Konut Özel Sayısı), Ankara: 45-58 (İçinde, Tekeli, İ. 2010, Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İlhan Tekeli Toplu Eserler 13. Birinci Basım. İstanbul: 93-106).

Thiele, J. D., (2002), The human right to adequate housing: A tool for promoting and protecting individual and community health. American Journal of Public Health, 92(5), 712–715.

Toplum ve Demeokrasi, (2017), "Türkiyede Dezavantajlı Gruplar", Cilt: 11, Sayı: 24, <http://www.toplumvedemokrasi.org.tr/index.php/tdd/issue/view/22/showToc>

TS 9111, (2011), *Özürlüler ve Hareket Kısıtlılığı Bulunan Kişiler İçin Binalarda Ulaşılabilirlik Gerekleri*, Türk Standartları Enstitüsü.

TÜİK (2011), Yoksulluk Çalışması. Ankara: TÜİK.

TÜİK, (2011), Türkiye İstatistik Kurumu, Nüfus ve Konut Araştırması. URL: <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do;jsessionid=nz17W2ZZGnMPMkSDnhpqIFjwjrcTDKDV61rKmK420W46GyYy7h3r!671394295?id=15843> (Erişim Tarihi: 24.5.2020).

TÜİK, (2013), Hanehalkı İşgücü Araştırması Bölgesel Veriler.

TÜİK, (2014, 2015, 2016), Gelir ve Yaşam Koşulları Anketi Mikro Veri Seti.

TÜİK, (2018) Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması. URL: <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=30755> (Erişim Tarihi: 20.06.2020).

TÜİK, (2019a), Türkiye İstatistik Kurumu "İstatistik Göstergeler, İl Göstergeleri" <https://biruni.tuik.gov.tr/ilgosterge/?locale=tr> (Erişim Tarihi: 02.06.2020)

TÜİK (2019b), Türkiye İstatistik Kurumu, "Konularına Göre İstatistikler, Nüfus ve Demografi Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADKS)", <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=95&locale=tr>, (Erişim Tarihi: 02.06.2020)

TÜİK, (Mayıs, 2020), URL: <http://www.tuik.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 30.05.2020)

Türel, A., (2012). *Kentsel Planlama: Ansiklopedik Sözlük*. Derleyen: Melih Ersoy, Ninova Yayınları, 226.

Türkiye Mütahhitler Birliği, (2019), İnşaat Sektörü Analizi. Internet: https://www.tmb.org.tr/arastirma_yayinlar/tmb_bulten_temmuz2019.pdf (Erişim Tarihi: 24.5.2020).

UNDP, (2005), Human Development Report, New York, USA.

UNHCR, Birleşmiş Milletler Göçmenler Komiserliği (2018), Küresel Rapor (Global Report), Türkiye İstatistikleri, <https://www.unhcr.org/tr/unhcr-turkiye-istatistikleri>.

UN-Habitat, (2016), HABITAT III Policy Papers – Housing Policies. United Nations Human Settlements Programme.

United Nations, (1996), Report of the United Nations conference on human settlements (HABITAT II).

United Nations, Universal Declaration of Human Rights, (2015), İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi son erişim: <http://www.un.org/en/documents/udhr/>, (01.07.2015).

UN Quito Deklarasyonu, Quito Declaration on Sustainable Cities and Human Settlements for All. URL: <http://habitat3.org/wp-content/uploads/N1639668-English.pdf> (Erişim Tarihi: 20.06.2020)

Yirmibeşoğlu, F., (2010-2019), “Konut Sorunu ve Politikaları” Seçme Ders Notu: Elektronik ortamda (NİNOVA), Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü ve Mimarlık Fakültesi kurulu onaylı

URL-1: <https://www.ntv.com.tr/ekonomi/gelir-dagilimi-oranlari-aciklandi^>

Url 2. <https://www.huduser.gov/portal/datasets/lihtc.html>, erişim tarihi: 17.05.2020

Url 3. <https://www.vakifbank.com.tr/Default.aspx?pageID=2605>, erişim tarihi: 19.05.2020

Url 4. <https://www.turkiyefinans.com.tr/tr-tr/bireysel/yatirim-hizmetleri/sayfalar/kira-sertifikasi-sukuk.aspx>, erişim tarihi: 19.05.2020

Url 5. <https://www.reversemortgage.org/about/>, erişim tarihi: 18.05.2020

Url 6. <https://support.office.com/tr-tr/article/excel-de-harita-grafi%C4%9Fi-olu%C5%9Fturma-f2cfed55-d622-42cd-8ec9-ec8a358b593b.1>

