

RAPOR

TÜRKİYE'DE KONUT SORUNU VE KONUT POLİTİKALARI

◀ LEYLA ALKAN | AYSU UĞURLAR ▶





RAPOR

TÜRKİYE'DE KONUT SORUNU VE KONUT POLİTİKALARI

Leyla ALKAN ◀▶ Aysu UĞURLAR

Dr. Leyla ALKAN: Lisans eğitimini Orta Doğu Teknik Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümünde 2004 yılında, yüksek lisans eğitimini ise 2006 yılında aynı üniversitenin İktisat Bölümünde tamamlamıştır. 2011 yılında ise, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama ana bilim dalında, "Tenure Choice and Demand for Homeownership in Ankara (Ankara'da Konut Kullanım Biçimi ve Mülk Konut Talebi)" başlıklı doktora tezi çalışmasını bitirmiştir. Konut alanında farklı çalışmaları olan Leyla ALKAN, 2005 yılından bu yana Gazi Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama bölümünde öğretim elemanı olarak çalışmaktadır.
e-posta: leylaalkan@gazi.edu.tr

Yrd. Doç. Dr. Aysu UĞURLAR: Lisans eğitimini Dokuz Eylül Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümünde 1999 yılında, yüksek lisans eğitimini ise 2006 yılında Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Anabilim Dalında tamamlamıştır. 2013 yılında, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Anabilim Dalında, "Türkiye'de Kiralık Konut: Ankara Örneğinde Talep ve Kullanım Özellikleri" başlıklı doktora tezi çalışmasını bitirmiştir. 2004-2013 yılları arasında Gazi Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümünde araştırma görevlisi olarak çalışmıştır. 2014 yılından itibaren Yüzüncü Yıl Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümünde yardımcı doçent olarak görev yapmaktadır.
e-posta: augurlar@yyu.edu.tr

RAPOR NO: 1

COPYRIGHT © 2015

Bu yayının tüm hakları Kent Araştırmaları Enstitüsüne ve yazarlarına aittir. KAE'nün ve yazarlarının izni olmaksızın yayının tümünün veya bir kısmının elektronik veya mekanik (fotokopi, kayıt ve bilgi depolama, vd.) yollarla basımı, yayını, çoğaltılması veya dağıtımı yapılamaz. Kaynak göstermek suretiyle alıntı yapılabilir.

Ekim 2015/Ankara

Tasarım ve Kapak : ADAMOR
Uygulama : Bekir Ateş
Baskı : 72 Tasarım Dijital Basımevi

KENT ARAŞTIRMALARI ENSTİTÜSÜ

Aşağı Öveçler Mah. 1312. Sok. 5/1
Öveçler-Çankaya / Ankara-Türkiye
Tel:+90 312 285 53 59 | **Faks :**+90 312 285 53 99
www.kentastirmalari.org • bilgi@kentastirmalari.org

İÇİNDEKİLER

05 | KONUT KAVRAMINA GİRİŞ

Leyla ALKAN - Aysu UĞURLAR

07 | DÜNYADA KONUT POLİTİKALARI

Aysu UĞURLAR

31 | TÜRKİYE'DE YILLAR İÇERİSİNDE DEĞİŞEN KONUT KAVRAMI ve KONUT SORUNU

Leyla ALKAN

59 | TÜRKİYE KONUT SORUNLARI ve POLİTİKALARI ÜZERİNE GENEL BİR DEĞERLENDİRME

Leyla ALKAN | Aysu UĞURLAR

KONUT KAVRAMINA GİRİŞ

*

Leyla ALKAN | Aysu UĞURLAR

Kentlerin oluşumunda temel yapı taşı olan konut, tüm ülke politikalarının ana konularından biri olarak sürekli gündemini korumaktadır. Her ne kadar değişik ülkelerde, çeşitli konut sorunlarından doğan farklı politik yaklaşımlar söz konusu olsa da, temelde nüfus artışını karşılayacak yeterli konut üretmek, farklı sosyo-ekonomik gruplar için konuta erişimde fırsat eşitliğine olanak vermek, sağlıklı ve farklı gereksinimlere cevap verecek çeşitlikte konut sunumu yapmak gibi konular her ülke için ana hedefler olarak karşımıza çıkmaktadır. Ülkelerin yaşadığı tarihsel süreçler ve buldukları dönemin sosyal, kültürel ve ekonomik koşulları, bu hedeflerin öncelik sırasını değiştirebilmekte ya da yeni hedefler ortaya koyabilmektedir. Refah düzeyi yüksek olan ülkelerde ve gelişmiş konut finansman sistemine sahip toplumlarda, farklı gelir gruplarının konuta erişilebilirliği daha kolay sağlanabilmektedir. Bu toplumlarda, farklı beklentilere ve hızlı değişen toplumsal yapıya cevap verecek, farklı çeşitlilikte, sağlıklı, yeni teknolojiye uyum sağlayan konut sunumları gündemi daha canlı tutan konular olarak karşımıza çıkabilmektedir. Bunun yanında, refah düzeyi daha düşük olan toplumlarda, halen alt ve orta gelir grubuna yönelik konut sunumu önemli bir problem olarak varlığını korumakta, çözüm önerileri için farklı politikalar gerçekleştirilmeye çalışılmaktadır.

Her ne kadar farklı süreçlerle mücadele edilse de, konut sektörünün ülkelerin ekonomileri içindeki büyük payı tüm dünyayı etkileyebilecek sonuçlar da doğurmaktadır. Örneğin, 2007 yılında ABD’de patlak veren mortgage krizi, sonrasında tüm dünyayı etkiler bir duruma dönüşmüştür. Özellikle, küreselleşme ve artan iletişimsel teknoloji, ülkeleri birbirine bu anlamda daha bağlı hale getirmiştir. Bu durum dönem dönem farklı şeylerin moda olmasıyla, bazı gelişmelerin birebir farklı ülkelere kopyalanmaya çalışılması sonucunu da doğurmuştur. Benzer bir durum konut sektörü için de geçerlidir. Özellikle konut üreticileri tarafından adapte edilmeyen çalışılan bazı projelerin, toplumun sosyal ve kültürel yapısına ne kadar uyumlu olduğu günümüzde önemli bir problem olarak karşımıza çıkmaktadır. Özellikle

le, insanın hayatının önemli bir süresini geçirdiği konutun, bireyin ve ailesinin ihtiyaçlarının ne kadarını karşıladığı durumu, sağlıklı bir toplumun oluşması için belki de en önemli faktör konumundadır. Bu nedenle, konut politikaları belirlenirken sadece niceliksel olarak konut talebini karşılamak yeterli değildir. Toplum yapısının iyi anlaşılması, toplum içerisindeki farklı bireylerin farklı ihtiyaçlarının olduğunun kabul edilmesi, toplumun geçirmiş olduğu sosyal, kültürel ve tarihsel süreçlerin iyi analiz edilmesi, doğru konut politikaların belirlenmesinde önemli bir rol üstlenecektir.

Her bir ülkenin farklı dinamikleri olduğu gibi, Türkiye'nin de kendine özgü farklı süreçleri söz konusudur. Bu süreçler, dönemler içinde farklı konut sorunlarının ve farklı çözüm önerilerinin oluşmasına neden olmuştur. Bu süreçleri iyi analiz etmek, daha etkin konut politikalarının da şekillenmesine olanak sağlayabilmektedir. Halen, günümüz Türkiye'sinde konuta ilişkin sorunların önemli bir yer tuttuğu ülke gündeminde, sorunların arkasında yatan süreçleri de iyi analiz etmek, konut sorunu için daha etkin çözüm önerilerinin oluşturulmasına olanak verebilecektir. Kentin yapı taşı olan konutun ayrıca bireyin hayatında da çok önemli bir yer tutması, konut sorununu azaltacak çözüm önerilerinin, daha sağlıklı ve mutlu bireylerin yetişmesine, dolayısıyla daha sağlıklı ve mutlu bir toplumun oluşmasına olanak sağlayacaktır.

Konut kavramına genel bir bakış sağlayan bu kısa bölümü takip eden ikinci bölümde, Dünya genelinde konut politikaları üzerinde genel bir değerlendirme yapılacaktır. Bu değerlendirmenin, Türkiye'de yaşanan süreci anlamak için önemli bir altlık oluşturacağı düşünülmektedir. Üçüncü bölümde ise, konut kavramının ve politikalarının, Türkiye koşullarında nasıl değiştiği üzerinde bir tartışma sunulmaktadır. Son bölümde ise, yine Türkiye'de konut sorunları ve çözüm önerileri üzerine bir beyin fırtınası yapılmaya çalışılacaktır.

DÜNYADA KONUT POLİTİKALARI

*

Aysu UĞURLAR

1. GİRİŞ

İnsanın en temel gereksinimlerinden barınma gereksinimine yanıt veren en temel öge olarak "konut" sadece bir barınak değil, aynı zamanda, dayanıklı bir tüketim malı, bir güvence kaynağı, bir yatırım aracıdır. Bu özellikleri ile sosyo-ekonomik bir nitelik taşımaktadır. Konutun bir barınak olmasının yanı sıra toplumların sosyo-ekonomik yapısının önemli bir göstergesi olması, konutu kent ekonomisinin önemli bileşenlerinden biri durumuna getirmektedir. Bu, konut sektöründe düzenleme mekanizmalarının geliştirilmesini gerektirmektedir. Kamu sektörü ya da hükümetler, konutu serbest piyasa güçlerine bırakmak istemedikleri gibi piyasa gücünün elimine edilmemesini de tercih etmektedir. Dolayısı ile çeşitli müdahale biçimleri tercih edilmektedir. Bu müdahale biçimleri konut politikaları aracılığı ile gerçekleşmektedir. Mülkiyet haklarının korunması ve garanti altına alınmasında kamu önemli rol oynamaktadır. Bu nedenle "kamu, konut piyasası içinde konut arz ve talebini etkilemek, ev sahipliği, kiracılık gibi konut kullanım biçimlerini ve büyüklüğünü belirlemek için farklı politik yaklaşımlarla girişimleri desteklemektedir.

Konut politikalarının en temel amacı en alt gelir grubundan en üst gelir grubuna toplumun tüm kesimi için "iyi ve yeterli bir konutu" *ödeyebilecekleri bedelden* elde edebilmeleridir. Bununla birlikte konut sorunu (özellikle dar gelir grubunun) geçmişten günümüze, gerek gelişmiş gerek gelişmekte olan ülkelerde bütünüyle çözülememiştir. Bu bağlamda sosyal adaletsizliği azaltmak, sosyal düzeni korumak, nüfus artışı karşılamak, fırsat eşitliğinin sağlanabilmesi ve düzenli mekânsal gelişim için sağlıklı konut (yeterli fiziksel ve sosyal ve psikolojik koşullara uygun vb.) ve yaşam çevrelerinin oluşumunda ve son olarak her gelir grubuna yönelik mülk ya da kiralık konut olsun esnek sunum seçeneklerinin oluşumunda konut politikaları ve stratejilerinin önemi büyüktür (Uğurlar ve Eceral, 2012).

2. KONUT POLİTİKALARININ TARİHSEL GELİŞİMİ

Konutun birçok işlevinin olması beraberinde birtakım sorunları da doğurmaktadır. Bu nedenle devletler her dönemde konut sorununa ilişkin politikalar üretmek durumdadır. Dünyada konut politikalarının gelişimini tarihsel olarak dört evre içinde değerlendirilebilir.

1.evre: *İkinci Dünya Savaşı öncesi (Sanayi Devrimi-1930 ekonomik bunalımı)* Liberal Kapitalizm

2.evre: *İkinci Dünya Savaşı Sonrası (1945-1970'lerin ortası (kriz))* Sosyal Refah Devleti

3.evre: 1970-1990 Neoliberal Yaklaşım

4.evre: 1990 sonrası Küreselleşme (Neoliberalizmin uzantısı)

2.1. İkinci Dünya Savaşı Öncesi (Liberal Kapitalizm)

İkinci Dünya Savaşı öncesi, konutun toplumsal-ekonomik bir sorun olarak algılanma süreci, özellikle Avrupa ve Birleşik Devletlerde sosyal reformcular tarafından yoksul kesimin sıkıntılarının gösterilmeye başlandığı 19. Yüzyıl sonundan bu yana gündeme gelmiştir (Harloe,1995). 19. yy'da Avrupa kentlerinde, sağlıksız ve yetersiz konut koşulları, endüstri işçilerinin verimliliğini etkileyen bir sorun olarak ilgi çekmiştir (Aydın 2003).

1800'lerin ikinci yarısında, Almanya'da, küçük ölçekli üretimden geniş ölçekli sanayiye hızlı bir geçiş gerçekleşmiş, buna koşut olarak ileri düzeyde bir konut darlığı görülmeye başlanmıştır (Engels, 1992). Söz konusu dönemde Hollanda'da ise toplumsal sorun olarak konut sorunu, çocuk işçiliği, grev hakkı, çalışan sınıfların oy hakkı ve yoksulluğa, işsizliğe çare bulunması gibi bir dizi sorunla birlikte ele alınmıştır. Bu toplumsal sorun, kötü konutlardan, toplumsal ve fiziksel rahatsızlıklara ve işyeri koşullarına doğru yayılmaktadır. Bu nedenle 1800'lerin sonunda esas olarak sefalet yuvalarının temizlenmesi ve çalışan sınıflara yeni konut sunumunun sağlanması üzerinde yoğunlaşmıştır (Harloe, 1995). Hollanda da sosyal konut politikalarının tarihi 1800'lerin son dönemlerine kadar gitmektedir. 19.yy sonlarında Fransa'da ise ucuz konutlar ve düşük kirali konutlar için kuruluşlar oluşturulmuş, çıkarılan yasalarla sağlığa uygun olmayan konutların kiralanması engellenmeye çalışılmıştır (Aydın 2003).

Liberal kapitalizmin hakim olduğu bu dönemde Engels'e (1992) göre konut sorununun kaynağı, kapitalist üretim, bölüşüm ve mülkiyet ilişkileridir. Bu bağlamda Engels (1992) kapitalizmin çözülüp sosyalizme dönüşmesi sağlandığında, mülkiyet üzerine temellenmiş konut sorununun da kendiliğinden ortadan kalkacağını belirtmektedir.

2.2. İkinci Dünya Savaşı Sonrası-1970 Dönemi (Sosyal Refah Devleti)

Sosyal konut politikası 1.Dünya savaşını izleyen dönemde batılı ülkelerde ciddi toplumsal huzursuzluklara, konut kesiminde olduğu kadar ekonominin genelinde bir duraksamaya geçici bir tepkisel yanıt olarak ortaya çıkmıştır (Alkan,1997). 2. Dünya Savaşı sonrası ise gelişen sosyal refah devleti anlayışına koşut olarak, daha yaygın bir uygulama alanı bulmuştur. Harloe'ye göre (1995), 2. Dünya Savaşı sonrası, konut sorununa devlet müdahalesini gerekli kılan en önemli etmen ekonomik nitelikli olup sosyal konut yatırımları ekonomi yönetiminin bir aracı durumuna gelmiştir. Bu dönemde hızlı bir biçimde arz ve talep arasındaki dengenin sağlanması önemlidir (Doling,1997). Bir başka ifade ile savaşın sonuçlarına dayalı olarak hızlı bir şekilde yaşayanlara minimum düzeyde konut sağlanması sürecidir.

Sosyal refah devlet anlayışının hakim olduğu bu dönemde, İngiltere’de 19. yüzyıl sonlarında kapitalizmden sosyalizme devrim aracılığı ile değil reformlar aracılığı ile geçileceğini savunan Fabyan akımının etkileri görülmektedir (Willets,1992). Fabyan akıma göre, sanayileşme ve kentleşme süreci, sosyal bütünleşmeyi destekleyen mekanizmalar ve toplumun ihtiyacının yanı sıra siyasetin demokratikleşmesi, konuta/barınmaya yönelik müdahale sürecinde etkili kuvvetler olarak görülmektedir (Lund, 2006). Fabyan akım devleti, kapitalist sanayileşmenin sorunlarını ortadan kaldırmak için doğal bir araç olarak görmektedir. İngiltere’de bu dönemde söz konusu akımı onaylayan bir süreç yaşanmasının temel nedenlerinden biri de diğer ülkelerde de benzer eğilimlerinin olmasıdır (Lund, 1996). Beşeri sermayenin kalitesinin artırılması, işçi sınıfının refahının sağlanması ve sosyal uyumu teşvik eden Fabyan akım sürecinde, evsizlik ve yetersiz barınma koşulları üzerinde durulmuştur. Ancak sosyal konut kiracılarına ikinci sınıf vatandaş muamelesinin yapıldığı görülmüştür. Bir başka ifade ile ideal ile gerçeklik arasında bir gerilim yaşanmıştır. 1950’lerin sonlarında inşa edilen bazı toplu-sosyal konutların, 1960’larda çözümden çok sorun ürettiği görülmüştür (Lund, 1996). Fabyan perspektif kendi gerçekliğine maruz kalarak parçalanmaya başlamıştır ve Marksist yaklaşımının unsurlarını içine çekerek (“radikal sosyal yönetim”) ekonomik sistemi kontrole almakta başarısız olmuştur. Bu süreçte İngiltere’de sivil ve sosyal haklar doktrinini etrafında gelişen sosyal liberalizmin de (sosyal yönü ağır basan yeni bir liberalizm) etkisi vardır. 2. Dünya Savaşı süresince, 1970’lerin başlarına kadar Fabyan sosyalizm, sosyal reformizmin baskın bir elemanı olarak hegemonyasını sürdürmüştür. Daha sonra refah çoğulculuğu olarak ifade edilen yaklaşımla “birleştirici demokrasi” fikirleri benimsenmeye başlanmıştır. Barınma/konut için daha fazla eşitliği sağlayan ve stratejik bir rol benimseten

yerel ve merkezi idarelerle demokratik/kendi kendini yöneten gönüllü kuruluşların çalışması talep edilmiştir. Devlet dışındaki kurumların daha büyük rol üstlendiği, çoğulcu karma bir refah ekonomisi almaktadır.

1970'li yılların ortalarına kadar Avrupa'da güçlü bir politik destekle uygulanan toplumsal konut izlenceleri, salt çok düşük gelirli ailelerin korunmasına yönelik değil, toplumun geniş kesimlerini hedeflemiştir. 2.Dünya Savaşı'nın ardından gelişmiş ülkelerde, İngiltere, Almanya, Fransa, Hollanda, Danimarka ve ABD'de kamu kesimlerince kiralık sosyal konut üretimi devletin sunum yönlü müdahalesidir (Alkan, 1998). Aynı zamanda çöküntü alanlarının temizlenmesi /yıkılıp yeniden inşası (slum clearance) ve daha düşük kalitedeki konutların yenilenmesi gibi uygulamalarla mevcut konut stoğunun da kalitesinin artırılması hedeflenmiştir (Boelhouwer ve Van Der Heijden,1992). Bu bağlamda gelişmiş ülkeler, hükümetler politikalarını yeni binaların hem büyüklük hem donanım açısından daha yüksek standart normlarına uyması yönünde adapte etmişlerdir.

Gelişmekte olan ülkelerde konutların büyük çoğunluğu özel sektör tarafından inşa edilmekte ancak bu girişimler dar gelirlinin ekonomik gücünü aştığından dar gelirli için bir çözüm olamamaktadır. Konut kooperatifleri, üçüncü dünya ülkelerinde de dar gelirliye yönelik konut temini yaklaşımlarından birisidir.

Gelişmekte olan ülkelerde savaş sonrası yıllar, bağımlı ekonomilerinin etkisiyle, kentlere ve özellikle büyük kentlere olan göç ve nüfus artışı ile yoksul kentsel nüfus artışını getirmiş, kıt kaynaklarla bu kitlelerin konut sorununun çözümü gereği, toplumsal konut politikalarına yönelmeyi zorunlu kılmıştır. Ancak bu ülkelerde sunum yönlü devlet müdahalesinin birinci aracı olan sosyal konut politikaları etkin olamamıştır. Örneğin Hindistan'ın Madras kentinde 58.000den fazla aileyi barındıran gecekondu alanları 1950'li yılların başları ve 1970'li yılların ortalarında yıktırılmış ve sakinleri kiralık sosyal konutlara yerleştirilmişlerdir. Buna karşın inşaat maliyeti beklenilenin üzerinde gerçekleşmiş ve sosyal konut yapımı ile sorunun çözülmediği görülmüştür (Birleşmiş Milletler İskân Raporları, 1987). Benzer süreçler Mısır, Filipinler, Pakistan'da yaşanmıştır (Alkan, 1997). Hızla gelişen ekonomilere sahip ülkeler, yavaş gelişen ekonomilere sahip ülkelere kıyasla gecekonduların kaldırılması ve sosyal konutların yapımı konusunda daha başarılı olamamışlardır (Birleşmiş Milletler İskân Raporları, 1987).

2.Dünya Savaşının ardından sosyal konutun dışında, konut kooperatifleri süreci de gelişmiş ülkelerde başlamıştır (Lewin,1981). 2. Dünya Savaşın’dan 1970’lerin sonlarına kadar geçen sürede yeni konut üretiminin Çekoslovakya’da %35’ini, Macaristan’da %19’unu, İsveçte ise 1/3’ünü kooperatifler üstlenmişlerdir. ABD’de 1970’lerin başlarında konut kooperatifçiliği bir milyon kişiyi içermektedir. ABD’de 1970’lere doğru konut kooperatifçiliğindeki gelişme, bir ölçüde bu yöntemin kamusal konut üretimine alternatif olarak desteklenmesi düşüncesinden kaynaklanmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde konutların büyük çoğunluğu özel sektör tarafından inşa edilmekte ancak bu girişimler dar gelirlinin ekonomik gücünü aştığından dar gelirli için bir çözüm olamamaktadır. Konut kooperatifleri, üçüncü dünya ülkelerinde de dar gelirliyle yönelik konut temini yaklaşımlarından birisidir (Birleşmiş Milletler İskân Komisyonu Raporları, 1987). Lewin’e (1981) göre konut kooperatifleri gelişmekte olan ülkelerde özellikle dar gelir grubu için daha avantajlıdır. Az gelişmiş ülkelerde konut kooperatifçiliği, eski Sosyalist ülkelerde ve İskandinav’da olduğu kadar güçlü olmasa da Arjantinde 1900’lerden beri ayakta olan bir konut kooperatifçilik süreci vardır (Alkan, 1997). Şili’de 1963-1970 yıllarında toplam konut stoğunun %10’u kooperatif olup, 1966-1973 yılları arasında Brazilya’da 157.860 kooperatif konut birimi olduğu görülmektedir (Lewin, 1981).

Sosyal refah anlayışının ve sosyal konut politikasının hakim olduğu bu dönemde gerek gelişmiş gerek gelişmekte olan kamu ve kar amacı taşımayan kurum ve kuruluşlar tarafından sunulan sosyal konut ve kooperatiflerin öne çıktığı görülmektedir. Ancak bu konut sunum modellerinde gelişmiş ülke deneyimleri gelişmekte olan ülke deneyimlerine göre daha başarılı ve etkin olmuştur.

2.3. 1970-1990 Dönemi (Neoliberal Yaklaşım)

1950’ler ve 1960’lar devlet müdahalesinin altın çağı olmuştur. Bu dönemde devlet, piyasa başarısızlıklarını düzeltmek, ekonomik verimliliği arttırmak, büyüme, makro ekonomik istikrar ve sosyal kalkınmayı sağlamak üzere anahtar rol üstlenmiştir. Ancak, refah devleti anlayışının 1970’lerde krize girmesi ile başta üretim merkezli olmak üzere pek çok alanda dönüşümlerin meydana gelmesi yeni liberal politikaları 1980’li yılların başlarında iktidara taşımıştır. Otuz yıl kadar süren devlet müdahalesinin ardından 1980’lerde çarpıcı bir değişim gözlenmiştir. Bu dönemde, artan kamu harcamalarının, zayıf ekonomik performansı beraberinde getirmesi nedeniyle devletin müdahaleciliği tartışılır hale gelmiştir.

80’li yıllarla birlikte İngiltere’de Margaret Thatcher’ın, ABD’de ise Ronald Reagan’ın iktidara gelmesiyle devletin ekonomik alandaki rolü azalır-

ken, özel sektörün rolü giderek artmış, kamu harcamalarında kısıntıya gidilmiş, sermaye hareketleri ve uluslararası ticaret serbestleştirilmiş ve özelleştirme, hükümetlerin öncelikleri arasında yer almıştır. Bu dönemde ortaya çıkan “Kamu ve Özel Sektör Ortaklıkları” (Public Private Partnership - PPP) daha önce devlet eliyle yürütülen kimi hizmetlerin özel sektör ortaklığıyla gerçekleştirilmesine giden yolu açmıştır. Bu süreç yeni bir laissez-faire dalgası olarak nitelendirilmektedir (Lund, 2006), mümkün olduğunca minimal bir devlet öngörülmekte, siyasi süreç yerine pazar ikame edilmeye çalışılmaktadır. Harloe ve Martens (1985) İngiltere ve Hollanda’da kriz dönemi ve sonrası konut politikalarının incelendiği çalışmasına göre Thatcher hükümetinin kurulmasının ardından getirilen özelleştirme politikasını, hem kamu mülkiyetindeki konutların satılması hem de mülk konut edinmenin yaygınlaştırılması şeklinde uygulanmaktadır (Türel, 1989).

Laissez-faire yaklaşım konut politikaları çalışmalarında bazen neoklasik ekonomiler olarak ifade edilmektedir. Çünkü 18. Yüzyıl klasik ekonomilerin yeni bir canlanmasıdır. “Bırakınız yapsınlar” şeklinde çevrilen bu kalıp – deyiş, kapitalist ekonomide müdahalenin olmaması gerekliliğini savunur. İktisadi anlamda Laissez-faire devletin ekonomi üzerinde olabildiğince az etkisi bulunması gerektiğini, böylece özel sektörün ve piyasa ekonomisinin ticaretin serbest (free exchange) kalmasıyla beraber ekonomik refaha kavuşacağını düşünür. Ekonominin, Adam Smith’in de dediği gibi bir görünmez el yardımı ile dengesini bulacağını ve etkin olarak işleyeceğini savunur (Lund, 1996).

Yeni sağ anlayışı konut piyasası içinde devlet inisiyatiflerinin sadece problemler yaratacağını düşünmez, aynı zamanda konut sağlayan devlet verimsizdir ve tekelci bir biçimde 1970’lerdeki gibi kiralık konut arzı, devletin savurgan olması anlamına gelmektedir (Lund, 2006). Bu yaklaşıma göre devlet dışsallıkları kaldırabilir ve bir dışsallık olarak görülen çöküntü alanları kentin diğer yaşayanları için sağlıklı alanlar değildir ve yıkılmalıdır. İkinci olarak yoksul insanlar için minimum konut standartlarını karşılamalarını sağlayacak bir gelir sübvansiyonuna izin verebilir. “Hayek” bu eğilimin önemli bir temsilcisidir (Lund, 1996; Lund, 2006). Hayek’e (1960) göre, otorite tarafından daha iyi ve daha ucuz konutun sağlanması başarılı olmadıkça, kiralara talep olacaktır, otorite tarafından uygun kullanımları paylaş-tıran/dağıtan sürekli bir sistem gereklidir. Bu sistem otorite aracılığı ile insanların konuta ne kadar harcayacağını ve her aile ya da bireyin ne çeşit bir yerde kalacağını belirler. Ancak ucuz konut katı bir biçimde sınırlandırılmalıdır. Çünkü bu yardım sadece düşük kira talebini karşılamayı sağlamalıdır. Bu bağlamda kamu/sosyal konutu (ya da sübvansiyon edilen konut) yoksullara yardım etmede iyi bir araç olabilir (Hayek, 1960).

Marksist teorinin gelişmesi ve özellikle 1970’ler boyunca konut araştırmalarında kavramsal ve teorik bakış açıları önem kazanmaya başlamıştır. Marksist yaklaşım konutun belli bir kullanım değeri yerine insanlar tarafından yatırım değeri olarak görülmesine tepki olarak gelişmiştir ve bunun talebi artıracığı ve ortaya problemlerin çıkacağı savunulmaktadır. Bu yaklaşıma göre konut sistemi daha geniş sosyal sistem ile birbirine bağlıdır: a) Konut bir metadır ve sermayenin belli biçimleri için artı değer kaynağıdır. b) İşçilerin ihtiyacı tüketimlerinin bir parçasıdır. c) Konut tedarik biçimleri, kapitalizmin sosyal ilişkilerinin yeniden üretimi ile birbirine bağlıdır. d) Konut sistemi, sosyal sınıf çatışmaları ve devletin müdahalesi için bir alan olmaktadır (Basset ve Short, 1980). 1960’lı yılların sonlarında neo-marksist teoriler (Turner, Abrams vb.) ön plana çıkmaya başlamıştır. Neo-Marksist yaklaşımın “kendine kendine yardım” tartışmasındaki katkısı, toplum bilimini ilgilendiren teorik hedefler olarak “konut/barınma”, “kendine yardım” olgularının oluşumu için bir girişimdir (Marcussen, 1990). 1970’lerde bunalıma giren dünya ekonomisi 1980’lerde geliştirilen stratejiler ile bunalımını aşmış ve neo-marksist eğilimler önemsizleştirilmiştir.

Neo-liberal ideoloji 1960’lardaki soyut felsefik ve ekonomik teoriden 1970’lerde resmi ekonomiyi ve politikayı etkilemeye doğru bir dönüşüme gitmiştir. Self (2000) neoliberal söylemle ilgili üç öge tanımlar. *Ekonomik olarak*, piyasa, kaynak tahsisinin en rasyonel yolu olarak algılanır, *sosyal olarak* piyasa, bireysel haklar, sorumluluklar ve fırsatlardan kurulan temel

Marksist teorinin gelişmesi ve özellikle 1970’ler boyunca konut araştırmalarında kavramsal ve teorik bakış açıları önem kazanmaya başlamıştır. Marksist yaklaşım konutun belli bir kullanım değeri yerine insanlar tarafından yatırım değeri olarak görülmesine tepki olarak gelişmiştir ve bunun talebi artıracığı ve ortaya problemlerin çıkacağı savunulmaktadır.

bir oluşum olarak düşünülür, *politik olarak* neoliberalizm hukuk, savunma, polis gibi devletin yönetim şeklinde yer alan en temel işlevler hariç piyasadaki tüm işlevleri piyasaya bırakması gerektiğini iddia eder. Hükümet politikaları için temel olarak neoliberalizmin belirmesi birçok akademisyen tarafından dikkate alınmıştır. Bunlar, “devletin etkisiz hale getirme” üzerine olan bir raporda- hükümetlerin dağıtım kararlarının piyasa kaydırması gibi- temel bir sosyal ünite olarak bireysel statü vurgulanmakta ve malların ve hizmetlerin sağlanması özel sektöre kaydırılmakta olduğunu belirtmektedirler (Peck and Tickell 2002). “Etkisiz hale getirme (rollback)” devletin

sosyal ve ekonomik alanlardan ayrıldığına ima eder. Bu metafor, devlet ya da yönetsel bir boşluk olduğunu ima eder. Bu süreçle beraber birçok ülkede neoliberal konut politikaları piyasa modellerine dayalı yeni yasal ve yönetsel formlar getirmiştir (Woods, 2000). Ancak birçok Avrupa ülkesinde neoliberal prensiplerin uygulanması genellikle zayıf ya da düzensiz olmuştur (Blanc 2004; De Decker 2007).

Küreselleşme ile ulus devlet kavramının önemini yitirdiği ve devletin ekonomideki rolünün azalması savunulmaya başlandığı dönemde, ABD olmak üzere, gelişmiş ülkelerde, bir yandan yoksullukla mücadelenin önemli bir toplumsal hedef olduğu dile getirilirken, diğer taraftan, refah devletinin zayıflatılma süreci içinde istihdam yaratıcı programların, konut programlarının ve sosyal hizmetlerin kısıldığı sosyal politika uygulamalarında giderek serbest piyasa kurallarının hakim kılındığı bir süreç yaşanmaktadır (Şenses, 2001).

1970'lerin başlarında sosyal konut yapımı politikalarının dar gelir grubunun sorunlarını çözmede yeterli olmadığı anlaşılmıştır. 1970'lerin başlarında gelişmekte olan ülkeler dar gelirlilerin konut ihtiyacını karşılamak üzere sosyal konuttan farklı seçenekler aramaya başlamışlardır. Bunlar, dar gelirlilerin gelirleri arttıkça büyütebilecekleri düşük maliyetli nüve konut birimleri yapımı ve buna paralel arsa-altyapı programlarıdır. Bu yıllar aynı zamanda neo-marksist Jonh Turner'ın kendine yardım (self-help) fikirlerinin popüler ve etkili olduğu yıllardır (Marcussesn,1990). Ayrıca arsa ve altyapı hizmetleri, gecekonduların ıslah etme girişimlerinde uluslararası kuruluşların öne çıktığı dönemdir (Marcussen, 1990).

Gelişmekte olan ülkelerde özellikle dar gelirliler kesiminin konut sorununa yönelik Dünya Bankası ve Birleşmiş Milletlerin girişimleri bulunmaktadır. Dünya Bankası bir dizi konut politika girişimlerini desteklemiştir. 20 yıl boyunca Dünya Bankasının konut politikaları üç aşamaya ayrılmaktadır. Banka ilk on yıl "arsa ve altyapı hizmetlerini sağlayarak konutlandırmaya yardımcı olma (sites and services) ve gecekonduların ve gecekondular bölgelelerinin iyileştirilmesi (uprading of squatter houses) iyileştirme projelerine odaklanmıştır. Arsa altyapı programlarına göre konut yapımı ile ilgili kuruluşlar gerekli arazi düzenlemesini ve altyapıyı gerçekleştirmekte, yapı malzemesi yardımı ve düşük faizle sağlayacakları kredi ile aileler nüve konutlarını bizzat kendileri inşa etmekte ya da küçük inşaat girişimcilerine yaptırılmaktadırlar (Birleşmiş Milletler İskân Raporları, 1987).

Merrill'e (1977) göre arsa-altyapı programları sosyal konut projelerinden daha ucuza mal olmaktadır ve aylık ödemeler düşük, dar gelirliler bu projeler ile kendi konut önceliklerini saptayabilmekte, yapım işlerine bizzat katılabilmekte ve yerel inşaat malzemeleri kullanabilmektedir (Birleşmiş Milletler

İskân Raporları, 1987). Birleşmiş Milletler İskân Raporlarına (1987) göre arsa altyapı programları kendi evini yapana yardım programları ile uygulandığında başarılı olmaktadır, ancak bu projelerin planlı ve etkili olabilmesi için devlet kuruluşlarınca temel altyapı, arsa güvencesi ve düşük faizli kredi sağlanarak desteklenmeleri gerekmektedir. Laquian (1983), bazı ülkelerde hükümet yardımının dar gelirli nüve-konut birimlerine kavuşturmakta başarılı olduğunu belirtmektedir (Birleşmiş Milletler İskân Raporları, 1987).

Dünya Bankası’nın verdiği destekle Asya, Afrika ve Latin Amerika’da arsa-altyapı ve ıslah projelerinde temel servisler sağlandıkta sonra, inşaat malzemesi kredisi hakkı kazanan dar gelirli tüm kredileri almış ve başarılı sonuçlar elde edilebilmiştir (Strassman, 1982; Keare ve Paris; 1982 alıntılan Birleşmiş Milletler İskân Raporları, 1987). Dünya Bankasının (1983) deneyimleri sosyal konut projelerine kıyasla arsa-altyapı projelerinin daha etkili olduğudur. Ancak bu uygulamalar pilot projeler olarak kalmış yaygın olarak uygulanamamıştır. Bunun temel nedenleri şunlardır (Conen, 1983; alıntılan Birleşmiş Milletler İskan Komisyonu Raporları, 1987): Arsa ve altyapı projelerini etkili bir şekilde hazırlayacak, uygulayacak ve yönetecek eğitilmiş personel eksikliği, dar gelirlinin ödeyebileceği ucuz malzeme ve teknolojinin geliştirilmesi ve sağlanmasındaki güçlük, halkın, projelerin dizayn ve uygulama aşamasına katılmasındaki bürokratik engeller, konutlarını genişletip geliştirmek isteyen dar gelirlinin ihtiyacı olan düşük faizli kredi sağlayacak olan finansman kuruluşlarının güçsüzlüğü.

1970’lerin ve 1980’lerin kendi evini yapana yardım, altyapılı arsa temini, ıslah politikaları, 1960’lı yılların dar gelirli için gecekonduların yıkılması ve kamu konutları yapılması politikalarından çok daha etkin olmuştur. 1950-1960’larda toplu-sosyal konut programları ile ilgili sorun-yalnızca konuta yönelik olmalarından kaynaklanan sorun dışında-“düşük maliyetli” toplu konut birimlerinin çoğunun, kentsel dar gelirli grubunun büyük bir kısmı için konutların ekonomik olarak erişilebilir olmamasıdır. Bu nedenle gelişmekte olan ülkelerin çoğunda, toplu konut yapımının eğilimi gecekonduların yerlerinden uzaklaştırarak, orta gelirli ailelerin (konutlarını kiralık olarak sunan) konutlardan yararlandırılması olmuştur. 1970-1980’lerde arsa altyapı, ıslah politikaları ile kişilerin kendi imkânlarıyla servislerin sağlanmasına katılması politikası kentsel hizmetleri dar gelirli açısından altından kalkılabilir bir maliyete ulaştırmak için ortaya konmuştur. Hemen hemen tüm gelişen ülkelerde, kamu kuruluşlarının faaliyetlerinin koordine edilmesi zorluğu, hizmetlerin, daha entegre olarak dar gelirliye ulaştırılmasını engellemiştir. Her ne kadar kendi evini yapana yardım, altyapılı arsa temini ve ıslah politikaları diğer politikalara göre daha başarılı olmuşlarsa da dar gelirliye konut ve hizmet teminindeki sonuçları

açısından ülkelere göre farklılık göstermişlerdir. Bu nedenle planlama, yönetim, finansman ve uygulama süreçlerinde de değişiklik yapılarak yeni politikaların daha etkili olmasını sağlamak önemlidir (Birleşmiş Milletler İskân Raporları, 1987).

2.4. 1990 Sonrası (Küreselleşme)

Neo-liberal sürecin bir uzantısı olarak küreselleşen dünyada devlet, düzenleyici kamusal hizmetleri sunucu olma rolüyle küçülmüştür. Bu çerçevede devletin küçülmesi, deregülasyon, özelleştirme, siyasal reformlar, sosyo-ekonomik politikaların dönüşümü gibi stratejiler, ülkelerin temel politikaları haline gelmiştir.

1996 yılında İstanbul'da gerçekleşen Habitat Gündemi'nde, sürdürülebilir insan yerleşmelerinin oluşturulması için çaba harcanması ve atılması gereken adımlar da bu kapsamda verilmiştir. Bu adımların kapsamı içinde uluslararası işbirliği; barınma gereksiniminin ve insan yerleşmelerinin finanse edilmesi; konut kalitesinin değerlendirilmesi ve izlenmesi, yapabilir kılma ve katılım konuları yer almaktadır (Hague, 2004). Hagu'e (2004) göre yapabilir kılma düşüncesi özellikle önemlidir. Çünkü söz konusu gündem hükümetlerin artık konut gereksinimini doğrudan devlet eliyle karşılayamadıkları mesajı vermektedir. Bir başka ifade ile Habitat Gündemi daha ziyade özel sektörün ve toplumun konut alanlarında oynayabilecekleri rolü kabul etmektedir. Ancak bu hükümetlerin tamamen el çekmesi anlamına gelmemektedir. Daha çok hükümetlerin yasal düzenleyici ve ortak olarak rol aldıklarını ve yanı sıra yoksul ve savunmasız grupların özel sorumluluklarını da içerecek şekilde sorumlulukları olduğunu vurgulamaktadır (Hague, 2004). Değişen sosyal, ekonomik süreçlerin bir unsuru olan küreselleşme olgusu, 1996 Habiât gündeminde etkili olmuş ve politikalarına yön vermiştir.

ABD'de son yıllarda yerel idareler daha büyük rol oynasalar da, federal hükümet düşük gelir/dar gelir kesimine yönelik konut politikalarında basıncın bir rol oynamaktadır. Üç tip federal konut/kira yardım programları vardır. Birincisi sosyal konutlardır. Bu konut projesi yerel yönetimlerce kurulan yerel sosyal/kamu konut-iskân yetkilileri tarafından işlettiği ve sahip olduğu federal hükümet tarafından da öncelikle finanse edilen konut projesidir. İkincisi ya kar amacı gütmeyen ya da kar amaçlı firmaların özel olarak sahip olduğu ve hükümetten para yardımı alan projelerdir. Üçüncüsü özel konutlarda kira-tabanlı destekleri (konut yardımı ve konut kupon programları) kapsayan projelerdir.

Günümüzde gerek gelişmekte, gerek gelişmiş ülkelerde olan konut sektöründe eğilim 1970’lerden beri geleneksel arz¹ yanlı desteklerden talep yanlı sübvansiyonlara doğru kaymıştır. Geleneksel arz yanlı konut programları, devlet destekli kamu konutlarından (government-built public housing), üreticilere verilen (finansman, arsa ve malzeme katkısı, vergi kredileri ve kesintileri gibi) sübvansiyonları kapsar. Hanehalkı açısından, arz yanlı konut programlarının temel özelliği seçim eksikliğidir: Hanehalkı üreticinin sunduğunu almalı ya da vazgeçmelidir. Buna karşın, talep yanlı programlar hanehalkına nakit-benzeri ödemeler (cash-like allowances) ya da hibeler aracılığı ile doğrudan destek sağlar. Tipik olarak, hanehalkı piyasa fiyatını öder ve kendi evini seçme olanağı verilir. Bu sürecin bir özelliği, devlet kontrollü kuruluşların, doğrudan sübvansiyon ve özel borç verme (sigorta, banka vb.) gibi tedariklerde geri çekilmesidir (Dubel, 2000). Piyasa ekonomilerinde, talep yanlı yardımlar desteklerin şeffaflığını ve verimliliğini arttırmada kullanılmaktadır (Katsura and Romanik, 2002).

Şu andaki eğilime göre hükümetlerin konut piyasalarına iş sağlayacak politikaların benimsenmesi önerilmektedir. Bunu sağlamak için hükümetlerin ellerinde yedi ana araç bulunmaktadır. Bunların üçü talep yanlı baskılara, üçü arz yanlı baskılara ve diğeri de bir bütün olarak konut sektörünün yönetimini geliştirmeye yönelik araçlardır (Council of Europe, 2008).

Talep yanlı araçlar:

- Mülkiyet haklarının geliştirilmesi (sahip olunan bu hakkın garanti altına alınması ve yasalar tarafında yürürlüğe konularak serbest bir biçimde konut/iskân değişiminin garanti altına alınması)
- İpotekli konut finansmanının geliştirilmesi

¹ Konut piyasasının arz ve talebi belirleyen faktörlerin karşılıklı ilişkisi ve her ülkede konut piyasasına müdahale biçimleri olarak geliştirilen konut politikası araçlarının bu ilişkiyi şekillendirmesiyle işlemektedir (Türel, 2002). Taleple ilgili faktörler nüfus, demografik yapı ve gelirlerdeki değişmeyi içeren sosyal ve ekonomik gelişmeyi kapsarken, arzla ilgili faktörler inşaat sanayinde sermaye birikimini, teknolojik gelişme ile bu sektördeki istihdam koşullarını ve ücretlerini de kapsayan toplumsal gelişme ile ilgilidir. Konut piyasaları arsa, inşaat malzemeleri ve konut finansmanı piyasaları ile karşılıklı ilişki içindedir. Bu piyasalardan ilki arzı etkilerken, konut finansmanı talebi oluşturan çok önemli bir faktördür. Konut piyasasının işleyişi arz(üretimde etkinlik) ve talep(dağıtımda etkinlik) dengesine bağlıdır. Üretimde etkinliğin anlamı, konutun arz maliyetinin haklı görülemeyecek yükseklikte olmaması, hiçbir üretim girdisinin sunumunda darboğazlar bulunmaması, konut üreticilerinin inşaat tekniklerini ve girdi bileşenlerini seçmelerinde iyi tasarlanmış politikalar nedeniyle sapsmalar ortaya çıkmamasıdır. Dağıtımda etkinliğin anlamı ise, konut sunumun miktar, kalite ve fiyat olarak talebi karşılamaıdır. Üretimde ve dağıtımda birlikte etkinliğin anlamı ise, konut sunumun miktar, kalite ve fiyat olarak talebi karşılamaıdır. Eğer hanehalklarının ödeyebilirlik koşulları büyük farklılıklar gösteriyorsa fırsat eşitliğinin gerçekleştirilebilmesi için piyasa fiyatlarından konut edinmeyen hanehalklarının, ödeyebilecekleri koşullarda konut edinebilecekleri sunum biçimlerinin geliştirilmesi gerekir (Türel, 2002).

- Sübvansiyonları rasyonilize etme (sübvansiyon programları uygun ve ekonomik ölçekli, iyi hedeflenmiş, ölçülebilir ve şeffaf olmalı, konut piyasalarını bozucu etkiden uzak olmalıdır)

Arz yanlı araçlar

- Konut gelişimi için alt yapı sağlanması (gelişmemiş arazilerin verimli ve etkin kullanılması)
- Arsa ve konut gelişimi düzenlenmesi (fayda-maliyet dengesinin sağlanarak kentsel arsa ve konut pazarının etkili düzenlenmesi, özellikle arazi kullanım ve inşaa konusunda, gereksiz konut arzını engellemek)
- İnşaat sektöründeki düzenlemeler (İnşaat sektöründe büyük rekabet yaratmak, yerel malzemelerin kullanımını ve geliştirilmesini sağlamak, konut sektörü girişimlerinde ticari engelleri azaltmak)

Bu eğilimler günümüzde, giderek konut finansman gelişimini vurgulayan ve aşamalı bir şekilde "konut politika gelişimi kredilerine" yönelen Dünya Bankası tarafından da desteklenmekte ve konut sektörünün yönetimi için kurumsal çerçevenin geliştirilmesi ile yukarıdaki araçların desteklenmesi gerektiğini belirtmektedir. Son 15 yılın üzerinde Dünya Bankası'nın verdiği krediler konutla yakın ilişkili girişimler yönündedir. Birincisi inşaat ve kentsel altyapı hizmetlerinin sağlanmasında alt yapı projelerin kamu özel ortaklığının (PPI) sağlanmasına destek verme yönündedir. İkincisi küçük girişimcileri hedefleyen mikrofinanslardır (yapılarını geliştirmek isteyen hanehalklarına (shelter microfinance, temel altyapı yapımları gibi)) (Arnott, 2008). Aynı zamanda kamu, özel sektör, sivil toplum kuruluşları vb. bir arada yer alabilmeli, programlar ve politikalar, yoksulların yararına ve onların katılımını sağlayacak biçimde geliştirilmedir (Council of Europe, 2008).

3. FARKLI REFAH KAPİTALİZMLERİ VE KONUT KULLANIM BİÇİMİ İLİŞKİSİ

Konut, özellikle refah devleti (welfare state) politikalarının uygulandığı ülkelerde, sağlık, eğitim ve iş güvenliği ile birlikte bu politikaların önemli bir unsuru olmuştur (Türel, 1997). Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Beyannamesi'nin 25/1. maddesi kapsamında, "konutun bir insan hakkı olarak kabul edilmesi ve herkesin sağlıklı yaşam için gerekli standartta bir konut edinmesinde devletin sosyal hayatla ilgili önemli bir hedefi olması", bu yaklaşımın benimsenmesinde öncü olmuştur. Alp'e (2009) göre refah devleti, sosyal refahın maksimizasyonu amacıyla devletin ekonomiye aktif ve kapsamlı müdahalelerde bulunmasını öngören bir anlayışı temsil ederken piyasa ekonomisinin başarısızlıklarını ve yetersizliklerini ortadan kaldırma amacı-

Türkiye’de Konut Sorunu ve Konut Politikaları

nı gütmektedir. Oxley ve Smith (1996) ise refah ekonomilerinin rasyonel bir konut politikası sağladığını düşünmektedir.

Tablo.1. Üç tür refah devleti rejiminin konut sistemleri-konut politikaları arasındaki farklılıklar

Farklılıklar	Liberal	Sosyal Demokrat	Muhafazakâr-Korporatist
Dekomüdfikasyon	Düşük	Yüksek	Görel olarak yüksek
Tabakalaşma (sosyal risk)	Yüksek, özellikle gelire dayalı	Düşük	Görel olarak yüksek, özellikle sosyal ve mesleki statüye dayalı
Devlet, piyasa ve aile arasındaki sıralama	Piyasa tarafı baskın	Devlet baskın	Aile önemli, özel kar amacı gütmeyen kuruluşlar önemli derecede etkili
Devlet Düzenlemesi	Nispeten daha az devlet düzenlemesi (hem merkezi hem yerel düzeyde)	Güçlü bir merkezi hükümet etkisi	İşlevsel ademi merkeziyetçilik, marjinal (incremental), problem-çözme politikaları
Genel konut politikaları	-Piyasa baskın -Sadece marjinal grupların desteklenmesi (Hedeflenmiş grup)	Evrensel (herkes için) düzeyde konut kalitesini garanti etmek	-Toplum içindeki sosyal tabakalaşma muhafazası -Geleneksel ailelere ayrıcalıklı muamele -Hanehalkları ve diğer özel aktörlerin konut piyasasındaki girişimleri için teşvik edilmesi
Sübvansiyonlar	-Gelir testine (means-tested) dayalı sübvansiyonlar -Az miktarda üretim sübvansiyonları	-Büyük ölçekli üretim sübvansiyonları -Geniş hedef grupları için sübvansiyonlar	Bölünmüş (segmented) sübvansiyonlar: Spesifik gruplar için spesifik düzenlemeler
Fiyat belirleme ve fiyat düzenlemesi	-Konut fiyatlarının piyasa tarafından belirlenmesi	Fiyat belirleme ve fiyat düzenlemesinde güçlü devlet etkisi	-Orta derecede devlet etkisi -Piyasanın olumsuz etkilerini düzeltmek için fiyatların devlet tarafından düzenlemesi
Konut tahsisi	-Konut stokunun büyük bir kısmı içinde konut tahsisi piyasanın belirlenmesi - Düşük gelir grupları için konut stokunun küçük bir parçasında tahsis düzenlemesi (rezerve edilmiştir)	Gereksinime dayalı tahsis	-Piyasayı düzeltmek için devlet müdahalesi -Tahsis sürecinde bazı grupların tercih edilebilmesi
Konut arzının organizasyonu	-Esnek mekânsal planlama - Yeni inşaatların üretiminde özel aktörler (başlıca büyük şirketler)	-Katı mekânsal planlama -Devlet yeni inşaatların üretimi için inisiyatif kullanır	-Kısmen katı mekânsal planlama -Yeni inşaatların üretiminde özel aktörler (hanehalkları, küçük girişimciler)

Kaynak: Hoesktra, 2010; alıntılan Uğurlar 2013.

² Dekomüdfikasyon” (decommodification): Piyasadan bağımsız olma durumunu gösterir bir kavramdır. Temel gereksinimlerin piyasa dışından sağlanabilmesi, piyasa dışına çıkartılabilmesini ifade etmektedir.

Esping-Andersen'in (1990), gelişmiş kapitalist ülkeleri refah kapitalizmi olarak niteleyen refah devletleri sınıflamasına göre "sosyal demokrat refah devletleri" sıralamanın üstünde yer alırken, bunu "muhafazakâr refah devletleri" ve "liberal refah devletleri" izlemektedir. Bu sınıflandırmaya göre Avusturya, Hollanda, Danimarka, Norveç ve İsveç gibi ülkeler sosyal demokrat (Kuzey Avrupa), İtalya, Japonya, Fransa, Almanya, Finlandiya, İsviçre gibi ülkeler muhafazakâr-korporatist (Kıta Avrupası), Avustralya, ABD, Yeni Zelanda, Kanada, İrlanda, İngiltere gibi ülkeler liberal tipte refah devleti görünümündedir (Esping-Andersen, 1990). Esping Andersen 1999 yılında geliştirdiği çalışmasında İtalya, İspanya, Portekiz gibi Güney Avrupa ülkelerini değerlendirmeye alarak sosyal hakların geniş olduğu bu ülkeleri, Akdeniz refah devleti sistemlerini muhafazakar- korporatist sistemlerin alt rejimi olarak kabul etmektedir (Hoekstra, 2005). Hoekstra (2010), Esping Andersen'in üçlü refah devleti sistemlerini konut sistemleri açısından incelemiş ve temel farklılıkları ortaya koymaya çalışmıştır (Bkz. Tablo 1).

Hoekstra'nın (2010) Tablo 1'de yer alan değerlendirmesi incelendiğinde ABD, Kanada, İngiltere gibi liberal ülkelerde kamunun ya da merkezi yönetimin rolü, merkezi ve yerel düzeyde asgari düzeyde olduğu görülmektedir. Genel konut politikaları liberal yaklaşıma göre şekillenmiş olup piyasa daha baskındır. Salt marjinal en alt düzeydeki grupları (işsiz, engelli, yaşlı, savunmasız) destekleyen bir yaklaşım vardır. Bu nedenle sübvansiyonlar kısıtlıdır ve gelire dayalıdır. Kamu, faiz oranları ve kredi ve vergi politikaları aracılığı ile piyasası düzenleyici, kural koyucu bir rol oynamaktadır. Konut fiyatları ve mevcut konut stokunun tahsisi genellikle piyasa tarafından belirlenir. Kamunun ya da benzeri kuruluşların konut stoku içinde payı ve tahsisi sınırlıdır. Piyasa merkezli bir yaklaşım olduğundan konut arzının organizasyonunda mekansal planlama esneklerdir. Ayrıca yeni konutların üretiminde büyük inşaat firmaları temel aktörlerdir. Danimarka, Hollanda, Norveç gibi sosyal demokrat refah devletlerinde ise kamu ya da merkezi yönetim baskın ve sosyal haklar güçlüdür. Bu nedenle konut politikaları toplumun tüm kesimleri hedefleyen evrensel bir yaklaşım içindedir. Toplumun tümü için iyi ve yeterli konutu sağlamak devletin görevidir. Sübvansiyonlar geniş grupları hedeflemekte ve konut tahsisi "gereksinime" dayalıdır. Konut fiyatlarının belirlenmesinde devletin ya da kamunun güçlü etkisi vardır. Katı bir mekansal planlama yaklaşımının yanı sıra devlet ya da kamu yeni inşaatların üretimi için inisiyatif kullanır. Fransa, Almanya, İsviçre, İtalya gibi muhafazakar-korporatist refah devletlerinde sosyal haklar görece olarak yüksektir. Sosyal demokrat rejimlerden farklı olarak sosyal farklılaşma bir sorun olarak görülmez

ancak devletin kiralık konut sektörlerini desteklemesi piyasa kusurlarını düzeltmek için bir önlem olarak görüldüğünden önemlidir (Uğurlar, 2013). Devlet piyasa ve aile sıralamasında, aile önemlidir. Ayrıca özel kar amacı gütmeyen kuruluşlar önemli derecede etkilidir. Özellikle muhafazakar Akdeniz refah devletleri bir yandan piyasanın önceliğini reddeden, diğer yandan devlet yardımı prensibi üzerine vurgu yapan ve sosyal refahın merkezi olarak ailenin önceliğini esas alan Hıristiyan Demokratik (örneğin Katolik) doktrinler tarafından güçlü bir şekilde etkilenmişlerdir (Özdemir, 2007). İşlevsel ve ademi merkezîyetçilik hakimdir. Genel konut politikalarında, geleneksel ailelere ayrıcalıklı davranılır. Diğer bir deyişle toplum içindeki tabakalaşma korunur ve sübvansiyonlar belirli gruplara yöneliktir. Konut fiyatlarının belirlenmesinde devletin ya da kamunun orta derece etkisi vardır. Konut tahsisinde kamu piyasası düzeltmek için müdahale eder. Buna ilaveten tahsis sürecinde bazı gruplar tercihler edilebilir. Konut arzının organizasyonunda kısmen katı mekânsal planlama vardır. Yeni konutların üretiminde hanehalkları ve küçük girişimciler (özel) temel aktörlerdir.

Pittini ve Laino'nun (2011) farklı refah rejimlerine sahip ülkeleri gösteren çalışması bağlamında Tablo 2’de yer alan konut kullanım biçimlerinin oranları incelendiğinde sosyal demokrat refah devletlerinde mülk konut, özel ve sosyal olmak üzere kiralık konut dağılımının liberal devletlere göre daha dengeli olduğu görülmektedir (Tablo 2). Örneğin Hollanda da konut, piyasa mekanizmasına bırakılmadan devlet eliyle çözülmesi gereken bir sorun olarak görülmektedir. Bu nedenle son dönemlerde ev sahipliğini arttırmaya yönelik politikalara karşın, hala Avrupa’daki en yüksek sosyal konut ortalamalarından birine sahiptir (Sarıoğlu,2007). Liberal politikaların etkisi Hollanda konut sisteminde 1990’larda görülmeye başlamıştır. 1989 yılında “Doksanlarda Konut (Housing in Nineties)” adlı yasanın yürürlüğe girmesi ile merkezi hükümetin, sorumluluklarının belediyeler ve konut birliklerine dağıtılması (Dieleman ve van Kempen, 1994; alıntılanan Sarıoğlu, 2007) devletin konut piyasasındaki baskın rolünü azaltmaktadır (Boelhouwer, 2002; Vrom 1997 alıntılanan Sarıoğlu, 2007). Hollanda’da bu dönemdeki politik değişikliğinin iki nedeni vardır: Birincisi devletin konut üretimindeki rolünün getirdiği ağır sorumluklar ve ekonomik yüküdür. İkincisi ise konut stokunun niceliksel olarak yeterince büyümüş olmasıdır (Sarıoğlu, 2007). Ayrıca Hollanda’da 2000’lerin başında yürürlüğe giren 21.Yüzyılda Konut (Housing in the 21st Century)” adlı bir genelge ile gerçekten konuta erişiminin olmadığı durumlarda kamunun müdahale edebileceği, kişisel yardım ve satın alımı için çeşitli teşviklerin hükümetin kullanabileceği araç-

lar olduğu, yaşlı ve genç nüfusun değişen talepleri doğrultusunda hem genç hem yaşlı nüfusa uygun konutları geliştirme konusunda çalışmaların teşvik edildiği vurgulanmaktadır (Boran, 2009).

Tablo 2. Farklı refah rejimlerine sahip ülkelerin konut kullanım biçimleri (2008)

Ülkeler	Konut Kullanım Biçimi			
	Mülk Konut (%)	Sosyal Kiralık Konut (%)	Özel Kiralık Konut (%)	Diğer (%)
Sosyal Demokrat				
Danimarka	53	19	20	7
Hollanda	58	32	10	0
İsveç	54	21	22	3
Muhafazakâr Korporatist				
Almanya	42	5	53	5
Avusturya	56	23	17	2
Liberal				
İngiltere	66	18	16	0
Avustralya	70	5	20	5
Akdeniz/Latin Korporatist				
İspanya	85	2	11	2
Yunanistan	74	0	20	6

Kaynak: Pittini ve Laino, 2011

Tablo 2. de görüldüğü gibi liberal ve muhafazakar refah devletlerinde mülk konut oranının yüksek olduğu görülmektedir. Söz konusu ülkelerde mülk konutun teşvik edilmesi liberal politikalar ile ilgilidir. Benzer biçimde Akdeniz refah rejimlerinde de (İspanya, Yunanistan gibi), olgunlaşmamış liberal refah sistemlerinin bir yansıması olarak kiralık konut oranları düşüktür. Örneğin İspanya ev sahipliğinin en baskın olduğu ülkelere biridir (Bkz. Tablo 2). İspanya yetersiz konut politikaları ve spekülasyon baskısına bağlı olarak son zamanlarda Avrupa'daki diğer ülkelere daha fazla konut fiyatlarının artışına sahne olmuştur. Özellikle 1998-2004 yıllarında konut fiyatlarında %125 oranında artış olmuştur. Bu durum özellikle “gençlerin” ve “dar gelirli ailelerin” konut sahibi olmalarını çok büyük oranda zorlaştırmıştır (Miguel, 2006). Bunun üzerine hükümet 2004 yılında konut piyasasında sosyal konut statüsünde hem gençler hem de dar gelirli ailelerin satın alması ya da kiralaması için “protected dwelling (korunmalı konut³)”

³ Güçlü kontrol mekanizmaları ve fiyat kısıtlamalarına konu olan “korunmalı konut” (mevcut konut stokunun %12'si) üniteleri 30 yıl boyunca sosyal konut statüsünü sürdürüyorlar. Devlet, bölge yönetimleri, belediyeler, devlete bağlı kuruluşlar, devlet - özel ortaklığına sahip şirketler, dernekler, özel kişiler, kooperatifler, kar amaçlı olmayan organizasyonlar ve ticari teşebbüslerin hepsi kanunlarca belirlenen hükümler yerine getirildiği takdirde korunmalı konut yapma hakkını ellerinde tutuyorlar. Buna ek olarak, sosyal konutların 200.000'e yakın bir kısmı da devlet tarafından kiralanıyor ve farklı özerk topluluk arasında müşterek mülkiyet tasarısı (shared ownership scheme) sistemi de görüyor. Şu an bazı bölgelerde gençler için 7-10 yıl sonra satın alınma imkânı tanıyan müşterek

sayısını artırmak için kullanılan kaynakların artışının yanı sıra mevzuatı yeniden oluşturmuştur (Czischke ve Pittini, 2007). Ayrıca İspanya 2004 yılı itibarıyla kiralık evleri de artırmaya yönelik çalışmalar yaparak boş konutları değerlendirmeyi amaçlamıştır (Hoekstra, 2010). Böylece 2004 yılı itibarıyla İspanya Hükümeti, halkın konut edinebilmesinde sosyal konut işlevini üstlenmeyi temel araç olarak görmeye başlamıştır. 2004 yılından 2008 yılına İspanya’da (Bkz. Tablo 2) toplam konut stoku içinde sosyal konutun oranının %2’lere çıkması ve İspanya Ulusal İstatistik Enstitüsü’nün açıkladığı verilere göre 2012 yılının ilk 3 ayında konut fiyatlarında ortalama yüzde 12,6 oranında düşüş meydana gelmesi yenilenen politikaların başarıya ulaşabildiğinin bir göstergesi olarak kabul edilebilir.

İspanya, Yunanistan gibi ülkeler liberal refah rejimleri kadar gelişmiş olmamakla birlikte, düşük kiralık konut oranları açısından liberal ülkelere benzemektedir (Uğurlar, 2013). Hatta Yunanistan, sosyal kiralık konut sektörüne sahip olmayan bir örnektir. Donnison’a (1982) göre yakın zaman önce sanayileşme sürecine giren Yunanistan, Portekiz, Türkiye gibi ülkeler geliştirmekte-embiryonik olarak adlandırılan ülkelerdir. Bu ülkelerde ekonomik gelişmelerle birlikte yaşanan kırdan kente nüfus akımı beraberinde konut politikaları açısından girişimler başlanmış olsa da yeterli düzeyde olamamış ve daha çok ekonomik gelişme gereksinimin yanında barınma/konut konusu ikincil kalmış ve hükümetlerin konut ile ilgili sorumlulukları pasif olmuştur.

Avrupa ülkelerinin çoğunda geleneksel borç finansmanı ya kamu sektörü aracılığıyla ya da risksiz faiz oranları ile sağlanan fonlar ile düşük maliyetli konut yatırımı için bağımsız sosyal konut kuruluşlarına sağlanan faiz sübvansiyonlarından oluşmaktadır.

Türkiye'nin de konut kullanım deseni Akdeniz (Güney Avrupa) refah rejimlerine benzer bir yapıdadır. Tekeli'ye (2010) göre Türkiye gibi kapitalist sistemi benimseyerek kalkınmaya çalışan ülkelerde izlenen konut politikalarının mülk konutu özendirilmesinin arkasında hem ideolojik hem pratik nedenler olabilir. İdeolojik olarak mülkiyet kurumunu yaygınlaştırarak kapitalist sistemin temel kurumsal ögesini tartışma dışında bırakmak, radikal

mülkiyet tasarısı uygulanmaktadır. Serbest pazarda da varlıklarını sürdüren konut kooperatifi sözü edilen bu korumalı konutların inşaat işlerine iştirak etmektedirler. Ayrıca, sınırlı bir sayıda da kiralanabilir kooperatif daireleri için de imkân sağlamaktadırlar (Czischke ve Pittini, 2007).

ideolojilerin yayılma olanağını azaltmak gibi nedenler olabilirken; pratik olarak kiralık konutların bakımının örgütlenmesinin zorluğu, bu alanların standardının mülk konutlara göre hızla düşmesi, mülk konutlara sahiplerince görelî olarak daha iyi bakılması vb. nedenler olabilir (Tekeli, 2010).

Hoekstra'nın (2010) ve Pittini ve Laion'un (2011) refah sistemlerine göre geliştirdiği sınıflama üzerinden bir değerlendirme yapılacak olursa ülkelerin ideolojilerinin genel konut politikalarını çizgisini belirlediği söylenebilir. Bu durum konut tahsisi ve konut arzına yansımakta ve böylece konut kullanım biçimlerini ya da konut kullanım desenini etkilemektedir. Ancak günümüzde küreselleşmenin etkisi ile dünyada liberal politikalarının etkisinin arttığı ve bunun farklı refah devletlerini etkilediği görülmektedir. Bu bağlamda kamu giderek, katı düzenlemelerin yarattığı verimsizlik ve sağladığı sosyal (kamu) konutların ağır finansal yükünü gerekçe göstererek konut sektöründen çekilmektedir. Bu sürece koşut olarak gelire yönelik kira konut yardımları ile devlet müdahalesini azaltan (sosyal kamu konutlarının özelleştirilmesi, yetkilerin desantralize edilmesi) konut sağlanmasında piyasaya daha fazla güvenen politikalar izlenmektedir (Uğurlar, 2013). Sürecin en belirgin örneği sosyal konutlara ilişkin tavırdan izlenmektedir. 1970'lerin ortalarından 1990'lara, özellikle Avrupa'nın çoğunda sosyal kiralık konut üretiminde tarihi bir zirve yaşanırken, günümüzde konut stokunun büyük ve kalıcı bir parçası olarak daha az belirgin hale gelmiştir (Tutin, 2008). Niceliksel konut sıkıntısı içinde olunmadığı inancı, inşaat sektörünün gelişmesi, hanehalklarının seçimlerinin değişmesi, gelir artışı, minimum standartların üzerinde konut talebi, mülk konutu teşvik eden ya da etmek isteyen konut politikaları, arz yanlı sübvansiyonların etkinliğinin sorgulanması, kamu harcamalarının kesilmesi, yardımların en fazla ihtiyacı olan kesime yönelik sınırlandırılması, 1980 ve 1990'lardaki finansal serbestleşme ile daha yüksek tüketim ve mülk konutun artmasına fırsat tanınmasıdır (Oxley ve Smith, 1996; Tutin 2008 alıntılıyan Uğurlar, 2013). Tutin (2008) Bu faktörlerin bir sonucu olarak, sosyal kiracı daha yoksul hale geldiğini ve sosyal kiralık konut sektörünün böylece geleneksel rolünün bir parçasını kaybettiğini ifade etmektedir.

Avrupa ülkelerinin çoğunda geleneksel borç finansmanı ya kamu sektörü aracılığıyla ya da risksiz faiz oranları ile sağlanan fonlar ile düşük maliyetli konut yatırımı için bağımsız sosyal konut kuruluşlarına sağlanan faiz sübvansiyonlarından oluşmaktadır Whitehead, (2008) göre son on yıldır faiz oranları sübvansiyonlarının kaldırılması ve son yirmi yıldır var olan finansal serbestleşme borçlanmayı arttırmıştır. Bu nedenle mevcut stoklar satılarak özelleştirmeye başlanmıştır (Pittini ve Laino, 2011). Özellikle

1980'lerden bu yana sosyal konutun özelleştirme ve serbestleşmesinin daha geniş ekonomik politikalar içinde giderek kabul görmesi, büyüklüğü ne olursa olsun iyi işleyen bir "özel kiralık konut sisteminin" önemini ön plana çıkarmıştır. Bunda 80 sonrası liberalleşme eğilimlerine bağlı olarak sosyal sektör küçülmesi, özel kiralık konutun daha geniş bir hanehalkı aralığınca tercih edilmesi, özellikle özel kiralık konutun, daha genç bireyler ve daha mobil hanehalkları için daha uygun görülmesi özel kiralık konutun önemini arttırmıştır (Whitehead vd., 2012). Kemp ve Keoghan’a (2001) göre kiracıların konut seçimi üzerindeki artan arzuları göz önüne alındığında hanehalkları daha iyi bir çevre ve konutta yaşamak için sosyal konut yerine özel konutu tercih etmektedir. Buna ek olarak özel kiralık konut sektörünün sosyal konuttan daha esnek, diğer bir deyişle daha fazla erişim kolaylığı sağladığı, ev sahiplerince sonuç maliyetlerini korumak için sorumluluk gösterdiğinden özel kiralık konut sektörünün iyi kalite yönetimi ve bakımı konusunda da kiracılara daha iyi hizmet veren bir sektör olduğu ve ayrıca devlet desteğine gereksinimin azaltılmasının bir yolu olarak da etkili olacağı düşünülmektedir (Whitehead vd., 2012).

Özel kiralık konut düzenlemelerinin, özellikle İkinci Dünya Savaşı’ndan bu yana ilerlediği görülmektedir. Avrupa’nın Danimarka, Hollanda gibi sosyal refah rejimi ülkelerde özel ve sosyal kiralık konut sektörleri arasında kalite ve çekicilik en aza indirgenerek kiralar arasındaki fark minimize edilmeye çalışılmaktadır (Kemeny, 1995; 2006). Buna karşın güçlü neo-liberal eğilimi olan İngiltere kiralık konut piyasalarında ayrı düzenlemeleri benimsemiştir. İngiltere daha az düzenlenmiş özel kiralık konut sektörü ve sıkı kontrollü sosyal kiralık konut sektörü ile karakterize edilir (Tang, 2013).

Literatürde özel kiralık konutun işlevinin belirlenmesinde düzenlemelerin rolü son derece tartışmaya açıktır (Whitehead vd., 2012). Piyasa merkezli ekonomistler, özel kiralık konutun yeniden canlandırılmasının tek aracı olarak "serbestleşmeyi" görmektedir. Buna karşın yönetim odaklı (governance oriented) yaklaşıma sahip olanlar ise güçlü ve istikrarlı düzenlemelerin sonucunda özel kiralık konut sektörünün daha iyi işleyeceğini ve böylece özel kiralık konut sektörünün, konut gereksinimlerini tam kapsamlı bir biçimde sağlamada daha etkin olacağını ileri sürmektedirler (Whitehead vd., 2012).

Temel olarak özel kiralık konut sektörüne yönelik, kira düzenlemeleri genellikle iki ana unsurdan oluştuğu söylenebilir. Birincisi kira artış düzeyinin kontrolü; kiracıların ödeyebileceğinden fazla tutmamayı amaçlayarak kiraların artışını uygun fiyatta korumak ve ekonomik olarak tahliyeleri (evden çıkarılmaları) önlemeye çalışmaktır. İkincisi, barınma güvenliği; oturma

süresi, belirli ve sınırlı nedenler dışında kiracıların ev sahiplerince çıkarılmasına getirilen sınırlılıklardır (Pomeroy ve Godbout, 2011). Kira yardımı (sosyal ve özel kiralık konuta yönelik) ve sübvansiyonlarda (özellikle sosyal konutlara yönelik) diğer önemli düzenlemelerdir. Kiralık konut kullanım biçimine yönelik müdahaleler arz ve talep yönlü olarak gruplanacak olursa; kar amacı gütmeyen sosyal ve kamu vb. sermaye ve işletme maliyetlerinin sübvansiyonu, özel kiralık konut üretimini dolaylı olarak destekleyen mülk sahiplerinin vergi indirimi, kira kontrollerinin serbestleşmesi vb. düzenlemeler arz yönlü müdahalelerdir. Hem sosyal konut hem özel kiralık konut kullanıcılarına yönelik gerçekleştirilen kira yardımları ve kira kontrolleri talep yanlı müdahalelerdir (Uğurlar, 2013).

Bunların dışında konut finansman sistemine yönelik düzenlemeler ve politikalar da konut kullanım biçimini ya da desenini etkilemektedir. Günümüzde konut finansman kaynakları ağırlıklı olarak kurumsal olmayan kaynaklar ve kurumsal kaynaklar olmak üzere iki fon kaynağından sağlanmaktadır. Hane halkı tasarrufları, arkadaşlardan veya akrabalarından sağlanan yardım niteliğindeki fonlar, işverenlerden veya işyerinde çalışan meslektaşlardan sağlanan fonlar ve kredi birlikleri/gruplarından alınan krediler kurumsal olmayan kaynaklardır. Ayrıca daha önce yapılmış olan tasarruflarla alınmış olan altın v.s. gibi değerlerin satılması yoluyla sağlanan fonlar, tefeci olarak bilinen resmi olmayan kişilerden sağlanan krediler, yapsatçı olarak nitelendirilen müteahhitlerden sağlanan krediler, konut kooperatiflerince sağlanan tahsisatlar ve işverenin çalıştırmış olduğu personeline fon tahsis ederek sağlamış olduğu işçi evleri de kurumsal olmayan kaynaklar arasında sayılabilir. Kurumsal kaynaklar ise; ticari bankaların ipotekli konut kredileri, konut birlikleri, kooperatif birlikleri veya kredi ve tasarruf kurumlarının açmış oldukları krediler sayılabilir (Çetin, 2002).

4. SONUÇ YERİNE

Geçmişten bugüne evrensel bir olgu olarak konut sorunu gerek gelişmiş gerek gelişmekte olan ülkelerde bütünüyle çözülebilmüş bir sorun değildir. Konut sorununun boyutları ve niteliği ülkeden ülkeye, gelişmişlik düzeylerine ve sosyo-ekonomik yapılarına göre değişmektedir. Bu soruna ilişkin dünyada gelişmiş ve gelişmemiş ülkelerde çeşitli konut politikaları oluşturulmuştur. Ancak politikaların oluşumunda ülkelerin ideolojilerinin etkili olduğu ve bunun konut ve kiralık konut politikalarına ve kira düzenlemelerine ve konut finansman sistemine yansıdığı görülmektedir.

Genel bir değerlendirme yapılacak olursa, liberal refah devletlerinde olduğu gibi, özellikle 1980 sonrası tüm dünyada yaygınlaşan mülk konutu özendirici politikalar çerçevesinde, sosyal kiralık konut erişiminin sınırlandırılması, özelleştirilmesi, özel kiralık konut sektörüne yönelik kira düzenlemelerine bağlı olarak hem sosyal hem de özel kiralık konut sektöründe barınma güvencesinin zayıflaması ve konut finansman sistemine yönelik düzenlemeler, hanehalklarını mülk konut kullanım biçimine yönlendirmektedir. Buna karşın mülk konutu özendirici politik eğilimlerin yükselişinin iyi işleyen bir konut piyasası için rasyonel olmadığı özellikle dar gelir grubu hanehalklarının konut sorunu arttıkça daha açık bir biçimde görülmektedir (Uğurlar, 2013). İspanya'nın 2004 yılı sonrası konut politikalarında değişen yaklaşımı ve toplam konut stoku içinde özel kiralık konutun yanı sıra sosyal (kiralık) konut stokunu artırma çabası konut piyasasına olumlu yansiyarak piyasa fiyatlarını dengelemeye yardımcı olabilmektedir. Bunun tam tersi sosyal kiralık konut oranının yüksek olduğu Hollanda'nın konut politikaları ise bir yandan günümüz refah seviyesinin artmasına paralel hanehalklarının değişen ve çeşitlenen beklentilerine yanıt aramaya yönelik şekillenirken diğer yandan ihtiyacı olan dar gelir grupları içinde fırsatların sunulduğu bir düzeni korumaya çalıştığı söylenebilir. Tüm bu politikalar ve izlenen yollar, konut politikaları ve düzenlemelerinin, konut piyasası içindeki konut kullanım biçimini yönlendirebileceğinin göstergesidir. Bu bağlamda farklı ideolojilere sahip ülkelerin konut politikalarının, farklı gelir grupları içinde yer alan hanehalklarını gözeterek esnek konut kullanım biçimlerini destekleyen nitelikte olması önemlidir.

KAYNAKÇA

Alkan, A., (1997), "Türkiye'de 1980'den Sonra Dar Gelirliilerin Konut Sorunu ve Konut Kooperatifleri", Türkent, Ankara 5-10.

Alp, S., (2009). "Refah Devleti Düşüncesinin Gelişimi ve Bir Liberal Alternatif Olarak Üçüncü Sektör", Maliye Dergisi, 116: 265-279.

Aydın, S., (2003), Türkiye'de Konut Sorununun Ekonomik Boyutları, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Yönetimi ve Siyaset Bilimi, Kent ve Çevre Bilimleri, Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Doktora Tezi.

Basset, K.A, Short, J.R., (1981), "Housing Policy and the Inner City in the 1970s", *Transactions of the Institute of British Geographers New Series*, 6(3), 293-312.

Birleşmiş Milletler İskan Komisyonu Raporları, (1987), "Düşük Gelir Grupları İçin Konut Politikası Seçenekleri Yeni Bir Gündem", Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, 51-56;71.

Blanc, M., (2004), "The changing role of the state in French housing policies: A roll-out without roll-back." *European Journal of Housing Policy*; 4 (3), 283-302.

Boelhouwer P., Van Der H., (1992), Housing Systems in Europe: Part I, A Comparative Study of Housing Policy, Housing and Urban Policy Studies 1. Delft University Press: Delft.

Boran, D., (2009), "Hollanda Konut Politikasının Tarihsel Gelişimi", Arkitera.

Çetin, A., (2002). Konut Finansman Yöntemleri ve Türkiye Koşullarında Uygulanabilirlik Analizleri, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim Dalı, Isparta .

Council of Europe, (2008), Housing policy and vulnerable social groups, Council of Europe Publishing, 10: 46-55:65-78.

Czischke, D., Pittini, A., (2007), "Housing Europe 2007: Review of Social, Cooperative" CECODHAS, European Social Housing, Belgium.

De Decker, P., (2007), "Dismantling or Pragmatic Adaptation? On the restyling of welfare and housing policies in Belgium." *European Journal of Housing Policy*; 4 (3), pp. 261-268.

Doling, J., (1997), "Comparative Housing Policy: Government and Housing in Advanced Industrialised Countries", London: Macmillan, s. 82-99.

Donnison, D., Ungerson, C., (1982, "Housing Policy", Penguin: Harmondsworth, s.149.

Dubel, H.J., (2000), "Separating Homeownership Subsidies from Finance: Traditional Mortgage Market Policies, Recent Reform Experiences and Lessons for Subsidy Reform", Land and Real Estate Studies background paper 14, The World Bank, Washington DC, s.1-39.

Engels, F., (1992), "Konut Sorunu, [Çev.Güne Özdural], Sol Yayınları, s.125.

Esping-Andersen, G. (1990), "The Three Worlds of Welfare Capitalism", Princeton: Princeton University Press.

Hague, C., (2004), "Konut Alanlarında Dönüşüm ve Konut Alanları Yenileme Projelerinin Başarılması", Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, İstanbul, s.74-95.

Harloe, M., (1995), *The People's Home: Social Rented Housing in Europe and America*. Oxford, U.K and Cambridge, USA, Blackwell, s.156.

Hayek, F.1960,, “The Constitution of Liberty”, Routledge and Kegan Paul, London, 345-46 (1960).

Hoekstra, J., (2005), “Is there a Connection between Welfare State Regime and Dwelling Type? An Exploratory Statistical Analysis”, *Housing Studies*, 20(3): 475-495.

Hoekstra, J., (2010), “Housing and The Welfare State in The Netherlands: An Application of Esping Andersen’s Typology”, *Divergence In European Welfare and Housing Siystems*, IOS Press, Netherlands.

Katsura, H.M. and Romanik, C.T.,(2002), “Ensuring Access to Essential Services: Demand-Side Housing Subsidies”, Social Protection Discussion Paper Series, Social Protection Unit Human Development Network The World Bank, 1-16.

Kemeny, J., (1995), *From Public Housing to the Social Market : Rental Policy Strategies in Comparative Perspective (First Edition)*. London: Routledge.

Kemeny, J., (2006), “Corporatism and Housing Regimes,” *Housing, Theory and Society*, 23(1): 1-18.

Kemp, P.A, Keoghan, M., (2001), “Movement Into And Out Of The Private Rental Sector In England”, *Housing Studies*, 16(1), 21-37.

Lewin, A.C, (1981), “Housing Co-operatives in Developing Countries, A manual for Self-Help in Low Cost, Housing Schemes”, John Wiley & Sons, Newyork, s.130-135.

Lund, B., (1996), “Housing Problems and Housing Policy”, Longman, London,s. 238.

Lund, B., (2006), “Understanding Housing Policy”, Bristol: Policy Press and Social Policy Association”, s.263.

Marcussen, L., (1990), “Third world housing in social and spatial development”. Aldershot: Avebury.

Migueluez, F., (2006), “Housing and the Labour Market in Spain”, European Industrial Relations Observatory.

Oxley,M., Smith, J, (1996), "Housing Policy and Rented Housing Europe", E and FN Spon, London.

Özdemir, S., (2007). *Küreselleşme Sürecinde Refah Devleti (İkinci Basım)*. İstanbul Ticaret Odası,

Peck, J., Tickell,A., (2002), “Neoliberalizing Space”, *Antipode* 34, s. 380-404

Pittini, A., Laino, E, (2011), “Housing Europe Review 2012 : The nuts and bolts of European social housing systems”, CECODHAS Housing Europe Observatory, Brussels.

Pomeroy, S., Godbout, M. , (2011), *Development of the Rental Housing Market in Latin America and the Caribbean*. Inter American Development Bank.

Sarioğlu, G. P., (2007). “Hollanda’da Konut Politikaları ve İpotekli Kredi Sistemi”, *METU JFA*, 27(2): 1-16.

Şenses, F., (2001), “Küresellemenin Öteki Yüzü: Yoksulluk”, İstanbul: İletişim Yayınları.

Tang, C.P.Y., (2013), "Could regulation benefit the English private rented sector? Experience from Europe", Preliminary Draft, WS-22: Private Rented Markets, ENHR 2013 Conference.

Tekeli, İ., (2010), "Konut Sorunu Üzerine Düşünceler", Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek. İlhan Tekeli Toplu Eserleri-13, İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

Türel, A., (2002), "Konut Politikası Geliştirme Çalışması; Konut Politikaları Bulgular ve Öneriler", Konut Kurultayı, Ankara, 61-83.

Türel, A., (1997), "Türkiye'de Devletin Konut Sektörünü Destekleme Mekanizmaları", Planlama 97/1, 43-48.

Türel, A., (1989), "1980 Sonrasında Konut Üretimindeki Gelişmeler", ODTÜ MFD, 9(1), 137-154.

Tutin, C., (2008), "Social Housing and Private Markets: From Public Economics to Local Housing Markets", Social Housing In Europe II: A Review of Policies and Outcomes. Editor: Scanlon, K., Whitehead C.M.E., London: LSE.

Uğurlar, A., (2013), Türkiye'de Kiralık Konut: Ankara Örneğinde Talep ve Kullanım Özellikleri, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Ankara.

Uğurlar, A., Ecerel Ö., T., (2012), "Türkiye'de Konut Politikalarının Gelişim Süreci ve Ankara Metropol Kentinde Mevcut Kiralık Konut Piyasasına İlişkin Bir Değerlendirme, Kentel ve Bölgesel Araştırmalar Ağ 3. Sempozyumu, Kent Bölgeler, Alanlar ve Büyükşehirler: Değişen Dinamikler ve Sorunlar, 6-7 Aralık, ss. 225- 246, Ankara.

Whitehead, C., (2008), "Financing Social Housing in Europe", . Social Housing In Europe II: A Review of Policies and Outcomes. Editor: Whitehead, C, Scanlon, K, London: LSE.

Whitehead, C.M.E., Markkanen, S., Monk, S., Scanlon, K. And Tang, C.P.Y., (2012), The Private Rented Sector in the New Century – A Comparative Approach. Denmark: Cambridge Centre for Housing and Planning Research and LSE London.

Willems, D., (1992), "Modern Conservatism", *The Political Quarterly*, Volume 63, Issue 4, 413-421..

Woods, R., (2000), "Social Housing: Managing Multiple Pressures", New Managerialism, New Welfare? Edited by J. Clarke, S. Gewirtz and E. McLaughlin; London, Sage Publications, 128-147.

TÜRKİYE’DE YILLAR İÇERİSİNDE DEĞİŞEN KONUT KAVRAMI ve KONUT SORUNU

*

Leyla ALKAN

1. GİRİŞ

Her toplumun sahip olduğu kendine özgü sosyal ve kültürel yapısı, bireyin bu değerler ışığında çevresini de şekillendirmesine neden olmuştur. Aynı temel yapı taşlarının bir araya gelmesiyle oluşan her kentin birbirinden farklı olması, bu kombinasyonları bir araya getiren bireylerin, bu farklı sosyal ve kültürel değerlerinin bir sonucudur. Farklı coğrafik koşullar, bireylerin farklı sosyal ve kültürel yaşamları ile birleşince, birbirine benzemeyen her yöreye ait farklı farklı kent mekânları ortaya çıkarmıştır. Bir taraftan bu farklılıklar ayrı ayrı güzellikleri ortaya koyarken, bir taraftan da farklı mekânlar içerisinde o alana özgü farklı problemlerin de doğmasına neden olmaktadır. Toplumun zaman içerisinde değişmesiyle de ilişkili olarak, bu alanlar zamanla eşdeğer bir biçimde yeniden tariflenmektedir. Kent mekânlarının temel yapı taşı olan konut alanları da, belki de bu yapısal değişimin en güzel ortaya konulduğu alanlar olarak karşımıza çıkmaktadır. Değişen toplumla birlikte konut alanlarının da oldukça farklılaştığı, konuta verilen anlamın yıllar içerisinde ne kadar değiştiği ile ilişkilendirilebilmektedir. Türkiye’deki konut yapısı da bu nedenle kendine özgü değerler taşımaktadır. Zengin bir tarihsel geçmişe sahip olan ülkemizde, geçirilen sosyal-kültürel-ekonomik değişimler, yıllar içerisinde hem konut projelerinin hem de konut politikalarının çeşitlenmesine neden olmuştur. Bu nedenle değişen konut kavramını ve konut sorununu geçmişten günümüze ülke dinamikleriyle ilişkili, kendine özgü tanımlarıyla ele almak doğru olacaktır.

Kent toprağı üzerindeki rantın çok da yüksek olmadığı dönemlerde, herkes kendi müstakil konutunu inşa edebilme ve orada yaşayabilme yetisine sahipti. Konut sunumunun bu şekilde olduğu bir ortamda, konuta yüklenen anlam temelde barınma gereksinimiydi. Bir ömrün hatta birkaç neslin sürdüğü konutlar gösterişten uzak, birlikte yaşamının bir simgesi olan alanlar

olarak karşımıza çıkmaktaydı. Artan nüfus ve yoğunlukla birlikte kent toprağının değeri artmış, düşen alım gücü müstakil konutları alt ve orta gelir grubu için bir lüks haline getirmiştir. Bununla birlikte, kent toprağının değer kazanması sonucu, topraktan tasarruf etmek amacıyla müstakil konutlar yerini apartmanlara bırakmaya başlamıştır. Henüz konut, barınma fonksiyonunu hala temelde tutarken, daha önceki yaşam biçiminden gelen alışkanlıklar apartmanlar içerisinde sürdürülmeye çalışılmıştır. Komşuluk ilişkileri yeni sokak kültürüyle birlikte yaşatılmaya başlanmıştır. Apartman önlerinde oturup muhabbet eden hanımlar, apartman aralarında koşuturan, bisiklet süren, top oynayan çocuklar, kent mekânının apartmanlar arasında şekillenmesine olanak sağlamıştır. Birkaç nesli barındırmasa da, bir çocuğun büyüüp gençlik evresine geçtiğini görebiliyordu bu apartman daireleri. Bu nedenle kişiler hem büyüdükleri apartman dairesine hem de yaşadıkları mahallelere derin bir bağ beslerlerdi. Taşınmak çok sık yaşanmayan ve zorunda kalındığında ise gözyaşları içerisinde karşılanan bir olaydı. Böyle bir yaşam tarzı içerisinde konut herkes için bir yuvaydı (Alkan, 2014a). Yani, konutun temel görevi insanlara bir barınak sağlamanın yanında, insanların sosyal ilişkilerini kurdukları bir mekân da olmaktadır. Herkesin birbirini, komşusunu koruyup kolladığı bir mahalle kültürünün varlığından söz etmek mümkündür. Bu ilişkiler göze alındığında, konutun ve çevresinin tasarımını da bu ilişkilere cevap verecek şekilde planlanmaktadır.

Artan yaşam mücadeleleri ve hızlı kent yaşamı ise insanların birbirinden uzaklaşmasına neden olmaya başlamıştır. Kalabalıklaşan kent hayatı, artan nüfus konut alanlarının da değişmesine sebep olmuştur. Daha da yükselen apartmanlar, balkonsuzlaşmaya başlayan bloklar, konutun dış mekândan daha da kopmasını veya ayrışmasını ortaya çıkarmıştır. Dış alanla ilişkili bu mekânların yok olmaya başlaması, dış dünyayla olan ilişkilerin, özellikle de komşuluk ilişkilerinin kopmasına ivme kazandırmıştır. Bu hızlanan kent hayatı ile birlikte dış mekândan kopmalar, kent mekânlarının ıssızlaşmasını da tetiklemiştir. Bu da kent mekânının güvensizleşmesi ve kent suçlarının artması durumunu hızlandırmıştır.

Böyle bir süreç içerisinde, bu yeni konut alanları, sosyal ilişkilerin kurulduğu bir yuvadan daha çok, yorgun geçen yorucu kent hayatından sonra dönülen ve dışarıda artan güvensiz ortamdan kaçmaya yarayan bir sığınak haline dönüşmeye başlamıştır. Apartmanlar arasında kalan alanlar eskisi gibi sosyal ilişkilerin kurulduğu, çocukların oynadığı güzel kent mekânları olmaktan çıkmıştı artık. Dış ortamla ilişkisi kopuk apartman daireleri, sıkı sıkıya kapalı pencereler bu eski ortak alanları, yüksek duvarlar arasında kalan karanlık bölgeler haline dönüştürmeye başlamıştır. Eskilerde herke-

sin birbirini koruyup kayırdığı apartman hayatı, artık herkesin kapısında birden fazla kilidin olduğu, sadece dışarıdan değil kendi içerisinde bile insanların birbirinden sakındığı yalnız bir hayatı içermeye başlamıştır. Bu durum bir taraftan eskiye ve sokağa olan özlemi de beraberinde getirmiştir (Alkan, 2014a).

Yıllar öncesinde, herkese yeterli konut sunma çabaları ve konuta dair politikaların salt bu anlamda ele alındığı tartışmalar, günümüz Türkiye’sinde çok yetersiz kalmaktadır. Halen orta-alt gelir grubuna yönelik konut sunum biçimlerine yeterli çözüm önerileri sunulmazken, bir taraftan konut yerleşim alanlarının tasarımları ve bu tasarımların yarattığı hem fiziksel hem de sosyal sorunlar da çözüm beklemektedir.

Herkesin güvende yaşama isteği ve müstakil hayata olan özlem, sonralarda kent merkezinden kaçışı da beraberinde getirmiştir. Artan taşıt sahipliği ile birlikte, kentin çeperlerinde yeni yerleşim alanları talep edilmeye başlanmıştır. Ekonomik gücü olan bireyler kentin çeperinde lüks inşa edilen bahçeli, müstakil konutlara veya çocukların bahçesinde koşturup oynayabileceği lüks apartman dairelerine yerleşmeye başlamıştır. Bu eğilim, bireylerin bir taraftan dışarıyla iç içe olan yaşama ve güvenli ortama olan özlemlerini içerirken, bir taraftan kentte yaşayan çok kısıtlı bir kesimin bu alanlara ulaşabilmesi ile birlikte, bu yaşam tarzını sadece kendi sosyo-ekonomik gruplarıyla paylaşma fırsatını elde etmelerini sağlamıştır. Böylece, istedikleri yaşamı seçtikleri kişilerle yaşayabilmektedirler. Bu da bir zamanlar, herkesin iç içe oturduğu, farklı birçok kesimin bir araya gelerek oluşturdukları konut alanlarının ayrışmasına ve kopmasına neden olmaktadır (Alkan, 2014a). Bir taraftan kent çeperinde ortaya çıkan bu kapalı konut alanları oluşmaya başladıkça bir taraftan da bu alanların kent merkezinden uzak olması, kent merkezinin sunduğu bazı aktivitelerden uzakta kalmayı da beraberinde getirmiştir. Özellikle kent merkezindeki canlı hayattan uzak kalmak istemeyen, ama bir taraftan da kent merkezinde daha güvende ve lüks yaşamak isteyenlerin talebini karşılamak üzere rezidans olarak adlandırılan yeni yerleşim birimleri ortaya çıkmaya başlamıştır (Alkan, 2014a). Zaman içerisinde konutta ve çevresinde meydana gelen bu değişimler, ülkemizde hem konuta yüklenen anlamın hem de konuta dair sorunların da yıllar içerisinde çeşitlenmesine yol açmıştır. Yıllar öncesinde, herkese yeterli konut sunma çabaları ve konuta dair politikaların salt bu anlamda ele alındığı tartışmalar, günümüz Türkiye’sinde çok yetersiz kalmaktadır. Halen orta-alt

gelir grubuna yönelik konut sunum biçimlerine yeterli çözüm önerileri sunulmazken, bir taraftan konut yerleşim alanlarının tasarımları ve bu tasarımların yarattığı hem fiziksel hem de sosyal sorunlar da çözüm beklemektedir. Kent içerisinde birden yükselen dev bloklar, ikamet edenler dışında içine girilmesi imkânsız yüksek duvarlı kapalı siteler, kentin bütününden kopuk, kentin boş arazilerine sıçrayan, kendi içine kapalı uydu yerleşmeler ve bir taraftan halen devam eden ama biçim değiştiren gecekondu alanları ve kaçak yapılaşmalar, sadece fiziksel olarak kentten ayrışmamakta, ayrıca toplum içerisinde de sosyal ayrışmalara neden olmaktadır. Dolayısıyla, konut sorunu tüm bu ilişkiler içerisinde tekrar düşünölmelidir. Bu bölümde ele alınan tartışmanın temel amacı, Türkiye’de yıllar içerisinde değişen konut kavramına ışık tutmak ve bu anlamda konut sorununu tekrar gündeme getirmektir.

2. KONUTUN ANLAMI VE İŞLEVİ

Türkiye’de konut sorunu tartışmalarına geçmeden önce, ölkemizde konutun anlamı ve işlevinden bahsetmek gerekecektir. Kentin temel yapı taşı olan konutun aslında tahmin ettiğimizden çok daha fazla işlevi bulunmaktadır. Bu işlevler bütünü, aslında konut ve konut sektörünün hem birey hem toplum için ne kadar önemli olduğunu vurgulamaktadır.

Hayatımızda konutun sadece barınak olma dışında daha birçok anlama sahip olması, konut üzerinde yapılan çalışmaların da çeşitlenmesine neden olmaktadır. Ayrıca, konutun toplumda birçok işlevinin olması, konut sorununa tüm bu işlevlerin göz önüne alınarak bakılması gereğini de ortaya koymaktadır. Konutun bir barınak olma haricinde, üretilen bir mal olma, bir tüketim malı olma, yatırım olarak spekülâtif değer artışlarına el koyma, güvence sağlama, toplumsal ilişkilerin yeniden üretilmesinde bir araç olma ve kentsel çevrenin oluşturulmasında bir kültürel araç olma gibi çok değişik işlevleri vardır (Tekeli, 2010).

Konutun yukarıda bahsedilen işlevlerine teker teker bakmak gerekirse, konut, en temelde bir barınaktır, yani kullanıcıyı dış çevrenin istenmeyen etkilerinden korur. Kişiyi, yaşadığı topluluktan ayrı özel bir mekân verir, yani bireye toplumun içinde olmakla birlikte ayrı kalma olanağı sağlar. Konuta barınma işlevi açısından bakıldığında, devletin anayasal görevi olarak tüm kentsel altyapısı ve hizmetleriyle birlikte toplumdaki ailelere ve bireylere yeterli sayıda konut sağlaması gerekmektedir (Tekeli, 2010). Konutun bir diğer işlevi, aynı zamanda bir üretim malı da olmasıdır. Konuta yapılan yatırımlar, konut sektörüne girdi sağlayan diğer tüm sektörlerin de doğru-

dan ve dolaylı olarak gelişmesine neden olmaktadır. Konut harcamalarının çarpan etkisinin yüksek olması, bu kalemdeki harcamalarda ortaya çıkan bir artışın konut ile ilgili diğer mallara olan talebin de artmasına yol açmakta ve diğer sektörlerle de canlılık kazandırmaktadır. Dolayısıyla konut sektörü öncü ve lokomotif bir sektördür (Öztürk ve Fitöz, 2009). Konut bir üretim malı olduğu gibi, bir tüketim malıdır da aynı zamanda. Her tüketim malı gibi kişilerin daha yüksek standartlı ve daha büyük konut tüketmekten duyduğu bir doyum ve haz vardır. Bu nedenle gelirleri artan kişiler daha iyi konutlara karşı bir talep yaratırlar. Konut talebi sürekli gelişme eğilimi taşır. Kişiler gelirleri artınca birden fazla yerde konut tüketme eğilimi de gösterebilmektedir. Bu eğilim aynı zamanda, bireyin toplum içindeki statüsünü de belirler. Yani, konut bir toplumsal prestij sağlama aracı olarak tüketilmeye başlar. Konut, birikimi olan bir aile için bir yatırım olanağı sunduğu gibi, sahibine kent toprağındaki değer artışlarının sonucunda bir kar da getirebilmektedir (Tekeli, 2010). Özellikle Türkiye gibi ekonomik krizlerin sıkça yaşandığı ülkelerde konut sahibi olma bir güvence olarak görülmektedir. Konutun kısa sürede paraya çevrilebilme özelliğı, ona ailenin yaşam döngüsü içinde yaşanılacak krizlerin atlatılmasına olanak sağlayan bir güvence işlevi vermektedir. Konutun bir diğer işlevi, toplumsal ilişkileri yeniden üretilmesine olanak sağlamasıdır. Konut, hem kişinin ailesi içinde sosyalleşme sürecinin gerçekleştiğı yer olarak, hem de ailenin toplumsal ilişkilerinin sürekli olarak yeniden üretildiğı bir mekân olarak işlev görmektedir. Bu özelliğın bir devamı olarak, bireyin toplum içinde sosyo-ekonomik durumunun değışmesi, beraberinde konut değıştirmeyi de getirmektedir. Konutun son özelliğı de kültürel bir değer taşımasıdır. Yani, konut inşa edildiğı döneme ait kültürün zamana ilişkin simgelerini taşır. Dolayısıyla, konutun sağlıklı ve estetik bir yaşam çevresi ve bir kültürel değer olarak üretilmesi gerekir (Tekeli, 2010).

Konutun farklı birçok işlevi konut piyasasını da sürekli canlı tutmaktadır. Diğer piyasa mallarından farklı olarak, konut oldukça yüklü miktarda yatırımı içermektedir ve bu nedenle insan hayatında, konut satın alma veya kiralama kararı da oldukça önemli bir yer tutmaktadır. Fakat farklı ülke koşullarında, konutun taşıdığı anlam ve konut piyasasının da işlevleri çeşitlenecektir. Konut üzerine yapılan birçok çalışmanın ortak noktası, konut sahibi olmanın özellikle ekonomik anlamda çalkantılı olan ülkelerde, kira ve fiyat değerlerindeki artışa karşın bir güvence aracı olarak görüldüğüdür. Konut sahibi olmanın bir taraftan böyle bir görevi söz konusu iken, kiralık konut stokunun da farklı bir işlevi olduğu savunulmaktadır. Kiralık konut stokunun, bireylerin kent içindeki konut hareketliliğine daha büyük katkıda

bulunduğu yani özellikle iş piyasasının daha hareketli olmasına olanak sağladığı üzerindeki çalışmalar da önemli bir yer tutmaktadır. Aynı zamanda ev sahibi olmanın bireyi kendine daha güvenli yaptığı ve hayattan daha mutlu olduğunu savunan araştırmalar da literatürde önemli yer tutmaktadır (Alkan, 2011a). Bu özellikler göz önüne alınarak, bulunulan ülke şartları içerisinde konut piyasasına dair politikalar çeşitlenmektedir.

Konutun farklı işlevlerinin olması, her bir işlev açısından konut sorununu ayrı ayrı tanımlamayı da gerektirir. Bu işlevler göz ardı edilerek, konutun sadece barınak olma işlevine odaklanmak ve konut sunumunu sadece bu işlev üzerinden yapmak konut sorunlarına yol açmaktadır. Kentlerde gecekondulu alanlarının varlığı, aile gelirinin yüzde 30-40'ını kiraya ödemek zorunda bırakan yüksek kiralar, düzenli konut arzının, hızla artan kentli nüfusunun konut sorununun varlığının apaçık bir kanıtı olarak görülmektedir. Oysa konut sorunu bu basitlikte ele alınamayacak kadar karmaşık bir olgudur. Eğer konut sorununa gerçekten bir çözüm bulmak isteniyorsa, bu sorunu çok yönlü olarak tanımlamak gerekmektedir (Tekeli, 2010). Bu sorunları daha detaylı tartışmaya geçmeden önce, devam eden bölümde konut piyasasının belirleyicisi olan konut talebi ve arzı üzerinde durmak anlamlı olacaktır.

3. KONUT TALEBİ-KONUT ARZI İLİŞKİSİ

Kenti oluşturan temel elemanlardan biri olan konut, insanı etkileyen her türlü değişimin bire bir yansıdığı mekanlar olarak karşımıza çıkmaktadır. Tarihsel gelişime bakıldığında, temelde barınma ihtiyacını giderme amacıyla ortaya çıkan konut, yıllar içerisinde farklı anlamları ve görevleri de içermeye başlamıştır. Bu değişen anlamlar ve görevler, konut problemine de bakışımızı yıllar içerisinde değiştirmeye başlamıştır. Toplum içinde farklı kimliklerin olması, konuta dair beklentileri de çeşitlendirmektedir. Bu beklentileri gerçekleştirmeye çalışan konut piyasası, sürekli yeni konut sunum projelerini ortaya koymuştur. Her zevke göre çeşit çeşit üretilen konut projelerinin, gerçekte konut ihtiyacını ne kadar karşıladığı önemli bir sorudur. Diğer bir başka soru, sürekli olan bu konut üretimine gerçekten ihtiyaç olup olmadığıdır. Ya da bu üretilen konut projelerinin asıl müşterileri kim olduğu sorusudur. Türkiye'de alt gelir grubuna yönelik konut arzının önemli bir sorun olduğu bilinmektedir. Halen, alt gelir grubunun konuta erişimi önemli bir problemdir ve bu yönde devlet politikaları yetersiz kalmaktadır. O zaman Türkiye'de konut piyasasını ve konut projelerini şekillendiren asıl konuta ihtiyaç duyan alt-orta gelir grubunun gereksinimleri değil, daha üst

gelir gruplarının talebi ve istekleridir. Bu konuyu biraz daha detaylandırmak amacıyla konut arzı ve talebi daha ayrıntılı bir biçimde alt başlıklar halinde sunulmuştur.

3.1. Konut Arzı ve Konut Sunum Biçimleri

Yukarıda belirtildiği gibi, bireylerin talebi tarafından şekillenen konut arzı veya konut sunumu, konut fiyatları, piyasa faiz oranı, konut finansman olanakları, hükümet politikası, arsa üretimi, kentleşme oranı, yapı malzemesi ve yapım teknolojisindeki gelişmeler, yapı malzemelerinin maliyeti, ülkenin arazi yapısı, arazi üretim politikaları, konut finansmanından devletin konut üretimine verdiği teşvikler gibi daha birçok farklı etken tarafından belirlenmektedir (Öztürk ve Fitöz, 2009). Konut sunum biçimini iki farklı başlık altında toplamak mümkündür. Birincisi kar gütmeyen konut sunum biçimidir. Bu sunum biçimi içerisine kooperatifler, belediyeler, sosyal güvenlik kurumları, Toplu Konut İdaresi (TOKİ) sayılabilir. İkinci konut sunum biçimi ise, kar amaçlı, spekülasyon kaygıları içeren sunum biçimleridir. Bunlar içerisine küçük sermayeli (Yap-Satçı) konut sunum biçimi ve büyük sermayeli özel konut sunum firmaları sayılabilir (Türel, 1996a).

Halen, alt gelir grubunun konuta erişimi önemli bir problemdir ve bu yönde devlet politikaları yetersiz kalmaktadır. O zaman Türkiye’de konut piyasasını ve konut projelerini şekillendiren asıl konuta ihtiyaç duyan alt-orta gelir grubunun gereksinimleri değil, daha üst gelir gruplarının talebi ve istekleridir.

Farklı konut sunum biçimlerinin ortaya çıkışına tarihsel bir süreç içinde bakmak gerekirse, kendi konutunu üretme ilk ortaya çıkan konut sunum biçimidir. 1930larda konut üretiminin en yaygın biçimi bu durumdur. O dönemlerde kentleşmenin yavaş olması, kent toprağının henüz spekülasyon değerinin çok yüksek olmayışı ve de konut üretiminde arazi maliyetinin de bu güne oranla daha düşük olması, yerel yönetimlerin kentsel gelişme için ucuz arsa sunumunu gerçekleştirebilmelerine olanak vermekteydi. Dolayısıyla da 1930lu yıllarda kendi kendine üretim konut talebini karşılayabiliyordu. Bu dönemde yerel yönetimlerin görevi konut üretim süreci içerisinde doğrudan görev almak yerine daha çok süreci kontrol etmektir (Tekeli, 1982).

Kentleşmenin hızlanması ile birlikte konuta talep artmaya başlamıştır. Bu artan ivmeyle birlikte, arazi değeri artış süreci, kendi arazisinde müsta-

kil ev yapım durumunu orta ve alt gelir grubu için bir lüks haline getirmiştir. Bu durum, orta ve alt gelir grubunun yeni konut edinme yöntemlerini üretmesine neden olmaktadır. Konut kooperatifleri orta gelir grupları için bir alternatif olarak ortaya çıkmaktadır. Yine bu dönemde farklı mekanizmalarla konut sahibi olamayan, özellikle alt gelir gruplarının gecekondu üretimine başladıkları gözlenmiştir.

Kooperatifler, özel şahıslar eliyle gerçekleşen üretim biçimleridir ve 1930lu yıllar ortasından beri Türkiye’de varlığını göstermektedir. Konut kooperatiflerinin ilk örneği Ankara’da Bahçelievler Yapı Kooperatifidir. Hızlı kentleşme Ankara harici diğer kentleri de etkilemeye başladığından beri, yani 1950’lerde Türkiye’de yaygın bir konut sunumu biçimi halini almıştır. Ama bu dönemlere baktığımızda, aslında konut kooperatiflerinin genellikle yüksek bürokratlar tarafından tercih edildiği gözlenmektedir. Ancak 1950li yıllarda, kooperatif üretimleri orta gelir grubuna da hitap eder bir durum almaya başlayacaktır (Tekeli, 1982). Konut kooperatiflerinin amacı, ortaklarına daha uygun fiyatta konut sunumunu gerçekleştirmektir. Genellikle konut kooperatifleri 20 ile 100 arası apartmandan oluşmaktadır (Türel, 2002). Batı ülkelerinde konut kooperatifçiliğinin ortaya çıkışına baktığımızda endüstrileşme ile oldukça yakından ilişkili olduğu görülmektedir. Endüstrileşmenin ortaya çıkardığı kötü şartlarla mücadele etme amacıyla konut kooperatifleri ortaya çıkmıştır. Türkiye’ye baktığımızda ise, aslında kooperatifleşme süreci biraz bu modelin Türkiye’ye adapte edilmesi sürecini içermektedir (Özkan, 2009). Türkiye’deki konut kooperatiflerinin gelişimine bakıldığında Batı’dan diğer bir farkı da, Batı’da bu hareket daha çok alttan yukarıya doğrudur. Fakat Türkiye’de daha çok tepeden alta inen bir uygulama şeklinde gelişme göstermektedir. Batı’da bu hareket daha çok sosyo-ekonomik süreçler sonucu ortaya çıkmışken, Türkiye’de bu gelişme daha ideolojik bir süreçtir ve yurtdışı örneklerinin bir adaptasyonudur (Özkan, 2009).

1960larda kentlere olan göçler konut gereksinimini daha da artırmıştır. 1960lı yıllarda devletin toplu konut uygulamalarına önem vermesi kooperatifler için daha uygun ortamlar yaratılmasına neden olmuştur. 1966 yılında yürürlüğe konan gecekondu yasası ile birlikte gecekondu önleme bölgelerinde de kooperatif uygulamalarının olması, yine bu dönemde konut kooperatiflerinin artmasına neden olmuştur. Benzer şekilde, 1965’de Kat Mülkiyeti Yasasının çıkması yine konut kooperatif hareketini destekleyecektir. Belediye eliyle gerçekleştirilen kooperatif uygulamaları da söz konusudur. Batıkent uygulaması Kent-Koop tarafından gerçekleştirilmiştir. Kent-Koop

kurulduktan sonra diğer toplu konut projeleri için de önemli bir uygulama örneği olmuştur (Özkan, 2009).

1980lerde Türkiye’de yeni bir dönem başlamıştır. Bu dönem liberal politikaların arttığı açık piyasa koşullarının olduğu dönemdir. Bu durum Türkiye’deki konut politikalarını da etkilemeye başlamıştır. 1980lerde kooperatif hareketleri devlet tarafından desteklenmiştir ve sayılarında artış olmuştur. 1990lı yıllarda toplu konut için ayrılan bütçenin kaynakları azalmaya başlayınca, Toplu Konut İdaresi, kooperatifler için ayrılan bütçede kısıtlamalara gitmek zorunda kalmıştır. Dolayısıyla, devletin bu anlamdaki finansal kaynaklarında kısıtlamalar ortaya çıkınca, 2000li yıllarda konut kooperatiflerinde de azalma olmuştur. Sonuç olarak, 1980li yıllar ile 1990lı yılların ilk dönemi konut kooperatiflerinin altın çağıdır denebilir. 2000li yıllarda ise, konut kooperatifleri önemini kaybetmeye başlamıştır. Bunun bir nedeni de, 2000li yıllarda piyasa faiz oranlarının yüksek olması ve bunun sonucunda da konut kooperatifi kurmanın maliyetinin artmasıdır. Bir başka neden de spekülasyon konut üretiminin, hem orta hem de düşük gelir grubuna hitap eden konut üretimini gerçekleştirmesidir (Özkan, 2009).

Batıdaki örneklerinin aksine Türkiye’de konut kooperatifi sosyal konut üretmemektedir (Türel, 2002). Ayrıca, konut kooperatifleri devletin kredi mekanizmaları tarafından desteklendiği için her gelir grubu tarafından elde edilebilir bir yöntem olamamıştır ve konut kooperatiflerinin en yaygın olduğu dönemde dahi diğer gelir gruplarının konut talebinin karşılanması açısından farklı konut sunum biçimleri de ortaya çıkmıştır (Tekeli, 1982). Bu konut biçimleri içerisinde kar amaçlı üreticilerin sunduğu konut arzı da önemli bir yer tutmaktadır. Bu tür sunum biçimini küçük ve büyük sermayeli olarak ikiye ayırmak mümkündür.

Küçük sermaye sahibi konut üreticisi (yap-satçı) daha çok 1950li yıllarda popüler olmaya başlamıştır. Hızlı kentleşme ve arazi fiyatlarının artması, düşük ve orta gelir grubunun yeni alternatif arayışlarına gitmesine yol açmıştır. Bu yeni alternatifteki amaç, beraber hareket edip arazi maliyetini düşürmektir. Küçük sermayeli konut üretim tipinde asıl aktör konut alıcısı değil, konut üreticisi yani yap-satçıdır. Bu süreçte, yap-satçı arazinin elde edilmesinde, konutun üretiminde ve de konut birimlerinin piyasaya sunulmasında ana sorumludur (Tekeli, 1982). Yap-satçı üretim şeklinde, genellikle üretici arsa sahibi değildir. Arsa sahibiyle yaptığı kat karşılığı anlaşma sonucunda üretime başlamaktadır. Üretim sürecinde inşaat için gerekli sermayeyi yap-satçı ortaya koyarken, arazi sahibi de arazisini kat karşılığı yap-satçıya vererek üretim sürecine dahil olur. Ortaya çıkan sonuç ürün yapılan anlaşmaya göre paylaşılmaktadır. Kimi zaman yap-satçı, daha inşaat

bitmeden kendisine ait daireleri satışa sunarak inşaat için gerekli sermayeyi çıkartabilmektedir. Bu durumda, yap-satçı, satışın kolay olacağı yerlerde yer seçme eğilimde olmaktadır. Çünkü zaten kat karşılığı yaptığı anlaşma sayesinde arazi için para ödeme sıkıntısı söz konusu değildir.

Canlı konut inşaatı ekonomiyi de canlı tutmaktadır. Fakat yeterli ve kaliteli konut sunumu yanında, konuta erişimi kolaylaştıracak yöntemlerin de geliştirilmesi gerekmektedir. Verimli çalışan bir konut piyasası kurabilmenin temel yapı taşı da, iyi bir konut finansman şeklinin var olmasıdır.

Özellikle gecekondu alanlarının dönüşüm süreci, yap-satçı üretimle yakından ilişki içinde seyretmiştir. Getirilen imar afları ve bütüncül planlama yaklaşımından uzak, parçacıl plan anlayışıyla çözülmeye çalışılan gecekondu sorunu günümüz kentlerinde daha büyük problemleri de yanında getirmiştir. Verilen imar haklarıyla, çözümü piyasa koşullarına bırakılan gecekondu alanlarının bir kısmı, kat karşılığı sonucunda yap-satçıya devredilerek, her bir bahçeli gecekonduyun yerine yüksek katlı apartmanlar konumlandırılmıştır. Mevcut altyapı üzerine inşa edilen bu yoğun apartmanlar, birçok yeni sorunu da beraberinde getirmiştir. Eski altyapının bu yeni konut yoğunluğunu karşılaması mümkün değildir. Üstelik tamamen piyasa mekanizmasına bırakılmış dönüşüm alanları, kentin diğer planlı yapısına aykırı duran ve çarpık gelişen konut alanlarının oluşmasına neden olmaktadır. Ayrıca, satışının kolay olacağı tahmin edilen alanlar yap-satçı tarafından talep görürken diğer alanların dönüşümü gerçekleşmeyebilmektedir. Bu şekildeki üretim, kentin belirli bölgelerinde rantın artmasına yol açacaktır. Dolayısıyla bu bölgelerde yapılaşmayı daha da arttıracaktır. Bu da kent toprağının ve konutun önemli bir rant aracı haline dönüşmesine neden olacak, çarpık kentleşmeyi tetikleyecektir.

Büyük sermaye sahibi konut üreticileri ise, genelde toplu konut üretimini yapmaktadırlar. Bunlar, tek binayı değil, daha fazla sayıda bloğu içeren konut projeleridir. Bu tarz konut üretim şeklinin küçük sermayeli konut üretiminden bir takım farkları söz konusudur. Bunlardan ilki, küçük sermayeli konut üretiminden farklı olarak büyük sermayeli üretimde, üretici arazinin sahibidir. Dolayısıyla hem arazinin hem de üretilen konutun tüm birimlerine sahiptir. Burada üretilen tüm karın ve hakların da sahibi olmaktadır. Bu nedenden dolayı, inşaatla başlamadan önce süreçte gerekli olan tüm izinleri ve planları yaptırmak üreticinin sorumluluğundadır. Bu maliye-

ti oldukça yüksek bir proje durumudur. Bu nedenle ekonomik anlamada kar edebilmesi için ancak birden fazla bloğun inşasını ve satışını içeren toplu konut projelerini tercih etmektedirler (Tekeli, 1982).

İnşaat sektörü, dolayısıyla konut sunumu Türkiye ekonomisi için önemli bir sektördür. Canlı konut inşaatı ekonomiyi de canlı tutmaktadır. Fakat yeterli ve kaliteli konut sunumu yanında, konuta erişimi kolaylaştıracak yöntemlerin de geliştirilmesi gerekmektedir. Verimli çalışan bir konut piyasası kurabilmenin temel yapı taşı da, iyi bir konut finansman şeklinin var olmasıdır. Yıllar itibariyle devletin bazı kurumlarının konut sahipliğini desteklemek amacıyla, kredi verdiği görülmektedir. Bu kurumlardan bazıları, Sosyal Sigortalar, OYAK, Bağ-Kur, Emlak Bankası olarak sıralanabilir. Günümüzde, konut piyasasında en etkin devlet kuruluşu Toplu Konut İdaresidir (TOKİ). 1984 yılından bu yana TOKİ, konut sunumu açısından önemli bir aktör olmuştur. Fakat dönemler itibariyle bu aktif rolünde azalmalar olacaktır. Bunun da nedeni kurumu finanse edecek kaynakların azlığıdır (Aydın, 2006). Bu kurumlar ve TOKİ haricinde, 1990 yılından sonra ticari bankalar da tüketici kredisi adı altında kredi vermeye başlamıştır. Fakat bu krediler, faiz oranları oldukça yüksek ve bilinen konut kredilerinin aksine kısa vadeli krediler olarak karşımıza çıkmaktadır. Tam bir konut kredisi sistemi olan Mortgage Yasası’na hazırlıklar ise, ülkemizde 2004 yılında başlamış, 21 Şubat 2007 yılında ise Türkiye Büyük Millet Meclisi tarafından yasallaştırılmıştır. Önemli bir konu olan Mortgage Yasası daha ileriki bölümlerde (Bölüm 3.4) ayrı bir başlık altında detaylı olarak tartışılacaktır.

3.2. Konut Talebi ve Konut Kullanım Biçimleri

Ülkemizde, konut talebinin iki temel çeşidi olduğu söylenebilir. Bunlardan ilki tüketim amaçlı konut talebidir. Yani konutu talep eden kişi, bu konutu kullanacağı için satın almak istemektedir. İkinci neden yatırım amacıyla konutun talep edilmesidir. Yani, konutu kullanım amacıyla değil, kira getirisi elde etme veya ülkenin çalkantılı ekonomik koşullarına karşın kendini garanti altına alma ya da gelişmekte olan alanlarda konut satın alarak ileride olası fiyat artışları sonucu spekülatif kar elde edebilme gibi farklı nedenlerden dolayı satın alma durumunu içermektedir. Tüketim amaçlı konut talebi; genellikle konut fiyatı, hanehalkının geliri, konut kiralari, konut dışındaki mal ve hizmetlerin fiyatları, konutun özellikleri, konut kredisi faiz oranları gibi faktörler tarafından belirlenmektedir. Yatırım amaçlı konut talebi ise; sahip olunan konutun getiri oranı, diğer yatırım araçlarının getiri oranları, hanehalkının serveti ve konutun özellikleri, demografik özellikler gibi diğer faktörler tarafından belirlenir (Öztürk ve Fitöz, 2009). Özellikle

Türkiye gibi, konut sahibi olmanın güvence olarak görüldüğü ülkelerde, konutun yatırım amacıyla talebi de oldukça önemli bir yer tutmaktadır. Bu durumda bireyin kullandığı konut haricinde, mülkiyetinde birden fazla konut olabilmektedir. Bu konutların çoğunluğu, kiralık konut stoku olarak piyasaya sunulmaktadır.

Tüketim amaçlı konut talebi; genellikle konut fiyatı, hanehalkının geliri, konut kiralari, konut dışındaki mal ve hizmetlerin fiyatları, konutun özellikleri, konut kredisi faiz oranları gibi faktörler tarafından belirlenmektedir.

Türkiye’de konut kullanım biçimini dört başlıkta incelemek mümkündür. Bunlardan ilki kiracılar, ikincisi ev sahipleri, üçüncüsü lojmanda oturanlar ve dördüncü grup ise diğer diye adlandırılan, tanıdıklarının veya akrabalarının evinde oturan dolayısıyla ya hiç ya da piyasa koşullarının çok altında kira ödeyen hanehalklarıdır. Bu değişik yapı Türkiye’de konut sektöründe farklı kullanım tiplerin ortaya çıkmasına neden olmuştur. Örneğin, bir apartman birimine bakıldığında, kiracıların ve ev sahiplerinin aynı blokta oturabildiği karma bir düzenin varlığından söz etmek mümkündür. Bu da, hem görüntü olarak hem de fonksiyonel olarak mozaik yapıda konut kullanım deseninin ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Bu yapı sonunda, kiracıların kentin belirli bir alanına dışlanması veya gruplanması problemini ortadan kaldırmaktadır. Yani, kiracılar diğer konut kullanım biçimiyle beraber bir arada varlık gösterebilmektedir. Dolayısıyla, kentin her yerinde, farklı beklentilere cevap verecek şekilde konutun yapısına ve yaşına göre fiyat farklılıkları gösteren kiralık konut bulmak mümkündür (Balamir, 1999). Kiralık konut stokunun kent içinde varlığı, hanehalkı hareketliliği açısından önemlidir. Yapılan çalışmalar, ev sahibi olan hanehalklarının, bulunduğu alana ve konuta daha bağlılık gösterdiklerini, bu nedenle iş değiştirme gibi yer değişimi gerektiren durumlarda daha çekinceli davrandıklarını ortaya koymuştur. Bu nedenle kiralık konut stoku, özellikle iş sektörünün canlılığı için önemli bir kolaylık oluşturmaktadır.

Türkiye’deki kiracılık sektörüne baktığımızda, Avrupa ülkelerinden oldukça farklı bir sistem olduğu görülmektedir. Konut kiracılığının Türkiye’de gelişiminin, gelişmiş ekonomilere sahip ülkelere daha farklı olduğu söylenebilmektedir. Türkiye’de devlet, konut sektörü üzerinde nadiren refah ölçütleri koymuştur. II. Dünya Savaşı döneminde, kiracıları koruma amacıyla belirli çabalara girilmiştir ve bu dönemde kira kontrolleri ortaya konmuş-

tur. Fakat devlet tarafından kiralık konut sunumu gündemde olmamıştır. Çünkü asıl gündemde olan konu, konut sahipliliğinin artırılmasıdır. Bu nedenle konut sahipliliğini artıracak yardımların daha çok desteklendiği göze çarpmaktadır (Balamir, 1999).

Gelişmiş ülkelerde göze çarpan bir diğer durum, bir önceki bölümde de tartışıldığı gibi kiracıları desteklemek amacıyla sosyal kiralık konut sunulmasıdır. Fakat Türkiye’de kooperatif üretimlerinin TOKİ tarafından desteklenmesi sadece konut sahipliliğini artırmakta, kiracıları destekler bir proje bulunmamaktadır. Kiracılarla ilgili tek politika ise kira artışları üzerinde olan kira kontrolleri gibi uygulamalardır (Balamir, 1999). Ülkemizde konuta dair politikalar daha çok konut sahipliliğini artırma amacı taşımaktadır. Oturulan evin mülkiyetine sahip olmanın yanı sıra kira geliri elde etmek için konut sahibi olmayı kapsayan mülk konut ise, pek çok ülkede konut stoku içinde en büyük payı olan kullanım şeklidir. Konut satın alacakların kredilere kolayca erişebilmelerinin olanaklı olmadığı toplumlarda, konut sunum biçimleri kişilerin farklı fiyat ve ödeme koşullarıyla mülk konut edinmelerine yol açmaktadır. Ülkemizde, orta ve daha alt gelir grubundaki ailelerin mülk konut edinmeleri çoğu kez tesadüflere bağlı süreçlerle mümkün olabilmektedir (Türel, 1996b).

Türkiye’de konut sahibi olabilme süreçleri ve maliyetleri oldukça büyük farklılıklar göstermektedir. Cumhuriyet’in ilk yıllarından itibaren mülk konutun desteklenmesi politikası benimsenmiş, ancak mülk konut politikasının en önemli parçası olan konut satın alacaklara yeterli kredi desteği sağlanması konusunda tam çözümler üretilememiştir. Ayrıca ülkemizde, konut sahibi olabilmede fırsat eşitliği bulunmamaktadır. Bu şartlar altında, ailelerin kendi birikimlerinin veya servetlerinin büyüklüğü konut sahipliliğinin en önemli belirleyicisi olmaktadır. Fakat konut kredisi sisteminin çok geliştiği ülkelerde, ailelerin sürekli gelirinin konut talebini belirlemede esas olduğu ortaya konmuştur. Çünkü konut satın alacaklar, aylık geri ödeme taksitleri gelirleri içinde belirli oranı aşmayan miktarda kredi talep edebilmektedir. Bu yolla mülk konut yaygınlaşmakta ve gelirle konut talebi arasında sistematik ilişki kurulabilmektedir (Türel, 1996b).

3.3. Konut Talebi-Konut Arzı Dengesinin Kurulması

Günümüzde konut sunumu üzerine düşünülen politikalar, genellikle konutun nicel boyutunun çok ötesine geçememektedir. Türkiye’de lokomotif sektörlerden biri olan inşaat sektörünü sürekli canlı tutma amacıyla konut üretimi yapılmaktadır. Fakat sürekli olan bu konut üretiminin konut talebini ne kadar karşıladığı veya gerçekte hangi tip konut üretimine ihtiyaç olduğu

önemli bir soru olarak ortaya çıkmaktadır. Konutun daha önce de bahsedildiği gibi, farklı birçok işlevinin olması, konut sunumunu da bu işlevlere cevap verebilecek nitelikte olmaya iter. Özellikle, konutun bir tüketim malı olması, günümüz tüketim toplumlarında sürekli değişen bir konut talebini de işaret etmektedir. Daha önce de değinildiği gibi, eskisi gibi bir konutta devam eden insan ömrü içerisinde şimdilerde çok daha fazla konut değişimi sığdırılmaktadır. İnsan hayatındaki her değişim ile birlikte yaşanan konut da değiştirilmektedirler. Bu durum konutun barınma ihtiyacına cevap vermesinin çok dışına sıçrayan başka süreçleri işaret etmektedir. Kentlerde yaşayan nüfusu barındıracak kadar konut stoku hali hazırda varken, talebin farklı türdeki konutlara sıçraması, mevcut konut stokunun boşalmasına ve sürekli yeni konutların üretilmesine neden olmaktadır. Bu durum, bazı kentlerde ihtiyaçtan daha fazla konut üretiminin yapılmasına neden olurken, boş kalan konut stokunun nasıl değerlendirileceği çok önemli bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır. Bir diğer önemli problem, hayatındaki evrelere göre çok rahat konut değişimi yapan bir kesimden bahsetmek mümkünken, hala barınma işlevini yerine getiremeyen bireylerin toplum içindeki varlıkları kentlerin eşitlik ortamından uzaklaşmasına neden olmaktadır. Bu durum 3. bölümün de girişinde de vurgulandığı gibi, Türkiye’de konut piyasasının şekillenmesinde hakim olan asıl konuta barınma amacıyla ihtiyaç duyan alt-orta gelir grubunun gereksinimleri değil, daha üst gelir gruplarının talebi ve istekleridir. Fakat ne yazık ki, ülkemizde konut üzerinde yapılan bu anlamdaki çalışmalar ile mevcut konut stoku sayısı ve kalitesi üzerindeki veriler yeterli değildir. Bu nedenle, konut politikaları oluşturulmadan önce, Türkiye’de gerçekte konut ihtiyacının ne kadar olduğu ve bu ihtiyacın kimler tarafından duyulduğu net ve ayrıntılı bir biçimde ortaya konmalıdır.

Tablo 1, artan nüfus ile konut üretimi arasındaki ihtiyacı ortaya koymak amacıyla oluşturulmuştur. İlk sütun Türkiye illerinde 2007 yılı itibariyle nüfus sayılarını göstermektedir. İkinci sütun, bir önceki yıl baz alınarak o yıl içerisinde artan nüfus sayısını vermektedir. Yani 2012 yılına göre, 2013 yılı için artan nüfus sayısı 1.040.480 kişi olarak ortaya çıkmaktadır. Yine Türkiye İstatistik Kurumundan (TÜİK) alınan bilgiye göre, Türkiye’de ortalama hanehalkı büyüklüğü 3,7 olarak belirtilmiştir⁴. Bu durumda artan nüfusu ortalama hanehalkı büyüklüğüne böldüğümüzde, yeni ihtiyaç duyulan konut birimine ulaşılmış olmaktadır. Bu durumda, örneğin 2013 yılı için ek olarak (1.040.480 / 3,7) 281.211 konut birimine ihtiyaç duyulmaktadır. Bir sonraki satır yapı kullanım izin belgesi alan ikamet amaçlı binaları verirken, son satır bu binalarda yer alan toplam daire sayısına vermektedir. Yine 2013 yılına bakacak

⁴ TÜİK, (2013), Haber Bülteni, Sayı:13662.

olursak, yeni yapı kullanım izin alan konut birimi sayısı 718.258 olmaktadır. Yani, özetlemek gerekirse 2013 yılı için ortalama ihtiyaç duyulan yeni konut birimi sayısı 281.211 iken, üretilen konut birimi sayısı 718.258’dir. 2014 yılı verilerine baktığımızda ise ihtiyaç duyulan konut birim sayısının 277.849 olduğu görülürken yapılan konut sayısı 764.789’dur. Bu hesaplama içerisinde yıkılan ve dönüştürülen konut stoku verisi maalesef eklenememiştir ama yine de ihtiyaçtan çok daha fazla konut üretimi yapıldığı sayılarla göz önüne konulabilmektedir. Tablo 1’den de anlaşılabilir gibi, bu fark daha önceki yıllar için daha küçük iken özellikle son yıllarda önemli bir artış göstermiştir. Burada önemli bir diğer nokta, tabloda üretiminden bahsedilen konut stoku, yasal olarak üretilendir. Ama Türkiye şartlarında özellikle kaçak yapılaşmanın çok önemli bir yer tuttuğu gerçeğine değinirsek, o zaman bu konut fazlasının daha da şişeceği beklenmektedir. Özetlemek gerekirse, Türel ve Koç’un (2015) da belirttiği gibi, Türkiye’de yeni nüfusun yerleştirilmesinde ihtiyaç duyulandan daha fazla konut üretilmektedir ve bu fazla üretim konut sektörü üzerindeki az denetimden kaynaklanmaktadır. Dolayısıyla, bu durumda akla gelen sorulardan biri ihtiyacın çok ötesinde üretilen bu konutlar kimler için üretilmektedir? Bu konutların alıcıları kimlerdir? Daha da önemlisi, gereksinimin çok daha üstünde ve sürekli konutun piyasaya sürülmesi ileride yüzleşeceğimiz bir konut krizinin de sinyallerini vermekte midir?

Tablo.1 Yıllar İtibari İle Yapı Kullanım izni Alan Konutlar ve Artan Nüfus İlişkisi (2007-2014)

Yıllar	İl Nüfusları	Bir Önceki Yıla Göre Nüfus Artışı	Nüfus Artışı/Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü	Yapı Kullanım İzin Belgesi Alan İkamet Amaçlı Binalar	Yapı Kullanım İzin Belgesi Alan İkamet Amaçlı Binalardaki Toplam Daire Sayısı
2007	70 586 256	-	-	56 739	11 317
2008	71 517 100	930 844	251 579	64 094	356 358
2009	72 561 312	1 044 212	282 219	80 765	468 134
2010	73 722 988	1 161 676	313 966	70 767	428 045
2011	74 724 269	1 001 281	270 616	85 836	554 485
2012	75 627 384	903 115	244 085	82 805	554 179
2013	76 667 864	1 040 480	281 211	101 889	718 258
2014	77 695 904	1 028 040	277 849	104 114	764 789

Kaynak Veri: <http://www.tuik.gov.tr/>

Bir taraftan sürekli konut üretimi söz konusuysen, diğer taraftan da konut sunumunda artan çeşitlilik konut talebine cevap vermeye çalışmaktadır. Konut projelerinde bu denli çeşitlilik, farklı gruplar arasında keskin ayrımla-

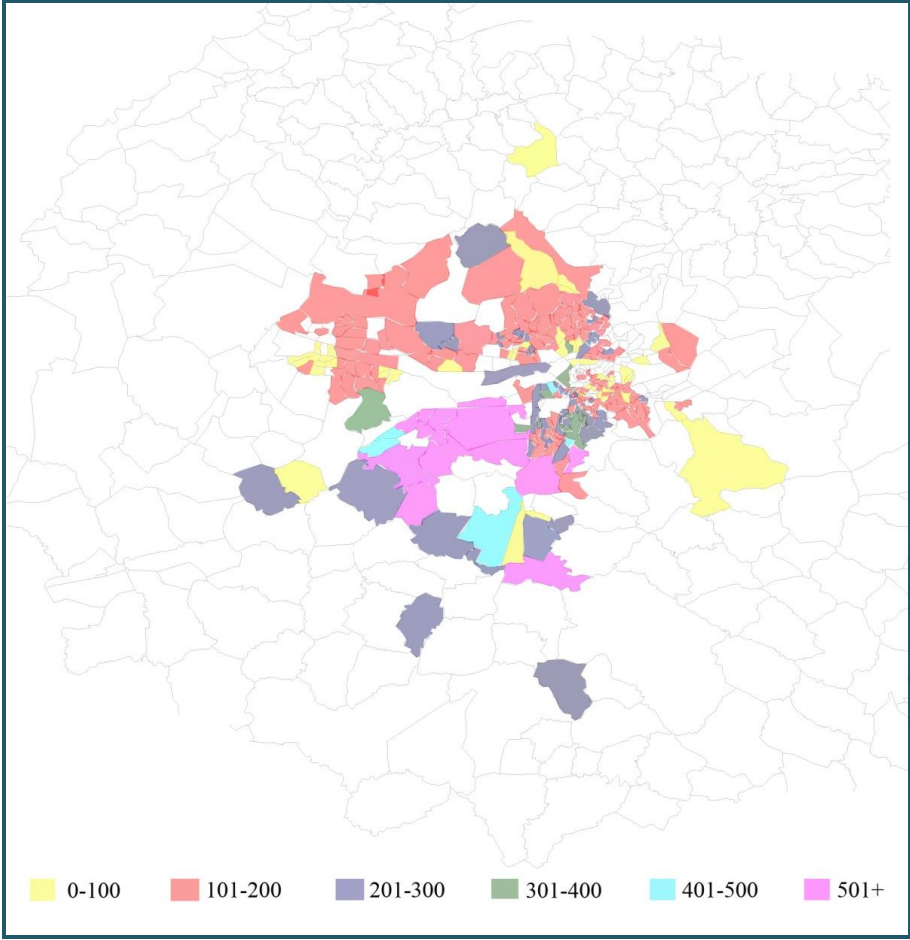
rın oluşmasına da neden olmaktadır. Kent toprağı, farklı sosyo-ekonomik grupların ayrışarak yerleştığı parça parça konut alanlarından oluşmaya başlamıştır. Bu ayrışma sadece konut projelerinin farklılaşması sonucu değil, aynı zamanda farklı sosyo-ekonomik altyapıya sahip grupların kendini ayrış-tırma isteğinden de doğmaktadır. Bu duruma bağılı olarak, kent toprağı üzerinde yer seçim talebi, kendilerine benzer olanla beraber yaşama isteğine bağılı olarak da gelişmektedir. Bu da konut projelerinin ve kent toprağının bu talebe göre fiyatlarının belirlenmesine neden olmaktadır. Örnek vermek gerekirse, Alkan'ın (2011a) Ankara'nın çeşitli mahallerinde konut fiyatları ve konut çeşitliliğı üzerinde yaptığı araştırması içerisinde, 3 oda 1 salona sahip konutlar inceleme altına alınmıştır. Çalışmada, çok benzer yapıya sahip konutların kentin farklı mahallelerinde farklı fiyatlarda satışta olduğu gözlenmiştir. Örneğın benzer bir yapıdaki daire Çankaya Angora Evlerinde ortalama 420.000 TL'den satışa sunulurken, Mamak Boğaziçi'nde veya Altındağ Karapürçek'de ortalama 65.000TL'den, ya da Etimesgut Eryaman'da 125.000 TL'den satışa sunulabilmektedir (Alkan, 2011a). Konut çalışmalarının yer aldığı literatürde konut fiyatlarını etkileyecek belirli faktörlerden bahsedilir. Bu faktörler, oda sayısı, konutun büyüklüğü, binanın kaç katlı olduğu, konutun hangi katta bulunduğu, kullanılan yapı malzemesi gibi konuta ait fiziksel özellikler olabileceğı gibi, bölge yakınında ticari merkez, park, okul gibi çeşitli kullanımların varlığı da belirleyici unsur olarak ortaya çıkmaktadır. Yani konutun kendine ait fiziksel özellikleri gibi, bulunduğu lokasyona ait özellikler

2013 yılına bakacak olursak, yeni yapı kullanım izin alan konut birimi sayısı 718.258 olmaktadır. Yani, özetlemek gerekirse 2013 yılı için ortalama ihtiyaç duyulan yeni konut birimi sayısı 281.211 iken, üretilen konut birimi sayısı 718.258'dir. 2014 yılı verilerine baktığımızda ise ihtiyaç duyulan konut birim sayısınının 277.849 olduğu görülürken yapılan konut sayısı 764.789'dur.

de fiyatta belirleyici olmaktadır. Fakat burada bahsedilen mahaller arasındaki fiyat farklılıkları bu tür özellikler sonucunda ortaya çıkmamaktadır. Sadece mahallenin adından kaynaklanan, yani o mahallede oturuyor olmanın sunduğı prestij, konut fiyatlarında bu denli yüksek farklılıkların ortaya çıkmasına neden olabilmektedir. Bu da kent içerisinde farklı rantların ve eşit olmayan kazançların ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Bu bağlamda, Ankara örneğı

üzerinden yine devam etmek gerekirse, Şekil 1 Ankara’da konut fiyatları ortalamalarının mahalle bazında dağılımını 2013 yılı için sunmaktadır.

Şekil 1. Konut Fiyatlarının Mekansal Dağılımı (.000 TL)



Kaynak: Alkan, L., (2014b) “1980 Sonrası Konut Politikalarının Mekansal Yansımaları: Ankara Örneği” *İdealKent*, 12 (70-101).

Alkan’ın (2014b) çalışmasında göze çarpan ve Şekil 1’de sunulan ilginç nokta, konut fiyatlarını gösteren haritada net bir kuzey-güney ayrımının görülmesidir. Fakat araştırmada, konut birimlerinin fiziksel olarak nitelikleri de incelenmiş ve kent bütünü için net bir kuzey-güney ayrımına rastlanılmamıştır. O zaman, konut fiyatlarında belirleyici olan farklı faktörlerin varlığından söz etmek mümkündür. Bu durum, konut talep-arz ilişkisinin ve geçmişten bugüne devam eden konut politikalarının bir sonucudur aslında.

“Konutun, barınma ihtiyacını karşılamaının yanı sıra, toplumda bir yatırım ve prestij aracı haline dönüşmesi, spekülâtif konut arzının konutu bir rant aracına çevirmesi, özellikle 1980 sonrası yanlış konut politikaları ile konut sorununa parçacıl çözümlerin aranması, bu şekilde kenti ikiye bölen ve kent içinde ayrışmayı açıkça gösteren bu desenin ortaya çıkmasındaki nedenler olarak görülebilir. Konutların fiziksel olarak belirgin bir farklılık göstermemesine karşın, tamamen lokasyona ait faktörler konut fiyatları arasında uçurumların oluşmasına sebep olarak karşımıza çıkmaktadır. Yıllardır kentin güneybatısını geliştirecek şekilde yapılan yatırımlar, alınan plan kararları ve tüm bunların yol açtığı spekülâtif beklentiler, bu alanda konut fiyatlarının sürekli artmasına neden olmaktadır. Daha önce de bahsedildiği gibi, konut politikalarının orta-alt gelir grubuna yönelik konut sunumlarına yoğunlaşması gerekirken, ortaya çıkan desenden de net anlaşılabilceği gibi, Ankara’daki konut deseninin oluşmasında etken, alt gelir gruplarının ihtiyaçları değil, üst gelir gruplarının istekleridir. Bu durumda, Ankara kenti farklı gelir grupları arasında parçalanmış ve kesin çizgilerle birbirinden ayrılmıştır. Bu da kent içinde adil olmayan bir rant dağılımının en belirgin göstergesidir” (Alkan, 2014b: 130-131).

Bu durum sadece Ankara kenti için geçerli değildir. Birçok Türkiye kentinde konuta dair benzer problemlerin yaşandığı bilinmektedir. Bu da konut politikalarının üzerinde durması gereken çok çarpıcı bir sorunun altını çizmektedir.

3.4. Türkiye’de Konuta Erişim ve Konut Kredileri

Gelişmiş konut piyasasına sahip ülkelerde, konut sahibi olmanın en temel yolu mortgage kredilerine başvurmaktır. Mortgage kelimesinin Türkçe karşılığı ipotek olarak çevrilirken, Mortgage kredilerinin özelliği de kredi karşılığında taşınmaz varlığın ya kendisinin ya da kredi için başvuran bireyin elindeki bir diğer taşınmazın krediye karşılık güvence olarak gösterilmesidir. Mortgage kredileri genel özellikleriyle uzun vadeli konut kredileridir ve de genellikle faiz oranları piyasa faiz oranlarından düşüktür. Dolayısıyla, mortgage piyasasının genel amacı, çok basit bir deyişle, kira öder gibi konut sahibi olabilme yolunu açmaktır. Yani, kendi birikimleri ve özsermayesi ile peşin para ödeyerek konut sahibi olamayan orta ve orta-düşük gelir grubuna konut sahipliği yolunu açmayı hedeflemektedir. Mortgage kredileri her ne kadar düşük faizli krediler olup geri ödeme süresi 20-30 yıla kadar uzansa da, krediye başvuracak kişinin sürekli bir gelire sahip olması esastır. Gelişmiş ülkelerde mortgage piyasasının kökeni uzun yıllara dayanmaktadır. Bu konuda uzmanlaşmış kurumlarla konut sahibi olmak isteyen-

lere yıllardır kredi sağlanmaktadır. Farklı grupların mortgage kredisine ulaşabilmesi için konut kredileri imkanlara göre çeşitlendirilmiştir. Sabit faizli krediler olduğu gibi, esnek faizli krediler, belirli bir periyot için sabit daha sonra esnek faizli krediler gibi bir çok çeşidi içinde barındırmaktadır (Alkan, 2011b).

Yasa, konut kredilerinin daha uzun vadeli ve düşük faiz oranlarında verilmesinin olanaklarını açsa da, halen ülkemizde asıl amacı orta ve düşük gelir grubuna konut sahibi olabilme yolunu açmak olan mortgage yasası, bu görevinde yeterli bir başarı sağlayamamaktadır. Bu başarısızlığın en temel sebebi de, konut kredilerinin faiz oranlarının halen oldukça yüksek olmasıdır.

Türkiye’deki duruma baktığımızda Mortgage Yasası’na hazırlıklar 2004 yılında başlamış, 21 Şubat 2007 yılında ise Türkiye Büyük Millet Meclisi tarafından yasallaştırılmıştır. Mortgage Yasasından önce de ticari bankalar yine konut için kredi vermekteyken, yasa ile birlikte mevcut sistem üzerinden bir takım değişiklikler yapılmıştır ve yenilikler getirilmiştir (Alkan, 2011b). Yasa, konut kredilerinin daha uzun vadeli ve düşük faiz oranlarında verilmesinin olanaklarını açsa da, halen ülkemizde asıl amacı orta ve düşük gelir grubuna konut sahibi olabilme yolunu açmak olan mortgage yasası, bu görevinde yeterli bir başarı sağlayamamaktadır. Bu başarısızlığın en temel sebebi de, konut kredilerinin faiz oranlarının halen oldukça yüksek olmasıdır.

Şu anda ülkemizdeki genel duruma baktığımızda, ticari bankaların çoğu satın almayı düşündüğünüz konutun ekspertiz değerinin maksimum % 75’ine kadar konut kredisi başvurusunu kabul etmektedir. Yani örneğin, 200.000 TL’lik bir konut almak isterseniz, 50.000 TL’sini peşin para olarak vermek zorundasınız. Geri kalan 150.000 TL için konut kredisi kullanabilirsiniz. Peki, 150 000 TL’lik konut kredisi için ödeme şartları nasıl olacaktır? Şu anda konut kredisi veren bankaların ortalama faiz oranları %1,01 (0,0101) civarında seyretmektedir.

Aşağıdaki formülü kullanarak basit bir hesaplama yapmak gerekirse:

$$P=A((1+i)^n-1) / i(1+i)^n$$

Formülde, P değeri çekebileceğiniz kredi miktarını vermektedir. A aylık geri ödeme miktarını gösterirken, i de aylık faiz oranına denk gelmektedir. Şu anda ticari bankalar genellikle 10 yıllık konut kredisi vermektedir. Daha uzun

dönem için konut kredisi veren bankalar da mevcuttur ama genel durum 10 yılla (120 ay) sınırlı kalmaktadır. Formülde sayılar yerine konduğunda;

$$150\ 000=A((1+0,0101)^{120}-1) / 0,0101(1+0,0101)^{120})$$

A değeri ortalama 2.162 TL'ye denk gelmektedir. Yani 150.000 TL civarında 120 ay geri ödemeli almış olduğunuz krediyi, ortalama aylık 2.162 TL taksitlerle geri ödeyeceksiniz. Taksitleri 120 ile çarparsak, (2.162 * 120 = 259.440), 10 yılın sonunda çekmiş olduğunuz 150.000 TL konut kredisini, toplamda yaklaşık 260.000 TL olarak bankaya geri ödemiş olacaksınız.

Maalesef Türkiye’de mahalle ölçeğinde gelir dağılımı verisine ulaşma şansımız henüz yoktur, bu nedenle ilgili mahallelerde ikamet eden nüfusun sosyo-demografik özellikleri hakkında yorum yapamamaktayız. Ama aylık 2.000 TL üzerinde kredi ödeme şansı olan bireylerin gelir durumunun yüksek olduğu şüphesizdir. Diğer bir yandan bu yüksek gelire sahip grubun, Ankara kentinin genellikle daha prestijli mahallerinde ve de daha lüks konutlarda oturmayı tercih edeceği tahmin edilmektedir.

Bu hesaplamada dikkat edilmesi gereken dört nokta söz konusudur. Bunlardan ilki, aylık 2.162 TL aylık kredi ödemek oldukça yüklü bir koşuldur. Üstelik bu kadar yüklü bir aylık ödemeye çekebileceğiniz kredi miktarı sadece 150.000 TL'dir. Üstelik bu 10 yıl içerisinde her ay bu tutarı ödeme zorunluluğunuz vardır. Yani, bu süreç içerisinde bu koşulları sürekli sağlayabilmeniz için başka büyük bir yatırım yapmayacağınız, önemli bir rahatsızlık geçirmeyeceğiniz ve işinizi kaybetmeyeceğiniz gibi varsayımları da yerine getirebileceğinizi düşünmeniz gerekmektedir. Diğer bir nokta, yukarıda da bahsedildiği gibi satın alabileceğiniz bir konutun ekspertiz değerinin maksimum %75'ine kadar konut kredisi çekebileceğiniz gerçeğidir. Yani, yukarıda hesabını yapılan 200.000 TL'lik konutu satın alabilmek için elinizde hali hazırda biriktirmiş olduğunuz 50.000 TL'ye de ihtiyacınız vardır. Tüm bu yüklü koşulları yerine getirebilmeniz için, oldukça yüksek bir maaşa sahip olmanız gerektiği kaçınılmaz bir gerçektir. Çünkü tüm gelirinizden tüm giderleriniz çıkarıldığında, elinizde net kalması gereken aylık tasarruf değeriniz 2.000 TL'nin üzerinde olmalıdır. Oysa ki birçok orta, orta-alt gelir grubunun aylık 2.000 TL'lik tasarruf yapması mümkün değildir. Hatta tasarruf yapması bir yana, zaten aylık maaş değerleri bu miktarın bile altındadır. Üçüncü nokta, 150.000 TL'lik konut kredisi için bankaya ödeyecek

olduğunuz tutar 260.000 TL civarındadır. Bu da neredeyse çekmiş olduğunuz kredi miktarının iki katına yaklaşmaktadır. Yani, bu durum henüz Türkiye koşullarında konut kredisi faiz oranlarının oldukça yüksek olduğunun göstergesidir. Burada ilginç olan dördüncü nokta, tüm bu ağır koşulların yerine getirildiği varsayıldığında dahi, alınacak 200.000 TL’lik konut biriminin sunumunun Ankara koşullarında çok sınırlı olduğu gerçeğidir. Şekil 1’den de anlaşılabilceği gibi bu fiyatta konut satın alınabilecek bölgeler, kentin kuzey alanlarında ağırlık göstermektedir. Maalesef Türkiye’de mahalle ölçeğinde gelir dağılımı verisine ulaşma şansımız henüz yoktur, bu nedenle ilgili mahallelerde ikamet eden nüfusun sosyo-demografik özellikleri hakkında yorum yapamamaktayız. Ama aylık 2.000 TL üzerinde kredi ödeme şansı olan bireylerin gelir durumunun yüksek olduğu şüphesizdir. Diğer bir yandan bu yüksek gelire sahip grubun, Ankara kentinin genellikle daha prestijli mahallerinde ve de daha lüks konutlarda oturmayı tercih edeceği tahmin edilmektedir. O zaman konut kredisi konut sahibi olmada çok yeni olanaklar sunmamaktadır sonucuna varabilmekteyiz.

Tüm bu tartışmalardan çıkartılacak net bazı sonuçlar vardır. Türkiye’nin şu andaki konut piyasası çok iyi işler bir konut finansmanı üzerine oturmamaktadır. Gelişmiş konut piyasasına sahip ülkelerde, orta gelir grubunun konut satımı temelde mortgage kredileri ile sağlanır. Fakat ülkemizde mortgage kredileri orta ve alt gelir grupları için ulaşılabilir değildir. Konuyu biraz daha açmak amacıyla, Tablo 2 ülkemizde konut satış oranlarını ve konut kredisi kullanım oranlarını 2013 ve 2014 yılları için vermektedir.

Tablo 2. 2013-2014 Yılları İçin Konut Satış Oranları ve Konut Kredisi Kullanım Oranları

	Konut Satış Oranları*			Konut Kredisi Kullanım Oranları**	
	Konut Satış Sayıları (İpotekli)	Konut Satış Sayıları (Diğer)	Konut Satış Sayıları (Toplam)	Konut Kredisi Miktarı (Milyon TL)	Konut Kredisi Kullanan Kişi Sayısı
2014 Temmuz-Eylül	109394	197117	306511	10488	107247
2014 Nisan-Haziran	85236	181687	266923	7802	82919
2014 Ocak-Mart	80570	177283	257853	7243	85602
2013 Ekim-Aralık	99280	195529	294809	9947	114890
2013 Temmuz-Eylül	115447	177949	293396	11196	130353
2013 Nisan-Haziran	129845	165221	295066	16918	198034
2013 Ocak-Mart	115540	158379	273919	12339	152495

* <http://www.tuik.gov.tr/>

** <http://www.tbb.org.tr/>

Tablodan çok önemli sonuçlar çıkmaktadır. Örneğin, 2014 yılının 3. çeyreği olan temmuz, ağustos ve eylül aylarında toplam 306 511 konut satışı yapılmıştır. Bu konut satışının sadece 109 394'ü ipotekli konut satışı sonucunda gerçekleştirilmiştir. Yine bu dönem için konut kredisi kullanan kişi sayısı 107 247 kişidir. Yani konut satışlarının ortalama 3'te 1'i konut kredisi kullanarak yapılırken, 3'te 2'si farklı yollarla konut satın alabilmiştir. Bu tablo, Türkiye'de konut kredilerinin yeterli işleve sahip olmadığını bir işarettir. Fakat ilginç olan nokta, konut fiyatlarının bu kadar yüksek olduğu ülkemiz şartlarında konut sahibi nasıl olunduğu sorusudur. Eğer konut kredisi kullanımı bu kadar düşükse, bu kadar yüksek konut fiyatları peşin olarak nasıl biriktirilmiştir ve bu birikimin kaynağı nedir?

Alkan (2011a)'ın Ankara'nın iki merkez ilçesinde yaptığı 184 denekli anket çalışmasında, yeni konut sahibi olmuş hanehalklarına, yeni satın aldıkları konutlara nasıl sahip oldukları sorusu sorulmuştur (Tablo 3).

Tablo 3 de yine ilginç bulgular ortaya çıkmaktadır. Çankaya ilçesinde ağırlıklı olarak piyasadan satın alınarak konut sahibi olunurken, Yenimahalle ilçesinde TOKİ'den satın alma payı daha yüksektir. Ama diğer bir önemli olan nokta, her iki ilçede de, kendi arazisi üzerinde yap-satçıyla kat karşılığı anlaşma yapılarak konut sahibi olabilme durumunun önemli bir paya sahip olmasıdır. Yani piyasadan doğrudan konut satın alımı yapılmamıştır. Mevcut arazi üzerinde büyük çoğunluğunun gecekondulu yerleşimi olduğu bilinen arsalar yap-satçıya verilmektedir. Bu arsa karşılığında inşa edilen konuttan, anlaşmaya uygun olarak belirli sayıda daire alınmaktadır. Yine aynı çalışmada, bu tablo gelir dağılımları ile karşılaştırıldığında Tablo 4'teki sonuçlara ulaşılmıştır.

Gelişmiş konut finansman sistemine sahip ülkelerde konut sahipliği ve gelir arasında doğrudan ilişki kurmak mümkündür. Oysa kullanım boyutu kadar yatırım boyutunun ağırlıklı olduğu Türkiye konut sektöründe, bu şekildeki doğrudan bir ilişkiden bahsetmek tablolardan da anlaşılabilirliği gibi mümkün değildir. Mortgage sisteminin başarılı olması için gerekli temel şart ülkedeki enflasyon ve reel faiz değerlerinin düşük seyretmesi ve bu değerlerin belirli düzeyde istikrarlı olmasıdır. Bu şartların sağlanamadığı, sürekli dalgalı olan ekonomik bir yapı içerisinde kredilerin faiz oranları bireylerin karşılayamayacağı bir yüke dönüşmektedir. Günümüz Türkiye koşullarında, mortgage kredileri özellikle orta-düşük gelirlilerin bu sistemden yararlanması için gerekli şartları sağlayamamaktadır.

Tablo 3. Konut Sahibi Olma Biçimi

		Frekans	Yüzde
Çankaya	Piyasadan Satın Almak	64	69,6
	Kendi Arazisine Yapsatçıyla Kat Karşılı Anlaşarak	16	17,4
	TOKİ’den Satın Almak	0	0
	Konut Kooperatifi Yoluyla Yaptırmak	0	0
	Miras Yoluyla veya Hediye Olarak Elde Etmek	10	10,9
	Arazi Takası ile Elde Etmek	0	0
	Diğer	1	1,1
	Cevap Yok	1	1,1
	Toplam	92	100,0
Yenimahalle	Piyasadan Satın Almak	24	26,1
	Kendi Arazisine Yapsatçıyla Kat Karşılı Anlaşarak	15	16,3
	TOKİ’den Satın Almak	34	37,0
	Konut Kooperatifi Yoluyla Yaptırmak	5	5,4
	Miras Yoluyla veya Hediye Olarak Elde Etmek	2	2,2
	Arazi Takası ile Elde Etmek	11	12,0
	Diğer	1	1,1
	Cevap Yok	0	0
	Toplam	92	100

Kaynak: Alkan, L. (2011a), “Tenure Choice and Demand for Homeownership in Ankara”, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Ankara.

Tablo 4’te ilginç olan bir konut anket çalışması gerçekleştirilen grup içerisinde konut sahibi olan hanehalklarının önemli bir çoğunluğunun (184 kişiden 105’inin) 2.000 TL altında aylık gelire sahip olmasıdır. Yukarıda yaptığımız basit hesaplamada ise, 150.000 TL kredi çekmek için dahi aylık 2.000 TL’lik tasarrufa ihtiyaç duyulduğundan bahsedilmiştir. O zaman tablodan da anlaşılacağı gibi konut satın almada belirleyici olan aylık maaş değildir. Tablo’nun ilk satırı incelendiğinde, 1.000 TL altı aylık gelire sahip bireylerin % 41,5’i mevcut arazisini yapsatçıya kat karşılığı devrederek konut sahibi olmuştur. Yine aynı gelir grubu için, arazilerini takas ederek konut sahibi olanlar % 19,5’lik bir orana sahip olduğu görülmektedir. Yani, bu hanehalkların toplamda % 61’i (41,5+19,5) gelirleri doğrultusunda değil, sahip olduğu arazi sayesinde konut sahibi olmuştur. Bu oran aylık sürekli gelirleri 1.000 – 1.500 TL arasında olan hanehalkları için % 22,5; 1.500 – 2.000 TL olanlar için ise % 8,3 şeklindedir.

Tablo 4. Konut Sahibi Olma Biçiminin Gelir Gruplarına Göre Dağılımı

Konut Sahibi Olma Biçimi																			
Ortalama Sürekli Gelir (TL/Ay)	Piyasadan Satın Almak		Kendi Arazisine Yapısatçıyla Kat Karşılıklı Anlaşarak Yapılmak		TOKİ'den Satın Almak		Konut Kooperatifi Yoluyla Yapılmak		Miras Yoluyla veya Hediye Olarak Elde Etmek		Arazi Takası ile Elde Etmek		Diğer		Cevap Yok		Toplam		
		1000 Altı	%	17	%	6	%	1	%	3	%	8	%	0	%	0	%	41	%
1000 Altı	6	14,6	17	41,5	6	14,6	1	2,4	3	7,3	8	19,5	0	0,0	0	0,0	41	100	
1000-1500	20	50,0	7	17,5	7	17,5	2	5,0	1	2,5	2	5,0	1	2,5	0	0,0	40	100	
1500-2000	13	54,2	2	8,3	6	25,0	0	0,0	2	8,3	0	0,0	0	0,0	1	4,2	24	100	
2000-2500	15	46,9	0	0,0	10	31,3	1	3,1	4	12,5	1	3,1	1	3,1	0	0,0	32	100	
2500-3000	13	72,2	2	11,1	2	11,1	1	5,6	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	18	100	
3000-3500	7	87,5	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	12,5	0	0,0	0	0,0	0	0,0	8	100	
3500-4000	6	85,7	0	0,0	1	14,3	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	7	100	
4000-4500	1	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	100	
4500-5000	1	50,0	1	50,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2	100	
5000-6000	2	50,0	0	0,0	2	50,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	4	100	
10000 Üzeri	3	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	3	100	
Cevap Yok	1	25,0	2	50,0	0	0,0	0	0,0	1	25,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	4	100	
Toplam	88	47,8	31	16,8	34	18,5	5	2,7	12	6,5	11	6,0	2	1,1	1	0,5	184	100	

Kaynak: Alkan, L. (2011a), "Tenure Choice and Demand for Homeownership in Ankara", Yayınlanmamış Doktora Tezi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Ankara.

Gelişmiş konut finansman sistemine sahip ülkelerde konut sahipliği ve gelir arasında doğrudan ilişki kurmak mümkündür. Oysa kullanım boyutu kadar yatırım boyutunun ağırlıklı olduğu Türkiye konut sektöründe, bu şekildeki doğrudan bir ilişkiden bahsetmek tablolardan da anlaşılacağı gibi mümkün değildir. Mortgage sisteminin başarılı olması için gerekli temel şart ülkedeki enflasyon ve reel faiz değerlerinin düşük seyretmesi ve bu değerlerin belirli düzeyde istikrarlı olmasıdır. Bu şartların sağlanamadığı, sürekli dalgalı olan ekonomik bir yapı içerisinde kredilerin faiz oranları bireylerin karşılayamayacağı bir yüke dönüşmektedir. Günümüz Türkiye koşullarında, mortgage kredileri özellikle orta-düşük gelirlilerin bu sistemden yararlanması için gerekli şartları sağlayamamaktadır. Uzun dönemli mortgage kredilerinin faiz oranları halen % 1’in üzerinde seyretmektedir. Ayrıca kredi oranı konut ekspertiz değerinin ortalama % 75’ini karşılamakta, bu durumda birey ortalama % 25’lik değeri peşin olarak vermek zorundadır. Bu durumda açıktır ki, orta-düşük gelirlilerin bu sistemde yararlanabilmesi günümüz düzenlemeleri çerçevesinde çok mümkün olmamaktadır (Alkan, 2011b).

4. DEĞERLENDİRME

Yukarıda değinilen tüm konulardan çıkan durumlar göz önüne alındığında, Türkiye’de halen konuta erişim önemli bir problem olarak karşımıza çıkmaktadır. Türkiye’de alt gelir grubuna yönelik konut arzı önemli bir sorundur ve hala alt gelir grubunun konuta erişimine yönelik politikalar yetersiz kalmaktadır. Bu anlamda, konut kredisi sistemi de henüz amacına yönelik işleyememektedir. Bu başarısızlığın en temel sebebi de, konut kredilerinin faiz oranlarının halen günümüz şartlarında oldukça yüksek olmasıdır.

Bir diğer nokta ise, sürekli devam eden konut sunumudur. Halen alt-orta gelir grubuna yönelik konut sunumunda sıkıntı söz konusu iken, daha çok orta-üst gelir gruplarının beklentileriyle şekillenen sürekli ve çeşitli konut arzının, gerçekte konut ihtiyacını ne kadar karşıladığı önemli bir sorudur. Diğer bir soru, sürekli olan bu konut üretimine gerçekte ihtiyaç olup olmadığıdır? Ayrıca, ihtiyacın ötesinde bu konutlar kimler için üretilmektedir ve de gereksinimin çok daha üstünde ve sürekli konutun piyasaya sürülmesi ileride yüzleşeceğimiz bir konut krizinin de sinyallerini vermekte midir? Mevcutta ne kadar boş stok vardır, eğer var ise bu boş stok nasıl değerlendirilmelidir? Bu stokun yeniden piyasaya sunulması mümkün müdür? Türkiye koşullarında özellikle konut sayıları ve nitelikleri ile ilgili veriye ulaşmak sıkıntılıdır. Gerçekte bilinmeyen tüm bu sayısal veriler araştırıldığı du-

rumda, günümüz konut problemine yeni bir bakış açısı kazandırma şansımız olabilecektir. Özellikle, bu veriler ışığında üst politikalarla tekrar şekillenmesi gereken konut sorununa dair yeni çözümler, ileride beklenen konut krizine de, belki de bir ölçüde önlem sağlayabilecektir.

Türkiye’de halen konuta erişim önemli bir problem olarak karşımıza çıkmaktadır. Türkiye’de alt gelir grubuna yönelik konut arzı önemli bir sorundur ve hala alt gelir grubunun konuta erişimine yönelik politikalar yetersiz kalmaktadır. Bu anlamda, konut kredisi sistemi de henüz amacına yönelik işleyememektedir. Bu başarısızlığın en temel sebebi de, konut kredilerinin faiz oranlarının halen günümüz şartlarında oldukça yüksek olmasıdır

Diğer bir önemli nokta, son dönemde konut piyasasının bir rant aracı haline dönüşmesi ve konut alanlarının geçmişteki bütünleştirici özelliklerine aykırı olarak, günümüzde farklı sosyo-ekonomik gruplar arasında ayrıştırıcı bir görev yüklenmesidir. Konut projelerinde bu denli çeşitlilik, farklı gruplar arasında keskin ayrımların oluşmasına da neden olmaktadır. Kent toprağı farklı sosyo-ekonomik grupların ayrışarak yerleştiğı parça parça konut alanlarına dönüşmeye başlamıştır. Bu duruma bağlı olarak, kent toprağı üzerinde yer seçim talebi, kendilerine benzer olanla beraber yaşama isteğıne bağlı olarak da gelişmektedir. Bu durum, konut projelerinin ve kent toprağının bu talebe göre fiyatlarının belirlenmesine neden olmaktadır. Kimi yerlerde, tamamen spekülâtif beklentiler ışığında konut fiyatları ve arazi değerleri artış gösterirken, kimi alanlarda tam tersi durum ortaya çıkmaktadır. Bu da kent toprağı üzerinde eşit olmayan bir rant dağılımına neden olmaktadır. Bu gerçek de, üzerinde durulması gereken belki de en önemli konut sorununa işaret etmektedir.

KAYNAKÇA

- Alkan, L., (2011a), “Tenure Choice and Demand for Homeownership in Ankara”, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Ankara.
- Alkan, L., (2011b) “5582 Sayılı Mortgage Yasası Üzerine Bir Değerlendirme”, Yasal ve Yönetimsel Boyutlarıyla Planlama, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, TAU Genel Müdürlüğü, Yenigün Matbaacılık Ltd. Şti.: Ankara.
- Alkan, L., (2014a), “Ankara’da Değişen Konut Örüntüsünün Yeni Yüzü: Rezidanslar”, Kentsel ve Bölgesel Araştırmalar Ağı 5. Sempozyumu, 16-17 Ekim, ss: 321-332.
- Alkan, L., (2014b) “1980 Sonrası Konut Politikalarının Mekansal Yansımaları: Ankara Örneği” İdealkent, 12 (70-101).
- Aydın, S., (2006), *Housing Finance in Turkey: The Role of Housing Loans Extended by Commercial Banks*, Unpublished Master Thesis, The Department Urban Policy Planning and Local Governments, METU, Ankara.
- Balamir, M., (1999), “Formation of Private Rental Stock in Turkey”, Neth. J. of Housing and the Built Environment, Vol. 14 (1999) No. 4.
[http://www.tbb.org.tr/\(Son Erişim Tarihi: 25 Ağustos 2015\)](http://www.tbb.org.tr/(Son Erişim Tarihi: 25 Ağustos 2015))
[http://www.tuik.gov.tr/\(Son Erişim Tarihi: 25 Ağustos 2015\)](http://www.tuik.gov.tr/(Son Erişim Tarihi: 25 Ağustos 2015))
- Özkan, A., (2009), A Critical Evaluation of Housing Co-operatives in Turkey within the Framework of Collective Action Theories: A Case Study in Ankara and İstanbul, Unpublished Ph.D. Dissertation, City and Regional Planning, METU, Ankara.
- Öztürk, N., & Fitöz, E., (2009). Türkiye’de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama, ZKÜ Sosyal Bilimler Dergisi, Cilt 5, Sayı 10, ss. 21-46.
- Tekeli, İ., (1982), Türkiye’de Konut Sunumunun Davranışsal Nitelikleri ve Konut Kesiminde Bunalım, Konut 81, Kent Koop Yayınları: 20, Ankara.
- Tekeli, İ., (2010), Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek, İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- TÜİK, (2013), Haber Bülteni, Sayı:13662.
- Türel, A., (1996a), “Konut Üreticileri”, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Konut Araştırma Dizisi: 14, ODTÜ Basım İşbirliği, Ankara.
- Türel, A., (1996b), “Mülk Konut”, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Konut Araştırma Dizisi: 14, ODTÜ Basım İşbirliği, Ankara.
- Türel, A., (2002), “The Contribution of Housing Cooperatives to Housing Provision in Turkey”, Colloquium on Contribution of the Co-operative Sector to Housing Development, 27-28 June 2002, Ankara.
- Türel, A., & Koç, H., (2015). Housing Production under Less-Regulated Market Conditions in Turkey, J Hous and the Built Environ, 30:53-68.

TÜRKİYE KONUT SORUNLARI VE KONUT POLİTİKALARI ÜZERİNE GENEL DEĞERLENDİRME VE ÖNERİLER

*

Leyla ALKAN | Aysu UĞURLAR

Konut sorununa çözüm aranırken, o topluma ait tüm süreçlerin iyi irdelenmesi ve toplumun farklı gruplar tarafından oluştuğu gerçeğinin kabul edilmesi gerekmektedir. Bireye özgü özelliklerin ve dolayısıyla topluma ait değer yargılarının en temelde yansıdığı kent parçası olan konut, bu anlamda tüm bu özelliklerin oluşturduğu bir bütün olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu durumda, konut politikaların oluşturulmasında irdelenmesi gereken konular, toplumun geçirdiği sosyal-kültürel-tarihsel-ekonomik süreçler, farklı bireylerin hayatlarının farklı evrelerinde talep ettiği konut ihtiyaçlarından kaynaklanan çeşitlilikler, farklı sosyo-ekonomik grupların konut erişilebilirliğinde fırsat eşitliğinin nasıl sağlanabileceği, gelişen teknolojiye ve çevreye duyarlı yeni konut projelerinin nasıl ele alınabileceği, kentin bütününde ele alınacak ve kent estetiğine uyum sağlayacak konut projelerinin nasıl üretildiği gibi temel başlıklardır. Bu bölümde bu genel başlıklar, Türkiye şartları içerisinde madde madde detaylandırılmaya çalışılacak ve çözüm önerileri üzerinde bir beyin fırtınası oluşturulmak istenecektir.

1. Türkiye şartlarında konut sorunu ile ilgili göze çarpan belki de en önemli nokta farklı gelir gruplarının konuta erişiminde fırsat eşitliğinin olmamasıdır. Çalışmanın 3. Bölümünde yapılan tartışmalarda da ortaya konduğu gibi, gelişmiş finans sistemine sahip ülkelerde gelir ve konut sahipliliği arasında sürekli ve doğrudan bir ilişkiden bahsetmek mümkünken, Türkiye’de bu tarz doğrudan bir ilişki söz konusu olmamaktadır. Türkiye’de konut sahibi olmak sürekli gelirden daha çok, önceden elde edilmiş arsa sahipliliği, daha önceki ebeveynlerden elde edilmiş toprak, mülk, para gibi farklı dinamiklerin etkisi altındadır. Ayrıca, Türkiye koşullarında konut kredisi faiz oranlarının oldukça yüksek olması, konut kredisi sisteminin konut sahibi olmada özellikle alt-orta gelir grupları için çok yeni olanaklar

sunmadığını göstermektedir. Bu durumda, bu gelir grupları için daha önceki aile fertlerinden devredilen bir taşınmaz mülkün veya paranın varlığı söz konusu değilse, sürekli gelire sahip olsa bile orta gelir grubunun konut sahibi olma şansı çok düşük, alt gelir grubu için ise neredeyse mümkün değildir. Bu duruma çözüm önerisi sağlamak amacıyla, özellikle alt gelir grubuna hitap eden sosyal konut projelerin sağlanması gerekmektedir. Toplu Konut İdaresinin bu anlamda çalışmaları varsa da, henüz yeterli değildir. Bu projelerin çeşitlendirilmesi ve daha geniş bir gruba hitap eder hale dönüştürülmesi gerekmektedir.

2. Birinci maddeyle ilişkili ele alınması gereken bir diğer durum ise, kiracılık sektörü üzerinde yapılması gereken düzenlemelerdir. Türkiye'deki geçmiş konut politikaları incelendiğinde, ana hedefin konut sahipliliğini artırmak olduğu göze çarpmaktadır. Buna karşın Türkiye'de kiralık konut politikalarına ilişkin düzenlemelerin ve politikaların da yeterli düzeyde olduğu söylenemez. Tarihsel süreç içerisinde etkin kiralık konut politika ve uygulamaları olmasa da zaman zaman kiralık konut sektörünü etkileyecek düzenlemeler olmuştur. 1965 Kat Mülkiyeti Yasası'nın tanıdığı olanaklarla yapsat konut üretim biçimi yaygınlık kazanmıştır. Böylece kentte, orta üst ve üst gelir grubu hanehalklarının fazladan konut edinme olanağı kendiliğinden kiralık konut arzını beraberinde getirmiştir. 1960-1970 sosyal refah politikalarının etkin olduğu süreçlerde sosyal kiralık konut üretimine ilişkin deneyimler olsa da söz konusu süreçte sosyal kiralık konut arzının çok sınırlı ve neredeyse yok denecek kadar az olduğu görülmektedir. 1980 sonra neoliberal politikaların etkisi ile sınırlı sayıdaki sosyal kiralık konut arzı sınırlanmıştır. Böylece mülk konut erişiminden yoksun ve kiralık konuttan başka seçeneği olmayan alt gelir grubunun barınma sorunu ya da konut sorunun giderek büyümüştür. Buna karşın literatürde ideal bir konut sisteminde mülk konutun yanı sıra özel ve sosyal kiralık konut sektörünün bir arada desteklenmesinin haksız bir rekabetten kaçınmada etkili olabileceği ileri sürülmektedir. Bu nedenle Türkiye'de de gelişmiş ülkelerde olduğu gibi, hem sosyal kiralık konut hem özel kiralık konut üretimi içinde kurumsallaşmış bir yapının oluşması önemlidir. Kamu, kar amacı gütmeyen kurum ve kuruluşlar ile kamu özel ortaklıklarını içeren aktörlerin bu üretim içinde yer alması ve bunun yasal yönetsel süreçlerle (konut finansman sisteminin düzenlenmesi, faiz oranları vergi indirimi, yerel yönetimlerin etkinliği vb.) desteklenmesi mevcut konut sisteminin gelişimine katkı sağlayabilir.

3. Yine fırsat eşitliği üzerinde durulması gereken bir diğer nokta, toplum içerisinde hayatındaki farklı evrelere göre çok rahat konut değiştirebilen ve istediği konuta her evrede ulaşabilen bir kesimden bahsetmek mümkünken, hala barınma amacıyla konut sahibi olamayan önemli bir grubun varlığının da oldukça açık olmasıdır. Böyle bir süreçte, bahsedilen ilk grubun konut talebinde farklı çeşitlilikte konut özelliklerine ulaşmak ana hedef olarak karşımıza çıkmaktadır. Yani konut satın almada, farklı projelerin konut özellikleri tek tek incelenmekte, kendi zevklerine uygun konut birimi bulunana kadar beklenmektedir. Bu durumda, konut piyasası da bu talebi karşılayacak çeşitlilikte sürekli bir konut üretimi yapmaktadır. Bu durum farklı projeler arasında rekabeti artırmakta, kentin farklı alanlarında farklı kentsel rantların oluşturulmasına neden olmaktadır. Bu artan kentsel rant, konut fiyatlarının artmasına neden olurken, sadece barınma ihtiyacını giderme amacıyla konut sahibi olmayı hedefleyen grup için bu olasılığın iyice düşmesine sebep olmaktadır.

4. Ortaya çıkan bu kentsel rant bir diğer konut sorununa da işaret etmektedir. Farklı bölgelerde artan konut fiyatları ve kentsel rant, kent bütünü içerisinde mekânsal bir farklılaşmaya neden olmaktadır. Bazı alanların konut projeleri adına gözde olması, bu alanlara yüksek maliyetli konut projelerini çekmekte ve bu alanlarda konut fiyatlarının sürekli artmasına olanak vermektedir. Bazı alanlar için ise tam tersi bir durum söz konusudur. Kentsel alanların bu şekilde konut fiyatlarına göre ayrışması, bu fiyatlardaki konutlara ulaşabilen bireylerin de ister istemez kent bütünü içerisinde gruplaşmasına neden olmaktadır. Belirli mahalleler yüksek gelir grubunun oturduğu alanlar olarak ortaya çıkarken, daha düşük konut fiyatlarının bulunduğu mahalleler ise daha düşük gelir grupları tarafından tercih edilecektir. Bu süreç, oldukça önemli bir problemin işaretçisidir. Çünkü, bu durum adil olmayan bir kentsel rant bölüşümüdür ve farklı sosyal grupların ayrışmasına neden olmaktadır. Kent planlamanın en önemli amacı olan, insanları bütünleştirici kent mekânlarını yaratmak, bu anlamda çok zor bir hedef haline dönüşmektedir. Bu durumda, farklı ekonomik gruplar tarafından erişimi sağlanabilecek çeşitlilikte konut projesini kentsel mekanda bir arada bulundurmaya bir çözüm önerisi olarak düşünülebilmektedir.

5. Kent mekânı tartışılırken üzerinde durulması gereken bir diğer nokta da, konut alanlarının çarpık gelişmesi sürecidir. Özellikle bütüncül planlama yaklaşımından uzak, parçacıl plan anlayışıyla oluşan konut alanları günümüz kentlerinde büyük problemleri de yanında getirmiştir. Örneğin, çözü-

mü piyasa koşullarına bırakılan gecekonduların bir kısmı yüksek katlı apartmanlar ile yer değiştirmiştir. Mevcut altyapı üzerine inşa edilen bu yoğun apartman dokusu, eski altyapının karşılayamayacağı bir yoğunluğa işaret etmektedir. Bu plansız gelişme büyük kentlerde birçok altyapı problemine neden olmaktadır. Ayrıca yapılan plan çalışmalarının, sadece günümüz koşullarına cevap verecek geçici çözümler değil, daha uzun erimli projeksiyonlara da karşılık verecek şekilde düşünülmesi, ileride doğacak kentsel altyapı problemlerinin oluşmasına da engel olabilecek daha uzun soluklu planlar olmasını sağlayacaktır.

6. Daha önce de bahsedilen bir diğer nokta, farklı konut projelerinin her ilde kopyalanıp tekrar tekrar üretilmeye başlanması sürecidir. Daha önceki dönemlerdeki geleneksel Türkiye konut dokusu mevcut coğrafyanın, iklimin ve kültürün izlerini taşıırken, şimdi her ilde her coğrafyada aynı tip konutlar kentin kimliğini kaybetmesine neden olmaktadır. Burada yine tekrar edilmesi gereken konu, konut projelerinin, yöreye ait izleri taşımasına olanak vermek, patates baskısı gibi ortaya çıkan konut projeleri yerine o kentin kimliğini ortaya koyan, iyi tasarlanmış projeler olması gereğidir.

7. Tüm konut politikalarını şekillendirecek önemli bir diğer nokta, Türkiye’de mevcut konut stokunun analizi sorunudur. Ülkemizde mevcut konut stoku sayısı ve kalitesi üzerindeki veriler yeterli değildir. Bu nedenle, konut politikaları oluşturulmadan önce, Türkiye’de gerçekte konut ihtiyacının ne kadar olduğu ve bu ihtiyacın kimler tarafından duyulduğu net ve ayrıntılı bir biçimde ortaya konmalıdır. Bu anlamda mevcut konut stoku üzerine yapılacak ayrıntılı araştırmalar, gelecek konut projelerinin oluşturulmasında önemli bir alt veri oluşturabilecektir.

Konut talebi ve sunumu, tüm dünyada her zaman önemini koruyacak canlı bir konudur. Konut sektöründe meydana gelebilecek bir kriz tüm ülke ekonomisini etkileyebileceği gibi, daha önce de tecrübe edildiği üzere bir küresel krize bile neden olabilmektedir. Bu nedenle, bu kadar önem taşıyan konut sorununu ve çözüm önerilerini iyi irdelemek ve sürekli gündemde tutmak gerekmektedir.

