

## ARAŞTIRMA / ARTICLE

# Konut Üretim Performansının Konuta Ekonomik Erişebilirlik Üzerindeki Etkisinin İncelenmesi

## *An Investigation of the Effects of Housing Production Performance on Housing Affordability*

Esma Aksoy Khurami, Özgül Burcu Özdemir Sarı

Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama, Ankara

### ÖZ

2003 yılından itibaren 58. Hükümet'in Acil Eylem Planı kapsamında ülke çapında başlatılan konut seferberliğinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) inşaat sektörünün en etkili aktörlerinden biri haline gelmiştir. Toplu konut ve kentsel dönüşüm projelerine öncülük eden TOKİ, alt ve orta gelir gruplarına konut sunumunu kendine strateji edinmiş, bu bağlamda farklı bölgelerde alt gelir gruplarının konut ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik değişen ölçeklerde konut projeleri gerçekleştirilmiştir. Ancak bu uygulamaların konut sorunu ve ihtiyacını ne ölçüde gözettiği, ilgili hane halklarının konuta ekonomik erişebilirliklerine katkı sağlayıp sağlayamadığı, araştırmalara konu edilmemiştir. Ülkemizde genellikle ihtiyaç analizleri ve durum tespitleri tam olarak yapılmadan belirlenen kentsel politikaların sonuçta hedeflerine ulaşip ulaşmadığı takip edilmediği gibi, bu politikaların ne türden etkiler yarattığı da izlenmemektedir. Oysa kentsel politikalar belirlenirken ihtiyaçların ve mevcut durumun iyi incelenmesi ve benimsenen politikaların sonuçlarının izlenmesi beklenir. Ülkede ruhsatlı konut açığı olduğu söylemine dayanan ancak ihtiyaç analizleri ve mevcut durum tespitleri yapılmadan geliştirilen 'konut üretim seferberliği' kapsamında ülkenin konut üretim hacmi oldukça artmıştır. Bu çalışma kamu sektörü tarafından (TOKİ) alt gelir gruplarına yönelik olarak üretilen konutların ve bu kapsamda benimsenen politikaların alt gelir gruplarının konuta ekonomik erişebilirliği üzerine etkilerini bölgesel düzeyde incelemeyi amaçlamaktadır. Çalışmanın bulgularına göre hane halklarının konuta ekonomik olarak erişebilirliklerinde pek çok bölgede gelişim olmasına rağmen konut harcamaları/gelir oranı %30 ön kabulünün üstündedir. Belirlediği en temel hedeflerden birisi alt gelir grupları için konut üretmek ve sunmak olan TOKİ'nin ürettiği konut miktarları açısından alt gelir gruplarına konut sunumu ve konuta ekonomik erişebilirlik anlamında ciddi bir katkı sağlayamaması bir eksiklik olarak saptanmıştır.

**Anahtar sözcükler:** Bölgesel konut üretimi; düzey I; konuta ekonomik erişebilirlik; konut politikaları; TOKİ.

Bu çalışmanın ilk hali 16. Ulusal Bölge Bilimi ve Bölge Planlama Kongresi'nde sunulmuş ve sadece özet olarak basılmıştır. Çalışmada kullanılan veriye erişim Orta Doğu Teknik Üniversitesi Bilimsel Araştırma Projeleri kapsamında desteklenen 'Konuta Ekonomik Erişebilirlik ve Ölçüm Yöntemleri' başlıklı proje (BAP: 08-11-2016-036) ile sağlanmıştır. Çalışmada ayrıca proje bulgularına da yer verilmektedir.

### ABSTRACT

With the 58<sup>th</sup> Government's Urgent Action Plan, including country-wide housing program, Housing Development Agency (HDA) has been one of the most influential actors in the construction sector. While HDA was leading to mass housing and urban transformation projects, it also targeted to provide housing for low and middle-income households. To do that, it executed various housing implementations in different regions of Turkey. However, the regional contribution of these activities to the housing affordability of households was not considered. Turkish urban policies, which are generally determined without the needs assessments and current situation analysis, are not monitored for their achievement of the expected outcomes or creation of unexpected impacts. On the contrary, a successful policy-making process requires analyzing needs and the current situation and monitoring the results of the implementation. With the country-wide housing program, based on the prevailing discourse of housing shortage and not backed up by scientific assessments, the housing production capacity of Turkey has considerably increased. This study aims at understanding and revealing the main effects of HDA's housing policies and production for low-income households on housing affordability issue. The results of the study indicate that although there are significant improvements in housing affordability of households, housing affordability ratio of regions is still higher than the predefined affordability criterion which is 30%. Even one of HDA's primary target is to provide housing for low-income households, the lack of contribution of its housing production to the housing affordability of low-income groups was observed.

**Keywords:** Housing affordability; Housing Development Agency (HDA); Housing policies; Regional housing production; NUTS I level.

Geliş tarihi: 21.07.2018 Kabul tarihi: 26.03.2019  
Online yayımlanma tarihi: 27.03.2019  
İletişim: Esma Aksoy Khurami.  
e-posta: aksoye@metu.edu.tr



## Giriş

Cumhuriyetin ilanından bu yana, konut sorunu Türkiye'de kentleşme sürecinin gündeminde olmuştur. Fakat kamu ve özel sektörün konut tedariki konusundaki sorumluluğu geçmişte ya da günümüzde tam olarak tanımlanmamıştır. Sonuç olarak Türkiye örneği kendi kendini örgütleyen ve özel sektörün öncülük ettiği konut üretimiyle sonuçlanmıştır. 1950'lerden önce devlet, yeni kurulan Türkiye Cumhuriyeti memurlarının barınma ihtiyacını karşılamak için yeni başkent Ankara'nın yeniden inşası gibi istisnalar dışında vatandaşlar için konut üretim faaliyetlerinde yer almamış, sanayileşme politikaları ve kente göçün büyük şehirlere getirdiği nüfus, konut sorununu kendi imkanlarıyla, gecekonduların yoluyla çözmeye çalışmıştır (Uzun, 2005). 1950'lerden sonra hemen hemen her hükümet gecekonduların yerini ve miktarına göre değişen ölçülerde kabul etmiştir. Ancak etkili çözümler ve müdahaleler geliştirilmesi mümkün olamamıştır. 1965 yılında kabul edilen Kat Mülkiyeti Kanunu (No: 634) ile beraber aynı anda aynı parsel üzerinde birden fazla konut üretiminin yolu açılmış, konut sorunu nicel anlamda çözülmeye çalışılmıştır. Çok birimli konut yapıları üreten bu sistem, toplumda arsa sahipleri, küçük ölçekli geliştiriciler/müteahhitler ve hane halklarının örgütlenmesi ile kentsel arsa kıtlığı ve yüksek fiyatlar nedeniyle ortaya çıkan konut sorununa bir çözüm olarak gündeme gelmiştir (Balamir, 1975).

Özellikle mülk konut sahibi olamama sorununu çözmek amacıyla gündeme getirilen Konut Edindirme Yardımı (KEY), arsa ve konut üretmek ya da konut üretimine mali destek sağlamak için kurulan Emlak Bankası, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi de uzun yıllar boyunca konut sunumuna beklenen katkıyı sağlayamamıştır. Türkiye'de yerel yönetimlerin konut üretimine desteklerinin sınırlı kaldığı görüldüğü de 1973 seçimleri sonrasında sosyal demokrat belediyelerin çabaları yenilikçi olarak nitelendirilmiştir. Bu kapsamda, belediyelere kaynak temin etmek, kentsel değer artışlarını kamuya aktarmak amacıyla Üretici Belediyecilik modeli geliştirilmiş, belediyelerin konut kooperatifleri vasıtasıyla konut ve arsa üretiminde yer alması sağlanmıştır (Karasu, 2005).

1980'lerden sonra devlet, inşaat sektörünü canlandırmak için yeni kurumların kurulması, yasal çerçevenin oluşturulması ve toplu konut üretimi için finansal araçların geliştirilmesi ile konut piyasasında yer almıştır. Bu sayede inşaat sektörü büyük ölçekli projeleri hedef alan yeni ve mevcut yatırımcılar için cazip hale getirilmiştir. Konut üretimi 1980'lerin başından 2002 yılına kadar dalgalanma göstermiş genel eğilim konut ruhsatı sayılarında düşme yönünde olmuştur. 2002 yılından bu yana, hükümetlerin desteğiyle inşaat sektörünün faaliyetleri kısa sürede rekor seviyelere ulaşmıştır. Bu süreçte, Türk kentleri, kamu sektörünün çabaları ve özel sektör yatırımları yoluyla meydana gelen ölçsüz bir konut üretim sürecine tanık olmuştur. Konut arzını arttırmak ve konut finansmanı sağlamak,

tasarruf ve vergi teşvikleri, konut satış seferberlikleri, imar barışı gibi önlemler de yakın dönemde konut politikalarına yön vermiştir. Hükümetin konut üretimini desteklemekteki motivasyonu, düşük-orta gelirli hane halkları arasında konut sahipliği oranını arttırmak ve aynı zamanda inşaat sektörü yoluyla ülkedeki ekonomik faaliyeti canlandırmaktır. Ancak bu süreçte konut fiyatlarının dikkate değer bir şekilde artması, hali hazırda konut sahibi olmayan haneler için konut sahipliğine giriş sürecini engellemiştir. 2004 yılında %71 olan konut sahipliği oranı 2014 yılında %61'e düşerken, kira ödeyerek bir konutta oturan kiracı hane halklarının oranı %25 dolaylarında kalmıştır. Aynı dönemde, kira ödemediği veya piyasa değerlerinin altında kira bedelleri ödeyerek ebeveynlerinin/akrabalarının sahip olduğu bir konutta yaşayan hane halklarının oranı %6'dan %15'e yükselmiştir. Bu yükselme bahsi geçen hane halklarının örtülü de olsa konuta ekonomik erişebilirlikleri sorununu gündeme getirmiştir.

Konuta ekonomik erişebilirlik konusu özellikle 2008 Küresel Mali Krizinde sonra hem araştırmacıların hem de politika yapımcıların pek çok ülkede ilgi odağı haline gelmiştir. Hane halklarının konut harcamalarını karşılamakta ve aldıkları konut kredilerini geri ödemekte çektiği güçlükleri ortaya çıkaran krizle beraber konut sunum ve finansman mekanizmaları da tartışılmaya başlanmıştır. Konutun barınma amacından uzaklaşır varlık yaratma, yatırım aracına dönüşmesi (Aksoy, 2017), devletlerin inşaat sektörünü ekonomik kalkınma ve süreklilik için teşvik etmesi (Balaban, 2012) tartışmaların temelini oluşturmuştur. Türkiye'de tartışmalar genellikle 2002'den sonra ortaya konan konut politikası ve stratejilerinin niceliksel yönüne odaklanırken nitelik kısmı göz ardı edilmiştir. Konut; farklı mülkiyet biçimleri, sosyal konut tartışmaları, çok katlı veya kapalı konut dokularının artan yoğunluğu, son yıllarda geliştirilen konut finansman sistemi ve aşırı stok üretimiyle karakterize edilmiştir. Bu sistemde konut harcamalarının düzeyi bir başka deyişle hane halklarının konuta ekonomik erişebilirliği tartışmaların çoğunlukla dışında kalmış ve hükümetler için endişe kaynağı olmamıştır.

2002 seçimlerinden sonra Türkiye'deki kamu sektörü konut üretiminde doğrudan bir aktör haline gelmiş ve hükümet temelinde düşük gelirli aileleri yeni konut inşası yoluyla konut sahibi yapmayı amaçlamıştır. Bu hedefe ulaşmak için ülke çapında konut seferberliği başlatılmış ve 2002'den beri farklı hedefler konarak hem kamu hem de özel sektör eliyle ciddi miktarda konut üretimi gerçekleştirilmiştir. Öyle ki son sekiz yıllık süreçte 5 milyondan fazla konut için yapı izin belgesi alınmış (TÜİK, 2009-16) ve inşaatlarına başlanmıştır. Ancak konut üretim performansına rağmen konut fiyatları ve konut harcamalarının bütçe içindeki payı artmaya devam etmiştir. Bu noktadan yola çıkarak bu çalışma öncelikle konut seferberliği neticesinde ortaya çıkan aşırı konut üretiminin farklı gelir gruplarında ancak özellikle alt gelir gruplarında yer alan hane halklarının konuta ekonomik erişebilirliğine ne düzeyde katkı sağladığı

sorusuna yanıt aramaktadır. Bunu yaparken hane halklarının mülkiyet durumlarını ve yaşadıkları bölgeleri de göz önünde bulundurmaktadır. Ayrıca TOKİ eliyle üretilen alt gelir grubu konutlarının konuta ekonomik erişebilirliğe katkısını sorgulamaktadır. Çalışmada ilk olarak konuta ekonomik olarak erişebilirliğin uluslararası yazında nasıl ele alındığı, farklı ölçüm yöntemlerinin neler olduğu tartışılmıştır. Daha sonra konut üretim düzeyleri ve hane halklarının konuta ekonomik erişebilirliği bölgesel düzeyde değerlendirilmiştir. Son analiz kısmında ise en alt gelir grubundaki hane halklarının 2009 ve 2014 yılları için konuta ekonomik erişebilirliği bölge düzeyinde incelenmiştir ve çalışmaya dair temel bulgular sonuç ve değerlendirme kısmında aktarılmıştır. Bu çalışmada, Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) 2009-2014 yılları arasındaki Gelir ve Yaşam Koşulları Mikro verisi, İnşaat-Konut ve Nüfus-Demografi dinamik sorgulamaları ve TOKİ'nin il düzeyinde proje tipine göre konut faaliyetleri verilerinden yararlanılmıştır.

## Konuta Ekonomik Olarak Erişebilirlik

Türkçe yazında genellikle konut edinebilirliği olarak adı geçen "housing affordability" kavramı bu çalışmada konuta ekonomik erişebilirlik olarak tanımlanmıştır. Hane halklarının konutu ekonomik güçlerine göre satın alma ve kiralama güçlüklerini incelemeyi amaçladığı için bu adlandırmanın daha kapsayıcı olduğu düşünülmektedir. Konuta ekonomik erişebilirlik (housing affordability) kavramı pek çok farklı tanıma sahip olması sebebiyle tek bir şekilde ölçülemeyen bir kavramdır (Linne-man ve Megbolugbe, 1992).

Bazı araştırmacılara göre konut edinebilirliği sorunu hane halklarının bütçesini zorlayan konuta ilişkin her türlü durumu ifade ederken (Edgar vd., 2002; Sendi, 2014), (Belsky, Goodman ve Drew, 2005) konuta ekonomik erişebilirliğin hane halklarının gelirlerinin %30'u ve daha azını ayırdığı her durumda mümkün olduğundan bahsetmiştir. Milligan ve diğerlerine (Milligan vd., 2007) göre konuta ekonomik erişimin tanımı bu derece genel hatlar ile ifade edilmek yerine hane halklarının temel yaşam standartlarını da sağlayan bir kapsamda ele alınmalıdır. Mesele-ye arz-talep örtüşmesi açısından bakan Reeves (Reeves, 2005) ise ekonomik olarak erişilebilir konutu, piyasa değerlerindeki konutlara erişemeyen hane halkları için tanımlanmış konutlar olarak ele almaktadır.

Yazında daha birçok tanımı olmasına rağmen konuta ekonomik erişim kavramı konut temelli devlet politikalarında kendine yeteri kadar yer bulamamaktadır (Torluccio ve Dorakh, 2011). Bourassa (Bourassa, 1996, s.1870) bu durumdan "eğer devletler konuta ekonomik erişimin önemini kavrasalardı, her çalışmalarında ve politikalarında onu girdi ve çıktı olarak kullanıyor olurlardı" diye yakınmaktadır.

İnşa edilen konutların koşulları, nerede ve nasıl inşa edildiği ve bu konutlardan kimlerin hangi şartlarla yararlanabileceği konut ve politika tartışmalarının temelini oluşturur. Son yıllarda dünya genelinde azalan konut üretim düzeylerine karşın Türkiye'de konut üretimi, hükümetler tarafından desteklenerek, bilinçli bir şekilde arttırılmaktadır (Özdemir Sarı ve Aksoy, 2016). Ancak artan konut üretiminin farklı gelir gruplarından hane halklarının ihtiyaçlarını ne düzeyde karşıladığı, konut edinimine, bir başka deyişle konut satın alımı ve kiralınmasına katkıda bulunup bulunmadığı konusu Türkiye'de konut araştırmaları kapsamında irdelenmemiştir. Konuta ekonomik erişebilirlik konusunun son yıllarda uluslararası literatürde ön plana çıkmasında hane halklarının gelirlerinin gittikçe daha büyük bir kısmını konuta ayırmaya başlaması önemli bir role sahiptir. Bazı hane halkları için gelirin çok az bir kısmını oluşturan konut harcamaları, bazı hane halkları için temel yaşam ihtiyaçlarını bile tehdit eden %50 düzeylerine ulaşmıştır (Quigley ve Raphael, 2004). Bu duruma ek olarak konut fiyatlarındaki artışın hane halklarının gelirlerindeki artışa oranla daha fazla olması hane halkları için konut temelli bir diğer sorunu oluşturmuştur (Aksoy ve Özdemir Sarı, 2016).

Konuta ekonomik erişebilirlik kavramı uluslararası çalışmalarda ve hükümet politikalarında Türkiye'nin aksine en az konut üretimi kadar göz önünde bulundurulmuştur. Bir yandan farklı gelir gruplarının konuta ekonomik erişebilirliğine ilişkin politikalar ortaya konurken bir yandan da erişebilirliğin ölçüm yöntemleri konusunda arayışlar başlamıştır. Tanımlamaların yanı sıra, bu çalışmada konuta ekonomik erişebilirliği ölçmekte kullanılan pek çok yöntemin temeli olarak görülen 5 tanesi ele alınmıştır: (1) oransal yaklaşım (ratio approach); (2) artık gelir yaklaşımı (residual income approach); (3) 30/40 kuralı (30/40 rule); (4) konut kaynaklı yoksulluk yaklaşımı (housing-induced poverty); (5) yere dayalı erişebilirlik yaklaşımı (location based affordability).<sup>1</sup>

Ölçüm yöntemleri içinde en sık başvurulanı ancak çok yüzey- sel bulunduğu için de en çok eleştirileni oransal yaklaşımdır. Buna göre hane halklarının gelirinin %30'dan fazlasını konut harcamalarına ayırması konutların ekonomik olarak erişilebilir olmadığının bir göstergesidir. Oran farklı zamanlarda değişik kuruluşlar tarafından %25 ve %50 arasında değişen değerler olsa da en büyük kabulü %30 oranı görmüş ve kendinden sonraki çalışmaların da temelini oluşturmuştur. Gelir içerisinde öncelikli payın konut giderlerine ayrılmasının hane halklarının diğer ihtiyaçlarını karşılanmasında sorunlara yol açtığı görüşü iki farklı ölçüm yöntemini beraberinde getirmiştir. İlk olarak Dolbeare'nin (Dolbeare, 1966) ortaya attığı artık gelir yaklaşımı (residual income approach), zaman içinde Stone (Stone 1975, 1983, 1990) tarafından geliştirilerek

<sup>1</sup> Bu gruplamada, yazarların 2016 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi bünyesinde yürüttükleri Konuta Ekonomik Erişebilirliğin Analizi ve Ölçüm Yöntemlerinin Değerlendirilmesi adlı BAP-08-11-2016-036 projesinde kullandığı temel sınıflamadan yararlanılmıştır.

önceliğin hane halklarının konut dışı ihtiyaçlarına verilmesi, arta kalan gelire de konut harcamalarının karşılanması gerektiğini vurgulamıştır. Barınak yoksulluğu (shelter poverty) adını verdiği yaklaşımla Stone minimum yaşam standartlarını sağlamanın öncelikle dar gelirli gruplar için önemini ortaya koyarken aynı zamanda da erişilebilirliğin hane halkları ve ihtiyaçları açısından değerlendirilmesi gerektiğini savunmuştur (Yates ve Gabriel, 2006).

Farklı gelir gruplarının konuta ekonomik olarak erişilebilirliğinin ölçülmesi konusunda kapsayıcılığı arttırmak adına farklı otoriteler 2000'li yıllar boyunca çalışmalarını sürdürmüştür. Bu çalışmalardan bir tanesi de 30/40 kuralıdır. Bu bağlamda en alt %40'lık gelir grubunun içinde (genellikle en alt ve alt gelir gruplarına karşılık gelir) yer alan hane halkları için konut harcamaları toplam gelirlerinin %30'unu geçiyorsa, o hane halkları konuta ekonomik açıdan erişemez sayılır (Yates, 2007). Konut harcamaları gelirlerinin %30'unu aşan hane halkları konut baskısı (housing stress) altında diye değerlendirilir. Bu sebeple en temel ihtiyaçlarını bile karşılayamamak riskiyle karşı karşıya kaldıkları vurgulanır. 30/40 kuralı orta, üst ve en üst gelir grubunun hane halklarının konut harcamaları için gelirlerinin %30'undan fazlasını ayırmaları durumunda dahi temel ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri görüşünü savunur.

2005 yılında ortaya atılan konut kaynaklı yoksulluk yaklaşımı (housing-induced poverty) ise temellerini Stone'un barınak yoksulluğu teoreminden alır. Kutty'e (Kutty, 2006) göre bir hane halkı için kullanılabilir gelirden konut harcamaları çıkarıldığında geriye kalan miktar tanımlanmış resmi yoksulluk sınırının 2/3'ünden daha azsa o hane halkı konuta erişilebilirlik sorunuyla karşı karşıyadır. Diğer yaklaşımlardan farklı olarak Kutty yoksulluğun sebebinin sadece hane halklarının lüks tercihlerine bağlamaz (Kutty, 2006). Ona göre belirli bir çevredeki bütün konutların karakteristik olarak birbirine benzemesi, hane halklarına seçim şansı bırakılmaması, başka bir alternatif sunulmaması ve konutların nicel olarak sınırlı olması da konuta ekonomik erişilebilirliğin bir sorun olmasına yol açabilir. Son bir ölçüm yöntemi olarak yere dayalı erişilebilirlik (location based affordability) yaklaşımından bahsedilebilir. Bu yaklaşım erişilebilirlik araştırmalarında konutun yerinin/konumunun öneminin göz ardı edildiği, konumun hem konutun maliyetini hem de ulaşım maliyetini etkilemek yoluyla konuta ekonomik erişilebilirliği etkilediğini öne sürmektedir (Lipman, 2006). Bu doğrultuda erişilebilirlik ölçümünde sadece konut harcamasının payının değil, ulaşım harcamasının bütçedeki payının da gözetilmesi gerektiği vurgulanmaktadır.

## Bölgesel Ölçekte Değerlendirme

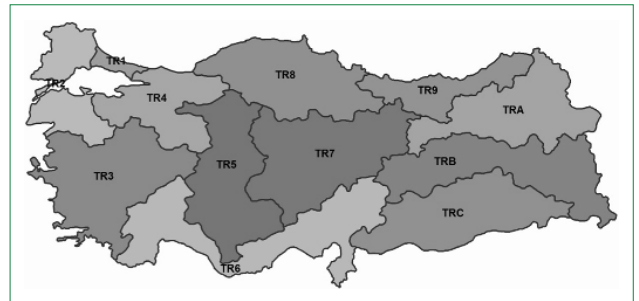
Avrupa Birliği'yle yapılan müzakerelerin başlamasıyla öncelikli amacı tek veri tabanı oluşturmak, veriler ışığında analizler yapmak, çalışmalarını sistematığe oturtmak, bölgesel

politikalar ortaya koyabilmek ve bölgeler arası kıyaslama yapabilmek olan İstatistik Bölge Birimleri Sınıflandırması neticesinde Türkiye'de 12 tane düzey-1 TR bölgesi bulunmaktadır. Bu bölgeler; TR1-İstanbul, TR2-Batı Marmara, TR3-Ege, TR4-Doğu Marmara, TR5-Batı Anadolu, TR6-Akdeniz, TR7-Orta Anadolu, TR8-Batı Karadeniz, TR9-Doğu Karadeniz, TRA-Kuzeydoğu Anadolu, TRB-Ortadoğu Anadolu, TRC-Güneydoğu Anadolu'dur (Şekil 1).

Bu çalışmada analizler ilk olarak düzey-1 TR bölgeleri özelinde yapılarak, 2009 ve 2014 yılları arasındaki konut sunumu ve hane sayısı artışı arasındaki ilişki değerlendirilmiştir. TÜİK'in "Yıllık Yapı İzin İstatistikleri" ve "Nüfus ve Demografi" verileri kullanılarak yapılan analizde hane halkı büyüklükleri, nüfus artışı ve yıllık yapı izin istatistikleri (inşaat ruhsatı) ikamet amaçlı olan konutlar için öncelikle il düzeyinde üretilmiştir. Ardından iller coğrafi sınırları içerisinde buldukları bölge içerisinde toplu olarak değerlendirilmiştir.

Tablo 1'de düzey 1 bölgelerinde 2009-2014 arasında gerçekleşen konut üretimi ve bölgelerin toplam üretimden aldıkları paylar izlenmektedir. Buna göre, incelemeye konu olan dönemde en çok üretimin gözlendiği bölgeler sırasıyla TR1-İstanbul, TR5- Batı Anadolu, TR6-Akdeniz bölgeleri olmuştur. En düşük üretim seviyeleri ise TRA-Kuzeydoğu Anadolu, TR9-Doğu Karadeniz ve TRB-Ortadoğu Anadolu bölgelerinde gözlenmektedir. Bölgelerin konut üretim düzeylerini yorumlayabilmek için öncelikle incelemeye konu zaman aralığında aynı bölgelerdeki hane halkı sayısı artışını irdelemek gereklidir. Bu amaçla Tablo 2 üretilmiştir. Tablo 2'nin son sütunundan, konut üretimi ve hane sayısındaki artış arasındaki fark okunabilmektedir. Bu sütundan faydalanarak Şekil 2'deki tematik harita üretilmiştir.

Bu kapsamda Şekil 2'de görüldüğü üzere 12 adet düzey-1 TR bölgesinin 11'inde 2009-2014 yılları arasında üretilen konut sayısı nüfusa bağlı hane sayısı artışının üstündedir. Konut üretiminde fazlalığın en dikkat çekici olduğu TR1 bölgesinde 245.554 adet konut üretimi fazlası gözlenirken bu sayı ikinci sıradaki TR5 bölgesi için 218.686'tür. Sadece TRA bölgesinde hane sayısındaki artışa göre üretilen konut sayısı 7.067 adet eksiktir.



Şekil 1. TR Düzey-1 bölgeleri coğrafi gösterimi

**Tablo 1.** 2009-2014 yılları arasında üretilen daire sayısı ve bölgesel dağılımı (TÜİK, 2009-14a)

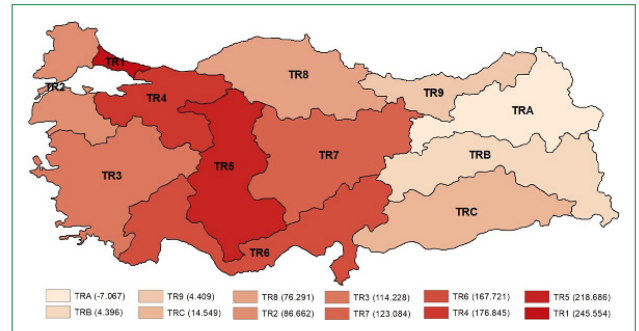
	Yapı izin sayısı (yıllık-ikamet amaçlı kullanımlar-daire sayısı)						Bölgelere göre Toplam dağılım (%)	Toplam
	2009	2010	2011	2012	2013	2014		
TR1	105.104	137.270	147.399	172.984	166.514	218.955	20,36	948.226
TR2	26.148	45.774	44.797	44.847	43.950	46.812	5,42	252.328
TR3	56.381	96.802	78.851	86.614	96.074	118.836	11,46	533.558
TR4	62.394	74.298	94.919	89.929	99.900	125.236	11,74	546.676
TR5	72.618	102.845	98.413	94.032	110.221	128.428	13,02	606.557
TR6	67.423	109.905	80.718	91.913	108.871	123.522	12,50	582.352
TR7	31.327	78.052	18.068	35.032	47.626	65.582	5,92	275.687
TR8	24.023	69.272	21.004	36.803	36.191	44.606	4,98	231.899
TR9	0	51.975	11.904	0	26.263	34.883	2,68	125.025
TRA	6.712	17.372	7.024	9.239	13.373	15.879	1,49	69.599
TRB	15.294	52.825	13.686	28.913	24.006	21.526	3,35	156.250
TRC	30.997	66.255	30.927	54.919	63.182	83.041	7,07	329.321
Yıllara göre dağılım (%)	10,70	19,38	13,91	16,00	17,95	22,06	100,00	4.657.478

**Tablo 2.** Yapı izin istatistikleri (yapı ruhsatı) ve hane sayısı artışı (TÜİK, 2009-14b)

	Yapı izin sayısı (inşaat ruhsatı)	Hane halkı sayısındaki artış	Yapı izin sayısı-hane halkı sayısındaki artış
TR1	948.226	702672	245.554
TR2	252.328	165666	86.662
TR3	533.558	419330	114.228
TR4	546.676	369831	176.845
TR5	606.557	387871	218.686
TR6	582.352	414631	167.721
TR7	275.687	152603	123.084
TR8	231.899	155608	76.291
TR9	125.025	120616	4.409
TRA	69.599	76666	-7.067
TRB	156.250	151854	4.396
TRC	329.321	314772	14.549

Değişen konut üretim düzeyleri gibi hane halklarının konuta ekonomik erişebilirlikleri de analiz edilmesi gereken konuların başında gelmektedir. Bu ölçüm için daha önceden açıklanan ve en az veriyle ölçüm imkânı sunan oransal yaklaşım seçilmiştir.

<sup>2</sup> Oransal yaklaşımın Türkiye örneğinde kiracı hane halkları için ev sahiplerinden daha gerçekçi sonuçlar sunduğu bilinmektedir (Özdemir Sarı ve Aksoy Khurami, 2018). Ancak bu çalışmanın amaçları doğrultusunda ve mevcut veri kısıtları altında oransal yaklaşım başvurulabilecek en uygun yöntemlerden biri olarak belirlenmiştir.

**Şekil 2.** 2009-2014 Yılları arasında hane sayısı artışından eksik-fazla üretilen konut sayıları

tir.<sup>2</sup> TÜİK'in 2009 ve 2014 yılları "Gelir ve Yaşam Koşulları" (Kesit Veri) çalışması verileri kullanılarak hane halklarının yıllık gelirleri; hanedeki 15 yaş üstü fertlerin ücret, maaş, yevmiye geliri, müteşebbis gelirleri, yıllık işsizlik yardımları, alınan çocuk, konut ve sosyal yardımların nakdi ve aynı değerleri, gayrimenkul ve menkul kıymet gelirlerinden oluşturulmuştur. Konut harcamaları ise konut sahipleri için izafi kira, kiracı hane halkları için gerçek kira değerlerinin yanı sıra elektrik, su faturaları, yakacak giderleri, diğer ısıtma sistemi masrafları, konut hizmeti, bakım-onarım masrafları ve emlak vergisi vb. giderlerin toplanmasıyla elde edilmiştir. Toplanan gelir ve konut harcamaları göstergeleri neticesinde hane halklarının konuta ekonomik erişebilirlik durumları değerlendirilmiştir. Toplam

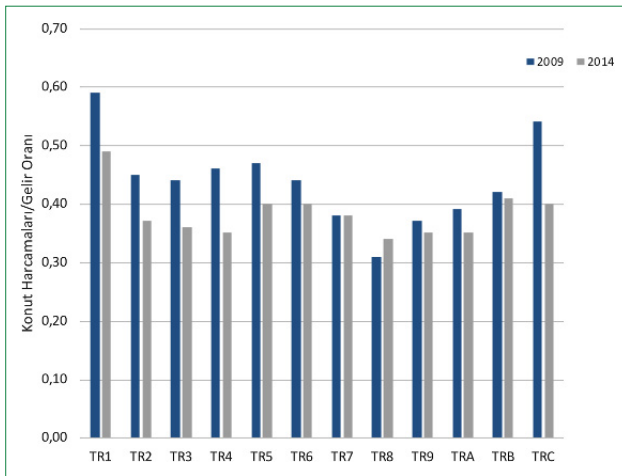


konut harcamaları/Yıllık gelir oranı %30'u geçen hane halkları konuta ekonomik olarak erişemeyen grupta kabul edilmiştir.

İlk aşamada bütün hane halklarının konuta ekonomik erişebilirlikleri kişisel oranların ortalanmasıyla ölçülmüştür. Ancak analizin ilerleyen aşamalarında farklı gelir grupları, özellikle en alt gelir grubundaki hane halkları üzerinden detaylı incelemeler yapılmıştır. Hane halklarının sınıflandırılmasında OECD'nin kabul ettiği karekök yöntemi ile eşdeğer hane halkı gelirleri göz önünde bulundurulmuş ve sonuçta hane halkları eşdeğer gelirlerine göre 5 farklı gruba ayrılmıştır.

Hane halklarının konuta ekonomik erişebilirlikleri (konut harcamaları/gelirleri oranı) buldukları TR Düzey-I bölgeleri kapsamında değerlendirildiğinde (Şekil 3) 10 TR bölgesinde oran bakımından iyileşme görülmektedir. Bunlar TR1, TR2, TR3, TR4, TR5, TR6, TR9, TRA, TRB ve TRC bölgeleridir. TR7 ve TR8 bölgelerinde ise hane halklarının gelirleri içinde konut harcamalarına ayırdığı pay artmaktadır. Ancak görüldüğü üzere 2009 ve 2014 yıllarında bütün TR Düzey-I bölgeleri yazında kabul edilen %30 oranının üstünde konut harcamaları/gelir değerine sahiptir.

İncelemeye konu dönemde bölgelerin konut üretim performanslarına ilişkin bulgularla, hane halklarının konuta ekonomik olarak erişebilirliği analizinden gelen sonuçlar bir araya getirildiğinde TR1, TR4 ve TRC bölgelerindeki aşırı konut üretiminin hane halklarının konuta ekonomik erişebilirliği üstünde fark edilir bir etkiye sahip olabileceği düşünülmektedir. TR7 ve TR8 bölgelerinde gözlemlenen konut harcamaları/gelir oranındaki artışa üretim fazlasının bir fırsat sunmadığı görülmektedir. İllerdeki birikmiş konut ihtiyacı da (backlog need) göz önüne alınarak yapılan incelemelerde, 2014 yılı itibarıyla Orta Anadolu ve Orta ve Batı Karadeniz'i kapsayan TR7 ve TR 8 bölgelerinin konut üretiminde aşırılığın yoğunlaştığı temel alanlar olduğu bilinmektedir (Özdemir Sarı, 2019). Bu



Şekil 3. TR Düzey-I bölgelerinin konut harcamaları/toplam gelir oranı

bilgiler ışığında, konut harcamaları/gelir oranlarındaki artışın temel sebebinin hane halklarının konut masrafları görece daha yüksek olan yeni konutlara taşınmaları olduğu düşünülebilir. Bu durumun hane halklarının talebi ile mi gerçekleştiği, yoksa konut üretimi sürecinde görece düşük gelir gruplarına hitap eden eskimiş kent dokularının (kentsel dönüşüm kapsamında veya değil) yıkılması sonucu bir zorunluluk haline mi geldiğini mevcut verilerle incelemek olanağı bulunmamaktadır.

## TOKİ'nin Alt Gelir Gruplarına Konut Sunumu

Türkiye'de uzun bir süre boyunca konut sunumunda devletin rolü sınırlı kalmıştır. Toplu Konut İdaresi'nin 1984 yılında kurulmasıyla birlikte devlet, konuta finansmanı sağlamada doğrudan ve konut tedarikinde kısmen konut piyasasına dahil olmuştur (Özdemir, 2011). 2000'li yıllar süresince bazı kurumların feshedilmesi ve yetkilerinin TOKİ'ye devredilmesinin bir sonucu olarak, TOKİ kamu kaynakların konut üretiminde eşitsiz dağıtımının önüne geçmek, konut yatırımlarının tahsis edilmesini dengelemek, dar gelirli grupların konut ihtiyaçlarını karşılamak konusunda yetkili kılınmıştır. Ayrıca, 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı Kanun uyarınca TOKİ, her ölçekte imar planını yapmaya ve gerçekleştirmeye, bu planları toplu konut yerleşim bölgeleri olarak belirlenen alanlarda değiştirmeye; kanun kapsamındaki görevleri çerçevesinde gerçek ve tüzel kişilerin sahip olduğu arazi ve alanlardaki tüm uzantı ve binalar konusunda hüküm vermeye, inşaat uygulamalarını yapmaya, gecekonduların yenilenmesini ve rehabilitasyon yoluyla geliştirilmesini sağlamaya ve bazı özellikli alanlar için inşaat maliyetini belirlemeye yetkili olmuştur. Ancak tüm bu yetkiler hane halklarının konuta ilişkin harcamalarını azaltmak için yeterli olmamıştır. Yapı kalitesi kaynaklı bakım-onarım masrafları ve yer seçimi kaynaklı ulaşım masrafları hane halklarının harcamaları içerisinde önemli kalemlerden olmuştur.

Dar gelir grubuna ve diğer hane halklarına konut sunumunda önemli bir aktör haline gelen TOKİ'nin bu değişimi Avrupa'da son yıllarda kamu sektörünün konut üretiminde azalan rolüne karşın (Elsinga, 2015) dikkat çekici bir hamle olmuştur. Bu bağlamda ilki 2007 yılında ilan edilen ve tüm illerde farklı miktarlarda olsa da etkisi görülen konut seferberliği neticesinde 2011 yılı sonunda TOKİ tarafından 500.000 yeni konut birimi üretilmiştir (Aksoy ve Özdemir Sarı, 2016). İkinci olarak 2012 yılında ilan edilen seferberlikle 2023 yılına kadar 700.000 konut birimi daha inşa edilmesi amaçlanmıştır.

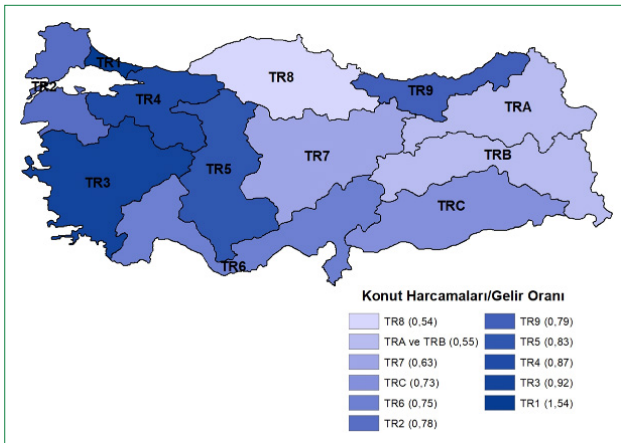
Belirtilen yıllar arasında TOKİ'nin il düzeyinde proje tipine göre alt gelir grupları için ürettiği konutların sayısı 11.408'dir (TOKİ, 2009-14). Bu üretim payıyla TOKİ tüm Türkiye'de gerçekleştirilen toplam konut üretiminin sadece %0.24'ünü alt gelir grubu konutları olarak gerçekleştirmiştir. 11 adet düzey-I TR bölgesinde üretim gerçekleştirilmiş olup, TR9 bölgesi 2009 ve 2014 yılları arasında alt gelir grupları için TOKİ tarafından konut üretilme-

yan tek bölgedir. Bölgelerin toplam konut üretim hacimleri içinde TOKİ'nin alt gelir grupları için ürettiği konutların oranı incelendiğinde 9 TR bölgesinde %1'in altında sonuçlara ulaşılmıştır. Yalnızca TRA ve TRB bölgelerinde bu oran %1-2 arasındadır.<sup>3</sup> Belirlediği en temel hedeflerden birisi alt gelir grupları için konut üretmek ve sunmak olan TOKİ'nin ürettiği konut miktarları açısından alt gelir gruplarına konut anlamında ciddi oranlarda bir hizmet sunamaması bir eksiklik olarak saptanmıştır.

## Alt Gelir Gruplarının Konuta Ekonomik Erişebilirliği

Uluslararası yazında önemi sıkça vurgulanmasına karşın Türkiye'de aynı oranda takip edilmeyen alt gelir gruplarının konuta ekonomik erişebilirliği konusu çalışmanın son analiz kısmını oluşturmaktadır. Ülke çapında artan konut üretiminin alt gelir gruplarının konut satın alma ve kiralama gücüne olan etkisi 2009 ve 2014 yıllarında düzey-1 TR bölgeleri özelinde incelenmiştir (Şekil 4 ve 5). Hane halkları gelirlerine göre daha önce bahsedildiği gibi 5 ayrı gruba ayrılmıştır. Çalışmada TOKİ'nin alt gelir grupları için ürettiği konutlar incelenmesi sebebiyle, konuta ekonomik erişebilirlik kapsamında da en alt gelir grubu hane halkları ele alınmıştır.

Analiz 2009 ve 2014 yılları için yapılmış olup, bu çerçevede 2009 yılında TR1 bölgesindeki hane halklarının ortalama değerler bakımından konuta erişmekte en büyük güçlüğü çeken grup olduğu saptanmıştır (Şekil 4). Hane halkları gelirlerinin yaklaşık 1.5 katı kadar konut giderlerine sahiptir. Pratik olarak gelirlerinden daha fazla konut harcaması yapan hane halkları ortaya çıkmaktadır. Bu da hane halklarının bir kısmının beyan edilmeyen gelire sahip olduğunu ya da beyan edilmeyen yardımlarla yaşamlarını sürdürdüğünü düşündürmektedir. TR1 bölgesinin yanı sıra diğer tüm TR bölgeleri de yıllık konut har-



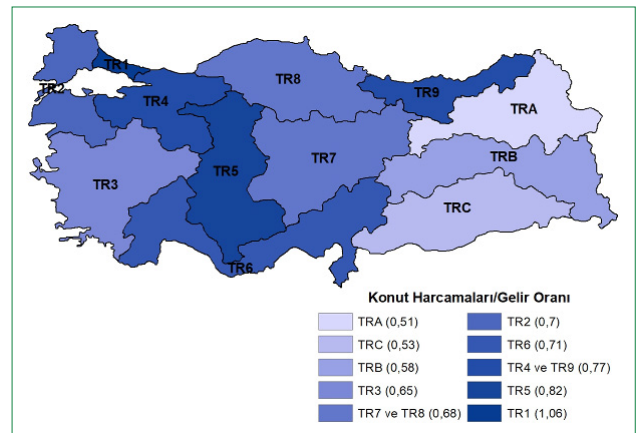
Şekil 4. En alt gelir grubundaki hane halklarının konuta ekonomik erişebilirliği (2009)

camaları/yıllık gelir oranı açısından %30'un üstünde kalarak konut erişebilirliğinde sorun yaşamaktadır.

2014 yılında ise TR1 bölgesi en alt gelir grubu hane halklarının gelirlerinin tamamını ve hatta daha fazla bir kısmını konut harcamalarına ayırdığı sonucuna ulaşılmıştır (Şekil 5). Gelir içindeki konut harcamaları oranı en düşük olan TRA bölgesinde dahi konut harcamaları/gelir oranı 0.51 düzeyindedir. Sonuç olarak en alt gelir grubundaki hane halkları tüm TR düzey-1 bölgelerinde konuta ekonomik olarak erişmekte hem 2009 hem de 2014 yıllarında farklı düzeylerde sorun yaşamaktadır. TR9 bölgesinde belirtilen yıllarda alt gelir grupları için TOKİ eliyle alt gelir gruplarına ilişkin bir konut üretimi olmamasına rağmen bu bölge de incelemelere dahil edilmiştir. Gerçek kira ve izafi kira ile diğer konut harcamalarının net gelire olan oranı ile hesaplanan konuta ekonomik erişebilirlik 12 adet düzey-1 TR bölgesinden 9'unda 2009 ve 2014 yılları arasında artmıştır. Bir başka deyişle hane halklarının gelirleri içinde konut harcamalarına ayırdıkları pay azalmıştır. Bu bölgeler TR1, TR2, TR3, TR4, TR5, TR6, TR9, TRA ve TRC bölgeleridir.

Tüm hane halklarını kapsayan analizde olduğu gibi TR1 bölgesi alt gelir gruplarına özel yapılan analizde de hane halkları içinde konuta ekonomik erişebilirlik açısından en çok zorlanan bölge durumundadır. 2009 yılında hane halkları kayıtlı gelirlerinin 1.54 katı kadar bir miktarı 2014 yılında ise 1.06 katını konut harcamaları olarak ödemişlerdir. TR1 bölgesinden sonra en büyük oran TR3, TR4 ve TR5 bölgelerinde olmuştur (Tablo 3).

Üretilen konut birimleri artan hane halkı sayısına göre diğer bölgelere kıyasla daha az fazla birime sahip olmasına karşın konuta ekonomik erişebilirliğin alt gelir grupları için arttığı bölgeler olan TRA ve TR9 bölgeleri daha detaylı bir çalışma konusudur. Ayrıca analiz için oluşturulan 5 gelir grubundan 1. gelir grubunda erişebilirlik oranlarının bu denli yüksek çıkması



Şekil 5. En Alt Gelir Grubundaki Hane Halklarının Konuta Ekonomik Erişebilirliği (2014)

<sup>3</sup> 1. (en alt) gelir grubunun bölge içindeki dağılımına bakıldığında TRA, TRB ve TRC bölgeleri hem 2009 hem de 2014 yılı için %35'in üstündeki oranlarıyla, aynı şekilde TR1 ve TR5 bölgeleri 5. (en üst) gelir grubunun bölge içindeki dağılımının yüksekliğiyle (%30 ve üzeri) dikkat çekmektedir.

**Tablo 3.** En alt gelir grubu hane halklarının konuta ekonomik erişebilirlikleri ve TOKİ'nin üretimdeki payı

	<b>Toplam İnşaat Ruhsatı Sayısı</b>	<b>Türkiye'de Toplam Konut Üretiminde TOKİ'nin Alt Gelir Grubu Konutlarının Payı (%)</b>	<b>I. Gelir Grubu (en alt) Konut Harcamaları/Gelir Oranı (2009)</b>	<b>I. Gelir Grubu (en alt) Konut Harcamaları/Gelir Oranı (2014)</b>
TR1-İstanbul	948.226	0,01	1.54	1.06
TR2-Batı Marmara	252.328	0,33	0.78	0.7
TR3-Ege	533.558	0,02	0.92	0.65
TR4-Doğu Marmara	546.676	0,35	0.87	0.77
TR5-Batı Anadolu	606.557	0,39	0.83	0.82
TR6-Akdeniz	582.352	0,20	0.75	0.71
TR7-Orta Anadolu	275.687	0,20	0.63	0.68
TR8-Batı Karadeniz	231.899	0,39	0.54	0.68
TR9-Doğu Karadeniz	125.025	0,00	0.79	0.77
TRA-Kuzeydoğu Anadolu	69.599	1,48	0.55	0.51
TRB-Ortadoğu Anadolu	156.250	1,48	0.55	0.58
TRC-Güneydoğu Anadolu	329.321	0,05	0.73	0.53

bir başka çalışmada 2. ve 3. gelir grubu hane halklarının da incelenmesi gerekliliğini göstermektedir.

## Sonuç ve Değerlendirme

Çalışmanın temel bulgularına göre birkaç noktanın vurgulanmasında fayda bulunmaktadır. TR1 (İstanbul) bölgesi; konut üretim düzeyi, hane halkı sayısı artışı, konut harcamalarının hane halkına getirdiği yük (tüm hane halkları ve en alt gelir grubu hane halkları) bakımından TR düzey-I bölgeleri içinde başı çekmektedir. TRA (Kuzeydoğu Anadolu) bölgesi hem diğer bölgelere kıyasla düşük konut üretim seviyesi hem de hane halkı sayısındaki artışa göre daha az konut üretimi ile dikkat çekmektedir. Konut üretim fazlasına karşın TR7 (Orta Anadolu) ve TR8 (Batı Karadeniz) bölgelerinde hane halklarının gelirleri içinde konut harcamalarına ayırdığı pay 2009-2014 yılları arasında artmaktadır. Bu sonuç, hem illerdeki birikmiş konut ihtiyacının da göz önünde bulundurulması gereken bir değişken olduğunu hem de üretilen konutların niteliklerinin ve hedef kitlesinin göz ardı edilmemesi gerektiğini ortaya koymaktadır. Son olarak, en alt gelir grubundaki hane halkları tüm TR düzey-I bölgelerinde konuta ekonomik olarak erişmekte hem 2009 hem de 2014 yıllarında farklı düzeylerde sorun yaşamaktadır. TOKİ'nin alt gelir grubu konut üretiminin incelenen yıllarda düşük seviyelerde olması ve konut üreticileri içinde TOKİ dışında herhangi bir aktörün alt gelir grubunu hedef alan konut üretimi gerçekleştirmemesi bu sonucun başlıca nedenleri olarak görülmektedir.

Yapılan analizler sonucunda ortaya çıkan en temel konu, konut üretiminin artması ile hane halklarının konuta ekonomik erişe-

bilirliğinin iyileşmesinin birbiri ile her durumda ilişkili olmadığı gerçeğidir. Arzdaki artışın konut fiyatlarını düşürmesi ve dolayısıyla erişebilirliği arttırması beklenirken ulaşılan sonuçlara göre böyle bir durum söz konusu değildir. Hatta kontrol ya da politika dışı üretilen konutlar bazı bölgelerde sadece alt gelir grupları için değil bütün hane halkları için konut masraflarını, dolayısıyla konuta ekonomik erişebilirliği olumsuz etkileyebilmektedir (Aksoy, 2017).

Konuta ekonomik erişebilirliğin ölçümünde payı oluşturan konuta dair harcamalar (artan bakım onarım masrafları, görece yeni konutların yüksek aidat tutarları, kredi ve kira ödemeleri) kadar paydayı oluşturan gelir değişkeninin de tartışılması gereklidir. Yıllık gelir değişimine sebep olan kısa-uzun süreli işsizlik gelir değişkenini doğrudan etkilerken, hanede çalışan kişi sayısının az olmasına karşın hane halkı büyüklüğünün fazla olması, ihtiyaç duyulan konut büyüklüğünün artmasına ve dolayısıyla konuta dair harcamaların yükselmesine neden olarak erişebilirliği olumsuz etkilemektedir. Hane halklarının mevcut gelirleriyle yaşadıkları konuttaki yaşam koşulları da ayrıca araştırılması gereken konuların başında gelmektedir. Ayrıca bölge düzeyinde yapılan çalışmalarda bölgedeki işsizlik oranı, bölgenin gayri safi milli hasıladan aldığı pay da gelir dağılımı belirleyen etmenlerdir. Konuta ekonomik erişebilirliğin iyileştirilmesi için konut üretiminin bölgesel ve yerel dinamikleri ve özellikleri gözetmesi, hane halkı ihtiyaç ve taleplerini dikkate alması gereklidir. Sosyo-demografik özellikler ve yaşam biçimleriyle bağdaşmayan konut üretiminin önüne geçilmelidir. Bu bağlamda Bölge Planlarında sektörel bir yaklaşım dışında konuta yer verilmesi gerekliliği ortaya çıkmaktadır.



Son olarak, TOKİ haricinde alt gelir gruplarına yönelik kiralık veya satılık konut üretiminin olmaması, TOKİ'nin de toplam üretim performansı içinde çok az bir paya sahip olması bu değerlendirmede dikkat çeken bir diğer konudur. Bir başka deyişle alt gelir grubu hane halklarının konut sunumunda göz ardı edildiği ortaya konmuştur. TOKİ (TOKİ, 2016) ülke genelinde ürettiği yaklaşık 780.000 konutun %85'ini sosyal konut olarak adlandırmaktadır. Ancak burada öncelikli olarak Avrupa örneklerinde alt gelir grubu için sunulan sosyal konutun Türkiye'de bahsi geçen sosyal konuttan farklı olduğu vurgulanmalıdır. Avrupa'da sosyal konut ülkeler arasında değişen tanımlamalara sahip olmasına karşın genelde mülkiyeti belediyelere, konut birliklerine ve kâr amacı gütmeyen kurumlara ait olan kiralık konut stokunu ifade etmektedir (Whitehead ve Scanlon, 2007). Hane halklarının konut sorununu çözmek ve artan konut harcamalarıyla baş edebilmeleri sağlamak için ortaya çıkan sosyal konutların Türkiye ayağı tartışılmalıdır. TOKİ'nin sosyal konut olarak adlandırdığı konutlar TOKİ tarafından üretilmiş olup piyasa fiyatının altında satılan mülk konutları ifade etmektedir. Avrupa örneklerinde konutun mülkiyeti ikamet eden hane halkında değil yukarıda bahsi geçen kurumlarda kalırken süreçteki bakım-onarım harcamalarından da bu kurumlar sorumlu tutulur. TOKİ'nin sosyal konut olarak adlandırdığı birimlerin mülkiyeti ise hane halklarına aktarılır ve bu süreçten sonraki bakım-onarım harcamaları hane halkının sorumluluğundadır. Avrupa örneklerinde konutların yer seçiminde öncelikli hedef mekânsal olarak ulaşılabilir olmaları ve burada ikamet edecek hane halklarının toplumdan fiziki olarak dışlanmamalarını sağlamaktır. Sosyal konutlarda oturan hane halklarının diğer hane halklarından daha fazla ulaşım harcamalarına sahip olması arzulan bir durum değildir. Ancak TOKİ'nin sosyal konut adını verdiği uygulamaları kentsel alanlardan kopuk olmaları ve ulaşım harcamaları bakımından hane halklarına getirdiği yükler sebebiyle tartışılmalıdır. Bu bağlamda TOKİ'nin sosyal konut projelerini sadece ilk satışta göreceli uygun fiyatlarından dolayı uygun fiyatlı konut projeleri olarak adlandırmak daha doğru olacaktır. Türk kentlerinde, özellikle dar gelirli kesimlerin ihtiyaçlarını gidermek amacıyla, uygun fiyatlı konut üretimi dışında, konutun yaşam döngüsü maliyetlerini hafifletmenin yollarının aranması (örneğin, malzeme kalitesi standartları, tasarım önerileri ve politika önlemleri yoluyla), konut yardımlarının çeşitlendirilmesi ve bunlardan yararlanma koşullarının bilimsel yöntemlerle belirlenmesi ve sosyal kiralık stokun ülke koşullarına uygun bir modelinin geliştirilmesi gereklidir.

## KAYNAKLAR

- Aksoy, E. (2017) Housing Affordability of Different Income Groups in Turkey: Regional Comparison. (Unpublished Master Thesis) Middle East Technical University, Ankara.
- Aksoy, E. ve Özdemir Sarı, Ö.B. (2016). Konuta Ekonomik Erişebilirlik Kapsamında TOKİ'nin Alt Gelir Gruplarına İlişkin Konut Faaliyetlerinin Bölgesel Ölçekte Değerlendirilmesi, 16. Ulusal Bölge Bilimi ve Bölge Planlama Kongresi, Isparta, 1-2 Aralık 2016.
- Balaban, O. (2012) "The Negative Effects of Construction Boom on Urban Planning and Environment in Turkey: Unraveling the Role of the Public Sector". *Habitat International*, 36(1), s. 26-35.
- Balamir, M. (1975) "Kat Mülkiyeti ve Kentleşmemiz". *METU Journal of the Faculty of Architecture*, 2(1), s. 295-318.
- Bourassa, S.C. (1996) "Measuring the affordability of home-ownership", *Urban Studies*, 33(10), s. 1867-1877.
- Dolbear, C.N. (1966) *Housing Grants for the Very Poor*, Philadelphia: Philadelphia Housing Association.
- Edgar, B. ve diğerleri. (2002) *Access to Housing: Homelessness and Vulnerability in Europe*, Bristol: Policy Press.
- Elsinga, M. (2015) "Changing Housing Systems and their Potential Impacts on Homelessness". *European Journal of Homelessness*, 9(1), s. 15-35.
- Karasu, M.A. (2005) "Türkiyede Konut Sorununun Çözümünde Farklı Bir Yaklaşım: Belediye-Toplu Konut İdaresi-Konut Kooperatifleri İşbirliği Modeli". *Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi*, Ankara.
- Kutty, N.K. (2006) "A new measure of housing affordability: Estimates and analytical results". *Housing Policy Debates*, 16 (1), 113-142, DOI: 10.1080/10511482.2005.9521536.
- Linneman, P.D. ve Megbolugbe, I.F. (1992) "Housing Affordability: Myth or Reality?". *Urban Studies*, 29(3/4), s. 369-392.
- Milligan, V. ve diğerleri. (2007) *Approaches to Evaluation of Affordable Housing Services in Australia: Learning from Experience*, Final Report No. 65, Australian Housing and Urban Research Institute.
- Özdemir Sarı, Ö. B. (2019) *Redefining the Housing Challenges in Turkey: An Urban Planning Perspective*. Ö. Burcu Özdemir Sarı, Suna S. Özdemir ve Nil Uzun (eds.) *Urban and Regional Planning in Turkey içinde* (s. 167-184). Switzerland: Springer
- Özdemir Sarı, Ö. B. ve Aksoy, E. (2016) *Excess Production, Rising Prices and Declining Affordability: Turkish Housing Experience*, in I. Wroot (ed.) *AMPS Conference Publication Series 8. Government and Housing in a Time of Crisis: Policy, Planning, Design and Delivery*. Liverpool John Moores University, Liverpool, 08-09 September 2016, pp.162-170.
- Özdemir Sarı, Ö.B. ve Aksoy Khurami, E. (2018) "Housing affordability trends and challenges in the Turkish Case". *Journal of Housing and the Built Environment*. <https://doi.org/10.1007/s10901-018-9617-2>.
- Özdemir, D. (2011) "The role of the Public Sector in the Provision of Housing Supply in Turkey, 1950-2009". *International Journal of Urban and Regional Research*, 35(6), 1099-1117.
- Quigley, J. M. ve Raphael, S. (2004) "Is housing unaffordable? Why isn't it more affordable?". *Journal of Economic Perspectives*, 18(1), 191-214.
- Reeves, P. (2005) *An introduction to social housing*, Oxford: Elsevier Butterworth-Heinemann.
- Sendi, R. (2014) "Housing accessibility versus housing affordability: Searching for an alternative approach to housing provision". *Sociologija I Prostor*, 20(3), s. 239-260.
- Stone, M.E. (1975) "The Housing Crisis, Mortgage Lending and Class Struggle". *Antipode*, 7(2), s. 22-37.
- Stone, M.E. (1983) *Housing and the Economic Crisis: An Analysis and Emergency Program*. Hartman, C. (Ed.) *In America's Housing Crisis: What Is To Be Done?*, Boston and London: Routledge and Kegan Paul.
- Stone, M.E. (1990) *One-Third of Nation: A New Look at Housing Affordability in America*, Washington, DC: Economic Policy Institute.
- Torluccio, G. ve Dorakh, A. (2011) "Housing affordability and methodological principles: An application". *International Research Journal of Finance and Economics*, Issue 79, s. 64-78.
- Uzun, N. (2005) "Residential Transformation of Squatter Settlements: Urban Redevelopment Projects in Ankara". *Journal of Housing and the Built Environment* Vol: 20, 183-199.
- Whitehead, C ve Scanlon, K (eds) (2007) *Social Housing in Europe* LSE London, London.
- Yates, J. ve Gabriel, M. (2006). *Housing Affordability in Australia*. AHURI Research Paper 3, February 2006.

## İNTERNET KAYNAKLARI

- Belsky, E. S., Goodman, J., Drew, R. (2005) *Measuring the nation's rental housing affordability problems*. The Joint Center for Housing Studies, [http://www.jchs.harvard.edu/publications/rental/rd05-1\\_measuring\\_rental\\_affordability05.pdf](http://www.jchs.harvard.edu/publications/rental/rd05-1_measuring_rental_affordability05.pdf) (Erişim Tarihi: 27 Ocak 2018).
- Lipman, B.J. (2006) *A Heavy Load: The Combined Housing and Transportation Burdens of Working Families*. Center for Housing Policy, [http://www.nhc.org/pdf/pub\\_heavy\\_load\\_10\\_06.pdf](http://www.nhc.org/pdf/pub_heavy_load_10_06.pdf) (Erişim Tarihi: 20 Ocak 2018).
- TOKİ (2009-14) *Proje Tipine Göre Uygulamalar*, <https://toki.gov.tr/proje-tipine-gore-uygulamalar> (Erişim tarihi: 10 Şubat 2018)
- TOKİ (2016). *Corporate profile*. Retrieved February 2019, from <https://www.toki.gov.tr/content/images/main-page-slider/16012017212815-pdf.pdf>.
- TÜİK (2009-14a) *Yapı İzin İstatistikleri*, [www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr) (Erişim tarihi: 30 Ocak 2018).
- TÜİK (2009-14b) *Nüfus ve Demografi*, [www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr) (Erişim tarihi: 30 Ocak 2018).
- TÜİK (2009-16) *Yapı İzin İstatistikleri*, [www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr) (Erişim tarihi: 2 Şubat 2018).
- Yates, J. (2007) *Housing affordability and financial stress*, AHURI Research Paper No. NRV3-6, Australian Housing and Urban Research Institute Limited, Melbourne, <https://www.ahuri.edu.au/research/nrv-research-papers/nrv3-6>.