

Kentlerde Konut Krizi

Enes Yalçın¹

“Konut kıtlığı yaklaşmakta olan bir kriz değil, eğer harekete geçmezsek sorun haline gelecek uzak bir tehdit de değil. Zaten yaşadığımız bir şey.” (DCLG, 2017: s. 15).

Özet

İnsanların barınma ihtiyacı, yeme içme ihtiyaçları gibi temel ihtiyaçlardır. Barınma hususu, vücut sıcaklığını muhafaza edecek bir kapalı alana duyulan gereksinimin oldukça ötesindedir. Gereksinim duyulan barınak; sağlıklı koşullara sahip olan, emniyeti tesis eden, kişilerin mekân üzerinden kendilerini ifade ederek toplumsal ilişki kurmalarına olanak tanıyan konuttur. Konuta duyulan gereksinim bir haktır ve bu hakkın karşılanması uluslararası sözleşmelerde üzerinde sıklıkla durulan bir gereklilik olarak vurgulanmaktadır. Konut gereksiniminin karşılanamaması konut sorununa işaret etmektedir. Konut sorununun uzun süre çözümlenememesi ise konut krizine yol açmaktadır. Bu çalışmada konut krizi olgusunun açıklanması amaçlanmıştır. Bu amaç doğrultusunda literatür taraması gerçekleştirilerek konut krizinin dünya genelinde nasıl şekillendiği ve bu krizin nelere sebebiyet verdiği irdelenmiştir. Konut kavramı başlı başına birçok alan ve disiplinle ilişki halinde olan bir kavramdır. Yine çok boyutlu bir olgu olan konut krizi ise bu çalışmada finansal ve toplumsal boyutları ele alınarak değerlendirilmiştir. Bu değerlendirme, konut hakkının içerdiği çok yönlü gereksinim tanımlaması ile uyum göstermektedir. Böylelikle çalışmanın son kısmında incelenen, konut krizinin çözümüne yönelik geliştirilen çeşitli yöntem ve araçların üzerinde durulması ayrıca anlam kazanmaktadır. Çalışmanın araştırmacıların yanı sıra, konut politikası belirleyicileri ve uygulayıcılarına da katkı sunacağı umulmaktadır.

GİRİŞ

Ekonomik, toplumsal ve kültürel gelişmişliğin göstergelerinden biri olan yapıli çevrenin temel unsuru olan konut, insanlar için barınak olmanın yanı sıra kendini ifade etme ve sosyalleşme aracıdır. Ailenin yerleşkesi olan

1 Dr. Öğretim Üyesi, İzmir Kâtip Çelebi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü, enes.yalcin@ikc.edu.tr, ORCID ID: 0000-0002-1086-6313.

konut, bireylere topluluk duygusu, kişisel kimlik ve öz değer sağlamaktadır. İnsanlar kentte sunulan altyapı hizmetlerinin önemli bir kısmına konutları vasıtasıyla ulaşmaktadır. Konutun bu çok boyutlu yapısı, konut ihtiyacı karşılanmadığında ortaya çıkan konut sorununu ve bu sorunun sürekli ve geniş çaplı hale gelmesiyle şekillenen konut krizini yine birçok açıdan ele almayı gerektirmektedir.

Konut krizi olgusu; iktisadi, idari, siyasi, kültürel, toplumsal yönler içeren bir olgudur ve bu nedenle konut krizinin doğurduğu etkiler yüzeysel olmanın ötesindedir. Konut krizi bir yandan, konut arzı ve konut talebi dengesizliğiyle karakterize olan nicel bağlamlı bir krizdir. Öte yandan insanların güvenli, sağlıklı, huzurlu, kendilerini ifade ederek sosyalleşebildikleri ölçütleri mümkün kılmamakla tanımlanan nitel yönlü bir krizdir. Nicel açıdan konut krizi birtakım verilerle doğrulanmaktadır. Küresel çapta uygun fiyatlı konut açığının 330 milyon kentsel hane halkı olduğu tahmin edilmekte ve bu sayının 2025 yılına kadar yüzde 30'dan fazla artarak 440 milyon haneye, yani 1,6 milyar insana ulaşacağı beklenmektedir (King ve diğerleri, 2017: s. 2). Nitelik açısından konut krizine sebep olan etmenler incelendiğinde ise düşük konut kalitesi, gecekondulaşma ve kaçak yapılaşma, konutların ulaşılabilir konumda olmaması, güvenlik açığı, mahremiyet olgusunu zedeleyici yapılaşma gibi sorunların başta geldiği görülmektedir.

Bu çalışmada, konut krizi olgusu sebepleri ve boyutları bağlamında irdelenmiş, konut krizini ortadan kaldırmaya yönelik gerçekleştirilen pratikler ve kullanılan enstrümanlar incelenmiştir. Konut krizi yaşayan ülkelerin, krizlerin çapı ve etki kapasitesi değişiklik gösterse de kriz sebepleri ve kriz çözümüne odaklı faaliyetler noktasında dikkate değer benzerlikler içerdiği sonucuna varılmıştır.

KONUT KRİZİ OLGUSU

Konut krizi olgusunun mevcudiyetini, gerçekleşme nedenlerini ve konut krizine yönelik çözüm önerilerini tartışmadan evvel, kriz kavramının ne olduğunu açıklığa kavuşturmak gerekmektedir. Türk Dil Kurumu'na (2023) göre kriz, “a) Bir organda birdenbire ortaya çıkan fizyolojik bozukluk; bunalım, akse, b) bunalım, c) bir şeyin çok kıt bulunması durumu, ç) bir şeye duyulan ani ve aşırı istek, d) çöküntü, e) bir ülkede veya ülkeler arasında, toplumun veya bir kuruluşun yaşamında görülen güç dönem; bunalım, buhran” olarak tanımlanmaktadır. Görüldüğü üzere, ilgili tanımdaki “c maddesi” somut bir oluşum olan konutun kıtlığı durumunda “konut krizi” kavramının kullanılmasına olanak tanımaktadır. Peki ne tür durumlarda konut yetersizliği, konut krizi olarak değerlendirilmektedir?

İngiltere’de 1996’dan bu yana konut reel fiyatlarının %160’ın üzerinde artış gösterdiği² ve ülkede bugüne dek görülen en düşük konut sahipliği oranının tespit edildiği bilinmektedir. Yaşanan bir konut krizidir ve sebebi de onlarca yıldır konut arzının, hane artış hızını takip edememesine bağlanmaktadır (Mulheirn, 2019: s. 4). Bu örnekte, “konut arzının konut ihtiyacını karşılayamadığı, yani bir konut açığı ile karşı karşıya olunduğu durumları veya kimi hane halklarının yaşadığı konutların asgari standartların altında oluşunu” (Olgun, 2022: s. 32) ifade eden konut sorununun uzun süre çözülememesi ve artarak devam etmesi nedeniyle konut krizine dönüşmüş olması söz konusudur. Bu uzun süre nitelemesine İngiltere Topluluklar ve Yerel Yönetimler Dairesi de (*Department for Communities and Local Government-DCLG*) (2017: s. 9) “Bu ülkede konut piyasası çökmüş durumda ve nedeni çok basit: Çok uzun süredir yeterli sayıda ev inşa etmedik” ifadesiyle atıfta bulunmaktadır.

Konut sorununun kriz haline dönüşmesinde sürenin olduğu kadar, soruna yol açan etmen çeşitliliğinin ve sorun etki sahasının genişliğinin de önemi vardır. Artan sosyal konut bekleme listeleri, kiralar ve konut fiyatları, güvensiz kiracılıklar, aşırı kalabalık, azalan kalite ve daha az varlıklı olan kesimi kentin dışına iten hızlı soylulaştırma, İngiltere’deki konutlar krizini çeşitlendiren etmenlerin başında gelmektedir³ (Robertson, 2017: s. 195). Bunun yanı sıra İngiltere örneğinde konut sorununun toplumun hemen hemen tüm kesimine yansiyarak kriz haline geldiği bilinmektedir. Aşırı borç altındaki “ipotek kölelerinden” kira artışları ve tahliyelerle karşı karşıya kalan genç profesyoneller ve öğrencilere; rutubetli, aşırı kalabalık dairelerde veya geçici konaklama yerlerinde yaşayanlardan sokakta kalan evsizlere varıncaya kadar, değişen ölçülerde olmak üzere öyle veya böyle tüm Londralılar konut krizinden etkilenmektedir (Watt ve Minton, 2016: s. 205). Bu da krizin etki sahasının ne denli geniş olduğuna işaret etmektedir.

ABD de konut kriziyle karşı karşıyadır. Ülkede uygun fiyatlı konut sayısının her geçen gün biraz daha azaldığı bilinmektedir. Kentsel konut

2 İngiltere’deki konut araştırma kuruluşu olan Shelter’e göre (2013: s. 3), ülkedeki gıda fiyat artış oranı, 1971’den bu yana konut fiyat artış oranı ile aynı oranda seyretseydi 4 litrelik bir karton süt 10,45 sterline, bir tavuk 51,18 sterline, altılı bir salkım muz 8.47 sterline, altılı bir kutu yumurta £5.01 sterline, bir somun dilimlenmiş beyaz ekmeğe 4,36 sterline, bir kuzu budu 53,18 sterline ve dört kişilik bir ailenin ortalama haftalık gıda harcaması 453,23 sterline mal olacaktı.

3 İngiltere’de konut kiracılarının üçte biri yapısal olarak yetersiz konutlarda yaşamaktadır ve konut yalıtımının istenen ölçülerde olmaması enerji ve sağlık sorunlarına yol açmaktadır. Ayrıca iki milyonu aşkın hane halkı sosyal konut bekleme listesinde yer almaktadır. Ülkede 1,8 milyon hane gelirlerinin yarısından fazlasını konut maliyetlerine harcamakta olup en yoksul insanların konut maliyetlerini karşıladıktan sonra geri kalan tüm harcamalarını gerçekleştirebilmek için kendilerine haftada sadece yaklaşık 60 sterlin kalmaktadır (Slater, 2018: s. 878).

piyasası; soylulaştırma faaliyetleri, orta sınıf ve lüks konut yatırımları, tek odalı otellerin (*single-room occupancy hotels/SROs*) yok edilmesi, gecekondulaşma ve kira artışları nedeniyle dönüşüme uğramıştır. Düşük gelirli konut sağlamak için özel sektörü sübvansen etmenin verimsiz, etkisiz ve maliyetli olduğu ortaya çıkmıştır. ABD kentlerindeki siyahlar ve diğer ırksal azınlıklar bu olumsuz konut eğilimlerinden orantısız bir şekilde zarar görmüşlerdir (Timmer ve diğerleri, 2019: s. 181).

Konut krizi bir anlamda kalkınma sorununun yansımasıdır. Ülkelerin kalkınma seviyesi kentlerinin kalkınma seviyesiyle, kentlerinin kalkınma seviyesi de konut başta olmak üzere yapı çevre elemanlarının kalitesiyle, bu elemanların toplumun ihtiyaçlarını karşılama yeterliliğiyle ölçülmektedir. Burada uygun yapı malzemesinin ve teknolojinin kullanımı, kentin kimliğine, tarihi ve kültürel yapısına uyum gibi unsurlar da dikkat çekmektedir (Çetin, 2012: s. 297).

20. yüzyıldan 1960'ların sonlarına dek konut sorunu esasen nicelik, nitelik ve fiyatla ilişkilendirilmiştir. Bu dönemde toplam hane sayısının mevcut konut sayısını aştığı genel bir konut sıkıntısı mevcuttur. Bu genel kıtlık, talebin yüksek olduğu alanlardaki daha ciddi sorunları gizlemiştir. Burada da konut krizine yol açan diğer bir faktör olarak konut stokunun eskimesi gündeme gelmektedir. Konut stokunun eskimesi, konut talebine uzun süre yanıt verememe durumuyla ilişkilendirilmese de konut gereksiniminde bulunan hane sayısının artmasına yol açması bakımından önem taşımaktadır. İngiltere örneğine bakıldığında, İngiltere'nin kentsel bir sanayi toplumu olarak erken gelişiminin, 20. yüzyıla eski, küçük, yoğun bir şekilde bir araya toplanmış, genellikle başlangıçta kötü inşa edilmiş ve daha sonra kötü bir şekilde bakımı yapılmış büyük bir konut stoku miras bıraktığı görülmektedir. 19. yüzyıl işçi sınıfı konutlarının kalitesizliği, özellikle düşük ücretli işçilerin yaşadıkları yerler, makul barınma maliyeti ile birçok işçinin ödeyebileceği fiyat arasındaki önemli farkı yansıtmaktadır (Malpass, 2005: s. 6). Dönemin İngiliz edebiyat eserlerinde de işçilerin konutlarının ne denli yaşanılmaz koşullar içerdiğine ilişkin geniş tasvirlerle karşılaşmak mümkündür.

Konut Krizine Yol Açan Etmenler

Konut krizine yol açan, konut arzının konut talebine uzun süre yanıt verememe durumu, temel olarak; savaş, doğal afet, nüfus artışı ve göç, siyasi/ iktisadi karar ve uygulamalar gibi etmenler nedeniyle gerçekleşmektedir.

Savaş

Savaş öncelikle sebep olduğu yıkım nedeniyle, iktisadi, idari ve toplumsal boyutlarıyla konut krizine yol açan nedenlerin başında gelmektedir. Savaş

kimi durumda kentkırım (*urbicide*) denen kentsel yıkıma neden olarak kentin tarihi, kültürel bellek unsuru olan yapıları çevresine zarar veremekteyse de her durumda doğrudan ve dolaylı etkileriyle konut krizine dönüşebilecek konut sorunlarının müsebbibi olarak dikkat çekmektedir. Örneğin, İkinci Dünya Savaşı sona ererken ve Avustralya Federal Hükümeti dikkatini savaş sonrası önemli bir yeniden yapılanma görevine odaklarken konut sorununun baş gösterdiği bilinmektedir. Ayrıca ülkede, Büyük Buhran'ın etkileriyle inşaat malzemeleri ve emeğin savaşa kanalize edilmesinin doğurduğu ekonomik sorunların bileşimi, 300.000 civarında olduğu tahmin edilen konut açığına yol açmıştır. Bu süreçte Avustralya'daki konutlar hem nicelik hem de nitelik açısından sorun teşkil etmektedir (Dufty-Jones, 2018: s. 6).

Doğal Afet

Doğal afet de savaş gibi hem gerçekleştirmiş olduğu yıkımla hem de afet sonrası afetin etki şiddeti ve etki sahasına göre değişmekle beraber gereksinim duyulan iyileştirme faaliyetlerinin uzun zaman alması nedeniyle konut krizine yol açmaktadır. Son olarak 6 Şubat 2023 tarihinde gerçekleşen ve 11 kenti doğrudan etkileyen Kahramanmaraş merkezli depremde, inceleme yapılan 1 milyon 728 bin bina içerisinde 637 bin 222 bağımsız bölümden oluşan 227 bin 27 binanın acil yıkılacak, ağır hasarlı ve yıkık hale gelmiş olması (Bloomberg, 2023) ortaya çıkan krizin boyutunu gözler önüne sermektedir. Kaldı ki en yıkıcısı deprem olmakla beraber doğal afet, bilindiği üzere depremle sınırlı bir olgu değildir.

Nüfus Artışı ve Göç

Konut krizine neden olan etmenlerden bir diğeri ise nüfus artışı ve göçtür. Nüfus artışı konut talebini arttırarak konut arzının bu talebi karşılamakta yetersiz kaldığı koşullarda konut arz-talep dengesini bozmaktadır. Ayrıca ortalama yaşam süresinin uzaması, boşanmaların artışı, bireysel yaşam tarzının yaygınlık kazanması, hanelerin parçalanmasına neden olmaktadır. Bu durumda nüfus artışı gerçekleşmiyor olsa dahi hane sayısı ve tabiatıyla konut talebi artmaktadır. Göç olgusu söz konusu olduğunda ise kimi zaman güvenlik kaygısıyla kimi zamansa iş gücü hareketliliği sebebiyle dengesiz gerçekleşen iç göçlerin konut sorunu doğurduğu bilinmekteyse de bilhassa savaş sonrası bir bölgeye yoğun bir şekilde gerçekleşen uluslararası göçlerin, konut sorununun konut krizine dönüşmesine yol açtığı görülmektedir. Göç miktarındaki artış konut talebini arttırmaktadır. Konut fiyatlarındaki değişimse temelde talep arz dengesine bağlıdır. Konut sektörü, konut arzını kısa vadede gelişen konut talebine uyarlama eğilimine girer ve yeni bina inşalarıyla konut stokunu arttırır. Böylelikle kısa vadede göçmen akışına olumlu tepki veren konut piyasaları, herhangi bir düzenleme gerçekleşmediği

takdirde, uzun vadede konut arzının piyasa koşullarındaki değişikliklere olan duyarlılığına bağlı şekillenecektir (d'Albis ve diğerleri, 2017: s. 2-3). Ayrıca kimi durumlarda, “göçmenlere özel yerel tesislerin” ve “kişisel bağlantıların” tesiriyle göçmenler konut fiyat ve kiralalarına daha az duyarlı olurken yerli halk fiyatlara daha duyarlı hale gelebilmektedir (Topçu, 2020: s. 429). Yalçın ve Aslan da (2017: s. 110), konut sektörünün Konya'daki seyrini tespit etme amacıyla gerçekleştirdikleri saha çalışmasında, kente göç artışının neden olduğu sonuçlardan birisini de konut sektöründe görülen fiyat şişmesi olarak tespit etmişlerdir.

Siyasi/İktisadi Karar ve Uygulamalar

Siyasi/iktisadi karar ve uygulamalar da konut krizine sebep olabilmektedir. Hükümetlerin aldığı kararların spekülasyoncular için fırsatlar yaratması, bu durumun eşitsizlikleri artırması ve mevcut satın alınabilirlik krizinin uzamasına büyük ölçüde katkıda bulunması bir siyasi kararın konut krizi üzerine etkisini göstermektedir. Örneğin 2018 yılında Türkiye’de yabancılara konut satışı ile ilgili düzenlemede yapılan değişiklik neticesinde konut alan yabancılara Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlığı verilme sınırı, 1 milyon ABD dolarından, 250 bin ABD dolarına düşürülmüştür. Böylelikle yabancıların Türkiye konut piyasasına ilgileri artmıştır. Bu durumda marjinal fiyatlama yapma imkanına sahip yabancılar, Türkiye’de konut fiyatları genel seviyesinin yükselmesinin nedenlerinden birini oluşturmuşlardır (Balaban, 2023: s. 16).

Türkiye’de ayrıca 1990’lı yıllarda artış gösteren siyasi kriz ve banka iflasları ile karakterize iktisadi buhran ortamının inşaat maliyetlerini oldukça arttırdığı ve bu durumun konut sektörüne yatırım yapılmasının önüne geçtiği görülmektedir. İrlanda’da da mevcut araştırmalar, devletin konut tedarikinden çekilmesinin köklerinin 1970’lerin sonu ile 1980’lerin ortası arasında meydana gelen İrlanda mali krizine dayandığını ileri sürmektedir (Lima, 2018: s. 2).

Konut Krizinin Boyutları

Konut krizinin, konut ihtiyacını karşılama sorununun kronik hale gelmesiyle şekillendiği ifade edilmiştir. Konut ihtiyacı ise sıklıkla karıştırılan konut talebinden farklı bir anlama işaret etmektedir. Konut talebi, ödeme gücüne sahip olarak belli bir konutu satın almaya veya kiralamaya istekli olma durumunu ifade ederken konut ihtiyacı, ödeme gücünün mevcudiyetine bakılmaksızın kişi başına gerekli en küçük yeterli mekânı ifade etmektedir (Keleş, 2015: s. 258-259). Yeterli ödeme gücüne sahip olmadığından konut talebinde bulunamayan birisinin, konut ihtiyacı duyuyor olabileceği göz ardı edilmemelidir. Bu doğrultuda, mekânın, yapılı çevrenin ve bilhassa konutun

finansallaşması başlı başına bir sorun olarak ortaya çıkmaktadır. Konutun bir barınma nesnesi olmasının ötesinde bir yatırım aracına dönüşmesi de bu bağlamda değerlendirilmektedir.

Konutun değişim değeri bir bakıma, aşırı finansal birikimin eritilmesi ya da daha doğru bir ifadeyle aktarılmasına olanak tanıyan mekânsal bir çözümdür. Bu çözümün üst ölçekte meydana geldiği mekân ise kenttir. Harvey (2013: s. 217), kentleri, önemli orandaki artık ürünün harekete geçirilmesi, koparılması ve coğrafi olarak yoğunlaşması yoluyla yapılandırılmış birimler olarak tasvir etmektedir. Artık ürün kentte oluşturulmakta, paylaşımı ve dağılımı yine burada gerçekleşmektedir. Konut da bu süreçte kullanım değerinin ötesinde değişim değeri ile etkili bir meta görünümü kazanmaktadır. Konutun bir barınma ögesi olmaktan çok daha fazla anlamlar kazanması, finansal krizlerin yanı sıra toplumsal krizlere de neden olmaktadır.

Konut Krizinin Finansal Boyutu

Diğer gayrimenkul türleri gibi, oldukça değerli bir maddi teminata karşılık gelen konut, makroekonomi ve finansal istikrarla doğrudan ilişkilidir. Konutun servet biriktirme aracı olarak bir güvence olarak sunulması, konut teminine yönelik farklı finansal araçların inşası, konutun yatırımcılar tarafından spekülâtif bir aygıtla dönüştürülmesi gibi unsurlar, konut piyasasının etki alanını genişletmiştir. Konut piyasasında şekillenen birtakım açmazlar, küresel düzeyde şekillenen finansal krizlere yol açmıştır.

2008 yılında yaşanan finansal krizde, ipoteğe dayalı menkul kıymetler adı altında, mortgage kredi sistemi üzerinden oluşan ikincil piyasaların etkisi bulunmaktadır. Çöken ve küresel çapta bir finansal krize yol açan bu sistemde; tanımı gereği likit olmayan, mekânsal olarak sabit ve hareketsiz, nispeten dayanıklı ve maliyetli olan gayrimenkul (Gotham, 2009: s. 359) üzerinden mortgage kredilerinin finansal kuruluşlar ve yatırımcılarca alınıp satıldığı ikincil mortgage piyasalarının rolü söz konusudur. Zikredilen ipoteğe dayalı menkul kıymet kavramını ortaya çıkaran sistem şu şekilde işlemektedir: Nihai tüketiciye (müşteri) uzun süreli kredi temin eden banka (ticari banka), bir başka bankaya (yatırım bankası), müşterilerinden elde etmiş olduğu kredi borçlarına ilişkin senetleri ve ipotek hakkını satmaktadır. Böylelikle hem hızla likidite sağlamak hem de borçlarını temizlemektedir. Yatırım bankaları da özel amaçlı bir şirket kurarak kredilerin geri ödenmesine ilişkin hakları bu şirkete devretmektedir. Bu şirketse söz konusu hakları hisse senetleri olarak halka arz etmektedir. Böylelikle gayrimenkul bir bakıma menkul kıymete dönüştürülmektedir (Khan Academy, 2014a; Khan Academy, 2014b).

Konut fiyatlarında yaşanan artış neticesinde yatırımcılar, ipoteğe dayalı menkul kıymetlere hücum etmişler, finansal kuruluşlar da nihai tüketiciye mortgage kredisi verirken kriterleri son derece geniş tutarak müşterilerin kredi geri ödeme potansiyellerini rasyonel ölçülerde değerlendirmemiştir. Düzenli gelire sahip olmayan, ödeme gücü düşük müşterilere dahi uzun vadeli mortgage kredisi sağlanmış (*eşik altı/subprime kredi*) ve ödemeler gerçekleşmeyince temerrüt oranı artış göstermiş, ipoteğe dayalı menkul kıymetler hızla değer kaybederek tüm finansal sistemde krize yol açmıştır (Yeşilbağ, 2020: s. 105). Krizin temelinde, konutun bir barınma ihtiyacını gideren enstrüman olarak görülmesinden ziyade konuta finans piyasalarının yönlendirdiği bir yatırım ve kar nesnesi olarak bakılması yer almaktadır.

Periyodik konut krizleri, konutun sabit varlıklardan kar elde etme odağı haline geldiği geç sanayi ekonomilerinin kalıcı bir özelliği haline gelmiştir. Konut tedarikindeki son gelişmeler küresel finans piyasaları tarafından şekillendirilmekte ve refah sunumunun metalaştırılmasını ve konutun finansallaşmasını içermektedir (Lima, 2021: s. 3283). Ulusal veya uluslararası krizler kendi bağlamlarının ürünleri olsa da genellikle oldukça benzer temeller üzerine inşa edilmektedir. Konut yoluyla sermaye birikimi, konutun hem yerli hem de uluslararası yatırımcılar için cazip bir varlık sınıfı haline gelmesiyle birlikte genellikle daha üretken ekonomik faaliyetlerde bir düşüşe işaret etmektedir. Yerli yatırımcılar diğer yatırım varlıklarından uzaklaştıkça ve küresel sermaye yatırım fırsatları aradıkça, bilhassa coğrafi olarak sınırlı yerel arz, sınırsız yatırım talebine ayak uydurmaya çalışmakta ve başarısız olmaktadır. Arz sistemleri arazi ve mevzuat kısıtlamalarına karşı mücadele edebilse de konutların finansallaşması ve hızla artan yatırım talebi seviyeleri en azından aynı derecede büyük bir mücadeleye gereksinim duymaktadır (Gallent ve diğerleri, 2017: s. 2206).

Konut Krizinin Toplumsal Boyutu

Barınma insanlığın temel gereksinimlerinden birisidir. İnsanoğlu belirli bir vücut sıcaklık aralığında hayatını devam ettirebilmektedir. Zorlu iklim koşullarında bu sıcaklık aralığının muhafazası da bir barınak temini halinde mümkün olmaktadır. Bu barınak da konuttur. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası da 57. maddesinde “devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetken bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler” ifadesiyle konut hakkını tanımlamaktadır. Ayrıca Birleşmiş Milletler Ekonomik Toplumsal ve Kültürel Haklar Uluslararası Sözleşmesi, Avrupa Konseyi Avrupa Kentsel Şartı gibi uluslararası belgelerde yer alan ve Birleşmiş Milletler

İnsan Yerleşmeleri Konferansı (HABITAT II) gibi uluslararası kongrelerde gündeme taşınan konut hakkı, sadece barınma ile sınırlı bir hak tanımı yapmamakta; güvenlik, altyapı, sağlık koşullarına uygun, insanın çalışma, sağlık, eğitim, çevre gibi haklarını kullanmasına imkan tanıyan, herkesçe erişilebilir ve karşılığı ödenebilir bir barınma alanının karşılanmasına işaret etmektedir (Çoban, 2012: s. 76). Bunun yanı sıra konutun, bireyi toplumun bir parçası kılarak uzun süreli bir teminat gerektirdiği bilinmektedir. Böylelikle, toplumsal ve mali olanakları yetersiz birey ve/veya grupların konut hakkının piyasa koşullarının insafına bırakılmaması da beklenmektedir. Eskimiş konut dokusunun yenilenme bedelinin, sosyoekonomik düzeyi düşük grupların üzerine yüklenmemesi gerekliliği de bir başka husus olarak dikkat çekmektedir (Avrupa Konseyi, 1992).

Gelinen noktada, konut hakkına ilişkin uluslararası metinlere yansımış olan gerekliliklerin dünya çapında karşılanamamakta olduğu görülmektedir. Heslop ve Ormerod (2019: s. 145-146) İngiltere'deki konut krizini konu edinen çalışmalarında, son 40 yılda İngiltere'deki konutların giderek nicelik ve nitelik açısından daha uygunsuz hale geldiğinden, bilhassa evsizlik ve azalan konut sahipliği ile karakterize sorunların 2008'deki finansal krizden bu yana daha da kötüleştiğinden söz etmektedirler. Daha da önemlisi, konut krizinin en son tekrarı, yalnızca evsizlik, aşırı kalabalık veya güvensiz kiracılık yaşayanlar gibi konut güvencesizliği yaşayanları değil, aynı zamanda konut sahibi olmakta zorlanan orta sınıf Y kuşağını da etkisi altına almaktadır. Bu durum, konut krizinin etki sahasının ne denli geniş kapsamlı olabileceği ve olgunun tanımlanmasının ne denli zor olduğu hususunda fikir vermesi açısından dikkat çekicidir.

Konut krizi, satılık konut eksikliği veya ilk kez alıcılar için konut arzı eksikliği olarak nitelendirilebilecek bir sayı krizinin çok ötesinde bir olguya karşılık gelmektedir. Konut arzı yetersizliği ve insanların kimi zaman satın alacak konum bulamıyor olmaları bir hakikattir ancak asıl sorun yeni ve mevcut konutların sayısı değil; bu konutların fiyatı, türü, tasarımı, kalitesi ve konumudur. Örneğin İngiltere'de hükümetlerin 2016'dan beri yılda en az 300.000 yeni ev inşa etme hedefi vardır ve bu da ortalama yıllık teslimatı neredeyse iki katına çıkarmaktadır. Çok daha fazla konut inşa edildikçe fiyatların istikrara kavuşacağına, daha fazla insanın konut sahibi olabileceğine ve konut krizinin etkili bir şekilde sona ereceğine yönelik bir inanç mevcuttur. Ancak, bu hedefe ulaşma konusunda yeterli ilerlemenin kaydedilemediği görülmektedir. Hedefin kendisi başlı başına samimiyetsiz bir hedef kabul edilmektedir. Yeni konutlar ne kadar çok sayıda üretilirse üretilsin, fiyatları uygun değilse doğru bir lokasyonda konumlanmıyorsa ve kalitesizse evsizler, engelliler, gençler veya yaşlıların ihtiyaçlarına karşılık vermiyorsa

bu durumda hükümetlerin konut üretim hedeflerinin karşılanmasının bir anlamı olmayacaktır (Colenutt, 2020: s.13).

Kentleşme hızının sanayileşme hızından daha fazla olduğu gelişmekte olan ülkelerde, kente tarımsal faaliyetlerin yapıldığı kırsal kesimlerden yoğun göç gerçekleşmekte ve kent nüfusu artış göstermektedir. Böylelikle kent nüfusunun konut gereksinimi artmakta ve bu gereksinim karşılanamadığı takdirde insanlar enformel süreçlere başvurmaktadır. Bu da gecekondü kavramını gündeme getirmektedir. Bir dönem kent çeperlerinde yer alan bu imara aykırı, plansız yapılar, kentin yaşam alanlarının çepere doğru yayılmasıyla beraber kent merkezlerinde yer almıştır. Dönem içerisinde çöküntü bölgeleri haline gelen sahalar, soylulaştırma amacıyla kentsel dönüşüm enstrümanı kullanılarak dönüşüme tabi tutulmuş ve gecekondü yapılarının yerini muntazam konutlar almıştır. Böyle bir durum neticesinde gecekondü sakinleri yaşam alanlarından sürülmüş ve kendilerine teklif edilen yeni konutlar bağlamında hem yeni konutun finansmanını sağlama noktasında iktisadi olarak hem de yeni konut bölgesinin bulunduğu sahadaki yeni yaşama uyum sağlama noktasında toplumsal olarak önemli zorluklar yaşamıştır.

Tablo 1. İngiltere Konut Sağlık ve Güvenlik Derecelendirme Sistemi (Housing Health And Safety Rating System HHSRS): İnsan Yaşamı ve Rahatlığı İçin Temel Fiziksel ve Zihinsel Gereksinimler

A. Fizyolojik tehlikeler (Higrotermal koşullar)

1. Nem ve küf oluşumu
2. Aşırı soğuk
3. Aşırı sıcak
4. Asbest ve Mamûl mineral lif
5. Biyositler
6. Karbonmonoksit ve Yakıt yanma ürünleri
7. Kurşun
8. Radyasyon
9. Yanmamış yakıt gazı
10. Uçucu organik bileşikler

B. Fizyolojik tehlikeler

11. Kalabalık ve mekân darlığı
12. Davetsiz misafirlerin girişi
13. Aydınlatma
14. Gürültü

C. Enfeksiyona karşı koruma

15. Ev hijyeni, zararlılar ve çöpler
16. Gıda güvenliği
17. Kişisel hijyen, sanitasyon ve drenaj
18. Su tedariki

Ç. Kazalara karşı koruma

19. Banyo vb. ile ilgili düşmeler
20. Düz yüzeylere düşme vb.
21. Merdivenlerden düşme
22. Yükseltiller vb. ile ilgili düşmeler
23. Elektrik tehlikeleri
24. Yangın
25. Alevler, sıcak yüzeyler vb.
26. Çarpışma ve tuzak
27. Patlamalar
28. Donanımların konumu ve kullanılabilirliği vb.
29. Yapısal çökme ve düşen elemanlar

Tablo 1’de İngiltere Topluluklar ve Yerel Yönetimler Dairesi’nin tespit etmiş olduğu Konut Sağlık ve Güvenlik Derecelendirme Sistemi görülmektedir. Derecelendirme sistemi dört başlık altında yer alan 29 kriterden müteşekkildir. Bu kriterler, konutun inşasında kullanılan malzemeden konutun konumuna, konutun iç yapısından konut içi donanımlara kadar pek çok hususun, insan onuruna yaraşır ve insan sağlığına elverişli bir konut için gerekliliğine dikkat çekmektedir.

Kıracı tahliyeleri de konut krizinin bir başka yüzünü vurgulamaktadır. Örneğin 1988’de New York City’de 21.000 hane halkı, neredeyse tamamı kirayı ödeyemediklerinden ötürü tahliye edilmiştir. Geçmişte, başka düşük maliyetli ve daha kötü koşullara sahip konutlar mevcut olduğundan tahliye, kişiyi evsizliğe mahkûm etmese de bugün tahliye evsizliğe yol açmaktadır (Timmer ve diğerleri, 2019: s. 91-92). Evsiz kalmanın da suçla meyletme, eğitimsiz kalma başta olmak üzere çok sayıda farklı toplumsal soruna yol açtığı düşünüldüğü takdirde konut krizinin olası etkilerinin ne çapta şekillenebileceği görülmektedir.

KONUT KRİZİNİN ÇÖZÜMÜNE YÖNELİK BAZI UYGULAMALAR

Konut krizinin temel çözümü, piyasadaki ve piyasa dışındaki tedarikçilerin birleşimi yoluyla daha fazla yeni konut sağlamaktır. Artan konut arzı konut krizinin azalmasına neden olacaktır. Konut arzı genel olarak, çoğunlukla özel girişimler (özellikle büyük hacimli üreticiler) tarafından gerçekleştiriliyor olarak düşünülse de Toplu Konut İdaresi (TOKİ) gibi devlet kurumları, yerel yönetimler, konut kooperatifleri de bu sürece katılmaktadır.

Konut krizinin çözümünde konut arzını arttırmanın dışında, insanları mevcut konutlara erişebilir kılma gibi bir yöntem de mevcuttur. Bu boyut, arzı arttırıcı yöntemlerden farklı bir yere işaret etmektedir. Örneğin Balaban (2023: s. 16), konut üretiminin son yıllarda ekonomik nedenler ve pandemi sebebiyle yavaşlamış olduğunu kabul etmekle beraber, mevcut konut krizinin konut arz eksikliği ile açıklanabilir olmadığını ileri sürmektedir. Halihazırdaki konutların muhafazası ve kullanılabilir hale getirilmesi bağlamında da çözüm yolları mevcuttur. Bu çözüm yollarına, kimi zaman yasallaştırmaya kimi zaman da iktisadi ve toplumsal bağlamda kullanılabilir kılmaya başvurarak ulaşılmaktadır.

İmar Afları

Konut ihtiyacı formel yöntemlerle karşılanamadığı zaman yahut konut arzı toplumun tümüne şamil bir fiyat politikası gözetilerek sunulmadığı zaman,

insanlar gecekondü yapımı gibi enformel ihtiyaç karşılama metotlarına başvurmaktadır. Türkiye bu durumla bilhassa köyden kente yoğun göç yaşandığı dönemlerde karşılaşmıştır. İdare birtakım siyasi kaygılar gözeterek bu kaçak yapılaşmayı çeşitli dönemlerde çıkardığı yasalar marifetiyle bağışlama ve meşru kıılma yoluna gitmiştir. Böylelikle gecekondü imgesi, herhangi bir dönemi tasvir etmekle sınırlı kalmamış ve halkın zihninde “seçim öncesi nasıl olsa imar affı çıkar” düşüncesi yer etmiştir. Böylelikle bu imar afları bir istismar aracı olarak kullanılmıştır ve konut krizine sunmuş olduğu çözüm şekli popülist yaklaşımlar olmanın ötesine geçememiştir.

Kentsel Dönüşüm Projeleri

Türk Dil Kurumu Güncel Türkçe Sözlüğü (2023) kentsel dönüşüm kavramını, “kentin imar planına uymayan veya dayanıksız olan binaların yıkılıp yerine yeni toplu yerleşim alanlarının yapılması” şeklinde tanımlamaktadır. Tashman (2010: s. 1) ise kentsel dönüşümü (*urban renewal*) “bir kentin yerel arazi kullanımı ve kalkınma hedeflerine ulaşamayan belirli alanlarını iyileştirmek için merkezi yasalara göre yetkilendirilen, yerel olarak kontrol edilen bir program” olarak ifade etmektedir. Bu tanımlamalar kentsel dönüşümün iyileştirme ve yenileştirme faaliyetlerine atıfta bulunsa da kentsel dönüşüm olgusu halihazırda tanımlarda ifade edilenlerden çok daha geniş anlamlar taşımaktadır. Bu bağlamda kentsel dönüşüm; sürdürülebilir ekonomik büyümenin sağlanmasına yardımcı olmak, yaşam koşullarının, yaşam kalitesinin ve çevrenin iyileştirilmesi, kapsamlı bir eğitim ve öğretim yelpazesi sunmak, suçla ve suç korkusuyla mücadele etmek, erişim ve ulaşımın iyileştirilmesi gibi amaçlara da hizmet etmek durumundadır (Jeffrey ve Pounder, 2008: s. 98).

Konut standardını temin etmek ve sağlıklı yaşam alanları inşa etmek amacı güden kentsel dönüşüm projelerinin, mülkiyet hakkına zarar verdiğine ilişkin birtakım eleştiriler mevcuttur. Kentsel dönüşüm olgusu, özellikle soylulaştırma (*mutenalaştırma/gentrification*) faaliyetleri vasıtasıyla mülkiyet hakkının alt gelir kesiminden üst gelir kesimine aktarıldığı, alt gelir kesiminin ise kent periferinde, yabancı olduğu bir bölgede yaşamaya mecbur bırakıldığı yönünde kritize edilmektedir (Çetin, 2012: s. 300). Kentsel dönüşüm projeleri toplumsal ve fiziksel açıdan gerekli fizibilite çalışmaları gerçekleştirilmeden ve toplum yararının aksine rant amaçlı uygulandığı takdirde konut krizine bir çözüm olmaktan ziyade konut krizini doğuran nedenlerden birisi olarak şekillenecektir.

Kira Sınırlaması

Kira sınırlaması dar gelirli kiracıları konut sahipleri karşısında korumak için başvurulan bir yöntemdir. Bu yöntemde devletin, kendi olanaklarıyla

konut sorununu çözemeyen insanlara hukuki düzenlemeler vasıtasıyla koruyucu desteği söz konusudur. Bu yöntemde devlet, kiracıyı muhafaza altına alırken konut sahibinin mülkiyetinde bulundurduğu gayrimenkulden değer temin etme hakkını kısıtladığından, kiracı ve konut sahibi arasındaki dengeyi sağlaması gerekmektedir.

Kira sınırlamasından, konut krizinin çözümü noktasında beklenen faydanın temin edilemeyeceğine ilişkin görüşler bulunmaktadır. Bu görüşlere göre konut krizini aşmak adına evvela konut arzı artırılmalıdır. Ayrıca konut kira denetimlerinin konut piyasasına yansımalarının zaman alacağı düşünülmektedir. Serbest piyasa koşulları altında tüm ürün ve hizmetlerin fiyatları özgürce belirlenirken kira değerlerinde sınırlamaya gitmenin parçalı, önemsiz ve geçici bir önlem olarak kabul göreceği gibi bir durum da söz konusudur. Daha da önemlisi konutlarını özgürce fiyatlandıramayacak konut yapımcıları ve ev sahiplerinin yeni konut üretme istekleri kırılacak, kiralari denetim altına alınan konutlar bakımsızlığa terk edilecek, böylelikle konut krizi çözüleceği yerde daha da artış gösterebilecektir (Keleş, 2015: s. 358-359).

Konut Kredileri

Uzun vadeli konut kredileri bilhassa dar ve sabit gelirlilerin konut sahibi olmalarına olanak tanıyan bir araçtır. Dar gelirlilerin az miktardaki tasarrufları, konut kredileri teşviğiyle konut talebine dönüşebilmektedir. Türkiye özelinde bakıldığında, 1946'da daha önceki adıyla Emlak ve Eytam Bankası (1926) olarak kurulan Türkiye Emlak Kredi Bankası'nın konut kredisi temin etme amacıyla yeniden yapılandırıldığı görülmektedir. Bunun yanı sıra 1980'lerde Sosyal Sigortalar Kurumu'nun sigortalı işçiler tarafından kurulan konut kooperatiflerine kredi verdiği, BAĞKUR'un da esnafa konut kredisi temin ettiği bilinmektedir. Ayrıca 1979'a kadar yalnızca Ziraat Bankası, Vakıflar Bankası, Öğretmenler Bankası ve Anadolu Bankası gibi bankalara ipotek kredisi verme ayrıcalığı tanınmışken, 1979'da Bankalar Yasası'nda gerçekleştirilen bir değişiklikle bütün bankaların "toplu ve sosyal konut yapacak gerçek ve tüzel kişilere kredi açabilmelerine" imkân sağlanmışır (Keleş, 2015: s. 322). Fakat bu kredilerin, faiz oranları oldukça yüksek ve bilinen konut kredilerinin aksine kısa vadeli krediler olduğu bilinmektedir.

Tam bir konut kredisi sistemi olan Mortgage Yasası'nın Türkiye Büyük Millet Meclisi'nde yasalaştırılması için 2007 yılına kadar beklenilmesi gerekmiştir (Alkan, 2015: s. 41). Mortgage sistemi esasen, konut sahibi olmak isteyen fakat bunun için yeterli kaynağa sahip olmayanlar ile tasarruflarını belirli bir getiri karşılığında başkalarının kullanımına sunmaya hazır olanları

bir araya getirmeyi hedeflemektedir (Balaban, 2007: s. 239). Bu hedefe rağmen Türkiye’de Mortgage kredilerinin kredi faiz oranlarının oldukça yüksek olması, düşük ve orta gelirli için belirlenen konut edindirme amacına katkı sunmaktan uzaktır. “Mortgage sisteminin başarılı olması için gerekli temel şart ülkedeki enflasyon ve reel faiz değerlerinin düşük seyretmesi ve bu değerlerin belirli düzeyde istikrarlı olmasıdır” (Alkan, 2015: s. 55). Akılcı kullanıldığında konut talebini karşılamada etkin bir araç olan bu kredilerin rasyonel çerçeve içerisinde bir değerlendirmeye tabi tutulmayıp ikincil piyasalar marifetiyle geri ödeme imkânı olmayan kullanıcılara geniş ölçüde kullandırılmasının, ABD örneğinde görüldüğü üzere küresel ölçekte ne denli büyük bir finansal krize yol açtığını bu vesileyle tekrar hatırlatmakta yarar bulunmaktadır.

Konut Kooperatifleri

Konut kooperatifleri, Kentbilim Terimleri Sözlüğü’nde (Keleş, 1998: s. 90) “üyelerinin konut gereksinmesini, bireysel yarışma ve kazanç güdüsü olmaksızın gerçekleştirmeyi amaçlayan toplumsal örgüt” olarak tanımlanmaktadır. Arazi değerinin artış hızının yükselen ivmesi, alt ve orta gelir grubunun arazilerinde müstakil konut inşa etmelerini, kendileri için lüks haline getirmiştir. Bu durumda arazi üzerinde çok sayıda konut inşasına olanak tanıyan kooperatifleşme olgusu gündeme gelmiştir. Özel şahısların kurmuş olduğu, ortaklarına daha uygun fiyata konut sunmayı amaçlayan kooperatifler Türkiye’de 1930’ların ortalarında ortaya çıkmış olup [Ankara Bahçelievler Konut Kooperatifi] 1950’lerle birlikte yaygınlaşmaya başlamıştır (Alkan, 2015: s. 38). Kooperatifçiliğin dünya genelindeki tarihi seyrine bakıldığında ise Sanayi Devrimi’nin bir dönüm noktası teşkil ettiği görülmektedir. Hızlı kentleşmenin çıktıkları olarak; konut kıtlığı, insanlık dışı yaşam koşulları, konut fiyatları ve kiralara artışı, konut spekülasyonları; yardım kuruluşlarının, hayırseverlerin, sendikaların, belediyelerin ve yerel yönetimlerin sivil toplum kuruluşu kurma ve teşvik etme amacıyla örgütlenmesine yol açmıştır. Böylelikle konut kooperatifleri, hızlı kentleşme süreci ve işçi hareketlerinin artan etkileriyle Batı Avrupa’da 19. yüzyılın ortalarında ortaya çıkmıştır⁴ (Özkan, 2009: s. 70).

Konut kooperatifleri, inşa aşamasından çok daha evvel gerekli malzemeyi toptan temin ederek stok yapabildikleri, yine arsa maliyetlerini önemli ölçüde düşürebildikleri için konut mal oluşlarını %15-20 ölçüsünde azaltmaktadır. Buna rağmen konut kooperatiflerinin Türkiye’de başarılı

4 Brouder (2010: s. 154), konut kooperatiflerinin Almanya’da ortaya çıkıp İskandinavya ve ötesine yayıldığını ileri sürmektedir.

olmadıkları düşünülmektedir. Kooperatifçiliğin felsefesine aykırı hareket ettikleri ileri sürülen konut kooperatiflerinin eleştiri aldıkları hususlar şöyle özetlenebilir: a) Toplumun gerçekten muhtaç sınıfına konut üretmek yerine orta ve orta seviyenin üzerindeki sınıflar için konut üretmektedir. b) Birden çok kooperatif üyesi olanların artışı, kooperatiflerin gayrimenkul üzerinden zenginleşme aracı haline geliyor olduğunun işaretidir. c) Ortakların genellikle kooperatifçiliğin ilkelerine ilişkin bilgileri yoktur ve katılımcılık biçimsel olmanın ötesine geçememektedir. ç) Arsa, imar, kredi gibi sorunların çözümü, siyasi nüfuz sahibi kişilerin destek ve aracılığına başvurma zorunluluğu doğurmaktadır. Bu konunun denetim dışında bırakılması ise kooperatifçiliğin özüne aykırıdır (Keleş, 2015: s. 334-339).

Uygulama karşılaşılan eksikliklerine rağmen konut kooperatifleri, konut kredisini temin etme metodundan farklı olarak daha sistematik bir yapıya işaret etmektedir. Konut kredisinde başlıca amaç kişileri konut sahibi yapmak iken konut kooperatifleri yeni konutlar üreterek konut stokunu arttırmaktadır. Ayrıca kooperatifçilikteki kolektif eylem, konut kredisinde karşılaşılamayacak toplumsal değer taşıyan bir unsurdur.

Sosyal Konut (*Council Housing*)

“Halk konutu”, “dar gelirli için konut”, “yoksullar için konut”, “üçüncü kesim konutu” olarak da adlandırılan sosyal konut (Geray, 2007: s. 283) kamu eliyle konut edindirme işlevi görmektedir. Literatürde “council housing” olarak yer alan kavram, Cambridge Dictionary’de (2023) “düşük gelirli insanlar için yerel yönetim tarafından düşük kiralalarla sağlanan evler veya daireler” şeklinde tanımlanmaktadır. Burada devletin ihtiyaç sahiplerini konut sahibi yapmaktan ziyade onları, belediyeler eliyle belediyelerin mülkiyetinde konutlar üreterek piyasa şartlarına nazaran uygun ödeme koşulları altında sağlıklı bir konuta yerleştirme amacı söz konusudur. Türkiye’de lojman konutlar haricinde mevcut olmayan bu konut edindirme aracı, İngiltere’de Thatcher hükümeti esnasında iyelik önceliği, içerisinde oturanlara tanınma şartıyla özelleştirilmiş olsa da hala kullanılmaya devam etmektedir⁵ (Balaban, 2007: s. 251). Yalçın ve Aslan’ın (2017: s. 109) Konya konut sektörüne ilişkin gerçekleştirdikleri alan araştırmasında da bir konut sektörü temsilcisi, “...Belediyelerin bu işte, müteahhitlik değil halka hizmet noktasında öncülük yapması lazım. Hükümet de en azından sosyal konutlar yapıp, bu konutları gariban vatandaşa kiraya verebilmesi lazım. Satabilmesi değil bakın. Herkese satamayabilirsın. Herkes bunu finanse edemeyebilir. Kiraya vermesi lazım...”

5 İngiltere’de sosyal konutlar 1979 yılına dek konut stokunun %31’ini oluştururken Thatcher döneminde çıkarılan “Satın Alma Hakkı”nın etkisiyle bu oran %17’ye kadar gerilemiştir (Olgun, 2022: s. 313).

Bunun örnekleri Almanya'da çok. Ben Almanya'da kaldım uzun süre. Orada bizdeki anlayışla ev sahibi olma diye bir olay yok. Orada ev sahibi olabilmek için gerçekten ekonomik durumunun çok iyi olması lazım. Orada ya devlet kendisi yapar kiraya verir. Adamın gelirini alır. Kaç lira alıyorsun sen kardeşim? Bu kadar. Kaç tane kişin var senin? Bu kadar. Bu insana yetmesi gereken para ne kadar? Şu kadar. Geriye ne kaldı? 200 lira kaldı. O adama o evi 200 liraya kiraya verir. Oradaki sistemin %60'ı bu” ifadeleriyle Avrupa'daki sosyal konut pratiğini örneklendirmiştir. Geray da (2007: s. 285) Avrupa'daki kiralık sosyal konutların yaygınlığına dikkat çekerek Hollanda'da konut stoğunun %35'inin bu tür konutlardan müteşekkil olduğunu belirtmektedir. Türkiye'de ise sosyal konut kavramı ile Avrupa'daki örneklerde görüldüğü üzere kiralık konutlar kastedilmemektedir. Burada söz konusu olan TOKİ'nin alt ve orta gelir grubu için ürettiği, piyasa fiyatının altında satılan konutlardır (Olgun, 2022: s. 316).

Birlikte Yaşama Mekanları (Co-Living Spaces)

Birlikte yaşama mekanları, bireylerin özel bir konut alanına sahip olmakla beraber ortak yaşam alanları, yemek alanları, spor salonları, bahçeler ve sinema salonları gibi bir dizi ortak olanağa erişebildiği konut modellerini ifade etmektedir. Bu modelde özel konut alanı, müstakil bir konut, bir mikro stüdyo daire veya oda olabilmektedir. Sunulan ortak tesis türleri de büyük ölçüde değişebilmekte ve çeşitli bütçelere hitap edebilmektedir. Örneğin, daha düşük fiyatlı ortak yaşam alanları, sinema odaları gibi nispeten lüks tesisler içermeyecektir. Birlikte yaşamanın en önemli ayırt edici yönlerinden biri, sosyal etkileşimi kolaylaştırmaya ve bireylerin komşularıyla düzenli olarak etkileşime girdiği aktif toplulukların gelişimini desteklemeye olanak tanınmasıdır. Son yıllarda Londra, New York, San Francisco ve Pekin gibi küresel şehirlerde “The Collective”, “Roam” and “We Live” gibi kuruluşlar aracılığıyla kiralanabilen ortak yaşam alanlarına sahip stüdyo dairelerin ortaya çıktığı bilinmektedir (Corfe, 2019: s. 4).

Birlikte yaşama mekanlarının sunduğu yararlar şu şekilde sıralanmaktadır (Corfe, 2019: s. 5):

- a) Satın alma maliyetleri önemli ölçüde düşecektir.
- b) Bireylerin daha düşük yaşta ve daha uzun süreliğine mülk edinmeleri sağlanacaktır.
- c) “Paylaşım ekonomisi” sayesinde hane halkı için finansal tasarruf gerçekleşecektir.

ç) Konut piyasasının başka yerlerindeki baskılar hafifletilecektir. (Örneğin birlikte yaşama mekanları sayesinde sosyal konut talebinde düşüş gerçekleşecektir.)

d) Yalnızlıkla mücadele edilecek ve sosyalleşme mümkün kılınacaktır.

Uygun fiyatlı satın alınabilir birlikte yaşam mekanları oluşturmak, bazılarının politika geliştirmeyi gerektirdiği bir dizi zorluğa da sahiptir. Bu zorluklar; nispeten yüksek hizmet maliyetleri, uygun fiyatlı konut ve minimum alan gereksinimleri, yaşanabilirliği tesis etmek için gerekli arazi alanı, finansman, likidite eksikliği riski ve kötü komşuluk riski olarak sıralanmaktadır (Corfe, 2019: s. 6-7).

SONUÇ

Konut bir temel ihtiyaç olmasının yanı sıra halihazırda bir yatırım aracı olarak da işlev görmektedir. Geleneksel toplumda konut tüketicileri aynı zamanda konut üreticileri olarak gereksinim duydukları konutları kendileri üretmekteydiler. Geline nokta ise birtakım kısmi enformel pratikler dışında konut gereksiniminin karşılanması, piyasa ve/veya kamu birimlerince konut arzının gerçekleştirilmesine bağlıdır. Konut arzı ise savaş, doğal afet, nüfus artışı ve göç, siyasi/iktisadi karar ve uygulamalar nedeniyle gereksinimi karşılayacak boyutta olamayabilmekte ve böylelikle konut sorunu meydana gelmektedir. Konut sorununun çözüme kavuşturulamayıp süreklilik kazanması durumunda ise sorun, kriz halini almaktadır.

Konut krizi salt konut arzının yetersizliğinden kaynaklanmamakta mevcut konutları konut gereksinimi bulunan düşük gelirliyle buluşturamamak da başlı başına bir kriz sebebi olarak şekillenmektedir. Burada konutun bir yatırım ve spekülasyon aracı olarak kullanılmasının da etkisi bulunmaktadır. Böylelikle konut stoku hane halkları arasında adil bir şekilde paylaştırılmamakta ve kimileri çok sayıda konutun mülkiyetine sahip olurken kimileri barınak ihtiyacını dahi karşılayamaz durumda kalmaktadır.

Konut krizinin çözümüne ilişkin ise gerek konut arzını arttırma noktasında gerekse ihtiyaç sahiplerini mevcut konutlarla buluşturma hususunda birtakım politika ve uygulamalar geliştirilmektedir. Çalışmanın son bölümünde yer alan “konut krizinin çözümüne yönelik bazı uygulamalar” başlığı altında ele alınan yöntemlere ve prensiplere ilaveten birtakım öneriler sunmakta yarar görülmektedir.

- Öncelikle konut ve yapı envanter sistemi sağlıklı hale getirilerek konut ihtiyaç tablosu hem nicelik hem de nitelik açısından doğru bir şekilde ortaya konulmalıdır.

- Konut politikaları her ülke nezdinde kendi coğrafi, siyasi, idari, toplumsal, kültürel koşulları göz önünde bulundurularak genel kentleşme politikalarıyla uyumlu olacak şekilde belirlenmeli, görülen başarılı uygulamalar üzerinde iş birliğine gidilmelidir.
- Konuta ilişkin yatırımlar, dezavantajlı kesimleri dışarıda bırakmayacak şekilde yaygınlaştırılmalıdır.
- Noktasal uygulamalar yerine aktörlerin, amaç ve hedef kitlenin belirli olduğu konut projeleri gerçekleştirilmelidir.
- Kentsel planlama, arsa ve konut üretimi hususlarında kamu kurumları arasında görev ve yetki karmaşası oluşturulmamalıdır.
- İmar planlarına sadakat gösterilmeli, herhangi bir saikle imar planları delinmemelidir.
- Konut krizinin toplumsal boyutu hatırd tutularak teknik altyapıya özen gösterildiği gibi toplumsal altyapının da göz önünde bulundurulması gerekmektedir.
- Yapılı çevre unsuru olan konut inşası öncesinde ve sırasında doğal çevreye zarar verilmemeli, tarihi ve kültürel çevre unsurlarının sürdürülebilir kılınmasına özen gösterilmelidir.
- Konut krizi salt nicelik sorunu olarak görülmemeli, konutların iç yapısı, dış yapısı, üretim malzemesi, üretim teknolojisi, kullanım alanı genişliği, inşa mahalli gibi nitel unsurlara da ehemmiyet verilmelidir.
- Üretilen konutların kent estetiği ve kent kimliğine uyum sağlamasına özen gösterilmelidir.
- Konut krizinin çözüm aygıtlarından biri olarak değerlendirilen imar afları marifetiyle çarpık kentleşmenin şekillenmesine yol açılmamalıdır.
- Konut krizi şekillenmeden krize sebebiyet verebilecek unsurların bertarafı önem taşımaktadır. Bu bağlamda iç ve dış göçün kontrol edilebilir seviyelerde olmasına dikkat edilmelidir.
- Doğal afetlerin de öncelikle konut stokunda erimeye yol açarak konut krizine yol açtığı bilinmektedir. Bu nedenle afetlere dirençli konut üretilmeli ve kaçak yapılaşma ile mücadele edilmelidir. Ayrıca kat adedine ve nüfus yoğunluğuna muvafık olmayan imar planlarında tadilat gerçekleştirilmelidir. Yine bu doğrultuda konut inşa teknolojisi tamamıyla tüketicinin tercihine terk edilmemeli ve konut inşasında görev alan işçilerin sağlıklı konut inşası ve iş güvenliği hususlarında eğitilmelerine önem verilmelidir.

- Kent planları rant maksatlı değil kamu yararı odaklı oluşturulmalıdır.
- Yerel yönetimlerin konut sunumunda aktif rol almaları gerekmektedir.
- Farklı gelir gruplarının konuta erişimde fırsat eşitliği yaşaması için gerekli hukuki ve finansal düzenlemeler yapılmalıdır.
- Konut inşasının gelir grupları arasındaki ayrışmayı arttırarak mekânsal kırımlara sebep olması önlenmelidir.
- Konut üretimi konut kooperatifleri geliştirilerek desteklenmelidir.
- Yatırım için elde tutulan konutların âtıl kalmalarının önüne geçilmelidir.
- Meseleye Türkiye özelinde bakıldığında, Türkiye'nin konut sahipliğini arttırma yönünde birtakım tasarruflarda bulunduğu halde, ülkenin kiralık konuta ilişkin politikasının yetersiz olduğu gözlenmektedir. Bu açıdan Avrupa'daki kiralık sosyal konut uygulamaları geliştirilerek tatbik edilebilir.

KAYNAKÇA

- Alkan, L. (2015). Türkiye’de yıllar içerisinde değişen konut kavramı ve konut sorunu. L. Alkan ve A. Uğurlar (Ed.), *Türkiye’de konut sorunu ve konut politikaları*, içinde, (ss. 31-58). Kent Araştırmaları Enstitüsü.
- Avrupa Konseyi (1992). *Avrupa kentsel şartı*. <http://www.migm.gov.tr/kurumlar/migm.gov.tr/AVRUPA-KONSEYI/KentSart-1.pdf>
- Balaban, O. (2007). Bir konut finansman aracı olarak mortgage sisteminin Türkiye’de olası etkileri üzerine. A. Mengi (Ed.), *Kent ve planlama-Geçmişini korumak geleceği tasarlamak*, içinde (ss.237-258). İmge Kitabevi.
- Balaban, O. (2023). “Sosyal konut hamlesi” krize çözüm olabilir mi? *Mimarlık*, (429), 14-18.
- Bloomberg (2023, 5 Mart). *Bakan Kurum yıkılan bina sayısını açıkladı*. <https://www.bloomberght.com/bakan-kurum-yikilan-bina-sayisini-acikladi-2326345>
- Brouder, A. (2010). International cooperative alliance. C. Tietje ve A. Brouder (Ed.), *Handbook of Transnational Economic Governance Regimes*, içinde, (ss. 155-167). Brill. <https://doi.org/10.1163/ej.9789004163300.i-1081.111>
- Cambridge Dictionary (2023). *Council housing*. <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/council-housing>
- Colenutt, B. (2020). *The property lobby - The hidden reality behind the housing crisis*. Policy Press.
- Corfe, S. (2019). *Co-living: A solution to the housing crisis*. The Social Market Foundation.
- Çetin, S. (2012). Kalkınmada kentleşme ve konut politikalarının önemi. *Hukuk ve İktisat Araştırmaları Dergisi*, 4(1), 293-304.
- Çoban, A. N. (2012). Cumhuriyetin ilanından günümüze konut politikası. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 67(03), 75-108.
- D’Albis, H., Boubtane, E. & Coulibaly, D. (2017). International migration and regional housing markets: Evidence from France, *IZA Discussion Papers*, No. 10516, Institute of Labor Economics (IZA), Bonn.
- DCLG (2006). *Housing health and safety rating system-Guidance for landlords and property related professionals*. Department for Communities and Local Government. DCLG Publications. https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/9425/150940.pdf
- DCLG (2017). *Fixing our broken housing market*. Department for Communities and Local Government. DCLG Publications. https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/590464/Fixing_our_broken_housing_market_-_print_ready_version.pdf
- Dufty-Jones, R. (2018). A historical geography of housing crisis in Australia. *Australian Geographer*, 49(1), 5-23. <https://doi.org/10.1080/00049182.2017.1336968>

- Gallent, N., Durrant, D. & May, N. (2017). Housing supply, investment demand and money creation: A comment on the drivers of London's housing crisis. *Urban Studies*, 54(10), 2204-2216. <https://doi.org/10.1177/0042098017705828>
- Geray, C. (2007). Toplumsal konut yöneltili ve Toki'nin tutum ve yöneltilerindeki son değişiklikler. A. Mengi (Ed.), *Kent ve planlama-Geçmişini korumak geleceğini tasarlamak*, içinde (ss. 283-341). İmge Kitabevi.
- Gotham, K. E. (2009). Creating liquidity out of spatial fixity: The secondary circuit of capital and the subprime mortgage crisis. *International Journal of Urban and Regional Research*, 33(2), 355-371. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2009.00874.x>
- Harvey, D. (2013). *Sosyal adalet ve şehir*, (M. Morali, Çev.). Metis Yayınları (Orijinal eserin yayın tarihi 1973).
- Heslop, J. & Ormerod, E. (2020). The politics of crisis: Deconstructing the dominant narratives of the housing crisis. *Antipode*, 52(1), 145-163. <https://doi.org/10.1111/anti.12585>
- Jeffrey, P. & J. Pounder (2008). Physical and environmental aspects. P. Roberts ve H. Sykes (Ed.), *Urban Regeneration*, içinde, (ss. 86-108). Sage Publications.
- Keleş, R. (1998). *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*, İmge Kitabevi.
- Keleş, R. (2015). *100 soruda Türkiye'de kentleşme, konut ve gecekondular*. Cem Yayınevi.
- Khan Academy (2014a). *İpoteğe dayalı menkul kıymetler (1. Bölüm)*, <https://tr.khanacademy.org/economics-finance-domain/core-finance/current-economics/credit-crisis/v/mortgage-backed-securities-i>
- Khan Academy (2014b). *İpoteğe dayalı menkul kıymetler (2. Bölüm)*, <https://tr.khanacademy.org/economics-finance-domain/core-finance/current-economics/credit-crisis/v/mortgage-backed-securities-ii>
- King, R., Orloff M., Virsilas, T. & Pande T. (2017). *Confronting the urban housing crisis in the global south: Adequate, secure, and affordable housing*. Working Paper. World Resources Institute.
- Lima, V. (2018). Delivering social housing: An overview of the housing crisis in Dublin. *Critical Housing Analysis*, 5(1), 1-11. <http://dx.doi.org/10.13060/23362839.2018.5.1.402>
- Lima, V. (2021). From housing crisis to housing justice: Towards a radical right to a home. *Urban Studies*, 58(16), 3282-3298.
- Malpass, P. (2005). From complacency to crisis. P. Malpass (Ed.), *The housing crisis*, içinde (ss. 1-24). Routledge.
- Mulheirn, I. (2019). *Tackling the UK housing crisis: Is supply the answer?* UK Collaborative Centre for Housing Evidence.

- Olgun, H. (2022). *Konut politikası – Ülke deneyimleri*. İdealkent Yayınları.
- 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*. Yayımlanmamış Doktora Tezi, Ortadoğu Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Robertson, M. (2017). The great British housing crisis. *Capital & Class*, 41(2), 195–215. <https://doi.org/10.1177/0309816816678571>
- Shelter (2013). *Research report food for thought: Applying house price inflation to grocery prices*. https://assets.ctfassets.net/6sxvmndn0s/11Q5htlprFBfd-yODyQxAYS/d54ed9fe94026eb71139048b1d4ba9a9/Food_for_thought.pdf
- Slater, T. (2018). The invention of the ‘sink estate’: Consequential categorisation and the UK housing crisis. *The Sociological Review Monographs*, 66(4), 877–897. <https://doi.org/10.1177/0038026118777451>
- Tashman, J. (2010). *Urban renewal: A tool for community and economic development*. Tashman Johnson LLC.
- Timmer, D. A., Eitzen, D. S. & Talley, K. D. (2019). *Paths to homelessness: Extreme poverty and the urban housing crisis*. Routledge.
- Topçu, E. (2020). OECD ülkelerinde uluslararası göçün konut fiyatları üzerindeki etkisi. *Çankırı Karatekin Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 10(2), 427-443.
- Türk Dil Kurumu (2023). Kentsel Dönüşüm. *Güncel Türkçe sözlük*, içinde. <https://sozluk.gov.tr/>
- Türk Dil Kurumu (2023). Kriz. *Güncel Türkçe sözlük*, içinde. <https://sozluk.gov.tr/>
- Watt, P. & Minton, A. (2016). London’s housing crisis and its activism. *City*, 20:2, 204-221, <https://doi.org/10.1080/13604813.2016.1151707>
- Yalçın, E. & Aslan, S. (2017). Konut hakkı ve konut sektörüne 2013-2016 dönemi konya özelinde bakış. *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, (38), 95-111.
- Yeşilbağ, M. (2020). İnşaat sektörünün kriz dinamikleri: Güncel bir değerlendirme. *Mülkiye Dergisi*, 44 (1), 101-130.