

İstanbul'da Konut: Barınma Hak mı Kriz mi?

İstanbul bir "barınma krizi"nin içinden geçmekte. Son bir yılda kiralının ortalama artış oranının yaklaşık yüzde 122 olduğu İstanbul'da merkezdeki yaşanabilir, sağlam ve sağlıklı konutlar orta ve üst gelir grubunun erişimine açık. Düşük gelir grubunun yoğunlukla deprem riskli olarak nitelendirilen veya kent dışında kalmış sağlıklı konutlarda yaşaması birçok soruna ve ayrışmalara neden oluyor. İstanbul'da konut konusu mekânsal, sosyal ve sektörel boyutlarıyla 3-7 Aralık 2021 tarihlerinde İBB bünyesinde İstanbul Planlama Ajansı ve İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı iş birliğiyle gerçekleşen İstanbul Konut Zirvesi'nde tartışıldı.

Özge Tekçe*

* Y. Şehir Plancısı, İstanbul Planlama Ajansı

Habitus, ürünü olduğu bir sosyal dünyayla karşılaştığında "sudaki balık gibidir": Suyun ağırlığını hissetmez ve kendisi hakkındaki dünyayı sorgulamadan kabul eder.¹

–Bourdieu ve Wacquant

İnsanların barınma gereksinimlerini karşıladıkları konut, tüm dünyada ülkelerin sosyal, ekonomik ve mekânsal durumuna göre farklılaşan ve bu bağlamda tartışılan bir gündeme sahip. Geçmişten süregelen konut tartışmaları ise her geçen gün katmerlenerek karşımıza çıkıyor. Özellikle karmaşık ve heterojen şehir yapısına sahip, her metrekaresinde çeşitli sorunlarla mücadele eden metropollerinden biri olan İstanbul için konut bir "barınma krizi" olarak gündeme geliyor.

Doğal afetler, iklim krizi, pandemi gibi pek çok üst başlık kent içerisinde farklı dinamikler yaratarak, kentte yaşayan

insanların yaşamına temas ederek yaşamın yeniden şekillendirilmesine neden olur. Bu çerçeveden bakıldığında, yaşadığımız konutları da yalnızca "başımızı soktuğumuz" yerden farklı olarak ona ve çevresine karşı hissettiğimiz aidiyet, kurduğumuz bağ ve - zaman zaman - çevre ile iletişimimizi şekillendiren yaşamın önemli bir parçası olarak tanımlamak mümkün. Aynı zamanda konut barınma hakkını temsil eden yaşam alanlarından, kişisel alanlardan biri. Bourdieu (1995) *habitus* kavramını, bireyin yaşam deneyimleri sonucu oluşan, bütünleşmiş, kalıcı, içselleştirilmiş yatkinlikler olarak tanımlar ve yaptığı tanım ile bireyin vakit geçirdiği, kendisine ait olan ve kendini ait hissettiği ev, iş, okul, sokak gibi mekânlar ve ilişkilere işaret eder.² Bu bağlamda yaşanan konut ve mekânla ilişkili her müdahalenin veya alınan her kararın bireyle de ilişkili olduğunun aksini düşünmek veya bu ilişkiyi görmezden gelmek mümkün değildir. Dolayısıyla konutu yalnızca fiziksel bir mekân olarak görmek onu eksik değerlendirmeye neden olacaktır.

İnsan hakkı olarak konut hakkı, İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi'nin 25.1. maddesine göre şu şekilde tanımlanıyor: "Herkesin kendisinin ve ailesinin sağlık ve refahı için beslenme, giyim, konut ve tıbbi bakım hakkı vardır."³ Konut hakkı onurlu yaşam hakkının ayrılmaz bir parçasını oluşturur. Bir konutun yaşamaya elverişli olabilmesi için fiziksel güvenlik, katılım, bilgi sahibi olma, toprak, su ve diğer doğal kaynaklara erişim, istisnâk, zarar ve yıkıma maruz kalmama, yasal başvuru mekanizmalarına erişim, eğitim ve sosyal haklara erişimin güçlendirilmesi gibi unsurları karşılıyor olması gerekir.⁴ Bu nedenle konut sorununun "hak" temelli olarak değerlendirilmesi gerekiyor. Ancak günümüzde konut hakkına erişimin adil olmadığı, konut sorununun ölçeğinin her geçen gün arttığı görülüyor. Devletlerin inşaatı ekonomik büyümenin önemli bir ayağı olarak benimsemesi, konutları içerisindeki ve çevresindeki yaşamdan bağımsız fiziksel bir yapı olarak değerlendirmeleri neticesinde bugün konut konusunu bu denli ehemmiyetli bir noktaya taşıyor.

İstanbul'da Konut Meselesi

İstanbul'da konut tartışmaları; konut stokunun değerlendirilmesi, yaşanabilir konut bulmakta yaşanan zorluklar, konut yapım maliyetlerinin yüksekliği, artan konut fiyatları, konutların kentliler arasında adil dağıtılmaması gibi çeşitli başlıklar üzerinde temelleniyor. Türkiye'de TOKİ elinden yürütülen konut politikaları ise "Kira öder gibi ev sahibi olmak" sloganıyla konut sahipliğini öncelik olarak belirlemekte ve konut üretimleri de mülk edindirmeye yönelik gerçekleşmektedir. 2018 yılında tamamlanan ve hane bazlı mahalle ölçeğinde hazırlanan *İstanbul İli Genelinde Afetler Karşısında Sosyal Hasar Görebilirlik Araştırması* kapsamında 41.093 haneden oluşan örneklem kümesine

göre, İstanbul halkının yaklaşık yüzde 30'unun kiralık konutlarda, yüzde 62,4'ünün ise mülkiyetine sahip olduğu konutlarda yaşadığı görülüyor.⁵ Aynı araştırmaya göre kiralık konutlar ağırlıklı olarak kent merkezinde yer alırken ev sahipliği oranları İstanbul'un çeper mahallelerine gidildikçe artıyor. 2019 yılı TÜİK konut ve mülkiyet verisinde ev sahiplerinin oranlarının yüzde 58,8, kiracıların oranlarının ise yüzde 25,6 olduğu görülüyor.⁶ Ekonomik durumu konut edinmeye yetmeyenlerin kirada yaşamak durumunda kaldığı bu sistemde, zaman zaman tekil veya düzensiz kira uygulamaları gerçekleşse de genel olarak konut politikalarının kiracıları gözetmeyen bir düzensizlik içerisinde sürdüğünü söylemek mümkün.

Kiralık konut fiyatlarının yüzde 100'e varan, satılık konutların ise ortalama yüzde 50 civarında artışla karşı karşıya kaldığı pandemi günlerinde, kiralık konut bulmak ve kira ödeyebilmek her geçen gün daha da zor bir hâle geldi.⁷ Merkez Bankası'nın konut fiyat endeksi araştırması ise, ülke genelinde konut fiyatlarında 2021 yılı temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına kıyasla yüzde 31 oranında artışla karşı karşıya kaldığını belirtiyor.⁸ Ek olarak, İstanbul'da 2019-2020 yıllarında 1541 liraya kirala- nan konutların kira bedelinin 2021 yılında yaklaşık yüzde 66 oranında artışla 2561 liraya yükseldiği görülüyor.⁹ Son dönemlerde kira fiyatlarında yaşanan bu artış ise önemli bir kriz ile karşı karşıya kaldığına işaret ediyor. Endeksa (2021) tarafından yapılan konut kira değişimi analizlerine göre, İstanbul'da Ocak 2022 itibarıyla son bir yıl içerisinde kiralık konutların kiralaları yüzde 121,82 arttığı görülüyor.¹⁰ Yaşanan bu artış neticesinde yalnızca düşük gelir grubu değil, orta gelir grubu dahi sağlıklı, dayanıklı ve uygun fiyatlı konut bulma konusunda zorluklarla karşılaş- yor ve bu dönemde kiralık konuta erişim oldukça güç bir hâle geliyor. 2019 yılı *Hane Halkı Bütçe Araştırması*'nın sonuçlarına göre, Türkiye genelinde hanehalklarının tüketim amaçlı yaptığı harcamalar içinde en yüksek payı yüzde 24 ile konut ve kira harcamaları alıyor. Hane halkı gelirlerinin büyük bir kısmının konut harcamalarına gidiyor olması gündelik ve toplumsal yaşamı etkileyecek sonuçlara neden olmaktadır ve olmaya da devam edecektir.

İstanbul'da Ocak 2022 itibarıyla son bir yıl içerisinde kiralık konutların kiralaları yüzde 121,82 arttığı görülüyor ve yalnızca düşük gelir grubunun değil, orta gelir grubunun dahi sağlıklı, dayanıklı ve uygun fiyatlı konut bulma konusunda zorluklarla karşılaşılıyor.



Fotoğraf Bekir Dindar

Ekonomik sıkıntılarının konut seçiminde veya hane içerisinde doğrudan karşılık bulması özellikle son dönemde toplumsal problemleri de tetikleyici etkiye sahiptir. Bu kapsamda İstanbul'da konut meselesini sosyal, fiziksel, toplumsal ve ekonomik olarak farklı çerçevelerde ele almak gerekiyor. Konut sahibi olmanın hayal olmaya başladığı bu koşullarda, uygun kiralık konut bulmak da giderek zorlaşıyor. Bu durum ise, kirada yaşayan haneler için yeni mücadele alanları yaratıyor.

Deprem riskli olarak nitelendirilen veya kent dışında kalmış sağlıklı konutlarda yoğun olarak ekonomik olarak kırılğan grupların yaşamak durumunda kalması adalet duygusunu sarsıyor.

Herkesin Yaşayamadığı Konut

Kent merkezinden uzakta ya da depreme dayanıksız, yapım yılı eski olan konutlar kent merkezlerinde yer alan, sağlıklı ve kira fiyatları yüksek olan konutlara alternatif uygun fiyatlı konut yerleşimleri olarak öne çıkıyor. Ekonomik geliri belli bir seviyenin altında kalan kişiler bu konutlarda yaşamak zorunda kalıyor. Dolayısıyla, beklenen olası İstanbul depremine rağmen sayısı oldukça fazla olan sağlıklı konut yerleşimleri de önemli bir risk ve problem olarak karşımıza çıkıyor. İstanbul Planlama Ajansı tarafından hazırlanan *Konut Sorunu Araştırması: İstanbul'da Mevcut Durum ve Öneriler Raporu*'nda aktarılan bilgilere göre, *İstanbul İli Olası Deprem Kayıp Tahminlerinin Güncellenmesi Projesi*'nde yapım yılı temel alınarak sınıflandırılan 1.107.035 adet yapının 246.047 adeti, yani yüzde 20'den fazlası, 1980 yılı öncesinde yapılmış durumda ve bu yapıların büyük çoğunluğunun yıkılma tehlikesi altında olduğu biliniyor.¹¹ Aynı raporda yer alan çarpıcı verilerden bir diğeri ise İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin Boğaziçi Üniversitesi Kandilli Rasathanesi ile yürüttüğü *İstanbul İli Olası Deprem Kayıp Tahminlerinin Güncellenmesi Projesi*'ne göre (2019), 7,5 büyüklüğündeki

senaryo depreminde 200 bin binanın orta ve üstü seviyede hasar görecektir olmasındır.¹² Bu kötü senaryolar değerlendirildiğinde, ekonomik gelir seviyesi yeni ve depreme dayanıklı konutlarda yaşamaya yeterli olan kişilerin yeni konutlara taleplerinin artması kaçınılmazdır. Bu durum yeni konutların fiyatlarının artmasına sebep olmakta ve yalnızca orta ve üst gelir gruplarının sağlıklı ve güvenilir konutlara erişebilmesini mümkün kılmaktadır.

İstanbul'da kira artışında öne çıkan sebeplerin başında, Türkiye'de hâlihazırda yaşanan ekonomik kriz ve bu krizin hem alım gücüne hem de inşaat sektörüne etkisi geliyor. Artan inşaat maliyetleri nedeniyle konut üretici firmaların yeni konut yapım sürecine yönelik istahının olmaması ise özellikle deprem riski taşıyan binaların iyileştirilmesini etkiliyor. *Konut Sorunu Araştırması: İstanbul'da Mevcut Durum ve Öneriler Raporu*'nda yer alan İstanbul'un mevcut konut stoku değerlendirildiğinde yeni konut üretimine ihtiyaç olmadığı, mevcut konutların toplumun her kesimine hitap edecek şekilde düzenlenmesinin elzem olduğu öne çıkıyor. Ancak bugün, kent merkezlerinde herkes için erişilebilir konut oldukça kısıtlı. Yaşanabilir, sağlıklı ve erişilebilir konutlar bugün kent merkezlerinde özellikle toplumun orta ve üst gelir grubuna sahip alım gücü görece daha yüksek kesimlere hitap ediyor. Bu durum ise ekonomik gücü merkezde yaşamaya yetmeyen bireyleri kentin çeperlerinde yaşamaya mecbur kılıyor. Deprem riskli olarak nitelendirilen veya kent dışında kalmış sağlıklı konutlarda yoğun olarak ekonomik olarak kırılğan grupların yaşamak durumunda kalması adalet duygusunu sarsıyor ve umutların her geçen gün azalmasına neden oluyor. Bu durum hem fiziki mekân hem de konum olarak herkes için yaşanabilir konutun adil dağılmasının önünde ciddi bir engel teşkil ediyor.

Hem artan kira fiyatları hem de ev sahipliğinin artık hayal olarak görülmesine ek olarak üretilen konutların nitelikleri de ayrıştırmacı bir etkiye sahip. Kullanıcı ve ihtiyaç odaklı olmaktan ziyade tek tip konutların üretilmesi o konutta yaşayacak kişilerin gündelik yaşamında önemli belirleyiciler olarak öne çıkıyor. Farklı toplumsal grupların barınabileceği konut alanlarının yaratılmaması

kent içerisinde görünmez duvarları barındıran bir ayrışma ortamı sunmaya, bu hanelerin kentsel mekândan dışlanmasına neden oluyor. Dolaylı veya doğrudan yaşanan ayrıştırma ortamı ise toplumsal çözümü beraberinde getiriyor. Dolayısıyla, üretilen konut politikalarının yaşama dokunduğu her noktada toplumsal karşılık bulduğu bilinciyle harmanlanarak, barınmanın toplumsal yaşamı belirleyici etkilerinin göz ardı edilmemesi önemli. Bireyin kendini ait hissettiği veya hissedeceği mekânların yalnızca fiziki bir yapıdan ibaret olmaması gerektiği, aksine daha kolektif bir çerçevede toplumsal ve sosyal ilişkileri de içerisinde barındıran yaklaşımla üretilmesi ve bu alanların yalnızca belli bir kesimin ayrıcalığından ziyade herkes için adil dağıtılması gerektiği bir kez daha ortaya çıkıyor.

Farklı toplumsal grupların barınabileceği konut alanlarının yaratılmaması kent içerisinde görünmez duvarları barındıran bir ayrışma ortamı sunmaya, bu hanelerin kentsel mekândan dışlanmasına neden oluyor.

İstanbul Konut Zirvesi'nde Konut Meselesi

Konut meselesi ekonomik, sosyal ve toplumsal olarak uzun dönemli bir sorun altyapısı oluşturması ve barınma hakkını sektöre uğratması/uğratma riskine sahip olması sebebiyle siyasetin de önemli başlıklarından birini oluşturarak hükümetlerin ve politika üreticilerin de gündeminde yer almaktadır. Bu kapsamda konut konusunu hem mekânsal hem sosyal, hem de sektörel olarak tartışmak üzere 3-7 Aralık 2021 tarihlerinde İBB bünyesinde İstanbul Planlama Ajansı ve İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı iş birliğiyle "Kent, Konut ve Gelecek" temasıyla İstanbul Konut Zirvesi gerçekleştirildi. İstanbul Konut Zirvesi'nde konut meselesi; toplumsal yaşam içerisindeki kritik konumu, konut hakkı kavramı, Türkiye ve İstanbul'da konutun geçmişi, konut sunumu ve planlama yaklaşımları, herkes için yaşanabilir konutu finanse etmenin

yolları, kentsel dönüşüm ve konut ilişkisi, konut politikalarında kira uygulamaları, konutun dönüşümü ve toplum ilişkisi, insan hakkı olarak herkes için eşit barınma hakkı ve dünyada konut mücadeleleri olmak üzere pek çok başlıkta, farklı perspektiflerden tartışıldı.

Konutu yalnızca fiziksel bir sorun olmaktan ziyade sosyal bir sorun olarak gören zirvede çok yönlü bir tartışma ortamı yaratıldı. İstanbul Konut Zirvesi'nde konutun farklı pek çok başlıkta tartışılmasına ek olarak barınma konusu da bir insan hakkı olarak değerlendirildi. İlk iki gün gerçekleşen oturumların ardından yapılan atölyelerde ise kadınlar, gençler ve misafir addedilenler, kentsel dönüşüm ve konut dolandırıcılığı mağdurları olmak üzere farklı toplumsal gruplar bir araya getirilerek barınma hakkı kapsamında güvenli ve sağlıklı konuta erişim, konut kullanımında zorluklar, bu sorunlarla mücadele etme biçim ve pratiklerine dair deneyim paylaşımları ve öneriler ortaya kondu. Çözüm önerileri ise; konut politikası ve planlama araçları (i), herkes için konut üretimi (ii), kentsel dönüşüm ve mevcut konutların üretilmesi (iii), konut veri tabanı oluşturulması (iv), finansal çözümler (v), kiralık konut ve kiracılık (vi) ve konut ve çevresine yönelik öneriler (vii) olmak üzere yedi başlık altında değerlendirildi.¹³



Yeni konut üretiminden ziyade mevcut konut stokunun herkes için erişilebilir ve adil dağılımını esas alacak şekilde sosyal konut üretimi başat önerilerden biri olarak sunuldu. Kamunun herkesin barınma hakkının karşılanması için üretmesi gereken politika önerilerini ortaya koyan zirvenin en önemli çıktılardan bir diğeri ise kamunun herkes için yalnızca mülk edindirme odaklı değil kiralık konutu da kapsayacak politikalar üretmesi gerektiğidir. Konuta

erişim ve konutun niteliği konularında ise toplumun farklı kesimlerinin (kadınlar, engelliler, gençler, göçmenler, yaşlılar gibi.) ihtiyaçlarına uygun alanlar üretmenin önemi, kullanıcı deneyimleri ile bir kez daha gündeme getirildi. Konutun bu denli farklı perspektiflerden ele alınmasını ve bu kapsamda ortaya çıkan önerileri geleceğe yönelik kapsayıcı ve adil konut politikalarının üretilmesinde önemli bir adım olarak değerlendirmek mümkün.

Notlar

- 1 Bourdieu, Pierre & Wacquant, Loïc. (1992). *An Invitation to Reflexive Sociology*. Chicago, Ill.: The University of Chicago Press.
- 2 Bourdieu, P. (1995). *Pratik Nedenler*. Çeviren H. Tufan. İstanbul: Kesit.
- 3 Millettler, B., & Komisyonu, T.İ.H.İ. (1949). "İnsan Hakları Evrensel Beyanname'si": [http://dSPACE.ceid.org.tr/xmlui/handle/1/612](http://dSPACE.ceid.org.tr/xmlui/handle/1/612http://dSPACE.ceid.org.tr/xmlui/handle/1/612)
- 4 TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi (2013). "Elverişli Konut Hakkı Bir İnsan Hakkıdır". Çeviren Mine Şengel. 29- 30 Mart 2013 Uluslararası Konut Hakkı Sempozyum Kitapçığı.

- 5 İBB (2018). "İstanbul İli Genelinde Afetler Karşısında Sosyal Hasar Görebilirlik Araştırması". İsta.
- 6 TÜİK (2020). "İstatistiklerle Aile" (37251).
- 7 Balaban, O. (2021). "Konut Bolluğunda Barınma Sorunu". Erişim Adresi: <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/toplum/konut-bollugunda-barinma-sorunu/>
- 8 T.C. Merkez Bankası (2021). "Konut Fiyat Endeksi". Erişim Adresi: <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TR/TCMB+TR/Main+Menu/İstatistikler/Reel+Sektor+İstatistikleri/Konut+Fiyat+Endeksi/>
- 9 İstanbul Planlama Ajansı (2021). "Konut Sorunu Araştırması: İstanbul'da Mevcut Durum ve Öneriler Raporu". Erişim Adresi: <https://uo0h0m8od0sb.merlincdn.net/wp-content/uploads/>

- 10 Endeksa (2021). "İstanbul'da Kiralık Konut Kira Değişimleri".
- 11 A.g.e.
- 12 İBB Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü (2019). "İstanbul İli Olası Deprem Kayıp Tahminlerinin Güncellenmesi Projesi". Erişim Adresi: <https://depremezmin.ibb.istanbul/calismalarimiz/tamamlanmis-calismalar/İstanbul-ili-olasi-deprem-kayip-tahminlerinin-guncellenmesi-projesi/>
- 13 Bkz. İstanbul Planlama Ajansı (2021). İstanbul Konut Zirvesi Özet Raporu ve Sonuç Bildirgesi.