

KENT GÜNDEMİNE BAKIŞ

Bir Hak Olarak Barınma

Sağlıklı, Dayanıklı ve Güvenli Konuta
Erişim Herkes İçin Mümkün Mü?



Yayın Yönetimi ve İdari Koordinasyon
İstanbul Planlama Ajansı

İçerik Sorumluları
Gamze Yaşar, Özge Tekçe Demirkol

Hazırlayanlar
Özge Tekçe Demirkol, Özge Çelik

Katkıda Bulunanlar
Safiye Özge Subaşı, Sıla Berfin Aşkın, Şafak Sönmez

Tasarım Konsepti ve Yayın Kimliği
Kader Şahin

Basım Yeri ve Tarihi
İstanbul, Aralık 2023

ISBN: 978-625-6762-42-8
İstanbul Büyükşehir Belediye İştiraki Kültür A.Ş. yayınıdır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	1
GİRİŞ	3
KÜRESEL KONUT KRİZİNİ KONUT HAKKI BAĞLAMINDA OKUMAK	5
Konut Hakkına Yönelik Yasal Güvenceler	9
Uluslararası Dayanaklar	9
Ulusal Dayanaklar	11
İSTANBUL'DA KONUTA ERİŞİM	15
Enflasyona Bağlı Olarak Değişen Satılık ve Kiralık Konut Fiyatları	16
Kiralık Konutlar	17
Satılık Konutlar	20
Herkes Tarafından Erişilebilir Konut Yaratmak	25
Arsa Temini ve Yapı Üretim Maliyetleri	25
Ödenebilir Konut	26
SAĞLIKLI, DAYANIKLI VE GÜVENLİ KONUTA ERİŞİMDE BİR ARAÇ OLARAK KENTSEL DÖNÜŞÜM	29
İstanbuluların 'Kentsel Dönüşüm' Yaklaşımları	31
SONUÇ	35

YÖNETİCİ ÖZETİ

Evrensel olarak en temel ihtiyaçlardan birisi olarak kabul edilen konut, bireylerin barınma ihtiyaçlarını karşılamasına, kendilerini gerçekleştirmesine, toplumsal, sosyal ve ekonomik hayata katılmalarına zemin hazırlamaktadır. İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi kapsamında herkesin sağlıklı ve yeterli koşullarda barınma hakkı güvence altına alınırken, Yeni Kentsel Gündem'de (Habitat III) (2017) konut hakkı nitelikli yaşam standardının gerekliliklerinden birisi olarak ele alınmıştır. Tarih boyunca konut hakkına erişim konusunda devletler farklı politikalar üretmiştir. Bugün hala konut politikaları kentsel gündemde öncelikli tartışılan konuların başında gelmekte ve konuta erişimin herkes tarafından mümkün olup olmadığı değerlendirilmektedir. Bu kapsamda hazırlanan "Bir Hak Olarak Barınma: Sağlıklı, Dayanıklı Ve Güvenli Konuta Erişim Herkes İçin Mümkün Mü?" başlıklı araştırma raporunda konut erişiminin küresel, ulusal ve İstanbul ölçeklerinde mevcut durumunu değerlendirilmekte ve kentsel dönüşüm bağlamında herkes için barınma hakkının nasıl mümkün olabileceği tartışılmaktadır.

Raporun ilk bölümünde küresel konut krizi ve konut hakkı kavramı tartışılarak konut hakkının yasal güvenceler ile teminat altına alınmasını uluslararası ve ulusal dayanaklar çerçevesinde incelenmektedir. İkinci bölümde ise İstanbul'da konuta erişim meselesi enflasyona bağlı olarak değişen kiralık ve satılık konut ücretleri incelenmiştir. 2000'li yıllarda İstanbul genelinde konut sunumunda yaşanan artışa rağmen, orta ve düşük gelir grubu için konut satın alımı imkansızlaşmıştır. Kent genelinde sunulan kiralık konutlar da düşük ve orta gelir grubu için ödenebilir olma niteliğini kaybetmiştir. Pandeminin de etkisi ile birlikte kira fiyatları 2020 ile 2022 arasında tüm ülkelerde artış gösterdi. Ancak dünya genelinde kiralar 1,6 artarken İstanbul'da 5,2 kat arttığı görülmektedir. Kasım 2023 verilerine göre İstanbul'da son bir yıl içerisinde konut satış fiyatları %84,14 oranında, kira fiyatları %75,56 artış göstermiştir. Metrekare fiyatları değerlendirildiğinde ise satılık fiyatının %82,54, kiralık fiyatının ise %84,33 arttığı görülmektedir.

Kiralık ve satılık konut ücretlerinde yaşanan artışa ek olarak arsa temini ve yapı üretim bedelleri de rapor kapsamında değerlendirilmiştir. Asgari ücrette yaşanan artış ve kira fiyatlarında yaşanan artış karşılaştırıldığında asgari ücret zamlarının kiralardan çok daha az arttığı görülmektedir. Özellikle ücretli çalışanların, kazançlarının büyük çoğunluğunu kira giderlerine harcamasına yol açan bu dengesizlik, sosyal adaletsizliği artıran, toplumsal barışı tehdit eden boyuta gelmiştir. Türkiye'de satın alma gücünün de son yıllarda hızla düşmesiyle birlikte barınma krizi

kaçınılmaz hale gelmiştir. Konut kiralarda ve satışında yaşanan ciddi fiyat artışı, her konut değişiminde artan kira uçurumu, yeni konut bulamama gibi sorunlar sadece ev bulma sürecinde hane ekonomilerini sarsarak kalmayarak, aynı zamanda kiracıları sürekli kaygı ve tedirginlikle baş başa bırakmaktadır.

Ev kiralamanın bu denli güçleştiği bir durumda konut sahibi olmakta ekonomik koşulların sağlanması gerektiğini göstermektedir. TÜİK'e göre ortalama hane halkı gelirin 2023 yılında yaklaşık 13 bin TL olduğu düşünüldüğünde, konut kredilerinden yalnızca ayda 100 bin TL üzeri geliri olanların, yani toplumun en çok gelir elde eden %5'inin yararlanabildiği görülmektedir. Toplumun %95'inin konut kredisinden faydalanmadığı bu dönem kredili konut satışlarının da ülke genelinde tarihin en düşük konumuna gelmesi, evin bir barınma değil finansal yatırım aracına dönüştüğünü kanıtlar niteliktedir.

Konut edinmeye ilişkin ödenebilirlik sorununun, konut fiyatlarının yüksekliğinden ziyade konut kredilerinin pahalılığından kaynaklandığı ifade edilmektedir. Konut kredilerinin yüksek olmasına ek olarak inşaat maliyetlerinde yaşanan artışlar, konut satış ücretlerinin yüksekliği, üretilen konutların yalnızca belli bir gelir grubuna sahip kişilere hitap etmesi, konut kira ücretlerindeki artış gibi farklı sebeplerden dolayı konut krizi derinleşmiştir. Araştırmanın son kısmında tüm bu verilerden de yola çıkarak sağlıklı, dayanıklı ve güvenli konuta erişim konusunda bir araç olarak kentsel dönüşüme dikkat çekilecek, İstanbulluların kentsel dönüşüm yaklaşımlarına yer verilecektir.

Konut sahibi olmayan/olamayan kişiler, mevcut konutu yaşanabilir olmayanlar, sağlıklı, dayanıklı ve güvenli konuta erişmek isteyen kişiler için uygun konutlara erişim temel bir hak olarak değerlendirilmektedir. Konut sahibi kişiler tarafından mevcut konutların sağlıklılaştırılması ve dayanıklı hale getirilmesinin araçlarından biri de kentsel dönüşümdür. Kentsel dönüşüm bu bağlamda sosyal altyapı dengesini sağlamada bir fırsat olarak kullanılacakken uzun süredir inşaat sektörünün taleplerini gözetmeyen rant odaklı dönüşüm anlayışı benimsenmektedir. Rant odaklı dönüşümün yerine yurttaş hakları ve sosyal adaleti önceleyen bir kentsel dönüşüm perspektifi, iyi bir planlamayla bir araya geldiği durumda, herkes için afete karşı dayanıklı, güvenli ve sağlıklı konuta erişim hakkının sağlanması mümkündür.

GİRİŞ

Konut hakkı, sağlıklı, dayanıklı ve güvenli konutlara erişimi içeren, yaşam kalitesini etkileyen temel bir insan hakkı olarak kabul edilirken, günümüzde küresel ölçekte konut ödenabilirliği krizi yaşanmaktadır. Konut ödenebilirliği, hane halklarının yoksulluk standardının altına düşmeden sağlıklı ve yeterli konut birimine erişimi olarak tanımlanmaktadır. Türkiye’de ise 2000’li yılların başından itibaren değişen kentsel politikalar ve yaklaşımların etkisiyle konut inşaatı sektörünün hacmi artarken, yapılan araştırmalar piyasalara sunulan konutların bütün gelir grupları tarafından erişilebilir olmadığını göstermektedir.

2000’li yıllarda kent genelinde konut sunumundaki artışa rağmen, orta ve düşük gelir grubu için konut satın alımı imkansızlaşmış, kiralık konutlar da düşük ve orta gelir grubu için ödenbilir olma niteliğini kaybetmiştir. Bu durum, özellikle İstanbul’da küresel ölçekteki kira artışlarına bağlı olarak konut fiyatlarının yüksek seyretmesine ve bu sorunun diğer şehirlerden daha belirgin bir şekilde hissedilmesine neden olmuştur. OECD verilerine göre (2022); İstanbul’da kira artışı dünya genelindeki şehirler arasında en yüksek oranda gerçekleşmiş, aynı zamanda yeni kira fiyatları Türkiye genelinde ve özellikle İstanbul’da dramatik bir şekilde artmıştır. Bu durum, satın alma gücünün düşmesiyle birlikte ciddi bir barınma sorununun ortaya çıkmasına neden olmuştur.

Türkiye’de barınma krizinin oluşumunda konut edindirmeye yönelik konut politikalarının yeri oldukça önemlidir. Geçmişten bugüne konut edindirme odaklı yaklaşımlar bugün ortaya çıkan konut edinmeye ilişkin ödenebilirlik sorunu ve konut kredilerinin pahalılığı sebebiyle konut sahibi olmayı zor bir konuma getirmiştir. Konut kredilerinin yüksek olmasına ek olarak inşaat maliyetlerinde yaşanan artışlar, konut satış ücretlerinin yüksekliği, üretilen konutların yalnızca belli bir gelir grubuna sahip kişilere hitap etmesi, konut kira ücretlerindeki artış gibi farklı sebeplerden dolayı konut krizi derinleşmiştir. Ortaya çıkan bu durum henüz konut sahibi olmayan/olamayan, mevcut konutu yaşanabilir olmayan ve sağlıklı, dayanıklı ve güvenli konuta erişmek isteyen kişiler için uygun konutlara erişimi güç hale getirmekte, konut sahiplerini ise mevcut konutların sağlıklılaştırılması ve afete dayanıklı hale getirilmesi adına kentsel dönüşüme yönlendirmektedir.

Kentsel dönüşüm, özellikle afet risklerini azaltma, sağlıklı ve güvenli konut oluşturma'nın bir aracı olarak Türkiye'nin gündeminde yer almaktadır. Kentsel dönüşüm yasası kapsamında deprem riski taşıyan bölgelerde mevcut yapı stokunu güçlendirmeyi, afete dayanıklı hale getirmeyi ve yeniden düzenlemeyi amaçlamaktadır. Ancak, bu projelerin aynı zamanda sosyal, ekonomik ve çevresel faktörleri de göz önünde bulundurarak konut hakkını güçlendirmesi gerekmektedir. Bu bağlamda, kentsel dönüşüm, hem konut stokunu güçlendirmek hem de konut hakkını herkes için erişilebilir kılmak adına önemli bir araçtır. Türkiye gündeminde kentsel dönüşüm meselesinin eleştirildiği noktaların başında herkes için konut üretilmemesi ve toplumun belli kesimlerinin konuta erişim sağlayabilirken pek çok hanenin daha çok ekonomik nedenlerle dayanaksız konutta yaşamak durumunda kalması yer almaktadır.

Bu rapor, küresel konut krizini ele alarak, Türkiye genelinde ve özellikle İstanbul'da yaşanan konut piyasası sorunlarını incelemekte, enflasyona bağlı olarak değişen satılık ve kiralık konut fiyatlarını, herkes için erişilebilir konut yaratmanın mümkün olup olmadığını değerlendirmektedir. Aynı zamanda, konut politikalarının sağlıklı, dayanıklı ve güvenli konuta erişim konusundaki durumuna odaklanarak, kentsel dönüşüm gibi stratejilerin rolünü irdelemekte ve konut hakkının sağlanması için öneriler sunmaktadır. Bu kapsamda araştırmanın son bölümünde İstanbul'da yaşayan kişilerle görüşmeler yapılarak kentsel dönüşüm meselesine yaklaşımları değerlendirilmiştir.

KÜRESEL KONUT KRİZİNİ KONUT HAKKI BAĞLAMINDA OKUMAK

Evrensel olarak en temel ihtiyaçlarından birisi olarak kabul edilen konut, bireylerin barınma ihtiyaçlarını karşılamasına, kendilerini gerçekleştirmesine, toplumsal, sosyal ve ekonomik hayata katılmalarına zemin hazırlar. İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi kapsamında herkesin sağlıklı ve yeterli koşullarda barınma hakkı güvence altına alınırken,¹ Yeni Kentsel Gündem'de (Habitat III) (2017) konut hakkı nitelikli bir yaşam standardının gerekliliklerinden birisi olarak ele alınmaktadır. Bu amaçla, tarih boyunca devletler tarafından konut hakkına erişimi desteklemek amacıyla politikalar geliştirilmiştir.² 1980'li yıllardan itibaren refah devleti anlayışının terk edilmesi ve neoliberal yaklaşımın etkilerinin görülmesi ile devletler üstlendikleri konut sağlama rolünden vazgeçmeye başlamıştır.³ Yeniden yapılandırılan devlet ve özel sermaye ilişkisi sonucunda, konut piyasalarındaki kamu stokları özelleştirilmiş, hükümet müdahaleleri azaltılmış ve düzenleyici bir rol benimsenmiştir.⁴

Neoliberal yaklaşımla yürütülen deregülasyon politikalarının bir sonucu olarak günümüz küresel ekonomisinde konut bir birikim aracı olarak ön plana çıkarken, barınma ikinci plana atılmış,⁵ gayrimenkul sektörünün egemenliği altına giren konut, metalaşmış bir finansal araca dönüşmüştür. Bu durum yeterli konuta erişimin bir insan hakkından ziyade bir ayrıcalık haline gelmesi ile sonuçlanırken,⁶ küresel ölçekte konut ödenabilirliği krizi yaşanmaya başlanmıştır. Küresel konut ödenabilirliği krizi, dünyanın birçok şehrinde konut harcamalarının hanehalkı gelirinden daha hızlı arttığını yansıtmaktadır.⁷ Konut ödenabilirliği, en genel deyişle, hane halklarının yoksulluk standardının altına düşmeden sağlıklı ve yeterli konut birimine erişimi olarak tanımlanmaktadır.⁸ Ödenebilirlik bireyler ve konut birimi arasındaki bir ilişki biçimi olarak ele alınırken, kişilerin gerçekleştirildiği konut ve konut dışı harcamalar üzerinden de-

¹ Birleşmiş Milletler Genel Komisyonu. (1948). İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi. UN General Assembly, 302(2), 14-25.

² Oxley, M., & Smith, J. (1996). Housing policy and rented housing in Europe. Taylor & Francis.

³ Sengupta, U. (2006). Liberalization and the privatization of public rental housing in Kolkata. *Cities*, 23(4), 269-278.

⁴ Sager, T. (2011). Neo-liberal urban planning policies: A literature survey 1990–2010. *Progress in planning*, 76(4), 147-199.

⁵ Madden, D., and Marcuse, P. (2016) In defense of housing. *The politics of crisis*.

⁶ Wetzstein, S. (2017) The global urban housing affordability crisis. *Urban Studies*, 54(14), 3159-3177.

⁷ Pittini, A. (2012) Housing affordability in the EU: Current situation and recent trends (pp. 1-12). CECODHAS, European Social Housing Observatory.

⁸ Hulchanski, J. D. (1995). The concept of housing affordability: Six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio. *Housing studies*, 10(4), 471-491.

ğerlendirilmektedir. Bu bağlamda da konut piyasaları irdelenirken "Kimin için ödenebilir?", "Hangi standartta ödenebilir?" ve "Ne kadar süreyle ödenebilir?" soruları anlam kazanmaktadır.⁹

Küresel konut ödenebilirliği krizi, 2008 finansal krizi arkasından yaşanan ekonomik ve siyasal şoklar ve başarısız konut politikaları ile ilişkilendirilirken, temel problemin konut sistemlerinin dalgalanmaya yatkın hale gelmesinde olduğu belirtilmekte ve sosyo-ekonomik hayatın sürdürülebilirliğini tehdit altına soktuğu vurgulanmaktadır.¹⁰ Wetzstein (2017) yaşanan krizin hem küresel niteliğini hem de yerel farklılıklarını ortaya koyarken, özellikle başkentlerin, metropollerin/küresel şehirlerin, ekonomik ve sosyal açıdan yaşanabilirlik seviyesi yüksek olan şehirlerin, üniversite şehirlerinin, istihdam ve tüketimin yoğunlaştığı şehirlerin krizden belirgin biçimde etkilendiğini vurgulamaktadır.¹¹

Küresel konut ödenebilirliği krizi ortamında, piyasalar ev sahipleri ve kiracıların eşitsiz bir mücadele alanına dönüşmüştür.¹² Artan konut fiyatlarından ev sahipleri, yatırımcılar ve spekülâtörler önemli ölçüde faydalanırken, hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerde evsizlik oranlarının artmasına, bireylerin aşırı kalabalık ya da sağlıksız konut birimlerini tercih etmesine ya da konut dışı temel haklarına yönelik gerçekleştirdikleri harcamaları (sağlık, eğitim, gıda, ulaşım vb.) kısıtlamalarına neden olmuştur.¹³ Mevcut sistem içerisinde üretilen konutların bütün toplumsal grupları hedef almaması, piyasalarda kullanılmayan boş konutların karşısında evsiz kişi sayısının artması paradoksunu doğurmuştur.¹⁴

Türkiye’de ise 2000’li yılların başından itibaren değişen merkezi hükümet politikaları ve yaklaşımının etkisiyle konut inşaatı sektörünün hacmi artış gösterirken,¹⁵ yapılan araştırmalar piyasalara sunulan konutların

⁹ Stone, M. E. (2006). What is housing affordability? The case for the residual income approach. *Housing policy debate*, 17(1), 151-184.

¹⁰ Fields, D. J., & Hodkinson, S. N. (2018). Housing policy in crisis: An international perspective. *Housing Policy Debate*, 28(1), 1-5.

¹¹ Wetzstein, S. (2017) The global urban housing affordability crisis. *Urban Studies*, 54(14), 3159-3177.

¹² Madden, D., and Marcuse, P. (2016) In defense of housing. *The politics of crisis*.

¹³ Bardhan, A., Edelstein, R. H., & Kroll, C. A. (2012). The financial crisis and housing markets worldwide: Similarities, differences, and comparisons. *Global housing markets: Crises, policies, and institutions*, 1-20.

¹⁴ Gentili, M., & Hoekstra, J. (2019). Houses without people and people without houses: a cultural and institutional exploration of an Italian paradox. *Housing Studies*, 34(3), 425-447.

¹⁵ 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), 26-35.

bütün gelir grupları tarafından erişilebilir olmadığını göstermektedir.¹⁶ 2010-2022 yılları arasında ülke genelinde konut fiyatları %91 oranında artış göstermiş, bu oranla Türkiye Dünya ülkeleri arasında konut fiyatının en çok yükseldiği beşinci ülke olmuştur.¹⁸ Endeksa tarafından açıklanan Kasım 2023 verilerine göre İstanbul'da son bir yıl içerisinde konut satış fiyatları %84,14 oranında, kira fiyatları %75,56 artış göstermiştir. Konut m² fiyatları değerlendirildiğinde ise satılık m² fiyatının %82,54, kiralık m² fiyatının ise %84,33 arttığı ortaya çıkmıştır. 2000'li yıllarda kent genelinde konut sunumunda yaşanan artışa rağmen, orta ve düşük gelir grubu için konut satın alımı imkansızlaşmıştır. Ek olarak, kent genelinde sunulan kiralık konutlar da düşük ve orta gelir grubu için ödenbilir olma niteliğini kaybetmiştir.¹⁹ Kiralık konut arz-talep dengesi enflasyon, inşaat maliyet artması ve arzın azalması sonucu bozulmuştur.

2020 başında yaklaşık 100 Bin kiralık konut ilanı bulunurken 2022 Kasım ayında 70 Bine kadar düşmüştür. Pandeminin etkisi ile birlikte kira fiyatları tüm ülkelerde artış göstermiştir. OECD verilerine göre; dünya genelinde kira artışı 1,6 iken İstanbul'da 5,2 kat arttığı belirtilmektedir. Bu rakam dünya genelindeki şehirler arasında en yüksek artışı da göstermektedir. Aynı zamanda yeni kiralama fiyatları Türkiye'de yıllık %159,3 artarken İstanbul'da %145,6 artmıştır. Bununla birlikte kiralık ilan sayısı da %2,2 düşmüştür. Son bir yılda yaşanan %61,98 enflasyon oranı ve buna bağlı olarak alım gücünün düşmesi ile bu durum kritik bir barınma sorununa yol açmıştır.

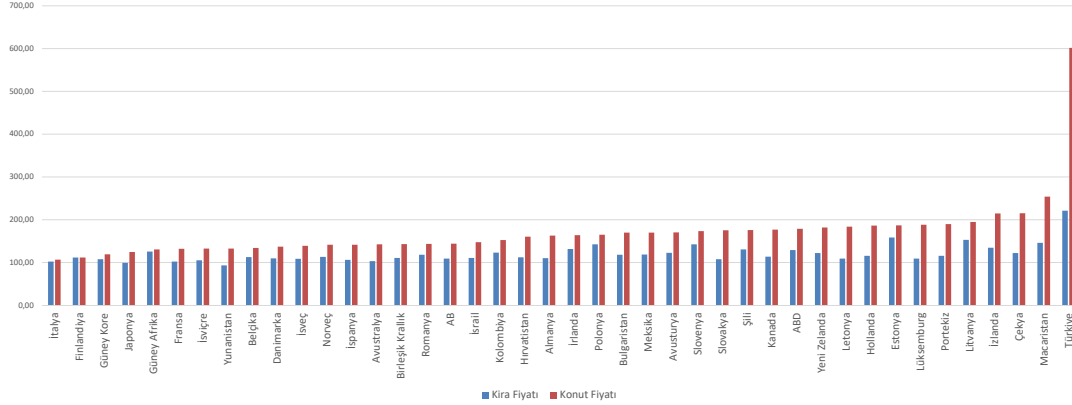
¹⁶Özdemir Sarı, Ö. B. (2019). Redefining the housing challenges in Turkey: An urban planning perspective. In *Urban and regional planning in Turkey* (pp. 167-184). Cham: Springer International Publishing.

¹⁷Alkay, E., & Övenç, G. (2019). Farklı Gelir Gruplarının Konut Satın Alabilirliğinde Bölgesel Farklılıkların İncelenmesi. *International Journal of Political Science and Urban Studies*, 7(1), 260-285.

¹⁸Soltani, E. (2023). How Global Housing Prices Have Changed Since 2010. *Visual Capitalist*. <https://www.visualcapitalist.com/cp/mapped-globalhousing-prices-since-2010/> Erişim tarihi 5 Temmuz 2023.

¹⁹Subaşı, S. Ö. & Türk, Ş. Ş. (2022). Affordability of Private Rental Housing: Istanbul, Turkey Case. *EuropeanNetworkforHousingResearchConference, 31Ağustos-2Eylül2022, Barselona, İspanya*.

Grafik 1: Dünya Geneline Konut ve Kira Fiyatlarının 2015-2022 Yılları Arası Artış Oranları



Kaynak: OECD, Konut Ücretleri, 2022

Konutun, mekânın kaynağı ve üretimi olarak mekânsal adalette önemli bir role sahip olması, piyasaların talebe karşılık olarak yeterli sayı ve tipte konut arzı sağlanmasını gerekli kılmaktadır. Ancak, mevcut konut krizinin nedeni yetersiz konut arzı değil, belirli gelir grupları için konut üretiminin yetersizliğidir. Bu bağlamda mekânsal adalet perspektifinden bakıldığında, konutun vatandaşlar için en temel mekânsal kaynaklardan biri olması nedeniyle konuta erişimin eşit olması ve mekânsal ayrımcılıktan kaçınılması gerekliliği bir kez daha öne çıkmaktadır. Konut üretimi, mülkiyeti, kullanımı ve değişimi bağlamında dengeli ve adil olmalı; herkese ideal bir yaşam alanı sağlanmalıdır.²⁰ Bu anlamda konut sorununa dair problemlerin tespit edilmesi, detaylı olarak ele alınması ve konut politikalarının geliştirilmesi kritik bir öneme sahiptir.

Sonuç olarak, yeterli konutlara erişim hakkı, diğer erişilebilirlik ve insan haklarına bağlıdır. Kalitesiz ve yetersiz konutlar sağlık haklarına erişimi engellemekte, bireyin bir konuta kaydının bulunmaması oy hakkını kısıtlamakta ve kötü konumlandırılmış konutlar istihdama erişim fırsatını sınırlamaktadır.²¹ Bu nedenle, devletler yeterli konut hakkını sağlarken diğer insan ve erişilebilirlik haklarını da etkileyeceklerini dikkate almalı ve bunlarla çatışmayacak şekilde konut sağlamalıdır. Bu çerçevede, küresel konut krizi ile mücadelede konuta erişim önem arz etmekte ve ilerleyen bölümlerde detaylandırılmaktadır.

²⁰Yin, S., Ma, Z., Song, W., and Liu, C. (2019) Spatial justice of a Chinese metropolis: a perspective on housing price-to-income ratios in nanjing, China. Sustainability, 11(6), 1808.

²¹UNHABİTAT (2016). Urbanization And Development Emerging Futures. World Cities Report.

Konut Hakkına Yönelik Yasal Güvenceler

Uluslararası Dayanaklar

Konut hakkı, Birleşmiş Milletler Evrensel İnsan Hakları Beyannamesi ile Ekonomik, Sosyal, Kültürel Haklar Sözleşmesi'nde ifade edilmiştir. Buna göre herkes yeterli beslenme, giyim, konut da dâhil olmak üzere kendisi ve ailesi için yeterli bir yaşam düzeyine sahip olma ve yaşam koşullarını sürekli geliştirme hakkına sahiptir.²² 1991 tarihli 4 nolu Genel Yorum ise konut hakkının kapsamını "güvenli, barış içinde ve insanlık onuruna sahip olarak bir yerde yaşama hakkı" olarak çerçevelemiş ve "yaşamaya elverişli konut hakkı" şeklinde geliştirmiştir.²³ Buna göre yaşamaya elverişli konut hakkı kullanım hakkı ne olursa olsun (kira, mülkiyet, lojman, kooperatif, afet konutu) yerinden edilme endişesi taşımadan yaşanabilen, sağlık, güvenlik, beslenme ve konfor açısından yeterli, su, kanalizasyon, atık sistemi, acil yardım hizmetleri, enerji gibi temel kentsel hizmetlere erişimin mümkün olduğu konutlardır.

4 nolu Genel Yorum, yaşamaya elverişli konut hakkını, devletlere pozitif yükümlülükler yükleyerek formüle etmiştir. Buna göre, bu konutlara erişim için **hane halkı giderlerinin en azından diğer temel ihtiyaçların elde edilmesi ve karşılanmasını tehlikeye atmayacak ya da bunlardan fedakârlık yapmayı gerektirmeyen bir düzeyde olması** gerekmektedir. Söz konusu bu husus, bir konut edinemeyenlere konut sübvansiyonu ve farklı finansmanı modelleri tesis edilmesi ile kiracıların makul olmayan kira ücretleri veya kira artışlarına karşı uygun araçlarla korunmasını da içermektedir. İlaveten, yaşamaya elverişli konutların farklı ihtiyaçları olan grupların gereksinimlerini karşılayabilmesi gerekmektedir. Bu anlamda Genel Yorum 4, konuta ilişkin kanunlar ile politikaların dezavantajlı grupların özel ihtiyaçlarını bütünüyle dikkate alacak şekilde düzenlenmesi gerektiğini belirtilmiştir.

Yaşamaya elverişli konut, iş imkânlarına, sağlık bakım hizmetlerine, okullara, çocuk bakım merkezleri ve diğer sosyal olanaklara erişime imkân verecek bir yerleşim yerinde olmalı, böylelikle ulaşım ve sosyal maliyetlerin yoksul hane halkı bütçesi üzerinde ağır baskı oluşturulmasının önüne geçilmelidir. Son olarak, konutların inşa edilme biçimi, kullanılan inşaat malzemeleri ve bunları destekleyen politikalar, konutta kültürel kimlik ve çeşitliliği ifade etmeye olanak vermelidir. Yaşamaya elverişli konut hakkının bu formülasyonu, bu hakka erişimin diğer pek çok sosyal hakkın sağlanabilmesi için temel nitelikte olduğunu ortaya koymakta-

²²Birleşmiş Milletler, 1949; Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklar Uluslararası Sözleşmesi, 1976.

²³ Yaşamaya Elverişli Konut Hakkı: 4 Nolu Genel Yorum, 1991.

dır. Yaşamaya elverişli konut hakkına erişimde yaşanan sıkıntılar, yoksulluğun önlenmesi, fırsat eşitliği, kentsel hizmetlere erişimde eşitlik, sosyal kapsayıcılık, sağlık ve güvenlik ve geçim kaynaklarına erişimde ciddi problemler yaratmaktadır.

Habitat III Konferansı sonrasında ilan edilen Herkes için Sürdürülebilir Kentler ve Yerleşimlere İlişkin Kito Bildirgesi'nde de **yeterli konut hakkı** ifade edilmiştir. Buna göre taraf devletler "Yeterli bir yaşam standardının bir bileşeni olarak herkese yeterli konut hakkının tedrici olarak gerçekleşmesini destekleyen, her türlü ayrımcılık ve şiddete karşı, keyfi zorla yerinden çıkarılmayı önleyen ve evsizlerin, savunmasız durumdaki kişilerin, düşük gelirli grupların ve engellilerin ihtiyaçlarına odaklanan, ulusal mevzuat ve standartlara uygun olarak yerleşmelerin sosyal üretimine destek olmak dâhil toplulukların ve ilgili paydaşların politikaların planlanması ve uygulanmasına katılımını ve katkısını sağlayan ulusal, ulus altı ve yerel organizasyonları desteklemeyi" taahhüt etmişlerdir. Söz konusu bu taahhüt, "yakınlık faktörüne özel dikkat göstererek ve şehrin dokusu ve çevredeki işlevsel alanlarla mekânsal bağıncı güçlendirerek, her yönetim düzeyinde - yeterli ve uygun fiyatlı, erişilebilir, kaynak-etkin, güvenli, dayanıklı, iyi bağlantılandırılmış ve iyi konumlandırılmış konut arzıyla ilişkili politika ve yaklaşımları ile özellikle istihdam, eğitim, sağlık ve sosyal entegrasyon sektörleri olmak üzere tüm sektörlerde yaşa ve cinsiyete duyarlı bütünleşik konut politikaları ve yaklaşımlarının geliştirilmesini" gerektirmektedir. Konut politikalarının, bu denli kapsamlı, **sektörler arası ve bütüncül bir perspektifle ele alınması gerekliliğinin yanı sıra Kito Bildirgesi'ne imza atan devletler, konut arzına ilişkin kapsayıcı, bütünlüklü ve detaylı bir politika geliştirecekleri taahhüdünde** bulunmaktadır.

Uluslararası belge ve sözleşmelerde konut hakkına yer verilmesinin temel nedeni, barınma ihtiyacını karşılayamayacak durumda olmanın temel bir insan hakkı ihlali olarak görülmesidir.²⁴ Konut hakkı, İnsan Hakları Evrensel Bildirisi (madde 25), BM Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklar Uluslararası Sözleşmesi (madde 11), Avrupa Sosyal Şartı (madde 16), Avrupa Birliği Temel Haklar Şartı (madde 34) ile güvence altına alınmıştır. Konut hakkı, 1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Bildirisi'nin 25. maddesinde "**Herkesin kendisi ve ailesinin sağlık ve refahı için; beslenme giyim, konut ve tıbbi bakım hakkı vardır.**" biçiminde düzenlenmiştir. 1966 tarihli Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklar Uluslararası Sözleşmesi'nin 11/1. maddesinde ise, "Bu Sözleşmeye Taraf olan

²⁴ Bulut, N. (2009). Sanayi Devriminden Küreselleşmeye sosyal Haklar. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.

Devletler herkese, kendisi ve ailesi için yeterli bir yaşam standardına sahip olma olanağı sağlar. Bu standart, yeterli beslenmeyi, giyinmeyi, barınmayı ve yaşama koşullarının sürekli olarak geliştirilmesini de içerir. Taraf Devletler, bu hakkın gerçekleştirilmesini sağlamak için, kendi serbest iradelerine dayalı uluslararası işbirliğinin esas olduğunu kabul ederek, uygun tedbirleri alırlar." biçimindeki 11. maddesi ile **devlete de bu hakların sağlanması bir görev olarak yüklenmiştir**. Benzer biçimde, Gözden Geçirilmiş Avrupa Sosyal Şartı'nın 31. maddesinde; "Devletler barınaktan yoksun kalma durumunu da tedricen ortadan kaldırmaya yönelik önlemler almalıdırlar. Devlet halkın kabul edilir düzeyde kentlerden yararlanabilmesini sağlamakla ve maddi olanağı dar olanlar için konut giderlerini ulaşılabilir bir düzeyde tutmakla yükümlüdür." diyerek, **devletlere; konut hakkı ve konut çevresini koruma altına alma ve yaşayan herkesin konut ihtiyacını karşılama yükümlülüğü** getirilmiştir.

Uluslararası sözleşmelerde de görüldüğü üzere konut hakkı oldukça önemli görülmekte ve insan hakkı olarak tanımlanmaktadır. Bu hakkın herkes için adil ve erişilebilir olarak sağlanması ise devletin sorumluluğundadır. Konut hakkı Türkiye'de uluslararası sözleşmelerin yanı sıra ulusal dayanaklarla da gündemde yer almaktadır.

Ulusal Dayanaklar

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

Anayasada devletin yükümlülüklerine dair tanımlamalar yıllara göre farklılık göstermektedir. 1961 Anayasası ile "sosyal konut üretimi devletin görevi" ifadesi yer alırken; 1982 Anayasasında ise "konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler" ifadesi yer almaktadır. Konut üretimi ve sosyal konut üretimine yönelik anayasa harici düzenlemeler de bulunmaktadır. 11.Kalkınma Planı (2019-2023), Orta Vadeli Planı (2024-2026) ve 12. Kalkınma Planı (2023-2028)'nda yer alan maddeler bu bağlamda oldukça önemlidir.

11. Kalkınma Planı (2019-2023)'na göre:

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılan afet riskli alanlar içindeki uygulamalarda hak sahipliği dışında dezavantajlı gruplara tahsis edilmek üzere sosyal konut stokunun artırılması yönünde yasal düzenlemeler yapılmalıdır.
- Dar ve orta gelir grupları için hem gelir hem sosyal özelliklere göre üretimi teşvik edilecek konut tipolojileri belirlenmelidir.
- Sosyal hedefi iyi tanımlanmış, finansman modeli çözülmüş konut politikaları ve stratejiler izlenmelidir. Maliyetleri önemli ölçüde etkileyen arsa fiyatının düşük olduğu kent çeperleri üretim boyutunda iyi değerlendirilmeli; konut projelerinin geliştirilmesinde mevcut yerleşim alanları ile bütünleşik, her türlü kentsel servise ulaşılabilir olma kriterleri gözetilmelidir.
- Özellikle dar gelir gruplarının konut sorununu çözmek amacıyla birçok ülkede bir seçenek olarak kiralık sosyal konut ve/veya kira yardımı politikaları uygulanmaktadır. Kiralık sosyal konut uygulaması ülkemizde ihtiyaç sahibi gelir gruplarının konut sorunu konusunda değerlendirilebilir. Kiralık sosyal konut uygulamasının başlatılması doğrultusunda yeni bir mevzuat ihtiyacı vardır.
- Dar gelirlilerin konut edinmesine mülk konut dışında yapılan desteklerden bir diğeri de kira yardımı olup gelişmiş batı ülkelerinde genellikle belediyeler eliyle uygulanmaktadır. Belediye sınırları içinde farklı konut tipleri için emsal kiralar belirlenmekte ve hane halklarının gelirlerine göre ayırabilecekleri payın üzerinde kalan meblağ, hane halkı büyüklüğüne göre uygun olan konut tipinin emsal kirası ilgili hane halkına ödenmektedir.
- Kira yardımı politikası, dar gelirli ve dezavantajlı gruplardan başlanarak uygulanabilir. 6306 sayılı Kanunun kapsamı genişletilmek suretiyle veya yeni bir yasal düzenleme marifetiyle konut kredisine faiz desteği uygulaması hedef kitlenin içinde dar gelirli ve dezavantajlı gruplara öncelik verilecek şekilde kullanılabilir.

Orta Vadeli Plan (2024-2026)'a göre:

- İnşaat sektörü, afet etkilerinin azaltılması ve sosyal konut ihtiyacının karşılanmasını teminen ülke genelinde dar ve orta gelirli sınıflara yönelik konut, işyeri ve arsa projelerini hayata geçirecek şekilde yönlendirilerek, fiyat istikrarı da gözetilerek sektörün büyümeye seçici ve hedef odaklı katkı vermesi sağlanacaktır.
- Kira ve konut fiyatlarındaki gelişmeleri de göz önünde bulundurarak, salgın döneminde daralan konut arzı hızla artırılacak, depremin oluşturduğu konut stokundaki kayıpların telafisine yönelik yeni sosyal konut projeleri geliştirilecek ve dar gelirli vatandaşların konuta erişim imkânı artırılacaktır.
- Kamunun uygun koşullarda sağladığı konut kredileri ilk kez konut edinimini destekleyecek, dar ve orta gelirli vatandaşlar için belirli standartlarda ve uygun fiyat aralığında olacak şekilde yeni başlayan projelere tesis edilecektir.
- Turizm sektöründe yüksek hizmet kalitesinin devamı, kayıt dışılığın azaltılması ve turizm gelirlerinin artırılmasını teminen günübirlik konut kiralama yoluyla konaklamaların sertifikalandırılması gibi hususlarda gerekli mevzuat düzenlemeleri hayata geçirilecektir.
- Afet konut üretiminde hak sahipliği süreçleri iyileştirilecek, maliyet etkin afet konut üretimi sağlanacak ve geri ödeme sistemleri gözden geçirilecektir.
- Kentsel dönüşüm faaliyetlerinin hızlandırılması, riskli konut sorununun çözümü ve şehirlerin afetlere dayanıklı ve daha sağlıklı hale getirilmesini desteklemek amacıyla rezerv alan ilan edilen Hazine taşınmazlarının uygulayıcı kuruluşlara devri sağlanacaktır.
- Sosyal konut üretiminde afet riski yüksek olan bölgelere öncelik verilecektir.

12. Kalkınma Planı (2023-2028)'na göre:

- Cumhuriyetin 100.Yılında sürdürülebilir ve kapsayıcı büyüme hedeflenmekte dar gelirli başta olmak üzere herkesin konut erişiminin sağlanması amaçlanmaktadır.
- **Kentsel dönüşüm alanlarının önceliklendirilmesine ilişkin afet ve iklim tehlikeleri, toplumsal ve ekonomik güçlükler, yapı stoku niteliği ve risk analizlerini alan bir değerlendirme sistemi geliştirilecektir.** Kentsel dönüşümün yaygınlaştırılması için finansman modelleri ve araçları geliştirilecektir. Bu projelerle afetlere karşı dirençli yerleşim alanları oluşturulacaktır.
- Afetler sonrasında acil barınma ihtiyacını en hızlı şekilde karşılamak için geliştirilen ve imar mevzuatını değiştiren düzenlemeler, afetlere karşı risk azaltma ve dirençlilik, eskisinden daha sağlam inşa prensipleri doğrultusunda yeniden gözden geçirilecektir. Afetlerden etkilenenlere temel insani ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri, güvenli, ulaşılabilir, afetlere karşı dayanıklı ve asgari hayati hizmetleri içeren afet konutları bütüncül bir planlama dahilinde inşa edilecektir.
- Erişilebilir konut konusunda; arz ve talep dengesi gözetilerek herkesin güvenli, dirençli, ekonomik olarak karşılanabilir konutlara erişimi arttırılacaktır. Özellikle kentlerdeki barınma sorununa yönelik dar gelirli, kadınlara, engellilere ve gençlere toplu konut uygulamaları yürütülecektir.

Her üç planda da ortaya konan temel hedef özellikle dar gelir gruplarının da erişebileceği konutların sağlanmasıdır. 11. Kalkınma planı sosyal konut ihtiyacına vurgu yaparken Orta Vadeli Plan ve 12. Kalkınma planı, plana konu yıllar içerisinde yaşanan depremlerin etkisiyle depreme dayanıklı yerleşim alanları oluşturmayı ve kentsel dönüşüme yönelik çalışmaların artırılmasını odağına almıştır. 11. Kalkınma planındaki kiralık sosyal konut konusu, oldukça önemli bir başlık olarak değerlendirilmektedir. Konut sahipliği ve kiralık konutlarda ortaya çıkan güvensizlik, ekonomik yetersizlikler pek çok kişi için konut erişilebilirliğinin hala mümkün olmadığını göstermektedir.

İSTANBUL'DA KONUTA ERİŞİM

Türkiye'de konut üretimi ağırlıklı olarak mülk edindirme odaklıdır. 2022 yılına ait **TÜİK verileri incelendiğinde konut inşaat ruhsatlarında özel sektörün payının %92,3, kamu sektörünün payının %6,3, kooperatiflerin payının ise %1,4 olduğu görülmektedir.** Bu veriler Türkiye'de konut üretiminin büyük ölçüde özel sektörün arzına bırakıldığını göstermektedir. Dolayısıyla, piyasanın yarattığı konutların haricinde sosyal konut, kiralık sosyal konut, kira müdahaleleri gibi uygulamaların olmaması, özellikle konut sahibi olamayan haneleri piyasa karşısında savunmasız bırakmaktadır. Düşük gelirli haneler için konut sağlamak düşük faiz ve uzun vadede borçlandırılmak üzerinden konut sahipliği kapsamında değerlendirilmektedir. Bu durum geri ödeme gücü olmayan alt gelir gruplarının konut politikalarının dışında bırakıldığını göstermektedir.

Konut edinebilme, asgari ücret üzerinden konut kredi ödemesi İstanbul örneği üzerinden incelendiğinde; MintLab tarafından türetilen Konut Kredi Taksit-Hane Gelir Oranı verilerine göre, İstanbul'da 2023 yılı Temmuz ayında TCMB tarafından ilan edilen ortalama satış fiyatı kullanılarak hesaplanan 100m² bir ev alımında kullanılacak konut kredisi aylık taksitlerinin hane halkı net harcanabilir gelirinin %86'sı oranında olduğu görülmektedir. Yurt dışı uygulamalarda, bu oranın %28'in altında olmasının sağlıklı bir ödeme planı açısından önemli olduğu vurgulanmaktadır. İstanbul'daki konut m² fiyatları 2023 Temmuz ayında 39.589,20 TL ve 1.497 Dolar olarak ölçülmüştür. Konut fiyatları geçen senenin aynı ayına göre Türk Lirası bazında %75, dolar bazında ise %15 oranında artmıştır.²⁵ Merkez Bankası tarafından paylaşılan verilere göre ise konut birim fiyatları 2018-2023 yılları arası Ekim ayı baz alınarak %766,35 oranında artmıştır.²⁶

²⁵ MintLab (2023). İstanbul Konut Piyasası Ağustos 2023 Değerlendirme Raporu No:31. https://www.mint.ist/mintlab/wp-content/uploads/2023/10/MINTLAB_AGUSTOS-2023-NO-31.pdf T.C. Merkez

²⁶ T.C. Merkez Bankası, 2018-2023 yılları arası Ekim ayı baz alınarak Konut Birim Fiyatları üzerinden hesaplanmıştır. <https://evds2.tcmb.gov.tr/index.php?evds/serieMarket>



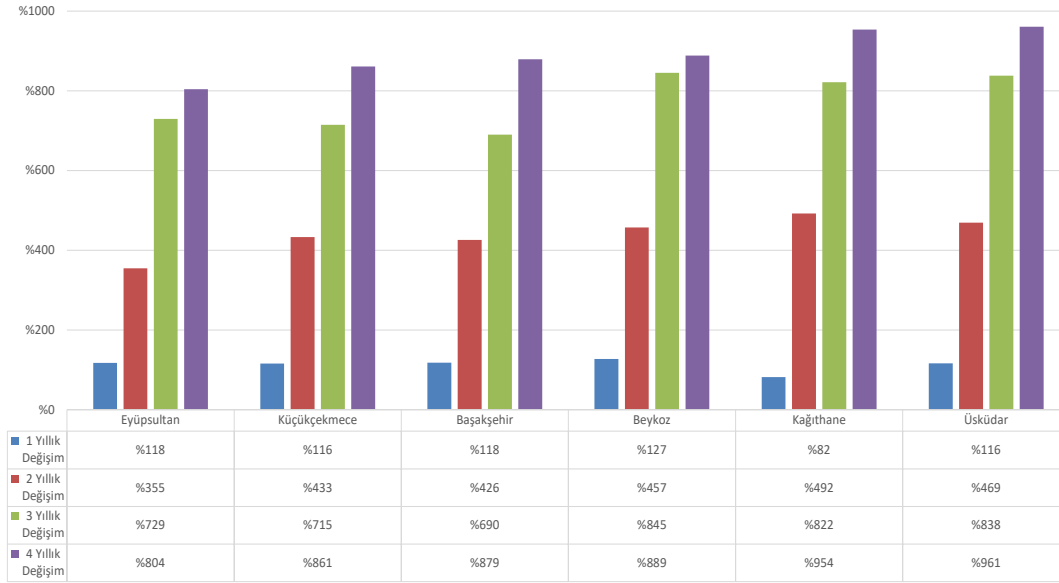
Enflasyona Bağlı Olarak Değişen Satılık ve Kiralık Konut Fiyatları

İstanbul'da konuta erişimi zorlaştıran etmenlerden en önemlisi satılık ve kiralık konut fiyatlarının pek çok kişi tarafından karşılanması mümkün olmayacak kadar yüksek olmasıdır. Bu bağlamda kira artışlarını tek başına değerlendirmemek, ülkelerin konut sunuş biçimini ve konut politikalarını bir bütün olarak düşünmek gerekmektedir. Türkiye'nin konut politikalarının ağırlıklı olarak mülk edindirmeye yönelik olması ve mülk edinmeyen toplumsal kesimlerin kırılganlıklarının artması ile birlikte konuta erişilebilirliğin azaldığı görülmektedir. Konut fiyatlarında Pandemi ile birlikte dünya çapında yaşanan artışlar, ekonomik kriz ve krizi yönetmek için yapılan konut sektöründeki bilinçsiz müdahaleler, gelir-fiyat dengesizlikleri, konut sahipliği oranında yaşanan düşüş konut piyasasını etkileyen faktörler arasındadır.

Kiralık Konutlar

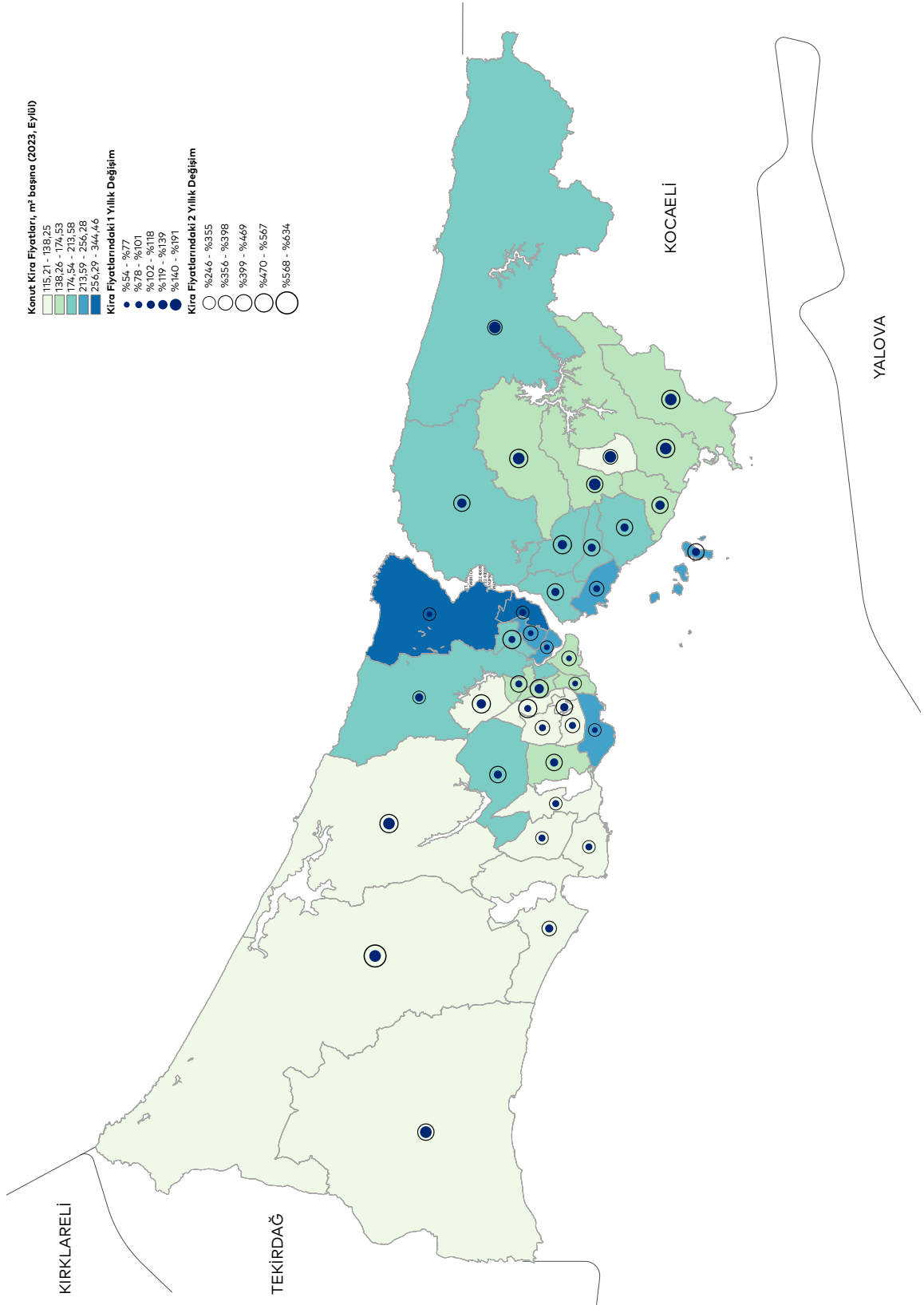
İstanbul'da konutların kira fiyatlarındaki mahalle bazlı değişime bakıldığında, 2019 yılından 2023'e kadar geçen sürede yaşanan artışlar dramatik bir şekilde ortaya çıkmıştır. Son 4 yılda kira fiyatları sadece 5 mahallede bir miktar azalmışken diğer tüm mahallelerde yüksek miktarda artış gözlenmiştir. Kira fiyatlarındaki azalış oranları artış oranlarına göre daha minimal düzeyde kalmıştır. Kira fiyatlarındaki maksimum azalış 0.6 kat olarak; maksimum artış ise 13 kat ila 21 kat arasında gerçekleşmiştir. 2019 yılından itibaren son dört yılda kira fiyatlarının azaldığı mahalleler Fatih-Rüstempaşa (-%69), Çatalca- Örencik (-%48) ve Oklali (-%9), Tuzla-Anadolu (-%46) ve Silivri-Beyciler'dir (-%23). Kira fiyatlarındaki artışın yoğun olduğu ilçeler ise Üsküdar (%961), Kağıthane (%954), Beykoz (%889), Başakşehir (%879), Küçükçekmece (%861) ve Eyüpsultan (%804) olarak öne çıkmaktadır.

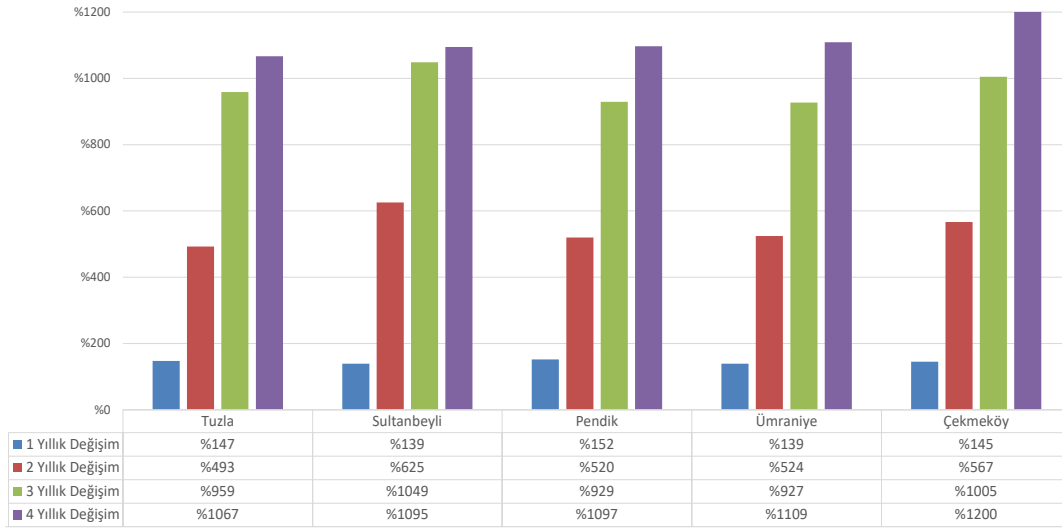
Grafik 2: İlçe Bazlı Konut Kira Bedellerinin Artış Oranlarının Yıl Bazlı Değişimi



Kaynak: Endeksa, Eylül 2023 İlçe Bazlı Konut Kira Bedelleri

Konut kira fiyatlarında yaşanan 1 yıllık değişim incelendiğinde merkez ilçelere kıyasla Beykoz, Eyüpsultan ve Başakşehir'de değişimin daha çarpıcı olduğu ortaya çıkmaktadır. Bu durum merkez ilçelerde yüksek olan konut kira değerlerinin çeperde de yansımalarının görülmeye başladığını göstermektedir. Kent merkezinde konut kiralılarının yüksek olduğu bilinmesine karşılık kent çeperinin de yıllar içerisinde artan kira oranlarına sahip olması çepere artan talebi göstermektedir. Konut kiralıları sebebiyle çepere yerleşmekte olan İstanbullular için barınma ücretine ek olarak ulaşım, donatı alanlarına erişim gibi yeni ihtiyaçların ortaya çıkmasına neden olmaktadır.

Harita 1: İlçelere Göre Konut Kira m² Fiyatları, 1 ve 2 Yıllık Değişimi

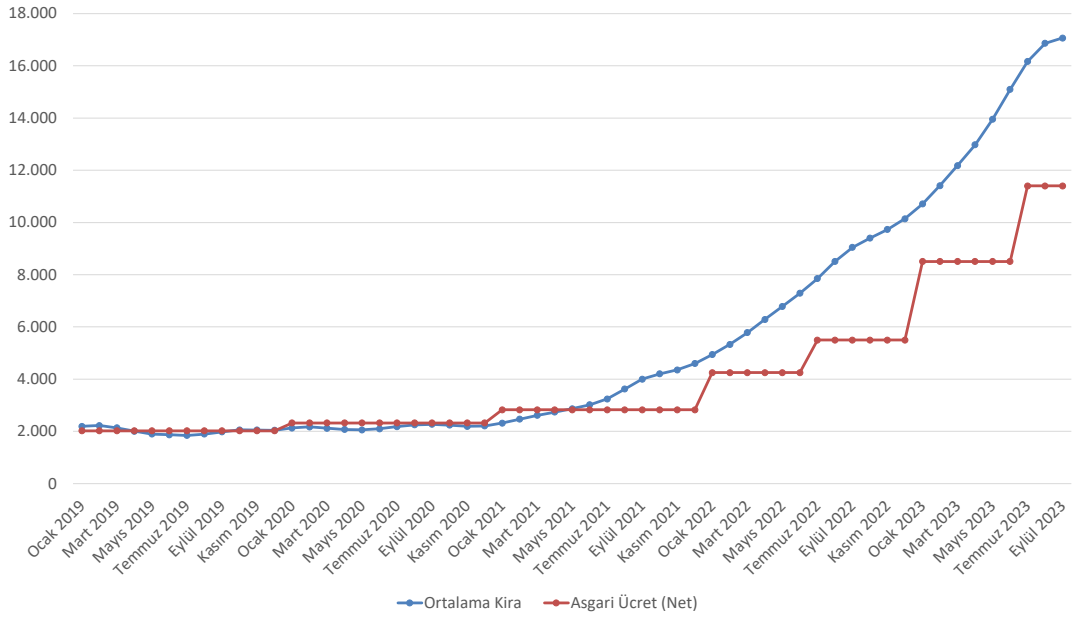
Grafik 3: Kiralık Konut m² Fiyatında Yaşanan Yıllık Artış Oranları

Kaynak: Endeksa, Eylül 2023 İlçe Bazlı Konut Kira Bedelleri

2019-2023 yılları arasında kiralık konutların m² fiyatlarında yaşanan değişim incelendiğinde Tuzla, Sultanbeyli, Pendik, Ümraniye ve Çekmeköy ilçelerinde yaşanan artışın yoğunluğu dikkat çekmektedir. 4 yıllık değişime bakıldığında Çekmeköy %1200, Ümraniye %1109, Pendik %1097, Sultanbeyli %1095, Tuzla %1067 oranında artmıştır. Aynı yıllar arasında, **konut kiralarındaki en dramatik artışın gözlemlendiği ilk on mahalle** ise Beykoz-Riva (%2144), Fatih-Molla Hüsrev (%1643), Kağıthane-Hamidiye (%1638), Fatih-Küçük Ayasofya (%1588), Çekmeköy-Nişantepe (%1575), Maltepe-Çınar (%1542), Büyükçekmece-Karaağaç (%1519) Çekmeköy-Sırapınar (%1493), Tuzla-Tepeören (%1487), Kartal-Atalar (%1449) ve Sarıyer-Uskumruköy'dür (%1374).

Konut kirasında ve satışında yaşanan ciddi fiyat artışı, her konut değişiminde artan kira uçurumu, yeni konut bulamama gibi sorunlar kişilerin kiraya çıkma, ev bulma sürecinde ekonomilerini zorlayan bir durum olarak düzenli ve tedirgin edici bir mücadele alanı yaratmaktadır. Kira oranlarında yaşanan artış ve bunun haneler üzerindeki etkisi gündemdeki yerini korumaktadır.

Grafik 4: Ortalama Kira Ücretlerinin Asgari Ücrete Oranı



Kaynak: Araştırma kapsamında Endeksa ve TCMB verilerinden oluşturulmuştur.

Hanelerin konut için ayırdıkları bütçeler her geçen gün artmakta, bu durum ekonomik geçim sıkıntısının her geçen gün daha da derinleşmesine neden olmaktadır. Grafik 4'te de görüldüğü gibi konut kira bedellerinin bu denli yüksek olması asgari ücrette yaşanan artışa rağmen kira ödemenin hala güç olduğunu ortaya koymaktadır. Asgari ücrette yaşanan artış ve kira fiyatlarında yaşanan artış karşılaştırıldığında asgari ücretin kiralardan daha az arttığı görülmektedir. Bu durum artan konut kira ve satış fiyatlarına yönelik veriler ve enflasyon değerleri birlikte değerlendirildiğinde ortaya çıkan oranlar, İstanbul'da geçinmenin zorluğuna ilişkin farklı bir boyutu gösterir niteliktedir.

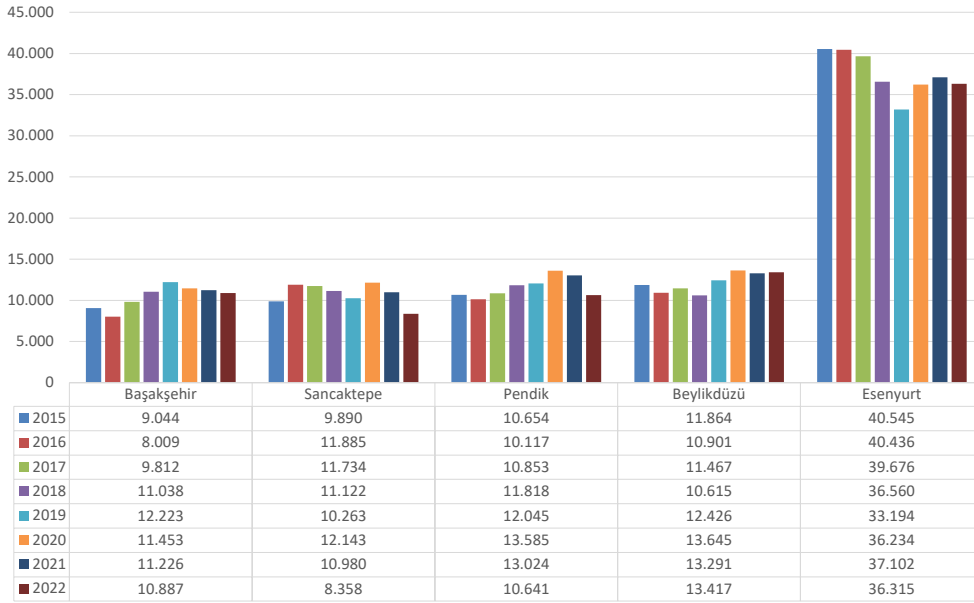
Satılık Konutlar

TÜİK 2022 yılı Türkiye geneli konut satış verileri değerlendirildiğinde bir önceki yıla kıyasla satışların %0,4 azalarak 1 milyon 485 bin 622 olduğu ortaya çıkmıştır. Konut satışlarında İstanbul 259 bin 654 konut satışı ve %17,5 ile en yüksek paya sahiptir.²⁷ İstanbul'da 2015'ten 2022 yılına kadar gerçekleşen konut satışlarına bakıldığında son 7 yılda toplam 1.983.253 konut satışı gerçekleştirildiği ve bu satıştan en çok pay alan ilçelerin Esenyurt (%15), Beylikdüzü (%5) ve Pendik (%5) olduğu görülmüştür. Yıllık satışlara göre, 2021 yılına kadar İstanbul genelinde konut satışları artmış, 2022 yılında ise enflasyon kaynaklı azalma meydana gelmiştir.

²⁷ TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2022

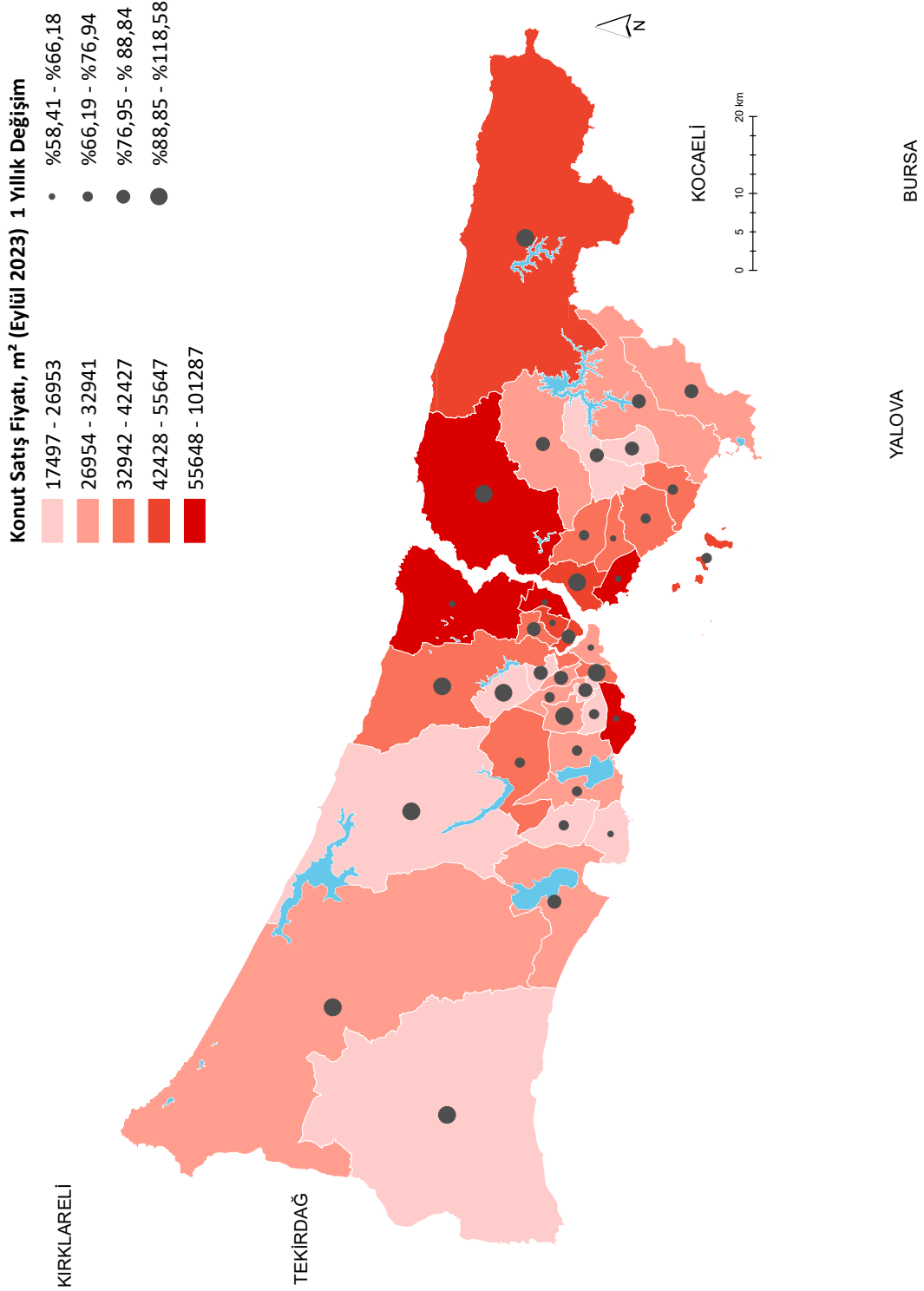
2021'de kent genelinde 276.223 satış gerçekleştirilirken 2022'de bu sayı 259.624'e gerilemiştir. Son yılda azalsa da Esenyurt, hala konut satışlarında diğer tüm ilçelere göre açık ara öndedir. 2015'te ortalama 40 bin konut satışı gerçekleşen Esenyurt'ta 2022 yılındaki ortalama konut satışı 36 binlere gerilemiştir. İlçede sayıların bu kadar yüksek olmasının sebepleri arasında dış göçler ile Esenyurt'un İstanbul'daki en kalabalık ve en yoğun ilçe olması gösterilmektedir.

Grafik 5: Toplam Konut Satış Sayılarının İlçelere Göre Dağılımı

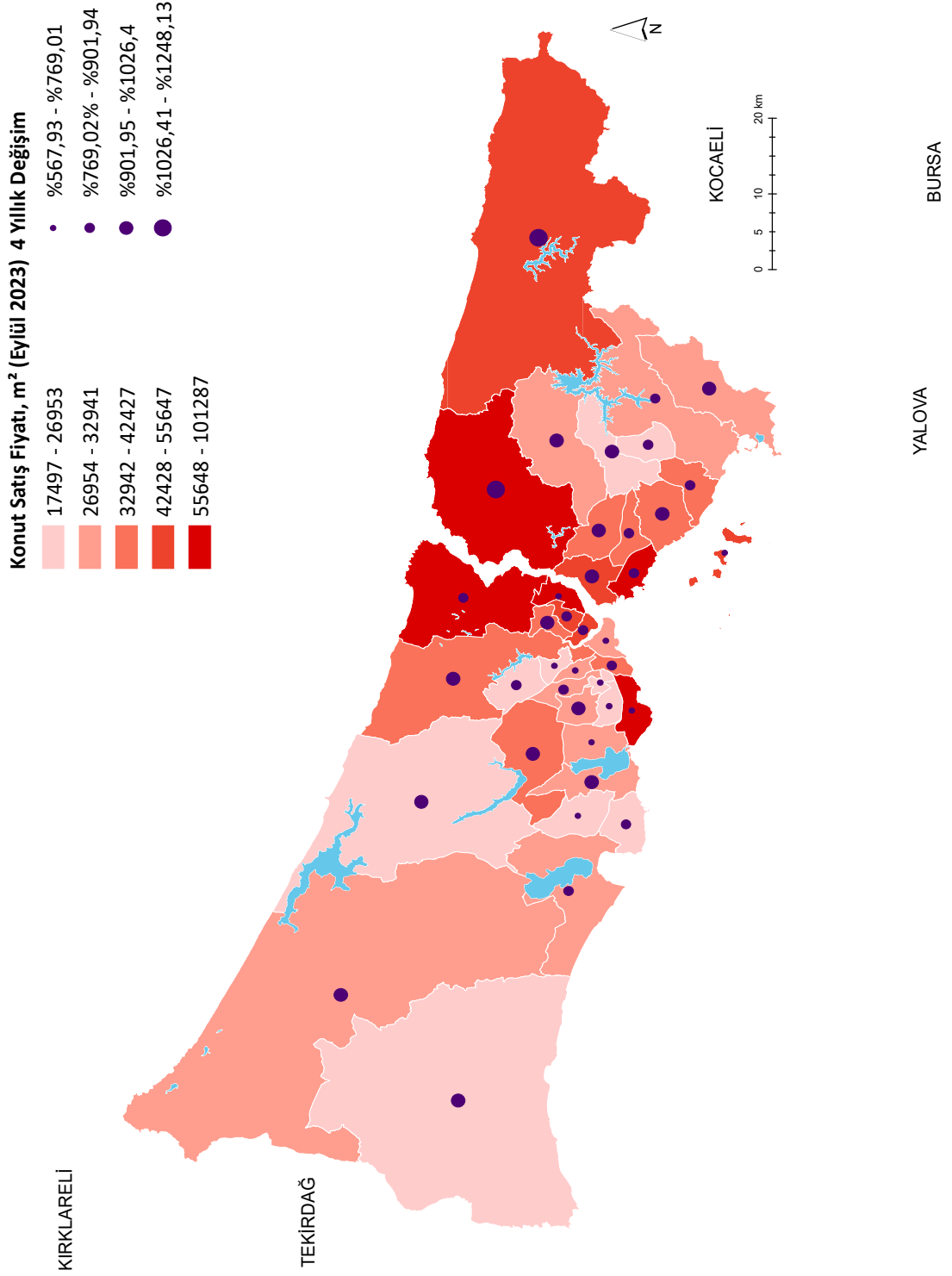


Kaynak: TÜİK, İstanbul İlçeleri Konut Satış Sayıları

Kent çeperlerinde yer alan Çatalca, Şile ve Beykoz ilçelerindeki toplam konut satış sayıları diğer ilçelere göre daha az iken bu durum konut satış fiyatlarında aynı şekilde gerçekleşmemiştir. Silivri ve Arnavutköy'e ek olarak, Beylikdüzü, Esenyurt, Sultangazi, Bahçelievler, Sancaktepe ve Sultanbeyli'de 2023 yılındaki konut satış fiyatları en düşük seviyededir. Esenyurt, Sancaktepe ve Beylikdüzü, aynı zamanda son yıllarda en yüksek sayıda konut satışının gerçekleştiği ilçelerdir. Konut satış fiyatlarının 1 yıllık ve 4 yıllık değişimlerine bakıldığında, Bakırköy, Beşiktaş ve Kadıköy ilçelerinin en yüksek fiyatlı konutlara sahip olduğu, 1 yıllık ve 4 yıllık fiyat değişimlerinin ise en düşük oranda olduğu gözlenmiştir. Bu ilçeler merkezi özellikleri bakımından son 20 yılda her daim yüksek satış ve kira fiyatlarına sahip olmuşlardır. Bir başka merkezi ilçe olan Üsküdar'daki satış fiyatı Kadıköy'e göre daha düşük ancak fiyatın değişim oranı daha yüksektir. Bu durum Üsküdar'ın konut piyasasındaki dalgalanmalardan daha çok etkilendiğini göstermektedir.

Harita 3: Konut Satış Fiyatının 1 Yıllık Değişimi²⁸

²⁸ Eylül 2022 yılı ve Eylül 2023 yılı verileri baz alınarak hesaplanmıştır.

Harita 4: Konut Satış Fiyatının 4 Yıllık Değişimi²⁹

²⁸ Eylül 2022 yılı ve Eylül 2023 yılı verileri baz alınarak hesaplanmıştır.

İstanbul özelinde konut stokunun yetersiz olduğunu söylemek mümkün değildir. Ancak herkes için erişilebilir konut stoku yetersizdir. Bu durum konut üretiminin özel sektörün inisiyatifine bırakılmış olmasıyla açıklanabilir. Konut üretiminde faiz oranlarının yüksekliği, kur dalgalanmaları ve enflasyon göz önünde bulundurulduğunda inşaat maliyetlerinde ciddi artışlar yaşanmaktadır.

Herkes Tarafından Erişilebilir Konut Yaratmak

Arsa Temini ve Yapı Üretim Maliyetleri

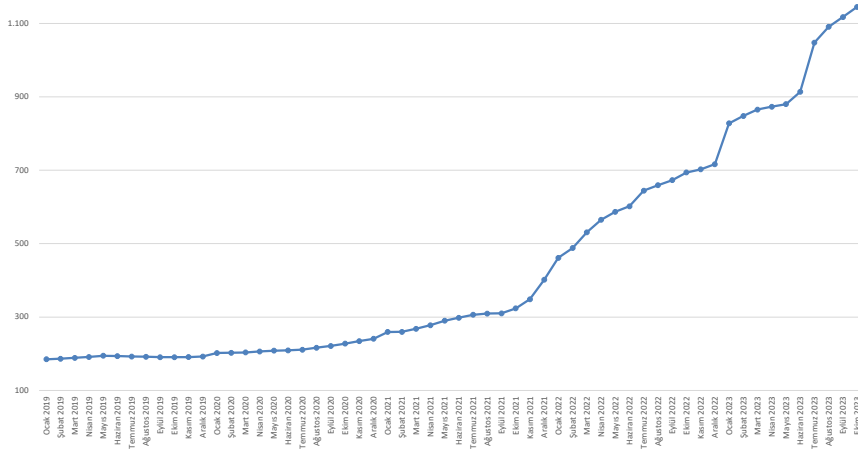
Konut üretim sürecinin arsa temini ve yapı üretim maliyeti şeklinde iki ana bileşeni söz konusu olup, arsa temini konusunda, özellikle de şehrin merkezi alanlarında, boş alan yaratabilmek her geçen gün zorlaşmaktadır. Merkezi alanlarda kentsel dönüşüm faaliyetlerinin istenilen hızda ilerleyememesi ve kat karşılığı inşaatlarda arsa sahipleri lehine paylaşım oranlarının yüksekliği arsa maliyetini artırmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan 2023 Ekim ayı Türkiye geneli "İnşaat Maliyet Endeksi" verilerine göre, inşaat maliyetleri yıllık %65,93 oranında artmış durumdadır.³⁰ İnşaat maliyet endeksi ile dolar kuru arasındaki korelasyon düzeyinin +0,99 olması, kurdaki değişkenliğin inşaat girdi maliyetleri üzerinde mutlak etkin olduğu gerçeğini de göstermektedir. Dolayısıyla, üretim maliyetini aşağıya çekmek ve bu sayede fiyatları erişilebilir hale getirmek pek olası görünmemektedir.

Bina inşaat maliyeti 2023 Ekim ayında bir önceki yıla göre %65,02 oranında artmıştır. 2020 Ocak ayında 202,16 olan bina inşaat maliyet endeksi ise 2023 Ekim ayında 1145,19 olmuştur. Maliyet detaylarına bakıldığında malzeme endeksi Ocak 2020'den Ekim 2023'e kadar 187,61'den 1140,77'ye, işçilik maliyet endeksi ise 236,21'den 1155,54'e yükselmiştir. Enflasyonla birlikte bina inşaat maliyetlerinin son 6 yılda %766,42 oranında artması, inşaat sektöründe yaşanan kaynak temini sorunu, artan maliyet yanında sermayenin azalması ve beraberinde konut maliyetlerinin de artması konut fiyatlarına yansımış mevcut konut stokunun doğru yönetilememesi sonucu konut krizine yol açmıştır.

³⁰ TÜİK (2023). İnşaat Maliyet Endeksi.

<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Ekim-2023-49486>

Grafik 6: Bina İnşaat Maliyeti (2019-2023)



Kaynak: TÜİK, İstanbul İlçeleri Konut Satış Sayıları

Ödenebilir Konut

Hanehalkı bütçesine aşırı yük getirmeyen bir fiyat veya kira düzeyinde ve belirli standartlarda konut, ödenebilir konut olarak nitelendirilmektedir. Hanehalklarının, aylık gelirlerinin %30'undan az bir kısmını konut harcamalarına tahsis etmeleri, oturdukları konutların hanehalkı için ödenebilir olduğuna işaret etmektedir. Bu %30'luk oran kimi çalışmalarda %25-30, kimi çalışmalarda %40 olarak değerlendirilmektedir. %25 kriteri baz alındığında, konut fiyatlarının, hanehalkı yıllık gelirinin 2 ila 2,5 katından fazla olmaması ve aylık konut kredisi geri ödemelerinin konut değerinin %1'ini geçmemesi gerektiği ortaya çıkmaktadır. Ancak ortalama konut fiyatının yıllık ortalama hanehalkı gelirinin 3 ila 5 katı olması normal kabul edilmektedir.

Dünyanın az gelişmiş ve gelişmekte olan bölgelerinde konut ödenebilirlik düzeyleri nispeten düşüktür. Konut ödenebilirliğinin nispeten düşük olması birkaç sebebe bağlanabilir:

- Konut finansman mekanizmalarının esnek olmayışı ve kredi faiz oranlarının yüksekliği,
- Yüksek arsa fiyatları ve inşaa maliyetleri nedeniyle konutların pahalı oluşu,
- Konut inşaa maliyetlerini düşüren alternatif metotların az olması,
- Formel konut yapımı için riayet edilmesi gereken düzenlemelerin zaman alıcı ve maliyetli olması,
- Hanehalklarının gelir düzeyleri arasında var olan büyük dengesizlik ve düşük gelirli hanehalklarının maddi güçlerinin, piyasa şartlarında formel yoldan üretilen konutları edinmeye yetmemesi.

Prof. Dr. Ali Hepşen finansal açıdan erişilebilir konutu şu şekilde değerlendirmektedir:

- Erişilebilir konutlar, hane halkının konut alımında ödeyeceği kredi taksitleri veya kira payı dışında kalan geliri ile yaşamını sürdürebileceği uygun fiyatlı konutlar olarak tanımlanır. ABD Konut Bakanlığı'na göre, **erişilebilir konutlar, kredi veya kira ödemelerinin hanehalkı gelirinin %30'unu aşmamasına imkan tanıyacak şekilde fiyatlandırılmış konutlardır.**
- Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) tarafından açıklanan "Konut Fiyat Endeksi" verilerine göre (Temmuz 2023) Türkiye geneli ortalama metrekare satış fiyatı 26.537 ₺; İstanbul için ise 39.589 ₺'dir. İstanbul'da birim metrekare fiyatları 2011'den bu yana en yüksek seviyededir. Geçen yıla kıyasla tüketici fiyat endeksindeki artış oranının %47,83 olduğu ortamda, ülke geneli için birim metrekare fiyatları %90,51; İstanbul için ise %75,23 oranında artmış görünmektedir. Özetle, ülke genelinde ortalama 100 m² bir evin değeri 2,6 milyon ₺'ye, İstanbul için ise 4 milyon₺ seviyesine yükselmiştir. **Bu durum Türkiye genelinde konut fiyatlarının ciddi şekilde artarak tarihsel zirvelere ulaştığını göstermektedir.**
- TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi'ne göre, inşaat maliyetleri 2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %4,62 artı; bir önceki yılın aynı ayına göre ise %66,46 artmış durumdadır. İnşaat maliyetlerinin dolar ile olan yüksek korelasyonu ile işgücü ve arsa kıtlığı dikkate alındığında özellikle yeni konutlarda üretim azlığına bağlı olarak mevcut fiyatlardaki eğilimin yukarı yönlü olacağını söylemek yanlış olmayacaktır. **Dolar kuru, işgücü ve arsa kıtlığının birarada konut fiyatlarının daha da yükselmesine yol açacağı öngörülmektedir.**
- Ekim 2023 itibariyle konut kredisi faiz oranları ortalama aylık konut kredisi faiz oranı olan %3,35 ile son 20 yılın en yüksek seviyesindedir. Bu durum, konut kredisi kullanımını pahalı hale getirerek konut alımını zorlaştırmaktadır.
- Türkiye Bankalar Birliği son konut kredi istatistikleri dikkate alındığında, 2023 yılı ikinci çeyrek verilerine göre ortalama konut kredisi tutarı yüksek olmasına rağmen, konut değerine oranı düşmüştür, bu da kredi kullanımının zorlaştığını göstermektedir.

- Türkiye İstatistik Kurumu'nun "Gelir ve Yaşam Koşulları" araştırmasına göre, 2022 yılında Türkiye'de yıllık ortalama hanehalkı kullanılabilir geliri %28,3 artarak 98.416₺'ye yükselmiştir. Eşdeğer hanehalkı kullanılabilir fert geliri ise 48.642₺'ye çıkmıştır. 2023 yılı enflasyon ve refah payı eklenerek hesaplandığında, 2023 yılı için yıllık hanehalkı ortalama gelirin 155.000₺'ye, aylık gelirin ise 13.000₺'ye ulaştığı düşünülmektedir.

Ancak, bu ortalama gelir düzeyi aslında **gelir dağılımındaki adaletsizliği** göstermektedir. En üst gelire sahip %5'lik kesim, 2023 yılında gelirin %23,3'ünü alarak aylık 100.000₺ civarında bir ortalama gelire sahiptir. Bu durum, mevcut koşullarda konut kredisi kullanarak ev alabilenlerin genellikle %5'lik üst gelir diliminde yer aldığını ve **konut fiyatlarının hızla yükselmesiyle birlikte krediyle konut satın alınabilirliğinin ülke genelinde tarihteki en düşük seviyede olduğunu göstermektedir.**

TÜİK'in Eylül ayı konut satış istatistiklerine göre, ipotekli konut satışları geçen yılın aynı ayına kıyasla %50,2 oranında azalarak 8.446 adete düşmüştür. Türkiye genelinde toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşmiştir. Bu veriler, konut alımında ipotek kullanımının düşük olduğunu ve konut piyasasının zorlu bir dönemden geçtiğini göstermektedir.

Konut finansmanının büyük ölçüde konut kredileri ile karşılanmasının finansal açıdan sürdürülebilir olmadığı ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle, anlık talep yaratmadan **konut piyasasını sürdürülebilir kılmak adına kredi mekanizmasının yapısal sorunlarının çözülmesi ve sermaye piyasası araçlarının etkin bir şekilde kullanılması gerekmektedir.** Bu amaçla konut kredilerinin menkul kıymetleştirme sürecinin teşvik edilmesi, kiralık konut üretiminin desteklenmesi, gayrimenkul yatırım fonlarının bireysel emeklilik sistemiyle entegre edilmesi, konutu yatırım aracı yapmayı zorlaştıran vergisel düzenlemelerin uygulanması, konut niteliğinde üretilen ancak amacı dışında kullanılan konutların amacına uygun hale getirilmesinin teşvik edilmesi önerilmektedir. Ayrıca, döviz kuru geçişkenliğini azaltmak için ithal ikame ürün kullanımının teşvik edilmesi, yabancılara konut satışlarında konut fiyatlarını etkileyen oransal sınırlandırmaların yapılması, alım-satım işlemlerinde değerlendirme raporu zorunluluğu ve etkin denetim için değer haritalarının oluşturulması önerilmektedir. Bu tür yapısal çözümler, orta ve uzun vadede konut piyasasını daha sağlıklı hale getirebilir. Konut kredi kampanyalarının sektörü anlık olarak canlandırabileceği ancak uzun vadede sorunlara yol açabileceği unutulmamalıdır.

Meseleye Türkiye açısından bakıldığında, konut edinmeye ilişkin ödenebilirlik sorununun, konut fiyatlarının yüksekliğinden ziyade konut kredilerinin pahalılığından kaynaklandığı ifade edilmektedir. Konut kredilerinin yüksek olmasına ek olarak inşaat maliyetlerinde yaşanan artışlar, konut satış ücretlerinin yüksekliği, üretilen konutların yalnızca belli bir gelir grubuna sahip kişilere hitap etmesi, konut kira ücretlerindeki artış gibi farklı sebeplerden dolayı konut krizi derinleşmiştir. Ortaya çıkan bu durum henüz konut sahibi olmayan, olamayan kişiler, mevcut konutu yaşanabilir olmayanlar, sağlıklı, dayanıklı ve güvenli konuta erişmek isteyen kişiler için uygun konutlara erişimi güç hale getirmektedir. Konut sahibi kişiler tarafından mevcut konutların sağlıklılaştırılması ve dayanıklı hale getirilmesinin araçlarından biri de kentsel dönüşümdür. Ancak mevcut kentsel dönüşüm uygulamalarının eleştirildiği farklı pek çok konu da bulunmaktadır. Bu bağlamda araştırmanın bir sonraki bölümünde kentsel dönüşümün gündemdeki yerine değinilerek yapılan görüşmeler doğrultusunda İstanbul'da yaşayan kişilerin kentsel dönüşüm yaklaşımına yer verilecektir.

SAĞLIKLI, DAYANIKLI VE GÜVENLİ KONUTA ERİŞİMDE BİR ARAÇ OLARAK KENTSEL DÖNÜŞÜM

Plansız kentleşme, imar afları, ekolojik açıdan hassas bölgelerin yerleşime açılması, proje bazlı kentsel yoğunluk artışları ve sosyal altyapı uyumsuzluğu neticesinde mevcut planlama kademelenmesindeki hiyerarşi bozularak kent çeşitli risklere karşı uyum gücünü kaybetmiştir. Zaman içerisinde yapısı ve kullanımı değişen konutların da afetlere veya olası bir tehlikeye karşı güvenli ve sağlıklı olmadığı ortaya çıkmıştır. Ancak, şehirlerin afete uyum sağlama, sağlıklı, güvenli ve dayanıklı konut üretme gibi amaçlarının karşılanmasında kentsel altyapı oldukça önemli bir konumda yer almaktadır. Aynı zamanda kentlerin büyüme ve dönüşümle artan yoğunlukları ve bu yoğunluklardan doğan teknik ve sosyal altyapı ihtiyacı karşısında herkes için dayanıklı kentler ortaya çıkartmak elzem bir hale gelmiştir.

1999 Marmara Depremi'nin ardından kentleri afetlere dayanıklı hale getirmek amacıyla kentsel dönüşüm uygulamaları gündeme gelmiştir. Yoğunlukla deprem odaklı yürütülen uygulamalar aracılığıyla depreme dayanıklı toplu konut üretimi hedeflenmiştir.³¹ Kentsel dönüşüm

³¹ Akyıldız, A. ve Girgin, K. (2017). İstanbul'un kentsel dönüşümü için üretilen binaların deprem güvenliklerinin araştırılması. Journal of Science and Engineering.

bu anlamda kentsel riskleri azaltma ve dayanıklılığı artırmada önemli bir araç olarak değerlendirilmektedir. 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ise kentsel dönüşüm uygulamalarının hız kazanmasını amaçlamaktadır. Kanun ile "Türkiye'nin riskli bölgelerinin ve binalarının depreme ve diğer afetlere hazırlanması için mülkiyet haklarına saygılı, sağlıklı ve düzenli yerleşme, daha az maliyet ile en fazla sosyal faydanın temin edilmesi, kaynakların planlı, sağlıklı ve verimli kullanılması" hedeflenmektedir. Kanun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren, uygulamaların Bakanlıkça resen yapılması, maliklere yapılan kira yardımı ve faiz desteği miktarının artırılması gibi çeşitli düzenlemelerle, Anayasa Mahkemesi kararlarıyla ve kanun hükmünde kararnamelerle toplamda 11 kez değişikliğe uğramıştır.³²

Her ne kadar kentsel dönüşüm kavramsal olarak, zaman içerisinde eskiyen, köhneyen, yıpranan kent dokusunun sosyoekonomik ve fiziksel şartlar gözetilerek yenilenmesi, yeniden canlandırılması olarak ifade edilse de³³ uygulamaların hayata geçirilmesi sürecinde kentsel dönüşümün sadece bir inşaat yenileme faaliyeti olarak değerlendirildiği ortaya çıkmaktadır. Ülkemizde hayata geçirilen kentsel dönüşüm uygulamaları mülkiyet haklarının sınırlandırılmasına dair tartışmalar, yurttaşların yaşam alanlarından uzaklaştırılması, mevcut konut dokusunun yerine yapılan yüksek katlı binalarda yaşamın zorunlu kılınması ve oluşan rantın adaletsiz şekilde paylaşımı gibi pek çok konuda tartışmalara yol açmıştır. Bu durum dönüşüm alanında finansman sağlanması amacıyla çoğu zaman inşaat hakkı artırımının ortaya çıkması, kent içerisinde belli gelir gruplarının yaşayabileceği ayrıcalıklı alanlar yaratılması ve sosyal, toplumsal ve teknik altyapı dengesinin bozulmasıyla sonuçlanabilmektedir. Bu bağlamda sosyal ve toplumsal yapıyı gözetmemesi sebebiyle eleştirilmektedir.

Kentsel dönüşüm mevcutta sosyal altyapı dengesini sağlamada bir fırsat olarak kullanılabilirken, dönüşüm projelerinde önceliklerin başka alanlara yönlendirilmesi sonucunda kentlerin kırılganlıkları artmaktadır. Kentsel dönüşüm bu anlamda sağlıklı, güvenli ve dayanıklı konut arzı yaratmayı hedefliyor olsa da herkes için dönüşüm pek mümkün olmamaktadır. Riskli olarak değerlendirilen mahallelerin dönüşümünün

³² İPA (2023). Kentsel Dönüşüm Yasa Değişikliği: Dönüşüm Kimin İçin?. <https://ipa.istanbul/yayinlarimiz/genel/kent-gundemine-bakis-kentsel-donusum-yasa-degisikligi-donusum-kimin-icin/>

³³ Özden, P. P. (2006). Türkiye'de kentsel dönüşümün uygulanabilirliği üzerine düşünceler. İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, 35, 215-233.

ardından yerinden edilme durumlarının olmasından doğan kaygı, dönüşüm sürecinde ihtiyaç duyulacak ekonomik gelir seviyesine sahip olmama gibi sosyal, ekonomik, fiziksel olmak üzere farklı pek çok ihtiyaç sebebiyle konutlar dönüşmemektedir.

6 Şubat 2023 tarihinde gerçekleşen Kahramanmaraş merkezli depremlerin ardından olası Marmara Depremi odağa alınarak İstanbul'un afet riski meselesi oldukça önemli bir konu olarak gündeme gelmiştir. İstanbul'da afet riskli alanlarda yer alan konutların dayanıklılığının artırılması, afetlere hazırlıklı hale getirilebilmesinin elzem olduğu ortaya çıkmıştır. Bu kapsamda İstanbul'un kentsel dönüşüm hakkındaki görüşleri ve kentsel dönüşüme yaklaşımlarını değerlendirmek adına İstanbul Planlama Ajansı tarafından 3 Ağustos - 1 Eylül 2023 tarihleri arasında 317 İstanbul sakini ile Bilgisayar Destekli Telefon Anketi (CATI) yöntemi kullanılarak görüşmeler yapılmıştır.

Çalışmaya katılanların %64,8'ini erkek, %35,2'sini kadın katılımcılar oluşturmuştur. Katılımcıların %9,7'si 18-34 yaş, %20'si 35-44 yaş, %41,8'i 45-59 yaş aralığındaki, %28,5'i ise 60 yaş ve üzeri kişilerden oluşmaktadır. Katılımcıların eğitim durumları değerlendirildiğinde %9,5'inin ilköğretim ve altı, %6,2'sinin ortaokul, %23,5'inin lise, %48'inin yüksekokul ve fakülte, %12,8'inin ise yüksek lisans ve doktora eğitim seviyesine sahip olduğu belirlenmiştir.

Katılımcıların, %6'sı 4.251-8.500 ₺ arası, %9,8'i 8.501-12.500 ₺ arası, %12,6'sı 12.501-17.000 TL, %20,7'si 17.001-25.000 TL, %22,5'i 25.001-35.000 TL, %15,4'ü 50.000 ₺ üzeri aylık hane gelirine sahip olduğunu belirtmiştir.

İstanbuluların 'Kentsel Dönüşüm' Yaklaşımları

İstanbul Planlama Ajansı tarafından 3 Ağustos - 1 Eylül 2023 tarihleri arasında 317 İstanbul sakini ile yapılan araştırmaya göre katılımcıların %84,7'si binalarında kentsel dönüşümün gerekli olduğunu düşünmektedir. Kentsel dönüşümün gerekli olduğunu düşünen katılımcıların %93,4'ü 30 yıl ve üzeri binalarda yaşamaktadır. Bu durum 30 ve üzeri yaşta binaların yaşayanlarını tedirgin ettiğini ve dönüşümün bir ihtiyaç olarak değerlendirildiğini ortaya çıkarmaktadır. Katılımcıların %92,5'i kentsel dönüşüm sonrasında olası doğal afetlere karşı konutların dayanıklılığının artacağını düşünmektedir. %59,5'i ise sokakların güvenli olmasında kentsel dönüşümün rolüne dikkat çekmiştir. Kentsel dönüşümün ardından dönüşüm alanı ve çevresinde meydana gelecek değişimle birlikte sokakların daha güvenli olacağını düşündüğünü belirtmektedir.

Katılımcılara kentsel dönüşüme yönelik beklentileri sorulduğunda %62,1'i kentsel dönüşümden en öncelikli beklentisini doğal afetlere karşı dayanıklılık olarak tanımlamıştır. %17,8'i güvenli bir yaşam alanı, %5,2'si ise ekonomik olarak mağdur edilmemek ve evlerinin küçülmemesi olarak belirtmiştir. Her ne kadar kentsel dönüşüm dayanıklı ve güvenli konut sahipliği olarak önemli görülse de konut sahiplerinin ekonomik mağduriyete yönelik kaygıları ve konut büyüklüklerine yönelik talepleri olduğu da ortaya çıkmıştır.

“İnsanların genel olarak beklentileri ve çekinceleri, aslında evlerinin küçülmesini istemiyorlar. Çok pahalı olmasını istemiyorlar ödeme gücünden korkuyorlar. Uygun taksitler istiyorlar. Kiptaş bize bu konuda çok yardımcı oldu. 24 ay faizsiz borçlu olarak bizi değerlendirdi. İnsanların da beklentileri evlerinin sağlam olması ve değer kazanması. Zaten ev yapılıncaya da öyle oluyor. Bizim site 7 blokluydu. Şu an 4 blok haline geldi. Ama 7 blok demirlerinin hepsi bir bloğun temelinde kondu şu an. Yani sağlam oldu.

Görüşmeci 1, 2023

Kentsel dönüşümün binada yaşayan konut sahipleri arasında uzlaşılması sonucunda gerçekleştirildiği bilinmektedir. 2023 yılına kadar yapının kentsel dönüşüme girebilmesi için hak sahipleri arasında 2/3 çoğunluğun sağlanması gerekmektedir. 2023 yılında 6/1 maddesinde yapılan değişiklikler neticesinde maliklerin ve ilgililerin "2/3 çoğunluğu" yerine "salt çoğunluk" kuralı getirilmiştir. Bu kapsamda katılımcılara binaları deprem risk tespitinde riskli çıkması halinde uzlaşma durumları sorulduğunda katılımcıların %49,8'i binayı yenilemek üzere apartman sakinleriyle uzlaşmaya çalışacağını belirtmiştir.

“Biz tabii komşularımızla görüştük imza toplarken. Evimde toplantılar yaptık ben anlattım detaylıca. KİPTAŞ da sözleşme sürecinde üzerine düşeni söyledi. Güven verdi. Güven verince insanlar daha rahat kabullendi.

Görüşmeci 1, 2023

Komşularıyla uzlaşmaya çalışmanın zor olduğunu düşünen katılımcılar farklı seçenekleri değerlendireceklerini belirtmiştir. Katılımcıların %30,9'u daha güvenli bir binaya taşınacağını, %13,1'i ise maddi yetersizlikler sebebiyle kalmaya devam etmek durumunda kalacağını ifade etmiştir. Konutların kentsel dönüşüme girmesi sürecinde hem müteahhitlerle hem komşularla uzlaşma konusunda yaşanan sorunlar dönüşüm tedirgin yaklaşmaya sebep olmaktadır. Ancak tüm bu tedirginliklerin temelinde ekonomik zorluklar yer almaktadır.

“Bizim sitelerde kentsel dönüşüme girmek isteyenler çok var. Ama maddi durumları yetmediği için bazıları yanaşmıyorlar. Şu an çok yoğun kimi imza toplayamıyor kimi müteahhitle anlaşamıyor. Ne kadar erken yapılırsa o kadar iyi yani.

Görüşmeci 2, 2023

Kentsel dönüşümün ekonomik boyutu yapılan araştırmada da oldukça önemli bir yere sahiptir. İstanbul'da barınmanın ve geçinmenin güçlüğüne ek olarak kentsel dönüşüm pek çok kişi için ekonomik zorluk olarak tanımlanmaktadır. Bu bağlamda, katılımcıların %70,4'ü kentsel dönüşüm nedeniyle aylık masrafların artacağını düşünmektedir.

“Kentsel dönüşüm ister istemez maddi anlamda bir külfet. Hem aidat ödüyorsun hem kira. Bize 1150TL kira verildi. 1150 TL'ye kira yok İstanbul'da. Taşınma masrafları ayrıca bir masraf. Bu tip şeyler oldu. Genelde herkes memnun ama.

Görüşmeci 1, 2023.

“Ekonomik açıdan çok zorlandık. Uzun süredir kira veriyorum bir yandan ev sahibi sıkıştırıyor çıkın diye. Emekli maaşıyla zor. Eski kiracı olduğumuz için kira yükseltmeye çalışıyorlar. Devletin verdiği kiradan fazla vermek istemiyoruz çünkü bütçemiz yok. Zaten 18 ay bitmeden bizim kiralarımız kesildi. Bizim cebimizden çıktı o kiralar. Zorluk yaşadık yani.

Görüşmeci 2, 2023.

Ekonomik, fiziksel ve sosyal pek çok konu insanların kentsel dönüşümüne bakışını etkilemekte, kentsel dönüşüm zaman zaman endişe edici bir durum olarak değerlendirilmektedir. Katılımcıların %53,4'ü kentsel dönüşümün zamanında tamamlanmayacağından endişe ettiğini belirtmiştir. Bu durumun nedenlerinden biri de kentsel dönüşümde hakların korunması olarak öne çıkmaktadır. Katılımcıların %37,6'sı kentsel dönüşüm ile ilgili hukuki haklarını bildiğini, %30,6'sı bilmediğini, %29,3'ü kısmen bildiğini düşünmektedir. Kentsel dönüşümle ilgili hakların korunması konusunda İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin İstanbul'da yaşayan kişilerin güvenini kazandığı görülmektedir. Katılımcıların %76,6'sı İstanbul'da binaların depreme dayanıklı hale getirilmesinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin, %71,3'ü merkezi yönetimin görev alması gerektiğini belirtmiştir. Ek olarak, İstanbul'da kentsel dönüşümün hızlanmasında en etkili yöntemin %20,1 ile belediye ve merkezi yönetimin işbirliği sağlaması olduğu ortaya çıkmıştır. Bu yöntemi kira yardımı gibi maddi desteklerin sağlanması ve komşular arasındaki uyuşmazlıklar için yasal zorunluluklar getirilmesi takip etmektedir.

“ Deprem memleketimizin bir gerçeği. Bu yüzden tüm kurumların el ele verip hareket edip insanları bu korkulu rüyadan kurtarmaları önemli bir gerçek. Sadece bir kurum değil birkaç kurum el atmalı kentsel dönüşümüne. Devletin inşaatla ilgilenen tüm kurumları olabilir yani. Depremın siyasi yönü olmaz, insanca bakmak gerekir. Tüm kurumlar insanları kurtarmak adına çalışmalı.

Görüşmeci 1, 2023

SONUÇ

Türkiye genelinde ve İstanbul'da konut piyasası büyük ölçüde özel sektör tarafından regüle edilmektedir. Ancak, özel sektör odaklı konut üretimi, genellikle belirli gelir gruplarına hitap etmekte ve konutların fiyatlarını yükseltmektedir. Bu durum, toplumun daha geniş kesimlerinin sağlıklı ve güvenli konutlara erişimini kısıtlamaktadır. Yeterli, güvenli, sağlıklı konuta erişim, uluslararası bir mücadele alanı haline gelmektedir. Konutun temel bir insan hakkı olduğu konusunda toplumun tüm kesimlerinin bilinçlendirilmesi ise oldukça önemlidir.

Sağlıklı ve güvenli konuta erişim, sadece bireylerin temel bir hakkı olmanın ötesinde, aynı zamanda toplumsal katılım, güvenlik ve refah gibi diğer temel insan haklarıyla doğrudan ilişkilidir. Konut yoksunluğu, yalnızca bireyin konut hakkından mahrum kalmasına neden olmaz, aynı zamanda toplumsal sorunları derinleştirebilir ve sosyal katılımı kısıtlayabilir. Plansız ve sınırlı kaynaklarla yapılan konut politikaları, özel sektörün büyümesi ile paralel olarak, konut hakkının yeterince karşılanmamasına neden olabilir. Bu bağlamda, kamu kaynaklarının etkin kullanımını ve toplumun geniş kesimlerine ulaşmayı hedefleyen, kamu yararını önemseyen planlama stratejilerinin benimsenmesi gereklidir.

Konut politikalarının ve sosyal konut alternatiflerinin artırılması bağlamında, kentsel dönüşüm önemli bir strateji olarak öne çıkmaktadır. Kentsel dönüşüm, mevcut konutların iyileştirilmesinde etkili bir araç olarak öne çıkarken, özellikle sağlıklı, dayanıklı ve güvenli konutlara erişim konusunda kritik bir rol oynamaktadır. Bu çerçevede, kentsel dönüşüm projelerinin daha kapsayıcı ve sosyal bir perspektifle yönetilmesi gerekmektedir. Projelerin sadece fiziksel dönüşümü değil, aynı zamanda sosyal altyapı dengesini sağlamayı da göz önünde bulunduracak şekilde planlanması önemlidir.

Kentsel dönüşümün rant odaklı değerlendirilmesini engelleyecek bu öneriler ve önerilerle, konut piyasasındaki dengesizliklerin azalması, farklı gelir grupları için konut çeşitliliği sağlanarak konuta erişimin herkes için kolaylaştırılabilmesi ve toplumun genel yaşam kalitesinin arttırılması mümkündür. Kentsel dönüşüme yönelik güvenin oluşturulması adına tüm aktörlerin, güvenilir ve kamusal bir çatı altında toplanması önemlidir. Dönüşümün rant odaklı olmaktan ziyade yaşanabilir alan oluşturmayı hedefleyen bir politikayla yürütülmesi gerekmektedir. Dönüşümün yalnızca fiziksel bir iyileştirme sürecinden ziyade ekonomik, sosyal ve toplumsal yapıyı, mülkiyet sorunlarına yönelik çözümleri gözetken katılımcı ve kapsayıcı bir anlayış ile gerçekleştirilmesi şarttır. Araştırma

kapsamında elde edilen değerlendirmeler ışığında, konut hakkının korunması için kapsamlı çözümlere ihtiyaç duyulduğu bir kez daha ortaya çıkmaktadır. Konut sahipliğine odaklanan konut politikalarının ve buna hizmet eden planlama yaklaşımının terk edilerek herkes için erişilebilir konutların sağlanması gerekmektedir. Özellikle konut ihtiyaçlarının karşılanması sürecinde yeni konut ihtiyaçları ve mevcut konutların dönüşümünün ayrı politikalar çerçevesinde ele alınması önemlidir.

Yüksek konut fiyatlarına karşı etkili politikaların benimsenmesi, sosyal konut projelerinin desteklenmesi ve kentsel dönüşüm süreçlerinin daha adil ve sürdürülebilir bir şekilde yönetilmesi, konut krizinin üstesinden gelmede önemli adımlar olarak görülmektedir. Bu çerçevede, toplumun geniş kesimlerinin uygun fiyatlı ve kaliteli konutlara erişimini sağlamak amacıyla hem yerel hem de ulusal düzeyde etkili politika değişiklikleri yapılması şarttır. Konut politikalarının konut sahipliğine yönelik olmasına ek olarak kentsel dönüşüm politikalarında kiracıların gözetilmemesi konut krizini kiracılar için farklı bir boyuta taşımaktadır. Dolayısıyla kiracıları gözetilen yeni yaklaşımların benimsenmesi, kira destek mekanizmalarının oluşturulması şarttır. Aynı zamanda kiralık konut stoğunun her gelir grubuna uygun olacak şekilde artırılması konut krizinin derinleşmesi önünde önemli bir engel olacaktır.

