

KENT GÜNDEMİNE BAKIŞ

“Her Yıl 200-250 Bin Konut” Kentsel Dönüşüm Vaat Analizi



Yayın Yönetimi ve İdari Koordinasyon
İstanbul Planlama Ajansı

İçerik Sorumluları
Gamze Yaşar, Özge Tekçe Demirkol

Hazırlayanlar
Anıl Gencelli, Özge Tekçe Demirkol

Tasarım Konsepti ve Yayın Kimliği
Kader Şahin

Kapak Fotoğrafı
Berkan Özyer (Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi, 2023)

Basım Yeri ve Tarihi
İstanbul, Şubat 2024

ISBN: 978-625-6762-15-2
İstanbul Büyükşehir Belediye İştiraki Kültür A.Ş. yayınıdır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	1
GİRİŞ	3
TOKİ VE KONUT ÜRETİMİ	5
KENTSEL DÖNÜŞÜMDE PROJE ALAN TERCİHLERİ VE GELİŞİM PROJELERİNİN DURUMU	7
Kentsel Dönüşüm Proje Alanı Tercihleri	8
Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projeleri Performansı	10
KENTSEL DÖNÜŞÜM, KONUT KİRALARI VE KİRA DESTEĞİ	11
Deprem Riskli İlçelerde Konut Kiraları	11
Kentsel Dönüşümde Konut Kira Desteği	12
KENTSEL DÖNÜŞÜME YÖNELİK VAATLER	16
Proje Vaatleri	16
Vaatler Hakkında Söylem Analizi	18
DÖNÜŞÜME DAİR SÖYLEM ANALİZİ	23
Geç Kalınmış Dönüşüm	23
6 Şubat Depremleri	24
Dönüşümde TOKİ'nin Payı	27
Askeri Alanlar	28
Kentsel Dönüşüm İçin Kredi	30
2024 Yerel Seçim Vaatleri	32
SONUÇ: KENTSEL DÖNÜŞÜM VE TOKİ'NİN KARNESİ	33
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlarının Söylemleri Hakkında Bir Değerlendirme	33
TOKİ Performansı Açısından Bir Değerlendirme	33
TOKİ Sosyal Konut Kapsamında Değerlendirme	34
Vaat Edilen Projeler Kapsamında Finansal Olarak Değerlendirme	35

YÖNETİCİ ÖZETİ

1984 yılında konut ihtiyacının karşılanması ve yeni yerleşme planlaması kurumu olarak kurulan TOKİ (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı), Emlak Bankası'nın geliştirdiği sistemler aracılığıyla başta kooperatifler ve belediyelerle işbirliği ile konut geliştirilmesini sağlamış, yarım kalan inşaat süreçlerinin tamamlanması için finansman modelleri oluşturmuştur. 1984-2002 yılları arası çalışma sistemi bu şekilde ilerleyen TOKİ'nin 2002 yılı itibarıyla organizasyon yapısı değiştirilmiş ve kurum gayrimenkul sektörünün temel düzenleyicisi haline getirilmiştir. TOKİ, 2002 yılında yaşanan kırılganlığın ardından kentsel dönüşüm ve konut üretiminde başat aktör olarak ortaya çıkmıştır. Yıllar içerisinde merkezi hükümet TOKİ üzerinden konut üretimine, afete karşı dayanıklı şehirler üretmeye ve kentsel dönüşüme dair pek çok söylemde ve proje önerisinde bulunmuştur. TOKİ her ne kadar orta ve alt gelir grubuna yönelik konut üretimi ve kentsel dönüşüm ile sağlıklaştırma gibi çalışmalarla anılıyor olsa da yıllar içerisinde üretilen ve planlanan konutların sosyal konut tanımından uzak olduğu ortaya çıkmaktadır. "Her Yıl 200-250 Bin Konut": Kentsel Dönüşüm Vaat Analizi başlıklı araştırma raporu kapsamında TOKİ'nin konut politikaları, proje önerileri ve söylemlerine odaklanılmıştır. Araştırma kapsamında dönüşüme ve konut üretimine yönelik TOKİ tarafından kamuyla paylaşılan destekler incelenmiş, son 10 yıllık söylem analizleri yapılmıştır. TOKİ'nin proje önerileri, vaatleri ve üretilen konutlar ile ilgili önemli veriler ortaya çıkmıştır:

- 13 Eylül 2022 tarihinde, Cumhurbaşkanı Recep Tayyip Erdoğan tarafından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca hazırlanan 81 kentte Sosyal Konut Projesi'nin detayları açıklandı. Cumhuriyet Tarihinin En Büyük Sosyal Konut Hamlesi olduğu iddiasıyla duyurulan İlk Evim İlk İş Yerim Projesi kapsamında TOKİ'nin 2023-2027 arasındaki 5 yılda üreteceği vadedilen 500 bin konut, Türkiye'nin konut ihtiyacının ancak %14'ünü karşılayacak sayıya tekabül etmektedir.
- İlk Evim İlk İş Yerim Projesi ile 500 bin konut vadedilirken; 1984 yılında Emlak Bankası'nın geliştirdiği yapı tasarruf sistemi ve tüm yurt geneline sunulan kredi sistemi aracılığıyla başta kooperatifler ve belediyelerle birlikte 1984-1988 arasında toplam 600.000 konut üretilmiştir.
- 23 Aralık 2023 tarihinde açıklanan Yarıyı Bizden Kampanyası ile 350 bin konutun dönüşümünün hedeflendiği ve 5 yılda 1,5 milyon riskli bağımsız bölümünün dönüştürüleceği, rezerv alanlarda 400 bin yeni konut üretileceği belirtilmiştir. Ancak artan konut maliyetleri ve enflasyonist ortamda bu sayılar gerçekçi gözükmemektedir.

- TOKİ'nin resmi verilerine göre 2002 yılından beri İstanbul'da toplam konut projesi sayısı 98 bin 846'dır. Bu projelerin 60 bin 632'si tamamlanmış, 38 bin 214'ü devam etmektedir. Bunların 14.980 adeti (tamamlanan 6.936 adet) kentsel dönüşüm amacı dışında üretilen üst segment konut olarak öne çıkmaktadır. Üst ve orta sınıf için hazırlanan konutlar tamamlanan projelerin %80'ini oluşturmaktadır.
- TOKİ İstanbul'da 2018-2023 yılları arasında ortalama 3 bin konut tamamlayabilmiştir.
- 2022 yılı ortalama hane halkı büyüklüğü üzerinden hesaplandığında (3,18), İstanbul nüfusunun %2'sinin TOKİ projelerinden faydalanabildiği ortaya çıkmaktadır. Bu projelerin çok azının alt gelir grubuna yönelik olması alt gelir grubunun konuta erişiminin güçlüğüne gözler önüne sermektedir.
- TOKİ tarafından 2019-2023 yılları arasında inşaatı başlamış ve devam eden proje sayısı 28 bin 029'dur. Ancak bunların yalnızca %9'u tamamlanmış, 2 bin 539 konut hak sahiplerine teslim edilmiştir.
- Emlak Konut'un 2002-2022 arasında İstanbul'da tamamladığı konut sayısı ise 80 bin 788'dir. Üretilen konutların 68 bin 644 adedi lüks konut statüsündedir. Bu da Emlak Konut'un yaptığı konutların %85'inin lüks konut olduğu anlamına gelmektedir.
- TOKİ'nin iştiraklerinden olan Emlak Konut tarafından paylaşılan 2021 yılı faaliyet raporunda yer alan verilere göre 2002-2021 arasında Türkiye'de 132 bin konut tamamlandığı bilinmektedir. Bu sayı yılda 6 bin 285 konuta denk gelmektedir. Oysa 1947-1989 yılları arasında yıllık ortalama üretilen konut sayısı 11 bin 539'dur. Bu verimlilik baz alındığında Yarısı Bizden kampanyası kapsamında 400 bin yeni konutun üretilebilmesi için ortalama 60 yıl gerekmektedir. Bu kampanyaya ek olarak 2019 yılında duyurulan 100.000 Sosyal konut projesi ve 2022 yılında duyurulan 500.000 konut vaat edilen İlk Evim İlk İşyerim projelerinin de henüz tamamlanmadığına dikkat çekmek önemlidir.
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği bakanlarının beyanlarına dayalı olan kentsel dönüşüm vaat incelemesinde, bakanların farklı tarihlerde farklı vaatler verdiği ve bu vaatler arasında tutarsızlık olduğu görülmektedir. Bu vaatler yıllık bazda incelendiğinde, kentsel dönüşüme gireceği vadedilen konut ve/veya bina sayıları arasında on binlere varan farklar göze çarpmaktadır. Sayılar arasındaki tutarsızlık, hem Türkiye hem de İstanbul için kentsel dönüşümde ciddi bir plansızlık olduğunu göstermektedir.

GİRİŞ

Konut harcamalarının hane gelirlerine artan oranı, hanenin demografik yapısına bağlı olarak çeşitlenen ihtiyaçlar, borç durumları ve konut maliyeti sebebiyle barınma konusunun hanelere yükü her geçen gün daha da ağırlaşmaktadır. Herkes tarafından erişilebilir konut üretiminde ise TOKİ (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) en önemli kurumlardan biri olarak öne çıkmaktadır.

1984 yılında konut ihtiyacının karşılanması için **bir konut ve yeni yerleşme planlaması kurumu olarak** kurulan TOKİ, Emlak Bankası'nın geliştirdiği yapı tasarruf ve kredi sistemlerini yurt geneline yayarak başta kooperatifler ve belediyelerle işbirliği ile konut geliştirilmesini sağlamıştır. İlâveten, yarım kalan inşaatları bitirme kredisi gibi finansman modelleri de ortaya koyan TOKİ, belediyeleri kamu arsalarında konut girişimcisi olma yönünde de desteklemiştir. TOKİ geliştirdiği bu modeller ile **1984 - 2001 yılları arasında** 43 bin 145 konutun inşaatı tamamlanmıştır.¹ Ancak 2002 yılından sonra konut üretiminin kamusal aktörü olan **TOKİ'nin organizasyonel yapısı değiştirilerek TOKİ bu süreçte gayrimenkul sektörünün temel düzenleyicisi haline getirilmiştir.** TOKİ, 2002 yılında yaşanan kırılımların ardından kentsel dönüşüm ve konut üretiminde başat aktör olarak ortaya çıkmıştır. Yıllar içerisinde konut üretimine, afete karşı dayanıklı şehirler üretmeye ve kentsel dönüşüme dair pek çok söylemde ve proje önerisinde bulunmuştur.

TOKİ her ne kadar orta ve alt gelir grubuna yönelik konut üretimi ve kentsel dönüşüm gibi konularla anılıyor olsa da yıllar içerisinde üretilen ve planlanan konutların sosyal konut² tanımından uzak olduğu ortaya çıkmaktadır.

"Her Yıl 200-250 Bin Konut": Kentsel Dönüşüm Vaat Analizi başlıklı araştırma raporu kapsamında TOKİ'nin konut politikaları, proje önerileri, kentsel dönüşüm yönelik vaatleri ve yıllar içerisindeki söylemleri değerlendirilecektir. TOKİ ve kentsel dönüşüm değerlendirmelerinin öncesinde Türkiye'de kentsel dönüşüm yaklaşımının yasal boyutu ile tarihsel sürecini ve TOKİ'nin konut üretim politikalarını anlamak önemli görülmektedir.

¹ Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (2011). TOKİ Kurum Profili (2010-2011). <https://i.toki.gov.tr/content/images/main-page-slider/30102016225052-pdf.pdf>

² Sosyal konut; merkezi, yerel yönetimler ve/veya kâr amacı gütmeyen kurum ve kuruluşlar tarafından üretilen, hedefi düşük ve orta gelir grubundaki bireylerin barınma ihtiyacını karşılamak olan, ekonomik olarak erişilebilir kiralık veya mülk konut biçimleri olarak ifade edilebilir. Sosyal konut politikalarının amacı, donatı ve çevresiyle birlikte erişilebilir, güvenli ve sağlıklı konutlar sunarak toplumun barınma ihtiyaçlarına çözüm getirmektir. (Ayrıca bkz. İPA Kent Sözlüğü "Sosyal Konut". <https://ipa.istanbul/yayinlarimiz/kent-sozlugu/sosyal-konut-nedir/>)

1999'dan Bu Yana Kentsel Dönüşümün Tarihsel Süreci

Kentsel dönüşüm, 1999 yılında gerçekleşen Marmara Depremi'nin ardından kentlerin afetlere karşı dayanıklı olması konusu ile birlikte öncelikli hale gelmiştir. Kentsel dönüşüm konusu bu bağlamda çoğunlukla deprem öncelikli olacak şekilde tanımlanmıştır. İstanbul'da kentsel dönüşüm araçları farklı dönemlerde, farklı kurumların yetkisinde ve farklı yasal altyapılara dayanılarak kullanılmıştır. Son olarak 2012 yılında kentsel dönüşüm uygulamalarının hız kazanması amacıyla 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun yürürlüğe girmiştir.

Kentsel dönüşüm kapsamında 6306 Sayılı Kanun'da belediyeler "İdare" tanımı altında yer almaktadır. İdare'nin görevleri arasında ise riskli alan, riskli yapı tespitlerinin yapılması yer almaktadır. İdare kanun uyarınca yapılacak diğer uygulamalarda Bakanlık ile birlikte çalışmak üzere yetkilendirilmiştir. 6306 sayılı kapsamında riskli alan, "zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alan" olarak tanımlanmaktadır. Dolayısıyla riskli alan olarak tanımlanan alanlara dair son kararın merkezi yönetim tarafından alındığı görülmektedir.

23 Ekim 2023 tarihli Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi (2/1700) ve Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu Raporunda³ ülke genelinde yaklaşık **6 milyon konutun risk altında olduğu ve 2 milyon bağımsız bölümün acil dönüştürülmesi gerektiği** belirtilmiştir. Raporda 6306 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği 2012 yılından günümüze ülke genelinde 2 milyon 200 bin bağımsız bölümün dönüşümünün tamamlandığı belirtilirken, söz konusu 11 yılda dönüştürülmesi gereken bağımsız birimlerin ancak dörtte birinin dönüştürülebildiği vurgulanmaktadır. Kanun kapsamında İstanbul'un 23 ilçesinde toplamda 20 milyon m² alan riskli ilan edilmiş, bu alanlarda ise yalnızca yaklaşık 84 bin bina dönüştürülmüştür.

6306 Sayılı Kanun kapsamında ilan edilen riskli alanlara ek olarak İstanbul Büyükşehir Belediyesi öncelikli müdahale alanları, riskli alanlar ve rezerv alanlar belirlemek üzere kapsamlı çalışmalar yürütmektedir. İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı tarafından 2021 yılından bu yana yapılan çalışmalar kapsamında İstanbul il genelinde **142 Afet Öncelikli Müdahale Alanı** (3617 ha) belirlenmiştir.⁴ Bu alanlar, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki

³ TBMM (2023, Ekim). 28. Dönem 1. Toplantı Tutanağı. Türkiye Büyük Millet Meclisi Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu Tutanak Dergisi. https://www5.tbmm.gov.tr/develop/owa/komisyon_tutanaklari.goruntule?pTutanakId=3171

⁴ İPA (2023). Deprem Eylem Planı. Nasıl Devraldık? https://istanbulgucleniyor.ibb.istanbul/nasil_devraldik/

Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığı tarafından belirlenen 69 riskli alan (1145 ha) ve 127 rezerv alan (38450 ha) ile karşılaştırıldığında, **sadece 2 riskli alanın ve 7 rezerv alanın keşiştiği belirlenmiştir.**

İstanbul'da yer alan her üç yapıdan ikisinin 2000 yılı öncesi yapıldığı bilinmektedir. Konut stokunun yaşlı oluşu da göz önünde bulundurularak mevcut kentsel dönüşüm performansının İstanbul'u bekleyen olası Marmara Depremi düşünüldüğünde risk azaltımında yetersiz kaldığı ortaya çıkmaktadır. Dolayısıyla bu durum **kentsel dönüşümün** gelir adaletsizliği, mülksüzleşme ve barınma hakkına dair sorunları derinleştirerek, afete dayanıklı kentler oluşturmaktan ziyade finansal kaynak oluşturmaya yönelik adımlar olarak değerlendirilmesine yol açmaktadır ve dönüşümün kırılabilirliği arttırıcı biçimde ele alındığını kanıtlar niteliktedir.

6306 Sayılı 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.⁵ Araştırma kapsamında analiz edilen kentsel dönüşüm proje alanı olarak belirlenen alanlara, konut kira desteklerine ve riskli ilçelerdeki konut kiralarna ilerleyen bölümlerde detaylıca yer verilecektir. Öncelikli olarak kentsel dönüşüm kanunu kapsamında depreme dayanıklı, orta ve alt gelir grubuna yönelik konut üretiminde yetkili olan TOKİ'nin tarihsel süreci ve TOKİ'nin konut üretimine değinilecektir.

TOKİ VE KONUT ÜRETİMİ

Türkiye Cumhuriyeti tarihinde konut üretimine yönelik adımların başında Emlak ve Eytam Bankası yer almaktadır. 1926 yılında, **genç Türkiye Cumhuriyeti'nin imar durumunu üstlenmek, inşaat teşebbüslerine destek olmak ve yetimlerin hakkını korumak amacıyla** kurulan Emlak ve Eytam Bankası (Günümüzde Emlak GYO) **1955 yılına kadar Türkiye'de üretilen konutların %30'unu** üretmiştir. Ülkenin ilk konut kredisi finansman modelini hayata geçiren banka, pek çok toplu konut projesinin hayata geçirilmesine katkıda bulunmuştur.

TOKİ, 1984 yılında konut ihtiyacının karşılanması için kurulan **bir konut ve yeni yerleşme planlaması kurumu olarak ortaya çıkmıştır.** TOKİ geliştirdiği bu modeller ile 1984 - 2001 yılları arasında 43 bin 145 konutun inşaatı tamamlanmıştır.⁶

⁵ İPA (2023). Kentsel Dönüşüm Yasa Değişikliği: Dönüşüm Kimin İçin?

<https://ipa.istanbul/yayinlarimiz/genel/kent-gundemine-bakis-kentsel-donusum-yasa-degisikligi-donusum-kimin-icin/>

⁶ Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (2011). TOKİ Kurum Profili (2010-2011).

<https://i.toki.gov.tr/content/images/main-page-slider/30102016225052-pdf>

1984-1999 arasında TOKİ'nin Türkiye'deki toplam üretilen konutlardaki payı %25 - %30 olmuştur. Yıllar içerisinde TOKİ'nin fonksiyonuna ve bağlı olduğu birime yönelik önemli değişiklikler olmuştur.

2002-2022 yılları arasında toplam 11 milyon 57 bin 872 daire için iskan (yapı kullanma izni) alınırken bu süre zarfında toplam 842 bin 56 tanesi kamu tarafından üretilmiştir. Bu sayı son 2013-2022 arası 510 bin 73, 2018-2022 arası 188 bin 744 adet olarak kaydedilmiştir. **Yani 21 yıllık süre içerisinde bütünü kamu kurumları tarafından yılda ortalama 40.098 adet daire üretilmiştir.**

TOKİ 2003'te **Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na**, 2004'te **Başbakanlığa**, 2018'de **Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na** bağlanmıştır. 2002 yılı sonrasında konut üretiminin kamusal aktörü olan TOKİ'nin organizasyonel yapısının değiştirilmesine paralel olarak Emlak Bankası'nın da işlevi dönüştürülmüştür. **TOKİ bu süreçte gayrimenkul sektörünün temel düzenleyicisi haline gelmiş, iştirakleri⁷ vasıtasıyla kurduğu ortaklıklar sayesinde kamu arzileri üzerinde orta ve üst sınıfa konut üreterek kâr eden özel sektör aktörü olarak öne çıkmıştır.**

2002 yılında yaşanan kırılımların ardından kentsel dönüşüm ve konut üretiminin temel aktörlerinden biri olan TOKİ yıllar içerisinde çeşitli proje önerileriyle gündemde yer almıştır. Proje önerileri arasında en dikkat çekenlerden biri de "Cumhuriyet tarihinin en büyük sosyal konut projesi" olarak duyurulan İlk Evim İlk İş Yerim Sosyal Konut hamlesidir. Proje kapsamında "İlk Evim", "İlk İş Yerim" ve "İlk Evim Arsa" olmak üzere üç farklı başvuru açılmıştır. Sosyal konut başvurularının ise 14 Eylül 2022'de başlayıp Ekim ayı sonuna kadar devam edeceği belirtilmiştir. Proje kapsamında 250.000 adedi önümüzdeki iki yıl içerisinde yapılmak üzere, 2023-2028 yılları arasında toplam 500.000 sosyal konut, 250.000 konut amaçlı arsa ve 50.000 iş yerinin üretileceği ifade edilmiştir. Sosyal Konut Projesi ile toplam 3,5 milyon yurttaşın konut sahibi olacağı ve 900.000.000.000 TL'lik bir yatırıma ulaşılacağı belirtilmiştir. Bu proje aracılığıyla 2 sene içerisinde neredeyse İstanbul'da son 20 yılda üretilen konut sayısı kadar konut üretileceği taahhüt edilmiştir. Proje kapsamında üretilecek konutların bir kısmının ise rezerv alan olarak tanımlanan Kanal İstanbul güzergâhında yapılacak olması sosyal konut hamlesine dair öngörülerin endişe verici olduğunu göstermektedir.

2019 yılında benzer bir proje olan 'Her Yıl 100 Bin Yeni Sosyal Konut' projesi asgari ücretli ve dar gelirli vatandaşları uzun vadeli ve kiradan daha uygun maliyetlerle konut sahibi yapmayı hedefleyen bir TOKİ projesi olarak kamuya sunulmuştur. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın koordinesi, Hazine ve Maliye Ba-

⁷ Ocak 2024 itibarıyla TOKİ'nin iştirakleri şunlardır: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş., TOBAŞ (TOKİ-Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak ve Proje A.Ş., Vakıf GYO A.Ş., Boğaziçi Konut Hizmet Yön. İşlet. Ve Tic. A.Ş., Vakıf İnş. Restorasyon ve Tic. A.Ş.

kanlığı'nın destekleriyle her yıl 100 bin konut yapılacağı vadedilmiştir. Ancak vaad edilen konutların birçoğunun yapılmadığı ve çeşitli mağduriyetlerin ortaya çıktığı gündemde çok kez yer bulmuştur. Araştırma kapsamında görüşülen ve bu projeye başvuru yapan birçok vatandaşın, hak kazanmalarına rağmen projelerine dair bilgi almak üzere TOKİ'ye ulaşamadıkları bilinmektedir. Bu durum göz önünde bulundurulduğunda, 2022 yılında duyurulan İlk Evim İlk İş yerim projesi kapsamında 5 yıl içerisinde yine TOKİ aracılığıyla '500.000 konut daha üreteceğiz' hedefinin gerçekçi olduğunu iddia etmek mümkün gözükmemektedir.

TOKİ tarafından yıllar içerisinde duyurulan projeleri, kentsel dönüşüm vaatlerini değerlendirmek ve konuya dair analizleri yapabilmek adına raporun ilk bölümünde TOKİ tarafından kamuoyu ile paylaşılan projeler ve sunulması planlanan desteklere dair detaylar paylaşılacaktır. Araştırmanın ikinci bölümünde ise İstanbul'un mekansal ve sosyal yapısı göz önünde bulundurularak TOKİ ve Emlak Konut tarafından önerilen projeler analiz edilecektir. Araştırmanın üçüncü bölümünde ise son 10 yılda kamuoyu ile paylaşılan TOKİ ve kentsel dönüşüme yönelik tüm vaatler detaylandırılacak ve söylem analizine yer verilecektir. Sonuç bölümünde, araştırma kapsamında analiz edilen veriler ve söylemlerin ardından değerlendirmelere yer verilecektir.

KENTSEL DÖNÜŞÜMDE PROJE ALAN TERCİHLERİ VE GELİŞİM PROJELERİNİN DURUMU

TOKİ'nin yetkileri, 23 Ekim 2011 günü 7.2 şiddetinde gerçekleşen Van Depremi⁸'nin ardından **2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile önemli ölçüde genişletilmiştir.** Bir tür "yasalar üstü yasa" olarak yürürlüğe giren 6306 sayılı yasa riskli alanlardaki yapıları güçlendirmeyi veya yeniden inşa etmeyi amaçlayan kentsel dönüşüm projelerine odaklanmaktadır. Yasa, TOKİ'ye deprem, sel, heyelan gibi doğal afet riski taşıyan alanları "riskli alan" ilan edebilme ve riskli alan ilan edilen bölgelerde kamulaştırma yapabilme, projelerini "kamu yararı" gerekçesiyle hayata geçirebilme yetkisi tanımış, TOKİ riskli alanlarda yer alan yapıları güçlendirmek, yeniden inşa etmek veya farklı bir amaçla kullanmak üzere imar planları yapma yetkisi kazanmıştır.

⁸ 23 Ekim 2011 günü meydana gelen Van-Erciş merkezli deprem ve 9 Kasım 2011 günü yaşanan Van-Edremit merkezli deprem, bölgenin yapı stoğu nedeniyle yıkıcı hasar yaratmıştır. 23 Ekim ve 9 Kasım 2011 depremlerinde toplam 644 kişi hayatını kaybetmiş, 1.966 kişi yaralanmış, 252 kişi ise enkazlardan sağ olarak kurtarılmıştır.

Kentsel Dönüşüm Proje Alanı Tercihleri

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı'nın sunduğu 2021 tarihinde başlayan çalışmanın verilerine göre, 6306 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesinin ardından İstanbul'da öncelikli olarak toplamda 20.826.081 m² alan, Riskli Alan ilan edilmiştir. İstanbul genelinde öncelikli olarak 69 adet Riskli Alan, 152 adet Rezerv Yapı Alanı ve yaklaşık 86 bin adet Riskli Yapı belirlenmiştir. Bu alanlar, genellikle düzensiz yapılar ve yüksek rant potansiyeline sahip bölgeleri içermektedir ve çoğunlukla kamu mülkiyetinde bulunan, hakim olarak tek veya iki katlı düzensiz yapıların bulunduğu bölgeleri kapsadığı ortaya çıkmıştır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından, riskli alanlara yönelik etkili ve öncelikli müdahaleleri planlamak amacıyla; bina hasarı, deprem sonrası yangın, doğalgaz hattı hasarı, isale hattı hasarı, yol kapanması ve sanat yapıları hasarı gibi çeşitli kriterler bir araya getirilerek Bütünleşik Deprem Riski belirlenmiştir. Ayrıca, tescilli yapı bulunma durumu, Boğaziçi Ön Görünüm Bölgesi'nde yer alma, sit alanı barındırma gibi çeşitli kısıtlayıcı faktörler de dikkate alınarak 18 ilçede öncelikli müdahale alanları tespit edilmiştir. 18 ilçeden 8'inde İBB'nin öncelikli müdahale alanı olarak değerlendirdiği 20 milyon m²'den fazla alan bulunmaktadır. İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin yaptığı değerlendirmeler sonucunda belirlenen öncelikli müdahale alanları ile riskli alanlar karşılaştırıldığında, Zeytinburnu Beşelsiz Mahallesi'ndeki 5.069 m²'lik alan ile Tuzla İcmeler Mahallesi'ndeki 68.111 m²'lik alanın, İBB'nin öncelikli müdahale alanları ile örtüştüğü görülmüştür. Bu durum, rezerv alanlar açısından yapılan incelemede, 3'ü Tuzla ilçesinde olmak üzere toplamda 6 alanda, 283.192 m²'lik rezerv alanların da öncelikli müdahale alanları ile örtüştüğü şeklinde değerlendirilmiştir.⁹

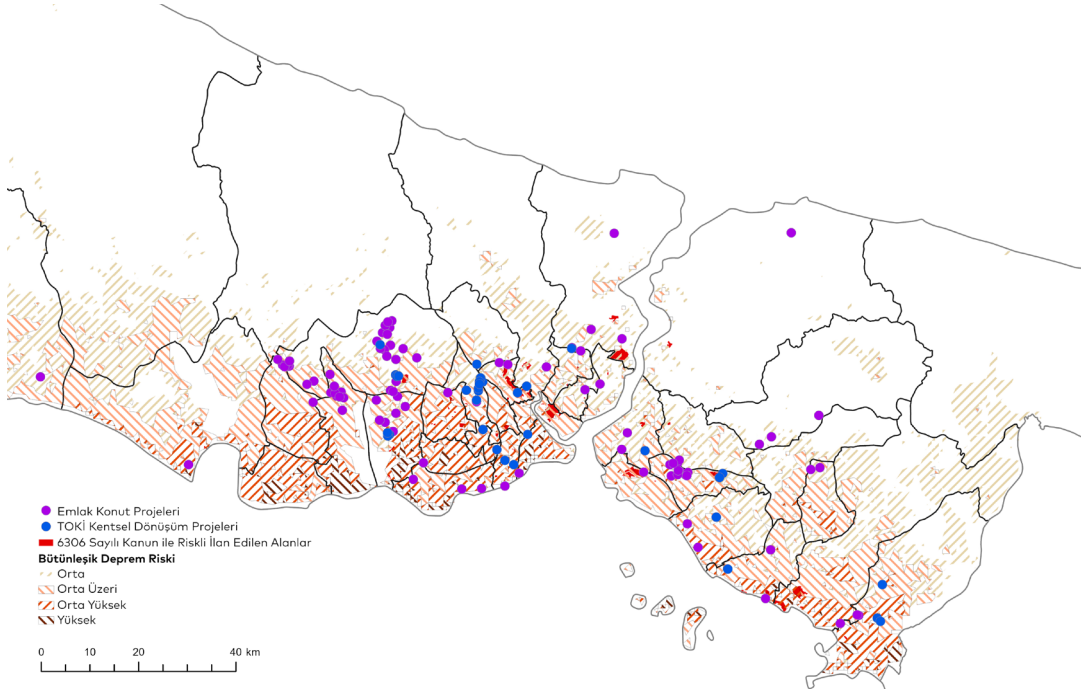
İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin "Kentsel Dönüşüm Stratejisi" yürütmek amacıyla yaptığı "6306 Sayılı Yasa Kapsamında İlan Edilen Alan ve Yapılara Yönelik Veri Toplama, Etki Analizi, Değerlendirme Çalışması" toplantısı sonucunda İstanbul genelinde 142 alan zemin ve yapı kalitesi açısından riskli kabul edilerek Afet Öncelikli Kentsel Dönüşüm Alanı olarak kabul edilmiştir. Bu alanlarda yer alan 207 bin yapının risk altında olduğu paylaşılmıştır. Buna ek olarak riskli binaların %40'ının Esenyurt, Büyükçekmece ve Küçükçekmece'de yer aldığı belirtilmiştir. Ancak, zemin ve yapı kalitesi açısından riskli kabul edilen 142 Afet Öncelikli Kentsel Dönüşüm Alanından yalnızca %2'si 6306 sayılı kanun kapsamında ilan edilen riskli alanlarla çakışmaktadır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin depremlere yönelik tsunami, sismik tehlike, zemin tehlike, sosyo-ekonomik hasargörebilirlik gibi farklı afet risklerinin bir arada değerlendirildiği Bütünleşik Deprem Riski analizlerine göre, Büyük-

⁹ İPA (2023). Kentsel Dönüşüm Yasa Değişikliği: Dönüşüm Kimin İçin? <https://ipa.istanbul/yayinlarimiz/genel/kent-gundemine-bakis-kentsel-donusum-yasa-degisikligi-donusum-kimin-icin/>

çekmece, Beylikdüzü, Avcılar, Küçükçekmece, Esenyurt, Bahçelievler, Bakırköy, Adalar, Kartal, Pendik ve Tuzla deprem riskinin en yüksek olduğu ilçeler olarak belirlenmiştir. Ancak, TOKİ tarafından yürütülen kentsel dönüşüm projeleri, yüksek riskli ilçelerden sadece Kartal, Küçükçekmece ve Tuzla'da hayata geçirilmektedir. Bu durum, kentsel rantın yüksek olduğu bölgelerde kentsel dönüşüm projelerinin öncelikli olarak uygulandığına işaret etmektedir.

Harita 1: 6306 Sayılı Kanun ile Riskli İlan Edilen Alanlar ile TOKİ Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Emlak Konut Projelerinin Karşılaştırılması



6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile Riskli İlan Edilen Alanlar ile Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Emlak Konut Projelerinin Karşılaştırılması

TOKİ'nin iştiraki olan Emlak Konut GYO (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı) da genellikle kentsel dönüşüm ve benzeri konut projelerinde TOKİ gibi diğer kamu kuruluşları ve özel sektör firmalarıyla işbirliği yaparak konut projelerini hayata geçirmektedir. **Harita 1'de görüldüğü üzere, TOKİ ve Emlak Konut Projelerinin mekansal dağılımı incelendiğinde afet riski yüksek olan bölgelerden kentsel rantın daha yüksek olduğu bölgelerde kentsel dönüşüm projelerinin öncelikli olarak uygulandığı anlaşılmaktadır. Son 20 yılda ülke genelinde Emlak Konut tarafından 90 bini aşkın konut inşa edilmiştir ancak bu konutların %69'u lüks konut olarak sunulmuştur. Tüm bunların üzerine TOKİ'nin kentsel dönüşüm projeleri ile Emlak Konut'un projelerinin konumları, İstanbul'daki orta ve üzeri bütünleşik deprem riski barındıran alanlarla nadiren örtüşmektedir.**¹⁰ Bu durum, kentsel dönüşüm projelerinin temel hedefinin afete dayanıklı kentler

¹⁰ İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İstanbul Deprem Eylem Planı, Nasıl Devraldık?. https://istanbulgucleniyor.ibb.istanbul/nasil_devraldik/

oluşturmak değil, daha ziyade kentsel rantın yüksek olduğu bölgelerde finansal kazanç elde etme odaklı bir yaklaşım olduğunu göstermektedir.

Sonuç olarak, İstanbul'da TOKİ tarafından yürütülen kentsel dönüşüm projelerinin ve Emlak Konut'un yürüttüğü konut projelerinin riskli alanlara odaklandığı vurgulansa da, 2012'den beri uygulanan 6306 sayılı yasanın afet, risk, deprem gibi kelimelerle bezelen kentsel dönüşümün yerinden etme projelerine dönüştüğü ve deprem riskini bertaraf etmedeki etkisinin %1,4 oranında ve oldukça düşük olduğu belirlenmiştir. Genellikle belirli bölgelerde yoğunlaşan projelerin hem deprem riskini etkili bir şekilde azaltma hem de konuta erişilebilirliği arttırma noktalarında sınırlı bir başarı gösterdiği ortaya çıkmıştır. Yapılan uygulamalar sonucunda, oluşan kent dokusu ve ilan edilen alanlardaki nüfus yapısı incelendiğinde, yasanın asıl amacının riskin bertarafından uzak olduğu şeklinde yorumlanabilmektedir.¹¹

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projeleri Performansı

TOKİ tarafından İstanbul'da bugüne kadar kentsel dönüşüm dahil olmak üzere tüm proje tiplerinde 60.632 konut birimi yapılmış ve 38.218 konutun inşaatı devam etmektedir. Buna göre, **kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinde yer alan konutlar TOKİ tarafından üretilen konutların yalnızca %15,2'sini oluşturmaktadır.**¹² Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projelerine bakıldığında ise 6306 sayılı kanunun yürürlüğe girdiği 2012 yılından günümüze İstanbul'da TOKİ tarafından gerçekleştirilen "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi" sayısının 26 olduğu görülmektedir. Tüm projeler kapsamında tamamlanan 6.936 ve devam etmekte olan 8.044 konut projesi bulunmaktadır. Bu çerçevede, TOKİ'nin İstanbul'da gerçekleştireceği kentsel dönüşüm projeleri kapsamında toplamda 14.980 konut üretilmesi hedeflenmektedir. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projelerinin 16'sının inşaatı devam etmekteyken yalnızca 6'sı (Küçükçekmece, Başakşehir, Tuzla, Gaziosmanpaşa, Maltepe, Kartal ve Kağıthane ilçeleri) tamamlanmıştır. İstanbul'un 11 ilçesinde yürütülen projeler;

- Ataşehir, Başakşehir, Esenler, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kağıthane, Kartal, Maltepe, Tuzla, Üsküdar ve Zeytinburnu'nda yer almaktadır. Proje sayılarına göre sıralandığında, Esenler'de en fazla proje bulunmakta olup 7 proje planlanmıştır.
- Maltepe'de 3 proje bulunmakta iken Ataşehir, Güngören ve Zeytinburnu ilçelerinde 2'şer proje yer almaktadır.
- Başakşehir, Gaziosmanpaşa, Kağıthane, Kartal, Üsküdar, Tuzla ilçelerinde ise 1'er proje bulunmaktadır.

¹¹ Yün, M. (2023), Kentsel Dönüşümden Barınma Krizine 6306 Sorun mu Çözüm mü?, İPA İstanbul Dergisi, 9, 54-57.

¹² T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, TOKİ, İllere Göre Projeler, İstanbul, (2024). <https://www.toki.gov.tr/illere-gore-projeler>

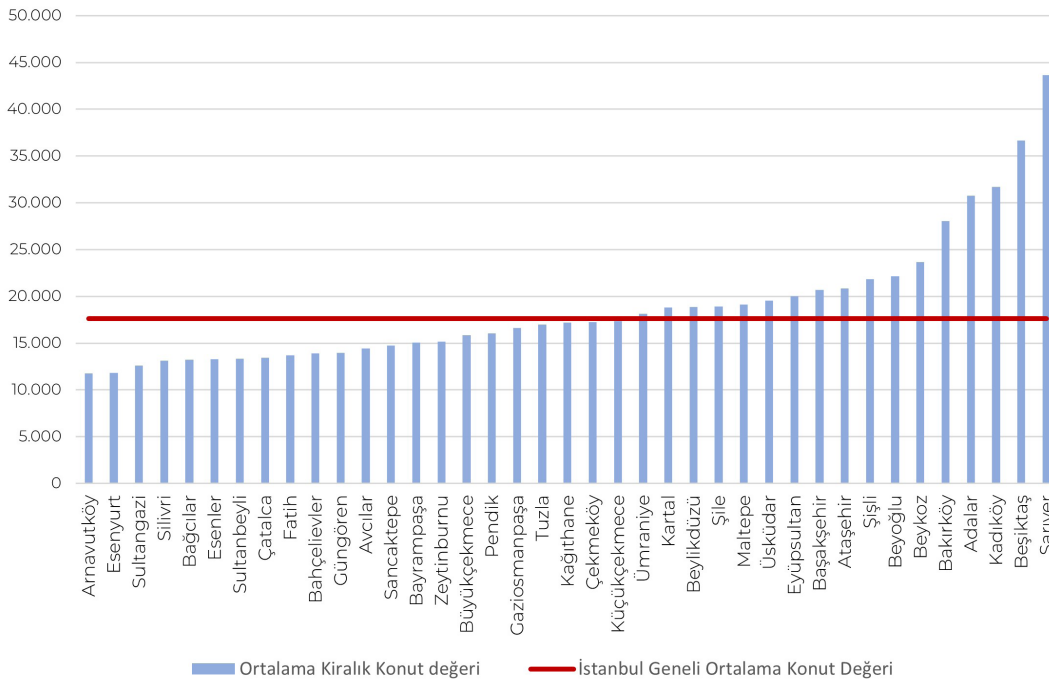
KENTSEL DÖNÜŞÜM, KONUT KİRALARI VE KİRA DESTEĞİ

Kentsel Dönüşüm Kanunu kapsamında depreme dayanıklı, orta ve alt gelir grubuna yönelik konut üretimi, TOKİ'nin temel görevleri arasındadır. Kentsel dönüşüm sürecini hızlandırmak, hak sahiplerinin süreçten görece daha az etkilenmesini sağlamak adına konutlar için kira yardımı yapılmaktadır. Kira yardımlarının uygulanmasında yıllar içerisinde çeşitli değişiklikler hayat geçirilmiştir. Bu kapsamda araştırmanın bu bölümünde öncelikle deprem riskli ilçelerdeki konut kira oranları, ardından kentsel dönüşümde sağlanan konut kira desteği değerlendirilecektir.

Deprem Riskli İlçelerde Konut Kiraları

Yüksek riskli ilçelerin Aralık 2023 verileri doğrultusunda kira değerlerine bakıldığında ise İstanbul ortalaması olan 17.594₺'ye kıyasla önemli bir çeşitlilik görülmektedir.

Grafik 1: İstanbul'da İlçelere Göre Ortalama Konut Fiyatları (₺)

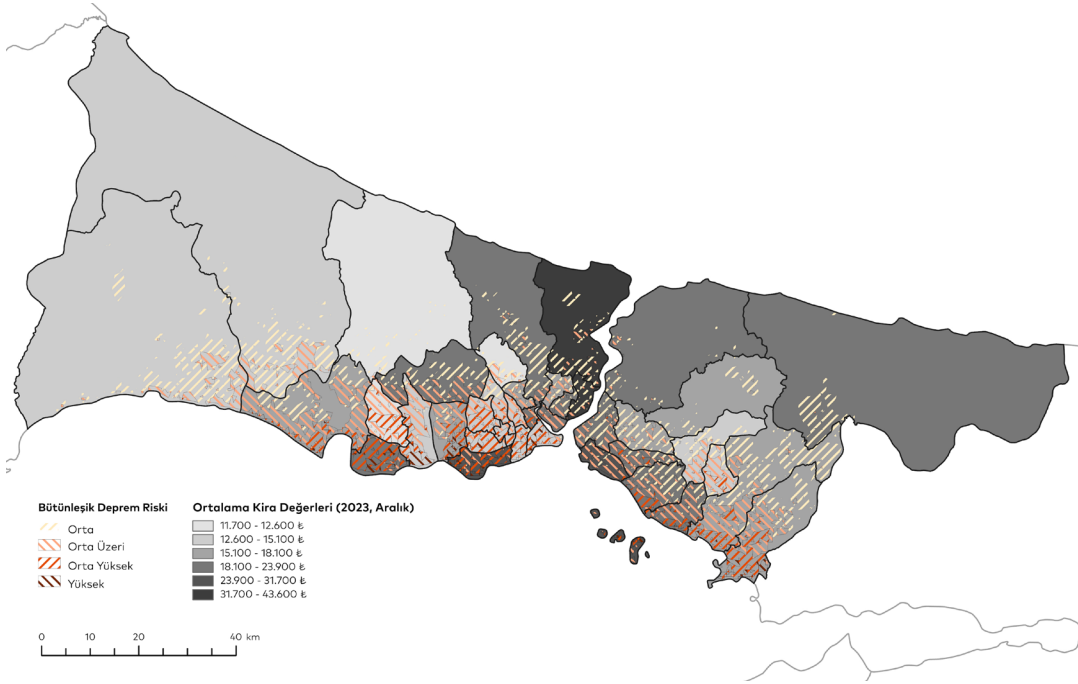


Kaynak: Endeksa

Bütünleşik deprem riski yüksek olan ilçeler arasında en düşük kira fiyatına sahip olan Esenyurt, 11.810₺ ile İstanbul genelindeki ortalamasının oldukça altında bir değere sahiptir. Avcılar (14.447₺) ve Bahçelievler (13.898₺) gibi ilçeler de ortalamasının altında seyretmektedir.

Büyükçekmece (15.832₺), Pendik (16.056₺), Tuzla (17.004₺) ve Küçükçekmece'de (17.343₺) ortalama kira fiyatları İstanbul genelindeki ortalamaya yakın bir konumda bulunmaktadır. Kartal ve Beylikdüzü ise 18.827₺ ve 18.841₺'lik ortalama kira değerleri ile İstanbul ortalamasının hemen üzerindedir. Bununla birlikte, Bakırköy (28.061₺) ve Adalar'da (30.750₺) kira fiyatları, İstanbul genelinden belirgin şekilde yüksektir. Bu ilçeler, hem bütünlük deprem riski hem de konut kira fiyatları açısından dikkat çekmektedir.

Harita 2: İlçelere Göre Bütünlük Deprem Riski ve Ortalama Kiralık Konut Değerleri



Ortalama kira değerlerinin 11.300₺ ile 43.600₺ arasında geniş bir ölçekte fiyatlandırıldığı İstanbul'da kentsel dönüşüm sürecinde geçici olarak yer değiştirmek zorunda kalan ev sahipleri ve kiracıların üzerinde oluşan ekonomik yükü hafifletmek amacıyla kira desteğine ihtiyaç duyulmaktadır. Ancak sunulan konut kira desteğinin yeterliliği tartışılabilir.

Kentsel Dönüşümde Konut Kira Desteği

Kentsel Dönüşüm Kira Yardımları 6306 Sayılı Kanun'un 5. Maddesi ve bu kanunun uygulama yönetmeliğinin 16. maddesinde düzenlenmiştir. Riskli binalarda yaşayan mülk sahipleri, kentsel dönüşüm sürecine girmiş olan İstanbul'daki ilçe belediyelerine veya diğer illerdeki Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine başvurarak Kentsel Dönüşüm Kira Yardımı alabilmektedir. Aynı binada 1 yıldan uzun süredir kiracı olan vatandaşlar da yine İstanbul'daki ilçe belediyelerine veya diğer illerdeki Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine başvurarak taşınma

yardımından faydalanmaktadır. Hem kentsel dönüşüm kira yardımı hem de taşınma yardımı geri ödemesiz destekler olarak sunulmakta, konutlar ve işyerleri faydalanabilmektedir. 2024 yılı kira yardımı miktarları mülk sahipleri için aşağıdaki Şekil 1'de belirtilmiştir. Aylık kira bedeli, yıllık olarak Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Tüketici Fiyatları Endeksi oranına göre güncellenmektedir. Kira yardımları riskli ve rezerv yapı alanlarında en fazla 48 ay, riskli alan dışında bulunan riskli yapılarda ise en fazla 18 ay olarak ilgili kurum tarafından belirlenerek uygulanmaktadır.

Tarihsel sürece bakıldığında kira yardımlarında yaşanan değişikliklerin yaşanan afetlerden sonra gündeme geldiği görülmektedir. 23 Kasım 2022 tarihinde saat 04:08'de Düzce Gölyaka'da gerçekleşen 6 büyüklüğündeki depremin ardından 3.100 hanedeki hem mülk sahibine hem kiracıya 4.500 TL kira yardımı verilmesi kararı alınmıştır.

Türkiye genelinde riskli yapı kira yardımları 2019 yılından 2022 yılına kadar 1.150 TL olarak uygulanmıştır. 2019 yılından 2022 yılına kadar hiç değişmeyen kira yardımının artırılmasına yönelik 2022 yılında İBB, yardımın gerçekçi olmadığını ve dönüşümün önünde engel olduğunu dile getirmiştir. 14 Ağustos 2022 tarihinde hem mülk sahipleri hem de kiracılar için **3 katı kira yardımı yapılması teklifi İBB tarafından Belediye Meclisine** sunulmuştur. Fakat yapılan teklife rağmen 17 Ağustos 2022'de Bakan Murat Kurum tarafından yapılan açıklamada İstanbul için kira yardımının **1.150 TL'den 1.500 TL'ye çıkarıldığı** belirtilmiştir.

6 Şubat 2023 tarihinde yaşanan yıkıcı depremlerin ardından **8 Mart 2023'te Çevre ve Şehircilik Bakanlığı** tarafından 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında riskli yapı ilan edilen alanlarda yapı maliklerine kira yardımının **İstanbul'da 3.500 TL; Ankara, Bursa, Antalya, İzmir'de 3.000 TL** olarak uygulanmasına karar verilmiştir. **Diğer büyükşehirlerde** aylık kira yardımı **2.500 TL**, kalan **diğer illerde ise 2.000 TL** olarak belirlenmiştir. Riskli yapı ilan edilen yapı maliklerine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca, **18 aylık boyunca ayda 3.500 TL kira yardımı yapılmaktadır.** Riskli yapıdaki kiracılara ise **bir defaya mahsus iki aylık kira yardımı bedeli kadar (7.000 TL) taşınma desteği** sağlanacağı belirtilmiştir.

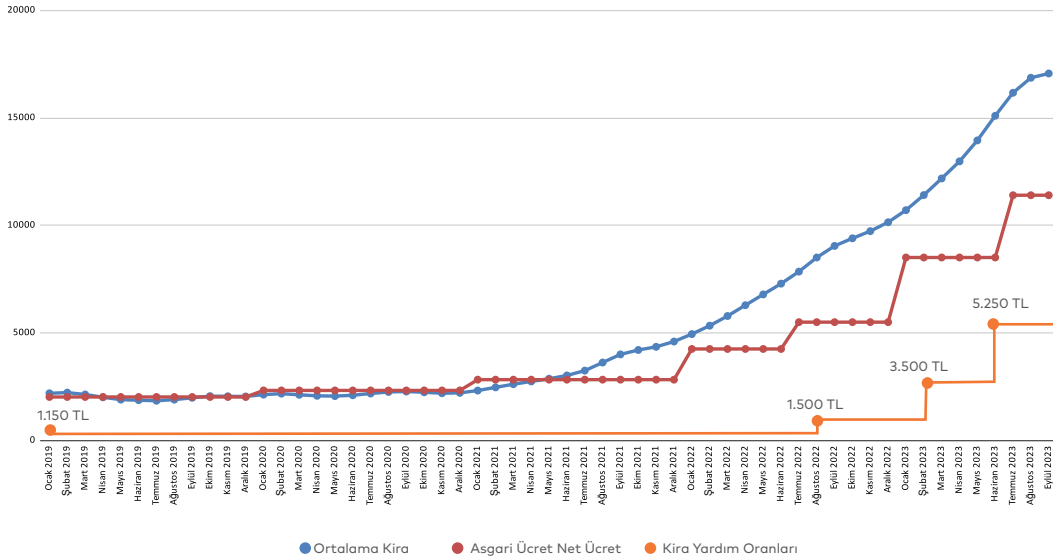
Tablo 1: 2024 Yılı İl Bazlı Kira Yardımı Tutarları

2024 YILI İL BAZLI KİRA YARDIMI TUTARLARI			
İL ADI	HAK SAHİPLİĞİ (Kira Bedeli - TL)		
	Malik (Aylık)	Kiracı (Defaten)	Sınırlı Aynı Hak Sahibi (Defaten)
İstanbul	₺5.500,00	₺11.000,00	₺27.500,00
Ankara, Antalya, Bursa, İzmir	₺4.500,00	₺9.000,00	₺22.500,00
Adana, Aydın, Balıkesir, Denizli, Diyarbakır, Erzurum, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, Kahramanmaraş, Kayseri, Kocaeli, Konya, Malatya, Manisa, Mardin, Mersin, Muğla, Ordu, Sakarya, Samsun, Şanlıurfa, Tekirdağ, Trabzon, Van	₺3.750,00	₺7.500,00	₺18.750,00
Adıyaman, Afyonkarahisar, Ağrı, Aksaray, Amasya, Ardahan, Artvin, Bartın, Batman, Bayburt, Bilecik, Bingöl, Bitlis, Bolu, Burdur Çanakkale, Çankırı, Çorum, Düzce, Edirne, Elazığ, Erzincan, Giresun, Gümüşhane, Hakkari, Iğdır, Isparta, Karabük, Kastamonu, Karaman, Kars, Kırıkkale, Kırklareli, Kırşehir, Kilis, Kütahya, Muş, Nevşehir, Niğde, Osmaniye, Rize, Siirt, Sinop, Sivas, Şırnak, Tokat, Tunceli, Uşak, Yalova, Yozgat, Zonguldak	₺3.000,00	₺6.000,00	₺15.000,00

Kaynak: T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, Finansal Destekler, Kira Yardım Miktarları, 2024.

Kira desteğine yönelik yapılan açıklamaların sonucunu ise **2024 yılı itibarıyla** güncellenmiştir. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından İstanbul için aylık 5 bin 500 TL olarak belirlenmiştir.¹³ Her ne kadar kira yardımını artmış gibi gözükse de İstanbul'un mevcut ortalama kiralık konut ücretleri değerlendirildiğinde 5.500 TL'lik yardımın tek başına yeterli olmadığı aşikardır.

Şekil 1: Yıllara Göre Asgari Ücret ve Ortalama Kira Değerlerinin Değişimi



Kaynak: Araştırma kapsamında Endeksa ve TCMB verilerinden elde edilen asgari ücret ve ortalama kira ücretleri karşılaştırmasına kira destekleri eklenerek oluşturulmuştur.

¹³ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, Finansal Destekler, Kira Yardım Miktarları, 2024. <https://altyapi.csb.gov.tr/finansal-destekler-i-4708>

2023 yılı Aralık ayı itibariyle İstanbul genelinde ortalama kira bedeli olan 17.594₺ ve 2024 yılı için belirlenen net asgari ücretin 17.002₺ olduğu göz önüne alındığında, kentsel dönüşüm kira yardımlarının, özellikle yüksek kira seviyesine sahip İstanbul gibi bir metropolde yaşayan vatandaşları tatmin edecek düzeyde olmadığı açıkça görülmektedir.

Verilen koşullar altında, asgari ücretle geçinen bir hanenin ortalama fiyatlı bir konuta yerleşse dahi bu konutun niteliklerinin depreme dayanıklı olmayacağı konutların yapım yıllarına göre kira oranlarında yaşanan değişimlerle öngörülmektedir. Kira oranlarında yaşanan artış ve bunun haneler üzerindeki etkisi önemli bir sorun alanını ortaya koymaktadır.¹⁴

İBB tarafından yapılan hızlı tarama verileri sonucunda D ve E sınıfında (riskli olarak değerlendirilen) olduğu belirtilen binalarda **kiracılık oranının %55** olduğu bilinmektedir. Bu durum dikkate alındığında sadece ev sahiplerine değil kiracılara yapılan kira yardımlarında da düzenlemeye ihtiyaç olduğu ortaya çıkmaktadır. **Bakanlık tarafından kiracılara yapılan tek seferlik desteğe karşılık İstanbul Büyükşehir Belediyesi kiracılara 12 ay boyunca kira desteği sağlamaktadır.**¹⁵

Kira desteğinin yetersizliği ve artan konut fiyatları, İstanbul'da ev sahibi olmayan veya kentsel dönüşüm projeleri nedeniyle evini terk etmek zorunda kalan vatandaşlar için önemli bir ekonomik zorluğu ifade etmektedir. İçinde bulunduğu konjonktürde ne konut kiralamak ne de konut sahibi olmak dar ve orta gelir grubu için kolay olmamaktadır. Bu kapsamda konut sahipliğini artırmayı, dönüşümü hızlandırarak sağlıklı, dayanıklı ve yaşanabilir konut üretmeyi hedefleyen TOKİ tarafından vaat edilen projeleri ve projelere yönelik söylemleri değerlendirmek hedeflere yönelik çalışmalarını ve çalışmaların halka dönüşünü inceleyebilmek adına önemli görülmektedir.

¹⁴ İPA (2023). Bir Hak Olarak Barınma: Sağlıklı, Dayanıklı ve Güvenli Konuta Erişim Herkes için Mümkün mü?

¹⁵ 16.03.2023 tarih ve 211 sayılı Meclis Kararı ve 11.10.2023 tarih ve 1047 sayılı Meclis Kararı ile Hızlı Tarama sonucunda %0 Deprem Güvenliği Oranına sahip olduğu tespit edilen 1556 riskli binaya İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığına kira yardımı yapılabilmesi mümkün olmuştur. Bu kapsamda; 22 Ocak 2024 tarihli son düzenleme ile söz konusu binalarda yaşayan maliklere 18 ay boyunca aylık 7.000 TL, binalarda ikamet etmeyen maliklere 18 ay boyunca 4.500 TL, kiracılara ise 12 ay boyunca aylık 7.000 TL kira desteği sağlanmaktadır.

KENTSEL DÖNÜŞÜME YÖNELİK VAATLER

Proje Vaatleri

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı dayanıklı konutlara erişilebilirliği arttırmak adına son 5 yılda 4 yeni kampanyayı kamuoyu ile paylaşmıştır.

Tablo 2: Çevre ve Şehircilik Bakanlarının Demeçlerine Göre Son 5 Yılda Duyurulan 4 Kampanya

Proje	Açıklama Tarihi	Vaat	Güncel Durum
Sosyal Konut Projesi	2019	2023 Yılına Kadar 250 Bin Konut	Şubat 2023 itibarıyla vaat edilen konut sayısının sadece %20'si tamamlanmıştır.
İlk Evim, İlk İş Yerim	2022 Eylül	İlk etapta 250 Bin Konut	
Yeni Konut Finansman Modeliyle Yeni Evim	2023 Ocak	100 Bin Sosyal Konut	6 Şubat depremleri sonrası kampanya hakkında bir açıklama yapılmamıştır.
Yarıyı Bizden Kampanyası	2023 Nisan	2028 yılına kadar 1 milyon bağımsız bölüm	

2019 Sosyal Konut Projesi

Bu kampanyalardan ilki 2019 yılında sunulan 2023 yılına kadar Türkiye genelinde 250 bin konut vadedilen Sosyal Konut Projesidir. Dönemin Çevre ve Şehircilik Bakanı Murat Kurum tarafından 'Yatay Şehirleşme ile Yükselen Türkiye' sloganıyla duyurulan proje kapsamında ilk etapta 67 ilde tamamlanması planlanan 50 bin konut için 636 bin 737 başvuru yapıldığı belirtilmiştir.¹⁶ Başvuruların konut sayısının 12 katına denk gelmesi ise ülkede sosyal konut ihtiyacının büyüklüğünü kanıtlar niteliktedir. Şubat 2023'te Bakan Kurum tarafından yapılan açıklamada 250 bin Sosyal Konut Projesi kapsamında **50 bin konutun tamamlandığı, 147 bin konutun inşaatına devam edildiği dile getirilmiştir.**¹⁷ Bu durum 2023 yılına kadar teslim edilmesi planlanan konutların yalnızca %20'sinin tamamlandığını göstermektedir. Ancak yapılan açıklamanın ardından projenin güncel durumuna dair herhangi bir açıklama bulunmamaktadır.

2022 İlk Evim, İlk İş Yerim

2019'da vaat edilen projenin ardından 2022'de 'Cumhuriyet tarihinin en büyük sosyal konut hamlesi' sloganıyla başlatılan ve ilk etabında 250 bin konut vadedilen 'İlk Evim, İlk İş Yerim' projesi kamuoyu ile paylaşılmıştır. Projeye 1,5

¹⁶ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2019). <https://csb.gov.tr/bakan-kurum-vatandaslarimizi-saglam-guvenli-konutlarda-oturtmak-istiyoruz-bakanlik-faaliyetleri-26533>

¹⁷ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2023). <https://csb.gov.tr/bakan-kurum-ana-dolu-ajansi-editor-masasina-konuk-oldu-bakanlik-faaliyetleri-38449>

ay içerisinde 8 milyon vatandaşın başvuruda bulunduğu, resmi müracaatları tamamlanan talep sayısının 5 milyon 135 bin 324'e ulaştığı açıklanmıştır.¹⁸ Projeye başvuruda bulunmak isteyen vatandaşlardan 500₺ başvuru bedeli alınmıştır.¹⁹ Sosyal konut projelerinin temel amacı konut sahibi olma gücünü çeken kesimlere destek olmak olduğundan başvuru bedelinin olmaması veya sembolik bir ücretle sınırlı tutulması gerekmektedir. Başvurular için ücret talep edilmesi, dar gelirli bireylerin sosyal konutlara başvurmak için ek bir mali yükümlülükle karşılaşmalarına neden olmakla birlikte sosyal konut kavramıyla çelişkili bir durum yaratmaktadır.

2023 Yeni Konut Finansman Modeliyle Yeni Evim

Ev sahipliği oranlarını arttırmak amacıyla planlanan bir diğer kampanya ise 2023 yılı Ocak ayında duyurulan Yeni Konut Finansman Modeliyle Yeni Evim kampanyasıdır. Proje kapsamında, vatandaşlara uygun ödeme koşulları ve düşük faiz oranları ile ev sahibi olma fırsatı sunulmuş, orta gelirli vatandaşların ev sahibi olması amaçlanmıştır. Türkiye genelinde hayata geçirilmesi planlanan proje ile 100 bin sosyal konutun inşa edilmesi vadedilmiştir.²⁰ 16 Ocak 2023 tarihinde kampanyaya başvurular alınmaya başlanmasına karşın,²¹ 6 Şubat depremi sonrasında, kampanya tamamen unutulmuş ve bir yıldan fazla bir süredir bu konuda herhangi bir açıklama yapılmamıştır.

2023 Yarıısı Bizden Kampanyası

6 Şubat depreminden sonra başlatılan bir uygulama olarak öne çıkan Yarıısı Bizden Kampanyası Nisan 2023'te açıklanmıştır. Kampanya kapsamında ilk yıl yerinde 200 bin, rezerv alanlarda 100 bin konutun dönüştürülmesi, 2028 yılına kadar yaklaşık 1 milyon bağımsız bölümün dönüştürülmesi hedeflenmektedir.²² Kampanya kapsamında 1 milyon 19 bin 471 bağımsız birimden 269 bin 670 başvuru alınmıştır.²³ Kampanyanın ilerleyiş süreci hakkında en güncel açıklama 2023 Aralık ayında Bakan Özhasseki tarafından "350-400 bin konutu 'Yarıısı Bizden' kampanyasıyla yapıyoruz." şeklinde yaklaşık bir veri sunulmuş yapılmıştır.²⁴

¹⁸ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, İlk Evim, (2022). <https://talep.toki.gov.tr/Projeler/sosyal-konut.html>

¹⁹ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2022). <https://csb.gov.tr/sosyal-konut-projesinde-ilk-temeller-17-ilde-eszamanli-atiliyor-bakanlik-faaliyetleri-36269>

²⁰ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2023). <https://csb.gov.tr/bakan-murat-kurum-yeni-konut-finansman-modeliyle-yeni-evim-kampanyasini-baslatiyoruz-bakanlik-faaliyetleri-37370>

²¹ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2023). <https://csb.gov.tr/yeni-evim-kampanyasina-basvurular-basladi-bakanlik-faaliyetleri-37382>

²² T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2023). <https://csb.gov.tr/bakan-kurum-kentsel-donusumde-yarisi-bizden-kampanyasi-icin-detaylari-paylasti-bakanlik-faaliyetleri-38561>

²³ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2023). <https://csb.gov.tr/bakan-kurum-yarisi-bizden-kampanyamizda-1-milyon-19-bin-471-bagimsiz-birim-icin-269-bin-670-basvuru-yapildi-bakanlik-faaliyetleri-38668>

²⁴ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2023). <https://csb.gov.tr/cevre-sehircilik-ve-iklim-degisikligi-bakani-mehmet-ozhasseki-hatay-da-cnn-turk-canli-yayinina-katildi-bakanlik-faaliyetleri-39932>

2019'dan günümüze ev sahipliği oranlarını arttırmak, dar ve orta gelirli vatandaşların sağlıklı konutlara erişimini sağlamak hedefleriyle duyurulan 3 sosyal konut ve 1 kentsel dönüşüm programından kaç kişinin faydalandığı, üretilen konut sayıları ve maliyetler gibi konularda kesin bilgiler kamuoyu ile açık biçimde paylaşılmamıştır. İlerleme durumları hakkında bilgiler şeffaf olarak duyurulmamış olduğundan programların konut sahipliği konusundaki çabaların ne kadar etkili olduğu belirsizdir. Türkiye genelinde 2014 yılında yüzde 61,1 olan konut sahipliği oranının günümüze kadar sürekli düşüş eğiliminde seyrederek 2023 yılında yüzde 56,2'ye gerilemesi, TOKİ'nin ve başlatılan kampanyaların beklenen başarıyı sağlayamadığını, düşük ve orta gelir gruplarına ulaşmada istenen etkiyi oluşturmadığını göstermektedir. Uygulama ve izleme süreçlerinde bilgi eksiklikleri ve tutarsızlıklar gösteren bu kampanyalar, yüksek başvuru taleplerine rağmen sosyal konut projelerinin talepleri karşılamakta yetersiz kaldığı bir tabloyu ortaya koymaktadır.

Vaatler Hakkında Söylem Analizi

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı yapmış bakanların kentsel dönüşüm hakkında hem Türkiye hem de İstanbul hakkındaki vaatleri bu bölümde incelenecektir. Söylemlerin kaynağı olarak, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı sitesinde yer alan ve en eski tarih olarak 2013 yılına kadar giden haber arşivlerinden yararlanılmıştır. Taranan haberlerden, bakanların Türkiye ve İstanbul'da dönüşmesi gereken veya dönüştüreceklerini söyledikleri bina, bağımsız birim veya konut sayıları ve dönüşümle ilgili verdikleri süreler incelenmiştir. Bu kapsamda, 2013'ten günümüze görev almış bakanların Türkiye'de ne kadar bir dönüşüme ihtiyaç duyduklarına, konut veya bina sayılarına dair söylemleri, dönüşüm için öngördükleri sürelere Tablo 2'de yer verilmiştir. Tabloda bulunan, öngörülen süreye denk gelen yıl ve yılda ortalama öngörülen dönüşüm sütunları (bakanların kendi beyanları haricinde) hesaplanarak eklenmiştir.

Tablo 3: Çevre ve Şehircilik Bakanlarının Demeçlerine Göre Türkiye'de Dönüşmesi Gereken Konut / Bina Sayısı

Beyanda Bulunan Bakan	Haber Tarihi	Türkiye'de Dönüşmesi Gereken Konut/ Bina Sayısı	Öngörülen Süre	Öngörülen Süreye Denk Gelen Yıl	Yılda Ortalama Öngörülen Dönüşüm
Erdoğan Bayraktar	06.08.2013 ²⁵	6,5 Milyon Riskli Bina	20 Yıl	2033	325.000 Riskli Bina
Mehmet Özhaseki	24.02.2017 ²⁶	7,5 Milyon Civarı Bina	Bir An Önce		
Mehmet Özhaseki	24.07.2017 ²⁷	Tüm Riskli Yapılar	10 - 15 Yıl	2027 - 2032	500.000 Konut
Mehmet Özhaseki	11.06.2018 ²⁸	Tüm Riskli Yapılar	15 Yıl	2033	500 Bin Bağımsız Birim
Murat Kurum	01.03.2019 ²⁹	6,7 Milyon Konut	20 Yıl	2049	335.000 Konut
Murat Kurum	19.03.2022 ³⁰	Tüm Riskli Yapılar (6,8 Milyon Konut)	2035	2035	523.000 Konut
Murat Kurum	17.08.2022 ³¹	6,8 Milyon Konut	5 Yıl	2028	1.360.000 Konut

Tablo 3'te dikkat çeken ilk nokta, dönüşmesi gereken birimler³² hakkında farklılıklar olmasıdır. Örneğin Mehmet Özhaseki, 2017 yılında yaptığı bir açıklamada yılda 500.000 konut dönüştüreceklerini belirtirken, 2018 yılında yıllık 500.000 bağımsız birim dönüştüreceklerini ifade etmiştir.

Bir diğer önemli konu ise üç bakanın da verdikleri vaatler üzerinden hesaplanan veya bakanların **beyanlarına dayanan yıllık dönüştürülecek ortalama konut sayıları arasındaki farklılıklardır**. Örneğin Mehmet Özhaseki 2017'de yılda 500 bin konut ile tüm riskli yapıları 10 - 15 yılda dönüştüreceklerini söylerken;

²⁴ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, İlk Evim, (2022). <https://talep.toki.gov.tr/Projeler/sosyal-konut.html>

²⁵ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2013). <https://csb.gov.tr/kentsel-donusum-icin-dortlu-kaynak-plani-bakanlik-faaliyetleri-654>

²⁶ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2017). <https://csb.gov.tr/bakan-ozhaseki-quot-depreme-karsi-savasilmaz-onlem-alinir-quot-bakanlik-faaliyetleri-21957>

²⁷ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2017). <https://csb.gov.tr/bakan-ozhaseki-quot-depreme-karsi-savasilmaz-onlem-alinir-quot-bakanlik-faaliyetleri-21957>

²⁸ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2018). <https://csb.gov.tr/bakan-ozhaseki-sariyerde-imar-barisini-anlattik-okmeydani-donusum-projesini-baslatti-bakanlik-faaliyetleri-24228>

²⁹ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2019). <https://csb.gov.tr/kentsel-donusume-ilbank-tan-kredi-destegi-bakanlik-faaliyetleri-26474>

³⁰ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2022). <https://csb.gov.tr/bakan-kurum-ankara-mamak-ta-548-konutun-kura-cekim-torenine-katildi-bakanlik-faaliyetleri-32074>

³¹ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2022). <https://csb.gov.tr/bakan-murat-kurum-kentsel-donusumde-kira-yardimi-miktarimizi-1.150-tl-den-1.500-tl-ye-2.000-tl-den-2.600-tl-ye-cikariyoruz-bakanlik-faaliyetleri-35195>

³² Bağımsız bölüm, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde "Binanın, ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya uygun olup, 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri" olarak tanımlanmaktadır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda ise, "Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları" kurulabileceği yazmaktadır. Buradan yola çıkarak, her konutun bir bağımsız birim olduğu ancak her bağımsız birimin sadece konut olmayacağı anlamına gelmektedir.

Murat Kurum'un açıklamalarına göre 2019'daki ilk beyanda yıllık 335.000 konutun, Mart 2022'deki beyanda 523.000, Ağustos 2022'de ise 1.360.000 konutun dönüşmesi gerekmektedir.

Bakanların vaatleri arasındaki bir başka fark ise, Bayraktar ve Özhasseki'nin 2013 ve 2017 yıllarında verdikleri **toplam dönüşmesi gereken bina sayısı arasındaki 1 milyonluk farktır**. Erdoğan Bayraktar 2013 yılında 6,5 milyon dönüşmesi gereken bina olduğunu söylerken, Mehmet Özhasseki 2017 yılında 7,5 milyon civarı binanın dönüşmesi gerektiğini belirtmiştir. Tablo 3'teki karşılaştırmalar düşünüldüğünde, bakanların beyanları hakkında çeşitli soru işaretleri doğmaktadır. Öncelikle, Türkiye'de dönüşmesi gereken birim bakımından bir netlik olmadığını söylemek mümkündür. Dönüşmesi gereken birimlerin cinsinin ne olduğu konusunda bir netlik olmaması, dönüşecek birim sayılarına da şüpheyle yaklaşılmasına sebep olmaktadır.

İkinci olarak, yıllık bazda dönüştürüleceği öngörülen konut sayıları arasında yüz binleri bulan farklar, kentsel dönüşüm konusundaki planlamaların eksik yapıldığının ve bir yol haritasına ihtiyaç olduğunun göstergesi olarak yorumlanmaktadır.

Son olarak dikkat çekilmesi gereken bir diğer nokta ise, Türkiye'de bulunan riskli yapı sayısı hakkında bir netlik olmamasıdır. Aralarında bir milyon fark bulunan farklı beyanlara bakarak, Türkiye'nin depreme hazırlık olarak yapılacak bir kentsel dönüşümün ilk gerekliliği olan risk tespit çalışmalarını gerçekleştirmediğini söylemek yanlış olmayacaktır.

Tablo 3'te, bakanlar tarafından Türkiye'de dönüşmesi gereken tüm riskli yapılar hakkındaki söylemler incelendikten sonra, Tablo 4'te ise bakanların dönüşecek konut sayısına dair vaatleri incelenmiştir.

Tablo 4: Çevre ve Şehircilik Bakanlarının Demeçlerine Göre Türkiye'de Dönüştürüleceği Beyan Edilen Konut Sayısı

Beyanda Bulunan Bakan	Haber Tarihi	Türkiye'de Dönüşmesi Gereken Konut/ Bina Sayısı	Öngörülen Süre	Öngörülen Süreye Denk Gelen Yıl	Yılda Ortalama Öngörülen Dönüşüm
Murat Kurum	12.07.2020 ³³	1,5 Milyon Konut	2023 Sonuna Kadar	2023	375.000 Konut
Murat Kurum	22.08.2020 ³⁴	1,5 Milyon Konut	5 Yıl	2026	300.000 Konut
Mehmet Özhasseki	25.06.2023 ³⁵	2 Milyon Konut	5 Yıl	2029	400.000 Konut

³³ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2020). <https://csb.gov.tr/zeytinburnu-nda-428-adet-konutun-temelleri-atildi-bakanlik-faaliyetleri-29784>

³⁴ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2020). <https://csb.gov.tr/turkiye-nin-en-buyuk-kentsel-donusum-projelerinden-biri-bursa-da-bakanlik-faaliyetleri-29810>

³⁵ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2023). <https://csb.gov.tr/bakan-ozhasseki-sayin-cumhurbaskanimizin-ortaya-koydugu-vizyonla-81-ilmizde-sagliksiz-yapi-stokunu-yeniliyoruz-bakanlik-faaliyetleri-38705>

Tablo 4'te görüldüğü üzere, Türkiye'de tüm riskli yapıları kapsamayan ve dönüş-türüleceği vaat edilen konut sayıları hakkında bile tutarsızlıklar bulunmaktadır. Örneğin, Murat Kurum'un 2020 yılının Temmuz ve Ağustos aylarında dönüştürüleceğini beyan ettiği 1,5 milyon konut için farklı sürelerle karşılık gelen tarihler vermesi, Türkiye'de sistemli bir kentsel dönüşüm yol haritasının olmadığı başka bir göstergesidir. İki beyan arasında sadece bir ay olmasına rağmen, 1,5 milyon konutun dönüşümü için verilen sürenin ve yıllık dönüştürülecek konut sayısının arasında farklılıklar olması bu durumun en önemli göstergelerinden biridir.

2023 yılının Haziran ayına gelindiğinde ise, Murat Kurum'un 2020 yılında vaat ettiği 1,5 milyon konutun dönüşümünün henüz gerçekleşmemesine rağmen, Mehmet Özhaseki 2 milyon konutun 5 yıl içinde değişeceğini beyan etmiştir. 6 Şubat depremlerinden sonra verilen bu vaat, yıllık ortalama 400.000 konuta denk gelmektedir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın sitesi İstanbul haberleri özelinde incelendiğinde, Türkiye'deki vaatlerde olduğu gibi İstanbul'da da çelişkiler göze çarpmaktadır. Tablo 5, İstanbul'daki kentsel dönüşüm vaatlerini içeren haberler hakkındaki bilgileri göstermektedir.

Tablo 5: Çevre ve Şehircilik Bakanlarının Demeçlerine Göre İstanbul'da Dönüşmesi Gereken Konut / Bina Sayısı

Beyanda Bulunan Bakan	Haber Tarihi	İstanbul'da Dönüşmesi Gereken Konut/ Bina Sayısı	Öngörülen Süre	Öngörülen Süreye Denk Gelen Yıl	Yılda Ortalama Öngörülen Dönüşüm
Mehmet Özhaseki	15.02.2017 ³⁶	250 Bin Bina	Her Yıl	-	250 Bin Bina
Mehmet Özhaseki	23.02.2017 ³⁷	200 Bin Bağımsız Birim	Her Yıl	-	200 Bin Bağımsız Birim
Mehmet Özhaseki	22.09.2017 ³⁸	150 - 200 Bin Konut	Her Yıl	-	150 - 200 Bin Konut
Mehmet Özhaseki	20.10.2017 ³⁹	600.000 Bağımsız Birim	15 Yıl	2032	40.000 Bağımsız Birim
Murat Kurum	08.03.2023 ⁴⁰	1.5 Milyon Konut (500 bin yerinde, 500 bin Anadolu, 500 Bin Avrupa)	5 Yıl	2028	300 Bin Konut
Mehmet Özhaseki	10.11.2023 ⁴¹	1.5 Milyon Bağımsız Birim	5 Yıl	2028	300 Bin Bağımsız Birim

³⁶ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2017). <https://csb.gov.tr/bakan-ozhaseki-a-haber-in-canli-yayin-konugu-oldu-bakanlik-faaliyetleri-1775>

³⁷ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2017). <https://csb.gov.tr/bakan-ozhaseki-tvnet-in-canli-yayin-konugu-oldu-bakanlik-faaliyetleri-1789>

³⁸ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2017). <https://csb.gov.tr/bakan-ozhaseki-fedakarlik-yapmak-zorunda-oldugumuzu-herkes-anlamali-bakanlik-faaliyetleri-22015>

³⁹ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2017). <https://csb.gov.tr/bakan-ozhaseki-kentsel-donusum-ve-stratejik-yaklasimlar-kurultayina-katildi-bakanlik-faaliyetleri-22037>

⁴⁰ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2023). <https://csb.gov.tr/bakan-kurum-kentsel-donusumu-desteklemek-amaciyla-kira-yardimini-istanbulda-3-bin-500-liraya-cikariyoruz-bakanlik-faaliyetleri-38472>

⁴¹ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2023). <https://csb.gov.tr/bakan-ozhaseki-tbmm-plan-ve-butce-komisyonunda-bakanligin-2024-yili-butcesinin-sunumunu-yapti-bakanlik-faaliyetleri-39877>

Tablo 5'te dikkat çeken ilk konu İstanbul 2017 yılında Mehmet Özhasemi'nin beyan ettiği vaatler arasındaki farklılıklardır. Aynı sene içinde yapılan üç vaatte de farklı birimlerden bahseden Özhasemi, bir vaadinde her yıl 250 bin bina, bir vaadinde her yıl 200 bin bağımsız birim, bir vaadinde ise her yıl 150 - 200 bin konut dönüştüreceklerini ifade etmiştir. Vaatler arasındaki bu farklılıkların İstanbul'da yüz binlerce kişinin hayatını etkileyen farklılıklar olduğu düşünüldüğünde, İstanbul'a dair bir kentsel dönüşüm yol haritasının olmadığı ve buna ihtiyaç olduğu ortaya çıkmaktadır.

İstanbul özelindeki vaatlerden yola çıkarak, "vaat edilen dönüşüm gerçekleşseydi günümüzde kaç kişi depreme dayanıklı konutlarda otururdu" sorusunun cevabını aramak, bahsi geçen vaatlerin aslında İstanbul ve İstanbullu için ne kadar büyük ölçüde bir değişim olacağını göstermeye yardımcı olacaktır. 2017'nin Eylül ayında vaat edilen her yıl 150 - 200 binlik konut dönüşüm vaadi üzerinden gidildiğinde, 2018'den başlayarak 2023'ün sonuna kadar İstanbul'da dönüşeceği vaat edilen konut sayısının 900 bin - 1 milyon 200 bin arasında olacağı görülmektedir. Hanehalkı sayısı TÜİK'in İstanbul verilerine göre 3,18 kişi baz alınarak hesaplandığında, bu dönüşüm vaadinden etkilenecek İstanbullu sayısının 2 milyon 862 bin - 3 milyon 816 bin olacağı ortaya çıkmaktadır. Eğer bu vaat gerçekleşebilseydi, İstanbul nüfusunun %18,51'i ile %24,68'inin oturduğu konutlar kentsel dönüşüme dahil olacaktı. Ancak mevcut durumda hanehalkı sayısı 3,18 kişi üzerinden hesaplandığında, İstanbul nüfusunun yalnızca %2'sinin TOKİ projelerinden faydalanabildiği ortaya çıkmaktadır. Bu projelerin de çok azının alt gelir grubuna yönelik olması alt gelir grubunun konuta erişiminin güçlüğünü göstermektedir.

İstanbul özelinde verilen kentsel dönüşüm vaatlerinden biri de, bakanlık dönemi olan Mart 2023'te Murat Kurum'un İstanbul'da toplam 1,5 milyon konutun dönüştürüleceği vaadidir. Bu vaatte dikkat çekilmesi gereken konu 1,5 milyon konutun 500 bininin yerinde, 500'er bininin Anadolu ve Avrupa yakalarındaki rezerv alanlarına yapılacak olmasının söylenmesidir. Bu, planlanan Kanal İstanbul güzergahı boyunca rezerv alanları ilan edilen bölgelerin yapılaşmaya açılacağı anlamı taşımaktadır. Kanal İstanbul Projesi, İstanbul için pek çok riski beraberinde getirecek olması sebebiyle karşı çıkılan bir proje olmasına ek olarak bir depremde, yarattığı lojistik güçlük nedeniyle afet yönetimi ve acil müdahale faaliyetlerini de sekteye uğratacaktır. Bu ve bunun gibi pek çok sorunu beraberinde getirecek olması sebebiyle Kanal İstanbul güzergahının yeni yapılaşma alanı olarak belirlenmesi pek çok tehlikeyi beraberinde getirecektir.⁴²

⁴² İPA ve İstanbul Kent Konseyi, Kanal İstanbul Yayınları. <https://kanal.istanbul/ana-sayfa/yayinlar/>

DÖNÜŞÜME DAİR SÖYLEM ANALİZİ

Kentsel dönüşüme yönelik söylemlerin analizinin yapıldığı bu bölümde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın sitesindeki Bakanlık Faaliyetleri bölümünde yer alan ve 2013 - 2023 yıllarını kapsayan tüm haberler taranmıştır. Bu haberler içerisinde kentsel dönüşüm ve TOKİ ile ilgili haberler analiz edilmiş ve ortaklaşan vurgular belirlenmiştir.

Geç Kalınmış Dönüşüm

Türkiye'nin ve İstanbul'un yapı stoku düşünüldüğünde, deprem odaklı bir kentsel dönüşüm konusunda çok geç kalındığını söylemek yanlış olmayacaktır. Bakanlığı döneminde Murat Kurum'un da 2022 yılının Ağustos ayında vurguladığı üzere,⁴³ Türkiye'de 6,8 milyon riskli konut bulunmakta ve bu konutların 1,5 milyonunun acilen dönüşmesi gerekmektedir. İstanbul'da ise toplamda 1,3 milyon riskli konuttan 230 bininin acilen dönüşmesi gerektiğini vurgulamıştır. 1999 depremlerinden günümüze geçen yıllar düşünüldüğünde, bu kadar yüksek sayıda riskli binanın varlığının kabul edilemez sayılarda olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır. Bu sayıda riskli binanın halen dönüştürülmemiş olması, bu konudaki geç kalınmışlık ve kentsel dönüşüm sürecinin yavaş işleyişi, bir önceki bakanlık döneminde Mehmet Özhaseki'nin çeşitli demeçlerinde de yer bulmuştur. Özhaseki 2016 yılının Ekim ayında bu konuya şu sözlerle değinmiştir.

“Tehlike yaklaşıyor ama biz bu konuda ne yazık ki çok hızlı adım atamıyoruz.”⁴⁴

Özhaseki, Adalet ve Kalkınma Partisi iktidarının 15. yılına denk gelen 2017 yılının Ağustos ayındaki başka bir demecinde kentsel dönüşüm sürecine baştan başlamanın gerektiğini vurgulamıştır.

“Şimdi biz yeni baştan başlayıp, Türkiye'yi depreme hazırlıklı hale getirmek istiyoruz. Demek ki zamanında doğru işler yapılmadı.”⁴⁵

⁴³ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2022). <https://csb.gov.tr/bakan-murat-kurum-kentsel-donusumde-kira-yardimi-miktarimizi-1.150-tl-den-1.500-tl-ye-2.000-tl-den-2.600-tl-ye-cikariyoruz-bakanlik-faaliyetleri-35195>

⁴⁴ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2016). <https://csb.gov.tr/bakan-ozhaseki-2.-kentsel-donusum-ve-akilli-sehirler-kurultayi-na-katildi-bakanlik-faaliyetleri-1639>

⁴⁵ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2017). <https://csb.gov.tr/bakan-ozhaseki-turkiye-en-s-ddetli-depreme-hazirlikli-olacak-bakanlik-faaliyetleri-21998>

Adalet ve Kalkınma Partisi'nin 1999 depremlerinden sadece 3 yıl sonra iktidara geldiği düşünülürken, Özhaseki'nin 'demek ki zamanında doğru işler yapılmadı' vurgusunun kendilerine yönelik bir özeleştiri olduğu ve iktidarda olunan süreç boyunca kentsel dönüşüm hakkında yanlışlar yapıldığının bir kabulü olduğu şeklinde yorumlamak mümkündür. Kentsel dönüşüm ve depreme hazırlık konusunda İstanbul hakkındaki bir demecinde Özhaseki depreme hazır olmadıklarını 6 Şubat 2023 depremlerinden yaklaşık 5 yıl önce şu şekilde ifade etmiştir:

“*Böyle bir deprem olursa biz buna hazırlıklı mıyız İstanbul'da? Emin olun hazırlıklı değiliz. Mevzi olarak Anadolu'nun bir yerinde olursa onun altından kalkmak kolay.*”⁴⁶

Özhaseki bu demecinde depreme hazırlıklı olmadıklarını sadece İstanbul konusunda itiraf etse de, 6 Şubat 2023'te gerçekleşen iki büyük depremde toplam can kaybı sayısının 50.000 kişiden fazla olduğu, yaklaşık 680 bin konut ile 170 bin iş yeri, depo ve ahır gibi tek katlı yapıların yıkıldığı, toplamda 850 bin bağımsız birimin hasar gördüğü belirtilmektedir. Dolayısıyla iktidarın Anadolu'da gerçekleşen bir depreme de hazırlıklı olmadığını söylemek mümkündür. Bu durum olası Marmara Depremi için kaygıları artırmaktadır.

6 Şubat Depremleri

Dönemin bakanı Murat Kurum, deprem sonrası yeniden inşa süreci kapsamında Şubat ayında yaptığı ilk açıklamalarda, Ağustos 2023 itibariyle ilk etap afet konutu projelerini teslim edeceklerini açıklamıştır.

“*6 ay sonra etap etap projelerimizi bitirip teslim edeceğiz.*”⁴⁸

Bakan Kurum, Mart ayında depremden etkilenen 11 ilde gerçekleştirecekleri afet konutu projesini duyurmuştur. Proje kapsamında Nisan ve Mayıs aylarında 319 bin konutun inşaatına başlanacağını dile getiren Kurum, 2025 yılı Şubat ayına kadar 650 bin konutun tamamlanarak depremezdelere teslim edileceğini ifade etmiştir.

“*1 yıl içerisinde 319 bin konut yapacağız ve toplamda 650 bin konutun yapımını sürdüreceğiz... Toplamda hasar tespiti tamamlanan 650 bin konutun yapım sürecini de aynı zamanda yürüteceğiz.*”⁴⁹

⁴⁶ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2017). <https://csb.gov.tr/bakan-ozhaseki-kentsel-donum-ve-stratejik-yaklasimlar-kurultayina-katildi-bakanlik-faaliyetleri-22037>

⁴⁸ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2023). <https://csb.gov.tr/bakan-kurum-anadolu-ajansi-editor-masasına-konuk-oldu-bakanlik-faaliyetleri-38449>

⁴⁹ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2023). <https://csb.gov.tr/bakan-kurum-1-yil-icerisinde-319-bin-konut-yapacagiz-ve-toplamda-650-bin-konutun-yapimini-surdurecegiz-bakanlik-faaliyetleri-38492>

Yapılan açıklama ile birlikte TOKİ'nin tarihinde görülmemiş önemli bir konut üretim hedefine odaklandığı dile getirilmiştir. Kurum, Mayıs ayında bakanlık döneminde 6 Şubat depremleri kapsamında verdiği demeçte, deprem bölgesinde 175 bin bağımsız birimin inşaatına başladıklarını belirterek ay sonuna kadar bu sayıyı 200 bine çıkarmak istediklerini ve 2024 Şubat ayına kadar teslim edileceği söylenen 319 bin afet konutu kapsamındaki inşa sürecini Haziran ayı sonuna kadar tamamlamayı hedeflediklerini belirtmiştir.

“11 ilimizde, ilçelerimizde ve köylerimizde eş zamanlı yürüttüğümüz çalışmalar çerçevesinde 175 bin bağımsız bölüme ulaştık... İnşallah mayıs sonu 200 bin oluruz. Haziran ortasında ya da sonunda da 319 bini başlatmış oluruz.”⁵⁰

Haziran ayında Mehmet Özhaseki'nin bakanlık görevini Murat Kurum'dan devralmasının ardından yeniden inşa süreciyle ilgili yapılan açıklamalarda zaman içerisinde belirgin değişiklikler yaşanmıştır. Bakan Özhaseki, göreve geldikten sonraki ilk açıklamalarında, yeniden inşa kapsamındaki 319 bin konut vaadini yerine getireceklerine yönelik söylemlerine devam etmiş olsa da yıl sonuna gelindiğinde söylemlerde hedeflenen rakamlar azalma göstermiş, konutların teslim tarihlerinin ise ertelendiği işaret edilmiştir.

“Sonuna kadar sözümüzü yerine getireceğiz, ilk etapta 319 bin konut planlandı.”⁵¹

2-3 ay sonra inşallah evleri teslim etmeye başlayacağız.”⁵²

Aralık ayı sonuna gelindiğinde ise Bakan Özhaseki'nin, 6 Şubat 2024'e kadar tamamlanması vadedilen 319 bin afet konutunun tamamlanamayacağına dair söylemleri kesinlik kazanmıştır.

“TOKİ Başkanlığımız, Emlak Konut ve Yapı İşleri Genel Müdürlüğümüz eliyle 250 bin konutumuzun yapımına devam ediyoruz. TOKİ ve Emlak Konut eliyle inşaatına başlanan konutları 1 yıl, çelik köy evlerini de 6-8 ayda teslim edeceğiz.”⁵³

⁵⁰ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2023). <https://csb.gov.tr/bakan-murat-kurum-deprem-bolgesi-ve-emlak-piyasasina-dair-merak-edilenleri-yanitladi-bakanlik-faaliyetleri-38661>

⁵¹ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2023). <https://csb.gov.tr/bakan-ozhaseki-adiyamanda-egri-cayir-millet-bahcesi-ve-toplu-acilis-torenine-katildi-bakanlik-faaliyetleri-38681>

⁵² T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2023). <https://csb.gov.tr/bakan-ozhaseki-akilli-sehirler-icin-calismalarimizi-kararlilikla-surduruyoruz-bakanlik-faaliyetleri-38799>

⁵³ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2023). <https://csb.gov.tr/cevre-sehircilik-ve-iklim-degisikligi-bakani-mehmet-ozhaseki-tbmm-genel-kurulu-nda-konustu-bakanlik-faaliyetleri-39922>

Özhaseki, 5 Ocak 2024 tarihinde yapılan röportajda teslim tarihlerinin ertelendiğini net bir şekilde dile getirmiştir.

“307 bin konutun yapım işi başlamış oldu. En geç 2024 yılı ortalarına kadar veririz.”⁵⁴

6 Şubat Depremleri kapsamında bakanlık tarafından verilen son bilgilere göre 307 bin konutun inşaatı devam etmektedir.⁵⁵ Ancak afet konutlarına yönelik söylemlerde önemli çelişkiler ve belirsizlikler bulunduğu görülmektedir. Mehmet Özhaseki'nin göreve gelmesiyle birlikte, Murat Kurum'un önceki açıklamalarıyla çelişen ve zaman içinde değişen yeni taahhütler ortaya çıkmıştır. İlk dönemde “6 ay sonra etap etap projelerimizi bitirip teslim edeceğiz” sözü verilirken, zaman içinde bu hedefin belirsizleştiği ve sürekli olarak değiştiği gözlenmektedir. Özellikle 319 bin konut vaadi üzerinde tutarlı bir duruş sergilenmediği görülmekte, sürecin yönetiminde bir istikrarsızlığın olduğu anlaşılmaktadır.

Kurum'un önceki açıklamalarıyla çelişen ve zaman içinde değişen yeni taahhütler ortaya çıkmıştır. İlk dönemde “6 ay sonra etap etap projelerimizi bitirip teslim edeceğiz” sözü verilirken, zaman içinde bu hedefin belirsizleştiği ve sürekli olarak değiştiği gözlenmektedir. Özellikle 319 bin konut vaadi üzerinde tutarlı bir duruş sergilenmediği görülmekte, sürecin yönetiminde bir istikrarsızlığın olduğu anlaşılmaktadır.

⁵⁴ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2024). <https://csb.gov.tr/cevre-sehircilik-ve-iklim-degisikligi-bakani-mehmet-ozhaseki-haber-global-e-aciklamalarda-bulundu-biz-is-yapmak-icin-onlar-yaptirmamak-icin-cirpiniyorlar-bakanlik-faaliyetleri-39944>

⁵⁵ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2024). <https://csb.gov.tr/bakan-mehmet-ozhaseki-depremden-etkilenen-11-sehrimizde-930-santiyede-110-bin-450-calisma-arkadasimizla-7-gun-24-saat-yagmur-camur-demeden-tum-gayretimizle-sahadayiz-bakanlik-faaliyetleri-39961>

Dönüşümde TOKİ'nin Payı

Türkiye'deki ve İstanbul'daki kentsel dönüşümden sadece TOKİ'nin sorumlu olduğu izlenimi olsa da, TOKİ'nin kentsel dönüşümdeki payı dönemin bakanı Murat Kurum tarafından 2019 yılında %10 - %15 olarak dile getirilmiştir. Burada değinilmesi gereken noktanın, TOKİ'nin kentsel dönüşümdeki payının artırılıp arttırılamayacağı olduğu söylenebilir. Bu noktada TOKİ'nin, toplu konut üretme dışında yaptığı diğer işlere örnek vermek, TOKİ'nin kentsel dönüşümdeki payının ne kadar fazla arttırılabileceğinin bir göstergesi olarak okunabilir.

TOKİ'nin sadece yurt içinde kentsel dönüşüm için çalışmadığı dönemin bakanı Murat Kurum tarafından dile getirilmiştir. Kurum, verdiği bir demeçte TOKİ için şu ifadeleri kullanmıştır:

“ TOKİ bunun dışında birçok ülkede iş yapıyor. Endonezya'da, Sri Lanka'da, Pakistan'da ve Somali'de konut, hastaneler, misafirhaneler, spor salonları olmak üzere toplam 6 bin 200 binanın inşaatını bedelsiz olarak yaptık.⁵⁷”

TOKİ'nin yurt dışı için faaliyetleri için bir başka demecinde Kurum şu ifadeleri kullanmıştır:

“ TOKİ gerçekleştirmiş olduğu tüm bu projeler sayesinde, sadece bina yapan bir kurum olmaktan çıkmış, bugün Türkiye'nin ve dünyanın en önemli sosyal hizmet kurumlarından biri haline gelmiştir.⁵⁸”

Her ne kadar Kurum, TOKİ için "dünyadaki en önemli sosyal hizmet kurumlarından biri" olduğunu dile getirirse de, TOKİ'nin Türkiye'deki kentsel dönüşümün sadece %10 - %15'ini sağlaması, TOKİ'nin aslında Türkiye'deki en önemli sosyal hizmet kurumlarından biri olmadığını göstermektedir. TOKİ'nin sosyal konut üretmek yerine, kaynaklarını başka yatırımlara ayırdığı da bakanlığı döneminde Murat Kurum tarafından dile getirilmiştir.

⁵⁶ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2019). <https://csb.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakani-murat-kurum-riskli-binalarin-yikimina-iliskin-bir-surec-baslattik-bakanlik-faaliyetleri-25462>

⁵⁷ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2019). <https://csb.gov.tr/bakan-kurum-insaat-sektorunde-dunyada-ikinci-buyuk-ulkeyiz-bakanlik-faaliyetleri-28632>

⁵⁸ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2019). <https://csb.gov.tr/kurum-gece-gunduz-demededen-850-bin-bagimsiz-bolum-urettik-bakanlik-faaliyetleri-29669>

Murat Kurum çeşitli demeçlerinde TOKİ'nin sadece konut yapmadığını, 81 ilde stadyum, hastane, okul, cami, yeşil alan ve millet bahçeleri de yaptığını,⁵⁹ İstanbul'daki Atatürk Kültür Merkezi'nin inşaatının TOKİ tarafından yürütüldüğünü⁶⁰ ve İstanbul Finans Merkezi projesine de TOKİ'nin dahil olduğunu dile getirmiştir.⁶¹ Bakanlığı döneminde hem yurt içi hem yurt dışında, TOKİ'nin sosyal konut ve kentsel dönüşüm dışında yaptıklarını çeşitli demeçlerinde dile getiren Murat Kurum, 6 Şubat depremlerinden sonra, Mayıs 2023'te daha önceki demeçleri ile çelişen bir açıklamada bulunmuştur.

“Güya TOKİ başka işlerle uğraşıyormuş. TOKİ ne ile uğraşılıyor, [...] TOKİ sadece 20 yılda onlara göre 500 bin konut üretmiş başka işlerle uğraşıyormuş. 1984 ile 2002 arasında 18 yılda bu zihniyet sadece 43 bin konut yapmış 43 bin. Ne demişler at sahibine göre kişner. Ayinesi iştir kişinin lafa bakılmaz. Öyle değil mi? Son 21 yılda biz Sayın Cumhurbaşkanımızın liderliğinde kaç konut yaptık biliyor musunuz? Tam 1 milyon 200 bin. Bununla da kalmadık; okullar yaptık, aile sağlık merkezleri yaptık, stadyumlar yaptık, spor kompleksleri yaptık. 37 bin sosyal donatı inşa ettik.”⁶²

Murat Kurum bu demecinde, hem TOKİ'nin konut üretme dışında başka işler yapmadığını iddia etmekte hem konut dışı başka üretimler de yaptığını bir kez daha kabul etmektedir. Ancak, burada dikkat çekilmesi gereken nokta, Kurum'un TOKİ savunması yaptığı konuşmasında sadece kamunun dikkatini çekmeyecek noktalara değinmiş olmasıdır. Yukarıda vurgulanan hem yurtdışı hem de yurtiçinde yapılan kentsel dönüşüm projelerine yönelik adımlar, üst gelir grubuna ait yatırımlarından bahsetmektedir.

Askeri Alanlar

15 Temmuz 2016 darbe girişiminden sonra şehirlerdeki askeri bölgelerin boşaltılması ve şehir dışına çıkarılma kararı sonrasında, bu alanların yeşil alan olarak mı değerlendirileceği yoksa yapılaşmaya mı açılacağı konusunda çeşitli demeçler gündeme gelmiştir. 2016'nın Ekim ayındaki bir demecinde Mehmet Özhaseki bu alanların nasıl kullanılacağını şu şekilde ifade etmiştir:

⁵⁹ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2023). <https://csb.gov.tr/bakan-murat-kurum-canli-yayinda-sorulari-yanitladi-bakanlik-faaliyetleri-38595>

⁶⁰ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2021). <https://csb.gov.tr/tum-istanbul-u-igilendiren-yeni-bir-etap-daha-baslatiyoruz-bakanlik-faaliyetleri-31929>

⁶¹ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2021).

<https://csb.gov.tr/bakan-kurum-istanbul-finans-merkezi-nde-son-durumu-degerlendirdi-bakanlik-faaliyetleri-30884>

⁶² T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2023). <https://csb.gov.tr/bakan-kurum-ataturk-havalimani-millet-bahcesi-ni-de-8-mayis-itibariyle-istanbullu-kardeslerimiz-hizmetine-acacagiz-bakanlik-faaliyetleri-38600>

“Burada esas olan Sayın Cumhurbaşkanımızın da ifade ettiği gibi buraların yeşil alan olması. Oradaki vatandaşların kullanımına açık olması, oradaki insanlar ne istiyorsa o şekilde düzenlenmesi.”⁶³

Her ne kadar Özhaseki'nin bu demecinde boşaltılan askeri alanların yeşil alana dönüştürüleceğine dair bir vurgu olsa da, iki ay bile geçmeden bu alanların sadece yeşil alan yapılmayacağına dair bir söylem değişikliğine gitmiştir.

“İstisna olarak da ben şunu söylemek istiyorum. Bütün askeri alanlar, şehir içinde kalıp yemyeşil bir araziye sahip değil, ağaçlık dokuda değil. Bir kısmı yeşil alan, ağaçlı, şehir içinde kesin park olmalı ama birçok şehirde biliyorum ki İstanbul'u çok bilerek söylemiyorum, [...] şehirlerin çeperlerinde kalmış, içinde iki tane bile ağacı olmayan çok geniş araziler var. Ankara Demetevler'in biraz ilerisinde var mesela. Eğer Demetevler'i dönüştürecekseniz işte oradaki araziye de alıp bizim rezerv alanı olarak kullanmamız lazım. O rezerv alanları ille konut yapmamamız lazım. Orayı biraz daha ticaret, turizm, hizmet sektörüne ait kıymetlenebilecek bir takım esvapta planlamalar yapıp müteahhit arkadaşlarımıza verip konutları öyle yaptırmamız lazım.”

Mehmet Özhaseki'nin bu yorumundan yola çıkarak, hangi askeri alanların yeşil alan hangilerinin yapılaşmaya açılacağı konusunda net bir karar olmadığı yorumu yapılabilir. Dahası, Özhaseki'nin demecinde yer alan kıymetlendirme vurgusundan hareketle, boşaltılan askeri alanlardan rant elde etmeye dönük bir yaklaşım olduğunu da söylemek yanlış olmayacaktır.

2023 Aralık ayına gelindiğinde ise, Mehmet Özhaseki yapılaşmaya açılacak askeri arazilerin bir kısmını orman vasfını yitirmiş araziler olarak nitelendirdiği bir demecinde, bu alanlara 450 - 500 bin konut yapılacağını dile getirmiştir.

“Orman vasfını yitirmiş araziler var, bir ağaç bile yok. Kamu arazileri içerisinde askeri alanlar var. Askeriye boşaltmış, kullanmıyor. Buralarda yapacağımız hazır 450-500 bin konut olacak. Bu rezerv alanlardaki konutları da mali imkanlar el verirse tamamını kendimiz yapacağız. İlk etapta en riskli yapıları buraya taşıyacağız.”⁶⁴

⁶³ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2016). <https://csb.gov.tr/bakan-ozhaseki-medya-temsilcileriyle-bulustu-bakanlik-faaliyetleri-1630>

⁶⁴ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2023). <https://csb.gov.tr/cevre-sehircilik-ve-iklim-degisikligi-bakani-mehmet-ozhaseki-hatay-da-cnn-turk-canli-yayinina-katildi-bakanlik-faaliyetleri-39932>

Bu söylem değişikliğinde 6 Şubat depremlerinin etkisi olduğunu söylemek mümkündür. Daha önce sadece yeşil alan, daha sonra bu alanlardan bazılarının "kıymetlenecek" şekilde ticaret - turizm ve hizmet sektörüne ayrılabilceği, 6 şubat depremleri sonrasında ise konut vurgusunun yapılması, boşaltılan askeri alanlar hakkında hala net bir plan olmadığı ve gündemdeki olaylar karşısında söylemlerin değiştiği yönünde yorumlanmaktadır.

Kentsel Dönüşüm İçin Kredi

Kentsel dönüşümün finansmanı konusunda önemli bir konumda yer alan İller Bankası, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlarının demeçlerinde de sıkça yer bulmuştur. 2018'in Temmuz ayında, Murat Kurum İller Bankası'nın yerel yönetimler için önemine şu şekilde vurgu yapmıştır.

“Tüm vatandaşlarımıza, hak ettikleri en iyi hizmeti sağlamak, yerel yönetimleri güçlendirmekle mümkün olur. İller Bankası'nın da yaşanabilir şehirlerin inşasında önemli bir pay sahibi olduğunu görüyoruz.”⁶⁵

Murat Kurum'un bakanlığı döneminde verdiği bu demeç, İller Bankası'nın yerel yönetimler için önemini en üst makamdan göstermektedir. Bakanlıkları döneminde hem Mehmet Özhaseki 2017'nin Şubat ayında hem de Murat Kurum 2018'in Temmuz ayında, İller Bankası'nın KİPTAŞ'a desteğini vurgulamışlardır. Mehmet Özhaseki *"Eğer yine bazı müteahhitler sorun çıkartmaya devam ederse KİPTAŞ, İller Bankası'yla tüm adaları yapıp herkesin evini teslim edeceğiz."*⁶⁶ demeciyle KİPTAŞ'a ihtiyaç duyulacağı anda İller Bankası'nın desteğinin bakanlık makamı tarafından onaylandığını göstermiştir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın sitesinde yer alan habere göre ise Murat Kurum'un bakanlığı döneminde TOKİ, KİPTAŞ ve İller Bankası işbirliğinin kentsel dönüşüm çalışmalarında devam edeceği belirtilmiştir.⁶⁷ Hem Mehmet Özhaseki'nin hem de Murat Kurum'un İller Bankası ve KİPTAŞ hakkındaki işbirliği demeçlerinin İBB yönetiminin AKP'den CHP'ye geçmeden önce verildiğinin altı çizilmesi gerekmektedir. Ancak, İBB yönetimi CHP'ye geçtikten sonra İller Bankası'nın İBB'ye herhangi bir kredi desteği vermemesi,⁶⁸ İBB'nin kentsel dönüşümü gerektiği hızda yapamamasına sebep olmuştur. İller Ban-

⁶⁵ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2018). <https://csb.gov.tr/yerel-yonetimlere-dev-kaynak-bakanlik-faaliyetleri-25254>

⁶⁶ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2017). <https://csb.gov.tr/fikirtepe-kentsel-donusum-projesi-temel-atma-toreni-duzenlendi-bakanlik-faaliyetleri-1763>

⁶⁷ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2018). <https://csb.gov.tr/bakan-kurum-istanbul-buyuksehir-ve-bazi-belediye-baskanlari-ile-bir-araya-geldi-bakanlik-faaliyetleri-25245>

⁶⁸ Anka Haber Ajansı, Haber, Detay, (2023). https://ankahaber.net/haber/detay/imamoglu_ibt_ve_istiraklerinin_2024_butcesini_516_milyar_lira_olarak_acikladi_imamoglu_mizrak_etiketleri_161088

kası'nın kentsel dönüşüm için İBB'ye kredi vermek yerine İstanbul'da inşaat süreci devam eden Finans Merkezi'ne kredi sağlaması dikkat çekmektedir.⁶⁹ Bu durumun, iki farklı bakanın doğrudan beyanlarında yer alan İller Bankası'nın kentsel dönüşüm için desteğinin İBB yönetimi değiştiği için kesilmesi, kamu kaynaklarının ve kamu bankalarının kamu için çalışmak yerine, belli bir siyasi güç adına çalıştığına göstergesi olduğunu söylemek mümkündür. Mevcut tablo göz önünde bulundurulduğunda İstanbul'da İBB tarafından yapılması planlanan kentsel dönüşüm çalışmalarının sekteye uğramasının kaçınılmaz olduğu görülmektedir. Ancak, kamu bankalarının kentsel dönüşüm için kredi vermediği bu durumda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapmış iki ismin de İBB'ye yönelik söylemlerinin 2019 yerel seçimlerinden öncesine göre tamamen ters olduğunun altı çizilmelidir. Örnek vermek gerekirse, bakanlığı döneminde Murat Kurum İBB'yi deprem bütçesini kısmakla suçlamıştır.

“ Bu aziz şehrin ihtiyaçlarını öngöremeyenler, derdine çare olamazlar! İstanbul'da durmayanlar, bu şehrin deprem bütçesini kısanlar, İstanbul'u yaşamayanlar, bu şehri yaşatamazlar, bu şehre hizmet edemezler!⁷⁰

Mehmet Özhasseki ise, parti ayrımı yapılmaksızın yerel yönetimlere kentsel dönüşüm konusunda destek verileceğini belirtmiş ve kendilerine yönelik eleştirileri kaçamak olarak değerlendirmiştir.

“ Bakın size açık duyuruda bulunuyorum. Hangi partili olursa olsun, bölgelerinde eğer öyle bir çöküntü alanı varsa, risk taşıyan bir alan varsa, Bakanlığımıza buyursunlar, gelsinler, yabancılık çekmesinler. Sonuna kadar yardımcı olacağız. Yeter ki işe başlasınlar. Şöyle bir kolaylıktan artık vazgeçsinler; 'Efendim burası kentsel dönüşüm, rantsal dönüşüm' bu işin kaçamak sözü.⁷¹

Hem Murat Kurum hem Mehmet Özhasseki'nin 2019 öncesi İller Bankası ve KİPTAŞ işbirliğine vurgu yapıp, 2019 yerel seçimleri sonrası kesilen kamu bankaları kredi desteği ile İBB'ye yönelik eleştirilerinin İBB kentsel dönüşüm için çalışmıyormuş bağlamında kalmasının, AKP iktidarının kamu yararını gözetmekten çok, iktidarlarının güçlendirilmesi ve seçmen düşüncesinin manipüle edilmesine yönelik çalıştıkları kanısı doğurduğunu söylemek yanlış olmayacaktır.

⁶⁹ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2023). <https://csb.gov.tr/bakan-kurum-istanbul-finans-merkezimiz-istanbul-umuzu-ulkemizi-dunya-ile-yarisir-hale-getirecek-bakanlik-faaliyetleri-38546>

⁷⁰ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2023). <https://csb.gov.tr/bakan-kurum-bugune-kadar-tum-turkiye-mizde-3.3-milyon-vatandasimizin-yuvasi-evi-depreme-karsi-dayanikli-hale-getirildi-bakanlik-faaliyetleri-38547>

⁷¹ T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Haberler, Bakanlık Faaliyetleri, (2023). <https://csb.gov.tr/bakan-ozhasseki-den-istanbul-icin-kentsel-donusum-cagrisi-bakanlik-faaliyetleri-38722>

2024 Yerel Seçim Vaatleri

2024 Yerel Seçimleri için AKP İstanbul Büyükşehir Belediye Başkan adayı olarak açıklanan Murat Kurum, kazanması durumunda, kentsel dönüşüm kapsamında 650 bin konut yapacaklarını vaat etmiştir. Bunun yanı sıra, 650 bin konutun 300 bininin KİPTAŞ aracılığıyla yapılacağı vurgulanmaktadır.⁷² Murat Kurum, yapılacak konutlardan 100 bininin sosyal konut olacağını vurgulamış ve bu konutların satılmayacağını ve konutların çok düşük fiyata kiralanacağını söylemiştir.⁷³

Murat Kurum'un İBB başkanı olması halinde kentsel dönüşüm kapsamında yapılacağını söylediği şeylerin, bu bölümde yer verilen kentsel dönüşüm hakkındaki söylem analizleri de göz önünde bulundurularak, gerçekçi olmadığını söylemek mümkündür. Öncelikle, bakanlığı döneminde vadedilen kentsel dönüşüm kapsamında dönüşecek konut sayılarının birbiri içinde tutarsızlık taşıması ve vaat hedeflerine ulaşıldığına dair bir veri olmaması sebebiyle İstanbul seçimleri öncesi vaat edilen konut sayılarına nasıl ulaşılabileceğine dair soru işaretleri bulunmaktadır.

⁷² Murat Kurum (2024). 5 Yılda 650 Bin Konut İnşa Edilecek. <https://muratkurum.com/5-yilda-650-bin-konut-insa-edilecek>

⁷³ Yeni Şafak (2024). Murat Kurum İstanbul projesiyle seçim vaatlerini açıkladı <https://www.yenisafak.com/murat-kurum-kentsel-donusumu-nasil-yapacak-murat-kurum-secim-vaatleri-istanbulda-100-bin-sosyal-konut-nereye-yapilacak-basvurular-ne-zaman-odemeler-nasil-olacak-konutlar-ne-zaman-teslim-edilecek-h-4597689>

SONUÇ: KENTSEL DÖNÜŞÜM VE TOKİ'NİN KARNESİ

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlarının Söylemleri Hakkında Bir Değerlendirme

- Kentsel dönüşüm için Türkiye ve İstanbul'da sürecin yavaş işlediği ve geç kalındığının bakanlık makamınca kabul edildiği görülmektedir.
- 6 Şubat depremleri sonrası vaad edilen konut sayısının, vaat edilen sürede, depremden etkilenen vatandaşlara teslim edilmediği görülmektedir.
- TOKİ'nin kaynaklarını kentsel dönüşüme yönelik çalışma yapmak için kullanmak yerine, yurtiçi ve yurtdışında farklı çalışmalar yaptığı ve özellikle yurtdışında yaptığı çalışmaları bedelsiz olarak yaptığı görülmektedir.
- 15 Temmuz darbe girişimi sonrası boşaltılan askeri alanlar hakkında önce yeşil alan olarak düzenleneceği ancak daha sonra yapılaşmaya açılacağı ve bu alanlardan rant elde edileceği görülmektedir.
- İller Bankası'nın İBB'ye ve KİPTAŞ'a yönelik kredi desteğinin, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafınca 2019 yerel seçimleri öncesi söylemlerde yer aldığı görülmektedir ancak İller Bankası'nın İBB yönetimi CHP'ye geçtikten sonra İBB ve KİPTAŞ'a yönelik kredi desteğini durdurduğu bilinmektedir.

TOKİ Performansı Açısından Bir Değerlendirme

TOKİ'nin paylaşımlarına göre **Türkiye'de 20 yılda 1 milyon 170 bin konutun** yapıldığı beyan edilmektedir. Fakat TOKİ'nin web sitesindeki projeler kısmı incelendiğinde (Ocak 2024) 2002 - 2023 yılları arasında toplam **1.005.498 olmak üzere 584.572 konutun teslim edilmiş ve 420.926 konut projesinin de devam ettiği** görülmektedir.

- Son **20 yıllık dönemde TOKİ tarafından İstanbul'da 98.846** konut üretilmiştir. TOKİ'nin İstanbul'da gerçekleştirdiği toplam konut projeleri değerlendirildiğinde konut sayısının 60.632; devam eden konut sayısının ise 38.214 olduğu görülmektedir. TOKİ, Sosyal Konut Hamlesi aracılığıyla **2 sene içerisinde İstanbul'da son 20 yılda üretilen konut** sayısı kadar konut üreteceğini taahhüt etmektedir.
- İlk Evim İlk İşyerim Projesi kapsamında TOKİ'nin 5 yılda 500.000 konut yapacağı ifade edilmektedir. TOKİ 1984-1988 arasında 600.000 konut yapmıştır.
- İlk Evim İlk İşyerim Projesi kapsamında TOKİ'nin 5 yılda üreteceği 500.000 konut, 2023-2027 arasında Türkiye'nin konut ihtiyacının ancak %14'ünü karşılayacaktır. Bu oran ise 1984-1999 arasındaki payın yarısıdır. TOKİ'nin 2002-2022 arasındaki pay ise %9 oran ile oldukça düşük kalmaktadır.

- TOKİ, önümüzdeki 5 yılda İstanbul'da 1,5 milyon, deprem illerinde ise 500 bin olmak üzere toplam 2 milyon konut üreteceğini ifade etmektedir. Yaklaşık 20 yılda 1 milyon konut üretemediği görülen **TOKİ'nin 5 yılda 2 milyon konut üreteceği söylemi gerçekçi görülmemektedir.**
- TOKİ İstanbul'da yılda ortalama 3 bin konut tamamlayabilmiştir.
- TOKİ'nin iştiraklerinden olan Emlak Konut, 2002-2022 arasında Türkiye'de 132.000 konut tamamlamıştır. Bu sayı yılda 6.285 konuta denk gelmektedir. Oysa 1947-1989 yılları arasında yıllık ortalama üretilen konut sayısı 11.539'dur.
- 2019-2023 yılları arasında inşaatı başlamış ve devam eden proje sayısı 25.490'dır. Ancak bunların yalnızca %10'u tamamlanmış, 2 bin 539 konut hak sahiplerine teslim edilmiştir.

Tüm bu veriler analiz edildiğinde geçmişten bugüne kentsel dönüşüm haritasının tekrar tekrar yeniden hazırlandığı görülmektedir. Son olarak 2023 yılının Nisan ayında yapılan açıklamada Yarısı Bizden kampanyası kapsamında binaların boşaltıldıktan sonraki 2 sene içerisinde evlerin teslim edileceği vaat edilmiş olmasına karşılık 2023'de tamamlanması hedeflenen 250 bin konut vaadedilen Sosyal Konut, 2022'de başlatılan ve 2 yıl sürmesi planlanan ilk etabında 250 bin konut vadedilen İlk Evim İlk İş Yerim ve bir yılı aşkın süredir başvuru süreci dışında bir açıklama yapılmayan Yeni Konut Finansman Modeliyle Yeni Evim projeleri de göz önünde bulundurulduğunda tamamlanmayan ve hak sahiplerine teslim edilmeyen binlerce konut olduğu ortaya çıkmaktadır. TOKİ'nin geçmiş yıllarda ürettiği konut sayısı da göz önünde bulundurulduğunda 5 yıl içerisinde 1,5 milyon riskli konutun dönüşümüne yönelik hedeflerin de gerçekçi olmadığı görülmektedir.

TOKİ Sosyal Konut Kapsamında Değerlendirme

- TOKİ'nin resmi verilerine göre 2002 yılından beri İstanbul'da toplam konut projesi sayısı 98 bin 846'dır. Bu projelerin 60 bin 632'si tamamlanmış, 38 bin 214'ü devam etmektedir. Bunların 14.980 adeti (tamamlanan 6.936 adet) kentsel dönüşüm amacı dışında üretilen üst segment konut olarak öne çıkmaktadır. Üst ve orta sınıf için hazırlanan konutlar tamamlanan projelerin %80'ini oluşturmaktadır.
- Hanehalkı sayısı 3,18 kişi üzerinden hesaplandığında, İstanbul nüfusunun yalnızca %2'sinin TOKİ projelerinden faydalanabildiği ortaya çıkmaktadır. Bu projelerin çok azının alt gelir grubuna yönelik olması alt gelir grubunun konuta erişiminin güçlüğüne gözler önüne sermektedir.

- Emlak Konut'un 2002-2022 arasında İstanbul'da tamamladığı konut sayısı ise 80.788'dir. Üretilen konutların 68.644 adedi lüks konut statüsündedir.
- TOKİ'nin resmi verilerine göre 2002 yılından beri İstanbul'da toplam konut projesi sayısı 98 bin 846'dır. Bu projelerin 60 bin 632'si tamamlanmış, 38 bin 214'ü devam etmektedir. Bu verimlilik baz alındığında Yarısı Bizden kampanyası kapsamında 400 bin yeni konutun üretilebilmesi için 60 yıl gerekmektedir. Bu kampanyaya ek olarak 2019 yılında duyurulan 100.000 Sosyal konut projesi ve 2022 yılında duyurulan 500.000 konut vaat edilen İlk Evim İlk İşyerim projelerinin de henüz tamamlanmadığına da dikkat çekmek gerekmektedir.

Vaat Edilen Projeler Kapsamında Finansal Olarak Değerlendirme

- 2023 yılında gerçekleşen 6 Şubat depremlerinin ardından inşaat m2 maliyeti 500 \$ baz alınarak yapılan hesaplamalar doğrultusunda; deprem bölgesinde yapılacak 500 bin konut için hesaplanan maliyet 62.500 milyar \$ olarak belirtilmektedir. Bu tutar İstanbul vaadi olarak değerlendirildiğinde ise 167,5 milyar \$ olarak hesaplanmaktadır. Maliyetin yarısının devlet tarafından karşılanması durumunda tutar 94 milyar \$ olmaktadır. Toplamda 156 milyar \$ yatırımın nereden geleceği belirsizdir. Yapılan hesaplama göre sadece İstanbul'da konut inşaatı yapıldığı durumda bile her yıl devlet bütçesine 14-15 milyar \$ yük binecektir. Bu maliyet hesabı 2024 yılı için yapıldığında ise artan inşaat maliyeti göz önünde bulundurulduğunda devlet bütçesine eklenecek yükün artacağı aşikardır. Vaat edilen diğer konutlar da düşünüldüğünde bütçenin bu yoğun yapılaşmayı kaldırıp kaldıramayacağı oldukça tartışmalıdır.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin iştirak şirketleri de dahil olmak üzere 2024 yılı bütçesi 516 milyar Türk Lirası (TL) olarak açıklanmıştır. İstanbul bütçesi göz önünde bulundurulduğunda, 2023 maliyeti üzerinden ve maliyetin yarısının devlet tarafından karşılanması durumunda dahi İBB tüm bütçesiyle ancak ortalama 5 bin konut yapabilecektir. Dolayısıyla 2024 vaadi olarak sunulan 600 bin konutluk dönüşüm hedefi gerçekçi görülmemektedir.
- İnşaat maliyetleri dahil edilmeden yalnızca vatandaşa hibe edilecek tutar, kira ve taşınma yardımları değerlendirildiğinde, yerinde dönüştürülecek 500 bin konutun yarısının 100m2, diğer yarısının ise 120m2 üzerinden dönüştürüldüğü takdirde, **toplam tutarın 867 milyar 300 milyon TL'ye denk geldiği** görülmektedir.

- 23 Aralık 2023 tarihinde açıklanan Yarısı Bizden Kampanyası ile 350 bin konutun dönüşümünün hedeflendiği ve 5 yılda 1,5 milyon riskli bağımsız bölümün dönüştürüleceği söylenmiştir. Rezerv alanlarda 400 bin yeni konut üretileceği belirtilmiştir. Ancak artan konut maliyetleri ve enflasyonist ortamda bu sayılar gerçekçi gözükmemektedir.
- Tüm bu maliyet ve bütçe gereksinimleri değerlendirildiğinde gereken sermayenin yaratımında **imar artışlarının temel araç olarak kullanılması beklenmektedir.**

İştirakleri (Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş, GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş, TOBAŞ (TOKİ-Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak ve Proje A.Ş, Vakıf GYO A.Ş, Boğaziçi Konut Hizmet Yön. İşlet. Ve Tic. A.Ş, Vakıf İnş. Restorasyon ve Tic. A.Ş) **vasıtasıyla kurduğu ortaklıklar sayesinde kamu arzileri üzerinde orta ve üst sınıfa konut üreterek kâr eden özel sektör aktörü olarak öne çıkan TOKİ** 10 yılı aşkın süredir İstanbul'u daha dayanıklı hale getirecek modeller, katılımcı süreçler inşa etmek yerine rant odaklı yatırımlara yönelmektedir. Aynı zamanda **TOKİ eliyle yapılan lüks konut projeleriyle İstanbul, rant projelerinin odağı haline gelmektedir.** 2000-2019 yılları arasında, kamusal alanların özel imara açılmasıyla üretilen 130 proje sonucu belli şirketler 85 milyar dolar rant yaratmıştır.

