

arsiv

Kent, Kültürel ve Toplumsal Araştırmalar Derneği

Herkes İçin Konut Hakkı Raporu



Herkes İçin Konut Hakkı Raporu

- **Katkı Verenler:**
Esra Karadaş, Ezgi Tavas, İsmail Ekinci
- **Tasarım & Grafik:**
Samim Kerem Sayın
- **Fotoğraflar:**
Aylin Kızıl & Samim Kerem Sayın
- **Kürtçe Çeviri:**
Cemil Güneş
- **İngilizce Çeviri:**
Barış Kennedy

Arşiv Kent, Kültürel ve Toplumsal Araştırmalar Derneği

www.arsivderneği.org

e-posta: info@arsivderneği.org



"Bu yayın, Etkiniz AB Programı kapsamında Avrupa Birliği finansal desteği ile üretilmiştir. Bu yayının içeriğinden yalnızca Arşiv Kent, Kültür ve Toplumsal Araştırmalar Derneği sorumludur ve hiçbir şekilde Avrupa Birliği'nin görüşlerini yansıtmamaktadır"



Yönetici Özeti

Yıllar içerisinde Türkiye'nin ekonomik sektörel anlamda yükselen yıldızı olarak sunulan inşaat sektörü, halkın taleplerini karşılamaktan uzak kalmıştır. 2013 yılında döviz kuruna yansıyan ekonomik krizin yıllar içerisinde derinleşmesiyle, konut ve barınma sorunu Türkiye'nin en önemli gündemlerinden biri olarak yerini aldı. Buna karşı İstanbul merkezli "Barınamıyoruz Hareketi" gibi toplumsal eylemler, aktivizm, muhalefetin iktidara yönelik eleştirilerinin merkezine dönüşmüş oldu. Hükümet, sorunun çözümüne yönelik olmaktan ziyade emniyet subabı olarak son zamanlarda konut krizine bazı düzenlemeler getirmiş olsa dahi, bu düzenlemelerin sorunun çözümüne etkisi olmamıştır. Sorunun çözümü için güncel ve yüzeysel çözüm önerilerinden ziyade, sorunu daha derinden kavrayan bir yaklaşım ile hareket edilmesi gerekmektedir.

Bu çalışma, Türkiye'de yaşanan konut sorununa yönelik hak temelli bir analiz çerçevesi sunmayı amaçlamaktadır. Çalışmanın ana hattını BM Özel Raportörünün sorularına verilen cevaplar oluşturmaktadır. Rapor, sorunun çözümüne yönelik sivil toplum kuruluşları, meslek örgütleri, bağımsız çalışma grupları ve bilim insanlarının sunduğu rapor ve çalışmaları esas alarak taslak bir öneri metni sunmayı amaçlamaktadır.

Rapor boyunca ilgili devlet kurumlarının istatistiksel verilerinden yararlanmaya çalışıldı. Bu istatistikler genel olarak ilgili kurumlarının yayın ve raporlarına dayanmaktadır. Fakat, verilerin yetkili kurumlar tarafından periyodik olarak düzenli bir şekilde yayınlanmamasından ötürü çalışma içerisinde detaylı istatistiklere ihtiyaç duyulan kısımlarda

devlet dışı kurum, organizasyon, meslek örgütleri ve sivil toplum kuruluşlarının yayınlarından da yararlanmıştır. Buna dair verilerin olmadığı bölümlerde ise ilişkili veriler üzerinden veya literatürdeki araştırmalara dayanarak nitel analizlere yer verilmiştir.

Çalışmanın özünü BM Özel Raportörü yönlendirici sorularına verilen yayınlar oluştururken kurgusu rapor formunda yapılmıştır. Raporun ilk kısmında, Türkiye’de konut sorununun genel bir görünümüne dair kısa bir açıklamadan sonra Türkiye’de konut sorununa yönelik yasal ve kanuni düzenlemelerle devletin yaklaşımı ele alınacaktır.

Çalışmanın ikinci bölümünü devletin yetkili kıldığı kurum ve organizasyonlarının konutu karşılanabilir kılmak adına

yapılan çalışmalar oluşturmaktadır. Bu girişimlerin sosyal konut ihtiyacını karşılamadaki etkileri istatistiksel veriler ışığında analiz edilmiştir. Üçüncü ve dördüncü bölümlerde ise konuta erişimde yaşanan sorunlar, dezavantajlı grupların konut erişiminin kısıtlı olması ve son olarak konut politikalarının neden yetersiz kaldığına dair öneri ve yorumlara yer verilmiştir.

Ayrıca, bu rapor konut hakkı kapsamında bir ilke olarak (UN Committee on Economic, Social and Cultural Rights, 1991) konutun **herkes için erişilebilir** olması gerekliliğini bu maddenin orijinal metninde kullanılan affordability kavramı, raporun Türkçe çevirisinde karşılanabilirlik olarak geçmektedir. Bu raporda affordability, ve affordable kavramlarını karşılanabilirlik ve karşılanabilir olarak kullanılacaktır.



¹ BM Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklar Komitesi, 1991

Giriş

Tüm toplumun, devletin bir ödevi olarak konut hakkı; doğası gereği toplumun tüm kesimlerinin erişebileceği bir düzende olmasını gerektirir. Barınmanın en temel insan ihtiyacından müteşekkil oluşu, konut hakkının 1948 yılında İnsan Hakları Evrensel Beyannamesinde bir insan hakkı olarak ele alınmasını sağlamıştır. Bir insan hakkı olarak konut hakkı BM ilerleyen yıllarda yaptığı çalışmalar ile konut hakkının sağlanmasında nitelikli şartları ortaya koyarken BM-HABITAT konferans serileri ile belirli aralıklarla küresel çapta eylem planları oluşturmuştur. Eylem planlarının ana gündemini oluşturan, herkes için kentler ve sürdürülebilir insan yerleşimleri, dünyada yaşanan ekonomik ve sosyal eşitsizlikleri, insan sağlığına ve dünyaya zarar veren ekolojik yıkım gibi çevre tahribatını göz önünde bulundurularak insan onuruna yaraşır bir kent yaşamının inşasını tüm ülkelerin gündemine alması için politika önerilerinde bulunmuştur. Bu uzun yıllara yayılan çalışmalar Türkiye’de de zaman içerisinde konut sorununa yönelik politikalarda da etkili olmuştur.

Bu etkilerin ve kimseyi geride bırakmayacak şekilde tüm toplumsal kesimlerde konutun karşılanabilir olması için Türkiye’deki uygulamalara geçmeden önce iki noktaya değinmekte fayda bulunmaktadır. Öncelikle Türkiye’de konut hakkı kapsamında yasa ve kanun düzenlemeleri düzeyinde bakıldığında, bütünlüklü ve sistematik bir biçimde ele alınmadığı görülmektedir. Farklı dönemlerde farklı çözüm önerileri ile bu soruna çözüm aranmıştır. Bir dönemlendirme yapmaya çalıştığımızda Türkiye’nin konut sorununun ve kentleşme süreçlerini analiz eden çalışmalar genellikle 3 veya 4 tarihsel dönemlendirme içerisinde ele almaktadır (Tekeli, 2012 ve Şengül, 2001). Genel olarak Tekeli ve Şengül’ün paylaştıkları argümanlar ilk devrenin 1923-1950 kentleşmenin yavaş olduğu sermaye birikim süreçlerinin henüz kısıtlı olduğu cumhuriyetin erken devresi, ikinci devre ve 3 devreyi de 1950-1980 oluşturmaktadır. Bu dönemi belirleyen dinamik kentleşmenin göçe bağlı olarak hızlandığı, düzensiz ve kontrolsüz kentleşmelerin hâkim olduğu ve buna karşılık devletin veya diğer konut sağlayıcı



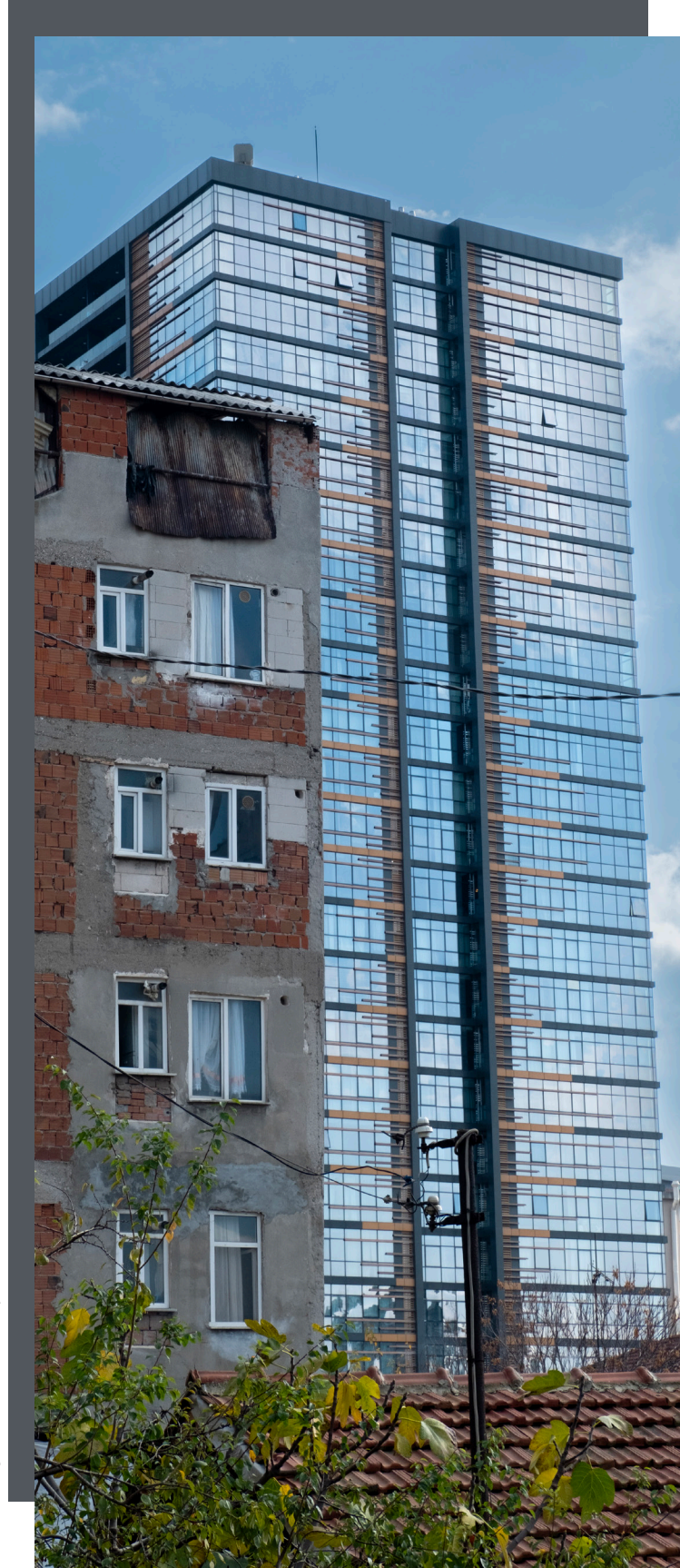
Fotoğraf: Aylin Kızıl

kooperatiflerin konut ihtiyacına karşılık etkinliklerinin az olduğu dönemlerdir. 1980 sonrasında ise konut sorununa yönelik politikalarda Toplu Konut uygulamasının öne çıktığı dönem olarak ele alınmaktadır.

Bu çalışmada ise 1980 sonrasında ortaya çıkan toplu konut uygulamasının yanı sıra, özellikle 2000 sonrasında konutun finansallaşması süreci olarak ele alınacaktır. 1984 yılında kurulan ve 2003 sonrasında geçirdiği bir dizi dönüşüm sonucunda gayrimenkul piyasasının tam merkezinde yer aldığı ve asıl görevi olan sosyal konut üretiminin önüne geçen bir kurum olduğu üzerinden karşılanabilir konut sorununu açmaya çalışacağız. Karşılanabilir konut, konut hakkı kapsamında insan onuruna yaraşır bir barınabilme halinin karşılanabilir olması; özellikle alt gelir grupları, kırılğan gruplar ve yoksul kesimler için büyük önem arz etmektedir. Türkiye’de kentleşme sorunu, ancak karşılanabilir konut çerçevesinde ele alındığı ve bu alanda yapısal düzenlemeler yapıldığı zaman, en kapsamlı şekilde gerekli çalışmalar yapılmış olacaktır.

Türkiye’nin cumhuriyet sonrası dönemi restorasyon programları ve savaştan yeni çıkmış bir ülke olması, belirli merkezlerin öncelikli restorasyonu ve ekonomik kalkınmasını öncelleştirmiştir. Türkiye’de kuruluşundan bu yana kalkınma alanlarında yaşanan bölgesel eşitsizlik ile bölgesel düzeyde düzensiz göç, ülkede sürekli bir hal almıştır. Bu süreç, ilk aşamalarda devletin göz ardı edebileceği bir sorun iken, İkinci Dünya Savaşı’ndan sonra gecekondulaşmanın büyük kent merkezlerinde hatırı sayılır bir artış kaydetmesi devletin müdahalesini gerektirdi. 1948 yılında Saka hükümeti, 5218 sayılı Ankara’da Belediye ve Devlete Ait Arsaların Mesken yapacaklara Tahsisi Hakkında Kanun ile gecekondulu kelimesini geçirmeden gecekondunun önünü açmış oldu. Toplu konut kredi fonuna kadar, yani 1980’lere dek kooperatifler ve arsa sunumları aracılığıyla soruna yönelik çözüm uygulamaları bu sorunu çözmekte yetersiz kalmıştır. Metropol kentlerde kontrolsüz ve dağınık kentleşmenin sonucunda sosyal-mekânsal eşitsizlikler

Fotoğraf: Samim Kerem Sayın



derinleşirken, kentlerde çöküntü mahallelerinde oluşmasına neden oldu. Bu bölgelerde uzun yıllar elektrik, su ve ısınma gibi temel ihtiyaçlar ağır aksak biçimde karşılanırken nitelikli eğitim ve sağlık gibi temel hizmetler de sağlanamamıştır. Türkiye, konut sorunu ile başa çıkmak için belli dönemlerde çıkardığı imar affı veya imar barışı, bu sorunları çözmekten ziyade daha da derinleştirmiştir. 1948 yılından bu yana 20'nin üzerinde imar affı içerikli yasa çıkarılırken bunun 8'i 2002 yılından sonra çıkarıldı.³ Bu yasalarla kaçak olan yapılara "Yapı Kayıt Belgesi" verilirken, bir yandan da İmar aflarının dönem dönem özellikle de seçimlerden önce iktidarların seçime yönelik bir araç olarak uygulamalarından dolayı insanlarda kaçak ve kaliteden yoksun yapıların her zaman yasallaşacağına dair bir öngörünün gelişmesine sebep oldu. Halk nezdinde gelişen bu düşünce, kaçak yapıların üretiminin de artarak devam etmesine sebep oldu. 2022 yılında mecliste Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na 2018 yılında bakanlığın uygulamaya koyduğu İmar Affı'nın kaç konut ve işyerinin kapsadığı sorulduğunda; toplamda 7.085.969 adet Yapı Kayıt Belgesi verilirken bunlardan 5.848.927'sini konutların oluşturulduğu belirtildi.⁴ Konut sorununa ilişkin geliştirilen politikalardaki bu müdahalesiz duruş, 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş depreminde olduğu gibi ileriki yıllarda da birçok deprem ve doğal afetlerin etkilerinin çok daha fazla ölümcül olmasına sebep olacaktır. Uzmanlar, 6 Şubat depreminin etkilerinin bu kadar yıkıcı olmasının sebeplerinden biri olarak, devletin ve idare kurumlarının çıkardıkları kanun ve yasal düzenlemelerin depremi gözeterek yapılmadığına dayandırmaktadır.⁵

Henüz resmi rakamlarla açıklanmamış olsa da depremden etkilenen binlerce kişinin 10 ilden, ülkenin batı illerine göç ettiği ve etkin bir müdahale yapılmadığı sürece de insanların göç etmeye devam edeceği ön görülmektedir. Göç edenler ilk önce öğrenci yurtlarına

yönlendirilirken -ki bu süreçte öğrencilerin de zorunlu olarak yurtlardan tahliye edildiğini ve bunun da aslında başka bir barınma sorunu olduğunu belirtmek gerekir- bir süre sonra bunun sürdürülemez olduğu fark edilince de çoğu kişi yakınların evine geçmek zorunda kaldı ya da göç ettikleri illerde kiralık ev aramaya başladı. Bu durum diğer illerde ev kiralının hızla artmasına ve kiralık ev arz-talep dengesindeki makasın giderek açılmasına sebep oldu. Hali hazırda geçen yıla oranla Türkiye genelinde kiralalar %168 artarken, göç edilen illerde kiralalar %336'ya varan artışlar kiralık ev bulmayı güç bir duruma dönüştürmüştü.⁶ Denilebilir ki deprem ve depreme bağlı gelişen birçok sorun ile Türkiye yine yeniden bir konut ve barınma sorunu krizi ile karşı karşıya kaldı. Deprem, konut sorununda yeni bir krize neden olmayıp süregiden krizi derinleştirmiş oldu.



Fotoğraf: Aylin Kızıl

³ Ulusoy, Ali. (2023). İmar Afları Ve AKP'nin Kent Politikaları. PolitikYol Dijital Gazetesi. Erişildi: 01.05.2023. <https://www.politikyol.com/imar-aflari-ve-akpnin-kent-politikalari>.⁴ Ulusoy, Ali. (2023). İmar Afları Ve AKP'nin Kent Politikaları. PolitikYol Dijital Gazetesi. Erişildi: 01.05.2023. <https://www.politikyol.com/imar-aflari-ve-akpnin-kent-politikalari>.

⁵ Elçi, Aylin. (09.02.2023) İmar affı: Depremlerdeki rolü nedir, uzmanlar imar barışı konusunda nelere dikkat çekiyor? Euronews. Erişildi: 10.05.2023. <https://tr.euronews.com/2023/02/09/imar-affi-depremlerdeki-rolu-nedir-uzmanlar-imar-barisi-konusunda-nelere-dikkat-cekiyor>.

⁶ Polat, Ali Can. (14.02.2023). Deprem sonrası artan göç nedeniyle Mersin, Ankara gibi illerde kiralık ev fiyatları patladı. Erişildi: 15.05.2023. <https://www.cumhuriyet.com.tr/ekonomi/deprem-sonrasi-artan-goc-nedeniyle-mersin-ankara-gibi-illerde-kiralik-ev-fiyatlari-patladi-2051588>.



Fotoğraf: Aylin Kızı

Türkiye’de Temel Bir İnsan Hakkı Olarak Konut ve Barınma Hakkı

Türkiye’de kentleşme sorunu, yaşanan bölgesel eşitsizlikler kronikleşen bölgesel göç sorunu konut sorununu da her daim Türkiye’nin gündeminde tutmuştur. Halihazırda içinde bulunduğumuz konut krizi ve barınma sorununun kaynağı ekonomik kriz olarak gösterilse de sorunun kaynağının sadece ekonomik kriz olduğunu söylemek yetersiz kalmaktadır. Ekonomik kriz, sorunu kronikleştirmiş ve derinleştirmiştir. Fakat, sorunun asıl kaynağı düzenleyici kurum ve organlara sahip olan devletin tarihsel olarak etkin bir çözüm sunamamasından, bu amaçla kalıcı politika ve uygulamalar gerçekleştirilmemesinden kaynaklıdır. Konut hakkının devlet bütçesinde maliyetli bir kalem olarak görülmesi de sorunun bir diğer nedeni olarak görülebilir.

Türkiye’de yaşanan konut krizine hak temelli açıdan bakıldığında hem hükümetin hem de geniş bir toplumsal kesimin bu meseleyi temel insan hakkı krizi olarak görmediği rahatlıkla söylenebilir. Her ne kadar anayasal düzeyde güvence altına alınmış olsa da bunun için etkin bir yasal düzenleme yapılmamıştır.

Türkiye’de hali hazırda karşılanabilir konutun da kanunen düzenlenmiş bir ölçütü bulunmamaktadır. Örneğin TÜİK’in

2003 yılından beri yayınladığı gelir ve yaşam koşulları araştırmasında da konut verileri subjektif değerlere dayanmaktadır. Burada belirli göstergelerin bulunmaması da bu anlamda bir izleme çalışmasının imkanlarını oldukça zorlaştırmaktadır. Hükümetlerin bu konuda üstlenmesi gereken sorumluluğu yerine getirmediği gibi, yaşanan her krizin ardından ürettiği politikalar hak temelli bir anlayıştan uzak, daha ziyade sermaye ve piyasa merkezlidir. Konut krizinin sermaye birikim sürecinin aracı kılınması sebebiyle, kamu politikalarının ürettiği çözümler, eşitsizlikleri daha da artıran, yerinden edilen ve mülksüzleştirilen kişilerin sayısını her geçen gün artırmaktadır.

Türkiye’de son 10 yılda yaşanan önemli olaylar sonrasındaki duruma bakıldığında konut krizinin sürekli bir şekilde artarak devam ettiğini söylemek mümkündür. Hem ulusal hem de faaliyet yürüttüğümüz yerel ve bölge ölçeğinde yaşanan 6 Şubat 2023 Depremleri, ekonomik kriz, Covid-19 Pandemisi ardından atılan adımlara bakıldığında, merkezi hükümetin genellikle sermaye odağında çözümlenmeye, kırılgan grupları görmezden geldiğine dair genel bir kanı hem ilgili sivil toplum kuruluşlarında hem de aktif çalışma yürüten temsilcilerde mevcuttur.

Türkiye'nin en kronik sorununa ilişkin yaklaşımı denilebilir ki her zaman kentleşmenin yarattığı bir krize geçici çözüm niteliğinde cevaplar vermesidir. Konut hakkı, temelde vatandaşa sağlanması gereken bir sosyal hak olarak görülmekten ziyade, konutun mübadele değerinin öne çıktığı bir meta olarak görülmektedir. Konut hakkının Türkiye Anayasasına girişi 1961 yılında olmuştur. 1961 Anayasasının üçüncü bölümü Sosyal ve İktisadi Haklar ve Ödevler kısmında konut hakkının sağlık hakkının bir parçası olarak görülerek sağlık hakkı başlığı altında "Devlet herkesin beden ve ruh sağlığı içinde yaşayabilmesini ve tıbbi bakıma girmesini sağlamakla ödevlidir. Devlet, yoksul ve dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayacak tedbirler alır" (Türkiye Cumhuriyeti 1961 Anayasası, Madde 49). Burada dikkate değer unsur, konutun bir hak olarak ele alınmasından ziyade bir sosyal devlet rolü üstlenerek yoksulların barınma sorununa yönelik bir ödev yüklenmesidir. Nihayetinde konut hakkı ancak 1982 anayasasında kendine bir başlık bulabilmiştir. Anayasasının Sosyal ve Ekonomik Haklar ve Ödevler bölümünde 56. Madde "Herkes, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir. Çevreyi geliştirmek, çevre sağlığını korumak ve çevre kirlenmesini önlemek Devletin ve vatandaşların ödevidir" şeklinde belirtirken Konut Hakkı başlığı altında 57. maddede ise "Devletin, şehirlerin özelliklerini

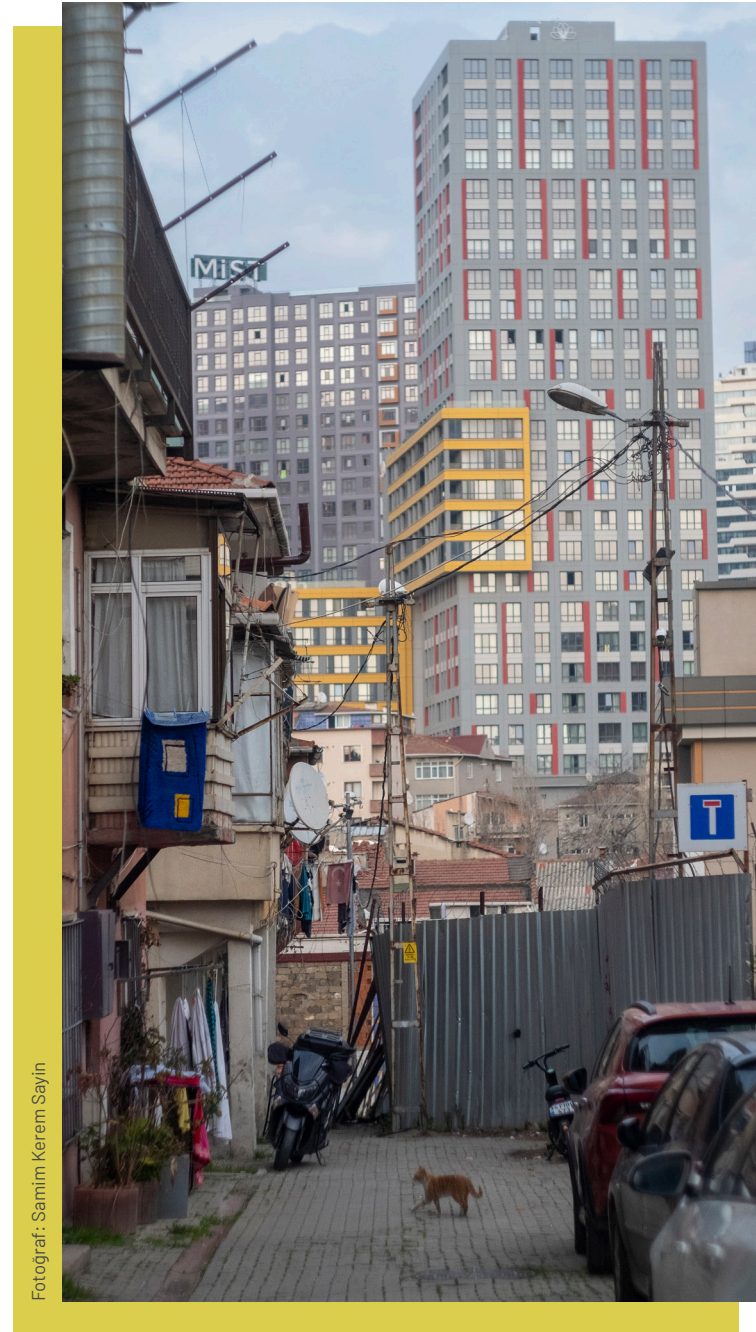
ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alacağı, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler" hükmü yer almaktadır (Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, 1982). Burada devlet temelde iki sorumluluğu işaret etmektedir. Birincisi, karşılanabilir konut hakkının açıktan olmasa dahi bir hak olduğunu belirterek, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirler alacağını beyan etmektedir. İkincisi ise bunun uygulamasının toplu konut şeklinde olacağı ile ilgilidir. Bu anlamıyla Türkiye'nin temel anayasa metninin konuta dair yaklaşımı kısıtlı da olsa konut hakkını güvence altında almaktadır. Buna ek olarak, anayasa metni dışında doğrudan olmasa da konut ve konut hakkı ile ilişkilendirilebilecek birçok kanun ve düzenleme mevcuttur. 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun 3194 Sayılı İmar Kanunu, 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu, 2872 Sayılı Çevre Kanunu, 2828 Sayılı Sosyal Hizmetler Kanunu, 3294 Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Kanunu, 5434 sayılı Emekli Sandığı Kanunu, 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu bu düzenlemeler ve kanunlar



Fotoğraf: Aylin Kızıl

arasında gösterilebilir. Bu kanunlar incelendiğinde doğrudan karşılanabilir konut hakkını düzenlememiştir. Dolayısıyla, Türkiye’de yasa düzeyinde karşılanabilir konut ile ilgili yapısal ve bütünlüklü bir düzenleme **bulunmadığı** söylenebilir. Yasa düzeyinde bulunmasa da ilgili bakanlıkların uygulama ve çalışmalarında karşılanabilir konuta yönelik çalışmalarını takip edebiliriz. Son 20 yılda yapılmış çalışmalardan belki de en önemlisi KENTGES- Bütünleşik Kentsel Gelişme Stratejisi ve Eylem Planı (2010-2023)’dir. Bu plan, iki nedenden dolayı önemlidir. İlki, bunun temelde hükümet düzeyinde kurulmuş bir çalışma olmasından dolayı ikincisi ise Türkiye’nin son 20 yılda konut sorununa dair çözüm önerilerinin ve kapsamlı tartışmaların birçok akademisyen, uzman, meslek örgütü temsilcilerinin, sivil toplum kuruluşlarının ve bakanlıklarda görev alan bürokratların, memurların katılımı ile yapılmasından dolayı önemlidir. KENTGES, 2008 yılında Bayındırlık ve İskân Bakanlığı altında çalışmalarına başlayan ön hazırlığı 2007 yılında başlatılan daha sonra 2008 - 2009 yılları arasında bir dizi çalışma yürütülen ve nihayetinde 25.20.2010 tarih ve 2010/34 sayılı kararı ile kabul edilen ve 4 Kasım 2010 tarih ve 27749 sayılı Resmî Gazete’de KENTGES Bütünleşik Kentsel Gelişme Stratejisi ve Eylem Planı (2010-2023) adıyla yayımlanan bir plandır. KENTGES, 151 farklı kurum 500 uzmanın katkı sağlarken çıkarılan eylem planı sonucunda eylemlerden %28’inden Yerel Yönetimler %72’sinden Merkezi Yönetim sorumlu kılınmış ve eylemlerin uygulaması da ilgili bakanlıkların atadığı üst düzey yöneticilerden oluşan “İzleme ve Yönlendirme Kurulu” tarafından izlenmektedir.⁷ KENTGES’in kuruluş sürecinde yapılmış olan Kentleşme Şûrası (2009) 6 akademisyen 103 çeşitli bakanlık ve kamu kuruluşlarında çalışan memur, 49’u meslek ve sivil toplum örgütlerinden 27’si özel sektörden 31 bakanlık personel olan 296 kişinin katıldığı ve oldukça verimli tartışmaların yapıldığı bu çalışmalar dizisi Türkiye’de yaşanan kentsel sorunlar ve konut sorununa yönelik önemli politika önerilerinde bulunmuştur. Çalışmalarında 437 sorun 701 strateji 1200 eylem planı seçeneği tespiti bakanlığa sunulmuştur.⁸ İletilen bu sorun ve stratejilerden sonra KENTGES 2010-2023 yılları arasında uygulamaya geçirilmek

üzere ve ilgili bakanlık ve kurumları sorumlu kıldığı hedefler, stratejiler ve eylemler yayınlamıştır. 2009 yılında Kentleşme Şûrasında değinilen konular ve sorunlar içerisinde karşılanabilir konut hakkı birçok meslek örgütü ve akademisyen tarafından değinilse de aynı durum KENTGES’in eylem planlarında çok yer bulamamıştır. KENTGES 2010-2023 yılları arasında toplamda 19 hedef ve buna bağlı strateji ve eylemler belirlemiştir. Özellikle konutun daha erişilebilir olması için ilgili 3. Hedef ve 17. Hedef önemlidir. Bu iki hedef doğrultusunda bakanlıklar ve belediyeler sorumlu kılınmıştır.



Fotoğraf: Samim Kerem Sayın

⁷ Kentsel Gelişme Strateji Belgesi ve Eylem Planı (2010-2023). Erişildi: 15.05.2023. <https://kentges.csb.gov.tr/kentges-nedir-i-7119>

⁸ T.C.Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Kentleşme Şûrası 2009. (2009). Ankara.

KENTGES BÜTÜNLEŞİK KENTSEL GELİŞME STRATEJİSİ VE EYLEM PLANI

(2010-2023) Hedef 3'ün Öngördüğü Strateji ve Eylem Planı ¹⁰



Belirtilen hedef doğrultusunda stratejilere yönelik TOKİ, Üniversiteler, Belediyeler, İl Özel İdareleri, İçişleri Bakanlığı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ve Meslek Odaları sorumlu kılınmıştır. KENTGES önüne koyduğu hedefler içerisinde karşılanabilir bir diğer hedef 17 numaralı "Muhtaçların ve dezavantajlı grupların kentsel hizmetlerden yararlanabilmesi için gerekli önlemleri almak" olarak geçmektedir. Bu doğrultuda Ulaştırma Bakanlığı, Özürlüler İdaresi Başkanlığı, Belediyeler, İl Özel İdareleri, Üniversiteler ve STK'lar sorumlu kılınmıştır. Bu kurumların kentsel hizmet alanlarını

¹⁰ Kentsel Gelişme Strateji Belgesi ve Eylem Planı (2010-2023). Erişildi: 15.05.2023. https://webdosya.csb.gov.tr/db/kentges/editordosya/kentges_tr.pdf



Fotoğraf: Aylin Kızıl

dezavantajlı grupların ihtiyaçlarına göre yeniden düzenlemesi, standart geliştirmesi ve en temelde uluslararası çalışmalarda geliştirilen ilke ve esasları göz önünde bulundurarak çalışmalar yapılmasını gündemleştirilmiştir.¹¹

Bu hedefler ve stratejiler içerisinde en büyük sorumluluk Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'ndadır. Nitekim, bakanlığa bağlı olan TOKİ bu sorumluluğu üstlenen sembol kurumdur. Anayasanın devlete biçtiği rol ile 1984 yılında karşılanabilir uygun fiyatlı sosyal konut üretimini amaçlayan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile kurulmuştur. Kanun, TOKİ'nin amacını, kaynaklarını; "Türkiye'de konut sorununun çözümüne yönelik ilkeleri tanımlayan konut gereksiniminin karşılanması için gereken kamusal desteğin sağlanması ve gerekli olan hizmetin bu amaç için örgütlenmiş bir idare eliyle yerine getirilmesi" olarak belirleyen bir kanun şeklinde 1984

yılında yürürlüğe girmiş ve bu kanun çerçevesinde kendi hedef kitlesi "mevcut piyasa koşulları çerçevesinde konut sahibi olamayan dar ve orta gelir grubu aileler" olduğunu belirtmiştir.¹² Karşılanabilir konut için kurumsal olarak ilk bakılması gereken yer TOKİ olmaktadır. TOKİ kuruluşundan 2004 yılına kadar kredi verdiği konut sayısında bir düşüş gerçekleşmiştir. 1987'de 140.813, 1990 yılında 113.300 1999 yılında 12.631, 2004 yılında 1335'e kadar düşmüştür. 1984 ile 2002 yılları arasında 43.145 konut üretirken, 940 bin konuta da değişen oranlarda kredi imkânı sağlamıştır.¹³ 1985 yılında kentli nüfusun %53'ten 2000 yılında %64'e çıktığı düşünülürse, TOKİ'nin desteklediği konut sayısının bu dönem için oldukça yetersiz kaldığı söylenebilir. TOKİ'nin asıl etkinlik gösterdiği dönem 2004 yılından sonra geçirdiği bir dizi değişiklik ile Türkiye'de inşaat sektörünün taşıyıcı kurumuna dönüştüğü yıllardır. İnşaat sektörünün bu yıllarda Türkiye'de öne çıkması sadece Türkiye'ye ya da AKP yönetimine

¹¹ Kentsel Gelişme Strateji Belgesi ve Eylem Planı (2010-2023). Erişildi: 15.05.2023. https://webdosya.csb.gov.tr/db/kentges/editedosya/kentges_tr.pdf

¹² TOKİ 2019 Raporu, s. 18.

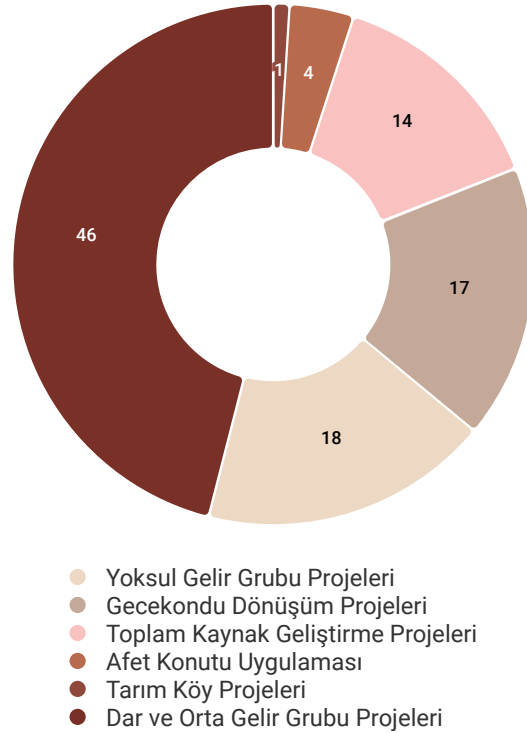
¹³ A.g.e.

özgün bir strateji olarak belirmemiş, fakat AKP yönetimi tarafından daha fazla öncelendiği görülmektedir. Küresel ekonomide gelişen bir eğilim olarak inşaat yapı sektörünün finans yatırımlarından payını artırmasını sağlayan bir trend olarak birçok ülkede bir ekonomik büyüme modeli ya da bir ekonomik strateji olarak ortaya çıkmıştır. Finans ve konutun bu birlikteliği birçok toplumsal ve ekonomik sorunları kendisiyle birlikte getirirken en temelde konutun temel insani hak statüsünden kâr amacıyla alınıp satılabilen bir metaya dönüşmesine sebep olmuştur. Bu durum bir hak olmasından doğan ve konutun belirli nitelikleri taşıması gereken koşullar maliyetten dolayı karşılanamazken, aynı zamanda piyasa sürekli yükselen konut ve kira fiyatlarına sebep olmaktadır. Dar ve orta gelir grupları konut fiyatlarını karşılayamayanlar kentin çeperlerine doğru sürülmektedir. Kentler, kentsel dönüşüm projeleri ile kentte hiçbir boş alan bırakmayacak şekilde tüm alanların inşaat alanlarına teslim edilmesi gibi durumlar konutun finansallaşması sonucunda gelişmiştir. Nitekim, 2017 yılında BM Özel Raportörü konutun finansallaşması ve insan haklarına etkilerini ele alan bir rapor da yayınlanmıştı.¹⁴ Rapor, bu sürecin etkilerini analiz etmesinin yanı sıra devletlerin ulusal ve uluslararası finans kurumlarıyla olan ilişkilerini gözden geçirmelerini ve temel insan haklarını yerine getirmedeki sorumluluklarını hatırlatması açısından önemli bir rapor niteliğindedir. Devletin bu sorumluluğu üstlenmediğine hatta bu sorumluluk üzerinde finans-gayrimenkul yakınlaşmasının en iyi örneğinin yine devletin sosyal konut sağlamadaki asli kurumu TOKİ, sürecin sembolü olmuştur. TOKİ'nin ana özünü oluşturan sosyal konut üretimi görevinin yerine konutla ilgili şirketler kurmak kentsel dönüşüm projelerine kaynak sağlayan ve sanayi projelerinin desteklemek kendi iştiraki olan gayrimenkul girişimi Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile gayrimenkul piyasasında faaliyetlerde bulunmak gibi kendi özünden uzaklaşan daha çok artı değeri önüne koyan kamunun kaynaklarını kullanan bir özel şirket gibi hareket eden bir yapıya dönüşmüştür. Bu genişleme sürecini Türkiye Mühendisler ve Mimarlar Odası 2009 yılında

yayınladığı TOKİ Değerlendirme Raporu'nda *"ROBİN HOOD EFSANESİ SONA ERDİ; TOKİ ARTIK ZENGİNLERE "AKILLI EVLER" YAPIYOR"* diyerek protesto etmiştir.¹⁵

TOKİ, 2019 yılında yayınladığı raporda ürettiği konutların içinde toplam sosyal nitelikli konut projelerinin oranının %86,27 olduğunu belirtiyor. İlk bakışta çok yüksek olsa dahi aslında bu konutların büyük bir oranın karşılanabilir olmadığını gösteren birçok çalışma mevcuttur. Bunun yanı sıra TOKİ'nin farklı formlarda "sosyal konut" ürettiğini göz önünde bulundurarak veriyi değerlendirmek gerekir. Burada asıl sosyal konut niteliği taşıyan Yoksul Gelir Grubu Projeleri'dir. Diğer projeler daha çok uzun vadeli ödeme planlarına sahip, yıl içerisinde zamların memur zam oranlarına endeksli yapıldığı mortgage benzeri bir modeldir. Yoksul gelir grubuna yönelik yapılan konutlar, Aile ve

TOKİ Konut Üretiminin Oransal Dağılımı



Şekil 1: TOKİ 2019 Raporu

¹⁴ United Nations Human Rights Office of the High Commissioner Special Rapporteur Financialization of Housing and the Right to Adequate Housing. (2017). Erişildi 5 Mayıs 2023. <https://daccess-ods.un.org/tmp/1820170.43232918.html>. ¹⁵ TOKİ 2019 Raporu, s. 18.

¹⁵ TMMOB. (2009). TOKİ Değerlendirme Raporu.

Sosyal Hizmetler Bakanlığı'na bağlı Sosyal Yardımlar Genel Müdürlüğü (SYGM) ve TOKİ iş birliği içerisinde 2009'dan beri yapılmaktadır.¹⁶ TOKİ yapım sürecini üstlenirken, SYGM yoksul kesimleri, 5434 sayılı Emekli Sandığı Kanunu'nun 56. maddesi ile mülga 45. ve 64. maddelerine, 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu'nun 47. maddesine ve 2330 sayılı Nakdi Tazminat ve Aylık Bağlanması Hakkında Kanuna göre veya 2330 sayılı Kanun hükümleri göz önünde bulundurarak belirlemektedir.¹⁷ Burada önemli bir nokta, SYGM'nin referans aldığı ve Toplu

Konut İdareleri tarafından bahsi geçen 506 Sayılı Kanun'a Tabi Sigortalılara ve Bunların Emeklilerine Açılacak Faizsiz Konut Kredisi Yönetmeliği, ve Şehit Ailelerine Harp ve Vazife Malulleri ile Dul ve Yetimlerine Açılacak Faizsiz Konut Kredisi Hakkında Yönetmeliği yoksul kesimlerin belirlenmesindeki kriterlerin kapsamlı olmaması ve çok kısıtlı olmasından ötürü belirgin bir dezavantajlı grup tanımı **yapılmamıştır**. Bu da başvuru hak sahiplerinin dezavantajlı gruplar içerisindeki çok kısmi bir gruptan oluşmasına sebep olmuştur.



Fotoğraf: Samim Kerem Sayın

¹⁶ Akalın, Mehmet. (2016). Sosyal Konutların Türkiye'nin Konut Politikaları İçerisindeki Yeri ve Toki'nin Sosyal Konut Uygulamaları.

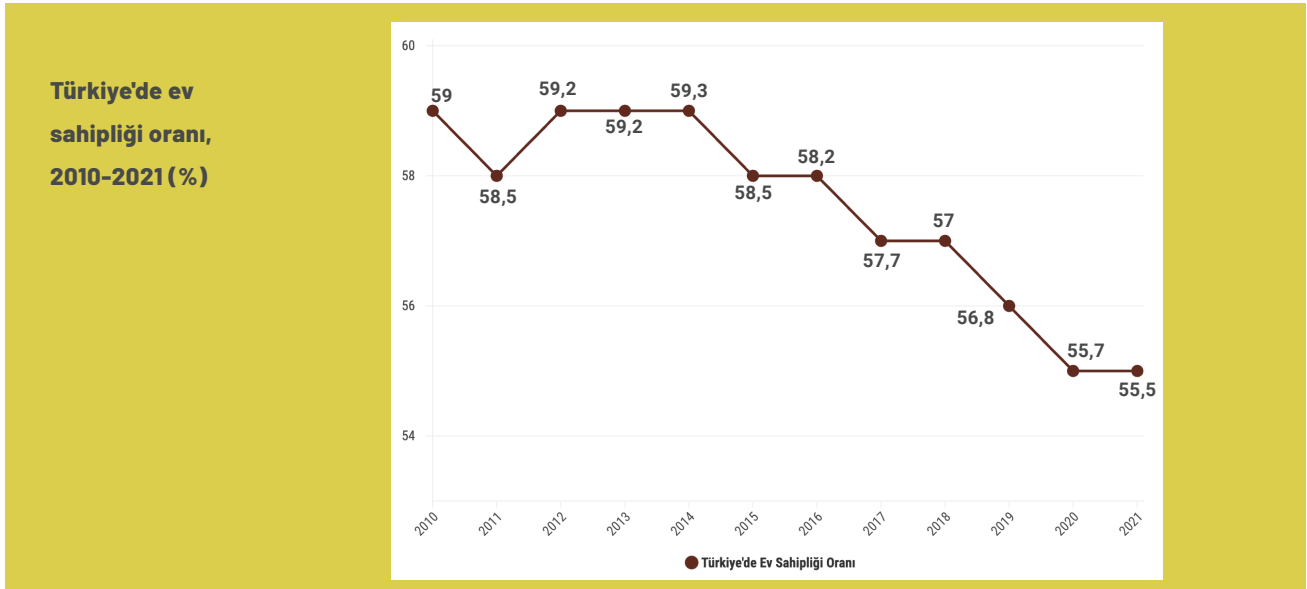
¹⁷ T.C Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı. (2023). Faizsiz Konut Kredisi. Erişildi: 22.05.2023. <https://www.aile.gov.tr/ssss/sehiti-yakinlari-ve-gazilere-yonelik-hizmetler-dairesi-baskanligi/faizsiz-konut-kredisi/>.

Karşılabilir Konutu Aramak

Devletin resmi istatistik veri yayın kurumu TÜİK, inşaat ve konuta dair verilerini periyodik yayımlanmaktadır. Yayımlanan veriler yapı izin, konut satışı, inşaat maliyetleri, inşaat ciro ve üretim endeksleri, inşaat işgücü girdisi gibi çok kısıtlı bir alanda veri yayınlamaktadır. Karşılabilir konutu tanımlayan veya kriterlerini sunan herhangi bir başlık altında bugüne kadar veri **sunulmamıştır**. Periyodik olmayan fakat önemli veriler sunan "Bina ve Konut Nitelikleri Araştırması" başlığı altında, ev halkının hangi nitelikleri barındıran evlerde ikamet ettiği (asansör, otopark, bina yaşı, oda sayısı, ısıtma sistemi göz önünde bulundurulmaktadır), ev sahibi veyahut kiracı olup olmadığına dair istatistik verilerini yayımlamaktadır. Özellikle toplumda yaşayan dezavantajlı grupların konut sahipliği, nitelikli konut erişimi vb. hususunda veri yayınlanmadığı için çalışma boyunca diğer devlet dış kurumların çalışmalarından yararlanılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanı Recep Tayyip Erdoğan, 2022 yılının ağustos ayında yaptığı açıklamada son 20 yılda TOKİ vasıtasıyla 1 milyon 170 bin vatandaş ev sahibi olduğunu aktarmıştı.¹⁸ Ancak, TÜİK verilerine göre konut sahipliği oranı, Cumhurbaşkanı Recep Tayyip Erdoğan'ın söyleminin aksine son 20 yılda giderek düşmektedir. Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar Merkezi (BETAM) Direktörü Prof. Dr. Seyfettin Gürsel, özellikle AK Parti'nin iktidara geldiği 2002 yılından beri konut sahipliğinde düşüş görüldüğünü belirtmektedir. 2002 yılında yüzde 72 olan konut sahipliği, 2014 yılında %61, 2021 yılında %57,7 kadar düşmüştür. 2020 ve 2021 yılında toplumun % 42'si kiracıdır.¹⁹

Şekil 2'ye baktığımızda, en düşük gelir grubunda, son 10 yılda ciddi bir konut sahipliği düşüşü görülmektedir. En düşük gelir grubunun, 2010'da %51,3 olan ev sahipliği oranı



Şekil 2: Kızılkaya, Soner. (2023). 20 Yılda Ev Sahibi Olma Oranı Düştü

¹⁸ "Erdoğan, vatandaşları enflasyona ezdirmeme sözlerini, diğer alanlarla birlikte konut sektöründe de yerine getirecek yeni projeler geliştirdiklerini, son 20 yılda Türkiye'de en büyük değişimleri gerçekleştirdikleri alanlardan birinin de şehircilik olduğunu, TOKİ vasıtasıyla 1 milyon 170 bin vatandaş, çevre düzenlemeleri ve sosyal donatılarıyla ev sahibi yaparak ekonomik, sağlıklı ve güvenli konut üretiminde dünyada eşi benzeri olmayan bir başarı ortaya koyduklarını, yaklaşık 1,5 yıl önce 100 bin sosyal konut inşası için çıkılan çağrıya 10 katından fazla talep alındığını hatırlattı". Anadolu Ajansı. (1 Ağustos 2022). Erişildi 20 Mayıs 2023. <https://www.aa.com.tr/tr/gundem/cumhurbaskani-erdogan-cumhuriyet-tarihinin-en-buyuk-sosyal-konut-hamlesini-baslatiyoruz/2650888>

¹⁹ Detaylı bilgi için bkz: Kızılkaya, Soner. (2023). 20 Yılda Ev Sahibi Olma Oranı Düştü. Erişildi. 25 Mayıs 2023. <https://www.voaturkce.com/a/yilda-ev-sahibi-olma-orani-dustu/6922201.html>

Türkiye'de gelir gruplarında ev sahipliği oranı

Kaynak: TÜİK, Gelir ve Yaşam Koşulları Anketi

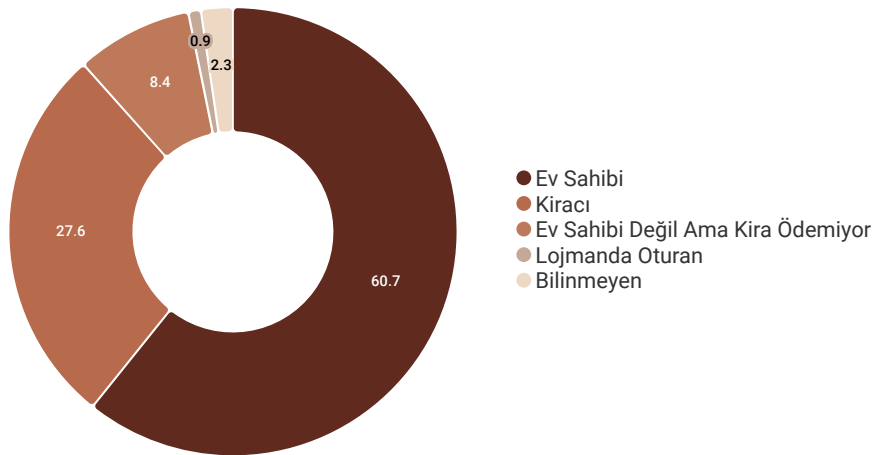
Yıl	En düşük %20	%20-%40 arası	%40-%60 arası	%60-%80 arası	En yüksek %20
2010	51,3	53,0	58,5	61,8	70,4
2011	51,4	52,3	56,1	64,0	68,6
2012	52,7	52,9	58,1	63,8	68,7
2013	52,4	54,4	57,7	62,4	69,2
2014	53,9	53,5	58,8	61,6	68,7
2015	54,1	53,6	55,9	61,4	67,6
2016	51,7	53,1	56,2	61,6	68,3
2017	51,6	52,6	56,4	60,8	66,9
2018	50,5	51,4	54,7	60,4	68,2
2019	46,1	52,7	55,5	60,8	68,7
2020	48,3	50,9	52,3	59,8	67,3
2021	46,0	52,3	52,8	60,5	66,1

Şekil 3: BETAM ARAŞTIRMA RAPORU 22/265

2021'de %46'ya kadar düşmüştür. Orta ve orta üst gelir grubu sahiplerinde ise 2010-2014 arası değişim olmamasına rağmen, 2015 yılı itibari ile düşüş eğilimi görülmektedir; %53,6'dan %52,3'e ve % 55,9'dan %52,8'e düştüğü görülmektedir.²⁰

Hane halkının konuttaki mülkiyet durumunda ise 2021 TÜİK

verilerine göre %60,7'sinin ikamet ettiği konutun sahibi, %27,6'sının kiracı, %8,4'ünün ikamet ettiği konutun sahibi olmayan ancak kira ödemeyen ve %0,9'unun lojmanda oturduğu görülmektedir.²¹ TÜİK'in 2021'de *İkamet Edilen Binanın İnşa Edildiği Yıla Göre Hane Halkı Sayısı* verisine göre, 11. 014.394 kişi 2001 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu'ndan önce yapılan konutlarda ikamet ettiği görülmektedir.



Şekil 4: TÜİK, Bina ve Konut Nitelikleri Araştırma Raporu 2021

²⁰ Detaylı bilgi için bkz: <https://betam.bahcesehir.edu.tr/wp-content/uploads/2022/12/ArastirmaNotu265.pdf>

²¹ TÜİK, Bina ve Konut Nitelikleri Araştırma Raporu 2021.

Hane halklarının konuttaki mülkiyet durumlarına göre dağılımı, 2021

Households by ownership status of the dwelling, 2021

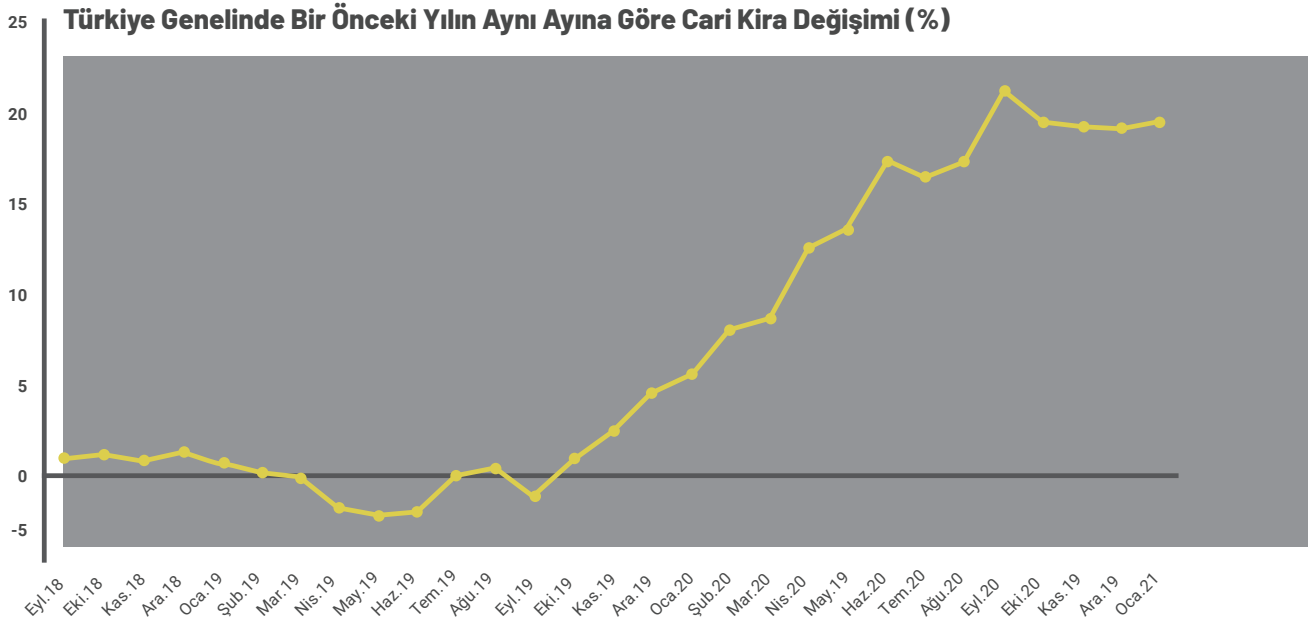
Mülkiyet durumu Ownership status	Konutta ikamet eden hanehalkı sayısı Number of households residing dwellings	Oran Proportion (%)
Toplam -Total	25 329 833	100
Ev Sahibi - Owner - Occupied	15 384 812	60,7
Kiracı - Rented	6 991 720	27,6
Lojmanda Oturan Owned by governmental or private organizations	237 265	0,9
Ev sahibi değil ama kira ödemiyor Not owner-occupied but no rent is paid	2 137 707	8,4
Bilinmeyen - Unknown	578 329	2,3

TÜİK, Bina ve Konut Nitelikleri Araştırması, 2021

TurkStat, Survey on Buildind and Dwelling Characteristics, 2021

Şekil 5: TÜİK, Bina ve Konut Nitelikleri Araştırma Raporu 2021.

Kıralık ev fiyat istatistiklerine baktığımızda ise 2021 yılında Türkiye emlak sitesi sahibinden.com ve BETAM tarafından hazırlanan rapora göre 2018 Aralık ve 2019 Kasım dönemlerinde kira fiyatları yatay bir değişiklik göstermesine rağmen, 2020 Eylül ayında yüzde 26,6 seviyesine çıkmıştır.

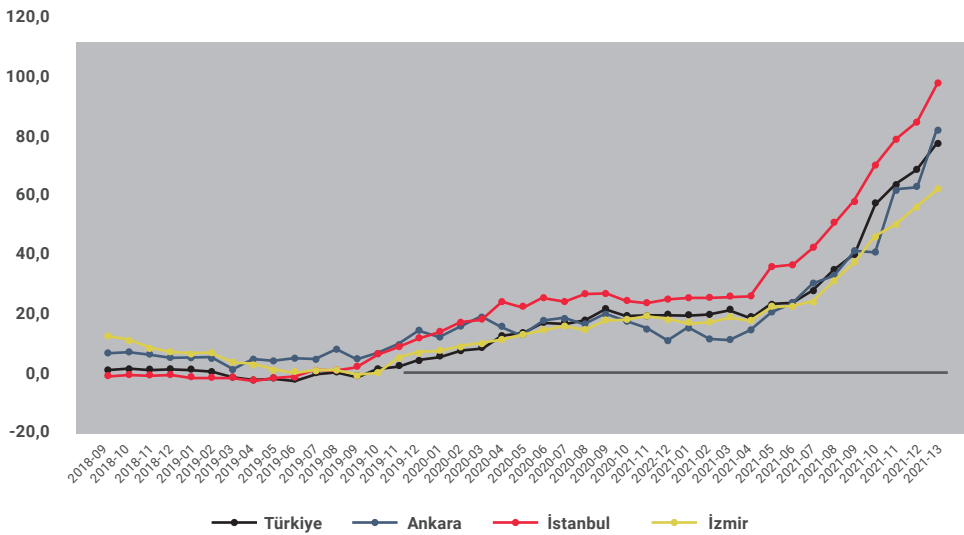


Şekil 6: BETAM ARAŞTIRMA RAPORU 22/265



Türkiye ve üç büyük ilin (Ankara, İstanbul ve İzmir) bir önceki yıla göre kira fiyatı değişimine baktığımızda; yıllık kira artışı İstanbul'da yüzde 126,5, Ankara'da yüzde 116,1, İzmir'de ise yüzde 82,8 olmuştur.²²

Türkiye ve üç büyük ilde bir önceki yılın aynı ayına göre cari kira değişimi (%)



Şekil 7: BETAM ARAŞTIRMA RAPORU 22/265

Özellikle Antalya, İstanbul, Mersin, Ankara, Kocaeli gibi büyük şehirlerde bir önceki yıla göre kira artışı yüzde 100 den fazladır.

²² BETAM, Kiralık Konut Piyasası Raporu, 2022.

Yıllık kira artışlarının en yüksek ve en düşük olduğu iller - 2022 mart

İller	Mart 2021 m ² fiyatı	Mart 2022 m ² fiyatı	Yıllık Cari Kira Artışları (%)
Türkiye Ortalaması	16,9	37,7	123,5
Antalya	17,7	47,1	166,6
İstanbul	23,8	53,9	126,5
Mersin	12,8	27,8	117,5
Ankara	12,0	25,9	116,1
Kocaeli	10,5	21,0	100,3
Trabzon	8,1	12,0	48,2
Van	11,0	16,1	46,5
Malatya	8,1	11,6	43,5
Kahramanmaraş	11,4	15,5	36,9
Mardin	8,3	11,3	36,0

Kaynak: sahibinden, Betam

Şekil 8: BETAM ARAŞTIRMA RAPORU 22/265

Karşılanabilir Konut Yokluğu

En temel insani haklardan biri olan konut ve barınma hakkı, toplumun bütün kesimlerinin esenliği için ilgili devlet ve kamu kurumları tarafından politika belgeleri ve kanunlarla garanti altına alınmalı, ilgili kesimlerin bu haklara erişimi düzenli aralıklarla izlenmelidir. Aksi halde toplum içinde toplumsal, sosyal ve ekonomik eşitsizliklerin somutlaşmasına zemin hazırlamaktadır. İstanbul Planlama Ajansı'nın **Konut Sorunu Araştırması: İstanbul'da Mevcut Durum ve Öneriler** raporunda da İstanbul'daki yaklaşık 6.400.000 konuttan 1.800.000 adetinin boş olduğu aktarılmaktadır. Dolayısıyla burada konut sıkıntısından öte, erişilebilir ve karşılanabilir konut sorunu olduğu açıkça görülmektedir.

Erişilebilir konutun hakkının kısıtlı kalması hem alt gelir grupları hem de dezavantajlı kesimleri için de çifte

adaletsizliğe dönüşebilmektedir. Birçok kırılgan grup, özellikle LGBTI+lar, etnik gruplar, kadınlar ve azınlıklar ev arama sürecinde dahi ayrımcılığa maruz kalmaktadır.²³ Sonunda ihtiyaçlarına karşılık gelemeyen konutlar bulduklarında ise sağlıklı, rutubetli, depreme karşı dayanıksız konutlarda yaşamak durumunda kalıyor.²⁴ Mekanda Adalet Derneği'nin (MAD), Sahibinden.com (Türkiye emlak sitesi) ile birlikte yaptığı, İstanbul'da artan konut kirası fiyatlarına dair araştırma raporu neticesinde, Birleşmiş Milletler'in (BM) "yaşamaya elverişli konut" tanımını içeren 7 kriter baz alındığında kriterler arttıkça kiralık ev sayısında ciddi düşüş görülmektedir. Fiyat, metrekare, bina yaşı, bulunduğu kat, ısınma, balkon olması vb. gibi kriterlerin filtrelenmesi sonucunda 15.03.2021 tarihli İstanbul için erişilebilen 38.829 adet ilandan geriye sadece 804 adet ilan kalmaktadır.²⁵

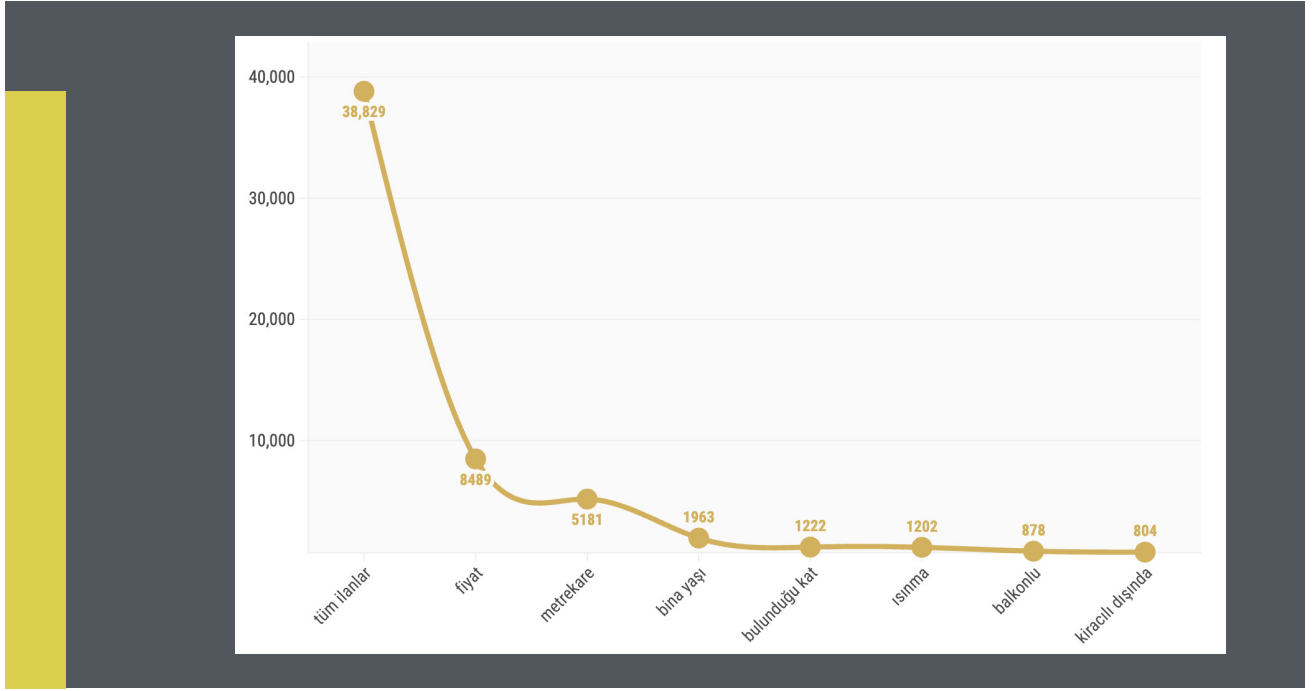
²³ Bu örneklerden ikisi için bakınız:

<https://bianet.org/english/women/245816-transphobic-discrimination-goksu-basaran-not-given-a-house>

<https://bianet.org/bianet/toplum/209865-munferid-bir-olay-olarak-kurde-ev-kiralamamak>

²⁴ Bayhan, Bahar. Toplumsal Talebin Bir Ekseni Olarak Konut Hakkı, 2022 <https://blog.insanhaklariokulu.org/toplumsal-adalet-talebinin-bir-ekseni-olarak-konut-hakki/>

²⁵ Detaylı bilgi için bkz: <https://mekandaadalet.org/sahibinden-comda-yananabilir-konut-aramak/#top>



Şekil 9: Mekânda Adalet Derneği, Sahibinden.com'da Yaşanabilir Konut Aramak Raporu

Herkes için yaşanabilir, erişilebilir, güvenli, temel hizmetlerin sağlandığı konutlar üretilmesi ve dağıtılması sosyal devlet gereği hükümetlerin veya hükümetlerin yetkili atadığı organların çalışma alanında olmalıdır. Aksi halde, Türkiye örneğinde de büyük ölçüde somutlaştığı gibi yoksulluk/işsizlik, eğitime erişimde kısıtlılıklar, ayrımcılık, güvenlik sorunları, sağlık sorunları, sosyal kutuplaşma ve hatta evsizlik olgularının somutlaşmasını sağlayabilir.

Eğitime erişimde sıkıntılar yaşanabilir, çünkü sabit bir barınma alanı olmayan ailelerde çocukların okula düzenli olarak gitmesi zorlaşmaktadır. Ayrıca, okul ve konut arasında artan mesafe yine aile için maddi yükümlülük anlamına geldiği için de okula düzenli gidilmesi önünde önemli bir engele dönüşmektedir. Dahası, Türkiye'de eğitim, sağlık ve sosyal haklar gibi temel haklara erişim ikamet adresine göre dayandırılmıştır. İstanbul'da yaşamaya elverişli konut oranı ilanların sadece %2'sini karşılamaktadır. Ayrıca yaşamaya elverişli konut ilanını karşılayan sadece 3 ilçe bulunmaktadır; Silivri, Sancaktepe,

Pendik. Bu durum yaşamaya elverişli konutların merkezde değil şehrin çeperinde yoğunlaştığını da göstermektedir ve bunu sonucu olarak uzun ulaşım sürelerine neden olmaktadır. Yine aynı araştırmada Pendik'te (çeper) yaşayıp - Levent'te (merkez) çalışan bir kişinin ulaşım senaryosuna bakıldığında, toplu taşıma kullanımı ile 2 saate yakın ulaşım yapmak zorunda kaldığı gösterilmiştir.²⁶ Bu durumda yaşamaya elverişli konut kriteri sağlanabilmesine rağmen, uzun ulaşım süreleri ile kentlilerin kentte yer alan ortak mal ve hizmetlere eşit bir şekilde erişememesi ve yararlanamamasına neden olur. Bu da kent hakkına erişimin sorun haline gelmesini de beraberinde getirmektedir.

Rutubetli, hijyen yoksunu konutlar, sağlık hakkına da erişimleri kısıtlı olması nedeni ile konu hakkı eşitsizliği beraberinde birçok eşitsizliği beraberinde getiriyor. Örneğin; barınmıyoruz hareketi ile konut hakkını ve eşitsizliğini gündeme getiren öğrenciler, barınma sorununun eğitim hakkı/eğitime erişilebilirlik hakkı ile de doğrudan ilişkili olduğunu bize göstermiştir.²⁷

²⁶ Detaylı bilgi için bkz: <https://mekandaadalet.org/sahibinden-comda-yasanabilir-konut-aramak/#top>

²⁷ Bayhan, Bahar. Toplumsal Talebin Bir Eksenini Olarak Konut Hakkı, 2022 <https://blog.insanhaklariokulu.org/toplumsal-adalet-talebinin-bir-ekseni-olarak-konut-hakki/>

Özellikle Covid-19 sebebi ile 18 ay uzaktan eğitime geçen öğrencilerin 2021 Eylül ayında tekrar yüz yüze eğitime geçmesi ile karşılanabilir konuta ulaşımın Türkiye’de nedenli güçleştiği tekrar ortaya çıkmıştır. Türkiye’de devlet tarafından hizmete sunulan 700.000 öğrenci yurdu 8,5 milyon öğrencinin barınmasını karşılayamamakla beraber, öğrencileri ev fiyatlarındaki %70 - 290 oranındaki artış barınma sorununu beraberinde getirmiştir. Özellikle İstanbul’da başlayan, Kocaeli ve İzmir gibi büyük eğitim şehirlerinde öğrenciler geceyi parklarda geçirerek barınma sorunlarını protesto ettiler.²⁸ Daha sonra ise eyleme katılan öğrencilerin devlet bursu kesilerek hem barınma hakkı hem de barınma ile ilişkili eğitim alabilme hakkından da mahrum kalmaları çifte adaletsizlik sarmalı ile pekişmiştir.²⁹ Karşılanabilir konuta erişimin olmaması, sağlık sorunlarının da yine kırılgan gruplarda görülme olasılığını artırmaktadır. Ayrıca, karşılanabilir konuta erişimde ayrımcılık, sosyal

rahatsızlığa dönüşebilmektedir. Özellikle, Türkiye’de pandemi sonrasında artan enflasyon ve kira oranlarıyla görüldüğü gibi, ev sahipleri mülklerini daha yüksek oranlarda kiraya vermeyi talep ederek ekonomik bir dışlama mekanizması geliştirmiştir. THE KNIGHT FRANK GLOBAL HOUSE PRICE INDEX Raporu’nun 2021 yılı 4. çeyrek raporuna göre, konut fiyat endeksinde Türkiye %59,6 ile liste birincisi konumunda idi. Yine aynı raporun 2022 yılı üçüncü çeyrek raporunda da Türkiye’nin konut fiyat artış endeksi %189’lara ulaştığı görülmektedir. Pandemi sonrasında giderek artan enflasyonla birlikte insan hakkına yakışır konuta ulaşım giderek zorlaşmış ve çeşitli ekonomik ve toplumsal sorunlara zemin hazırlamıştır. Dolayısıyla, kırılgan kesimler barınma ihtiyaçlarını daha uygun koşullarda giderebilmek için kentlerin banliyölerinde yaşamayı tercih etmektedir. Fakat şöyle bir vurgu yapmak yararlıdır ki, bu tercih kamu kurumlarının bu alanda bir düzenleme yapmamasından ya da



Fotoğraf: Samim Kerem Sayın

²⁸İlgili haberler için bkznz: Barınamıyoruz Hareketi Twitter Hesabı <https://twitter.com/barınamayanlar>, #Barınamıyoruz nöbetleri! "Ülkeyi yönetenler rant peşinde" <https://bianet.org/english/youth/250794-those-who-govern-the-country-are-after-uneared-income>, <https://www.dw.com/en/students-sleep-in-parks-to-protest-rising-rents-in-turkey/a-59386060>

²⁹ Detaylı bilgi için bkznz: Yurtsuzlar eylemine katılan öğrencilerin kredisi kesildi <https://www.gazeteduvar.com.tr/yurtsuzlar-eylemine-katilan-ogrencilerin-ogrenim-kredisi-kesildi-haber-1550338>.

yapmayı tercih etmemesinden kaynaklanmaktadır. Kentlerin banliyölerinde yaşamak ya da evsiz olarak yaşamak, kentlerin belli bölgelerinde temel sosyal hizmetlerin de eşit bir biçimde alınamamasına kadar varmaktadır. Ülkemizde sosyal destek mekanizmalara erişim önünde en büyük engellerin başında başvurmak isteyenlerin başvurduğu kurumun bulunduğu ilçede resmi bir kaydının bulunma şartı aranması gelmektedir. Bu sosyal yardımların, sosyal hizmet merkezleri, sosyal yardımlaşma ve dayanışma vakıfları gibi devlet kurumları olabileceği gibi ilçe belediyelerin sosyal destek mekanizmaları için de geçerlidir. Ayrıca sosyal destekler hane bazlı değerlendirildiğinden aynı hane içerisinde birlikte yaşayan farklı ailelerin sosyal destekten yararlanma olasılığı da düşmektedir.

Ayrıca, Türkiye örneğinde TOKİ uygulamalarının yetersizliği ve verilerin aslında alt gelir gruplarında ve yoksul kesimlerinde

konutun karşılanabilir olmaktan uzak olduğunu bizlere gösteriyor. Burada bir parantez açıp devlet resmi kurum dairelerinde görünmeyen dezavantajlı grupların aslında daha kötü bir süreci deneyimlediğini belirtmek gerekiyor. Nitekim TOKİ'de dezavantajlı gruplar için uygun ödeme koşulları yaratması veya diğer kolaylaştırıcı tedbirleri uygulamasıyla tanımlanmaktadır. Fakat buradaki asıl sorun TOKİ'nin dezavantajlı grupları tarifindedir. Bu tarife göre, "TOKİ'ye göre TOKİ'nin sosyal nitelikli konut projelerinde dezavantajlı gruplara (engelliler, şehit ve maluller, emekliler) belirli oranlarda öncelik tanınmaktadır" Burada oldukça kısıtlı bir dezavantajlı tarifi söz konusudur. Aynı durum ile veri analizi sürecinde de karşılaşmaktayız. Devlet kurumları ve daireleri genel olarak farklılaşsa da, bu dar grubu tarif ederek veri yayınlamaktadır. Dolayısıyla, daha geniş kesimleri kapsayan veriler ve raporlar için STK çalışmaları ve izleme raporlarından öğrenmeye çalışıyoruz.



Fotoğraf: Samim Kerem Sayın

SONUÇ YERİNE

Türkiye Cumhuriyeti Kalkınma Bakanlığının hazırladığı On Birinci Kalkınma Planı içerisinde, konut politikalarına ilişkin hazırlanan Özel İhtisas Komisyonu Raporu Türkiye'deki konut politikalarına yönelik önemli tespitlerde bulunmaktadır. Bu tespitlerin ardından konut politikalarına ilişkin kalkınma planına dair bilgiler sunmaktadır. Önerilen stratejiler ve izlenecek politikalar birçok yönüyle 2009 yılında gerçekleştirilen Kent Şurası'ndaki öneri ve politikalara ile benzerdir. Her iki raporda, temel uluslararası metinlerde ilke edinilen yeni kentsel paradigmaları ve insan haklarına yönelik geliştirilen strateji ve önerileri devletin ilgili kurumlarına önermektedir. Fakat bu hummalı çalışmalara rağmen Türkiye'de konut sorunu gün geçtikçe daha da derinleşmektedir. Üst üste yaşanan Covid-19 krizi, depremler ve ekonomide yaşanan büyük krizler bu sorunu pekiştirmektedir. Bu krizlere karşılık alınan önlemler ise çözüm olmaktan oldukça uzak bir konumdadır. Burada

en temelde sorun, alınan önlemlerin yapısal bir değişikliğe yönelik olmaması ve geçici düzenlemeler ile çözüm arayışının olmasıdır. 1982 yılından bu yana konut hakkına ilişkin yürütülen politikalar anayasada belirtilmiş olan toplu konutların destekleneceği ibaresi ile sınırlıdır. Konut hakkına ve genel olarak kentsel yaşama yönelik kapsamlı bir çalışmanın olması gerekmektedir. Ancak, bundan daha önemlisi, alınacak kararların kanun düzeyinde gerçekleşmesidir ve uluslararası metinlerde yer verilen ilke ve esasların ilgili bakanlıklar içerisinde uygulanması gerekmektedir. Bu sürecin denetlenmesi ve izlenmesi için kurulacak kurul ve kurumlar, KENTGES'teki gibi sadece hükümet yetkilileri değil meslek örgütleri, sendikalar, üniversiteler ve sivil toplum kuruluşları gibi devlet dışı organizasyonların aktif katılımı ile oluşturulmalıdır. Fakat Türkiye'de bu durum tam tersine işlemektedir. Son yirmi yıldan bu yana aşamalı bir şekilde



Fotoğraf: Aylin Kızıl

devlet dışı aktörler karar alma mekanizmalarından çıkarılmaktadır. Bunun yerine piyasa güdümünde hareket eden, kamu idaresi ya da doğrudan şirketlerin yönetiminde bir kamu idaresi karşımıza çıkmaktadır. 2002 yılından bu yana konut üretiminde aşamalı olarak devletin ve kooperatiflerin payı düşmektedir. 2002 yılında toplamda sektörün %34'ünü oluşturan kooperatifler ve devlet, 2022 yılında ancak %9'u bulabilmiştir.³⁰ Bu daralmanın birçok sebebi olmakla birlikte, temelde konutun finansallaşması ile gerçekleşmiştir. Bu süreçte devletin özel sektöre yönelik teşvikleri ve kamusal hizmetlerde özelleştirmenin yaygın bir strateji olarak kullanılması sonucunda içinde olduğumuz kriz büyümüştür. Burada kamu idaresinin tüm yetkili kurumlarını da içine alan bir artı değer yaratma arzusunun da öne çıktığı bir süreci anlamak gerekiyor. Bu dönüşüme iyi bir örnek TOKİ'nin yanı sıra, Yapı Denetim Sistemi'dir. Türkiye'de yapı güvenliğinin ve yapı niteliklerinin denetimini düzenleyen 4708 sayılı Yapı Denetim Yasası ve Uygulama Yönetmeliği yapılan değişiklik ile meslek örgütleri tarafından yürütülen denetimlerin önüne engel konulması ile şu an özelleştirilmiş yapı denetim firmaları etkin denetleme sorumlulukları yerine getirmedikleri için sağlıksız konutlar ve depreme dirençli olmayan yapıların ortaya çıkmıştır. Bunun sonuçları da 6 Şubat depremlerinden sonra acı bir şekilde deneyimlenmiştir.

Sonuç olarak Türkiye'de yaşanan konut krizine ve karşılanabilir konut sorununu çözmek için devletin piyasa mantığının dışında kamusal hizmetleri önceleyen, konutu kâr yaratacak veya bir maliyet görececek niceliksel bir piyasa değerinden ziyade, temel bir hak olarak gören politikaları devreye sokması gerekmektedir. Bunun yanı sıra politika üretim süreçlerinde veya kamu hizmetlerinin sağlanması sürecinde devlet dışı kurumların aktif katılımının sağlanması elzemdir. 2009 yılında yapılan Kent Şurası'nda ve On Birinci Kalkınma Planı'nda konuta yönelik politika önerilerinde birçok defa bu sorunlar ve çözüm önerileri sunulmasına rağmen uygulamaya sokulmamıştır.

³⁰ TÜİK 2022 Yapı Sahipliğine Göre Yapı İzin İstatistikleri 2002-2022



Fotoğraf: Aylin Kızı

arsiv

Kent, Kültürel ve Toplumsal Araştırmalar Derneği

Making Housing Affordable



Photograph: Samim Kerem Sayin

Executive Summary

Construction, long presented as the rising star economic sector in Türkiye, has fallen far from meeting the needs of the people. With the deepening of the economic crisis that was first witnessed in the exchange rates in 2013, the issue of housing has now become one of the most important items on Türkiye's agenda. Social mobilisation and activism, such as the Istanbul-based Barınamıyoruz [We Cannot Shelter] Movement against the housing problem are at the centre of the opposition's criticism of the government. While the government has recently introduced some regulations addressing the housing crisis, more as a pressure valve than aimed at the solution of the problem, these regulations have not made an impact on the solution of the problem. For the solution of this problem, an approach with a deep grasp of the issue is needed over the current and superficial

solution proposals. This study is intended to present a rights-based analysis framework for the housing problem in Türkiye. Responses to the questions by the UN Special Rapporteur form the mainstay of the study. The report aims to present a draft proposal text that is based on the reports and studies of civil society organisations, professionals' organisations, independent working groups and scientists for the solution of the problem.

Throughout the report, we have tried to make use of statistical data produced by relevant state institutions. These statistics are generally based on the publications and reports of said institutions. However, as data is not regularly published by the authorised institutions, when detailed statistics were required for the study, we used

publications by non-state institutions, organisations, professionals' organisations and civil society organisations. Where required statistical data could not be found, we resorted to qualitative analyses based on related data or studies in the literature.

While content-wise the study consists of responses to the guiding questions of the UN Special Rapporteur, it was designed in the form of a report. The first section of the report consisting of a short explanation on the general outlook of the housing problem in Türkiye is followed by the state's approach to the housing problem through legislation and regulations.

The second section discusses the work of state authorised institutions and organisations to make housing affordable.

The effects of these initiatives on meeting the need for social housing are analysed using statistical data. In the third and fourth sections, issues experienced in accessing housing, the limited access to housing of disadvantaged groups and finally the reasons why housing policies remain inadequate are discussed and recommendations are proposed.

In addition, this report also recognizes the principle of the right to housing (UN Committee on Economic, Social and Cultural Rights, 1991) that housing should be accessible to all and that the concept of affordability used in the original text of this article is referred to as affordability in the Turkish translation of the report.¹ In this report, the terms affordability and affordable will be used as affordability and affordable.



¹ UN Committee on Economic, Social and Cultural Rights, 1991.

Introduction

The right to housing of society as a whole and the duty of the state to provide it naturally requires that housing should be provided at a level that is accessible by all sections of society. As housing is one of the most basic human needs, the right to housing was enshrined as a human right in the Universal Declaration of Human Rights of 1948. In subsequent years, the UN's work on the right to housing as a human right resulted in the establishment of qualified conditions in the provision of the right to housing. The UN-HABITAT conference series formulated global-scale action plans at regular intervals. The "cities for all and sustainable human settlements" theme which formed the main agenda of the action plans resulted in policy proposals for all states to place the construction of a dignified urban life on their agenda, while mindful of global economic and social inequalities and the destruction of the environment that damage human life and Earth. Over time, this long term work made an impact on policies addressing the housing problem in Türkiye.

We would like to touch on two points before discussing this impact and the practices in Türkiye for providing affordable housing to all sections of society while leaving no one behind. First, at the level of legislation and regulations concerning the right to housing in Türkiye, the issue is not taken up holistically and systematically. Solutions to the problem were sought by adopting different proposals in different periods. In terms of categorising the history of the issue into periods, studies that analyse the housing problem and urbanisation processes in Türkiye generally propose three or four distinct historical periods (Tekeli, 2012 and Şengül, 2001). According to Tekeli and Şengül's argumentation, the first period covers 1923 to 1950, the early republican period when urbanisation was slow and processes of capital accumulation remained limited. The second period covers the years from 1950 to 1980. The defining dynamic of this period is increasingly rapid urbanisation linked to internal migration, the dominance of irregular and uncontrolled urbanisation and the lack of



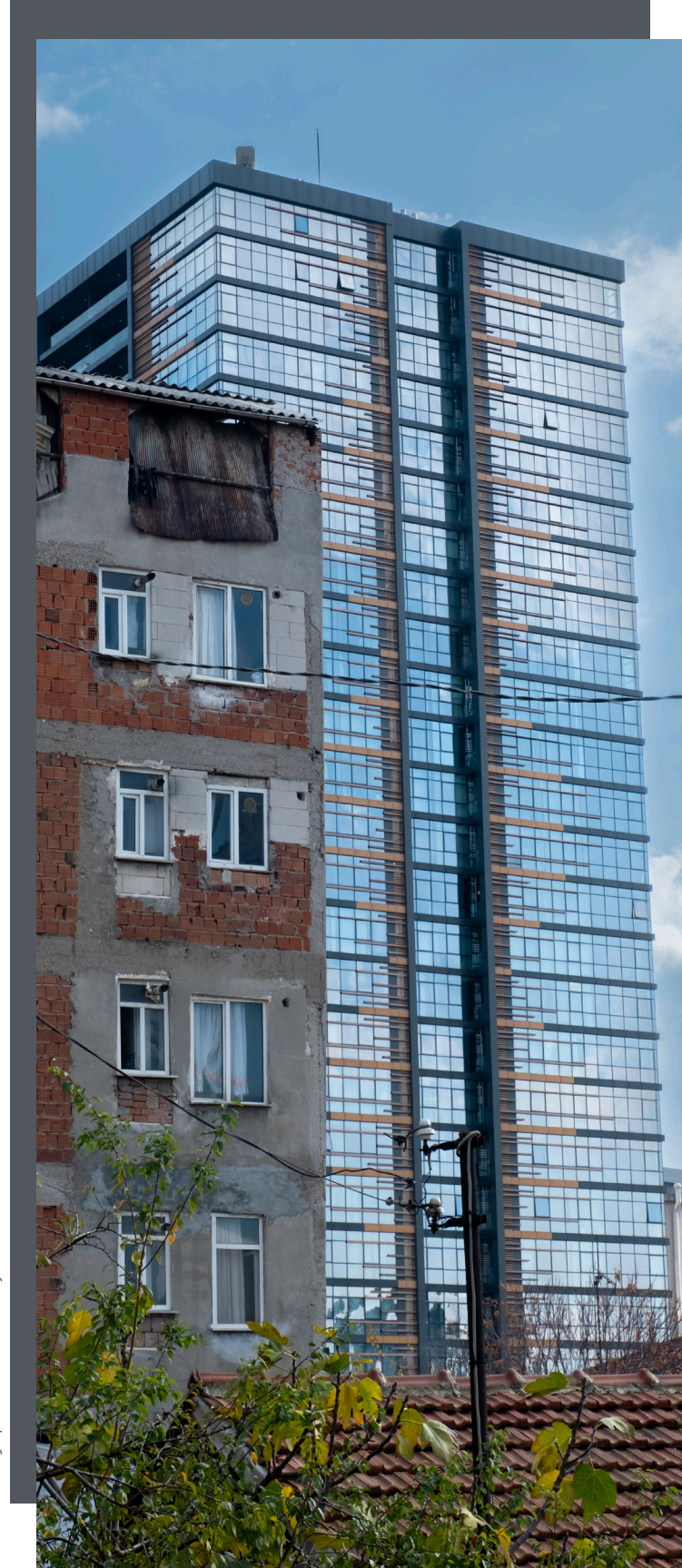
Photograph: Aylin Kızıl

impact of the state and housing provider cooperatives on the need for housing. The period after 1980 is discussed as a period in which the implementation of mass housing practices became prominent.

In this study, we will discuss the practice of mass housing that emerged after 1980 and specifically the financialization of housing after 2000. We will discuss the Housing Development Administration (TOKİ), which was established in 1984 and following a series of transformations after 2003 took its place at the core of the real estate market and became an institution that prevents the production of social housing, which is its main objective, to shed light on the problem of affordable housing. Affordable housing, or the affordability of a dignified state of housing under the right to housing is of the utmost significance for low income groups, vulnerable groups and groups living in poverty. Only when the issue of urbanisation in Türkiye is taken up within the framework of affordable housing and structural regulations are introduced to the field in this light will the necessary work have been undertaken in the most comprehensive way.

The restoration programmes and the fact that Türkiye was a country newly emerged from war in the period after the declaration of the republic resulted in the prioritisation of the restoration and economic development of certain centres within the country. The regional inequalities in development and irregular migration at the regional level that were the case in Türkiye since its establishment became permanent issues. While this was problem the state could afford to ignore in the early stages, considerably increasing shanty houses (gecekondu) in large city centres following WWII required an intervention by the state. In 1948 the Saka government passed the Law 5218 on the Allocation of Municipal and State Owned Plots in Ankara to Those Who Will Construct Residences, thereby freeing the way for more shanty houses without mentioning shanty houses by name. Until the establishment of the

Photograph: Samim Kerem Sayin



mass housing credit fund in the 1980s, attempts to solve the problem through cooperatives and the allocation of plots remained insufficient. Uncontrolled and irregular urbanisation in large cities resulted in deeper socio-spatial inequalities and resulted in the formation of slum districts. In these areas, basic needs such as power, water and heating were met in haphazard fashion for many years, while basic services such as quality education and healthcare were not met. The zoning amnesties or zoning settlements which were issued in Türkiye during various periods to deal with the problem on the contrary exacerbated it. More than 20 pieces of legislation containing zoning amnesties have been issued since 1948, with eight of them being issued since 2002.³ These laws resulted in unlicensed buildings being issued with "Construction Registration Documents". Meanwhile, the fact that zoning amnesties were issued periodically and especially before elections as an electoral means used by the government, people developed the expectation that unregistered and low quality construction and buildings would always become licenced and legalised. This public expectation resulted in the increasing production of unlicensed buildings. In response to a parliamentary question posed in 2022 to the Ministry of the Environment, Urbanisation and Climate Change on how many residences and businesses were covered by the zoning amnesty the ministry had started implementing in 2018, it was stated that a total of 7,085,969 Construction Registration Documents had been issued, of which 5,848,927 were issued to residences.⁴ This non-interventionist approach in policies regarding the housing problem will make the impact of many earthquakes and other natural disasters in coming years more lethal, as it did in the Kahramanmaraş Earthquake of February 6th 2023. Experts have stated that one of the causes of the destructiveness of the Kahramanmaraş Earthquake was the state and administrative institutions not taking into account earthquakes when passing legislation and making

regulations.⁵

Although there are as of yet no official figures, it is well known that thousands of people have migrated from the 10 provinces affected by the earthquake to provinces in western Türkiye and that people will continue to migrate in the absence of effective intervention. While the migrants were initially settled in student accommodation, which resulted in another housing problem as the students were forcibly evicted, this approach was eventually found to be unsustainable and most people either had to settle in with relatives and friends or rent housing in the cities to which they had migrated. This resulted in sharp increases in housing rents and an exacerbated the supply and demand disequilibrium in rented housing. While average rents in Türkiye increased by 168% annually, in provinces receiving migration, increases to rents of up to 336% have made finding rented housing difficult.⁶ It may be said that with the earthquake and many related problems, Türkiye once more faces a housing crisis. The earthquake has deepened the existing crisis in housing, rather than creating a new crisis.



Photograph: Samim Kerem Sayin

³ Ulusoy, Ali İmar afları ve AKP'nin kent politikaları <https://www.politikayol.com/imar-aflari-ve-akpnin-kent-politikalari/>

⁴ Ulusoy, Ali İmar afları ve AKP'nin kent politikaları <https://www.politikayol.com/imar-aflari-ve-akpnin-kent-politikalari/>⁵ Elçi, Aylin. (09.02.2023) İmar affı: Depremlerdeki rolü nedir, uzmanlar imar barışı konusunda nelere dikkat çekiyor? Euronews. Erişildi: 10.05.2023. <https://tr.euronews.com/2023/02/09/imar-affi-depremlerdeki-rolu-nedir-uzmanlar-imar-barisi-konusunda-nelere-dikkat-cekiliyor>

⁵ Elçi, Aylin. (09.02.2023) İmar affı: Depremlerdeki rolü nedir, uzmanlar imar barışı konusunda nelere dikkat çekiyor? Euronews. Accessed: 10.05.2023. <https://tr.euronews.com/2023/02/09/imar-affi-depremlerdeki-rolu-nedir-uzmanlar-imar-barisi-konusunda-nelere-dikkat-cekiliyor>

⁶ Polat, Ali Can. (14.02.2023). Deprem sonrası artan göç nedeniyle Mersin, Ankara gibi illerde kiralık ev fiyatları patladı. Accessed: 15.05.2023. <https://www.cumhuriyet.com.tr/ekonomi/deprem-sonrasi-artan-goc-nedeniyle-mersin-ankara-gibi-illerde-kiralik-ev-fiyatlari-patladi-2051588>



Photograph: Aylin Kızıl

The Right to Housing and Shelter as a Fundamental Human Right in Türkiye

Türkiye's urbanisation problem and the chronic migration problem due to regional inequalities have always ensured that the housing problem is on the country's agenda. While some attempts to pinpoint the sources of the current housing or shelter crisis place the root of the problem with the economic crisis, it is not sufficient to say that the basic cause of the problem is the economic crisis alone. The economic crisis has made the problem deeper and chronic. However, the true cause of the problem is that historically, the state and its regulatory institutions and organs have proved unable to provide an effective solution to the problem and to develop permanent policies and practices to this end. Another cause of the problem may be that the right to housing is seen as a costly budget item for the state.

From a rights-based perspective on the housing crisis in Türkiye, it may confidently be said that neither the government nor a broad segment of society view the situation as a fundamental human rights crisis. Although the right to housing is guaranteed in the constitution, there is no effective legislation to realise this right.

At present, there are no legislative criteria for affordable housing in Türkiye. For example, housing data in the income and living conditions study published by the Turkish Statistical Institute (TUİK) are based on subjective evaluations. The lack of established indicators in this field make monitoring studies considerably more difficult. Just as governments have failed in their responsibilities in this matter, the policies they produced following every crisis have fallen far short of a rights-based approach and have placed capital and the free market at their core. With the housing crisis rendered a means for capital accumulation, the solutions produced by public policies further increase inequalities and add every day to the number of people being displaced and dispossessed.

An examination of the situation following major events in Türkiye in the past ten years shows that the housing crisis has constantly become worse. At both the national level and the local and regional level at which we carry out activities, both relevant civil society organisations and representatives of organisations actively working in the field are of the opinion that the steps taken by the central government following the earthquakes of February 2023,

the economic crisis and the Covid-19 pandemic have been focused on capital-centred solutions and have overlooked vulnerable groups.

The approach in Türkiye to the country's most chronic problem has been to provide temporary responses to the crisis caused by urbanisation. Instead of viewing the right to housing as a social right which should be made basically available to citizens, housing is viewed as a commodity with focus on its exchange value. The right to housing was introduced to the Constitution of Türkiye in 1961. The third section of the 1961 Constitution on Social and Economic Rights and Duties describes the right to housing as a part of the right to health. Under the heading of right to health, it is stated: "The State has the duty of ensuring that everyone lives in good bodily and spiritual health and can receive medical care. The State takes necessary measures to meet the needs of poor and low income families for housing that is suitable to their health conditions" (Constitution of 1961, art. 49). It is worth noting that rather than treating housing as a right, the state assumes the role of a social state and takes up a duty regarding the shelter problems of the poor. The right to housing was finally listed under its own heading in the 1982 Constitution. Article 56 under the section of the 1982 Constitution on Social and Economic Rights and Duties states "Everyone has the right

to live in a healthy and balanced environment. Improving the environment, maintaining environmental health and preventing environmental pollution are duties of the State and citizens." Article 57, titled the Right to Housing, states "The State takes measures to meet the need for housing in the framework of planning that will account for the characteristics of cities and environmental conditions and also supports mass housing initiatives (Constitution of the Republic of Türkiye, 1982). The state thus points out two basic responsibilities. The first is that while stating that the right to affordable housing, though not overtly, it declares that the state will take measures to meet the need for housing. Secondly, it states that in practice this will be in the form of mass housing. In this sense, the text of the Constitution of Türkiye guarantees the right to housing, although its approach has its limitations. There are many pieces of legislation and regulation that may be indirectly connected with the right to housing in addition to the constitution. These include the Law 5393 on Municipalities, Law 5216 on Metropolitan Municipalities, Law 5302 on Province Special Administrations, Law 2985 on Mass Housing, Law 6306 on the Transformation of Areas at Risk of Natural Disaster, Law 5366 on the Restoration, Protection, Maintenance and Use of Damaged Immovable Cultural and Historical Assets, Law 3194 on Zoning, Law 4708 on the Audit of Buildings, Law 2872 on the Environment, Law 2828 on Social Services, Law



Photograph: Aylin Kızıl

3294 on Promoting Social Aid and Solidarity, Law 5434 on the Pensioner's Retirement Fund (Emekli Sandığı), and the Law 5510 on Social Security and General Health Insurance. These laws do not directly regulate the right to affordable housing. Therefore, it may be said that there is no structural and holistic legislation on affordable housing in Türkiye.

Although there is a gap at the legislative level, work on affordable housing may be followed-up through the practices and undertakings of relevant ministries. Perhaps the most significant of all work carried out over the past 20 years is the Integrated Urban Development Strategy and Action Plan 2010-2023 (KENTGES). This plan is important for two reasons. The first reason is that the work is undertaken at the governmental level. The second reason is that comprehensive debate on and solution proposals for the housing problem of the past 20 years in Türkiye was undertaken with the participation of many academics, experts, representatives of professionals' organisations, civil society organisations and ministry bureaucrats and civil servants. Preliminary work on KENTGES began in 2007, with work commencing under the Ministry of Public Works and Settlement in 2008. Following a series of activities in 2008-2009, the plan was finally ratified with decision 2010/34 on October 25th 2010 and entered into effect as the Integrated Urban Development Strategy and Action Plan 2010-2023 (KENTGES) upon publication in issue 27749 of the Official Gazette on November 4th 2010. 151 institutions and 500 experts contributed to the development of KENTGES. The plan makes local administrations responsible for 28% of the actions it contains and the central government for 72%, while the implementation of actions is monitored by the Monitoring and Steering Board consisting of high level administrators appointed by the relevant ministries.⁷ The Urbanisation Summit (2009) which was held during the process of establishment of KENTGES was attended by a total of 296 participants (of which 6 were academic, 103 were

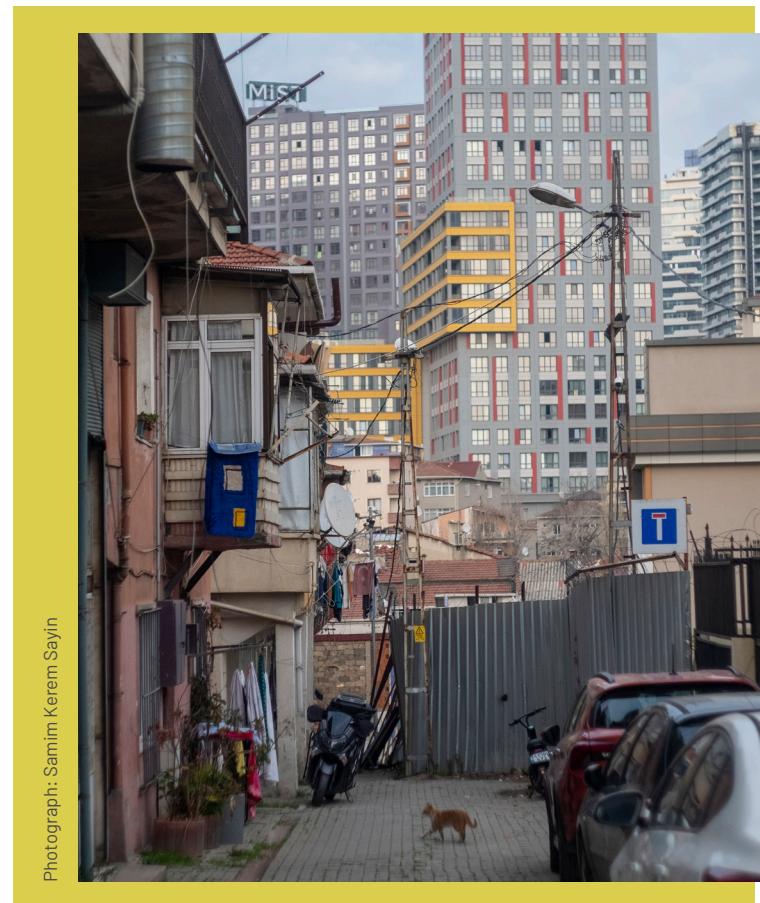
civil servants from various ministries and public institutions, 49 were representatives of professionals' and civil society organisations, 27 were private sector representatives and 31 were ministry personnel) featured very constructive debate. This series of work resulted in significant policy proposals to address urban issues and the housing problem in Türkiye. A total of 437 problems, 701 strategies and 1200 action plan options were conveyed to the ministry.⁸ Following the communication of the problems and strategies, the targets, strategies and actions for which the relevant ministry and its institutions were made responsible were published for implementation in 2010-2023. Although the right to affordable housing had been voiced by many professionals' organisations and academics during the Urbanisation Summit of 2009 in relation to many matters and problems, this was not reflected to the same extent in KENTGES's action plans. KENTGES identified a total of 19 targets and connected strategies and actions for the years 2010-2023.⁹ Targets 3 and 17 are of special significance for making housing more accessible. Ministries and municipalities were made responsible for the realisation of these two targets.¹⁰

⁷ Kentsel Gelişme Strateji Belgesi ve Eylem Planı (2010-2023). Erişildi: 15.05.2023. <https://kentges.csb.gov.tr/kentges-nedir-i-7119>

⁸ TR Ministry of Public Works and Settlement Urbanisation Summit 2009 / Ankara May 4th-7th 2009

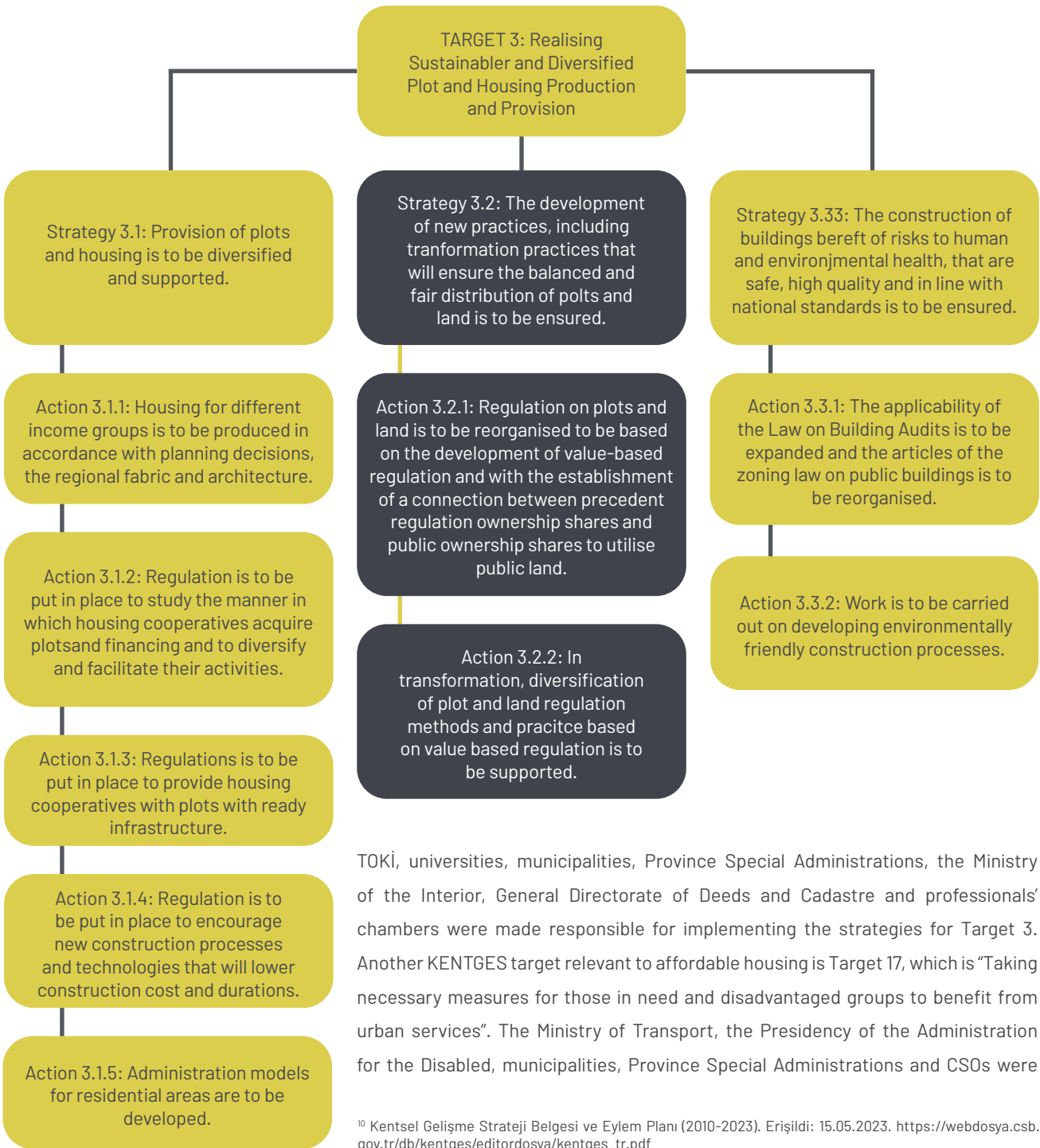
⁹ Targets and strategies: https://webdosya.csb.gov.tr/db/kentges/editordosya/kentges_tr.pdf

¹⁰ KENTGES official website: <https://kentges.csb.gov.tr/kentges-nedir-i-7119>



Photograph: Samim Kerem Sayin

Strategy and Action Plan Foreseen by Target³ of The Integrated Urban Development Strategy and Action Plan 2010-2023 (KENTGES)





Photograph: Aylin Kizil

made responsible for the achievement of this target. These institutions were expected to reorganise urban service areas to the benefit of disadvantaged groups, develop standards and carry out their work based fundamentally on the principles and bases developed in international documents.¹¹ The greatest responsibility for the targets and strategies lies with the Ministry of the Environment, Urbanisation and Climate Change. Indeed, as an affiliate of the ministry, TOKİ is the flagship institution undertaking responsibility. The Presidency of Housing Development Administration (TOKİ) was established in 1984 with the Law 2985 on Mass Housing to ensure the production of affordable and suitably priced social housing. The 1984 law states the aim and resources of TOKİ as: “The provision of necessary public support for meeting the housing requirement that abides by the principles established for the resolution of

the housing problem in Türkiye and the necessary services being delivered by an administration specifically established to this end”. In the law, the target group was established as “Low and middle income group families who cannot own housing under present market conditions”.¹² Therefore, TOKİ is the first institution that needs to be examined in terms of affordable housing. From its establishment in 1984 to 2004, there was a fall in the number of residences for which TOKİ provided credit. TOKİ provided credit for 140,813 residences in 1987; 113,300 in 1990; 12,631 in 1999 and 1335 in 2004. TOKİ produced 43,145 units of housing between 1984 and 2022 and provided credit covering changing proportion of the cost for 940,000 units.¹³ Given that the urban population rose from 53% of the total in 1985 to 64% in 2000, it may be said that then number of units of housing supported by TOKİ was quite low for the period.

¹¹ Kentsel Gelişme Strateji Belgesi ve Eylem Planı (2010-2023). Accessed: 15.05.2023. https://webdosya.csb.gov.tr/db/kentges/editordosya/kentges_tr.pdf

¹² TOKİ 2019 Report, p. 18.

¹³ Ibid.

TOKİ's main period of activity began once it became the pillar institution for the construction sector in Türkiye following a series of transformations after 2004. While the greater prominence of the construction sector during this period is not a strategy that is unique to Türkiye or the AKP government, it is observed that the development was prioritised by the AKP government. Increasing weight of the construction sector emerged as a model of economic growth or as an economic strategy in many countries with the global trend of construction drawing an increased proportion of finance investment. The interdependence of housing and finance led to many social and economic problems, underlying which was housing becoming a commodity traded for profit and lost its status as a fundamental human right. Under such circumstances, while conditions for housing resulting from it being a right and its required qualities are not met in order to keep costs down, the free market results in increasing housing prices and rents. Lower and middle income groups who cannot afford housing prices are driven to the peripheries of cities. The financialization of housing has also led to all plots in cities being turned over to construction through urban transformation projects, with no room left for any other uses. In 2017, the UN Special Rapporteur published a report on the financialization of housing and its human rights impacts.¹⁴ In addition to analysing the effects of this process, the report was especially significant in that it called on member states to review their relationships with national and international financial organisations and reminded them of their human rights obligations.

In Türkiye, the symbol of the state declining to own up to its obligations and the best example of the alliance of finance and real estate became TOKİ, which itself is the state institution tasked with providing social housing. Instead of its task of producing social housing, which is its *raison d'être*, TOKİ assumed a structure that acted as a private company drawing on public resources in search of public value, by

establishing companies in housing providing resources for urban transformation and industrial projects and trading in the real estate market through its subsidiary Emlak Konut Real Estate Investment Company. In its TOKİ Assessment Report of 2019, The Union of Chambers of Turkish Engineers and Architects protested this expansion process under the headline "End of the Legend of Robin Hood: TOKİ Now Building 'Smart Homes' for the Rich".¹⁵ In its 2019 report, TOKİ stated that of its total housing production, the proportion of those qualifying as social housing was 86.27%. While this proportion may seem quite high at first sight, many studies have shown that a large proportion of these housing units are not affordable. In addition, the data should be assessed with a view to the fact that TOKİ produces different types of "social housing". The housing that actually qualifies as social housing is produced under the Low Income Group Projects.

PROPORTIONAL DISTRIBUTION OF TOKİ'S HOUSING PRODUCTION

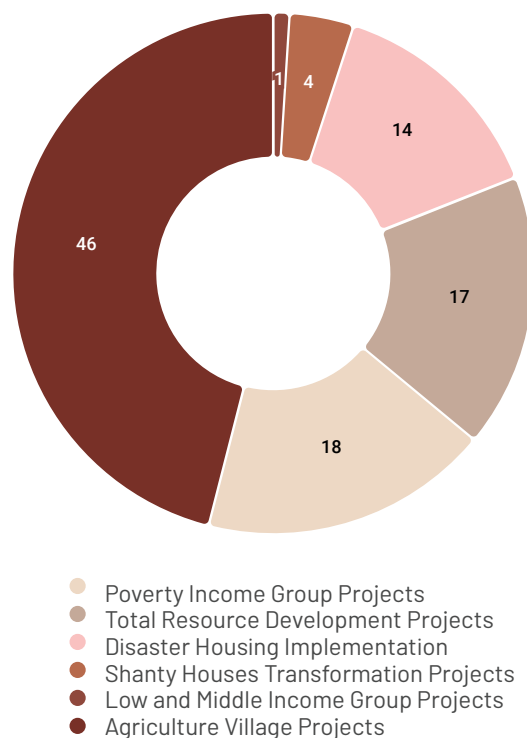


Figure 1: TOKİ 2019 Report. (2019).

¹⁴ United Nations Human Rights Office of the High Commissioner Special Rapporteur Financialization of housing and the right to adequate housing (2017) <https://daccess-ods.un.org/tmp/1820170.43232918.html>
¹⁵ TMMOB. (2009). TOKİ Assessment Report.

All other projects employ a payment system resembling mortgages, with payment spread out over a long term and annual increases paired with the annual increase to public employee salaries.

Housing for lower income groups has been constructed since 2009 in cooperation by TOKİ and the Directorate-General of Social Aid (SYGM) that is affiliated with the Ministry of Family and Social Services.¹⁶ While TOKİ undertakes the construction process, the SYGM identifies beneficiary low income households as per article 56 and amended article 45 and 64 of the Law 5434 on the Pensioner's

Fund, article 47 of the Law 5510 on Social Securities and General Health Insurance, and the provisions of the Law 2330 on Compensation and Monthly Salaries in Cash.¹⁷ A significant point to observe is that no specific definition of disadvantaged groups applies due to the very narrow criteria in the Regulation on Interest-Free Housing Credit for Social Security Holders and Pensioners Covered by the Law 506 and the Regulation on Interest-Free Housing Credit for the Families of Martyrs, Those on Disability Retirement due to War or Duty and Widows and Orphans, which the SYGM and TOKİ reference. This means that those with the right to apply constitute a very small group within disadvantaged groups.



Photograph: Samim Kerem Sayın

¹⁶ Akalın, Mehmet. (2016). Sosyal Konutların Türkiye'nin Konut Politikaları İçerisindeki Yeri ve Toki'nin Sosyal Konut Uygulamaları.

¹⁷ TR Ministry of Family and Social Services. (2023). Interest-Free Housing Loan. <https://www.aile.gov.tr/sss/sehit-yakinlari-ve-gazilere-yonelik-hizmetler-dairesi-baskanligi/faizsiz-konut-kredisi/> daresi-baskanligi/faizsiz-konut-kredisi/.

Searching for Affordable Housing

The state statistical agency TÜİK periodically publishes data on construction and housing. The published data cover a very narrow range of information pertaining to construction permits, housing sales, construction revenue and production indices and construction labour input. Until now TÜİK has never produced any data under a heading that defines affordable housing or takes into account criteria for it. In the Survey on Building and Dwelling Characteristics, which is not a regular study but one that provides important data, TÜİK publishes information on the characteristics of buildings (lifts, carparks, building age, number of rooms, heating system) occupied by households and whether they own or rent the residence. Because there is no data published by TÜİK on housing ownership and access to quality housing, especially for disadvantaged groups, this study relies on information provided by non-state organisations.

In a statement in August 2022, President Recep Tayyip Erdoğan said that 1,170,000 citizens had become homeowners through TOKİ over the past 20 years. However, according to TÜİK data, the proportion of households which own housing has been falling over the past 20 years, on contrary to what President Erdoğan claimed. According to Prof. Dr. Seyfettin Gürsel, Director of the Centre for Economic and Social Research (BETAM) at Bahçeşehir University, there has been a fall in home ownership, especially since 2002 when the AKP came to power. The proportion of homeowners was 72% in 2002, falling to 61% in 2014 and 57.7% in 2021. In 2020 and 2021, 42% of households rented.

Figure 2 below shows a significant decrease in the proportion of home ownership of the lowest income quintile. The lowest income quintile's rate of home ownership fell from 51.3% in 2010 to 55.5% in 2021.

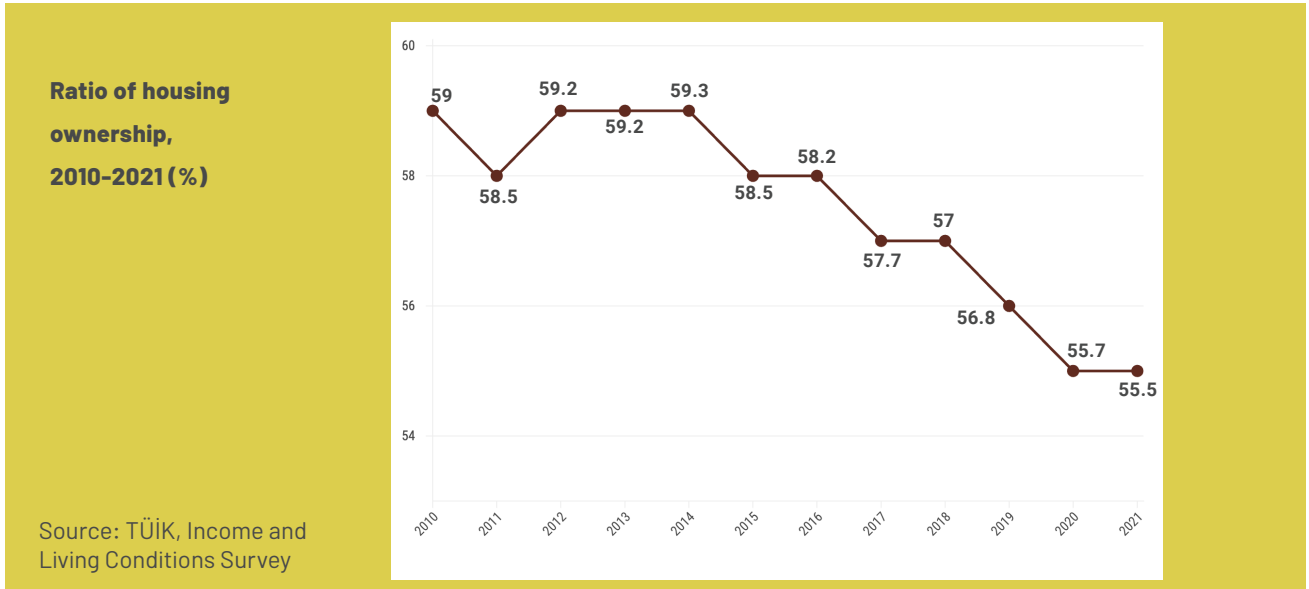


Figure 2: Ratio of housing ownership in Türkiye, 2010-2021 (%)

¹⁸ "Erdoğan, vatandaşları enflasyona ezdirmeme sözlerini, diğer alanlarla birlikte konut sektöründe de yerine getirecek yeni projeler geliştirdiklerini, son 20 yılda Türkiye'de en büyük değişimleri gerçekleştirdikleri alanlardan birinin de şehircilik olduğunu, TOKİ vasıtasıyla 1 milyon 170 bin vatandaş, çevre düzenlemeleri ve sosyal donatılarıyla ev sahibi yaparak ekonomik, sağlıklı ve güvenli konut üretiminde dünyada eşi benzeri olmayan bir başarı ortaya koyduklarını, yaklaşık 1,5 yıl önce 100 bin sosyal konut inşası için çıkılan çağrıya 10 katından fazla talep alındığını hatırlattı". Anadolu Ajansı. (1 Ağustos 2022). Erişildi 20 Mayıs 2023. <https://www.aa.com.tr/tr/gundem/cumhurbaşkanı-erdogan-cumhuriyet-tarihinin-en-buyuk-sosyal-konut-hamlesini-baslatiyoruz/2650888>

¹⁹ Detaylı bilgi için bkz: Kızılkaya, Soner. (2023). 20 Yılda Ev Sahibi Olma Oranı Düştü. Erişildi. 25 Mayıs 2023. <https://www.voaturkce.com/a/yilda-ev-sahibi-olma-orani-dustu/6922201.html>

Türkiye'de gelir gruplarında ev sahipliği oranı

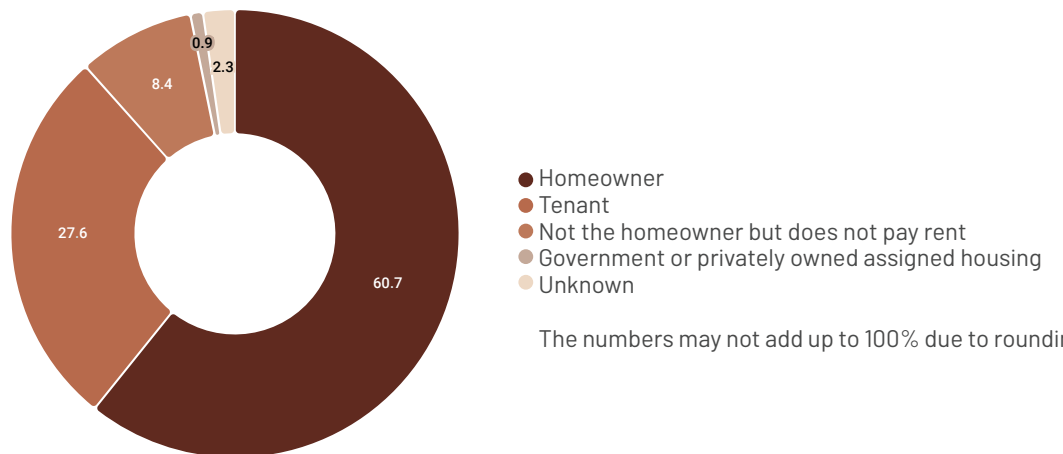
Year	Lowest 20%	20%-40%	%40-%60	%60-%80	Highest 20%
2010	51.3	53.0	58.5	61.8	70.4
2011	51.4	52.3	56.1	64.0	68.6
2012	52.7	52.9	58.1	63.8	68.7
2013	52.4	54.4	57.7	62.4	69.2
2014	53.9	53.5	58.8	61.6	68.7
2015	54.1	53.6	55.9	61.4	67.6
2016	51.7	53.1	56.2	61.6	68.3
2017	51.6	52.6	56.4	60.8	66.9
2018	50.5	51.4	54.7	60.4	68.2
2019	46.1	52.7	55.5	60.8	68.7
2020	48.3	50.9	52.3	59.8	67.3
2021	46.0	52.3	52.8	60.5	66.1

Kaynak: TÜİK, Gelir ve Yaşam Koşulları Anketi

Figure 3: Homeownership by income quintile in Türkiye, 2010-2021 (%)

in 2010 to 46% in 2021. For the middle and upper middle quintiles there was no change in the rate of home ownership between 2010-2014, but a decreasing trend began in 2015, with the home ownership rate falling from 53.6% to 52.3% and 55.9% to 52.8% respectively.

In terms of household's ownership of their current residence, TÜİK data for 2021 show that 60.7% owned their residence, 27.6% rented, 8.4% did not own the residence but did not pay rent and 0.9% occupied government or privately owned assigned housing. According to TÜİK data for the proportion



Şekil 4: TÜİK, Bina ve Konut Nitelikleri Araştırma Raporu 2021

²⁰ Detaylı bilgi için bkz: <https://betam.bahcesehir.edu.tr/wp-content/uploads/2022/12/ArastirmaNotu265.pdf>
²¹ TÜİK, Bina ve Konut Nitelikleri Araştırma Raporu 2021.

Hane halklarının konuttaki mülkiyet durumlarına göre dağılımı, 2021
Households by ownership status of the dwelling, 2021

Mülkiyet durumu Ownership status	Konutta ikamet eden hanehalkı sayısı Number of households residing dwellings	Oran Proportion (%)
Toplam -Total	25 329 833	100
Ev Sahibi - Owner - Occupied	15 384 812	60,7
Kiracı - Rented	6 991 720	27,6
Lojmanda Oturan Owned by governmental or private organizations	237 265	0,9
Ev sahibi değil ama kira ödemiyor Not owner-occupied but no rent is paid	2 137 707	8,4
Bilinmeyen - Unknown	578 329	2,3

TÜİK, Bina ve Konut Nitelikleri Araştırması, 2021

TurkStat, Survey on Buildind and Dwelling Characteristics, 2021

Figure 5: TÜİK, Building and Dwelling Characteristics Survey Report, 2021

of households by construction year of the residential building for 2021, 11,014,394 people lived in housing constructed before the passage of the Law 4708 on the Auditing of Buildings in 2001.

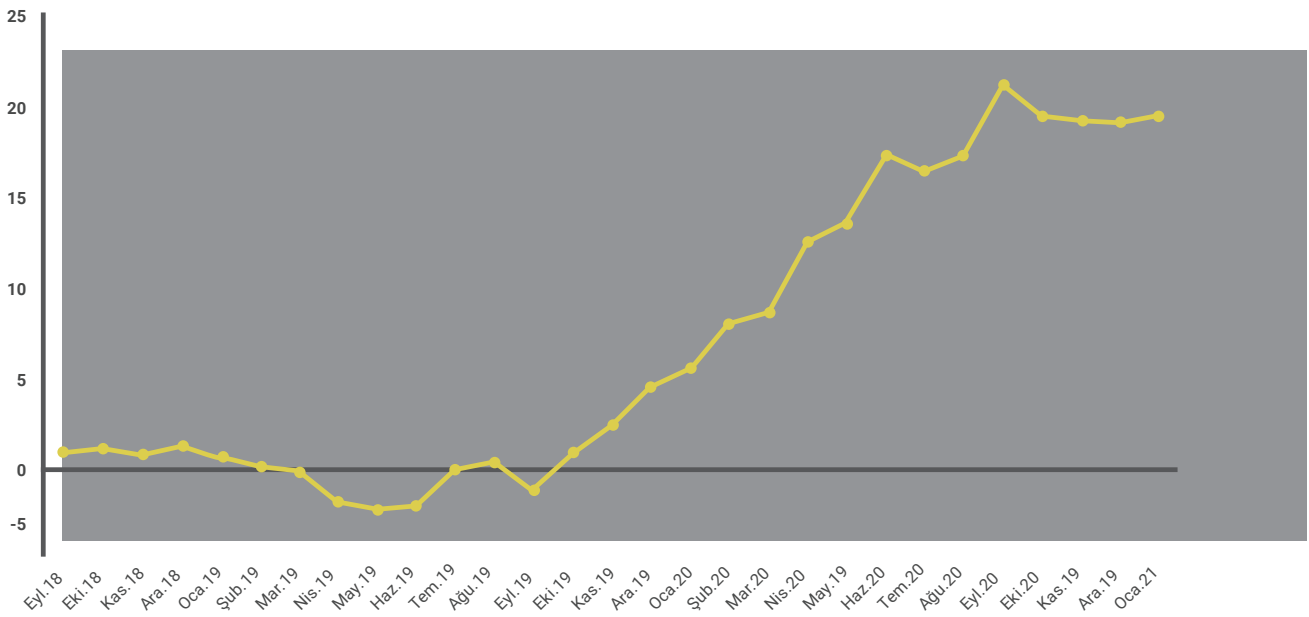


Figure 6: Current Change in Rents Over the Same Month Last Year (Türkiye, %)

Photograph: Samim Kerem Sayın



For rent prices, the report prepared jointly by the Turkish real estate website sahibinden.com and BETAM in 2021 indicates that while rents remained stable between December 2018 and November 2019, change on year increased to 26.6% in September 2020. Annual change in housing rents in the three largest provinces for March 2022 indicates that rents increased by 126.5% in Istanbul, 116.1% in Ankara and 82.8% in Izmir.

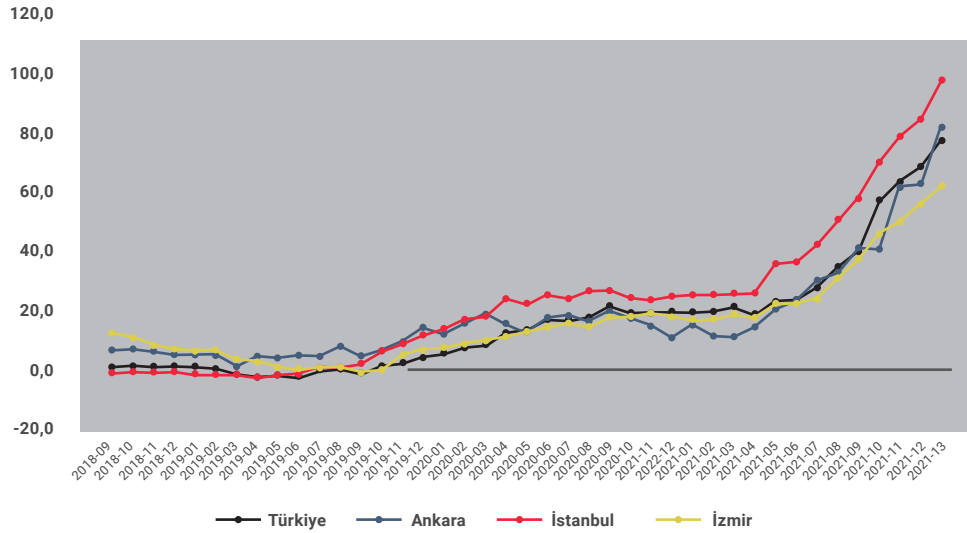


Figure 7: Current Change in Rents Over the Same Month Last Year in the Three Largest Provinces (%)

In large cities such as Antalya, Istanbul, Mersin, Ankara and Kocaeli, rents increased by more than 100% over the previous year.

²² BETAM, Kiralık Konut Piyasası Raporu, 2022.

Figure 8: Provinces with the highest and lowest annual rent increases – March 2022

Provinces	March 2021 m2 price	March 2022 m2 price	Annual current rent increase (%)
Türkiye average	16.9	37.7	123.5
Antalya	17.7	47.1	166.6
İstanbul	23.8	53.9	126.5
Mersin	12.8	27.8	117.5
Ankara	12.0	25.9	116.1
Kocaeli	10.5	21.0	100.3
Trabzon	8.1	12.0	48.2
Van	11.0	16.1	46.5
Malatya	8.1	11.6	43.5
Kahramanmaraş	11.4	15.5	36.9
Mardin	8.3	11.3	36.0

Source: sahibinden.com, Betam

Şekil 8: BETAM ARAŞTIRMA RAPORU 22/265

Lack of Affordable Housing

As a fundamental human right, the right to housing and shelter should be guaranteed by the state and public institutions through policy documents and legislation for the welfare of all sections of society and the access to this right of relevant groups should be regularly monitored. The failure to do so contributes to the solidification of social and economic inequalities. The Housing Problem Study: Current Situation in Istanbul and Recommendations report by the Istanbul Planning Agency shows that of the approximately 6,400,000 units of housing in Istanbul, 1,800,000 are unoccupied. It is therefore clear that the problem is not the lack of housing but the lack of accessible and affordable housing.

The limitation to the right to accessible housing can become a double form of injustice against both lower income

groups and disadvantaged groups. Many vulnerable groups, especially the LGBTI+, ethnic groups, women and minorities encounter discrimination beginning from the house hunting phase. When they finally secure housing that does not meet their needs, they have to live in unhealthy, damp housing that is not earthquake proof.²³ The report prepared by the CSO Centre for Spatial Justice (MAD) using data from the Turkish real estate website sahibinden.com and applying the UN's seven criteria for "adequate housing" shows that as criteria are introduced one by one, the number of adequate housing units for rent declines significantly. After filtering the search for rental housing in Istanbul on March 15th 2021, for criteria such as rent price, surface area, age of the building, floor, heating and the availability of a balcony there remained only 804 advertisements out of the initial 38,829.²⁴

²³ For two examples, see:

<https://bianet.org/english/women/245816-transphobic-discrimination-goksu-basaran-not-given-a-house>
<https://bianet.org/bianet/toplum/209865-munferid-bir-olay-olarak-kurde-ev-kiralamamak>

²⁴ Bayhan, Bahar. Toplumsal Talebin Bir Ekseni Olarak Konut Hakkı, 2022 <https://blog.insanhaklariokulu.org/toplumsal-adalet-talebinin-bir-ekseni-olarak-konut-hakki/>

²⁵ For detailed information see: <https://mekandaadalet.org/sahibinden-comda-yasanabilir-konut-aramak/#top>

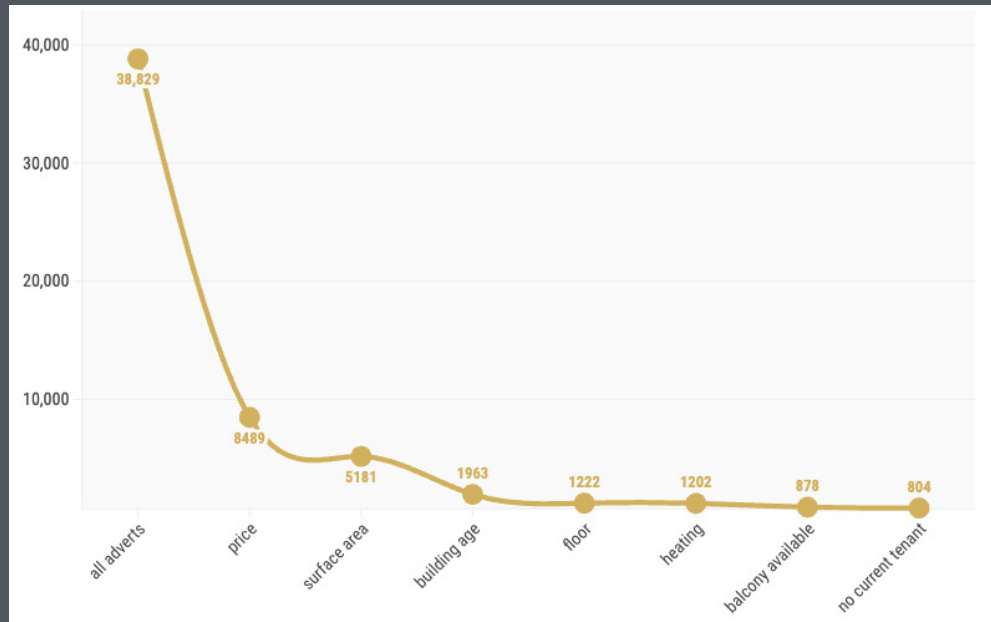


Figure 9 : Centre for Spatial Justice, *Sahibinden.com'da Yaşanabilir Konut Aramak Raporu*

The production and distribution of adequate, accessible, safe housing with basic services for all should fall within the mandate of governments and authorised organs appointed by the government as a requirement of the welfare state. The failure to meet this requirement may result in poverty and unemployment, barriers to access to education, discrimination, safety and health problems, social polarisation and homelessness; as is clearly seen in the example of Türkiye.

Possible problems with access to education may result from difficulties households without a permanent shelter space face in sending their children to school regularly. Increasing distance between the residence and the school results in increased financial costs for the household, presenting another significant obstacle to regular school attendance. Furthermore, in Türkiye, access to fundamental rights such as education, healthcare and social rights is based on the address of residence. In Istanbul, only 2% of adverts for rental housing meet the criteria for adequate housing. These

units of housing are in just three districts of Istanbul; namely Silivri, Sancaktepe and Pendik. This indicates that adequate housing is concentrated in the periphery of the city, which leads to long commute times to the centre. The same study found that a person who lives in Pendik (the periphery) and works in Levent (centre) would have to commute for nearly two hours a day using public transport.²⁶ Such circumstances result in even those urban residents who can secure housing that meet the criteria for adequate housing cannot equally access and benefit from shared goods and services in the city due to long commute times. This is a problem for accessing the right to the city.

Damp and unhygienic housing with limited access to the right to health result in many inequalities, in addition to the unequal enjoyment of the right to housing. Students who protested the lack of access to and inequalities in the right to housing with the Barınmıyoruz Movement have shown that the issue is directly related to the right to education and the right to access education.²⁷

²⁶ For detailed information see: <https://mekandaadalet.org/sahibinden-comda-yasanabilir-konut-aramak/#top>

²⁷ Bayhan, Bahar. Toplumsal Talebin Bir Ekseni Olarak Konut Hakkı, 2022 <https://blog.insanhaklariokulu.org/toplumsal-adalet-talebinin-bir-ekseni-olarak-konut-hakki/>

Making Housing Affordable

Following 18 months of distance education due to Covid-19 measures, the return of students to on-site education in September 2021 once more revealed how difficult it had become to access affordable housing in Türkiye. The 700,000 student accommodation places offered by the state in Türkiye fall far short of meeting the needs of 8.5 million university students and the increases of between 70% and 290% in rents resulted in students experiencing shelter problems. In the protests that began in Istanbul and spread to larger cities such as Kocaeli and İzmir, students spent several nights in parks to draw attention to their shelter issues.²⁸ When the student's state scholarships were rescinded in retaliation, they were faced with a double violation of their right to shelter as well as the right to education that is connected with shelter.²⁹ The lack of access to affordable housing increases the risk of health problems for vulnerable groups. Discrimination in access to affordable

housing results in social unrest. As witnessed in Türkiye with higher inflation and rents following the pandemic, landlords request high rents for their property, thereby developing a mechanism of economic exclusion. According to the Knight Frank Global House Price Index Quarter 4 2021 report, Türkiye led the world with 59.6% housing price growth. Results for Quarter 3 2022 of the same index show that house price growth in Türkiye was 189%. With steeply rising inflation following the pandemic, access to adequate housing has become increasingly difficult, laying the ground for various economic and social problems. Vulnerable groups therefore seek to live in outskirts of cities to meet their shelter needs more amenably. However, it must be underlined that this behaviour is the result of public institutions not regulating the field or choosing not to regulating the field. Living in the outskirts or without a home results in basic social services in some parts of cities not being provided equitably. One of the

Photograph: Samim Kerem Sayin



²⁸ For relevant news items see: Barınamıyoruz Hareketi Twitter Hesabı <https://twitter.com/barinamayanlar> , #Barınamıyoruz nöbetleri | "Ülkeyi yönetenler rant peşinde" <https://bianet.org/english/youth/250794-those-who-govern-the-country-are-after-uneared-income> , <https://www.dw.com/en/students-sleep-in-parks-to-protest-rising-rents-in-turkey/a-59386060>

²⁹ For detailed information see: Yurtsuzlar eylemine katılan öğrencilerin kredisi kesildi <https://www.gazeteduvar.com.tr/yurtsuzlar-eylemine-katilan-ogrencilerin-ogrenim-kredisi-kesildi-haber-1550338>.

main obstacles to accessing social support mechanisms in Türkiye is the requirement that applicants must be officially registered as habitants of the district where they apply for services. This applies to central government organisations such as social aid centres and the Foundation for Social Aid and Solidarity, as well as municipal social support mechanisms. Furthermore, as social aid is assessed on a household basis, several families occupying the same household have a lower probability of benefiting from social support.

In Türkiye, the insufficiency of TOKİ's practices and the data show that housing is far from affordable for lower income groups and the poor. It must be said that disadvantaged groups who are invisible to official institutions have an

even worse experience of the process. TOKİ is tasked with offering affordable payment terms and implementing other facilitating measures for disadvantaged groups. The problem lies with TOKİ's definition of disadvantaged groups. According to its definition "TOKİ prioritises a certain proportion of housing in social housing projects for disadvantaged groups (persons with disabilities, families of martyrs, those on disability retirement, old age pensioners)". This is a very narrow definition of disadvantaged groups. The same situation applies to data production. State institutions and organisations present data with this narrow definition of disadvantaged groups, although there might be slight differences. Therefore, we have to rely on CSO activities and monitoring reports for data and information on wider groups.



Photograph: Samim Kerem Sayın

IN LIEU OF A CONCLUSION

The Specialists' Commission Report featured in the Eleventh Development Plan prepared by the Ministry of Development identifies important points regarding housing policy in Türkiye. It then lists information regarding the development plan for housing policies. The strategies and policies that are proposed are similar to the policies proposed at the Urbanisation Summit of 2009 in many respects. Both documents propose that relevant state institutions apply the new urban paradigms and strategies and suggestions for human rights that are taken up in principle from international documents. Despite this intensive work at the policy document level, the housing problem in Türkiye grows by the day. The major and consecutive Covid-19, economic and earthquake crises have exacerbated the problem.

The measures so far taken against these crises fall far from providing solutions. The fundamental problem is that the

measures do not target a structural transformation and seek panacea through temporary arrangements. Policies on the right to housing implemented since 1982 have been limited to the clause in the constitution that states mass housing is to be supported. There needs to be more comprehensive work on the right to housing and urban life more generally. More important still is that decisions taken should be realised at the level of legislation and the implementation of principles and bases in international documents by the relevant ministries. A board or institution to be formed to audit and monitor this process should not be limited to government officials, as was done under KENTGES, but include the active participation of non-state actors such as professionals' organisations, labour unions, universities and civil society organisations. However, the practice in Türkiye is completely to the contrary. Over the



Photograph: Aylin Kızıl

last 20 years, non-state actors have been gradually removed from decision-making mechanisms. Decision-making instead rests with the public administration that acts under the direction of the markets, or companies themselves. Since 2002, the state's and cooperatives' share in the production of housing has gradually declined. While the state and cooperatives accounted for 34% of the housing construction sector in 2002, in 2022 they accounted for just 9%.³⁰ While there are many reasons for this contraction, the underlying cause is the financialization of housing. The current crisis has grown with state subsidies for the private sector and the widespread strategy of privatising public services. This process can be better understood as a desire to produce surplus value that includes all authorised institutions of the state. An apt example of this transformation in addition to TOKİ is the Structure Auditing System. With an amendment to the Law 4708 on Structure Auditing and the Regulation for Implementation, audits by professionals' organisations were prevented. This resulted in private structure auditing firms not fulfilling their responsibilities for effective auditing, resulting in inadequate housing and buildings that are not earthquake-resistant. The painful consequences were felt with the earthquakes of February 6th 2023.

In conclusion, to solve the housing crisis and the problem of affordable housing in Türkiye, the state needs to adopt policies that view housing as a right and public service and not as something to be traded on the market for a certain amount of profit over the cost of production. In addition, non-state organisations must actively participate in the policy formulation process and the provision of public services. Despite the problems and solution proposals being repeatedly identified in the Urbanisation Summit of 2009 and the Eleventh Development Plan, they have not been addressed or implemented. The current situation presents an acute problem.

³⁰ TÜİK 2022 Building Permits by Building Ownership Statistics 2002-2022



Photograph: Aylin Kızıl

arsiv

Kent, Kültürel ve Toplumsal Araştırmalar Derneği

**Cihekî bi rûmet
yê ji bo jîyanê û
her kesî: Çêkirina
xaniyên guncayî**



Photo: Samim Kerem Sayin

Kurteya Rêveberê

Bazara avahîsaziyê ku bi salan di nav aboriya Tirkîyeyê de wek stêrkeke bilind dibe tê pêşkêşkirin lê ev bazar ji bicihanîna daxwazên gelan dûr maye. Bi krîza aboriyê ya 2013an ku bandora wê li dovîzan ji bûye, di nav demê de kûr bûye û ev pirsgirêka xanî û sitirînê bûye rojeva herî giring ya Tirkîyeyê. Li hember vê çalakîyên civakî yên mîna “Tevgera Em Nikarin Bisitirin” ku navenda wê li Stenbolê bû, aktîvîzm bûye cihê ku mixalefet rexneyên xwe li îqtîdarê bike. Hikumetê dêvla ku pirsgirêkê çareser bike, çend sererastkirinên biçûk pêk aniye lê van sererastkirinan

pirsgirêkên heyî çareser nekirine. Ji bo çareserkirina vê pirsgirêkê dêvla ku pêşniyazên rojane û diserreyî bên kirin, divê hikumet li gor nêzîkatîyêke ku pirsgirêkê ji kûr ve fahm dike tev bigere. Armanca vê xebatê li hember pirsgirêka xaniyan ya li Tirkîyeyê, pêşkêşkirina çarçoveyekê ya bingehheqî ye.

Bingeha xebatê ji wan bersivên wan pirsan pêk tê ku ji aliyê Raportorê Taybet yê NYê ve hatine pirsîn. Ev rapor ji xwe re dike armanc ku sûdê ji sazîyên sîvil, rêxistinên pişeyî,

komên xebatê yê serbixwe û raporên zanyaran sûdê wergire û wek metneke pêşniyazê ya mînak peşkeş bike.

Ji bo sûd ji daneyên îstatîstîkî yê sazîyên dewletê hatine wergirtin. Ev îstatîstîk bi giştî xwe dispêrin weşan û raporên sazîyên têkildar. Lê bele ji ber ku sazîyên dewletê îstatîstîkên xwe bi awayekî perîyodîk par ve nake, ji bo vê xebatê sûd ji weşanên sazîyên derveyî dewletê, organîzasyon, sazîyên pişeyan û sazîyên sîvîl jî hatiye wergirtin. Di wan beşan de ku dane tê de tune ne, daneyên têkildar yan jî lêkolînên lîteraturî hatine dayîn.

Bingeha xebatê ji bersivên pirsên Raportêrê Taybet yê NYê pêk were jî, hûnandina xebatê di forma raporê de hatiye kirin.

Di beşa ewil ya vê xebatê de dê dîmeneke giştî ya pirsgirêka xaniyan li Tirkîyeyê bê dayîn û nêzîkatîyên dewletê yê li

hember sererastkirinên zagonî ku li hember pirsgirêka xaniyan a li Tirkîyeyê bê nîrxandin.

Beşa duyem ya vê xebatê ji xebatên sazi û organîzasyonên ku ji bo çareserkirina pirsgirêka xaniyan ji aliyê dewletê ve hatine peywardarkirin, pêk tê.

Bandora van xebatan a li ser bicihanîna pêdiviyên xaniyan ligel daneyên îstatîstîkî hatiye analîzkirin. Di beşa sêyem û çarem de pirsgirêkên xwegihandina xaniyan, kêmbûna xwegihandina xaniyan ya komên bêwantaj tê dayîn û herî dawî jî cih ji bo şîrove û pêşniyazan hatiye veqetîn ku li ser sedemên kêmbûna polîtîkayên xaniyan disekine.

Her weha di vê raporê de dê di çarçoveya mafê xênî de, sûna têgiha 'affordability' yê peyva 'guncan' bê bikaranîn.¹



¹ Komîteya Mafên Aborî, Civakî û Çandî, 1991.



Photo: Aylin Kızı

Destpêk

Wek peywira dewletê mafê xênî ya hemû civakê, hewce ye di wê rewşê de be ku bi awayekî xwezayî hemû alî xwe karibe xwe bigihîne. Ji ber ku sitirîn yek ji pêdiviyên bingehîn ên mirovan e, mafê xênî di sala 1948an de di Beyannameya Navnetewî ya Mafên Mirovan de wek mafekî mirovan hatîye dîtin. NY di salên pêş de bi xebatên xwe ji bo bidestxistina mafê xênî, şertên xwe diyar kirine û bi rêzekeransên demdemî yên NY- HABITATê di asta navneteweyî de plansazîya çalakîyan hatîye amadekirin. Rojewa sereke ya van civînan ji bo herkesî bajar û cihûwarên mirovan yên berdewam, newekhevîyên aborî û civakî yên li cîhanê, xerabûnên ekolojîk yên ku xisarê didin cîhanê û mirovan e. Li gor van rojevên sereke, ji bo ku hem welatên cîhanê

avakirina jîyana bajêr ya li gor rûmeta mirovahiyê bikin rojewa xwe pêşniyaz hatine kirin. Ev xebatên ku bi salan dewam kirine, bandora xwe li polîtîkayên çareserkirina pîrsgirêka xênî ya Tirkîyeyê jî kirîye.

Berîya ku em qala bandora li Tirkîyeyê û bêyî ku kes li derve bimîne di hemû rengên civakê de xwedibûna xaniyan çê bibe, divê em qala du xalên giring bikin. Di serî de wexta ku em di çarçovaya mafê xênî de li zagonan dinêrin, tê dîtin ku ev sererastkirin ne bi giştî û sistematîk in. Tirkîye di serdemên cuda de bi pêşniyazên cuda li pey çareserkirina pîrsgirêkê ketîye. Wexta ku em hewl bidin serdemên cuda diyar bikin, ev bi piranî di nav sê yan çar serdemên cuda de

hatine dayîn (Tekeli, 2012 û Şengül, 2001). Bi awayekî giştî li gor argumanên ku Tekeli û Şengül dane, serdema ewilî 1923-1950î ya serdema zûwext ya komarê ye ku di vê serdemê de bajarîbûn hêdî ye, sermaye hîn qels e. Serdema duyem û sêyem jî di navbera 1950-1980yî de ye. Di vê serdemê de bajarîbûn jî ber koçberiyê zêde ye, bajarîbûna nerast û bêkontrol heye. Herweha di vê serdemê de xebatên dewletê û yên kooperatîfên xaniyan ava dikin kêr e. Piştî sala 1980yî jî wek serdema sepandina Xaniyên Komî yên ku politîkayên pirsgirêkên xaniyan, tê binavkirin.

Di vê xebatê de jî dê ligel pirsgirêkên xaniyên komî yên piştî 1980yî derketîye holê, pêvajoya fînansîbûna xaniyan a piştî salên 2000î bê nîqaşkirin. Piştî veguherînên 2003an TOKIya ku di navenda pîyaseya xaniyan de bû, piştî wan guherînan peywira xwe ya çêkirina xaniyan kir peywirê dawî. Di rapora xwe de ku hin veguherîn jî pêk hat, pirsgirêka xaniyên guncayî jî dike rojê xwe. Xaniyên guncayî, li gor rûmeta mirovahiyê bidestxistina rewşa sitirînê di çarçoveya mafê xênî de; bi taybetî jî ji bo komên dahatkêm, komên qirîfok û komên xizan mijareke gelekî girîng e. Pirsgirêka bajarîbûnê li Tirkîyeyê ku di çarçoveya xaniyên guncayî de bê dîtin û di vê çarçoveyê de vesazkirinên bîngêhîn bê kirin, dê hingê xebatên gelekî berfîreh jî bê kirin.

Bernameyên aboriyê ku ji dema zû ya Tirkîyeyê ve tînin sepandin, hîn bajarî kirîye navenda aboriyê ev rewş bîngêha newekhevîyên heremî ava kirîye. Herweha bûye sebaba ku koçên zêde li van bajarî çê bibe. Koçên li van bajarî jî bûye sebaba hin pirsgirêkên bîngêhîn derkevin û pirsgirêka xaniyan ya mayînde ava bibe. Ev pêvajoya di demên pêşî de ne ewqas zêde bû û dewletê karîbû çavê xwe jê re bigire lê belê piştî Şerê Cihanê yê Duyem xaniyên bêqanûn li bajarî berbelav bû û ev jî bû sebaba ku dewlet midaxaleyekê li vê derê bike. Di sala 1948an de hikumeta Sakayê bi qanûna 5218an ya bi navê derheqê Tehsîsa Erseyên Aîdî Dewletê û Şaredariyê ya ji bo Xaniyan Çêkin de rê li ber xaniyên bêqanûnî vekir. Heta salên 1980yî ango heta fona krediyên xaniyên komî, bi rêya kooperatîf û pêşkêşiyên erseyan çare jî vê pirsgirêkê re digeriyan lê ev jî kêr maye. Bajarîbûna

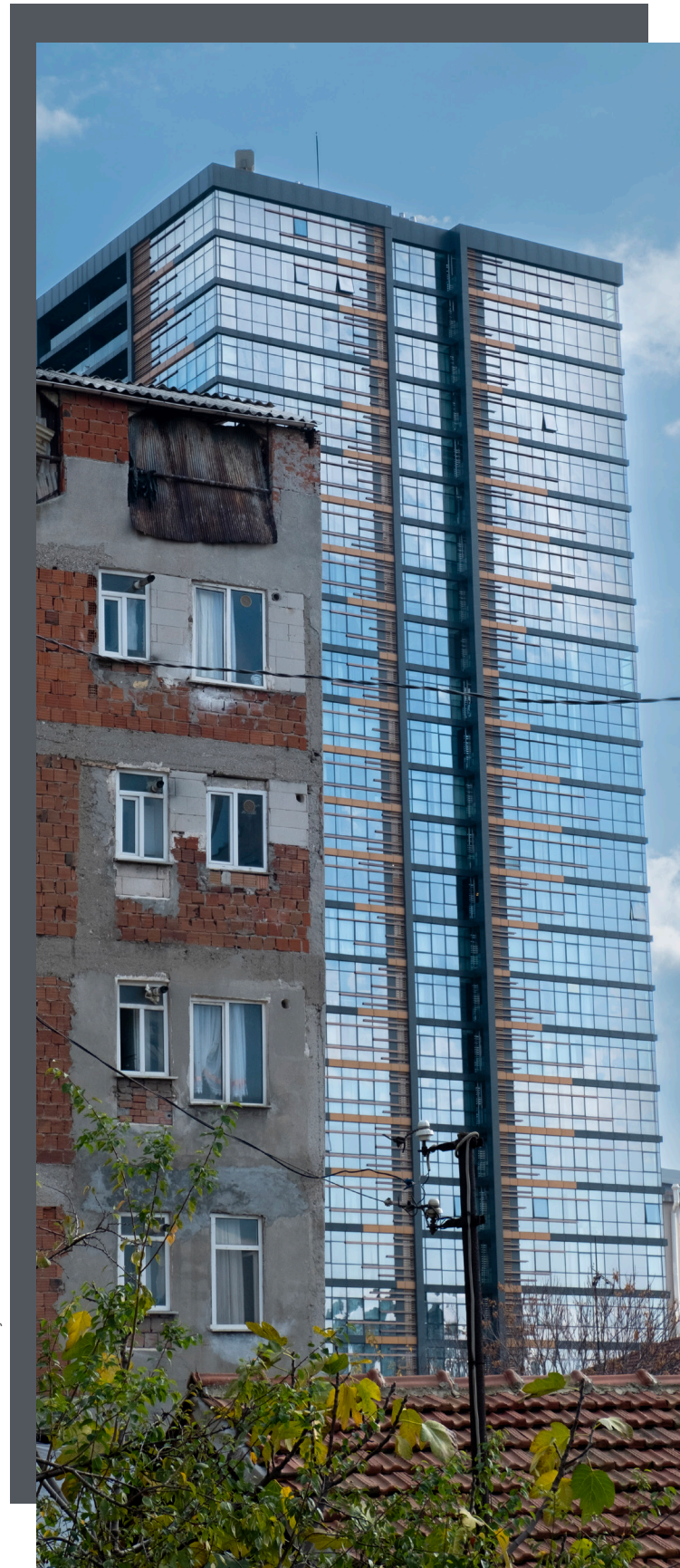


Photo: Samim Kerem Sayin

belawela û bêkontrol ya bajarên mezin newekhevîyên civakî-mekanî kûrtir dikirin û ev jî bû sebaba ku taxên xerab ava bibe. Li van hereman gelek salan pirsgirêkên bingehîn yên mîna elektîrîk, av û germkirinê hebû û xizmetên mîna perwerde û tenduristiyê jî nehatine dayîn. Tirkîyeyê ji bo ku ji heqê pirsgirêka xaniyan bê der hin deman lêborîn û aştiya îmarê derist lê ev hewldan jî pirsgirêkê kûrtir kir. Ji sala 1948an vir ve zêdetirî 20 caran hewldanên bi vî rengî çêbûn û 8 ji van hewldanan piştî sala 2002an derket.³ Bi van zagonan “Belgeya Qeydê ya Avahîyê” dan avahîyên qaçax û gelek caran jî iqtidarê beriya hilbijartinan wek amûreke hilbijartinê bi kar anî. Ev jî bû sebaba ku mirov bibe xwediyê wê fikrê ku dê wextekê rê li ber avahîyên nesaxlem û qaçax vebe. Pêşveçûna vê fikrê bû sebaba ku avahîyên qaçax zêdetir bibe. Di sala 2022an de pirsêk derheqê xanî û cihê kar yên ku sûd ji Aştiya Îmarê wergirtine de ji Wezaretê Derdor, Bajarîbûn û Guherîna Kîşwerê re tê pirsin. Di bersivê de tê gotin ku bi giştî 7.085.969 avahî Belgeya Qeydê ya Avahîyê stendine û ji van 5.848.927 jî ji xaniyan pêk tê.⁴ Polîtîkayên bêkêr ên li hember pirsgirêkên xaniyan dibin sebaba ku gelek erdhej û afetên siruştî gelek mirinan bi xwe re bînin. Erdheja Mereşê ya 6ê Sibata 2022an ji vê pirsgirêkê re mînakek e û ev dibe ku di salên pêşîya me de zêdetir bibin. Pisporek diyar dikin ku yek ji sebaba ku ev erdhej ewqas bû sebaba xerabûnê jî zagonên dewletê ye ku erdhejê paşguh dike.⁵

Ligel ku hîn jî dewletê hejmarên fermî diyar nekirine jî, bi hezaran kes di bin bandora erdhejê de mane û ji 10 bajaran ber bi bajarên rojava ve koç dikin. Heke xebateke birêkûpêk çê nebe dê ev koçberî jî dewam bike. Ew ên ku koç kirine pêşî di wargehên xwendekaran de hatine bicihkirin. Ji ber vê yekê jî gelek xwendekar ji wargehan hatine derxistin û ev jî bûye pirsgirêkeke din ya sitirînê. Derbasbûna wargehan zêde dewam nekir û ew malbat derbasî cem merivên xwe bûn yan jî ji xwe re li wan bajaran xanî kirê kirin. Ev jî bû

sebaba ku buhayê xanî û kirêyan zêde bibe û xaniyên heyî têra daxwazên mirovan nekir. Niha li tevahîya tirkîyeyê kirêya xaniya ji sedî 168 zêde bûye û li bajarên ku bûne cihê koçberan jî kirê ji sedî 336 zêde bûye. Ev jî ji bo xaniyên pirsgirêkeke zehmet e.⁶ Dikare bê gotin ku Tirkîye ji ber erdhej û têkildarî erdhejê di nav pirsgirêkên xaniyan de diqewime. Ev pirsgirêka xaniyên erdehejê, pirsgirêka heyî jî kûrtir kir.



Photo: Samim Kerem Sayin

³ Ulusoy, Ali. (2023). İmar Afları ve AKP'nin Kent Politikaları. Rojnameya Dijital PolitikYol. 01.05.2023. <https://www.politikyol.com/imar-aflari-ve-akpnin-kent-politikalari>

⁴ Ulusoy, Ali İmar afları ve AKP'nin kent politikaları. Rojnameya Dijital PolitikYol. <https://www.politikyol.com/imar-aflari-ve-akpnin-kent-politikalari/>

⁵ Elçi, Aylin. (09.02.2023) İmar affı: Depremlerdeki rolü nedir, uzmanlar imar barışı konusunda nelere dikkat çekiyor? Euronews. 10.05.2023. <https://tr.euronews.com/2023/02/09/imar-affi-depremlerdeki-rolu-nedir-uzmanlar-imar-barisi-konusunda-nelere-dikkat-cekiyor>.

⁶ Polat, Ali Can. (14.02.2023). Deprem sonrası artan göç nedeniyle Mersin, Ankara gibi illerde kiralık ev fiyatları patladı. Erişildi: 15.05.2023. <https://www.cumhuriyet.com.tr/ekonomi/deprem-sonrasi-artan-goc-nedeniyle-mersin-ankara-gibi-illerde-kiralik-ev-fiyatlari-patladi-2051588>



Photo: Aylin Kızı

Mafê Sitirîn û Xaniyan Wek Mafekî Bingeîn ê Mirovan li Tirkîyeyê

Pirsgirêka bajarîbûnê, newekhevîyên hereman, koçberîyên herêmî yê mayinde ya li Tirkîyeyê, bûye sebaba ku pirsgirêka xênî her tim di rojevê de be. Pirsgirêka niha ya xanî û sitirînê wek ku ji ber krîza aborî be lê sebaba sereke ne krîza aborîyê ye. Krîza aborîyê vê pirsgirêkê mayinde û kùrtir kirîye. Lê sersebaba vê krîzê bêkêriya hewldanên sazî û rêxistinên dewletê ye. Herweha mafê xênî jî di çavê dewletê de wek tiştekî buha ye û ev jî sebebeke din e.

Wexta ku ji aliyê bingehmafî li krîza xaniyan bê nêrin, dikare bê gotin ku ev krîz hem ji aliyê dewletê ve hem jî ji aliyê piraniya civakê ve wek krîzeke bingehîn ya mafê mirovan nayê dîtin. Her çiqas ev maf ji aliyê makezagonê ve hatibe garantîkirin jî, zagoneke bikêrhatî nehatiye çêkirin.

Niha li Tirkîyeyê krîtereke ku bi zagonê hatiye diyarkirin ya ji bo xaniyên guncayî tune ye. Wek mînak em dikarin daneyên TUIKê bidin. Daneyên ku TUIK ji sala 2003an vir ve derheqê şertên dahat û jîyanê de dide subjektîf in. Herweha ji ber ku di daneyên wan de hin tişt kêm in, zehmet e ku xebatên şopdariyê bîn kirin. Çawa ku hikumet berpirsiyarîyên xwe bi cih nîne, piştî her krîzê jî politikayên ji bingehmafî dûr û li gor piyaseyê pêk tîne. Krîza xênî jî ber ku wek amûra berhevkirina sermayeyê tên dîtin, politikayên çareseriyê newekhevîyan kùrtir dike û hejmara kesên koçber û bêxanî dimînin zêdetir dike.

Wexta ku em li rewşa piştî bûyerên giring yê li deh salên dawî yê li Tirkîyeyê dinêrin, dikare bê gotin ku krîza xênî

her ku diçe zêdetir dibe. Cihê ku em xebatên xwe bi awayekî neteweyî hem jî di asta herêmî û lokal de dikin û wexta ku em li gavên piştî bûyerên mîna Erdehejên 6ê Sibata 2023an, Krîza Al Şewba Covid-19ê dinêrin, ji aliyê sazîyên sîvil ve tê dîtin ku hikmet çareserîyan li gor sermayeyê digere û komên qels paşguh dike.

Li Tirkîyeyê gelek caran nêzîkatîyeye çareserîyên demane heye li hember pirsgrêkên mayinde yên bajaribûnê. Mafê xênî wek mafekî civakî nayê dîtin, berovajî vê xanî wek metayeke ku nixê wê heye tê dîtin. Mafê xênî di sala 1961ê de ketiye Makezagona Tirkîyeyê. Ev jî di beşa sêyem ya bi navê Kar û Mafên Civakî û Îqtisadî de, di bin sernava mafê tenduristîyê de hatiye dayîn. Di vir de mafê xênî wek mefê tenduristîyê tê dîtin. Di vir de bi vî awayî derbas dibe: “ Karê dewletê ye ku wan şertên lênerîna tîbbî pêk bîne û herkes di nav tenduristîya rih û bedenî de bijî. Dewlet tevdir û tedarîkan ji bo kesên xizan û kêdahat dike ku li gor şertê tenduristîyê bibin xwedî xanî.” (Destûra Bingehîn dewleta Komara Tirkîyeyê 1961, Madde 49). Li vê derê tiştê girîng ew e ku xanî wek mafekî tê dîtin, wek karekî tê dîtin ku pirsgrêka sitirînê ya kesên xizan çareser bike. Lê

herî dawî di Makezagona 1982an de xanî wek mafekî cihê xwe girtiye. Madeya 56an ya di beşa Kar û Mafên Civakî û Civakî ya Makezaogonê de wisa diyar dike: “ Herkes xwedî wî mafî ye ku li derdoreke hevseng û bitendurist de bijî. Pêşvebirina derdorê, parastina tenduristîya derdorê û pêşilêgirtina qirêjîya derdorê karê dewletê û hemwelatîyan e.” Di madeya 57an de, di bin sernavê Mafê Xênî de jî wisa dibêje: “ Dewlet li gor plansaziya şertên derdorê û taybetîya bajaran, dê tedbirên xaniyên guncayî bistîne û dê piştgirîyê bide hewldanên xaniyên komî.” (Destûra Bingehîn dewleta Komara Tirkîyeyê, 1982). Li vê derê dewlet du berpirsiyarîyan destnîşan dike. Ya pêşî mafê xaniyên guncayî ne ku bi awayekî eşkere nebêje jî wek mafekî tê dîtin. Di ya duyem de jî diyar dike ku ev dê bi awayê xaniyê komî pêk were. Ji van gotinan diyar dibe ku xanî di makezagonê de çi qas qels cih bigire jî, mafê xênî garantî dike. Ji xeynî metna makezagonê, rasterast nebe jî têkildarî mafê xênî gelek zagon hene. Zagona Şaredariyê ya 5393an, Zagona Şaredariya Bajarê Mezin ya 5216an, Zagona Îdareya Taybet ya Bajêr ya 5302an, Zagona Xaniyên Komî ya 2985an, Zagona derheqê veguherandina Cihên di Xetereya Afetê de ne, Zagona derheqê Nûkirin û Parastin û Jinûve Bikaranîna Cihên Dîrokî



Photo: Aylin Kızıl

û Çandî de ya 5366an, Zagona Îmarê ya 3194an, Zagona Venêrina Avahîyan ya 4708an, Zagona Derdorê ya 2872an, Zagona Xizmetên Cîvakî ya 2828an, Zagona Teşwîqkirina Piştevanî û Alîkarîyê ya 3294an, Zagona Sindoqa Teqawîtan a 5434an, Zagona Sîgortaya Tendurîstîya Giştî û Cîvakî ya 5510an çend ji wan zagonan in. Wexta ku ev zagon tèn nîrxandin, tê dîtin ku rasterast ne derheqê mafê xênî de ne. Ji ber wê yekê mirov dikare bibêje ku sererastkirineke bîngêhî û giştî ya derheqê xaniyên guncayî de tune ye. Di asta zagonî de tune be jî, em dibînin ku di nav xebatên wezaretê de xebatên xaniyên guncayî hene. Ji xebatên herî giring ên ku di 20 salên dawî de çêbûne KENTGES (2010-2023) Plana Çalakîyê û Stratejîya Pêşvebirina Bajarî ya Giştî ye. Ev plan ji ber du sebeban giring e. Ya pêşîn ew e ku ev xebat di asta hikûmetê de ava bûye, ya duyem jî ew e ku gelek akademîsyen, pîspor, nûnerên rêxistinên pîşeyî, sazîyên sîvîl, burokratên wezaretan tevî vê xebatê bûne û li ser pîrsgirêka xênî ya 20 salên dawî nîqaşên berfireh hatine kirin. KENTGES ew plan e ku di sala 2008an de di bin banê Wezaretê Cihbûn û Bayındîrlîxê dest bi pêşvebîrîna xwe dike, di salên 2007-2008an de hin xebatan dike û di 25.10.2010an de bi biryara 2010/34an qebûl dibe û di 4.11.2010an de di Rojnameya Fermî ya 27749an de hatiye weşandin. Ji 151 sazîyên cuda, 500 pîspor piştgirîyê dide KENTGESê û di vê plansazîyê de ji sedî 28ê berpîrsîyarîyan dane Rêveberîyên Xwecihî, ji sedî 72yê berpîrsîyarîyan jî dane Rêveberîya Navendî. Xebatên KENTGESê jî ji aliyê "Lîjneya Şewîr û Şopandinê" ve ku rêveberên ku ji aliyê wezaretê ve hatine tayînkirin, tèn şopandin.⁸ KENTGES di pêvajoya avakirinê de Cîvîna Bajarîbûnê (2009) pêk tîne û bi giştî 296 kes tevî vê cîvînê dibe ku 6 jê akademîsyen, 103 jê karmendên ji wezaret û sazîyên cuda, 49 kes jê ji rêxistinên pîşeyî û sazîyên sîvîl, 27 jê ji sazîyên taybet û 31 kesên ji xebatkarên wezaretê ne. Di vê xebatê de ku gelek bikêrhatî derbas dibe, pêşniyazên curbecur ji bo pîrsgirêka bajarî û xaniyan tèn kirin. Di van xebatan de 437 pîrsgirêk, 701 stratejî

û 1200 plana çalakîyan ji wezaretê re hatine kirin.⁹ Piştî ku ev pîrsgirêk û stratejî hatine ragihandin, KENTGES di navbera salên 2010-2023an de ji bo ku bi cih bînin, armanc, stratejî û çalakîyên ku wezaret û sazîyên ku wek berpîrsîyar hatine dîtin, hatine weşandin. Mafê xaniyên guncayî di nav mijar û pîrsgirêkên ku di Cîvîna Bajarîbûnê de hatibe çalkirin jî, ev rewş din av plankirina KENTGESê de pîr zêde cih negirtîye. KENTGES jî bo navbera salên 2010-2023an, 19 armanc û têkildarî wê stratejî û çalakî hatine diyarkirin.¹⁰ Bi taybetî jî ji bo gîhaştina xaniyan rehettir bibe armanca 3 û 17an gelekî giring e. Li gorî van her du armancar wezaret û şaredarî wek berpîrsîyar hatine dîtin.

⁷ Kentsel Gelişme Strateji Belgesi ve Eylem Planı (2010-2023). Erişildi: 15.05.2023. <https://kentges.csb.gov.tr/kentges-nedir-i-7119>.

⁸ Kentsel Gelişme Strateji Belgesi ve Eylem Planı (2010-2023). Erişildi: 15.05.2023. <https://kentges.csb.gov.tr/kentges-nedir-i-7119>

⁹ T.C. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Kentleşme Şurası 2009. (2009). Ankara.

¹⁰ Ji bo armanc û stratejîyan, bibînin https://webdosya.csb.gov.tr/db/kentges/edittordosya/kentges_tr.pdf.



Photo: Samim Kerem Sayin

PLANSAZÎYA ÇALAKÎYAN Û STRATEJÎYA PÊŞXISTINA BAJARÎYÎ YA BIGIŞTÎ YA KENTGESÊ

Stratejî û Plansazîya Çalakîyan ya li gorî Pêşbîna Armanca Sêyem¹¹

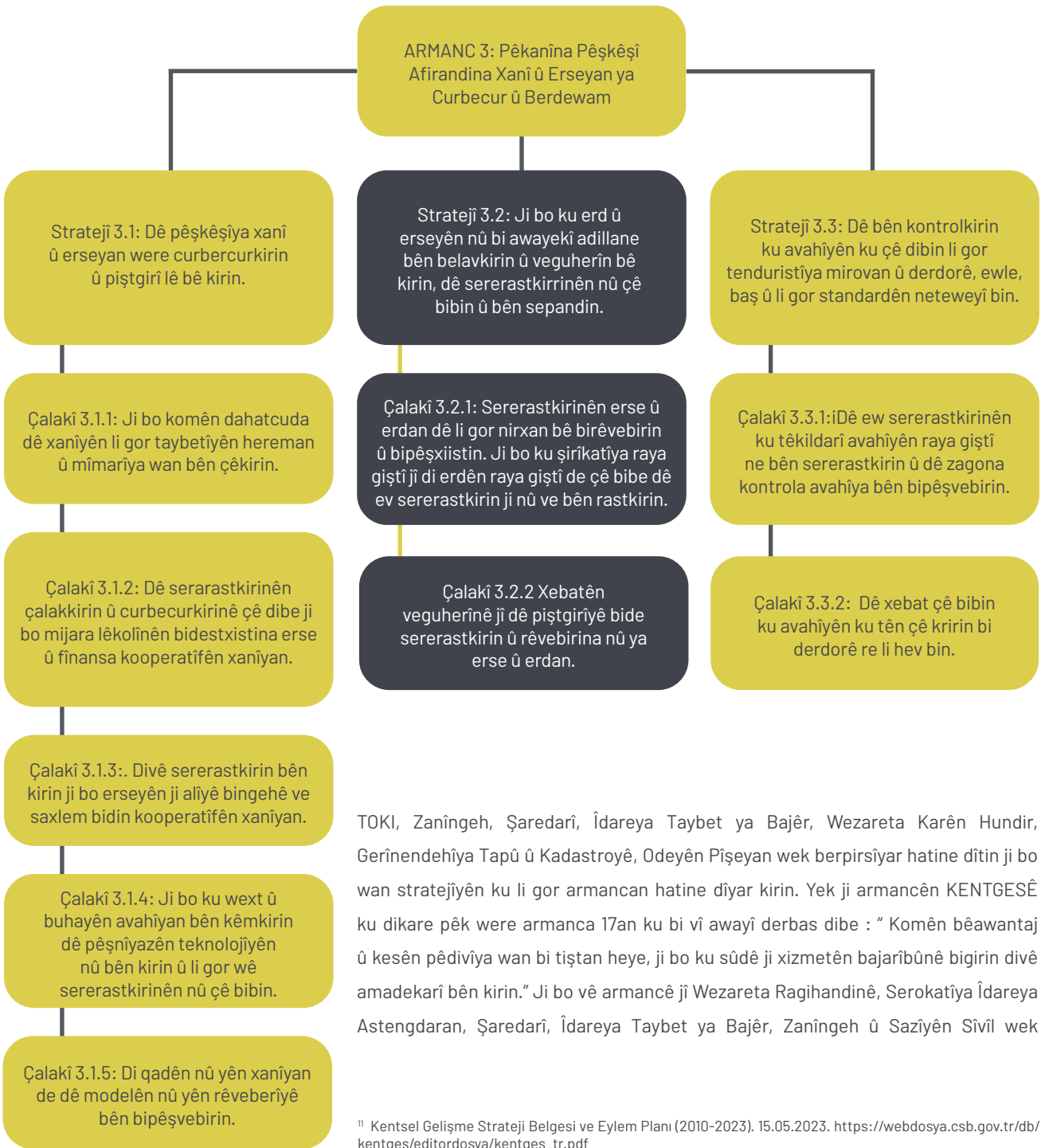




Photo: Aylın Kızıl

berpirsiyar hatine dîtin. Sererastkirinên nû yê ji bo pêdiviyên komên bêawantaj, danîna standartan û bi awayekî bingeîn ji xebatên li gor krîterên navneteweyî wek rojev hatine dayîn.¹² Ji bo van armanc û stratejiyan berpirsiyariya herî mezin ya Wezarata Derdor, Bajarvanî û Guherîna Kîşwerê ye. Bêguman vê berpirsiyariyê ji TOKI digire ser xwe ku ew jî di banê vê wezaretê de dixebite. Serokatîya Îdareya Xaniyên Komî (TOKI) di sala 1984an de ji bo ku xaniyên li gor butdçeya mirovan bîn çêkirin bi Zagona Xaniyên Komî ya 2985an hatîye avakirin. Ev zagon arman û çavkanîyên TOKIyê bi awayî diyar dîke: “ Ji bo ku pirsgerîkên xaniyan çareser bike û pêdiviya xaniyan bi cih bîne dê piştgiriyên hewce bîn dayîn û dê ev jî bi rêya wê îdareya ku ji bo vê armancê hatîye avakirin çê bibe.” Ev zagon di sala 1984an de ketîye merîyetê. Kitleya hedef jî wek “di şertên heyî de malbat û komên ku nikaribin bibin xwedî xanî” hatîye diyarkirin.¹³ Ji bo meseleya xaniyên guncayî, sazîya ku

ku ewil em lê binêrin dê TOKI be. Di rêjeya dayîna xaniyan ya TOKIyê de ji avabûna xwe heta 2004an, kêmbûnek heye. Di sala 1987an de 140.813, di sala 1990î de 113.300, di sala 1999an de 12631 xanî hatine çêkirin û ev hejmar di sala 2004an de bûye 1335. Di navbera 1984 û 2002an de 43.145 xanî hatine çêkirin û ji bo 940 hezar xaniyî jî di rêjeya cuda de kredî hatîye dayîn.¹⁴ Nifûsa bajarîbûnê di sala 1985an de ji sedî %53 bû lê di sala 2000î de ev dibe ji sedî 64. Li gorî van daneyan tîn dîtin ku piştgirîya ku TOKI kirîye kê maye. Serdema herî çalak ya TOKIyê piştî 2004an e ku wan salan hin guherîn hatine kirin û sazî bûye navenda sektora xaniyan. Pêşveçûna sektora avahîyan ya van salan ne tenê stratejiyêke Turkiyeyê yan jî AKPê ye. Lê ev stratejî ji aliyê AKPê ve ev zêdetir bûye rojev. Di aboriya gerdûnî de li gelek welatan para sektora avahîyan zêde dibe û ev dibe wek modela mezinbûna aboriyê yan jî stratejiyêke aboriyê. Bihevrebûna finans û xaniyan gelek

¹² Kentsel Gelişme Strateji Belgesi ve Eylem Planı (2010-2023). Erişildi: 15.05.2023. https://webdosya.csb.gov.tr/db/kentges/editordosya/kentges_tr.pdf 13 Ibid.

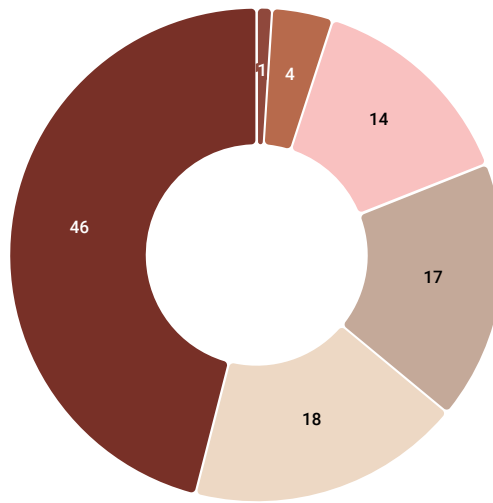
¹³ Rapora TOKİ 2019, s. 18.

¹⁴ ibid.

pirsgirêkên civakî û aboriyê derxistîye holê û mafê xênî ji mafêke bingehîn ya mirovan veguherandîye metayekê ku karê jê bike û herweha bikin û bifiroşin. Ji ber vê rewşê taybetiyên xaniyên ku wek mafekî mirovan tê dîtin nayên çêkirin û herweha buhayê xaniyan û kirêya wan her ku diçe zêdetir dibe. Komên ku dahatên wan kêr yan jî di asteke navîn de bin nikarin xaniyan bikin û ew jî derveyî bajaran bi cih dibin. Bajar bûne ew cihê ku her der cihê avahîsaziyê ne û cihên vala lê nemane û ev jî ji ber finansîbûna xaniyan çê bûye. Jixwe Raportorê Taybet yê NYê di sala 2017an de raporek derheqê finansîbûna xaniyan û bandora wan ya li ser mafê mirovan belav kir.¹⁵ Vê raporê hem li ser bandora pêvajoyê hem jî li ser têkiliyên dewletê bi sazîyên finansê yê neteweyî û navnetewî re hene disekinî. Herweha ji bo dewlet peywirên xwe yê derheqê mafê mirovan yê bingehîn de bi bîr dixist. Dewletê van berpirsiyarîyan bi cih neaniye û TOKIya ku karê wê yê sereke çêkirina xaniyan e lê têkilîya wê bi sazîyên finansê re heye bûye sembola vê pêvajoyê. Karê sereke yê

TOKIyê çêkirina xaniyên civakî ye lê ev sazî dêvla ku karê xwe bike, di bin banê xwe de şirketan ava dike û bi sazîya Şirkatîya Peredayîne ya Emlak Xani û Gayrimenkulê karên qezenca madî dike, ji karê xwe yê sereke dûr ketîye û bi bikaranîna çavkanîyên raya giştî veguherîye şirketê taybet. Ev pêvajoyê di sala 2009an de ji aliyê Odeya Mîmar û Endezayaran ya Tirkîyeyê ve bi slogana "EFSANEYA ROBIN HOOD BI DAWÎ BÛ; TOKÎ ÊDÎ JI ZENGÎNAN RE 'XANÎYÊN BAQIL' ÇÊ DIKE" protesto dike. Ev jî di "Rapora Nirxandina TOKIyê" de pêk tê.¹⁶ Di rapora TOKIyê de ku di sala 2019an de weşandîye diyar dike ku di nav wan xaniyan de ku hatine çêkirin ji sedî 86,27 xaniyên civakî ne. Ev rêje di serî de wek rêjeyê baş tê ji gelek xebatan diyar e ku ew xani ne ew xani ku bîdêstxistin. Herweha divê ev dane li gor "xaniyên civakî" yê cuda ku TOKI bi xwe çêkirîye, bê nirxandin. Li vê derê ew xaniyên civakî, Projeyên Komên Dahatkêmt in. Projeyên din xwedî teksîtên zêde ne û teksîtên wan girêdayî zema memûran e ku di nav salê de tînin kirin. Ev wek modela morgagê ye.

RÊJEYA ÇÊKIRINA XANÎYAN A TOKIYÊ



- Projeyên Komên Dahatkêmt Total Resource Projeyên
- Bipêşxistina Çavakniyên Giştî
- Sepandina Xaniyên Afatê
- Veguherandina Xaniyên Bêdestûr
- Projeyên Komên Dahatkêmt û Dahatnavîn
- Projeyên Gund û Cotkarîyê

Şikil 1: Rapora TOKI 2019.

¹⁵ United Nations Human Rights Office of the High Commissioner Special Rapporteur Financialization of Housing and the Right to Adequate Housing. (2017). 5.05.2023. <https://daccess-ods.un.org/tmp/1820170.43232918.html>.
¹⁶ TMMOB. (2009). Rapora Nirxandina TOKIyê.

Xaniyên ku ji komên dahatkêm re çê dibin bi hevkarîya TOKI û Gerîmendetîya Giştî ya Alîkarên (SYGM) ya ku girêdayî Wezarata Xizmetên Malbat û Civakî ye, ji 2009an vir ve çê dibin.¹⁷ TOKI xaniyan çê dike û SYGM jî li gor bi hejmara 5434 û madeya 56, 45 û 64an Zagona Sindoqa Teqawitan, bi hejmara 2330 û madeya 47an ya Zagona Sîgortaya Tenduristîya Giştî û Sîgortayên Giştî û li gor bi hejmara 2330 ya Zagona Derheqê Dayîna Mehaneyên Nakdî kesên xaniyan heq dikin diyar dike.¹⁸ Li Vê derê

xaleke giring heye çunkî SYGM û TOKI li gor Sîgortayîyên Girêdayî Zagona 506an û Rêzîknameya Kredîya Bêfaîz ya Xaniyan, Rêzîknameya Kredîya Bêfaîz ya Xaniyan ya jî bo Malbatên Şehîdan û Gazî, Jinebî û Êtîman, van kesan diyar dikin û di van zagon, rêzîknameyan de jî pênaseyeke komên bêavantaj nehatîye kirin û herweha ji bo diyarkirina van kesan çarçoveyeke berfireh nehatîye danîn. Ev jî bûye sebeba ku komên bêavantaj di nav kesên tîndîrkerin de bi awayekî kêm cih bigirin.



Photo: Samim Kerem Sayın

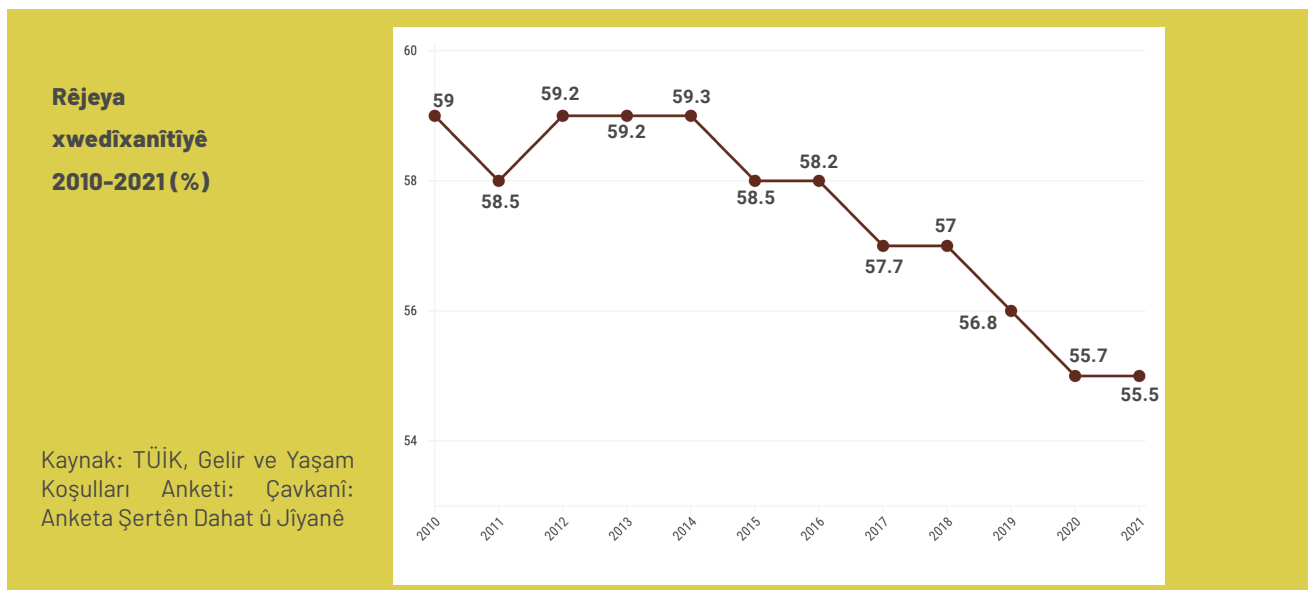
¹⁷ Akalın, Mehmet. (2016). Sosyal Konutların Türkiye'nin Konut Politikaları İçerisindeki Yeri ve Toki'nin Sosyal Konut Uygulamaları.

¹⁸ T.C Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı. (2023). Faizsiz Konut Kredisi. 22.05.2023. <https://www.aile.gov.tr/sss/sehit-yakinlari-ve-gazilere-yonelik-hizmetler-dairesi-baskanligi/faizsiz-konut-kredisi/>.

Lêgerîna Xaniyên Guncayî

TUIK ku sazîyeke fermî ya dewletê ye ku îstatîstîkên daneyan diweşîne, bi awayekî periyodîk daneyên avahî û xaniyan diweşîne. Ev daneyên ku tîn dayîn bi sernavê destûra avahîyan, firotina xaniyan, buhayên avahîsaziyê, cîroya însaatê, endeksên afirandinê, xebatkarên avahîyan de tîn dayîn û ev jî kêr dimîne. Derheqê xaniyên guncayî û dîtîna û krîterên wan de heta niha tu agahî nehatiye dayîn. Lêkolînek din jî bi navê "Lêkolîna Taybetiyên Xani û Avahîyan" heye. Ev bi awayekî periyodîk nayê dayîn lê agahiyên giring yê xaniyan (asansör, otopark, temenê avahiyê, hejmara odeyan, sistema germkirinê) û îstatîstîka xwedîxanî ya yan di kire de ye jî dide. Ji ber ku derheqê xwedîxaniya komên bêavantaj û gihastina xaniyên bikêrhatî daneyan nade, di vê xebatê de dê sûr ji xebatên sazîyên derveyî dewletê bîn wergirtin.

Serokkomarê Komara Tirkîyeyê di meha tebaxê ya sala 2022an de daxuyanîyek da û diyar kir ku di 20 salên dawî de bi rêya TOKIyê milyonek û 170 hezar kes bûne xwedî xanî.¹⁹ Lê berovajî gotinên wî û li gor daneyên ku TOKIyê dane, ev rêje di 20 salên dawî de roj bi roj dikeve. Direktorê Navenda Lêkolînên Aborî û Civakî ya Zanîngeha Bahçeşehir (BETAM) Prof. Dr. Seyfettin Gursel diyar dike ku ji 2002yan ku Ak Parti bûye îqtîdar vir ve, di xwedîxaniyan de kêmbûn heye. Rêjeya xwedîxaniyan di sala 2002yan de ji sedî 72, di 2014an de ji sedî 61 e lê ev rêja di 2021ê de gelekî dikeve û dibe ji sedî 57,7. Di sala 2020 û 2021ê de ji sedî 42ê civakê di kirêyê de ne.²⁰



Şikil 2 : Kızılkaya, Soner. (2023). Rêjeya Xwedîxaniyê li Tirkîyeyê 2010-2021

¹⁹ "Erdogan anî zimên ku "Nehîştine hemwelatî di bin enflasyonê de biecîqin û diyar kir ku ji bo sekrota xaniyan gelek proje hatiye bipêşxistin, di 20 salên dawî de guherînên gelekî mezîna di bajarvaniyê de kirine, bi rêya TOKIyê milyonek û 170 hezar mirov bûne xwedî xaniyên gelek baş û xwedî derdoreke sereraskirî. Herweha em Di warê çêkirina xaniyên erzan, ewle û baş de serkeftî bûne. Nêzî sal û nîvek berê ji bo çêkirina 100 hezar xaniyan bangawaziyek hat kirin û deh caran ji vê zêdetir serlêdan hatin kirin. Ajansa Anadoluyê. (1ê Tebaxa 2022an). Di 20ê Gulana 2023an hatiye bidestxistin.". Ajansa Anatolyayê, 1 Tebax 2022. <https://www.aa.com.tr/tr/gundem/cumhurbaskani-erdogan-cumhuriyet-tarihinin-en-buyuk-sosyal-konut-hamlesini-baslatiyoruz/2650888>

²⁰ Ji bo agahiyên zêdetir bnr: Kızılkaya, Soner. (2023). 20 Yılda Ev Sahibi Olma Oranı Düştü.. 25.05.2023. <https://www.voaturkce.com/a/yilda-ev-sahibi-olma-orani-dustu/6922201.html>

Rêjaya Xwedixanibûnê di nav komên dahatan de li Tirkîyeyê, 2010-2021 (%)

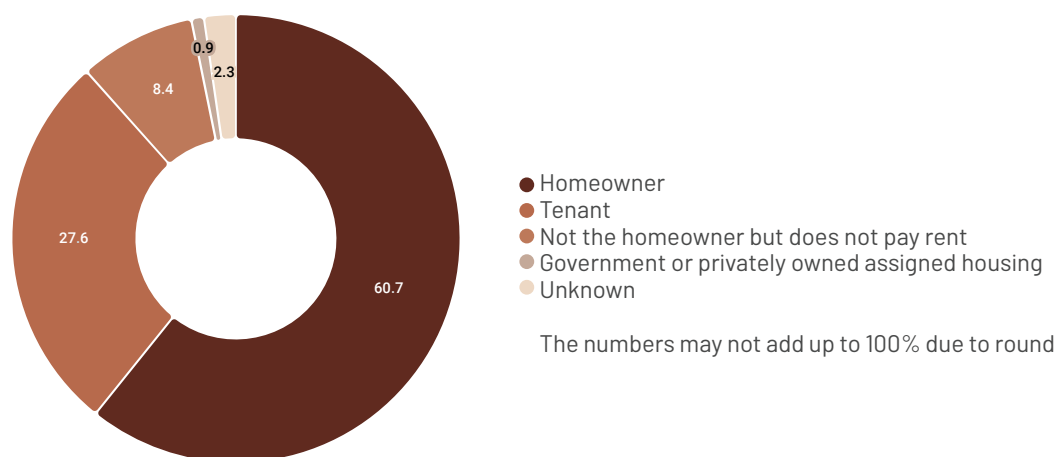
Kaynak: TUIK, Anкета Şertên Dahat û Jiyanê

Sal	Herî kêr %20	Di navbera %20-%40 de	Di navbera %40-%60 de	Di navbera %60-%80 de	Highest 20%
2010	51.3	53.0	58.5	61.8	70.4
2011	51.4	52.3	56.1	64.0	68.6
2012	52.7	52.9	58.1	63.8	68.7
2013	52.4	54.4	57.7	62.4	69.2
2014	53.9	53.5	58.8	61.6	68.7
2015	54.1	53.6	55.9	61.4	67.6
2016	51.7	53.1	56.2	61.6	68.3
2017	51.6	52.6	56.4	60.8	66.9
2018	50.5	51.4	54.7	60.4	68.2
2019	46.1	52.7	55.5	60.8	68.7
2020	48.3	50.9	52.3	59.8	67.3
2021	46.0	52.3	52.8	60.5	66.1

Şikil 3: RAPORA LÊKOLÎNA BETAMÊ 22/265

Wexta ku em ki Şikil-2ê dinêrin, di koma dahatkêman de xwedixanîti di deh salên dawî de kêr dibe. Ev rêja di sala 2010an de ji sedî 51,3 ye, di sala 2021ê de ev rêje dikeve heta ji sedî heta 46an. Di nav komên dahatnavîn de dinavbera salên

2010-2014an de guherîn çê nebûye lê piştî sala 2015an ew jî kêr dibe. Ji sedî 53,6an dikeve 52,3a û ji sedî 55,9an dikeve 52,8an.²¹ Li gorî daneyên TUIKê rewşa kesên ku di xaniyan de rûdinin ev e: ji sedî 60,7 xwedixanî ne, ji sedî 27,6 di kirê de ne, ji sedî 8,4 jî



Şikil 4: TUIK, Rapora Lêkolîna Taybetîya Xanî û Avahîyan 2021

²¹ Ji bo agahiyên zêdetir bnr: <https://betam.bahcesehir.edu.tr/wp-content/uploads/2022/12/ArastirmaNotu265.pdf>.

Rewşa xwedîtiyê ya kesên di xênî de ne

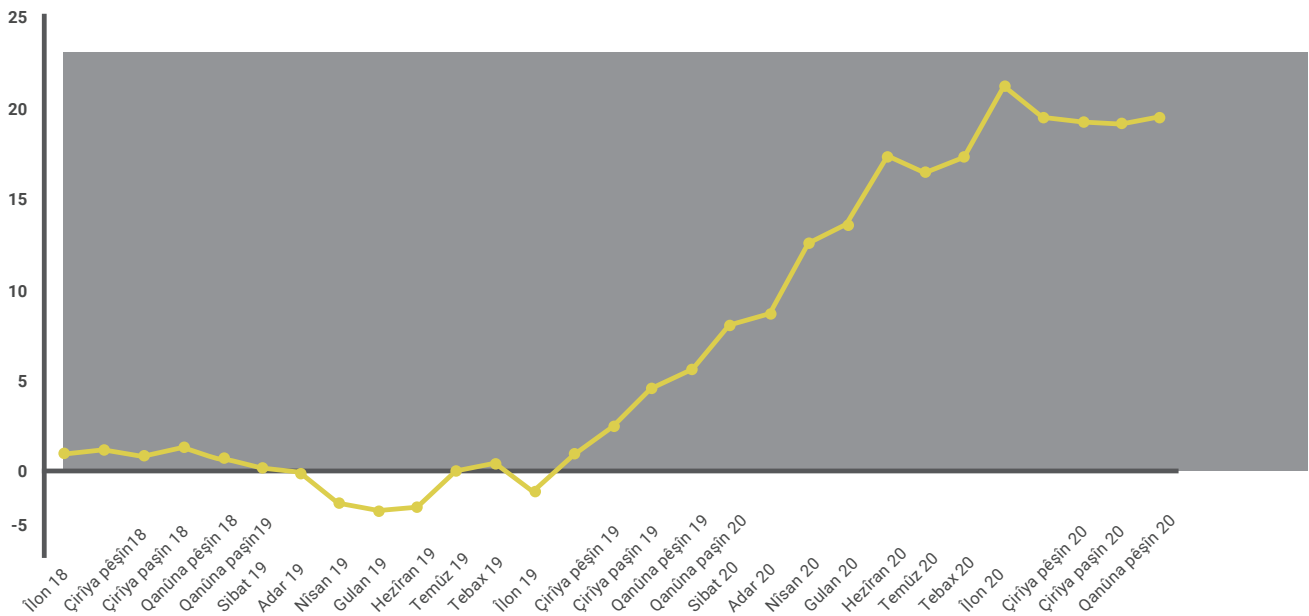
Rewşa Xwedîtiyê	Konutta ikamet eden hanehalkı sayısı Number of households residing dwellings	Oran Proportion (%)
Komînek	25 329 833	100
Xwediyê xênî	15 384 812	60,7
Kirêdar	6 991 720	27,6
Yên di lojmanê de rûdinin	237 265	0,9
Ne xwedîxanî ye lê kire jî nade	2 137 707	8,4
Yên nayên zanîn	578 329	2,3

TÜİK, Bina ve Konut Nitelikleri Araştırması, 2021

TurkStat, Survey on Building and Dwelling Characteristics, 2021

Figure 5: TÜİK, Building and Dwelling Characteristics Survey Report, 2021

ne xwedîxanî ne lê bele kirê nadin û jî sedî 0,9 jî di lojmanê de ne.²² Li gor daneya TUIKê ya Hejmara Kesên di Xênî de Ne li gor Temenê Avahiyê, 11.014.394 kes beriya Zagona Kontrola Avahîyan bi hejmara 4708 di avahîyan de rûdinin.



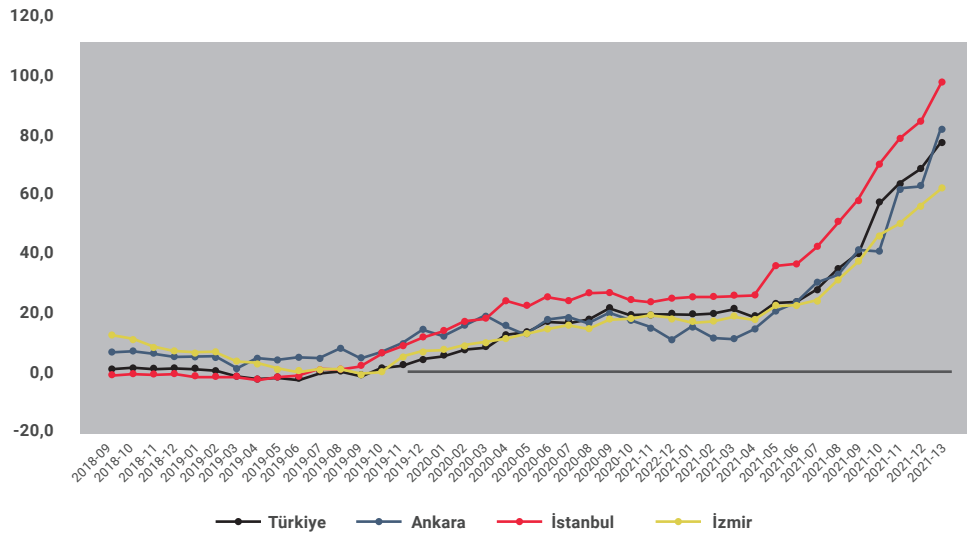
Şikil 6: Guherîna Kirê ya li gor Heman Mehê ya Saleke Berê li Tevehîya Tirkîyeyê (%)

²² TUIK, Rapora Lêkolîna Taybetiyên Xanî û Avahîyan 2021.

Photo:: Samim Kerem Sayın



Wexta ku em li îstatîstîkên xaniyên kirê dinêrin, li gor malpera sahibinden.com û rapora BETAMÊ di Qanûna Pêşîn ya 2018an û Çirîya Paşîn ya 2019an kirêyê xaniyan pir ne guherîye lê belê di Îlona 2020î de ev guherîn çûye heta ji sedî 26,6an. Wexta ku em li guherîna kirêyan a li gorî sala berê ya Tirkîyeyê û sê bajarên mezin (Enqere, Stenbol, Îzmîr) dinêrin; zêdebûna kire ya salane li Stenbolê ji sedî 126,5, li Enqereyê ji sedî 116,1 û li Îzmîrê jî ji sedî 82,8 e.²³



Şîkil 7: Li Tirkîyeyê û sê bajarên mezin guherîna kirê li gorî heman mehê ya saleke berê (%)

²³ BETAM, Rapora Piyaseya Xaniyên Kirê, 2022.

Figure 8: Provinces with the highest and lowest annual rent increases – March 2022

Bajar	Buhayê m ² ya Adara 2021ê	Buhayê m ² ya Adara 2022an	Zêdebûna Kirêyan a Salane
Türkiye average	16.9	37.7	123.5
Antalya	17.7	47.1	166.6
İstanbul	23.8	53.9	126.5
Mersin	12.8	27.8	117.5
Ankara	12.0	25.9	116.1
Kocaeli	10.5	21.0	100.3
Trabzon	8.1	12.0	48.2
Van	11.0	16.1	46.5
Malatya	8.1	11.6	43.5
Kahramanmaraş	11.4	15.5	36.9
Mardin	8.3	11.3	36.0

Kaynak: sahibinden.com, Betam

Şîkil 8: Bajarên ku zêdebûna kirêyan ya herî zêde û herî kêr in- Adar 2022

Nebûna Xaniyên Guncayî

Mafê xaniyan û sitirînê ku yek ji mafên bingehîn ên mirovan in, ji bo başiya hemû aliyên civakê divê ji aliyê dewlet û sazîyên fermî ve bi rêya zagon û politikayan bîn garantîkirin. Herweha ji bo kesên têkildar karibin xwe bigihînin van mafan divê bi awayekî birêkûpêk bîn şopandin. Yan na di nav civakê de dê rê li ber newekhevîyên civakî û aborî ve vebe. Di rapora Ajansa Plansazîya Stenbolê ya bi navê Lêkolîna Pirsgirêka Xaniyan: Rewşa Niha û Pêşniyaz de tê diyarkirin ku li Stenbolê ji 6.400.000 xaniyan, 1.800.000 xanî vala ye. Liv ê derê tê dîtin ku pirsgirêk ji pirsgirêka xaniyan wêdetir, pirsgirêka wan xaniyan e ku mirov karibe bi dest bixe û karibe xwe bigihîne.

Wexta ku mafê xaniyên ku mirov karibe xwe bigihîne qels dibe, ev hem ji bo komên dahatkêm hem jî ji bo komên bêavantaj vediguhere bêedaletîyeke zêde. Gelek komên hassas yên mîna LGBT+, komên etnîkî, jin û kêmar di pêvajoya lêgerîna xaniyan de rastî cudakariyê tên.²⁴ Di dawîya vê pêvajoyê de xaniyekî ku pêdivîyên wan bi cih nînin dibînin û ev jî dibe sebeba ku ev mirov di xaniyên biritûbet, ji bo tenduristîyê nebaş û li hember erdhejan nesaxlem de bijîn.²⁵ Komaleya di Mekên De Edalet (MAD) bi sahibinden.comê (malpera xaniyan a Tirkîyeyê) re raporeke derheqê zêdebûna xaniyên kirê yên li Stenbolê de amade dike. Di raporê de tê dîtin ku hejmara wan xaniyên ku li gor heft krîterên Neteweyên Yekbûyî (NY) ku di

²⁴ Ji bo van mînakên bnr:

<https://bianet.org/english/women/245816-transphobic-discrimination-goksu-basaran-not-given-a-house>

<https://bianet.org/bianet/toplum/209865-munferid-bir-olay-olarak-kurde-ev-kiralamamak>

²⁵ Bayhan, Bahar. (2022). Toplumsal Talebin Bir Ekseni Olarak Konut Hakkı.

²⁶ Ji bo agahiyên zêdetir bnr: <https://mekandaadalet.org/sahibinden-comda-yasanabilir-konut-aramak/#top/>

²⁶ For detailed information see: <https://mekandaadalet.org/sahibinden-comda-yasanabilir-konut-aramak/#top>

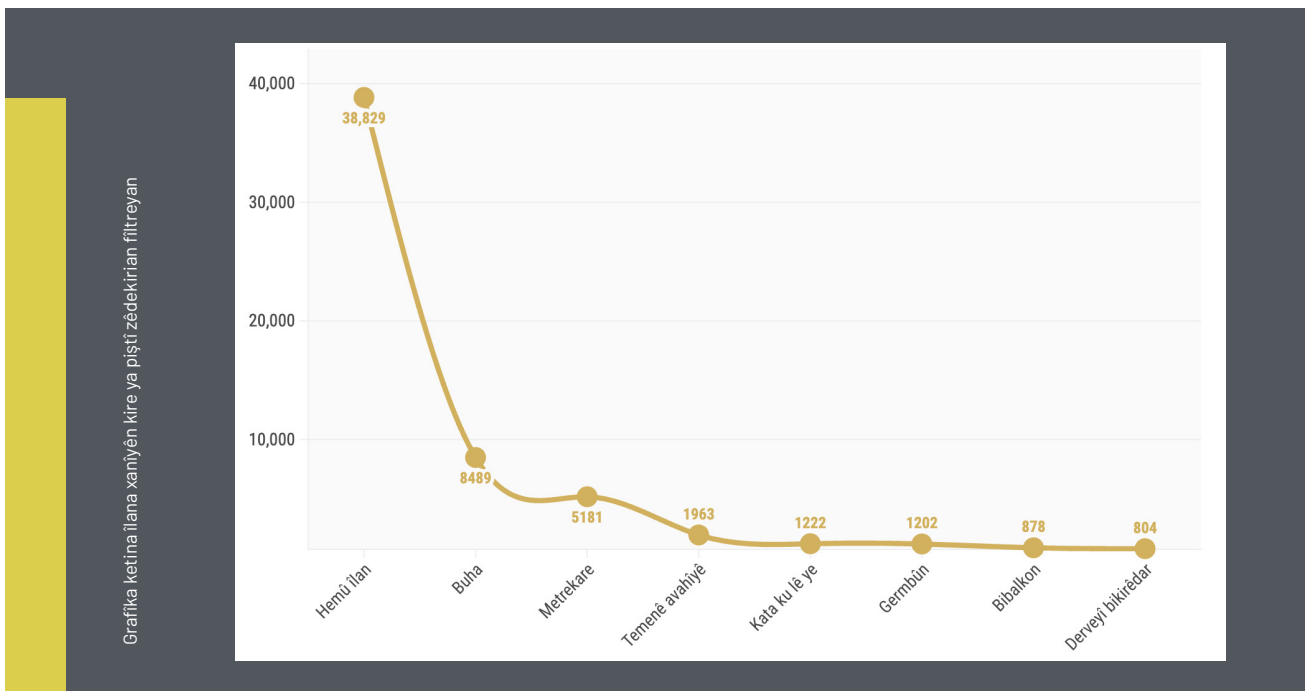


Figure 9 : Centre for Spatial Justice, *Sahibinden.com'da Yaşanabilir Konut Aramak Raporu*

nav "xaniyên ku mirov dikare tê de bijî" de hatiye amadekirin, dikeve. Wexta ku kriter zêde dibin, tê dîtin ku di hejmara xaniyan de kêmbûnek çê dibe. Wexta ku di dîroka 15.03.2021ê de ji bo xaniyan buha, metrekare, temenê avahiyê, qata xênî, germkirin, balkon di nav taybetiyan de tîn filtreyan, ji 38.829 îlanan bi tenê 804 îlan dimîne.²⁶

Belavkirin û çêkirina xaniyên ku ji bo herkes karibe tê de bijî, karibe xwe bigihîne, ewle be û xizmetên bingehîn tê de hebe; divê wek pêdiviya dewleteke sosyal di nav berpîrsiyariyên hikumetan û sazîyên hikumetê de bin. Yan na wek ku niha li Tirkîyeyê xwe daye der, dê feqîrî, cudakarî, di xwegihandina perwerdeyê de qelsbûn, pîrsgirêkên ewlehîyê, pîrsgirêkên tendurîstîyê û bêxanîti her ku biçe zêdetir bibe.

Di xwegihandina perwerdeyê de dibe ku pîrsgirêk derkevin çunkî zarokên wan malbatên ku cihê wan ne diyar e bi awayekî birêkûpêk nikarin herin xwendingehê. Herweha, dûrbûna xanî û xwendingehê ji bo malbatan wek bareke madî derdikeve pêş û ev jî bo çûyîna xwendingehê ya birêkûpêk zehmetiyek

e. Ji bilî vê pîrsgirêkê, xwegihandina mafên bingehîn yên wek perwerde, tendurîstî û civakî li gorî navnişana îkametê hatiye diyarkirin. Di nav xaniyên ku li Stenbolê di îlanê de ne, bi tenê ji %2yê wan li gorî krîtera wan xaniyan e ku mirov dikare tê de bijî. Herweha bi tenê 3 navçe di nav vê krîterê de cih digirin û ev jî Silivri, Sancaktepe û Pendik in. Ji vir jî diyar dibe ku ev xaniyên ku mirov dikarin tê de bijî ne di navenda bajêr de cih digirin, ev bi piranî li derdora bajêr cih digirin. Dîsa di heman lêkolînê de tê dîtin ku kesek ku Pendikê (derdora bajêr) diji û li Kartalê (navend) dixebite, rojê du saetan rê diçe û tê.²⁷ Di rewşeke wisa de tê dîtin, ligel ku xaniyeke ku mirov karibe tê de bijî hebe jî, bi rêyên dûr bajarî nikarin bi awayekî baş bigihînin xizmetên hevpar yên bajêr. Ev jî dibe sebaba ku mirov nikaribe xwe bigihîne mafê bajêr.

Xaniyên biritûbet û nepaqij ligel newekhevîya mafê xênî, wek xwegihandina mafê tendurîstîyê gelek newekhevîyên din bi xwe re tîne. Xwendekarên ku bi Tevgera Em Nikarin Bisitirin mafê xênî û newekhevîyan anîne rojevê û vê rojevê bi me

²⁷ Ji bo agahiyên zêdetir bnr: <https://mekandaadalet.org/sahibinden-comda-yasanabilir-konut-aramak/#top>

daye xuyakirin ku pirsgirêkên xanî û perwerdeyê rasterast bi pirsgirêka sitirînê re têkildar in.²⁸

Bi taybetî jî ji ber COVID-19yê 18 mehan ji perwerdeya rûbirû dûr ketin. Piştî ku di Îlona 2021ê de perwerdeya rûbirû dest pê kir, pirsgirêka xaniyên ku dê bê bidestxistin jî rû da. 700.000 hezar wargehên xwendekaran têra 8 milyon û niv xwendekaran nekir û zêdebûna kirêyan a di navbera ji sedî 70-290î de jî pirsgirêka sitirînê bi xwe re anî. Bi taybetî jî xwendekarên Stenbol, Kocaeli û İzmirê û yên ku li bajarên mezin dixwendin, hin şevan li parkan radizan û vê pirsgirêka sitirînê bi vî awayî protesto kirin.²⁹ Piştî van protestoyan dewletê bursa van xwendekaran qut kir, bi vê qutkirinê ev xwendekar hem jî mafê xwe yê sitirînê hem jî têkildarî wê jî mafê perwerdestendinê bûn.³⁰ Wexta ku xwegihandina xaniyên guncayî kêmbibe, di nav komên lawaz de pirsgirêkên

tanduristiyê jî zêde dibe. Herweha cudakarîya di xaniyên guncayî de, dibe ku veguhere nerehetîya civakî jî. Bi taybetî jî zêdebûna enflasyon û kirêyan ya piştî COVID-19ê, xwediyê xaniyan buhayê kirêya xaniyên xwe zêdetir kirin û ev jî bû sebeba ku kesên bêxanî têkevin nava nerehetîyeke aborî. Li gorî rapora THE KNIGHT FRANK GLOBAL HOUSE PRICE INDEXê Tirkîye di çaryeka çaran a 2021ê de, di îndeksa buhayê xaniyan de bi ji sedî 59,6an di rêza yekem de bû. Di heman rapora di çaryeka sêyem a di 2022an de ev rêjeya îndeksa buhaya xaniyan dibe ji sedî 189. Bi zêdebûna enflasyonê ya piştî pandemiyê gihandina mirovan ya xaniyek ku hêjayî mafê mirovan be, zehmettir bûye û bûye sebeba ku rê li ber gelek pirsgirêkên aborî û civakî vebe. Ji ber vê yekê komên hassas ji bo ku pêdiviyên xwe yên sitirînê bi dest bixin bi piranî diçin cihên derdora bajaran ku derfetên mirovî tê de kêmbin, bi cih dibin. Helbet divê bê gotin ku ev qewimîn ji ber

Photo: Samim Kerem Sayin



²⁸ Bayhan, Bahar. (2022). Toplumsal Talebin Bir Ekseni Olarak Konut Hakkı. <https://blog.insanhaklariokulu.org/toplumsal-adalet-talebinin-bir-ekseni-olarak-konut-hakki/rising-rents-in-turkey/a-59386060>

²⁹ Ji bo nûçeyên têkildar bnr: Barınamıyoruz Hareketi Twitter Hesabı <https://twitter.com/barinamayanlar> , #Barınamıyoruz nöbetleri | "Ülkeyi yönetenler rant peşinde" <https://bianet.org/english/youth/250794-those-who-govern-the-country-are-after-uneared-income> , <https://www.dw.com/en/students-sleep-in-parks-to-protest-rising-rents-in-turkey/a-59386060>

kêmasîya sazîyên fermî ne çûnkî sererastkirinan nakin yan jî hewl nadin ku sereraskirinan bikin. Ew jîyana li derdora bajêr yan jî jîyana bêxanî, dibe sebeba ku mirovên wê derê bi awayekî wekhev nikaribin xwe bigihînin xizmetên civakî. Çûnkî ji bo ku mirovek karibe ji wan xizmetan sûdê wergire, hewce ku qeydên wan li cihêkî fermî yan jî li sazîyên fermî hebe. Ev xizmet û alîkarên ku tên kirin hem li navendên xizmetên civakî, weqfên piştevanî û alîkarî tên dayîn hem jî cihên alîkarîyên yên şaredarîyan tên dayîn. Herweha ev alîkarî ne li gor kesan lê li gor malan tên dayîn û ev jî dibe sebeba ku alîkarîyên ku tên kirin kêmbimîne û hin malbat ji wan alîkarîyan sûdê wernegirin. Em ji xebat û daneyan dibînin ku di mînakê Tirkîyeyê de TOKI ji bicihanîna xaniyên guncayî yên ji bo komên dahatkêm û feqîr, kêmbimîne.

Li vê derê em dikarin bibêjin ku ew komên bêavantaj ku ji aliyê sazîyên fermî yên dewletê nayên dîtin, di rastîya xwe de di rewşeke xerabtir de ne. Jixwe TOKI bi awayekê ku ji bo komên bêavantaj dayîna pereyan ya guncaw ava bike û şertên tedîbîrên hêskirinê bisepîne hatîye pênasekirin. Di vir de pirsgrêka sereke di pênaseya komên bêavantaj a TOKIyê de ye. Li gorî vê pênaseyê "Li gorî TOKIyê, TOKI rê li ber komên bêavantaj (astengdar, şehîd, birîndar, teqawit) vedikin ku di wan projeyên xaniyan de xaniyan bi dest bixin. Liv ê derê pênaseyeke gelekî teng heye. Em di analîza daneyan de jî li vê rewşê rast tîn. Sazî û îdareyên dewletê çiqas bigiherin jî, daneyên xwe bi pênasekirina van koman diweşîne. Ji ber vê yekê jî ji bo agahîyên zêdetir dane û raporên sazîyên sîvîl dişopînin û agahîyan ji wir bi dest dixin.



Photo: Samim Kerem Sayin

LI ŞÛNA ENCAMÊ

Di nav Plana Yazdehem a Mezinbûnê ya ku Wezaretê Mezinbûnê ya Komara Tirkîyeyê têkildarî polîtîkayên xaniyan planek bi navê Rapora Komîsyona Îhtîsasa Taybet raporek hatîye amadekirin. Di vê raporê de gelek tespîten giring yê derheqê polîtîkayên xaniyan ên Tirkîyeyê de hatine kirin. Piştî van tespîtan, derheqê polîtîkayên xaniyan ya plana mezinbûnê de gelek agahî tîne dayîn. Stratejîyên ku hatine pêşniyazkirin û polîtîkayên ku dê bîne şopandin, ji gelek alîyan ve dişibe pêşniyaz û polîtîkayên Civîna Bajêr a 2009an. Di her du raporê de jî tiştên ku di metnên navneteweyî yê bingehîn de cih digirin, ji bo sazîyên dewletê yê têkildar re hatine pêşniyazkirin. Ligel van xebatên zêde jî, li Tirkîyeyê pirsgerêka xaniyan her ku diçe kûrtir dibe. Bûyerên mîna Covid-19, erdhej û krîzên aborîyê yê mezin van pirsgerêkan mezintir kirin.

Ev pêşbirînên li hember van krîzan, ji çareserîyan gelekî dûr e. Li vê derê pirsgerêka bingehîn ew e ku di sererastkirinan de çareserîyên bingehîn tune ye, çareserîyên ku tîne dîtin bi piranî demane ne. Ji sala 1982an ve polîtîkayên Mafê Xênî wek gotina di makezagonê de bi “ Dê piştgitî ji bo xaniyên komî bîne dayîn” re sînordar e. Ji bo mafê xênî û jiyana bajêr, hewce ye ku xebateke berfirehtir bê kirin. Lê ya giring ew e ku divê biryarên ku tîne stendin di asta zagonî de pêk werin û li gor krîter û esasên metnên navneteweyî ji aliyê wezaretan ve werin sepandin. Ji bo ev pêvajoyê were şopandin û kontrolkirin divê sazîyeke mîna KENTGESê bê avakirin ku ji rêxistinên pişeyan, sendîkayan, zanîngehan û sazîyên sîvîl pêk were. Ango divê tenê ji nûnerên hikumetê pêk neye. Lê li Tirkîyeyê ev rewş wisa çê nabe. Di 20 salên dawî de, aktorên derveyî



Photo: Aylin Kızıl

dewletê ji van sazîyan tîn derxistin. Dêvla vêya îdareyek ku li gor pîyaseyê tev digere yan jî îdareya ku têkildarî şirketan e derdikeve pêşîya me. Hêdî hêdî para dewlet û kooperatîfan di nav wan xanîyan de dikeve ku ji 2002an vir ve çê dibin.

Di sala 2002an de dewlet û kooperatîf di nav sektorê de ji sedî 34 cihê xwe digirt lê di sala 2022an de ev bû ji sedî 9.³¹ Gelek sebebên vê ketine hene lê sebaba sereke finansîbûna xanîyan e. Ji ber ku dewletê piştgirîya xwe ya sektorên taybet zêde kirîye û xizmetên hukmî daye ber destê sazîyên taybet, ev krîza ku em tê de ne mezintir bûye. Di vir de hemû sazîyên destûrmend ên îdarî di nav pêvajoyeke de ne ku dixwazin nirxeke zêdetir derxin pêş. Pergala Kontrola Avahîyan û TOKI ji vê veguherînê re mînak in. Zagona Kontrola Avahîyan a bi hejmara 4708an û Rêzîknameya Sepandinê ku kontrola avahîyên Tirkîyeyê dike rastî guhertinekê hatiye û bi vê guherînê rê li ber rêxistinên pişeyî girtine ku ew jî tevî kontrola avahîyan bibin. Herweha ji ber ku şirketên kontrola avahîyan ya taybet jî karê xwe yê kontrole bi awayekî baş namesînin û xanîyên ji tenduristîyê dûr û ji bo erdehejê nesaxlem derketine holê. Encamên van jî di erdehejên 6ê Sibate de bi awayekî biêş der bûye. Wek encam, ji bo ku ew pirsgirêka xanîyên guncayî û krîza xanîyan a Tirkîyeyê çareser bibe, dêvla sazîyên hukmî bi mentiqeke kar û tiştêkî bimisref nêzikî vê meseleyê bibe; hewce ye ku polîtîkayên ku xanîyan wek mafekî bibine bê bipêşvebirin. Ligel van xebatan, divê sazîyên derveyî dewletî jî tevî pêvajoya xizmetên gel û pêkanîna polîtîkayên nû bibin. Di Civîna Bajêr a 2009an û Plansaziya Mezinkirina Yazdehem de ji bo xanîyan gelek polîtîyaên nû hatine pêşniyazkirin û pirsgirêkên heyî hatine gotin lê ev nehatine sepandin. Êdî di vê rewşê de ku em tê de ne, ev bûye wek rewşeke lezgîn.

Photo: Aylın Kızıl



³¹ TÜİK 2022 Yapı Sahipliğine Göre Yapı İzin İstatistikleri, 2002-2022

Kaynakça

Akalın, Mehmet. (2016). *Sosyal Konutların Türkiye'nin Konut Politikaları İçerisindeki Yeri Ve Toki'nin Sosyal Konut Uygulamaları*

Bahçeşehir Üniversitesi Toplumsal Araştırmalar Merkezi. (2022). *Kiralık Konut Piyasası Raporu*.

Bayhan, Bahar. (2022). *Toplumsal Talebin Bir Ekseni Olarak Konut Hakkı*. Erişildi: 20.05.2023. <https://blog.insanhaklariokulu.org/toplumsal-adalet-talebinin-bir-ekseni-olarak-konut-hakki/>

Birleşmiş Milletler Genel Kurulu. (1948). *İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi*

Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Yüksek Komiserliği Özel Raportörü. (2017) *Konutun Finansallaşması Ve Elverişli Konut Hakkı*.

BM Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklar Komitesi. (1991).

Demirel, Ferid. (2019, 28 Haziran). "Münferid Bir Olay" Olarak Kürde Ev Kiralamamak! Erişildi 01 Mayıs 2023. <https://bianet.org/bianet/toplum/209865-munferid-bir-olay-olarak-kurde-ev-kiralamamak>

Elçi, Aylin. (09.02.2023) *İmar affı: Depremlerdeki rolü nedir, uzmanlar imar barışı konusunda nelere dikkat çekiyor?* Euronews. Erişildi: 10.05.2023. <https://tr.euronews.com/2023/02/09/imar-affi-depremlerdeki-rolu-nedir-uzmanlar-imar-barisi-konusunda-nelere-dikkat-cekiyor>

Gürsel, Seyfettin., Güneş, G. Şahin. ve Şahin, M. Cem. (2022). *Türkiye'de Konut Sahipliği Azalıyor*. Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar Merkezi. Erişildi: 25 Mart 2023. <https://betam.bahcesehir.edu.tr/wp-content/uploads/2022/12/ArastirmaNotu265.pdf>

İstanbul Planlama Ajansı. (2021). *Konut Sorunu Araştırması: İstanbul'da Mevcut Durum ve Öneriler*

Kentsel Gelişme Strateji Belgesi ve Eylem Planı (2010-2023). Erişildi: 15.05.2023. <https://kentges.csb.gov.tr/kentges-nedir-i-7119>

Kızılkaya, Soner. (2023). *20 Yılda Ev Sahibi Olma Oranı Düştü*. Erişildi. 25 Mayıs 2023. <https://www.voaturkce.com/a/yilda-ev-sahibi-olma-orani-dustu/6922201.html>

Mekanda Adalet Derneği. (2021). *Sahibinden.com'da Yaşanabilir Konut Aramak*. Erişildi: 28.05.2023. <https://mekandaadalet.org/sahibinden-comda-yasanabilir-konut-aramak/#top>

Polat, Ali Can. (14.02.2023). *Deprem sonrası artan göç nedeniyle Mersin, Ankara gibi illerde kiralık ev fiyatları patladı*. Erişildi: 15.05.2023. <https://www.cumhuriyet.com.tr/ekonomi/deprem-sonrasi-artan-goc-nedeniyle-mersin-ankara-gibi-illerde-kiralik-ev-fiyatlari-patladi-2051588>

Resmi Gazete. (2008). *4708 sayılı Yapı Denetim Yasası ve Uygulama Yönetmeliği*

Şen, Dilek. (2021, 24 Eylül). *Those who govern the country are after unearned income*. Erişildi: 7 Mayıs 2023. <https://bianet.org/english/youth/250794-those-who-govern-the-country-are-after-uneared-income>

Şengül, H. T. (2001), *Kentsel Çelişki ve Siyaset: Kapitalist Kentleşme Süreçleri Üzerine Yazılar*. İstanbul: WALD Demokrasi Kitaplığı.

T.C Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı. (2023). *Faizsiz Konut Kredisi*. Erişildi: 22.05.2023. <https://www.aile.gov.tr/sss/sehit-yakinlari-ve-gazilere-yonelik-hizmetler-dairesi-baskanligi/faizsiz-konut-kredisi/>.

T.C.Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Kentleşme Şurâsı 2009. (2009). Ankara.

Tekeli, İlhan. (2012) *Türkiye’de Yaşamda Ve Yazında Konutun Öyküsü*. İstanbul: Türkiye Yurt Yayınları.

Tekin, Aynur. (2022, 24 Ocak). *Yurtsuzlar eylemine katılan öğrencilerin kredisi kesildi*. Erişildi: 4 Mayıs 2023. <https://www.gazeteduvar.com.tr/yurtsuzlar-eylemine-katilan-ogrencilerin-ogrenim-kredisi-kesildi-haber-1550338>.

TMMOB. (2009). TOKİ Değerlendirme Raporu.

TOKİ 2019 Raporu, s. 18.

TÜİK (2021). *İkamet Edilen Binanın İnşa Edildiği Yıla Göre Hane Halkı Sayısı Verileri*.

TUIK. (2021). *Bina ve Konut Nitelikleri Araştırma Raporu*.

TÜİK. (2022). *Yapı Sahipliğine Göre Yapı İzin İstatistikleri 2002-2022*.

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası. (1961)

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası. (1982)

Türkiye Cumhuriyeti Kalkınma Bakanlığı. (2022). *Konut politikalarına ilişkin hazırlanan Özel İhtisas Komisyonu Raporu. İçinde On Birinci Kalkınma Planı*.

Ulusoy, Ali. (2023). *İmar Afları Ve AKP’nin Kent Politikaları*. PolitikYol Dijital Gazetesi. Erişildi: 01.05.2023. <https://www.politikyol.com/imar-aflari-ve-akpnin-kent-politikalari>

KNIGHT FRANK GLOBAL HOUSE PRICE INDEX. *2021 yılı 4 Çeyrek Raporu*. Erişildi: 1 Haziran 2023. <https://content.knightfrank.com/research/84/documents/en/global-house-price-index-q4-2021-8865.pdf>

5218 sayılı Ankara’da Belediye ve Devlete Ait Arsaların Mesken yapacaklara Tahsisi Hakkında Kanun. (1948).

<https://www.dw.com/en/students-sleep-in-parks-to-protest-rising-rents-in-turkey/a-59386060>

United Nations Human Rights Office of the High Commissioner Special Rapporteur Financialization of Housing and the Right to Adequate Housing. (2017). Erişildi 5 Mayıs 2023. <https://daccess-ods.un.org/tmp/1820170.43232918.html>.

