

HALKEVLERİ KONUT KRİZİ RAPORU

ARALIK 2021





Bu rapor Halkevleri tarafından hazırlanmıştır.

Halkevleri Genel Merkezi

Kızılay, Konur Sok. No:8 D:9, 06420 Çankaya/Ankara

www.halkevleri.org.tr

içindekiler

I. Giriş	5
II. Konut Politikaları	6
III. Yaşanabilir Konut Hakkı	9
IV. Mevcut Konut Krizin Nedenleri ve Boyutları	12
V. Konut Krizine Çözüm Önerileri	17
5.1 Orta vadeli ele alınması gereken önlemler	17
5.2 Kısa vadeli ele alınması gereken önlemler	20
5.3 Kiracı Yasası Düzenlemeleri	20
VI. Sonuç	21



I. Giriş

Türkiye yaz aylarının sonundan bu yana gündemden düşmeyen kiralık konut krizinin içerisinde. COVID 19 salgınıyla birlikte dünyanın birçok köşesinde gözlemlenen, özellikle metropol şehirlerde etkisini daha da artıran kira artışlarında Türkiye liderliği kimseye bırakmıyor. Eylül/Ekim aylarında üniversitelerin açılması ile birlikte birçok semtte kiralık konut fiyatları iki katını dahi aştı. Pandeminin etkileri bir miktar zayıflasa da hala sürdüğü, yurttaşların gelir kaybı yaşadığı, kitlesel halde işsiz kaldığı, ücretlerin enflasyon karşısında eridiği böylesine bir dönemde kira artışlarının hanelere etkisi her geçen gün ağırlaşıyor. Bu yaşananlardan normal bir gidişatın içinde özellikle ekonomik krizin etkisiyle yaşanan bir “anomalı” olarak bahsedemeyiz. Türkiye kamunun konut arzından çekilerek bu görevi özel sektöre vermesinin, barınma hakkının tamamen serbest piyasanın insafına bırakılmasının faturasını en ağır şekilde ödüyor. Ev sahipliği oranı her geçen gün azalırken, kiracı oranı artıyor.

Milyonlarca insan için ev sahibi olmak ömür boyu çalışılsa dahi hayal haline geldi. Hanelere giren gelir düştükçe, kiralara ayrılan pay artıyor. Barınmaya ayrılan pay en önemli gider kalemi haline dönüşüyor. Milyonlarca insan kiralık konut kıtlığı, üniversite öğrencileri de yurt sorunu ile boğuşurken, büyük kentlerde sayıları yüzbinleri bulan boş konut bolluğu yaşanmakta. AKP'nin inşaatla dayalı birikim stratejisinin sonucu oluşan konut balonunun patladığı ortada. TOKİ'nin, Emlak Bankası'nın sosyal konut üretiminden çekilip, dönüştürülerek kentin yoksullarının kent çeperlerine gönderildiği projelerin destekçisi konumuna getirildiği, teşvikler, vergi muafiyetleri ile inşaat şirketlerinin sürekli büyüdüğü bu sistem ranta,

spekülasyona yaslanarak ayakta duruyor. Konutların getirisinin, enflasyonun altında kalması konut yatırımcılarının başka yatırım araçlarına yönelmelerine yol açtı. Buna faiz indirimleri, yeni teşvikler ile müdahale edilse de yetersiz kalıyor.

Tablo ortada; bir yanda ekonomik krizin etkileriyle boğuşurken, kiralık konut kriziyle yüz yüze kalanlar, bir yanda da kira artışları her ne kadar TÜFE oranı ile sınırlandırılmış olsa da bu ekonomik krizin ortasında ev sahiplerinin, emlakçıların kriz fırsatçılığı ile tahliye zorlaması altında mevcut kiracılar.

Konut sorununun merkezine inşaat ve finans sektörünün yerine toplumsal ihtiyaçları alarak sorunu geçiştirmeyen, kalıcı çözümler üretilmesi gerektiği ortada. Bunun yanı sıra bugün “barınamama” sınırına geline duruma da acil önemler alınması gerekiyor. Yayınlanan mevcut rapor da bu iki noktayı bir arada ele almak, yaşanan krizin nedenlerini ortaya koymak, orta ve kısa vadeli çözüm önerilerini saptamak amacıyla hazırlandı.

Bu rapor hazırlanırken Halkevleri'nin 16 Ekim 2021 Cumartesi günü düzenlediği Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi II. Başkanı Pelin Pınar Girittoğlu, Kadir Has Üniversitesi öğretim üyesi, iktisatçı Prof. Dr. Özgür Orhangazi, İstanbul Planlama Ajansı Vizyon 2050 Ofisi Konut Politikaları Uzmanı Özgün Rüya Oral, Gebze Teknik Üniversitesi araştırma görevlisi Safiye Özge Subaşı, Yurtsuzlar Hareketi üyesi Ali Sarı, Halkevleri Genel Sekreteri Mustafa Eberliköşe, Halkevleri Hukuk Sekreteri Sercan Aran ve Halkevleri temsilcilerinin katıldığı çalıştay ve 24 Ekim 2021 Pazar günü kiracıların ve ev arayanların katılımıyla gerçekleşen forumdaki tartışmalar temel alındı.

II. Konut Politikaları

Eğitim, sağlık, barınma, ulaşım, iletişim başta olmak üzere temel haklar, kapitalizmin 70'lerdeki krizine yanıt olarak Keynesyen ekonomi politikalarını terk ederek yerine koyduğu neo-liberal politikalarla ağır hasar aldı. Piyasanın ekonomi başta olmak üzere tüm ilişkilerin merkezine oturduğu bu dönemde; özelleştirmeler ile birlikte temel haklarımız alınır-satılır meta haline geldi.

Engels 1872 yılında sanayi proletaryasının konut sorununa odaklanarak kaleme aldığı kapsamlı ve temel metinlerde "Emek gücünü sanayici kapitalistlere satmak zorunda olan gerçekten mülksüz bir sınıfın varlığı, kapitalist üretim tarzının zorunlu bir ön koşulu" olarak tanımlayarak "Kapitalist üretim tarzının ortadan kaldırılması yoluyla, konut sorununun çözülmesi de mümkün kılınır" sonucuna ulaşır. Engels konut sorununu sınıf mücadelesinin içerisine yerleştirir.

Bu metne geri dönerek de anlaşıldığı gibi bugün yaşadığımız konut/barınma sorununun tamamı elbette neo-liberal döneme yüklenemez, kronik bir sorunun varlığına işaret edilebilir. Bununla birlikte bu sorunun ve eşitsizliğin bu dönemde tırmandığı tespitinde ortaklaşabilir.

Özelleştirme politikaları ile temel hizmetlerin metalaşması, finansal ürünler haline gelmesi şeklinde yaşanan bu sürecin doğal sonucu olarak kullanım/mülk edinme amacına göre iki farklı konut algısının ortaya çıktığından bahsedilebilir. İlki yaşam alanı olarak konut, ikincisi de yatırım aracı olarak kullanılan, yatırımların, rantın konusu haline gelen konut. Özetle ev ile gayrimenkul/emlak olarak konutun bir mücadelesinden söz edilebilir.

Konut sorununun Türkiye ayağında, cumhuriyet dönemini inceleyen çalışmalarda 3 ayrı döneme bölünerek incelenmesinde büyük oranda bir ortaklaşma olduğu görülebiliyor. , , Yeni cumhuriyetin kuruluşundan 1950'lere uzanan birinci dönemin kentleşme sürecine etkisi

oldukça sınırlıdır. 1927 yılında Türkiye'de toplam nüfusun %24,2'sinin kentsel alanda yaşadığından söz edilirken, 1950'de bu oran %25'e ulaşmıştır.

Kentleşme açısından gerçek bir ivmeden söz edilebilecek 1950-1980 arasındaki yılları kapsayan ikinci dönemde, sanayileşme ile birlikte kırlar terk edilmeye emek gücü kentlerde toplanmaya başlamıştır. Bu döneme gecekondulaşma damgasını vurmuş, gecekondulara kamunun konut üretme sorumluluğunu da azalttığı için göz yumulmuştur. Gecekondular sayısı 1955 yılında 50 bin iken, 1980'de 950 bine kadar tırmanmıştır.

Dördüncü bölümde izini süreceğimiz bugün yaşadığımız konut sorununun köklerini ise büyük oranda 1980 sonrası dönemde görmek mümkün. 24 Ocak 1980 programı ile Türkiye'de başlayan neo-liberal politikalar konutun ülkemizdeki metalaşma serüveninde belirleyici bir başlangıç oldu. 1980'den bugüne neo-liberal dönem bir bütün olarak da ele alınabilir. 2002'de iktidara gelerek neo-liberalizmin Türkiye'de kurumsallaşmasında birincil aktör olan, bunu da inşaat, maden, enerji gibi sektörlerinin üzerinde yükselerek yapan AKP dönemi ayrı değerlendirilebilir.

Konut ihtiyacının karşılanmasında önemli rol üstlenen Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ve Toplu Konut Fonu'nun da kökleri 1980'li yıllara dayanmaktadır. 1983'de 279 olan konut kooperatifi sayısı 1987'de 5201'e yükselmiştir. (Arslan, H. (2014) Türkiye'de kooperatifler tarafından üretilen konutların oranı 1984-1989 yılları arası %25-30 düzeyine ulaşmıştır. (Kavruk, H. (2012)) 2017 yılı konut inşaat ruhsatları verilerine göre kooperatiflerin payı %1,3'lere kadar gerilemiştir. 80'li yıllarda kooperatifler konut üretiminde güçlü bir pozisyon kazanırken, 90'lı yıllarda büyük sermaye şirketlerinin etkin olduğu bir döneme girilmiştir.

Özelleştirme politikaları ile temel hizmetlerin metalaşması, finansal ürünler haline gelmesi şeklinde yaşanan bu sürecin doğal sonucu olarak kullanım/ mülk edinme amacına göre iki farklı konut algısının ortaya çıktığından bahsedilebilir.

İlki yaşam alanı olarak konut, ikincisi de yatırım aracı olarak kullanılan, yatırımların, rantın konusu haline gelen konut. Özetle ev ile gayrimenkul/ emlak olarak konutun bir mücadelesinden söz edilebilir.



90'lı yıllarda sermayenin inşaat ilgisi, AKP iktidarı ile birlikte ülkeyi dev bir şantiyeye dönüştürdü. Kentsel alanlar sermaye birikim rejiminin en başat alanlarından biri oldu, inşaat sektörü de AKP'nin ekonomik büyüme stratejisinin merkezine oturdu. Kentlerin gitgide genişlediği bu dönemde eskinin kent çeperlerinde yer alan gecekondu bölgeleri kentin yeni merkezleri olunca bu alanlar "kentsel dönüşüm" adı altında yürütülen rantsal dönüşümün ve aynı zamanda buna karşı mücadelenin alanları haline geldi. TOKİ, AKP iktidarı ile adeta küllerinden doğarak kent yoksullarının, kent merkezlerinden sürüldüğü dönüşümün etkili bir aracı haline geldi.

Yasama ve yürütmedeki gücünü kullanan AKP, TOKİ'nin yetki alanlarını yasalarla sürekli genişletti. Sonuç olarak TOKİ toplu konutu finanse eden bir kamu kurumu olmaktan hızla uzaklaşarak, konut üreten bir şirkete dönüştü. Kamuculuk yerine neo-liberal-yağmacı politikalar tercih edilince, karlılık baskısı altındaki bir "şirket"in kent yoksulları yerine orta-üst gelirli hedefleyen lüks konutu üretmesi de kaçınılmazdır.

Özelleştirmeler, yer altı, yer üstü varlıklarının satışı, uluslararası para politikalarının da etkisiyle Türkiye'ye akan sıcak para gibi kaynaklar 19 yıllık AKP iktidarı boyunca betona yatırım olarak döndü. İnşaatı bu kadar öncelikli kılan büyüme stratejisinin AKP açısından bir dizi gerekçesi bulunmakta. İnşaata dayalı büyüme,

sanayiye/bilgiye dayalı büyüme modellerine göre iktidarın yararına daha kısa sürede sonuç yarattığı için tercih edildi. Otoyolların, köprülerin, havalimanlarının, gökdelenlerin, viyadüklerin gözle görülür "değişim" yaratarak halka iktidarın yeteneklerini göstermesi; bunu yaparken aynı zamanda hazine garantileriyle yandaş şirketleri büyütüyor olması AKP'nin bir döneminin kurtarıcısı oldu. Çeşitli araştırmalara göre inşaat sektörü, demir-çelik, beyaz eşya, mobilya gibi 112 farklı sektörü harekete geçirmesi ve istihdam ve büyüme rakamlarında kısa sürede "ilerlemeler" göstermesi yönüyle de tercih edildi. Krediler ve borçlandırma ile finans sermayesi için getirinin artması, bunun yanı sıra borçlandırılmış bir halkın "seçmen davranışlarında" daha kolay yönlendirilebilir olması, rant ve talan sayesinde oluşan servetin siyasetin finansmanında kullanılması gibi sonuçlar da inşaata yönelmenin nedenleri arasında sayılabilir.

Dört bir yanından inşaat iskelelerinin yükseldiği ülkemizde özellikle büyük kentlerde yer alan boş konut stokundan da anlaşıldığı gibi konut üretimi sorunu aşılmış olsa da konut sorunu özellikle kent yoksulları için artarak devam etmektedir. Özetle toplumsal yeniden üretim alanlarının başında gelen barınma/konut hakkı neo-liberalizmin saldırısı altında kamunun gitgide konut üretiminden de çekilmesiyle, sermayenin rant, talan, spekülasyon aracı haline gelmiştir.

KADIKÖY MERKEZ'DE GİRİŞ KATI KÜÇÜK STÜDYO DAİRE FIRSATI**1.250 TL****İstanbul / Kadıköy / Rasimpaşa Mh.****İlan No** 965927617**İlan Tarihi** 19 Ekim 2021**Emlak Tipi** Kiralık Daire**m² (Brüt)** 20**m² (Net)** 15**Oda Sayısı** Stüdyo (1+0)**Bina Yaşı** 31 ve üzeri**Bulunduğu Kat** Giriş Katı**Kat Sayısı** 5**Isıtma** Yok**Banyo Sayısı** 1**Balkon** Yok**Faaliyet** Eser

III. Yaşanabilir Konut Hakkı

BM İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi 11.1 Maddesi:

“Bu sözleşmeye taraf devletler, herkesin, yeterli beslenme, giyim ve konut da dahil olmak üzere, kendisi ve ailesi için yeterli bir yaşam düzeyine sahip olma ve yaşam koşullarını sürekli geliştirme hakkına sahip olduğunu kabul ederler. Taraf devletler bu hususta hür rızaya dayalı uluslararası işbirliğinin temel önemini kabul ederek, bu hakkın gerçekleşmesini güvence altına almak için uygun tedbirler alacaklardır.”

Yukarıda yer alan bu madde 1966 yılında yayınlanan Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklara İlişkin Uluslararası Sözleşme (ESKHS) ile onaylayan ülkeleri konut hakkını koruma noktasında yükümlü kıldı. Uluslararası sözleşmeler bununla da sınırlı değil, Birleşmiş Milletlerin “Yaşamaya Elverişli Konut Hakkı” çerçevesinde ele aldığı mülk sahibinin yasal güvenliği, karşılanabilir maliyet, yaşanılabilirlik, hizmetlerin, malzemelerin, tesisin ve altyapının elverişliliği, mekân ve kültürel uygunluk gibi kriterler ile barınma hakkı dört duvar ve bir çatı olmaktan çıkıyor.

Dünyada sayısı yüz milyonları aşan insan yaşamlarını evsiz olarak sürdürerek bu haktan yoksunken, dünya nüfusunun büyük bir bölümü yaşama elverişli konutlardan yoksun. Kiralık konut kıtlığı ve pahalılığı yüzünden sağlıklı, güvenli ve yaşamaya elverişli konut talebi ikinci plana atılmış durumda olsa da barınma hakkını bu bütünsellik ile tartışmaktan vazgeçmemek gerekmektedir.

Kiralık ilan sitelerinde rastlanan 10-20 m² arası penceresiz, mutfaksız, banyosuz kiralık ilanları açıkça insanlık hakkı ihlalidir! Mekanda Adalet Derneği'nin (MAD) sahibinden.com sitesinde 15 Mart 2021 tarihinde yer alan ilanları veri olarak yaptığı araştırmada İstanbul'daki 38 bin 829 kiralık konuttan sadece yüzde 2'si “yaşamaya elverişli konut.”

BM'nin yaşamaya elverişli konut kriterleri:

Hizmet, malzeme, tesis ve altyapının kullanılabilirliği: Yaşamaya elverişli bir konut sağlık, güvenlik, konfor ve beslenme açısından birincil önemde belirli olanaklara sahip olmalıdır. Doğal ve ortak kaynaklara, güvenli içme suyuna, yemek

pişirme, ısınma ve aydınlatma için gerekli enerjiye, temizlik ve yıkanma donanımına, gıda depolama araçlarına, çöp toplama, atık su ve katı atık sistemine ve acil yardım hizmetlerine sürdürülebilir erişime sahip olmalıdır.

Maddi olarak karşılanabilirlik: Konut ile ilgili mali giderler ya da kiralık ise kiralar kişi ve ailesinin temel ihtiyaçlara ulaşmalarını engellemeyecek şekilde olmalıdır. Taraf devletler konuta ait masrafların gelir düzeyi ile orantılı olmasını sağlayacak önlemler almalıdırlar. Kiracıların makul olmayan kira bedelleri veya zamlarına karşı korunmaları gerekmektedir. Maddi güçleri konut edinmeyi karşılamayanlara taraf devletler konut sübvansiyonu ve konut finansman biçimleri ve düzeyleri sağlamalıdırlar.

Oturmaya Elverişlilik: İçinde yaşayanları, soğuk, sıcak rutubet vb. gibi sağlığa yönelik tehditlerden koruyan ve ayrıca yaşayanların yeterli alana sahip olduğu elverişli bir konut olmalıdır. Konutun, oturanların fiziksel güvenliklerini de sağlaması gerekmektedir.

Erişilebilirlik: Yaşamaya elverişli konut hakkı herkes için erişilebilir olmalıdır. Risk altındaki grupların bu hakka devamlı ve sürdürülebilir erişimine yönelik düzenlemeler yapılmalıdır. Engelliler, yaşlılar, çocuklar, ölümcül hastalığı olanlar, HIV-pozitifler, doğal afet mağdurları, afet tehdidi altındakiler vb. dezavantajlı gruplar bu hak kapsamında belirli önceliklere

sahip olmalıdırlar. Konut yasa ve politikaları bu grupların özel ihtiyaçlarını dikkate almalıdır. Arazisiz çiftçiler ile toplumun yoksul kesimlerinin toprağa erişim hakları da sağlanmalıdır. Herkesin, toprağa erişim de dâhil olmak üzere, bir hak olarak güvenli bir yerde barış içinde ve insan onuruna uygun olarak yaşama hakkını güvence altına alacak gözle görülür düzenlemeler yapılmalıdır.

Konutun Mevkii: Konut, sağlık, eğitim hizmetleri, çocuk bakım merkezleri, iş olanakları ve diğer sosyal hizmetlere erişime olanak sağlayacak bir mevkide olmalıdır. Bu durum hem büyük şehirler hem de işyerine gidip gelmenin geçici ve mali giderinin yoksul hane halkının bütçesi üzerinde ağır baskılar oluşturduğu kırsal kesimler için geçerlidir. Yine aynı şekilde, konutların kirli bölgelerde ya da yakın bir dönemde sakinlerinin sağlık hakkını tehlikeye atacak şekilde kirlilik sorununa yol açacak kaynaklara yakın yerlerde inşa edilmemeleri gerekmektedir.

Kültürel Yeterlilik: Konutların inşa edilme biçimi, kullanılan inşaat malzemeleri ve bunları destekleyen politikalar, konutta kültürel kimlik ve çeşitliliği ifade etmeye uygun olmalıdır. Konutun çevresini geliştirmeye ve modernleştirmeye yönelik faaliyetler konut hakkının kültürel boyutunu dikkate almalı ve bunun yanı sıra uygun modern teknolojik gelişmeler de göz ardı edilmemelidir.



Bölüm IV – Mevcut Konut Krizinin Nedenleri ve Boyutları

Raporun konut politikaları başlığını geniş bir çerçeveye ile ele almamızın temel gerekçesi yaşanan konut sorununun piyasanın bugüne ait bir “işlerin yolunda gitmemesi durumu” olmadığını açığa çıkarmaktı. Bu bölümde de tanımladığımız tarihsel arka plan ile birlikte mevcut durumunun gerekçelerini, boyutlarını değerlendireceğiz.

Konut krizi Türkiye’ye özgü değil!

Bugün Türkiye’nin yaşadığı kriz yerkürenin dört bir yanında da farklı boyutlarıyla yaşanmakta. Pandemiyle birlikte tüm dünyada konut arzının düşmesi, tedarik süreçlerindeki aksamaların da etkisiyle konut maliyetlerindeki artışlar, pandeminin getirdiği yeni “normal”in çalışma yaşamını, gündelik alışkanlıkları ya da ihtiyaçları farklılaştırmasıyla daha büyük, çeşitli fonksiyonlara bir arada sahip konutlara yönelim, göçler, ekonomik daralmalar tüm dünyada konut krizini büyüttü.

İngiltere merkezli bir Emlak danışmanlık firması olan Knight Frank’ın 2020 dördüncü çeyrek “Küresel Konut Fiyat Endeksi”ne göre son bir yıla bakıldığında (2019 Ekim-Aralık, 2020 Ekim-Aralık ayları) sırasıyla Ankara %30, İzmir %29,4, İstanbul ise %27,9’luk oranla dünyada konut fiyatlarının en fazla arttığı 3 kent oldu. Yeni Zelanda, ABD, Rusya, Kanada, Birleşik Krallık gibi ülkelerdeki 2020 dördüncü çeyrek yıllık konut fiyatları endeksi pandeminin başına işaret

eden 2020’nin ilk çeyreğine göre neredeyse 2 katına çıkmış durumda.

Knight Frank’ın en son yayınladığı 2021 birinci çeyrek raporunda ise Türkiye’yi %29,2 artış ile yine birinci sırada yer alırken Yeni Zelanda %25,9 ve ABD ve Slovakya ise %18,6’şar artışla en üst sıralarda yer aldı.

Türkiye’deki mevcut krizin gerekçeleri

Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar Merkezi’nin (BETAM) sahibinden.com ağustos ayı verilerine göre açıkladığı rapora göre yıllık kira artış oranı İstanbul’da yüzde 50,7, Ankara’da yüzde 31,8 ve İzmir’de yüzde 30,9’a ulaştı. Bu oranlar özellikle üniversitelere yakın bölgelerde ya da kent merkezlerinde iki katını dahi aşabiliyor.

İnternet üzerinden geçmişe yönelik tarama yapma imkanı veren web.archive.org üzerinden yaptığımız taramalar sonucu oluşturduğumuz Tablo 1 ve Tablo 2’de İstanbul ve Eskişehir’deki kiralık konut arzında yaşanan daralmanın boyutları çarpıcı şekilde görülüyor.

Tablolarda yer almasa da sahibinden.com üzerinden son birkaç ay içerisinde İstanbul’da kiralık ilan sayısı 15.000 seviyelerinde gözlemlendi. Yukarıdaki tablolardan da hareketle kiralık konut kıtlığı kira artışlarında oldukça belirleyici oldu.

TABLO 1:
Sahibinden.com
İstanbul Kiralık
İlan Sayısı

Tarih	Sahibinden.com Kiralık İlan Sayısı (İstanbul)
17 Mart 2015	88.286
28 Ocak 2019	70.514
31 Mart 2019	67.308
4 Kasım 2019	44.627
31 Ekim 2021	19.090

TABLO 2:
Sahibinden.com
Eskişehir Kiralık
İlan Sayısı

Tarih	Sahibinden.com Kiralık İlan Sayısı Eskişehir)
11 Şubat 2015	2.296
20 Ağustos 2019	1.175
31 Ekim 2021	672

Konut bolluğu için konut kıtlığı

Mevcut konut kıtlığı kapitalizmin ürettiği bir dizi çelişkinin de yeniden üretildiği alanlardan biri olarak önümüzde duruyor.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB) İmar ve Şehircilik Daire Başkanı Gürkan Akgün'ün Birgün Gazetesi'ne verdiği röportajdaki verilere göre İstanbul'da Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 1 milyon 800 bin civarında ev boş gözüküyor. Akgün'e göre birçok sebepten dolayı ikametgahı oturduğu evde gözükmeyen yurttaşlar nedeniyle bu sayının yüksek olduğu belirtilirken, İBB'nin çalışmalarının sonucu olarak İstanbul'da tahminen 400-700 bin arasında boş konut varlığından bahsediliyor. Bu boş konutların çoğu üst gelir grubuna hitap ediyor. Yine ilgili haberde Ankara'da boş 1 milyon 300 bin konutun varlığından bahsediliyor.

Boş konutlara dair mülkiyet durumu, bulundukları bölgeler, boş kalma nedenleri gibi ikincil verilere şu an TÜİK, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) başta olmak üzere ilgili kurumlar tarafından gizlense de bu konutların büyük çoğunluğunun spekülasyon ve yatırım amacıyla boş tutulduğu ortada. Yüzbinlerce insan bir ucu evsizliğe uzanan konut sorunu ile yüz yüzeken dünyanın birçok yerinde olduğu gibi bu konutların satın alma ya da kiralama yoluyla kamuya kazandırılması talebi ülkemizde de tartışılmaya başlanmalıdır.

Türkiye'de ekonomik krizin derinleşmesiyle inşaat maliyetlerindeki artış ve faiz oranlarının yüksekliğinin etkisiyle konut üretimi İstanbul gibi

büyük kentlerde nüfus artışına oranla paralel bir şekilde ilerlememektedir. Bu durumun da çok yönlü etkileri gözlenmektedir. Bir yandan konut alamayan kişiler de kiralık konut talebini büyütmede bir yandan da ekonomik krizin bir sonucu olarak evini satarak konut sahipliğinden kiracı konumuna geçen yurttaşlar bulunmaktadır.

Konut stokunun afet riskinin yüksek olması ve İzmir ve Elazığ gibi depremlerden sonra güvenli konuta (deprem sonrası yapılmış) ilgiyi artırarak bu konutlarda fiyat artışları yaşanmasına yol açmıştır. Örneğin Mekânsal Adrese Dayalı Kayıt Sistemi'ne göre İstanbul'da 1.448.000 yapı bulunmakta. Bu yapıların 246.047 tanesi 1980 öncesi, 538.000 civarında konut ise 1980-2000 yılları arasında yani Yapı Denetim Kanunu değişikliğinden önce yapıldığı için mühendislik hizmetleri açısından sorunlu ve güvensizdir. İstanbul'daki yapıların yarısından çoğunun ağır-orta hasar alma riski yüksek olan yapılardan oluşmasından kaynaklı, ülkenin herhangi bir yerinde oluşan deprem sonrasında 2000 sonrası inşa edilen konutların fiyatları artmaktadır.

Fiyat artışları sadece büyük kentlerde değil

Kiralık konut fiyatlarındaki artışlarda her ne kadar büyük kentler örnek verilse de Türkiye'nin dört bir yanında etkisini gösteren bir krizden bahsedebiliriz. İnternet arama motorlarında üstün körü taramalarda dahi Anadolu'nun dört bir yanında kira artışlarına dair haberlere ulaşılabilir.

TABLO 3:
Yıllık Kira
Artışlarının
En Yüksek ve
En Düşük
Olduğu İller -
2021 Ağustos
Kaynak:
sahibindex,
BETAM

İller	Ağustos 2020 m ² Fiyatı	Ağustos 2021 m ² Fiyatı	Yıllık Cari Kira Artışları (%)
Türkiye Ortalaması	15.5	20.9	34.6
Mersin	11.0	18.0	63.6
Diyarbakır	9.2	14.2	54.5
Kayseri	6.7	10.3	54.3
İstanbul	21.1	31.8	50.7
Tekirdağ	10.0	15.0	50.0

BETAM'ın Eylül 2021 Raporu'na göre Ağustos'ta yıllık ortalama kira artışı ülke genelinde %34,6 iken, Mersin'de %63,6, Diyarbakır'da %54,5, Kayseri'de %54,3, Tekirdağ'da %50 olarak gözlemlenmiştir.

TABLO 4:
Son bir yılda
konut fiyatının
en çok arttığı
26 ilçe: Ağustos
2020-2021

İl	İlçe	Satılık m ² Fiyatı- 2020 Ağustos	Satılık m ² Fiyatı - 2021 Ağustos	Yıllık değişim (%)
Muğla	Datça	6336	13000	105,2
Samsun	19 Mayıs	2125	4013	88,8
Antalya	Finike	2325	4311	85,4
Diyarbakır	Sur	1785	3250	82,1
Muğla	Bodrum	9333	16818	80,2
Antalya	Aksu	3500	6250	78,6
İzmir	Foça	5000	8846	76,9
İzmir	Seferihisar	3909	6905	76,6
İzmir	Karaburun	4643	8192	76,4
İzmir	Çeşme	10500	18390	75,1
Balıkesir	Burhaniye	3250	5690	75,1
İzmir	Urla	6690	11667	74,4
Gaziantep	Oğuzeli	2100	3631	72,9
Edirne	Enez	3500	6016	71,9
İzmir	Menderes	4281	7273	69,9
İstanbul	Şile	4531	7664	69,1
Aydın	Kuşadası	4000	6750	68,8
Antalya	Döşemealtı	3529	5940	68,3
İstanbul	Kadıköy	10000	16744	67,4
Muğla	Ula	6731	11250	67,1
Muğla	Seydikemer	3250	5417	66,7
Aydın	Didim	3778	6250	65,4
İzmir	Bayındır	2143	3542	65,3
Mersin	Silifke	2522	4167	65,2
Muğla	Milas	4225	6916	63,7
İzmir	Dikili	3864	6316	63,5



Yıllık kira artışlarına ilçe bazlı bakıldığında da göz ardı edilen başka detaylara erişilebilir. Yine BETAM'ın verilerine bakarak Tablo 4'ü incelersek konut fiyatlarının en fazla arttığı 26 ilçenin içerisinde 6 tanesi hariç (Samsun-19 Mayıs, Diyarbakır- Sur, Gaziantep-Oğuzeli, İstanbul-Şile ve Kadıköy, İzmir-Bayındır) yazlık konut stokunun yüksek olduğu ilçelerdir.

Yazlık bölgelerde bu artışın kimi bölgelerde yarattığı sonuçlar büyükşehirlere göre daha ağırdır. Örneğin son aylarda ortaya çıkan ilk kiracı örgütlenmelerinden birinin de olduğu Datça'da (twitter.com/DatcaKiracilar) kira artışları %105,2'e ulaşmıştır. Ülkenin politik atmosferinin, pandeminin etkisiyle de sürekli göç alan bu bölgelerde, kendi yerleşik halkı için ya da zorunlu görevle bu bölgelere atanan kamu çalışanları için de kiralara ödenir boyutu çoktan aşmıştır.

Hane halkı gelirinde aslan payı kiralardan

Pandemi ve ekonomik krizin etkisiyle halk gelir kaybına uğrarken, kira artışları ile birlikte kiralara

hane halkı gelirinin harcandığı en büyük kaleme olmaya devam ediyor. 2019 TÜİK verilerine göre hane halkı gelirinin %24,1'i konut kredisi/ kira olarak harcanıyor. Bu oran İstanbul'da %28,6'lara ulaşıyor. Bu oranlar en düşük gelire sahip %20'lik kesime inildikçe daha da çarpıcı hale geliyor. Türkiye ortalaması %31,2'ye, İstanbul ortalaması %38'e çıkıyor. Barınma harcamalarının sadece konut kredisi/ kira ile sınırlı olmadığı gerçekliğinden hareketle bu oranlara ısınma, enerji, su, iletişim gibi temel ihtiyaçlar, bina aidatları gibi ikincil giderler de eklendiğinde bu oran hane halkı gelirinin yarısını aşmaktadır.

BM yaşamaya elverişli konut kriterlerine göre konut masraflarına ayrılan payın en fazla %30 olması gerekirken Türkiye 2019 yılında dahi bu noktanın epey uzağındadır.

Tüm bu veriler 2019 ile 2021 yılları arasında kiralara dahil olmak üzere tüm bu kalemlerdeki artış göz önüne alınarak ele alındığında ise milyonlarca yurttaşın yaşadığı ağır ekonomik/ toplumsal krizin boyutları anlaşılmaktadır.



Bölüm V – Konut Krizine Çözüm Önerileri

Konut sorunu 2021 yılı yaz ortasından sonra kiralık konutlarda yaşanan fahiş kira artışları ve üniversite öğrencilerinin yurtların yetersizliğine dikkat çeken eylemleri ile başka bir görünüm kazandı. Her ne kadar raporun 4. kısmında ele aldığımız üzere bu artışın güncel gerekçeleri bulunsa da konut/barınma sorunu kapitalist üretim ilişkilerinin bir sonucu olarak değerlendirilmelidir. Bu noktadan hareketle de bu sorunu geçici bir sorun/kriz olarak tarif edip, sadece güncel sorun dinamiklerini çözmenin ya da rahatlatacak çözüm önerileri arayışının tek başına yeterli olmayacağı ortada duruyor. Yaşanan akut soruna müdahale eden hedefe yönelik/kısa vadeli çözümler öneren, aynı zamanda sorunun köklerini kavrayarak ortadan kaldırmayı hedefleyen ikili bir öneri listesi çıkarılması zorunludur.

Çözüm önerileri başlığı bu gerekçelerle orta ve kısa vadeli çözüm önerileri olarak iki ayrı başlık altında elinde alındı.

5.1 Orta vadeli ele alınması gereken önlemler

• Konut yatırım aracı olmaktan çıkartılmalıdır!

Konut üretimi özel sektöre bırakılırken bir yandan da şirketler, fonlar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları gibi finansal kurumların ürettiği konut finansman modelleri ile konut piyasasının gelişimi hızlandı. Raporun ilgili kısımlarında da ele aldığımız gibi bugün konut sorunun temelinde yaşam amaçlı, toplumsal bir ihtiyacın karşılığı olarak konut ile yatırım aracı olarak konut(emlak) arasında bir mücadele söz konusu.

Konutun yatırım, birikim, güvence aracı olarak

değişim değerini yerine kullanım değerinin öne çıkarıldığı bir kamu politikasına dönülmelidir.

• Toprak rantının konutlar üzerindeki baskısı kaldırılmalıdır!

Konut ya da kira bedelinin belirlenmesindeki en önemli pay toprak rantından oluşan bölüme aittir. Konut maliyeti içerisinde arsa payına dair resmi veriler bulunmasa da çeşitli kaynaklardan elde edilen verilere göre İstanbul'da konut maliyetlerindeki arsa payının ortalama %40-60 arasında olduğundan söz edilebilir. İstanbul'un merkezi bölgelerinde, orta-üst gelir gruplarına yönelik üretilen konutlarda bu oran yüzde 80'lere ulaşır. Ranta açılan kentsel alanlarla, "mega projelerle" yaratılan spekülasyonlarla oluşturulan toprak rantının önüne geçilmeli, konut fiyatları üzerindeki baskısını kaldıracak politikalar üretilmelidir.

• Kamu tekrardan konut üreticisi haline gelmeli, ihtiyaca yönelik sosyal konut üretmelidir!

2017 yılı konut inşaat ruhsatlarının verilerine göre Türkiye'de konut üretiminde özel sektörün payı %93,2, kamu sektörünün payı %5,5, kooperatiflerin payı ise %1,3 olmuştur. Sadece Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK) 1952-1984 arasında yılda ortalama 7000 kadar olmak üzere, 200 binden çok işçi konutunun yapılmasını sağlamıştır. Bu politikalar terk edilmiş, Türkiye'de konut üretimi neredeyse tamamen özel sektörün eline bırakılmıştır.

Kamu sektörü adına konut üreticisi pozisyonundaki en önemli kurum olan TOKİ'nin İstanbul'da yürüttüğü projelere bakıldığında ise tamamlanan ya da inşaat aşamasındaki toplam 83153 konutun sadece 766 adedi alt-gelir grubuna yönelik olduğu görülüyor.

TABLO 5:
TOKİ'nin alt gelir grubuna yönelik yaptığı konutlar

Anasayfa > Projeler > İllere Göre Projeler						
İllere Göre Projeler						
İSTANBUL						
Alt Gelir Grubu						
'İSTANBUL' ili ve 'Alt Gelir Grubu' proje tipine ait 2 uygulama bulundu.						
Sıra No	Proje Adı	Proje Tipi	Proje Durumu	Yüklenici Firma	Konut Sayısı	Seviye
1	İstanbul Şile Göçe Köyü 88 Adet Konut, 1 Adet Sosyal Tesis ve Mescit ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi	Alt Gelir Grubu	İnşaat Aşamasında	HTM Mimarlık Müh. İnş. ve Tic. Ltd. Şti.	88	%98
2	İstanbul Esenler İkitelli 1. Etap (alt Gelir)	Alt Gelir Grubu	Tamamlandı	Delta İnş. San. Tic. A.Ş.	678	%100

Kuruluş amacı halkın konut ihtiyacını karşılamak olan TOKİ, özellikle kentin merkezindeki kamu arazilerinin ranta açılmasıyla ya da kentsel dönüşüm projeleriyle kazanılan yeni alanların büyük inşaat şirketleri ile ortak projelerle lüks konut üretmenin aracı haline geldi.

Aşağıdaki Tablo 6'da Avrupa ülkelerinde farklı konut kullanım biçimlerinin (sosyal kiralık konut, özel kiralık konut, mülk konut, diğer) oranları ve sosyal kiralık konut stokunun 10 yıllık süre içindeki değişimi görülmektedir.

TABLO 6:
Farklı Ülkelerin Konut Kullanım Biçimleri (%)
Sosyal Kiralık Konut Değişimi (%)

Sosyal Konut Oranına Göre Ülkelerin Sınıflandırılması	Ülke	Yıl	Konut Sayısı (000)	Oran (%Toplam konut stoku içinde)	10 yıl içindeki Değişim (%)	Özel Kiralık Konut Oranı (% toplam konut stoku içinde)	Mülk Konut Oranı (% toplam konut stoku içinde)	Diğer Oranı (% toplam konut stoku içinde)
	Hollanda	2010	2.300	32	-4	9	59	-
	İskoçya	2011	595	24	-6	12	64	-
	Avusturya	2012	800	24	+1	16	50	10
	Danimarka	2011	541	19	+1	17	49	18
	İsveç	2008	795	18	-3	19	41	22 (Koop.)
	İngiltere	2011	4.045	18	-2	18	64	-
	Fransa	2011	4.472	16	-1	21	58	5
	İrlanda	2011	144	9	+1	19	70	3
	Çekya	2011	312	8	-9	10	65	18
	Almanya	2010	1054	5	3	49	46	-
	Macaristan	2011	117	3	-1	6	90	1
	İspanya	2011	307	2	+1	11	85	2

Hollanda'da kiralık konutların yaklaşık %78'i kiralık sosyal konutlardan oluşmaktadır. Toplam konut stoku içerisinde kiralık sosyal konutların payı %32'dir. İsveç, İngiltere gibi ülkelerde ise kiralık konutların yarısı sosyal kiralık konutlardan oluşmaktadır. Bu 3 ülkeyi her ne kadar da ileri örnekler olarak seçmiş olsak da bu ülkelerde şu an kiralık konut sorunu yaşanmakta, eylemler düzenlenmekte ya da konut sorunu ülke gündemlerinde belirleyici toplumsal sorunlardan biri olarak yer almakta.

Kiralık sosyal konut üretimi aynı zamanda ihtiyaca yönelik yapılmalıdır. Projeler gerçekleştirilirken göçmenlerin, yaşlıların, emeklilerin, LGBTİ+'ların, kadınların ihtiyaçları saptanmalıdır.

• **Kooperatiflerin konut üretimindeki payı tekrar artırılmalıdır!**

1984-89 yılları arasında kooperatifler tarafından üretilen konut oranları %25-30'lara dayanmışken, 2017 verilerine göre bu oran %1,3'e kadar gerilemiştir. Konut arzındaki özel sektörünün tekelleşmesinin kırılması ve ekonomik konuta erişimin artırılması adına konut kooperatiflerine özendirilmeli, yasal düzenlemeler ve ekonomik teşviklerle ile desteklenmelidir.

• **Emlak Bankası eski rolüne geri döndürülmelidir!**

Haziran 1926 tarihinde Türkiye'de halkın yaptığı konutlara finansal destek olmak, gerekli kredileri sağlamak ve yetim haklarını korumak amacıyla kurulan Emlak ve Eytam Bankası, 1 Eylül 1946 yılında banka hizmetlerini genişletmek amacıyla Türkiye Emlak Kredi Bankası'na dönüştürüldü. 2001 yılında özelleştirilme gündemleri arasında sahip olduğu taşınmazlar TOKİ'ye devredilerek tasfiye edildi. 2019 yılında AKP tarafından Türkiye Emlak Katılım Bankası olarak tekrardan kurularak "faizsiz"- katılım banka modeli ile İslami finans kuruluşları arasına katıldı.

Bugün Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından ranta kurban edilen Türkiye'nin ilk toplu konut mahallelerinden olan Ankara Saraçoğlu

Mahallesi'nde 1940 yılında Emlak ve Eytam Bankası'nın sorumluluğunda 450 konut yapılmıştır.

1954 yılında ise İstanbul Belediyesi ve Emlak Kredi Bankası Ortaklığı ile oluşturulan İstanbul İmar Limited Ortaklığı tarafından Koşuyolu'nda 417 adet işçi konutu inşa edilmiştir.

Konutu yatırım aracı olarak gören Emlak Konut Gayri Menkul Ortaklığı feshedilerek Emlak Bankası tekrardan kamunun ya da yurttaşların konut ihtiyaçlarına yanıt verecek bir role kavuşturulmalıdır.

• **Boş konutlar sebepleri ile tespit edilmelidir! Bu konutların kiralık konut olarak arzı sağlanmalıdır!**

Büyük kentlerde sayısı yüzbinleri aşan boş konutlar gerekçeleriyle birlikte saptanmalıdır.

Boş tutulan konutların vergileri artırılarak başta yatırım amaçlı boşta duranlar olmak üzere kiralık konutun arzının artması için değerlendirilmelidir.

• **Öğrenci yurtlarının sayısı artırılmalıdır!**

AKP'nin "her ile bir üniversite" projesi ile 2002 yılında 93 olan üniversite sayısı 2020 yılında 203'e ulaştı. Toplam örgün öğrenim gören öğrenci sayısı da 1 milyon 882 bin 630'dan 8 milyon 250 bin sevilerine yükseldi.

Bu artışın üniversite öğrencilerinin barınma ihtiyaçlarını çözen yurtlara yansımaları oldukça yetersiz oldu. 2002 yılında devlet yurdu sayısı 190 iken, 2020 yılında yurt sayısı 773'e yükseldi. 2020 yılına ait verilere göre Kredi ve Yurtlar Kurumu'na bağlı yurtların toplam kapasitesi 780 bin. Yani her 11 öğrenciden yalnızca 1'i devlet yurtlarına yerleşebiliyor. Özel yurtlarda kalacak ya da bir konut kiralayacak ekonomik yeterliliğe sahip olmayan üniversite öğrencileri tarikat ve cemaatlara muhtaç ediliyor. Kiralık konut fiyatlarının artmasıyla da beraber üniversite öğrencilerinin barınamama sorunu aynı zamanda eğitim hakkı sorununa dönüşmüş durumda. Bu sorunu çözemeyen öğrencilerin üniversite eğitimi sonlanmakta ya da sekteye

uğramaktadır. Üniversite öğrencilerinin yurt ihtiyacı kamu tarafından karşılanmalıdır! Bu çözüm hem üniversite öğrencilerin eğitim hakkına yönelik engellerden birini ortadan kaldıracaktır, hem de kiralık konut talebini de azaltacaktır.

5.2 Kısa vadeli ele alınması gereken önlemler

Tek başına ele alındığında konut sorununda bugün yaşadığımız sorunu başka boyutlarda tekrar üretebilecek durumlar yaşatması olası olan kısa vadeli çözümlerle bugün yaşanan akut durumun etkileri ancak hafifletebilir.

Ekonomik krizin etkileri altında ezilen milyonlarca insan için kısa vadeli çözümler de oldukça hayatidir!

- Kiralık konutlar için bölgelere göre üst kira sınırları belirlenebilir. Üst sınır belirlenirken konutların fiziksel durumu, bulunduğu bölge gibi birçok kriteri gözeten modeller kurulabilir.
- İlk kez konut sahibi olacak yurttaşlara uzun vadeli kredi desteği, vergi indirimleri gibi pozitif ayrımcılık yapılabilir.
- İkamet amaçlı olmayan konutların vergileri kademeli olarak artırılabilir. Toplanan bu vergiler sosyal konut inşası, kira yardımı gibi uygulamalarda harcanabilir.
- İhtiyaç sahibi yurttaşlara acil kira yardımı yapılabilir!

• Airbnb, günlük kiralık daireler yüzünden de kiralık konut arzında önemli azalmalar gerçekleşmektedir. Örneğin 1 Kasım 2021 tarihinde sahibinden.com portalında İstanbul'da 19.363 kiralık daire ilanı bulunurken, 4.586 adet de günlük kiralık daire ilanı yer almaktadır. Bu uygulamalara ya da kiralama yöntemlerine yönelim gün geçtikçe artmakta bunun sonucu olarak kiralarda artışlar ve kiralık konut arzından azalmalar gözlenmektedir. Çeşitli düzenlemeler ve kısıtlamalar ile bu alan da yeniden ele alınabilir.

• Kamunun dinci vakıflara, derneklere, AKP'nin aile bileşenlerine verdiği binalar hızla boşaltılarak öğrenciler için yurtlara dönüştürülmelidir.

• Asgari ücret insanca yaşamaya yeterli bir geçim ücreti olarak ele alınmalıdır.

5.3 Kiracı Yasası Düzenlemeleri

Kiracı ile kiralayan arasındaki ilişkiyi düzenleyen Türk Borçlar Kanunu'nda kiracılar lehine yeni düzenlemeler yapılmalıdır.

- Konut sahibinin "kira tespit davası" ile kiralının yeniden saptanması hakkı kazandığı 5 yıllık süre kiracı lehine artırılmalıdır.
- 10 yıllık kiracı yasası iptal edilmelidir.
- Yurttaşlar ciddi bir yaşam pahalılığı çekerken, kira artışlarındaki TÜFE üst sınırı azaltılabilir. (Yaşamını devam ettirmek için tek gelirleri kira olan ev sahiplerini koruyacak önlemler alınabilir, muafiyetler sağlanabilir.)

Bölüm VI

Sonuç

Kamusal bir hak olarak güvence altına alınması gereken barınma hakkı bugün sermayenin en önemli rant alanlarından biri haline dönüştü.

Türkiye’de ise AKP iktidarı döneminde inşaat odaklı ekonomik büyüme konutun metalaşmasını oldukça hızlandırdı. Kentlerin yağmalandığı, konut üretiminin aralıksız sürdüğü bu dönemde, konutlar yatırım aracı haline geldi. Toplumsal ihtiyaçları gözeten bir konut politikasından yoksun olan bu anlayışın sonucu mülk sahibi olmayan, kiracı olarak yaşamak zorunda kalan yurttaşların sayısı sürekli artmaktadır.

2022’ye sayılı günlerin kaldığı bugünlerde geçinemeyen, barınamayan milyonlarca yurttaş, son günlerde dövizde yaşanan sert dalgalanmaların da etkisiyle derin bir yoksulluk ile boğuşuyor. Konut sorununun günlük yaşamdaki etkisinin azaltılması için öncelikli olarak acil önlemlerin alınması ve kalıcı çözümlerin mutlaka üretilmesi gerekmektedir.

Ülkemizde her konuda olduğu gibi barınma hakkını da ancak halkın örgütlü gücüyle kazanabileceğimizi biliyoruz. Hazırladığımız bu raporun barınma hakkı mücadelesinin gelişmesine katkı sunması dileğiyle.

Kaynakça

Keleş, R. (2004). Kentleşme Politikası. (8. Baskı). Ankara: İmge Kitabevi

Tekeli, İ. (2011). Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm (s. 27- 48). İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

Arslan, H. (2014). Türkiye'nin Kentleşme Sürecinde Konut Politikalarının Evrimi. Akademik Bakış Dergisi

Arslan, H. (2014). Türkiye'nin Kentleşme Sürecinde Konut Politikalarının Evrimi. Akademik Bakış Dergisi

Karasu, A. K (2019). İnşaata Dayalı Büyüme Ekseninde Türkiye'de Konut Sorunu. Kırsal Kalkınma Ve Kooperatifçilik, Ankara Üniversitesi Yayınları No: 658

<https://mekandaadalet.org/sahibinden-comda-yasanabilir-konut-aramak/#top>

<https://www.indyturk.com/node/342571/ekonomi%CC%87/d%C3%BCnyada-konut-fiyatlar%C4%B1n%C4%B1n-en-%C3%A7ok-y%C3%BCkseldi%C4%9Fi-3-%C5%9Fehir-de-t%C3%BCrkiyeden>

<https://content.knightfrank.com/research/84/documents/en/global-house-price-index-q4-2020-7884.pdf>

<https://betam.bahcesehir.edu.tr/2021/09/konut-piyasasi-gorunumu-eylul-2021/>

Tablo 1 ve 2'deki veriler web.archive.org sitesinin rastgale arşivlediği tarihlerle kısıtlıdır. İstanbul'un yanı sıra öğrenci nüfusunun fazla olmasından dolayı Eskişehir'e bakılmıştır.)

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

<https://haberglobal.com.tr/ekonomi/elazig-da-bazi-mahallelerde-kiralik-ev-fiyati-4-bin-lirayi-asti-131929>

<https://www.emlakgundemi.com.tr/gundem/konut-bedelinin-yarisi-arsaya-gidiyor-h25205.html>

<https://www.milliyet.com.tr/emlak/konut-fiyatlarindaki-maliyetler-tuketiciyi-de-etkiliyor-6604391>

KONUT SORUNU ARAŞTIRMASI: İSTANBUL'DA MEVCUT DURUM VE ÖNERİLERİ, İPA

TÜRKİYE'NİN KENTLEŞME SÜRECİNDE KONUT POLİTİKALARININ EVRİMİ Hakan ARSLAN Çankırı Karatekin Üniversitesi, Edebiyat Fakültesi

<https://www.toki.gov.tr/illere-gore-projeler>

Uğurlar, A., & Ecerel, T. Ö. (2017). Özel Kiralık Konut Sektörü Ve Politikaları: Dünyadan Farklı Yaklaşım Ve Düzenleme Örnekleri. Trakya Üniversitesi Mühendislik Bilimleri Dergisi, 18(1), 53-71.

Uğurlar, A., & Ecerel, T. Ö. (2017). Özel Kiralık Konut Sektörü Ve Politikaları: Dünyadan Farklı Yaklaşım Ve Düzenleme Örnekleri. Trakya Üniversitesi Mühendislik Bilimleri Dergisi, 18(1), 53-71.

http://egitimsen.org.tr/wp-content/uploads/2020/10/74-107_Hakemli-Makale.pdf

<https://www.imar.istanbul/tr/proje/kosuyolu-emlak-bankasi-evleri>

