



Türkiye’de Konut Hakkı ve Bu Hakkın Kullanılmasında Ortaya Çıkan Sorunlara Yönelik Değerlendirme

Right to Housing in Türkiye and Evaluation of Problems in the Use of this Right

Erkan KÖSEDAĞ¹

Öz

İnsanoğlunun varoluşundan beri korunma amaçlı başlayan barınma ihtiyacı, zamanla yaşam hakkı içerisinde yer alan bir olgu haline gelmiştir. Bireylerin insan onuruna yakışan bir yaşam sürebilmeleri için Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi ve birtakım sözleşmeler, barınma ve konut hakkından bahsetmiştir. Türkiye’de de konut hakkına dair bir takım mevzuat çalışmaları yapılmıştır. Cumhuriyetin kuruluşundan itibaren, orta ve alt gelir gruplarının desteklenmesi ve korunması, belirli dönemlerde sosyal devlet anlayışı olgusu ile sağlanmıştır. Bu bağlamda 1961 ve 1982 Anayasalarında, konut hakkını ifade eden maddelere yer verilmiştir. Bunun yanı sıra konut kavramı son dönemlerde kavramsal değişikliğe uğramış, bir hakla beraber bir meta haline dönüşerek ekonomik bir göstergeye dönüşmüştür. Bu sebeple, konut duvarlarla örülü fiziki mekân dışında ekonomik değeri olan yapı olarak da algılanmaktadır. 2021 yılının sonlarına doğru dünya genelinde yaşanan ekonomik kriz, döviz fiyatlarındaki yüksek artış ve buna paralel olarak konut yapımında artan maliyetler sonucunda dar gelirli için insan onuruna yakışan bir konuta erişim neredeyse imkânsız hale gelmiştir. Bu çalışmanın amacı küresel ekonomik krizler dolayısı ile yapım maliyetleri artan konuta erişim hakkının ne derece kullanılabilirliğinin tartışılmasıdır. Çalışmada konut hakkının, diğer kentsel haklar ile karşılaştırıldığında, herkes için eşit bir şekilde uygulanmasının mümkün olmadığı, bu hakkın uygulanmasının, devletlere maliyetli olduğu ve konut hakkının kullanımı yerine politikalar geliştirilerek barınma sorunlarının çözümlenmeye çalışıldığı ortaya konulmuştur. Sonuç kısmında konut hakkının anayasal bir hak değil, insan hakkı olarak algılanması için gerekli yasal düzenlemelerin yapılması gerektiği belirtilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Konut hakkı, barınma, konut sektörü, yaşam hakkı, inşaat

ABSTRACT

The need for shelter, which started for the purpose of protection since the existence of human beings, has become a phenomenon within the right to life in time. For individuals to lead a life worthy of human dignity, the United Nations Universal Declaration of Human Rights and some conventions have mentioned the right to shelter and housing. Several legislative studies on the right to housing have also been carried out in Türkiye. Since the foundation of the Republic, the support and protection of middle and lower-income groups have been provided by the concept of social state in certain periods. In this context, articles expressing the right to housing were included in the 1961 and 1982 Constitutions. In addition, the concept of housing has undergone a conceptual change in recent years and has turned into an economic indicator by turning into a commodity with a right. For this reason, the house is perceived as a building an economic value apart from the physical space covered with walls. Towards the end of 2021, due to the worldwide financial crisis, the high increase in foreign exchange prices, and the related increasing costs in housing construction, it has become almost impossible for low-income people to access a decent home. This study aims to discuss to what extent the right of access to housing, whose construction costs have increased due to global economic crises, can be used. In the study, it has been revealed that when compared to other urban rights, it is not possible to apply the right to housing equally for everyone, that the implementation of this right is costly to the states and that the housing problems are tried to be solved by developing policies instead of using the right to housing. In the conclusion part, it is stated that necessary legal arrangements should be made so that the right to housing is perceived as a human right, not a constitutional right.

Keywords: Right to housing, housing, housing sector, right to life, construction

¹ Corresponding Author | Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yerel Yönetimler ve Kent Politikaları Bölümü, erkan.kosedag@hotmail.com 0000-0002-1079-5973



GİRİŞ:

Barınma ihtiyacı insanlık tarihi kadar eskidir. İlk çağlarda insanlar iklim şartları, vahşi hayvanlar gibi farklı sebeplerden başını sokacak bir yaşam alanı (mağara vb.) ihtiyacı duyarken, günümüzde kentleşme, görece refah seviyesinin artması ve teknolojik ilerlemelerin de etkisiyle farklı nitelik ve ihtiyaçlarla konut, konut hakkı gibi kavramlar ortaya çıkmıştır. Konut, asgari yaşam koşullarının sağlandığı, minimum kalite standardında inşa edilmiş yapıdır (Kaboğlu, 1996: 150). Balkır (2012:341),barınma konusundaki ihtiyaç ile ilgili belirli bir standarda vurgu yapmış ve insan onuruna uygun yaşam için belirlenmiş standartlarda olması gerektiğine vurgu yapmaktadır. Fakat günümüz toplumunda Balkır'ın (2012:341) bahsettiği üzere, konut hakkına her birey uygun standartlarda erişemediği gibi, erişen her birey için eşdeğer bir kolaylık bulunmamaktadır.

İnsanoğlunun kendi onuruna yaraşır asgari yaşam koşullarını sağlayan standartlarda konuta eşit düzeyde erişememesi sorunu, uluslararası kuruluşların dikkatinden kaçmamıştır. Başta Birleşmiş Milletler olmak üzere birçok kuruluş bu sorunu konut hakkı olarak tanımlayarak birtakım sözleşmeler ile konut hakkını garanti altına almaya çalışmıştır. Bu çalışmalar sonucunda Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi, "Herkesin kendisinin ve ailesinin sağlık ve refahı için konut hakkı vardır." ifadesine yer vermiştir. Bunun yanı sıra 1966 tarihli Ekonomik, Toplumsal ve Kültürel Haklar Uluslararası Sözleşmesi herkes için konut hakkını tanımış, 1996 tarihli Habitat II Konferansında ise "Herkesin sağlıklı, güvenli, erişilebilir ve ödenebilir olan ve temel hizmet, konfor ve kolaylık unsurlarını içeren yeterli konutu olmalı." denilerek konutun önemine vurgu yapılmıştır.

Konut hakkı kavramı ile ilgili Türkiye'de de birtakım çalışmalar yürütülmüştür. Cumhuriyetin ilk dönemlerinde düşük gelire sahip kişiler ve devlet memurlarının konut sahibi olmaları için düzenlemeler yapılmıştır. Bu dönemde başkent ilan edilen Ankara'da devlet örgütlenmesi tamamlanmaya çalışılırken buraya göç eden devlet memurlarının konut ihtiyacı ortaya çıkmış ve merkezi yönetim Ankara kenti dışında konut sorunu ile ilgilenmemiştir. Ayrıca 1961 ve 1982 Anayasalarında, konut hakkına yer verilmiştir. Ancak bu anayasalarda konut, bir haktan ziyade devletin yapmakla yükümlü olduğu bir sorumluluk olarak değerlendirilmiştir(Balkır, 2012: 344).

1980'li yıllarda neoliberal ekonomi politikalarının bir ürünü olarak konut sektöründe önemli gelişmeler yaşanmış, konut artık belirli sınıflar için büyük ölçüde kullanım değeri için değil, değişim değeri için ihtiyaç duyulan bir tüketim malıdır. Konut fiziksel bir barınma ihtiyacının ötesinde kişiler için ekonomik statülerini mekâna yansıtma bir aracı olmuştur. Bu durum konutun dört tarafı duvarlarla örülü fiziki mekân olarak algılanmasının dışında ekonomik değeri olan yatırım aracı olarak da algılanmasına sebebiyet vermiştir. Ekonomik krizlerden dolayı gelir dağılımındaki farkın artması, küreselleşmenin etkisi ve teknolojik gelişmelerin konutların konforunda yarattığı değişimin konut fiyatlarını her geçen gün artırmasına bağlı olarak, dar gelirli insanların konuta erişimi kısıtlanmıştır. Bunun sonucunda dar gelirli için insan onuruna yakışan bir konuta erişim zorlaşmıştır. Konut hakkının bu önemine rağmen ulusal ve uluslararası hukukta yapılan düzenlemeler günümüz koşulları için yeterli değildir (Nurten vd,2017:23).

Bu çalışmanın amacı, küresel ekonomik krizlerin inşaat maliyetlerini artırmasına bağlı olarak konut hakkı olgusunun ne kadar kullanılabilirdiğinin tespit edilmesini tartışmaktır. Çalışmanın ilk bölümünde ulusal ve uluslararası metinlerde yer alan konut hakkı kavramı açıklanacaktır. İkinci bölümde ise, Türkiye'deki konut sektörünün tarihsel gelişimi ve 1982 Anayasası incelenerek konut hakkı kavramının Türkiye'deki durumu tartışılacaktır. Üçüncü bölümde Türkiye'deki son konut verileri incelendikten sonra çalışmanın son bölümünde Merkez Bankası'nın yayınladığı "Konut Fiyat Endeksi" verileri baz alınarak Türkiye'de asgari ücretle çalışan bir kişinin konut satın alma gücüne dair bilgiler

verilerek, Türkiye’de konut hakkının kullanılmasının önündeki engeller ortaya koyulacak, konuta erişim konusunda yapılabilecekler için önerilere yer verilecektir.

1. Araştırma Yöntemi

Bu bölümde araştırmanın yöntemi, önemi, sınırlılıkları ve veri toplama araçları ele alınmış, araştırmanın etik kurul raporunu konu belirtmiştir.

1.1. Araştırmanın Yöntemi: Bu çalışmada nitel veri toplama araçları kullanıldığı için araştırma nitel olarak desenlenmektedir. Araştırmada mülakat, anket, odak grup çalışması gibi yöntemler kullanılmadığından dolayı “Etik Kurul Raporu’na” gerek duyulmamıştır.

1.2. Araştırmanın Önemi: Literatürde konut hakkı ile ilgili birçok değerlendirme yer almaktadır. Ancak son dönemlerde konut fiyatlarının artması ile konut alım gücü düşmüş ve konut sorunu yeniden kendini göstermeye başlamıştır. Bu sebeple araştırma yeni dönemle ilgili öneriler sunmakta, konut hakkının meta değerinin yanı sıra insan hakkı olarak görülmesinin tartışılması açısından önemlidir. Araştırmada güncel veriler konut verilerinin yer alması da araştırmanın önemini ortaya koymaktadır. Ayrıca çalışma, ulusal konut politikalarında yapılacak olan çalışmalarda kullanılabilmesi ve alan yazına katkıda bulunması açısından da önemlidir.

1.3. Araştırmanın Sınırlılıkları: Araştırmada ulusal ve uluslararası belge ve sözleşmelerde yer alan konut ve konut hakkı kavramlarına yer verilmiş, Türkiye’de konut satın alma gücü üzerinden değerlendirme yapılmıştır. Bu sebeple araştırmanın sınırlılığı Türkiye’de konut hakkının ne derece karşılanabildiği ile alakalıdır.

1.4. Araştırmanın Veri Toplama Araçları: Literatür taramasında ulusal ve uluslararası metinlerde yer alan konut hakkı kavramı incelenmiş, Türkiye’deki konut sektörüne dair TÜİK ve Merkez Bankası’nın yayınladığı istatistiklere yer verilmiştir. Literatürde yapılan araştırmalar ışığında elde edilen veriler doküman analizi yöntemi ile değerlendirilmiştir.

2. Konut Hakkı

Bu bölümde araştırmanın ana unsuru olan “Konut Hakkı” kavramı açıklanarak kavramın anlaşılması sağlanacaktır. Bunun için kavrama ulusal ve uluslararası alanda nasıl yaklaşıldığı incelenecektir. Daha sonrasında Türkiye’nin 1961 ve 1982 Anayasalarında konut hakkından bahseden bölümler incelenerek Türkiye’deki konut sektörünün anlaşılması ve konuta devletsel düzlemde nasıl bakıldığı tartışılacaktır. Tüm bu bilgiler konut hakkının anlaşılmasına ve daha tutarlı tespitler yapılabilmesine imkân sağlayacaktır.

2.1. Konut Hakkı Kavramı

Türk Dil Kurumu’na (TDK) göre, konut “ikametgâh” olarak tanımlanmakta olup, insanların yaşadıkları meskenler olarak tanımlanmaktadır. Kelimenin kökeni Arapça olup, dwr kökünden gelen dâr "ev, konut, konak, yurt" sözcüğünden alıntılanmıştır. Keleş (1998), konutu tanımlarken konutta yaşayanların aile ya da aileler olduğunu belirtmiş, konutu aileye mahsus bırakarak bir veya birden fazla ailenin yaşaması için yapılan yapılar olarak görmüştür. Bu yapılarda insan yaşamı için gerekli olan korunma, yemek pişirme, temizlenme gibi temel gereksinimlerde kolaylıkların bulunması gerektiği ifade edilmiştir. Yalçın ve Selçuk (2017:98) ise, konutun düşünce, kanaat, bilim ve sanat hürriyetine kavuşmanın temel gereksinimi olduğunu, sağlıklı düşünebilmenin uygun yaşam koşullarına sahip bir konutta barınması ile sağlanabileceğini söylemiştir. Konutun ruhsal yanına vurgu yapılan bu tanımın dışında mekânsal bir kavram olarak da ele alınmaktadır. O halde konut için aile nüfusuna yeten ve aile mahremiyetini güvence altına alan, iklim konusunda elverişli, insan

onuruna uygun, alan sosyoekonomik ve kültürel statünün sembolü olarak tanım yapılması uygun görülmektedir.

İnsan yaşamının önemli ihtiyaçlarından biri olan barınma, Maslow'un ihtiyaçlar hiyerarşisinde insanın ihtiyaç duyduğu fizyolojik gereksinimlerle (gıda, giyecek, güvenlik) ele alınmıştır. Bu sebeple konut hakkı, temel insani ihtiyaç olarak barınmanın güvencesini oluşturmaktadır. Barınma, insani bir gereksinim iken, bu gereksinimin karşılanması için gerekli temel kentli hakkı konuttur (Özaslan, 2022:135). Dolayısıyla insanın güvenlik ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacını karşılamının en medeni yolu konut olarak ifade edilmektedir.

Konut hakkı, barınma ihtiyacını karşılayan konutun insan onuruna yaraşır, güvenli, altyapı hizmetlerine sahip, sağlık koşullarına uygun ve geliri ne olursa olsun herkesçe erişilebilir olmasını ifade eder. Konut hakkı, sosyal adaletin sağlanması, eşitsizliklerin giderilmesi ve ekonomik açıdan güçsüz olan sınıfları korumaya dayalı olan insan haklarından sosyal haklar içerisinde yer almaktadır. Sosyal haklar, sosyal adaleti sağlamaya, sosyal eşitsizlikleri azaltmaya, toplum içinde ekonomik bakımdan zayıf olan sınıf ve grupları korumaya yönelik haklardır (Özbudun, 2009:138).Konut hakkı uluslararası ve bölgesel nitelikli sözleşmeler ile bildirilerde bahsedilerek güvence altına alınmaya çalışılmıştır. Bu hak, herkes için konuta erişimi konu edinerek devletlerin ekonomik, siyasi ve sosyal koşulları ne durumda olursa olsun, kendi vatandaşları için konut hakkını uygulamakla yükümlü olduklarını kabul etmelerini gerektirmektedir. Çünkü gelişmiş devletlerde insani gelişimlerinin en temel unsurlarından biri, vatandaşlarının yeterli konuta sahip olmalarıdır.

Konut hakkının bir tarafında birey, diğer tarafında ise yükümlülüğü üstlenen devlet vardır. Tarihsel süreç incelendiğinde genel olarak devletlere birtakım yükümlülükler veren sosyal haklara pozitif bakılmadığı, bu hakların talep edilen değil devletlerce sunulacak haklar olduğu ileri sürülmüştür (Nurten vd,2017:31).Ancak bu hakkın kamu kaynaklarının sınırlı olmasından dolayı hak edilen şekilde kullanılması, mali kaynakların büyüklüğüne göre değişiklik göstermektedir. Büyük bütçeler gerektiren bu hakkın kullanılmasındaki kamu yükümlülüğü, devletlerin mali kaynakları ile yakından ilişkilidir. Devletler, konut hakkına yönelik yükümlülüklerini kendi kaynaklarını göz önünde bulundurarak yerine getirmek zorundadır. Ayrıca konut hakkı devletlerin sınırlı kaynakları sebebi ile diğer kentsel haklar içerisinde kullanılması en zor olan haklar içerisinde yer almaktadır.

2.2 Uluslararası Metinlerde Konut Hakkı

Konut hakkına dair Birleşmiş Milletler çerçeve programları ve insan haklarına dair belgelerde, çeşitli düzenlemelere yer verilmiştir. Bu düzenlemelerin insan haklarına yönelik olarak doğrudan konut hakkını işaret ettiği gibi, bir hakkın yanında dolaylı olarak da ifade edilerek bu hak somut bir düzleme oturtulmuştur. Konut hakkı genel ifade ile bireylerin insan onuruna yakışır şekilde barınma ihtiyacını karşılama olarak ifade edilmektedir. Bu haktan ilk kez 1941 yılında Paris'te yayınlanan Atina Antlaşması'nda bahsedilmiştir. Anlaşmanın temel aldığı ilkeler, 1933 yılında Atina'da toplanan Milletlerarası Modern Mimari Kongresi'nden alınmıştır. Anlaşma, sağlıklı kent çevreleri oluşturmanın gerekliliği üzerinde durarak, kent planlamalarının insan odaklı olarak ele alınması gerektiğini belirtmiştir. Esas amacı kent yapılanmasına yönelik ilkeler ortaya koymak olan Atina Antlaşması, sonraki yıllarda konut hakkına referans olacak nitelikteki insan hakları belgelerine ışık tutmuştur.

Konut hakkına yer veren başka bir belge ise 1948'de yayınlanan Evrensel İnsan Hakları Beyannamesi'dir. Bu bildiri her ne kadar hukuki bir niteliğe sahip olmasa da insan hakları hukukuna önemli katkılarda bulunduğu için alan yazında sıkça yer verilmiştir. Bildirinin 25. maddesi konut hakkına yer vererek "Herkesin kendisinin ve ailesinin sağlık ve refahı için beslenme, giyim, konut ve tıbbi bakım hakkı vardır." denilmiştir (İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi, 1948).Bu ifadeler ile konut hakkı sağlık, beslenme gibi temel ihtiyaçlar arasında sayılmıştır (Bulut, 2009:216). Bildiri ile barınma

ihtiyacı diğer insan hakları arasında sayılarak bireyler için bir hak niteliğinde sunulmuştur. Bildiri ile konut hakkı, yaşam standardı olarak kabul edilmiş ve kendisi ile diğer yaşamsal haklar ile ilişkilendirilmiştir.

Konut hakkından bahseden bir başka uluslararası belge 1976 yılında Kanada’nın Vancouver kentinde Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Konferansı olan Habitat-I sonucunda kabul edilmiş olan İnsan Yerleşimleri Üzerine Vancouver Bildirisi’dir. Konut hakkının dönüm noktası olarak kabul edilen bu bildirin (Kaboğlu, 1996:153)rehber kurallar başlıklı 3. bölümünün 8. paragrafında yeterli bir konuta sahip olmak, temel bir insan hakkı olarak görülmüştür. Bildiride devletlerin oluşturduğu programlar ile düşük gelirli ya da güçsüz (engelli, yetim vb.) bireylere konut hakkını sağlama yükümlülüğü olduğu ifade edilmiş, devletlerin konut politikalarında izlemeleri gereken programlar ve politikalarından bahsedilmiştir. İkinci konferans olan Habitat-II 1996 yılında İstanbul’da düzenlenmiş, yayımlanan İstanbul Bildirisi’nde konut hakkı tanınarak bu hakkın ulusal ve uluslararası ölçekte gerçekleşmesi için kullanılacak araç ve olanaklar açıkça ortaya konulmuştur (Habitat II Ulusal Raporu,1996). Bildirin 7. paragrafı, devletlerin herkes için yeterli düzeyde konut karşılama için taahhütlerini açıkça ortaya koymaktadır. Bildiri herkese konut sağlanarak insanların yaşam kalitesinin iyileştirilmesini esas almıştır. Ancak başta ABD olmak üzere bazı katılımcı ülkeler, devletlerin konut sağlama konusundaki sorumlulukları konusuna muhalefet etmişlerdir (Özaslan, 2022:147). Habitat konferans serisi olan Habitat-III 2016 yılında Ekvator’un başkenti Kito’da gerçekleştirilmiş, burada yayınlanan Yeni Kentsel Gündem Deklarasyonu’nda konut politikasının gelecek yirmi yılda yer alan hedefleri açıklanmıştır(Habitat III Ulusal Raporu,2016).

Birleşmiş Milletler sistemi içerisinde UN-HABITAT gibi konut ihlallerinin önlenmesine yönelik çeşitli oluşumlar da bulunmaktadır. Bunlardan biri 2000 yılında atanan “Yeterli Standartta Konut Hakkı” olarak çalışma yapan Özel Raportör’ dür. Bu birimin görevi, Birleşmiş Milletlere taraf olan devletlerin konut hakkını uygulama düzeyini inceleyerek konut hakkı ihlallerini raporlamaktır. BM Konut Hakkı Programı 2002 yılında kabul edilerek, BM’ye taraf olan ülkelerin konut hakkını Habitat gündeminde belirlenen standartlarda gerçekleştirme taahhütlerinin yerine getirilmesini sağlamaya çalışmıştır. BM Ekonomik Sosyal ve Kültürel Haklar Sözleşmesi’nin 11. maddesi doğrudan konut hakkını ifade etmeyerek, bireyin yaşam düzeyinde yeterli görülen ve sahip olması gereken bileşenlerden bahsetmiştir. Bu bileşenler “giyinme, yeterli beslenme, barınma ve yaşama koşullarının sürekli olarak iyileştirilmesini içermektedir. BM’nin 1981 yılında yürürlüğe aldığı Kadınlara Karşı Her Türlü Ayrımcılığın Ortadan Kaldırılmasına Dair Sözleşme’nin 14/2 h maddesinde devletlerin kırsal alanda yaşayan kadınlara yeterli yaşam standartlarından yararlanma hakkı tanınması gerektiği belirtilerek konut hakkı bu standartlar içerisinde sıralanmıştır (Kadınlara Karşı Ayrımcılığın Önlenmesi Sözleşmesi, 1920). Aynı şekilde BM Genel Kurulu’nun 1969’da yürürlüğe aldığı “Her Biçimiyle Irksal Ayrımcılığın Ortadan Kaldırılmasına İlişkin Uluslararası Sözleşme”nin 5. maddesinde konut hakkına vurgu yapmıştır (Irk Ayrımcılığının Ortadan Kaldırılmasına Dair Sözleşme, 1969).

Konut hakkına BM Ekonomik Sosyal ve Kültürel Haklar Komitesi de çeşitli yorumlarda değinmektedir. Uluslararası düzeyde bağımsız ve kapsamlı konut ve zorla tahliyelere ilişkin 11. madde kapsamında yapılan Genel Yorum 4’tekonut, herkes için güvenli bir yerde, barış içinde ve onurlu şekilde yaşayabileceği bir hak olarak ifade edilmiştir. Komite, yeterlilik kavramı ile yeterli yaşam alanından bahsedilmiştir. Konutun nasıl olacağına dair ifadelerde yer almış, konut içinde yaşayanların soğuk, rutubet, ısı, yağmur ve rüzgâr gibi dışsal etkenlerden ve sağlığa yönelik tehditlerden korumaya elverişli olması gerektiğinden bahsedilmiştir. Ayrıca konutun, birtakım doğal ve ortak kaynaklar ile temiz içme suyuna erişebilme niteliğine, yemek pişirmek, ısınmak, aydınlanmak için gerekli olan enerji çeşitlerine sahip olması gerektiği belirtilmiştir. Komiteye göre devletler konut maliyetine ilişkin

masrafları, bireyin geliri ile orantılı olması için gerekli önlemleri alması gerekmektedir. Ekonomik gücü olmayan bireylerin konut hakkından faydalanabilmesi için gerekli mali yardımda bulunulması, kadın, akıl hastaları, yaşlılar ve mülteciler gibi grupların öncelikli olarak konut hakkından yararlanması gerektiği belirtilerek, doğal afetlerden zarar görenlerin de bu önceliğe sahip olmaları gerektiği belirtilmiştir (BM İnsan Hakları Yorumları,1981).

Konut hakkı ile ilgili Avrupa'da da çalışmalar yürütülmüştür. Avrupa'da bölgesel düzeyde yer alan ilk hukuki metin, 1992 tarihli Avrupa Kentsel Şartı'dır. Şartın ilk bölümünde konut hakkına yer verilerek, Avrupa halkı için sunulan kentsel haklar içerisinde beşinci sırada konut hakkı yer almaktadır. Şart, sağlıklı ve yaşanabilir bir konut için altı ilkededen bahsetmektedir. Bu ilkeler; a)Kişisel mülkiyeti koruyan mahremiyet, b)Farklı sosyoekonomik koşullarda yaşayanlar için konut çeşitliliği, c)Konut hareketliliğinin sağlanması, d)Dezavantajlı kesimlerin konutlara uygun fiyata ulaşabilmeleri için makul fiyatlı konut politikası sunulması, e)Kiracıların korunmasının sağlanması ve f)Eski konutların iyileştirilerek sosyal dokunun korunmasını kapsar (Avrupa Kentsel Şartı, 1992).

Avrupa Birliği'nin 2000 yılında kendi vatandaşlarına karşı sorumluluklarını düzenlemek amacıyla yayınladığı Nice Zirvesi'nde onaylanan Avrupa Birliği Temel Haklar Bildirgesi de konut hakkı için önemli hukuki metinlerden biri olmuştur. Bu bildirme her ne kadar zorunluluk sağlayan bir metin olmayıp niyet niteliğinde olsa da Avrupa Birliği'nin sonraki yıllarda yayınladığı sözleşmelerde konut kavramı için bir referans olmuştur (AB Temel Haklar Bildirgesi,2000).

3. Türkiye'de Konut Hakkı

Bu bölümde Türkiye'de anayasalarda konut hakkında dair yer verilen hususlar ele alınacak, Cumhuriyet Dönemi sonrasında konutlaşma ile ilgili hükümetlerin yaptığı çalışmalar ve TOKİ ile başlayan konut reformuna yer verilecektir.

3.1 Türkiye'de Konuta Dair Çalışmalar

Türkiye'de konut hakkı kavramsal olarak 1961 ve 1982 Anayasalarında yer almış olsa da konut hakkına yönelik Kanun-i Esasi'den başlayarak tüm anayasalara bakılarak, geçmişle bağlantı kurulması ve konut hakkının Türkiye'deki gelişimini anlamak mümkündür. 1876 tarihli Kanun-i Esasi, geniş ölçekli bir insan hakları listesine yer vermiştir. Anayasanın 8 ve 26. maddelerinde yer alan haklar daha çok insan haklarını (yasa önünde eşitlik, işkence yasağı vb.) kapsamaktadır. Bu haklar içerisinde sosyal ve ekonomik haklara yer verilmediği görülmektedir. 1921 yılında yürürlüğe giren anayasada ise, hiçbir hak ve özgürlüğe dair düzenleme yer almamıştır. Üç yıl sonra yürürlüğe giren 1924 Anayasasında ise, sosyal haklara yer verilerek 80. maddede insan haklarından yalnızca eğitim hakkına yer verilmiştir.

1924 Anayasası sonrasında konut hakkının gelişimi çeşitli düzenlemeler ile sağlanmaya çalışılmıştır. 1925 yılında 586 Sayılı Kanun ile memurlara konut kredisi verilmiş, 1950'den sonra SSK, BAĞ-KUR, OYAK, Emlak Bankası gibi kuruluşlar kurularak, vatandaşın konuta uygun koşullarda ulaşmasının önü açılmıştır. 1961 Anayasasında konut hakkına ilk defa anayasal düzlemde yer verilmiştir. Bu hak anayasanın sağlık haklarını düzenleyen 49. maddesinin 2. bendinde sağlık hakkının bir bileşeni olarak yer almıştır. Ancak konut hakkı her vatandaş için değil, yalnızca dar gelirli ve yoksul aileler için bir hak olarak öngörülmüştür (1961 Anayasası).

1982 Anayasasında konut hakkının çerçevesi genişletilerek 1961 Anayasasındaki yoksul ve dar gelirli aileler için hak olarak görülen konut hakkı, tüm vatandaşları ilgilendiren bir hak haline dönüşmüştür. 1982 Anayasasının 57. maddesi "şehirlerin özellikleri ve çevre şartlarını gözeterek planlama yapıp konut ihtiyacını karşılayabilecek tedbirler alınmasını ve toplu konut teşebbüslerinin desteklenmesini" ödev olarak vermiştir (1982 Anayasası). Bu ifadeler ile kişilerin ekonomik ve fiziksel olarak herhangi bir özel durumu belirtilmeden tüm vatandaşlar gözetilmiştir. Bu hakkın kullanımında şehrin ve çevrenin özelliklerinin gözetilecek şekilde planlama yapılması her şehirde konut imkânına ulaşım

konusunda uygulama farklılıkları oluşturmaktadır. 1961 Anayasasında toplumsal sınıflandırma yapılarak dar gelirlielerin öncelenmesi, 1982 Anayasasında ise bu sınıflandırmanın kaldırılması anayasanın fırsat eşitliği ilkesini güçlendirmekle birlikte konut hakkı kavramını daha kapsayıcı bir konum taşımıştır.

Türkiye İnsan Hakları ve Eşitlik Kurumu, sosyal hak kavramını toplumsal yaşama tam katılım için gerekli olan haklar olarak ifade etmektedir. Kabaoğlu (2002), sosyal hakları tanımlarken devletin önlem alması gereken bir hak olarak kullanmış, ekonomik olarak güçsüz olan kesimlerin insan onuruna yakışır bir yaşam sürebilmesinin devlet tarafından sağlanması gerektiği şeklinde tanımlamıştır. Bu tanımlardan anlaşılacağı üzere sosyal haklar, muhtaç ve yoksulların satın alma gücü ile karşılayamayacağı ihtiyaçlarının yerine getirilmesi olarak ifade edilebilir. Toplumsal eşitliği amaçlayan sosyal haklar, devlet katkısı olmadan bireyin yararlanmasının güç olduğu haklar olarak da ifade edilebilmektedir.

Sezen (1999), sosyal devletin ortaya çıkışının, II. Dünya Savaşı’ndan sonra olduğundan bahsederek, 1950’li yıllardan sonra küreselleşmenin hızlanması ile sınırların kalktığı, toplumların birbirine yakınlaştığı bir dönemi işaret etmiştir. Bu dönemde savaşın şehirler ve insanlar üzerindeki tahribatlarını onarabilmek amacı ile dünya devletleri, sosyal devlet uygulamalarına girişmiş, sorunlar bu şekilde aşılmaya çalışılmıştır. Konut hakkı da sağlıklı bir çevrede yaşamayı sağlayan araçlardan biri olarak sosyal devlet anlayışı ile teşvik edilerek korunmaya çalışılmıştır. Bu dönemde sosyal konut olarak bahsedilen eşdeğerine göre ucuz, maliyeti düşük ve yapım süreci daha kısa olan konutlardır. Genel itibari ile devlet teşvikleri ile yapılan ve dar gelirlielerin yaşam alanına dönüşen bu konutlar, her ülkede tahsis farklılıkları göstermektedir. Kimi ülkeler, sosyal konutları inşa ettikten sonra kullanım hakkını belirli bir süre için tahsis ederken, Türkiye gibi bazı ülkelerde ise kullanım hakkı yerine mülkiyet hakkı devredilmektedir.

Türkiye’nin sosyal konut politikaları cumhuriyetin başlangıcı ile ele alınmalıdır. 1923 yılında cumhuriyetin ilanından sonra hukuk, eğitim, kültür, siyaset gibi birçok alanda ülkenin yeniden inşasına girişilmiştir. Ülkenin ekonomisi tarıma dayalı olup, tarım alanında çalışan nüfus köy bölgelerinde toplanmıştır. Bu sebeple kentleşme yok denecek kadar azdır. Kent düzeyi çalışmalar, başkent Ankara’nın imarı başta olmak üzere 27 farklı kentte yabancı kent planlama uzmanları getirilerek imar planları hazırlanmıştır. Bununla birlikte özellikle kamusal binalar ve kent içi ulaşım çalışmaları yapılarak kentleşmenin bu doğrultuda şekillendirilmesi amaçlanmıştır. 1930’lu yıllara hâkim olan devletçi anlayış, sınırlı kaynakları sanayileşmeye ayırdığı için ülkedeki kentsel dokunun iyileştirilmesine yönelik kaynak tesisi yetersiz kalmıştır (Şengül,2009:69). Ekonominin tarıma dayalı olması nüfusun kırsalda olmasını sağladığı için kentleşme düşük düzeyde gerçekleşmiştir. Bu sebeple devletin barınma sorunlarına dair politikaları kısıtlı düzeyde görülmektedir.

Türkiye’de konut politikalarının gelişimine bakıldığında ise, cumhuriyet sonrasında devletin kurumsal örgütlenmesinin büyümesi memur sayılarında artışı gerektirmiş, böylelikle bazı kentlerde yeni konut ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Bu ihtiyacı karşılayabilmek amacıyla 1925 yılında çıkarılan yasa ile memurların konut kooperatifleri kurabilmeleri amacı ile aylıklarının yarısına kadar avans verilmesi sağlanmıştır. 1926 yılında memurların konut kredisi alabilmeleri için Emlak ve Eytam Bankası kurulmuştur. Ayrıca 1929 tarihinde çıkarılan yasa ile devlet memurlarına konut tazminatı ödenmeye başlanmış ve bu uygulama 1951 yılına kadar sürdürülmüştür (Keleş, 2010: 445). 1923 yılında Lozan’da imzalanarak yürürlüğe konulan Türk-Rum Mübadelesi Sözleşmesi sonrasında Yunanistan’dan ülkemize gelen göçmenlerin iskânı sağlanmıştır (Çoban, 2012:4). Bu sözleşme ile Türkiye’ye gelecek olan göçmenlerin yerleştirilmesi ve konut sorunlarının çözülebilmesi amacı ile Mübadele, İmar ve İskân Bakanlığı kurulmuş, 14 ay sonrasında bu bakanlık kaldırılarak, yetkileri İçişleri Bakanlığı’na devredilmiştir. İçişleri Bakanlığı, kerpiç gibi ucuz malzemelerle yeni konutlar inşa etmiş ve bu evlere “iktisadi ev” tanımını kullanmıştır.

1944 yılında Memur Meskenleri İnşası Hakkında Kanun düzenlenerek, Bayındırlık Bakanlığı’na kamu eliyle memurlar için konut yapılması yetkisi verilmiş, bu yetki ile Ankara Saraçoğlu (Namık Kemal)

Mahallesi'nde 434 konut inşa edilmiştir. Bu konutların mülkiyeti kamuda kalarak kiralama yapılmış, konutlara üst düzey bürokratlar yerleştirilmiştir (Keleş, 2010: 422). 1948-1951 yılları arasında ABD'nin Marshall Planı ile Türkiye'ye sağladığı ekonomik yardımlar sayesinde tarım sektöründe traktör kullanılmaya başlamış, bu durum tarım emekçilerinin köyden koparak yeni iş umudu ile kentsel alanlara göç etmesini hızlandırmıştır. Artan göçlerle birlikte gecekondulaşma artmıştır. Bunu önleyebilmek amacıyla 1958 yılında çıkarılan İmar ve İskân Vekâleti Kuruluş ve Vazifeleri Hakkında Kanun ile ülkenin yapısına uygun bir politika ile konut sorununun çözülmesi amaçlanmıştır (İmar ve İskân Vekâleti Kuruluş ve Vazifeleri Hakkında Kanunu,1958). 1946 yılında Emlak ve Eytam Bankası kapatılarak Türkiye Emlak Kredi Bankası'na dönüştürülmüş, bu banka konut sahibi olmayan yarım milyona yakın konut için kredi verip, ucuz konut yaparak satışını gerçekleştirmeye başlamıştır.

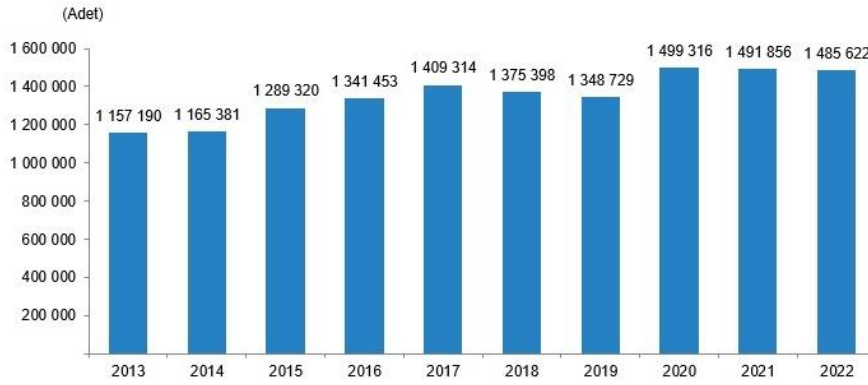
Benzer uygulamayı 1961 yılında kurularak kendi üyelerine bireysel konut kredisi ve kooperatif konut kredisi vermeye başlayan Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK) ve 1971 yılında kurulan BAĞ-KUR uygulamıştır. Sosyal güvenlik kurumlarının fonlarını konut kredisi şeklinde üyelerine kullandığı bu uygulamalar 1960'lı yıllarda yaygınlık kazanarak 1980'li yılların ortalarına kadar devam etmiştir (Çoban, 2012:122). Kentlerdeki plansız ve kontrolsüz yapılaşma, 1963 yılında yayınlanan Birinci Kalkınma Planına da yansımıştır. Kalkınma Planına göre kentlerdeki konutların %30'u oturulmayacak durumda, nüfusun %30'u ise tek odalı evlerde yaşamaktadır (Birinci 5 Yıllık Kalkınma Planı).

1980 sonrasında neoliberal ekonominin temellerinin atılması ile konut sektöründe önemli gelişmeler meydana gelmiştir. Ekonomik kriz sebebi ile düşüş halinde olan konut sektörünü canlandırabilmek amacı ile 1981 yılında 2487 Sayılı Toplu Konut Kanunu çıkarılmıştır (R.G. 10.7.1981). Yasa ile dar ve orta gelirli konut sahibi olmaları öngörülerek brüt inşaat alanı yüz metrekareyi geçmeyen konutlar için kredi imkânı sağlanmış, inşaat alanı düştükçe kredilerde kolaylıklar sağlanmıştır. 1984 yılında bu yasa yürürlükten kaldırılarak Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi kurulmuş, sonradan yapılan düzenleme ile bu idare 1990 yılında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı olarak ikiye ayrılmıştır.

2003 yılında TOKİ'ye farklı görevlerde bağlanmıştır. Toplu konut kredisi vermek, konut şirketleri kurmak ve mevcutta var olan konut şirketlerine ortak olmak, kentsel dönüşüme dair projeleri kredilendirmek, konutların altyapı ve sosyal donatılarını yapmak veya ihale ederek yaptırmak bu yeni görevlerden bazılarıdır. 2000'li yıllarla birlikte iki yeni model ortaya çıkmıştır. İlk modelde ipotekli konut finansman sistemi uygulanmış, bu model bankacılık sektörü ile bütünleştirilerek üst gelir gruplarının mülk edinmelerine aracılık etmiştir. Son yıllarda banka faiz oranlarının yükselmesi ve bankaların uzun vadeli kredi verme isteksizliği ile alt gelir gruplarının konut edinmesi zorlaşmış, serbest piyasada buna karşı alternatif çözüm olarak "Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finans Sistemi" adı verilen ikinci bir model gelişmiştir. Bu model ile konut sahibi olmak isteyenler, belirli bir havuza ödeme yapmakta, yaptığı ödemenin büyüklüğü ile orantılı bir grup içerisinde çekilen kura ile konut sahibi olabilmektedir.

3.2. Türkiye'de Konut İstatistikleri ve Konut Satın Alma Gücü

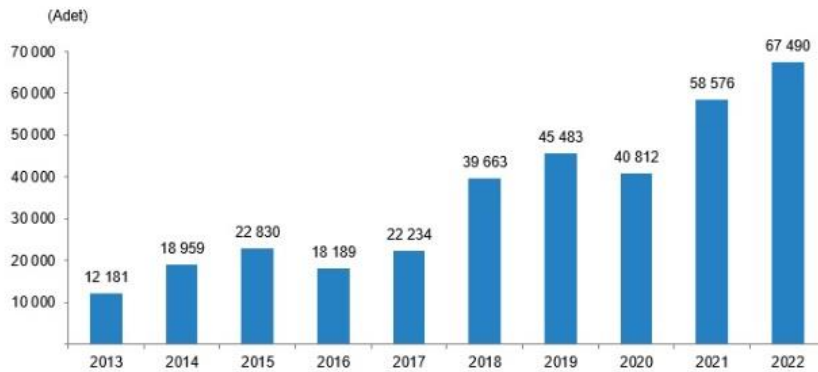
Konut ile ilgili istatistikler Türkiye İstatistik Kurumu ve Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından her ay yayımlanmaktadır. TÜİK'te toplam konut satışı, ipotekli konut satışı, yabancılara satılan konutlara ilişkin istatistikler yer almaktadır. TÜİK verileri incelendiğinde Türkiye'de konut satışında yıllardır görülen artış, son iki yıl boyunca gerilemektedir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun açıkladığı konut istatistikî verilerine göre Türkiye genelinde 2022 yılında toplam 1 milyon 485 bin 622 konut satılmıştır. Bu oran önceki yıla oranlar %0,4 azalış göstermektedir. Satılan konutların 259 bin 654'ü İstanbul ilinde satılmıştır. Bu oran 2022 yılı Türkiye konut satışının %17,5'ini kapsamaktadır. Ankara'da %8,5, İzmir'de ise %5,6 oranında konut satışı gerçekleşmiştir. Ülkenin doğusunda konut satışlarının sayısı ise çok düşüktür. Hakkâri'de 910, Ardahan'da 468 ve Bayburt'ta 956 konut satışı gerçekleştirilmiştir.

Grafik 1. Türkiye’de 2013-2022 Yılları Arası Konut Satışı

Kaynak: (TUİK Konut İstatistikleri, 2022)

Konut sorunu sadece ülke vatandaşlarını ilgilendirmekle kalmayıp, son yıllarda özellikle Ortadoğu’da yaşanan iç kargaşa ve savaşlar dolayısı ile artan göç hareketlerinin neden olduğu barınma sorunu sebebi ile yabancı uyrukluları da ilgilendiren bir problem haline gelmiştir. Özellikle vatandaşlık hakkı elde edebilmek için sağlanan kolaylıklar arasında konut edinme şartlarının düzenlenmesi ile yabancı uyrukluların konut edinmeleri hızlanmıştır.

Türkiye’de yabancılara satılan konut sayısını gösteren Grafik 2 incelendiğinde, yabancıların her yıl daha fazla konut edindiği, 2013 yılına kıyasla yabancı uyrukluların konut edinme sayısının geçmiş yıllara oranla beş kat arttığı görülmektedir. 2022 yılında yabancılara 67.490 konut satılmış, bir önceki yıla oranla yabancılara satılan konut %15,2 artmıştır. Bu konutların 24.953’ü İstanbul’da, 21.860’ı Antalya’da, 3.316’sı ise Mersin’de satılmıştır. Ülke genelinde yabancılara satılan konutların 50.129’u bu üç kentte satılmıştır. Satılan konutlardan 16.312’si Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından satın alınırken, İran uyruklu vatandaşların aldıkları konut sayısı ise 6.241 olarak görülmektedir. Türkiye’de yaşayan Suriyeli sayısı 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 3 milyon 535 bin 898 kişidir. (Multeciler.org,2023) Ancak TUİK istatistiklerinde Suriye uyruklu göçmenlerin almış olduğu konutlara dair bilgi yer almamaktadır (TUİK, 2022).

Grafik 2. 2013-2022 Yılları Arası Yabancılara Satılan Konut Sayısı

Kaynak: (TUİK Konut İstatistikleri, 2022)

TUİK verilerine göre 2001 yılı sonuna kadar yapılmış olan konutların %76,4’ünün özel sektör tarafından yapıldığı, %18,4 ünün yapı kooperatifleri aracılığı ile, kalan %5,2’lik kısmın ise devlet tarafından yapıldığı görülmektedir (Özaslan, 2022:135). Devletin konut üretimindeki payının artması TOKİ’nin yetkileri ile güçlendirildiği 2002 ve sonrası dönemdir. Bu dönemde yapı kooperatiflerinin

rolü bitmiş, özel sektör ve devlet konut üretimindeki payını arttırmıştır. Özel sektörün payı %83'e yükselirken, devletin konut üretimi %13,3'e yükselmiştir. Devletin konut üretimindeki payının yükselmesinin temel gerekçesi olan TOKİ, 1984 ile 2002 yıllarını kapsayan dönemde 43.145 konut üretmiştir. Bu rakam 2011 yılı sonrasında hızla artmış ve 2022 yılına gelindiğinde 1,1 milyona erişmiştir. TOKİ'nin bu konut üretimi ile yaklaşık beş milyon kişiye barınma imkânı sağladığı söylenebilir.

TOKİ 2002-2022 arasında hükümetlerin konut sektöründeki temel aktörüdür. 09.05.2022 tarihinde bakanlar kurulu sonrasında konuşan Cumhurbaşkanı Recep Tayyip Erdoğan, TOKİ projelerine hız vererek yoksullara yönelik sosyal konutlar için TOKİ'ye 30 milyar TL'lik bir destek sağlanacağını belirtmiştir. Burada sosyal konutun yatırım aracına dönüşmemesi için beş yıl süreli satış yasağı getirileceği ifade edilmiştir. Ayrıca aynı toplantıda ilk defa konut sahibi olmak isteyen vatandaşlara, değişen ekonomik şartlarda piyasa koşullarının altında bir faiz oranı belirlenerek 10 yıla kadar vadeli 0,99 faiz oranı ile konut kredisi verilebileceği belirtilmiş, döviz ve altınların bozdurularak konut alınması durumunda ikinci el konutunda aynı imkânlarla alınabileceği belirtilmiştir. Konut sektörünün canlanması için asgari %50'si satılmamış olan inşaat projelerinin tamamlanması ve hak sahiplerinin mağdur olmaması için ek kaynak ayrılmıştır (Hürriyet, 2022).

TOKİ'nin bu çalışması rağbet görmeyince AK Parti hükümeti tarafından açıklanan eylem planı ile 81 ilde sosyal konut projesi adı altında çalışma başlatılmıştır. Projeye 1,5 ayda 8 milyon başvuru yapılmış, yapılan başvuruların değerlendirilmesi sonrasında 5 milyon 135 bin 324 kişinin başvurusu kabul edilmiştir. Proje ile iki yılda 250 bin konutun teslim edilmesi vaat edilmiştir. Proje kapsamında alınan tedbirler ile İstanbul ilinde aylık geliri 18 bin olan İstanbul dışındaki illerde ise aylık geliri 16 bin liranın altında olanların başvuruları kabul edilmiştir. Vade imkânı 120 aydan 240 aya yükseltilmiştir. Projede belirli gruplara öncelik tanınarak engellilere %5, emeklilere %20, 30 yaş altındaki gençlere %20'lik bir kontenjan tanınmıştır. Projeden elde edilen konutların yatırım amaçlı olmaması için il sınırları içerisinde üç yıldan az olmamak koşulu ile ikamet etme zorunluluğu getirilmiştir. Bir önceki açıklamada hak sahiplerine beş yıl süreli satış yasağı getirilir iken, yeni uygulama ile hak sahibi olanların sözleşmelerinde yer alan borçlarını ödemediği konutlarını bir başkasına devredemeyeceği hüküm altına alınmıştır (TOKİ Bilgilendirme, 2023).

Ekonomik bir terim olan satın alma gücü, genel olarak iki farklı meta değeri arasında oluşturulan değerler bütünüdür. Her bireyin kendine has bir geliri, bu gelire yönelik bir satın alma gücü bulunmaktadır. Konutta metrekare birim fiyatlarında yaşanan artışlar, bireylerin konut satın alma gücünü etkilemektedir. Türkiye'de bir haneye giren gelir payının en çok harcandığı kalemlerin başında barınma ihtiyacının karşılanması gelmektedir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun "Hane Halkı Tüketim Harcaması" verilerine bakıldığında, hane halklarının yaptığı tüketim harcamalarından en yüksek oranı yüzde 23,7 ile konut ve kira harcamaları almaktadır (TUİK H.B 2019:1).

Konut masraflı bir ihtiyaçtır. Bu sebeple nitelikli bir konutta yaşanması, bireyin geliri ile orantılıdır. Özaslan (2022:141)'a göre, 2019 yılında Türkiye'de yoksul hane sayısı yaklaşık 2,5 milyondur ve bu veri ile yola çıkılarak bu hanelerde yaşayan 18 milyona yakın insan yoksulluk sınırının altındadır. Ortaya çıkan rakam ülke nüfusunun %22'sine tekabül etmektedir. Konuta erişimde hane halkının geliri kadar yeterli konutun varlığı da önemlidir. Türkiye'de Merkez Bankası tarafından ülke genelindeki fiyat değişimlerinin ölçülebilmesi amacı ile geliştirilen Konut Fiyat Endeksi, konutun satın alma gücünü anlamamıza yardımcı olmaktadır. Merkez Bankası verilerine göre Türkiye'de konutların birim fiyatı listesi Tablo 2'de gösterilmektedir. Listeye göre Ekim 2022'de bir metrekare inşaat maliyeti Türkiye ortalaması 16.563 TL'dir. Bu tabloya göre Türkiye'de üç büyük il dışında bir ilde konut elde etmek isteyen bir kişi, 100 m²'lik bir konut için ortalama 1 milyon 656 bin 300 TL ödemek zorundadır. Konut

fiyat endeksinin en yüksek olduğu İstanbul’da ise 100 metrekare bir ev için ortalama 2 milyon 663 bin400 TL ödenmesi gerekmektedir.

Tablo 2. Türkiye’de Konut Maliyetlerinin M2 Birim Fiyatları / Ekim 2022

	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)**
	605,8 (%188,2)	636,7 (%177,4)	597,9 (%190,0)	16563,0 ₺
	555,5 (%204,6)	602,0 (%198,3)	555,8 (%206,9)	26637,4 ₺
	580,6 (%194,1)	711,4 (%195,9)	570,3 (%196,4)	12006,5 ₺
	631,9 (%186,4)	692,3 (%198,5)	620,1 (%187,0)	19632,7 ₺

Kaynak: (TCMB Konut Fiyat Endeksi, 2022:2)

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Konut hakkı, diğer kentsel haklar ile karşılaştırıldığında, herkes için eşit bir şekilde uygulanmasının imkânı bulunmamaktadır. Çünkü konut hakkının, diğer kentsel haklar ile karşılaştırması yapıldığında, herkes için eşit bir şekilde uygulanmasının çok zor olduğu anlaşılmaktadır. Bu sebeple devletin herkesi konut sahibi yapması beklenmemelidir. Ancak devletler vatandaşlarının konut sahibi olabilmeleri için ucuz krediler sağlamak, sosyal konutlar üretmek ve konut yapmak isteyenleri desteklemek gibi kolaylaştırıcı önlemler almalıdır.

Konut hakkı, şu anda ulusal ve uluslararası metinlerde yer alan, ülkelerin anayasalarına girmiş bir hak olarak görülmektedir. Ancak bu hakkın uygulanması, devletlere maliyetli olduğu için hakkın kullanımı yerine politikalar geliştirilerek barınma sorunları çözülmeye çalışılmıştır. Oysaki konut hakkı anayasal bir hak değil, insan hakkı olarak algılanmalı, daha hassas bir şekilde politikalar üretilmelidir.

Konut hakkı genel ifadelerde dar gelirli aileler için düşünülen bir hak olarak algılanmaktadır. Çünkü 1961 Anayasasında dar gelirlilere verilmesi gereken bir hak olarak ifade edilmiştir. Bunun yanı sıra kentsel dönüşüm ve sosyal konut politikaları genel olarak gecekondular kavramı ile ilişkilendirilmekte, gecekondularda kalan kişilerin dar gelirli olduğu düşünülür ise, konut hakkının yalnızca dar gelirli için olduğu algısı güçlenmektedir. Oysaki konut hakkı kavramından anlaşılması gereken, insanlığın başını sokabileceği dört tarafı kapalı bir mekân değildir. Salt mekânsal algı ile barınma ihtiyacı olarak görünse de konut hakkının herkes için sağlandığı söylenemez. Çünkü konut hakkı tarif edilirken “İnsan onuruna yakışır, sağlıklı bir yaşam sürdürülebilecek bir konut”tan bahsedilmektedir. Bu sebeple, mevcutta konutu olan ama günümüz şartlarında insan onuruna yakışır bir konutta kalmayanlarında konut hakkının ihlal edildiğini söylemek gerekir. Yani konut sorunu hem nicelik olarak yeterli sayıda konut bulunamamasını, hem de aranan niteliklerde konutların olmamasını kapsamaktadır.

Konut hakkı kavramından anlaşılan bir diğer algı ise, kırdan kente göç edenlerin faydalanması gereken bir hak olarak görülmesidir. Konutun önündeki algısal problemlerin kaldırılması gerekmektedir. Konutu sadece ekonomik olarak dezavantajlı kişilere, kırdan kente göç edenlere ya da gecekondulu mahallelerinde yaşayanlara hak olarak görmek ve tedbirleri buna göre almaya çalışmak konut hakkının kullanılmasında karşılaşılan en büyük engellerden biridir. Özellikle Cumhuriyet döneminde makineli tarıma geçiş ile birçok tarım emekçisinin köyden kente göç ederek sanayi sektöründe istihdam edilmesi, konut sorununu çıkaran ilk örneklerden sadece biridir. Oysaki günümüzde göç kavramı yalnızca köyden kente değil, kentten kente hatta küreselleşen dünyada ülkeden ülkeye yapılmaktadır. Dolayısı ile konut, kentten kente göç içinde kullanılması gereken bir hak olarak algılanmalıdır. Konut hakkının yalnızca yurt içi göç edenlerin konut sorunu olarak algılanması ve ülkelerin kendi vatandaşlarına uygulaması gereken bir hak olarak görülmesi de başka bir hatadır. Bu hak sadece mevcut vatandaşlar için düzenlenen bir kavram yerine ülkede yaşayan her vatandaş için kullanılmalıdır.

Konut hakkının kullanılmasının önündeki bir başka engel ise, Türkiye’de konut hakkının doğrudan bir hak olarak verilmemiş olmasıdır. 1961 ve 1982 Anayasalarında düzenlenen konut hakkı, doğrudan “Konut Hakkı” başlığı ile verilmemiştir. Anayasal düzenlemeler ile konut hakkının bir başlık olarak verilmesi ve yeniden yorumlanması, konut hakkı ile ilgili yaşanan sıkıntıların çözülmesi ve gelecekte yapılacak yasal mevzuat değişikliklerinin önünü açması için önemlidir.

Konutun maliyeti dolayısı ile herkes konut sahibi olamamakta, birçok birey kiralama yöntemi ile konuta erişilebilmektedir. Ancak son dönemlerde ülkelerin yaşadıkları ekonomik krizler, kira bedellerinin yükselmesine ve bunun sonucunda konut hakkının kiralama yöntemi ile kullanılmasının zorlaşmasına sebebiyet vermektedir. Devletin buna yönelik bazı tedbirleri vardır. Borçlar kanununa göre kira bedelinde yapılacak artış Tüketici Fiyat Endeksi’nin (TÜFE) beş yıllık periyotlarla 12 aylık değişim oranının üst sınırı olarak kabul edilmiştir. Hiçbir ev sahibi bu sınırın üstünde bir bedeli, kiracısına zorla dayatamaz. Ancak ilk defa kiraya verilen mülklerde hiçbir sınırlamanın olmaması, kira bedellerinin yükselmesinin ana sebebidir.

Devletin sosyal konut politikalarını uygulayan TOKİ’nin bireyleri uygun koşullarla ev sahibi yapmaya çalışması konut hakkı açısından önemlidir. Geçmiş yıllarda konut satışında yaptığı 120 ay vadeli ödemeyi yeni konutlarında 240 aya yükselterek konut hakkı açısından olumlu bir çalışma yürütmüştür. Ayrıca konut satış yasağının beş yıl yerine borcun ödenmesi koşulu getirilerek özellikle memur olarak atanıp TOKİ’den konut alıp daha sonra tayinen giderken bu konutu satıp ticari kazanç elde edilmesinin önünü kesecektir. Ancak TOKİ’nin fiyat politikası hala yeterli ölçüde iyimser değildir. Özellikle konuttan alınan peşinatların %10 gibi yüksek bir oranda olması önemli bir tartışmadır. Dar gelirlilerin Konut Fiyat Endeksi hesaplamasına göre 1 milyonluk bir konuta sahip olmaları için 100 bin TL peşinat ödemesi gerekmektedir. Bunun dışında peşinat sonrasındaki taksit tutarlarının her yılın Ocak ve Temmuz aylarında memur maaş artış oranında artırılması dar gelirlinin 20 yıl gibi bir süre için sıkıntı yaşamasına sebep olacaktır.

Piyasa koşullarının aynı kalmadığı, fiyat artışlarının her yıl olduğu konut sektöründe konut almak imkânsız hale gelmiş, konutun metrekaresine birim maliyetleri ciddi derecede artmıştır. Asgari ücretle çalışan bir kişinin konut alması adeta imkânsız hale gelmiştir. Tasarrufa Dayalı Faizsiz Finans Sistemi’nde olduğu gibi, konut fonu oluşturulması, belirli bir tasarruf sağlayan kişilere devlet tarafından sosyal konut yapılarak uzun vadeli taksitlendirmeler yapılması sağlanmalıdır. Böylelikle hem tasarrufların ülke ekonomisine girişi sağlanmış olacak, hem de konut hakkının devlet tarafından sağlanmasını kolaylaştıracaktır.

TOKİ’nin “İlk Evim” projesi Ankara, İstanbul, İzmir başta olmak üzere büyükşehirlerde dar gelirli uzun süreli geçim sıkıntısı çekmelerine sebep verecektir. Borçlarını ödemediği devir yasağı getirilmesi olumlu görünmüş olsa da borçların uzun vadeye yayılması, memur maaş zammı ile aynı oranda taksitlerin arttırılması, ilerleyen süreçte hacizli konutları gündeme getirecektir. Konut sorunu kendisi ile bir başka sosyolojik sorunu da beraberinde getirmiş olacaktır. Dar gelirin en fazla %20’sini barınma ihtiyacı olarak harcaıabileceği bir yöntem geliştirilmelidir.

Devletin, “Bireysel Emeklilik Sistemi” (BES)’te olduğu gibi konut fonu oluşturması, konut fonuna dâhil olan kişilere belirli oranda devlet katkısı sağlanması, ülkenin herhangi bir yerinde yapılacak olan sosyal konutlarda bu kişilere öncelik verilerek bu fonun kullanılması sağlanarak daha fazla konut inşa ettirilmelidir. Ayrıca konut fiyatlarına göre bir parametre geliştirilerek emlak vergisi üzerinden kira bedelinin üst sınırının belirlenmesi, konut hakkının kiralama yolu ile kullanılmasını kolaylaştıracaktır.

Konut Fiyat Endeksi tablosunda yer alan rakamlarla büyük şehirlerden konut maliyeti en düşük olan Ankara’da çalışan asgari ücretli bir kişi aylık gelirin $\frac{1}{4}$ ’ünü konut alımı için ayırdığında bir yılda (8.506/4x12) 25.518 TL birikim yapabilmektedir. Ankara ilinde 100 m2 bir ev satın alabilmek için 1 milyon 200 bin 650 TL birikim yapması için 47 yıl boyunca birikim yapması gerekmektedir. Bu durum konut alımını imkânsız hale getirmektedir. Bunun için yabancıların aldığı konutlarda vergi oranını yükselterek bu alımların azaltılmasını sağlayan, konut fiyatlarının düşürülmesini sağlamak gerekir. Ayrıca inşaat maliyet kalemlerinden biri olan denetim ve izin işlemlerinde belirli oranda indirimler yapılmalı, inşaat sektöründe çalışan işçilerin SSK primleri sübvansede edilerek konut fiyatlarındaki artışların önüne geçilmesi gerekmektedir.

Etik Standart ile Uyumluluk

Çıkar Çatışması:[TR] Yazar, diğer üçüncü kişi ve kurumlarla çıkar çatışmasının olmadığını beyan eder.

[EN] There is no conflict of interest between the authors or any third party individuals or institutions.

Etik Kurul İzni: Bu çalışma için etik kurul iznine gerek **yoktur**.

Teşekkür: Teşekkürümüz yoktur.

KAYNAKÇA:

Avrupa Birliği Temel Haklar Bildirgesi [Erişim:30.01.2023, <https://www.avrupa.info.tr/tr/avrupa-birligi-temel-haklar-bildirgesi-708>]

Avrupa Kentsel Şartı [Erişim:30.01.2023, <http://www.migm.gov.tr/kurumlar/migm.gov.tr/AVRUPA-KONSEYI/KentSart-1.pdf>]

Balkır, Z. (2012). Konut Hakkı ve İhlalleri: Kentli Haklarının Doğuşu. *IV. Sosyal Haklar Ulusal Sempozyumu*, (s. 339-358). Muğla.

Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı [Erişim:30.01.2023, https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2022/07/Kalkinma_Plani_Birinci_Bes_Yillik_1963-1967.pdf]

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

- Habitat II Ulusal Raporu [Erişim:30.01.2023, <https://webdosya.csb.gov.tr/db/habitat/edortdosya/file/dokumanlar/Istanbul%20Deklerasyon.u.pdf>]
- Habitat III Ulusal Raporu [Erişim:30.01.2023, <https://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Turkish.pdf>]
- Hürriyet (2022). 12 14, 2022 tarihinde Erdoğan'ın Açıkladığı Kredi Müjdesinin Ayrıntıları Belli Oldu: <https://www.hurriyet.com.tr/ekonomi/yuzde-0-99-faizli-konut-kredisine-kimler-basvurabilir-cumhurbaskani-erdogan-konut-finansmaninda-3-yeni-paketi-acikladi-42059287> adresinden alındı
- İrk Ayrımcılığının Ortadan Kaldırılmasına Dair Sözleşme [Erişim:30.01.2023, <https://insanhaklarimerkezi.bilgi.edu.tr/media/uploads/2015/08/03/IrkAyrımciligininOrtadanKaldirilmasinaDairSozlesme.pdf>]
- İmar ve İskan Vekaleti Kuruluş ve Vazifeleri Hakkında Kanun [Erişim:30.01.2023, <https://www.avrupa.info.tr/tr/avrupa-birligi-temel-haklar-bildirgesi-708>]
- İnsan Hakları Evrensel Beyannameesi [Erişim:30.01.2023, <https://www.hsk.gov.tr/Eklentiler/Dosyalar/9a3bfe74-cdc4-4ae4-b876-8cb1d7eeae05.pdf>]
- İnsan Hakları Yorumları [Erişim:30.01.2023, https://insanhaklarimerkezi.bilgi.edu.tr/media/uploads/2016/05/05/BMde_Insan_Haklari_Yorumlari_1981_2006.pdf]
- Kabaoğlu, İ. (1996). Yerleşme ve Konut Hakkı: Temel Özgürlük Sosyal Hak Birleşmesi. *İnsan Hakları Yıllığı*, 149-169.
- Kabaoğlu, İ. (2002). *Özgürlükler Hukuku*. İstanbul: İmge Yayınları.
- Kadınlara Karşı Ayrımcılığın Önlenmesi Sözleşmesi [Erişim:30.01.2023, <https://insanhaklarimerkezi.bilgi.edu.tr/media/uploads/2015/08/03/KadinlaraKarsiAyrimciliginOnlenmesiSozlesmesi.pdf>]
- Keleş, R. (1998). *Kent Bilim Terimleri Sözlüğü*. Ankara: İmge Kitapevi.
- Mülteciler.Org [Erişim:30.01.2023, https://mülteciler.org.tr/turkiyedeki-suriyeli-sayisi/?gclid=Cj0KCQIAz9ieBhCIARIsACB0oGIQfjZjMs0nfwSMVpSujB_biLwf-gfG4v-hOmP4lgq9Ssqz4Glns4UcaAgUSEALw_wcB]
- Nurten, İ., Kanlı, İ., & Eryiğit, B. (2017). İnsan Hakkı Olarak Konut Hakkı. *Uluslararası Politik Araştırmalar Dergisi*, 21-36.
- Özaslan, K. (2022). Konut Hakkının Sunumunda Yetkili Aktörler: Toki ve Belediyeler. K. Özaslan içinde, *Kentli Hakları* (s. 127-187). İstanbul: Adalet Yayınevi.
- Özbudun, E. (2003). *Türk Anayasa Hukuku*. İstanbul: Yetkin Yayınları.
- Ruşen, K. (2010). *Kentleşme Politikası*. Ankara: İmge Yayınları.
- Sezen, S. (1999). *Türkiye'de Planlama*. Ankara: TODAİE Yayınları.

Şengül, H. (2009). *Kentsel Çelişki ve Siyaset*. Ankara: İmge Kitapevi.

TOKİ Bilgilendirme Sayfası [Erişim:30.01.2023,
<https://www.toki.gov.tr/Ba%C5%9Fvuru%20Bilgilendirme%20Formu.pdf>

Türk Dil Kurumu [Erişim:14.12.2022, <https://www.tdk.gov.tr/>]

Türkiye Cumhuriyeti 1961 Anayasası, [Erişim:14.12.2022,
<https://www.anayasa.gov.tr/tr/mevzuat/onceki-anayasalar/1961-anayasasi/>]

Türkiye Cumhuriyeti 1982 Anayasası, [Erişim:14.12.2022,
<https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuatmetin/1.5.2709.pdf>]

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Konut Fiyat Endeksi, [Erişim:14.12.2022,
<https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d/KFE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-8bbac42a-c854-4c58-8b0c-e7e55c35ec2d-oi0c.Zr>]

Türkiye İstatistik Kurumu Haber Bülteni 14.01.2022/45672 [Erişim:14.12.2022,
<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2021-45672>]

Türkiye İstatistik Kurumu Haber Bülteni 16.07.2020/33593 [Erişim:14.12.2022,
<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Hanehalki-Tuketim-Harcamasi-2019-33593>]

Türkiye İstatistik Kurumu[Erişim:14.12.2022, <http://www.tuik.gov.tr>]

Yalçın, E., & Selçuk, A. (2017). *Konut Hakkı ve Konut Sektörüne 2011-2016 Dönemi Konya Özelinde Bakış*. Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 95-111.]

EXTENDED SUMMARY

Research Problem:

Towards the end of 2021, because of the worldwide economic crisis, the high increase in foreign exchange prices and the correspondingly increasing costs in housing construction, it has become almost impossible for low-income people to access a decent housing. The aim of this study is to discuss the determination of how much the right to housing phenomenon can be used due to the increase in construction costs of the global economic crises.

Research Questions:

Is the Right to Housing a human right? What is the relationship of the right to housing with other human rights? Is the right to housing one of the enforceable rights? How should the recent policies be revised to implement the right to housing in Türkiye?

Literature Review:

When the national and international literature is examined, it is seen that there are many studies on the right to housing and housing. These studies are aimed at discussing the right to be housing with the data from the past period by using the qualitative research method. However, with the increase in housing prices recently, the purchasing power of housing has decreased and the housing problem has started to show itself again. For this reason, the last period data were collected (TUIK and Central Bank) to present data and suggestions about

the new period of the research. In addition, the government's plans, and programs regarding the right to housing in Türkiye have been examined recently.

Methodology:

Since "Qualitative" data collection tools were used in this study, qualitative research method was used in the research. There was no need for an "Ethics Committee Report" since methods such as interviews, questionnaires, and focus group work were not used in the research. In the research, the housing statistics obtained from the Turkish Statistical Institute and the statistics on the rate of house sales to foreigners were examined. In addition, after examining the housing price index of the Central Bank of the Republic of Türkiye (CBRT Housing Price Index, 2022:2), it has been revealed how long it takes a minimum wage employee to reach a house in Türkiye. In addition, the concepts related to human rights were examined and the relationship of the right to housing with other human rights was discussed comparatively.

Results and Conclusions:

In Türkiye, the right to housing is perceived as a right for low-income families in general terms. Because it was stated in the 1961 Constitution as a right that should be given to the low-income. In addition, urban transformation and social housing policies are generally associated with the concept of slums, and if the people living in slums are thought to be low-income, the perception that the right to housing is only for low-income people gets stronger. However, what should be understood from the concept of the right to housing is not a closed place on all sides, where human beings can poke their heads. Although it is seen as a need for shelter with a purely spatial perception, it cannot be said that the right to housing is provided for everyone. Because when describing the right to housing, it is mentioned about a house that "befits human dignity, where a healthy life can be maintained". For this reason, it should be said that the right to housing is violated in those who already have a house but do not stay in a house worthy of human dignity in today's conditions. In other words, the housing problem includes both the lack of sufficient number of houses in terms of quantity and the absence of houses with the desired qualities. The state should create a housing fund as in the "Individual Pension System" (BES), provide a certain amount of state contribution to the people included in the housing fund, give priority to these people in social housing to be built anywhere in the country and ensure that this fund is used, and more housing should be built. In addition, the determination of the upper limit of the rental price over the property tax by developing a parameter according to the housing prices will facilitate the use of the right to housing by renting.

In Türkiye, 1,485,622 houses were sold in 2022 (TUIK Housing Statistics, 2022). In addition, according to the data of the Central Bank of the Republic of Türkiye 2022 Housing Price Index (CBRT Housing Price Index, 2022:2), the square meter unit price of the house in İzmir, one of the three largest cities in Türkiye, is 19.632.7 TL, and the square meter unit price in Ankara. 12,006.5 TL and the unit price per square meter in Istanbul is 26,637,4 TL. The Türkiye average of the housing price index was measured as 16,563 TL. According to the Housing Price Index data, a person working at minimum wage in Ankara can save 25.518 TL in a year (8.506/4x12) when he allocates ¼ of his monthly income for the purchase of housing. To buy a 100 m² house in Ankara, he needs to save 1 million 200 thousand 650 TL for 47 years. This makes it impossible to buy a house. For this reason, certain reductions should be made in inspection and permit procedures, which are one of the construction cost items, and the increase in housing prices should be prevented by subsidizing the SSK premiums of the workers working in the construction sector. In addition, in this study, when the right to housing is compared with other urban rights, it is not possible to apply the right to housing equally for everyone. For this reason, the state should not be expected to make everyone a house owner. However, states should take facilitating measures such as providing cheap loans, producing social housing, and supporting those who want to build housing so that their citizens can own housing. For whatever reason, necessary legal arrangements must be made so that the right to housing is perceived as a human right, not a constitutional right.

