

# 1980 Sonrası Dönemde Türkiye’de Konut Politikaları: Hükümet Programları Üzerinden Bir İnceleme

*Housing Policies in Turkey in the Period After 1980: A Review on Government Programs*

**Sefa USTA**

Doç. Dr., Karamanoğlu Mehmetbey Üniversitesi, İİBF,  
Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü, sefausta@kmu.edu.tr  
<https://orcid.org/0000-0003-3846-7987>

Makale Başvuru Tarihi: 08.05.2023

Makale Kabul Tarihi: 28.05.2023

Makale Türü: Araştırma Makalesi

**Ali Ender ULUSOY**

Doktorant, Sakarya Üniversitesi, SBE,  
Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi A.B.D.,  
aenderulusoy@hotmail.com  
<https://orcid.org/0000-0002-5044-9872>

## ÖZET

### Anahtar Kelimeler:

Konut,  
Konut Politikası,  
TOKİ,  
Hükümet Programları,  
Türkiye’de Konut Politikaları,

Hükümetlerin yapmayı veya yapmamayı tercih ettikleri şeyler olarak tanımlanan kamu politikaları içerisinde konut politikaları önemli bir yer tutmaktadır. Konut politikalarında, toplumun farklı aktörleri rol oynasa da temel belirleyici aktör resmî kurumlardır. Buradan hareketle, hükümetler tarafından ortaya konulan hükümet programları konut politikalarının şekillenmesinde önemli bir yol haritası çizmektedir. Türkiye’de 1980 sonrası süreçte siyasal ve yönetsel alanda meydana gelen değişim ve dönüşüm konut politikalarını da etkilemiştir. Bu çerçevede, 1980 sonrası süreçte Türkiye’de konut politikalarının gelişiminin, hükümet programları çerçevesinde incelenmesi çalışmanın temel amaç ve hedefidir. Bu amaç doğrultusunda hazırlanan çalışma kapsamında, ilk olarak 1980 öncesi dönemde Türkiye’de konut politikaları genel hatlarıyla ele alınmakta, 1980 sonrası süreçte konut politikalarındaki dönüşüm irdelenmektedir. Nitel araştırma yöntemlerinden içerik analizi ve tarihsel yöntemden yararlanılan çalışmanın temel bulguları; hükümetler tarafından oluşturulan programların dönemsel bazda farklılık gösterdiği, özellikle 2000 sonrası süreçteki hükümet programlarında toplu konut uygulamalarına ve hedeflerine daha fazla yer verildiğidir.

## ABSTRACT

### Keywords:

Housing,  
Housing Policy,  
TOKİ,  
Government Programs,  
Housing Policies in Turkey,

Housing policies have an important place in public policies, which are defined as the things that governments prefer to do or not to do. Although different actors of the society play a role in housing policies, the main determining actor is official institutions. From this point of view, government programs put forward by governments draw an important roadmap in shaping housing policies. The changes and transformation that took place in the political and administrative fields in Turkey during the post-1980 period also affected housing policies. In this framework, the main aim and target of the study is to examine the development of housing policies in Turkey in the post-1980 period within the framework of government programs. Within the scope of the study prepared for this purpose, firstly, housing policies in Turkey in the pre-1980 period are discussed in general terms, and the transformation in housing policies in the post-1980 period is examined. The main findings of the study, which used content analysis and historical method from qualitative research methods; that the programs created by the governments differ on a periodic basis, especially in the post-2000 government programs, mass housing practices and targets are given more place.

**Önerilen Alıntı (Suggested Citation):** USTA, Sefa ve ULUSOY, Ali Ender (2023), “1980 Sonrası Dönemde Türkiye’de Konut Politikaları: Hükümet Programları Üzerinden Bir İnceleme”, *Uluslararası Yönetim Akademisi Dergisi*, S.6(2), ss.264-288, Doi: <https://doi.org/10.33712/mana.1294338>

## 1. GİRİŞ

Barınak, pek çok canlı türü için olduğu gibi insanın yaşayabilmesi ve varlığını sürdürebilmesi için de zaruri bir ihtiyaçtır. Bir barınağa sahip olabilmek, yani barınma hakkı sadece barınma ihtiyacının ötesinde pek çok hakkı da kapsayan en temel haklardan birisidir. Dolayısıyla barınma ve barınma ihtiyacının temel karşılayıcısı olan konut çok çeşitli anlamları karşılayan bir kavramdır (Çoban, 2012:76).

Konut barınmanın karşılanmasını sağlayan temel unsurdur. Her ne kadar barınma insanlık tarihinin başlangıcına kadar götürülse de konutun ifade ettiği anlam sadece barınma ihtiyacının karşılanması ile sınırlı değildir. Konut, ekonomik ve sosyo-kültürel bir araçtır. Konut, kişinin mahremiyetini, içe çekilme gereksiniminin karşılanmasını hem doğadan hem de sosyal yaşamdan ayrı kalabildiği bir alanı ifade etmektedir (Boyacıoğlu, 2010:1-2). Burada mahremiyetten, namusun ve malın korunmasına pek çok ihtiyacın karşılanması söz konusu olduğu gibi, bireyin kültürü, kimliği, sosyal statüsü gibi yönlerinin de tanımlanması da mümkün olmaktadır (Erman, 2010:8-9).

Barınma, başlı başına bir temel ihtiyaç olsa da konut diğer bazı diğer ihtiyaçların karşılanmasına da aracılık etmektedir (Conway, 2003:23). Zira barınmadan doğan ihtiyacın karşılanması inşaat sektörü gibi alanlar vesilesiyle ekonomi için de önemli bir itici güç oluşturmaktadır. Bu yönü, konutu önemli bir kamu politikası alanı haline getirmiştir (Andrew vd., 2011:11). Keza konut bir finansal birikim aracı ve yatırım aracı rolü de üstlenmektedir (Turan, 2010:26-29).

Barınma, tarihin başlangıcından beri çözülmesi gereken bir problem olması sebebiyle bir politika olarak geçmişten günümüze kendisine yer bulmuştur. Bu konuya verilen önemi işaret eder pek çok çalışma ve politika uygulaması mevcuttur. Keza bu göstergelerin en önemlilerinden birisi olan İnsan Hakları Evrensel Bildirisi madde 25'te "*barınma hakkı*" her bireyin kendisi ve ailesi için sahip olması gereken hakların arasında sayılmıştır (Ulusoy, 2020).

Türkiye'de de 1982 Anayasası'nın 57. maddesi devlete konut konusunda birtakım ödevler yüklemiştir. Konutun devletin fiilen harekete geçmesini gerektiren sosyal bir hak olması onu devletin çekimser kalmasına işaret eden geleneksel hak anlayışının dışında tutmaktadır (Gülmez, 2009:62). Konut konusu kendisine sosyal bir hak çerçevesinde yer bulur. Bu hak bir devletin gereği kabul edilir. Devletin sosyal olarak anıldığı yönetim şekillerinde devlet barınma ihtiyacının karşılanması konusunda sorumluluk sahibidir. Bu durum temel ölçüde de olsa barınmanın karşılanmasını gerektirir (Kaboğlu, 1996:17-18).

Konut hakkının pek çok farklı hakkın var olabilmesinin temelini oluşturduğu bilinmektedir. Örneğin sağlık hakkı, konut dokunulmazlığı gibi haklardan söz edilebilmesinin temeli konut hakkının varlığına bağlıdır (Gökdemir ve Demirel, 2014). Avrupa Sosyal Şartı'nın 16. ve 30. Maddeleri de konut konusuna yer vermektedir (Ataman, 2010:95,126). Sonuç olarak bu hak devletlerin temel ödevlerinden biri kabul edilmiş ve çözümü konusunda pek çok politikanın oluşturulmasını gerekli kılmıştır.

Konut politikasına dair pek çok tanım ve düşünce söz konusudur. Bu düşünceler ve arasında farklar olsa da tanımların ortak yönleri kavramın anlaşılmasına yardımcı olmaktadır. Konut kavramının sosyal politikanın alanına girmesi ile devlete bazı görevler yüklenmiştir. Keleş (2012:460) konut politikasını "*ailenin konut ihtiyacının karşılanması amacıyla devletçe saptanan unsurlara göre yapılan eylemleri ve yasaları*" şeklinde tanımlamıştır.

Konut politikasının başlangıcı çok daha öncesine dayanmakla beraber İkinci Dünya Savaşı ve beraberinde getirdiği olumsuzluklar bu konuya verilen önemin azami ölçüde artmasını sağlamıştır. Savaş sonrası en önemli konuların başında vatandaşların sağlıklı konutlara ulaşabilmesi sorunu yer almıştır. Her ne kadar konut devlet müdahalesinden bağımsız olarak da üretiliyor olsa da bazı durumlarda devletin bu konuda politika üretmesi ve uygulaması zaruri olmaktadır. Konut politikası çok çeşitli değişkenlerden etkilenecek oluşturulmakta ve uygulanmaya çalışılmaktadır. Örneğin arz talep dengesinin sağlıksız olduğu durumlarda konut, bir problem konusu haline gelmektedir (Koç, 1998:31-33). Bu da politik olarak konuya müdahale edilmesi sonucunu doğurmaktadır.

Nüfusun kayda değer bir kısmının sağlıklı konutlarda yaşayamadığı durumlarda suç, salgın hastalık, iş gücü verimsizlikleri başta olmak üzere toplumun genelini tehdit eden çok ciddi problemler baş gösterebilmektedir. Pek çok hakkın gereği gibi kullanılmamasına ilave olarak ekonomik ve sosyal yönden büyük problemler ortaya çıkabilmektedir. Konutun barınma ve diğer birçok hakkın varlığını da kapsamasının ötesinde ekonomi açısından da önemli etkileri mevcuttur. Keza konut üretimi inşaat demektir. İnşaat ve inşaatla ilgili ilişkili diğer birçok

sektör için konut bir nevi sürükleyici konumdadır. İnşaat sektörü istihdam konusunda da emek yoğun niteliği ile önem arz etmektedir.

Konut, tüm dünya devletleri gibi Türkiye’nin de üstünde durduğu bir politika alanı olmuştur. Değişen dönemlerin değişik ihtiyaçlarına göre şekillendirilmeye çalışılan konut politikalarına verilen önem 1980 sonrası dönemde başlamış, asıl değişim ve dönüşüm 2000 sonrası süreçte yaşanmıştır. Özellikle TOKİ vasıtasıyla konut politikaları şekillendirilmiştir. Buradan hareketle hazırlanan çalışma kapsamında ilk olarak Türkiye’de konut politikalarının tarihsel gelişimi, 1980 öncesi ve sonrası dönem ayrımı yapılarak irdelenmektedir. Daha sonrasında, 1980 sonrası süreçte Hükümet Programları üzerinden hareketle Türkiye’de konut politikaları ele alınmakta ve değerlendirilmektedir.

Bu çalışma ile Türkiye’de konut politikalarının tarihsel gelişimini ele alırken, konut politikasının en önemli uygulayıcılarından olan TOKİ’nin kurulduğu dönemden günümüze var olan hükümetlerin hükümet programlarını ortaya koyarak mevcut politikaların gelişimini ve dönüşümünü ortaya koymaya çalışılmıştır.

## 2. TÜRKİYE’DE KONUT POLİTİKASI: TARİHSEL GELİŞİM

Türk konut politikası uygulamalarının kökenleri cumhuriyet öncesine dayansa da yeni kurulan Cumhuriyetin yeni ihtiyaçlarının ve sorunlarının mevcudiyeti konut politikasının da bu ihtiyaçlar çerçevesinde şekillenmesi sonucunu getirmiştir. Türkiye’nin konut politikası 1980 öncesi dönem, 1980 sonrası dönem olmak üzere iki dönem şeklinde bölümlere ayrılarak ele alınmıştır.

### 2.1. 1980 Öncesi Dönemde Konut Politikaları

*İlk dönem, Cumhuriyetin ilanından başlayarak tek parti iktidarının varlık şansı bulduğu 1945’e kadar geçen süreyi ele almaktadır.* Çok partili hayata geçişe kadar geçen süreci ele alan bu dönem, devletin kurulduğu ve savaş sonrası yoğun siyasi ve ekonomik sıkıntılarının olduğu bir zamanda başlamaktadır. Konut politikalarının da bu olumsuzluklardan etkilendiği dönemde birçok yeni düzenleme getirilmişse de gerçekleştirilen düzenleme ve uygulamaların daha ziyade kentler üzerinde yoğunlaştığı görülmektedir (Çoban, 2012:78). Dönemin konut politikalarında, memurların konut sorununun çözümü, savaş sonrasında yaşanan göçler neticesinde anayurda gelenlerin barınma ihtiyaçlarının giderilmesi mevcut dünya savaşının yarattığı sıkıntılarının etkileri nedeniyle yükselen kiralar karşısında yapılan denetimler öne çıkmaktadır (Alodalı vd., 2014:280).

Devletin ekonomik hayatta bir işletmeci gibi hareket etmesi ve ekonomiyi bir arada tutabilmek adına müdahalelerde bulunmasını gerekli gören devletçilik anlayışının (Sağlam,1981:71) benimsendiği bu dönemde, özel sermaye yetersizlikleri normalde özel sermayece gerçekleştirilmesi gerekli birtakım görevlerin devletçe gerçekleştirilmesini zaruri kılmıştır (Yavuziğit, 1999:118).

Nüfusun çoğunluğunun kırsalda ikamet ettiği bir bu dönemde, İkinci Dünya Savaşı’nın tesirlerinin yanı sıra kırdan kente göçü gerekli kılabacak unsurların henüz mevcut olmaması etkili olmuştur. Dönem itibari ile kentleşmenin çok düşük olduğu 1920 öncesinde iki olan kent sayısının 1950’de sadece beş olduğu göze çarpmaktadır. Keza, Türkiye’nin ilk nüfus sayımında (1927) köy nüfusu, toplam nüfusun yaklaşık %75’i kadar iken, bu oran 1950’li yıllarda da değişiklik göstermemiştir (Sağlam, 2016:259).

Yapılan ilk nüfus sayımına bakıldığında o dönem (1927’de) mevcut vatandaş sayısının 13.648.270 gibi günümüze kıyasla ziyadesiyle düşük bir sayıda olduğu anlaşılmaktadır. Bu nüfus içinde kırsal nüfus toplam nüfusun %75’inden fazlayken, kentsel nüfus ise %24 civarındadır. 1950 yılında bakıldığında bu oranın pek değişmediği, yine %75’e %25 oranında olduğu görülmektedir (DİE, 1991). Bu doğrultulda bakıldığında ülkenin ilk dönemlerinde şehirlerde yaşayan vatandaşların sayısının da düşük olduğu dikkati çekmektedir. İlk nüfus sayımının yapıldığı tarihte sadece iki şehirde yüz bini aşan nüfus görülürken, 1945-1960 arasında bu sayı toplam altı şehir olmuş, nüfusu 100.000’i aşan şehirlere yalnızca dört şehir daha eklenmiştir (İmar ve İskân Bakanlığı, 1973).

Ülkenin kıt kaynaklarının kullanımında kentleşmeden ziyade sanayileşmenin öne çıktığı görülmektedir. Kente ayrılan kaynak ziyadesiyle sınırlıdır (Şengül, 2001:69-75). Nüfus bazında bakıldığında da halkın %90 oranında tarımda çalıştığı göze çarpmaktadır. Her ne kadar kırsal nüfustan kentlere kayda değer bir göç dalgası yaşanmamış olsa da dönemin şartları gereği yapılan “*mübadele*” uygulaması birtakım politikaların varlığını zaruri hale getirmiştir (Çetin, 2010:151). 1923-1927 arası sadece Yunanistan’dan 456.720 kişinin bu kapsamda ülkeye göçü söz konusu olmuştur (Goularas, 2012:131).

Dönemin konut talebinin önemli bir kısmı memurların konut sorununun çözülmesine dairdir. Yeni devlet teşkilatlanması çalışmalarının doğal bir sonucu olarak istihdam edilen memurların barınma sıkıntıları baş göstermiştir. Bu kapsamda 586 sayılı kanun, 1352 sayılı kanun, 1452 sayılı kanun uygulamaları bu sorunun çözümüne yöneliktir (Keleş, 2012:460). Keza 1934 yılında çıkarılan 2510 sayılı kanun da bu konuya yönelik olmakla beraber 2006 yılına kadar yürürlüğü sürmüştür (Alodalı vd. 2014:280). 1937 yılından itibaren bir takım ödeneklerin memur konutlarında kullanılmak üzere ayrıldığı görülmektedir. 1944 yılında yürürlüğe giren 4626 sayılı kanunda da memurların barınması için konut üretiminin devletin bir görevi olarak kabul edildiği dikkat çekmektedir (Keleş, 2012:460). Keza dönemin Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'na zaruri hallerde konut üretme imtiyazı veren ve 1944 yılında yürürlüğe giren 5763 sayılı Memur Meskenleri İnşası Hakkında Yasa da önemlidir (Çoban, 2012:80). Dönemin bir diğer dikkat çeken uygulaması 1939 tarihli Milli Koruma Yasası ile kira bedellerinin sınırlandırılmasıdır. Bu uygulamanın çeyrek yüzyıl boyunca sürdürüldüğü görülmüştür (Keleş, 2012:460).

*1941 ile 1960 arasında geçen ikinci dönem, İkinci Dünya Savaşı'nın etkilerinin görüldüğü bir dönemdir.* Bu etkiler konut politikalarında da kendini göstermiştir. Daha önceki dönemlerde görülmemiş yoğunlukta göç hareketleri söz konusu olmuş ve bu göç hareketleri ile büyük kentlerde nüfus baskısı oluşmuştur. Sanayide istihdam edilen nüfusun da oransal olarak arttığı görülmektedir. Çok partili hayata geçiş de bu dönemde gerçekleşmiş olup, İmar İskân Bakanlığı'nın faaliyete geçmesi (1958'de) gibi gelişmeler dönemin konut politikasında etkili olmuştur (Keleş, 2012:460).

Tek parti döneminin sona ermesi ve İkinci Dünya Savaşı'nın bitmesinin etkisi ile şehirleşmede dikkat çekici bir yoğunlaşma olmuştur. Şehirlerde önceki dönemlerle kıyaslanamayacak ölçüde bir nüfus yoğunluğu ve bunun yarattığı baskı görülmüştür (Alodalı vd., 2014:281). Bu süreçte, savaş sonrası dönemde ilk örnekleri görülmeye başlanan gecekonduların ekonomik ve siyasi problemler ile senkronize şekilde geliştiği görülmektedir (Çakır, 2011:213). Tarıma ve sanayileşmeye yapılan sübvansiyonlar ve kolaylıklar neticesinde tarımın makineleşmesi ve kendisine kırsalda iş imkânı bulamayanların kentlere yönelmesi sonucunda artan nüfus baskısını dengeleyici konut istihdamı ve üretiminden istenen başarı sağlanamamıştır. Tüm bunların bir neticesi olarak yarım asrı aşan bir süre boyunca gecekondular ülke için bir sorun olarak baş göstermiştir (Köktürk ve Köktürk, 2007:5).

Dönemin konut politikası, konut üretiminde artış ve konut edinebilecek olanaklara sahip olmayanların konut sorununun çözümü şeklindedir. Bunu vergi politikası ile desteklemek için 5228 sayılı Bina Yapım Teşvik Yasası ile içinde yaşanması kaydıyla on yıl süresinde savunma, bina ve buhran vergilerinden bağışıklık sağlanmıştır (Keleş, 2012:461). Buna ek olarak konut arzını teşvik edip izinsiz yapılaşmanın engellenebilmesi için 1948-1953-1959 yıllarında yeni kanunlar çıkarılmış ve bunlarla gecekondular probleminin çözümü hedeflenmiştir (Alodalı vd., 2014: 281). 1948'de çıkarılan 5218 sayılı Kanun, gecekondular problemi ile alakalı ilk kanundur (Çakır, 2011:216). Bu kanun akabinde çıkarılan 5028, 5431, 6188, 6758, 7367 sayılı kanunlarda da gecekondular problemi ile ilgili maddeler içermektedirler (Kaya, 1989:861).

Sanayileşme ve tarımda makineleşmeyle birlikte kente çalışmaya gelenlerin yoğun şekilde barınma sorunları ile karşılaştığı görülmektedir. Dönem itibari ile ulaşım olanaklarının da problemlili olması işçilerin işe yakın yerlerde barınmasını mecburi kılmıştır. Dolayısı ile iş olan yerlerde nüfusun yoğunlaşması ve buna paralel problemler ve şehirlerde de konut sorununun mevcudiyeti iskân problemini doğurmuştur (Makal, 2002:43).

1946 yılı itibari ile eski adı Emlak ve Eytam Bankası olan yapı yeni ismiyle “*Türkiye Emlak Kredi Bankası*” tekrar oluşturulmuştur. Kurum, kendi olanakları ile konut sahibi olamayanlara sağladığı kredi olanakları ile başarı sağlamıştır. 1950'lerde özellikle İstanbul'da yapılan bayındırlık çalışmaları konuta ek istihdam sağlama amacı da içermektedir (Keleş, 2012:461). Krediler de konut politikası aracı olarak kullanılmaktadır. Konut üretiminin artırılabilmesi için Emlak Kredi Bankası, SSK gibi yapıların kredi verme kurumu olarak kullanımı söz konusu olmuştur (Yavuz vd., 1978:619). 1958 yılında İmar ve İskân Bakanlığı kurulmuştur. Bu kurumların kuruluşunda konut politikasının kurumsal düzeyde değerlendirilmesi niyetinin varlığı söz konusu olabilir (Alodalı vd., 2014:282).

1580 sayılı Belediye Kanunu'na, 1951 yılında yapılan 5656 sayılı kanun ile yeni konut politikası hükümleri eklenmiştir. Öncesinde isteğe bağlı olan belediye eliyle konut yatırımı yapma işleri zorunlu hale gelmiştir. Bir diğer önemli unsur da kiralara limit konulmasıdır. 1947-1955 arasında ilk kez gerçekleştirilen bu uygulama (Şahin, 2005) 1963 yılına kadar sürdürülmüştür.

*1961-1980 arası dönem kalkınma planlarının da mevcudiyeti sebebiyle planlı dönem olarak da anılır.* Bu dönemin belirleyicisi 1961 Anayasası'dır. Zira bu anayasanın faaliyette olduğu dönemi kapsamaktadır. 1961 Anayasası'nda konut konusunun sağlık hakkı bünyesinde yer aldığı görülmektedir. İlgili 49. maddede devlete

dar gelirli ve yoksullara yönelik olarak bu kesimlerin sağlıklı konutlarda yaşamasının sağlanması adına birtakım ödevler yüklenmektedir.

1960’lar hızlı nüfus artışının görüldüğü dönemlerdir. 1960-1980 arası dönemde, kent nüfusunda dramatik artışlar görülmüştür. Hane büyüklükleri 5,6’dan 4,7’ye gerilemiştir. Bu küçülme kentleşme ve şehirlere göçün bir sonucu olarak geleneksel geniş aile yapısının çekirdek aileye evrilmesinin sonucu şeklinde yorumlanabilmektedir (Alodalı vd., 2014:282).

1961 Anayasasının varlığına ek, kalkınma planlarının uygulanmaya başlanması da dönemin belirleyicilerindedir. Diğer pek çok konu ile kalkınma planları konut konusunda da politikalar belirlemişlerdir. Devlet Planlama Teşkilatı, hükümete destek olmak ve danışmanlık sunma amacıyla bir kurumdur. Kalkınma planlarından ilki olan *Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı* da bu amaca uygun hazırlanmıştır. Bu planda mevcut durumun tespiti yapıldıktan sonra var olan sorunlar, yapılması gerekli görülen önlemler ve yapılması gerekenlerin nasıl yapılması gerektiği gibi veriler ortaya konulmaya çalışılmıştır (Alodalı vd., 2014:283). Bu plan ayrıca konut sorunun bütüncül olarak ele alındığı ilk plan olması yönüyle de önemlidir. Planın temel ilkesi “konut yatırımlarına yapılan harcamaları, toplam yatırımın yüzde yirmisinin üstüne çıkarılmadan, tedbirler alarak, aynı yatırımla daha çok konutun yapımını sağlamak” şeklinde ifade edilmiştir (DPT, 1963).

Dikkat çeken bir diğer unsur gecekondulara karşı yumuşama eğilimini ortaya koyan, gecekonduda ikamet edenlere alternatif bir konut sağlanamadan gecekondunun yıkılmaması, gecekonduların yapıldığı arsaların mülkiyetine dair sorunların çözülmesi, barınılmayacak kadar kötü durumdaki gecekonduların içinde ikamet edenlerin barınma sorunu çözümü ile yıkılması gibi ifadelerdir. Sosyal konutlarda vergi avantajları, kredilerde sosyal konut niteliklerine uygunluk aranması, kooperatifler aracılığı ile konut sorununun çözümü çabaları ve kooperatifleri destekleyici düzenlemeler, bu amaca uygun olarak bireysel kredilerin ön plana çıkarılması gibi hedefler dikkati çekmektedir. Krediler konusunda 1981 itibari ile ağırlık bireysel değil, toplu kredilere bırakılmıştır (Keleş, 2012:463).

*İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı*’nın 8. Bölümü konut politikalarına dair ifadeler içermektedir. Bu plan da kendinden önceki plan gibi sosyal konuta ağırlık vermektedir. Buna uygun olarak konut kooperatifleri eliyle mevcut ihtiyacın çözülmesi amaçlanmıştır. Konut finansmanının bir merkezden düzenlenmesine yönelik hedefler belirlenmiş ve buna uygun olarak SSK ve Emlak ve Kredi Bankası’nın yanı sıra Emekli Sandığı’nın da kredi verebilir hale gelmesine imkân verilmeye çalışılmıştır. Burada amaç kısmen de olsa gecekondunun çözümüne katkı sağlanmasıdır. Konut kredilerinin daha ziyade toplu konut inşasına yönelik kullanılması planlanmış, düşük faizli kredi kolaylıkları gibi yöntemlerle sosyal konuta ağırlık verilmesi gibi birçok hedef belirlenmiştir (DPT, 1968).

Kamuda arazi satışından sakınmak, kamu gücü kullanarak arsa spekülasyonlarını ve düzensiz yerleşmelerin önlenmesi de plandaki amaçlar arasındadır. Büyükşehirler başta olmak üzere şehirlerin çevresinin düzenli gelişmesini mümkün kılacak kredi imkânları sağlanan yeni bölgelerin oluşturulması hedeflenmiştir. Sosyal konutların teşviki ve lüks konutların üretiminin zorlaştırılması amaçlanmıştır. İstihdam sağlama amacıyla inşaatların emek yoğun olması hedefi de bir diğer ilginç unsur olarak ortaya çıkmaktadır (DPT, 1968).

Arsa spekülasyonlarının engellenmesi, kamunun arsa stoku ve düzenleme satışları gibi görevleri üstlenecek Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü 1969 yılı itibari ile faaliyete geçirilmişse de pek başarı göstermemiştir. Önceki planda olduğu gibi gecekondulaşma konusu bu plan için de önemle üzerinde durulan bir konu olmuştur. Ancak konuya yaklaşım önceki örneklere göre daha ılımlıdır. Gecekonduların yer gösterilmeksizin yıkılması hükmü ile zıt bir şekilde yapıların yasallaşmasına yönelik uygulamalar söz konusu olmuştur. Kira denetimi konusunda bir sınırlandırma olmadığı görülmektedir (Keleş, 2012:464).

*Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı*’na bakıldığında önceki planlar gibi konut konusunda planlanandan daha fazla harcama yapıldığı belirtilmiştir. Hedef kitle olarak yoksul kesime odaklanıldığı ifade edilmiş olsa da bu konuya dair kayda değer bir hüküm içermemektedir. Konut fonları ve kredi konularında dağınkılığa son verilip hepsinin tek fonda toplanması hedeflense de başarılı olunamamıştır. Önceki planlarda göz ardı edilen kiralık konutlara önem verildiği görülmektedir. Kiralık konut konusunda özendirici düzenlemeler yapılması öngörülmüştür. Sosyal konut tipi bu planda da benimsenmiş ve teşvik edilmeye çalışılmıştır. Toplu konut konusuna verilen önem sürdürülmüş hatta toplu konut projelerine yer tahsis edilmesi amaçlanmıştır (DPT, 1973).

*Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı* 12 Eylül 1980 Darbesi’ni de içine alan bir döneme denk gelmiştir. İlk planlar kamu için emredici, özel sektör için ise sadece tavsiye sunucu olduğundan kamunun konut politikalarında ziyadesiyle etkin olmasına sebebiyet vermiştir (Kepenek ve Yenitürk, 2004:211).

Her ne kadar bu plana kadar kayda değer konut yatırımları yapılmış olsa da konut sıkıntısında artış sürmüştür. Gecekondu problemi de güncelliğini sürdürmeye devam etmiştir. Kırdan kente göçün fazla olması ve mali imkânların sınırlılığı gibi nedenlerle kent çeperinin kalitesiz yapılaşma sorunları göze çarpmaktadır. Kırdan kente çalışmaya gelen nüfus ve değişen dönem şartları sebebiyle aile yapısında görülen küçülmenin konut ihtiyacını arttıran bir unsur olduğu düşünülmektedir. Konut üretiminin desteklenmesi adına devlet elindeki arazilerin ilgili kuruluşlara tahsisi hedeflenmiştir. Arsa kullanımının kamu yararı dikkate alınarak gerçekleştirilmesine önem verilmiştir. Konut üretiminde daha verimli olduğu kabulünden yola çıkarak toplu konuta ağırlık verilmesinin daha doğru olacağı benimsenmektedir. Buna paralel olarak kredilerin toplu konut üretimini kolaylaştırıcı şekilde kullanılması ve kooperatiflerin desteklenmesi gibi hükümler söz konusudur. Daha önce konut üretimi ile pek ilgili olmayan Emekli Sandığı gibi kuruluşların da konut üretimine katılması, sosyal yardımlaşma kurumlarında konut konusuna daha fazla kaynak tahsisi, konut üretimine uygun arsa arzının fazlaştırılması gibi yöntemlere konut üretiminin arttırılması ve kira bedellerinin indirilmesi hedeflenmiştir (DPT, 1979).

Konut sorunu ile kentleşme hızının düşürülerek başa çıkılmasına çabalanmış, önceki planlardan farklı şekilde tarihi çevre ve doğaya da önem gösterilmiş, kuyu bölgelerinde bu bölgeleri negatif şekilde etkilemeyecek arsa arzı öngörülmüştür (Keleş, 2012:80).

İlk üç kalkınma planında konut probleminin çözümünde kredi desteği ile konut sayısının arttırılmasına çalışılmış, burada öne çıkan yapı da toplu konutlar olmuştur. Dördüncü planda ise kamunun arazileri ve arsalarının konut üretimine tahsisi benimsenmiş olup, bu alanların kredi kurumları ve yerel yönetimlere verilerek kooperatifler eliyle konut arzının arttırılması hedeflenmiştir. 1963-1983 arasında hazırlanan planlarda, konut sorununun çözümü lüks konutların azaltılması, sosyal konutlara ağırlık verilmesi, kirası düşük halk tipi konut üretimi, belirlenecek olan kiranın yoksulların ekonomisini mümkün olduğunca zorlamayacak seviyede olması, gecekondu bölgelerinin alt yapısının iyileştirilmesi ve standartlarının daha iyi bir seviyeye çıkarılması hedef ve politikaları öne çıkmaktadır (Akalin, 2016:115).

2487 sayılı Toplu Konut Kanunu, bu dönemin önemli gelişmelerden birisidir. 1980'lerde artan nüfus, kırdan kente yoğun göç ve hızlı kentleşme sorunlarının çözümü ve istihdam konularında etkili olması amacıyla 1981'de yürürlüğe giren yasa, toplu konut üretimini teşvik etmektedir ve yoksul kesimin konut sorununun çözümüne odaklanmıştır. Bu kapsamda toplu konutların özendirilip büyük kentlerde görülen yığılma önlenmek istenmiştir. Ancak kanun bütçe yetersizlikleri sebebiyle 2,5 yıllık yürürlük süresinde beklenen başarıyı gösterememiştir (Samsunlu, 2007:371).

## 2.2. 1980 Sonrası Dönemde Konut Politikaları

1980'ler hızlı nüfus artışı ile öne çıkmaktadır. Kentlerdeki hızlı nüfus artışı her dönemin problemi olmakla beraber, bu tarihten itibaren artış hızı önceki dönemlere göre dramatik ölçüde yüksek olmuştur. Bu dönemde var olan ekonomik sıkıntılara çözüm yollarından biri olarak ortaya çıkan 24 Ocak Kararları ile kamu kesiminde küçülme hedeflenmektedir. Dönemin özel şartları gereği konut politikasının da mevcut değişimlere birlikte yeniden yapılanması gerekmektedir (Çoban, 2012:91).

1982 Anayasasının konut politikasına dair 57. Maddesinde 1961 Anayasasından farklı olarak yoksul kesimin doğrudan hedef olarak seçmemesi dikkat çekicidir. Ayrıca 1982 Anayasası'nda konut hakkı 1961 Anayasası'ndan farklı olarak sağlık hakkı başlığından çıkarılarak, ekonomik ve toplumsal bir sorun olarak sınıflandırılmış, dolayısıyla konu politikası yoksul kesime odaklanmak yerine toplumun geneline yayılmıştır (Alodalı vd., 2014:286).

Bu dönemde konut bir yatırım enstrümanı haline gelmiş, devlet konut yatırımlarında özel sermaye ile beraber hareket eder olmuştur. Alt yapı ve konut yatırımları yönünden de dönemin öne çıkan şehirleri başta İstanbul olmak üzere büyük şehirler olmuştur (Şengül, 2009:110). Gayrimenkul sektörüne yapılan yatırımlar dramatik ölçüde artmış, gayrimenkul ciddi bir kâr aracı haline gelmiştir (Arslan, 2014:127-159). Bu dönüşümün ihtiyaç duyduğu yasal altyapının oluşturulabilmesi amacıyla 1981'de Birinci Toplu Konut Yasası oluşturulmuştur. Bu yasa ile devletin sunduğu imkânların yanı sıra konut ihtiyacı olan hanelerin birikimlerinin krediler yoluyla desteklenerek, toplu konut yerleşimlerinde barınma sorunlarının giderilmesi hedeflenmiştir (Arslan, 2014:127-159).

Dönemin bir yeniliği olarak toplu konut kavramının yasalar eliyle öne çıkarıldığı görülmektedir. Önceden belirlenen konut edindirmeyi kolaylaştırıcı arsa ve kredi uygulamalarının da bir yandan konut sorununun çözümünde kullanılması sürdürülmüştür. Kredi imkânları kooperatiflerin daha faal olmasını sağlamıştır. Keza

1970’lerde %13 olan kooperatifler aracılığı ile gerçekleştirilen konut arzının 1980’lerde %30’a çıktığı görülür. Kooperatif sayısında da dikkate çeker artışlar görülerek 1979-1988 arası 9 yıllık sürede mevcut kooperatif sayısı 14.872’den 38.450’ye çıkmıştır. Ancak konut fonu kaynaklarının %30’unun genel bütçeye aktarıldığı 1988’den sonra süreç tersine dönmüş kooperatiflerin payı azalmıştır (Çoban, 2012:96).

TOKİ’nin 1990’larda etkin bir şekilde ön plana çıkmaya başlamıştır (Bahçeci, 2018:144). TOKİ, döneminin en etkili yapılarından biri olmuştur. Ankara ve İstanbul’da konut üretimine başlayan kurum yirmi yılda bir milyon kadar konut için kredi sağlamış, ancak özellikle 90’lı yıllarda gösterdiği performans arzu edilen seviyede olmamıştır. Keza ekonomik sebeplerle ev sahibi olamayanların konut sorunu konusunda da benzer şekilde yeterli tatmin sağlayamamıştır. Kredi sağladığı konutlar yoksullardan ziyade ekonomik yönden daha iyi durumda olanlara fayda sağlamıştır (Arslan, 2014:127-159).

2487 Sayılı Toplu Konut Yasası bu dönemde kentleşme ve konut sorunlarının çözümü ve üretimdeki artış eliyle istihdam sağlanması amaçlarıyla oluşturulmuştur (Alodalı vd., 2014:285). Kanunda, konut sorununa çözüm olarak toplu konuta ağırlık verilmesi benimsenmiştir. (Kömürlü ve Önel, 2007:92). Bu yasa ile toplu konutların teşvik edilmesi ve yoksulların konut sorununun giderilmesi hedeflenmiştir. Ancak bütçe sıkıntıları gibi nedenlerle başarı sağlayamamıştır (Alodalı vd., 2014:285). Bu yasanın bir farkı da kooperatiflerin devletçe desteklenmesi yoluyla alternatif yapıların önüne geçmesi ve özel kesim toplu konut kuruluşlarının göz ardı edilmesidir (Keleş, 2012:470).

Her ne kadar konut ihtiyacı fazla da olsa, ekonomik sebepler yatırımların konuttan daha verimli alanlara kaymasına sebep olurken, bankerlik uygulaması da konuta aktarılan kaynağın azalması sebeplerindedir (Bahçeci, 2018:144). Dönemim bankerlik uygulamaları sebebiyle normalde konuta harcanacak kaynakların bankerlik sistemine kaydığı görülmektedir (Coşkun, 2012:67). Keza konut yatırımlarının verimsiz olduğu algısı da devletin konut yatırımlarında düşüşe yol açmıştır. Tüm bunlara ek olarak inşaat maliyetlerinin de ikiye katlanması gibi sıkıntılar da söz konusu olmuştur (Çoban, 2012: 93). Dolayısı ile konut konusunda var olan kriz halinin anayasaya yansıdığı düşünülmektedir. Önceki anayasalarda kendine pek yer bulamamış olan toplu konut politikalarının da 1982 Anayasası’nda öne çıktığı görülmektedir. Anayasanın 57. Maddesinde toplu konut girişimlerinin destekleneceği belirtilmektedir.

Bir diğer gelişme olarak, konut standartlarında değişime gidilmiştir. Önceki anayasadan farklı olarak konut, dört duvar bir çatının ötesinde, kent dokusuyla, çevre ile etkileşimi ile sağlıklı bir yapı olması gereken bir yapı kabul edilmiş ve toplu konutun toplum için daha ideal olduğuna karar verilmiştir (Keleş, 2012:430).

2000 sonrası dönem incelendiğinde, 58. Hükümetin işbaşına gelmesi ile konut politikaları değişime uğramıştır. Bu dönemde, kentsel dönüşüm ve TOKİ öne çıkan 2 unsur olmuştur. Kentsel dönüşüm her ne kadar İkinci Dünya Savaşı sonrasında şehirlerde ortaya çıkan yoğun hasarın düzeltilmesi ile öne çıkmış bir kavram olsa da, (Koçak ve Tolanlar, 2008:401) 2000 sonrası dönemki hükümetler ile özdeşleşmiş bir kavram haline gelmiştir. Türkiye’deki ilk uygulamaları, Osmanlı zamanında yangın alanlarının düzenlenmesine kadar giden kentsel dönüşüm kavramı (Yenice, 2014:79) 2003 sonrasında daha ayrıntılı ve bütüncül ele alınmıştır. Bu süreçte kentleşme konusunda bir acil eylem planı hazırlanmış ve 2003 yılı başında kabul edilmiştir (Adalet ve Kalkınma Partisi, 2013:2).

Bu dönemde toplu konut uygulamaları ve kentsel dönüşüm sürecinde daha verimli olunabilmesi adına TOKİ yeniden yapılandırılmıştır. Milat kabul edilen 2003 yılı itibari ile özellikle kurumun yetki alanının çok genişlediği görülür. TOKİ, başbakanlığa bağlı özel bir yapı haline getirilmiştir. Kurumun konut konusundaki politikalarında, konut piyasasının disipline edilmesi, spekülatif oluşumlara mâni olurken kalite ve sağlamlığın dikkate alınması, nüfusun ülkeye dengeli dağılımının sağlanması gibi politikalar dikkat çekmektedir (TOKİ, 2018).

Kurumun işlevselliğini arttırmak için birçok düzenleme ve yasal değişiklik getirilmiş ve kurumun konut politikalarının öncüsü haline getirilmesi hedeflenmiştir. Kurumun geçirdiği dönüşümler sonucunda diğer birçok kurumlardan çeşitli görevler devraldığı görülmektedir (Bayraktar, 2007:24). Yapılan dönüşümler ile hem kurumun yetkilerinin artırılması hem de kırtasiyecilik ve bürokrasinin azaltılarak tek merkezden karar vermenin sağlanması ve verimlilik hedeflenmiştir (Adalet ve Kalkınma Partisi, 2013:3). Kentleşmenin her yönüyle ele alınması için TOKİ’nin görevlerine eklenen görevler ile kurum arazi elde etme gibi konularda büyük avantajlar sağlamıştır (TOKİ, 2018).

16 Nisan 2017 tarihinde gerçekleştirilen referandum sonrası süreçte anayasa değişikliği ve 2018 yılında yapılan seçimler ile Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemine geçilmiştir. Yönetmelik yapıda gerçekleştirilen bu değişim ve

dönüşüm ile TOKİ Çevre ve Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na bağlı kuruluş haline getirilmiştir (TOKİ, 2018).

Konut politikalarının belirleyicilerinden olan kalkınma planları çerçevesinde bakıldığında, yürürlükte olan 11. Beş Yıllık Kalkınma Planı önemli bir göstergedir. 2023'e kadar uygulanacak konut politikaları bu planda ortaya konulmaya çalışılmıştır. Planda yoksullar öncelik verilmek kaydıyla vatandaşların sağlam, güvenilir ve elde edilebilir ekonomikliğe haiz konutlara erişmesinin amaçlandığı ifade edilmiştir. Arz talep çerçevesinde kentleşme, nüfus artışı ve afetlerden doğan konut ihtiyacının giderilmesi hedeflenmektedir. Konut stokunun belirlenmesi yoluyla konut ihtiyacının yerleşime göre belirlenmesi ve dezavantajlı gruplar için 250.000 sosyal nitelikte konut üretilmesi amaçlanmıştır. Devletin konut piyasasındaki düzenleyici ve denetleyici rolünün artırılması, kamuda konuttan sorumlu birimler arasında eşgüdüm ve iş birliği sağlanması istenmektedir (SBB, 2019:175). Halen yürürlükte olan 11. Kalkınma Planı ve öncesindeki kalkınma planlarında konut politikalarına önemle yer verilmiştir. Bununla birlikte, 1980 sonrası dönemde ve özellikle 2000 sonrası dönemde hükümet programlarında konut politikaları önemli bir başlık olarak vurgulanmıştır.

### 3. TÜRKİYE'DE HÜKÜMET PROGRAMLARINDA KONUT POLİTİKASI: 1983- 2022 DÖNEMİ

TOKİ, 1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı adı ile kurulmuştur. Kurulduğu günden bu yana konut politikalarında kendisine yer bulan kurum, politikadaki dönüşümlere paralel değişime uğrayarak edindiği yeni görevler ve sorumluluklar neticesinde güncel konut politikalarının başlıca aktörü olmuştur. Bu kısımda TOKİ'nin temellerinin atıldığı dönemden günümüze konut konusunun hükümet programlarında nasıl yer aldığı ortaya konulmaya çalışılmıştır.

#### 3.1. 1983- 2002 Arası Dönemde Hükümet Programları

24 Ocak 1980 kararları birlikte Türkiye'de ekonomik ve politik sistemde önemli değişim ve dönüşümler yaşanmıştır. Ekonomik ve siyasal yaşamdaki değişim kamu yönetimi sistemini de etkilemiş ve piyasa ekonomisinin ve minimal devlet anlayışının öncelendiği bir yönetim anlayışı hayata geçirilmeye çalışılmıştır. 12 Eylül darbesi sonrası demokrasi sekteye uğramış, 1983 yılında Turgut Özal'ın siyaset sahnesine çıkması ile demokratik siyasal sisteme doğru bir geçiş yaşanmıştır. Çalışmanın bu kısmında 45. Hükümet ve sonrasındaki hükümetler dönemlerindeki konut politikaları irdelenmiştir.

##### 3.1.1. 45. Hükümet Programı (1983 - 1987)

Bu hükümet programında toplu konut ifadesi 2 kez kullanılmıştır. Konut ifadesine ise 23 kez rastlanmaktadır. Hükümetin kurulduğu 1983 senesinde henüz TOKİ veya TOKİ'nin temelini oluşturan diğer kurumlar henüz kurulmadığından TOKİ'ye dair bir ifadeye rastlanmamaktadır. Ancak ortaya konulan politikalar bu kurumun temelini atılmasına işaret etmektedir. Bu hükümet programı ile ilgili konut politikaları şu şekilde değerlendirilebilir (TBMM, 1983);

- Toplu konuta dair ilk kullanımda, devletin bu tür konutların üretimini hızlandırmak ve kişilerin kolayca evlerini yapabilmesine olanak verilmesi amacıyla, arsa temini ya da ihtiyaç duyulacak desteğin sağlanmasının öngörüldüğü ifade edilmiştir. Bu ifadenin ikinci kullanımında, konut politikasına dair hedeflerle uyumlu bir kanunun düzenleneceği ve formalitelerden arındırılacağı belirtilmiştir.
- Konut ifadesinin kullanımına bakıldığında, konut ifadesinin konut politikası dışındaki alanlarda da kullanıldığı görülmektedir. Örneğin bu ifadenin ikinci kullanımında bir başka konu ile ilgili olarak personel konutu yapımına dair ele alındığı görülmektedir.
- Programın devamında konut konusundaki politikalara bakıldığında konut üretim hızını arttırmak için konut fonu kurulacağı ifade edilmiştir. İstihdama dair konut inşaatı gibi emek yoğun alanların teşvik edilmesinin istihdam olanaklarını arttıracığı ifade edilmiştir. Konutun en önemli meselelerin başında geldiği, tatminkâr bir çözüm sağlanmadığı takdirde büyük patlamaların meydana gelmesine sebep olacağı ifade edilmiştir.

Hükümetin konut üretimi için tüm imkânlarını seferber etmesinin zaruri olduğu ifade edilmiş ve konut için alınacak tedbirler sayılmıştır. Bu tedbirler incelendiğinde şu hususlar dikkati çekmektedir (TBMM, 1983);



- Konutun daha kullanışlı ve üretiminin daha ekonomik olmasının teşviki,
- Konut kredilerinin yaygınlaştırılarak teşvik edilmesi ve bu amacı destekleyici konut fonunun kurulması,
- Konut sahibi olmayı ve kiraya verilmesini kolaylaştıracak düzenlemeler (vergi vb.) yapılması,
- Konut yapım formalitelerinin kolaylaştırılması,
- Toplu konut inşaatının desteklenmesi,
- Konut için gerekli alt yapı inşaat programlarının uygulanması,
- Bir toplu konut kanunu ile formalitelerin temizlenmesi,

Bu tedbirler dönemin konut politikası yaklaşımını ortaya koymaları yönünden önem arz etmektedir.

### 3.1.2. 46. Hükümet Programı (1987 - 1989)

Bu hükümet programında konut ifadesinin 22 kez kullanıldığı görülmektedir. Toplu konut ifadesi ise 6 kez kullanılmıştır. Toplu konut ile ilişkili olarak; Toplu Konut Fonu vb. genel bütçe dışı fonlar eliyle kaynak sağlayıcı tedbirlerin alındığı ifade edilmiştir. Metnin devamında, Toplu Konut Fonuyla 600 bin adet konutun finanse edildiği ve edilmeye devam ettiği belirtilmiştir. Önceki ifadelerin bir tekrarı olarak, konut yapımında temel sorunun finansman olduğu, Toplu Konut Fonu’yla o günde değin yapılan ve yapılmakta olan konut sayısı 600.000 olduğu, öncesinde önceki dönemlerde illegal kaçakçılara kalan paranın artık konut sahibi olmak isteyen vatandaşlara kredi verilmesine destek için kullanıldığı, konut sahibi yapma konusundaki teşvikler ile yoksul kesimin de konut edinebilmesinin mümkün hale geldiği belirtilmiştir. Ayrıca sonraki dönemde toplu konut uygulamasının bütün hızıyla sürdürüleceği, bu amaçla arsa arzına önem verileceği, köylerde de ferdi ve toplu konut çalışmalarına geçileceği belirtilmiştir (TBMM, 1987).

Konut ifadesinin kullanımına incelendiğinde, yukarıda verilen “*toplu konut*” ifadesi ile kullanılanlar hariç öne çıkan ifadelere bakıldığında, toplu konut fonu vb. genel bütçe dışı fonlarla kaynak sağlayıcı önlemler alındığı, bu sayede gerek konut olsun gerekse savunma sanayii yatırımları olsun büyük hamlelerin başladığı ifade edilmiştir. “*Konut fonu ve konut edindirme yardımı icraatımızın gelir dağılımını düzeltici diğer önemli uygulamalardır*”, ifadesine programda yer verilmiştir. Konutun, aile mutluluk ve huzurun temel şartı olduğu ifade edilerek refahın yaygınlaşması, sosyal adalet ve güvenliğin sağlanması için zaruri unsur olduğu belirtilmiş ve konut konusuna verilen önem ortaya konulmaya çalışılmıştır. Bu dönemde konut politikalarına yönelik yapılanlar ve alınacak tedbirler şu şekilde sıralanmıştır (TBMM, 1987);

- İktidarları süresince tüm kaynakların konut üretimine seferber edildiği,
- Konut üretiminde ana sorunun ekonomi olduğu,
- Toplu Konut Fonunun 600.000 kadar konutu ya ürettiği veya üretmeye başladığı,
- Konut sahibi olma konusundaki destekler ile yoksulların da konut sahibi olabilmesinin mümkün olduğu,
- Konut altyapısının güncel bir bakış açısıyla ele alınarak, konut ile devreye giren alt yapı uygulamasının başlatıldığı ve bunun için teşvik ve tedbirlerin getirildiği,
- İlerleyen dönemlerde toplu konut uygulamasının son sürat sürdürüleceği ve arsa arzına önem verileceği,
- Köylerde ferdi toplu konut uygulamalarına geçileceği,
- Gerek konut üretimini arttırmak gerekse içinde kimsenin ikamet etmediği konutların kullanıma açılmasını özendirmek için ihtiyaç duyulan tedbirlerin alınacağı ifade edilmiştir.

### 3.1.3. 47. Hükümet Programı (1989 - 1991)

Bu hükümet programında konut ifadesi 12 kez kullanılmıştır. Toplu konut ifadesine ise sadece 2 kez yer verilmiştir. Bu ifadelerde, “*Toplu Konut Fonu, Kamu Ortaklığı Fonu, Savunma Sanayiini Geliştirme Fonu, Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Fonu*” gibi genel bütçe dışında fonların teşkil edilerek, önemli kaynak arttırıcı tedbirlerin alındığı, bu sayede baraj, köprü vs. yatırımlarında büyük hamlelerin başladığından

bahsedilmiştir. Geri kalan konut ifadelerinin kullanımına bakıldığında; vergi sistemi modernleştirilmiş, diğer değişimlere ek olarak köprü, baraj gibi tesislerin gelir ortaklığı senetleri ile konut ve arsa sertifikası çıkarılarak gönüllü tasarruflar teşvik edildiği ifade edilmiştir. Toplu konut fonundan 640.000 adet konut finanse edilmiş, konut sektöründe 1983'te inşaat ruhsatı alan konut sayısı 169 bin iken, 1988'de 473 bine ulaştığı ifade edilmiştir. Konut edinmelerini kolaylaştırmak amacıyla sağlanan kredilere ilave olarak, konut edindirme yardımı yapıldığı belirtilmiş, gelir dağılımını düzenleyici bir uygulama olarak, konut fonu ve konut edindirme yardımından faydalanılmış olduğu vurgulanmıştır (TBMM, 1989).

#### 3.1.4. 48. ve 49. Hükümet Programı (1991 - 1993)

48. Hükümet programında konut ifadesinin önceki, programlardan daha az seviyede 7 kez kullanıldığı görülmektedir. Toplu konut ifadesi ise kendisine 3 kez yer bulmuştur. Toplu konut ifadesinin kullanımına bakıldığında, öncelikle bir önceki planda da yer verilmiş olan bazı lüks tüketim, sigara vb. malların daha önce ülkeye kaçak sokulduğu, son 5 yılda bu kalemlerden elde edilen gümrük vergilerinin başta toplu konut fonunda ve diğer alanlarda kullanıldığı belirtilmiştir. Metnin devamında 1991 yılı itibariyle 820.000 konutun finansmanının toplu konut fonuyla sağlandığı belirtilmiştir. Buna ek olarak ihtiyaç sahibi dar gelirlielerin katıldığı kooperatiflere faize konu olmaksızın 10 yıl vadeli arsa temin edileceği ifade edilmiştir. Yukarıdaki metinlerde kullanımı dışında konut ifadesinin kullanımına bakıldığında, konut yatırımlarında çevre etkeninin de dikkate alınmasının sağlanacağı; ücretlinin konut kredi faizi giderlerinin vergiden düşülmesini sağlayıcı kanuni düzenlemenin meclise havale edileceğine yönelik ifadelere yer verilmiştir (TBMM, 1991a).

49. Hükümet programında ise, konut kavramına 11 kez yer verildiği görülmektedir. Toplu konut ifadesi ise 3 kez kullanılmıştır. Toplu konut ile ilgili olarak, toplu konutlaşma ve gecekonduların daha iyi hale getirilmesi için faizi düşük vadesi uzun kredi olanaklarının yaratılacağı; toplu konut girişimlerine önem verileceği, toplu konut alanlarına bütünlük içinde bakılacağı ifade edilmiştir. Yukarıdaki kullanımları dışında konut ifadesinin kullanımına bakıldığında; konut sorununun çözümünün hem ihtiyacın karşılanması hem de ekonomiye hareket kazandırma yönünden önemli olduğu; kentleşmeyi, planlı ve düzenli şekilde ucuz şekilde toplumun tüm kesimlerini kapsayıcı şekilde tüm toplum kesimleri için çözebilmek için sıkı uygulamalar gerçekleştirileceği; konut sorununun kentleşme olgusunu da göz ardı etmeyecek şekilde ve bütüncül bir yaklaşımla çözüleceği ifade edilmiştir (TBMM, 1991b).

#### 3.1.5. 50., 51. ve 52. Hükümet Programları (1993 - 1996)

50. Hükümet programında konut ifadesi 9 kez kullanılmışken, toplu konut ifadesine sadece 1 kez yer verilmiştir. Toplu konut ifadesine dair, bu tip konut üretimine daha fazla odaklanılacağı, konut edindirme yardımının işlevsel hale gelmesinin sağlanacağı ifade edilmiştir. Konut ifadesinin kullanımına bakıldığında, gayrimenkullerin ekonomiye kazandırılmasının yolunun açılacağı bu bağlamda yatırım fon ve ortaklıkları ile vatandaşların konut edinmesinin kolaylaştırılacağı; konut yatırımlarının, bütüncül ele alınacağı; konut sorununun, bütüncül şekilde alt yapı, arsa ve konut ilişkisini dikkate alan bir bakış açısı ile yönlendirileceği belirtilmiştir. Diğer taraftan, kentsel çevre, alt yapı, arsa ve konut üretimi konularında yerel yönetimlerle koordineli olunacağı; ekonomik konut üretimine imkân verecek düşük maliyetli kredi sistemleri geliştirileceği; konut üretiminde ağırlığın toplu konuta verileceği, konut edindirme yardımının işlevsel hale gelmesinin sağlanacağı ifade edilmiştir. Kentsel çevre yaratılması, arsa, altyapı ve konut üretim projelerinin geliştirilmesi konularında belediyelerle iş birliği yapılacağı; ucuz konut üretimi için ucuz kredi mekanizmaları geliştirileceği; toplu konut üretimine ağırlık verileceği, konut finansmanında önemli yer tutacak olan "konut edindirme" yardımının kullanılabilir hale getirilmesinin sağlanacağı ifade edilmiştir (TBMM, 1993).

51. Hükümet programında konut ifadesine sadece 4 kez yer verildiği görülmekteyken toplu konut ifadesine rastlanmamıştır. Konut ifadesinin de konut politikası kapsamında değil de daha ziyade Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerindeki terör sorunu ile mücadele kapsamında, bölgeye götürülecek hizmetler arasında sayıldığı görülmektedir (TBMM, 1995). 52. Hükümet programında, doğrudan konut ve toplu konut ifadelerine rastlanmamıştır.

### 3.1.6. 53. Hükümet Programı (1996)

53. Hükümet programında konut ifadesine 7 kez yer verilmiştir. Toplu konut ifadesi ise sadece 1 kez kendisine yer bulabilmiştir. Toplu konuta dair, öncelikle hazinenin elindeki arsa ve arazileri değerlendirmek için, gerekli alt yapıya sahip arsa üretileceği ve konut ihtiyacının toplu konut eliyle karşılanmasına çalışılacağı, bu yöntemle kamuya da kaynak sağlanacağı ifade edilmiştir. Konut ifadesine dair terörle mücadele kapsamında, evinden ayrılmak zorunda kalan yerel halkın, yeniden güvenli hale gelen köylerine tekrar yerleşebilmesi için imkânların sağlanması ancak geri dönmeyi tercih etmeyenlerin barınma ihtiyacının karşılanabilmesi için konut edinmelerinin hızlandırılacağı; tüm vatandaşların bir yuvaya kavuşmasının sosyal devletin gereği olduğu; konut kooperatiflerine ve vatandaşlara sağlanan teşvik ve desteklerin artırılacağı; artan şehirleşmenin sonucu olarak kentlerde yoğunlaşan nüfusun barınabilmesi için konut sahibi olma ve konut üretmenin teşvik edileceği; bunun için uygun finansman sistemleri geliştirileceği; şehirlerin konuta dair alt yapı uygulamalarının bütüncül olarak ele alınarak merkez-yerel iş birliğinin gerçekleştirileceği ifade edilmiştir (TBMM, 1996a).

### 3.1.7. 54. Hükümet Programı (1996 - 1997)

Bu hükümet programında konut ifadesine 6 kez yer verildiği görülmektedir. Toplu konut ifadesine sadece 1 kez rastlanmıştır. Toplu konuta dair, hazine arazileri öncelikli olmak üzere altyapısı tamamlanmış arsa üretileceği ve konut ihtiyacının giderilmesinde toplu konutun tercih edileceği belirtilmiştir. Konut konusuna dair, ekonomik yönden yetersiz kitlelerin vergilerinin düşürüleceği ve “Çalışanları Tasarrufa Teşvik ve Konut Edindirme Yardımı” uygulaması kapsamında yapılan kesintilerin sonlandırılacağı; konut ve buna dair tüm uygulamaların bütüncül olarak modern şehircilik gereklerine uygun ele alınacağı, bu konuda yerel-merkezi idareler arasında iş birliğinin etkinleştirileceği; hazine arazileri öncelikli olarak modern şehirleşme gereklerine uygun altyapısı olan arsaların üretileceği ve konut açığının giderilmeye çalışılmasında toplu konuta ağırlık verileceği; yeni gecekonduların yapımının ekonomik konut arzının artırılmasıyla önlendiği, kent içindeki bu tip alanların kentsel dönüşüm ile, kent çevresindekilerin ıslah imar planları ile ideal standartlara ulaştırılmasının esas amaç olduğu; artan nüfusun barınma ihtiyacının giderilmesi amacıyla kamuya ek yük getirmeyen finans modellerinin geliştirileceği ifade edilmiştir (TBMM, 1996b).

### 3.1.8. 55., 56. ve 57. Hükümet Programı (1997 - 2002)

55. Hükümet programında konut ifadesine 4 kez yer verilmiş olmakla beraber toplu konut ifadesine 1 kez yer verilmiştir. Ancak tüm kullanımların toplu konut fonuna dair olduğu görülmektedir. Toplu konuta dair, artan nüfus ile ilişkili olarak yükselen konut talebinin karşılanmasında “Toplu Konut Fonu”nun etkinliğinin artırılacağı, buna yönelik bu fonun olumsuz etki göstermeyecek bir finans sistemi ile güçlendirileceği ifade edilmiştir. Fonun, vereceği kredilerin sosyal konutlarla sınırlı olacağı; bu fonun hem gecekonduların bölgeleştirmesinin ıslahı hem de kırsal alana açılacak yeni yerleşim alanlarının düzenlenmesine aktif rol oynayacağı belirtilmiştir (TBMM, 1997). 56. Hükümet programında, doğrudan konut ve toplu konut ifadelerine rastlanmamıştır.

57. Hükümet Programında, konut ifadesine 4 kez yer verilmekte olup bunlardan 1 tanesi toplu konuta dairdir. Toplu konut ile ilgili olarak hükümetin, şehit aileleri ile gazilerin konut gereksinimlerinin karşılanması için Toplu Konut Fonu’ndan faizsiz konut kredisi verilmesini ve bağlanan aylıkların, katsayı artışı dışında, her yıl düzenli bir şekilde artırılmasını sağlayacak yasal düzenlemeleri süratle gerçekleştireceği ifade edilmiştir. Konut konusunda ise, kamu tarafından altyapısı tamamlanmış arsa üretimine hız verileceği, konut kredilerinden, öncelikle, gerçek ihtiyaç sahiplerinin yararlandırılacağı belirtilmiştir (TBMM, 1999).

## 3.2. 2002 Sonrası Dönemde Hükümet Programları

1980 sonrası dönemde, Türk kamu yönetiminde temel kırılma noktalarından ilki 24 Ocak Kararları iken, ikinci kırılma noktası koalisyon hükümetlerinin sona ererek tek başına iktidar olan hükümetlerin iş başına gelmesi ve Avrupa Birliği sürecidir. 2000 sonrası süreçte başlayan Avrupa Birliği’ne uyum çabaları, 2002 yılından itibaren hız kazanmıştır. Avrupa Birliği sürecinde, hukuk ve yönetim alanında anayasal ve yasal reformlar hayata geçirilmiştir. Bu kapsamda 58. ve 59. Hükümet dönemlerinde TOKİ öncü rol oynayarak, konut ve toplu konut politikaları etkin ve etkili bir şekilde uygulamaya konulmaya başlanmıştır. Çalışmanın bu kısmında, 2002 sonrası dönemde hükümet programlarında konut politikaları ele alınmaktadır.

### 3.2.1. 58 ve 59. Hükümet Programları (2002 - 2007)

58. hükümet programında, konut ve toplu konut ifadelerine rastlanmamıştır. 59. Hükümet Programında, konut ifadesine 3 kez yer verilirken toplu konut ifadesine yer verilmemiştir. Konuta dair, öncelikle yatırımların ekonomik büyümedeki öneminden bahsedilmiş, ekonominin güçlendirilmesi adına yatırım ortamının iyileştirilmesi projesine öncelik verileceği belirtilmiş ve yatırım ortamının iyileştirilmesi kapsamında diğer konulara ek konut sektörünün geliştirilmesi de sayılmıştır. Bir ülkenin yönetiminin kalitesinin ürettiği şehirler ile belirlendiği, dolayısıyla konut meselesinin çok önemli anlamlara sahip olduğu, kötü kentleşmenin engellenmesinin ve kentlerin yaşanır hale gelmesinin hükümetin temel önceliklerinden biri olacağı ifade edilmiştir. Gecekondu alanlarındaki vatandaşlar için ekonomik konutlar üretileceği; kentlerin sağlıklı ve yaşanabilir olması için düzenlemelerin yapılacağı belirtilmiştir (Adalet ve Kalkınma Partisi, 2003).

### 3.2.2. 60. ve 61. Hükümet Programı (2007 - 2011)

60. Hükümet Programında konut ifadesi 10 kez yer alırken, toplu konut ifadesi 2 kez yer almaktadır. Toplu konut ifadesinin ilk kullanımı, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı isimli kurumun isminde geçmektedir. Bunun dışında bir politika olarak ortaya konulmamıştır. Diğer kullanımında ise, birçok reformun hükümet ve meclisin yoğun çalışmaları sonucunda başarıyla gerçekleştiği ekonomi sosyal politika vs. birçok alan sayılmış ve toplu konut da önemli mesafeler alınan alanlar arasında belirtilmiştir. Konuta dair, 2003'te başlatılan konut atağı ile yerel yönetimlerle koordineli bir biçimde ülke tarihinde o güne değil benzerine rastlanmamış bir hız ve kapsamda çalışma başlatıldığı; TOKİ eliyle yürütülen projelerde hem modern kentlerin gelişimine katkı sağlandığı hem de kentsel dönüşüm konusunda öncülük edildiği; vatandaşlara uzun vadeli, sanki kira ödüyorlarmışçasına konut edinme olanağı sağlandığı; 280.000 konutun yapımının sürdüğü, bunun 140.000'inin teslim edildiği; gelecek dönem hedefinin teslim hazır konut sayısını 500.000'e çıkarmak olduğunun altı çizilmiştir. Bunlarla birlikte, ülkenin sıklıkla doğal afetlere maruz kalmakta olduğu; deprem sel vb. sebeplerle evlerinden olan afetzedelere TOKİ eliyle hızlı ve güvenli konutların teslim edildiği; geleceğe dönük olarak doğal afetlere karşı hazır olunabilmesi adına güvenli yaşam merkezlerinin oluşturulmasının başlıca öncelik olacağı; afet riskli yerlerin, risk düzeyine paralel öncelik sahibi olacağı, bu yerlerden yeniden yerleşime ihtiyaç duyanlara TOKİ'nin uygun şartlarda konut yapacağı; iyileştirme ihtiyacında olan yerlere uygun finans modellerinin geliştirileceği belirtilmiştir (Adalet ve Kalkınma Partisi, 2007).

61. Hükümet Programında (2011-2014) konut ifadesine 7 kez yer verilmişken TOKİ ifadesinin 2 kez kullanıldığı dikkati çekmiştir. Konut ifadesine dair, "*Sosyal Konut Projesi*"yle 50.000+50.000 şeklinde iki aşama halinde 100.000 konutun yapılacağı ve aylık 100 lira taksit ile sunulacağı, yeni evlenen ancak ekonomisi yeterli olmayan çiftlere de 20 yıl ödemeli konut edinme imkânının sağlanacağı ifade edilmiştir. Ayrıca TOKİ ve yerel yönetim iş birliğiyle 188.000 konutluk 248 gecekondu ve kentsel dönüşüm uygulaması başlatıldığı bunun yanı sıra TOKİ'nin 505.000 konut üretimine başladığı, bu konutların 360.000'inin teslim edildiği, hiç geliri olmayan ailelere de 10-20 yıl vadeli sosyal konut inşa edildiği ifade edilmiştir (Adalet ve Kalkınma Partisi, 2011).

### 3.2.3. 62., 63., 64. ve 65. Hükümet Programları (2014 - 2018)

62. hükümet programında konut ifadesi 19 kez, TOKİ ifadesi 3 kez, toplu konut ifadesi de 1 kez kullanılmıştır. Bu programda TOKİ ve konuta dair öne çıkan ifadeler incelendiğinde doğrudan konut ve kentsel dönüşüm konularında bir başlığa yer verilmediği görülmektedir. TOKİ ifadesi 3 kez kullanılmıştır. Bunlardan ilk ikisi "*Yaşanabilir Mekânlar ve Çevre*" başlığı altında yer almaktadır. Bunlardan ilkinde, şehirlerin daha güzel olması ve gecekondu alanlarının daha iyi bir duruma getirilmesi amacıyla kentsel dönüşüm projelerinin uygulandığı belirtilmektedir ve geçmiş dönemde kentsel dönüşümde başarılanlara vurgu yapılmış ve TOKİ ve yerel yönetimler eliyle 90.653 gecekondu dönüşüm ve kentsel yenileme uygulamasının start aldığı ve 55.197 konutun tamamlanarak hak sahiplerine teslim edildiği ifade edilmiştir. Devam eden paragrafta TOKİ vasıtasıyla 625.000 konutun yapımına başlanıldığı, 480.000'inin tamamlandığı sosyal adalet anlayışının göstergesi olarak, geliri olmayan ailelere düşük maliyetli konutlar inşa edildiği belirtilmektedir. TOKİ ye yer verilen üçüncü ve sonuncu ifade "*Yaşanabilir Mekânlar ve Çevre*" başlığı altında yer almaktadır. Burada, toplu konut uygulamalarının kapsamının genişletileceği; TOKİ'nin öncelikle nüfus artış hızının ve konut fiyatlarının yüksek olduğu kentlerde ve alt ve orta gelir grubunun temel konut ihtiyaçlarına yoğunlaşmasının sağlanacağı;

kalkınmada öncelikle yerlerde de sosyal konut üretimine ağırlık verileceği ifade edilmiştir (Adalet ve Kalkınma Partisi, 2014:85).

Konut ifadesinin kullanımına bakıldığında ilk olarak “*Toplumun Hizmetinde Devlet*” başlığı altında bu ifadeye yer verildiği görülmektedir. Bu kısımda sosyal konut programları kapsamında 2010 yılından programın hazırlandığı zamana kadar 20.000’den fazla yoksul vatandaşın ev sahibi yapıldığı; Barınma yardımlarıyla her yıl 7 bin vatandaşın desteklenerek kişi onurun uygun evlerde yaşamalarının sağlandığı ifade edilmiştir (Adalet ve Kalkınma Partisi, 2014:72).

Konut ifadesine yer verilen bir diğer bölüm olan “*Yaşanabilir Mekânlar ve Çevre*” başlığı altında, hükümetin kentleri kültürel, sosyal, ekonomik ve teknik boyutlarıyla bir bütün olarak değerlendirdiği; şehirlerin iş ve yaşam ortamlarının planlanması, konut, altyapı, ulaşım gibi önemli alanlarda hizmet standartlarının yükseltilmesi yönünde birçok projeye imza atıldığı ifade edilmiştir. Aynı bölümde 90.653 konutluk gecekondu dönüşüm ve kentsel yenileme uygulaması başlatıldığı; bu konutlardan 55.197’inin tamamlanarak hak sahiplerine teslim edildiği belirtilmiştir; TOKİ eliyle 625.000 konutun yapımına başlandığı, 480.000’inin tamamlandığı; sosyal adalet anlayışı çerçevesinde geliri olmayan yoksul ailelere peşinatsız düşük taksitli konutlar inşa edildiği belirtilmiştir. Aynı başlık altında ayrıca, kentsel dönüşümün kurumsal ve yasal yapısını tanımlayarak yeni bir dönem başlatıldığı; kentsel dönüşüm kapsamında 6,5 milyon birim konutun 2023 yılına kadar dönüştürülmesi hedefi doğrultusunda çalışmalara devam edileceği ifade edilmiştir. Bu ifade ileri dönük politika belirtmesi yönünden önemlidir. Bu başlık altında bir başka konut ifadesi olarak, sadece konut değil, okulu, spor salonu, yurdu, pansiyonu, sağlık ocağı, hastanesi, camisi, kütüphanesi, engelsiz yaşam merkezi gibi sosyal donatılarıyla mahalleler inşa edildiği belirtilmiştir (Adalet ve Kalkınma Partisi, 2014:85).

Yaşanabilir Mekânlar ve Çevre başlığı altındaki bir diğer konut ifadesinde, çarpık kentleşmeyi düzeltmek ve deprem gibi afetlere karşı hazırlıklı olabilmek için kentsel dönüşüm çalışmalarına devam edileceği ve bu süreçte, yerel yönetimler ve özel sektör ile sağlıklı bir şekilde yönetilerek, alt ve orta gelir grubunun konut ihtiyacının karşılanmasına öncelik verileceği; dönüşüm ve yenileme projeleriyle tarihi veya geleneksel kent merkezlerini, özgün kimliğini koruyarak yeniden canlandırılacağı ifade edilmiştir. Söz konusu paragraf ileri dönük politika belirtmesi yönünden önem arz etmektedir (Adalet ve Kalkınma Partisi, 2014:88).

Ayrıca, toplu konut uygulamalarının kapsamının genişletileceği; TOKİ’nin konut fiyatları yüksek ve nüfus artış hızı fazla olan kentlerde, orta ve alt gelir grubunun konut ihtiyacına odaklanmasının temin edileceği; kalkınmada öncelikli bölgelerde sosyal konut üretimine ağırlık verileceği ifade edilmiştir. Kaliteli ve ekonomik konut arzını temin etmek üzere yeterli altyapısı hazır arsa geliştirilmesine önem verileceği, kendi konutunu yapanlara kapsamlı teknik destek sunulacağı belirtilmiştir. “*Gelecek İçin Çevre*” başlığı altında konut ifadesine dair, hava kirliliğine yönelik mücadele kapsamında başta konutlar olmak üzere binalarda enerji verimliliği uygulamaları ile hava kirliliği ve karbondioksit emisyonuazaltımına katkı sağlandığı ifade edilmiştir. “*Afet ve Acil Durum Yönetimi*” başlığı altında AFAD koordinasyonunda 2010 yılından 2014 yılının ağustos ayına kadar yaklaşık 41 bin afet konutu yapıldığı belirtilmiştir. “*Değer Odaklı Dış Politika*” başlığı altında 2015 yılı için planlanan Gazze Bin Konut Projesi örneğinde olduğu gibi bölgenin savaş sonrası yeniden imar sürecinde etkin ve öncü rol alınacağı söylenmiştir (Adalet ve Kalkınma Partisi, 2014).

63. Hükümet, geçici seçim hükümeti olarak oluşturulmuştur. Konut konusuna yer verilmemiştir. 64. Hükümet programında TOKİ ve konuta dair öne çıkan ifadeler incelendiğinde TOKİ ifadesinin sadece bir kez “*Sosyal Güvenlik*” başlığı altında yer aldığı ve burada emeklilerin TOKİ vasıtasıyla uygun şartlarda konut edinmesinin sağlanacağı ifade edilmiştir (Adalet ve Kalkınma Partisi, 2015:65). Hükümet Programında, konut ifadesi sekiz kez kullanılmıştır. Konut ifadesinin kullanıldığı yerlere bakıldığında “*Kentsel Dönüşüm ve Konut*” şeklinde bir başlığın yer aldığı görülmektedir. Bu başlık dışındaki bölümlerde “*konut*” ifadesinin çeşitli şekillerde kullanıldığı görülmektedir. Doğrudan “*Kentsel Dönüşüm ve Konut*” başlığına bakıldığında burada aşağıdaki ifadelere yer verilmiştir (Adalet ve Kalkınma Partisi, 2015);

*“Kentsel dönüşümüne karşı bakış açısı, göç, gecekondulaşma çarpık kentleşme, hukuksal problemler ve yetersiz kaynaklar sebebiyle uzun zamandır sorunlar yaşayan kentlerin marka ve yaşanabilir kentlere dönüştürülmesi şeklinde ifade edilmiştir. Her şehre uzun soluklu vizyonlar belirleneceği, şehirlerin kültür, ekonomi, tarihsel miras, tarım, turizm gibi yönleriyle ülkenin gelişmesine katkı sağlamayı öncelik kabul eden bir yaklaşımla kentsel dönüşüm ve estetik doku ile kombine edildiği ve medeniyet meydanlarına giden bir yol kabul edildiği ifade edilmiştir. Gelecek dönemlerdeki kentsel dönüşüm çalışmalarının şehrin estetiği de gözetilerek hızlı şekilde sürdürüleceği, bununla birlikte “Rekabetçiliği ve Sosyal Uyumu Gözetken Kentsel Dönüşüm Öncelikli Dönüşüm Programı” adı altında bir programın uygulamaya geçirileceği ifade edilmiştir. Programlarla bir yerdeki imar*

*değişiminin yol açtığı değer artışlarından kamunun da pay elde etmesine imkân verecek düzenlemelerin yapılacağı; geliştirilecek Gayrimenkul Sertifikası Modeli ile kentsel dönüşüm alanlarında hak devredilmesinin mümkün olacağı; dönüşüm projelerinde yeni finansman araçlarına izin verecek düzenlemeler yapılacağı; yerel yönetimlerin alt yapısı hazır arsa geliştirilme konusunda destekleneceği; kent merkezlerinin içindeki KSS'lerin taşınacağı ya da iyileştirileceği ifade edilmiştir. Tarihi özelliği olan kent merkezlerinin canlandırılması projelerine destek verileceği; afetlerden zarar görmesi olası kültür varlıklarına dair tedbirler alınacağı; mülkiyeti kamuda olmayan gayrimenkul kültür varlıklarının restorasyon ve onarımlarının destekleneceği; mahalle çaplı sosyal analizler yapılacağı; sosyo-ekonomik ve kültürel etütler yoluyla dönüşüm alanlarında sosyal uyumun güçlendirilmesinin sağlanacağı ve yoksulların konut ihtiyacının karşılanmasına yönelik düzenlemelerin yapılacağı belirtilmiştir. Kentsel Dönüşüm Alanları Strateji Belgesi hazırlanılacağı; dönüşüm alanlarında yeşil bina uygulamalarının teşvik edileceği; yerli üretime yönelik yenilikçi, global standartlarda Ar-Ge yatırım destekleri verileceği; afet riskli yerlerdeki dönüşüm çalışmalarında vakıf kültür varlıkları varsa, koordinasyon ve iş birliği çerçevesinde bu yapıların ihyasının sağlanacağı; izinsiz yapılara kentsel dönüşüm şartı ile elektrik ve su verilmesinin sağlanacağı; yeni finans mekanizmaları geliştirilmesi suretiyle vatandaşların tasarruf etmelerinin ve ev sahibi olmasının kolaylaştırılacağı; konut edinmek için hesap açan ve %25 peşinata sahip olanlara %15 devlet katkısının sağlanacağı ifade edilmiştir”*

65. Hükümet Programında (2016-2018) konut ifadesi 2 kez yer almaktadır. TOKİ ifadesi 1 kez kullanılırken, toplu konut ifadesinin yer almadığı görülmektedir. TOKİ ifadesinin tek kullanımı aynı zamanda konut ifadesinin iki kullanımından birini de içermekte olup, emeklilerin TOKİ vasıtasıyla uygun şartlarda ev sahibi edileceği ifade edilmiştir. Konut ifadesinin diğer kullanımına bakıldığında, konut destek hesabı gibi uygulamalardan yurtdışında ikamet eden vatandaşların da faydalanabilecekleri belirtilmiştir (Adalet ve Kalkınma Partisi, 2016).

### **3.3. Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemi Sonrasında Cumhurbaşkanlığı Programları (2018 - 2022)**

16 Nisan 2017 tarihinde gerçekleştirilen referandumla, parlamenter sistemden, Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemine geçilmiştir. 2018 yılı itibarıyla fiili olarak Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemi uygulamaya konulmuştur. Çalışmanın bu kısmında, Cumhurbaşkanlığı Yıllık programlarında, konut politikalarına yönelik düzenlemelere yer verilmiştir.

#### **3.3.1. 2019 Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı**

2019 Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programında konut ifadesi 38 kez geçmektedir. TOKİ ifadesi 5 kez kullanılmıştır. Toplu konut ifadesi ise hiç kullanılmamıştır. Ayrıca “Kentsel Dönüşüm ve Konut” başlığı da mevcuttur. TOKİ ifadesinin Tüm kullanımları “Kentsel Dönüşüm ve Konut” başlığı altında yer almaktadır. Bu ifadenin ilk kullanımında, TOKİ'nin mevcut konut üretimi ortaya konulmaya çalışılarak kurumun 2003 yılında yapımına başladığı 831.334 konuttan 641.423'ünün Eylül ayında tamamlandığı ifade edilmiştir. Kalan kullanımlar gene bu başlık altında olmakla beraber “Politika ve Tedbirler” alt başlığını taşıyan tablonun içinde yer almaktadır. Bu tablo içinde yer alan kullanımlarda ise bazı politikaların uygulayıcısı olarak belirlenen kurumlar içinde TOKİ'nin de sayıldığı görülmektedir (Adalet ve Kalkınma Partisi, 2018).

Kentsel Dönüşüm ve Konut başlığı altında öncelikle mevcut duruma dair veriler sunulmuş sonrasında ise amaç ve hedefler ortaya konulmuştur. Amaç ve hedefler kısmında kentsel dönüşümün afet riskli bölgeler öncelikli olacak şekilde dönüşüm yapılacak yerlerin tüm boyutları göz önünde bulundurularak yapılması ve kentsel ekonominin hayat kalitesiyle beraber güçlendirilmesinin amaçlandığı ifade edilmiştir. Bu amaç doğrultusunda risk içeren yerlerde dönüşüm uygulamalarında hem yerel hem de ulusal seviyede önceliklendirmenin yapılacağı ve stratejilerin geliştirileceği belirtilmiştir. Kentsel dönüşümde geliştirilmesi planlanan modelin, sosyo-ekonomik yönleri kuvvetlendirilmiş ve katılımcı bir yaklaşıma dayanan bütüncül ve süreçleri net tanımlanmış bir model olacağı ifade edilmiştir. Söz konusu modelin mevzuat altyapısının oluşturulacağı hem yerel hem de merkezi yönetimlerin idari, mali ve teknik sınırlarının bu kapsamda güçlendirileceği, buna ek olarak bu yapıya yönelik planlama ölçütlerinin belirleneceği belirtilmiştir. Konut piyasasında arz ve talep yönünden denge sağlanabilmesi amacıyla güvenilir bir veri altyapısı oluşturulacağı söylenmiştir (Adalet ve Kalkınma Partisi, 2018).

Bölümün devamında “*Politika ve Tedbirler*” adı altında bir tablo sunulmuştur. Bu tabloda öncelikle uygulamada olan mevcut kalkınma planının bazı ilgili maddelerine yer verilmiş ve sonrasında bu maddeye uygun tedbir ve politikalar, sorumlu/iş birliği yapacak kuruluşlar, süre ve yapılacak işlem ve açıklamaya yer verilmiştir. Örneğin, kalkınma planı maddesi olarak kentsel dönüşüm projelerinin çeşitli gelir gruplarının yaşam alanlarının kaynaşmasını sağlayan, iş ve ev arasındaki uzaklığı azaltan, kentin kültür ve tarihi yapısına uygun, sosyal kaynaşmayı destekleyici bir yaklaşımda gerçekleştirileceği ifade edilmiştir (Adalet ve Kalkınma Partisi, 2018).

Diğer tedbir veya politikalarda, kentsel dönüşüm projelerinin sosyal boyutunun güçlendirilmesine dair analiz çalışmaları yapılacağı, bu projelerin halkın ihtiyaç ve beklentilerini, sosyo-kültürel değerlerini ve katılımını özendirileceği belirtilmiştir. Ayrıca kentsel dönüşümün sosyal boyutunun iyileştirilmesi için analiz çalışmalarının yapılacağı; kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında tarihi ve geleneksel kent merkezlerinin kimliği korunarak yenileme ve dönüşüm çalışmaları yürütüleceği; bu projelerin kent bazında hazırlanacak alt ve sosyal yapıya etkilerinin de değerlendirmeye alındığı strateji metinleri yöneliminde hazırlanması çalışmalarının yaygınlaştırılacağı vurgulanmıştır. Dönüşüm projelerinde planlama ölçütleri ve ilkelerinin yaygın kullanımının sağlanacağı; engelsiz, sağlıklı, çevre ve dostu ve güvenli dönüşüm alanlarının geliştirilmesi amacıyla var olan standartların güncelleneceği; ilgili mekanizmaların (ekonomik, yönetsel, hukuki) bu doğrultuda güçlendirileceği; konut projelerinde dezavantajlı grupların ihtiyacının karşılanmasına dair bir raporun hazırlanacağını altı çizilmiştir (Adalet ve Kalkınma Partisi, 2018).

### 3.3.2. 2020 Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı

Bu programda konut ifadesinin 72 kez geçtiği görülmektedir. Ayrıca bir konut başlığı da mevcuttur. Toplu konut ifadesine rastlanılmazken, TOKİ ifadesinin 18 kez kullanıldığı görülmektedir (Adalet ve Kalkınma Partisi, 2019).

TOKİ ifadesinin kullanımına bakıldığında, ifadenin öncelikle “Şehirleşme” başlığı altında politika ve tedbirleri ortaya koyan tabloda yer aldığı görülmektedir. Buradaki kullanımında, şehirlerde yaşam alanlarını sağlıklı hale getirip yaşam kalitesini ve yeşil alan kalitesini artırma amacıyla 81 ilde millet bahçelerinin yaygınlaştırılacağı söylenmektedir. Ayrıca tablonun devamında bu politikanın uygulayıcıları arasında TOKİ’nin de sayıldığı görülmektedir. TOKİ ifadesinin bir sonraki kullanımı “Konut” başlığı altında mevcut durumun ortaya konulduğu kısımda yer almaktadır. Burada, TOKİ tarafından, dönüşüme uğradığı 2003 yılından itibaren yapımına başlanılan 853.123 konutun 743.196’sının 2019 Eylül ayı bitiminde tamamlandığı, TOKİ’nin ürettiği evlerin %86’sının halk tipi konut olduğu ve TOKİ tarafından 2019 sonuna kadar 35.000 halk tipi konutun üretilmesinin öngörüldüğü ifade edilmiştir. Ayrıca “Politika ve Tedbirler” bölümünde yer alan tabloda pek çok politikanın gerçekleştirilmesini sağlayıcı kurumlar arasında TOKİ’nin de sayıldığı görülmektedir. Benzer şekilde “*Kentsel Dönüşüm*” başlığında yer alan “*Politika ve Hedefler*” başlığı altındaki tabloda da TOKİ ifadesinin mevcut politikaların gerçekleştirilmesini sağlayacak kurumlar arasında sayıldığı görülmektedir (Adalet ve Kalkınma Partisi, 2019).

Konut başlığı altında öncelikle mevcut durum ortaya konulduktan sonra amaç kısmında başta yoksullar olmak üzere her vatandaşın, dayanıklı, ekonomik, iklime uygun, yeterli altyapıya sahip, güvenli konuta erişiminin ana hedef olduğu ifade edilmiştir. “Politika ve Tedbirleri” bölümünde mevcut politikalar önceki cumhurbaşkanlığı programlarında olduğu gibi tablo içerisinde ortaya konulmuştur. Bu kısımda politika ve tedbir olarak, konut ihtiyacının konutun yapılacağı alana göre belirlenmesi amacıyla mevcut konut miktarının belirleneceği; plan döneminde dezavantajlı gruplar için 250.000 halk tipi konut inşa edileceği; yönetim mekanizması içinde konuttan sorumlu birimler arası iş birliğini sağlayacak eşgüdüm mekanizması oluşturulacağı; konut üretiminde çeşitli standartlar geliştirilerek (sağlamlık, afetlere dayanıklılık, kalite, verimlilik gibi konularda) bu standartların her bir safhada gözetileceği vurgulanmıştır (Adalet ve Kalkınma Partisi, 2019).

### 3.3.3. 2021 Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı

Bu programda konut ifadesinin 66 kez kullanıldığı görülmektedir. Ayrıca diğer cumhurbaşkanlığı yıllık planlarında olduğu gibi konut konusu, “Konut” başlığı altında ele alınmıştır. Toplu konut ifadesinin 2 kez kullanıldığı görülmektedir ve bu ifadelerden bir tanesi TOKİ’yi ifade ederken kullanılmıştır. Diğer ifade ise “Kültür ve Sanat” başlığı altındaki politika ve tedbirleri ortaya koyan tablo içerisinde kentsel tasarım, toplu konut vb. yapıların kentin estetiğine ve kimliğine uyumuna istinaden kullanılmıştır. TOKİ ifadesi ise 10 kez kullanılmıştır (Adalet ve Kalkınma Partisi, 2020).

TOKİ ifadesinin kullanımına bakıldığında bunların “*Şehirleşme*”, “*Konut*” ve “*Kentsel Dönüşüm*” başlıkları altında, mevcut politika ve tedbirlerin yer aldığı tablolarda, bazı politikalarda ve genellikle bu politikaların uygulanmasını gerçekleştirecek kurumlar arasında sayıldığı görülmektedir. Örneğin, politika unsuru olarak kullanıldığı tek yer olan politika ve tedbirler alt başlığında yer alan tablodaki politika olarak kullanımında, şehirlerde (*kendinden önceki programlarda olduğu gibi millet bahçelerine atıfta bulunularak*) sağlıklı yaşam alanları oluşturup, yeşil alan ve yaşam standartlarını iyileştirmek adına millet bahçesi uygulamasının tüm yurttan yaygınlaştırılacağı, 2023 yılına kadar millet bahçelerinin TOKİ’nin de eliyle yaygınlaştırılacağı ifade edilmiştir. Geriye kalan kullanımlar “*Konut*” başlığı altında mevcut durumun betimlenmesi ve söz konusu tablolarda üstleniciler arasında sayılması şeklindedir (Adalet ve Kalkınma Partisi, 2020).

Konut ifadesine bakıldığında, “*Konut*” başlığı altında öncelikle mevcut durum sunulmuş sonrasında amaç olarak, yoksul vatandaşlar öncelikli olacak şekilde, her vatandaşın, iklim şartlarına uygun, dayanıklı, güvenli, ekonomik yönden elde edilebilir ve sürdürülebilir eve ulaşmasının ana hedef olduğu belirtilmiştir. “*Konut*” başlığının alt başlıklarından olan “*Politika ve Tedbirler*” bölümünde, bu plan döneminde yoksul ve dezavantajlılar için 250.000 halk tipi konut inşa edileceği belirtilmiştir. Hedef olarak 2021 senesinde TOKİ tarafından 100.000 yeni konutun üretilmesi ortaya konulmuştur (Adalet ve Kalkınma Partisi, 2020).

### 3.3.4. 2022 Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı

Bu programda “*Yaşanabilir Şehirler, Sürdürülebilir Çevre*” başlığı içinde alt başlık olarak “*Konut*” ifadesine yer verildiği ve konut ifadesinin 66 kez kullanıldığı görülmektedir. Toplu konut ifadesi ise sadece bir kez TOKİ’yi ifade ederken kullanılmıştır. TOKİ ifadesinin de 9 kez kullanıldığı görülmekte olup bunun büyük çoğunluğu çeşitli tablolarda kullanılmıştır. TOKİ’ye dair tablo dışı kullanımlar, “*Yaşanabilir Şehirler, Sürdürülebilir Çevre*” başlığının alt başlığı olan “*Şehirleşme*” başlığı altında tek bir paragrafta yer almaktadır. Bu kısımda 2003 yılı sonrasında inşaatına başlanılan konut sayısı ve 2021 yılı itibari ile tamamlanan konut sayıları verilmiştir (*başlanılan 1.052.152, tamamlanan 898.570*). Ayrıca TOKİ’nin ürettiği konutların %86,75’inin halk tipi konut olduğu ifade edilmiş olup bu konutların %61,82’sinin alt, orta ve dar gelir grubuna yönelik olduğu, %17 gibi bir oranın afet konutlarından oluştuğu ifade edilmiştir. 2021 yılı sonuna kadar da 80.000 kadar konutun TOKİ eliyle Sosyal Konut Programı kapsamında tamamlanmasının planlandığı anlaşılmaktadır (SBB, 2021).

Kentsel dönüşüm ifadesine bakıldığında bu kavramın da “*Yaşanabilir Şehirler, Sürdürülebilir Çevre*” başlığının bir alt başlığı olarak 19 kez (1 tanesi başlık olarak) kullanıldığı görülmektedir. “*Kentsel Dönüşüm*” başlığı altında öncelikle mevcut durum ortaya konulmaya çalışılmış, öncelikle afet riskli olanlar olmak üzere, standartlara uymayan yapıların ve işlevleri değişen, yıpranan alanların kentsel dönüşüm çalışmalarının sürdüğü ifade edilmiştir. 6306 sayılı Kanun kapsamında (*Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun*) riskli alan ilan edilen yerler ve yenileme alanları ortaya konularak, yeni yerleşimler için belirlenen rezerv yerleşim alanı olarak ayrılan alanlar ortaya konulmuştur. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın lisanslandığı 1100 kurum ve kuruluşun riskli alanların tespitinde görevlendirildiği ifade edilmiştir. 2012 yılından itibaren dönüşüm projelerine kira yardımı, faiz desteği, kamulaştırma gibi alanlarda kullanılmak üzere 18,2 milyar TL ödenek sağlandığı ifade edilmiştir. Kentsel dönüşüm sürecinde dönüşüm amaçlanan yerlerdeki fonksiyonlara uygun bir dönüşüm senaryosu belirlenebilmesi adına stratejiye bağlı alan geliştirilmesinin bir ihtiyaç olarak sürdüğü belirtilmiştir (SBB, 2021).

Kentsel dönüşüm konusunda amaç olarak, afet riskli alanlar ve bunların dışındaki riskli yapıların bulunduğu yerler fen ve norm standartlarında, güvenli ve sağlıklı yaşamayı esas alacak şekilde dönüştürüleceği vurgulanmaktadır. Bunun dışında aynı bölümde yer alan politika ve tedbirlere dair tablolarda kentsel dönüşüm alanında, tarihi kent merkezi alanlarının yenilenmesinin yaygınlaştırılması, kent kimliğini öne çıkaracak yatay mimari ve insan odaklılık anlayışının hâkim olduğu tasarımların benimsenmesi; il ve ilçe bazında ilgili alanlarda kentsel dönüşüm stratejilerinin hazırlanması; dönüşüm uygulamalarında yerleşim bazında önceliklendirme koşulu bazı temel parametrelerin (*can ve mal kaybına neden olacak afet riskleri, bunların etkileyeceği nüfus vb.*) esas alındığı ölçütlere yönelik bir puanlama sisteminin geliştirilmesi ve yerleşim alanlarına uygulanması gibi amaç ve hedeflerin mevcudiyetinin gerekli görüldüğünün altı çizilmiştir (SBB, 2021).

Konut ifadesinin kullanımına bakıldığında, “*Konut*” başlığı altında öncelikle mevcut durum ortaya konulmaya çalışılmış olup 2020 yılında belediyelerce 219.000 daireye ruhsat düzenlendiği 2021’in ilk yarısında ise 328.042 daireye ruhsat verildiği belirtilmiştir. Konut satışları açısından ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre konut satışlarının %17 azaldığı ve 141.400’e indiği ifade edilmiştir. Toplam satışların da %19,4’ünün ipotekli konutlardan oluştuğu belirtilmiştir (SBB, 2021).



Türkiye’nin 2021 sonu Eylül ayı itibarı ile konut sayısının 40,2 milyon olduğu ifade edilmiştir. Mevcut sistemde dar gelirli ve dezavantajlı grupların konuta erişim önceliğinin sürdüğü ifade edilmiş olup, kamu-özel sektör iş birliği ile konut finansman yöntemlerini de kapsayacak stratejilerin geliştirilmesinin öngörüldüğünün altı çizilmiştir. Alt gelir gruplarına uygun finansman modellerinin ve toplumun dezavantajlı kesimlerinin ihtiyacına uygun konut ve çevre tasarımlarının geliştirilmesinin hedeflendiği vurgulanmıştır. Amaç olarak herkesin güvenli, dayanıklı, ekonomik, yaşanılabilir, yeterli, sürdürülebilir, iklime dayanıklı ve temel alt yapıya sahip konutlara erişebilmesi belirlenmiş olup, politika ve tedbir olarak dezavantajlı gruplara ve dar gelirliye 250.000 sosyal konut üretileceği hususu belirtilmiştir (SBB, 2021).

#### 4. SONUÇ

TOKİ’nin kuruluşunun temeli 1980’li yıllara dayanmakta olup 1983 yılında ortaya konulan 45. Hükümet programında kurumun ortaya çıkışı yönünden bir milat kabul edilebilir. O tarihten günümüze bazı istisnalar haricinde konut konusunun yoğun şekilde hükümetlerin ortaya koydukları programlarda ve politikalarda yer aldıkları görülmektedir. Kullanılan bazı ifadelerin kullanımı ve kullanım sıklığı değişse de konut ve buna bağlı bazı ifadelerin varlığı öne çıkmaktadır. 1983 yılı 45. Hükümet ve sonrası hükümetlerin programlarında konut ve bununla alakalı ifadelerin kullanılışı, ortaya konulmak istenilen konut politikaları özetle aşağıdaki gibidir.

**Tablo 1.** Hükümet Programlarında Konut Politikalarına Yönelik Kelime Sıklığı (1983- 2002)

Hükümet Programı	Sayfa Sayısı	Kelime Sayısı	Konut Politikaları Hangi Başlık Altında Verilmiş	Konut Kavramı Kullanım Sayısı
45. Hükümet Programı	38	12429	-	12
46. Hükümet Programı	37	12092	-	22
47. Hükümet Programı	37	11259	-	12
48. Hükümet Programı	25	8000	-	7
49. Hükümet Programı	37	4609	-	11
50. Hükümet Programı	50	10400	-	9
51. Hükümet Programı	22	7493	-	4
52. Hükümet Programı	11	3630	-	-
53. Hükümet Programı	27	7012	-	7
54. Hükümet Programı	19	7503	-	6
55. Hükümet Programı	24	7503	-	4
56. Hükümet Programı	7	1817	-	-
57. Hükümet Programı	17	5055	-	3

Kaynak: İlgili Hükümet Programlarından yararlanılarak tablo oluşturulmuştur.

45. Hükümet programına bakıldığında bu programda konut ifadesine yer verildiği görülmektedir. Bu program dönemi, TOKİ’nin temellerinin atıldığı dönemdir. Programda, toplu konuta önem verileceği ve bunu hızlandırıcı tedbirler alınmaya çalışılacağı ve Toplu Konut Fonu’nun kurulacağı ifade edilmiştir. Konut bir istihdam aracı görülmüş ve emek yoğun üretime vurgu yapılmıştır. 46. Hükümeti programında konut ifadesi ile toplu konut ifadesinin kullanım sıklığının daha fazla arttığı görülmüştür. Bu da toplu konuta yönelik politikalara verilen önemin arttırıldığının göstergesi kabul edilebilir. Programda, konut konusunda, çok çeşitli fonlar vesilesiyle genel bütçe dışında kaynak artırımı eğilimi göze çarpmaktadır.

47. Hükümet programında, konut ve toplu konut ifadelerinin kullanım sıklığının azaldığı görülmektedir. Programda, bir önceki programa benzer şekilde çeşitli fonlar yoluyla konut da dâhil çeşitli konulara kaynak aktarıldığı ifade edilmektedir. Vergi sistemi modernleştirilmiş ve konut ve arsa sertifikası çıkarılarak gönüllü tasarrufların teşvik edildiği belirtilmiştir. Konut edindirmeye katkı sağlamak adına kredilere ek konut edindirme yardımı yapıldığı belirtilmiş, konut fonu ve konut edindirme yardımlarıyla gelir dağılımında düzenleyici uygulamalar yapıldığı ifade edilmiştir.

48. Hükümet programında, konut ifadesinin kullanımında düşüş göze çarpmaktadır. Dar gelirliye yönelik konut kooperatiflerine 10 yıl vadeli ve faizsiz arsa temini yapılacağı belirtilerek kooperatifler yoluyla konut üretimine verilen önem ortaya konulmuştur. 49. Hükümet programında konut ifadesinin kullanımında göreceli artış göze çarpmaktadır. Gecekondu sorununa ve toplu konut yapımına verilen önemin göstergesi olarak düşük faizli ve uzun vadeli kredi imkânı sunulacağı ve toplu konuta önem verileceği belirtilmiştir.

50. Hükümet Programında konut ve toplu konut ifadelerinde düşüş görülmektedir. Toplu konuta önem verileceği ve konut edindirme yardımını işlevsel hale getirileceği belirtilmiştir. Konut konusunda, atıl gayrimenkullerin ekonomiye kazandırılacağı, konut yardımlarının bütüncül ele alınacağı, konut sorununun şehirleşme ile beraber arsa alt yapısı ve konut bütünlüğü çerçevesinde çözüleceği ve belediyelerle iş birliği yapılacağı, ucuz konut için ucuz kredi olanakları sağlanacağı ve toplu konuta önem verileceği ifade edilmiştir.

51. Hükümet programında konut ifadesi dört kez yer alsa da bu ifadeler konut politikası kapsamında değil de terörle mücadele kapsamında yer almıştır. 52. Hükümet programında konut ve toplu konut ifadelerine yer verilmemiştir.

53. Hükümet programında konut konusuna az da olsa yer verildiği görülmektedir. Toplu konut konusunda kamu arazileri başta olmak üzere alt yapısı hazır arsa üretimi ile konut üretimine katkı ve kamuya gelir elde edileceği belirtilmiştir. Dönemin özel şartları gereği terörden dolayı yerinden olan köylülerden köylere dönmeyenlerin konut ediniminin sağlanacağı, sosyal devlet olgusu gereği kooperatiflerde sağlanan teşviklerin atılacağı, konut üretimi ve sahipliğinin teşvik edileceği ve bu yapılırken kamuya ilave yük getirmeyecek finans modellerinin benimseneceği ve merkezi ve yerel yönetimler arasında koordinasyon sağlanacağı belirtilmiştir.

54. Hükümet programında da konut ve toplu konut ifadelerine bir önceki programa yakın seviyelerde yer verilmiştir. Bir önceki programda olduğu gibi alt yapısı hazır arsa üretimi ile toplu konutun destekleneceği belirtilmiştir. Alt gelir gruplarının vergi yükünün azaltılacağı, konut ve kentsel alt yapı konularının bütünlük içinde ele alınacağı, daha önceki programlardakine benzer şekilde merkezi ve yerel yönetimler arası koordinasyon ve iş birliği sağlanacağı ifade edilmiştir. Alt yapısı hazır arsa üretimi ve toplu konutlar yoluyla konut açığının giderileceği ifade edilmiştir. Ucuz konut arzı yoluyla gecekonduların önlenmesi ve kamuya yük getirmeyecek yeni finansal modellerin geliştirileceği vurgulanmıştır.

55. Hükümet programında, Toplu Konut Fonu'nun daha etkin hale getirileceği ve finansman modelinin güçlendirileceği, fonun sadece sosyal konutlara kredi sağlayacağı gecekonduların ve kırsal alanların düzenlenmesinde rol oynayacağı ifade edilmiştir. 56. Hükümet Programında konuta dair bir ifadeye yer verilmemiştir.

57. Hükümet Programında konut konusuna düşük seviyede de olsa değinilmiştir. Toplu konuta dair şehit aileleri ile gazilerin konut gereksinimlerini karşılamak için Toplu Konut Fonu'ndan faizsiz kredi verileceği, konuta dair de alt yapısı tamamlanmış arsa üretimine hız verileceği ve konut kredilerinden gerçek ihtiyaç sahiplerinin yararlandırılacağı ifade edilmiştir.

**Tablo 2.** Hükümet Programlarında Konut Politikalarına Yönelik Kelime Sıklığı (2002- 2018)

Hükümet Programı	Sayfa Sayısı	Kelime Sayısı	Konut Politikaları Hangi Başlık Altında Verilmiş	Konut Kavramı Kullanım Sayısı
58. Hükümet Programı	22	7135	-	-
59. Hükümet Programı	25	8636	-	3
60. Hükümet Programı	45	13700	-	10
61. Hükümet Programı	30	10124	-	7
62. Hükümet Programı	189	35890	“Yaşanılabilir Mekânlar ve Çevre” “Toplumun Hizmetinde Devlet” “Gelecek İçin Çevre”	19
63. Hükümet Programı	-	-	-	-
64. Hükümet Programı	160	29352	“Sosyal Güvenlik” “Kentsel Dönüşüm ve Konut”	8
65. Hükümet Programı	144	27695	-	2

Kaynak: İlgili Hükümet Programlarından yararlanılarak tablo oluşturulmuştur.

Kısa süreli yürütülen 58. Hükümet programında, konut ve toplu konut ifadelerine rastlanmamıştır. 59. Hükümet programında konuta dair önceki programlardan farklı olarak ekonomik büyüme kapsamında yer verilmiştir. Bu kapsamda yatırım ortamının iyileştirilmesine öncelik verileceği ifade edilmiştir. Çirkin ve sağlıksız şehirleşmenin önüne geçilerek şehirlerin yaşanılabilir mekânlar haline getirilmesine önem verileceği ifade edilmiştir. Gecekonduların yaşayanlara ucuz konut üretileceği şehirlerin çevre güzelliği taşıyan, sağlıklı ve alt yapı sorunları çözülmüş mekânlar haline getirilmesi için düzenlemeler yapılacağı ifade edilmiştir.

60. Hükümet Programında konut ve toplu konut konularına verilen ağırlık kendinden önceki birkaç plana göre oldukça artmıştır. Konut konusunda öncelikle 2003 yılında yapılan konut atağı sonrasında alınan yol ve geleceğe dönük hedefler ortaya konulmuştur. Ülkenin mevcut coğrafi iklim gibi özelliklerine ve bunlardan

kaynaklanan doğal afetlere vurgu yapıldıktan sonra TOKİ vasıtasıyla güvenli konutların yapılıp ihtiyaç sahiplerine teslim edildiği belirtilmiştir. Deprem hazırlıkları kapsamında valilikler ve Dünya Bankası ile iş birliği içerisinde yapılan çalışmalarda büyük mesafe kat edildiği ifade edilmiş ve geleceğe dönük politika olarak, afet riskli bölgelere öncelik verileceği belirtilmiştir. 61. Hükümet programında konut ifadesinin kullanımının bir önceki programa göre biraz daha düşük seviyede olduğu görülmektedir. Sosyal konut yapımı ve yoksul vatandaşlara teslim edilme hedefi ortaya konulmuştur. Yerel yönetimler ve TOKİ eliyle gecekondü dönüşüm ve kentsel yenileme uygulamalarının başlatıldığı ve TOKİ eliyle yüksek sayıda konut üretilip büyük kısmının teslim edildiği ve geliri olmayan ailelere çok düşük bedeller ve kolay imkânlarla sosyal konutlar inşa edildiği belirtilmiştir.

62. Hükümet programında konut ifadesinin daha yoğun olarak kullanıldığı görülmektedir. Şehirlerin güzelleştirilmesi ve gecekondü bölgelerinin ıslahı için kentsel dönüşüme ağırlık verildiği ifade edilmiştir. Toplu konut uygulamalarına ağırlık verilerek, nüfus artış hızının ve konut ihtiyacının fazla olduğu yerlerde TOKİ’nin yoksullara konut yapımına yoğunlaşacağı belirtilmiştir. Hükümetin, kentleri ekonomik, sosyal ve teknik boyutlarıyla bir bütün olarak değerlendirdiği vurgulanmıştır. Kentsel dönüşüm konusuna özel önem verileceğini gösterir birçok ifadeye yer verilmiş, deprem ve diğer afetlere hazırlıklı olma konusunun ve geleneksel tarihi kentlerin kentsel dönüşüm ile kent kimliğinin korunarak yenileceğinin altı çizilmiştir. Önceki bazı programlara benzer şekilde alt yapısı hazır arsa üretimine ağırlık verilerek konut üretiminin iyileştirilmesi planlanmıştır. 63. Hükümet, geçici seçim hükümeti olduğundan bir politika ortaya konulmamıştır.

64. Hükümeti programında, “Kentsel Dönüşüm ve TOKİ” şeklinde bir başlık olması kentsel dönüşüme özen verildiğinin göstergesidir. TOKİ eliyle emeklilere konut yapılacağı belirtilmiştir. Kentsel dönüşüme bakış açısı, kontrolsüz nüfus artışı ve buna bağlı problemlerle sıkıntı halindeki kentlerin yaşanabilir marka şehirlere dönüşmesi hedefi şeklinde ifade edilmiştir. Şehirlerin tüm yönleriyle bütüncül kaliteli kalkınması vizyonunun benimseneceği, kentsel dönüşümün kalkınma ve estetik birleştiği medeniyetlere açılan bir yol olarak benimsendiği belirtilmiştir. İlerleyen dönemlerde kentsel dönüşümün kent estetiğini dikkate alacak şekilde devam edeceği ifade edilmiştir. İmar değişimi sebebiyle ortaya çıkacak değer artışlarından kamunun pay almasının sağlanacağı, kentsel dönüşümün önünü açacak yeni finansman modellerinin geliştirileceği, yerel yönetimlerin arsa geliştirme konusunda destekleneceği, kültür varlıklarını koruyucu önlemler alınacağı, sosyal uyumu geliştirecek çalışmalar yapılacağı, tasarrufu ve ev sahibi olmayı kolaylaştırıcı ve inşaat sektörünü destekleyici çalışmalar yapılacağı ifade edilmiştir. 65. Hükümet programında, TOKİ eliyle emeklilerin ev sahibi olmasının desteklenmesi ve bazı küçük girişimler (*konut destek hesabı, çeyiz hesabı vb.*) eliyle konut sektörünün desteklenmesinden bahsedilmiştir.

**Tablo 3.** Cumhurbaşkanlığı Programlarında Konut Politikalarına Yönelik Kelime Sıklığı (2018 - 2022)

Cumhurbaşkanlığı Programı	Sayfa Sayısı	Kelime Sayısı	Konut Politikaları Hangi Başlık Altında Verilmiş	Konut Kavramı Kullanım Sayısı
2019 Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı	304	109288	“Yaşanabilir Mekânlar, Sürdürülebilir Çevre” -Konut -Kentsel Dönüşüm	38
2020 Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı	402	149138	“Yaşanabilir Mekânlar, Sürdürülebilir Çevre” -Konut -Kentsel Dönüşüm	72
2021 Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı	424	152189	“Yaşanabilir Mekânlar, Sürdürülebilir Çevre” -Şehirleşme -Konut -Kentsel Dönüşüm	66
2022 Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı	392	140937	“Yaşanabilir Mekânlar, Sürdürülebilir Çevre” -Şehirleşme -Konut -Kentsel Dönüşüm	66

Kaynak: İlgili Cumhurbaşkanlığı Programlarından yararlanılarak tablo oluşturulmuştur.

2019 Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programında konut ifadesi 38 kez, TOKİ ifadesi 5 kez kullanılmıştır. TOKİ’ye dair kullanımlar “*Kentsel Dönüşüm ve Konut*” başlığı altında konumlanmış olup, bu konuya ayrı bir başlık açılması da verilen önemin göstergesi kabul edilebilir. Kentsel dönüşümün öncelikle afet riski taşıyan bölgelere yoğunlaştırılacağı belirtilmiştir. Kentsel dönüşüme dair farklı gelir gruplarının yaşam alanlarının kolaylaştırılması, işyeri ev mesafesinin azaltılması, kentin tarihi ve kültürel yapısı ile uyumlu ve sosyal bütünleşmeyi destekleyen bir yaklaşım ortaya konulacağı ifade edilmiştir. Kentsel dönüşüm projelerinin sosyal boyutuna önem verildiği ifade edilmiştir.

2020 Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programında konut ifadesinin daha önceki programlardan çok daha fazla kullanıldığı görülmektedir. Ayrıca bir konut başlığına yer verilmesi konuya verilen önemin göstergesi kabul edilebilir. “Şehirleşme” başlığı altında sağlıklı yaşam alanları oluşturmak, kentsel yeşil alan standardını ve yaşam kalitesini yükseltmenin yanı sıra millet bahçelerinin yaygınlaştırılması ifadeleri de yer almıştır. Konut konusunda, başta dar gelirli olmak üzere herkese yeterli, yaşanabilir, dayanıklı, güvenli, kapsayıcı, ekonomik olarak karşılanabilir, sürdürülebilir, iklim değişikliğine dirençli, temel altyapı hizmetlerine sahip konuta erişiminin sağlanmasının temel amaç olduğu ifade edilmiştir.

2021 Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programında konut ifadesinin 66 kez kullanıldığı görülmektedir. Ayrıca konut başlığına da yer verilmiştir. Toplu konut ifadesi ise 2 kez kullanılmış olup TOKİ ise 10 kez kullanılmıştır. Konut ifadesinin başta dar gelirli olmak üzere herkesin yaşanabilir, ekonomik, iklime dirençli, altyapı hizmetlerine sahip vs. bir konuta erişiminin sağlanması temel hedef olarak sunulmuştur. 2022 Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programında konut ifadesinin 66 kez kullanıldığı görülmektedir. Ayrıca konut başlığına da yer verilmiştir. Toplu konut ifadesi ve TOKİ kavramlarına da yer verilmiştir. Kentsel dönüşüm kavramı 1 tanesi konu başlığı olmak üzere toplam 19 kez kullanılmış olup kentsel dönüşümde amacın, riskli yerlerdeki yapıların uygun standartlarda sağlıklı ve güvenli yaşamayı sağlayıcı şekilde dönüştürülebilmesi olduğu ifade edilmiştir. Konut politikalarındaki amacın; herkesin dayanıklı, ekonomik, güvenli, sürdürülebilir, iklime dayanıklı ve temel alt yapı standartlarında konutlara erişebilmesi olarak belirtilmiştir.

**Tablo 4.** Hükümet ve Cumhurbaşkanlığı Programlarında Konut Politikalarına Yönelik Kullanılan Kavramların Yoğunluğu

Hükümet Programı	Kent/Şehir	Kentleşme	Konut	TOKİ	Kentsel Dönüşüm	Çevre	Kentsel Güvenlik	Sürdürülebilirlik	Katılım
45. Hükümet Programı	0/ 18	0	12	0	0	3	0	0	0
46. Hükümet Programı	0/23	0	22	0	0	6	0	0	0
47. Hükümet Programı	0/15	0	12	0	0	6	0	0	0
48. Hükümet Programı	2/2	0	7	0	0	14	0	0	0
49. Hükümet Programı	0/0	0	11	0	0	13	0	0	0
50. Hükümet Programı	2/4	1	9	0	0	16	0	0	8
51. Hükümet Programı	1/0	0	4	0	0	1	0	2	1
52. Hükümet Programı	0/0	0	0	0	0	2	0	2	3
53. Hükümet Programı	12/6	5	7	0	0	12	0	1	5
54. Hükümet Programı	6/5	2	6	0	0	9	0	3	5
55. Hükümet Programı	6/2	2	4	0	0	8	0	4	11
56. Hükümet Programı	0/0	0	0	0	0	1	0	0	0
57. Hükümet Programı	6/1	0	3	0	0	6	0	0	4
58. Hükümet Programı	2/0	0	0	0	0	5	0	7	16
59. Hükümet Programı	3/3	0	3	0	0	11	0	6	14
60. Hükümet Programı	7/2	1	10	0	1	10	0	6	10
61. Hükümet Programı	18/	2	7	2	5	7	0	6	8
62. Hükümet Programı	29/68	2	19	3	8	48	0	27	36
63. Hükümet Programı	-	-	-	-	-	-	-	-	-
64. Hükümet Programı	38/	0	8	1	14	42	0	28	39
65. Hükümet Programı	38/48	0	2	1	12	42	0	29	35
2019 Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı	88/140	5	38	5	21	141	0	85	119
2020 Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı	112/229	4	72	18	25	240	0	102	225
2021 Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı	110/234	3	66	10	27	236	0	35	215
2022 Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı	93/178	3	66	9	18	194	0	104	176

Kaynak: İlgili Hükümet ve Cumhurbaşkanlığı Programlarından yararlanılarak tablo oluşturulmuştur.

Yukarıdaki tablolar ve hükümet programları değerlendirildiğinde genel olarak şu sonuçlar ortaya konulabilir; Konut konusu 1980’lerden günümüze değin uygulanan hükümet ve cumhurbaşkanlığı programlarının tamamına yakınında kendisine yer bulmuştur. Bazı istisnai geçici hükümetler vb. programlar dışında genel olarak konuya dair politikalar ortaya konulmaya çalışılmıştır. TOKİ’nin temellerinin atıldığı ve 1983 yılı hükümet programından 2000’li yıllara gelinceye değin konut kavramına ek toplu konut kavramının sıklıkla ele alındığı görülmektedir.

Bu dönemde, genel hedeflerden biri olarak toplu konut eliyle konut sorununun çözümü anlayışı öne çıkmaktadır. Ayrıca çeşitli fonlar, konut edindirme yardımları, vergi indirimleri ve krediler eliyle de konut sorununun çözümüne katkı sağlanmaya çalışılmıştır. Konut kooperatiflerine sağlanan arsa vb. kolaylıkları da konut sorununun çözümüne dönük politikalar içerisinde öne çıkmaktadır. Konut politikalarında öne çıkan başlıca unsurlardan biri gecekondular sorunu ile mücadele olmuştur. Ayrıca terörden mağdur olanlara dair konut politikaları da dikkat çekmektedir. Arsa alt yapısı konusunda belediyelerle iş birliği yapılması ve alt yapısı hazır arsa üretimi de öne çıkan politikalar olmuştur.

2002 yılı itibariyle konut politikaları 58. Hükümetten itibaren değişime uğramıştır. 2002 yılı ve sonrası dönem konut politikaları yönünden milat kabul edilebilir. Bu dönemde konut konusu ekonomik büyümenin bir parçası olarak ele alınmış ve buna paralel yatırım ortamının iyileştirmesine yönelik politikaları öne çıkmıştır. Çirkin ve sağlıksız kentleşmenin önüne geçilmesi ve kentlerin sağlıklı yaşam alanları olmasına yönelik politikalar ortaya konulmuştur. Gecekondular bölgelerinde yaşayanlara ucuz konut sağlanması ile sorunun çözümüne katkı sağlanmaya çalışılmıştır. Ayrıca konut konusuna ve toplu konutlara verilen ağırlığın oldukça arttığı görülmektedir. İnşaatlarda ülkenin mevcut iklim koşullarının dikkate alınmasının yanı sıra doğal afetlere hazırlık, bu hazırlığın da TOKİ eliyle yapılmasına yönelik politikalar ortaya konulmuştur.

Kentsel dönüşüm bu dönemin en önemli konut politikası başlıklarından biridir ve yerel yönetimler ve TOKİ eliyle, gecekondular yenileme projelerinin başlatılması benimsenmiştir. Düşük bedellerle edinilebilecek sosyal konutlara ağırlık veren politikaların varlığı söz konusu olmuştur. TOKİ eliyle yoksullara konut yapımına ağırlık verilmesi politikaları benimsenmiştir. Kentlerin ekonomik, sosyal ve teknik yönleriyle bütün olarak ele alınması politikalarının benimsendiği görülmektedir.

Kentsel dönüşüm eliyle kentlerin yaşanabilir marka şehirlere dönüşmesi yönünde ve kentlerin bütüncül kaliteli kalkınmasını sağlayacak politikalar ortaya konulmuştur. İmar değişimi sebebiyle yaşanacak değer artışlarından kamunun da pay almasını sağlayacak politikalar dikkat çekmektedir. Kültür varlıklarını koruyucu, sosyal uyumu kolaylaştırıcı politikalar ve inşaat sektörünün desteklenmesi politikaları ortaya konulmuştur. Konut destek hesabı, çeyiz hesabı vb. uygulamalarla konut sektörünün desteklenmesi politikalarından söz edilmektedir.

Kentsel dönüşüm konusunda afet riski yüksek bölgelere önem veren politikalar ortaya konulmuştur. Kentsel yeşil alanların standartlarının iyileştirilmesinin yanı sıra millet bahçelerinin yaygınlaştırılması da bir politika olarak vurgulanmıştır. 2002 sonrası dönemde başlayan bu değişim, Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemi ile birlikte de devam etmiş ve konut politikalarında yasal ve kurumsal alt yapı dönüşmüştür. TOKİ başta olmak üzere Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı öncülüğünde ve kamu-özel iş birliği ile yürütülen projelerle konut politikaları şekillendirilmektedir.

## KAYNAKÇA

- ADALET VE KALKINMA PARTİSİ (2003), **59. Hükümet Programı**, [https://afyonluoglu.org/PublicWebFiles/ReportsTR/Hukumet\\_Prg/59\\_hukumet\\_programi.pdf](https://afyonluoglu.org/PublicWebFiles/ReportsTR/Hukumet_Prg/59_hukumet_programi.pdf) (Erişim Tarihi: 14.06.2022).
- ADALET VE KALKINMA PARTİSİ (2007), **60. Hükümet Programı**, <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2007/09/20070907M1-1.htm> (Erişim Tarihi: 16.06.2022).
- ADALET VE KALKINMA PARTİSİ (2011), **61. Hükümet Programı**, <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2011/07/20110717-1.htm> (Erişim Tarihi: 21.06.2022).
- ADALET VE KALKINMA PARTİSİ (2013), “*Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 2002-2013*”, **Ar-Gevizyon**, S.18, ss.1-23.
- ADALET VE KALKINMA PARTİSİ (2014), **62. Hükümet Programı**, <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2014/09/20140907-1-1.pdf> (Erişim Tarihi: 21.06.2022).

- ADALET VE KALKINMA PARTİSİ (2015), **64. Hükümet Programı**, [https://www.aa.com.tr/uploads/TempUserFiles/64.hukümet\\_programi.pdf](https://www.aa.com.tr/uploads/TempUserFiles/64.hukümet_programi.pdf) (Erişim Tarihi: 21.01.2022).
- ADALET VE KALKINMA PARTİSİ (2016), **65. Hükümet Programı**, [https://meclishaber.tbmm.gov.tr/develop/owa/haber\\_portal.aciklama?p1=137205](https://meclishaber.tbmm.gov.tr/develop/owa/haber_portal.aciklama?p1=137205) (Erişim Tarihi: 11.02.2022).
- ADALET VE KALKINMA PARTİSİ (2018), **2019 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı**, [https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/2019\\_Yili\\_Cumhurbaşkanligi\\_Yillik\\_Programi.pdf](https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/2019_Yili_Cumhurbaşkanligi_Yillik_Programi.pdf) (Erişim Tarihi: 11.02.2022).
- ADALET VE KALKINMA PARTİSİ (2019), **2020 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı**, <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2019/11/20191104M1-1.pdf> (Erişim Tarihi: 11.02.2022).
- ADALET VE KALKINMA PARTİSİ (2020), **2021 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı**, <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2020/10/20201027M1-1.pdf> (Erişim Tarihi: 11.02.2022).
- AKALIN, Mehmet (2016), “*Sosyal Konutların Türkiye’nin Konut Politikaları İçerisindeki Yeri ve Toki’nin Sosyal Konut Uygulamaları*”, **Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi**, S.26(1), ss.107-124.
- ALODALI, M. Fatih Bilal, TUNCER, Aziz ve USTA, Sefa (2014), “*Kamu Politikası Örneği Olarak Türkiye’de Konut Politikalarının Şekillenmesinde TOKİ’nin Rolü*”, **Gümüşhane Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Elektronik Dergisi**, S.5(10), ss.273-303.
- ANDREW, Beer, FAULKUNER, Debbie, PARIS, Chris ve CLOWER, Terry (2011), **Housing Transitions Through the Life Course Aspiration Needs and Policy**, The Policy Press, Bristol.
- ARSLAN, Hakan (2014), “*Türkiye’nin Kentleşme Sürecinde Konut Politikalarının Evrimi*”, **Akademik Bakış Dergisi**, S.40, ss.1-22.
- ATAMAN, Hakan (2010), **Avrupa Sosyal Şartı ve Uygulaması**, İnsan Hakları Gündemi Derneği Yayını, Ankara.
- BAHÇECİ, Hazal Ilgın (2018), “*TOKİ’nin Kent Mekânının Kullanımına İlişkin Kamusal Yetkilerinin Yerel Demokrasi Kavramı Çerçevesinde İncelenmesi*”, **Türkiye Siyaset Bilimi Dergisi**, S.1(1), ss.135-150.
- BAYRAKTAR, Erdoğan (2007), **Bir İnsanlık Hakkı Konut TOKİ’nin Planlı Kentleşme ve Konut Üretim Seferberliği**, Boyut Kitapları, İstanbul.
- BOYACIOĞLU, Esin (2010), “*Kent ve Konut*”, **TMMOB Dosya Dergisi**, S.10, ss.1-2.
- CONWAY, Jean (2003), **Housing Policy**, The Gildredge Press, New York (US).
- COŞKUN, Yener (2012), “*Repo ve Ters Repo Düzenlemeleri: Banker Krizi Sonrası Ortaya Çıkışı ve Finansal Başarısızlık Dersleri Işığında Politika Önerileri*”, **Business & Economics Research Journal**, S.3(1), ss.59-90.
- ÇAKIR, Sabri (2011), “*Türkiye’de Göç, Kentleşme/Gecekondu Sorunu ve Üretilen Politikalar*”, **Süleyman Demirel Üniversitesi Fen Edebiyat Fakültesi Dergisi**, S.23, ss.209-222.
- ÇETİN, Nurten (2010), “*1914 Osmanlı-Yunan Nüfus Mübadelesi Girişimi*”, **Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, S.24, ss.149-172.
- ÇOBAN, Aykut Namık (2012), “*Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası*”, **Ankara Üniversitesi SBF Dergisi**, S.67(3), ss.75-108.
- DİE - DEVLET İSTATİSTİK ENSTİTÜSÜ (1991), **İstatistikî Göstergeler 1923-1990**, Devlet İstatistik Enstitüsü Yayını, Ankara.
- DPT – DEVLET PLANLAMA TEŞKİLATI (1963), **Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı**, DPT Yayını, Ankara, [http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/10/Birinci\\_Bes\\_Yillik\\_Kalkinma\\_Plani-1962-1967.pdf](http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/10/Birinci_Bes_Yillik_Kalkinma_Plani-1962-1967.pdf) (Erişim Tarihi: 22.05.2020).
- DPT – DEVLET PLANLAMA TEŞKİLATI (1968), **İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı**, DPT Yayını, Ankara, [https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2022/07/ikinci\\_Bes\\_Kalkinma\\_Plani-1968-1972.pdf](https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2022/07/ikinci_Bes_Kalkinma_Plani-1968-1972.pdf) (Erişim Tarihi: 22.05.2020).

- DPT – DEVLET PLANLAMA TEŞKİLATI (1973), **Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı**, DPT Yayını, Ankara. [https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2022/08/Yeni-Strateji-ve-Kalkinma-Plani\\_Ucuncu-Bes-Yil\\_1973\\_1977.pdf](https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2022/08/Yeni-Strateji-ve-Kalkinma-Plani_Ucuncu-Bes-Yil_1973_1977.pdf) (Erişim Tarihi: 22.05.2020).
- DPT – DEVLET PLANLAMA TEŞKİLATI (1979), **Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı**, DPT Yayını, Ankara, [https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2022/08/Dorduncu-Bes-Yillik-Kalkinma-Plani\\_1979\\_1983.pdf](https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2022/08/Dorduncu-Bes-Yillik-Kalkinma-Plani_1979_1983.pdf) (Erişim Tarihi: 22.05.2020).
- ERMAN, Tahire (2010), “*Kent, Konut ve Taşıdığı Anlamlar: Bağlamlandırılmış Bir Yaklaşım*”, **TMMOB Dosya Dergisi**, S.20, ss.6-12.
- GOULARAS, Gökçe Bayındır (2012), “*1923 Türk-Yunan Nüfus Mübadelesi ve Günümüzde Mübadil Kimlik ve Kültürlerinin Yaşatılması*”, **Alternatif Politika**, S.4(2), ss.129-146.
- GÖKDEMİR, Ahmet ve DEMİREL, Can (2014), “*Güvenli ve Sağlıklı Konut Hakkı*”, **1. Ulusal Sağlık Hukuku Kongresi Bildiriler Kitabı** (Ed. İ. Hamit Hancı, Cahid Doğan), 1-4 Mayıs 2014, Marmaris, Seçkin Kitabevi, Ankara, ss.95-116.
- GÜLMEZ, Mesut (2009), “*İnsan Hakları Olarak Sosyal Haklar ve Sosyal Haksızlıklar*”, **1. Sosyal Haklar Uluslararası Sempozyumu Bildiriler Kitabı** (Ed. Nergis Mütevellioğlu), 22-23 Ekim 2009, Antalya, Belediye-İş Sendikası Yayını, Ankara, ss.3-18.
- İMAR VE İSKÂN BAKANLIĞI (1973), **50 Yılda İmar ve Yerleşme 1923 – 1973**. TC. İmar ve İskân Bakanlığı Yayını, Ankara.
- KABOĞLU, İbrahim (1996), “*Yerleşme Özgürlüğü ve Konut Hakkı (Temel Özgürlük Sosyal Hak Birleşmesi)*”, **TODAİE İnsan Hakları Yıllığı**, TODAİE Yayını, Ankara, ss.17-18.
- KAYA, Mustafa (1989), “*Gecekondu Sorunu ve Gecekondu Kanunu*”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, S.6, ss.860-891.
- KELEŞ, Ruşen (2012), **Kentleşme Politikası**, İmge Kitabevi, Ankara.
- KEPENEK, Yakup ve YENTÜRK, Nurhan (2004), **Türkiye Ekonomisi**, Remzi Kitapevi, İstanbul.
- KOÇ, Hülya (1998), “*Konut Politikaları ve Uygulamaları*”, **Ege Mimarlık Dergisi**, S.28(4), ss.31-33.
- KOÇAK, Hüseyin ve TOLANLAR, Melek (2008), “*Kentsel Dönüşüm Uygulamaları (Aydın ve Afyonkarahisar Örnekleri)*”, **Afyon Kocatepe Üniversitesi İİBF Dergisi**, S.10(2), ss.397-415.
- KÖKTÜRK, Erdal ve KÖKTÜRK, Erol (2007), **Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Almanya Deneyimi. 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı**, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Ankara.
- KÖMÜRLÜ, Rüveyda ve ÖNEL, Hakkı (2007), “*Türkiye’de Konut Üretimine Dair Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları*”, **YTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi**, S.2, ss.89-107.
- MAKAL, Ahmet (2002), “*Türkiye’nin Sanayileşme Sürecinde İşgücü Sorunu, Sosyal Politika ve İktisadi Devlet Teşekkülleri: 1930’lu ve 1940’lı Yıllar*”, **Toplum ve Bilim Dergisi**, S.92, ss.34-70.
- SAĞLAM, Dünder (1981), “*Türkiye’de Devletçilik Fikrinin Doğuşu ve Geçirdiği Aşamalar*”, **Atatürk’ün Ekonomik Kalkınma Politikası ve Devlet İşletmeciliği Konferansı**, İstanbul Üniversitesi Devlet İşletmeciliği Enstitüsü Yayını, İstanbul.
- SAĞLAM, Serdar (2016), “*1923- 1950 Yılları Arasında Türkiye’de Kent ve Kentleşme Olgusu*”, **Istanbul Journal of Sociological Studies**, S.53, ss.257-274.
- SAMSUNLU, Ahmet (2007), “*Toplu Konut Kanunu ve Türkiye’deki Uygulamaları*”, **Kent ve Planlama : Geçmişini Korumak Geleceği Tasarlamak: Ruşen Keleş’e Armağan** (Ed. Ayşegül Mengi), İmge Kitabevi, Ankara, ss.355-374.
- SBB (2019), **On Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı**, <http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2019/07/OnbirinciKalkinmaPlani.pdf> (Erişim Tarihi: 11.04.2019).

- SBB (2021), **2022 Yılı Cumhurbaşkanlığı Hükümet Programı**, <https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2021/10/2022-Yili-Cumhurbaşkanligi-Yillik-Programi-26102021.pdf> (Erişim Tarihi: 01.04.2023).
- ŞAHİN, Yusuf (2005), “*Kira Denetimi Politikası Üzerine Bir Değerlendirme*”, **Ankara Üniversitesi SBF Dergisi**, S.60(4), ss.213-237.
- ŞENGÜL, H. Tarık (2001), **Kentsel Çelişki ve Siyaset: Kapitalist Kentleşme Süreçleri Üzerine Yazılar**, Demokrasi Kitaplığı Yayını, İstanbul.
- ŞENGÜL, H. Tarık (2009), **Türkiye’de Kentleşmenin İzlediği Yol Üzerine: Bir Dönemleme Girişimi**, İmge Kitabevi Yayınları, Ankara.
- TBMM – TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ (1983), **45. Hükümet Programı**, [https://www5.tbmm.gov.tr/yayinlar/hukümetler/hukümetler\\_cilt\\_7.pdf](https://www5.tbmm.gov.tr/yayinlar/hukümetler/hukümetler_cilt_7.pdf) (Erişim Tarihi: 02.04.2023).
- TBMM – TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ (1987), **46. Hükümet Programı**, [https://www5.tbmm.gov.tr/yayinlar/hukümetler/hukümetler\\_cilt\\_7.pdf](https://www5.tbmm.gov.tr/yayinlar/hukümetler/hukümetler_cilt_7.pdf) (Erişim Tarihi: 01.04.2023).
- TBMM – TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ (1989), **47. Hükümet Programı**, [https://www5.tbmm.gov.tr/yayinlar/hukümetler/hukümetler\\_cilt\\_8.pdf](https://www5.tbmm.gov.tr/yayinlar/hukümetler/hukümetler_cilt_8.pdf) (Erişim Tarihi: 02.04.2023).
- TBMM – TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ (1991a), **48. Hükümet Programı**, [https://www5.tbmm.gov.tr/yayinlar/hukümetler/hukümetler\\_cilt\\_8.pdf](https://www5.tbmm.gov.tr/yayinlar/hukümetler/hukümetler_cilt_8.pdf) (Erişim Tarihi: 02.04.2023).
- TBMM – TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ (1991b), **49. Hükümet Programı**, [https://www5.tbmm.gov.tr/yayinlar/hukümetler/hukümetler\\_cilt\\_8.pdf](https://www5.tbmm.gov.tr/yayinlar/hukümetler/hukümetler_cilt_8.pdf) (Erişim Tarihi: 02.04.2023).
- TBMM – TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ (1993), **50. Hükümet Programı**, [https://www5.tbmm.gov.tr/yayinlar/hukümetler/hukümetler\\_cilt\\_8.pdf](https://www5.tbmm.gov.tr/yayinlar/hukümetler/hukümetler_cilt_8.pdf) (Erişim Tarihi: 03.04.2023).
- TBMM – TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ (1995), **51. Hükümet Programı**, [https://www5.tbmm.gov.tr/yayinlar/hukümetler/hukümetler\\_cilt\\_8.pdf](https://www5.tbmm.gov.tr/yayinlar/hukümetler/hukümetler_cilt_8.pdf) (Erişim Tarihi: 03.04.2023).
- TBMM – TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ (1996a), **53. Hükümet Programı**, [https://www5.tbmm.gov.tr/yayinlar/hukümetler/hukümetler\\_cilt\\_9.pdf](https://www5.tbmm.gov.tr/yayinlar/hukümetler/hukümetler_cilt_9.pdf) (Erişim Tarihi: 03.04.2023).
- TBMM – TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ (1996b), **54. Hükümet Programı**, [https://www5.tbmm.gov.tr/yayinlar/hukümetler/hukümetler\\_cilt\\_9.pdf](https://www5.tbmm.gov.tr/yayinlar/hukümetler/hukümetler_cilt_9.pdf) (Erişim Tarihi: 03.04.2023).
- TBMM – TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ (1997), **55. Hükümet Programı**, [https://www5.tbmm.gov.tr/yayinlar/hukümetler/hukümetler\\_cilt\\_9.pdf](https://www5.tbmm.gov.tr/yayinlar/hukümetler/hukümetler_cilt_9.pdf) (Erişim Tarihi: 03.04.2023).
- TBMM – TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ (1999), **57. Hükümet Programı**, [https://www5.tbmm.gov.tr/yayinlar/hukümetler/hukümetler\\_cilt\\_10.pdf](https://www5.tbmm.gov.tr/yayinlar/hukümetler/hukümetler_cilt_10.pdf) (Erişim Tarihi: 01.04.2023).
- TOKİ – TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (2018), “*TOKİ Kuruluş ve Tarihçe*”, **TOKİ Kurumsal Web Sayfası**, <http://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce> (Erişim Tarihi: 03.07.2018).
- TURAN, Mensur (2010), “*İpotekli Dünya: Mali Sermaye ve Konut*”, **TMMOB Dosya Dergisi**, S.20, ss.26-29.
- ULUSOY, Ali Ender (2020), “*Türkiye’de Konut Politikaları: Tarihsel Süreç ve Aktörlerin Rolü*”, **Kamu Yönetimi ve Politikaları Dergisi**, S.1(3), ss.87-122.
- YAVUZ, Fehmi, KELEŞ, Ruşen ve GERAY, Cevat (1978), **Şehircilik: Sorunlar Uygulama ve Politika**, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Fakültesi Yayınları, Ankara.
- YAVUZYİĞİT, Musa Hikmet (1999), “*21. Yüzyıla Girerken Türkiye’de Devletçilik ve Özelleştirme Sorunları*”, **Sayıştay Dergisi**, S.34, ss.116-129.
- YENİCE, M. Serhat (2014), “*Türkiye’nin Kentsel Dönüşüm Deneyiminin Tarihsel Analizi*”, **BAÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi**, S.16(1), ss.76-88.



**YAZAR BEYANI / AUTHORS’ DECLARATION:**

Bu makale Araştırma ve Yayın Etiğine uygundur. Beyan edilecek herhangi bir çıkar çatışması yoktur. Araştırmanın ortaya konulmasında herhangi bir mali destek alınmamıştır. Yazar(lar), dergiye imzalı “*Telif Devir Formu*” belgesi göndermişlerdir. Mevcut çalışma için mevzuat gereği etik izni alınmaya ihtiyaç yoktur. Bu konuda yazarlar tarafından dergiye “*Etik İznine Gerek Olmadığına Dair Beyan Formu*” gönderilmiştir. / **This paper complies with Research and Publication Ethics, has no conflict of interest to declare, and has received no financial support. The author(s) sent a signed "Copyright Transfer Form" to the journal. There is no need to obtain ethical permission for the current study as per the legislation. The "Declaration Form Regarding No Ethics Permission Required" was sent to the journal by the authors on this subject.**

**YAZAR KATKILARI / AUTHORS’ CONTRIBUTIONS:**

Kavramsallaştırma, orijinal taslak yazma, düzenleme – **Y1 ve Y2**, veri toplama, metodoloji, resmi analiz – **Y1 ve Y2**, Nihai Onay ve Sorumluluk – **Y1 ve Y2**. / **Conceptualization, writing-original draft, editing – Y1 and Y2, data collection, methodology, formal analysis – Y1 and Y2, Final Approval and Accountability – Y1 and Y2.**

