

KİRADA YAŞAYAN EMEKLİLERİN BARINMA SORUNU VE BU SORUNA YÖNELİK BİR ÖNERİ: EMEKLİ LOJMANLARI

Mehmet AKALIN

Doç. Dr. Sosyal Güvenlik Kurumu

zidanvolesi@gmail.com

ORCID: 0000-0002-5170-7503

Başvuru Tarihi: 28/02/2024

Kabul Tarihi: 12/06/2024

DOI: AKALIN, M. (2024), Kirada Yaşayan Emeklilerin Barınma Sorunu ve Bu Soruna Yönelik Bir Öneri: Emekli Lojmanları, Sosyal Güvence Dergisi, Sayı 25, s. 1237-1273. doi: 10.21441/sosyalguvence.1444341

ÖZ

Son zamanlarda artan enflasyon ve ağırlaşan yaşam şartları toplumun her kesimini etkiler olmuştur. Artan konut ve kira fiyatları da yaşanan enflasyondan payını fazlasıyla almıştır. Nitekim, fahiş kira artışları büyük kentlerde barınma krizine yol açarak; kira ödemek zorunda olan emeklileri kronik yoksulluk riskiyle karşı karşıya getirmiştir. Bu çalışmada yaşamlarının kalan kısmında yaşlılığın beraberinde getirdiği fiziksel, ruhsal ve sosyal sorunların yanı sıra yoksulluk, barınma sorunu ve gelecek endişesi ile mücadele etmek durumunda kalan emekliler için “Emekli Lojmanları” önerisi bir model olarak sunulmuştur. Bunun için öncelikle emeklilik kavramı ve emeklilik sistemi Türkiye gerçekliğiyle ortaya koyulmuştur. Daha sonra Türkiye’de emeklilerin barınma tercih ve yönelimlerinin ne olduğu açıklanmıştır. Son olarak ise Birleşik Krallık’ta yaşlılara yönelik konut politika örnekleri üzerinde durulmuş ve emeklilerin kira sonunun çözümü için güçlü ve zayıf yönleri ile “Emekli Lojmanları” modeli çözüm önerisi olarak sunulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Emeklilik, Yaşlılık, Barınma Sorunu, Kira, Yoksulluk, Emekli Konutları, Emekli Lojmanları

THE HOUSING PROBLEM OF PENSIONERS LIVING IN RENT AND A SUGGESTION TOWARD THIS PROBLEM: RETIREMENT LODGINGS

ABSTRACT

Recently, increasing inflation and worsening living conditions have affected every segment of society. Increasing housing and rental prices have also had their share of the inflation. As a matter of fact, exorbitant rent increases have led to a housing crisis in big cities. Thus, retirees who have to pay rent face the risk of chronic poverty. In this study, the "Retirement Lodgings" proposal is presented as a model for retirees who have to struggle with poverty, housing problems and future anxiety, as well as the physical, mental and social problems brought by old age, for the rest of their lives. For this purpose, first of all, the concept of retirement and the retirement system are presented with the reality of Türkiye. Then, the housing preferences and tendencies of retirees in Turkey were explained. Finally, housing policy examples for the elderly in the United Kingdom are emphasized. And the "Pensioner Lodgings" model, with its strengths and weaknesses, is presented as a solution proposal to solve the retirement problem of retirees.

Key Words: Retirement, Old Age, Housing Problem, Rent, Poverty, Retirement Housing, Retirement Lodgings

GİRİŞ

1760'lı yıllardan 1830'lu yıllara değin gelişim gösteren Birinci Sanayi Devrimi, her türlü üretim alanında insan ve hayvanların salt beden gücünün yerini makinelerin almaya başlaması ile insanlık tarihinin eskiye nazaran daha hızlı şekilde akmasına yol açmıştır. Buhar gücünün üretim ve ulaşım araçlarına aktarılması teknolojisinin keşfedilmesi, seri ve kitlesel üretimi tetiklerken; bu üretim anlayışının yaygınlaşması İngiltere, Avrupa ve Kuzey Amerika başta olmak üzere endüstri ilişkilerinin sebep olduğu sosyo-ekonomik dönüşümleri ortaya çıkarmıştır.

Sanayi Devrimi'nin tarihsel süreç içerisinde 4 safhada gerçekleştiği görülmüştür. Sanayi alanında devrim olarak kabul edilen her gelişmenin alt yapısını sanayi üretiminde kullanılan enerji kaynakları oluşturduğundan; demir-çelik sanayinde ve dokuma fabrikalarında buhar gücü oluşturmak için kullanılan kömür madeni, Birinci Sanayi Devrimini ortaya çıkarmıştır. 20. yüzyılın başlarında elektrik, petrol ve doğalgazla çalışan araç ve makinelerin üretilmesi ile İkinci Sanayi Devrimi yaşanmıştır. 1960'lı yıllarda bilgisayar teknolojisinin sanayi üretiminde kullanılmaya başlanması ile Üçüncü Sanayi Devrimi; internet, yapay zekâ ve robotik teknolojilerin hayatımızın her alanına girmesi ile de Dördüncü Sanayi Devrimi gerçekleşmiştir.

Birinci Sanayi Devrimi'nden Dördüncü Sanayi Devrimi'nin yaşadığı günümüze kadar geçen sürede işçi sınıfı ortaya çıkarak büyümüş, kent nüfusu artmış, doğal kaynaklar hızlı şekilde yok edilmiş, sera gazı salınımı artarak hava kirliliği, küresel ısınma ve iklim değişikliği gibi çevresel tahribatlar ortaya çıkmıştır. Diğer taraftan, refah seviyesinin artması, salgın hastalıklarla yeni mücadele yöntemlerinin geliştirilmesi, çocuk ölümlerinin azalması ve ortalama insan ömrünün uzaması da bu dönemlerde kendini göstermiştir. Böylece sanayi devrimleri ortaya çıkardığı sonuçları itibari ile, bakış açısına göre değişmekle birlikte, insanlık için hem olumlu hem de olumsuz bir süreç olarak değerlendirilebilecek tarihsel gelişmeler olarak kabul edilebilir.

Sanayi devrimlerinin olumlu bir çıktısı da beklenen yaşam sürelerinin uzamasıdır. Beklenen yaşam süresi, dünyanın farklı coğrafyalarında yaşayan insanların refah düzeylerini ve sağlıklı bir hayat sürebilme olanaklarını anlayabilmemize yardımcı olan önemli bir göstergedir. Beklenen yaşam süresi başka bir ifade ile dönem ve bölge değişkenlerine bağlı olarak, ölüm düzeyinin ölçülmesi sonucunda ulaşılan rakamsal veriyi ifade eder. Beklenen yaşam süresi, belirli bir yıldaki tüm yaş gruplarını içerecek şekilde ölüm oranlarını özetler ve kişinin ne kadar daha yaşayabileceği yönünde tahminde bulunur. Doğumdan itibaren yaşam beklentisi ise; hayata gözlerini yeni açmış

bir bebeğin, onu bekleyen tüm risk ve zorluklar karşısında ortalama olarak ne kadar yaşayabileceği yönünde yapılan bir öngörüdür.

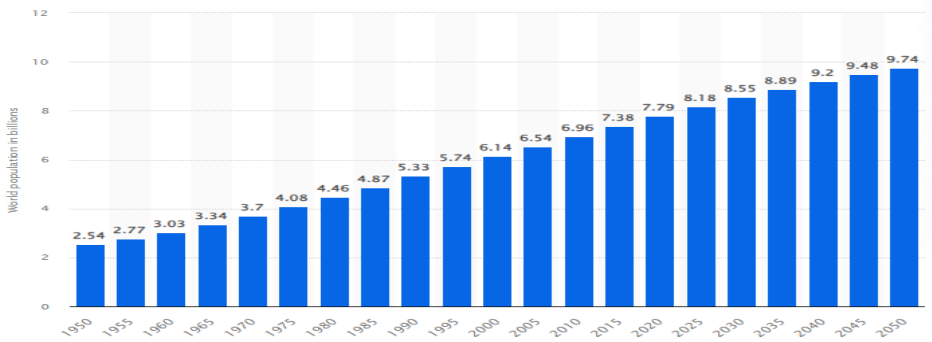
İnsanlık tarihi boyunca insanların yaşam süreleri; hayatta kalma mücadelesi, savaşlar, salgın hastalıklar, tedavi imkânları, çalışma şartları, çevresel faktörler ve beslenme şekilleri gibi çeşitli nedenlerden dolayı değişiklik göstermiştir. 20. yüzyılın başında dünya genelinde yeni doğan bir kişi için ortalama yaşam beklentisi 32 iken günümüzde bu rakam 72'ye yükselmiş durumdadır. Yine, 1770 yılında Afrika'da doğan bir bebeğin ortalama yaşam beklentisi 26.4 iken, bugün bu rakam yaklaşık üç kat artarak 62.2 olmuştur. (HDM, 2023; UN, 2022; Zijdeman vd. 2015; Riley, 2005)

Tablo 1: Doğuşta Beklenen Yaşam Süresi

	1770	1800	1900	1950	2000	2010	2020
Dünya Geneli	28,5	28,5	32	46,5	65,5	70,1	72
Amerika Kıtası	34,8		41	58,1	72,6	75,3	74,8
Avrupa Kıtası	34,3	33,3	42,7	62,8	73,2	76,5	77,7
Asya Kıtası	27,5		28	42	66,4	71,3	73,7
Afrika Kıtası	26,4			37,6	52,3	58,6	62,2

Kaynak: UN WPP (2022); HMD (2023); Zijdeman et al. (2015); Riley (2005)

Beklenen yaşam süresinin artmasının yanı sıra; bebek ölümlerinin azalması, tıp biliminin aşama kaydetmesi, yeni teknolojiler ile birlikte teşhis, tedavi ve farmakoloji alanında yaşanan ilerlemeler de dünya nüfusunun ve bu nüfus içerisinde yaşlı olarak kategorize edilen grubun sayısını arttırmıştır. Dünya nüfusu 1950'li yıllarda 2,54 milyar iken 1980 yılında 4,46 milyar, 2000 yılında 6,14 milyar, 2020 yılında 7,79 milyar olmuştur. Dünya nüfusunun 2050 yılında 9,74 milyar olması beklenmektedir (Statista, 2021).

Grafik 1: Dünya Nüfusunun Gelişimi 1950-2050

Kaynak: Statista, 2021

Dünya Sağlık Örgütü'nün yaptığı tanıma göre yaşlılık, kişinin çevresel faktörlere uyum ve adaptasyon sağlayabilme kabiliyetinde görülen azalmadır (WHO, 2013). Oldukça kapsamlı ve çok boyutlu olan bu tanımı daha iyi anlayabilmek için, yaşlılığa biyolojik, kronolojik, sosyolojik ve psikolojik açılarından bakmak gerekir. Biyolojik yaşlanma hücrelerin yenilenemeyerek vücudun değişime uğramasıdır. Kronolojik yaşlanma, belirlenen bir süreye kadar yaşamayı başarabilen kişilerin ulaştıkları yaşıdır. Sosyolojik yaşlanma, 15-65 yaş arasında elde edilen sosyal statülerin, toplumsal rollerin, alışkanlıkların ve yaşam biçimlerinin değişime uğramasıdır (Durgun ve Tümerdem, 1997). Çalışan rolünün emekliye, baba rolünün dedeye dönüşmesi buna örnek olarak gösterilebilir. Psikolojik yaşlanma ise bilişsel yeteneklerin yavaşlayıp gerilemesi şeklinde kendini göstermektedir. Demans ve alzaimer gibi hastalıklar ileri yaşlarda görülen psikolojik yaşlanmanın örneklerinden bazılarıdır.

Kimlerin yaşlı olup olmadığı ve hangi yaş itibari ile kişilerin yaşlı sayılacağı konusunda tam anlamıyla bir konsensüs sağlanmış değildir. Bunun nedeni, her ülkenin gelişmişlik düzeyinin ve yaşama koşullarının farklı olmasıdır. Birleşmiş Milletler, Dünya Sağlık Örgütü ve OECD gibi uluslararası kuruluşların yasal metinlerinde ve istatistiklerinde yaşlılık için belirlenen yaş sınırının 65 ve üzeri olduğu anlaşıldığından, bu çalışmada da 65 yaş ve üzeri kişiler için yaşlı tanımlaması kullanılmıştır.

Son yıllarda artan nüfusla birlikte 65 yaş ve üstü yaş grubunda bulunan ve yaşlı nüfus olarak adlandırılan kişilerin genel nüfus içerisindeki oranı yükselmektedir. Tüm OECD ülkeleri içerisinde yaşlı nüfusun genel nüfus içerisindeki oranı 1950 yılında %7,57 iken 2021 yılında %17,69'a yükselmiştir (OECD, 2024). Dünya genelinde ise 1950 yılında yaşlı nüfusun genel nüfusa oranı %5,13 iken 2022 yılında bu oran %9,82'ye yükselmiştir. 2030 yılına gelindiğinde dünyadaki her 6 kişiden 1'i 60 yaş ve üzerinde olacaktır. 2020 yılında 1 milyar olan 60 yaş ve üzeri nüfus 2030 yılında 1,4

milyara, 2050 yılına gelindiğinde ise 2,1 milyara ulaşacaktır. 80 yaş ve üzeri kişilerin sayısının ise 2020 ile 2050 arasında üç kat artarak 426 milyona ulaşması beklenmektedir (WHO, 2022). 2100 yılında 65 yaş ve üzeri nüfusun, toplam nüfus içindeki payının %24,3 olması beklenmektedir (UN, 2022).

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) yayınladığı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre Türkiye Nüfusu 31/12/2023 tarihi itibari ile 85 milyon 372 bin 377 kişi olmuştur. Ülke nüfusunun %93'ü kent merkezleri ve merkez ilçelerde yaşamaktadır (79,4 milyon). İstanbul (15.655.924), Ankara (5.803.482), İzmir (4.479.525), Bursa (3.214.571) ve Antalya (2.696.249) olmak üzere Türkiye'de toplam nüfusun %38'i beş büyük kentte toplanmış durumdadır (TÜİK, 2023).

Nüfusun yaş dağılımı incelendiğinde, Türkiye'nin 40 yıl öncesindeki genç nüfusun fazlalığından kaynaklanan demografik avantajını yitirmeye başladığı görülmektedir. Ölümlülük ve doğurganlık oranının azalması ülkedeki yaşlı ve orta yaş grubundaki kişi sayısını arttırmıştır. Başka bir deyişle Türkiye nüfusu yaşlanmaktadır. Yaşlı olarak kabul edilen 65+ yaş grubundaki kişi sayısı 2017 yılında 6 milyon 895 bin 385 kişi iken son beş yılda bu sayı %22,6 oranında artarak 2022 yılında 8 milyon 451 bin 669 kişiye (%9,9) ulaşmıştır (TÜİK, 2022). 2023 yılında da yaşlı nüfus sayısı çift hanelere ulaşmış ve ülke nüfusunun %10,2'si yaşlılardan oluşmuştur.

Toplam nüfus içerisinde yaşlılık oranının artmasıyla makroekonomik açıdan işgücü piyasasının dönüşüm geçirmesi kaçınılmazdır. İşgücüne katılma oranının azalması sadece çalışma gücü ve üretim potansiyelinin düşmesine sebep olmakla kalmaz. Emek yoğun sektörlerde genç işgücü ihtiyacının karşılanamayacak duruma gelmesi, genç işgücü ithaliyle sonuçlanan yabancı işgücünün üretimde kullanılmasını da gündeme getirir. Bu da yerel işgücü piyasasında kayıtdışılığı arttırarak, çalışma barışını bozar ve ücretlerin yerli işçilerin aleyhine belirlenmesi tehlikesini ortaya çıkarır.

Diğer taraftan toplam nüfus içerisinde yaşlıların oranının artması; ekonomik, hukuki, psikolojik ve sosyolojik önlemler alınmaması halinde çok ciddi toplumsal sorunlara yol açabilmektedir. Yaşlı nüfusa yönelik üretilecek sosyal ve ekonomik politikalarda kayıtsız kalınması bu kişilerin dezavantajlı gruplara dahil olarak sürekli başkalarının bakımına ve yardımına muhtaç, yoksul ve yalnız bir şekilde hayatlarının son dönemlerini geçirmelerine sebep olabilmektedir. Sanayi Devrimini tüm sancılıları ile birlikte yaşayabilmiş ve tam manası ile endüstri toplumu olabilmiş ülkelerde, yaşlanan nüfus yapısına karşı üretilen ekonomi, sosyal politika ve sosyal içerme uygulamaları, yaşlıların toplumla entegrasyonunu sağlayabilmiştir. Türkiye'nin de bu toplumlardaki çözüm yollarından hareketle yaşlanan nüfusuna yönelik olarak

politikalar üretmesi gerekir.

Son yıllarda büyük oranda dönüşüme uğramış olsa da Türkiye’de yaşlılar halen geleneksel aile yapısının bir gereği olarak çocuklarını yaşlılıklarının garantisi olarak düşünebilmektedir. Ancak tüm yaşlıların kendilerine bakabilecek çocukları, yeterli düzeyde emeklilik geliri ya da barınabileceği bir evi olmayabilir. Böylesi durumlarda yaşlıların bakım, sağlık, yalnızlık, yoksulluk ve barınma sorunları derinleşerek büyüebilmektedir.

Türkiye’de Sosyal Güvenlik Kurumu ile Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı, verdiği güvence ve sağladığı koruma önlemleri ile bu sorunlarla başa çıkmaya çalışmaktadır. Bu bağlamda yaşlılık nedeniyle işgücü piyasasından çekilmek durumuna kalan kişilere gelir ve aylık bağlanması, bu kişilerin kamusal sağlık hizmetlerinden ücretsiz yararlandırılması, muhtaç durumda olan yaşlılara nakdi ve ayni yardımların verilmesi, evde bakım ve yaşlı bakım hizmetlerinin sunulması, ücretsiz ya da indirimli ulaşım imkânlarının sağlanması, çevre, kültür ve sanat etkinlikleri ile toplumla entegrasyon çalışmalarının yapılması bu hizmetlerden bazılarını oluşturmaktadır. Yine belediyeler, il ve ilçe mülki amirlikleri de ihtiyaç sahibi yaşlılara ayni ve nakdi yardımlar yapabilmektedir.

İhtiyaç sahibi yaşlılara yönelik tüm bu iyi niyetli çabalara rağmen yine de yaşlıların refah düzeyini arttırma noktasında bazı zorluklar yaşanmaktadır. Son yıllarda kira fiyat artışları nedeniyle kısıtlı bütçelerinin büyük bir bölümünü barınma ihtiyaçlarını gidermek adına harcamak durumunda kalan yaşlılar, diğer zorunlu harcamalarından feragat etmek durumunda kalabilmektedir. Bu da başta yeterli beslenememe gibi en temel fizyolojik gereksinimlerini bile yerine getirememelerine ve refah düzeylerinin erozyona uğramasına sebep olmaktadır.

Bu çalışmada, kira ödemek suretiyle barınma ihtiyacını karşılamak zorunda olan yaşlılardan emekli gelir ya da aylığı alan kişilerin barınma sorunu konu edilmiştir. Emekli gelir ve aylıklarının büyük bölümünü veya tamamını insanca barınabilmek için harcamak zorunda kalan kişilerin refah düzeyini arttırmaya yönelik olarak emekli lojmanları bir çözüm olarak önerilmektedir. Bunun için öncelikle emeklilik kavramı ve emeklilik sistemi Türkiye gerçekliğiyle ortaya koyulmuştur. Daha sonra barınma hakkından hareketle Türkiye’de emeklilerin barınma tercih ve yönelimlerinin ne olduğu Türkiye Emekliler Derneği’nin yapmış olduğu “Emekli Profili II” raporundan elde edilen sonuçlar kapsamında belirlenmeye çalışılmıştır. Sonraki bölümlerde ise kirada yaşamak zorunda olan emeklilerin barınma sorunsalının kaynağının neler olduğu; Sosyal Güvenlik Kurumu, TÜİK, Merkez Bankası, Endeksa, OECD, Dünya Bankası, Birleşmiş Milletler ve Birleşik Krallık İstatistik Ofisinden elde edilen güncel

veriler ışığında anlatılmaya çalışılmıştır. Son olarak ise Birleşik Krallık'ta, yaşlılara yönelik konut politika örnekleri üzerinde durulmuş ve emeklilerin kira sonunun çözümü için güçlü ve zayıf yönleri ile emekli lojmanları modeli çözüm önerisi olarak sunulmuştur.

Araştırma Problemi

Son dönemlerde Türkiye'de artan enflasyon ve ağırlaşan yaşam şartları toplumun her kesiminde hissedilmektedir. Ancak her bireyin yeni ekonomik şartlara uyum ve adaptasyon kapasitesi farklı olduğundan, zorlaşan yaşam koşullarının ekonomik açıdan güçlü olmayan emeklileri daha fazla yıprattığı görülmüştür. Yaşlılık, iş göremezlik ya da malullük nedeniyle işgücü piyasasından çekilmek zorunda kalan emeklilerin birçoğu, başkaca gelir güvencesi yoksa geçim sıkıntısı ile yüz yüze kalabilmektedir. Emeklilerden kira ödemek suretiyle barınma ihtiyacını karşılamak zorunda olanlar ise bu geçim sıkıntısını çok daha derinden yaşayarak kronik yoksulluk riskiyle karşılaşabilmektedirler. Serbest piyasa koşullarına göre oluşan konut kiralalarının, ortalama emekli maaşının tamamıyla bile karşılanamayacak seviyelere gelmesi, nüfusu hızla yaşlanan Türkiye için sosyo-ekonomik sonuçları itibari ile ağır sorunlara yol açacağı açıktır.

Araştırmanın Amacı

Ömürlerinin son dönemlerinde yaşlılığın beraberinde getirdiği, fiziksel, ruhsal ve sosyal sorunların yanı sıra yoksulluk, barınma sorunu ve gelecek endişesi ile mücadele etmek durumunda kalan emekliler için refah düzeylerini arttıracak çözüm önerilerinin geliştirilmesi hayati önem taşımaktadır. Artan konut kiralaları nedeniyle barınma sorunu yaşayan emekliler için sosyal kiralı konut modellerinden emekli lojmanları önerisinin gündeme getirilmesi ve bu önerinin hayata geçirilmesi için gerekçelerin ortaya koyulması çalışmanın amacını oluşturmaktadır.

Araştırma Yöntemi

Çalışmada kullanılan nitel araştırma yöntemlerinden doküman analizi, yazılı ve elektronik belgelerin içeriğini titizlikle ve sistematik olarak analiz etmeye olanak sağlamasından dolayı, bu çalışmada tercih edilmiştir. Yine doküman analizinin ilgili konu hakkında ampirik bilgi geliştirmek için verilerin incelenmesini ve yorumlanmasını gerektirmesi de çalışma için uygun bir yöntem olduğunu düşündürmüştür. Doküman analizi yöntemi ile yapılan bu çalışma, araştırılması planlanan konular hakkında bilgi içeren yazılı, sözlü ve görsel materyallerin incelenmesi ile gerçekleşmektedir. Doküman analizi için gereken nicel veriler Sosyal Güvenlik Kurumu, TÜİK, Merkez Bankası, Endeksa, OECD, Dünya Bankası,

Birleşmiş Milletler ve Birleşik Krallık İstatistik Ofisi'nin rapor, bülten ve yayınlarından elde edilmiştir.

1. TÜRKİYE'DE EMEKLİLİK

Emeklilik, en yalın anlamıyla çalışma gayretinin sonuna gelinerek, işgücü piyasasından sürekli olarak geri durmak anlamında kullanılan bir sosyal statüyü ifade eder. Emekli olan kişi, çalışma hayatında aktif olarak yer almaktayken, elde ettiği gelirin bir kısmından vazgeçip kendine boş zaman satın alır. Yani emekli kişi, çalışmasına gerek olmadan hayatını devam ettirebilmesi için gereken düzenli gelir ya da aylığı elde ederek hayatını sürdürmeye çalışır.

Yaşlılık döneminde ortaya çıkan sorunlarla baş edebilmek adına en yaygın güvence emekli gelir ve aylığı elde edebilmektir. Çeşitli şartlara bağlı olan bu hakkın elde edilmesi her ülkede farklı şekillerde belirlenen koşulların bir araya gelmesi ile mümkün olabilmektedir. Türkiye açısından emekli olabilmek için sigortalılık süresi, prim ödeme gün sayısı ve yaş şartının yerine getirilmesi gerekmektedir. Bu şartları yerine getiren kişiler çalıştıkları süre içerisinde ödedikleri uzun vadeli sigorta primlerinin karşılığı olarak aylık ya da gelire hak kazanmaktadırlar.

Türk Sosyal Güvenlik Sistemi esasen kamu çalışanları haricinde emekliliği kişilerin tercihlerine bırakmış olup, bu kişilere güçleri yettiğince çalışabilme özgürlüğü tanımıştır. Kamuda ise çalışanlar çoğunlukla 65 yaşında, istisnai olarak da 67 yaşında re'sen emekliye sevk edilirler. Zorunlu emekliliğin uygulandığı kamu çalışanları, geçim koşullarını gerekçe göstererek çoğu zaman yaş hadlerinin sonuna değin çalışmayı tercih etmektedirler.

Türkiye'de emekli olan kişiler emekli aylığı almanın yanı sıra ileri yaşlarda bütçelerinde büyük gider kalemi oluşturabilecek sağlık harcamalarından da kurtulmuş olurlar. Bu da çalışma yaşamından çekilmek durumunda kalan yaşlıları azalan gelirleri nedeniyle yoksulluk riskine karşı önemli ölçüde koruyabilmektedir.

Sosyal Güvenlik Kurumu resmi verilerine göre 2023 Kasım ayı itibari ile Türkiye'de 15.934.371 kişi emekli aylığı alırken, 15.147.042 kişi ise hak sahibi olmaları nedeniyle dul ve yetim aylığı almaktadır. Sistemde 5510 Sayılı Kanun'un 4'üncü maddesinin birinci fıkrasının (a), (b) ve (c) bendlerine tabi olarak prim katkısı veren kişi sayısı ise 25.449.140 kişidir (SGK, 2023).

Tablo 2: Türkiye’de Emekli Sayısı (2015-2023)

Yıllar	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 Kasım
PASİF (AYLIK VEYA GELİR ALANLAR) SİĞORTALILAR									
-Dosya	10.808.165	11.171.059	11.418.722	11.867.931	12.214.543	12.490.714	12.847.135	13.128.225	15.147.042
-Kişi	11.384.263	11.755.365	12.154.140	12.613.151	12.977.719	13.264.220	13.644.030	13.933.020	15.934.371
1 - Yaşlılık Aylığı Alanlar	7.854.890	8.121.481	8.402.314	8.729.758	8.968.462	9.133.884	9.340.111	9.499.096	11.431.762
2 - Malullük Aylığı Alanlar	118.801	120.923	123.494	124.936	126.947	124.602	123.656	125.046	124.472
3 - Vazife Malulü Aylığı Alanlar	11.939	12.170	12.934	13.504	14.039	14.381	14.738	15.116	15.451
4 - Ölüm Aylığı Alanlar (Dosya)	2.700.348	2.787.524	2.748.356	2.863.274	2.963.088	3.072.907	3.220.617	3.335.929	3.419.493
5 - Ölüm Aylığı Alanlar (Kişi)	3.247.448	3.343.265	3.451.929	3.576.046	3.692.788	3.813.421	3.984.570	4.107.716	4.175.151
6 - Sürekli İlgöremezlik Geliri Alanlar	65.477	70.081	73.035	75.654	79.209	80.891	82.465	85.526	87.187
7 - Sürekli İlgöremezlik Ölüm Geliri Alanlar (Dosya)	56.710	58.900	58.589	60.805	62.798	64.049	65.548	67.512	68.677
8 - Sürekli İlgöremezlik Ölüm Geliri Alanlar (Kişi)	85.708	87.485	90.434	93.253	96.274	97.041	98.490	100.520	100.348

Kaynak: (SGK, 2023)

Türk Emeklilik Sistemi, sosyal sigorta mantığına dayanmaktadır. Belli bir süre çalışmak, belli bir yaşa gelmek ve uzun vadeli sigorta kollarından malullük, yaşlılık ve ölüm risklerine karşı prim ödemek suretiyle kendilerine veya kanunda belirtilen hak sahiplerine gelir ve aylık imkânı sunulmaktadır.

Türkiye’de yaşlılık aylığı ve emekli aylığı eşanlı gibi kullanılmalarına rağmen teknik olarak bambaşka şeyleri ifade etmektedirler. Öncelikle yaşlılık aylığına hak kazanabilmek için prim ödeme şartı bulunmamaktadır. Yaşlılık aylığı; “65 yaşını doldurmuş olan, nafaka bağlanmamış veya nafaka bağlanması mümkün olmayan, kamu veya özel kurum ve kuruluşlarda işe ve ibateleri dâhil olmak üzere sürekli bakımı yapılmayan veya yaptırılmayan, 2828 sayılı Sosyal Hizmetler Kanunu hükümlerine göre harçlık almayan, yurt içi-yurt dışı ayrımı yapılmaksızın sosyal güvenlik kurumlarından bir gelir veya aylık hakkından yararlanmayan, isteğe bağlı prim ödemeyen, uzun vadeli sigorta kollarına tabi olacak şekilde çalışmayan, aynı hanede ikamet edip etmediklerine bakılmaksızın kendisi ve eşi dikkate alınmak suretiyle kişi başına düşen ortalama aylık geliri, asgari ücretin aylık net tutarının 1/3’ünden az olan Türk vatandaşlarına” ödenmektedir. Yaşlılık aylığı 2024 Ocak ayı itibarıyla 3.504,84 TL olarak belirlenmiştir.

Emekli aylığına hak kazanabilmek için ise öncelikle prim ödeme şartını yerine getirmek gerekmektedir. İşe giriş tarihine bağlı olarak emekli olma yaş şartı da 65 yaşını çok daha altına inebilmektedir. 01.03.2008 tarihli ve 7438 sayılı “Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu ile 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile yapılan düzenleme uyarınca, ilk sigortalılık başlangıcı 8/9/1999 ve öncesi olanlar yaş dışındaki diğer şartları sağlaması kaydıyla emekli aylığı almaya hak kazanmışlardır. Böylece 8/9/1999 tarihinden önce sigorta

tescili olan ve kanunun yürürlüğe girdiği tarihte 42 yaşında olan kadın ve 43 yaşında olan erkek sigortalılar emekli olabilmışlerdir. Genç yaşta emeklilik hakkı elde eden bu kişilerin büyük bölümü sosyal güvenlik destek primi ödemek suretiyle ya da kayıtdışı olarak çalışma hayatlarına devam etmişlerdir.

2008 yılı öncesinde dağınık halde bulunan ve her birisinin ayrı koşulları olan emeklilik rejimleri, 20/05/2006 tarihli ve 26173 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5502 sayılı Sosyal Güvenlik Kurumu Kanunu ile tek çatı altında toplanmış ve uygulama birliği oluşturulmaya çalışılmıştır. Daha önce devlet memurların (5434 sayılı Kanun), hizmet akdi ile çalışanların (506 sayılı Kanun), kendi adına ve hesabına bağımsız çalışanların (1479 sayılı Kanun), tarım işlerinde hizmet akdi ile çalışanların (2925 sayılı Kanun) ve tarımda kendi nam ve hesabına bağımsız çalışanların (2926 sayılı Kanun) 5510 sayılı Kanunun 4. maddesinin birinci fıkrasının (a), (b) ve (c) bentleri kapsamında statüleri yeniden düzenlenmiştir.

1990'lı yıllarda uygulanan erken emekliliğin getirdiği mali yükler, sigortacılık tekniği bakımından aktif/pasif dengesinin bozulmasına sebep olmuştur. Sistemin sürdürülebilirliğini sağlayabilmek, ödenecek olan gelir ve aylıkların tutarının tatmin edici seviyelerde olabilmesi ve sağlık hizmetlerinin kalitesinin devam ettirilip geliştirilebilmesi adına emekli olma koşulları önceki kanun dönemlerine göre zorlaştırılmıştır. Buna rağmen, emeklilikte yaşa takılanların emekli olmalarıyla birlikte aktif/pasif oranı Sosyal Güvenlik Kurumu verilerine göre 1.68'e kadar gerilemiştir. İki kişiden az çalışandan alınan primlerle bir emeklinin maaş ve sağlık giderlerinin ödeniyor olması, hem emekliler açısından bu kişilerin yeterli emekli maaşı alamamaları hem de sistemin hazine tarafından sürekli olarak desteklenmesi anlamına gelmektedir. Emekli maaşlarının alım gücünün, yüksek enflasyonist ortamlarda aşınması 2016 yılından bu yana en düşük emekli maaşının asgari ücretin dahi altında kalmasıyla sonuçlanmıştır.

2. BARINMA SORUNLARI

İnsanca yaşamanın en öncül koşullarından birisi sağlıklı ve güvenli biçimde barınabilmektir. Sürdürülebilir şekilde barınma ihtiyacını giderebilen bireyler topluma uyum sağlayıp onunla kaynaşabilir ve sosyal süreçlere katılabilirler. İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi ile herkesin sağlıklı ve yeterli koşullarda barınma hakkı, uluslararası sözleşme düzeyinde de olsa güvence altına alınmıştır (BM, 1948). Ekvador'un Quito kentinde 17 Ekim 2016 tarihinde toplanan BM Konut ve Sürdürülebilir Kentsel Gelişme Konferansı'nda (HABİTAT-III) da yoksullukla mücadele, kentsel yaşam alanlarında toplumsal refahın artırılması ve ekolojik açıdan güçlü kentler oluşturma hedefleri belirlenmiş (Keleş ve Mengi, 2017) ve bu yönde

tavsiye niteliğinde birçok kararın altına imza atılmıştır.

Konut hakkının gerçekleştirilmesine yönelik iyi niyetli olarak uluslararası düzeyde karar ve politikalar halen üretilmeye çalışılmaktadır. Ancak günümüz devletlerin büyük bir çoğunluğunun neoliberal ekonomi politikalar doğrultusunda ülkelerini yönetiyor olması, refah devleti anlayışının aşınmasına yol açmaktadır. Bu da insanca barınma hakkını, devletin asli görevi olmaktan uzaklaştırmıştır. Böylece insanca barınma gereksiniminin giderilmesi, kişisel gayretlere ve piyasa koşullarının insafına bırakılmıştır.

Son yıllarda birçok devletin, anayasal bir görev olarak benimsemesi gereken erişilebilir konut üretme rolü büyük oranda değişime uğramıştır (Sengupta, 2006). Devletler artık konut piyasasındaki koruyucu ve destekleyici rolünden uzaklaşmış, konut üretim süreçlerini özel sektör marifetiyle gerçekleştirmeye başlamıştır. Bunu yaparken de salt denetleyici ve gözlemci şekilde pasif bir rol üstlenmiştir (Sager, 2011).

Konut piyasasının özelleşmesi ve uygulanan neoliberal ekonomi politikaları neticesinde özellikle kentsel alanlarda konut, barınma ihtiyacını gideren bir araç olmaktan çıkmıştır. Mevcut konut stoku ve yeni yapılan projelerle üretilen yapılar, gayrimenkul sektörünün finansal bir aracına dönüşmüştür. Yatırımcılar açısından ise yeni nesil konutlar bir sermaye birikim ve yatırım unsuru olarak değerlendirilmeye başlanmıştır (Madden ve Marcuse, 2016). Böylesi bir piyasa yapısı erişilebilir konutu, temel bir insan hakkı olmaktan çıkarmıştır. Artık birçok yerleşim bölgesinde yaşanabilir, sağlıklı ve güvenilir konuta ulaşmak bir ayrıcalık halini almıştır (İPA, 2023).

Son dönemlerde Dünyanın birçok yerinde olduğu gibi (Pittini, 2016) Türkiye’de de konut ve kira fiyatları, orta ve alt gelir düzeyine sahip hanehalkının gelirinden daha fazla artış göstermiştir. Bu durum özellikle kentsel alanlarda sağlıklı ve yeterli konuta erişebilmek için, ailelerin insanca yaşamın diğer gereklerinden feragat etmesini şart koşmuştur. Bu da insanların barınma ihtiyaçlarını karşılamak adına yoksulluk sınırı altında bir yaşama mahkûm olmalarına yol açmıştır.

Konut ve kira fiyatlarındaki ani ve yüksek oranlı artışlarla beraber, spekülatif saiklerle hareket eden mülk sahipleri ve yatırımcılar, büyük kârlar elde etmeye başlamışlardır. Diğer taraftan, gelişmişlik düzeyleri fark etmeksizin birçok ülkede bu durum, evsizlerin sayısının çoğalmasına yol açmıştır. Yeterli düzeyde geliri olmayan aileler ise konut tercihlerini, daha kötü şartlardaki bölgelere taşınarak ve daha kötü durumda olan yapı stoklarına yönelerek değiştirmişlerdir. Yine hanehalkı gelirinin büyük kısmını kira ya da konut kredisine ayırmak zorunda olan kişiler; gıda, sağlık, eğitim, ulaşım ve eğlence gibi harcamalarını kısmak zorunda kalarak (Bardhan vd.,

2012) refah düzeylerinin azalmasına razı olmuşlardır.

Türkiye’de inşaat temelli büyüme modeli 20 yıldan fazla süredir uygulanmaktadır. Bu dönemde altyapı inşaat faaliyetlerinin yanı sıra konut üretim sürecinde de büyük atılımlar gerçekleştirilmiştir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) marifeti ile devlet, konut üretim sürecinde aktif rol üstlenmiştir. Özel sektörün konut üretim sürecindeki payının büyümesiyle birlikte konut inşaat hacmi büyük oranda artmıştır.

Türkiye’de üretilen konut miktarının fazla olması ülkedeki konut sorununun tamamen çözümlenmesine yetmemiştir. Konut arz ve talebinin her zaman uygun şekilde bir araya gelmemesi nedeniyle boş kalan ya da yüksek bedeller talep edilen konutlar, tüm gelir gruplarını kapsayacak şekilde halkın konut talebini karşılayamaz hale getirmiştir (Alkay ve Övenç, 2019).

Türkiye’nin 81 ilini kapsayacak şekilde kentlerdeki konut üretiminde yaşanan artışa rağmen, artan enflasyon, faiz oranlarının yükselmesi, inşaat maliyetinin artması, kentsel arsaların rant değerinin çok yüksek olması ve uzun vadeli ödeme planlarında belirlenen taksit tutarlarının ödenemeyecek hale gelmesi, orta ve düşük gelir grubundaki hanehalkları için konut satın alımını imkânsızlaşmıştır. Bununla birlikte, büyük kentlerde bulunan vasat ve vasatın altındaki kiralık konutlar da düşük ve orta gelir grubu için ödenebilir olma niteliğini kaybetmiştir.

Türkiye’deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) 2017 yılına göre 2023 yılı Kasım ayında %1150,4 artış göstermiştir. 7 yıllık süre içerisinde bu oran sırasıyla İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla %977,1, %1190,5, %1168,2 şeklinde artmıştır. Kasım 2023 dönemi için Türkiye genelinde satılık konutların birim metrekare fiyatı 30 bin 318 lira olarak hesaplanmıştır (TCMB, 2023). Kira fiyat endeksi ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %92,75 oranında yükselerek, 2024 Ocak dönemi itibarı ile 133 TL/m² olmuştur (Endeksa, 2024).

3. KONUT HAKKININ YASAL DAYANAKLARI

Konut hakkı ile barınma hakkı birçok hukuki düzenleme ve sözleşmede birbirinin yerine kullanılsalar da taşıdıkları anlam ve kapsam bakımından aynı şeyi ifade etmezler. Barınma hakkı konut hakkından daha basit ve yalın bir haktır. Barınma hakkı denilen şey, en temel insan ihtiyaçlarından birisinin asgari düzeyde de olsa gidermesini ifade eder. Barınma ihtiyacının giderilebilmesi için barınılacak olan yerin sağlıklı, hijyenik ve güvenilir olması yeterlidir.

Konut hakkı ise barınma hakkından çok daha fazlasını ifade etmektedir. Konut

hakkı fiziksel açıdan yeterli, güvenilir, sağlıklı, sosyal donatı alanlarına ve kamusal hizmetlere kolay erişimin sağlanabildiği, yüksek kira artışlarına ve zorla çıkarılmaya karşı yasal güvencelerin hatta tazminat haklarının verildiği (Kale, 2013) durumları içeren daha komplike ve kapsamlı bir haktır.

Konut hakkı uluslararası ve ulusal hukuk bağlamında birçok ayrı düzenleme ile hüküm altına alınmıştır. Bunlardan en önemlileri İnsan Hakları Evrensel Bildirisi (Madde 25), BM Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklar Uluslararası Sözleşmesi (Madde 11), Avrupa Sosyal Şartı (Madde 16) ve Avrupa Birliği Temel Haklar Şartı'dır (Madde 34).

1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Bildirisinin 25. maddesinde “Bu Sözleşme’ye taraf devletler, herkesin, yeterli beslenme, giyim ve konut da dahil olmak üzere, kendisi ve ailesi için yeterli bir yaşam düzeyine sahip olma ve yaşam koşullarını sürekli geliştirme hakkına sahip olduğunu kabul ederler. Taraf Devletler bu hususta hür rızaya dayalı uluslararası işbirliğinin temel önemini kabul ederek, bu hakkın gerçekleşmesini güvence altına almak için uygun tedbirler alacaklardır” diyerek konut hakkını en temel insan haklarından birisi olarak düzenlemiş ve devletleri bu hakkın gereği için ödevlendirmiştir.

Birleşmiş Milletler Evrensel İnsan Hakları Beyannamesi'nin, Ekonomik, Sosyal, Kültürel Haklar Sözleşmesi'nde de konut hakkına yer verilmiştir. Bu Sözleşmeye göre herkesin yeterli düzeyde beslenme, giyim ve konut ihtiyacını giderecek şekilde bir yaşam standardının olması gerekmektedir. Ayrıca, kişiler bahsi geçen bu yaşam standardını kendisi ve ailesi ile birlikte sürdürebilir şekilde geliştirebilmelidir (BM, 1976).

Ekonomik, Sosyal, Kültürel Haklar Sözleşmesi'ne getirilen 1991 tarihli ve 4 nolu genel yorum ile konut hakkına ilişkin çerçeve “güvenli, barış içinde ve insanlık onuruna sahip olarak bir yerde yaşama hakkı” şeklinde ve “yaşamaya elverişli konut hakkı” vurgusuyla geliştirmiştir. Buna göre yaşama elverişli konut ister kira ister özel mülkiyet isterse de lojman veya sosyal konut olsun kişilerin yerinden edilme endişesi taşımadan yaşayabilecekleri yerler olarak tanımlanmıştır. Yaşama elverişli konut, güvenlik, sağlık, su, kanalizasyon, atık sistemi, acil yardım hizmetleri, enerji gibi temel kentsel hizmetlere erişimin mümkün olduğu konutlardır (İPA, 2023).

1961 tarihli Avrupa Sosyal Şartınının 16. maddesinde “Toplumun temel birimi olarak aile, tam gelişmesini sağlamaya yönelik uygun sosyal, hukuksal ve ekonomik korunma hakkına sahiptir” denilmek suretiyle sağlıklı ve güçlü aile yapısının sosyal, hukuki ve ekonomik açıdan güvence altında alınması gerektiği belirtilmiştir. Bu koşulların ise yaşamaya elverişli konutlarda sağlanabileceği açıktır.

2000 yılında kabul edilen Avrupa Birliği Temel Haklar Şartınının 34. maddesinin 3. bendinde ise “Toplumdan dışlanma ve yoksulluk konularıyla mücadele ile ilgili olarak Birlik, topluluk yasası ve ulusal yasalarla uygulamaların ilkelerine göre, olanakları elverişli olmayan herkese uygun bir yaşam sağlamak için sosyal yardım ve konut yardımı haklarını kabul ederek bu haklara saygı duyar” diyerek sözleşmeye taraf devletleri ihtiyaç sahibi kişilerin konuta erişimini sağlamaya yönelik olarak sorumlu tutmuştur.

Yerel hukuki metinlerde ise anayasal düzeyde barınma ya da konut hakkına, konjonktürün gerektirdiği şartlar altında ya hiç değinilmemiş, ya “Konut Hakkı” şeklinde müstakil bir başlık altında yer verilmiş ya da bu haklar anayasada başkaca haklarla birlikte zikredilmiştir. Nitekim 1921 Anayasası hak ve özgürlüklere ilişkin düzenleme yapmadığından konut ve barınma hakkından da bu anayasada söz edilmemiştir. Cumhuriyet’in ilanından sonra çıkarılan 1924 Anayasasınının 80. Maddesi ise “Hükûmetin nezaret ve murakabesi altında ve kanun dairesinde her türlü tedrisat serbesttir” demek suretiyle sosyal haklardan sadece eğitim hakkına ilişkin hüküm getirmiştir. Türkiye Cumhuriyeti tarihi bakımından konut hakkı ilk kez 1961 Anayasası’nda yer almıştır. Anayasasının sağlık hakkı başlığı altında düzenlenen 49. maddesinin ikinci bendinde “... Devlet, yoksul veya dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirleri alır” diyerek konut hakkına ilişkin çerçeve çizmiş; konutu yoksul ve dar gelirli aileler için devletin sağlaması gereken bir hak olarak görmüştür.

1982 Anayasasında konut hakkına ilişkin kapsam yoksul ve dar gelirli ailelerle birlikte diğer tüm vatandaşları da içerecek şekilde genişletilmiştir. 1982 Anayasasında konut hakkına ilişkin hükümlere 17., 56. ve 57. maddelerde yer verilmiştir. Buna göre Anayasasınının 17. Maddesinde konut ya da barınma hakkından doğrudan söz edilmeksizin “Herkes, yaşama, maddi ve manevi varlığını koruma ve geliştirme hakkına sahiptir” demek suretiyle, insan onuruna yaraşır yaşam sürmenin gereği olarak üstü kapalı da olsa konut ve barınma haklarına gönderme yapılmıştır.

1982 Anayasasınının 56. maddesinde “Herkes, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir. Çevreyi geliştirmek, çevre sağlığını korumak ve çevre kirlenmesini önlemek Devletin ve vatandaşların ödevidir” diyerek yaşama elverişli konut tanımınının tamamlayıcı unsuru olan sağlıklı ve dengeli çevrede yaşamının bir hak olduğu belirtilmiştir. Elverişli çevre koşullarının sürdürülebilirliği bakımından da devlet ile vatandaş eşit oranda sorumlu tutulmuştur.

1982 Anayasasınının 57. Maddesinde ise vatandaşların konut hakkına ilişkin hükümlere müstakil bir başlık altında yer verilmiştir. Bu maddede “Devlet, şehirlerin

özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler” denilmek suretiyle, konut üretim süreçlerine Devletin başat aktör olarak yer alması gerektiği vurgulanmıştır.

4. TÜRKİYE’DE EMEKLİLERİN BARINMA TERCİHLERİNE İLİŞKİN VERİLER

Türkiye Emekliler Derneğinin (TÜED) Türkiye genelinde yaptığı ve 2021 yılında yayımladığı “Emekli Profili II” araştırmasında elde edilen veriler emeklilerin barınma ve konut sorunlarını yeniden gündeme getirmiştir. Araştırmada emekli bireylerin %76,6’sının ev sahibi, %23,4’ünün ise kiracı olduğu tespit edilmiştir. Bu veriden hareket edilerek bu çalışmaya kira karşılığı barınma sorununu çözmek durumunda kalan ve tüm emekliler içerisinde %23,4’lük dilime giren yaklaşık 3 milyon 800 bin emekli konu edilmiştir.

Türkiye Emekliler Derneğinin (TÜED) Türkiye genelinde yaptığı “Emekli Profili II” araştırmasında elde edilen çalışma verilerine göre, emeklilerin barınma ve konut koşullarına ilişkin şu özet bilgilere ulaşılmıştır (TÜED, 2021);

- Emeklilerin %44,0’ü bağımsız ve müstakil konutlarda, %56,0’sı apartman dairesinde yaşamaktadır.
- Emekli bireylerin %35,7’si yaşadığı konutta merkezi ısınma sistemi, %35,5’i soba, %28,8’i ise kat kaloriferi ile ısınmaktadır.
- Mevcut konutlarında oturma süreleri bakımından emekli bireylerin %18,1’i 5 yıl ve daha kısa süredir, %25,2’si 615 yıldır, %25,6’sı 1625 yıldır, %31,1’i ise 26 yıldan fazla süredir bu konutlarında yaşamaktadır.
- Emekli bireylerin %47,0’sinin yaşadığı konutta kendilerine ait en az bir oda bulunurken, %53,0’ünün yaşadığı konutta kendilerine ait oda yoktur.
- Emekli bireylerin %81,4’ü odasını eşi ile %6,7’si kızı ile %5,5 ‘i eşi ve çocukları/torunları ile %3,8 oğlu ile %2,6’sı ise torunu ile paylaşmaktadır.
- Emekli bireylerin %55,2’si şartların uygun olması ve fırsat doğması haline yaşadığı konutundan taşınmayı düşünürken, %44,8’i ise şartlar ne olursa olsun yaşadığı konuttan taşınmayı düşünmemektedir.
- Emekli bireylerin %55,6’sı mümkün olursa müstakil konutta, %30,0’u bağımsız yaşanabilecek, içinde oturma odası, yatak odası, mutfak ve banyo bulunan apartman dairesinde, %7,6’sı yemek, temizlik ve ütü gibi hizmetlerin verildiği kendi

yatak odası ve banyosu olan otel tipi konutlarda, %5,9'sı ortak yemek yenebilen ve yemek yapmaya gerek olmayacak tipte apartman dairesinde, %0,9'u ise yaşlı bakım evleri ya da huzurevlerinde yaşamayı tercih etmektedir.

- Yaşadığı konutu değiştirmeyi düşünmeyen emekli bireyin bu kararı almasında; %52,1 oranında alışılan çevre; eş, dost, akraba ve çocuklara olan yakınlık; %13,8 oranında depreme dayanıklılıktan ziyade eş dost akraba ve çocuklara olan yakınlık; %13,3 oranında yeni ve yabancı bir çevreye alışmanın zor olması; %11,5 oranında kurulmuş düzenin, dostlukların ve alışkanlıkların bırakılmasının güçlüğü; %9,3 oranında yakın çevrenin kişiyi hayata bağlaması gibi sebepler yer almaktadır.

- Emekli bireylerin seçim hakkı olsa %55,6'sı kent merkezinde, %39,5'i yaşadığı yere yakın semtlerde, %4,9'u ise kentin banliyölerinde yaşamak istemektedir.

- Emekli bireylerin %54,5'ine göre yaşanılacak konutun hastane ve diğer sağlık kurumlarına yakın olmasının çok önemi varken, Emekli bireylerin %25,1'ine göre hastane ve diğer sağlık kurumlarına yakın olarak yaşamamanın bir önemi yoktur.

- Emekli bireylerin %38,3'üne göre konut tercihinde daha az suç olayının yaşanmasının çok önemli, %17,3'üne göre ise önemlidir.

- Emekli bireylerin %39'una göre yaşanılan konutun toplu taşıma araçlarına olan yakın mesafesi çok önemli iken, %30,3'üne göre önemlidir.

- Emekli bireylerin %38,2'sine göre yaşanılan konutun alışveriş merkezlerine yakınlığı, %36,9'una göre daha az trafik yoğunluğu, %32,9'una göre ise sessizlik çok önemlidir.

- Emekli bireylerin %32,9'una göre yaşanılan konutun mabet ve dini kuruluşlara yakın olması, %29,1'ine göre arkadaşlarına yakın olması, %26,3'üne göre akrabalara yakın olması, %24,3'üne göre ise yaşıtı insanlara yakın olması önemlidir.

- Emekli bireylerin %55,8'una göre konutun kendi yaşıtlarına yakın olmasının, %58,8'ine göre parklara ve eğlence merkezlerine yakın olmasının ve %65,8'ine göre tüm yaş gruplarındaki insanlara yakın olmasının bir önemi yoktur.

- Emekli bireylerin %45,6'sı için binada asansör bulunması çok önemli iken, %25,1'ine göre binada asansör bulunması önemlidir.

- Emekli bireylerin %39,3'ü için balkon ya da terasın olması, %23,6'sı için evde tamir ve bakım gerektiren daha az yeni araç bulunması, %21,1'i için tüm odaların tek kat üzerinde olması çok önemlidir.

- Emekli bireylerin %19,3'ü için birden fazla yatak odası olması çok önemli

iken, %31,3'ü için önemlidir.

- Yaşanılan konutun mutfağının küçük olması emekli bireylerin %24,9'u için önemli iken %58,3'ü için ise önemsizdir.

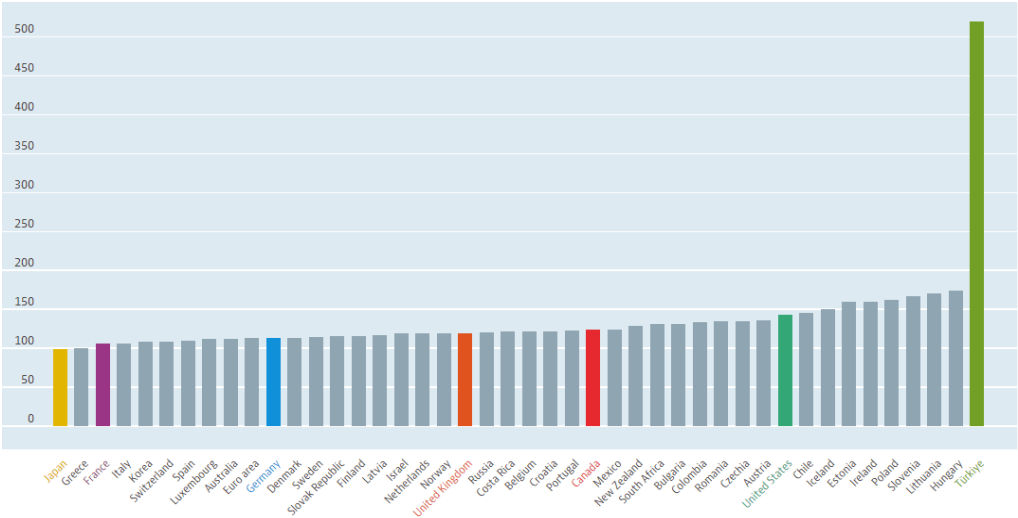
- Yaşanılan konutun yanında merkezi çamaşırhane olması emekli bireylerin %13,0'ü için önemli iken, %79,6'sı için önemsizdir.

- Emekli bireylerin %43,0'ü yaşanılacak yeni konutta sağlık, yemek ve temizlik yardımı sağlanması halinde mevcut konutundan başka bir yere taşınabileceğini, %57,0'si ise tüm bu yardımlar sağlansa bile mevcut konutundan başka bir yere taşınmayacağını ifade etmiştir.

- Emekli bireylerin %7,6'sına göre emekliler için özel konut tahsisine ihtiyacın olmadığı %17,2'sine göre biraz ihtiyaç olduğunu, %19,1'ine göre fazla ihtiyaç olduğunu ve %42,7'sine göre çok fazla ihtiyaç olduğunu belirtmektedir. Emekli bireylerin %13,4'ünün ise toplumda emeklilerin özel konutlara ihtiyacı olması konusunda fikri yoktur.

5. KİRADA YAŞAYAN EMEKLİLERİN BARINMA SORUNU

Türkiye'de son yıllarda kira fiyatları; göçler, yüksek enflasyon, depremler ve çevre ülkelerde devam eden savaşların etkisiyle sürekli olarak artış eğilimi göstermiştir. 2015-2023 yılları arasında OECD ülkeleri arasında Türkiye'deki kira artışları uzak ara öne çıkmıştır. OECD verilerine göre 9 yıllık dönemde Türkiye'de kiralarda %505 oranında artarken, bu orana en yakın düzeyde kira artışı yaşanan Macaristan'da bu oran %174 olmuştur. Yüksek kira artışlarının yaşandığı diğer ülkeler olan Litvanya'da %170, Slovenya'da %167, Polonya'da %162, Estonya'da %160, İrlanda'da %160, İzlanda'da %150 Şili'de %145, Avusturya'da %136 oranında bu artışlar gerçekleşmiştir (OECD, 2024).

Grafik 2: OECD Ülkelerindeki Kira Artışları (2015-2023)

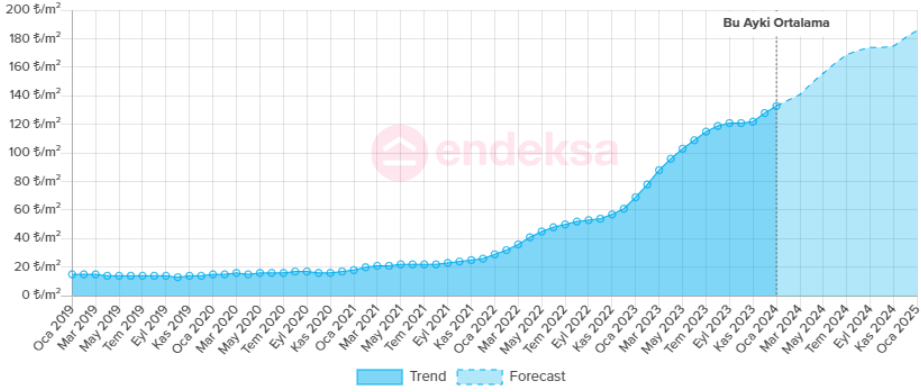
Kaynak: OECD, 2024

Yaşanan yüksek kira artışlarına karşın, 2015 yılının ikinci döneminde en düşük işçi emeklisinin maaşı Bin 144 TL iken 2024 yılı itibari ile en düşük emekli maaşı 9 yıllık süre zarfında %774,14 artışla 10 bin TL olmuştur. En düşük emekli maaşının OECD verilerinde gösterilen kira fiyat artışlarından fazla oranda yükselmiş olması özellikle İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa ve Antalya gibi büyük kentlerde yaşayan emeklilerin kira ödemekte sıkıntı yaşama durumunu ortadan kaldırmadığı görülmüştür. Büyük şehirlerde yaşayan ve ev sahibi olmayan emekliler halen kısıtlı gelirlerinin tamamına yakınına kira bedeli olarak ödemek durumunda kalmakta, diğer ihtiyaçları için ise çocuklarından ya da akrabalarından yardım beklemektedir.

5.1. Kira ve Emekli Aylığı Karşılaştırması

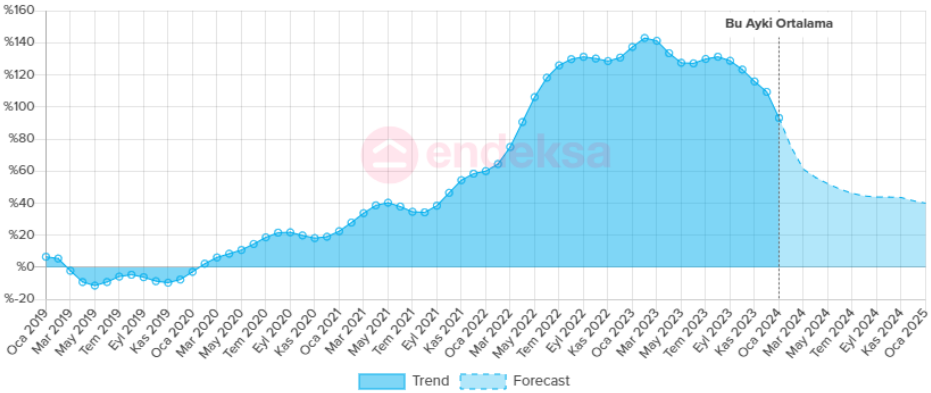
Türkiye’de kiralık konutların m2 cinsinden birim kira fiyatı 2019 ocak ayında 15 TL, 2020 ocak ayında 15 TL, 2021 ocak ayında 18 TL, 2022 ocak ayında 29 TL, 2023 ocak ayında 69 TL, 2024 ocak ayında 133 TL olmuştur (Endeksa, 2024). 5 yıllık süreçte Türkiye’de kiralık konutların m2 cinsinden birim kira fiyatı yaklaşık olarak %786 oranına artmıştır.

Grafik 3: Türkiye’de Kiralık Konutların m² Cinsinden Birim Kira Fiyatı



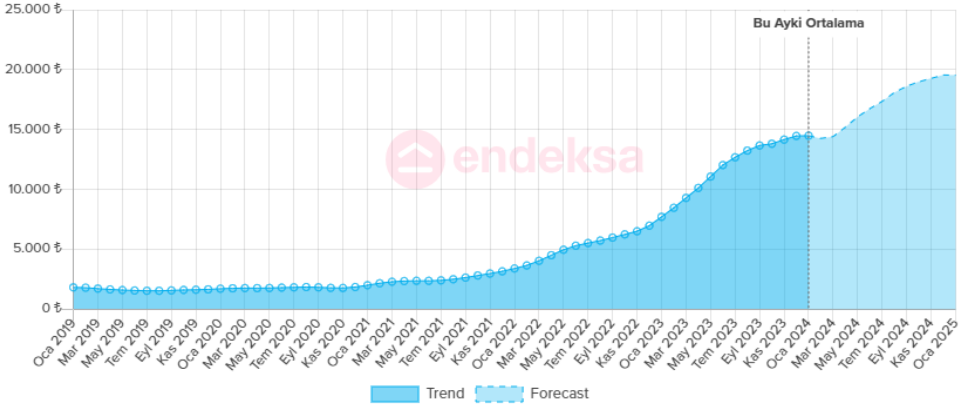
Kaynak: Endeksa, 2024

Grafik 4: Türkiye Kiralık Konut Yıllık Kira Değişim Oranları (%)



Kaynak: Endeksa, 2024

Türkiye’de kiralık konutların yıllık kira fiyatı 2019 Ocak ayında 1.810 TL, 2020 Ocak ayında 1.700 TL, 2021 Ocak ayında 1.992 TL, 2022 Ocak ayında 3.391 TL, 2023 Ocak ayında 6.971 TL, 2024 Ocak ayında 14.493 TL olmuştur (Endeksa, 2024). 5 yıllık süreçte Türkiye’de kiralık konutların yıllık kira fiyatı yaklaşık olarak %700 oranına artmıştır.

Grafik 5: Türkiye’de Kiralık Konut Kira Değişimleri

Kaynak: Endeksa, 2024

TÜED tarafından yapılan "Emeklilerin Yaşadığı Yerler Araştırması"na göre, emeklilerin en yoğun olduğu 10 il sırasıyla; İstanbul (%20,93) Ankara (%8,06) İzmir (%7,88) Bursa (%4,40) Antalya (%2,88) Adana (%2,47), Konya (%2,40), Balıkesir (%2,31), Kocaeli (%2,22) ve Manisa (%2,02) olarak tespit edilmiştir (TÜED, 2021). En çok emeklinin yaşadığı 5 il olan İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa ve Antalya’da konutun yaşından, cinsinden ve oda sayısından bağımsız olarak 2024 Ocak dönemi itibari ile m² cinsinden hesaplanan ortalama kira bedelleri 100 m²’lik bir konut için İstanbul’da 18.226 TL; Ankara’da 14.828 TL; İzmir 16.624 TL; Bursa’da 13.6612 TL ve Antalya’da 14.858 TL olmuştur (Endeksa, 2024).

2024 Ocak ayı itibari ile emekli maaşları ise bayram ikramiyeleri dahil;

- SSK işçi emeklisi için en az 11.701,10 TL; en çok 22.119,50 TL,
- SSK tarım işçi emeklisi için en az 11.448,70 TL, en çok 13.434,50 TL,
- Bağ-Kur esnaf emeklisi için en az 10.513 TL, en çok 23.735,70 TL,
- Bağ-Kur tarım emeklisi için en az 10.333,30 TL (en düşük emekli maaşı), en çok 15.386,70 TL,
- Emekli Sandığı’na tabi memur emeklisi için en az 15.073,80 TL, en çok 58.864,40 TL olmuştur.

Tablo 3: Asgari/Azami Emekli Maaşı Reel Artış Tablosu (2002-2024)

	Aylık Türü	2002 Aralık	2024 Ocak-Haziran	2024 Ocak-Haziran*	2002-2024 Reel Artış Oranı (İkramiye Hariç)	2002-2024 Reel Artış Oranı (İkramiye Dahil)
A S G A R İ	SSK (İşçi)	257,1	11.367,80	11.701,10	104%	110%
	SSK (Tarım)	216,3	11.115,40	11.448,70	137%	144%
	Bağ-Kur (Esnaf)	148,7	10.180,20	10.513,50	216%	226%
	Bağ-Kur (Tarım)	65,8	10.000,00	10.333,30	601%	624%
	Emekli Sandığı	376,6	14.740,50	15.073,80	81%	85%
A Z A M İ	SSK (İşçi)	495,5	21.786,20	22.119,50	103%	106%
	SSK (Tarım)	329,1	13.101,20	13.434,50	84%	88%
	Bağ-Kur (Esnaf)	658,6	23.402,40	23.735,70	64%	66%
	Bağ-Kur (Tarım)	370	15.053,30	15.386,70	88%	92%
	Emekli Sandığı	2.087,90	58.531,00	58.864,40	29%	30%

Kaynak: SGK, 2024

Tablo 4: Asgari/Azami Emekli Maaşı Tablosu (2002-2024)

Aylık Türü		2002	2008	2013	2021	2022	2023	2024 Ocak-Haziran
A S G A R İ	SSK (İşçi)	257,1	598,3	959,5	2.624,10	4.687,10	7.616,60	11.367,80
	SSK (Tarım)	216,3	528,1	865,1	2.565,80	4.583,10	7.500,00	11.115,40
	Bağ-Kur (Esnaf)	148,7	492,5	808,8	2.350,00	4.197,50	7.500,00	10.180,20
	Bağ-Kur (Tarım)	65,8	330,8	609,4	1.867,40	3.335,50	7.500,00	10.000,00
	Emekli Sandığı	376,6	773	1.162,80	3.275,60	6.077,60	9.876,20	14.740,50
A Z A M İ	SSK (İşçi)	495,5	1.072,20	1.952,00	5.029,10	8.982,80	14.597,10	21.786,20
	SSK (Tarım)	329,1	732,5	1.139,70	3.024,20	5.401,80	8.778,00	13.101,20
	Bağ-Kur (Esnaf)	658,6	1.438,70	2.076,90	5.402,10	9.649,20	15.680,00	23.402,40
	Bağ-Kur (Tarım)	370	868,1	1.303,00	3.474,90	6.206,80	10.086,00	15.053,30
	Emekli Sandığı	2.087,90	3.567,80	5.333,60	13.006,40	24.132,50	39.215,30	58.531,00

Kaynak: SGK, 2024

5510, 506, 5434,1479, 2925 ve 2926 sayılı Kanunlara göre çeşitli statülerde emeklilik elde etmiş kişilerin 2024 yılı Ocak ayından itibaren alacakları bayram ikramiyeleri dahil ortalama aylıkları ise; SSK işçi emeklisi için 12.007,81 TL, SSK tarım işçi emeklisi için 8.652,52 TL, Bağ-Kur Esnaf emeklisi için 10.072,90 TL, Bağ-Kur tarım emeklisi için 7.918,79 TL, Emekli sandığına tabi memur emeklisi için 21.163,04 TL olmuştur. Emeklilik statüsü ayırımına gidilmeksizin ortalama emekli maaşı ise 2024 Ocak ayı itibari ile 12.912,90 TL'dir (SGK, 2024).

Tablo 5: 2024 Ocak-Haziran Dönemi Ortalama Emekli Aylık Tutarları (TL)

Aylık türü	Dönem: 2024
	Ocak
SSK İşçi Aylığı, Ortalama (TL)	12.007,81
SSK Tarım Aylığı, Ortalama (TL)	8.652,52
Bağ-Kur Esnaf Aylığı, Ortalama (TL)	10.072,90
Bağ-Kur Tarım Aylığı, Ortalama (TL)	7.918,79
Emekli Sandığı Aylığı, Ortalama (TL)	21.163,04
Tüm Statü Ort. Yaşlılık Aylığı (TL)	12.912,90

Kaynak: SGK, 2024

Yukarıda verilen güncel kira bedelleri ve emekli maaşları karşılaştırıldığında, 2024 Ocak ayı itibari ile Türkiye geneli 100 m²'lik bir evin ortalama kira bedelinin 14.493 TL, ortamda emekli maaşının ise 12.912 TL olduğu görülmüştür. Yani ortalama emekli maaşı alan bir kişi, aldığı maaşın tamamını harcaması durumunda dahi söz konusu kira bedellerini ödeyememektedir. Geleneksel aile yapısı içerisinde aile ve akraba dayanışması ile kısmen tolere edilebilen bu durumun sadece dayanışma ve yardımlaşma yöntemleri ile sürdürülemeyeceği açıktır.

Devletin, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) eliyle gerçekleştirdiği sosyal konut projeleri serbest piyasa koşullarında konut sahibi olma imkânı bulunmayan alt gelir grubu ve yoksul halkı konut sahibi edebilmeye yöneliktir. Ortalama emekli maaşının (12 Bin 912 TL) aşgari ücretin (2024 Ocak 17 Bin 2 TL) dahi çok altında kalıyor oluşu, emeklileri yoksul konutları için hedef kitle durumuna getirmektedir.

2024 yılının Cumhurbaşkanlığı tarafından “Emekliler Yılı” olarak ilan edilmesinin de etkisiyle, TOKİ emeklilere yönelik olarak geliştirdiği sosyal konut projelerinde artış yapmayı faaliyet planları içerine almıştır. TOKİ üretecek olan tüm sosyal konutlardan emekliler için, %20 oranında kontenjan ayırmaya karar vermiştir. Bu kapsamda TOKİ, hak sahiplerinin kura yöntemi ile belirleneceği 50 bin konut üretmeyi planlamaktadır. Böylece, İstanbul’da 18 bin, diğer illerde 16 bin TL’ den fazla geliri olmayan ve ilk kez ev sahibi olacak emekliler uzun vadeli taksitlerle konut sahibi edindirilmek istenmektedir.

Emeklilerin kira yükünden kurtulmaları için benimsenen mülkiyet temelli bu yaklaşımın emeklilerin barınma sorununa etkin bir çözüm olup olmayacağı tartışmalı bir konudur. Bu yüzden kiracı emeklilerin barınma sorununun çözümü için sosyal kiralı konut projelerinin hayata geçirilmesinin daha uygun olacağı düşünülmektedir. Bu

doğrultuda çalışmada erişilebilir kirali sosyal konut niteliğinde olan emekli lojmanları bir öneri olarak sunulmaktadır.

5.2. Emekli Lojmanları

Yaşlılık ya da malullük ya da sürekli iş göremezlik nedeniyle işgücü piyasasından çekilmek durumunda kalan emeklilere ödenen aylıklar, çalışılan döneme göre elde edilen gelirden az olacaktır. Gelir düzeyinde meydana gelen bu gerileme özellikle büyük kentlerdeki artan yaşam maliyetleri nedeniyle başka gelir kaynağı olmayan ve kirada yaşamını sürdürmek zorunda olan emeklilerin geçim sıkıntısı yaşanmasına ve hayat kalitelerinin düşmesine sebep olabilmektedir.

Kira ödemek zorunda olan emeklilerin serbest piyasada belirlenen ev kiralari karşısında devlet tarafından dezavantajlı gruplara dahil edilip gözetilmesi artık bir gereklilik haline almıştır. Çünkü, emekli aylığının büyük bölümünü kira bedeli olarak her ay ödemek zorunda olan kişiler yoksulluk riski ile karşı karşıya kalmaktadır. Konut sahibi olmayan emeklilere kontenjan ayrılarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından uzun vadeli taksitlerle satılan sınırlı sayıdaki konutlar, kirada yaşayan 3 milyona yakın emeklinin barınma sorununu çözmekte yetersiz kalmaktadır. Emekli kişiler, bakmak ve birlikte yaşamak zorunda olduğu aileleri ile birlikte düşünüldüğünde, bu sorun daha da büyük ve çok boyutlu bir hal alabilmektedir.

Bu bölümde kira ödeyerek yaşamak zorunda olan emeklilerin barınma sorununun çözümüne katkı verebilmek adına, sosyal kiralık konut mantığı ile üretilip hizmete sunulabilecek emekli lojmanları modeli üzerinde durulmuştur. Nüfusu hızla yaşlanan batı toplumlarında oldukça yaygın olan bu sosyal konut modelinin, Türkiye'nin sosyo-ekonomik ve kültürel gerçekliğine adapte edilip yaygın şekilde uygulama imkânı bulabilmesinin, sayısı her geçen gün artacak olan emeklilerin barınma sorununun çözümüne katkı vermesi beklenmektedir.

Yaşlılara yönelik konut politikalarının oldukça gelişmiş olduğu Birleşik Krallık'taki (İngiltere, Galler, İskoçya ve Kuzey İrlanda), sosyal konut modellerine emekli lojmanlarının uygulanabilirliğinin iyi bir temsili olmaları nedeniyle aşağıda yer verilmiştir. Emekli maaşı ve kira fiyatı dengesizliklerinin, devletin geliştirdiği sosyal konut ve politikalarla ne şekilde giderilebileceği uygulama örnekleri ile açıklanmaya çalışılmıştır.

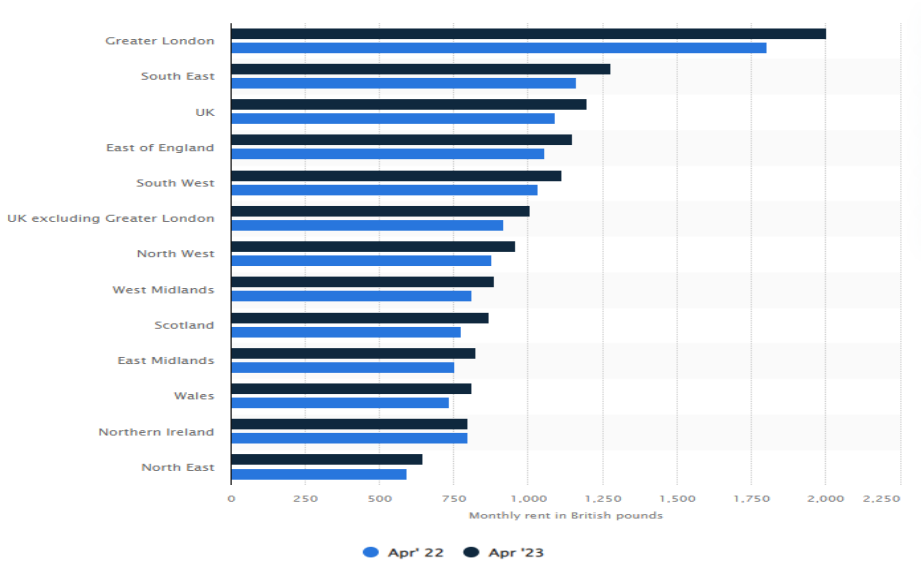
5.3. Birleşik Krallık Örneği

Birleşik Krallık nüfusunun yaklaşık %19'u (11 milyon) 65 yaş ve üzeri kişiden oluşmaktadır. 10 yıl içinde bu sayının 13 milyon kişiye (Nüfusun %22'sine) ulaşması beklenmektedir (ONS, 2024). Nüfusu hızla yaşlanmakta olan Birleşik Krallık'ta 85 yaş

ve üzeri nüfusun önümüzdeki 15 yıl içinde 1,6 milyondan (toplam nüfusun %2,5'i) 2,6 milyona (%3,5) çıkması öngörülmektedir (ONS, 2024). Halihazırda toplam nüfus içerisinde 90 ve üzeri yaşta olan kişi sayısı ise yarım milyonu geçmektedir (ONS, 2022). Nüfusunun hızla yaşlandığı ve ilerleyen yıllarda daha da yaşlanacağı gerçeğini uzun zamandan beri kabul etmiş olan yöneticiler, nüfus projeksiyonlarından elde ettikleri verilerden hareketle, yaşlılara yönelik gelişmiş bir hizmet sistemi oluşturmuşlardır. Emeklilere yönelik barınma politikaları da bu hizmet sisteminin önemli bir parçasını oluşturmaktadır.

Almanya, Fransa, İtalya, Belçika ve Hollanda gibi Avrupa ülkelerine nazaran Birleşik Krallık'ta, emeklilere ödenen maaşlar daha düşük düzeydedir. 2024 Nisan ayı itibari ile Birleşik Krallık'ta emeklilik yaşının hangi tarihte doldurulduğu, kaç yıl sisteme prim ödendiği ve doğum tarihine bağlı olarak değişmekle birlikte emekli maaşları bir önceki yıla göre %8,5 artarak haftalık ortalama 221,20 £'a, aylık 884,8£'a, yılda 11.502 £'a yükseltilmiştir (http 1). Buna karşın 2023 Nisan döneminde Birleşik Krallık genelinde ortalama kira tutarı 1.199 £ olmuştur. Aynı dönemde ortalama kira fiyatı; İskoçya'da 868£, Galler'de 811£, Kuzey İrlanda'da 799£ ve Londra hariç tutulduğunda Birleşik Krallık'ın tamamında 1.006£ olarak tespit edilmiştir (Statista, 2024). Birleşik Krallık istatistik ofisinin güncel verilerine göre, özel konut kiralari ise 2023 yılının Şubat döneminden bu yana son bir yıl içerisinde İngiltere'de %6,1, İskoçya'da %6,8 ve Galler'de %7 oranına artış göstermiştir (ONS, 2024).

Grafik 6: Birleşik Krallık Ortalama Kira Fiyatları (2022-2023)



Kaynak: Statista, 2024

Yukarıdaki verilerden de anlaşılacağı üzere özel konut kiralalarının ortalama emekli maaşı alan kişiler tarafından karşılanması mümkün görülmemektedir. Bu yüzden gerek yerel yönetimler gerek konut kooperatifleri gerekse de yardım kuruluş ve sivil toplum örgütleri, emekli olup ortalama aylık geliri azalan kişilerin barınma ihtiyacının karşılanabilmesine yönelik olarak birçok seçenek sunmaktadır. Nüfusu her geçen gün daha da yaşlanan Birleşik Krallık'ta hükümet yetkilileri ve yerel yönetimler özel sektör girişimcilerin de katılımı ile "Retirement Housing, Sheltered Housing, Very Sheltered Housing, Extra-Care Housing, Abbeyfield Society Houses, Almshouses, Spported Housing, Residential Care, Retirement Villiages, Nursing Homes ve Care Homes" gibi uygulamaları hayata geçirmiştir (Ageuk, 2024).

Bu hizmetlerden bazıları Türkiye'deki huzur ve bakım evleri uygulamaları ile benzer özellikler göstermektedir. Bazıları ise varlıklı yaşlı ve emekli kişilere ayrıcalıklı bir yaşam sunmaktadır. Emekliler için müstakil bir yaşamı, tüm sağlık ve bakım destek hizmet paketleri ile sunan konut uygulamaları da seçenekler içerisinde yer almaktadır. Sosyal kiralı konut anlayışı ile sunulan uygulamalarda ise öncelik ekonomik gerekliliklerdir. Ekonomik gereklilikler kadar önemsenen bir diğer konu da emeklilerin ihtiyaç duyduğu hizmetlere yeterli ve kolay şekilde erişiminin sağlanmasıdır.

Emekli Köyleri (Retirement Villiages) Birleşik Krallık'ta emeklilere ve ileri yaştaki kişilere yönelik yeni bir uygulamadır. +55, +60 ve 65 yaş üstü yaşlı kişilere yönelik olarak geliştirilmiştir. Emekli Köyleri dar gelirli emeklilerden ziyade, daha varlıklı yaşlı nüfusa göre dizayn edilmiştir. Bu köyler genellikle mağazalar, restoranlar, spor salonları ve yüzme havuzları ile donatılmışlardır. Kent merkezinin dışında sessiz ve huzurlu bir yaşam vadeden bu yerleşim alanlarının; yaşlı kişilerin ihtiyaç duyacağı, sağlık, temizlik, yemek, bakım ve eğlence gibi ihtiyaçları karşılama kapasitesi oldukça yüksektir. Emekli Köyleri'nde yer alan konutlar mülk devremülk ve kiralık şekilde emeklilere sunulmaktadır (Ageuk, 2024). Emekli Köyleri, lokasyonları ve sunduğu lüks imkânlar nedeniyle nispeten varlıklı yaşlı kişilere hizmet sunmaktadır. Ayrıca emekli lojmanları belediyeler, konut kooperatifleri ya da hayır kurumları tarafından işletilirken emekli köyleri özel girişim eliyle yönetildiği için pahalı bir tercihtir.

Resim 1: Emekli Köyleri (Retirement Villiages) Örneği (Hertfordshire)



Berkhamsted, Hertfordshire, HP4 2GS

Kaynak: Housingcare, 2024

Abbeyfield Society, 55 yaş ve üzeri kişilere konaklama imkânı sağlayan bir yardım kuruluşudur. Bu kuruluş, emekli kişilere değişik tip ve standartta konut seçeneği sunmaktadır. Bu konutlarda yaşayan emeklilere, gönüllüler ve profesyoneller tarafından yemek, temizlik ve bakım hizmetleri ücretsiz olarak sağlanmaktadır. Bu kuruluşun büyük kapasiteli bazı yerleşkelerinde ekstra bakıma muhtaç emekliler için konaklama imkânı sağlanmaktadır (Ageuk, 2024).

Abbeyfield Society benzeri bir çeşit yardım kuruluşu olan ve yapılan bağışlarla hizmet veren Almshouses topluluğu, ihtiyaç sahibi yaşlılara ve emeklilere barınma imkânı sağlamaktadır. Yine bu topluluk kısa süreli konaklamalarda ve akut barınma ihtiyaçlarının giderilebilmesi amacıyla ihtiyaç sahibi yaşlı ve emeklileri konutlarında barındırmaktadır (Almshouses, 2024; Ageuk, 2024).

Resim 2: Abbeyfield Society Konut Örneği (Southampton)



46 Locks Road, Locks Heath, Southampton, Hants, SO31 6BF

Kaynak: Housingcare Abbeyfield, 2024

Emeklilere yönelik sosyal kiralı konut niteliğinde olan, “Sheltered Housing” ve “Retirement Housing” konut uygulamaları, “Korunaklı Konutlar” ve “Emekli Konutları” şeklinde Türkçeleştirilebilir. Bu konutlar, yerel yönetimler, konut kooperatifleri hayır ya da sivil toplum kuruluşlarınca kâr amacı güdülmenden üretilmekte ya da satın alınmaktadır. Uygulamaların temel amacı, piyasa koşullarına göre uygun bedellerle emeklilerden ihtiyaç sahiplerinin barınma sorununa çözüm getirebilmektir. Bu konut uygulamalarında, ihtiyaç sahibi emeklilere konutları kirama ya da satın alma seçenekleri sunulmaktadır.

“Korunaklı Konutlar” ve “Emekli Konutları” diğer sosyal konut uygulama modellerinden farklı olarak emeklilere özel yaşam alanlarına sahip, bağımsız bir ikamet imkânı vermektedir. Bu konutlarda öncelik, emeklinin ihtiyaçlarını kolayca sağlayabiliyor olmasıdır. Bu konutları genellikle eşi vefat edip yalnız yaşamak zorunda kalan emekliler ya da daha kolay idare edebilecekleri bir ev arayan yaşlı çiftler talep etmektedir. Mütevazı büyüklükteki bu konutlar kendilerine yetecek miktarda eşya ile yaşamak isteyen emeklilere uygun olarak üretilmiştir.

Resim 3: Korunaklı Konutlar (Sheltered Housing) Örneği (Yorkshire, Nothingam, Lanchester)



Bingley, West Yorkshire, BD16 1DS Hunters Park Avenue, Clayton, Bradford, West Yorkshire



Tamworth Road, Long Eaton, Nottingham, NG10 1BE

88-90 Norbreck Road, Thornton-Cleveleys, Lancashire, FY5

Kaynak: Housingcare Sheltered, 2024

55 yaş ve üzerindeki emeklilerin kullanımına sunulan bu konutlar, yerel yönetimlere ya da konut kooperatiflerine başvuruyu gerekli kılmaktadır. Yapılan başvurulara göre oluşturulan listede öncelik bakıma muhtaç, ileri yaştaki ihtiyaç sahibi emeklilere verilmektedir. Konut komplekslerinde sunulan hizmetlerin çeşit ve kapsamına göre emeklilerin ödeyeceği kira bedeli de değişebilmektedir. Bu konutlarda yaşamaya hak kazanan emekliler her ay ödedikleri sosyal kiranın yanı sıra; güvenlik, bahçe bakımı, çevre temizliği, ortak alan elektrik ve su giderleri için de belli bir tutarda aidat ödemek zorundadır. Bu tip konutlarda ev temizliği, yaşlı bakımı, yemek hizmeti verilmemektedir (Ageuk, 2023). Söz konusu hizmetler ücret karşılığında özel şirketlerden satın alınabilmektedir.

Resim 4: Emekli Konutları (Retirement Housing) Örneği (Lanchaster, Blakpool, Staffordshire)



off Rochdale Road, Bacup, Lancashire, OL13 9NT



199-207 Whitegate Drive, Blackpool, Lancs, FY3 9EN



Silkmore Lane, Silkmore, Stafford, Staffordshire, ST17



The Oval, Stafford, Staffordshire, ST17 4SD

Kaynak: Housingcare Retirement, 2024

Korunaklı Konutlar (Sheltered Housing) ve Emekli Konutları (Retirement Housing); Yaşlı Bakım Evleri (Care Homes, Extra-Care Housing, Nursing Homes), Emekli Köyleri (Retirement Villages) ve yardım birlikleri tarafından sunulan Abbeyfield Society ve Almshouses gibi konut uygulamalardan farklı özellikler taşımaktadır. Öncelikle Korunaklı Konutlar ve Emekli Konutları, kamusal denetime açık değildir. Sakinlerine müstakil bir yaşam sunarlar. Bu konutlarda emeklilerin

mutfak, banyo ve yatakhane paylaşmaksızın diğer emeklilerden tamamen bağımsız bir şekilde yaşamaları mümkündür. Bu konutların maliyeti, seçilen hizmet konseptine ve konutun bulunduğu bölgeye göre değişmektedir. Konutlar büyük oranda standartlaştırılarak üretildiklerinden m² cinsinden fiyatlandırma yapılmamaktadır. Kiranın temel belirleyicisi lojmanın bulunduğu bölge ve bu lojmanda sunulan hizmetlerin kapsamıdır (Ageuk, 2023).

Korunaklı Konutları ve Emekli Konutlarını satın almaya hak kazanan kişiler, belediyelerin ya da konut kooperatiflerinin oluşturdukları listelerdeki süreleri beklemek istemeyen emeklilere bu konutları daha yüksek bedellerle kiralayabilmektedir. Uygulamada az görülse de bu tip kiralamalarda, daha fazla kira ödemenin yanı sıra, depozito ve peşin kira gibi ekstra maliyetlere de katlanması gerekmektedir. Özel olarak kiralanılan bu konutlar için kısa süreli kira kontratları yapılmakta ve ikamet edecek emeklinin zamansız şekilde konuttan tahliye olma tehlikesi ortaya çıkabilmektedir (Ageuk, 2022).

Resim 5: Korunaklı Konutlar (Sheltered Housing) ve Emekli Konutları (Retirement Housing) İç Mekân



Kaynak: Housingcare Sheltered, 2024

Belediyeler belirledikleri konut tahsis politikası ile hak sahiplerinin kimler olacağını bazı şartlara bağlamıştır. Listeye öncelikli olarak en çok ihtiyacı olan kişiler alınmaktadır. Engellilik, uzun süreli hastalık veya sağlık durumu belediye ve konut

kooperatifleri tarafından oluşturulan bekleme listeleri için öncelik sebeplerinden bazılarıdır. Belli bir süre belediye sınırları içerisinde yaşamış olmak da hak sahibi olabilmek için gerekli bir koşuldur. Bu tip konut uygulamaları kiracılarına ömür boyu tam barınma güvencesi vermektedir. Ancak kiracıların uygunsuz ve anti sosyal olarak tarif edilen davranışları nedeniyle konutun tahliyesi istenebilmektedir. Yine belirli süreli kira kontratı olması durumunda, emeklinin kira sözleşmesini yenilemek istememesi halinde konuttan tahliyesi talep edilebilir (Ageuk, 2023).

SONUÇ: TÜRKİYE İÇİN EMEKLİ LOJMANLARI

Türkiye Emekliler Derneği'nin yapmış olduğu ankete göre emeklilerin sadece binde 9'u huzur evi ve türevleri yerlerde yaşamak istemektedir. Bu yüzden Birleşik Krallık'taki, "Care Houses" ve "Nursing Homes" tipi konutların Türkiye'de yaşayan emeklileri tatmin ve mutlu etmeyeceği düşünülmektedir. Türkiye'de emekliler, ilerleyen yaşlarında kolektif ve kuralcı yaşam tarzından daha ziyade tam özgürlük sağlayan, bağımsız ama gerektiği zaman da sağlık, yemek, alışveriş gibi ihtiyaçlarının karşılanabileceği yaşam alanlarını tercih etmektedirler. Sağlık kurumlarına erişim, kolay ulaşım, rahat alışveriş ve güvenlik gibi hizmetlerin yaşanılan konutlara yakın olması emeklilerin öncelikleri arasında yer almaktadır. Tüm bu tanımlamalar ve yönlendirmelerden Türkiye'de emeklilerin müstakil ya da apartman dairesi fark etmesizin bağımsız bir yaşamı istediği anlaşılmaktadır.

Birleşik Krallıkta hayata geçirilen örneklerden de anlaşılabilir üzere, yerel yönetimler, konut kooperatifleri, sivil toplum ve hayır kuruluşları marifeti ile emekliler için üretilip yönetilen konutlar, daha çok emeklilerin ilerleyen yaşları gereği ortaya çıkan ihtiyaçlarını karşılamayı ve onlara ömürlerinin son dönemini huzurlu ve sağlıklı şekilde yaşatabilmeyi amaçlamaktadır. Türkiye'de ise yaşlılığın beraberinde getirdiği ihtiyaçların ve sorunların yanı sıra emeklilerin yoksulluk riskine karşı da korunması bir zorunluluk halini almış durumdadır. Emeklilere yönelik olarak geliştirilecek sosyal konut politikalarının temel motivasyon unsuru, emeklilik nedeniyle işgücü piyasasından çekilmek zorunda kalıp ortalama geliri azalan kişileri yoksulluk riskine karşı korumak olmalıdır. Bu noktada emeklilere özel olarak üretilip işletilecek lojmanların emeklilerin yoksulluk sorununu gidermesi beklenmektedir.

Lojmanlar son dönemlerde; atıl kalmaları, devlet bütçesine yük getirmeleri, ciddi bir masraf kalemi oluşturmaları ve kullanımlarında suiistimal ve usulsüzlükler yaşanması nedeniyle sıkça satılmaları gerektiği şekliyle gündeme gelmektedir. Çalışmada lojmanlar, bu tartışma bağlamından kopararak, sosyal kiralı konut olmaları ve kullanıcılarının barınma sorununu en ekonomik şekilde çözebilme kapasiteleri üzerinden değerlendirilmiştir. Bu yüzden de kirada yaşamak zorunda olan emeklilerin

barınma sorununu çözebilmek adına bir uygulama örneği şeklinde tavsiye edilmiştir.

Lojmanlar; kamu lojmanları ve işçi lojmanları olarak ikiye ayrılabilir. Kamu lojmanları, 1982 Anayasasının 128 inci maddesinde; “memur ve diğer kamu görevlilerinin, görevlerini ifa ederlerken ortaya çıkabilecek olan barınma sorununun çözebilmek, onların bu açıdan motive edilmelerini sağlayabilmek için kamu kurumlarınca satın alınarak veya kiralanarak yahut yaptırılarak onlara tahsis edilen konutlardır” şeklinde tanımlanmıştır. Ankara’nın, orta ölçekli bir Anadolu Kasabası görünümünde iken, Cumhuriyetin Başkenti yapılarak bürokrasi kentine dönüşmesi, bölgeye göç eden memurların barınma ihtiyaçlarını ortaya çıkarmıştır. Kamu lojmanlarının ilk örnekleri de bu ihtiyaçtan dolayı Ankara’da hayata geçirilmiştir. 1946 yılında tamamlanan üst düzey bürokratlar ve askerler için tasarlanıp zaman içerisinde birçok kamu çalışanın barındığı Ankara, Saraçoğlu Mahallesi kamu lojmanlarına iyi bir örnek niteliğindedir.

İşçi lojmanları ise, sanayileşmenin Cumhuriyet’in ilk yıllarından itibaren devlet eliyle yürütülmesinin bir mekânsal çıktısı olarak ortaya çıkmıştır. Ülkenin dört bir yanında kurulan dokuma, çimento, şişecam, kâğıt, tütün ve şeker fabrikalarda çalışan işçileri kira masrafından kurtaracak aynı yardım biçiminde sunulan bu konutlar, işçi lojmanların Türkiye’deki önemli uygulama örneklerini oluşturmuştur.

İster kamu ister işçi lojmanı niteliğinde olsun bu tip yapılar, üretim ve kullandırma mantığı olarak, sınırlı gelir düzeyine sahip işçi ve memurların geçim derdine düşmeden görevlerini etkin bir biçimde yerine getirebilmelerini sağlamayı amaçlamaktadır. Kirada yaşamak zorunda olan emeklilerin de ömürlerinin son dönemlerini yoksulluk ve yoksunluk yaşamadan huzurlu bir şekilde geçirebilmeleri, serbest piyasa koşullarında belirlenen evlerin kira bedellerini ödeyerek değil, devletin üretim uygun bedellerle hizmete sunacağı emekli lojmanları ile mümkün olabilir.

Emekli lojmanlarının etkin ve amaca uygun şekilde ihtiyaç sahibi emeklilerin hizmetine sunulabilmesi için birtakım önceliklerin ve gerekliliklerin hayata geçirilmesi şarttır. Bunlar;

- Öncelikle ülke genelindeki lojman yapı stokunun envanteri çıkarılmalıdır.
- Lojmanların ülkedeki dağılımının ne olduğu ve kapasitesi net bir şekilde ortaya koyulmalıdır.
- Âtıl ve bakımsız durumda bulunan kamu ve işçi lojmanları yenilenecek ihtiyaç sahibi emeklilerin hizmetine sunulmalıdır.
- Haksız uygulamalara sebep olmamak ve suiistimalleri önleyebilmek için,

lojmanların kullanılması için gereken şartlar çok net, kesin ve yoruma yer vermeyecek şekilde kanunla belirlenmelidir.

- Tahsis edilen lojmanda kimlerin barınabileceği, bu lojmanların hak sahipleri tarafından başkasına kiralanamayacağı, hangi durumlarda lojman kullanım hakkının sona erdirilebileceği açık bir şekilde kurallara bağlanmalıdır.
- Yeni yapılacak olan emekli lojmanlarının toplumun geneliyle mekânsal ve sosyal açıdan bütünleşik olmasına özellikle dikkat edilmelidir.
- Yeni yapılacak olan emekli lojmanlarının “Yaşlı Mahalleleri” şeklinde yaftalanıp, ayrıştırılıp, gettolaştırılmasına izin verilmemelidir. Toplumla bütünleşilebilecek konumlarda lojman yapımı tercih edilmelidir.
- Emekli lojmanlarının sosyal donatı alanlarında, yaşlı kişilerin ihtiyaç duyabileceği her dereceden sağlık hizmeti sunucularına mutlaka yer verilmelidir.
- Emekli lojmanları bünyesinde, kooperatif mantığı ile ve kâr amacı gütmeyen uygun fiyatlı gıda maddesi satışına imkân veren alışveriş noktaları oluşturulmalıdır.

KAYNAKÇA

- Ageuk (2022). Housing Options, Different Types Of Housing To Suit You, July 2022. https://www.ageuk.org.uk/globalassets/age-uk/documents/information-guides/ageukig08_housing_options_inf.pdf adresinden alınmıştır.
- Alkay, E. & Övenç, G. (2019). Farklı gelir gruplarının konut satın alabilirliğinde bölgesel farklılıkların incelenmesi. *International Journal of Political Science and Urban Studies*, 7(1), ss. 260-285.
- Almshouses (2024). What is an almshouse. <https://www.almshouses.org/what-is-an-almshouse/>
- Bardhan, A., Edelstein, R. H., & Kroll, C. A. (2012). The financial crisis and housing markets worldwide: similarities, differences, and comparisons. *Global Housing Markets: Crises, Policies, and Institutions*, ss. 1-20.
- Birleşmiş Milletler (BM) (1976). Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklar Uluslararası Sözleşmesi, New York.
- Birleşmiş Milletler (BM) (1948). İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi. Birleşmiş Milletler Genel Komisyonu, 302(2), ss.14-25.
- Durgun, B. & Tümerdem, Y. (1997). Kentleşme ve yaşlılara sunulan hizmetler. *Geriatrics*,2(3), ss.115-120.
- Endeksa (2024). Türkiye’de kira konut fiyat endeksi. <https://www.endeksa.com/tr/analiz/turkiye/endeks/kiralik/konut> adresinden alındı.
- HMD (2023). Human mortality database. Max Planck Institute for Demographic Research (Germany), University of California, Berkeley (USA), and French Institute for Demographic Studies (France). www.mortality.org adresinden alınmıştır.
- Housingcare Retirement Willriages (2024). Retirement villriages, castle willriage, berkhamsted, England. <https://housingcare.org/housing-care/facility-info-83615-castle-village-berkhamsted-england> adresinden alınmıştır.
- Housingcare Retirement Housing (2024). Elderly Retirement Housing, UK. <https://housingcare.org/elderly-uk-retirement-housing> adresinden alınmıştır.
- Housingcare Sheltered Housing(2024) Elderly Sheltered Housing, UK. <https://housingcare.org/elderly-uk-sheltered-housing> adresinden alınmıştır.
- Housingcare Sheltered Abbeyfield (2024). Abbeyfield court locks heath england. <https://housingcare.org/housing-care/facility-info-159229-abbeyfield-court-locks-heath-england> adresinden alınmıştır.
- HTTP 1 <https://www.gov.uk/state-pension/claim-a-delayed-deferred-state-pension>
- HTTP 2 <https://www.abbeyfield.com/sheltered-housing/>
- ICESCR (1976). International covenant on economic, Social and cultural rights, New York, 1976.
- İstanbul Planlama Ajansı (İPA) (2023). Bir hak olarak barınma sağlıklı, dayanıklı ve güvenli konuta erişim herkes için mümkün mü? Kent Gündemine Bakış, Aralık, 2023.

- Kale, F. (2013). Ulusal ve Uluslararası Boyutlarıyla Konut Hakkı, 1. Baskı, Ankara, 2013.
- Keleş, R. & Mengi, A. (2017). Kent Hukuku. (1. Baskı). Ankara: İmge Kitabevi.
- Madden, D., & Marcuse, P. (2016) In defense of housing. The politics of crisis. Verso, London, New York.
- OECD (2024). Housing prices (indicator). doi: 10.1787/63008438-en (Accessed on 27 February 2024) <https://data.oecd.org/price/housing-prices.htm> adresinden alınmıştır.
- Office for National Statistics (ONS) (2024). Statistical bulletin. National population projections: 2021-based interim. Released 30 January 2024.
- Office for National Statistics (ONS) (2022). Voices of our ageing population: Living longer lives, data and analyses from census 2021. Released 2 november 2022.
- Office for National Statistics (ONS) (2024). Index of private housing rental prices, UK: monthly estimates, release date: 14.2.2024.
- <https://www.ons.gov.uk/economy/inflationandpriceindices/datasets/indexofprivatehousingrentalpricesreferencetables> adresinden alınmıştır.
- Pittini, A. (2012). Housing affordability in the EU: Current situation and recent trends (pp. 1-12). CECODHAS, European Social Housing Observatory.
- Riley, J.C. (2005). Estimates of regional and global life expectancy. 1800–2001. *Population and Development Review*, 31, ss. 537-543.
- Sager, T. (2011). Neo-liberal urban planning policies: A literature survey 1990–2010. *Progress in planning*, 76(4), ss.147-199.
- Sengupta, U. (2006). Liberalization and the privatization of public rental housing in Kolkata. *Cities*, 23(4), 269-278
- Statista (2024). Average monthly rent in the United Kingdom (UK) in April 2022 and April 2023, by region(in GBP)
- <https://www.statista.com/statistics/752203/average-cost-of-rent-by-region-uk/> adresinden alınmıştır.
- Statista (2021). Development of world population. Statista research department, Sep 15, 2021. <https://www.statista.com/statistics/262875/development-of-the-world-population/> adresinden alınmıştır.
- SGK (2023). Sigortalı istatistikleri, Sosyal Güvenlik Kurumu Aylık İstatistik Bülteni, Kasım 2023.
- SGK (2024) Emekli Maaş İstatistikleri. Emeklilik Hizmetleri Genel Müdürlüğü, Şubat, 2024.
- TUED (2021). Türkiye Emekli Profili II. Eğitim ve Kültür Yayınları, Ankara.
- TUED (2017). Emeklilerin Yaşadığı Yerler Araştırması, Aylık Bülten, 14(175).
- TÜİK (2023). Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçları, 2023, Sayı:49684. <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Adrese-Dayali-Nufus-Kayit-Sistemi-Sonuclari-2023-49684> adresinden alınmıştır.

- TÜİK (2022). İstistiklerle Yaşlılar. İstatistik Bülteni, Sayı 49667. <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Istatistiklerle-Yaslilar-2022-49667> adresinden alınmıştır.
- UN (2022). World population prospects 2022. United Nations, Department Of Economic And Social Affairs, Population Division 2022. World population prospects 2022.
- UN WPP (2022). Methodology report world population prospects 2022. Methodology Of The United Nations Population Estimates And Projections, New York, 2022. https://population.un.org/wpp/Publications/Files/WPP2022_Methodology.pdf Adresinden alınmıştır.
- WHO (2022). Aging and health, Fact sheets. <https://www.who.int/news-room/fact-sheets/detail/ageing-and-health> adresinden alınmıştır.
- WHO (2013). Definition of an older or elderly person. <http://www.who.int/healthinfo/survey/ageingdefnolder/en> adresinden alınmıştır.
- Zijdeman, R. & F. R. da Silva (2015). Life Expectancy at Birth (Total). <http://hdl.handle.net/10622/LKYT53> adresinden alınmıştır.