

Türkiye’de Konut Politikaları ve TOKİ’nin Bu Kapsamdaki Rolü

Housing Policies in Türkiye and the Role of TOKI in This Scope

Ali TOSUN

Dr., Karamanoğlu Mehmetbey Üniversitesi,
Sağlık Bilimleri Fakültesi, atosun@kmu.edu.tr
<https://orcid.org/0000-0001-7908-964X>

Makale Başvuru Tarihi: 06.07.2024

Makale Kabul Tarihi: 30.10.2024

Makale Türü: Araştırma Makalesi

ÖZET

İnsanların temel ihtiyaçları arasında önemli bir yer edinen barınmanın, gerek kırsal alanda gerekse de kentsel alanda önemli bir boyuta evrildiği görülmektedir. İnsanların konut edinmede değişik faktörlere maruz kaldıkları ve bunun konut edinme noktasında etkili olduğu görülmektedir. Bu durumun son yıllarda ortaya konan konut politikalarının değerlendirilmesini ön plana çıkardığı görülmektedir. Konut politikalarının ortaya konması ve buna yönelik çalışmaların yapılmasının ülkelerin her ülkeye göre şekillendiği görülmektedir. Türkiye’de konut politikalarının kısa bir tarihi bulunmaktadır. İkinci Dünya Savaşından sonra ortaya çıkan ve kentsel alandaki insanların barınma ihtiyaçlarının giderilmesine ilişkin ortaya konan kamusal konut politikalarının süreç içinde değişim ve dönüşüme uğradığı görülmektedir. Bu durumun Türkiye açısından konut politikalarında resmi aktörlerin ön plana çıkmasına ve sürecin bu kurumların politikalarına göre şekillenmesine neden olduğu savunulabilir. Savaşın ortaya çıkan plansız kentleşmenin, çarpık yapıyı ortaya çıkardığı ve kentsel alanlarda barınma sorunu ile toplumsal sorunları yarattığı savunulabilir. Kent mekanlarının plansız bir şekilde kullanılması ve konut ihtiyacının karşılanmasından ziyade rant temelli bir alanın yaratılmasının, gelir düzeyi düşük insanlar açısından barınma sorununun büyümesine neden olduğu görülmektedir. Bunun, kentte kamu politikalarının barınma temelli olarak öne çıkmasını sağladığı söylenebilir. Bu çalışmada politika çerçevesinde konut politikaları ve gelişim seyri ele alınmıştır. Çalışmada konut politikalarının Türkiye’deki son yıllardaki durumunun analiz edilmesi amaçlanmıştır. Konut politikalarında/sorununda TOKİ’nin misyonu, çalışmanın önemini ifade etmektedir. Konut kavramının ele alınması, dünyada konut politikalarının gelişim/dönüşüm seyri, Türkiye’de konut politikaları ve TOKİ’nin rolünün çalışmanın metodolojisini ortaya koyduğu görülmektedir. Çalışmada, istenilen politika çıktılarına/sonuçlara tam olarak ulaşamadığı ve bu kapsamda kamu politikalarının sonuç verici bir seviyeye gelmesi için toplumsal sorunların öncelendiği/önemsendiği devlet politikalarının gerekliliği ortaya çıkmıştır.

ABSTRACT

It is seen that housing, which has an important place among the basic needs of people, has evolved to an important dimension both in rural and urban areas. It is seen that people are exposed to different factors in obtaining housing, and this is effective at the point of obtaining housing. This situation has highlighted the need to evaluate the housing policies that have been proposed in recent years. It is seen that the formulation of housing policies and the implementation of studies for this purpose are shaped according to each country. Housing policies in Türkiye have a short history. It is seen that public housing policies, which emerged after the Second World War and were put forward to meet the housing needs of people in urban areas, have undergone change and transformation in the process. It can be argued that this situation has caused official actors to come to the forefront in housing policies in Türkiye and the process to be shaped according to the policies of these institutions. It can be argued that the unplanned urbanization that emerged after the war revealed a distorted structure and created housing and social problems in urban areas. It is seen that the unplanned use of urban spaces and the creation of a rent-based area rather than meeting the housing need have caused the housing problem to grow for people with low income levels. It can be said that this has led public policies in the city to come to the forefront on the basis of housing. In this study, housing policies and the course of development are discussed within the framework of policy. The study aims to analyze the situation of housing policies Türkiye in recent years. The mission of TOKI in housing policies/problems expresses the importance of the study. It is seen that the concept of housing, the development/transformation course of housing policies in the world, housing policies in Türkiye and the role of TOKI reveal the methodology of the study. The study reveals that the desired policy outputs/results have not been fully achieved, and in this context, the necessity of state policies that prioritize/emphasize social problems has emerged in order for public policies to reach a result-oriented level.

Anahtar Kelimeler:

TOKİ,

Konut Politikaları,

Sosyal Adalet,

Kamu Politikaları,

Keywords:

TOKİ,

Housing Policies,

Social Justice,

Public Policies,

Önerilen Alıntı (Suggested Citation): TOSUN, Ali (2024), “Türkiye’de Konut Politikaları ve TOKİ’nin Bu Kapsamdaki Rolü”, *Uluslararası Yönetim Akademisi Dergisi*, S.7(2), ss.700-710, Doi: <https://doi.org/10.33712/mana.1511583>

1. GİRİŞ

İnsanların doğada yaşayabilmek adına temel bir ihtiyacı olarak ortaya çıkan barınma hakkı, bireylerin korunmalarına yönelik çabalarının bir sonucu olarak değerlendirilebilir. Barınma hakkının, içinde bulunulan döneme göre biçimlendiği ve bu kapsamda yaşanabilir mekânların tasarlandığı görülmektedir. İlkel şartlarda yaşamaya çalışan insanların barınma çerçevesinde insanlık tarihi boyunca, günümüze doğru değişikliklere maruz kaldığı ve bundan etkilendiği görülmektedir (Yılmaz, 2023: 207-228).

İlkçağlarda mağara ve korunaklı yapıların barınma için önemli alanlar olarak ortaya çıktığı görülmektedir. Yerleşik hayat şartlarının ön plana çıktığı zamanlarda ise çeşitli yapı malzemelerinin barınma amacıyla kullanıldığı ifade edilebilir. Daha sonraki dönemlerde evlerin yapılması ve a kabinde güvenli hale getirilen bu evlerin farklı bir şekilde dönüşüm geçirdiği söylenebilir. Modernleşme sürecinin başlaması ve teknolojik imkânların önemli bir seviye gelmesinin, bireyin barınma hakkı kapsamında içinde yaşadığı alanların güvenliğine önem vermesine neden olduğu savunulabilir.

Özellikle barınma kavramının sanayinin gelişimi ve devamındaki gelişmelere göre şekillendiği ifade dileyebilir. İş imkânlarının artması ve kırsaldan kentlere doğru yoğun göçlerin yaşanmasının barınma hakkının kentsel alanda farklı bir boyutu meydana getirdiği söylenebilir. Kentsel alanlarda ortaya çıkan olumsuzlukların barınma hakkının ön plana çıkmasına ve uluslararası kuruluşların buna eğilmelerine etki ettiği, kent hakkı kavramının da bu bağlamda önemsendiği ileri sürülebilir. Kent hakkına dikkat çeken ve önem veren uluslararası belgelerin, devletlerin barınma hakkına eğilmelerine katkı sağladığı görülürken, aynı zamanda kentsel alanların sağlıklılaştırılması ile insan hak ve hürriyetlerinin kullanılmasına uygun hale getirilmesi de söz konusu olmuştur.

Türkiye'nin kentsel alanlarda ortaya çıkan sorunlarla özellikle İkinci Dünya Savaşı sonrası baş etmeye çalıştığı görülmektedir. Kentlere büyük göçlerin olması ve kent alanlarının bu kalabalıklar karşısında planlı bir şekilde dönüştürülememesinin, kent mekânlarında birçok sorunu ortaya çıkardığı söylenebilir. Bu durumun en önemli sonuçlarından biri de kentte ortaya çıkan konut sorunu olarak ifade edilebilir. Çarpık kentleşmeye de neden olan barınma sorununun, konut politikalarının gündeme gelmesine ve refah devleti anlayışının ön plana çıkmasına neden olduğu savunulabilir.

Türkiye'de bu kapsamda konut sorununu çözmeye ilişkin dönemlerin olduğu ve günümüze doğru her dönemin kendi dinamikleri içerisinde incelenmesinin söz konusu olduğu görülmektedir. Toplu Konut İdaresinin kamusal konut politikalarının şekillenmesinde ve buna yönelik kamu otoritesine dayanan çalışmaların yapılmasında önemli bir kurum olarak ortaya çıktığı görülmektedir. Son yıllarda sosyal konut projesi bağlamında da ön plana çıkan kurumun buna yönelik barınma sorununa yaklaştığı görülmektedir. Özellikle uygun ve ödenebilir konut politikaları ile dar ve orta gelirli gruplara yönelik faaliyetlerinin bu kapsamda ortaya çıktığı söylenebilir.

Kentsel alanlarda barınma hakkının sağlanması ve sağlıklılaştırılmasının, çeşitli nedenlerle istenilen seviyeye gelmediği ve bunun kentsel alanlardaki ekonomik kaygıların bir sonucu olarak görüldüğü ileri sürülebilir. Kentsel Günümüzde TOKİ'nin barınma ihtiyacının karşılanmasına yönelik faaliyetlerinin, birçok bakımdan ortaya konan hedef ve stratejiler bağlamında istenilen seviyeye gelmediği ifade edilebilir. Kent alanlarındaki farklı siyasal, toplumsal ve kentsel dinamiklerin buna neden olduğu ileri sürülebilir. Bu da TOKİ'nin sosyal fayda ile kamu yararı çerçevesinde iş ve işlemlerinin sorgulanır hale gelmesine neden olmaktadır.

2. KONUT HAKKI KAVRAMI VE DÜNYADA KONUT POLİTİKALARI GELİŞİMİNİN SEYRİ

Konut hakkı kavramının insanların barınma hakkı kapsamında önemli bir işleve sahip olduğu görülmektedir. Konut hakkının bireyin çevresi ile ilgili sosyal bir durumu ifade ettiği gibi ekonomik şartlara göre şekillenen bir yapıyı da barındırdığı söylenebilir. Bireylerin özel bir alanının ifade den konutun çeşitli bireysel ihtiyacın karşılandığı bir alan olarak tanımlandığı görülmektedir (Boyacıoğlu, 2010:1-2). Konut hakkının, insanların önemli bir alanını ifade etmesi ve buna göre yaşamın sürdürülebilirliği açısından ön plana çıkması, hem bireysel açıdan hem de toplumsal açıdan konut kavramını ön plana çıkarmıştır. Fiziksel, psikolojik, sosyal ve kültürel çevrede ele alınabilen konut, bireylerin sosyal/ekonomik hayatlarındaki durumlarını ele alan ve siyasal boyutta değerlendirilen bir olgu olarak tanımlanabilir (Ateş ve Karacaoğlu Yıldız, 2022:49).

Konut hakkının çeşitli bileşenlere sahip olduğu ve bu durumundan dolayı sektörel sonuçları olduğu söylenebilir. Özellikle inşaat sektörünün konut kavramı ile doğrudan bir ilişkisi olduğu görülmektedir. Konut ile ilgili ortaya çıkan durumların konut politikalarını biçimlenmesine ve ekonomik alanda değişimlerin yaşanmasına etki ettiği ileri sürülebilir (Andrew vd., 2011:10-208). Bireylerin konut politikaları ile ilgili planlamalar yapmasının da bu

bağlamda ekonomik amaçlara paralel bir şekilde ortaya çıktığı söylenebilir. Konut hakkının hem ulusal politikada hem de uluslararası politika ve metinlerde yer aldığı ve buna göre planlamaların yapıldığı görülmektedir. Kentsel alanda bireylerin sağlıklı bir şekilde yaşamalarını bir önemli faktörü olarak barınma hakkının ön plana çıktığı görülebilmektedir (Avrupa Sosyal Şartı, 1961:1-40). Barınmaya yönelik konut ve konut alanları birçok ülkede farklı ihtiyaçlara göre düzenlenmiştir (Güleç Solak ve Oktay, 2017:378-397). Bu durum Türkiye’de bu çerçevede ala alınmıştır.

Konut politikaların, bireylerin sağlıklı bir çevrede yaşamlarını sürdürmek, kentsel alanda ihtiyaçlarını sağlamalarına yönelik bir alan oluşturmak ve kamu yararına uygun bir alanın yaratılmasında önemli etkilerde bulunduğu ileri sürülebilir. Ekonomik ve sosyal sorunlardan dolayı bireylerin konut hakkına ulaşmalarının bu bakımdan ulusal konut politikaları ile sağlanmaya çalışıldığı ve her dönem buna yönelik faaliyetlerin farklı yöntemlerle uygulanmaya çalışıldığı söylenebilir. Konutun çeşitli yönlerden diğer sektörlerle ilişkileri olmasının ekonomik etkilerde bulunduğu ve buna göre politikaların biçimlendiği ifade edilebilir (Usta ve Ulusoy, 2023:264-288). Konut politikalarının kentsel alanda yoğunlaştığı (Çoban, 2012:75-108) ve bu kapsamda konut hakkına yönelik çalışmaların kamu politikalarına yön verdiği görülebilmektedir.

Konut politikalarının dünyada yaşanan döneme göre geliştiği ve buna yönelik olarak devlet politikalarının ortaya çıktığı görülmektedir. Dünyadaki konut politikalarının İkinci Dünya Savaşı öncesindeki dönem, İkinci Dünya Savaşı sonrası dönem ve 1970’li yıllardan günümüze olan dönem şeklinde üç farklı şekilde ortaya konulduğu söylenebilir (Beyazıt ve Yarım, 2020:3611-3614).

İkinci Dünya Savaşı öncesi dönemde liberal bir kapitalist düzenin olduğu ve mülkiyet ilişkilerinde bu durumun siyasal ve sosyal bir çerçevede tartışıldığı görülmektedir. İkinci Dünya Savaşı sonrası refah devleti anlayışının ön planda olduğu dönemde devlet eliyle çeşitli insan ihtiyaçlarının -konut, eğitim, sağlık gibi- karşılanma durumu olduğu savunulabilir (Şengül, 2003:183-220).

Savaşın ortaya çıkardığı sonuçların insan odaklı politikaların planlanıp uygulanmasına neden olduğu ileri sürülebilir. Bu durumun 1970’li yılların başına kadar birçok ülkede kentsel alandaki tahribatin ortadan kaldırılmasına yönelik olarak konut politikaları yoluyla uygulanmaya çalışıldığı söylenebilir. 1970’li yıllardan başlayan günümüze kadar gelen süreçte ise neoliberal politikaların ve küreselleşme etkilerinin konut politikalarını şekillendirdiği görülmektedir.

Birçok ülkede kamu konut harcamaların azaltılması ve ticaret serbestisinin yaygınlaşmasının (Taşar ve Çevik, 2009:133-162), refah devleti ilkesinin ortadan kalkmasına etki ettiği savunulabilir. Konut politikalarının dünyadaki seyrinin hem toplumsal hem de ekonomik bir boyuta göre şekillendiği görülmektedir. Ekonominin ön plana çıktığı ve toplumsal alanda devlet müdahalesinin azaldığı dönemde konut politikalarının refah devleti anlayışına uzak bir şekilde biçimlendiği savunulabilir. Bu durumun konut politikasındaki paradigma değişimini ifade ettiği görülmektedir. Her dönemin şartlarının konut politikalarının içeriğini oluşturduğu ve buna yön verdiği ifade edilebilir.

3. TÜRKİYE’DE KONUT POLİTİKALARI

Türkiye’de konut sorununun halledilmesine yönelik çeşitli dönemlerde kamu politikalarının ortaya çıktığı söylenebilir. Konut politikasının; gerekli olan konut sayısının belirlenmesi ile buna yönelik düzenleme ve stratejileri ifade eden bir durumu tanımladığı savunulabilir (Beyazıt ve Yarım, 2020:3604-3623). Kentleşme dinamikleri bağlamında konut politikalarının şekillenme sürecinin olduğu ve buna ilişkin planlamaların söz konusu olduğu görülmektedir. Bu çerçevede Türkiye’de konut politikalarının 1923 ile 1950 yılları arasındaki dönem, 1950 ile 1980 arasındaki dönem, 1980 ile 2002 arasındaki dönem ile 2002 sonrası dönem şeklinde ele alındığı söylenebilir (Akalin, 2016:107-123).

1923-1950 yılları arasındaki konut politikalarının cumhuriyetin kurulması ve çeşitli alanlarda yapılan düzenlemelerden etkilendiği söylenebilir. Özellikle büyük şehirlerin yapılanmalarına yönelik ortaya çıkan gelişmelerin konut politikalarına da etkileri olduğu ileri sürülebilir. Özellikle devletin çeşitli alanlardaki yapılanma çalışmalarının kentsel alanlardaki iyileştirmeleri ve düzenlemeleri geri planda bıraktığı ve bu sebeple kent alanlarının istenilen seviyelere gelmediği savunulabilir (Şengül, 2009:183-220).

Devletin önceliklerinin cumhuriyet değerlerini sağlamlaştırmak ve ekonomik gelişmeyi ön plana tutma politikaları içerdiği için kent alanlarının istenilen düzeye gelmediği ve bunun da konut politikalarının istenilen seviyeye gelmemesine etki ettiği ileri sürülebilir. Özellikle kentsel alanların nüfus yoğunluğunun kırsal kesime göre az olmasının da (TÜİK, 2024) bu kapsamda değerlendirilebileceği savunulabilmektedir. Bu dönemde

özellikle devlet memurları için konut politikalarının ön plana çıktığı çeşitli çalışmaların yapıldığı görülmektedir. Konut kooperatifleri için aylık verilmesi, konut tazminatı verilmesi, memur konutları yapılması (Öztürk, 2008:26-28) gibi düzenleme ve çalışmaların konut politikaları kapsamında ortaya çıktığı görülmektedir. 1950'li yıllarda da kent nüfus oranlarının kırsal alanlara göre geride kaldığı (Sağlam, 2016:257-274) ve kentsel alanlarda konut politikalarının bireylerin ihtiyaçlarının karşılanmasına politikaların yoğun olmadığı söylenebilmektedir.

1950 ile 1980 arasındaki dönemde konut kapsamında planlı bir dönemin ortaya çıktığı görülmektedir. Özellikle dış yardımların tarımsal alanda önemli ilerlemeler etki ettiği ve sanayileşme bakımından sonuç verdiği söylenebilmektedir (Akalin, 2016:113). Kentsel alanlarda bu dönemde ortaya çıkan sorunların düzensiz göçler nedeniyle söz konusu olduğu savunulabilir. Şehirlerde savaşın da sona ermesi ile birlikte büyük bir yoğunluğun ortaya çıktığı ve bu durumun kentsel alanda olumsuz durumlara neden olduğu ileri sürülebilir (Usta ve Ulusoy, 2023:264-288).

Bu durumun çarpık kentleşme ve nüfus yoğunluğu sorununa bağlı kentsel sorunların ortaya çıkmasına etki ettiği söylenebilir. Gecekondulaşmanın yükselmesi, siyasi amaçlarla kent alanlarının korunmasına özen gösterilmemesi, sermaye sahipler için kent alanında uygun bir alanın yaratılmasının kent alanlarında barınma hakkının sağlanabilmesi açısından sıkıntılı bir süreci ortaya çıkardığı ileri sürülebilir (Çoban, 2012: 75-108).

Türkiye'de konut kavramı, geçmişten günümüze sosyal, ekonomik, siyasal ve çevresel birçok faktörle iç içe olmuş ve bu çerçevede değişimler söz konusu olmuştur (Aköz Çevrimli vd., 2024:44-58). Kırsal bölgelerden kente doğru göçlerin özellikle bu kapsamda konut hakkının değişmesinde ve birçok sorunun ortaya çıkmasında ekili olduğu söylenebilir.

Kentsel alanda ortaya çıkan sorunlar ve bunların meydana getirdiği baskı ortamının insanları çeşitli yönlerden etkilediği vurgulanabilir (Alodalı vd., 2014:273-303). Bu dönemin emekçilerin barınma sorununun had safhaya çıktığı bir dönem olarak da tanımlandığı ileri sürülebilir (Çoban, 2012:83-84). Kentsel alanlarda nüfus yoğunluğuna bağlı olarak çevre sorunlarının ön plana çıktığı (Keleş, 2010:1-507) ve bu durumun kaynakların kullanılması kapsamında olumsuz bir sonuç ortaya çıkardığı savunulabilir.

Kentsel alanlarda nüfusun artmasına bağlı olarak kent oranının 1950'den 1980'e kadar üç kata yakın arttığı ve bunu da kentsel alanlarda, bireysel ihtiyaçların karşılanması bakımından çeşitli sorunlara neden olduğu savunulabilir (Yazıcı, 2019:38-40). Kent alanlarının plansız yapılan bu göçler nedeniyle sağlıksız bir hale geldiği ve gerek konut ihtiyacının karşılanamaması sorunu gerekse de buna bağlı sorunların kent mekânlarının gelişimine ket vurduğu ileri sürülebilir. Özellikle bu dönemde konut sıkıntısı yaşayan insanların sorunlarını halledebilmesi adına çeşitli düzenlemelerin yapıldığı ve buna göre konut politikalarını yürütüldüğü görülmektedir. Kentsel alandaki gecekondulaşmanın arttığı bu dönemde buna yönelik yasaların düzenlendiği ifade edilebilir (Çakır, 2011:209-222).

1980 ile 2002 yılları arasındaki dönemin serbest piyasa koşullarına uyumlu bir yapıyı içerdiği görülmektedir. Özellikle 1980 kararlarının bu kapsamda liberal bir alan yarattığı (Çoban, 2012:75-108) ve konut kavramının da bundan etkilendiği söylenebilmektedir. Toplu Konut İdaresinin kurulması, konutlara finansal desteğin sağlanması ve daha sonraki dönemlerde krediyle verilen konut sayısının artmasının bu dönemdeki gelişmeler olarak ortaya çıktığı söylenebilir (Akalin, 2016:107-123).

Konut ihtiyacının fazla olmasının bu alana yönelik yapılan çalışmaları belirli sebeplerle istenilen düzeye çıkartmadığı savunulabilir (Bahçeci, 2018:135-150). Özellikle bankerlik uygulamalarının konut politikalarının bireylerin ihtiyaçlarını karşılanmasına olumsuz bir etki yaptığı ileri sürülebilir. Konut yapımında maliyetlerin de artmasına neden olan bu durumun kentsel alanda sosyal anlayıştan ziyade ekonomik temelli bir alanın yaratılmasına etki ettiği söylenebilir.

2002 sonrası dönemi ifade eden ve Ak Parti'nin yönetime gelmesiyle başlayan sürecin konut açısından önemli gelişmeleri beraberinde getirdiği savunulabilir. 2004 yılında TOKİ'ni Başbakanlığa bağlanması, hazine arazilerinin haklarının TOKİ'ye devredilmesi, Gecekondu Kanunundaki değişikliklerle TOKİ'ye yetki devri yapılması gibi değişikliklerin bu dönemde gerçekleştiği görülmektedir (Akalin, 2016:117).

Yapılan yasal değişikliklerle TOKİ'ye arazi elde etme hakkının verilmesinin de konut politikaları ile kentleşme politikaları çerçevesinde kurma önemli imkânlar verdiği savunulabilir (TOKİ, 2024). 2002 sonrasının neoliberal politikaların konut politikalarında etkisini gösterdiği (Öktem, 2011:23-40) ve bu kapsamda konut ihtiyacının karşılanması bağlamında çeşitli sorunların ortaya çıktığı ileri sürülebilir.

Konut politikalarının Türkiye’de çeşitli dönemlerde hükümet politikalarında önemli bir edindiği görülmektedir. Bu durumun hükümetlerin ve dönemin özelliklerini görmek açısından da önemli olduğu savunulabilir. 1983-2002 yılları arasındaki hükümet programlarında konut politikalarının önemli bir şekilde yer aldığı görülmektedir. 45. Hükümet Programı (1983-1987), 46. Hükümet Programı (1987-1989), 47. Hükümet Programı (1989-1991), 48. ve 49. Hükümet Programı (1991-1993, 50-51-52. Hükümet Programları (1993-1996), 53. Hükümet Programı (1996), 54. Hükümet Programı (1996-1997) ve 55-56-57. Hükümet Programının (1997-2002) gerek barınma hakkı gerekse de toplu konut kapsamında çeşitli politika ile bunlara yönelik ekonomik tedbirleri içerdiği söylenebilir (Usta ve Ulusoy, 2023:264-288).

2002 sonrası hükümet programlarında konut politikalarının TOKİ’nin etkinliğinin artırılması ile beraber önemli bir yer edindiği savunulabilir. Bu kapsamda kentsel alanda konut hakkı ile beraber sağlıklı bir kent ortamının gerçekleştirilmesine yönelik politika ve faaliyetlerde ön plana çıkmakta ve buna göre faaliyetler yürütülmektedir.

4. TOKİ (TOPLU KONUT İDARESİ) VE KONUT POLİTİKALARINDAKİ ROLÜ

Türkiye’de konut politikasının kurumsal bir yapıya kavuşmasında ve buna yönelik kamu politikalarının ortaya çıkmasında Toplu Konut İdaresinin önemli bir figür olarak ortaya çıktığı görülmektedir. 1984 yılında kurulan Toplu Konut İdaresinin (Çalışkan, 2017:104-105; Paç, 2023:4518-4528) günümüze değin konut politikasına yön veren bir kamu otoritesi haline geldiği ileri sürülebilir.

TOKİ’nin tahvil ve diğer menkul kıymetleri çıkarmak, harcamalarda kullanılmak üzere kredi almaya yetkili olmak, konut inşaat alanlarında yetkili kurum olarak destekleyici çalışmalarda bulunmak, konut projelerini yapmak veya yaptırmak ile konut finansmanı kapsamında kredi vermek ve buna yönelik iş ve işlemleri takip etmek şeklinde görevleri olduğu söylenebilmektedir (Toplu Konut Kanunu, 2024).Yapılaşmanın kötü bir duruma evrilmesi ve konut ihtiyacının artması, kent içi ulaşım göstergelerinin sorunlu hale gelmesi, altyapı imkânlarının yeterli düzeyde olmaması, denetim yetersizliğinin söz konusu olması, kayıt dışı ekonominin ortaya çıkmasının yapılaşmanın kötü bir duruma gelmesinde etkili olduğu savunulabilir (Ulusoy, 2023:1-277).

TOKİ’nin 1990’lı yıllardaki çalışmalarının kurum fonlarının genel bütçe kapsamına alınması sebebiyle istenilen sonuçları vermediği savunulabilir (Özkan ve Akyol, 2017:630-636). Bu durumun kurumun varlık sebebi bağlamında sosyal konut (Tutal ve Koç, 2023:15-40) ilkesinin gerçekleştirilmesi açısından olumsuz bir durumu yansıttığı ileri sürülebilir. Toplu Konut İdaresinin özellikle 2000’li yıllardan sonra kentleşme politikalarına yön veren bir yapıya kavuştuğu söylenebilir. 2000’li yılların başında Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü ile Mesken Daire Başkanlığının TOKİ’ye bağlandığı (Yaylı ve Avan, 2017:358-385) ve etki gücünü arttığı görülmektedir. TOKİ’nin etki gücünü artması ile beraber konut politikalarında tek el bir güç haline geldiği ve bunun da kentsel alanlarda yapılacak olan konut yapımı faaliyetlerinde öncü bir güç olmasına etki ettiği söylenebilir.

TOKİ’nin ilk baştaki yapısının zaman içinde farklılaştığı ve finansör bir kurumdan konut yapımının doğrudan üstelene bir statüye kavuştuğu görülmektedir. Hızlı bir kentleşme sürecinin yaşandığı 2000 sonrası dönemde (Akın, 2015:1-221) TOKİ’nin eşitli kurum ve kuruluşlarca işbirliğine giderek planlama faaliyetlerinde bulunduğu görülmektedir. TOKİ’nin konut uygulamaları ile kentsel dönüşüm projeleri bağlamında bulunduğu faaliyetlerin gerek yaşanabilir çevre ve kaynakların verimli bir şekilde kullanılması gerekse de katılımcı ve stratejik yapılanmaları içeren bir yapıya sahip olduğu ileri sürülebilir (kentges.csb.gov.tr). Bu kapsamda mekânsal planlamayı sitemini sağlama, kaliteli bir hayat alanı sağlamak, sürdürülebilir kent mekânları oluşturmak ile sosyal yapıyı güçlendirici bir yapılanmanın bu kapsamda ön plana çıktığı savunulabilir (Akın, 2015:1-221).

Konut üreten bir yapıdan gerek kentsel dönüşüm gerekse de konut sorununun halledilmesinde önemli bir figür olarak tanımlanabilen TOKİ’nin (Kara ve Palabıyık, 2009:1541-1558) kentsel alanların planlanmasında ve değişik gelir gruplarına yönelik konut politikalarının uygulanmasında etkili bir konuma yükseldiği savunulabilir. TOKİ’nin çalışma prensiplerinin hızlı bir şekilde konut planlamaları yaparak sonuç almaya yönelik olduğu ve buna göre yasal çerçevede düzenlemelerin yapıldığı söylenebilir. Bu kapsamda çeşitli konut projelerinde TOKİ’nin çalışmaları söz konusudur (Arslan vd., 2024:21-39; Köse ve Akkaya, 2022: 163-179).

Bürokrasiyi azaltmak, etkinliği sağlamak, pratik ve basit çözümlü olma, kaynak kullanımını uygun hale getirme, insan kaynakları anlayışına uygun politika belirleme, kurumlar arası işbirliğini geliştirme, problem çözme becerileri kazanma ile kamu yararı sağlamaya yönelik faaliyetlerde bulunmanın Toplu Konut İdaresinin ön plana çıkan ilkeleri olduğu savunulabilir (Bayraktar, 2007:15-168).

Afet riski taşıyan yerlerin yenilenmesi ve korunması, alt gelir gruplarına yönelik konut üretimini sağlamak (Candan vd., 2018:869-879), kentsel dönüşüm projeleri ile kent mekânlarının dönüştürülmesi, sosyal devlet ilkesine göre hareket etmek, konut ihtiyacını hızlı bir şekilde sağlamak, göç hareketlerini düzenlemek, gecekondu bölgelerini tasfiye etmek ile can ve mal kayıplarının önüne geçilmesinin TOKİ'nin konut politikaları kapsamındaki görevleri olduğu ifade edilebilir (Çardak, 2011:1-82). Son yıllarda konut ihtiyacının karşılanması açısından ortaya çıkan konut politikalarının sosyal faydasının arka planda kaldığı (UN, 2024) ve bu kapsamda devlet destekli konut politikalarının daha da önemli hale geldiği söylenebilmektedir.

Toplu Konut İdaresinin çeşitli çalışmalarının ortaya çıkardığı yararların söz konusu olduğu ve buna göre kentsel alanların sağlıklılaştırıldığı savunulabilmektedir (Ahsan ve Helvacıoğlu, 2022:121-143). Yaşam biçimini iyileştirme, ekonomik bir şekilde konut ihtiyacını sağlama, teknolojiden yararlanmayı olanaklı hale getirme, belirli bir standartlaşmayı sağlama, bakım kolaylığı ile aynı projelerin uygulanmasını sağlamanın bu kapsamda olumlu sonuçlar olarak ortaya çıktığı söylenebilmektedir (Orhan, 2008:1-84).

TOKİ'nin konut politikası bağlamında neoliberal politikaların ortaya çıkardığı ve bireylerin konut sahibi olmasını engelleyen durumların ortadan kaldırılmasına yönelik iş ve işlemleri içerdiği söylenebilir. TOKİ'ni konut sorunlarının giderilmesi ile beraber kentleşme alanında çeşitli misyonları olmasının farklı sonuçlar doğurduğu görülmektedir. TOKİ, kurulduğu günden bu yana en fazla dar ve orta gelir grubuna yönelik konut çalışmalarında bulunmuş, alt gelir kesimi ile yoksullar ve gecekondu dönüşümlerinin diğer çalışmalarını ifade etmiştir (Akın, 2015:143-145).

TOKİ'ni uygulamalarının çeşitli amaçlara uygun olduğu ve buna göre politikaların uygulandığı görülmektedir. Sosyal konut üretiminin önemli bir oranda olduğu TOKİ çalışmalarında (Demir, 2019) yapımı için süreci başlatılan diğer çalışmalarında olduğu savunulabilir.

Türkiye'de konut politikalarının uygulanmasında TOKİ'nin önemli bir güç olduğu, bunun dışında çeşitli yapıların da konut piyasasında etkili olduğu söylenebilmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Kalkınma Bakanlığı, Yerel yönetim birimleri, Türkiye Emlak Kredi Bankası, Sosyal Güvenlik Kurumu, Ordu Yardımlaşma Kurumu, Konut yapımına yönelik çalışan kooperatiflerin bu çerçevede önemli yapı ve kurumlar olarak ön plana çıktığı görülmektedir (Ulusoy, 2020:87-123).

Konut yapımında gerek idari işlemler gerekse de mali imkânların, çeşitli kurumların ön plana çıkmasına neden olduğu savunulabilir. Konut ile ilgili şirketler kurmak, konut kredileri vermek, kar amaçlı projelerde bulunmak ile mimarinin gelişimini sağlamak amacıyla TOKİ'nin çeşitli görevlere haiz olduğu da ifade edilebilir (TOKİ, 2024).

TOKİ'nin kentsel alanlarda yaptığı iş ve işlemlerin çeşitli dayanakları olduğu söylenebilir. Bu dayanakların yasal bir zeminde ortaya çıktığı görülmektedir. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu, 6306 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 3194 sayılı İmar Kanunu, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, 775 sayılı Gecekondu Kanunu, Arsa Üretilmesi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun, Tabii Afet Nedeniyle Meydana Gelen Hasar ve Tahribata İlişkin Hizmetlerin Yürütülmesine Dair Kanun, 5366 Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, 2872 sayılı Çevre Kanunu, 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun (Acar, 2021:69-70) gibi yasal çerçevelerin bu kapsamda ele alındığı savunulabilir.

Toplu Konut İdaresinin 2000'li yıllardan sonra ön plana çıkması ve yetkin bir kurum haline gelmesinin, konut politikalarında öncü ve tek bir kurum haline gelmesine katkı sağladığı savunulabilir. Alt gelir grubuna yönelik konut çalışmalarının bu kapsamda kurumun önemli politika sonucu olarak yorumlanabildiği ve 2014 yılına kadar beş yüz binden fazla sosyal konut uygulamalarının söz konusu olduğu görülmektedir (TOKİ, 2024).

Uydu kent uygulamaları, afet konutları, tarımköy uygulamaları, göçmen konutları, kaynak geliştirme ve gelir paylaşımı projeleri, konut programı kapsamında yapılan sosyal donatı ve kamuya yönelik uygulamaların (Alodalı vd., 2014:273-303) kurumun konut politikalarının sonuçları olarak yorumlanabildiği ileri sürülebilir. Okul, üniversite ve çeşitli kamu yararına yönelik konut programlarının sosyal konut politikası kapsamında TOKİ'nin faaliyetleri ile gerçekleştirildiği ve kentsel alanda ihtiyaçları karşılama ile sağlıklılaştırma kapsamında önemli bir oranın yakalandığı ifade edilebilmektedir.

TOKİ'nin; Afet konutu (361 adet), Alt gelir grubu (101 adet), altyapı ve sosyal donatı (966 adet), bakım ve onarım (17), diğer çalışmalar (51), idare konut uygulaması (923), ikmal ihalesi (151), kamu hizmet binası (174), gelir paylaşımli proje (39), kentsel dönüşüm ve gelişim projesi (273), konut/sosyal donatı (579), restorasyon, (15), tarımköy (46), stadyum (20), talep organizasyon (314), protokol ve MEB (74) ve millet bahçesi (175)

olmak üzere tamamlanan veya devam eden birçok projeyi yürüttüğü görülmektedir (TOKİ, 2024). Bu durumun kentsel alanlarda konut faaliyetleri ile birlikte kentin tasarlanmasına yönelik birçok çalışmanın kurumun inisiyatifinde olduğunu gösterdiği söylenebilir.

İkinci Dünya Savaşı sonrasında ortaya çıkan sosyal refah devleti anlayışına uygun konut politikalarının (Beyazıt ve Yarım, 2020:3604-3623) günümüzde küreselleşme etkileri ve neoliberal politikaların ön plana çıkması ile farklı bir boyuta geldiği ve bunun da konut yapımında sosyal değişim ve dönüşüme neden olduğu savunulabilir. Bu kapsamda konut politikalarının ortaya konması ve sürdürülür olmasında kamu otoritelerinin ön planda olmasının gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Kentlerin dinamik bir yapıda olması ve toplumun büyük bir kesimini ilgilendirmesinin (Bulut ve Kurt, 2020:22-30) konut politikalarını önemli bir hale getirdiği söylenebilir. Özellikle Türkiye açısından TOKİ’nin durumun bu çerçevede sosyal konut projeleri bağlamında sonuç verdiği söylenebilir. Ekonomik açıdan dezavantajlı grupların barınma sorunlarının halledilmesinde TOKİ’nin kamu yararının gerçekleştirilmesine yönelik ortaya koyduğu ilkelerin ve çalışmaların zaman zaman aksamalar ve gecikmeler olsa da sosyal fayda sağladığı ve konut sorununun önemli bir oranda halledilmesinde etkili olduğu ifade edilebilir.

5. SONUÇ

Kentsel alanda bireylerin temel hakları arasında yer alan barınma hakkının tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de farklı dönemlere göre şekillendiği ve kamu politikalarında yer aldığı söylenebilir. Kent hakkının bir yansıması olarak tanımlanan konut hakkının bireylerin sosyal ve bireysel gelişimleri açısından önemli olduğu görülmektedir. Türkiye’de konut politikaları ile ilgili cumhuriyetin kuruluşundan bu yana kamusal politikaların olduğu söylenebilmektedir. Cumhuriyet döneminde sanayi yatırımlarına olan rağbetin kentsel alanların düzenlenmesi noktasında ön planda olmadığı ve bunun da kent dokusunun sürdürülebilirliği açısından olmuş bir sonuç doğurduğu savunulabilir.

İkinci Dünya Savaşından sonra tüm dünyada olduğu gibi Türkiye’de de şehirlere yoğun göçlerin olduğu ve bunun da kentsel alanlarda çeşitli sorunların ortaya çıkmasına neden olduğu ileri sürülebilir. Özellikle plansız bir şekilde büyük şehirlere yapılan göçlerin çarpık kentleşme ile gecekondulaşmaya neden olduğu ve bu konuda merkezi hükümetin çeşitli amaçlarla buna izin verdiği savunulmaktadır. 1980’li yıllardan sonra ortaya çıkan ve dar ve orta gelirli grupların konut ihtiyacının karşılanmasında önemli bir figür olarak yer alan Toplu Konut İdaresi’nin konut politikalarında günümüzde değin önemli bir yapılaşmayı ifade ettiği söylenebilir. Kamu politikasının, kamu yararı ilkesi ile kaynak dağılımında sosyal faydanın gözetilmesi çerçevesinde sonuç alıcı belirli politika süreçlerini içerdiği görülmektedir. Bu durumun mevcut konut durumunun analiz edilmesinde ve ortaya çıkan sorunların çözüme kavuşturulmasında etkili olduğu söylenebilir.

Türkiye’nin farklı dönemlerinde kentsel alanda bireylerin konut ihtiyacının giderilmesinde kamusal politikaların ön plana çıktığı görülmektedir. Mevcut hükümetlerin bu açıdan hükümet programlarında konut ihtiyacı ile kentsel alanların sağlıklılaştırılması ve afet alanlarının korunmasına yönelik politikalar oluşturdukları görülmektedir. Bu politikaların çeşitli nedenlerle istenilen sonuçları doğurmadığı ileri sürülebilir. Özellikle TOKİ’nin kurulma amacının da konut politikalarında ihtiyacı karşılayıp kent alanlarının bu kapsamda sürdürülebilir bir yapıya kavuşması olduğu savunulabilir.

Çeşitli kurum ve kuruluşların konut politikasına yön veren yapılarının kentsel alanlarda konut ihtiyacının giderilmesinde istenilen sonuçları ortaya çıkarmadığı savunulabilir. Bu durumun, kurumların TOKİ ile uyumlu bir şekilde çalışmaları gerektiğini ortaya koyduğu söylenebilir. TOKİ’nin bu kapsamda 1980’li yıllardan itibaren önemli bir kurum olarak kamu gücüne haiz bir şekilde faaliyetlerde bulunduğu söylenebilir. TOKİ’nin en başta tanımlanan faaliyetlerinin zamanla farklılaştığı ve son yıllarda konut yapımında tek bir otorite haline gelmesine etki ettiği görülmektedir. Sosyal konut faaliyetleri, afet alanlarının korunmasına yönelik çalışmalar, tarihi kent alanlarını korunması ve kentlerin sürdürülebilirliğini sağlamaya yönelik kentsel dönüşüm planlamalarının TOKİ’nin misyonunu ifade etmede önemli çalışmalar olduğu savunulabilir.

TOKİ’nin Türkiye’nin çeşitli il ve bölgelerinde; afet konutu, alt gelir grubu, altyapı/sosyal donatı, bakım ve onarım, diğer faaliyetler, emlak konut GYO AŞ projesi, hizmet alımı, idare konut uygulaması, ikmal ihalesi, kamu hizmeti binası, gelir paylaşımı proje, kentsel dönüşüm ve gelişim projesi, konut/sosyal donatı, danışmanlık hizmetleri, restorasyon, tarımköy, stadyum, talep organizasyon, protokol ve millet bahçesi kapsamında kentsel alanda çeşitli faaliyetlerde bulunduğu görülmektedir (TOKİ, 2024). Bu durumun kurumun etkinliğini görmek açısından önemli unsurlar içerdiği ileri sürülebilir.

TOKİ'nin konut politikalarının sosyal adalet ilkesine uygun faaliyetleri içerdiği ancak zaman zaman yapılan çalışmaların bu kapsamda eleştirildiği ileri sürülebilir. Özellikle neoliberal politikaların kentsel alanda etkili olduğu günümüzde, kurumun sosyal konut ilkesi bakımından sonuç verici faaliyetlerde bulunduğu savunulabilir. Afet alanlarının iyileştirilmesi, kentsel dönüşüm çalışmaları ve tarihi mekânların korunmasına yönelik çalışmaların da TOKİ'nin görev tanımı içerisinde yer aldığı ileri sürülebilir.

Kentsel alanların çeşitli nedenlerle rant alanları olarak tanımlanmasının kurumun çalışmalarının da bu sebeple eleştiriler almasına ve sosyal fayda ilkesinin göz ardı edilmesine neden olduğu savunulabilir. Özellikle sosyal dışlanmaya fırsat vermeyecek şekilde konut politikalarının TOKİ eliyle uygulanmasının beklendiği de öne sürülen bir başka eleştiri olarak değerlendirilebilir.

Ekonomik açıdan dezavantajlı gruplar için, belirli ölçülerde konut yapan TOKİ'nin sosyal adalet bağlamında da sonuç verici etkileri olduğu söylenebilir. Yapılan konutların bireylerin çeşitli ihtiyaçlarının karşılanmasına olanak verecek şekilde yapılmasının gerekliliği tartışılmakta ve bu noktada TOKİ'nin kamu politikalarını gerçekleştirmesinin beklendiği vurgulanabilir. TOKİ'nin faaliyetlerinin kamu yararı sağlayacak şekilde yaşam alanı bulmasının, kentsel alandaki sorunların gerçekçi bir yaklaşımla ele alınmasına ve buna göre kamu politikalarının oluşturulmasına bağlı olduğu savunulabilir.

Özellikle TOKİ'nin konut yapımında tekel bir niteliğe sahip olmasının konut hakkının karşılanmasında kuruma önemli bir nitelik kazandırdığı söylenebilir. Bu durumun konut politikalarında kamusal nitelikli faaliyetlerin kurum aracılığı ile ön plana çıkmasına ve farklı grupların konut ihtiyacının karşılanmasında kamu otoritesi olarak konumlanmasına neden olduğu ifade edilebilir. Özellikle çeşitli amaçlarla konut faaliyetlerinde ve inşaat sektöründe bulunan TOKİ'nin kentsel alanda barınma konusunda sorun yaşayan gruplar için daha fazla etkin olmasının bireylerce beklenen bir durum olduğu ileri sürülebilir.

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. Makale yazım ve intihal/benzerlik açısından kontrol edilmiştir. Makale, “en az iki dış hakem” ve “çift taraflı körleme” yöntemi ile değerlendirilmiştir. 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 article has been checked for spelling and plagiarism/similarity. The article was evaluated by "at least two external referees" and "double blinding" method. 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**, veri toplama, metodoloji, resmi analiz – **Y1**, Nihai Onay ve Sorumluluk – **Y1**. / **Conceptualization, writing-original draft, editing – Y1, data collection, methodology, formal analysis – Y1, Final Approval and Accountability – Y1.**

KAYNAKÇA

- ACAR, Fırat (2021), “*Kentleşme Süreçleri ve Konut Politikaları: Gaziantep Karataş Alt-Kentinde İnşaat Sektörü*”, **Yüksek Lisans Tezi**, Gaziantep Üniversitesi Göç Enstitüsü, Gaziantep.
- AHSAN, Md Moynul ve HELVACIOĞLU, Cansu (2022), “*Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Projelerine Paydaşların Katılımı: Aktaş ve Yatıkmusluk TOKİ Konutları Proje Örneği*”, **Journal of Political Administrative and Local Studies (JPAL)**, S.5(2), ss.121-143.
- AKALIN, Mehmet (2016), “*Sosyal Konutların Türkiye’nin Konut Politikaları İçerisindeki Yeri ve TOKİ’nin Sosyal Konut Uygulamaları*”, **Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi**, S.(26)1, ss.107-123.

- AKIN, Rahman (2017), “*Türkiye’de Sosyal Politika ve Sosyal Konut Politikası*”, **Yüksek Lisans Tezi**, Trakya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Edirne.
- AKÖZ ÇEVİRİMLİ, Begüm, ÇEVİRİMLİ, Süleyman Cevat ve ULUSOY, Mine (2024), “*Konut ve Çevresinde Fiziksel Erişilebilirliğin Değerlendirilmesi: Isparta Akkent TOKİ Toplu Konutları Örneği*”, **Artium**, S.12(1), ss.44-58.
- ALODALI, Mehmet 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, Hatice Derya, ACAR BİLGİLİ, Sümeyye Merve ve DOĞAN, Sercan (2024), “*Farklı İklim Bölgelerinde TOKİ Tip Konutlarının Doğal Havalandırma Analizi*”, **Necmettin Erbakan Üniversitesi Fen ve Mühendislik Bilimleri Dergisi**, S.6(1), ss.21-39.
- ATEŞ, Hamza ve KARACAOĞLU YILDIZ, Naime Merve (2022), “*Kentin Yeni Gettoları: Kapalı Konut Sitelerinin Yönetmel ve Sosyal Sorunlar*”, **Medeniyet Araştırmaları Dergisi**, S.7(1), ss.48-60.
- 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 Yayın Grubu, İstanbul, ss.1-168.
- BEYAZIT, Eylem ve YARIM, Umut Seren (2020), “*Farklı Refah Devleti Modellerinde Konut Politikaları*”, **Journal of History School**, S.48, ss.3604-3623.
- BOYACIOĞLU, Esin (2010), “*Kent ve Konut*”, **TMMOB Dosya Dergisi**, S.10, ss.1-2.
- BULUT, Yakup ve KURT, Zehra (2020), “*Kentsel Katılım: Kentsel Politikaların Oluşumunda Dezavantajlı Grupların Konumu*”, **Journal of Politics, Economy and Management**, S.3(1), ss.21-33.
- CANDAN, Hakan, OKTAY, Ercan ve SÜRMEİLİ, İpek (2018), “*Sanayileşme ve Göç Olgusunun Kent Planları Üzerine Etkisi: Karaman Örneği*”, **Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi**, S.11(60), ss.869-879.
- ÇAKIR, Sabri (2011), “*Türkiye’de Göç, Kentleşme/Gecekondu Sorunu ve Üretilen Politikalar*”, **Süleyman Demirel Üniversitesi Fen Edebiyat Fakültesi Dergisi**, S.23, ss.209-222.
- ÇALIŞKAN, Özlem (2017), “*Mekânsal Planlamada Sosyal Adaletin Yeri ve Sosyal Konutla İlişkisi: Türkiye’de 1980 Sonrası Dönemde Konut Politikaları Üzerine Bir Değerlendirme*”, **Yüksek Lisans Tezi**, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- ÇARDAK, Fatma Seda (2011), “*Kentsel Dönüşüm Bağlamında TOKİ Konutlarının İncelenmesi: Yüreğir Sinan Paşa Kentsel Dönüşüm Projesi ve Aksantaş TOKİ Örneği*”, **Yüksek Lisans Tezi**, Çukurova Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Adana.
- ÇOBAN, Aykut Namık (2012), “*Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası*”, **Ankara Üniversitesi SBF Dergisi**, S.67(3), ss.75-108.
- DEMİR, Oğuzhan Mehmet (2019), “*Konut Sorununa Yönelik Kamu Politikaları ve TOKİ Projelerinin Gelir Dağılımı İle İlişkisi: İzmir İli Örneği*”, **Yüksek Lisans Tezi**, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir.
- GÜLEÇ SOLAK, Sevcan ve OKTAY, Ercan (2017), “*“Konut”tan Öte “Konut”tan Ziyade: Yaratılan Yeni Kentsel Ütopyaların Konut Reklamları Aracılığıyla İnşası*”, **Mustafa Kemal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, S.14(40), ss.378-397.
- KARA, Mustafa ve PALABIYIK, Hamit (2009), “*1980 Sonrası Türkiye’de Konut Politikaları: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)*”, **Uluslararası Davraz Kongresi Bildiriler Kitabı**, 24-27 Eylül 2009 – Isparta, ss.1541-1555.
- KELEŞ, Ruşen (2010), **Kentleşme Politikası**, İmge Yayınları, Ankara.

- KÖSE, Fatma Nur ve AKKAYA, Mehmet Ali (2022), “*Türkiye’de Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Kütüphanelerin Yeri*”, **Bilgi Yönetimi Dergisi**, S.5(1), ss.163-179.
- ORHAN, Vildan (2008), “*Toplu Konutlarda Kullanım Aşamaları, Kalite Değerlendirmesi Eryaman 7. Etap Toplu Konut Uygulaması*”, **Yüksek Lisans Tezi**, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- ÖKTEM ÜNSAL, Binnur (2011), “*İstanbul’da Neoliberal Kentleşme Modelinin Sosyo-mekansal İzdüşümleri*”, **İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi**, S.44, ss.23-40.
- ÖZKAN, Doruk Görken ve AKYOL, Duygu (2017), “*Yeni Yasal Düzenlemeler Ekseninde Yerele Müdahalenin En Güçlü Aktörlerinden Birisi Olarak TOKİ*”, **Turan: Stratejik Araştırmalar Merkezi**, S.9(36), ss.630-636.
- ÖZTÜRK, Bilge L. (2008), “*Türkiye’de Konut Sorunu ve Konut Finansman Sistemi (Mortgage)*”, **Yüksek Lisans Tezi**, Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Eskişehir.
- PAÇ, Dilara Gökçen (2023), “*Anonim Kullanıcının Barınma Mekânı: TOKİ Konutları*”, **International Social Mentality and Researcher Thinkers Journal**, S.9(75), ss.4518-4528.
- SAĞLAM, Serdar (2016), “*1923-1950 Yılları Arasında Türkiye’de Kent ve Kentleşme Olgusu*”, **Sosyoloji Konferansları**, S.53, ss.257-274.
- ŞENGÜL, Tarık (2003), “*Yerel Devlet Sorunu ve Yerel Devletin Dönüşümünde Yerel Eğilimler*”, **Praksis**, S.9, ss.183-220.
- ŞENGÜL, Tarık (2009), **Kentsel Çelişki ve Siyaset: Kapitalist Kentleşme Süreçlerinin Eleştirisi, Kapitalist Kentleşme Süreçleri Üzerine Yazılar**, İmge Kitabevi, Ankara.
- T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI (2017), “*Kentges*”, **T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kurumsal Web Sitesi**, <https://kentges.csb.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 20.06.2024).
- T.C. TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (2024), “*Kuruluş ve Tarihçe*”, **T. C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Kurumsal Web Sayfası**, <http://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce> (Erişim Tarihi: 15.06.2024).
- TAŞAR, M. Okan ve ÇEVİK, Savaş (2009), “*Sosyal Konut ve Konut Sektörüne Devlet Müdahalesi: Avrupa Ülkeleri ve Türkiye*”, **Aksaray Üniversitesi İİBF Dergisi**, S.1(2), ss.133-162.
- TUTAL, Gül Şebnem ve KOÇ, Canan (2023), “*Sosyal Konut Çalışmalarında Toplu Konut İdaresi (TOKİ)’nin Yerini İncelemede Bir Yöntem Denemesi*”, **İstanbul Aydın Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi**, S.15(1), ss.15-40.
- TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU, (2024), <https://www.tuik.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 20.06.2024).
- ULUSOY, Ali Ender (2020), “*Türkiye’de Konut Politikaları: Tarihsel Süreç ve Aktörlerin Rolü*”, **Kamu Yönetimi ve Politikaları Dergisi**, S.1(3), ss.87-123.
- ULUSOY, Ali Ender (2023), “*Türkiye’de Konut Politikaları ve TOKİ’nin Rolü: İstanbul İlinde Vatandaş Algısını ve Memnuniyetini Ölçmeye Yönelik Bir Araştırma*”, **Doktora Tezi**, Sakarya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Sakarya.
- UN-UNITED NATIONS (2024), “*Report of the United Nations Special Rapporteur on Adequate Housing as a Component of the Right to an Adequate Standard of Living, an on the Right to Non-Discrimination in This Context*”, **UN Human Rights Council**, www.ohchr.org/en/issues/housing/pages/housingindex.aspx (Erişim Tarihi: 20.06.2024).
- 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.
- YAYLI, Hasan ve AVAN, Sinan (2017), “*Türkiye’de Konut Politikalarının Konut Kooperatifçiliği Üzerine Etkileri ve Konut Kooperatiflerinin Konut Üretimindeki Rolü Üzerine Bir İnceleme*”, **Üçüncü Sektör Sosyal Ekonomi**, S.52(4), ss.358-385.

YAZICI, Selin (2019), “*Konut Politikası Konut Reklamları İlişkisi: 1990 Yılından Günümüze Değişen Konut Politikasını Reklamlar Üzerinden Okumak*”, **Yüksek Lisans Tezi**, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

YILMAZ, Orhan (2023), “*TOKİ ve Tasarrufla Dayalı Finansman Şirketlerindeki Konut Finansmanının Fikhî Boyutu*”, **Kilitbahir**, S.(22), ss.207-228.

Avrupa Sosyal Şartı (3 Mayıs 1996 tarih ve 35 numaralı Avrupa Şartı Anlaşması), <https://www.anayasa.gov.tr/media/3680/avrupasosyalsarti.pdf> (Erişim Tarihi: 18.06.2024).

2985 sayılı **Toplu Konut Kanunu** (17.03.1984 tarih ve 18344 sayılı Resmi Gazete).

