

TOKİ'nin Konut Üretmesinin İktisadi Etkinlik Açısından Değerlendirilmesi ve Bir Model Önerisi

Öz

Ali Osman SOLAK¹

TOKİ, Türkiye'nin sosyal konut ihtiyacını karşılamak amacıyla, 2003 yılından itibaren konut üretimine ağırlık vermiştir. Özel sektörün ağırlıklı olduğu ve rekabetçi piyasa mekanizmasının büyük ölçüde işlediği konut sektöründe, TOKİ'nin konut üretimi yolu ile piyasaya doğrudan müdahalesi, ekonomik açıdan etkin olmayan sonuçlar üretmekte ve piyasa işleyişini bozucu etki yapmaktadır. Bu çalışmada, sosyal konut ihtiyacının daha etkin bir şekilde karşılanması amacıyla, TOKİ için alternatif bir model sunulmuştur. Modelde temel olarak, TOKİ'nin konut üretimini piyasaya bırakması ve konut finansmanına ağırlık vermesi öngörülmüştür.

Anahtar Kelimeler: TOKİ, Konut Üretimi, Konut Arz ve Talebi, Konut Finansmanı, Ekonomik Etkinlik

Evaluation of Housing Production by TOKI in Terms of Economic Efficiency and a Model Proposal

Abstract

In order to meet the residential need in Turkey, TOKI has focused on the production of housing since 2003. TOKI's direct intervention by production in the housing market is not rational in economic terms and disrupts the functioning of the market because the housing market is mainly composed of private firms and competitive market mechanism works largely. In this study, in order to meet more efficiently the residential need an alternative model is presented for TOKI. Mainly, we propose TOKI to leave the production of housing and focus on housing finance instead.

Keywords: TOKI, Housing Production, Housing Demand and Supply, Housing Finance, Economic Efficiency

¹ Yrd. Doç. Dr., AİBÜ İİBF Maliye Bölümü Gököy Kampüsü 14280 BOLU

1. Giriş

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), kâr amacı gütmeyen bir kamu kuruluşu olarak Türkiye konut piyasasında faaliyet göstermektedir. TOKİ, kurulduğu 1984 yılından 2003 yılına kadar ağırlıklı olarak konut finansmanına yönelerek, kooperatif kredileri kapsamında önemli sayıda konutun finansmanını gerçekleştirmiştir. TOKİ, 2003 yılından itibaren konut üretimine ağırlık vermiş ve üretilen konutlar, Grafik 3'te de görüldüğü üzere, bazı yıllar itibari Türkiye'deki toplam konut üretiminin %13'üne ulaşmıştır.

Özel sektörün ağırlıklı olduğu ve rekabetçi piyasa mekanizmasının büyük ölçüde işlediği konut sektöründe, bir kamu kuruluşu olan TOKİ'nin önemli bir oyuncu haline gelmesi, oldukça dikkat çekici bir gelişme olup bu gelişmenin konut piyasasına önemli etkileri söz konusudur. Bu çalışmada, TOKİ'nin konut üretimi yolu ile piyasaya doğrudan müdahalesinin iktisadi açıdan etkinliği tartışılmış ve TOKİ'nin konut üretimini piyasaya bırakıp konut finansmanına ağırlık verdiği alternatif bir model sunulmuştur.

Bu doğrultuda, takip eden ikinci bölümde TOKİ ile ilgili kısa bir bilgi verilmiş; üçüncü bölümde TOKİ'nin konut üretim gerekçesi olan Türkiye'de arz yetersizliğinden kaynaklanan bir konut sorununun olup olmadığı ele alınmış; dördüncü bölümde TOKİ'nin konut üretiminin konut piyasasına etkileri değerlendirilmiş; beşinci bölümde konut piyasasının etkinliğini artırmak için TOKİ'nin konut üretimi yerine konut finansmanına ağırlık verdiği alternatif bir model sunulmuş ve sonuç bölümünde genel bir değerlendirme yapılmıştır.

2. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

TOKİ, ilk olarak 1984 yılında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı adı altında kurulmuş; bu kuruluşun 1990 yılında ikiye ayrılmasıyla şimdiki adını almıştır¹. 1984 yılında yürürlü-

ğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk Toplu Konut Fonu oluşturulmuş ve bu Fon, 2001 yılında yürürlüğe giren 4684 sayılı Kanunla tamamen kaldırılana kadar TOKİ'nin kullanımına sunulmuştur. Toplu Konut Fonu, 1993 yılına kadar Genel Bütçe kapsamı dışında özerk bütçe ve kendi yasal gelirleri ile faaliyetlerini sürdürmüş, 1993 yılından sonra ise Genel Bütçe kapsamına alınmıştır.

1984 yılından bu güne farklı tarihlerde yapılan yasal düzenlemelere göre TOKİ'nin görevlerinden bir kısmı şunlardır (TCSB, 2014: 1-2): (i) Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak, (ii) konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek, (iii) konut inşaatı ile ilgili sanayii veya bu alanda çalışanları desteklemek, (iv) doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek, (v) idareye kaynak sağlanmasını teminen kâr amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak, (vi) ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekonduların dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak, (vii) konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, (viii) gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek.

TOKİ'nin gelirleri; (i) idare tarafından satışı yapılacak konut, işyeri, arsa ve arazilerin satış ve kira gelirlerinden, (ii) idare tarafından açılacak kredilerin geri ödemelerinden, (iii) Hazine arsaları üzerine yapılan konut ve işyerlerinin arsa maliyet bedellerinin en çok %25'ine kadar alınacak katılım payından, (iv) Hazine Müsteşarlığı'nın uygun görüşü üzerine yurt dışından sağlanacak kredilerden, (v) faiz gelirlerinden, (vi) bütçe kanunları ile tahsis edilen ödenek ve harçlardan, (vii) kurum ve kuruluşlardan alınacak olan İdare hizmet payı tutarlarından, (viii) İdareye yapılacak bağış ve yardımlardan meydana gelmektedir (TCSB, 2014: 2-3).

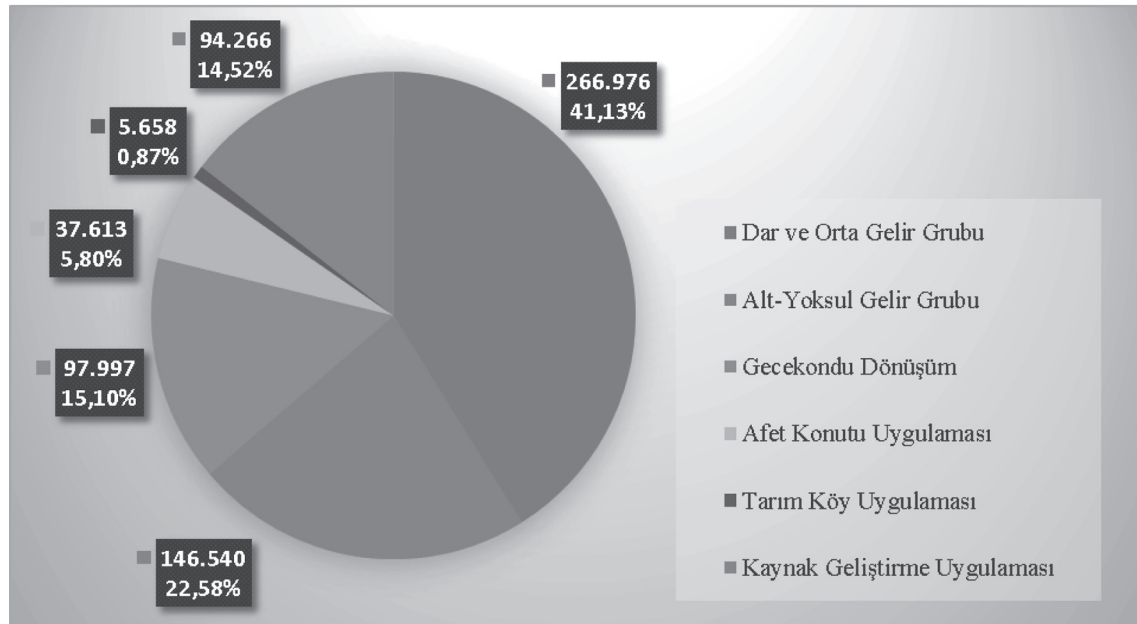
¹ TOKİ'nin yasal temelleri, 1982 tarihli Türkiye Cumhuriyeti (TC) Anayasası'nın çevre ve konut haklarına dair 56. ve 57. maddelerine dayanmaktadır. Bu anayasa maddeleri, devlete, vatandaşların sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşamaları için çalışmak; konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri almak ve bu hedeflere ulaşmak doğrultusunda konut projelerini destek-

lemek görevlerini vermektedir (TOKİ, 2011: 8).

TOKİ, kurulduğu 1984 yılından yeniden yapılanma sürecinin başlangıcı olan 2003 yılına kadar, ağırlıklı olarak toplu konut kredisine yönelik hizmet vermiş ve kooperatif kredileri kapsamında 940.000 konuta kredi desteği ve 93.215 konuta tamamlama kredisi sağlamıştır. Bu dönemde konut üretimi, 43.145 gibi sınırlı bir rakam olmuştur (TOKİ, www.toki.gov.tr, 2015).

TOKİ, 2003 yılında yeniden yapılanarak, konut üretimi ve üretilen konutların vadesi 10 yıla varan taksitlerle orta ve dar gelirliilere satılmasından oluşan yeni bir modelle faaliyet göstermeye başlamış; bu model çerçevesinde 2003-2015 döneminde 649.050 konut üretmiştir². Üretilen konutların, %41,13'ü dar ve orta gelir grubuna, %22,59'u alt-yoksul gelir grubuna, %15,10'u gecekondü dönüşümüne, %5,80'i afet konutu uygulamalarına, %0,86'sı tarım köy uygulamalarına yöneliktir. Dolayısı ile toplam konut üretiminin %85,48'i sosyal konut niteliğindedir. Geri kalan kısmı ise kaynak geliştirme uygulamasıdır (TOKİ, www.toki.gov.tr, 2015).

Grafik 1: TOKİ Konut Uygulamalarının Dağılımı



Kaynak: TOKİ (www.toki.gov.tr, 2015)'nin yayımladığı veriler kullanılarak yazar tarafından düzenlenmiştir.

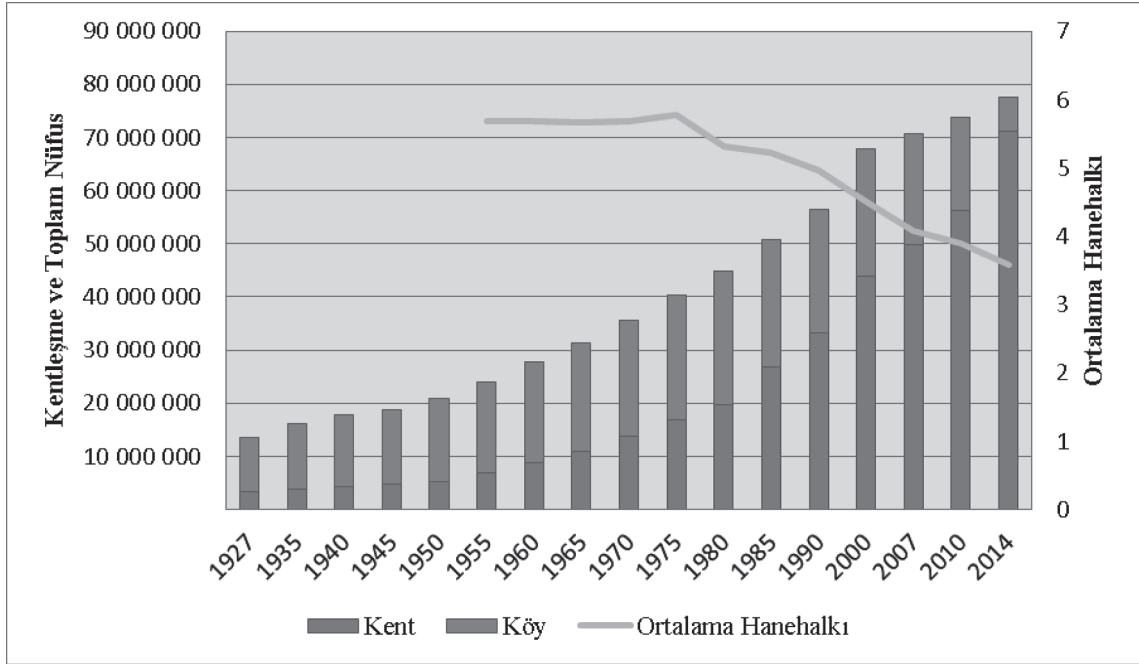
TOKİ'nin konut üretmesindeki temel amacın, sosyal devlet olmanın bir gereği olarak, piyasa koşullarında konut sahibi olma imkânı bulunmayan alt gelir grubu ve yoksulların konut ihtiyacını karşılamak olduğu; bunun yanı sıra, kentsel dönüşüm ihtiyacını karşılamak, konut piyasasını disipline etmek, spekülâtif oluşumlara engel olmak, ülke nüfusunun ülke coğrafyasına dengeli bir biçimde dağılmasına yardımcı olmak, düzenli kentleşmeye katkı sağlamak gibi amaçların da gözetildiği ifade edilmektedir (TOKİ, 2011: 9-11).

3. Türkiye'de Konut Üretimi

Türkiye'de, Grafik 2'de de görüldüğü üzere, hızlı kentleşme, hızlı nüfus artışı ve ortalama hanehalkı büyüklüğünün azalması, başta büyük kentler olmak üzere birçok kentte büyük bir konut ihtiyacı doğurmuştur. Bu konut ihtiyacı, başta özel teşebbüsler olmak üzere, konut yapı kooperatifleri ve kamu tarafından karşılanmaya çalışılmıştır. Türkiye'de yıllar itibarı ile yapı kullanım izni alınan konut sayısı ve bu konutları üreten sektörler Grafik 3'te verilmiştir.

2 Bu sayı 29.04.2015 tarihindeki durumu yansıtmaktadır.

Grafik 2: Türkiye’de Nüfus, Kentleşme ve Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü



Kaynak: TÜİK (www.tuik.gov.tr, 2015)'in yayımladığı veriler kullanılarak yazar tarafından düzenlenmiştir.

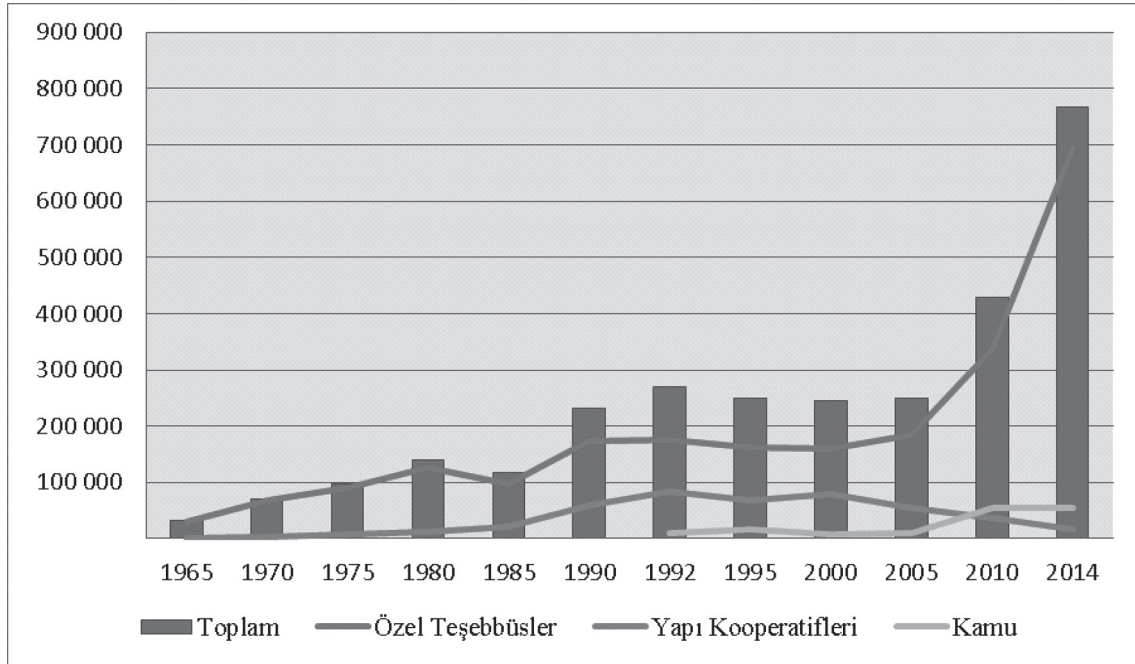
1980 öncesi konut üretimi ağırlıklı olarak özel teşebbüsler tarafından gerçekleştirilmiş; özellikle 1950-1980 döneminde özel teşebbüslerin konut üretimi, konut patlaması ve konut mucizesi olarak anılmıştır (Baharoğlu, 1996: 44-48). Konutlar çoğunlukla küçük inşaat firmaları tarafından üretilmiştir. Bu dönemde kamu, gerek konut üretiminde gerekse konut finansmanında çok sınırlı rol oynamış, daha çok düzenleyici görev üstlenmiştir (Özdemir, 2011: 1112). 1980-2003 döneminde de konut üretimi ağırlıklı olarak özel teşebbüsler tarafından gerçekleştirilmiştir; bununla birlikte, kooperatifler de önemli rol oynamıştır³. Kooperatiflere

kredi sağlayan Toplu Konut Fonu'nun etkin biçimde kullanıldığı 1985-2000 yılları arasında, kooperatiflerin payı oldukça artmış ve bazı yıllar %30'u geçmiştir (DPT, 2001: 70). Bu dönem kamunun konut üretimi yapmadığı, ancak konut üretimine kooperatifler aracılığı ile finansal destek sağlayarak piyasaları yönlendirdiği bir dönem olmuştur. Bu dönemde inşaat firmaları büyük ve orta ölçekli hale gelmiş ve konut üretimi ağırlıklı olarak bu firmalar tarafından gerçekleştirilmiştir (Özdemir, 2011: 1112).

3 1980-1984 yılları, birçok sektör de olduğu gibi ko-

nut sektörü açısından da 1980 askeri darbesi sonrası bir geçiş dönemi olarak nitelenebilir.

Grafik 3: Yapı Kullanım İzni Alınan Konut Sayısı ve Bu Konutları Üreten Sektörler



Kaynak: TÜİK (www.tuik.gov.tr, 2015)'in yayımladığı veriler kullanılarak yazar tarafından düzenlenmiştir.

2003 yılından sonra, kamunun konut piyasasındaki rolü değişmiş; düzenleyici ve denetleyici rolünün yanısıra arsa ve konut üretip satarak doğrudan piyasaya müdahale eden bir konuma gelmiştir. Kamunun konut üretimindeki payı, 2010 yılında %13'e kadar çıkmıştır. Bu dönemde kamu tarafından kooperatiflere verilen finansal destek çok azalmış, dolayısıyla da kooperatiflerin konut üretimindeki payı oldukça azalmıştır. Özel sektör, büyük ve orta ölçekli inşaat firmaları ile konut üretimindeki ağırlıklı pozisyonunu güçlendirerek devam ettirmiştir (Özdemir, 2011: 1112).

Türkiye'de ruhsatlı konut üretiminin yanısıra, ruhsatsız konut üretimi de olmuştur. Kentlerde yaşayan yoksul ve dar gelirlilerin konut ihtiyacının önemli bir bölümü, ruhsatsız konutlarla karşılanmıştır. Gürlesel (2006: 22)'in çalışmasındaki, DİE (2001) tarafından gerçekleştirilen 2000 yılı Türkiye geneli bina sayımı sonuçlarına dayanarak yapılan hesaplamalara göre, kentsel alanlardaki yaklaşık 13,6 milyon konutun %62'sinin inşaat ruhsat izni ve %33'ünün yapı kullanım izni bulunmaktadır⁴.

4 Ruhsatsız konutları iki grupta ele almak mümkündür. Birinci grupta, yapı ruhsatı alıp daha sonra yapı ruhsatına uygun inşa edilmediğinden veya başka nedenlerden dolayı yapı kullanım izni olmayan konutlar; ikinci grupta ise gecekondular adı verilen, kırdan kente göç edenler tarafından, yapı ruhsatı olmadan,

Ruhsatsız yapılaşma, temel olarak, bu konutları yapan dar gelirli kesim için ruhsatlı konutların gerek kiralık gerekse satılık olarak erişilebilir/ulaşılabilir (affordable) olmamasından kaynaklanmıştır. Konut ihtiyacı içerisindeki dar gelirli hanelerinin önemli bir kısmı, kente yeni göçmüş, düzenli bir işi olmayıp daha çok gündelik işlerde çalışan yoksul ve/veya dar gelirli kişilerden oluşmuştur (Çoban, 2012: 84). Bu kesimin ruhsatlı konut satın alacak birikimi ve/veya ruhsatlı konutların kirasını karşılayacak düzenli bir geliri olmamıştır. Bunun yanı sıra, kira yardımı, işsizlik yardımı gibi sosyal yardımların olmayışı ve konut finansman sistemlerinin gelişmemiş olması, bu kesim için ruhsatlı konutları, gerek kiralık gerekse satılık olarak ulaşılabilir olmaktan çıkarmıştır

kent çevresindeki kamu arazileri üzerine, geçici bir barınma çözümü olarak, derme çatma malzemelerle inşa edilen konutlardır. Gecekondulaşma, ilk yıllarda, mülkiyet haklarının çiğnenmesi ile ilgili bir sorun olarak ele alınmamış, daha çok toplumsal bir sorun olarak algılanmış; kentlerdeki yoksul halkın barınma sorununa kamunun yetersiz kalması nedeni ile kendince bulunduğu bir çözüm olarak ahlaki açıdan meşru kabul edilmiştir (Buğra, 2000: 105-107). Ancak gecekondular 1975'lerden itibaren ilgili mevzuat düzenlemelerinin de yardımıyla nitelik değiştirmiş, kentsel rantı el koyarak hızla gelişen kentsel arsa spekülasyonu aracına dönüşmüştür (TCBİB, 2009: 25). Söz konusu gecekondular, günümüzde kentsel dönüşüm projeleri uygulanarak yenilenmektedir.

(Coşkun ve Yalçınar, 2014: 237; DPT, 1973: 838). Ruhsatlı konutlara ulaşamayan konut ihtiyacı içindeki dar gelirli bu kesim, ruhsatlı konutlar yerine, kendi imkânları ile oldukça ucuza ürettikleri gecekonduya yönelmişlerdir. Merkezi ve yerel yönetimlerde, bir kaynak aktarım/sosyal yardım mekanizması olarak gördükleri bu duruma göz yummuşlardır. Bu kesimin ruhsatsız konutlara yönelmesi, ruhsatlı konutların yetersizliğinden kaynaklanmayıp alım gücünün olmamasından kaynaklanmıştır⁵.

Ruhsatsız yapılaşma, temel olarak, dar gelirli için ruhsatlı konutların ulaşılabilir olmamasından kaynaklanmış olmakla birlikte, kısmi olarak da sosyal konutlar için arsa üretiminin dolayısıyla da sosyal konut üretiminin sınırlı olmasından kaynaklanmıştır. Geçmişte, ilgili idarelerce üretilen arsalar, çoğunluğu özel mülkiyet altında olan, kent gelişmiş veya gelişmekte olan bölgelerindeki arazilerin imara açılması şeklinde olmuştur. Bu arsalar üzerinde orta ve üst gelir gruplarına yönelik konut üretmek, inşaat firmaları için daha rasyonel/kârlı olduğundan, alt gelir gruplarına yönelik konut üretimi oldukça sınırlı kalmıştır.

4. TOKİ'nin Konut Üretmesinin İktisadi Etkinlik Açısından Değerlendirilmesi

Günümüz ana akım iktisat yaklaşımına göre, piyasa mekanizmasının işlediği ve tam rekabet koşullarının var olduğu piyasalarda, teşebbüsler arası rekabet, herhangi bir kamu müdahalesine gerek olmadan, etkin, yani sosyal refahı maksimize eden sonuçlar doğurur. Özel sektörün rekabet içerisinde üretim yaptığı piyasalarda, kamunun, üretim yapması ve/veya fiyat ve miktar kısıtı gibi yollarla piyasalara müdahale etmesi, ekonomik etkinlik açısından tercih edilen bir durum değildir. Kamu müdahalesini gerektiren durumlar, piyasa aksaklıkları ve piyasa mekanizmasının refah dağılımı açısından adil olmayan sonuçlar üretmesi ile sınırlıdır (Atiyas ve Oder 2008: 18-19). Bu bağlamda; TOKİ'nin 2003 yılından itibaren uyguladığı konut üretiminde doğrudan kamu müdahalesini içeren

model ekonomik anlamda rasyonel olmayıp konut piyasasının işleyişini bozucu ve uzun dönemde sosyal refahı azaltıcı etkisi söz konusudur⁶. Ayrıca, TOKİ'nin uyguladığı model ile olağan dışı ölçülerde büyüyen kamu ekonomisi ve kamu gücüne dayalı rant dağıtma mekanizması, piyasa odaklı politikaların egemen olduğu bir yapı içinde önemli bir ideolojik çelişkiye de işaret etmektedir (Coşkun ve Yalçınar, 2014: 238).

Türkiye'de konut sektörü, özel teşebbüslerin ağırlıklı olduğu ve rekabetçi piyasa mekanizmasının büyük ölçüde işlediği bir piyasa yapısına sahiptir. 2014 yılı itibarı ile Türkiye geneli konut piyasasında farklı büyüklüklerde 305.566 adet müteahhitlik yetki belgesi alan firma bulunmaktadır (Zaman Gazetesi, www.zaman.com.tr, 2015). Konut piyasasına girişte herhangi bir doğrudan ve/veya dolaylı engel bulunmamaktadır ve gerekli teknik şartları sağlayan firmalar konut üretimi yapabilmektedir. Önemli sayılabilecek bir piyasa aksaklığı bulunmamaktadır. Gerek geçmişte gerekse günümüzde, alım gücüyle desteklenen konut ihtiyacı, özel teşebbüsler ve konut yapı kooperatifleri tarafından ruhsatlı konut olarak piyasa mekanizması içerisinde karşılanmıştır/karşılanmaktadır. TOKİ'nin ürettiği konutların da, piyasanın kendi dinamikleri içerisinde üretilmesi mümkündür. Özel teşebbüsler, her ne kadar geçmişte dar gelirliye yönelik sınırlı sayıda konut üretmiş ve daha çok üst gelir gruplarına yönelik konut üretmiş olsa da; bu durum, daha önce de bahsedildiği üzere, büyük ölçüde dar gelirli alım gücünün olmamasından ve kısmen de bu kesime yönelik arsa üretiminin sınırlı olmasından kaynaklanmıştır. Ayrıca, özel teşebbüslerin üst gelir gruplarına yönelik ürettiği konutların bir kısmı, belirli bir zaman sonra, hanehalklarının konut tercihlerinin değişmesi, konutların yıpranması, konutun bulunduğu bölgenin cazibesini kaybetmesi gibi nedenlerle, orta ve alt gelir grupları açısından, gerek satılık gerekse kiralık olarak ulaşılabilir olmaktadır.

TOKİ'nin konut üretmesi, haksız rekabete yol açarak özel sektör yatırımlarını dışlayıcı etki yapmaktadır. TOKİ, konut maliyetleri içerisinde önemli bir yer tutan arsa için bedel ödememektedir. Be-

5 Alt gelir gruplarının alım gücü olmaması nedeni ile ruhsatsız konutlara yönelmesi, sadece Türkiye'ye özgü olmayıp gelişmekte olan birçok ülkede gözlemlenen bir durumdur. Bkz. Keivani ve Werna (2001: 73-84), Berner (2001: 293), Arnott (2009: 169).

6 Gelişmekte olan ülkelerdeki konut açığının karşılanmasında, kamunun rolünün/müdahalesinin ne/nasıl olması gerektiği ile ilgili tartışmaların bir özeti için bkz. Mukhija (2004: 2231-2234) ve Ogu (1999: 231-248).

diye harçları, yapı denetim harçları vb. bütün vergilerden ve birçok bürokratik işlemde de muaf tutulmaktadır. Bu ayrıcalıkların yanı sıra imar planı yapma ve değiştirme yetkisine sahip bulunmaktadır. Dolayısıyla, özel teşebbüslerden daha düşük maliyetlerle konut üretip daha düşük fiyatlarla konut satabilmektedir. Bu durum, TOKİ ile benzer özelliklerde konut üreten özel teşebbüslerin rekabet etme şansını ortadan kaldırmaktadır. Dışlama etkisi, konut yapı kooperatifleri açısından da geçerlidir. 1985-2000 yılları arasında kredi ve arsa desteğiyle kooperatifler önemli ölçüde konut üretmiş ve kooperatiflerin konut üretimindeki payı %30'a kadar çıkmıştır. Ancak bu rakam son yıllarda, kooperatiflere verilen desteklerin azalması ve TOKİ'nin konut üretmesi nedeni ile %5'e kadar gerilemiştir.

TOKİ tarafından üretilen konutların kalitesiz olması nedeni ile önemli ölçüde kaynak israf edilmektedir. TOKİ, 29 Nisan 2015 tarihi itibarı ile Türkiye genelinde 3.055 şantiyede inşaat faaliyetleri sürdürmektedir. Bu inşaatların teknik anlamda kontrol edilmesi, hakedişlerinin düzenlenmesi ve yapımı tamamlanan işlerin teslim alınması, sınırlı sayıda teknik elemanla gerçekleştirilmektedir⁷. Üretilen konutların teknik şartnameye uygunluğunu kontrol etmekle görevli teknik elamanların yetersizliği inşaat kalitesine de yansımakta; olması gerekenin çok altında işçilik ve malzeme kalitesine sahip konutlar üretilmektedir. Kalitesiz işçilik ve malzemeyle üretilmiş niteliksiz bu yapılar zamanla önemli bakım/onarım masrafları gerektirmektedir. Çatı, doğramalar, zemin kaplaması, boya, kalorifer tesisatı, kapılar, elektrik aksamı, mutfak dolapları gibi yapının kısa ömürlü yapı unsurlarına ilişkin olarak malzeme ve işçilik konusunda yaygın şikâyetler söz konusudur. Konutların geç teslim edilmesi de oldukça fazla şikâyete konu olan bir diğer durumdur (Karasu ve Gültekin, 2012: 401-402; Ayan, 2011: 148; Sarpkaya ve Koçhan, 2011: 77-78; Gür ve Dostoğlu, 2010: 150; İMO, 2010a: 185-186). Teslim alınan konutlardaki memnuniyetsizliklerle ilgili olarak TOKİ'ye karşı açılmış ve kazanılmış çok sayıda dava vardır⁸. Konut sahiplerince Türkiye Büyük Millet Meclisi (TBMM)'ne iletilen dilek ve şikâyet dilekçeleri-

nin çokluğu nedeni ile TBMM Dilekçe Komisyonu TOKİ şikâyetlerini değerlendirmek üzere bir alt komisyon oluşturmuş ve bu komisyon tarafından bir rapor hazırlanmıştır⁹. Bunların yanı sıra, Karaca ve Varol (2012: 138) tarafından, TOKİ'nin ürettiği konutların, enerji etkinliği uygulamaları açısından da yetersiz olduğu tespiti yapılmıştır. Ayrıca, TOKİ konutlarının, şehirlerin yapı dokusuna aykırı, hiçbir geleneksel ya da modern mimari yaklaşıma uymayan, şehirden şehire değişebilen kullanışlılık beklentilerini göz ardı eden, tek tip ve kimliksiz bir mimari anlayışla inşa edildiği yönünde eleştiriler de söz konusudur (Gür ve Dostoğlu, 2010: 152; Ayan, 2011: 149; MO, tarihsiz: 4 ve 14; MO, 2008).

TOKİ konutlarının ihale ve yapım sürecindeki ahlaki tehlike (moral hazard) riski, etkin olmayan kaynak kullanımına yol açan/açabilecek bir diğer sebeptir. Yılda 7,7 milyar TL kaynak harcayan bir kurum için ahlaki tehlike riski daha da artmaktadır¹⁰. Nitekim İMO (2010b: 203-204), TOKİ'nin gerçekleştirdiği ihalelerin ağırlıklı olarak siyasi iktidara yakın sermaye gruplarına verildiği hususuna dikkat çekmiştir. Coşkun ve Yalçınar (2014:238), TOKİ'nin finansal bilgilerinin kamuya açıklanmamasının, kurum faaliyetlerini şeffaflıktan uzaklaştırdığını ve hesap verebilirlik açısından sorunlara neden olacağını ifade etmektedir. Ayan (2011: 148-149)'a göre TOKİ tarafından hazırlanan konut projelerinin yüklenicisi işletmelerin önemli bir kısmı, yeterli sermaye birikimine sahip olmayan şirketlerdir. Üretilen konutların teknik şartnameye göre olması gerekenin çok altında işçilik ve malzeme kalitesine sahip olması ve bu konutların kalitesinin teknik elemanlarca yeterli görülerek kabul edilmesinin, denetim yetersizliğinin yanı sıra ahlaki tehlike durumuna da işaret ettiğini söylemek mümkündür. Kurumun mali açıdan Sayıştay Başkanlığı'nın yargısal denetimi kapsamında olmaması ve teknik açıdan Yapı Denetimi Kanununa tabi olmaması, yapılan işlemlerde denetim mekanizmasının etkisizleşmesini ve ahlaki tehlike riskini daha da artırmaktadır.

7 TOKİ'nin 2011 tarihi itibarı ile toplam 623 personeli olup bununun 363'ü teknik personeldir (TOKİ, 2011: 162).

8 İdareye karşı açılan toplam dava sayısı, Haziran 2014 itibarıyla 39.434'e ulaşmıştır. Bkz. TCSB (2014: 7).

9 Dilek ve şikâyet dilekçelerinin değerlendirilmesi sonucu alınan karar için bkz. TBMM Dilekçe Komisyonu Genel Kurulu Kararı, Karar No: 54, (TBMM, www.tbmm.gov.tr, 2015).

10 TOKİ'nin 2013 yılı toplam gelirleri 9,2 milyar TL, toplam giderleri ise 7,7 milyar TL'dir (TCSB, 2014: 16).

5. TOKİ İçin Alternatif Bir Model Önerisi

Çalışmanın bu bölümünde, dar gelirlilerin konut ihtiyacının daha etkin bir şekilde karşılanması amacı ile TOKİ için alternatif bir model sunulmuştur. Modelin detaylarına geçmeden önce, karşılaştırma imkânı vermesi için diğer ülke uygulamalarına da aşağıda kısaca yer verilmiştir.

Kamunun konut sektöründe oynadığı rol açısından ülke örneklerine baktığımızda, ülkelerin gelişmişlik düzeylerine göre kamunun rolünün farklılaştığı görülmektedir¹¹. Bununla birlikte, gerek gelişmiş gerek gelişmekte olan ülkelerin genel eğiliminin, arz yönlü desteklerden talep yönlü desteklere doğru olduğunu söylemek mümkündür (Alkan ve Uğurlar, 2015: 17).

Avrupa ülkelerinde, ikinci dünya savaşı sonrasında, refah devleti politikalarının benimsenmesine paralel olarak konut sektöründe kamu müdahalesi oldukça yoğun olmuştur. Bu ülkelerde, savaş sonrası konut açığını kapatmak ve ekonominin toparlanmasını sağlamak amacı ile kamu tarafından konut üretimi gerçekleştirilmiştir. 1980'li yıllardan itibaren, liberal politikaların benimsenmesi ve konut sektöründe faaliyet gösteren özel işletmelerin sayısının artması ile birlikte, hükümetler konut üretiminden çekilmeye başlamış ve kamu müdahalesi ağırlıklı olarak talep tarafına yönelmiştir (Pittini ve Laino, 2011: 25; UN-HABITAT, 2009: 3-4). Hükümetlerin konut üretiminden çekilmesinde, savaş sonrası uygulanan politikaların amacına ulaşmış ve konut açığının azaltılmış olmasının da etkisi söz konusudur. Bu dönemde kamunun, mali düzenlemeler, mali yardımlar, kredi ve ipotek garantileri gibi yollarla konut finansman piyasasına müdahalesi söz konusudur. Günümüzde ise konut finansmanı da piyasa mekanizmasına terk edilmeye başlanmış olup diğer birçok sektörde olduğu gibi konut sektöründe de devlet düzenleyici ve teşvik edici rol oynamaya soyunmuştur. Bununla birlikte, Avrupa Birliği üyesi ülkelerde, piyasa şartlarında konut sahibi olamayan düşük gelir gruplarının desteklenmesi yönünde ortak bir kabul söz konusudur. Üye ülkelerde, sosyal

konutlar için KDV indirimi, borçlara garantörlük, düşük fiyatlarla arsa temini, gelir vergisi ve yerel vergilerden muafiyet, sıfır faizli krediler gibi ülkeden ülkeye değişen farklı birçok uygulama bulunmaktadır¹² (Yetgin, 2007: 314-317).

ABD'de ise 20 yıldan fazla bir süredir arz yönlü destekler terk edilmiş olup ağırlıklı olarak talep yönlü destekler uygulanmaktadır. Kamunun konut finansman piyasası üzerindeki etkisi oldukça fazladır. Gerek yerel düzeyde gerekse federal düzeyde, kira destekleri, vergi destekleri ve garantörlük gibi çeşitli araçlarla düşük gelir grupları desteklenmektedir¹³ (Schwartz, 2014: 7-10).

Gelişmiş ülkelerdeki uygulamalara paralel olarak, bu çalışmada önerdiğimiz model piyasa odaklı olup kamu müdahalesinin, piyasanın yetersiz kaldığı alanlarla sınırlı olmasını öngörmektedir. Şekil 1'de ilişiksel akış şeması gösterilen model, TOKİ için öngörülen görevin/fonksiyonun konut piyasasının arz ve talep tarafına bakan yönü açısından iki temelde ele alınmıştır. Önerilen modelin konut arz tarafında, TOKİ'nin, 2003 yılından bu yana sürdürdüğü konut üretiminden tamamen çekilmesi ve sosyal konut üretimini piyasaya bırakması öngörülmüştür. Modelin talep tarafında ise TOKİ'nin, dar gelirlilere, ruhsatlı konutlara ulaşabilmeleri için doğrudan veya bankalar aracılığıyla konut kredisi veren bir kuruluş görevini üstlenmesi öngörülmüştür. Model kapsamında sunulan öneriler TOKİ'nin temel fonksiyonlarına ilişkin olup bu önerilerin detaylı bir şekilde ele alınmasının başka bir çalışma konusu olabileceği düşünülmektedir.

5.1. Arz Tarafı

Arz tarafında TOKİ için iki görev/fonksiyon önerilmektedir. Bunlardan birincisi, TOKİ'nin sosyal konutlar için arsa üretimine ağırlık vermesidir. Türkiye'nin birçok bölgesinde, arsa maliyeti konut üretim maliyeti içerisinde çok önemli yer tutmaktadır. Arsa üretiminin sınırlı olması, arsayı bir spekülasyon aracına dönüştürmekte ve arsa fiyatlarını artırmaktadır. Yüksek arsa fiyatları, bir taraf-

11 Konut piyasasına yönelik kamu müdahalesinde başlıca amaçlar, konut açığının kapatılması, ekonominin canlandırılması, konut fiyatlarının düşürülmesi ve piyasa mekanizması tarafından üretilen konutların dar gelirlili hanehalkları tarafından erişilebilir olması olarak ifade edilebilir.

12 Avrupa ülkelerinde uygulanan konut politikaları ve kamunun rolü ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. Whitehead ve Scanlon (2007), Scanlon ve Whitehead (2008).

13 ABD'de uygulanan konut politikaları ve kamunun rolü ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. Schwartz (2014).

tan inşaat firmaları için konut üretimini engelleyici etki yapmakta, diğer taraftan da konut fiyatlarını artırarak konut fiyatlarının erişilebilir olmasını zorlaştırmaktadır. Konut fiyatlarının dar gelirli-ler açısından erişilebilir olması için arsa maliyetlerinin konut üretim maliyetleri içindeki payı asgari ölçüde tutulmalıdır (Coşkun, 2015: 113-114; Kömürlü ve Önel: 2007: 99). Dolayısıyla, ucuz arsa üretiminin artırılması gerekmekte, bunun için de etkin bir kamu müdahalesine ihtiyaç duyulmaktadır.

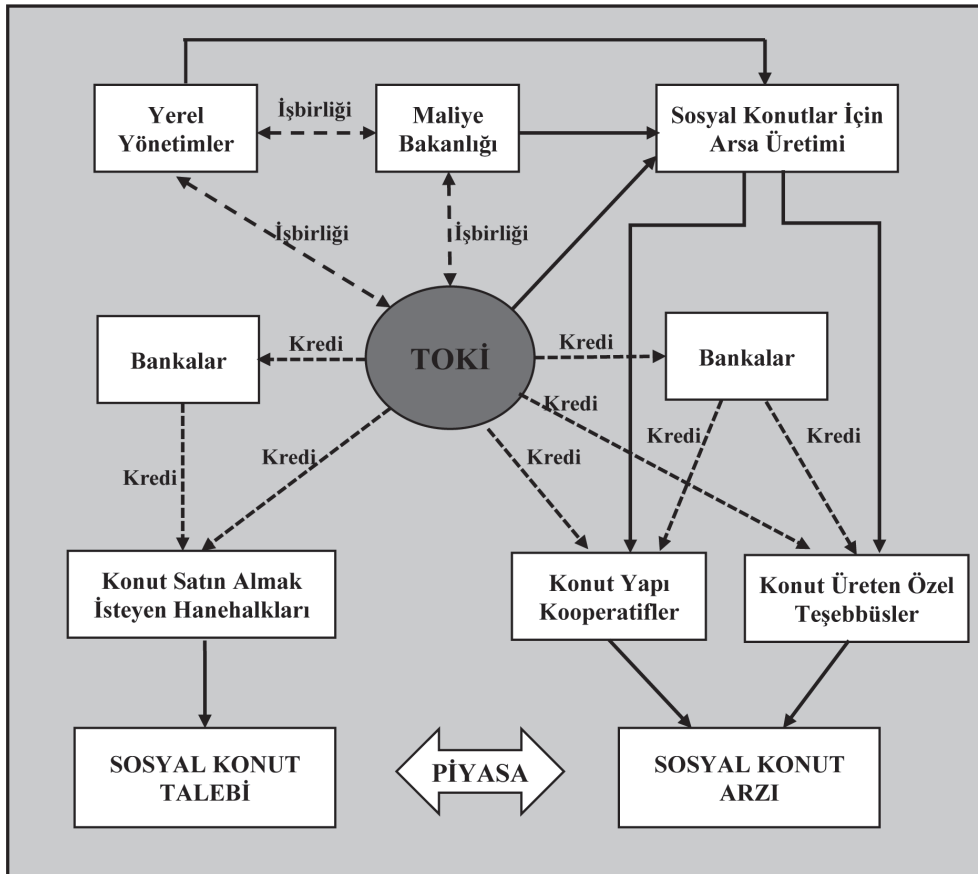
Yürürlükteki mevzuata göre, sosyal konutlar için arsa üretimi, TOKİ'nin görevleri arasında yer almaktadır. Ancak TOKİ'nin ürettiği arsalar sınırlı olup üretilen bu arsalarda da konut üretimi yine TOKİ tarafından gerçekleştirilmektedir. Dolayısıyla, kooperatif ve özel teşebbüslerin sosyal konut inşa edebilmeleri için gerekli olan arsa üretimi yetersiz kalmaktadır.

TOKİ, yerel yönetimlerle ve hazine arazilerinin mülkiyetini elinde bulunduran Maliye Bakanlığı

ile işbirliği yaparak, altyapısı hazır ve sosyal konut üretimine elverişli arsa üretmeli ve bu arsaları özel teşebbüslere ve kooperatiflere uygun fiyat ve ödeme koşulları ile kullandırmalıdır. Sosyal konut yapımı için üretilen arsaların ucuz ve ödeme koşullarının uygun olmasının, inşaat firmaları ve kooperatifler için sosyal konut yapımını teşvik edici bir unsur olacağı düşünülmektedir.

Arz tarafında TOKİ için önerilen ikinci görev/fonksiyon, TOKİ'nin sosyal konut üreten özel teşebbüslere ve kooperatiflere uygun şartlarla kredi sağlamasıdır. Konut üretimi, özellikle de toplu konut üretimi, önemli büyüklükte finansal sermaye gerektirmektedir. Türkiye'deki inşaat firmalarının büyük bir kısmı, bu anlamda yeterli sermaye birikimine sahip değildir. Özel bankaların konut üretimine yönelik kredileri ise oldukça sınırlıdır. Bu bağlamda, TOKİ'nin, sosyal konut üreten özel teşebbüslere ve kooperatiflere doğrudan kredi kullanması ve/veya bankalara kredi sağlayarak bankaların konut üretimine yönelik kredi vermesini sağlaması durumunda, sosyal konut üretiminin artacağı düşünülmektedir.

Şekil 1: TOKİ İçin Önerilen Alternatif Modelin İlişkisel Akış Şeması



5.2. Talep Tarafı

Gelişmiş ve gelişmekte olan birçok ülkede, uzun vadeli krediler, küçük tasarrufların konut talebine dönüşmesinde ve orta ve dar gelirli hanhalklarının konut sahibi olmasında büyük rol oynamıştır/ oynamaktadır. Günümüzde, hanhalklarının konut sahibi olabilmesi, büyük ölçüde uygun ve uzun vadeli kredi koşullarıyla mümkündür. Bu ise etkin bir konut finansman sistemini gerekli kılmaktadır. Bankaların, kaynakları ve kullandıkları krediler arasındaki vade uyumsuzluğu, uzun vadeli fon sağlama imkânı sunan sermaye piyasalarının da sisteme dâhil edilmesine yol açmış ve başta gelişmiş ülkeler olmak üzere birçok ülkede, ipoteğe dayalı konut finansman sistemi hayata geçirilmiştir.

Türkiye’de ise yıllardır süregelen istikrarsız ekonomi, yüksek enflasyon ve yüksek reel faiz oranları nedeniyle uzun vadeli borçlanma mümkün olmamış; dolayısıyla bankalar ve finans kurumları tarafından, konut sahibi olmak isteyen hanhalklarına, uzun vadeli ve uygun ödeme şartlı konut kredisi kullandırılmamıştır (Coşkun ve Yalçiner, 2014: 237; Berberoğlu ve Teker, 2005: 60). Her ne kadar son yıllarda bankalar tarafından kullanılan konut kredilerinin sayısı artmış olsa da; vadeleri kısa, geri ödeme taksitleri ve reel faiz oranları yüksek olan bu krediler orta ve dar gelirli hanhalklarının ödeme gücüne hitap edememiştir (Öztürk ve Doğan, 2010: 141). 2007 yılında yürürlüğe giren 5582 Sayılı Konut Finansmanı Sistemi ne İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun da, etkin bir finansal sistemin oluşmasını sağlayamamıştır. Dar gelirlilerin, TOKİ’nin üretip vadesi 10 yıla varan taksitlerle sattığı konutların dışında, 20-30 yıl vadeli kredilerle konut alma imkânı bulunmamaktadır.

Konut finansmanının piyasaya bırakılması durumunda, piyasa mekanizması içerisinde ortaya çıkan kredi koşulları ile orta ve dar gelirlilerin konut sahibi olması oldukça zordur. Bu nedenle, TOKİ, orta ve dar gelirli hanhalklarının uygun şartlarda konut kredisine ulaşabilmeleri için doğrudan bireysel konut kredisi vermeli veya bankalara kredi sağlayarak, bireylerin bankalardan uygun şartlarla kredi temin edebilmesini sağlamalıdır. TOKİ’nin doğrudan veya bankalar aracılığıyla konut kredisi vermesi, konut finansman piyasasına doğrudan bir müdahale olup günümüzde bu müdahale şekli gelişmiş ülkeler tarafından terk edilmekte ve yeri-

ni dolaylı müdahale yöntemlerine bırakmaktadır. Ancak, konut finansman piyasasının yeterince gelişmediği ve dar gelirlilerin ihtiyacına cevap veremediği göz önüne alındığında, söz konusu müdahalenin gerekli olduğu ve sosyal refahı artıracacağı düşünülmektedir.

6. Sonuç

TOKİ, 2003 yılından itibaren önemli ölçüde konut üretmeye başlamış, bu üretim bazı yıllar itibarı Türkiye’deki toplam konut üretiminin %13’üne ulaşmıştır. TOKİ’nin konut üretme gerekçesi, Türkiye’nin arz kaynaklı bir konut sorununun olmasıdır. Ancak Türkiye’deki konut sorunu büyük ölçüde talep kaynaklı bir konut sorunudur. Bunun temel sebebi ise dar gelirliye yönelik uzun vadeli kredi imkânlarının ve kira yardımı vb. sosyal yardımların yetersizliği nedeni ile bu kesimin konut satın almak veya kiralamak için alım güçlerinin olmamasıdır.

Özel sektörün ağırlıklı olduğu ve rekabetçi piyasa mekanizmasının büyük ölçüde işlediği konut sektöründe, TOKİ gibi kamusal bir kuruluşun, aslında talep kaynaklı olan konut sorununu çözmek amacı ile konut üretmesi, iktisadi açıdan etkin olmayıp piyasanın işleyişini bozmaktadır. Türkiye’de arz kaynaklı bir konut sorunun olmaması ve gerekli talebinin oluşturulması durumunda, özel sektörün bu talebi karşılayabilecek imkâna sahip olması nedeni ile kamunun konut üretmesinin doğru bir tercih olduğu söylenemez. Bu değerlendirmeler doğrultusunda, çalışmada TOKİ’nin konut üretimini piyasaya bıraktığı ve konut finansmanına ağırlık verdiği alternatif bir model sunulmuştur.

Kaynakça

- ALKAN, Leyla ve Aysu UĞURLAR; (2015), *Türkiye’de Konut Sorunu ve Konut Politikaları, Kent Araştırmaları Enstitüsü, Rapor No: 1, Ankara.*
- ARNOTT, Richard; (2009), *"Housing Policy in Developing Countries: The Importance of the Informal Economy", Michael SPENCE, Patricia Clarke ANNEZ and Rober M. BUCKLEY (Ed.). Urbanization and Growth, World Bank Publications, pp.167-198.*
- ATİYAS, İzak ve Burak ODER; (2008), *Türkiye’de Özelleştirmenin Hukuk ve Ekonomisi, TEPAV, Ankara.*
- AYAN, Ebubekir; (2011), *"Konut Finansmanı Sistemi ve Türkiye’de TOKİ Uygulamalarının Analizi", Muhasebe ve Finansman Dergisi, 51, ss.139-156.*

- BAHAROĞLU, Deniz; (1996), "Housing Supply Under Different Economic Development Strategies and the Forms of State Intervention: The Experience of Turkey", *Habitat International*, 20(1), pp.43-60.
- BERBEROĞLU, Murat Gökşin ve Suat TEKER; (2005), "Konut Finansmanı ve Türkiye'ye Uygun Bir Model Önerisi", *İtüdergisi/b Sosyal Bilimler*, 2(1), ss.58-68.
- BERNER, Erhard; (2001), "Learning from Informal Markets: Innovative Approaches to Land and Housing Provision", *Development in Practice*, 11(2-3), pp.292-307.
- BUĞRA, Ayşe; (2000), *Devlet Piyasa Karşıtlığının Ötesinde: İhtiyaçlar ve Tüketim Üzerine Yazılar, İletişim Yayınları*, 1. Baskı, İstanbul.
- COŞKUN, Yener ve Kürşat YALÇINER; (2014), "İpotekli Konut Finansmanı Sisteminde Gelir/Servet Kısıtı ve Sonuçları: Yoksulluk, Gecekondu Olgusu ve TOKİ İçin Bazı Öneriler", *Sosyoekonomi*, 21(21), ss.235-264.
- COŞKUN, Yener; (2015), *Türkiye'de Konut Finansmanı: Sorunlar ve Çözüm Önerileri, Türkiye Bankalar Birliği, Yayın No: 310, İstanbul*.
- ÇOBAN, Aykut Namık; (2012), "Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası", *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 67(3), ss.75-108.
- DİE (Devlet İstatistik Enstitüsü); (2001), *Bina Sayımı 2000, Yayın Numarası: 2471, Ankara*.
- DPT (Devlet Planlama Teşkilatı); (1973), *Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı 1973-1977, Ankara*.
- DPT; (2001), *Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Ankara*.
- GÜR, Miray ve Neslihan DOSTOĞLU; (2010), "Bursa'daki Alt ve Orta Gelire Yönelik TOKİ Konutlarında Memnuniyet Araştırması", *Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 15(2), ss.139-153.
- GÜRLESEL, Can Fuat; (2006), *Türkiye'de Konut İhtiyacı ve Talebine Bağlı Konut Finansman Sisteminin Gelişme Potansiyeli 2015, GYODER Gayrimenkul Araştırma Raporu – 2, İstanbul*.
- İMO (İnşaat Mühendisleri Odası); (2010a), "Türkiye'de Konut Sorunu ve Konut İhtiyacı Raporu", 41. Dönem Raporlar, Görüşler, Değerlendirmeler 2008-2010, Ankara, ss.181-189.
- İMO; (2010b), "TOKİ Değerlendirme Raporu", 41. Dönem Raporlar, Görüşler, Değerlendirmeler 2008-2010, Ankara, ss.195-204.
- KARACA, Mehmet ve Çiğdem VAROL; (2012), "Konut Alanlarında Enerji Etkinliği: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Toplu Konut Projeleri Üzerine Eleştirel Bir Değerlendirme", *METU Journal of the Faculty of Architecture*, 29(2), ss.127-141.
- KARASU, Mithat Arman ve Nihat GÜLTEKİN; (2012), "TOKİ Konutlarının Müşteri Memnuniyeti Açısından Değerlendirilmesi: Şanlıurfa İlinde Bir Uygulama", *Marmara Üniversitesi İİBF Dergisi*, 33(2), ss.383-404.
- KEIVANI, Ramin and Edmundo WERNA; (2001), "Modes of Housing Provision in Developing Countries", *Progress in Planning*, 55(2), pp.65-118.
- KÖMÜRLÜ, Rüveyda ve Hakkı ÖNEL; (2007), "Türkiye'de Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları", *Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi E-Dergisi*, 2(2), ss.89-107.
- MO (Mimarlar Odası); (2008), "Anadolu'da Konut ve TOKİ Mimarlığı" paneli sonuç bildirgesi, 8-9 Ağustos, Konya, <http://www.tmmob.org.tr/icerik/anadoluda-konut-ve-toki-mimarligi-paneli-sonuc-bildirgesi-mimarlardan-tokiyeye-cagiri>, 16.05.2015.
- MO; (tarihsiz), *TOKİ Raporu*, <http://www.mo.org.tr/belgedocs/toki-rapor-2.pdf>, 16.05.2015
- MUKHIJA, Vinit; (2004), "The Contradictions in Enabling Private Developers of Affordable Housing: A Cautionary Case from Ahmedabad, India", *Urban Studies*, 41(11), pp.2231-2244.
- OGU, Vincent I.; (1999), "Housing Enablement in a Developing World City: The Case Study of Benin City, Nigeria", *Habitat International*, 23(2), pp.231-248.
- ÖZDEMİR, Dilek; (2011), "The Role of the Public Sector in the Provision of Housing Supply in Turkey, 1950–2009", *International Journal of Urban and Regional Research*, 35(6):, pp.1099-1117.
- ÖZTÜRK, Nazım ve Adem DOĞAN; (2010), "Konut Sektörünün Sorunları ve Çözüm Önerileri", *Bütçe Dünyası Dergisi*, 33(1), ss.139-154.
- PITTINI, Alice and Elsa LAINO; (2011), *Housing Europe Review 2012: The Nuts and Bolts of European Social Housing Systems, CECODHAS Housing Europe, Brussels, Belgium*.
- SARPKAYA, Armağan ve Ahmet KOÇHAN; (2011), "Bir Kenttsel Dönüşüm İronisi: Osmaniye'de Yapılan Yeni Toplu Konut Uygulamaları", *Ç.Ü. Fen ve Mühendislik Bilimleri Dergisi*, 26(3), ss.71-79.
- SCANLON, Kathleen J. and Christine WHITEHEAD; (2008), *Social Housing in Europe II: A Review of Policies and Outcomes, London School of Economics and Political Science*.
- SCHWARTZ, Alex F.; (2014), *Housing Policy in the United States, Routledge, Third Edition, New York and London*.
- TBMM (Türkiye Büyük Millet Meclisi); <https://www.tbmm.gov.tr/komisyon/dilekce/belge/kararlar/d23/gkctvel54.pdf>, 14.05.2015.
- TCBİB (T.C. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı); (2009), *Kentleşme Şurası 2009: Kenttsel Dönüşüm, Konut ve Arsa Politikaları, Ankara*.
- TCSB (T.C. Sayıştay Başkanlığı) (2014), *Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 2013 Yılı Denetim Raporu*, <http://www.sayistay.gov.tr/rapor/kit/2013/54-TOKI%202013.pdf>, 22.05.2015.
- TOKİ; (2011), *TOKİ Kurum Profili 2010-2011*, http://www.toki.gov.tr/AppResources/UserFiles/files/TOKI-11_TRK.pdf, 08.05.2015.
- TOKİ; (2015), <http://www.toki.gov.tr/AppResources/UserFiles/files/ozet.pdf>, 08.05.2015.

TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu); <http://www.tuik.gov.tr>, 22.04.2015.

UN-HABITAT; (2009), *Financing Affordable Social Housing in Europe, United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)*, Nairobi, Kenya.

WHITEHEAD, Christine and Kathleen J. SCANLON; (2007), *Social Housing in Europe, London School of Economics and Political Science*.

YETGİN, Feyzullah; (2007), "Avrupa Birliği ve Türkiye Konut Politikaları Üzerine Bir İnceleme", *Marmara Üniversitesi İİBF Dergisi*, 23(2), ss.311-330.

Zaman Gazetesi; http://www.zaman.com.tr/ekonomi_fabrikasini-kapatan-insaatci-oluyor-muteahhit-sayisi-300-bini-as-ti_2292638.html, 15.05.2015.