

# TÜRKİYE’NİN KONUT POLİTİKALARI VE TOPLU KONUT İDARESİ UYGULAMALARI

Arş. Gör. Selçuk DENEK\*

## ÖZET

Türkiye’de sanayileşmenin artmasıyla birlikte kırsaldan şehirlere ve özellikle büyükşehirlere doğru yoğun bir göç hareketi başlamıştır. Bu hareketlenme büyükşehirlerde bir nüfus patlamasına neden olmuş ve konut sorunları ortaya çıkmaya başlamıştır. İnsanlar kendi yöntemleriyle bu sorunları geçekondü tarzı konutlarla aşmaya çalışmışlardır. Fakat merkezi idarenin de konut politikaları geliştirerek bu sorunu tek elden çözüme kavuşturması gerekmektedir. Genel olarak bu konut politikalarıyla yıllarca pek başarılı sonuçlar elde edilememiştir. 2000’li yıllardan itibaren merkezi idare bu sorunu aşmak için daha yoğun çalışmalar başlatmış ve Toplu Konut İdaresi (TOKİ)’de baş aktör olarak belirlenmiştir. Çalışmamızda Türkiye’nin konut politikaları incelenecek ve özellikle TOKİ’nin uygulamalarına değinilecektir.

**Anahtar Kelimeler:** Konut politikası, Toplu Konut İdaresi, Kentleşme, Kentsel Dönüşüm.

## GİRİŞ

Türkiye’de 1950’li yıllardan itibaren sanayileşmenin de artmasıyla birlikte büyükşehirlere yoğun göçler olmaya başlamıştır. Bu göçlerle birlikte, göç alan şehirlerde yoğun ve hızlı bir nüfus artışı meydana gelmiştir.

\* Aksaray Üniversitesi İİBF Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü Araştırma Görevlisi.

Bu nüfus artışı beraberinde konuta olan ihtiyacı arttırmış ve dolayısıyla konut sorunları artmaya başlamıştır. Konut bulamayan insanlar hızlı ve ekonomik bir şekilde bu sorunu çözmek için şehrin belirli yerlerine birçok alt yapı ve üst yapı olanaklarından yoksun gecekondu olarak tabir edilen yapıları inşa etmeye başlamışlardır. Gecekondulaşmanın aşırı artmasıyla birlikte sorunun çözümü için konut politikaları geliştirilmeye başlanmıştır. Büyükşehirlerde, gecekondu şehir nüfusunun büyük bir oranını oluşturmaktaydı. Bu büyüklükte bir konut sorununu çözmek için toplu konut politikaları geliştirmek zaruri görünmekteydi. Yıllardır mücadele edilmesine rağmen bu sorun çözüme kavuşturulamamıştır. Fakat merkezi idare, kentsel dönüşüm ve toplu konut uygulamaları ile bu sorunu çözmek için 2000'li yıllardan itibaren yoğun bir mücadeleye başlamıştır. Bu mücadelede temel aktör ise Toplu Konut İdaresi (TOKİ) dir.

Çalışmamızın sorunsalını çözülemeyen konut sorununun TOKİ aracılığıyla bir sonuca ulaştırılıp ulaştırılamayacağını incelemektedir. Çalışmamızın amacı Türkiye'nin konut sorununun TOKİ döneminde ne derece çözülebildiğinin gösterilmesidir. Çalışmamızın önemi ise ülkemizin yıllardır çözemediği bir sorunun 2000'li yıllardan itibaren TOKİ gibi bir kurum vasıtasıyla nasıl kısmen çözüldüğünün gösterilmesi şeklinde meydana gelmektedir. Çalışmamızın kapsamını, Türkiye'nin konut politikasının TOKİ özelinde incelenmesi oluşturmaktadır. Yöntem olarak, literatür taraması, ilgili mevzuatın incelenmesi, kurum internet sayfalarından alınan bilgilerin değerlendirilmesi ve betimleyici yaklaşımla çalışmanın oluşturulması belirlenmiştir. Çalışmamızın varsayımı ise, 2000'li yıllardan itibaren Türkiye'nin konut politikasında ve konut sorunun çözümünde TOKİ'nin büyük bir payının olduğunun gösterilmesidir. Çalışmamızın hipotezi, 'TOKİ Türkiye'nin konut üretimindeki en önemli ve en büyük aktördür'.

Çalışmamız üç ana başlıktan oluşmaktadır. İlk başlık konu ile ilgili temel kavramların açıklanması, ikinci başlık Türkiye'nin konut politikasına genel bir bakış, üçüncü başlık ise TOKİ'nin ve uygulamalarının anlatılması şeklinde olacaktır.

## **1.KAVRAMSAL ÇERÇEVE**

### **1.1.Konut Kavramı**

Kentleri meydana getiren konut, sadece insanların barındığı yerler değil, aynı zamanda bireyin ve ailenin mahremiyetinin korunduğu, insanla-

rın kendisini güvende hissettiği, gündelik hayatını sağlıklı ve konforlu bir şekilde geçirmek için içerisinde dinlendiği ve varlığını güvenceye aldığı mekânlardır (Yüksel 2014: 50). Genel bilinen tanım olarak ise konut insanların doğal hayatın tehlikelerinden korunduğu (sıcaktan, soğuktan, kardan, yağmurdan, zararlı canlılardan vs.) kısaca barınak olarak adlandırılan mekânlardır.

### **1.2.Konut Sorunu Kavramı**

Konut sorunu, insanların barınacak yer bulamaması, bulmakta zorlanması veya kendisine iyi koşullarda yaşayacak barınak sağlayamaması olarak nitelenebilir. Konut sorunu, sanayileşme ile birlikte çok hızlı bir şekilde artan kent nüfusuyla ortaya çıkmıştır (Altınsoy 2013: 11). Kentlere yoğun göç olması sonucunda, insanların barınacak yer bulmakta zorlanması, kötü koşullarda yaşaması ve kendi barınağını kendi imkânlarıyla birçok imkandan yoksun bir şekilde inşa etmesi süreciyle başlayan konut sorunu hızlı kentleşme ve göç olgusunun temel bir sonucudur (Altınsoy 2013: 11).

### **1.3.Konut Politikası Kavramı**

Kavram kısaca, 'devletlerin belirlediği önceliklere göre ailelerin konut gereksinimini karşılamak amacıyla aldığı yasal ve eylemsel önlemlerin tümüdür' (Kızıltepe 2011: 54) şeklinde tanımlanabilir. Ayrıca, Kılıç ve Özel (2006: 213)'e göre 'konut üretiminin en önemli aktörü kuşkusuz kamu yönetimidir.' Dolayısıyla konut politikası konut üretiminde merkezi idarenin rolünün ne kadar önemli olduğunun da göstergesidir. İlerleyen bölümlerde konut politikası kavramını detaylı olarak anlatacağımız için kısaca kavramı tanımlamakla yetiniyoruz.

### **1.4.Toplu Konut Kavramı**

Kavram, orta ve dar gelirli vatandaşlar ya da kendi çabalarıyla konut sahibi olamayanlar için kamu veya özel sektör eliyle bir kerede büyük miktarlarda konut inşa etmeyi amaçlayan projeler şeklinde meydana gelen konut üretim sürecini açıklamaktadır (Arıcan 2010: 74). Bir seferde çok sayıda konut üretmek şeklinde ortaya çıkan toplu konut projeleri maddi gücü kısa vadede konut sahibi olmaya yetmeyen vatandaşlar için kira öder gibi ev sahibi olmayı sağlamaktadır.

### **1.5.Kentsel Dönüşüm Kavramı**

Kentsel dönüşüm kavramını, eskimiş ve bozulmuş kentsel alanların yeniden inşa süreci olarak adlandırabiliriz. Daha geniş bir tanımlama yapmak gerekirse 'kentsel dönüşüm, bozulma ve çökme olan kentsel alanın

ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarının kapsamlı ve bütünlük yaklaşımlarla iyileştirilmesine yönelik olarak uygulanan strateji ve eylemlerin bütünü ifade etmektedir' (Çardak 2011: 11). Tanımdan da anlaşılacağı gibi kentsel dönüşüm sadece bir binayı yıkıp yerine yenisini yapmak değildir.

## **2.TÜRKİYE'NİN KONUT POLİTİKASI**

### **2.1.Türkiye'nin Konut Politikaları, İlgili Yasal Düzenlemeler ve Tarihçesi**

Türkiye'nin konut politikasının gündeminde her zaman artan konut talebini karşılayabilmek ön planda olmuştur (Kızıltepe 2011: 61). Ayrıca 'zaman zaman kooperatif ve yerel yönetimler eliyle üretimi destekleyerek, merkezi kamu kurumlarına kendi adlarına konut üretebilme yetkisini vererek, Toplu Konut Fonu'nu oluşturup talep kesiminin finansman ihtiyacını karşılayarak, arsa üretimini destekleyerek, yasadışı konutları yasallaştırıp altyapılarını sağlayarak ve benzeri politik araçlarla oluşan gereksinime yetişmeye çalışılmıştır' (Kızıltepe 2011: 61-62).

Cumhuriyetin kurulmasıyla birlikte Osmanlıdan kalan Ebniye nizamnamesi (1848 yılında çıkmış fakat 1882 yılında kanunlaşmış) temel alınmış ve sonrasında ise gerekli kanuni düzenlemeler yapılmıştır ve özellikle 1963 sonrası planlı dönemle birlikte gelen beş yıllık kalkınma planlarıyla beraber kent, imar ve konutlarla ilgili çözüm çalışmaları devam etmiştir (Arıcan 2010: 41). Türkiye'de uygulanan konut politikalarından bir tanesi de kendi evini yapana yardım (ucuz arsa, kredi, malzeme ve teknik yardım) sistemidir fakat bu politikanın pek başarılı olmadığı söylenmektedir (Arıcan 2010: 41).

Bir dönem ise dar gelirliler için ucuz kiralık konutlar üretmek (İmar ve İskân Bakanlığının belediyelere verdiği yetkiyle ve finansmanı gecekondularından karşılanmak üzere) şeklinde bir politika uygulanmaya çalışılmıştır fakat bu da pek başarılı olmamıştır (Arıcan 2010: 42). Konut politikasıyla ilgili en önemli unsurlardan birisi de konut kooperatifçiliğidir. 1961 anayasasında kooperatifçiliğin geliştirilmesiyle ilgili madde bulunmaktadır ve hâliyle kooperatifçilik anayasayla birlikte devlet korumasına girmiş durumdadır (Arıcan 2010: 42).

Türkiye Cumhuriyeti'nin konut politikası üzerine ilk düzenlemeleri başkent olmasıyla birlikte Ankara'da oluşturulmuş fakat Ankara Şehremanetinin yetersiz kalmasıyla birlikte imar müdürlüğü kurulmuştur (Arıcan 2010: 43). Diğer önemli yasal düzenleme ise 1923 yılında vatanlarına

dönecek Türklerin yerleştirilmesi için çıkarılan mübadele, imar ve iskân kanunudur ve bu kanunla birlikte ilgili bakanlık da kurulmuştur fakat bu bakanlık görevlerini içişleri bakanlığına devretmiştir (Arıcan 2010: 43). 1930 yılında çıkarılan 1580 sayılı belediye kanunuyla birlikte belediyelere isteğe bağlı olarak konut üretim görevi verilmiştir (Kurt 2000: 10). Diğer taraftan 1945 sonrası kırdan kente göçün artmasıyla birlikte gecekondular sorunu ortaya çıkmaya başlamış (Kurt 2000, 11).

Konut sorunlarını çözmek ve izinsiz yapıları engellemek için 1948 yılında 5218 ve 5228, 1953 yılında ise 7367 sayılı kanunlar çıkarılmıştır (Kurt 2000: 11). Ayrıca, 1946 yılında 4987 sayılı kanun ile ucuz konut inşa etmek ve kredi vermek için Emlak Kredi bankası kurulmuş ve dönemde yapılan konutlardan on yıl vergi alınmamıştır (Kurt 2000: 12). 1958 yılında ise gecekondular ve konut sorununu çözmek için 9906 sayılı yasa ile İmar İskân Vekaleti (Bakanlığı) kurulmuş ve bu kanunla birlikte ülkenin içinde bulunduğu konut sorununa uygun bir politika saptamak görevi yeni kurulan bakanlığa verilmiştir (Çoban 2012: 85).

Bir diğer konut politikası aracı ise sosyal güvenlik kurumlarıdır. 1965 yılında adı SSK olarak değiştirilen işçi sigortaları kurumu 1950 yılından itibaren üyelerine 1984 yılına kadar konut kredileri vermiştir (Çoban 2012: 86). 1984'den günümüze kadar ise 'Türkiye'de konut politikaları TOKİ (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) aracılığıyla yürütülmektedir' (Altınsoy 2015: 420) Toplu Konut İdaresi (TOKİ) günümüzde en önemli konut politikası aracı olarak karşımıza çıkmaktadır. İlerleyen bölümlerde detaylı olarak ele alacağımız için TOKİ'yi bu kısımda incelemeyeceğiz.

## **2.2. Türkiye'nin Konut Politikasını Etkileyen Faktörler**

### **2.2.1. Göç ve Kentleşme**

Göç ve kentleşme kavramlarının konut politikası içerisindeki yeri bir hayli önemlidir çünkü göç ile birlikte gelen kentleşme sorunu konut sorununu da beraberinde getirmektedir. Şensoy ve Karadağ (2012: 280)'ın ifade ettiğine göre 'Türkiye'de 1960'lı yıllarda başlayan planlı kalkınma çabaları ile sanayileşme başlamış, sanayileşme hareketinin mekânsal tercihi olan kentlerde ise yeni bir kentleşme süreci başlamıştır'. Türkiye 1950'li yıllardan beri hızlı nüfus artışı ve yoğun göçlerle birlikte kentleşme olgusuyla karşı karşıya kalmış ve bu durum konut açığı sorununu da ortaya çıkartmıştır (Kömürlü ve Önel 2007: 90). Özden (2006: 219)' e göre 'ülkemizde göç en küçük yerleşim biriminden doğrudan büyük kentlere yerleşmek şeklinde gerçekleşmektedir' ve bu göç konut sorununun artışını da beraberinde getirmektedir. 1980'li yıllar ise ikinci bir göç patlamasının

devlet politikalarının etkisiyle gerçekleştiği dönem olmuş ve planlı kentleşmenin teşvik edilmeye çalışılmasıyla birlikte devlet eliyle toplu konut üretimleri meydana gelmiştir (Yetgin 2007: 319).

Konut sorunlarının temel sebeplerinden olan plansız ve hızlı kentleşme, göç olgusunun sonuçlarından biridir çünkü göç ilk olarak konut sorununu arttırmaktadır (İMO raporu 2011: 8). Kısaca göç ve kentleşme kavramları konut sorunu kavramıyla yakından ilgilidir. Dolayısıyla konut politikası oluşturulurken göç ve kentleşme olgusu sıkı bir şekilde irdelenmelidir.

### 2.2.2.Gecekondulaşma

775 sayılı gecekondu kanununa göre gecekondu kavramı ‘imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar kastedilmektedir’ (1966, 775 sayılı kanun, madde 2). 1930’lu yıllarla birlikte Türkiye Cumhuriyetinin başkenti Ankara’da gecekondu olarak tabir edilen yapılar ortaya çıkmaya başlamıştır (Çoban 2012: 81). Özellikle 1946 seçimleri öncesinde kaçak yapılarda büyük oranda artışlar olmuştur hatta 1950 yılıyla birlikte Ankara da gecekondualarda yaşayanların yüz bin civarında olduğu ve bu rakamın Ankara’nın nüfusunun üçte biri olduğu dile getirilmiştir (Çoban 2012: 81).

Ortaya çıkan bu durum ülkenin başkentinde bile konut sorununun nedeni büyük olduğunun bir göstergesidir. Bu durum karşısında yasal bir düzenleme yapılması zaruri hâle gelerek 1948 yılında 5218 sayılı kanunla birlikte konut üretiminin çoğaltılması için arsa temininin ucuz bir şekilde sağlanması ve belediye sınırlarındaki gecekonduların kanuni dayanağının olması kararlaştırılmıştır (Karasu 2009: 248). Sadece Ankara ile ilgili olan bu kanunun sonuçları 5228 sayılı kanun ile yurt geneline yayılmak istenmiş daha sonra ise 1953 yılında yürürlüğe giren 6188 sayılı konut bu iki kanunu da yürürlükten kaldırmıştır (Karasu 2009: 248-249). Gecekondu ile ilgili temel kanun ise 1966 yılında kabul edilen 775 sayılı gecekondu kanunudur. Özden (2006: 220)’in ifade ettiğine göre ‘1960’larda gecekonduyun biçim değiştirmeye başlaması, hisseli ifraz ve yasadışı yapılanma sonucu ortaya çıkan konut dokusu, 1970’lere gelindiğinde kentleri örgütlü bir yağmacılık sistemi ile tehdit eder hâle gelmiştir.

Ardı ardına çıkarılan imar afları sorunu daha da kötüye götürmüş, özellikle yoğun göç alan büyük kentlerimizde en üst düzeylere ulaşan plansızlık, sağlıksız kent dokularının hızla artmasına neden olmuştur. Kısaca, gecekondu sorunu Türkiye’nin kuruluş döneminden itibaren çözmeye çalışıldığı bir konut ve kentleşme sorunudur. Bu sorunun çözümü ise ilerleyen bölümlerde ele alacağımız kentsel dönüşüm uygulamalarıdır.

### 2.3. Türkiye'nin Konut Politikasında Kentsel Dönüşüm

Kentsel dönüşüm kavramı çeşitli nedenlerle eskimiş, yıpranmış, terk edilmiş ve mevzuatlara uygun olmayan bir şekilde ortaya çıkan niteliksiz yerleşim yerlerinin zamanın koşullarına göre fiziksel ve sosyal olarak yenilenmesi, dönüştürülmesi ve tekrardan kente kazandırılması olarak açıklanabilir (Çardak 2011: 13). Kentsel dönüşüm büyük yıkımlar, afetler ve savaş benzeri olaylar sonrasında şehirlerin yeniden hayata kazandırılması için yapılan çabalardır. Bu dönüşüm sadece konut yapmayı değil aynı zamanda sağlık, ulaşım, eğitim, iş hayatı gibi sosyo-ekonomik faktörlerde de yeniden yapılanmayı ifade eden geniş bir uygulamadır (Çardak 2011: 14).

Kentsel dönüşüm kavramı 1980'li yıllarla birlikte Türkiye'de gündemde olan bir kavramdır. Gecekondu bölgeleri için ortaya çıkan ilk kentsel dönüşüm Ankara da ki Dikmen vadisi kentsel dönüşüm projesidir (Çardak 2011: 30). Kentsel dönüşüm adıyla çıkarılan ilk yasal düzenleme ise 2004 yılında kabul edilen 5104 sayılı Kuzey Ankara girişi kentsel dönüşüm projesi kanunudur (Çardak 2011: 30). Sonrasında ise 2005 yılında kabul edilen 5393 sayılı belediye kanununun 73. maddesinde, kentsel dönüşüm ile ilgili düzenleme ve uygulamaları detaylı olarak açıklanan birçok ifade bulunmaktadır. Son olarak ise 2012 yılında kabul edilen 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun Türkiye'nin kentsel dönüşüm politikasını açıklayan yasal düzenlemelerden bir tanesidir. Kanunun amacı ise şu şekilde belirtilmiştir: 'Bu Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir' (6306 sayılı kanun, 2012, madde 1). Ayrıca, 5216 sayılı büyükşehir belediyesi kanunu, 1984 yılında kabul edilen 2985 sayılı Toplu konut kanunu ve sonraki yıllarda yapılan ilgili değişiklikler, 2005 yılında kabul edilen 5366 sayılı yıpranan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıklarının yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması hakkında kanun Türkiye'nin kentsel dönüşümü ve konut politikasıyla ilgili yasal düzenlemelerdir.

Sonuç olarak, Türkiye'de kentsel dönüşüm politikası henüz çok da eski olmayan bir uygulamadır. Özellikle 2000 yıllardan sonra daha çok gündemde olan ve birçok yasal düzenleme yapılan alan, Toplu konut idaresinin uygulamalarıyla en etkili dönemini son yıllarda yaşamaktadır. Toplu konut idaresi ve uygulamalarının Türkiye'nin konut politikasındaki yerini detaylı olarak ilerleyen bölümlerde açıklayacağız.

### 3. TOPLU KONUT İDARESİ (TOKİ) VE UYGULAMALARI

#### 3.1. Toplu Konut İdaresi (Toki), Kuruluşu ve Tarihsel Gelişimi

TOKİ 8. Cumhurbaşkanı Turgut Özal'ın direktifleri doğrultusunda 1984 yılında 2985 sayılı kanun ile Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı ismi altında kurulmuştur (<http://www.toki.gov.tr>). Fakat zamanla kurum işlemez hâle gelmiş ve 1990 yılında çıkarılan 412 ve 414 sayılı KHK'larla ikiye ayrılarak Toplu konut idaresi başkanlığı ve Kamu ortaklığı idaresi başkanlığı adı altında faaliyet göstermeye devam etmiştir ([http://](http://www.toki.gov.tr)

Türkiye'de sanayileşmenin artmasıyla birlikte kırsaldan şehirlere ve özellikle büyük şehirlere doğru yoğun bir gör hareketi başlamıştır. Bu hareketlenme büyükşehirlerde bir nüfus patlamasına neden olmuş ve konut sorunları ortaya çıkmaya başlamıştır. İnsanlar kendi yöntemleriyle bu sorunları gecekondularla aşmaya çalışmışlardır. Fakat merkezi idarenin de konut politikaları geliştirerek bu sorunu tek elden çözüme kavuşturması gerekmektedir. Genel olarak bu konut politikalarıyla yıllarca pek başarılı sonuçlar elde edilememiştir.

[www.toki.gov.tr](http://www.toki.gov.tr)). Sonrasında ise toplu konut fonunun genel bütçe kapsamına alınmasıyla kaynaklar yetersiz hâle gelmiş ve TOKİ Türkiye'nin kaliteli konut üretimini karşılayamaz hâle gelmiştir (<http://www.toki.gov.tr>). TOKİ 58. Hükümetin uygulamaya geçirdiği acil eylem planıyla birlikte planlı kentleşme ve konut seferberliğinin de başlamasıyla yeni bir vizyona sahip olmuştur (<http://www.toki.gov.tr>). Tüm bunların yanı sıra 59. Hükümet ise TOKİ'yi, '14/08/2003 tarih ve 12142 sayılı Başbakanlık kararıyla konut müsteşarlığının bağlı kuruluşu olmaktan çıkarıp Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na, 16/01/2004 tarih ve 802 sayılı Başbakanlık kararıyla da doğrudan doğruya Başbakanlığa bağlı kuruluş olarak görevlendirmiştir' (<http://www.toki.gov.tr>).

Günümüzde ise TOKİ'nin faaliyetleri, devlet ve özel sektörün iş birliğiyle çalıştığı kar amaçlı konut inşa etme seviyesine kadar gelmiştir (Eshak 2014: 5). Kısaca, Karaca ve Varol (2012: 128)'un ifadesine göre 'Konut üretim süreciyle bağlantılı olarak, Türkiye'de 2000'li yıllarla birlikte geniş çapta bir toplu konut üretim sürecinin başlatıldığı ve getirilen yeni yasal



düzenlemelerle toplu konut uygulamaları ve kentsel dönüşüm çalışmaları başta olmak üzere Toplu Konut İdaresi (TOKİ)'nin faaliyet alanının önemli ölçüde genişletildiği görülmektedir'.

### **3.2.Toplu Konut ve Konut Politikalarıyla İlgili Yasal Düzenlemeler**

Toplu konut uygulamalarıyla ve kentsel dönüşümle ilgili Türkiye'nin konut politikasını yasallaştıran birçok kanuni düzenleme vardır. Bunların başında 1984 yılında çıkarılan 2985 sayılı toplu konut yasası gelmektedir. Bir diğer kanun 2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanundur. 1985 yılında kabul edilen 3194 sayılı imar kanunu, 1983 yılında kabul edilen 2942 sayılı kamulaştırma kanunu, 1966 yılında kabul edilen 775 sayılı gecekondu kanunu, 1969 yılında kabul edilen 1164 sayılı arsa üretimi ve değerlendirilmesi hakkında kanun, 1995 yılında kabul edilen 4123 sayılı tabii afet nedeniyle meydana gelen hasar ve tahribata ilişkin hizmetlerin yürütülmesine dair kanun, 2005 yılında kabul edilen 5366 sayılı yıpranan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması hakkında kanun, 1983 yılında kabul edilen 2872 sayılı çevre kanunu, 2012 yılında kabul edilen 6292 sayılı orman köylülerinin kalkınmalarının desteklenmesi ve hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin değerlendirilmesi ile hazineye ait tarım arazilerinin satışı hakkında kanun, 2008 yılında kabul edilen 5819 sayılı iskân kanununda değişiklik yapılmasına dair kanun, 2004 yılında kabul edilen 5104 sayılı kuzey Ankara girişi kentsel dönüşüm projesi kanunu ve ayrıca burada saymadığımız birçok yönetmelik de bulunmaktadır.

### **3.3.TOKİ'nin Görevleri**

2985 sayılı Toplu Konut Kanununun Toplu konut idaresine verdiği görevler şunlardır:

- 'Devlet garantili veya garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak'
- 'Yurt dışından, görev alanıyla ilgili harcamalarda kullanılmak üzere Hazine Müsteşarlığının uygun görüşü üzerine kredi almaya karar vermek'
- 'Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek'
- 'Konut inşaatı ile ilgili sanayii veya bu alanda çalışanları desteklemek'
- 'Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere ve finans kurumlarına ortak olmak'

- ‘Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek’
- ‘Ferdî veya toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekonduların dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik uygulamalar yapmak ve bu konulardaki projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak’
- ‘Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, alt yapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak’
- ‘İdareye kaynak sağlanmasını teminen kâr amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak’
- ‘Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, alt yapıları ile birlikte inşaa etmek, teşvik etmek ve desteklemek’
- ‘Bakanlıkların talebi ve bağlı bulunduğu Bakanın onayı halinde talep konusu proje ve uygulamaları yapmak veya yaptırmak’
- ‘Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak’ (1984 yılında kabul edilen 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, ek madde 1)

İlgili kanunda ki görevlerinden de anlaşılacağı üzere birçok görevinin yanı sıra artık kar etmeyi de amaç edinen bir kurum hâline gelen TOKİ sadece yurt içinde değil yurt dışında da faaliyet gösterebilecek kadar büyük vizyona sahip bir kurum hâline gelmiştir.

### **3.4. TOKİ'nin Faaliyetleri ve Uygulamaları**

TOKİ'nin konut üretim faaliyetleri, sosyal donatı faaliyetleri ve kamuya yönelik faaliyetleri bulunmaktadır. Konut üretim faaliyetleri ise, sosyal nitelikli konut üretimi (alt gelir grubu ve yoksul konutları), uydu kent uygulamaları, kentsel dönüşüm projeleri, afet konutları, tarım köy uygulamaları ve göçmen konutları projeleridir (Arıcan 2010).

Sosyal nitelikli konut üretimi, dar gelirli vatandaşların konut sahibi olmasını ucuz arazi temini ve konut maliyetinin azaltılması yoluyla kolaylaştıran ve kullanılmayan arazilerin değerlendirilmesi yoluyla ülkenin ekonomisine katkı yapan uygulamalardır (Arıcan 2010: 88-89). Bu konut üretimindeki temel amaç ilk olarak orta ve alt gelir düzeyindeki vatandaşların ev sahibi olmalarıdır (Arıcan 2010: 88-89).

Uydu kent uygulamaları ise büyük şehirlerde hayat pahalılığı karşısında geçinmeye çalışan orta ve alt gelir grubundaki vatandaşlara yönelik olarak şehirlerin tarihi dokusunu ve kimliğini bozmadan uydu kent inşa-

sıyla konut sorunlarının çözümüdür (Arıcan 2010: 89). Kentsel dönüşüm projelerinde faaliyet yapmak için TOKİ 2003 yılında yapılan yasal düzenlemelerle yetkilendirilmiştir ve ayrıca TOKİ, gecekondulu bölgelerinin kentsel dönüşüme tabi tutulması için kaynak ayırmayı da faaliyetleri arasına koymuştur (Arıcan 2010: 90).

TOKİ bir taraftan da afet olan yerlerde ortaya çıkan acil konut ihtiyacını karşılamak için Bayındırlık ve İskân bakanlığının Afet işleri genel müdürlüğüyle birlikte koordineli olarak konut üretmektedir (Arıcan 2010: 90). Tarım köy uygulamalarıyla birlikte TOKİ kırdan kente göçü yavaşlatarak kentteki olanakları, altyapı ve sosyal tesisleri köylere taşıyarak kırsal nüfus kaybının önüne çağdaş bir yaklaşımla geçmeye çalışmaktadır (Arıcan 2010: 91). TOKİ tüm bunların yanı sıra gerektiği zamanda, Türkiye'ye sığınan göçmenler içinde konut, tesis, okul, cami, sağlık ocağı gibi bir toplumun ihtiyaç duyacağı tüm yapıları inşa edebilmektedir (Arıcan 2010: 92).

TOKİ konut üretmenin yanı sıra okul, sağlık ocağı, ticaret merkezleri, camiler ve kültürel tesisler de inşa ederek sosyal donatı faaliyetleri yapmaktadır (Arıcan 2010: 94). TOKİ'nin kamu kurumları içinde çeşitli uygulamaları vardır. Bakanlıklar veya kamu kurumları için çeşitli binalar veya tesisler yapan TOKİ aynı zamanda okul, yurt, spor tesisi ve çok farklı amaçlar için birçok bina inşa etmektedir (Arıcan 2010: 96).

### **3.5.TOKİ'nin Konut Üretimindeki Yeri ve Payı**

TOKİ'nin, Yüksel (2014: 136-137)'in ifade ettiğine göre 'yenilikçi ve alternatif konutların üretimi konusunda bir model oluşturarak konut piyasasını disipline etmek, kalite, sağlamlık ve ucuzluk gibi temel parametreleri göz önünde bulundurarak spekülasyon yaklaşımları engellemek, ülke genelinde nüfusun dengeli bir şekilde dağılımına katkı sağlamak amaçlarını taşıdığı görülmektedir'. TOKİ ayrıca, konut piyasasını düzenleyen, birçok alanda ihtiyaca göre konut ve bina inşa eden, orta ve düşük gelir grubundaki vatandaşlar için uzun vadeli ödemelerle konut üreten bir kurum hâlinindedir. TOKİ ile birlikte vatandaşlar sadece özel sektör tarafından üretilen, her zaman kalitesine güven olunmayan ve herhangi bir sorunda muhatap bulunmayan konut satın almaktan kurtulmuştur.

Belirli bölgelerde nüfus patlaması sonucu ortaya çıkan büyük miktarlarda konut ihtiyacını ve gecekondulaşma gibi büyük bir riske karşın TOKİ, devlet eliyle ve özel sektör mantığıyla konut üretimi yaparak özellikle büyük kentlerde yaşayan insanları barınma gibi bir zorunlu ihtiyacını hızlı, ucuz ve kısmen kaliteli bir şekilde gidermektedir.

Çalışmamızın başından itibaren saydığımız birçok nedenle birlikte TOKİ Türkiye'nin konut üretimini büyük oranda bir düzene sokarak 2000'li yıllardan itibaren konut piyasasında baş aktör konumuna gelmiştir. Ayrıca konut üretimini özel sektör mantığıyla ve eliyle yaptığı için konut piyasasına da bir canlılık getirmiştir ve inşaat sektörüne büyük bir enerji katarak ekonominin gelişmesine de katkı sağlamıştır. Birçok insanın kısa vadede belki de uzun vadede hiçbir şekilde sahip olamayacağı konutları onları uzun vadeli ve düşük miktarlarda ödemelerle borçlandırarak konut sahibi yapmıştır.

Türkiye'de konut üretimi konut-der verilerine göre 2002-2012 döneminde toplam olarak '5.529.405' şeklinde gerçekleşmiştir (Konutder 2013: 5). Bu sayının içinde TOKİ'nin payı % 9.1 olarak gerçekleşmiş ve 504.309 konutu TOKİ üretmiştir (SDE Raporu 2014: 14). Ayrıca hissesinde ana pay sahibi TOKİ olan Emlak konut GYO (www.emlakkonut.com) ise bu dilimde % 1.5'lik payla 84.600 konut üretimi gerçekleştirmiştir (SDE Raporu, 2014: 14). Diğer taraftan TOKİ'nin konut üretiminde 2013 yılında sosyal konutların payının % 85'ten % 93.42'ye çıktığı ifade edilmiştir (www.toki.gov.tr). Dahası TOKİ başkanının 2015 yılı Mart ayında yaptığı bir açıklamada TOKİ'nin 650.000'den fazla konut inşa ettiği dile getirilmiştir (www.yeniemlak.com). Bu bilgilerden yola çıkarak 2002 yılında bu yana TOKİ'nin ortalama 700.000'e yakın konut inşa ettiği söylenebilir. Ayrıca Emlak konut GYO'nunda payı katıldığı zaman TOKİ ve ortağı olduğu şirketin Türkiye'nin konut üretiminde ortalama % 11 civarında pay sahibi olduğu söylenebilir.

Tüm bunların yanında Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden birinin inşaat sektörü olması sebebiyle TOKİ'ninde Türkiye'nin ekonomisinin içinde ne kadar büyük bir paya sahip olduğu anlaşılabilir. İnşaat sektörünün istihdam içindeki payının 2014 yılındaki verilere göre % 7.5 civarında olduğu ve yine inşaat sektörünün GSYİH içindeki payının 2014 yılında % 6 (SDE Raporu, 2014: 7-8) civarında olması bu açıklamalarımızı kanıtlar niteliktedir. Kısacası, TOKİ Türkiye'nin konut üretiminde ve ekonomisinde önemli bir aktör hâline gelmiştir diyebiliriz.

Özetlemek gerekirse, 'Türkiye'de konut politikalarındaki sorumlu aktörlerde önemli değişiklikler olmuş ve bunların sonucu olarak günümüzde TOKİ, ülkedeki konut politikalarında en yetkili kurum hâline gelmiştir' (Gür 2012). Kısaca, TOKİ Türkiye'nin konut üretiminde 2000'li yıllardan itibaren büyük bir paya ve öneme sahiptir.

### **3.6. TOKİ'nin Konut Üretimi Haricinde Toplu Konut Üretim Modelleri**

Türkiye nüfus artışı ve kentleşme hızı nedeniyle konut üretiminde çe-

şitli modeller uygulayan bir ülkedir. Farklı modellerde konut ihtiyacı nedeniyle çeşitli uygulamalarla konut üretimi yapılmaktadır. Bunların başında çalışmamızda detaylı olarak ele aldığımız toplu konut idaresi uygulamaları gelmektedir. Fakat toplu konut üretimi çeşitli ihtiyaç ve nedenlerden ötürü sadece TOKİ eliyle yapılmamaktadır.

Türkiye’de toplu konut üretimi için yıllardır uygulanan bir model konut kooperatifleri modelidir. Yüksel (2014: 133)’ün ifade ettiğine göre ‘Toplu konut üretiminde öncelikle konut kooperatifleri kar amacı taşımadan konut sahibi yapmayı amaçlayan yarı tüzel kişiliğe sahip kurumlardır. Türkiye’de konut kooperatifleri içinde en yaygın olanı inşaat yapımını üstlenen, sonrasında ise konut mülkiyetini ortaklarına devreden kooperatiflerdir’.

Diğer bir model ise konut yapımcısı şirketler aracılığıyla toplu konut üretimidir. Bu şirketler vatandaşları düşünmeden yükselen fiyat ve karlara bağlı olarak toplu konut üreten firmalardır (Yüksel 2014: 134).

Son bir model ise kuruluşunda Emlak ve Eytam bankası olan 1946 yılında Emlak bankasına dönüştürülen bankanın ipotek karşılığında konut kredisi vermesi ve konut inşa edip satmasıdır (Yüksel 2014: 134).

### 3.7.TOKİ'nin Konut Üretim Politikası

TOKİ sadece alt ve orta gelir grubu için toplumsal konut üreten bir kurum değildir. Konut üreten TOKİ 2003-2010 yılları arasında 435 bin konut üretmiştir ve bu konutların 373 bini toplumsal konuttur (Çoban 2012: 97). Fakat bu konutların 62 bini lüks konut olarak nitelenebilecek ve yüksek fiyatlarla satılan konutlardır (Çoban 2012: 97). Ayrıca Çoban’ın aktardığına göre TOKİ’nin ürettiği konutların dörtte biri alt gelir grubu için inşa edilen konutlardır (Çoban 2012: 97). Yani TOKİ bu uygulamalarla birlikte aşırı büyük bir yapsatçıya da dönüşmüştür (Çoban 2012: 97). Diğer taraftan TOKİ’nin ürettiği konutların 50 bin civarındaki kısmı da kentsel dönüşüm mantığıyla inşa edilmiştir. (Çoban 2012: 98). Ayrıca Çoban (2012: 98)’in aktardığına göre 2010 yılı verileri baz alınır 173 bin konutu içeren projeler yerel yönetimlerle işbirliği içinde kentsel dönüşüm için uygulanmaktadır.

Sonuç olarak TOKİ’nin kar amacıyla yaptığı projeler dışında, kentsel dö-

Göç ve kentleşme kavramlarının konut politikası içerisindeki yeri bir hayli önemlidir çünkü göç ile birlikte gelen kentleşme sorunu konut sorununu da beraberinde getirmektedir.

nüşüm için yıllardır binlerce konut üretmiştir ve hala yapımı devam eden birçok konut projesi vardır. Ayrıca yoksul kesim için bir konut sahibi olma umudu olan TOKİ bu anlamda da binlerce konut inşa etmiş ve hala etmeye devam etmektedir. Özetle, TOKİ uygulamaları Türkiye'nin konut politikası, kentleşmesi ve kentsel dönüşümü için büyük bir anlam ifade etmektedir.

## SONUÇ

Türkiye Cumhuriyeti özellikle 1950'li yıllardan itibaren bir nüfus hareketiyle baş başa kalmıştır. Bu nüfus hareketi genellikle sanayi şehirlerine ve büyükşehirlere doğru yönelmiştir. Bu göç dalgasıyla birlikte göçe maruz kalan şehirlerde büyük bir konut ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Bu sorun nüfusun hızlı artmasından dolayı bir anda halledilemediği için göç eden vatandaşlar kendi sorunlarını kendileri çözme yoluna giderek şehirlerin belirli bölgelerine birçok imkândan yoksun, hızlı ve kalitesiz bir şekilde derme çatma 'gecekondu' adı verilen konutlar inşa etmeye başlamıştır. Bu kalitesiz konutlarda yaşayanların oranları hiç de azımsanacak oranlarda değildir. Bundan dolayı bu sorun ülkenin, özellikle büyükşehirlerin önemli bir konut sorunuyla baş başa kaldığının bir göstergesi olmuştur. Bu sorunu çözmek için merkezi idare ve yerel yönetimler yıllarca uzun mücadeleler vermişler fakat sorunu çözememişlerdir. Fakat 2000'li yıllardan itibaren Toplu Konut İdaresiyle birlikte Türkiye'nin konut politikasında önemli bir noktaya gelinmiştir. TOKİ büyük miktarlarda ve sürekli olarak toplu konutlar inşa etmeye başlamıştır. Büyük miktarlarda inşa edilen bu konutlar özellikle alt ve orta gelir düzeyinde bulunan vatandaşlar için üretilmiştir. Bu üretim kısa ve uzun vadede ev sahibi olma imkânı olmayan vatandaşlar için büyük bir umut kapısı hâline gelmiştir. İnsanlar kira öder gibi konut sahibi olmaya başlamışlardır. Ülkenin konut sorunu büyük oranda halledilmeye başlanmıştır. Ayrıca kentsel dönüşüm uygulamalarıyla birlikte gecekondu bölgeleri modern bir görünüme kavuşturulmuştur. 2000'li yıllardan beri uygulanan bu politikalar Türkiye'nin konut politikasında TOKİ'nin ne kadar önemli bir yere sahip olduğunun açık göstergeleridir. TOKİ, bünyesinde barındırdığı sorunlarla birlikte Türkiye'nin büyükşehirlerindeki konut sorunlarını ve çarpık kentleşmesini büyük oranda çözmüştür ve çözmeye devam etmektedir.

Özetle, TOKİ Türkiye'nin konut politikasında en büyük ve en önemli aktördür. Çalışmanın sonucunda ise, TOKİ'nin uygulamalarının daha çok alt gelir grubundaki insanlara yönelik olması gerektiği önerisinde bulunmaktayız. Çünkü TOKİ aynı zamanda bir özel sektör kuruluşu gibi hareket

ederek sadece kar amaçlı konutlar da üretmektedir. Bu lüks konutların genel üretimdeki payı da azımsanmayacak miktarlardadır. Bu kar amaçlı konutların üretilmeye devam etmesi kurumun faaliyetlerini sürdürmesi açısından önemlidir fakat genel üretimde alt gelir grubuna yönelik payın daha çok arttırılması gerektiği kanaatindeyiz. Çünkü toplu konutlarda amaç konut sorununun çözümüdür. Bu sorunla yüzleşen kesim ise en çok alt gelir grubunda olan insanlardır. TOKİ ise bu sorunu çözmek için ortaya çıkan bir kurum olması nedeniyle konut üretim politikasını daha çok alt ve orta gelir grubundaki insanlara yönlendirmelidir.

### Kaynaklar

- ALTINSOY, Abdulkadir (2013), Sosyal Politika Aracı Olarak Konut Politikaları: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) Uygulamaları. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- ALTINSOY, Abdulkadir (2015), Sosyal Konut Politikalarını Yeniden Düşünmek. 1<sup>st</sup> International Symposium On Critical and Analytical Thinking, sayfa 419-423. Sakarya Üniversitesi, Sakarya.
- ARICAN, Faik Armağan (2010), Türkiye’de Konut Sorunu ve Toplu Konut Uygulamaları: Eskişehir Örneği. Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- ÇARDAK, Fatma Seda (2011), Kentsel Dönüşüm Bağlamında TOKİ Konutlarının İncelenmesi: Yüreğir Sinanpaşa 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, Cilt 67, No. 3, s. 75-108.
- GÜR, Miray (2012), Kimlik Sorunu: TOKİ Konutları. 6. Ulusal Çatı & Cephe Sempozyumu, Uludağ Üniversitesi Mühendislik ve Mimarlık Fakültesi, Bursa.
- <http://www.toki.gov.tr/>, T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi, Erişim Tarihi: 19/11/2015.
- <http://www.emlakkonut.com.tr/Page/59/hakkimizda.html>, Erişim Tarihi: 30/12/2015.
- <http://www.yeniemlak.com/toki/istanbul/toki-2015-yilina-kadar-kac-konut-uretti>, Erişim Tarihi: 30/12/2015.
- İnşaat Mühendisler Odası (İMO) Raporu. 2011. Türkiye’de Konut Sorunu ve Konut İhtiyacı Raporu. Erişim: [http://www.imo.org.tr/resimler/dosya\\_ekler/9ca6617c167713d\\_ek.pdf?tipi=4&turu=H&sube=0](http://www.imo.org.tr/resimler/dosya_ekler/9ca6617c167713d_ek.pdf?tipi=4&turu=H&sube=0). Erişim Tarihi: 19/11/2015. Ankara.
- KARACA, Mehmet; VAROL, Çiğdem (2012), Konut Alanlarında Enerji Etkinliği: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) Toplu Konut Projeleri Üzerine Eleştirel Bir Değerlendirme. METU JFA (29:2), sayfa 127-141.
- KARASU, Mithat Arman (2009), Devletin Değişim Sürecinde Belediyelerin Konut Politikalarında Farklılaşan Rolü. Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, c.14, s.3 s.245-264.
- KILIÇ, Selim; ÖZEL, Mehmet (2006), Yerel Yönetimlerin Konut Politikaları Üzerine Bir İnceleme - Çeşitli Ülke Deneyimleri ve Türkiye. Ç.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Cilt 15, Sayı 1, s.207-228.
- KIZILTEPE, Musa (2011), Türkiye’de Konut Politikasının Belirlenmesinde Kredilerin Etkisi ve

Değişen Rolü. Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

- Konut Geliştiricileri ve Yatırımcıları Derneği, Konut Sektörü Değerlendirme Sunumu Şubat 2013.

- KÖMÜRLÜ, Rüveyda;ÖNEL, Hakkı (2007), Türkiye’de Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları. YTÜ Mim. Fak. E-Dergisi, Cilt 2, Sayı 2, sayfa 89-107.

- KURT, Hüseyin (2000), Konut Sorunu ve Toplu Konut Üretiminde Belediyelerin Rolü. Yüksek Lisans Tezi, Muğla Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Muğla.

- ÖZDEN, Pelin Pınar (2006), Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler. İ.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi No:35 sayfa 215-233.

- Stratejik Düşünce Enstitüsü 2014 Kasım Raporu, Türkiye Konut Sektörü: Gelişmeler – Beklentiler, Hazırlayanlar: Dr. Cemil Ertem ve Dr. M. Levent Yılmaz.

- ŞENSOY, Nihan; KARADAĞ, Aybike Ayfer (2012), Sosyal Etkileşimin Komşuluk Düzeyinde Geliştirilmesine Yönelik Bir Araştırma: Ankara TOKİ Atakent Sitesi Örneği. İnönü Üniversitesi Sanat ve Tasarım Dergisi, cilt 2, sayı 6, sayfa 279-289.

- YETGİN, Feyzullah(2007), Avrupa Birliği ve Türkiye Konut Politikaları Üzerine Bir İnceleme. Marmara Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi, Cilt XXIII, Sayı 2. Sayfa 311-330.

- YÜKSEL, Hasan (2014), Sosyal Politika Unsuru Olarak Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Uygulamaları: Isparta İli Çünür ve Akkent Mahalleleri Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’nca Yapılan Konutlarda İkamet Eden Konut Sakinlerine Yönelik Bir Alan Araştırması. Doktora Tezi, Süleyman Demirel Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Isparta.

- 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu, Kabul Tarihi: 02/03/1984.

- 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, Kabul Tarihi: 16/05/2012.

- 775 Sayılı Gecekondu Kanunu, Kabul Tarihi: 20/07/1966.