

AMERİKA BİRLEŞİK DEVLETLERİ'NDE BELİRLİ YAŞIN ÜZERİNDEKİ BİREYLER İÇİN KONUT POLİTİKALARI VE BAKIM TESİSLERİ: TÜRKİYE'YE UYGULANABİLİRLİĞİNE YÖNELİK BİR İNCELEME

Esra KESKİN¹

Öz

Dünya genelinde yaşanan nüfus, kentleşme dinamikleri ve sosyal sürdürülebilirlik hedefleri doğrultusunda yeni nesil konut politikalarının geliştirilmesini zorunlu kılmaktadır. Bu çalışma, Amerika Birleşik Devletleri'nde belirli yaşın üzerindeki bireyler için geliştirilen konut politikalarını ve bakım hizmetlerini incelemekte ve farklı modellerin Türkiye'deki konut politikalarına entegrasyonuna ilişkin uygulanabilirliğini değerlendirmeyi amaçlamaktadır. Nitel araştırma yaklaşımıyla yürütülen çalışmada, doküman incelemesi ve karşılaştırmalı çözümleme yöntemleri birlikte kullanılmıştır. Araştırmanın ilk aşamasında, ABD'de uygulanan yaş sınırlamalı topluluklar, destekli yaşam tesisleri ve kademeli bakım hizmeti sunan modeller kapsamlı biçimde analiz edilmiştir. Bu modellerin sosyal hizmet çeşitliliği, tesis yönetimi yapıları, finansman mekanizmaları ve yasal düzenlemeler açısından sunduğu avantajlar değerlendirilmiş; kullanıcı profiline özgü hizmetler, sosyal katılımı artırıcı yapıların önemi ve sürdürülebilir yönetim sistemleri öne çıkan bulgular arasında yer almıştır. Türkiye'de ise mevcut uygulamaların büyük ölçüde parçalı yapıda olduğu, yaşa duyarlı konut modellerinin sınırlı kaldığı ve tesis yönetimi alanında uzmanlaşmanın yetersiz olduğu saptanmıştır. Son aşamada gerçekleştirilen karşılaştırmalı analiz sonucunda, Türkiye için yaş dostu konut politikalarının yasal altyapı ile desteklenmesi, kamu-özel sektör iş birliğiyle pilot projelerin hayata geçirilmesi, yerel yönetimlerin aktif rol üstlendiği sosyal destek ağlarının güçlendirilmesi ve tesis yönetiminde yaşa özgü uzmanlığın geliştirilmesi gibi öneriler sunulmaktadır. Ayrıca, yaşlı göçü alan bölgelerde örnek projelerle kültürel uyumun ve yerel katılımın artırılması, sosyal adalet ve kapsayıcılığı esas alan politikaların yaygınlaştırılması gerektiği vurgulanmaktadır. Bu yönüyle çalışma, Türkiye'de yaşa duyarlı, sürdürülebilir ve sosyal bütünleşmeyi destekleyen konut politikaları ve bakım hizmetlerinin geliştirilmesine katkı sağlamayı hedeflemekte; tesis yönetimi boyutunu da içeren bütüncül yaklaşımıyla literatüre özgün bir perspektif sunmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Yaşlı konutları, tesis yönetimi, konut politikaları, yaşlı bakım hizmetleri, yaşlı yaşam tesisleri
JEL Sınıflandırması: J14, J26, R21, R31

HOUSING POLICIES AND CARE FACILITIES FOR OLDER ADULTS IN THE UNITED STATES: AN ANALYSIS OF THEIR APPLICABILITY TO TÜRKİYE

Abstract

The aging population worldwide, coupled with urbanisation dynamics and social sustainability goals, necessitates the development of new-generation housing policies. This study examines housing policies and care services designed for individuals above a certain age in the United States and evaluates the applicability of various models to Türkiye's housing policy framework. Adopting a qualitative research approach, the study employs document analysis and comparative assessment methods. In the first phase of the research, age-restricted communities, assisted living facilities, and continuing care models implemented in the U.S. were comprehensively analysed. These models were evaluated in terms of their advantages in terms of the diversity of social services, facility management structures, financing mechanisms, and legal regulations. Key findings include the significance of user-oriented services, structures that enhance social participation, and the development of sustainable management systems. In contrast, it was observed that current practices in Türkiye largely remain fragmented, that age-sensitive housing models are limited, and that there is a lack of specialisation in facility management. In the final phase, the comparative analysis yielded several recommendations for Türkiye: strengthening the legal framework to support age-friendly housing policies, initiating pilot projects through public-private partnerships, enhancing the role of local governments in expanding social support networks, and fostering age-specific expertise in facility management. Furthermore, it is emphasised that culturally adaptive and participatory policies should be promoted through model projects in regions with a high concentration of elderly migrants, ensuring a broader focus on social justice and inclusivity. In this regard, the study aims to contribute to the development of age-sensitive, sustainable, and socially integrative housing policies and care services in Türkiye, offering an original perspective on the literature through its holistic approach, which incorporates the dimension of facility management.

Keywords: Elderly housing, facility management, housing policies, elderly care services, senior living facilities
JEL Classification: J14, J26, R21, R31

¹ Dr. Öğr. Üyesi, Ankara Üniversitesi, Uygulamalı Bilimler Fakültesi, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, e-mail: eskeskin@ankara.edu.tr, Orcid ID: <https://orcid.org/0000-0003-2778-9024>

1. GİRİŞ

Dünya Sağlık Örgütü verilerine göre, küresel yaşlı nüfusun 2050 yılına kadar 2 milyarı aşması beklenmektedir (World Health Organization [WHO], 2020). Caplan ve Rabe'ye (2023) göre Amerika Birleşik Devletleri'nde (ABD) her altı kişiden biri 65 yaş ve üzerindedir. 2060 yılı itibarıyla bu oran dörtte bire ulaşacak olup 85 yaş ve üzeri nüfusun ise üç katına çıkacağı öngörülmektedir (He vd., 2024). Dünya Bankası verileri de dünya genelinde nüfusun giderek yaşlandığını ortaya koymaktadır (World Bank, 2024).

Yaşlanan nüfusun yol açtığı sosyo-ekonomik zorluklara karşılık olarak, birçok ülkede politika yapımcılar yaşlılara yönelik bakım ve destek hizmetlerinde kamu sorumluluğunu artırmaya yönelik adımlar atmaktadır. Ancak, başta ABD olmak üzere çoğu ülkede yaşlı bireyler, kurumsal bakım modelleri yerine bireysel çözümleri tercih etmekte; bağımsız yaşam biçimini sürdürmek istemektedir. Pew Araştırma Merkezi'nin verilerine göre, ABD'de 60 yaş ve üzeri bireylerin %27'si tek başına yaşamayı tercih etmekte olup bu oran dünya ortalamasının (%16) oldukça üzerindedir (Ausubel, 2020). Ekonomik bağımsızlık arzusunun yanı sıra, kişisel alan ve duygusal özerklik gibi Amerikan kültüründe değer atfedilen unsurlar, yaşlı bireylerin bağımsız yaşam tercihini pekiştirmektedir (Rosenbaum, 2018). Bu kapsamda, konut düzenlemeleri, yaşlı bireylerin emeklilik planlamalarında yalnızca barınma değil; sağlık, güvenlik ve yaşam kalitesi açısından da belirleyici bir unsur haline gelmiştir (Siltanen vd., 2024). Uygun konut politikaları ve bakım hizmetleri sunan tesislerin çeşitlenmesi, yaşlı bireylerin fiziksel ve ruhsal sağlıklarını destekleyerek yaşlanma sürecini daha sürdürülebilir hale getirmektedir.

Konut sahipliği, devlet destekli ya da sosyal yardım temelli yaşlanma çözümlerine kıyasla, yaşlı bireyin mali risklere karşı kendi geleceğini güvence altına alma biçimi olarak değerlendirilmektedir (Power, 2017). Belirli bir yaşın üzerindeki bireyler için geliştirilen etkili konut politikaları yalnızca barınma ihtiyacına değil; kentsel planlama, sağlık hizmetlerine erişim ve sosyal hizmet stratejileri gibi birçok alana etki ederek toplumsal ölçekte dönüşümler yaratmaktadır. Bu çerçevede, konut sahipliği hem sosyal hareketlerin hem de kamu politikalarının merkezinde konumlanmakta; yaşlanma sürecinin yönetiminde temel bir strateji olarak kabul edilmektedir. Özellikle “yerinde yaşlanma” (aging in place) yaklaşımı, bireylerin tanıdık sosyal çevrelerinden kopmaksızın kendi konutlarında yaşamlarını sürdürmelerini teşvik eden bir model olarak öne çıkmaktadır (Iecovich, 2014; Sheppard vd., 2023; Siltanen vd., 2024). Yaşlı dostu konut politikaları ise sosyal etkileşim ve toplumsal katılımı destekleyerek sosyal izolasyonu azaltmakta, aidiyet duygusunu ve yaşam doyumunu artırmaktadır. Bu amaçla geliştirilen erişilebilir, güvenli ve çeşitli kullanım seçeneklerine sahip konut tasarımları, yaşlı bireylerin hem bağımsızlıklarını korumalarına hem de yaşam kalitelerini artırmalarına katkı sağlamaktadır.

Amerika Birleşik Devletleri'nde, özellikle 65 yaş ve üzeri bireylerin barınma gereksinimlerine yanıt veren farklı modeller, yaşa duyarlı mekânsal planlamanın örneklerini oluşturmaktadır. Bu kapsamda; yaş sınırlamalı konutlar (age-restricted housing) (Allen, 1997; Flynn ve Boenau, 2007), aktif yetişkin toplulukları (active adult communities) (Bosman, 2016; Trolander, 2011) ve kademeli bakım hizmeti sunan emeklilik tesisleri (continuing care retirement communities) (Campbell, 2015; Groger ve Kinney, 2007; Heisler vd., 2003; Jenkins vd., 2002) gibi çeşitli uygulamalar dikkat çekmektedir. Bu modeller, yaşlı bireylerin güvenli, erişilebilir ve sosyal açıdan destekleyici çevrelerde yaşamlarını sürdürebilmeleri için geliştirilmiştir. Bununla birlikte, bu yapılar yalnızca fiziksel konut birimleri değil; aynı zamanda sosyal hizmet altyapısı, tesis yönetimi sistemleri ve finansman modelleriyle bütünleşik, çok boyutlu planlama örnekleri olarak değerlendirilmektedir. Avantajları arasında sosyal izolasyonun azaltılması, sağlık ve bakım hizmetlerine erişimin kolaylaştırılması ve yaşam çevresinin yaş dostu

niteliklere sahip olması yer almaktadır. Öte yandan, yüksek maliyetler, sınırlı erişilebilirlik ve toplumsal kapsayıcılık eksiklikleri gibi sınırlayıcı faktörler de söz konusudur.

Dünyanın farklı bölgelerinde yaşlı bireylere yönelik çeşitli konut çözümleri geliştirilmiş olsa da, bu modellerin ortak hedefi bireylerin mümkün olduğunca kendi yaşam çevrelerinde bağımsız yaşamlarını sürdürmelerini sağlamaktır (Jolanki, 2021). Gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ülkelerde yaşlı nüfusun hızla artması, yaşa duyarlı sosyal ve mekânsal politikaların geliştirilmesini zorunlu kılmaktadır. Türkiye'de 65 yaş ve üzeri nüfus oranı 2023 itibarıyla %10,2'ye ulaşmış olup, 2040 yılına kadar bu oranın %16'nın üzerine çıkması beklenmektedir (TÜİK, 2025). Bu demografik dönüşüm, yalnızca sağlık ve bakım hizmetlerinde değil; aynı zamanda konut planlaması ve üretiminde de yeni yaklaşımlara duyulan ihtiyacı gündeme getirmektedir. Yaşlı bireylerin fiziksel, sosyal ve psikolojik ihtiyaçlarına yanıt verebilecek, erişilebilir ve sürdürülebilir konut modellerine ve bakım tesislerine yönelik talep giderek artmaktadır.

Bu çerçevede, ABD'de geliştirilen farklı konut ve tesis modelleri; sosyal destek yapıları, tesis yönetimi pratikleri ve mevzuat düzenlemeleri açısından da Türkiye'ye örnek teşkil edebilecek niteliktedir. Özellikle bu modeller, yaşlı bireylerin bağımsız ancak destekleyici bir çevrede yaşamlarını mümkün kılmakta; sosyal izolasyon, güvenlik ve yaşam kalitesi gibi temel sorunlara çözüm sunmaktadır. Bu çalışma, ABD'de belirli yaşın üzerindeki bireylere yönelik konut modelleri ve bakım hizmetleri sunulan tesisler ile bu uygulamaların avantajları, sınırlılıkları ve yönetsel bileşenlerini sistematik biçimde incelemekte; bu bulgular ışığında Türkiye özelinde söz konusu politika ve modellerin uygulanabilirliğini değerlendirmeyi amaçlamaktadır. Türkiye'nin demografik eğilimleri, mevcut konut arz yapısı ve sosyal hizmet altyapısı dikkate alınarak, belirli bir yaşın üzerindeki bireyler için konut politikaları ve bakım tesisleri açısından potansiyel fırsatlar ve yapısal engeller ortaya konulmaktadır.

2. LİTERATÜR TARAMASI

Belirli bir yaşın üzerindeki bireyler için 1980'li yılların ortalarından bu yana birçok farklı kavram kullanılmıştır (Kim vd., 2003). Bu kavramlar arasında “yaşlı endüstrisi”, “yaşlı pazarı”, “olgun pazar” ve “gri pazar” gibi farklı tanımlamalar olduğu görülmektedir (Greco, 1987; Lazer, 1986). Söz konusu tanımlamalar incelendiğinde, yaş sınırının değişkenlik gösterdiği dikkat çekmektedir. Bazı araştırmalarda 65 yaş ve üzeri esas alınırken (Lynn ve Wang, 2008; Pynoos vd., 2009), bazı araştırmalarda 55 yaş gibi daha genç bireyler de dahil edilmiştir (Kim vd., 2003; Shoemaker, 2000). Abdel-Ghany ve Sharpe (1997), 65-74 yaş arasını “genç yaşlılar” ve 75 yaş ve üzerini “ileri yaşlılar” olmak üzere ikili bir ayırım yapmaktadır.

Sanayileşmiş ülkelerde hızla artan yaşlı nüfus, sosyal refah politikalarının öncelikli gündem maddelerinden biri haline gelmiştir. Bu ülkeler, yaşlı bireylerin yaşam kalitesini artırmak amacıyla özellikle konut ve sağlık hizmetleri alanlarında kapsamlı politika reformlarına yönelmektedir (Sherman ve Forman, 1988). Yapılan araştırmalar, yaşlı bireylerin fiziksel ve zihinsel refahlarının büyük ölçüde yaşadıkları çevreye ve erişebildikleri sağlık hizmetlerine bağlı olduğunu ortaya koymaktadır (Wiles vd., 2012; Sixsmith ve Sixsmith, 2008). Phillipson (2007) ve Peace vd. (2011) de yaşlı bireylerin konut tercihlerini belirleyen temel unsurların yalnızca fiziksel erişilebilirlikle sınırlı olmadığını; aidiyet hissi, sosyal destek ve toplulukla kurulan bağların da belirleyici bir rol oynadığını vurgulamaktadır.

Bu doğrultuda, birçok gelişmiş ülke “yerinde yaşlanma” (aging in place) stratejisini benimseyerek, yaşlı bireylerin tanıdık sosyal çevrelerinden kopmadan, güvenli ve erişilebilir konutlarda yaşamlarını teşvik etmektedir (Organisation for Economic Co-operation and Development [OECD],

2019). Ancak bu yaklaşımın her sosyal grup için eşit ölçüde uygulanabilir olmadığına da dikkat çekilmektedir. Golant (2015) ve Greenfield (2012), aging in place stratejisinin özellikle düşük gelirli yaşlı bireylerde bakım yükünü aileye kaydırma riski taşıdığını ifade etmektedir. Aynı zamanda, sağlık ve bakım hizmetlerinin konut politikalarıyla eşgüdüm içinde planlanması, yaşlı bireylerin bağımsızlıklarını korurken gerekli destek sistemlerine erişimlerini de kolaylaştırmaktadır (WHO, 2015).

Yaş dostu şehir kavramı da bu süreçte önem kazanmaktadır. Buffel vd. (2012) yaş dostu şehirlerin yalnızca konut temelli değil; ulaşım, kamusal alanlar ve sosyal hizmetlerin bütüncül entegrasyonu ile yaşlı refahını destekleyen mekânsal adalet ilkelerine dayandığını savunmaktadır. Böylece, sanayileşmiş toplumlarda yaşlı refahının sağlanması, sadece bireysel ihtiyaçların karşılanması değil, aynı zamanda sosyal bütünleşmenin güçlendirilmesi açısından da stratejik bir öneme sahip hale gelmektedir.

Ortalama yaşam süresinin uzaması, nüfusun yaşlanması, aile yapısındaki değişiklikler ve konut biçimlerindeki dönüşümlerle birlikte yaşlı konutlarına ilişkin araştırmalar bu temel hatlar üzerinde gelişimini sürdürmüştür (Kim vd., 2003). Yaşlı bireyler için sosyal ilişkilerin niteliği ve kapsamı ile sosyal etkinliklere katılım; refah ve yaşam kalitesini etkilemektedir (Bekhet ve Zauszniewski, 2012; Yang ve Stark, 2010). Cutchin (2004), uygun konut ortamlarının yalnızlık, depresyon ve anksiyete düzeylerini azaltarak psikolojik iyilik hâlini artırdığını göstermektedir.

Yapılan araştırmaların bir kısmı bu konutlarda yaşayan yaşlıların yalnızlığına odaklanmaktadır (Bekhet ve Zauszniewski, 2012; Gonyea vd., 2018; Taylor vd., 2018). Jolanki (2021) ise bu konut politikaları ile, sakinlerin aktif ve bağımsız yaşamasını destekleyen güvenli ve sosyal bir ortam sağlandığına vurgu yapmaktadır. Ancak literatürdeki çalışmalar çoğunlukla belirli bir ülkeye (özellikle ABD, Kanada veya İskandinav ülkeleri) odaklanmakta ya da kendi aralarında uygulamaları karşılaştırmakta olup (Denizli, 2023), bu konut türlerinin başka bir sosyo-kültürel çerçevede nasıl işleyeceği sorusu yeterince ele alınmamaktadır.

Anttonen ve Karsio (2016) ile Kröger vd.(2013), İskandinav modelinin sağlık, konut ve sosyal desteği entegre bir sistemle sunarak yaşlı refahına olumlu katkı sağladığını ortaya koymuştur. Buna karşılık, Cohen ve Menken (2006) ve Lloyd-Sherlock (2000), gelişmekte olan ülkelerde yaşlılara yönelik sosyal hizmet altyapısının yetersizliği nedeniyle bu tür modellerin yerel bağlamlara uyarlanmasında ciddi güçlükler yaşandığını vurgulamaktadır.

Yaşlı bireylerin konut ihtiyaçlarına yönelik politika ve uygulamalar ele alınırken, aralarında kavramsal örtüşmeler bulunan ancak anlam ve kapsam bakımından farklılaşan çeşitli terimler kullanılmaktadır. Konut üretim politikaları, toplumsal konut ihtiyacına çözüm üretmek amacıyla devlet veya özel sektör tarafından geliştirilen planlama, mevzuat, teşvik ve finansman stratejilerinin bütünüdür. Konut politikaları yalnızca fiziksel mekân üretimi değil, aynı zamanda sosyal eşitsizliklerin azaltılması, kırılgan grupların korunması ve sürdürülebilir yaşam koşullarının desteklenmesini de amaçlamaktadır (Torgersen, 1987; Scanlon vd., 2015). Konut üretim modelleri, bu politikaların somut uygulamalar aracılığıyla hayata geçirilmiş biçimlerini ifade etmektedir. Örneğin, sosyal konutlar, kooperatifler veya yaş sınırlamalı yaşam alanları gibi yapılar, konut üretim modeline örnek olarak gösterilebilmektedir (Kemeny, 2006; Pynoos vd., 2009). Yaşa dayalı konut üretim modelleri, özellikle yaşlı bireylerin ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla geliştirilen ve erişilebilirlik, güvenlik, sosyal destek ve bakım hizmetleri gibi unsurları içeren özel konut sistemleridir. ABD'de yaygın olarak görülen assisted living, age-restricted communities ve continuing care retirement communities (CCRC) gibi yapılar, bu kapsamda değerlendirilmektedir (Golant, 2008; Perkins vd., 2012). Konut tipolojileri ise, konutların fiziksel biçimleri, mekânsal organizasyonları ve kullanım tarzlarına göre yapılan sınıflandırmalarını

ifade etmektedir. Bu sınıflama, apartman dairesi, müstakil ev, villa, ortak yaşam birimi veya modüler yapı gibi kategorileri içermektedir (Lawrence, 2004; Schneider ve Till, 2007).

Literatürde yaşlı bireyler için geliştirilen barınma seçenekleri, konut tipleri ile bakım odaklı kurumsal hizmet tesisleri arasında kavramsal bir ayrım gözetilerek ele alınmaktadır. Bu çerçevede “konut tipi” kavramı, fiziksel olarak yaşlı bireylerin kullanımına uygun şekilde tasarlanmış ve barınma işlevine sahip yapı birimlerini ifade etmektedir. Bu konut tipleri; mimari özellikleri, erişilebilirlik düzeyi, sosyal etkileşimi destekleme kapasitesi ve bağımsız yaşamı sürdürebilme olanağı gibi unsurlar dikkate alınarak tanımlanmaktadır (Pynoos, Caraviello ve Cicero, 2009; Perkins vd., 2012). Örnek olarak, age-restricted housing, independent living units ve assisted living apartments gibi modeller, fiziksel yerleşim biçimleri olarak “konut tipi” kapsamında değerlendirilmektedir. Buna karşın, “yaşlı bakım evi”, “huzurevi” ya da “nursing home” gibi yapılar, bireylerin doğrudan barınma ihtiyaçlarının ötesinde, yoğun sağlık hizmeti, rehabilitasyon ve gündelik yaşam desteği sunan kurumsal hizmet birimleri olarak konumlanmaktadır (Dobbs vd., 2012; Castle ve Ferguson, 2010). Bu tür kurumlar, bakım odaklı tesislerdir ve fiziksel konut tipolojilerinden farklı olarak, birincil amaçları sağlık ve gözetim hizmetleri sunmaktır. Dolayısıyla yaşlı bireylere yönelik geliştirilen konut tipleri ile yaşlılara hizmet sunan bakım tesisleri arasında açık bir kavramsal ayrım yapılmakta olup bu yaklaşım, sosyal politika literatüründe yer alan çağdaş sınıflandırmalarla da örtüşmektedir (Golant, 2008; Lawrence, 2004).

Bu çalışmanın özgünlüğü, ABD’de uygulanmakta olan farklı modelleri sistematik biçimde inceleyerek; bu modellerin sosyal, mekânsal ve yönetsel dinamiklerini analiz etmesi ve ardından Türkiye özelinde uygulanabilirliğini tartışmaya açması yatmaktadır. Türkiye’nin demografik dönüşüm süreci, mevcut konut politikalarının yapısı ve sosyal destek sistemlerinin kapasitesi göz önünde bulundurularak, ABD’den kıyas yoluyla edinilebilecek model ve yaklaşımlar değerlendirilmekte; aynı zamanda bu süreçte karşılaşılabilecek kültürel, ekonomik ve yapısal engeller de tartışılmaktadır. Böylelikle bu çalışma, yalnızca iki ülkeyi karşılaştırmakla kalmayıp, aynı zamanda küresel modellerin yerel bağlamlara nasıl uyarlanacağına dair önemli bir politika perspektifi sunmaktadır.

3. YÖNTEM

Bu çalışma, belirli yaşın üzerindeki bireyler için geliştirilen konut ve hizmet politikalarının ABD örneğinde incelenmesini ve Türkiye bağlamında uygulanabilirliğinin değerlendirilmesini amaçlayan nitel bir araştırmadır. Araştırmanın yöntemi, doküman incelemesi üzerine kurulmuştur. ABD’nin bu çalışmada referans ülke olarak seçilmesinin temel nedeni, yaşlılar için farklı konut politikaları ve bakım hizmeti sunan alternatif tesisler konusunda öncü uygulamalara ve kurumsallaşmış politikalara sahip olmasıdır. Yaş sınırlamalı topluluklar ve destekli yaşam birimleri (assisted living), kademeli bakım hizmeti sunan emeklilik tesisleri (CCRC) gibi çok katmanlı modellerin uzun yıllardır uygulanmakta olması, ABD’yi bu alandaki en gelişmiş örneklerden biri haline getirmiştir (Ball vd., 2008). Buna karşılık Türkiye, benzer bir demografik dönüşüm sürecine girmekte olup, henüz yaşlı nüfusa yönelik mekânsal planlama ve konut politikaları açısından başlangıç aşamasındadır. Bu nedenle, gelişmiş ve gelişmekte olan bir ülkenin karşılaştırılması, politika transferi, kapasite geliştirme ve yerel bağlamda uygulanabilirlik analizleri açısından zengin bir araştırma zemini sunmaktadır.

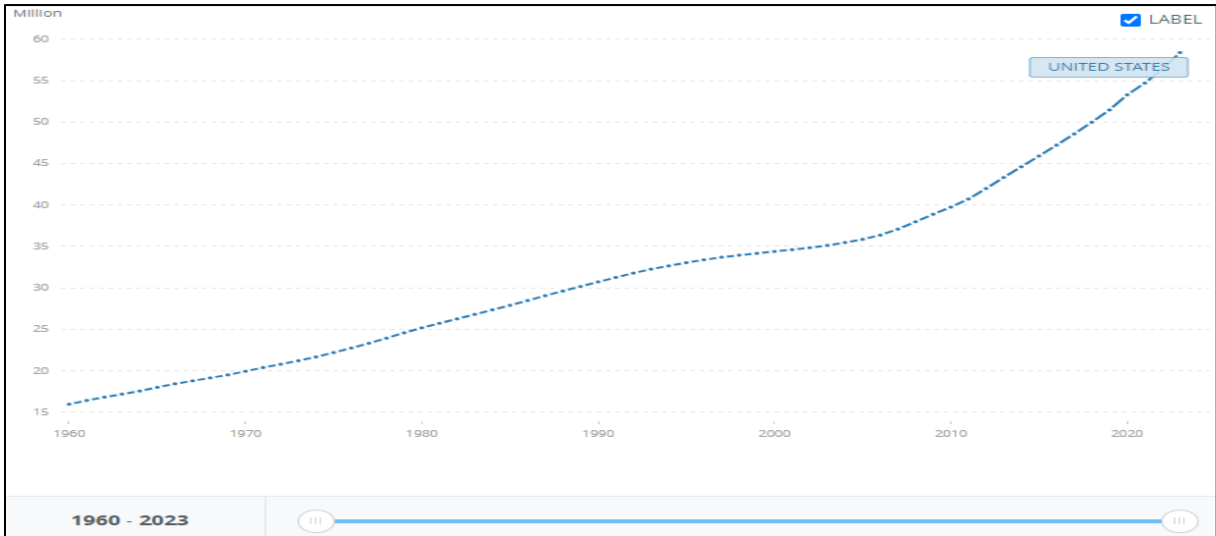
Araştırmanın ilk aşamasında, ABD’de belirli yaşın üzerindeki bireyler için konut politikalarına ilişkin literatür taraması gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda akademik yayınlar, kamu politikası belgeleri, sektör raporları ve yasal düzenlemeler incelenmiştir. Özellikle yaş sınırlamalı topluluklar, bağımsız yaşam birimleri, destekli yaşam tesisleri ve kademeli bakım hizmeti sunan emeklilik tesisleri gibi farklı konut türleri ve hizmet tesisleri detaylı olarak analiz edilmiştir. İkinci aşamada, söz konusu konut türleri ve

hizmet tesisleri; sosyal sürdürülebilirlik, erişilebilirlik, yaşam kalitesi, tesis yönetimi yapıları, hizmet çeşitliliği, finansman kaynakları ve mevzuat perspektifinden değerlendirilmiştir. Bunun yanı sıra, sektörel aktörlerin rolleri, kamu-özel ortaklıkları, yerel yönetimlerin işlevleri ve konut piyasasındaki dinamikler çerçevesinde de kapsamlı bir çözümleme yapılmıştır. Son aşamada ise ABD'deki uygulamalar ile Türkiye'nin mevcut demografik, sosyal, ekonomik ve yasal koşulları arasında karşılaştırmalı bir analiz gerçekleştirilmiştir. Bu karşılaştırmalı yöntem aracılığıyla, söz konusu modellerin Türkiye'ye aktarılabilirliği, potansiyel fırsatlar ve sınırlılıklar çerçevesinde değerlendirilmiştir. Böylece, Türkiye'de belirli yaş üzeri bireyler için sürdürülebilir, erişilebilir ve sosyal bütünleşmeyi destekleyen tesis stratejilerinin geliştirilmesine yönelik özgün çıkarımların elde edilmesi hedeflenmiştir.

4. AMERİKA BİRLEŞİK DEVLETLERİ'NDE BELİRLİ YAŞIN ÜZERİNDEKİ BİREYLER İÇİN MEVCUT POLİTİKALAR İLE KONUT VE TESİS MODELLERİ

4.1. Mevcut Durum ve Piyasa Analizi

2023 yılı sonu verilerine göre ABD'de 65 yaş ve üzeri nüfus 58.381.760 kişiye ulaşmıştır. Bu rakam, ülke toplam nüfusunun yaklaşık %17,5'ine karşılık gelmektedir (World Bank, 2024). Bu oran, ABD'deki yaşlı nüfusun önemli ölçüde arttığını ve nüfusun giderek yaşlandığını göstermektedir (Şekil 1). Gelişmiş sağlık hizmetleri, yaşam koşullarındaki iyileşmeler ve doğurganlık oranlarındaki düşüş gibi etkenler, yaşlı nüfus oranının yükselmesine neden olmaktadır. Yaşlanan nüfus, yalnızca demografik yapıyı değil; aynı zamanda konut politikaları, sağlık hizmetleri, sosyal güvenlik sistemleri ve iş gücü piyasası gibi birçok alanda planlama ve dönüşüm ihtiyacını da beraberinde getirmektedir. Bu durum, özellikle belirli yaşın üzerindeki bireylerin yaşam kalitesini artıracak sürdürülebilir çözümlerin geliştirilmesini zorunlu kılmaktadır. ABD'deki demografi, 80 ve üzeri yaş grubunun ise önümüzdeki 10 yıl içinde %36 büyüyeceğini göstermektedir (JLL, 2025).



Şekil 1. ABD'de 65 Yaş ve Üzeri Toplam Nüfus

Kaynak: (JLL, 2025)

Amerika Birleşik Devletleri'nde yaşlı nüfusa yönelik konut politikaları ise, özellikle “age-restricted housing” ve “active adult communities” gibi yapı tipleri etrafında şekillenmektedir. Age-restricted housing (yaş sınırlamalı konutlar), genellikle federal düzeyde 1995 tarihli Housing for Older Persons Act (HOPA) kapsamında düzenlenmekte olup, bu tür toplulukların en az %80'inin 55 yaş ve

üzeri bireylerden oluşması zorunludur (HUD, 2013). Bu yasal düzenleme, yaşa dayalı ayrımcılığı yasaklayan Fair Housing Act'e (1968) istisna oluşturarak, yaşlı bireylerin sosyal, fiziksel ve psikolojik ihtiyaçlarına göre planlanmış özel yerleşim alanlarının oluşturulmasına olanak tanımaktadır. Öte yandan, active adult communities (aktif yetişkin toplulukları), genellikle 55 yaş üzeri bireylerin bağımsız yaşamlarına uygun olarak tasarlanan, ortak sosyal alanlar (kulüpler, yürüyüş parkurları, hobi alanları vb.) içeren, düşük bakım gereksinimli konut projeleridir. Bu yapılar yalnızca barınmayı değil, sosyal etkileşimi ve aktif yaşamı da teşvik etmeyi amaçlamaktadır. Eyaletler düzeyinde ise uygulamalar farklılık gösterebilmektedir; örneğin Florida, Arizona ve California gibi eyaletlerde bu tür yerleşimlerin yaygınlığı, iklim, göç eğilimleri ve emeklilik politikalarıyla doğrudan ilişkilidir (Ball vd., 2012).

Belirli bir yaşın üzerindeki nüfusun artışı, sadece demografik bir dönüşüm değil, aynı zamanda ekonomik ve konut piyasası açısından da önemli yansımalar doğurmaktadır. Son yıllarda, yaşlı bireyler arasında hem konut kredisi borcu taşıyan kişi sayısında hem de bu kredilere ait ödenmemiş bakiye tutarlarında dikkat çekici bir artış eğilimi gözlemlenmektedir (Bian ve Lin, 2022). Yaşlı bireylerin büyük bir çoğunluğu, yaşamlarının ilerleyen dönemlerinde tanıdık çevrelerinden kopmadan, mevcut konutlarında ve mahallelerinde kalma arzusunu güçlü biçimde sürdürmektedir (Bian ve Lin, 2022). Ancak bu arzunun gerçekleşmesi, çoğu zaman ekonomik, fiziksel ve çevresel engeller nedeniyle sekteye uğramaktadır. Özellikle hane halkı gelirinin genellikle 40'lı yaşların sonları ile 50'li yaşların başlarında en yüksek seviyeye ulaşip, sonrasında düşüşe geçmesi, yaşlı bireylerin konut ihtiyaçlarını bağımsız olarak karşılamalarını güçleştirmektedir (U.S. Census Bureau, 2020). Bu doğrultuda, yaşlı nüfusa özel geliştirilen konut projeleri, sadece barınma ihtiyacına yanıt vermekle kalmayıp; fiziksel kırılganlıklarla baş etme desteği, sosyal etkileşimi artırma olanakları ve yüksek yaşam kalitesi ile güvenliğe dair beklentilere cevap verme kapasitesi nedeniyle tercih sebebi olmaktadır (Redfoot ve Kochera, 2005).

Ancak yaşlı bireylerin barınma ihtiyaçları yalnızca konut tipleriyle sınırlı kalmamakta, özellikle sağlık ve bakım gereksinimlerinin arttığı durumlarda kurumsal hizmet tesisleri de önemli bir seçenek olarak öne çıkmaktadır. Her yıl yaklaşık 9,5 milyon yaşlı ABD vatandaşı, uzun süreli bakım ya da akut sonrası rehabilitasyon hizmeti sunan tesislerde geçici olarak ikamet etmektedir. ABD'de yaşlı nüfusun artışıyla birlikte, bu bireylerin farklı ihtiyaçlarına ve yaşam tercihlerine göre şekillenen çeşitli konut ve tesis alternatifleri geliştirilmiştir. Bu alternatifler, bağımsız yaşamı sürdürebilen bireylerden yoğun bakım gereksinimi duyanlara kadar geniş bir yelpazeyi kapsamaktadır (Clark, 2025; Jones ve Clem, 2025). Hem özel sektör hem de kamu destekli bu modeller; yaşam kalitesini artırmayı, sosyal izolasyonu azaltmayı ve bakım hizmetlerini erişilebilir kılmayı amaçlamaktadır (Tablo 1).

Tablo 1. ABD'de Belirli Yaşın Üzerindekilere Yönelik Konutlar ve Bakım Tesisleri

Konut/Tesis Türü	Tanım	Öne Çıkan Özellikler
Bağımsız Yaşam (Independent Living)	Genellikle 55 yaş ve üzeri bireylere yönelik olup günlük yaşam aktiviteleri için yardıma ihtiyaç duymayanlara hitap eden topluluklardır.	Düşük gelirli için. Devlet destekli programlardır ve 2022-2023 yılları arasında %1,2 artış görülmüştür.
Evde Sağlık Hizmeti (Home Health Care)	Kendi evlerinde kalmaya devam ederken lisanslı hemşire ya da yardımcı personel tarafından bakım almalarının sağlanmasıdır.	%65 oranında ortalama olarak 2 yıllık bir süre için başvurulmaktadır. Destekten palyatif bakıma kadar çeşitli hizmetler sunulmaktadır.
Yardımlı Yaşam (Assisted Living)	Günlük yaşamda en az iki aktivitede yardıma ihtiyaç duyan kişiler için konut ve bakım hizmetlerinin birlikte sunulduğu tesislerdir.	Yaklaşık 30.600 tesis ve 1,2 milyon yatak kapasitesi bu grupta yer almaktadır.

Keskin, E. (2026). Amerika Birleşik Devletleri’nde Belirli Yaşın Üzerindeki Bireyler İçin Konut Politikaları ve Bakım Tesisleri: Türkiye’ye Uygulanabilirliğine Yönelik Bir İnceleme. *KMÜ Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi*, 28(52), 528-547.

Hizmet-Zenginleştirilmiş Konut (Service-Enriched Housing)	Devlet ya da sivil toplum destekli, destekleyici hizmetler içeren kalıcı ve uygun fiyatlı kiralık konutlardır.	Konutun yanında destek hizmetleri programı da zorunlu olarak sunulmaktadır. Koşullar eyaletten eyalete değişiklik göstermektedir.
Kademeli Bakım Hizmeti Sunan Emeklilik Tesisleri (Continuing Care Retirement Communities - CCRCs)	Sağlık durumu değiştikçe farklı bakım düzeylerine geçiş yapabildiği çok düzeyli bakım sunan yerleşkelerdir.	Yaklaşık 1.900 tesis mevcuttur. Çalışanların %43’ü sağlık destek personelinde oluşmaktadır.
Bakım Evleri (Nursing Homes)	Daha yoğun bakım ve 24 saat gözetim gerektiren bireyler için tasarlanmış konutlardır.	Yaklaşık 15.300 tesis, 1,6 milyon lisanslı yatak bulunmaktadır. Hem uzun dönemli bakım hem de uzman hemşirelik hizmeti sağlamaktadır.

Kaynak: (Clark, 2025; Jones ve Clem, 2025)

Amerika Birleşik Devletleri’nde yaşlı bakım hizmetlerinin maliyeti; demografik eğilimler, sektörel yapı ve yönetsel koşullar açısından çok boyutlu ve dikkat çekici bir görünüm sergilemektedir. Yardımlı Yaşam ve Bakım Evleri hizmetlerine ilişkin maliyetler, hem mevcut durumda yüksek seviyelerde seyretmekte hem de önümüzdeki yıllarda kayda değer artışlar öngörülmektedir. Demografik eğilimler, hizmet alan bireylerin büyük oranda ileri yaş grubunda (%85 ve üzeri) ve kadın ağırlıklı olduğunu göstermekte, aynı zamanda demans gibi özel bakım gereksinimlerinin yaygınlığına işaret etmektedir. Sektörel yapıda ise kâr amacı güden tesislerin baskınlığına karşın önemli bir kısmının finansal sürdürülebilirlik sorunu yaşadığı görülmektedir. Ayrıca personel yetersizliği ve yüksek iş gücü devir oranları, hizmet kalitesini ve istikrarı doğrudan etkileyen temel sorunlar olarak öne çıkmaktadır. Bu veriler, yaşlı bakım hizmetlerinin yalnızca ekonomik değil, aynı zamanda sosyal ve yönetsel açılardan da sürdürülebilirlik açısından kapsamlı değerlendirmelere ihtiyaç duyduğunu göstermektedir (Tablo 2).

Tablo 2. ABD’de Belirli Yaş Üzerindekiler için Konut ve Bakım Hizmetlerine İlişkin Temel Veriler ile Gelecek Öngörülleri (2023-2031)

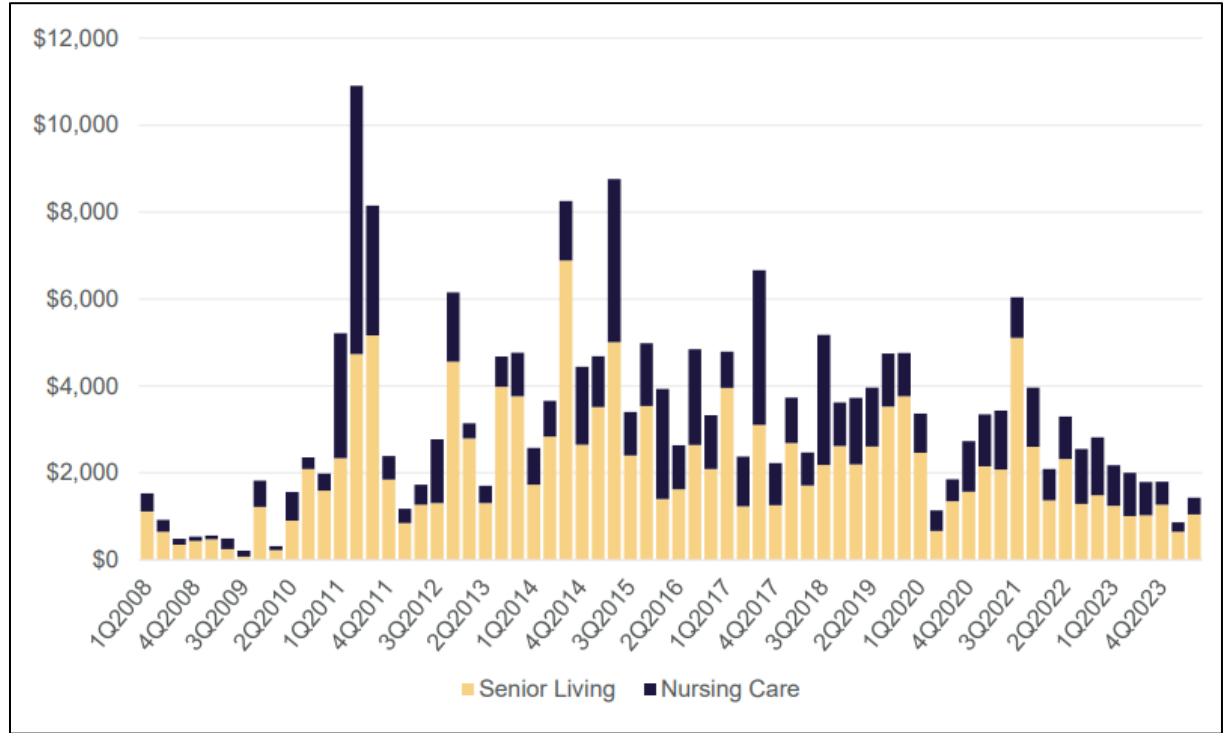
Kategori	Alt Başlık	Veri / Oran	Yıl
Maliyetler	Yardımlı Yaşam (aylık ortalama)	\$4.774	2023
	Yardımlı Yaşam (projeksiyon)	\$6.048	2031
	Bakım Evleri – Yarı Özel Oda	\$8.390	2023
	Bakım Evleri – Özel Oda	\$9.584	2023
	Bakım Evleri – Projeksiyon	\$10.628 – \$12.141	2031
	Evde Bakım / Sağlık Hizmeti	\$5.259 – \$5.462	2023
Demografi	85 yaş üstü birey oranı	%38.6 (Bakım evleri), %50’ye yakın (genel)	2023
	Alzheimer/Demans hastası oranı	%41.3 (Yardımlı yaşam)	2023
	Kadın oranı	%70	2023
	Erkeklerde düşük memnuniyet	Erkekler > kadınlara kıyasla daha düşük skor	2023
	Yaş dağılımı (Nursing home)	%38.6 (85+), %26.7 (75–84), %18.2 (65–74), %16.5 (<65)	2023
Sektörel Yapı	Kâr amaçlı tesis oranı	%81	2023
	Finansal zarar bildiren tesis oranı	%37	2022
	Demans bakım ünitesi bulunan tesis oranı	%18.2	2023
	Batı ABD’de tesis yoğunluğu	>%40	2023

Keskin, E. (2026). Amerika Birleşik Devletleri'nde Belirli Yaşın Üzerindeki Bireyler İçin Konut Politikaları ve Bakım Tesisleri: Türkiye'ye Uygulanabilirliğine Yönelik Bir İnceleme. *KMÜ Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi*, 28(52), 528-547.

İşgücü / Yönetim	Personel yetersizliği yaşayan tesis oranı	%63	2023
	Çalışan memnuniyeti artışının etkisi	+1 puan → %19 düşme azalması	2023
	Yöneticilerin yıllık işten ayrılma oranı	%40	2023
	Yeni çalışanların ilk ayda işten ayrılma oranı	%70'ten fazlası	2023

Kaynak: (Clark, 2025)

Özellikle 2010-2012 döneminde yatırım hacminde dramatik bir artış gözlenmekte olup 2011'in 1. ve 4. çeyreklerinde bakım evlerinde zirveye ulaşan yatırım seviyeleri dikkat çekmektedir. Bu dönemde sağlık reformları ve yaşlanan nüfusa yönelik artan talep gibi faktörlerin etkili olduğu değerlendirilebilmektedir. 2015 yılına kadar dalgalı fakat görece yüksek seviyede devam eden yatırımlar, 2016 sonrasında daha istikrarsız ve azalan bir eğilim göstermektedir. Pandemi dönemi olan 2020'nin ilk çeyreğinden itibaren, özellikle bakım evi yatırımlarında belirgin bir azalma yaşanırken, belirli yaş üzeri için konut üretimi (yaşlı yaşam tesisleri - senior living) yatırımlarında kısa süreli toparlanma eğilimleri gözlenmiştir. Ancak genel olarak 2021 sonrasında her iki alanda da yatırım hacmi gözle görülür biçimde düşmüş, 2023 yılı itibarıyla son 15 yılın en düşük seviyelerine gerilemiştir. Bu eğilim, sektörün son yıllarda karşı karşıya kaldığı finansal sürdürülebilirlik sorunları, personel yetersizliği ve artan operasyonel maliyetler gibi yapısal problemlerle de uyumludur. Grafik, yaşlı bakım sektöründe uzun vadeli yatırım güveninin azaldığını ve yeniden yapılanma ihtiyacını açıkça ortaya koymaktadır (Şekil 2).



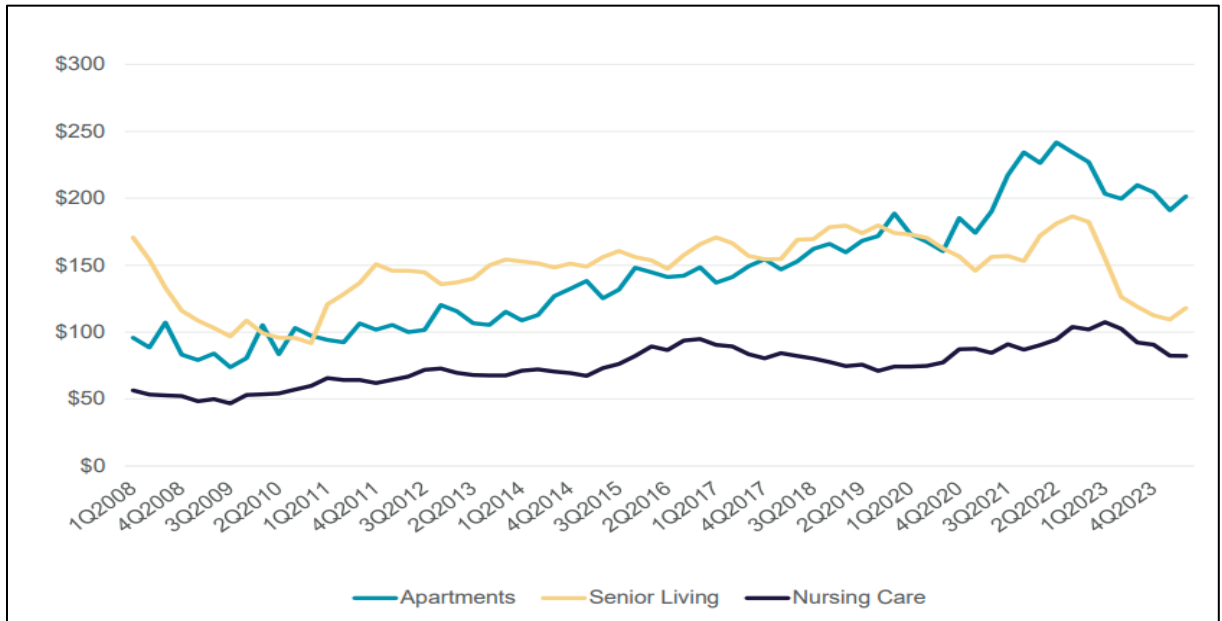
Şekil 2. Çeyreklik Bazda Yaşlı Yaşam Tesisleri ve Bakım Evleri Yatırım Hacmi Dağılımı (2008–2023)

Kaynak: (Cushman ve Wakefield, 2024)

Konut tipolojileri, yaşlı bireylerin değişen ihtiyaçlarına yanıt verebilmek amacıyla farklılaşmakta ve çeşitlenmektedir. Bu çerçevede, apartman daireleri, bireylerin bağımsız yaşamlarını

sürdürmelerine olanak tanıyan geleneksel konut birimleri olarak öne çıkmaktadır. Bu tür konutlarda yaşayan yaşlı bireyler, genellikle günlük yaşam aktivitelerini kendi başlarına sürdürebilecek fiziksel ve bilişsel yeterliliğe sahiptir (Pynoos vd., 2009). Öte yandan, yaşlı yaşam tesisleri, yaşlı bireylerin bağımsızlıklarını büyük ölçüde korurken aynı zamanda sosyal etkileşim, güvenlik ve günlük yaşam desteği gibi hizmetlerden yararlanabildikleri özel olarak planlanmış yaşam alanlarıdır (Perkins vd., 2012). Bu tesisler, “bağımsız yaşam” ve “destekli yaşam” gibi alt modellere ayrılmakta; bireysel tercihlere ve ihtiyaç düzeylerine göre esnek çözümler sunmaktadır (Cutchin, 2003). Daha ileri düzeyde bakım gerektiren durumlarda ise, bakım evleri (nursing care) devreye girmektedir. Bu kurumlar, hemşirelik hizmetlerinin yanı sıra sürekli tıbbi gözetim, kişisel bakım ve rehabilitasyon desteği sunarak ağır fiziksel ve zihinsel sınırlılıkları olan bireyler için kapsamlı bakım sağlamaktadır (Castle ve Ferguson, 2010). Bu üç yapı, yaşlı bireylerin yaşam döngüsü içerisinde farklı zamanlarda karşılaştıkları ihtiyaçlara yönelik olarak birbirini tamamlayıcı nitelikte konumlanmaktadır.

2008’in ilk çeyreğinden 2023’ün son çeyreğine kadar uzanan dönemde ABD’de apartman daireleri, yaşlı yaşam tesisleri ve bakım evleri sektörlerine yönelik birim başına yatırım değerlerinin zaman içindeki eğilimlerinin değerlendirilmesine de ihtiyaç duyulmaktadır. Veriler, 2008 küresel finansal krizinden sonraki toparlanma sürecinde tüm segmentlerde kademeli bir artış eğilimi olduğunu ortaya koymaktadır. Yaşlı yaşam tesisleri segmenti, 2011 sonrası hızlı bir yükseliş sergilemiş ve 2017–2021 arasında apartman daireleri segmenti ile paralel bir seviyeye ulaşmıştır. Ancak 2022 itibarıyla yaşlı yaşam tesislerinde keskin bir düşüş gözlenmiş, bu durum muhtemelen pandemi sonrası arz-talep dengesizlikleri, artan işletme maliyetleri ve finansman sorunlarıyla ilişkilendirilmiştir. Apartman daireleri ise özellikle 2020 sonrasında güçlü bir ivme kazanarak yatırım değerlerinde zirveye ulaşmış, ardından nispeten dengeli bir düzeye oturmuştur. Buna karşın, bakım evleri daha düşük bir yatırım seviyesinde seyrederken zaman içinde sınırlı bir artış göstermiş, ancak hiçbir zaman diğer iki seçeneğin yatırım seviyelerine yaklaşamamıştır (Şekil 3). Bu durum, bakım evlerinin daha düşük getiri beklentileri ve daha yüksek işletme riskleriyle ilişkilendirilebilmektedir.



Şekil 3. Apartman Daireleri, Yaşlı Yaşam Tesisleri ve Bakım Evi Sektörlerinde Birim Yatırım Değerinin Zaman İçindeki Gelişimi (2008–2023)

Kaynak: (Cushman ve Wakefield, 2024)

4.2. Farklı Konut ve Tesislerde Mevcut Yönetim Modelleri ve Uygulama Pratikleri

Amerika Birleşik Devletleri'nde belirli yaşın üzerindeki bireyler için geliştirilen farklı projelerin yönetimi, yalnızca yapısal ve finansal sürdürülebilirliği sağlamakla sınırlı kalmayıp, aynı zamanda yaşlı bireylerin yaşam kalitesini bütüncül biçimde artırmayı hedefleyen kapsamlı tesis yönetimi hizmetlerini de kapsamaktadır. Bu projelerde yönetim anlayışı, konvansiyonel konut sitelerinden farklı olarak, hedef kullanıcı kitlesinin özgün ihtiyaçlarını dikkate alan profesyonel ve çok disiplinli bir organizasyon yapısı ile yürütülmektedir (Perkins vd., 2012; Salamon, 2012). Özellikle homeowners association (HOA) gibi yönetim birimleri, yalnızca gayrimenkullerin idari işleyişinden değil, aynı zamanda sosyal programların organizasyonundan ve bireysel bakım hizmetlerinin eşgüdümünden de sorumludur. Bu kapsamdaki tesis yönetimi hizmetleri oldukça geniş bir yelpazeye sahiptir. 24 saat güvenlik, acil müdahale sistemleri, engelsiz ulaşım çözümleri, temizlik ve peyzaj hizmetleri, rekreasyon alanlarının bakımı, sosyal etkinliklerin düzenlenmesi, yemek servisleri, fizyoterapi ve psikososyal danışmanlık gibi yaşlılara özgü hizmetler, profesyonel ekiplerce sunulmaktadır (Pynoos vd., 2009; Dobbs vd., 2012). Bu hizmetlerin niteliği, konvansiyonel konut projelerinde sunulan altyapı temelli yönetim hizmetlerinin ötesine geçerek, sağlık, güvenlik ve sosyal katılım gibi çok boyutlu yaşam ihtiyaçlarını bütüncül bir şekilde ele almayı gerekli kılmaktadır.

Bazı projelerde spor salonları, yüzme havuzları, sanat atölyeleri ve sağlık merkezleri gibi sosyal ve fiziki olanaklar doğrudan tesis yönetimi tarafından işletilmekte ve bu sayede yaşlı bireylerin aktif, üretken ve sosyal yönlerinin desteklenmesi hedeflenmektedir (Golant, 2008). Bu tür bütünlük yaşam alanları, yaşlı bireylerin sadece barınma ihtiyaçlarını karşılamakla kalmamakta; aynı zamanda onların güvenli, anlamlı ve toplumsal olarak katılımcı bir yaşam sürmelerine olanak tanımaktadır.

Yönetim yapıları ise projeden projeye farklılık göstermekle birlikte; özel sektör, kooperatifler ya da kamu-özel ortaklıkları (PPP) gibi çeşitli modeller aracılığıyla hayata geçirilmektedir. Özel sektör odaklı yönetim yapılarında profesyonel hizmet kalitesi yüksek olmakla birlikte, maliyetler kullanıcıya daha yüksek düzeyde yansıtılmaktadır (Hudson, 2014). Buna karşılık kooperatif modellerinde kullanıcıların karar alma süreçlerine doğrudan katılımı mümkün olmakta; ancak profesyonel kapasitenin sınırlı kalması hizmet sunumunda çeşitli zorluklara yol açabilmektedir (Fontaine, 2013). Kâr amacı gütmeyen kuruluşlar ya da kamu destekli yapılandırmalar ise düşük gelirli yaşlı bireyleri hedef alarak daha kapsayıcı ve erişilebilir çözümler geliştirmeyi amaçlamaktadır (Salamon, 2004). Sonuç olarak, bu konut projeleri klasik tesis yönetimi yaklaşımlarından ayrılarak, kullanıcı profiline özgü uzmanlaşmış hizmetler ve yaşam destek sistemleriyle donatılmış yenilikçi modeller sunmaktadır. Bu yönüyle, yaşa duyarlı konut projeleri sadece bir barınma mekânı olmanın ötesine geçmekte; yaşlı bireylerin fiziksel, sosyal ve duygusal refahını önceleyen sürdürülebilir yaşam alanları hâline gelmektedir (Wiles vd., 2012).

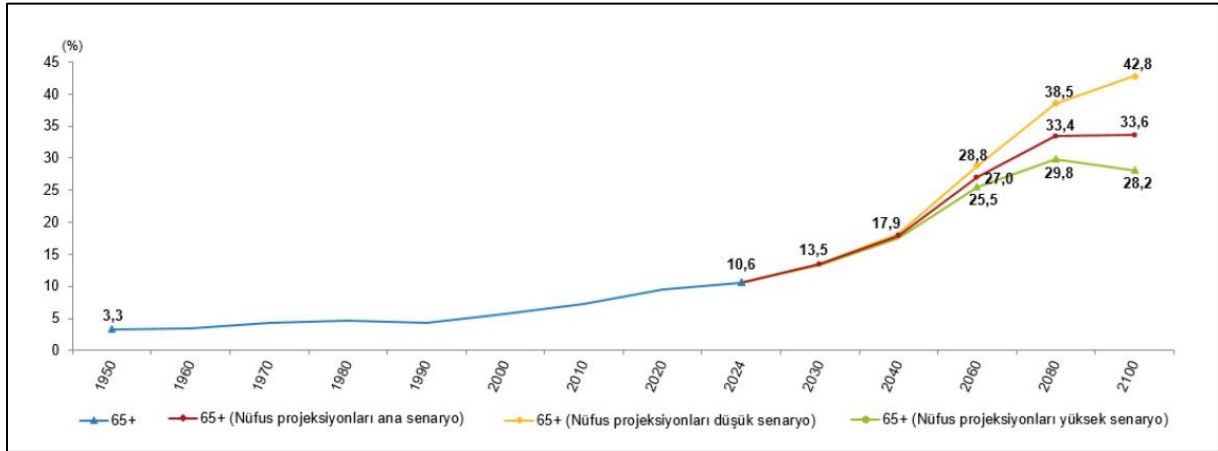
Belirli yaşın üzerindeki bireylerin ihtiyaçlarına özel olarak planlanan konut tipleri, yalnızca fiziksel erişilebilirliği artırmakla kalmamakta, aynı zamanda sosyal bütünlüşmeyi ve psikolojik iyilik hâlini de güçlendirmektedir. Araştırmalar, bu tür konutlarda yaşayan bireylerin benzer yaşam deneyimlerine sahip gruplarla etkileşim kurma imkânı sayesinde daha yüksek sosyal bağlılık ve daha düşük yalnızlık algısı geliştirdiklerini ortaya koymaktadır (Kylen vd., 2019; Rioux ve Werner, 2011). Ayrıca, bu konut projeleri genellikle sağlık kuruluşlarına yakın konumlandırılmakta ve ulaşım, sosyal destek gibi hizmetlerle entegre biçimde planlanmaktadır. Bu durum, özellikle kronik sağlık sorunları yaşayan bireylerin düzenli bakım ve sağlık hizmetlerine kesintisiz erişimini kolaylaştırmaktadır (Ball vd., 2012). Ek olarak, yaşlılara yönelik bu tür yerleşimlerde yaşamını sürdüren bireylerin yaşam doyumu düzeyleri, yaş grubu karışık yerleşim alanlarında yaşayanlara kıyasla istatistiksel olarak anlamlı biçimde

daha yüksek bulunmuştur (James, 2008). Bu bulgular, söz konusu konut modellerinin yalnızca mekânsal değil, aynı zamanda sosyal ve duygusal açıdan da yaşam kalitesini artırmada etkili olduğunu göstermektedir.

Bununla birlikte, yaşlı bireylerin yaşam döngüsü içerisinde artan bakım gereksinimlerini karşılayabilmek amacıyla, konut işlevinin ötesine geçen ve sağlık-bakım hizmetlerini birlikte sunan tesis modelleri de önemli bir yer tutmaktadır. Bu kapsamda, Kademeli Bakım Hizmeti Sunan Emeklilik Tesisleri (Continuing Care Retirement Communities - CCRCs) ve Bakım Evleri (Nursing Homes), yaşlı bireylerin zamanla değişebilecek fiziksel ve bilişsel ihtiyaçlarına yanıt verebilecek esnek yapılarıyla öne çıkmaktadır. CCRCs modeli, bireylerin aynı yerleşke içinde bağımsız yaşamdan yoğun bakıma kadar farklı düzeylerde hizmete erişebilmesini mümkün kılar; bakım evleri ise ileri düzeyde tıbbi gözetim ve sürekli destek gereksinimi duyan bireyler için uzmanlaşmış kurumsal yapılardır. Bu tür tesisler, özellikle ileri yaşta sağlık durumu daha kırılgan hale gelen bireyler için güvenli ve sürekli bakım sağlayan yaşam alanları sunarak, yaşlılık döneminde süreklilik ve bütünlük ilkesine dayalı bir destek mekanizması oluşturmaktadır.

5. TÜRKİYE'DE MEVCUT DURUMUN DEĞERLENDİRİLMESİ VE ABD MODELİ İLE KARŞILAŞTIRILMASI

Türkiye'de yaşlanan nüfusun artışına karşın, belirli yaşın üzerindeki bireylerin barınma ihtiyaçlarına özel olarak tasarlanmış konut modelleri ve bakım tesisleri henüz sınırlı düzeydedir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre, 65 yaş ve üzeri nüfusun toplam nüfus içindeki oranı istikrarlı bir şekilde artmaktadır (TÜİK, 2025).



Şekil 4. Yaşlı Nüfus Oranı, 1950-2100

Kaynak: (TÜİK, 2025)

Türkiye'de 2024 yılında toplam 26 milyon 599 bin 261 haneden 6 milyon 726 bin 583'ünde yaşlı nüfus olarak tanımlanan, 65 ve daha yukarı yaşta en az bir fert bulunduğu görülmektedir. En az bir yaşlı fert bulunan 6 milyon 726 bin 583 hanenin 1 milyon 750 bin 900'ünü tek başına yaşayan yaşlı fertler oluşturmaktadır. Bu hanelerin %74,0'ı kadınlardan, %26,0'ı ise erkeklerden meydana gelmektedir (TÜİK, 2025). Bu demografik dönüşüm, yaşlı bireylerin yalnızca fiziksel barınma değil; sosyal destek, erişilebilirlik, güvenlik ve bakım hizmetlerine birlikte ulaşabilecekleri yaşam alanlarına olan ihtiyacını da artırmaktadır. Ancak mevcut konut üretim politikaları, büyük ölçüde genel nüfusa yönelik standartlaştırılmış yapılar üzerine odaklanmakta; yaşa duyarlı tasarım ve hizmet bileşenleri sınırlı kalmaktadır.

Türkiye’de yaşlı bireyler için sunulan konut projeleri ve bakım hizmetleri, büyük ölçüde kamu tarafından işletilen huzurevleri veya özel sektör tarafından sunulan yaşlı bakım merkezleri çerçevesinde şekillenmektedir (Gürer vd., 2019). Türkiye’de yaşlılara yönelik kurumsal bakım hizmetleri, huzurevleri ve yaşlı bakım evleri olmak üzere iki ana kategoriye ayrılmaktadır (Sakar, 2023). Huzurevleri, genel olarak kendi günlük yaşam aktivitelerini sürdürebilen, ciddi sağlık sorunu bulunmayan yaşlı bireylere barınma, beslenme, sosyal etkinlik ve psikolojik destek gibi hizmetlerin sunulduğu kurumlardır. Bu kuruluşlar, daha çok yaşlı bireylerin güvenli ve sosyal bir çevrede yaşamlarını sürdürmelerine yönelik olarak yapılandırılmıştır (Ardahan, 2010; Şenol ve Erdem, 2020). Buna karşın yaşlı bakım evleri, kronik hastalık, ileri derecede fiziksel veya zihinsel yetersizlik gibi nedenlerle sürekli bakım ve gözetim gerektiren yaşlı bireyler için tasarlanmış sağlık odaklı kurumlardır. Bu merkezlerde hemşirelik hizmetleri, ilaç takibi, rehabilitasyon ve diğer tıbbi müdahaleler profesyonel sağlık personeli tarafından sunulmaktadır. Türkiye’de halk arasında bu iki kurum sıklıkla karıştırılsa da hizmet kapsamı, hedeflenen yaşlı profili, personel yapısı ve yasal düzenlemeler açısından önemli farklılıklar taşımaktadır. Dolayısıyla yaşlı bakım hizmetlerinin planlanması ve değerlendirilmesinde bu ayrımın açık bir şekilde yapılması büyük önem arz etmektedir. Bu kurumlar çoğunlukla bakım odaklı olup, bireylerin bağımsız yaşamlarını sürdürebilecekleri konut modellerinden farklıdır. Oysa ki, Amerika’daki modeller, yaşlı bireylerin hem bağımsız yaşam sürdürebileceği hem de çeşitli sosyal ve sağlık hizmetlerine erişebileceği bir ara formu temsil etmektedir. Türkiye’de bu tür modellerin yok denecek kadar az olması, yaşlı bireylerin konut ihtiyacına yönelik bütüncül ve katmanlı bir politika yaklaşımının gerekliliğini ortaya koymaktadır. Tablo 3’te ABD ve Türkiye’de yaşlılara yönelik konut ve bakım hizmetlerinin yapısal, ekonomik ve yönetsel özellikleri karşılaştırmalı olarak sunulmaktadır. Bu karşılaştırma, iki ülkenin sistemsel yaklaşımlarındaki benzerlikleri ve temel farkları ortaya koyarak, Türkiye’de yaşlı bakım politikalarının geliştirilmesine yönelik çıkarımlar yapılmasına olanak tanımaktadır.

Tablo 3. ABD- Türkiye Açısından Yaşlı Bakım Politikalarının Karşılaştırılması

Kriter / Özellik	ABD	Türkiye
Temel Konut Türleri	Assisted Living, Nursing Home, Evde Bakım	Huzurevi, Yaşlı bakım evi, Evde bakım hizmetleri
Yardımlı Yaşam	Günlük yaşam aktivitelerinde destek; bağımsız yaşama teşvik	Nadiren, üst gelir grubuna özel projeler
Bakım Evleri	24 saat tıbbi bakım, yoğun gözetim	Sınırlı sağlık hizmeti, sosyal hizmet ağırlıklı
Evde Bakım	Lisanslı sağlık personeli ile evde profesyonel destek	Mevcut ancak sınırlı, bölgesel değişkenlik gösteriyor
Finansman	Medicaid, Medicare, özel sigorta, kişisel ödeme	SGK, Aile Bakanlığı destekleri, kişisel ödeme
Pazar Yapısı	Yüksek özel sektör payı (%80+), yatırım temelli yapı	Kamu ağırlıklı, özel sektör gelişmekte
Yasal Düzenlemeler	Federal ve eyalet düzeyinde detaylı düzenlemeler	Uygulama ve denetim yetersiz
Personel Yapısı	Eğitilmiş, sertifikalı personel zorunlu	Personel sayısı ve niteliği düşük
Kültürel Kabul	Yüksek; bireysel bağımsızlık ön planda	Aile yanında yaşama kültürü baskın
Teknolojik Altyapı	Akıllı ev sistemleri, izleme teknolojileri yaygın	Yeni projelerde sınırlı, genelde yok
Gelecek Projeksiyonu	Hızlı genişleme, özel sektör öncülüğünde	Yavaş büyüme, yetersiz kamu politikası

Yönetim boyutuyla ele alındığında, Türkiye’deki mevcut konut ve bakım uygulamaları, yaşlı bireylerin artan ve çeşitlenen gereksinimlerine bütüncül bir şekilde yanıt vermekte yetersiz kalmaktadır. Konvansiyonel site yönetimleri ağırlıklı olarak temel güvenlik, temizlik ve altyapı bakımı gibi standart hizmetleri sunmakta; ancak yaşlı bireylerin yaşam kalitesini doğrudan etkileyen sosyal hizmetler, erişilebilir ulaşım çözümleri, acil sağlık müdahale sistemleri ve psikososyal destek gibi ileri düzey tesis

yönetimi unsurları büyük ölçüde ihmal edilmektedir (Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı, 2022). Her ne kadar son yıllarda bazı büyük ölçekli gayrimenkul yatırımlarında “senior living” konseptine benzer nitelikler taşıyan yaşam alanları geliştirilmiş olsa da bu projeler çoğunlukla yüksek gelir grubuna yönelik, lüks tüketime hitap eden ve kamu desteğinden yoksun özel girişimlerdir. Bu durum, sosyal konut politikaları ve kamu yararı perspektifinden değerlendirildiğinde ciddi bir eşitsizlik potansiyeli taşımaktadır (Danış, 2009). Nitekim yaşlı bireylerin büyük bir bölümünün sabit ya da düşük gelirli olduğu dikkate alındığında, bu tür hizmetlerin sadece ekonomik olarak ayrıcalıklı kesimlere erişilebilir olması, yaşlı konutlarında sosyal adalet ve kapsayıcılık ilkelerini zedeleyen bir unsur olarak öne çıkmaktadır (Wyndham-West and Dunn, 2024). Türkiye’de yaşlı bireylere yönelik konut ve bakım tesisi projelerinde kullanıcı profiline göre özelleştirilmiş tesis yönetimi yaklaşımlarının yaygın olmaması, yaşa duyarlı mimari ve yönetim modellerinin geliştirilmesini zorunlu kılmaktadır. Bu çerçevede, kamu-özel iş birliği modellerinin teşvik edilmesi, sosyal konut politikalarının yaşlı nüfusun ihtiyaçlarını önceleyen biçimde yeniden yapılandırılması ve yerel yönetimlerin aktif katılımıyla kapsayıcı yönetim sistemlerinin oluşturulması büyük önem arz etmektedir (OECD, 2019; WHO, 2015).

SONUÇ

Giderek yaşlanan dünya nüfusu, konut politikalarında yaşa duyarlı yaklaşımları kaçınılmaz kılmakta; yalnızca barınma işleviyle sınırlı kalmayan, bireylerin sosyal katılımını, sağlık erişimini ve yaşam kalitesini önceleyen mekânsal modeller ön plana çıkmaktadır. Bu çalışma kapsamında, ABD’de belirli yaşın üzerindeki bireyler için geliştirilen konut modelleri, bakım tesisleri ve tesis yönetimi pratikleri analiz edilmiş; bu örnekler Türkiye özelinde ele alınarak çok katmanlı bir değerlendirme yapılmıştır. Bulgular göstermektedir ki, ABD’de belirli yaşın üzerindeki bireyler için konut ve bakım tesisleri; fiziksel altyapı, sosyal hizmet ağları ve profesyonel yönetim sistemleriyle bütünsel bir yaşam ekosistemi sunmakta, yaşlı bireylerin yerinde yaşlanma idealini gerçekleştirmelerine olanak tanımaktadır. Bu projelerde tesis yönetimi, yalnızca teknik hizmetlerin sunumundan ibaret olmayıp, sosyal etkileşim, sağlık güvenliği ve psikolojik destek gibi yaşa özgü gereksinimleri bütünsel biçimde kapsayan çok disiplinli bir yapıya sahiptir.

Buna karşın Türkiye’de yaşlılara yönelik projeler hâlen sınırlı ve parçalı bir yapı arz etmektedir. Mevcut konut projeleri büyük ölçüde genç ve orta yaşlı nüfusun ihtiyaçlarına göre şekillendirilmiş olup, yaşlı bireylerin fiziki, sosyal ve sağlık odaklı gereksinimleri çoğunlukla göz ardı edilmektedir. Tesis yönetimi uygulamaları da temel güvenlik ve bakım hizmetleriyle sınırlı kalmakta, yaşa özgü sosyal hizmetler ve destek sistemleri kurumsallaşmamış durumdadır. Her ne kadar son yıllarda bazı büyük ölçekli projelerde ABD’deki yaşlı yaşam tesisi konseptine yakın uygulamalar görülmeye başlanmış olsa da bu projeler ağırlıklı olarak yüksek gelir gruplarına hitap etmekte ve kamu desteğinden yoksun kalmaktadır. Bu durum, yaşlı nüfus içinde mekânsal eşitsizliklerin derinleşmesine ve sosyal dışlanma riskinin artmasına zemin hazırlamaktadır.

Türkiye’nin demografik eğilimleri ve sosyal politikaları dikkate alındığında, ABD örneklerinden esinlenerek ancak yerel bağlamın dinamiklerine uygun olarak şekillendirilmiş yaşa duyarlı konut modellerine duyulan ihtiyaç açıktır. Bu çerçevede geliştirilecek politikaların yalnızca barınma değil, sosyal bütünleşme, sağlık hizmetlerine erişim ve güvenlik gibi yaşlı bireylerin bütüncül refahını gözetken bir çerçevede ele alınması gerekmektedir. Yaş dostu yerleşim birimlerinin oluşturulması için kamu, özel sektör ve sivil toplum kuruluşlarının iş birliğine dayalı çok paydaşlı modeller teşvik edilmelidir. Kamu-özel ortaklıkları aracılığıyla hem hizmet kalitesi artırılabilir hem de maliyetler daha sürdürülebilir hale getirilebilir. Kooperatif temelli modellerle yaşlı bireylerin karar alma süreçlerine aktif katılımı sağlanarak, topluluk bilinci ve aidiyet duygusu pekiştirilebilir.

Ancak, belirli yaşın üzerindeki bireylere yönelik konut politikalarının Türkiye'deki uygulanabilirliği yalnızca demografik gereksinimler çerçevesinde değil, aynı zamanda yasal altyapı, toplumsal kabuller ve yerel yönetim kapasitesi bağlamında da çok boyutlu biçimde değerlendirilmelidir. Halihazırda İmar Kanunu ve Toplu Konut İdaresi (TOKİ) mevzuatında yaş temelli yerleşimlere yönelik açık düzenlemeler bulunmamakta; bu durum özel sektör girişimlerinin önünü tümüyle kapatmasa da yasal zemin eksikliği nedeniyle yaygınlaşmalarını sınırlandırmaktadır. Ayrıca, yaşlı bireylerin yalnız yaşama konusundaki isteksizlikleri ve geleneksel aile yapısına bağlı sosyokültürel normlar, yaş temelli topluluklara olan talebin sınırlı kalmasına neden olmaktadır. Bununla birlikte, özellikle büyük kentlerden emekli olduktan sonra taşınan bireyler arasında bağımsız ama destekli bir yaşam arayışlarının arttığı da dikkat çekmektedir.

Bu doğrultuda, yaşlı göçü alan bölgeler- özellikle Antalya, Muğla ve Aydın gibi iklimsel ve sosyodemografik açıdan elverişli iller- pilot uygulamalar için öncelikli alanlar olarak değerlendirilmelidir. Bu tür bölgelerde geliştirilecek örnek projeler hem fiziksel planlama modelleri hem de kültürel uyum süreçleri açısından değerli birer laboratuvar işlevi görebilir. Yerel yönetimler, yaş dostu imar planları ve sosyal destek ağlarıyla bu süreçte öncü bir rol üstlenebilir. Merkezi idarenin yerel uygulayıcılarla koordineli biçimde çalışarak mevzuat düzenlemelerini ve finansman modellerini yeniden yapılandırması, bu dönüşümün hızlandırılması açısından kritik öneme sahiptir.

Tesis yönetimi alanında da yaşa özgü uzmanlaşmanın kurumsallaştırılması gerekmektedir. Üniversitelerde yaşlılık çalışmaları, sosyal hizmet planlaması ve çevresel tasarım gibi alanlarda disiplinlerarası lisansüstü programlar açılarak profesyonel insan kaynağının geliştirilmesi desteklenmelidir. Aynı şekilde, yerel yönetimlerin yaş dostu mahalle stratejileri geliştirerek erişilebilirlik, engelsiz çevre ve yerinde yaşlanma ilkelerine uygun mekânsal dönüşüm projelerine öncülük etmesi, sürdürülebilir yaşlılık politikalarının temelini oluşturacaktır.

Sonuç olarak, ABD örneği yaşlı bireyler için konut politikalarında bütüncül, kurumsallaşmış ve toplumsal kabul görmüş bir modeli temsil ederken; Türkiye henüz bu alanda başlangıç niteliğindeki bir konumda yer almaktadır. Ancak artan yaşlı nüfus, toplumsal taleplerin dönüşümü ve mekânsal eşitsizliklerin derinleşmesi, bu alana yönelik stratejik ve bütüncül müdahaleleri kaçınılmaz kılmaktadır. Bu çalışma hem mevcut durumun analizine hem de gelecek perspektifli yönlendirmelere zemin oluşturarak, yaşlı bireyler için nitelikli, erişilebilir ve sürdürülebilir yaşam alanlarının oluşturulması yolunda bilimsel ve uygulamaya dönük bir temel sunmaktadır.

Etik Beyan

“Amerika Birleşik Devletleri'nde Belirli Yaşın Üzerindeki Bireyler İçin Konut Politikaları ve Bakım Tesisleri: Türkiye'ye Uygulanabilirliğine Yönelik Bir İnceleme” başlıklı çalışmanın yazılması ve yayınlanması süreçlerinde Araştırma ve Yayın Etiği kurallarına riayet edilmiş ve çalışma için elde edilen verilerde herhangi bir tahrifat yapılmamıştır. Çalışma için etik kurul izni gerekmemektedir.

Katkı Oranı Beyanı

Çalışmadaki yazarların tümü çalışmanın yazılmasından taslağın oluşturulmasına kadar tüm süreçlere katkı yapmış ve nihai halini okuyarak onaylamıştır.

Çatışma Beyanı

Yapılan bu çalışma gerek bireysel gerekse kurumsal/örgütsel herhangi bir çıkar çatışmasına yol açmamıştır.

Keskin, E. (2026). Amerika Birleşik Devletleri'nde Belirli Yaşın Üzerindeki Bireyler İçin Konut Politikaları ve Bakım Tesisleri: Türkiye'ye Uygulanabilirliğine Yönelik Bir İnceleme. *KMÜ Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi*, 28(52), 528-547.

KAYNAKÇA

- Abdel-Ghany, M. ve Sharpe, D. L. (1997). Consumption Patterns Among The Young-Old and Old-Old. *Journal of Consumer Affairs*, 31(1), 90-112.
- Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı. (2022). *2022 Faaliyet Raporu*. Ankara: T.C. Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı. https://www.aile.gov.tr/media/129482/ashb_2022-idare-faaliyet-raporu.pdf, (11.04.2025).
- Allen, M. (1997). Measuring the Effects of “Adults Only” Age Restrictions on Condominium Prices. *Journal of Real Estate Research*, 14(3), 339-346.
- Anttonen, A. ve Karsio, O. (2016). Eldercare Service Redesign in Finland: Deinstitutionalization of Long-Term Care. *Journal of Social Service Research*, 42(2), 151-166.
- Ardahan, M. (2010). Yaşlılık ve huzurevi. *Sosyal Politika Çalışmaları Dergisi*, 20(20), 25-32.
- Bekhet, A. K. ve Zauszniewski, J. A. (2012). Mental Health of Elders in Retirement Communities: Is Loneliness A Key Factor? *Archives of Psychiatric Nursing*, 26(3), 214-224.
- Berg-Warman, A. ve Brodsky, J. (2006). The Supportive Community: A New Concept For Enhancing The Quality of Life of Elderly Living in The Community. *Journal of Aging and Social Policy*, 2006(18), 69–83.
- Bian, X. ve Lin, Z. (2022). Housing Debt and Elderly Housing Tenure Choices. *Real Estate Economics*, 50(5), 1360-1397.
- Bosman, C. (2016). Boomer Housing Preferences: Active Adult Lifestyle Communities Versus Aging in Place. *Housing in 21st-Century Australia* içinde (ss. 105-120). London: Routledge.
- Buffel, T., Phillipson, C. ve Scharf, T. (2012). Ageing in Urban Environments: Developing ‘Age-Friendly’ cities. *Critical Social Policy*, 32(4), 597-617.
- Campbell, N. (2015). Designing For Social Needs to Support Aging in Place Within Continuing Care Retirement Communities. *Journal of Housing and the Built Environment*, 30, 645-665.
- Caplan, Z. ve Rabe, M. (2023). The Older Population: 2020. US Census.
- Castle, N. G. ve Ferguson, J. C. (2010). What is Nursing Home Quality and How is it Measured?. *The Gerontologist*, 50(4), 426-442.
- Clark, A. (2025). Senior Living Industry Statistics in 2025. <https://www.theseniorlist.com/senior-housing/statistics/>, (02.05.2025).
- Cohen, B. ve Menken, J. (2006). Aging in Sub-Saharan Africa. *Recommendations for Furthering Research*. National Academies Press, Washington DC.
- Cushman and Wakefield. (2024). Market Trends and Investor Survey Senior Living and Care. https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/americas/united-states/insights/research-report-pdfs/2024/cw_senior-living-trends-h1-2024_final-2.pdf?rev=9f632b59010e43dd8038dd7d5e412759&hash=6B99736CB5867C1C554E7742443C401D, (11.04.2025).
- Cutchin, M. P. (2003). The Process of Mediated Aging-in-place: A Theoretically and Empirically Based Model. *Social Science and Medicine*, 57(6), 1077-1090.

- Keskin, E. (2026). Amerika Birleşik Devletleri'nde Belirli Yaşın Üzerindeki Bireyler İçin Konut Politikaları ve Bakım Tesisleri: Türkiye'ye Uygulanabilirliğine Yönelik Bir İnceleme. *KMÜ Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi*, 28(52), 528-547.
- Cutchin, M. P. (2004). Using Deweyan Philosophy To Rename and Reframe Adaptation to the Environment. *The American Journal of Occupational Therapy*, 58(3), 303-312.
- Danış, M. Z. (2009). Türkiye'de Yaşlı Nüfusun Yalnızlık ve Yoksulluk Durumları ve Sosyal Hizmet Uygulamaları Açısından Bazı Çıkarımlar. *Toplum ve Sosyal Hizmet*, 20(1), 67-84.
- Denizli, F. (2023). Yaşlı ve Engelli Bakım Turizm Potansiyelinin Değerlendirilmesi "Fırsatlar ve Tehditler": Kayseri İli Örneği. *Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, (46), 59-75.
- Dobbs, D., Meng, H., Hyer, K. ve Volicer, L. (2012). The Influence of Hospice Use on Nursing Home and Hospital Use in Assisted Living Among Dual-Eligible Enrollees. *Journal of the American Medical Directors Association*, 13(2), 189-e9-e13.
- Flynn, T. E. ve Boenau, A. E. (2007). Trip Generation Characteristics of Age-Restricted Housing. *ITE Journal*, 77(2), 30.
- Fontaine, S. (2013). Innovations in Housing and Assistive Services To Support Aging in Place. *Online Journal of International Case Analysis*, 4(2).
- Golant, S. M. (2008). Commentary: Irrational Exuberance For The Aging in Place of Vulnerable Low-Income Older Homeowners. *Journal of Aging and Social Policy*, 20(4), 379-397.
- Golant, S. M. (2015). *Aging in The Right Place*. HPP, Health Professions Press.
- Gonyea, J. G., Curley, A., Melekis, K., Levine, N. ve Lee, Y. (2018). Loneliness and Depression Among Older Adults in Urban Subsidized Housing. *Journal of Aging and Health*, 30(3), 458-474.
- Greco, A. J. (1987). Linking Dimensions of The Elderly Market to Market Planning. *Journal of Consumer Marketing*, 4(2), 47-55.
- Greenfield, E. A. (2012). Using Ecological Frameworks to Advance a Field of Research, Practice, and Policy on Aging-in-place Initiatives. *The Gerontologist*, 52(1), 1-12.
- Groger, L. ve Kinney, J. (2007). CCRC Here We Come! Reasons for Moving to a Continuing Care Retirement Community. *Journal of Housing for the Elderly*, 20(4), 79-101.
- Gürer, A., Çırpan, F. K. ve Özlen, N. A. (2019). Yaşlı Bakım Hizmetleri. *Sağlık Hizmetleri ve Eğitimi Dergisi*, 3(1), 1-6.
- He, W., Gao, W. ve Jia, S. (2024). A Review on American Senior Housing and Financing Decisions. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 1-22.
- Heisler, E., Evans, G. W. ve Moen, P. (2003). Health and Social Outcomes of Moving to a Continuing Care Retirement Community. *Journal of Housing for the Elderly*, 18(1), 5-23.
- HUD (U.S. Department of Housing and Urban Development). (2013). *Housing for Older Persons Act (HOPA) Guidelines*.
- Hudson, R. B. (2014). The Federal Commission on Long-Term Care: Setting an Agenda and Moving It Forward. *Public Policy and Aging Report*, 24(2), 35-36.
- James, R. N. (2008). Residential Satisfaction of Elderly Tenants in Apartment Housing. *Social Indicators Research*, 89, 421-437.

Keskin, E. (2026). Amerika Birleşik Devletleri'nde Belirli Yaşın Üzerindeki Bireyler İçin Konut Politikaları ve Bakım Tesisleri: Türkiye'ye Uygulanabilirliğine Yönelik Bir İnceleme. *KMÜ Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi*, 28(52), 528-547.

- JLL. (2025). Seniors Housing and Care Investor Survey and Trends. <https://www.jll.com/en-us/insights/market-perspectives/seniors-housing-care-investor-survey-and-trend-outlook>, (14.03.2025).
- Jolanki, O. H. (2021). Senior Housing as a Living Environment That Supports Well-Being in Old Age. *Frontiers in Public Health*, 8, 589371.
- Jones, M. and Clem, M. (2025). *Senior-Living Industry Statistics*. <https://www.seniorliving.org/companies/statistics/>, (01.04.2025).
- Kemeny, J. (2006). Corporatism and Housing Regimes. *Housing, Theory and Society*, 23(01), 1-18.
- Kim, S. H., Kim, H. B. ve Gon Kim, W. (2003). Impacts of Senior Citizens' Lifestyle on Their Choices of Elderly Housing. *Journal of Consumer Marketing*, 20(3), 210-226.
- Kröger, T., Yeandle, S. ve Yeandle, S. (Ed.). (2013). Combining Paid Work and Family Care. Policy Press.
- Kylén, M., Löfqvist, C., Haak, M. ve Iwarsson, S. (2019). Meaning of Home and Health Dynamics Among Younger Older People in Sweden. *European Journal of Ageing*, 16(3), 305-31.
- Lawrence, R. J. (2004). Housing and Health: From Interdisciplinary Principles to Transdisciplinary Research and Practice. *Futures*, 36(4), 487-502.
- Lazer, W. (1986). Dimensions of The Mature Market. *Journal of Consumer Marketing*, 3(3), 23-34.
- Lloyd-Sherlock, P. (2000). Population Ageing in Developed and Developing Regions: Implications For Health Policy. *Social Science and Medicine*, 51(6), 887-895.
- Lynn, D. ve Wang, T. (2008). The US Senior Housing Opportunity: Investment Strategies. *Real Estate Issues*, 33(2), 33-51.
- Organisation for Economic Co-operation and Development [OECD]. (2019). Aging in Place: Growing Older at Home. OECD Publishing. <https://www.oecd.org/els/health-systems/ageing-in-place.htm>, (07.03.2025).
- Peace, S., Holland, C. ve Kellaheer, L. (2011). 'Option Recognition' in Later Life: Variations in Ageing in Place. *Ageing and Society*, 31(5), 734-757.
- Perkins, M. M., Ball, M. M., Whittington, F. J. and Hollingsworth, C. (2012). Relational Autonomy in Assisted Living: A Focus on Diverse Care Settings for Older Adults. *Journal of Aging Studies*, 26(2), 214-225.
- Phillipson, C. (2007). The 'Elected' and The 'Excluded': Sociological Perspectives on The Experience of Place and Community in Old Age. *Ageing and Society*, 27(3), 321-342.
- Pynoos, J., Caraviello, R. ve Cicero, C. (2009). Lifelong Housing: The Anchor in Aging-friendly Communities. *Generations*, 33(2), 26-32.
- Redfoot, D. L. ve Kochera, A. (2005). Targeting Services To Those Most At Risk: Characteristics of Residents in Federally Subsidized Housing. *Journal of Housing for the Elderly*, 18(3-4), 137-163.
- Rioux, L. ve Werner, C. (2011). Residential Satisfaction Among Aging People Living in Place. *Journal of Environmental Psychology*, 31(2), 158-169

- Keskin, E. (2026). Amerika Birleşik Devletleri'nde Belirli Yaşın Üzerindeki Bireyler İçin Konut Politikaları ve Bakım Tesisleri: Türkiye'ye Uygulanabilirliğine Yönelik Bir İnceleme. *KMÜ Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi*, 28(52), 528-547.
- Salamon, L. M. (Ed.). (2004). *The State of Nonprofit America*. USA: Brookings Institution Press.
- Scanlon, K., Whitehead, C. ve Arrigoitia, M. F. (2015). Social Housing in Europe. Stephens, D. ve Perry, A. E. (Ed.), *Social Housing and Regeneration: Rebuilding the city* içinde (ss. 22–39). Wiley Blackwell.
- Schneider, T. ve Till, J. (2007). *Flexible Housing*. Elsevier.
- Sherman, E. ve Forman, A. (1988). The Elderly Consumer–What Do They Want and How Do They Select Health Care Services. Sanchez P. *Marketing is Everybody's Business*. American Marketing Association: Chicago, IL, 48-52.
- Shoemaker, S. (2000). Segmenting the Mature Market: 10 Years Later. *Journal of Travel Research*, 39(1), 11-26.
- Sixsmith, A. and Sixsmith, J. (2008). Ageing in Place in the United Kingdom. *Ageing International*, 32(3), 219–235.
- Şenol, D. ve Erdem, S. (2017). Yaşlılık ve Yaşlı Kadınlarda Huzurevi Algısı: Nitel Bir Çalışma. *Kırıkkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 7(2), 31-50.
- Taylor, H. O., Wang, Y. and Morrow-Howell, N. (2018). Loneliness in Senior Housing Communities. *Journal of Gerontological Social Work*, 61(6), 623-639.
- The US Census. (2020). Population Survey. <https://www.census.gov/programs-surveys/cps.html>, (11.03.2025).
- Torgersen, U. (1987). Housing: The Wobbly Pillar Under The Welfare State. In B. Turner, J. Kemeny, ve L. J. Lundqvist (Eds.), *Between state and market: Housing in the post-industrial era* (pp. 116–126). Almqvist and Wiksell.
- Trolander, J. A. (2011). Age 55 or Better: Active Adult Communities and City Planning. *Journal of urban history*, 37(6), 952-974.
- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK). (2025). İstatistiklerle Yaşlılar, 2024. <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=İstatistiklerle-Yaslılar-2024-54079>, (21.01.2025).
- Wiles, J. L., Leibing, A., Guberman, N., Reeve, J. ve Allen, R. E. (2012). The Meaning of “Aging in Place” to Older People. *The Gerontologist*, 52(3), 357-366.
- World Bank. (2024). Population Ages 65 and Above, Total - United States. <https://data.worldbank.org/indicator/SP.POP.65UP.TO.ZS>, (10.01.2025).
- World Health Organization (WHO). (2015). World Report on Ageing and Health. <https://www.who.int/publications/i/item/9789241565042>, (09.04.2025).
- World Health Organization (WHO). (2020). Decade of Healthy Ageing: Plan of Action. www.who.int/publications/m/item/decade-of-healthy-ageing-plan-of-action, (21.01.2025).
- Wyndham-West, C. M. ve Dunn, J. R. (2024). Housing Instability and Policy Considerations for Equitable Aging in Place in Canada. *Canadian Journal on Aging/La Revue canadienne du vieillissement*, 43(4), 588-598.
- Yang, H-Y ve Stark, SL. (2010). The Role of Environmental Features in Social Engagement Among Residents Living in Assisted Living Facilities. *Journal of Housing for The Elderly*, 2010(24), 28–43

Extended Abstract

Housing Policies And Care Facilities For Older Adults In The United States: An Analysis of Their Applicability to Türkiye

Aim: The primary objective of this study is to investigate housing policies in the United States of America targeting the 55+ age group, analyse the associated challenges and advantages, and evaluate the applicability of such housing models within the context of Türkiye. As the global population ages, the need for age-specific housing has become increasingly relevant, prompting a comparative approach to policy and practice in elder-oriented residential planning.

Method: This research adopts a qualitative method, primarily based on literature review and policy analysis. Data sources include academic articles, policy documents, institutional reports, and government records. The study begins with an overview of demographic trends related to aging populations in the United States and Turkey, and then evaluates housing policies developed in the USA specifically for the 65+ population. Key characteristics of these housing developments, such as legal frameworks, design principles, community structure, and service integration, are identified. The study also considers public-private cooperation, regulatory models, and socio-economic implications. A comparative analysis is conducted to assess the compatibility and feasibility of implementing similar policies in Türkiye, considering cultural, economic, and institutional differences.

Findings: The findings indicate that the USA has developed a robust and multifaceted housing system for older adults, particularly those aged 65 and above. These housing policies are primarily influenced by federal programs such as HUD (Department of Housing and Urban Development), state-level incentives, and market-driven initiatives that promote age-restricted communities. Notably, 65+ housing in the USA. Emphasises accessibility, safety, community engagement, and the integration of healthcare, recreation, and transportation services. One of the most prominent advantages of the USA model is legislative support, particularly the Housing for Older Persons Act (HOPA), which legally permits age-restricted housing developments. These communities often provide residents with an active lifestyle and a sense of belonging, reducing feelings of isolation common among the elderly. However, several challenges persist. These include affordability issues, particularly for low-income seniors, disparities in regional service availability, and social segregation concerns. In addition, market dynamics sometimes prioritise profit over inclusive service provision, creating accessibility barriers for economically disadvantaged groups.

When considering Türkiye, it is evident that aging-focused housing policies are still nascent. The Turkish housing system has traditionally emphasised intergenerational living arrangements, and the cultural expectation of family-based elder care remains strong. Nonetheless, demographic shifts, urbanisation, and changes in family structures are increasing the demand for independent senior living options. Despite this emerging need, Türkiye lacks a comprehensive legislative and institutional framework to support age-restricted or service-integrated housing for older adults.

Conclusion: This study concludes that Türkiye can draw valuable insights from the USA's experience in developing housing for older adults. However, a direct replication is not feasible due to socio-cultural and economic differences. Instead, Türkiye should adopt a localised approach that blends international best practices with domestic needs and values. Policy recommendations include establishing legal frameworks to define and support senior housing, providing incentives for public-private partnerships, and piloting in urban centres to evaluate model effectiveness.

Furthermore, efforts should be made to raise public awareness about the benefits of such housing models and develop training programs for facility management professionals specialising in elder care. Social sustainability should be prioritised to ensure that such projects do not result in the isolation or marginalisation of older adults but rather foster their active participation in society. Ultimately, by proactively addressing the housing needs of its aging population, Türkiye can enhance seniors' quality of life while mitigating future social and economic pressures related to aging.

Limitations and Future Research: This study is primarily based on secondary data and policy documents, which may not fully capture older adults' lived experiences and preferences in different socio-cultural contexts. Moreover, the generalizability of the findings is limited due to the country-specific nature of housing policies. Future research should incorporate empirical fieldwork, such as interviews or surveys with senior residents, policymakers, and housing providers in the USA and Türkiye. Comparative case studies and pilot implementation assessments in Turkish cities could also provide deeper insights into the practical challenges and cultural adaptations required for successful policy transfer.
