



**KARŞILANABİLİR KONUT OLGUSUNA KAVRAMSAL VE AMPİRİK
YAKLAŞIM: İSTANBUL ÖRNEĞİ**

Gözde Arzu SARICAN

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA ANA BİLİM DALI**

**GAZİ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

HAZİRAN 2023

ETİK BEYAN

Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Tez Yazım Kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmada;

- Tez içinde sunduğum verileri, bilgileri ve dokümanları akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi,
- Tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu,
- Tez çalışmada yararlandığım eserlerin tümüne uygun atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi,
- Kullanılan verilerde herhangi bir değişiklik yapmadığımı,
- Bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu,

bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi beyan ederim.

Gözde Arzu SARICAN

19/06/2023

KARŞILANABİLİR KONUT OLGUSUNA KAVRAMSAL VE AMPİRİK YAKLAŞIM:

İSTANBUL ÖRNEĞİ

(Yüksek Lisans Tezi)

Gözde Arzu SARICAN

GAZİ ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

Haziran 2023

ÖZET

Kentlerde nüfus yoğunluğunun artması ve kentleşmenin etkisiyle yaşam maliyetleri artmaktadır ve konut maliyetleri yaşam maliyetlerinin önemli bir payını oluşturmaktadır. Temel bir ihtiyaç olan konut hem uzun ömürlü bir tüketim malı hem de yatırım aracıdır. Konuta yönelik bakış açılarındaki farklılaşmaların bir sonucu olarak kentlerde konuta erişim bir problem ve hatta kriz halini almaktadır. Bu durum karşılanabilir konut konusunu gündeme getirmektedir. Karşılanabilir konutun bir ölçütü olarak gelirin konut giderlerinden arta kalan miktarıyla hanhalklarının temel yaşam maliyetlerini karşılayabiliyor olması gerekmektedir. Ekonomik krizler, salgınlar, doğal afetler, arz-talep dengesi/dengesizliği gibi faktörler kira bedellerinde artışlara sebep olmaktadır ve bu durumun bir sonucu olarak karşılanabilir kiralık konuta erişimde yaşanan problemler artmaktadır. Konut ülkemizde hanhalkı tüketim harcamalarında en yüksek paya sahiptir. Konut satın alması mümkün olmayan hanhalklarının kiralık konuta yönelmesi kira bedellerini arttırmaktadır. Bu noktadan hareketle bu tez çalışmasının amacı konut hareketliliğinin en fazla olduğu kent olan İstanbul'da asgari ücrete tabi hanhalkları için karşılanabilir kiralık konutların ve yakın çevresinin niteliklerinin incelenmesidir.

Bilim Kodu : 80208

Anahtar Kelimeler : Karşılanabilir konut, kiralık konut, karşılanabilir kiralık konut, İstanbul

Sayfa Adedi : 121

Danışman : Prof. Dr. Necibe Aydan SAT

A CONCEPTUAL AND EMPIRICAL APPROACH TO THE CASE OF
AFFORDABLE RENTAL HOUSING: THE CASE OF ISTANBUL

(M.Sc Thesis)

Gözde Arzu SARICAN

GAZİ UNIVERSITY

GRADUATE SCHOOL OF NATURAL AND APPLIED SCIENCES

June 2023

ABSTRACT

With the increase in population density and urbanization in cities, the cost of living is increasing and housing costs constitute a significant share of living costs., As a basic need, housing is both a long-lasting consumption good and an investment instrument. As a result of the differences in perspectives towards housing, access to housing in cities is becoming a problem and even a crisis. This raises the issue of affordable housing. As a measure of affordable housing, households should be able to cover basic living costs with the amount of income left over from housing expenses. Factors such as economic crises, pandemics, natural disasters, supply-demand imbalances lead to increases in rental prices, and as a result, problems in accessing affordable rental housing increase. Housing has the highest share in household consumption expenditures in Türkiye. Households that cannot afford to buy housing tend to rent housing, which increases the rental costs. From this point of view, the aim of this thesis study is to examine the characteristics of affordable rental housing and its immediate surroundings for households earning minimum wage in Istanbul, the city with the highest housing mobility.

Science Code : 80208

Key Words : affordable housing, rental housing, affordable rental housing, İstanbul

Page Number : 121

Supervisor : Prof. Dr.Necibe Aydan SAT

TEŞEKKÜR

Lisans sürecinden yüksek lisans sürecine kadar, desteğini her zaman ve her konuda hissettiğim, kıymetli görüş ve fikirleriyle beni hep bir adım ileriye taşıyan, saygıdeğer danışmanım Prof. Dr. Necibe Aydan SAT’a teşekkürlerimi sunarım.

Tez jürimde olmayı kabul eden ve kıymetli zamanlarını ayıran saygıdeğer hocalarım Doç. Dr. Fatma ERDOĞANARAS ve Doç. Dr. Nilüfer GÜRER BİLDİK’e katılımlarından ve katkılarından dolayı teşekkürlerimi sunarım.

Yüksek lisansa başlama sürecimden, araştırma görevlisi olma sürecime kadar beni mutlak bir inançla destekleyen saygıdeğer İngilizce öğretmenim Ahmet TAŞPINAR’a ve çalışma hayatımı güzelleştiren mesai arkadaşlarıma iyi niyetleri ve anlayışları için teşekkür ederim.

Yoluma engeller çıktığı zamanlarda elimden tutan, başarılı olabileceğim konusunda bana her zaman sevgileriyle destek oldukları için başta annem Songül SARICAN ve babam Nuri SARICAN olmak üzere kardeşlerim Simge SARICAN ve Bade Dünya SARICAN’a sonsuz teşekkürler.

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
ÖZET	iv
ABSTRACT.....	vi
TEŞEKKÜRLER	viii
İÇİNDEKİLER	ix
ÇİZELGELERİN LİSTESİ.....	xi
ŞEKİLLERİN LİSTESİ.....	xiii
SİMGELER VE KISALTMALAR.....	xv
1. GİRİŞ.....	1
2. KONUT KAVRAMININ TANIMLANMASI	7
2.1. Konut Kavramı	7
2.2. Karşılabilir Konut Kavramı	8
2.3. Karşılabilir Konut ve Sosyal Konut	9
2.4. Bir Konut Sorunu Olarak Karşılabilir Konuta Erişim.....	11
2.5. Konut Sorunu ve Konut Politikaları.....	16
2.6. Türkiye’de Konut ve Karşılabilir Konut Sorunu.....	24
2.7. Karşılabilir Kiralık Konut	29
3. AKADEMİK YAZINDA KARŞILANABİLİR KONUT KAVRAMINA YÖNELİK SÖYLEM ANALİZİ.....	37
3.1. Çalışmanın Aşamaları	37
3.2. Çalışmanın Bulguları.....	40
3.3. Bölüm Değerlendirmesi	52
4. İSTANBUL’DA KİRALIK KARŞILANABİLİR KONUT	53
4.1. İstanbul: Genel Bakış	54

	Sayfa
4.2. İstanbul’da Konut ve Kiralık Konut Piyasası	58
4.3. İstanbul’da Karşılabilir Kiralık Konut Üzerine Bir İrdeleme	62
4.3.1. Paylaşım durumuna göre karşılabilir kiralık konut	66
4.3.2. Karşılabilir kiralık konutların sundukları yaşam çevresi	70
4.4. Bölüm Değerlendirmesi	84
5. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	87
KAYNAKLAR	92
EKLER.....	98
EK-1. 1980-1990 Yılları Arasında yapılan çalışmaların sözcük frekansı (ilk 100 sözcük frekansı)	106
EK-2. 1980-1990 Yılları arasında yapılan çalışmaların sözcük kombinasyonu (ilk 50 sözcük kombinasyonu)	108
EK-3. 1990-2000 Yılları arasında yapılan çalışmaların sözcük frekansı (ilk 100 sözcük frekansı)	110
EK-4. 1990-2000 Yılları arasında yapılan çalışmaların sözcük kombinasyonu (ilk 50 sözcük kombinasyonu)	112
EK-5. 2000-2010 Yılları arasında yapılan çalışmaların sözcük frekansı (ilk 100 sözcük frekansı)	114
EK-6. 2000-2010 Yılları Arasında Yapılan Çalışmaların Sözcük Kombinasyonu (İlk 50 Sözcük Kombinasyonu)	116
EK-7. 2010-2023 Yılları arasında yapılan çalışmaların sözcük frekansı (ilk 100 sözcük frekansı)	118
Ek-8. 2010-2023 Yılları Arasında Yapılan Çalışmaların Sözcük Kombinasyonu (İlk 50 Sözcük Kombinasyonu)	120
ÖZGEÇMİŞ	121

ÇİZELGELERİN LİSTESİ

Çizelge	Sayfa
Çizelge 2.1. 1980-2022 Yılları Arasında Karşılanabilir Konut Üzerine Yürütülen Bazı Çalışmalar	36
Çizelge 3.1. 1980-1990 Yılları Arasında yapılan çalışmaların sözcük frekansı (ilk 25 sözcük frekansı)	43
Çizelge 3.2. 1980-1990 Yılları arasında yapılan çalışmaların sözcük kombinasyonu (ilk 25 sözcük kombinasyonu)	45
Çizelge 3.3. 1990-2000 Yılları arasında yapılan çalışmaların sözcük frekansı (ilk 25 sözcük frekansı)	46
Çizelge 3.4. 1990-2000 Yılları arasında yapılan çalışmaların sözcük kombinasyonu (ilk 25 sözcük kombinasyonu)	47
Çizelge 3.5. 2000-2010 Yılları arasında yapılan çalışmaların sözcük frekansı (ilk 25 sözcük frekansı).....	48
Çizelge 3.6. 2000-2010 Yılları Arasında Yapılan Çalışmaların Sözcük Kombinasyonu(İlk 25 Sözcük Kombinasyonu)	49
Çizelge 3.7. 2010-2023 Yılları arasında yapılan çalışmaların sözcük frekansı (ilk 25 sözcük frekansı)	50
Çizelge 3.8. 2010-2023 Yılları Arasında Yapılan Çalışmaların Sözcük Kombinasyonu	51
Çizelge 4.1. İstanbul İlinin 2010-2022 Yılları Arasında Nüfus Değişimi	56
Çizelge 4.2. İstanbul İlçelerine Göre Karşılanabilir Kiralık Konut İlan Sayısı Dağılımı	64
Çizelge 4.3. İstanbul İli İlçeleri Minimum, Maksimum ve Ortalama Konut Metrekareleri.....	65
Çizelge 4.4. İlçelere Göre Paylaşımsız Konut Dağılımı ve İlçelerin SEGE Sıralamaları	69
Çizelge 4.5. Karşılanabilir Kiralık Konut İlanlarının Yakın Çevre Özelliklerinin Değerlendirmesi.....	71
Çizelge 4.6. Karşılanabilir Kiralık Konut Niteliklerinin Değerlendirilmesi.....	73

Çizelge	Sayfa
Çizelge 4.7. Karşılanabilir Kiralık Konut İlanlarının Yakın Çevre Özellikleri (en fazla ve en az ilan sayısı olan ilçeler)	75
Çizelge 4.8. Karşılanabilir Kiralık Konut İlanlarının Konutun Nitelikleri (en fazla ve en az ilan sayısı olan ilçeler)	77
Çizelge 4.9. İstanbul Karşılanabilir Kiralık Konut İlanları En Fazla ve En Az İlan Olan İlçelerin SEGE ve Yaşam Kalitesi Değerlendirmesi	78

ŞEKİLLERİN LİSTESİ

Şekil	Sayfa
Şekil 1.1. Çalışmanın Kurgusu	5
Şekil 2.1. Belçika ve Avusturya’da sosyal konut uygulamalarının temel özellikleri	18
Şekil 2.2. 1980 yılına kadarki süreçte Türkiye’deki konut sunum biçimleri.....	21
Şekil 2.3. Türkiye’de konut sahiplik ve kiracılık oranları	31
Şekil 3.1. Literatür Taraması Yöntemi	37
Şekil 3.2. Web of Science Veri Tabanı Aracılığıyla "Affordable Housing" Anahtar Kelimesinin Aranması.....	38
Şekil 3.3. Web of Science veri tabanında konu (topic) kriteri ile arama yapılan arayüz	38
Şekil 3.4. 1981-2021 yılları arasında "affordable housing" anahtar kelimesini içeren çalışmaların dağılımı	39
Şekil 3.5. Web of Science Kategorilerine Göre 1980-2023 Yılları Arasında Yürütülen Çalışmaların Dağılımları(İlk 25)*	40
Şekil 3.6. 1980-2022 yılları arasında yürütülen çalışma sayılarının ülkelere göre dağılımı (İlk 25 ülke)	41
Şekil 3.7. MaxQda programı Görsel Araçlar eklenti sekmesi	42
Şekil 3.8. MaxQda programı Kelime Bulutu: Sözcük Frekansı Eklentisi	42
Şekil 3.9. 1980-1990 Yılları arasında yürütülen çalışmaların kelime bulutu	44
Şekil 3.10. 1990-2000 yılları arası yürütülen çalışmaların kelime bulutu.....	46
Şekil 3.11. 2000-2010 yılları arası yürütülen çalışmaların kelime bulutu.....	48
Şekil 3.12. 2010-2023 yılları arası yürütülen çalışmaların kelime bulutu.....	51
Şekil 4.1. Alan Çalışmasının Yöntemi.....	54
Şekil 4.2. İstanbul'un Coğrafi Konumu	55
Şekil 4.3. İstanbul İli İlçeleri Nüfus Dağılımları (TÜİK, 2022)	56
Şekil 4.4. 2022 Yılı Ağustos, Eylül, Ekim, Kasım ve Aralık Ayları Konut Metrekare fiyatları	60

Şekil	Sayfa
Şekil 4.5. İstanbul İlçelerine Göre Karşılabilir Konut İlan Sayısı Dağılımı	63
Şekil 4.6. İstanbul İli İlçeleri Kiralık Konut İlanlarının Ortalama Metrekareleri.....	65
Şekil 4.7. İstanbul İli Paylaşımlı Konut İlanlarının En Fazla ve En Az Olduğu İlçeler	67
Şekil 4.8. İstanbul İli Paylaşımsız Kiralık Konut İlanlarının En Fazla ve En Az Olduğu İlçeler.....	74
Şekil 4.9. Karşılabilir Kiralık Konut Nitelikleri.....	77

SİMGELER VE KISALTMALAR

Bu çalışmada kullanılmış simgeler ve kısaltmalar, açıklamaları ile birlikte aşağıda sunulmuştur.

Simgeler

Açıklamalar

m²

Metrekare

Kısaltmalar

Açıklamalar

DPT

Devlet Planlama Teşkilatı

İHEB

İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi

SPSS

Statistical Package for the Social Sciences

TDK

Türk Dil Kurumu

WOS

Web of Science

1. GİRİŞ

Konut kavramı temelde kullanıcılar için barınma ihtiyacının giderilmesi anlamını taşıırken zaman içerisinde bu anlam değişime uğramıştır. Konuta yüklenen anlamı gelişen inşaat teknolojileri, hanehalkı yapısındaki değişiklikler, hanehalklarının farklılaşan beklentileri, benzer sosyo-ekonomik grupların bir arada bulunma isteği, konutun ve yakın çevresinin niteliğinin de etkisiyle farklılaşmıştır.

Konutun yaşadığı değişimlerle birlikte ekonomik olarak bir yatırım aracı halini alması, ülkelerin yaşamış olduğu ekonomik ve toplumsal krizler, konutun ekonomik açıdan karşılanabilirliği konusu tartışmalarını beraberinde getirmiştir. Gelişmiş ülkelerde karşılanabilir konuta yönelik çalışmalar geliştirmekte olan ülkelere göre daha erken tarihlerde gündeme gelmiştir. Karşılanabilir konut kavramının çalışılma sıklığı 1980'lerden sonra artış göstermiştir, bu artış küreselleşme ve değişen ekonomi politikaları ile ilişkilidir. Gelir seviyesi, ekonomi, konut satın alınabilirliği, düşük gelirli hanehalkları farklı zaman aralıklarında çalışmalarda ele alınan ortak konulardır. zaman içerisinde Karşılanabilir konuta düşük gelir grubunun erişimi öncelikli çalışma konusuyken zaman içerisinde bu gruba orta gelir grubundaki bireyler ve hanehalkları da dahil edilmiştir. Konut satın alınabilirliği karşılanabilir konutun temel çalışma alanlarından olmasına rağmen günümüzde karşılanabilir kiralık konut konusu da önem kazanmıştır. Literatürde karşılanabilir konuta erişimde kadınlar, öğrenciler, yaşlılar, engelliler, mülteciler, azınlıklar gibi farklı gruplar çalışma kapsamına dahil edilmiştir. Ağırlıklı olarak konutun ekonomik olarak karşılanabilirliği çalışılırken gelişmiş ülkelerde karşılanabilir konutun iklim, sağlık, yaşam kalitesi vb. açısından değerlendirildiği çalışmalar da mevcuttur. Karşılanabilir konutlarla ilgili olarak yürütülen çalışmaların ilişkili olduğu konular zamana ve ülkelerin gelişmişlik durumuna göre farklılık göstermektedir.

Günümüzde kentlerin sunmuş olduğu eğitim, sağlık, iş vb. imkanların etkisiyle kentsel alanlarda nüfus artmıştır. Artan nüfusun ihtiyaçlarının karşılanması için kentlerdeki boş arazilerin kullanılmasının sonucu olarak kentsel alanlar yoğun kentleşme baskısı altında kalmaktadır. Kentsel alanlardaki boş arazinin azalması, mevcut alanların kontrol edilemeyecek şekilde değer kazanması, inşaat maliyetlerinin artması, düşük ve orta gelir grubuna yönelik konut sunumunun kısıtlı olması, inşa edilen konutlarda yüksek gelir

grubunun hedef alınması gibi etkenler kentlerde satılık konut fiyatlarını ve kiralık konutların kira bedellerini arttırmaktadır. Mülk konutu ekonomik olarak karşılayamayan hanehalkları ve bireyler ise kiralık konut piyasasında yer almak zorunda kalmaktadır. Ülkelerin gelişmişlik düzeylerine göre konut sunum politikaları farklılaşmaktadır. Gelişmiş ülkelerde karşılanabilir kiralık ve mülk konut sunumları çeşitlilik gösterirken gelişmekte olan ülkeler karşılanabilir kiralık konut ve mülk konut sunumlarında politika geliştirme ve uygulama sürecinde geride kalmıştır. Karşılanabilir kiralık konutun niteliği ve yakın çevresi ile ilişkileri gelişmekte olan ülkelerde yakın zamana kadar tartışılmayan konulardır.

2022 yılı Temmuz ayında asgari ücrete %30 oranında yapılan zam sonrası brüt asgari ücret 6 bin 471 Türk Lirası olmuştur. Bu tez çalışması kapsamında karşılanabilir kiralık konut ele alınırken asgari ücretle geçimini sağlamaya çalışan düşük gelirli hanehalkları ve bireylerin kira bedellerinin gelirlerine oranı %30 ve %40 olarak belirlenmiştir bu durumda ele alınan kira bedelleri 1941 Türk Lirası ile 2588 Türk Lirası arasında değişkenlik göstermektedir. Kira bedelleri için uygulanan %30-%40 filtresinin sonuçlarına göre karşılanabilir konutların nitelik ve yakın çevre özellikleri üzerine değerlendirme yapılmıştır. Karşılanabilir kiralık konut verilerinin dağılımında yoğunlaşmaların olduğu ve karşılanabilir kiralık konut verisinin az olduğu bölgeler değerlendirme kapsamına dahil edilmiştir. Karşılanabilir kiralık konutların nicelik ve nitelikleri ile bulundukları bölgelerin dinamikleri ilişkilendirilmiştir.

Araştırmanın amacı

Bu çalışmanın amacı, asgari ücrete tabi hanehalklarının kiralık konut karşılanabilirlik düzeylerinin belirlenmesi ve karşılanabilir kiralık konutların ve yakın çevresinin niteliklerinin değerlendirilmesidir. Bu amaç doğrultusunda aşağıdaki sorulara yanıt aranacaktır:

Araştırma soruları:

- 1980 sonrası konut ve karşılanabilir konut üzerine gerçekleştirilen çalışmalar hangi kavramlar üzerinden ilerlemiştir?
- Karşılanabilir kiralık konutların yığıldığı mekanların temel özellikleri nelerdir?

- Karşılanabilir kiralık konutlar sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralaması açısından daha alt sıralarda olan yerlerde mi yığılmaktadır?
- Karşılanabilir kiralık konutlar sundukları yaşam çevreleri nasıldır?
- Karşılanabilir kiralık konutların konut nitelikleri nasıldır?

Çalışma kapsamında, bölgesel olarak karşılanabilir kiralık konut verisinin yoğunlaşma gösterdiği alanların ayrışan özellikleri değerlendirilmekte ve asgari ücrete göre karşılanabilir kiralık konutların nitelik ve niceliği incelenmektedir. Çalışmada Türkiye’de en fazla kiralık konut stoğunun bulunduğu İstanbul ili örneklem olarak seçilmiştir. İstanbul ilinin örneklem olarak seçildiği çalışmada 2022 yılı Ağustos, Eylül, Ekim, Kasım ve Aralık aylarında asgari ücretin %30-%40 aralığında olan kiralık konutlar değerlendirme kapsamına alınmıştır.

Araştırmanın önemi

Karşılanabilir konut kavramının 1980’lerden itibaren nasıl değerlendirildiği yürütülen çalışmaların hangi konuları ele aldığı incelenmiş ve karşılanabilir konut kavramının MaxQda aracılığıyla sözcük frekansları ve sözcük grupları incelenmiştir.

Türkiye’de *karşılanabilir kiralık konut* ile ilişkili veriler ve çalışmalar sınırlıdır. Bu tez çalışmasında Türkiye’nin metropollerinden biri olan İstanbul ele alınmıştır. İstanbul’da karşılanabilir kiralık konutların ve yakın çevresinin özellikleri incelenmiştir. Kiralık konut sunumunun sadece özel sektör aracılığıyla ve denetimsiz gerçekleşmesinin bir sonucu olarak metropollerde nitelik olarak yetersiz konutların kira bedellerinde sürekli artış gözlenmektedir. Konut kirasını ödemekte güçlük çeken hanehalkları ve bireyler de konutlarını paylaşma eğilimine yönelmiştir ve bu durumun sonucu olarak Kiralık konut arayışında olan hanehalkları ve bireyler için resmi olmayan paylaşımlı konut sunumları türemiştir. Konut satın alması mümkün olmayan hanehalkları için Türkiye’de kiralık konut sunumunun özel sektöre bağlı olması tahliye, kısa süreli kiralamalar, kontrol edilemeyen kira artışları gibi riskleri beraberinde getirmektedir. Devlet aracılığıyla mülk konut politikalarına ek olarak kiralık konut politikaları geliştirilmelidir.

Karşılanabilir konut konusu konutun satın alınabilirliği ile ilişkiliyken günümüzde kiralık konutlar için de karşılanabilirlik çalışma konularında yer almaya başlamıştır.

Ülkemizde konut çalışmalarında düşük gelirli hanhalklarını kapsayan çalışmalar oldukça sınırlıdır. Konut politikaları üzerine yürütülen çalışmalar ise ağırlıklı olarak Toplu Konut İdaresi'nin yürütmekte olduğu çalışmalar incelenmektedir.

Bu tez çalışması kapsamında asgari ücretle geçimini sağlayan hanhalkları ve bireyler için İstanbul'da yer alan kira bedeli asgari ücretin %30-%40'ı aralığında olan karşılanabilir kiralık konut ilanları incelenmiştir. İncelemelerin sonuçlarına göre İstanbul kapsamında karşılanabilir kiralık konutlar nitelik-nicelik açıdan yetersiz olup sürece kamu ve diğerk aktörler dahil edilmediğı sürece barınma sorununun bir kriz haline gelmesi olasıdır.

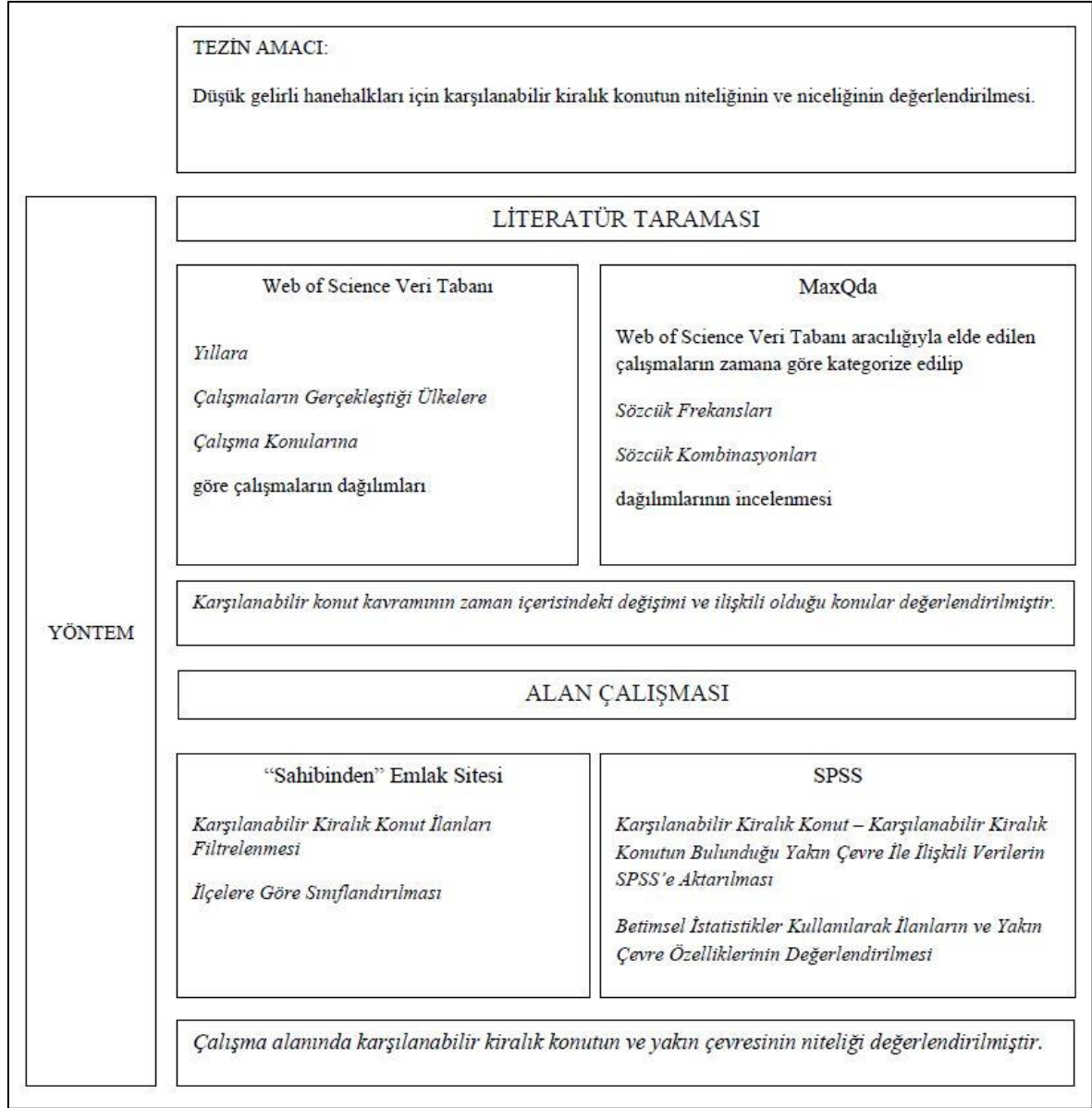
Sınırlılıklar

Literatür taraması aşamasında Türkiye örneklem alanı üzerinden bir inceleme yürütüldüğünde karşılanabilir konut ve karşılanabilir kiralık konuta ilişkin çalışmalar yetersizdir. Karşılanabilir kiralık konuta, kira bedellerine ve kira bedellerinde gözlenen değışikliklere ilişkin veriler sınırlıdır.

Tez kapsamında İstanbul İli bütününde kiralık konut verilerinin tamamı değıl, sadece karşılanabilir kiralık konut verileri incelenmiştir. Karşılanabilir kiralık konut için belirlenen asgari ücretin %30 ile %40'ı aralığındaki ilanlar incelenirken paylaşımlı apartman daireleri, apartlar, yurtlar çalışmaya dahil edilmiştir. Bu durumun temel sebebi paylaşımsız karşılanabilir kiralık konut ilanlarının il bütününde yetersizliğı ve oldukça fazla sayıdaki bu konutların piyasada bir alternatif olarak sunulmasıdır.

Konutun niteliğine yönelik analizler SPSS programında değıer olarak tanımlandığında konutun net m²'si ve oda sayısı ile ilişkili sonuçlar, özellikle paylaşımlı konut ilanlarında ortak alanın geniş olması ancak kullanıcı sayısının fazla olması nedeniyle yanıltıcı olabilmektedir. Çalışmada konutun özelliklerine yönelik analizler gerçekleştirilirken ilanlarda belirtilen nitelikler değıerlendirilmiştir. Konutun ve konutun yakın çevresindeki üniversite, hastane, market, ulaşım ağıları vb. olanaklara erişim gibi özelliklerin ilanlarda vurgulanmaması durumunda ayrıca konuma göre bir değıerlendirme yapılmamıştır.

Bu çerçevede tez çalışması sürecine ilişkin bilgiler Şekil 1.1.'de verilmiştir.



Şekil 1.1. Çalışmanın Kurgusu

2. KONUT KAVRAMININ TANIMLANMASI

Konut temelde bir barınak işlevi ile tanımlanırken zaman içerisinde bu tanıma gereksinimleri, kullanıcı tercihlerinin de dahil edildiği kapsamlı tanımlamalar yapılmıştır.

2.1. Konut Kavramı

Konut kavramı kurumlar ve araştırmacılar tarafından farklı şekillerde tanımlanmıştır.

Türk Dil Kurumu sözlüğüne göre konut kavramı insanların içinde yaşadıkları yer, mesken olarak tanımlanmaktadır (TDK). Kent Bilim Terimleri'ne göre ise konut hanehalkının yaşaması için temel gereksinim koşullarını sağlayan (uyuma, yemek pişirme, hava koşullarından korunma, tuvalet vb.) barınaktır.

Bilindiği üzere barınma ihtiyacı temel ihtiyaçlardan ve bireylerin insan onuruna yaraşır bir şekilde yaşaması için gerekli olan en temel haklardan biri olarak nitelendirilmektedir. Keleş'e göre konut insanlara ekonomik ve toplumsal açıdan yararlar sağlayan dayanıklı tüketim mallarındandır. Konut anayasaların çoğunda devlet aracılığıyla sağlanması gereken bir hizmet olmasına ek olarak vatandaşlar için haktır (Keleş,1988).

Sosyal yaşamın bir parçası olan konut haklar ile doğrudan ya da dolaylı olarak ilişkilidir (İnce, Kanlı ve Eryiğit, 2017). Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın "Sağlık, Çevre ve Konut" başlığının altında yer alan 57. Maddesine göre "Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler.

Konut, barınma ihtiyacını karşılayan bir araç olmasına ek olarak yatırım aracı, sosyo-ekonomik bir gösterge, ekonomik güvencedir. Kişilerin yaşam tarzlarını belirlemekte ve toplumsal ilişkilerini düzenlemektedir (Tosun ve Fırat, 2012). Tekeli'ye (2009) göre işlevsel olarak konut barınak, üretim malı, tüketim malı, yatırım aracı, güvence, toplumsal ilişkilerin yeniden üretilmesinde bir araç ve kentsel çevrenin oluşmasında kültürel bir üründür. Konutun farklı işlevlerinin olması konut sorununun tanımlanmasını zorlaştırmaktadır (Tekeli, 2010).

Alkan ve Uğurlar toplumların kendilerine özgü sosyo-kültürel yapılarının değerlerinin, farklı coğrafi koşullar ile bir araya gelmesinin farklı kentsel mekanları oluşturduğunu belirtmiştir. Kent mekânının en önemli unsurlarından olan konut alanları bulunduğu topluma, zamana göre şekillenmekte ve değişkenlik göstermektedir. Konutlar kentleri oluşturan temel unsurlardandır bu nedenle ülkelerin politikalarının merkezinde yer almaktadır (Alkan ve Uğurlar, 2015).

2.2. Karşılabilir Konut Kavramı

Uluslararası sözleşmelerde yer alan konut kavramı barınma niteliğine ek olarak sağlıklı, mahremiyeti koruyan, uygun bir yer özelliği taşınmalıdır. 1948 yılında yayınlanan İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi (İHEB) (Madde 25.1) yeterli konutun uluslararası alanda hak olarak tanımlanmasında önemli belgelerden biridir. Bildirgeye göre herkesin konut hakkı vardır. 1966 yılında İHEB'nin temelini oluşturduğu Sosyal ve Kültürel Haklara İlişkin Uluslararası Sözleşme (Madde 11.1) ile elverişli konut hakkı gündeme gelmiştir (Aslan ve Güzey, 2015). 1996 yılında gerçekleşen HABITAT-II'nin ana temalarından biri herkes için yeterli konuttur (HABITAT-II,1996). Yeterli konut kavramı gizlilik, alan, fiziksel ulaşılabilirlik, güvenlik, kullanım, yapısal sağlamlık, aydınlatma, ısıtma, havalandırma ve su temini gibi yeterli temel altyapı, uygun çevre kalitesi, temel gereksinimlere kolay ulaşılabilirlik yerleşim alanları anlamına gelmektedir (Uğurlar ve Ecerel, 2014).

Konutlar ülkelerin politikalarının merkezinde yer almaktadır. Kentlerde artan nüfusa yeterli kadar konut sunulamaması, farklı sosyo-ekonomik grupların konuta erişimlerinin eşit olmaması, farklı gereksinimlere cevap verebilecek konut sunumunun olmaması gibi sorunlar hemen her ülkenin gündemini oluşturmaktadır. Farklı gelişmişlik düzeyine sahip olan ülkelerin konuta yönelik beklentileri farklılık göstermektedir. Refah düzeyinin düşük olduğu toplumlarda alt ve orta gelirli konut sunumu önemli bir problemken refah düzeyi daha yüksek olan toplumlarda sağlıklı, yeni teknolojiye uyumlu konutlarda yaşamak daha önemli bir hal almıştır (Alkan ve Uğurlar, 2015).

Bu bakış açısıyla karşılanabilir konut yetersizliği mental, fiziksel sorunlardan, kentsel alanlarda suça kadar farklı alanlarda problemleri beraberinde getirmektedir. Barınma ihtiyacının karşılanamaması konuta erişemeyenleri etkilediği gibi toplumun kalanını da

olumsuz olarak etkilemektedir, zira konut ekonomik olarak başta inşaat sektörü ve buna bağlı pek çok sektörü etkilemektedir (Ulusoy, 2020).

Karşılabilir konut, düşük ve orta gelirli hanelerin ihtiyaçlarına uygun olan ve bu hanelerin diğer temel yaşam giderlerini de karşılayabilecek şekilde fiyatlandırılan konuttur. Konut, brüt hane gelirinin %30'undan daha azına mal oluyorsa, genellikle karşılanabilir olarak kabul edilir. Bu oran karşılanabilir konut için bir ölçüt sağlamasına rağmen hanhalklarının koşullarına göre farklılık göstermektedir (Yeni Güney Galler, 2022).

HABITAT'ın Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklar Komitesi'nin 4 no.lu Genel Yorumunda “elverişli ve yeterli konut için kullanım hakkının yasal güvenliği, hizmetlerin kullanılabilirliği, ödenebilirlik, erişilebilirlik, oturabilirlik, konum ve kültürel elverişlilik” konutun sahip olması gereken temel özelliklerdendir (Housing and Land Rights Network Habitat International Coalition, 2010). Herkes için yeterli, elverişli konut hakkı uluslararası insan hakları hukukunda yer almaktadır. Uluslararası hukuk aracılığıyla elverişli konutun yasal güvenliği ırk, renk, cinsiyet, dil, din veya inanç, siyasi veya diğer türden görüşler, ulusal, etnik, veya sosyal köken, yasal veya sosyal statü, yaş, engellilik hali, mülkiyet, doğum veya diğer statüler arasında ayırım yapılmaksızın sağlanmalıdır.

Karşılabilir konut kavramının tanımı hakkında bir fikir birliği yoktur. Karşılabilir konut teriminin tanımlanması ve ölçülmesi kolay değildir. Karşılabilir konut kavramı; konutun nicelik ve niteliksel özelliklerine (konut maliyetleri, konut kalitesi), kullanıcıların türlerine (kiracı, mülk sahibi, ilk kez konut satın alanlar) göre farklılık göstermektedir (Yip 1995, s. 48; Hulchanski 1995, s. 472; Hancock 1993, s. 127, akt. Sarı ve Khurami, 2018). Karşılabilir konut standardı genellikle, hane gelirinin sabit bir oranını aşmaması gereken ve/veya bu barınma masrafları karşılandıktan sonra diğer temel yaşam masraflarını karşılamak için yeterli bir hane geliriyle sonuçlanması gereken barınma masrafları olarak tanımlanır (Haffner ve Heylen 2011; Haffner ve Boumeester 2014; Hancock 1993; Stone ve diğerleri 2011; Whitehead 1991).

UN-Habitat (2017)'a göre dünyada yaklaşık 1,6 milyar insan yetersiz barınma koşulları altında yaşamaktadır. Boş konut stoğunun artmasına rağmen insanların uygun, yeterli konuta erişim yoksunluğu çektiğini vurgulamıştır. Karşılabilir konuta yönelik talebin

artışlarına rağmen dünya nüfusunun büyük çoğunluğu için konut karşılanabilir durumda değildir (UN-Habitat, 2017).

Görüldüğü üzere, konut hakkı uluslararası belgelerde yer almasına rağmen sosyo-ekonomik olarak dezavantajlı gruplar için konuta erişimde sıkıntılar yaşanmaya devam etmektedir. Özellikle 2000 sonrası küreselleşmenin mekan üretimini, kentleşmeyi, konut sistemlerini ve politikasını ve konut hakkı konusunda önemli değişimleri beraberinde getirdiği görülmektedir. Konutun birincil işlevi olan barınma yerini yatırım aracı ve meta olarak değerlendirilmeye başlanması bunu en iyi örneğidir. Konuta bir hak olarak bakılması yerini finansal olarak bakılmasının etkisiyle sosyoekonomik yoksunluklara sebep olmakta, düşük ve orta gelirli haneler yeterli konuta erişim konusunda problemlerle yüzleşmek zorunda kalmaktadırlar (Kılıç, 2020).

Günümüzde karşılanabilir ve yeterli konutlara erişimde zorluklar yaşanmaktadır. Dünya genelinde yaklaşık üç yüz otuz milyon hanenin karşılanabilir konuta erişemediği tahmin edilmektedir. Bu oranın 2025 yılına kadar yaklaşık %30 artış göstererek dört yüz kırk milyon haneye ulaşacağı tahmin edilmektedir. King vd. (2017) çalışmasına göre karşılanabilir konuta erişimde problemler yaşanmasında temelde üç zorluk tanımlanmıştır. Bu zorluklar sırasıyla resmi olmayan ya da standartların altında kalan yerleşim yerlerinin büyümesi, ev sahipliğinin aşırı vurgulanması ve kent yoksullarını şehir dışına iten yasalarlardır. Resmi olmayan ve standartların altında kalan yerleşim yerlerinde yaşayan nüfuslar elektrik, su, sanitasyon gibi temel hizmetlere erişmemektedirler. Kentsel alanda yaşayan nüfusun aşırı artışı istihdam fırsatlarına erişimde yoksulluk ve buna bağlı olarak gelir eşitsizliğini beraberinde getirmiştir. Kentsel alanda hizmetlere erişimin kolay olduğu bölgelerde karşılanabilir konut sunumunun olmaması, kentlerdeki düşük gelir gruplarının hizmetlerden, altyapıdan ve iş alanlarından uzakta yaşamaya mecbur bırakacaktır. Bu durum hizmetlere ve işlerine erişimde ulaşım maliyetlerini arttırmaktadır. Barınma hakkı yasalarla desteklenmesine rağmen bazı ülkelerde kadınlar, etnik azınlıklar, göçmenler ve diğer dezavantajlı gruplar zorluklarla yüzleşmektedir (King, vd, 2017).

2.3. Karşılanabilir Konut ve Sosyal Konut

Karşılanabilir konut kavramı sosyal konut kavramıyla yakın anlamlarda kullanılmaktadır. Her iki kavramında tanımlarında sınırların belirsizliği devam etmektedir (Czischke ve

Bortel, 2018). Öte yandan karşılanabilir konut ile sosyal konut arasında gelir düzeyi, konut sunum biçimi ve konut ve yakın çevresinin niteliği açısından bazı temel farklılıklar bulunmaktadır.

Karşılanabilir konut ve sosyal konutun en temel farkı hanehalklarının *gelir dağılımlarıdır*. Karşılanabilir konutta hanehalklarının gelir dağılımları birbirinden farklıdır. Devlet aracılığıyla üretilen sosyal konutlar düşük bedellerle hanehalkına sunulmakta, dolayısıyla hedef düşük gelir gruplarını konuta erişimi olmaktadır. Karşılanabilir konutlarda ise böyle bir koşul söz konusu olmayabilir. Karşılanabilir konut arayışında olan hanelerin sosyal konut şartlarını karşılaması gerekmemektedir.

Öte yandan, *konut sunum biçimleri* açısından değerlendirildiğinde, sosyal konut sunumunda özel sektör, yerel yönetimler ve kar amacı gütmeyen organizasyonlar, kooperatifler etkin rol oynamaktadır (Taşar ve Çevik, 2009). Karşılanabilir konut politikaları ağırlıklı olarak özel mülk gibi yönetilmektedir. Karşılanabilir konut kiralari ile sosyal konut kiralariinin birbirinden farklı düzenlemeleri bulunmaktadır. Karşılanabilir konutlar bazen satın alınabilir olmasına rağmen genellikle kiralık konutlardır (Yeni Güney Galler, 2022).

Sosyal konut ve karşılanabilir konutlar *konut ve yakın çevresinin niteliği* açısından da farklılıklar gösterebilmektedir. Sosyal konutların konut sunum biçimine bağlı olarak belirli büyüklüklerde ve tipolojilerde üretilmesi oldukça yaygındır. Özellikle devlet eliyle üretilen sosyal konutlar için bu tür bir niteliksel benzerlik söz konusudur. Karşılanabilir konutlarda ise her zaman böyle bir bağlayıcı durum olmayabilir. Akademik yazın incelendiğinde devlet aracılığıyla sunulan karşılanabilir konut projelerinin hanehalkı memnuniyetinin sorgulandığı çalışmalara rastlanmaktadır. Bu çalışmalardan birinde Khassawneh ve Khassawneh (2022) Ürdün’de karşılanabilir konut projesi olan Zabdah konut projesinde barınan hanehalklarının konut ve yakın çevresine yönelik memnuniyetlerini ölçmüşlerdir. Düşük ve orta gelirli kamu çalışanları için inşa edilmiş alanda mahalle ve konut memnuniyetlerinin orta düzeyde olduğu sonucuna ulaşmışlardır. Konut alanının küçüklüğü ve açık yeşil alan yetersizliği yaşam kalitesini etkilemektedir. Yeşil alanlar, çocuk oyun alanları ve atık toplama konusunda hanehalkları düşük memnuniyet düzeyine sahiptirler. Mahalle düzeyinde hizmetlerin yeterli olması konut projesinin başarısı açısından önemlidir. Hanehalklarına göre mahalle düzeyinde kullanıcılar ulaşım, alışveriş ve eğitim

olanaklarından memnundur. İş fırsatları sebebiyle kırdan kente göç, çevre ülkelerde yaşanan sorunlar nedeniyle mültecilerin bölgesel göçü Ürdün'de şehirlerin nüfus artışı yaşamasına yol açmıştır. Nüfus artışı konut sektörüne olan talebi arttırmıştır. Bu durum düşük ve orta gelirli hanehalkları için olan seçenekleri azaltmıştır (Khassawneh ve Khassawneh, 2022).

Sosyal konut stoğunun büyüklüğü ülkeler arasında değişkenlik göstermektedir. Hollanda, Danimarka ve Avusturya'da sosyal konutun tüm konutlar içindeki oranı %20'den fazladır. İngiltere, Fransa, İrlanda örneklerinde ise bu oran %10-%19 arasında değişkenlik göstermektedir.

1970'lerden itibaren uygulanan neoliberal konut politikaları kiralık sosyal konut arzını azaltmıştır. Kiralık konut özel sektöre giderek daha bağımlı bir hale gelmiştir. Karşılabilir konutun değişimi farklı ülkelerde benzer şekillerde seyretmiştir. Konut politikasının başarılı olması için yerel yönetimler konut piyasası verilerini analiz etmelidir. Konut önceliklerini daha iyi belirleyip uygun politika geliştirmelidirler (Ratner,1996; akt. Sirmans ve Macpherson, 2003).

2.4. Bir konut sorunu olarak karşılanabilir konuta erişim

Konut politikalarının temel amacı düşük maliyetli konut sunumunu sağlamak ve düşük gelirli hanehalkları, engelliler, yaşlılar, evsizler vb. kırılgan gruplara sunmaktır. 1970'lerden itibaren uygulanan neoliberal konut politikaları sosyal kiralık konut arzını azaltmış, kiralık konut özel sektöre giderek daha bağımlı bir hale gelmiştir. Karşılabilir konutun değişimi de farklı ülkelerde benzer şekillerde seyretmiştir. Konut politikasının başarılı olması için yerel yönetimler konut piyasası verilerini analiz etmesi, konut önceliklerini daha net belirleyip uygun politika geliştirmeleri gerekmektedir (Ratner, 1996;akt. Sirmans ve Macpherson, 2003).

Karşılabilir konuta erişim yukarıda da aktarıldığı üzere son yıllarda önemli bir problem olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu konuda yapılan çalışmaların; konut arz ile hanehalkları gelir düzeyi ilişkisi, sosyal ve demografik yapı ve konut niteliği ve sunulan yaşam çevresi çerçevesi konularında yoğunlaştığı görülmektedir.

Gelir durumu ve karşılanabilir konut sorununa odaklanan çalışmalara göre farklı ekonomik sektörlerle doğrudan ya da dolaylı ilişki içerisinde olan konut sektörü ekonomik gelişmişliğin önemli bir göstergesi olup (Ören ve Yüksel, 2013) düzenli gelir ile konut satın alma olasılığı birbirleriyle ilişkilidir. Konut sistemindeki kusurlar ve gelir seviyelerindeki göreceli eşitsizlik, her zaman konut politikası sorunlarının merkezinde yer almıştır. Karşılanabilir konut konusu hem ev sahipliğinin ve hem de kiralık konutun karşılanabilirliğini kapsamaktadır. Dolayısıyla karşılanabilir konuta yönelik sorunların da temeli gelir eşitsizliklerine dayanmaktadır. Üstelik son yıllarda yapılan çalışmalarda karşılanabilir konuta erişim konusunda problemler yaşayan nüfus önceleri sadece düşük gelir gruplarıyken zaman içerisinde orta gelir grubundaki hanehalklarını da etkisi altına aldığı görülmektedir (Linneman ve Megnolugbe, 1992).

Konutun kira ve satın alma değerlerini konuta olan talep ve hanehalkı gelirleri belirlemektedir. Gelir üzerinde pozitif değişiklikler mülk sahibi olabilme özelliğini arttırmaktadır (Dynarski ve Sheffrin, 1985). Kentsel alanlarda farklı gelir gruplarına yönelik konut sunumunun yeterli olmamasının etkisiyle kiralık konuta yönelik talep artmaktadır. Konut piyasası nitelikleri açısından farklı fiyatlandırma yapısı ve farklı gelir gruplarına hizmet eden alt piyasalara bölünmektedir (Davenport, 2003).

Karşılanabilir konut sorununa hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerin ortak problemlerinden biri olarak görülmektedir. Gelişmekte olan ülkeler açısından sorunun net bir şekilde tespit edilebilmesi çoğu zaman veri yetersizliği nedeniyle yapılamamaktadır. Öte yandan gelişmiş ülkeler açısından karşılanabilir konuta ilişkin verilerin sistematik analizi mümkündür. Örneğin ABD’de 1970’lerden itibaren gelir artışındaki büyümenin konut fiyatlarındaki artışı yakalamamasının etkisiyle karşılanabilir konut konusu gündeme gelmiştir. 1990’da New Jersey’de karşılanabilir konut arzını artırma çabaları Adil Konut Yasası ile sonuçlanmıştır. Adil Konut Yasası aracılığıyla belediyelere devlet tarafından belirlenen uygun fiyatlı konut hedefinin gerçekleştirilmesine imkan sunmuştur (Rubin, Seneca ve Stotsky, 1990).

ABD’de 1980’den 2000’lere gelindiğinde ortalama ev fiyatları yaklaşık üç katına ulaştığı, ekonomik büyümeye rağmen medyan gelirim %50’sinin altında olan, yardım almayan kiracılar gelirlerinin yarısından fazlasını yaşamaya elverişli olmayan konutlara kira olarak ödediği anlaşılmaktadır. Aylık gelirinin %30’undan fazlasını barınma maliyeti olarak

harcayan hanehalklarının zorluk çekebileceği ve bu maliyetin %50'nin üzerinde olduğundaysa aşırı ve sürdürülemez olacağı kabul edilmektedir (Ratner,1996; akt. Sirmans ve Macpherson, 2003).

1980'lerden 2000'lerin başlarına kadar karşılanabilir konut ile ilgili yürütülen bazı çalışmalara göre, düşük gelir gruplarının barınma için gelirlerinin %25'inden fazlasını harcamaları durumunda konuta erişimde problemlere maruz kalmaktadırlar (Cass,1991; Rossiter ve Vipond,1985; akt.Beer, Kearins ve Pieters, 2007). 1990'lar ve 2000'lere gelindiğinde yapılan çalışmalara göre bu oran %30'dur. Hanehalkları için konuta erişimde problemlere neden olan barınma için harcanan gelir oranının %50 ya da fazlası olduğu üzerine belirtilmekte ve bu durumun hanehalklarında “konut stresi” yarattığını belirtmektedirler (Baker ve diğerleri,2006: akt. Beer, Kearins ve Pieters, 2007).

Avusturalya'da yapılan çalışmalarda da düşük ve orta gelire sahip insanların karşılanabilir konuta erişiminde yaşanan zorlukların arttığı belirtilmektedir. Düşük ve orta gelirli kiracıların 2007-2008 döneminden 2009-2010 dönemine yaklaşık %6 artış göstererek %45,7'si konut stresi yaşadığı görülmektedir. Sidney bölgesinde düşük ve orta gelirli özel kiracıların %50'den fazlası konut stresi yaşamakta ve karşılanabilir konut talebi arzı aşmaktadır. Kiralar ve ev fiyatları üzerindeki artan baskıya paralel olarak şehir merkezlerinde ve banliyölerde karşılanabilir konut sayısında azalmalar gözlenmektedir (Yeni Güney Galler, 2022).

Gelişmekte olan ülkeler açısından Helble, Lee ve Arbo'nun 2021 yılında gerçekleştirdikleri çalışmaları önemlidir. Çalışmaya göre Asya ülkelerinde karşılanabilir konutun gelişmiş ülkelere oranla daha yüksektir. Bu durumun olası nedenleri arasında hanehalkının gelirinin düşük olması, inşaat maliyetlerinin görece yüksek olması, arazi kullanımına yönelik düzenlemelerin ve planlama sistemlerinin yeterli olmaması yer almaktadır. 1990'ların başında kentsel nüfus yaklaşık %30'u oluşturmaktadır. 2018'de bu oran %50'ye yükselmiştir. Özellikle Doğu Asya örneği incelendiğinde 1950'lerde %18 olan kentleşme oranı 2015'e gelindiğinde %60'a yükselmiştir. Bu durum şehirlerin plansız olarak gelişmesine ve kaynaklara erişimde sorunlar yaşayan kayıt dışı yerleşimlere dönüşmesine neden olmuştur. Konut üretilmesi konusunda talepte yaşanan artışlar karşılanamamıştır ve bu durum konut fiyatlarının artışıyla sonuçlanmıştır. Asya ve Pasifik'te 27 ülke 211 şehirde konut fiyatlarının incelendiği çalışmanın sonuçlarına göre

konut fiyatlarının %10'u karşılanabilir konutlardan oluşmaktadır. Nüfusun fazla ve hane halkının daha düşük olduğu şehirlerde karşılanabilir konuta erişim zorlaşmaktadır (Helble, Lee ve Arbo, 2021).

Karşılanabilir konut sorununa sosyal ve demografik açıdan bakan çalışmalar son yıllarda giderek artmaktadır. Bilindiği üzere artan nüfus ve kentleşmenin beraberinde getirdiği konut talebini karşılayacak konutların nicelik ve nitelik açısından yeterli hale getirilmesi, konut kalitesinin sağlanması önemlidir (King, Orloff, Virsilas ve Pande, 2017). Gayrimenkulden elde edilen gelirler artış göstermesine rağmen şehirlerde karşılanabilirlik giderek azalmakta, kadınlar, farklı yaş grupları, dini ve etnik azınlıklar, engelliler, göçmenler ve mülteciler barınma konusunda ayrımcılığa maruz kalarak sağlıklı koşullarda yaşamaktalar (OHCHR, 2009; Harvard Joint Center for Housing Studies, 2015).

Robot, Deitz ve McGoldrick (1999) çalışmalarına göre beyazlar siyahîlerden, erkek hanehalkı reisleri, kadın hanehalkı reislerinden daha fazla kazanmaktadır. Bu durumda gelir belirsizliği ve mülk elde edilmesi farklı gruplar arasında değişkenlik göstermektedir (Robst, Deitz ve McGoldrick, 1999).

Austin, Gurran ve Whitehead çalışmalarına göre Avustralya'da, İngiltere'de ve Yeni Zelanda'da 1991-1996 yılları arasında 25-24 yaş grubunda konut sahipliği oranı yaklaşık %10 düşüş göstermiştir (Austin, Gurran ve Whitehead, 2014). 2015 yılında Harvard Üniversitesinde yürütülen bir çalışmada ise 25-34 yaş aralığındaki kiracılar üzerinde çalışılmıştır. Gelirlerinin konut giderlerine oranı %30'dan ve %50'den fazla olanların oranının son 10 yıllık süreçte arttığı tespit edilmiştir. ABD için hanehalklarının %30'undan fazlasının, konut harcamaları gelirlerinin %30'u ya da daha fazlasından oluşturmaktadır (Harvard Joint Center for Housing Studies, 2015; Ghaedrahmati ve Shahsavari, 2019). 2019 yılında yaşlı nüfus ile karşılanabilir konut üzerine Tahran'da yürütülen çalışmanın sonucuna göre düşük gelirli yaşlıların karşılanabilir konuta erişememesinin bir sonucu olarak kentsel hizmetlerden faydalanamadıklarına değinmiştir (Ghaedrahmati ve Shahsavari, 2019)

Baldassare, vd.'nin (2017) çalışmasına göre Kaliforniya ev sahibi olma oranı 1940'lardan itibaren en düşük seviyededir. Hanehalklarının yaklaşık %33'ü gelirlerinin en az %50'sini kiraya harcamaktadır. Kaliforniya'da yapılan anketin sonuçlarına göre yaklaşık %50'si

barınma maliyetlerinin yük oluşturduğunu söylemektedir. Kiracıların mali yük oluşturduğunu vurgulamaları konut sahiplerinin yaklaşık iki katıdır. 18-34 yaş arasının %33'ü, 35-54 yaş arasının %29'u barınma maliyetlerinden dolayı problemlerle yüzleşmek zorunda kalmaktadır (Baldassaare, Bonner, Kordus ve Lopes, 2017).

Farklı etnik kökenlerin problemlere maruz kalma olasılığı birbirinden farklıdır. Asyalı Amerikalıların %48'i, Latinler'in %55'i, Afrikalı Amerikalılar'ın %54'ü ve beyazların %39'u konut maliyetlerinden dolayı sıkıntı yaşamakta ve bulundukları bölgeden diğerlerine zorunlu olarak göç etmektedirler. Kaliforniya'da yaşayanların yaklaşık %33'ü barınma giderleri nedeniyle başka eyaletlere taşınacaklarını ve %10'luk bir kesim ise Kaliforniya içerisinde başka yerlere taşınmayı düşündüklerini vurgulamaktadır. Kıyı kesimlerinde yaşayanlar, iç kesimlerde yaşayanlara göre daha fazla taşınma düşüncesine sahiptir. Ev sahiplerinin %33'ü kiracıların ise %56'sı kendi bölgelerinden ayrılmayı düşünmektedirler. Kaliforniya'daki hanhalklarının %64'ü yeni konut inşasını desteklemektedir. Bu oran kiracılar arasında ev sahiplerine göre daha yüksektir (Baldassaare, Bonner, Kordus ve Lopes, 2017).

Kemp (2011) çalışmasına göre düşük gelirli haneler, öğrenciler ve göçmenler özel sektörde konut için rekabet etmektedirler. Paylaşımlı konutlarda yaşayan öğrenciler ve bekar göçmenler genellikle bu konutlar için düşük gelirli bir ailenin karşılayabileceğinden daha fazla kira ödeyebilirler. Çalışmanın sonuçlarına göre özel kiralık konut sektöründe yer seçen farklı yaş grupları, etnik kökenler, hanhalklarının işlerinin yarı zamanlı olup olmaması gibi nedenlerle farklılaşmalar söz konusudur. Bu nedenle özel kiralık konut sektöründe yer seçenleri sadece düşük gelir grupları olarak ele almak problemlere yol açabilmektedir (Kemp, 2011). Kiralardaki artışın yüksek olduğu alanlarda göçmenlerin fazla olduğu ya da kısıtlı sayıda konut stoğunun bulunduğu alanlardır (Collinson, 2011).

Göçmenler kentsel eşitsizliğe ve ayrımcılığa maruz kalan ve konuta erişimde zorluk yaşayan dezavantajlı gruplar haline gelmiştir. 250 000 000 göçmenin yarıdan fazlasının özel kiralık konut sektöründe barınması konut sorununu beraberinde getirmektedir. Göçmenlerin kira bedellerinin yüksek olması karşılanabilir konut sunumunda eşitsizliğe yol açmaktadır. Kentlerde mekansal eşitsizliğe sebep olmaktadır. 1997-2016 yılları arasında göçmenlerin kiracılık oranı yaklaşık %23 artış göstererek %62'ye ulaşmıştır. Metropollerde vasıfsız ve yarı vasıflı hizmet sektörlerinde istihdam edilen düşük ücretlerle

çalışan göçmenlerin barınma sorunları karşılanabilir kiralık konuta erişimleri zorlaşmaktadır. Metropollerde soylulaştırma ve yeniden geliştirme süreçleri göçmenler için konut maliyetlerini arttırmaktadır. Karşılanabilir kiralık konuta erişememe sosyal dışlanma riskini beraberinde getirmektedir (Liu, Li ve Greene,2020).

Zapatka ve Galvao'nun New York'ta yürüttükleri çalışmaya göre kira sabitlenmesi gibi uygulamaların gerçekleşmesi Hispanikler ve yabancıların barınma ihtiyaçlarını gidermeleri olasılığını arttırmaktadır. 2000'lere kadar uygulanan politikalara göre kira sabitlenmesinden Hispanik ve yabancıların faydalanma ve birikim yapma olasılığının daha fazla olduğu saptanmıştır (Zapatka ve Galvao, 2022).

Karşılanabilir konutun niteliği ve sunulan yaşam çevresi çerçevesinde gerçekleştirilen çalışmalar düşük gelirli hanelerin memnuniyetsizliklerini ortaya koymaktadır. Khassawneh ve Khassawneh (2022) Ürdün'de karşılanabilir konut projesi olan Zabdah konut projesinde barınan hanehalklarının konut ve yakın çevresine yönelik memnuniyetlerini ölçmüşlerdir. Düşük ve orta gelirli kamu çalışanları için inşa edilmiş alanda mahalle ve konut memnuniyetlerinin orta düzeyde olduğu sonucuna ulaşmışlardır. Konut alanının küçüklüğü, açık yeşil alan ve çocuk oyun alanlarının yetersizliği ve atık toplama konusunda hanehalkları düşük memnuniyet düzeyine sahip olduklarını tespit etmişlerdir. Özellikle kiralık konutlarda yaşamak durumunda olan düşük gelirli haneler konutun maliyetini karşılayabilmek için daha fazla çalışmak zorunda kalmaktadır, hizmetlere erişebilmek için daha uzun mesafeler kat etmeleri gerekmektedir. Yüksek yoğunluklu ve temel standartları karşılamayan konutlarda yaşamlarını sürdürmek ve temel ihtiyaçlarına konut maliyetlerinin yüksek olmasından dolayı erişememektedir (Yeni Güney Galler, 2022).

2.5. Konut Sorunu ve Konut Politikaları

Tekeli'ye göre konut sadece barınak olarak değerlendirildiğinde yeterli sayıda konutun üretilip dağıtımının sağlanması konut sorununu çözmelidir ancak konut sorunu bu kadar basit çözülebilecek bir konu değildir. Konut üretimi beraberinde kentsel arazinin yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. Konut üretimi emek yoğun bir faaliyettir ve farklı üretim faaliyetleriyle ilişkilidir. Konut talebi dinamik bir taleptir ve gelir seviyesine göre konut tüketimi de farklılaşmaktadır (yazlık konut, kışlık konut vb.). Dolayısıyla konut uzun

dönemli bir yatırımdır ve zaman içerisinde artan değeri sayesinde hanelere kısa sürede paraya dönüştürme imkanı sunar (Tekeli, 2010).

Akademik yazın incelendiğine konutun bir sorun haline gelmesinin sanayileşme ile doğrudan bağlantılı olduğu görülmektedir. Buna ek olarak, sanayileşme ve kentleşme hareketlerinin ülkelerde farklı zamanlarda gerçekleşmesi, konut sorunlarının farklı zamanlarda ve farklı şekillerde ortaya çıkmasına neden olmuştur. Konutun en temel haklardan biri olmasının yansısı büyük bir ekonomik değer taşıması da ülkelerin konut sorunlarına yönelik politikaları üzerinde etkili olmuştur.

Alkan ve Uğurlar (2015) dünyada konut politikalarının gelişimini dört farklı süreçte ele almışlardır; Sanayi Devrimi ve 1930 ekonomik bunalımına kadar olan dönem, II. Dünya Savaşı'ndan 1970'lere kadar olan dönem, 1970-1990'lar arası dönem ve 1990 sonrası dönem.

Sanayi Devrimi ve 1930 ekonomik bunalımına kadar olan dönemde, sanayileşmenin etkisi ile konutun bireylerin bireysel çabalarıyla ürettiği bir barınak olmaktan çıkarak tüketim malı haline geldiği görülmektedir. Bireysel çabalarla karşılanması mümkün olmayan konut talebinin etkisiyle konut üretiminde yeni yöntemler ve politikaların benimsenmiştir (Alkan, 2014).

Konut sorunu sanayileşme ve kentlerde yaşanan hızlı göçün etkisiyle gündeme gelmiştir. Gelişmiş ülkelerde 18. yüzyılın ortalarında sanayileşmenin sonucu olarak artan kentleşme hızı, gelişmekte olan ülkelerde 20. yüzyılın ortalarından itibaren kendini hissettirmeye başlamıştır. Sanayileşme ile birlikte kentlerde yaratılan istihdam olanakları işgücü göçünü artırmış ve işçi sınıfının barınma koşullarının yetersizliği (su, kanalizasyon, alt yapı gibi) yeni konut ve kent politikalarını, üretme zorunluluğunu beraberinde getirmiştir (Yücel, 2020). Çünkü barınma şartlarında yaşanacak iyileştirmeler doğrudan toplum sağlığı ile ilişkilidir.

ABD ve Avrupa'da sosyal konut anlayışının başlangıcı da bu döneme denk gelmektedir. Sosyal konuta yönelik kapsamlı uygulamalar ilk olarak İngiltere'de gözlemlenmiştir. Birinci Dünya Savaşı sonrası dönemde yaşanan ekonomik problemlere çözüm olarak

ortaya çıkan sosyal konut aracılığıyla, merkezi ve yerel yönetim ve konut kooperatifleri sosyal konut sunumu gerçekleştirmeye başlamışlardır.

İkinci Dünya Savaşı'ndan 1970'lere kadar olan ikinci *dönem* incelendiğinde ise konuta yönelik artan talebin karşılanması için sosyal konut politikalarının geliştirilmeye devam edildiği görülmektedir. İkinci Dünya Savaşı sonrasında savaşın yarattığı yıkım, yapı stoğunun eskimesi, inşaatın durma noktasına gelmesi konut açığına yol açmıştır. Savaş sonrası dönemde yaşanan nüfus artışı konut sorununun ciddileşmesine yol açmıştır (Wendt, 1962). Wendt (1962) İtalya örneği üzerinde gerçekleştirdiği çalışmasına göre savaş sonrası dönemde mülteciler ve evsizlerin geçici barınma alanları savaş sonrası dönemde konut üretiminin yetersiz kalmasında etken olmuştur. Konut politikaları savaş sonrası dönemde çeşitlenmiştir. Özellikle bu dönemde benimsenmeye başlanan sosyal devlet politikasının da etkisiyle sosyal konut uygulamalarında artışlar yaşanmıştır. Savaşın yıkıcı sonuçlarını ekonomik ve hızlı bir şekilde çözülmesi, konuta yönelik arz talep dengesinin sağlanması için sosyal konut sunumunun önemi anlaşılmış (Alkan ve Uğurlar, 2015), konut kooperatifi süreci gelişmiş ülkelerde başlamıştır. Hükümet aracılığıyla konut üretimi, özel sermaye aracılığıyla konut üretimine göre daha yaygın hale gelmiştir (Wendt, 1962).

Şekil 2.1.'de İngiltere, Belçika ve Avusturya'da sosyal konut uygulamalarının temel özellikleri verilmektedir. İlk sosyal konut uygulamalarının gerçekleştiği ülke olan İngiltere'de sosyal konut uygulamaları savaş sonrasında kar amacı gütmeyen kurumlar aracılığıyla gerçekleştirmeye başlamıştır. Belçika'da ise alt gelir grubunu hedefleyen sosyal konut uygulamalarında konutların kiralanması ya da satın alınması gibi seçenekler sunulmaktadır. Belçika'da sosyal konut uygulamaları farklı sosyo-ekonomik gruplardan insanların bir araya gelmesini sağlamak amacıyla farklı alanlarda uygulanmıştır. Avusturya Viyana'da sosyal konut uygulamaları 1920'lere dayanmaktadır. Viyana'da hanehalklarının %60'ı kamu desteğinin olduğu konutlarda barınmaktadır. Viyana Belediyesi sınırları içerisindeki konutların yaklaşık %25'ine sahiptir. Avusturya ülke stoğunun %25'i sosyal konutlardan oluşmaktadır. Sosyal konutların mülkiyet dağılımının %60'ı konut birliklerine, %40'ı merkezi ve yerel yönetimlere aittir (T.C. Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı Sosyal Yardımlar Genel Müdürlüğü, 2013) .

Belçika	Avusturya	İngiltere
• Düşük gelirli bireyler ve aileler hedef kitledir. • Sosyal konutun kiralınması veya satın alınması için farklı uygulamaları vardır. • Sosyal konutlar belirli bir alanda kümelenmemiştir.	• Sosyal konut uygulamaları II. Dünya Savaşı sonrası değişmiştir. • Toplam konut stoğu içerisinde sosyal konutların oranı %25'tir. Üretilen kiralık konutların içerisinde sosyal konut oranı zaman içerisinde azalmıştır. • Toplumun işçi, göçmen ve yoksul kesimleri sosyal konutlardan faydalanabilmektedir.	• İlk sosyal konut uygulamaları İngiltere'de gerçekleşmiştir. • Merkezi ve yerel yönetimler sosyal konutları kendileri yapmakta ya da konut kooperatiflerine yaptırmaktadır. İkinci dünya Savaşı sonrasında konut üretimi kar amacı gütmeyen kurumlara bırakılmıştır.

Şekil 2.1. Belçika, Avusturya ve İngiltere’de sosyal konut uygulamalarının temel özellikleri

1960'lara gelindiğinde sosyal konut projelerinin yoksulluk için çözüm üretmekte yetersiz kalmıştır ve sosyal konutlar sorun kaynağı haline gelmiştir (Lund, 1996 akt.Alkan ve Uğurlar, 2015).

Savaş sonrası dönemde ekonomik açıdan yaşanan düzelmeler sonrasında devletler aşamalı bir şekilde konut piyasasını müdahalelerini azaltmışlardır. 1960'lardan itibaren kent merkezlerinde yer seçen düşük gelirli grupların barınma alanları orta ve üst gelirli gruplar tarafından kullanılması için farklı işlevlerle donatılmıştır ve soylulaştırma çalışmaları başlamıştır. 1970'lerden itibaren barınma sorununa çözümler üretilirken devlet ve gönüllü kuruluşların birlikte çalışmaları önerilmiştir (Alkan ve Uğurlar, 2015).

Tezin temel konusu olan karşılanabilir konut üretimi açısından bu dönemde özellikle Avrupa ve Amerika'da tek işlevli karşılanabilir konutların üretildiği ve bu uygulamaların güvensiz alanların ve gettoların oluşmasına neden olduğu görülmektedir. Amerika'da konut ve ticari kullanımların birlikte olduğu karşılanabilir konut projelerine yönelik yatırımlar son zamanlarda ön plandadır. Karşılanabilir karma kullanımlı konut projelerinin amacı ticari kullanımları olanakların görece daha az olduğu yerleşim alanlarında alt gelir grubu için barınma imkanı sunmasıdır. Karma kullanımlı konut projeleriyle birlikte alt gelir grupları için erişilebilir ticaret alanları yaratılması hedeflenmektedir. Böylece karşılanabilir konut alanlarının aynı zamanda diğer kentsel hizmetlerle sıkı bağlantılarının kurulması ve sağlıklı yaşam çevrelerinin oluşturulması söz konusu olacaktır. Ancak Şikago'da yürütülen

kimi uygulamalarda karma kullanımlı projelerin toplam içindeki payının yaklaşık %9 olduğu ve bina içi ticari kullanımlarına erişimin adaletsiz olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca uygulamanın amacına aykırı olarak bu tür karşılanabilir karma kullanımlı konut projelerinde alt gelir grubunun istenilen düzeyde faydalanamadıkları tespit edilmiştir (Freemark, 2018).

Türkiye’de ekonomik, sosyal ve mekânsal boyutlarıyla konut sorunun (Ören ve Yüksel, 2013) başlangıcı da bu döneme rastlamaktadır (Tekeli, 2009; Erçetin, 2022). 1950’lilerden itibaren kırdan kente kontrolsüz yaşanan göçle birlikte kentlerde hızlı nüfus artışı yaşanmıştır. Büyük kentlerde sunulan imkanların etkisiyle yaşanan nüfus yığılmaları, konut arzındaki yetersizlik, vb. nedenlerle kentlerde plansız gelişimler başlamıştır (Ören ve Yüksel, 2013). Kentlerde yaşanan hızlı nüfus artışı, gelir dağılımında artan eşitsizlikler, işsizlik sorunları ve düşük gelir gruplarının konut sorununa bütüncül bir çözüm üretilmemesiyle, kentlerde barınma ve temel ihtiyaçların karşılanmasında zorluklar yaşanmıştır. Bu zorluklara çözüm olarak kentsel alanda ileride daha büyük problemlere yol açacak olan gecekondular üretilmiştir (Tekeli, 2009; Erçetin, 2022).

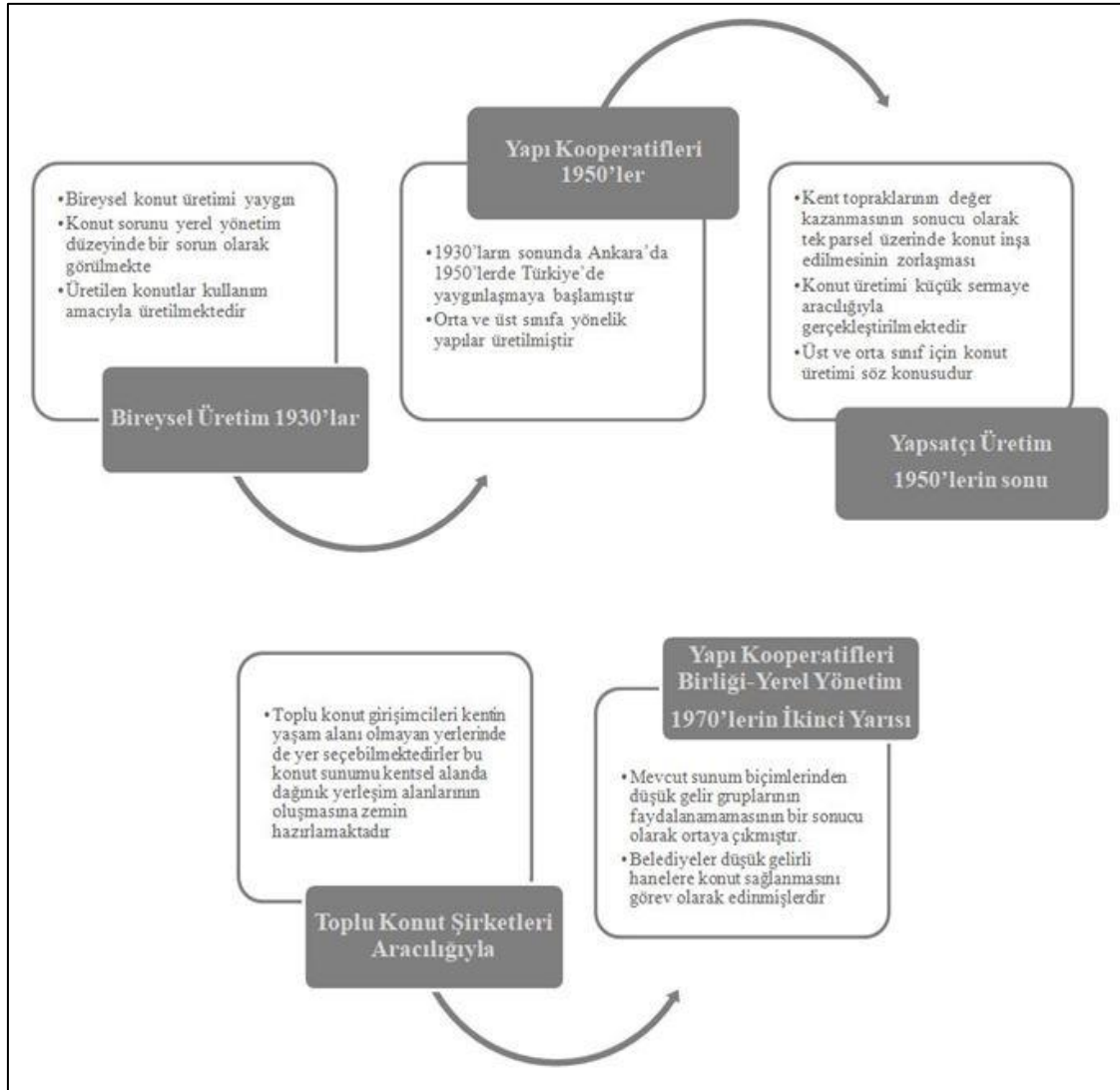
Özetle Türkiye’de bu süreçte kırdan kente yaşanan göçün artmasıyla birlikte kentlerde konut sunumunda sorunlar yaşanmaya başlanmıştır. Göç eden nüfusa yönelik alternatif konut sunumunun gerçekleşmemiş olması göç eden nüfusun beraberinde kendi çözüm yöntemlerini uygulamaya koymasına yol açmıştır. Konut ve çevresinin yaşam kalitesinde yaşanan düşüslere ek olarak, büyük kentler nüfus artışı, işsizlik, yapı stokunun eskimesi, malzeme fiyatları, gecekondular alanları ve yetersiz gelir dağılımı gibi sorunlarla karşı karşıya kalmıştır.

1970-1990’lar arası olan üçüncü dönem konut sunumunda devletin rolünün azalırken, özel sektörün rolünün arttığı bir dönemdir. Bir önceki dönemde yürütülen sosyal konut üretimi düşük gelirli grupların barınma sorununun çözümünde yetersiz kalmış, düşük maliyetle üretilen sosyal konutlar düşük gelirli gruplar için ekonomik açıdan erişilebilir olmamıştır. Merkezi ve yerel yönetim aracılığıyla üretilen sosyal konutların yeni üretilen kiralık konutlar içerisindeki oranı 1950’lerde %35’tir. Avusturya’da 1970’lerde üretilen kiralık konutların içerisinde yer alan sosyal konutların oranı %41’dir ve bu oran zaman içerisinde azalmıştır.

ABD’de 1970’lerden itibaren gelir artışıdaki büyümenin konut fiyatlarındaki artışı yakalamamasının etkisiyle karşılanabilir konut konusu gündeme gelmiştir. 1990’da New Jersey’de karşılanabilir konut arzını artırma çabaları Adil Konut Yasası ile sonuçlanmıştır. Adil Konut Yasası belediyeyi uygun fiyatlı konut sağlamak zorunda bırakmayarak devlet tarafından belirlenen uygun fiyatlı konut hedefinin gerçekleştirilmesine imkan sunmuştur (Rubin, Seneca ve Stotsky, 1990). 1980’lere gelindiğinde İngiltere’de sosyal konut temininde azalmalar gözlenmiştir. Kiracılar tarafından konutların satın alınması bu durumu etkilemiş ve sosyal konuta erişimde kiralama yolu yaygın şekilde kullanılmıştır.

Türkiye’de 1970’lerde gecekondular biçim değiştirmeye başlamış ve 1980’lerde çıkarılan imar aflarıyla birlikte rant aracı haline gelmiştir. 1973 yılında yerel seçimler sonrasında kazanan sosyal demokrat belediyeler konut kooperatifleri aracılığıyla konut ve arsa üretimine dahil olmuşlardır. Bu uygulamalar ekonomik ve siyasi krizlerin etkisiyle kalıcı olamamıştır. Konut kooperatifleri zamanla üst gelir grubunun taleplerini karşılayacak şekilde şekillenmiştir (Karasu, 2005).

Tekeli 1980’lerin başında Türkiye’deki konut sunum biçimlerini iki ana başlık altında sınıflandırmıştır. Bunlardan ilki kentin imarlı kesiminde, ikincisi ise kentin gecekondulu kesiminde gelişen konut sunum biçimleridir. İmarlı kesimde konut sunum biçimleri; bireysel konut üretimi, yapı kooperatiflerinin konut üretimi, yapsatçı üretim, toplu konut şirketleri üretimi ve yapı kooperatifleri birlikleri ve yerel yönetim konut üretimi olarak sıralanabilir. Öte yandan bireysel gecekondulu üretimi ve yarı örgütlenmiş gecekondulu üretimi ise gecekondulu kesiminde konut sunum biçimleri olarak görülmektedir. İmarlı konut yapımından farklı olarak gecekondularda yapım süresi kısadır ve yapım süresinde kullanıcılar yaşamaya başlamaktadır. İlk başlarda sadece gecekondulu inşa edenlerin kendi barınmaları için yapmış olduğu gecekondular zaman içerisinde yarı örgütlenmiş şekilde üretilmeye başlamıştır (Tekeli, 1982).



Şekil 2.3. 1980 yılına kadarki süreçte Türkiye'deki konut sunum biçimleri (Tekeli, 1982)

Karasu'ya göre Türkiye'deki konut sorunu mülk konuta erişimin sınırlı olması, kiracı sayısının fazla olması, gecekondu alanlarının varlığını kapsamaktadır. Alt ve orta sınıfın konut edinmesindeki ekonomik zorluklar konut sorununun temelini oluşturmaktadır (Karasu, 2009).

Dördüncü ve son dönem olan 1990 sonrası dönemde küreselleşmenin de etkisiyle devletin rolü konut sunumu konusunda azalmıştır. Konut ihtiyacının doğrudan devlet aracılığıyla sağlanması yerine devlet yasal düzenleyici ve yönlendirici bir aktör haline gelmiştir (Alkan ve Uğurlar, 2015). Yerelde belediyeler özel sektörle işbirliği yapan, hizmet üreten ve hizmet satın alan bir yapıya dönüşmüştür (Karasu, 2009). Karşılanabilir konut sunumu

açısından önemli çıkmazların yaşanmaya başlamasının ardında yatan temel nedenlerden biri de şüphesiz devletin rolündeki bu değişimdir.

2000'lerden itibaren konut inşaat sektörünün hacmi önemli ölçüde artmıştır. Bu dönemde çıkan Mortgage Yasası düşük gelir gruplarına ulaşamamış ve düşük gelir grupları açısından karşılanabilir konut sahibi olmak konut sunumunda yaşanan artışa rağmen mümkün olmamıştır (Alkay ve Övenç, 2019).

Bu dönemde İngiltere'de düşük ve orta gelire sahip insanların karşılanabilir konuta erişiminde yaşanan zorluklar artmaktadır. Düşük ve orta gelirli kiracıların 2007-2008 döneminden 2009-2010 döneminde yaklaşık yüzde altı artış göstererek %45,7'si konut stresi yaşamaktadır. Sidney bölgesinde ise düşük ve orta gelirli özel kiracıların %50'den fazlası konut stresi yaşamaktadır. Karşılanabilir konut talebi arzı aşmaktadır. Kiralar ve ev fiyatları üzerindeki baskı artmaktadır. Şehir merkezlerinde ve banliyölerde karşılanabilir konut sayısında azalmalar gözlenmektedir. (Yeni Güney Galler Hükümeti, 2022).

2019 yılının Aralık ayında ortaya çıkan Covid-19 salgınının konut arz ve talep dengeleri açısından etkilerini tartışmakta fayda bulunmaktadır. OECD (2020) raporuna göre Covid-19 salgını düşük gelirli ve savunmasız hanehalkları için yaşamaya elverişli olmayan koşullarda yaşamalarına neden olmuştur. Yeterli olmayan konutlarda yaşayan hanehalkları sağlık, güvenlik risklerine maruz kalmaktadır. Bununla birlikte krizin etkisiyle yaşanan iş kayıpları hanehalklarının barındıkları konutları karşılamalarını zorlaştırmıştır. Salgınla beraber sosyal konut üretimine yönelik yatırımlarda yeniden artışlar gözlenmiştir (OECD, 2023).

Amerika'da Covid-19 salgınıyla birlikte iki yıllık bir süre boyunca kiracıların gelirlerinde düşüşler yaşanırken kiralar yükselmiştir ve hanehalklarının diğer temel ihtiyaçları için ayırabilecekleri harcama tutarlarında önemli düşüşler gözlenmiştir. Kira bedelleri hanehalkı gelirlerinde bir yük halini almıştır. Yüksek gelirli haneleri hedef alan konut piyasası düşük ve orta gelirli hanelerin konuta erişiminde sorunlar yaşanmasına neden olmuştur, konut maliyetlerinde artışlar yaşanmıştır. 2021 yılında gelirlerinin %30'undan ve %50'sinden fazlasını kira bedeli olarak ödeyen hanelerde önemli artmıştır. 2022 yılına gelindiğinde ise yüksek gelirli hanelerin konuta olan taleplerinde düşüşler yaşanmıştır. Bu durumda etkisiyle kiralar daha yavaş bir hızla artmaya devam etmiştir. 2021 yılında kira

artışı %13'ten fazla gerçekleşirken 2022 yılının sonda %2.8'e gerilemiştir. Çok aileli konut ünitelerinin inşası başlamıştır. Kira yardımları gerçekleşti, çok düşük gelirli hanelerin konut sahibi olmasına yardımcı olunmuştur, konutlardan tahliye edilmeleri engellenmiştir yerel ve merkezi politikalar aracılığıyla 2022 yılında karşılanabilir kiralık konuta geçmiş yıla göre iyileşmeler göstermiştir (Airgood-Obrycki, 2023).

Küresel bir kriz olan Covid-19 salgının konuta yönelik bakış açımızı değiştirdiğini söylemek mümkündür. Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde krizin yansımaları farklı olmuştur. Salgın sırasında konutlar insanların en çok vakit geçirdiği mekanlar haline gelmiş, sokaklar, meydanlar, parklar gibi kamusal alanların kullanımı salgınla beraber azalmıştır. Salgınlar sırasında bazı kent merkezlerinde konut ve arsa fiyatlarında düşüşler gözlenmiştir. Yaşanan salgınlarla birlikte kent merkezinden uzaklaşma eğilimi söz konusu olmuş fakat bu eğilim toplumların sosyoekonomik olarak avantajlı kesimlerinde gözlenmiş ve kalıcı olmamıştır. Bazı kent merkezlerinde salgın sonrası dönemde altyapı iyileştirmeleri ve sokakların, binaların sağlıklılaştırılmasıyla kent merkezi tekrardan cazibe alanı haline gelmiştir. Covid-19 salgının beraberinde getirdiği konut ile doğrudan ve dolaylı etkilerin kalıcı olup olmadığına yönelik çıkarımlarda bulunmak güçtür, fakat Türkiye'de yapılan çalışmalar incelendiğinde kırsal alanlara yönelik talebin arttığı, kent merkezinde yaşayan bazı grupların ikincil konutlarına yerleşme eğiliminde olduğunu görülmektedir. Konut ve salgınla ilgili yapılan çalışmalarda konut tipi tercihlerinde konutun kişisel çalışma alanı sağlayabilecek olması, bahçenin, balkon, terasın varlığı ve fiziksel durumu, park açık yeşil alanlara yakınlığı, yaya ve bisiklet ulaşımına elverişliliği gündeme gelmiştir (Sarıcan ve Sat, 2021).

Türkiye özelinde karşılanabilir konut ve konut sunumuna ilişkin politikalar açısından diğer bir kırılma noktası 6 Şubat 2022 tarihinde ülkemizde gerçekleşmiş olan ve on ilimizi etkileyen merkezi Kahramanmaraş'ın Pazarcık ve Elbistan ilçelerinde gerçekleşen depremdir. Bu depremden toplam 13,5 milyon kişi etkilenmiştir (İTÜ, 2023). Bu bölgelerde yaşayan nüfus için geçici barınma çözümleri üretilmeye başlanmıştır. Bölgeden depremden etkilenmeyen çevre illere göçler yaşanması, çevre illerde konut fiyatlarında değişikliklere yol açmıştır. Bu değişikliklerin kalıcı ya da geçici olup olmadığı üzerine kesin yorumlar yapmak henüz mümkün değildir. Ülkemizde yaşanan bu doğal afet, afet riski taşıyan bölgelerin yerleşim dışı bırakılması ve dolayısıyla konutun yer seçimi, niteliği

ve izlenmesi gereken konut sunum politikaları ile ilgili sorgulamaları da beraberinde getirmiştir.

Konut, özellikle karşılanabilir konut sunumu için günümüze kadar izlenen politikaları değerlendirirken konutu içinde bulunduğu toplumdan bağımsız düşünmemek gerekmektedir. Konut toplumların yaşamış oldukları doğal afetler, savaşlar, ekonomik krizler ve sosyal dönüşümlerden bağımsız düşünülemez. Kentlerde yaşanan her kriz sorununu ve çözümlerini beraberinde getirmektedir. Yaşanılan krizler uzun vadede ülkelerin politikalarını, yerelde belediyelerin aldıkları kararları, uygulamalarını ve hanehalklarını etkilemektedir. Organisation for Economic Co-operation and Development.

(OECD) raporuna göre (2020) konut fiyatlarında yaşanan artış, gerek gelir seviyesindeki artışın üzerinde olması gerekse kamu yatırımlarının yetersiz kalması nedenleriyle karşılanabilir konuta erişimi zorlaştırmaktadır. 2015-2019 yılları arasında OECD ülkelerinin 21’inde konut ve kira fiyatlarında yaşanan artışlar, konut fiyatlarında yaşanan artış gelirlerden daha fazla olmuş ve düşük gelirli hanehalklarının yaklaşık %33’ü için kiralari gelirlerinin %40’ından daha yüksek rakamlara ulaşmıştır (OECD, 2020).

2.6. Türkiye’de Konut ve Karşılanabilir Konut Sorunu

Keleş’e göre toplumda dar gelirli gruplar ve konut üzerine politikalar geliştirilirken “düşük gelirli grubun” ve “konutsuz aile”nin doğru bir şekilde tanımlanması en önemli konulardandır. Gelir yoksulluk üzerindeki tek gösterge olmamalıdır. Hanehalkının gelirine ek olarak yaşam koşulları, bireylerin öğrenim durumu, meslekleri, sağlık koşulları da tanımlamalar yapılırken göz önünde bulundurulmalıdır.

1978-1979 Hane-halkı Gelir ve Tüketim Harcamaları Anketi’nin sonuçlarına göre Ankara’da konut harcamaları ortalama olarak gelirin %14.7’sini oluşturmaktadır. Besleme için gıda harcamalarının tutarı ise %37.2’dir. Bu durumda Ankara için düşük gelirli olanların gelirlerinin daha büyük bir bölümünü beslenmeye ayırdıkları söylenebilir. Keleş’in çalışmasına göre Ankara’da kiracılık oranı %39.9 olmasına rağmen aylık geliri az olan aileler arasında kiracılık oranı çok daha yüksektir. Kirada oturanların mülk sahiplerine göre daha küçük ve az odalı konutları tercih ettikleri görülmektedir. Çalışmaya göre konut

harcamaları içinde konut kirasının oranının gelir düzeyi yükseldikçe azalma göstermektedir (Keleş,1988).

DPT'nin 1996 yılındaki çalışmasında Türkiye'de konut kiracılığının %96'sının kentsel alanlarda ağırlık kazandığı ve kira ödemelerinin kentlerde yaşayan hanhalklarının gelirlerinin %30-50'si arasında değişkenlik gösterdiği belirtilmektedir. 1978 yılında Ankara özelinde gerçekleştirilen çalışmada kira bedelinin hanhalkı gelirinin yaklaşık %15'ine karşılık gelirken, bu oranın yaklaşık 20 yılda iki katına çıkmış olması düşündürücüdür. İlerleyen yıllarda da bu oranda maalesef bir iyileşme söz konusu olmadığı gibi daha da geriye düşülmüştür. Aşıcı, Yılmaz ve Hepşen, Haziran 2007- Aralık 2009 dönemi için Türkiye'nin yedi ilinin verilerini kullandıkları çalışmalarında İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa ve Antalya'da ortalama gelire sahip haneler için konutun karşılanamaz durumda olduğunu tespit etmişlerdir. Farklı olarak Adana ve Kocaeli'nde ise ortalama gelirli haneler konutu karşılayabildiğini belirlemişlerdir (Aşıcı, Yılmaz ve Hepşen, 2011).

OECD (2022) verilerine göre 37 OECD üyesi arasında Türkiye gelir eşitsizliğinin en yüksek olduğu 6. ülke; yoksulluk açığı verisine göre ise 41 ülke arasında 17. sırada yer almaktadır. TÜİK verileri incelendiğinde ise ülkemizde hanhalkı tüketim harcamalarında en yüksek payı konutun oluşturduğu görülmektedir. 1985 yılında hanhalklarının %77.19'u ev sahibiyken %22.81'i kiracıdır. DPT'nin araştırmasına göre 1996 yılında hanhalklarının %41'i konut sahibiyken, %32'si kiracı olarak kalmak zorunda ya da kiracı olmayı tercih etmektedir. Konut sahipliği oranının yıllar içerisinde azaldığı, kiracılık oranının ise yükseldiği anlaşılmaktadır. TÜİK 2021 yılı verilerine göre oturan konuta sahip olanların oranı %57,5, kiracıların oranı %26,8, kendi konutunda oturmayıp kira ödemeyenlerin oranı 14,6 ve lojmanda oturanların oranı %1,2'dir. EUROSTAT ve TÜİK Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması verilerinden faydalanılarak 2007-2021 yılları arasında Türkiye'de konut sahiplik ve kiracılık oranlar Şekil 2.4.'de verilmiştir. Şekil 2.4'de incelendiğinde son 13 yıllık süreçte Türkiye genelinde konut sahipliliği azalmakta ve kiracılık oranı ise artmaktadır.

Gelir gruplarına göre kiracı ve ev sahibi hanhalkları incelendiğinde en düşük gelir grubundaki kiracılar, kira ödemeyen hanhalklarında %15 daha fazladır. 1978'de her gelir grubu için benzer olan kiracılık oranları, 1987'ye gelindiğinde düşük gelirli haneler

arasında artış göstermiştir. Kira ödemeyenler ise alt gelir gruplarından üst gelir gruplarına kaymıştır. Hanehalklarının gelire göre dağılımı incelendiğinde kira giderleri açısından düşük gelirli hanehalkları zorluk yaşamaktadır. 1996 yılında kira giderlerinin gelire oranı düşük gelirli hanelerde %50'lere kadar yükselmektedir (DPT, 1996).

Yeterli miktarda ve kiracıların gelirlerine uygun şartlarda konut üretilmemesi karşılanabilir kiralık konut probleminin derinleşmesine neden olmaktadır. Yer değiştirmelerin fazla olduğu kentlerde kiralık konut üretimi ve kiralık konut politikalarının bu çerçevede ele alınması önemlidir. Türkiye'de 1965'ten 1990'lara kadar olan süreçte kiracıların oranı %16'dan %30'a yükselmiştir (Balamir, 1999). Balamir'e göre (1999) Türkiye'de kiralama sektörü kamu sektöründen bağımsız bir şekilde gelişmiştir. Kiralık konutlarla ilgili kamu politikası bulunmamaktadır. Türkiye'de ev sahipliğine yönelik eğilimler yoğundur. Haneler finansal bir güvence ve yatırım aracı olarak konut satın almayı tercih etmektedirler.

Alp'e göre (2019) kiralık konut fiyatları makroekonomik değişkenlerden etkilenmektedir. Kiranın hanehalkı gelirindeki payının artması karşılanabilir konuta erişimi engellemektedir.

Konut sektöründe üst gelir grubunun bir yatırım olarak konut edinmesi satılık konut fiyatlarını arttırmaktadır. Konut fiyatlarında yaşanan artışlar genellikle kiralık konut piyasasında da eş zamanlı olarak gerçekleşmektedir. Türkiye'de kiralık konut piyasasına yönelik düzenlemeler sınırlıdır. Alp (2019) konut fiyat artışlarının tüketici bütçesine etkilerinin iki şekilde gerçekleştiğini vurgulamıştır:

1. Konut satın almak için gerekli olan tasarruf miktarının artması
2. Konut kirasının gelire oranının artması

Kiranın gelire oranının artması konut satın alma talebinde olan kiracıların tasarruf miktarının azalmasıyla sonuçlanmaktadır. Konut kredisi ödemesi için bütçeden ayrılan pay düşme eğiliminde olacaktır. Satılık konut ve kiralık konut fiyatlarında yaşanan artışlar konut sahipliğini azaltmaktadır. Üst gelir grubunun konuta erişiminin artması ve alt ve orta gelir gruplarının konuta erişememesi toplumda eşitsizlikleri arttırmaktadır. Konut satış fiyatlarında yaşanan artışların etkisiyle konut satın alamayan hanehalkları kiralık konut

piyahasına yönelmektedir. Bu durumun bir sonucu olarak kiralık konut piyasasına yönelik talep artmaktadır ve kira fiyatları da artan talepler doğrultusunda yükselmektedir (Alp, 2019).

2.7. Karşılanabilir Kiralık Konut

Barınma ihtiyacının karşılanması için günümüzde ağırlıkları ülkeler, bölgeler ve şehirler arasında farklılık göstermesine rağmen kiralık konut mülk konut edinimine göre ekonomik olarak karşılanabilir olduğu için konut sunum biçimi olarak bir ihtiyaçtır. Konut piyasası ile bütünleşmiştir. Gelişmiş ülkelerde kiralık konut sektörüne devlet müdahalesi gözlemlenirken gelişmekte olan ülkelerde daha sınırlı uygulama alanları bulmuştur. Mülk konuta erişimin zaman içerisinde zorlaşması kira değerlerinin kontrol altında tutulmasını ve kiralık konut ile ilgili politikalar geliştirilmesini zorunlu hale getirmiştir.

Kiralık konut yerel özelliklerle doğrudan ilişkilidir ve metropoliten alanlarda heterojen dağılım göstermektedir. Amerika’da 1990’lardan 2010’lara kadar olan süreçte metropollerin bazılarında kira artışı fazla olurken, bazı bölgelerde düşme eğiliminde olmuştur. Kira artışlarının fazla gözlendiği alanlarda göçmen nüfusun artış gösterdiği ve kiralık konutun kısıtlı olduğu tespit edilmiştir. Arazinin konut sunumuna imkan tanıyamayacağı metropollerde kiralık konut stokunda küçülmeler gerçekleşmiş ve bu durum kira fiyatlarının yükselmesine yol açmıştır (Collinson, 2011).

Barınma çeşitleri sosyo-ekonomik şartlarla değişkenlik göstermektedir. Artan gelir eşitsizlikleri, değişen demografik yapılar ve karşılanabilir konuta erişimde yaşanan sorunlarla birlikte daha düşük maliyetli alternatifler gündeme gelmiştir, paylaşımlı konut uygulamaları bu alternatiflerden biridir. Konut paylaşımı çalışmaların çoğunda göz ardı edilen bir konu olmasına rağmen metropollerde paylaşımlı konutlar yaygındır (Zhang ve Gurran, 2020). Düşük gelirlerle çalışan ve düşük maliyetle barınma ihtiyacına çözüm arayanlar, öğrenciler, tek hane yerine konutunu birden fazla kişiye kiralayıp kar etmek isteyen mülk sahipleri, göçmenler gibi gruplar paylaşımlı konut sektöründe önemli pay oynamaktadır.

Ortalama bir hanehalkı ile düşük gelirli hanelerin konut harcamalarının gelirlerine oranları farklılık göstermektedir. Düşük gelirli haneler için konut harcamalarının payının gelirlerine

oranı daha yüksektir. Metropollerde karşılanabilir konuta erişimde ciddi problemler yaşanmaktadır. 1960-1970 yılları arasında konut kira bedelinin gelire oranı %20 iken, 1980'lere gelindiğinde %25'e yükselmiştir. 2000'li yıllara gelindiğinde ise yoksul hanelerin büyük çoğunluğu gelirlerinin %30-%50'den fazlasını konut harcamaları oluşturmaktadır. 1960-2000 yılları arasında medyan gelirin %30'unun altında kalan kiralık konut stoğu %83'ten %62'ye gerilemiştir. Quigley ve Raphael (2004) Amerika metropol bölgelerinde konut kira fiyatlarının 1995-2002 yılları arasında San Francisco Körfez Bölgesi'nde %65, Boston'da %62, San Diego'da %54 ve Denver'da %49 artış gözlenmiştir. Metropollerde yaşanan konut fiyatlarının artışı düşük gelirli hanehalklarını etkilemesinin yanı sıra artış öncesi konut satın alabilme olasılığı olan hanehalklarının da konut satın alabilirliğini etkilemektedir. Düşük gelirli hanehalklarının nitelik olarak daha düşük kaliteli konutlarda yaşama zorunluluğunu getirmektedir. Amerika'da konut sahipliği oranı görece yüksek olmasına rağmen farklı ırklar, etnik kökenler ve hane reisinin yaşı gibi faktörlerle değişkenlik göstermektedir. Hane reisinin çok genç ya da çok yaşlı olması durumunda karşılanabilir konuta erişimde problem yaşama olasılıkları daha fazla olmaktadır (Quigley ve Raphael, 2004).

Konutun konumu ile ilişkili olarak sunduğu kamu olanakları ve tüketim faaliyetlerinin çeşitliliği değişkenlik göstermektedir.

Ezebilo ve Thomas (2019) düzenli ve düzensiz yerleşim alanlarında kiralık konutu inceledikleri Papua Yeni Gine'nin başkenti Port Moresby'de ev kiralayan hanelerin büyük çoğunluğunun kirayı ödemekte zorluk yaşadığını belirtmişlerdir. Konut alanının bulunduğu konum, altyapı, rekreasyon alanı, konutun sağlık kuruluşlarına ve ilkokula uzaklığı gibi çevre özellikleriyle konutun banyo ve tuvalet düzenlemesi, oda sayısı ve merkezi iş alanına uzaklığı ile kira bedellerinin farklılaştığını tespit etmişlerdir. Merkezi iş alanından uzakta düzensiz yerleşim alanlarında ve banyo ve tuvaletin ortak kullanımlı olduğu evlerde kira bedelleri düşmektedir (Ezebilo ve Thomas, 2019).

2010 yılından itibaren Sidney'de nüfusta kaydadeğer bir artış yaşanmıştır ve bu süre zarfında ortalama konut değeri %412 artış göstermiştir. Konut değerinde yaşanan artışlar mülk edinimini zorlaştırmış ve özel kiralık konut sektöründe karşılanabilir konuta erişim problemini gündeme getirmiştir. Düşük ve çok düşük gelirli haneler için karşılanabilir kiralık konut sayısı 300 000'den fazladır. Karşılanabilir kiralık konuta erişim

sağlayamayan hanehalkları paylaşımlı konut düzenlemelerinde yer almışlardır. Metropollerde alanlarda sunduğu finansal olanakların da etkisiyle konut fiyatları daha yüksektir. Ekonomik olarak dezavantajlı olmayan gruplar konum açısından daha fazla konut seçeneğine sahiptir. Ancak düşük gelirli hanehalkları iş olanaklarına yakın olabilmek için yüksek maliyet ve düşük kalitede konutları tercih etmek durumunda kalmaktadır (Hoang ve Wakely 2000, Kim 2010;akt. Zhang ve Gurran, 2020).

Etiyopya’da kiranın karşılanabilirliğini inceleyen bir çalışmada 219 adet haneden veriler elde edilmiştir. Lojistik regresyon tahmin tekniği kullanılmıştır. Anket çalışmasına katılan hanehalklarının yaklaşık %70’i aylık gelirinin %30’u ya da daha azını kira harcamalarına ayırırken yaklaşık %30’u daha fazla harcama yapmaktadır. Hanehalkı Geliri, medeni hali, konutun oda sayısı, ulaşım erişimi gibi faktörlerin belirleyici rol oynadığı ortaya çıkmıştır (Shitaye, 2020).

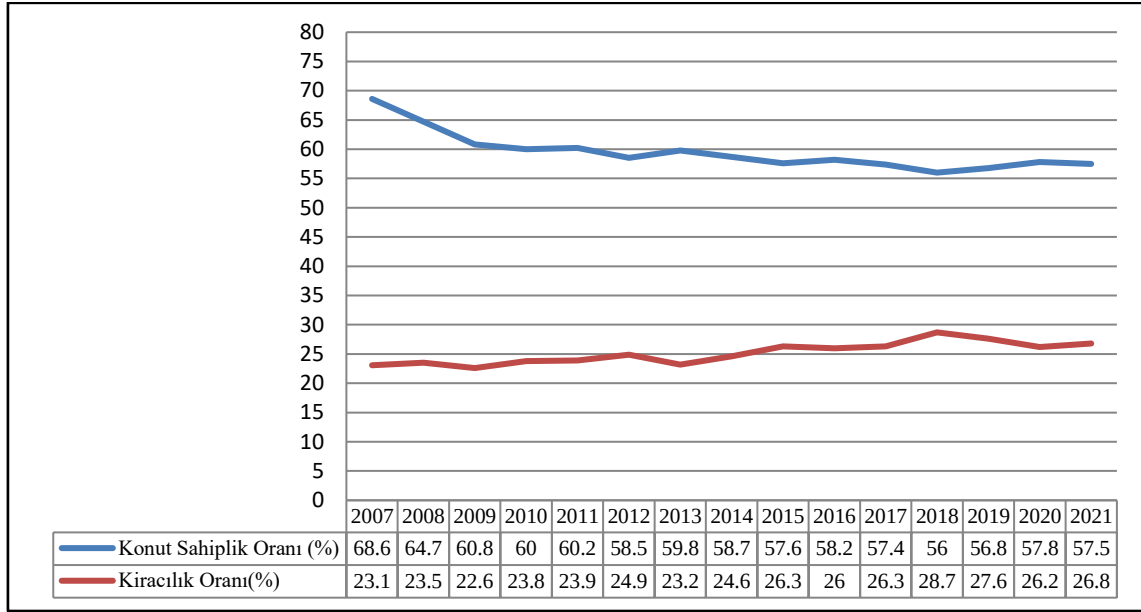
ABD’de konut piyasasına devlet müdahalesi olmasına rağmen özel aktörlerin etkisi oldukça fazladır. Düşük gelirli hanelerin şehirde uygun fiyatlı konaklama bulmalarını desteklemede ve barınma sorunlarını azaltmada önemli roller oynamıştır (Schill ve Friedman, 1999).1990’lardan itibaren ABD konut piyasasında değişiklikler yaşanmaya başlamıştır. Kentlerde yaşanan dönüşümlerle soylulaştırmalarla birlikte düşük gelirli hanehalkları yerinden edilme baskısına maruz kalmıştır ve düşük gelirli haneler için uygun konut stoku azalmıştır. Artan gelir eşitsizlikleri, güvencesiz çalışma koşullarıyla birlikte karşılanabilir konuta erişimde problemler artmıştır.

Karşılanabilir kiralık konut sorunu ele alınırken özellikle metropoller üzerinden çalışmalar yürütülmüştür. Metropollerin sundukları iş, sağlık, eğitim vb. imkanların etkisiyle göç alması, nüfusun artışı barınma için gerekli olan konutların sunulabileceği arazinin az ve pahalı olması gibi unsurlar konut fiyatlarında hızlı artışlara yol açmıştır. Konut sahibi olması mümkün olmayan gruplar kiralık konut yönelmiştir. Gelişmiş ülkelerde planlama ve politikalar aracılığıyla kentlerde yaşamını sürdüren dezavantajlı gruplar için sosyal konut, kira yardımları gibi destekler söz konusuysa gelişmekte olan ülkeler bu imkanları sunamamaktadır. Bu durumda gelişmekte olan ülkeler için karşılanabilir kiralık konut sunumu üzerinde daha fazla çalışılma yapılması gereken bir konudur. Kent merkezinden uzakta yer seçmek istemeyen hanehalkları ve bireyler kent merkezine yakın olan ancak altyapı sorunları olan, temel niteliklerden yoksun konutlarda yaşama eğilimindedir. Konutu

karşılamağa güçlük çeken gruplar kendi alternatiflerini üreterek paylaşımly konutlarda barınmak zorunda kalmaktadır. Bir barınma alternatifi olmasına rağmen paylaşımly konutların uzun süreli barınma imkanı sunup sunamayacağı konusu belirsizliğini sürdürmektedir. Özellikle gelişmekte olan ülkelerde karşılanabilir konut sunumunun bir problem olmaması için kamu müdahalesi zorunlu gözükmektedir.

Karşılanabilir konut konusu ve konu ile ilişkilendirilen kavramlar zaman içerisinde çeşitlilik göstermiş ve değişime uğramıştır. Karşılanabilir konut kavramı ağırlıklı düşük gelir grupları ile ilişkilendirilirken orta gelir grubu da zaman içerisinde bu alanda incelemeye değer bir konu başlığı haline gelmiştir. Karşılanabilir konut konusu kullanıcılarından bağımsız düşünülemez sadece düşük gelirli haneler için karşılanabilir konut kavramını ele almak yetersiz olacaktır. Düşük gelirli haneler ile birlikte farklı ülkelerde yaşlılar, kadınlar, öğrenciler, göçmenler gibi farklı gruplar çalışma konusu olmaya başlamıştır. Karşılanabilir konut sadece nicel bir kavram değildir. Literatürde gelirle ilişkili olarak incelen karşılanabilir konut kavramı günümüzde kullanıcı memnuniyetleri, konutun ve yakın çevresinin nitelikleri gibi konuları da kapsamaktadır. Karşılanabilir konut sorununun çözümünde gelişmiş ülkelerin bir politika olarak özel sektör, kamu ve gönüllü topluluklar işbirliğiyle projeler ve politikalar geliştirilirken, gelişmekte olan ülkelerin özel sektöre müdahalede yetersiz kaldığını ve bu nedenle karşılanabilir konuta erişimde özellikle dezavantajlı grupların güvencelerinin olmadığını söylemek mümkündür. Çizelge 2.1.'de zaman içerisinde karşılanabilir konut kavramı ile ilişkili olarak 1980-2022 yılları arasında yürütölen bazı çalışmaların kapsamına değinilmiştir.

2007 yılında konut sahiplik oranı %68.9, kiracılık oranı %23.1'dir. 2021 yılında ise konut sahiplik oranı %57.5, kiracılık oranı %26.8'dir. Oransal olarak gerçekleşen bu değişikliğe göre mevcut konut sahipleri konutlarını satıp sonrasında değişken ekonomik koşulların etkisiyle yeniden konut satın alamamış olabilirler ve çeşitli nedenlerle şehir değişiklikleri yapmak durumunda kalıp kiracı olmak durumunda olabilirler buna ek olarak genç nüfusun konut sahibi olma olasılığının zaman içerisinde azalması kiracılık oranının artması ile ilişkili olabilir.



Şekil 2.4. Türkiye’de konut sahiplik ve kiracılık oranları (TÜİK, 2021)

Gelir gruplarına göre kiracı ve ev sahibi hanhalkları incelendiğinde en düşük gelir grubundaki kiracılar, kira ödemeyen hanhalklarında %15 daha fazladır. 1978’de her gelir grubu için benzer olan kiracılık oranları, 1987’ye gelindiğinde düşük gelirli haneler arasında artış göstermiştir. Kira ödemeyenler ise alt gelir gruplarından üst gelir gruplarına kaymıştır. Hanhalklarının gelire göre dağılımı incelendiğinde kira giderleri açısından düşük gelirli hanhalkları zorluk yaşamaktadır. 1996 yılında kira giderlerinin gelire oranı düşük gelirli hanelerde %50’lere kadar yükselmektedir (DPT, 1996).

Yeterli miktarda ve kiracıların gelirlerine uygun şartlarda konut üretilmemesi karşılanabilir kiralık konut probleminin derinleşmesine neden olmaktadır. Yer değiştirmelerin fazla olduğu kentlerde kiralık konut üretimi ve kiralık konut politikalarının bu çerçevede ele alınması önemlidir. Türkiye’de 1965’ten 1990’lara kadar olan süreçte kiracıların oranı %16’dan %30’a yükselmiştir (Balamir, 1999). Balamir’e göre (1999) Türkiye’de kiralama sektörü kamu sektöründen bağımsız bir şekilde gelişmiştir. Kiralık konutlarla ilgili kamu politikası bulunmamaktadır. Türkiye’de ev sahipliğine yönelik eğilimler yoğundur. Haneler finansal bir güvence ve yatırım aracı olarak konut satın almayı tercih etmektedirler.

Alp'e göre (2019) kiralık konut fiyatları makroekonomik değişkenlerden etkilenmektedir. Kiranın hanehalkı gelirindeki payının artması karşılanabilir konuta erişimi engellemektedir.

Konut sektöründe üst gelir grubunun bir yatırım olarak konut edinmesi satılık konut fiyatlarını arttırmaktadır. Konut fiyatlarında yaşanan artışlar genellikle kiralık konut piyasasında da eş zamanlı olarak gerçekleşmektedir. Türkiye'de kiralık konut piyasasına yönelik düzenlemeler sınırlıdır. Alp (2019) konut fiyat artışlarının tüketici bütçesine etkilerinin iki şekilde gerçekleştiğini vurgulamıştır:

1. Konut satın almak için gerekli olan tasarruf miktarının artması
2. Konut kirasının gelire oranının artması

Kiranın gelire oranının artması konut satın alma talebinde olan kiracıların tasarruf miktarının azalmasıyla sonuçlanmaktadır. Konut kredisi ödemesi için bütçeden ayrılan pay düşme eğiliminde olacaktır. Satılık konut ve kiralık konut fiyatlarında yaşanan artışlar konut sahipliğini azaltmaktadır. Üst gelir grubunun konuta erişiminin artması ve alt ve orta gelir gruplarının konuta erişememesi toplumda eşitsizlikleri arttırmaktadır. Konut satış fiyatlarında yaşanan artışların etkisiyle konut satın alamayan hanehalkları kiralık konut piyasasına yönelmektedir. Bu durumun bir sonucu olarak kiralık konut piyasasına yönelik talep artmaktadır ve kira fiyatları da artan talepler doğrultusunda yükselmektedir (Alp, 2019).

Barınma ihtiyacının karşılanması için günümüzde ağırlıkları ülkeler, bölgeler ve şehirler arasında farklılık göstermesine rağmen kiralık konut mülk konut edinimine göre ekonomik olarak karşılanabilir olduğu için konut sunum biçimi olarak bir ihtiyaçtır. Konut piyasası ile bütünleşmiştir. Gelişmiş ülkelerde kiralık konut sektörüne devlet müdahalesi gözlemlenirken gelişmekte olan ülkelerde daha sınırlı uygulama alanları bulmuştur. Mülk konuta erişimin zaman içerisinde zorlaşması kira değerlerinin kontrol altında tutulmasını ve kiralık konut ile ilgili politikalar geliştirilmesini zorunlu hale getirmiştir.

Kiralık konut yerel özelliklerle doğrudan ilişkilidir ve metropoliten alanlarda heterojen dağılım göstermektedir. Amerika'da 1990'lardan 2010'lara kadar olan süreçte metropollerin bazılarında kira artışı fazla olurken, bazı bölgelerde düşme eğiliminde

olmuştur. Kira artışlarının fazla gözlendiği alanlarda göçmen nüfusun artış gösterdiği ve kiralık konutun kısıtlı olduğu tespit edilmiştir. Arazinin konut sunumuna imkan tanıyamayacağı metropollerde kiralık konut stokunda küçülmeler gerçekleşmiş ve bu durum kira fiyatlarının yükselmesine yol açmıştır (Collinson, 2011).

Barınma çeşitleri sosyo-ekonomik şartlarla değişkenlik göstermektedir. Artan gelir eşitsizlikleri, değişen demografik yapılar ve karşılanabilir konuta erişimde yaşanan sorunlarla birlikte daha düşük maliyetli alternatifler gündeme gelmiştir, paylaşımlı konut uygulamaları bu alternatiflerden biridir. Konut paylaşımı çalışmaların çoğunda göz ardı edilen bir konu olmasına rağmen metropollerde paylaşımlı konutlar yaygındır (Zhang ve Gurran, 2020). Düşük gelirlerle çalışan ve düşük maliyetle barınma ihtiyacına çözüm arayanlar, öğrenciler, tek hane yerine konutunu birden fazla kişiye kiralayıp kar etmek isteyen mülk sahipleri, göçmenler gibi gruplar paylaşımlı konut sektöründe önemli pay oynamaktadır.

Ortalama bir hanehalkı ile düşük gelirli hanelerin konut harcamalarının gelirlerine oranları farklılık göstermektedir. Düşük gelirli haneler için konut harcamalarının payının gelirlerine oranı daha yüksektir. Metropollerde karşılanabilir konuta erişimde ciddi problemler yaşanmaktadır. 1960-1970 yılları arasında konut kira bedelinin gelire oranı %20 iken, 1980'lere gelindiğinde %25'e yükselmiştir. 2000'li yıllara gelindiğinde ise yoksul hanelerin büyük çoğunluğu gelirlerinin %30-%50'den fazlasını konut harcamaları oluşturmaktadır. 1960-2000 yılları arasında medyan gelirin %30'unun altında kalan kiralık konut stoğu %83'ten %62'ye gerilemiştir. Quigley ve Raphael (2004) Amerika metropol bölgelerinde konut kira fiyatlarının 1995-2002 yılları arasında San Francisco Körfez Bölgesi'nde %65, Boston'da %62, San Diego'da %54 ve Denver'da %49 artış gözlenmiştir. Metropollerde yaşanan konut fiyatlarının artışı düşük gelirli hanehalklarını etkilemesinin yanı sıra artış öncesi konut satın alabilme olasılığı olan hanehalklarının da konut satın alabilirliğini etkilemektedir. Düşük gelirli hanehalklarının nitelik olarak daha düşük kaliteli konutlarda yaşama zorunluluğunu getirmektedir. Amerika'da konut sahipliği oranı görece yüksek olmasına rağmen farklı ırklar, etnik kökenler ve hane reisinin yaşı gibi faktörlerle değişkenlik göstermektedir. Hane reisinin çok genç ya da çok yaşlı olması durumunda karşılanabilir konuta erişimde problem yaşama olasılıkları daha fazla olmaktadır (Quigley ve Raphael, 2004).

Konutun konumu ile ilişkili olarak sunduğu kamu olanakları ve tüketim faaliyetlerinin çeşitliliği değişkenlik göstermektedir.

Ezebilo ve Thomas (2019) düzenli ve düzensiz yerleşim alanlarında kiralık konutu inceledikleri Papua Yeni Gine'nin başkenti Port Moresby'de ev kiralayan hanelerin büyük çoğunluğunun kirayı ödemekte zorluk yaşadığını belirtmişlerdir. Konut alanının bulunduğu konum, altyapı, rekreasyon alanı, konutun sağlık kuruluşlarına ve ilkokula uzaklığı gibi çevre özellikleriyle konutun banyo ve tuvalet düzenlemesi, oda sayısı ve merkezi iş alanına uzaklığı ile kira bedellerinin farklılaştığını tespit etmişlerdir. Merkezi iş alanından uzakta düzensiz yerleşim alanlarında ve banyo ve tuvaletin ortak kullanımlı olduğu evlerde kira bedelleri düşmektedir (Ezebilo ve Thomas, 2019).

2010 yılından itibaren Sidney'de nüfusta kaydadeğer bir artış yaşanmıştır ve bu süre zarfında ortalama konut değeri %412 artış göstermiştir. Konut değerinde yaşanan artışlar mülk edinimini zorlaştırmış ve özel kiralık konut sektöründe karşılanabilir konuta erişim problemini gündeme getirmiştir. Düşük ve çok düşük gelirli haneler için karşılanabilir kiralık konut sayısı 300 000'den fazladır. Karşılanabilir kiralık konuta erişim sağlayamayan hane halkları paylaşımlı konut düzenlemelerinde yer almışlardır. Metropolen alanlarda sunduğu finansal olanakların da etkisiyle konut fiyatları daha yüksektir. Ekonomik olarak dezavantajlı olmayan gruplar konum açısından daha fazla konut seçeneğine sahiptir. Ancak düşük gelirli hane halkları iş olanaklarına yakın olabilmek için yüksek maliyet ve düşük kalitede konutları tercih etmek durumunda kalmaktadır (Hoang ve Wakely 2000, Kim 2010;akt. Zhang ve Gurran, 2020).

Etiyopya'da kiranın karşılanabilirliğini inceleyen bir çalışmada 219 adet haneden veriler elde edilmiştir. Lojistik regresyon tahmin tekniği kullanılmıştır. Anket çalışmasına katılan hane halklarının yaklaşık %70'i aylık gelirinin %30'u ya da daha azını kira harcamalarına ayırırken yaklaşık %30'u daha fazla harcama yapmaktadır. Hane halkı Geliri, medeni hali, konutun oda sayısı, ulaşım erişimi gibi faktörlerin belirleyici rol oynadığı ortaya çıkmıştır (Shitaye, 2020).

ABD'de konut piyasasına devlet müdahalesi olmasına rağmen özel aktörlerin etkisi oldukça fazladır. Düşük gelirli hanelerin şehirde uygun fiyatlı konaklama bulmalarını desteklemede ve barınma sorunlarını azaltmada önemli roller oynamıştır (Schill ve

Friedman, 1999).1990'lerden itibaren ABD konut piyasasında değişiklikler yaşanmaya başlamıştır. Kentlerde yaşanan dönüşümlerle soylulaştırmalarla birlikte düşük gelirli hanehalkları yerinden edilme baskısına maruz kalmıştır ve düşük gelirli haneler için uygun konut stoku azalmıştır. Artan gelir eşitsizlikleri, güvencesiz çalışma koşullarıyla birlikte karşılanabilir konuta erişimde problemler artmıştır.

Karşılanabilir kiralık konut sorunu ele alınırken özellikle metropoller üzerinden çalışmalar yürütülmüştür. Metropollerin sundukları iş, sağlık, eğitim vb. imkanların etkisiyle g alması, nüfusun artışı barınma için gerekli olan konutların sunulabileceği arazinin az ve pahalı olması gibi unsurlar konut fiyatlarında hızlı artışlara yol açmıştır. Konut sahibi olması mümkün olmayan gruplar kiralık konut yönelmiştir. Gelişmiş ülkelerde planlama ve politikalar aracılığıyla kentlerde yaşamını sürdüren dezavantajlı gruplar için sosyal konut, kira yardımları gibi destekler söz konusuyken gelişmekte olan ülkeler bu imkanları sunamamaktadır. Bu durumda gelişmekte olan ülkeler için karşılanabilir kiralık konut sunumu üzerinde daha fazla çalışılma yapılması gereken bir konudur. Kent merkezinden uzakta yer seçmek istemeen hanehalkları ve bireyler kent merkezine yakın olan ancak altyapı sorunları olan, temel niteliklerden yoksun konutlarda yaşama eğilimindedir. Konutu karşılamakta güçlük çeken gruplar kendi alternatiflerini üreterek paylaşımlı konutlarda barınmak zorunda kalmaktadır. Bir barınma alternatifi olmasına rağmen paylaşımlı konutların uzun süreli barınma imkanı sunup sunamayacağı konusu belirsizliğini sürdürmektedir. Özellikle gelişmekte olan ülkelerde karşılanabilir konut sunumunun bir problem olmaması için kamu müdahalesi zorunlu gözükmektedir.

Karşılanabilir konut konusu ve konu ile ilişkilendirilen kavramlar zaman içerisinde çeşitlilik göstermiş ve değişime uğramıştır. Karşılanabilir konut kavramı ağırlıklı düşük gelir grupları ile ilişkilendirilirken orta gelir grubu da zaman içerisinde bu alanda incelemeye değer bir konu başlığı haline gelmiştir. Karşılanabilir konut konusu kullanıcılarından bağımsız düşünülemez sadece düşük gelirli haneler için karşılanabilir konut kavramını ele almak yetersiz olacaktır. Düşük gelirli haneler ile birlikte farklı ülkelerde yaşlılar, kadınlar, öğrenciler, göçmenler gibi farklı gruplar çalışma konusu olmaya başlamıştır. Karşılanabilir konut sadece nicel bir kavram değildir. Literatürde gelirle ilişkili olarak incelen karşılanabilir konut kavramı günümüzde kullanıcı memnuniyetleri, konutun ve yakın çevresinin nitelikleri gibi konuları da kapsamaktadır. Karşılanabilir konut sorununun çözümünde gelişmiş ülkelerin bir politika olarak özel

sektör, kamu ve gönüllü topluluklar işbirliğiyle projeler ve politikalar geliştirilirken, gelişmekte olan ülkelerin özel sektöre müdahalede yetersiz kaldığını ve bu nedenle karşılanabilir konuta erişimde özellikle dezavantajlı grupların güvencelerinin olmadığını söylemek mümkündür. Çizelge 2.1.'de zaman içerisinde karşılanabilir konut kavramı ile ilişkili olarak 1980-2022 yılları arasında yürütülen bazı çalışmaların kapsamına değinilmiştir.

Çizelge 2.1. 1980-2022 Yılları Arasında Karşılanabilir Konut Üzerine Yürütülen Bazı Çalışmalar

Araştırmacı	Yıl	Çalışmanın Kapsamı	Öne çıkan kavramlar
Keleş	1988	1978-1979 Hane-halkı Gelir ve Tüketim Harcamaları Anketi'nin sonuçlarına göre Ankara'da konut harcamaları üzerine çalışmıştır.	Gelir durumu
Robot, Deitz ve McGoldrick	1999	Karşılanabilir konuta erişimde farklı demografik grupları incelemiştir.	Demografik yapı ve konuta erişim
Aşıcı, Yılmaz ve Hepşen	2011	Haziran 2007- Aralık 2009 Türkiye'deki yedi ilin verilerini kullanarak ortalama gelirde bir hanehalkının konutu karşılayıp karşılayamayacağını sorgulamışlardır.	Gelir durumu
Kemp	2011	Özel kiralık konut sektörünün kullanıcıları olan hanehalkları tanımlanırken düşük gelirin yanı sıra farklı yaş grupları, etnik kökenleri de değerlendirmeye almışlardır.	Sosyo-demografik yapı ve konuta erişim
Alkan	2013	Ankara örnekleme üzerinden farklı gelir gruplarının konut sahibi olabileme olasılıklarını incelemiştir.	Gelir durumu
Austin, Gurran ve Whitehead	2014	1991-1996 yılları arasında 25-24 yaş grubunda konut sahipliğini Avustralya'da, İngiltere'de ve Yeni Zelanda'da incelemiştir.	Yaş grupları ve konuta erişim
Hardvard Üniversitesi	2015	25-34 yaş aralığındaki kiracıların karşılanabilir konuta erişimi üzerine çalışmışlardır.	Yaş grupları ve konuta erişim
Savran ve Güzey	2015	Karşılanabilir Konut Sunumu TOKİ Ankara Kusunlar Yoksul Grubu Konutları örneklem alanı üzerinden anket çalışmaları aracılığıyla kullanıcıların için test etmişlerdir.	Gelir durumu
Baldassare, Bonner, Kordus ve Lopes	2017	Kaliforniya'da yapılan anket çalışmaları yürüterek barınma maliyetlerinin yük oluşturup oluşturmadığını test etmişlerdir.	Gelir durumu
Nguyen, Tran, Vu ve Luu	2017	Vietnam'da 450 kişiye anket uygulanmış ve memnuniyet ölçülmüştür.	Konutun konumu ve bölgedeki çevre kalitesinin konut memnuniyetini etkileyen faktörlerdendir.
Ghaedrahmati ve Shahsavari	2019	Yaşlı nüfus ile karşılanabilir konut üzerine Tahran örneği üzerinden incelenmiştir.	Yaş grupları ve konuta erişim
Liu, Li ve Greene	2020	Metropollerde göçmenlerin barınma sorunları ve kiralık konuta erişimlerini üzerinde çalışmışlardır.	Göçmenler ve konuta erişim

Çizelge 2.2. (devam) 1980-2022 Yılları Arasında Karşılanabilir Konut Üzerine Yürütülen Bazı Çalışmalar

Khassawneh ve Khassawneh	2022	Ürdün’de karşılanabilir konut projesi olan Zabdah konut projesinde barınan hanehalklarının konut ve yakın çevresine yönelik memnuniyetlerini ölçmüşlerdir.	Yaşam çevresinden memnuniyet
Zapatka ve Galvao	2022	New York’ta yürüttükleri çalışmaya göre kira sabitlemesi gibi uygulamaların gerçekleşmesinin Hispanikler ve yabancıların barınma ihtiyaçlarının karşılanması ile etkisini incelemişlerdir.	Etnisite ve karşılanabilir konut

Çizelgeden izlenebileceği üzere çalışmaların kapsamları incelendiğinde hanehalklarının gelir durumu, demografik yapıları, konutun niteliği ve sunduğu yaşam çevresi konularının ağırlıklı olarak ele alındığını söylemek mümkündür. Bu nedenle tez kapsamında alan araştırmasının temel olarak bu üç konuya odaklanmasına karar verilmiştir.

3. AKADEMİK YAZINDA KARŞILANABİLİR KONUT KAVRAMINA YÖNELİK SÖYLEM ANALİZİ

Tezin bu bölümünde çevrimiçi kanallar (Web of Science) aracılığıyla, İngilizce dilinde farklı kurum ve kuruluşların (üniversiteler, kurumlar, STKlar, vb.) hazırlamış olduğu çalışmalar söylem analizi kullanılarak değerlendirilmektedir. Sosyal bilimlerde sıklıkla kullanılan söylem analizi, belirli sosyal senaryolara veya sistemlere nasıl ve neden önem atfedildiğini belirlemeye çalışan ve bu nedenle çevremizdeki dünyayı daha iyi anlamamıza yardımcı olan bir yöntem olarak kabul edilmektedir. Söylem analizinde, “dil”, sosyal değer sistemlerini ve maddi gerçeklikleri güçlendirmede ve üretmede önemli bir araç olarak kabul edilmektedir. Dolayısıyla, bu analizin en önemli unsurunu metin analizi oluşturmaktadır. Bu yöntem yazılı bir “metnin” sosyal ilişki biçimlerini anlamlandırmada bir araç olduğu düşüncesinden hareketle metni analiz etme imkanı vermektedir.

3.1. Çalışmanın Aşamaları



Şekil 3.1. Literatür Taraması Yöntemi

Bu çalışma üç aşamada gerçekleştirilmiştir. İlk aşama analize katılacak çalışmaların belirlenmesi, ikinci aşama seçilen çalışmalara dair betimleyici istatistiklerin ortaya konulması ve son aşama ise metin düzeyinde analiz yapmayı sağlayan yazılım programı

olan MaxQda yardımıyla karşılanabilir konuta yönelik vurgulanan temel konuların tespit edilmesi ve değerlendirilmesi aşamasıdır.

Aşama 1: Analize katılacak çalışmaların belirlenmesi

27.12.2022 tarihinde Web of Science platformunda yapılan arama ile “affordable housing” (karşılanabilir konut) anahtar kelimesini “konu” (topic) içerme kriterine göre tarama yapılmış ve 5563 adet çalışmaya ulaşılmıştır.

The screenshot displays the Web of Science search interface. At the top, there are two tabs: 'DOCUMENTS' (selected) and 'RESEARCHERS'. Below the tabs, the search scope is set to 'Web of Science Core Collection' and 'Editions: All'. The search results are categorized into 'DOCUMENTS' and 'CITED REFERENCES'. A search bar contains the text 'affordable housing' with a placeholder example 'Example: liver disease india singh'. Below the search bar, there are buttons for '+ Add row', '+ Add date range', and 'Advanced Search'. At the bottom right, there are buttons for 'x Clear' and 'Search'.

Şekil 3.2. Web of Science Veri Tabanı Aracılığıyla "Affordable Housing" Anahtar Kelimesinin Aranması

“affordable housing” anahtar kelimesini içeren 5563 adet belgeye erişilmiştir. Şekil 3.3’de arama sonuçlarının olduğu sayfa görülmektedir.

5,563 results from Web of Science Core Collection for:

affordable housing (All Fields)

Analyze Results Citation Report Create Alert

Copy query link

Publications You may also like...

Refine results

Search within results...

Filter by Marked List

Quick Filters

- ☐ Highly Cited Papers 20
- ☐ Review Article 178
- ☐ Early Access 158
- ☐ Open Access 1,630
- ☐ Enriched Cited References 471

Citation Topics Meso

- ☐ 6.86 Human Geography 1,891
- ☐ 6.115 Sustainability Science 359
- ☐ 6.314 Homelessness & Human Trafficking 190
- ☐ 4.183 Transportation 120
- ☐ 1.156 Healthcare Policy 117

0/5,563 Add To Marked List Export

Sort by: Relevance 1 of 112

1 AFFORDABLE HOUSING SOLUTIONS: AFFORDABLE HOUSING PROVIDERS' PERSPECTIVE

Sudlawati, C. and Armitage, J.

2010 | PACIFIC BIM PROPERTY RESEARCH JOURNAL 16 (3), pp.273-290

Accessibility to housing for low to moderate income groups in Australia has experienced a severe decline since 2002. On the supply side, the public sector has been reducing its commitment to the direct provision of public housing. Despite strong demand for affordable housing, limited supply has been generated by nongovernment housing providers. This paper identifies and discusses some current a ... Show more

Free Published Article From Repository Full Text at Publisher ...

5 Citations 27 References

2 Green building, split-incentives and affordable rental housing policy

MacAskill, S. Stewart, B.S. (-); Sahin, O.

Jan 2 2021 | Oct 2019 (Early Access) | HOUSING STUDIES 36 (1), pp.23-45

We investigate the notion of capitalizing on investments in energy, water and gas efficiency within the context of affordable rental housing subsidy schemes; how associated utility savings offer a means to deliver policy designed to mitigate for issues of split-incentives. An Australian case study representing a typical affordable housing development is analyzed for two scenarios - a "Business ... Show more

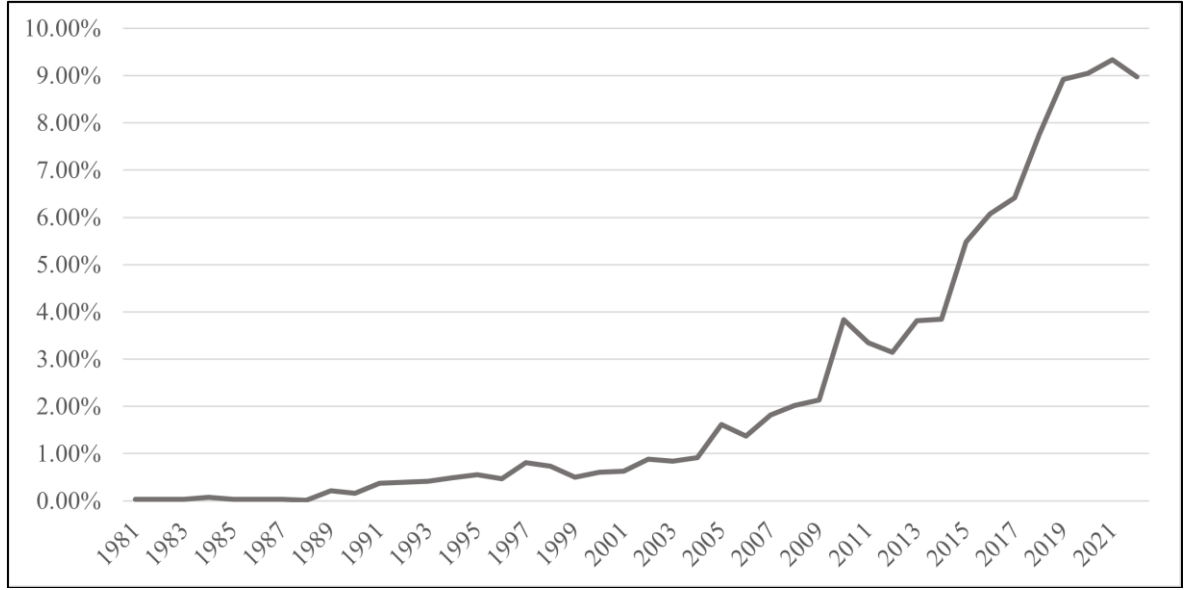
Free Accepted Article From Repository View full text ...

11 Citations 88 References

Şekil 3.3. Web of Science veri tabanında konu (topic) kriteri ile arama yapılan arayüz

Aşama 2: Seçilen çalışmalara dair betimleyici istatistiklerin gerçekleştirilmesi

İlk aşamada belirlenen anahtar kelimeler üzerinden yapılan arama sonucunda 5563 adet çalışmanın yıllarına, yazarların ülkelerine, yayın türüne ve “Web of Science” konu kategorilere göre dağılımları verisine ulaşılmıştır. Şekil Z’de görüldüğü gibi Web of Science veri tabanı aracılığıyla “affordable housing” anahtar kelimesiyle arama yapıldıktan sonra “yayın yılı”(publication year) eklentisi ile yayın yıllarına göre aralıklar belirlenmiştir.

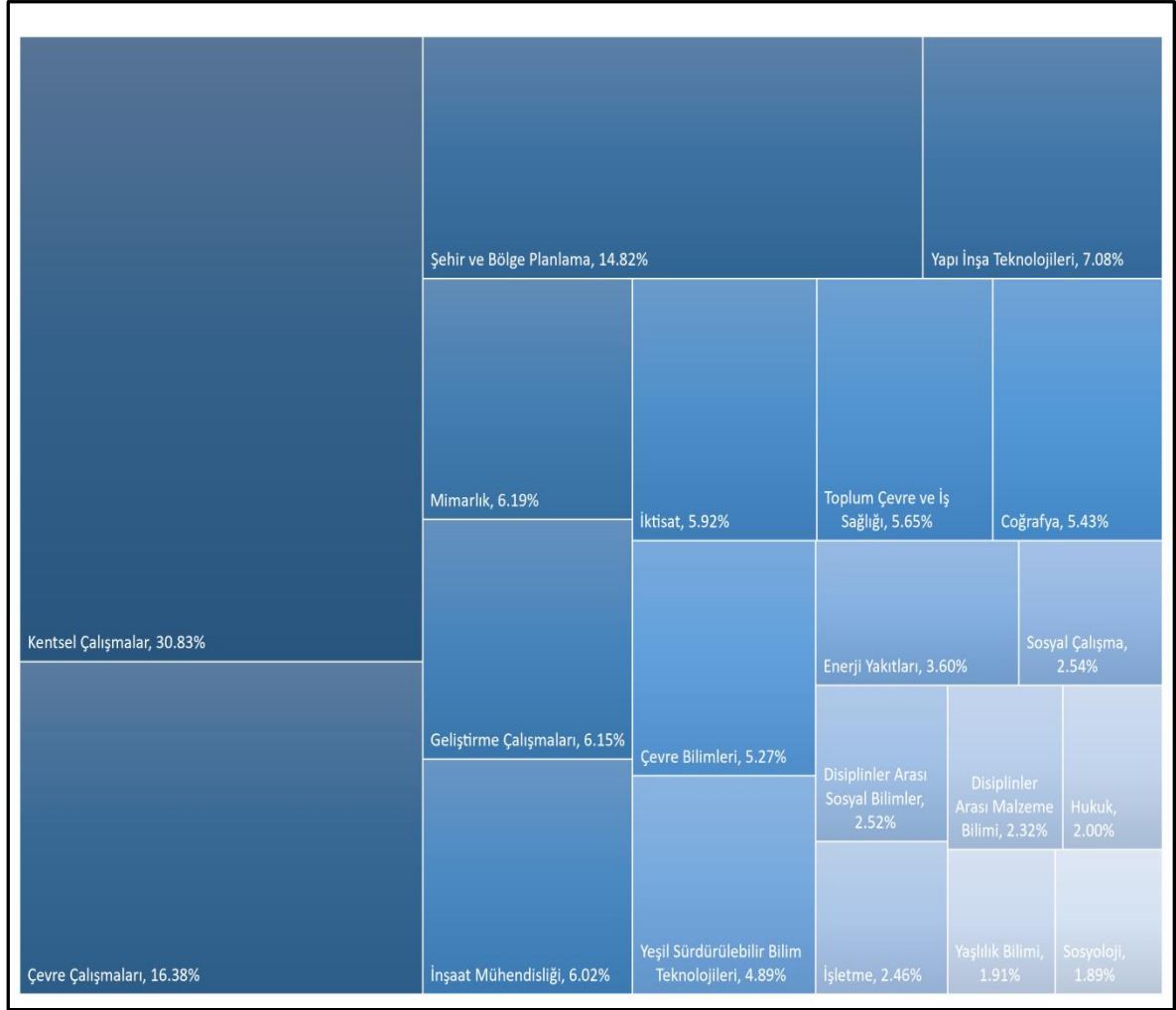


Şekil 3.4. 1981-2021 yılları arasında "affordable housing" anahtar kelimesini içeren çalışmaların dağılımı (Ekte 1981-2022 yılları arasında çalışmaların dağılımları verilmiştir.)

Aşama 3: karşılanabilir konut olgusuna yönelik vurgulanan temel konuların tespit edilmesi

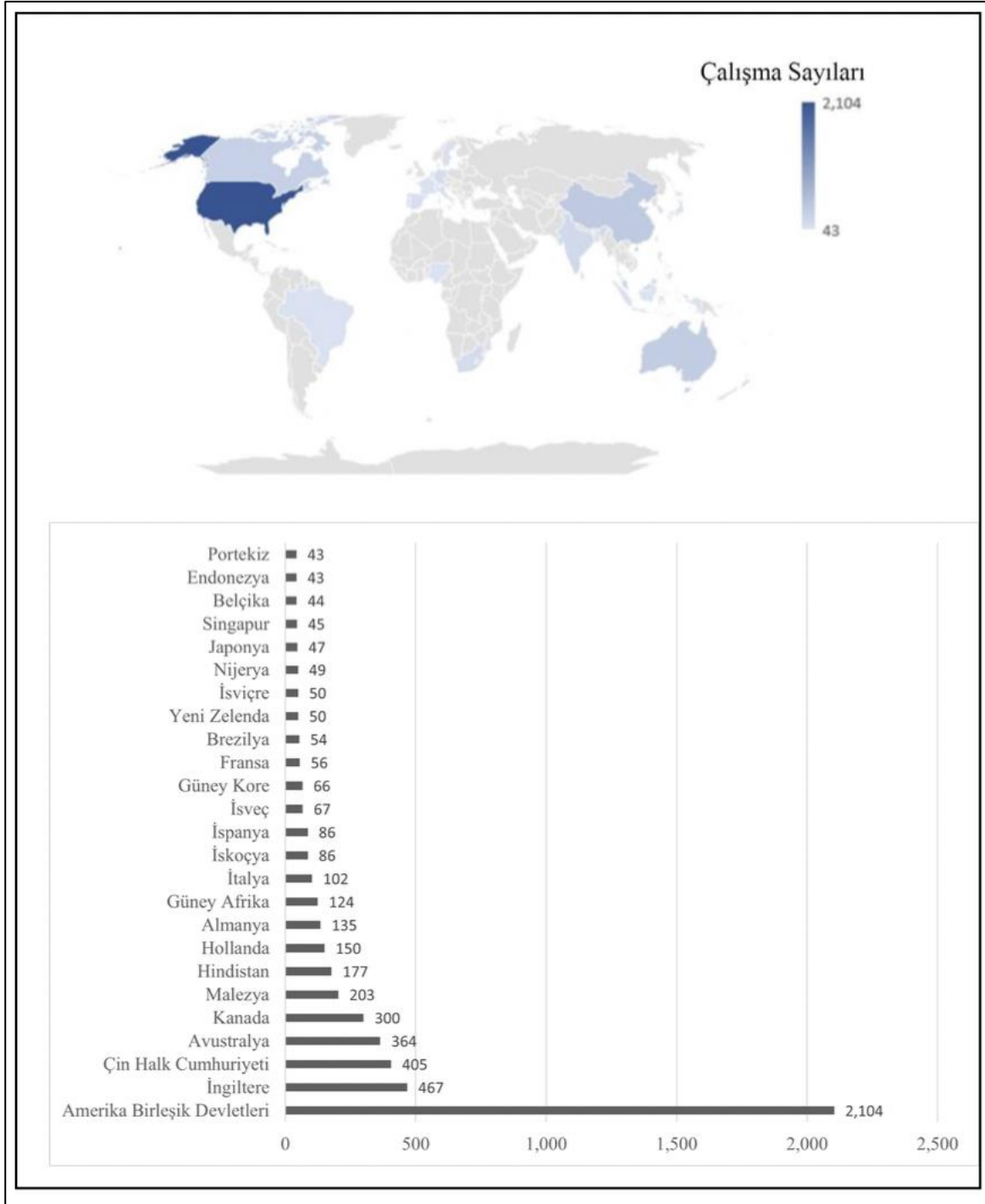
1980-1990 yılları arasında yürütülen çalışmaların sayılarında önemli bir artış gözlenmemiştir. 1980-1990 yılları arasında 38 çalışma, 1990- 2000 yılları arasında 322 çalışma yürütülmüştür. 1980-2000 yılları arasında çalışmaların yaklaşık %6'sı, 2000-2022 yılları arasında ise yaklaşık olarak %94'ü gerçekleşmiştir. 2000 sonrası dönemde 2008 yılından itibaren çalışma sayılarında önemli bir artış gözlenmiştir. Bu durumun çalışmaların da ABD ağırlıklı olmasına paralel olarak Amerika'da yaşanan Mortgage Krizi ile ilişkili olduğu düşünülmektedir. 2020 ve 2021 yıllarında yürütülen çalışma sayıları 2022 yılında yürütülen çalışmalardan daha fazla olmasının sebebi ise Covid-19 salgını ile karşılanabilir konut konusunun birlikte ele alınması etkili olmuş olabilir. Karşılanabilir konut kent mekanını etkileyen konulardan bağımsız olarak ele alınamaz. Yaklaşık kırk yıllık bir süreçte toplumların maruz kaldığı krizler karşılanabilir konut konusuna yönelik ilginin değişkenlik göstermesine yol açmıştır. Karşılanabilir konut konusunun beraber ele alındığı konular da krizlerle birlikte şekillenmektedir.

3.2. Çalışmanın Bulguları



Şekil 3.5. Web of Science Kategorilerine Göre 1980-2023 Yılları Arasında Yürütülen Çalışmaların Dağılımları(İlk 25)*

Bir sonraki adımda çalışmalar Web of Science kategorilerine göre dağılımları incelenmiştir (Şekil 3.5.). En fazla çalışmanın yürütüldüğü ilk üç kategori “Kentsel Çalışmalar”, “Çevre Çalışmaları” ve “Şehir ve Bölge Planlama”dır. Karşılabilir konut konusunun farklı çalışma alanlarının birlikte ele alındığı bir konu olması sebebiyle çalışma kategorileri kentsel çalışmalar, yapı inşası ve teknolojileri ile ilgili çalışmalar, iktisat ve işletme konuları ve sosyal konuları kapsamakta ve bazı çalışmalar birden fazla kategori ile ilişkili olmaktadır. Web of Science kategorilerine göre dağılımlarının incelendiği grafikte Yaşlılık Bilimi’nin yer alması yaşlıların karşılanabilir konuta erişimde dezavantajlı gruplar olup 2000 yılı sonrası çalışmalarda yaşlılar ve karşılanabilir konut sunumuna erişimleri konularının gündeme gelmesi ile ilişkilendirilmektedir.



Şekil 3.6. 1980-2022 yılları arasında yürütülen çalışma sayılarının ülkelere göre dağılımı (İlk 25 ülke)

Şekil 3.6’da “affordable housing” (karşılabilir konut) anahtar kelimesini içeren çalışmaların ülkelere göre dağılımı incelendiğinde Amerika Birleşik Devletleri 2104 çalışma ile ilk sırada yer aldığı, ardında ise sırasıyla İngiltere ve Çin Halk Cumhuriyeti’nin geldiği görülmektedir. Almanya, İtalya, İsveç İspanya, Fransa, Belçika gibi Avrupa ülkeleri de ilk 25 ülke içerisinde yer almaktadır. Görüldüğü üzere konuya ilişkin

çalışmaların büyük çoğunluğu Amerika Birleşik Devletleri, İngiltere, Kanada, Hollanda, Almanya, İtalya, Fransa, İsviçre gibi gelişmiş ülkelerde yürütülmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde karşılanabilir konutun ele alınması gelişmiş ülkelerle eş zamanlı gerçekleşmediği, gelişmiş ülkelerin konuyu daha uzun yıllardır ele aldığı anlaşılmaktadır. Türkiye bu sıralama 28 çalışma ile 33. sırada yer almaktadır.

Tez kapsamında karşılanabilir konut olgusuna yönelik 1980 sonrasında yapılan çalışmalar dört ayrı dönemde MAXQDA programı aracılığıyla analiz edilmiştir: 1980-1990, 1990-2000, 2000-2010 ve 2010-2022. Her dönemde gerçekleştirilen çalışmaların tam metinlerinin her biri ayrı ayrı MAXQDA programına yüklenerek sözcük frekansı (frequency analysis), sözcük kombinasyonları ve görselleştirilmesi amacıyla kelime bulutları oluşturulmuştur. Frekans analizi aracılığıyla çalışmalar içerisinde en fazla tekrar eden kelimeler, sesler, ekler, sayılar, noktalama işaretleri elde edilebilmektedir. Bu çalışma kapsamında frekans analizine bağlaçlar, sayılar, ekler, noktalama işaretleri dahil edilmemiştir. Görsel araçlar sekmesi altından “Kelime Bulutu” aracılığıyla kelimelerin tekrar etme sıklıklarına göre vurgular farklılaşmaktadır. Kelime Bulutu: Sözcük Frekansı aracılığıyla kelimelerin tekrar sıklığına göre tablolar elde edilmektedir. Ve bu tablolarda hariç tutulacak kelimeler için liste uygulanmaktadır.



Şekil 3.7. MaxQda programı Görsel Araçlar eklenti sekmesi

Kelime Bulutu: Sözcük frekansı

Şekil 3.8. MaxQda programı Kelime Bulutu: Sözcük Frekansı Eklentisi

1980-1990 yılları arasında Web of Science veri tabanı aracılığıyla tam metinlerine ulaşılabilen 7 adet yayının metin üzerinden değerlendirmeleri gerçekleştirilmiştir. Tablo 1’de 1980-1990 yılları arasındaki çalışmaların sözcük frekansları görülmektedir (Tam liste için Bknz. Ek 1 1980-1990 Yılları Arasında yapılan çalışmaların sözcük frekansı :ilk 100 sözcük frekansı).

İlk on kelime “local”(yerel), “public”(kamu) ve “costs”(maliyetler) kelimeleri vurgulanmaktadır. Karşılabilir konut kavramı ekonomiden bağımsız düşünülemez, “costs” (maliyetler), “income” (gelir), “low-income” (düşük gelir) kelimeleri farklı sıklıklarla çalışmalarda tekrarlanmıştır. Hanehalklarının gelirleri karşılanabilir konut için önemli bir ölçüt olmuştur. “Rent” (kira) kelimesi 71. sırada ve “rental” (kiralık) kelimesi 75. sırada yer almaktadır. Bu durumda karşılanabilir konut kavramının 1980-1990 yılları arasında ağırlıklı olarak satın alınabilir mülk konut olarak değerlendirildiğini söylemek mümkündür. “Women” (kadınlar), “children”(çocuklar) ilk 100 kelime frekansı içerisinde. Kadınlar ve çocukların dezavantajlı gruplar oldukları için karşılanabilir konuta erişimde problemlerle yüzleşmek zorun kalma olasılıkları daha yüksek olabilir.

Çizelge 3.1. 1980-1990 Yılları Arasında yapılan çalışmaların sözcük frekansı (ilk 25 sözcük frekansı)

Sıra	Sözcük	Frekans	%	Belgeler	Belgeler %
1	housing	848	1,73	5	71,43
2	affordable	194	0,39	5	71,43
3	new	176	0,36	5	71,43
4	units	169	0,34	4	57,14
5	development	166	0,34	4	57,14
6	local	153	0,31	4	57,14
7	public	133	0,27	5	71,43
8	state	132	0,27	5	71,43
9	costs	127	0,26	4	57,14
10	community	125	0,25	4	57,14
11	program	119	0,24	4	57,14
12	land	100	0,20	4	57,14
13	policy	96	0,20	4	57,14
14	urban	95	0,19	5	71,43
15	income	94	0,19	5	71,43
16	private	93	0,19	4	57,14
17	linkage	89	0,18	2	28,57
18	planning	89	0,18	3	42,86
19	programs	88	0,18	4	57,14
20	cost	82	0,17	4	57,14

Çizelge 3.1. (devam) 1980-1990 Yılları Arasında yapılan çalışmaların sözcük frekansı (ilk 25 sözcük frekansı)

21	density	80	0,16	3	42,86
22	assistance	79	0,16	4	57,14
23	communities	77	0,16	4	57,14
24	federal	76	0,15	4	57,14
25	government	73	0,15	4	57,14



Şekil 3.9. 1980-1990 Yılları arasında yürütülen çalışmaların kelime bulutu

1980-1990 yıllarına ait ilk üç sözcük kombinasyonu sırasıyla “low and moderate income” (düşük ve orta gelir) ,“of affordable housing” (karşılabilir konut) ve “moderate income housing” (orta gelirli konut) şeklinde sıralanmaktadır. Bu durumda 1980-1990 yılları arasındaki çalışmalarda gelir vurgusunun ön planda olduğunu söylemek mümkündür. Buna ek olarak ilk on sözcük kombinasyonu içerisinde “the private sector” (özel sektör), “fair housing act” (adil konut kanunu), “housing policy project” (konut politikası projesi) de yer almaktadır. 1980-1990 yılları arasında tam metinlerine ulaşılan çalışmaların karşılanabilir konut konusunu, hanehalkı geliri ve konut politikaları ile ilişkilendirildiği söylenebilir. Bilindiği üzere 1980’li yıllarda yeni liberal ekonomi politikalarının, küreselleşme tartışmalarının başladığı yıllardır ve bu gündemin konut sektöründe de yansımaları özellikle özel sektörün öne çıkması frekans sonuçlarından da izlenebilmektedir.

Çizelge 3. 3. 1980-1990 Yılları arasında yapılan çalışmaların sözcük kombinasyonu (ilk 25 sözcük kombinasyonu)

	Sözcük kombinasyonu	Frekans	%	Belgeler	Belgeler
1	low- and moderate-income	33	0,10	2	28,57
2	of affordable housing	26	0,08	4	57,14
3	and moderate-income housing	25	0,07	1	14,29
4	the urban lawyer	24	0,07	2	28,57
5	urban lawyer	20	0,06	2	28,57
6	the need for	18	0,05	2	28,57
7	the private sector	18	0,05	4	57,14
8	state and local	17	0,05	4	57,14
9	fair housing act	16	0,05	2	28,57
10	housing community developments	16	0,05	1	14,29
11	housing policy project	16	0,05	1	14,29
12	mit housing policy	16	0,05	1	14,29
13	the united states	14	0,04	2	28,57
14	national housing policy	13	0,04	2	28,57
15	the new jersey	13	0,04	2	28,57
16	for low- and	11	0,03	2	28,57
17	the availability of	11	0,03	4	57,14
18	the marginal cost	11	0,03	1	14,29
19	the costs of	10	0,03	2	28,57
20	the fair housing	10	0,03	2	28,57
21	the local government	10	0,03	1	14,29
22	the nation s	10	0,03	1	14,29
23	and local governments	9	0,03	3	42,86
24	for affordable housing	9	0,03	3	42,86
25	national association of	9	0,03	2	28,57

1990-2000 yılları arasında karşılanabilir konut ile ilgili yürütülen çalışmaların 137'sinin tam metnine ulaşılmıştır. Çizelge 3.3.'te tam metnine ulaşılan çalışmaların sözcük frekansı dağılımı verilmiştir. “social”(sosyal) kelimesi 1980-1990 yılları arasında 52. Sırada yer alırken, 1990-2000 yılları arasında 7. Sıraya yükselmiştir. Karşılanabilir konut kavramı ekonomi ile olan ilişkisine ek olarak sosyal açıdan da daha fazla ele alınmaya başlamıştır. 1990-2000 yılları arasında yürütülen çalışmaların frekansları incelendiğinde bir önceki dönem listesinde yer almayan “loans” (krediler), “mortgage” , “homeless”(evsiz) kelimeleri ilk defa listede yer almıştır.

Çizelge 4.3. 1990-2000 Yılları arasında yapılan çalışmaların sözcük frekansı (ilk 25 sözcük frekansı)

	Sözcük	Frekans	%	Belgeler	Belgeler %
1	housing	13082	1.42	116	84.67
2	urban	2265	0.25	108	78.83
3	development	2129	0.23	113	82.48
4	affordable	1970	0.21	120	87.59
5	city	1932	0.21	96	70.07
6	policy	1781	0.19	107	78.10
7	social	1772	0.19	117	85.40
8	income	1761	0.19	104	75.91
9	public	1757	0.19	110	80.29
10	local	1736	0.19	104	75.91
11	community	1568	0.17	95	69.34
12	units	1562	0.17	91	66.42
13	land	1378	0.15	72	52.55
14	state	1322	0.14	99	72.26
15	cities	1272	0.14	83	60.58
16	health	1237	0.13	67	48.91
17	households	1204	0.13	86	62.77
18	data	1184	0.13	94	68.61
19	areas	1176	0.13	106	77.37
20	market	1167	0.13	93	67.88
21	government	1129	0.12	97	70.80
22	economic	1096	0.12	103	75.18
23	planning	1084	0.12	90	65.69
24	program	1063	0.11	77	56.20
25	services	1000	0.11	89	64.96



Şekil 3.10. 1990-2000 yılları arası yürütülen çalışmaların kelime bulutu

1970’lerin sonlarında Amerika’da karşılanabilir konut inşası için hükümet aracılığıyla desteklenen “housing trust funds” (konut güven fonları) ilk on kelime arasında yer almaktadır. Ek- 2 incelendiğinde 36. sırada “quality of life”(yaşam kalitesi) ve 44. Sırada “right to housing” (barınma hakkı) kavramları yer almaktadır. Konut bireylerin yaşam kalitesini etkilemektedir. Konut için ayrılan bütçede yaşanan artışlar hanehalklarının farklı ihtiyaçlarını karşılamasını güçleştirebilir. Yaşam kalitesinin artması için konutun karşılanabilir ve yeterli niteliğe sahip olması gerekmektedir.

Çizelge 3.4. 1990-2000 Yılları arasında yapılan çalışmaların sözcük kombinasyonu (ilk 25 sözcük kombinasyonu)

	Sözcük kombinasyonu	Frekans	%	Belgeler	Belgeler
1	of affordable housing	320	0.05	54	39.42
2	the united states	269	0.04	59	43.07
3	of housing and	246	0.04	70	51.09
4	of the housing	217	0.03	62	45.26
5	in the united	204	0.03	47	34.31
6	housing and urban	197	0.03	63	45.99
7	department of housing	179	0.03	47	34.31
8	new york city	171	0.03	25	18.25
9	and urban development	165	0.03	53	38.69
10	housing trust funds	156	0.02	9	6.57
11	the cost of	150	0.02	50	36.50
12	the use of	143	0.02	64	46.72
13	housing policy debate	140	0.02	38	27.74
14	the federal government	135	0.02	34	24.82
15	for affordable housing	133	0.02	31	22.63
16	housing in the	130	0.02	57	41.61
17	the city s	130	0.02	28	20.44
18	of the american	125	0.02	39	28.47
19	of the city	123	0.02	40	29.20
20	the u s	111	0.02	46	33.58
21	the housing market	101	0.02	32	23.36
22	low- and moderate-income	100	0.02	25	18.25
23	of historic preservation	93	0.01	5	3.65
24	in the housing	91	0.01	40	29.20
25	in new york	88	0.01	21	15.33

Çizelge 3.5. incelendiğinde 2000-2010 yıllarında konutun sosyal açıdan ele alınmaya devam ettiğini söyleyebiliriz. Buna ek olarak karşılanabilir konut kavramı “health” (sağlık) konusu ile birlikte ele alınmaya başlamıştır. Öncesinde vurgulanan yaşam kalitesi sağlık konusunun ön plana gelmesini etkilemiş olabilir. Farklı gelişmişlik düzeyine sahip olan ülkeler için karşılanabilir konut konusu farklı konularla ilişkilendirilmektedir. Gelişmekte

olan ülkelerde ağırlıklı olarak ekonomik açıdan ele alınan bu konu, gelişmiş ülkelerde sağlık, iklim, çevre, teknoloji gibi farklı kavramlarla birlikte incelenmektedir.1990-2000 yıllarında “rental”(kiralık) kelimesi listede daha gerilerdeyken 2000-2010 yılları arasında 31. Sıraya yükselmiştir. Karşılabilir konut kavramı konut satın alınabilirliği ve mülk konutla daha ilişkiliyken zaman içerisinde kiralık konut için de kullanılmaya başlamıştır.

Çizelge 3.5. 2000-2010 Yılları arasında yapılan çalışmaların sözcük frekansı (ilk 25 sözcük frekansı)

	Sözcük	Frekans	%	Belgeler	Belgeler
1	housing	54431	1.22	467	90.68
2	affordable	11091	0.25	499	96.89
3	development	9820	0.22	467	90.68
4	urban	9442	0.21	423	82.14
5	policy	8509	0.19	438	85.05
6	social	8003	0.18	414	80.39
7	public	7597	0.17	436	84.66
8	income	7545	0.17	399	77.48
9	units	7178	0.16	352	68.35
10	city	7119	0.16	368	71.46
11	local	7049	0.16	418	81.17
12	community	6999	0.16	405	78.64
13	households	6333	0.14	353	68.54
14	land	6305	0.14	294	57.09
15	market	5924	0.13	386	74.95
16	health	5643	0.13	302	58.64
17	home	5354	0.12	404	78.45
18	state	5173	0.12	406	78.83
19	planning	5127	0.11	359	69.71
20	government	4927	0.11	390	75.73
21	areas	4650	0.10	422	81.94
22	residents	4287	0.10	328	63.69
23	people	4214	0.09	412	80.00
24	services	4103	0.09	385	74.76
25	program	4067	0.09	333	64.66



Şekil 3.11. 2000-2010 yılları arası yürütülen çalışmaların kelime bulutu

Çizelge 3.6. incelendiğinde “quality of life” (yaşam kalitesi) 2000-2010 yıllarında yürütülen çalışmalarda daha sık vurgulandığı görülmektedir. Ek-X incelendiğinde 35. sırada “affordable rental housing” (karşılabilir kiralık konut) ilk defa listede yer almaktadır. 40. sırada “housing tax credit” (konut vergisi kredisi) ve 47. sırada “low income housing tax” (düşük gelirli konut vergisi) kavramları yer almaktadır.

Çizelge 3.6. 2000-2010 Yılları Arasında Yapılan Çalışmaların Sözcük Kombinasyonu(İlk 25 Sözcük Kombinasyonu)

	Sözcük kombinasyonu	Frekans	%	Belgeler	Belgeler %
1	of affordable housing	1422	0.05	246	47.77
2	housing policy debate	1130	0.04	135	26.21
3	of housing and	1046	0.04	241	46.80
4	the united states	1034	0.04	260	50.49
5	housing and urban	881	0.03	199	38.64
6	department of housing	794	0.03	172	33.40
7	and urban development	769	0.03	182	35.34
8	in the united	750	0.03	228	44.27
9	of the housing	614	0.02	234	45.44
10	for affordable housing	585	0.02	159	30.87
11	new york city	534	0.02	72	13.98
12	the cost of	528	0.02	210	40.78
13	affordable housing in	517	0.02	173	33.59
14	the u s	489	0.02	154	29.90
15	and affordable housing	463	0.02	158	30.68
16	the housing market	430	0.01	150	29.13
17	of the american	367	0.01	131	25.44
18	in the housing	357	0.01	156	30.29
19	quality of life	342	0.01	122	23.69

Çizelge 3.6. (devam) 2000-2010 Yılları Arasında Yapılan Çalışmaların Sözcük Kombinasyonu(İlk 25 Sözcük Kombinasyonu)

20	the affordable housing	342	0.01	109	21.17
21	of public housing	330	0.01	95	18.45
22	the federal government	295	0.01	102	19.81
23	to affordable housing	290	0.01	106	20.58
24	the private sector	289	0.01	115	22.33
25	affordable housing and	288	0.01	141	27.38

2010-2023 yılları arasında yürütülen çalışmaların 1648'inin tam metnine ulaşılmıştır. Çizelge 3.7. incelendiğinde 2010-2023 yıllarında konutun sosyal açıdan ele alınmaya devam ettiğini söyleyebiliriz. “Health” (sağlık) konusu ile daha öncelikli olarak değerlendirilmeye başlamıştır. Bu durumun 2019 yılında yaşanan ve etkileri günümüze kadar devam eden Covid-19 salgını ile ilişkili olabilir. Salgın sırasında kamusal alanların kullanımının sınırlandırılması ve hanehalklarının konutlarda geçirdikleri zamanın artması karşılanabilir konut ve sağlık ilişkisini gündeme getirmiştir. Salgının ekonomik etkileriyle yaşanan iş kayıpları kiralık konutlarda yaşamakta olan hanehalklarının kırılganlığını arttırmıştır. Bununla birlikte gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler farklı politikalar uygulamışlardır.

Çizelge 3.7. 2010-2023 Yılları arasında yapılan çalışmaların sözcük frekansı (ilk 25 sözcük frekansı)

	Sözcük	Frekans	%	Belgeler	Belgeler %
1	housing	233301	1.99	2107	90.82
2	affordable	46344	0.39	2206	95.09
3	urban	45872	0.39	1922	82.84
4	social	45284	0.39	1959	84.44
5	development	38153	0.32	2128	91.72
6	public	37493	0.32	2008	86.55
7	new	37206	0.32	2222	95.78
8	policy	36623	0.31	1945	83.84
9	health	34922	0.30	1495	64.44
10	city	29861	0.25	1721	74.18
11	income	29561	0.25	1745	75.22
12	community	27553	0.23	1731	74.61
13	land	26929	0.23	1374	59.22
14	local	25266	0.22	1892	81.55
15	energy	24878	0.21	837	36.08
16	households	24766	0.21	1474	63.53
17	market	22776	0.19	1678	72.33
18	building	22649	0.19	1753	75.56
19	government	22595	0.19	1737	74.87

Çizelge 3.7. (devam) 2010-2023 Yılları arasında yapılan çalışmaların sözcük frekansı (ilk 25 sözcük frekansı)

20	units	22259	0.19	1474	63.53
21	planning	21916	0.19	1616	69.66
22	analysis	21778	0.19	2073	89.35
23	residents	20800	0.18	1442	62.16
24	people	20483	0.17	1854	79.91
25	home	20296	0.17	1712	73.79



Şekil 3.12. 2010-2023 yılları arası yürütülen çalışmaların kelime bulutu

2010-2023 yılları arasında yürütülen çalışmaların sözcük kombinasyonları incelendiğinde çalışmaların ağırlıklı olarak gerçekleştiği Amerika Birleşik Devletleri ve Amerika Birleşik Devletleri'nin nüfus açısından en yoğun kentlerinden olan New York City'nin sözcük kombinasyonlarında yer aldığını görmekteyiz. Kentsel alanlarda yürütülen çalışmaların, konut ve kent ilişkisinin yeniden sorgulandığı bir dönem yaşanmaktadır. Yaşanılan küresel krizle birlikte konut politikaları tekrardan gündeme gelmiştir. Konuta erişimin yanı sıra yaşam kalitesi vurgusu ile birlikte konut ve yakın çevresinin niteliği de önem kazanmıştır. Sosyal konut konusu yeniden gündeme gelmiş ve çalışmalarda yerini almıştır.

Çizelge 3.8. 2010-2023 Yılları Arasında Yapılan Çalışmaların Sözcük Kombinasyonu

	Sözcük kombinasyonu	Frekans	%	Belgeler	Belgeler %
1	of affordable housing	4998	0.05	1014	43.71
2	the united states	3440	0.03	982	42.33
3	housing and urban	2378	0.02	725	31.25

Çizelge 3.8. (devam) 2010-2023 Yılları Arasında Yapılan Çalışmaların Sözcük Kombinasyonu

4	of the housing	2240	0.02	866	37.33
5	and urban development	1909	0.02	601	25.91
6	affordable housing in	1866	0.02	679	29.27
7	in the city	1782	0.02	639	27.54
8	housing in the	1656	0.02	803	34.61
9	for affordable housing	1638	0.02	605	26.08
10	the housing market	1512	0.02	540	23.28
11	housing policy debate	1498	0.01	291	12.54
12	the cost of	1475	0.01	717	30.91
13	and affordable housing	1461	0.01	611	26.34
14	new york city	1433	0.01	356	15.34
15	of public housing	1424	0.01	369	15.91
16	department of housing	1411	0.01	451	19.44
17	in the housing	1386	0.01	634	27.33
18	the affordable housing	1250	0.01	438	18.88
19	the built environment	1192	0.01	545	23.49
20	of housing policy	1182	0.01	348	15.00
21	quality of life	1132	0.01	492	21.21
22	affordable housing and	1101	0.01	554	23.88
23	in affordable housing	1097	0.01	398	17.16
24	the quality of	1091	0.01	583	25.13
25	of the american	1059	0.01	481	20.73

3.3. Bölüm Değerlendirmesi

Tezin bu bölümünde akademik yazında 1980’den günümüze kadar karşılanabilir konuta yönelik gerçekleştirilen çalışmalar değerlendirilerek söylem analizi yapılmıştır. Analiz sonuçlarından elde edilen bulgular aşağıda sıralanmaktadır:

- Karşılanabilir konut konusuna yönelik ilgi zaman içerisinde sürekli artmıştır. Karşılanabilir konut konusu gelişmiş ülkelerde, gelişmekte olan ülkelere göre daha fazla incelenmiştir.
- Karşılanabilir konutun ekonomi ile ilişkisi her dönem vurgulanmıştır. Önceleri düşük gelir grubu ile ilişkilendirilirken zaman içerisinde orta gelir grubu ve karşılanabilir konut konusu da gündeme gelmiştir.
- Karşılanabilir konut ile ilişkili çalışmalar her dönem ekonomi, hanehalkı geliri, düşük gelir gibi konularla birlikte ele alınırken yaşam kalitesi, sağlık gibi konuların karşılanabilir konut başlığı altında sorgulanması artış göstermiştir.

- Karşılanabilir konut kavramı toplumda farklı dezavantajlı gruplar (yaşlılar, kadınlar, engelliler, göçmenler, öğrenciler ve mülteciler vb.) ile ilişkilendirilmiştir. Bu farklı dezavantajlı grupların çalışılmasındaki ağırlık ülkeler arasında değişkenlik göstermektedir.
- Karşılanabilir konut kavramı konut satın alınabilirliği ile ilişkisi zaman içerisinde kiralık konutun karşılanabilirliği ile de ilişkilendirilmeye başlamıştır. Bu durum 2008 yılında Amerika’da yaşanan ve tüm Dünya’yı etkisi altına alan Mortgage Krizi’nin ve 2019 yılında yaşanan Covid-19 Salgına ile ilişkili olabilir.
- Kentlerde yaşanan krizler konut politikalarının yeniden sorgulanmasına ve farklılaşmasına neden olmuştur.
- Karşılanabilir konut ve karşılanabilir konutun yakın çevresinin niteliği önem kazanmıştır.

4. İSTANBUL’DA KİRALIK KARŞILANABİLİR KONUT

Çalışmanın yöntemi

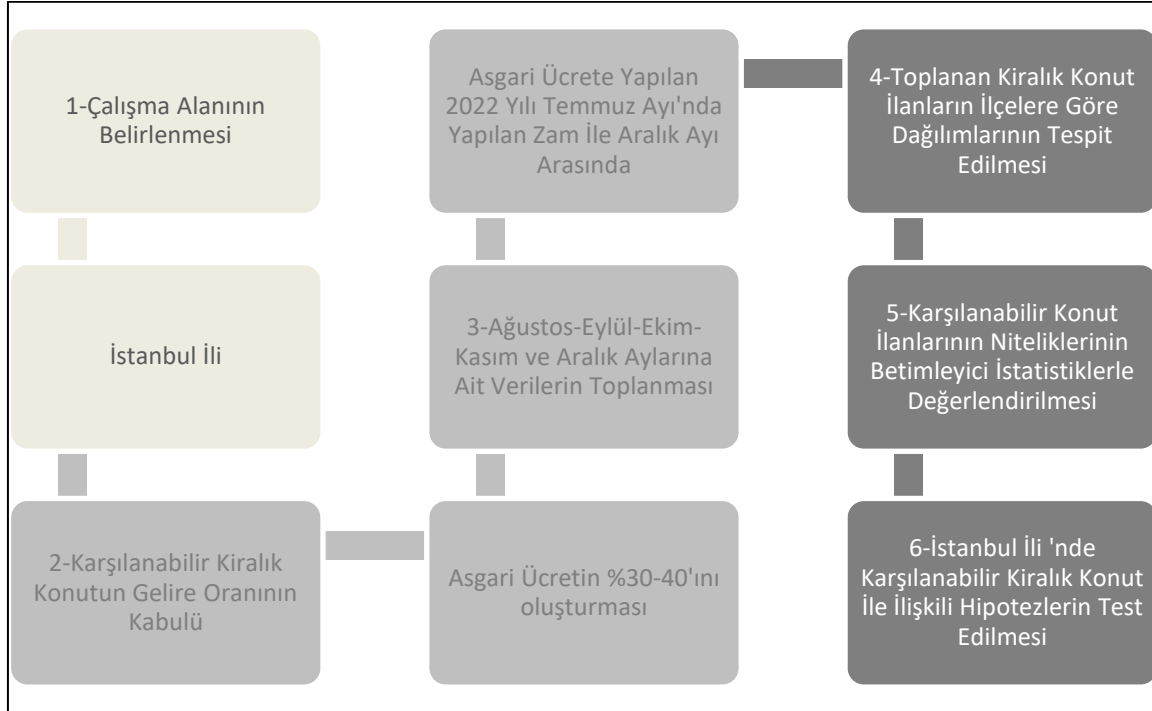
Çalışmanın bu aşamasında dört aşamalı bir yöntem izlenmiştir. Çalışmanın *ilk aşaması çalışma alanının belirlenmesidir*. Çalışma alanı olarak belirlenen İstanbul’da 2022 yılı değerlendirmelerine göre ücretli çalışan sayısı 5.5 milyon civarındayken, çalışanların %65’i asgari ücretle geçimini sağlamaktadır. İstanbul’da kiralık konut piyasasına yönelik çalışmalar gerçekleştirilirken asgari ücretle geçimini sağlayan hanehalkları bu değerlendirilmeye dahil edilmiştir.

Asgari ücretle geçimini sağlayan hanehalkları için konutun kira bedelinin karşılanabilir olması önemlidir bu nedenle çalışmanın ikinci aşaması karşılanabilir kiralık konut bedelinin belirlenmesi ve karşılanabilir kiralık konut ilan verilerinin toplanmasıdır. Karşılanabilir kiralık konut bedeli belirlenirken literatürde yaygın olarak kabul edilen asgari ücretin %30-%40’ı aralığı kabul edilmiştir. Zaman aralığı olarak 2022 yılı Temmuz ayında asgari ücrete yapılan zam sonrası Ağustos, Eylül, Ekim, Kasım ve Aralık aylarının karşılanabilir *kiralık konut verileri “sahibinden.com” aracılığı ile toplanmıştır*.

Çalışmada ulusal ve uluslararası literatürde sıklıkla vurgulanan karşılanabilir kiralık konutların sundukları yaşam çevresi ve konut niteliği özelliklerini değerlendirmeye imkan verecek verilerin toplanmasına özen gösterilmiştir. Dolayısıyla veri seti oluşturulurken karşılanabilir kiralık konut ilanlarında belirtilen konutun net m²’si, ısınma sistemleri (doğalgaz/merkezi/elektrik/klima/soba/ısınma sistemi yok), balkon (var/yok), konutun bulunduğu kat, depozito ve aidat ücreti, güvenlik (var/yok) gibi konut nitelikleri sınıflandırılmış ve ilanda vurgulanan yakın çevre özellikleri, ulaşım imkanları ve üniversiteye, AVM’ye, markete ve hastaneye yakınlıkları eklenmiştir.

Çalışmanın üçüncü aşamasında karşılanabilir kiralık konut ilanlarının bulundukları ilçelerin sundukları yaşam çevresi mevcut arazi kullanım deseni üzerinden belirlenmiştir. Bu aşamada veri temininde TÜİK ADNKS 2022 nüfuslarından ve şehirplanlama.ibt.istanbul internet sayfalarından faydalanılmıştır. İlçelerde bulunan kişi başına düşen eğitim, sosyo-kültürel, sağlık, teknik altyapı, ağaçlık alan, park-yeşil alan, pasif yeşil alan, rekreasyon alanı ve spor alanı hesaplanarak veri seti oluşturulmuştur.

Dördüncü aşama ise toplanan verilerin SPSS programı aracılığıyla değerlendirdiği aşamadır. Karşılabilir kiralık konut ilanlarının İstanbul ilçelerine göre mekânsal dağılımlarının yanı sıra, SPSS aracılığı ile betimleyici istatistikler kullanılarak karşılabilir kiralık konutların nitelikleri ve konutların bulundukları yakın çevrenin özellikleri detaylı olarak değerlendirilmiştir.



Şekil 4.1. Alan Çalışmasının Yöntemi

4.1. İstanbul: Genel Bakış

Bu bölümde İstanbul'un coğrafi, demografik ve sosyo-ekonomik özellikleri ile ilişkili kısa bir özet sunulacaktır. İstanbul ili coğrafi konum itibariyle Türkiye'nin kuzeybatısında, kuzeyde Karadeniz, güneyde ise Marmara denizi ile sınırlanmaktadır. Karadeniz ve Marmara Denizi'ni birleştirmekte, Asya kıtası ve Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmaktadır. İstanbul karasal alanı doğu ve güneydoğuda Kocaeli, batı ve kuzeybatıda Tekirdağ ile çevrilidir. İstanbul'un yüz ölçümü 5464 km²'dir, Türkiye'nin yüz ölçümüne oranlandığında İstanbul %0.7 paya sahiptir. Avrupa ve Anadolu olmak üzere iki ayrı yakada ilçeleri konumlanmaktadır. Şehrin 39 ilçesi vardır.



Şekil 4.2. İstanbul'un Coğrafi Konumu

Nüfus açısından en fazla göç alan şehirlerden biri olan İstanbul, Türkiye'nin nüfus yoğunluğu en fazla olan şehridir. TÜİK 2022 yılı verilerine göre İstanbul'un nüfusu 15 milyon 907 bin 951 kişidir. Türkiye nüfusunun %18.65'i İstanbul'da ikamet etmektedir. İstanbul'daki nüfusun cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde %50.01'ini erkekler oluştururken, %49.98'ini kadınlar oluşturmaktadır. İstanbul'da toplam yaş bağımlılık oranı %39.1, çocuk bağımlılık oranı %28.5 ve yaşlı bağımlılık oranı %10.6'dır. Türkiye ile karşılaştırıldığında İstanbul'un toplam yaş bağımlılık, çocuk yaş bağımlılık oranı ve yaşlı bağımlılık oranı daha düşüktür. İstanbul için hanehalkı büyüklüğü 3.18'dir, bu değer 3.17 olan Türkiye ortalamasından fazladır. TÜİK verilerine göre 2021 ve 2022 yılları arasında İstanbul'un nüfusu 67051 kişi artmıştır. 2022 yıllarında sadece artan nüfus için gereken konut miktarının 21085 konut olduğu anlaşılmaktadır (TÜİK, 2022).

Nüfus açısından en fazla göç alan şehirlerden biri olan İstanbul Türkiye'nin nüfus yoğunluğu en fazla olan şehridir. Ekonomik ve sosyal imkanlarıyla birlikte göç alan İstanbul'da yaşam maliyetleri artmaktadır. TÜİK 2022 yılı verilerine göre İstanbul'un nüfusu 15 milyon 907 bin 951 kişidir. Türkiye nüfusunun %18.65'i İstanbul'da ikamet etmektedir. İstanbul'daki nüfusun cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde %50.01'ini erkekler oluştururken, %49.98'ini kadınlar oluşturmaktadır. TÜİK verilerin göre

İstanbul’da toplam yaş bağımlılık oranı %39.1’dir. Çocuk bağımlılık oranı %28.5 ve yaşlı bağımlılık oranı %10.6’dır. Türkiye ile karşılaştırıldığında İstanbul’un toplam yaş bağımlılık, çocuk yaş bağımlılık oranı ve yaşlı bağımlılık oranı daha düşüktür. TÜİK verilerine göre 2021 ve 2022 yılları arasında İstanbul’un nüfusu 67051 kişi artmıştır. İstanbul için hanehalkı büyüklüğü 3.18’dir. 2021-2022 yıllarında sadece artan nüfus için gereken konut miktarının 21085 konut olduğunu söyleyebiliriz (TÜİK, 2022).

Çizelge 5.1. İstanbul İlinin 2010-2022 Yılları Arasında Nüfus Değişimi

Yıllar	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2010	13 255 685	6.655.094	6.600.591
2011	13 624 240	6.845.981	6.778.259
2012	13 854 740	6.956.908	6.897.832
2013	14 160 467	7.115.721	7.044.746
2014	14 377 018	7.221.158	7.155.860
2015	14 657 434	7.360.499	7.296.935
2016	14 804 116	7.424.390	7.379.726
2017	15 029 231	7.529.491	7.499.740
2018	15 067 724	7.542.231	7.525.493
2019	15 519 267	7.790.256	7.729.011
2020	15 462 452	7.750.836	7.711.616
2021	15 840 900	7.933.686	7.907.214
2022	15 907 951	7.955.820	7.952.131



Şekil 4.3. İstanbul İli İlçeleri Nüfus Dağılımları (TÜİK, 2022)

Sosyo-ekonomik gelişmişlik açısından 2017 yılı T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğü'nün hazırlamış olduğu İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması'na göre (SEGE). Ülkenin en gelişmiş ili olan İstanbul Türkiye'de 4,051 skor ile ilk sırada yer almaktadır (SEGE, 2017).

2021 yılı TÜİK verilerine göre Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) içerisindeki payı %30.4 ile en yüksek olan ilimiz İstanbul'dur (TÜİK, 2021). Ülke ihracatının %52'si İstanbul'da gerçekleşmektedir. İmalat sanayi işyerlerinin %36'sı ve ülkemizdeki OSB parsellerinin yarısı İstanbul'da bulunmaktadır. İstanbul Türkiye'nin finans merkezi olma niteliğindedir (SEGE, 2017). Türkiye'deki işgücünün %18'ini İstanbul oluşturmaktadır. İstanbul'da yer alan işsiz nüfus Türkiye'de yer alan işsiz nüfusun %22.6'sını oluşturmakta ve işsizlik oranı Türkiye'nin işsizlik ortalamasının üstünde bulunmaktadır (2014-2023 İstanbul Bölge Planı Raporu, 2014).

SEGE'ye göre İstanbul'da altı kademedeki gelişmişliği ele alınan ilçelerin %74'ü 1. Kademe ve %26'sı 2. Kademedir (SEGE, 2022). İstanbul Yaşam Kalitesi endeksi oluşturularak 39 ilçenin verilerinin değerlendirildiği çalışma İstanbul ilçelerini yaşam kalitesi açısından 5 kademe değerlendirilmiştir. Bu değerlendirmeler incelenirken beşeri ve sosyal sermaye göstergeleri, ekonomik yapı, altyapı ve ulaşım/erişilebilirlik temel başlıkları altında incelemeler yapılmıştır. Yürütülen çalışmada ilçelerin sağlık verilerine göre değerlendirilmesinin sonucu olarak sırasıyla Beşiktaş, Sarıyer, Bakırköy, Üsküdar ve Ataşehir üst sıralardadır. Kültür, sanat, spor, kütüphane, müze gibi verilerin incelendiği sosyal yaşam çevre indeksine göre ise Beyoğlu, Kadıköy, Şişli, Üsküdar, Beşiktaş, Sarıyer ve Bakırköy ilçeleri diğer ilçelerden ayrılmaktadır. Ekonomik kapasite ve ticaret değerlendirildiğinde ise Fatih, Beyoğlu, Şişli, Beşiktaş ve Kadıköy önemli merkezlerdir. Ulaşım ve erişilebilirlik açısından ele alındığında Bakırköy, Beşiktaş ve Beyoğlu dikkat çekerken altyapı açısından incelendiğinde Kadıköy, Beşiktaş, Bakırköy, Beylikdüzü ve Kartal dikkat çekmektedir. İncelemelerin sonuçlarına göre Kadıköy yaşam kalitesinin en yüksek olduğu ilçedir. Avrupa Yakası için yaşam kalitesinin en yüksek olduğu ilçe ise Beşiktaş'tır. Arnavutköy endekste en son sırada yer almaktadır.

Yaşam kalitesi endeksinde zaman içerisinde ilçelerin derecelerinde değişiklikler olabilmektedir. Bu durum ilçelerde yürütülen kentsel dönüşüm projeleri, altyapı yatırımları, ulaşım bağlantıları, kıyı projeleri ile gerçekleşebilir. Bu projelerin uygulanması

ilçelerin yaşam kalitesi endeksinde yükselmesiyle sonuçlanabilir. Göçmenlerin yoğunlaştığı ilçeler, suç oranlarında yaşanan artışlar, ulaşım bağlantılarından uzaklık, güvenlik problemleri, düşük yapı kalitesinin olduğu ilçelerde de yaşam kalitesinde düşüşler gözlemlenmektedir (Şeker, Baypınar, Çelikbıçak ve Özbay, 2020).

4.2. İstanbul'da Konut ve Kiralık Konut Piyasası

Konut piyasası konutun ve çevresinin özelliklerinin de etkisiyle heterojen bir pazardır. Konut kira bedellerinde yaşanan değişikliklerin genel sebepleri incelendiğinde;

- Arsa stoğunun azalması ve arsa değerlerinde yaşanan artışlar
- İnşaat maliyetlerinde yaşanan artışlar
- Konut kredisi faizi oranlarının artması
- Yabancı yatırımcılar
- Enflasyon oranları
- Ekonomik krizler
- Nüfus artışı
- Evlenme ve boşanmalar
- Göç hareketleri

olarak sıralanabilir. İstanbul İli özelinde incelendiğinde ise ilin sunduğu eğitim, iş imkanları göç almasına ve nüfusun artmasına yol açmaktadır. Arsa stoğunun azalması, arazi değerlerinin, inşaat maliyetlerinin ve konut kredisi faizlerinin artması ise konut satın alınabilirliğini negatif etkilemektedir. Konut satın alması mümkün olmayan hanehalkları özel kiralık konut piyasası aracılığıyla barınma sorunlarını çözmeye çalışmaktadır. Konut kira bedelleri de nüfusun soyo-demografik özelliklerinden (nüfusun artması, öğrenci, göçmen, evlenip boşanma, nüfusun yaşı vb.) doğrudan etkilenebilmektedir. Gelir eşitsizlikleri, konut fiyatlarında yaşanan artışlar konut sahipliğinde gözlenen düşüşler karşılanabilir konuta erişimi güçleştirmektedir.

Endeksa verilerine göre Türkiye'de en fazla konut stokuna sahip olan il İstanbul'dur (Endeksa, 2020). Konut stoku en fazla il olmasına rağmen İstanbul'da karşılanabilir konuta erişim güncel bir problemdir. İstanbul Büyük Şehir Belediyesi Deprem ve Zemin İnceleme

Müdürlüğü (2021) verilerine göre 1 milyon 160 bin bina bulunan İstanbul'da yaklaşık 800 bini 2000 yılı öncesinde inşa edilmiştir. İstanbul'da 1980 öncesi inşa edilmiş binalar %22, 1980-2000 yılları arasında inşa edilenler %46 ve 2000 sonrası inşa edilen binaların oranı ise %32'dir. Bu durumda yapı stokunun büyük çoğunluğunun 2000 yılı öncesi inşaa edildiği söylenebilir (İstanbul Deprem ve Hızlı Müdahale Sistemi Raporu, 2021).

Kira fiyatlarının artmaya devam ettiği İstanbul'da konut stoku nicelik olarak yeterli görünmesine rağmen nitelik ve erişebilirlik açısından yetersizdir. Kentlerde yaşanan krizler ekonomiyi ve konut fiyatlarını dolayısıyla da karşılanabilir konuta erişimi doğrudan etkilemektedir. 2019 yılında başlayan Covid-19 Salgını'nın beraberinde getirdiği koşulların etkisiyle İstanbul'da kiralık konut fiyatları 2021 yılında 2020 yılına göre ortalama %66.2 artış göstermiştir. Bu durum kiraya çıkma ve ev bulma süreçlerini zorlaştırmıştır. İstanbul'da kiralık konutlarda yaşayan hanhalklarının oranı %30'dur. Konut giderleri hanhalkı gelirine oranı %28.6 olmasına rağmen gelir seviyesi azaldıkça konut giderlerinin karşılanması güçleşmiştir. Yapılan çalışmalarda vurgulana diğer bir konu ise İstanbul konut piyasasında konut sunumları toplumun dezavantajlı kesimlerini yeterince kapsayamadığı ve bu durumun konut piyasasında alternatif yöntemlerin gelişmesine yol açtığıdır.

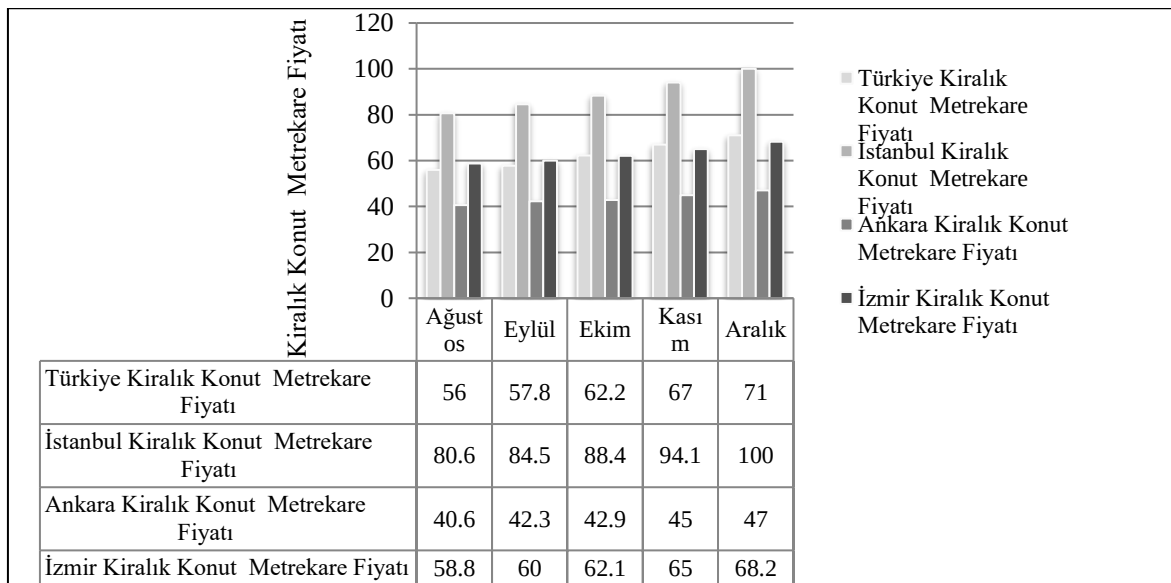
Hanhalkı Tüketim Harcamaları 2019 verileri incelendiğinde hanhalkı bütçesinde en fazla payı %24.1 ile konut ve kira harcamaları oluşturmaktadır. Bölgesel tüketim harcamalarının dağılımına göre İstanbul %28.6 ile konut ve kira harcamasında en yüksek paya sahiptir (TÜİK, 2019).

Nüfus büyüklüğü açısından İstanbul ilçeleri incelendiğinde İstanbul'da en fazla nüfusa sahip olan ilk beş ilçe sırasıyla Esenyurt, Küçükçekmece, Bağcılar, Pendik ve Ümraniye'dir. En düşük nüfusa sahip ilçeler ise Adalar, Şile, Çatalca, Beşiktaş ve Silivri'dir. Yaşam kalitesi indeksinde demografik yapı alt başlığında en yüksek değere sahip ilçeler sırasıyla Beşiktaş, Kadıköy, Bakırköy, Üsküdar ve Maltepe'dir.

2021 yılı hanhalkı sayılarına göre en yüksek değere sahip ilçeler Esenyurt, Küçükçekmece ve Pendik'tir. Hanhalkı sayısının en az olduğu ilçeler ise Adalar, Silivri ve Çatalca'dır (TÜİK, 2021). İstanbul'da tek kişilik hanhalkı sayısı zaman içerisinde artış

göstermekte ve bu durum konut tercihlerinde farklılaşmalar yaşanmasına yol açmaktadır. Metrekaresi küçük konutların tek kişilik haneler için tercih sebebi olabilmektedir.

Çalışma kapsamında Sahibindex ve Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar Merkezi'nin (BETAM), sahibinden.com internet sitesi verilerini kullanarak hazırlamış oldukları 2022 yılı Ağustos-Eylül-Ekim-Kasım ve Aralık Aylarında oluşturdukları raporlar incelenmiştir. Bu tarihler arasında Türkiye geneli, İstanbul, Ankara ve İzmir kiralık konut ilanlarının ortalama metrekare fiyatları incelenmiştir. Elde edilen bilgiler ay ay aşağıda aktarılmaktadır. Sahibindex ve Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar Merkezi (BETAM) verilerine göre Türkiye'de yıllık ortalama kiralık konut m² fiyatı 2022 yılı Ağustos ayında 56 Türk Lirasıdır, 2021 yılı Ağustos ayı verilerinde Türkiye ortalaması 20.9 Türk Lirasıdır (Şekil 4.4). 2021 yılının Ağustos ayında brüt asgari ücret 3577.50 Türk Lirasıyken, 2022 yılında 6471 Türk Lirası olmuştur ve asgari ücrette yaşanan artış konut kiralarda yaşanan artışın gerisinde kalmıştır. Ağustos ayı kiralık konut m² ortalaması İstanbul'da 80.6, Ankara'da 40.6 ve İzmir'de 58.8 Liradır. İstanbul'da kiralık konut m² ortalaması Türkiye ortalamasının yaklaşık %143'ü kadardır. Bu durum İstanbul konut piyasasında hanehalklarının konuta erişimini zorlaştırmakta ve bölgesel eşitsizliklere de sebep olmaktadır. Ağustos ayı verilerine göre kiralık konut ilanlarının Sahibinden emlak sitesinde kullanıcılar tarafından kapatılma süresi Türkiye ortalaması 12.8 gündür, İstanbul ortalaması ise 13 gündür.



Şekil 4.4. 2022 Yılı Ağustos, Eylül, Ekim, Kasım ve Aralık Ayları Kiralık Konut Metrekare Fiyatları

Kaynak: BETAM Ekonomik Araştırmalar, Sahibindex Kiralık Konut Piyasası verileri kullanılarak yazar tarafından hazırlanmıştır.

Eylül ayı verilerine göre İstanbul'da konut arzı artmıştır. Kiralan konut sayısı Eylül ayına göre %12.2 artış göstermiştir. İstanbul'da kiralanan konut ise %21.2 artmıştır. Bu durumda üniversitelerin eğitime başlamasıyla birlikte şehir dışında yaşayan öğrencilerin İstanbul'a dönmesi, yurt, apart ve evleri tek başına karşılayamayan öğrencilerin gruplar halinde ev arayışında olması ve Temmuz ayında maaşlara yapılan zamlarla ilişkili olabilir. Eylül ayı verilerine göre, Türkiye'de ortalama kiralık konut ilan m² fiyatı ise 57.8 Türk Lirası, İstanbul'da 84.5, Ankara'da 42.3 ve İzmir'de 60 Türk Lirasıdır. Eylül ayında en fazla kiralık konut m² fiyatı artışının gerçekleştiği il Antalya olmuştur. Antalya'da kiralık konut fiyatları bir yılda yaklaşık üç kat artmıştır. Eylül ayında kira artış hızında düşüş gözlenmiştir. Türkiye'deki kiralık konut talebi mayıs ayı itibariyle artış gösterirken 2022 yılı Eylül ayında düşüşler gözlenmiştir. Kiralanan konut sayısının kiralık konut sayısına oranı İstanbul'da %24.2 olarak ölçülmüştür. Kiralık konut arzı İstanbul'da artış göstermiştir. İstanbul'da Eylül ayında kiralanan konut sayısı Ağustos ayına göre artış göstermiştir. Eylül ayı verilerine göre kiralık konut ilanlarının Sahibinden emlak sitesinde kullanıcılar tarafından kapatılma süresi Türkiye ortalaması 12.9 gündür, İstanbul ortalaması ise 13.1 gündür.

Ekim ayı verileri incelendiğinde Türkiye'de ortalama kiralık konut m² değeri 62.2 Lirayken, İstanbul'da 88.4, Ankara'da 42.9 ve İzmir'de 62.1 Liradır. Kiralık konuta olan talep Eylül ayına oranla %15.3 azalmıştır. Kiralanan konut sayısının kiralık konut ilan sayısına oranında azalmalar yaşanmış. Kiralık konut ilanlarının yayında kalma süreleri artmıştır. Eylül ve Ekim aylarında kiralık konut piyasası durgunlaşma eğilimindedir. Kiralık konut arzı Eylül ayına kıyasla Türkiye'de %1.1, İstanbul'da %2.2 azalmıştır. Mevsimsel olarak kış aylarında kiralık konut talepleri durağanlaşma eğilimindedir. Bahar ve yaz aylarında taleplerde yaşanan artışlarda taylorler, atamalar vb. aracılığıyla şehir değiştirenlerin etkili olduğu düşünülmektedir. Buna ek olarak üniversite tercih sonuçlarının açıklanmasıyla yaşadıkları şehir dışında tercihlerde bulunan üniversite öğrencilerinin de kiralık konut talebinde dönemsel olarak etkileri olabilir.

Kasım ayı verileri incelendiğinde Türkiye'de ortalama kiralık konut m² değeri 67 Lirayken, İstanbul'da 94.1, Ankara'da 45 ve İzmir'de 65 Liradır. Kiralık konut talebi Ekim

ayına oranla %19.6 azalmıştır. Kiralanan konut sayısının kiralık ilan sayısına oranı Türkiye’de ve İstanbul’da azalmaya devam etmiştir. Kiralık konut ilanlarının yayında kalma süresi artış göstermiştir. Kiralık konut kapatılan ilan yaşı ülke genelinde 17,1 gün, İstanbul’da 15,6 güne yükselmiştir. Kiralık konut ilan sayısı ülke genelinde %5.7 azalırken, İstanbul’da %3.6 azalmıştır. Kiralık konut taleplerinde düşüşler gözlenmiştir. Kiralık konut ilan sayısı ve kiralanan kiralık konut sayıları azalmıştır.

Aralık ayı verileri incelendiğinde kiralık konut talep oranı %0.4 artış göstermiştir. Kasım ayında olduğu gibi kiralanan konutların kiralık konutlara oranı ülke genelinde ve İstanbul’da azalırken ve ilanların yayında kalma süreleri ülke genelinde ve İstanbul’da artma eğilimindedir. Türkiye geneli kiralık konut m² birim fiyatı 71 Lirayken, İstanbul’da 100, Ankara’da 47, İzmir’de ise 68.2 Liradır.

Yukarıda aktarıldığı üzere, kiralık konut ilanlarının sayısı, yayında kalma süreleri, kiralama oranları, ortalama m² fiyatları değişkenlik göstermektedir. Ağustos, Eylül, Ekim, Kasım ve Aralık ayları verileri incelendiğinde kiralık konut m² birim fiyatında sürekli artışlar gözlenmiştir. Ancak bu durum sadece artan taleple açıklanamaz, talebin düştüğü aylarda da kiralık konut bedellerinde artışlar yaşanmıştır. Kiralık konut bedellerinde yaşanan artışlarda döviz kuru, artan enflasyon oranlarının etkileri görülmektedir. Ev sahipleri konutlarını satılığa çıkarırken ya da kiralarken dolara endeksli olacak şekilde konutlarını satılığa çıkarma ya da kiralama eğilimindedir. Ekonomik belirsizliklerin de etkisiyle mülk sahiplerinin talepleri konut arayışında olan Türk hanhalkları ve bireyler için konutun satın alınma ve kiralama maliyetlerini arttırmakta ve karşılanabilirlik sorunlarını beraberinde getirmektedir. Bununla birlikte yasal olarak belirlenen kira artışlarının uygulanamaması ve müdahale edilememesi kiracıların tahliye edilmeye zorlanması konut piyasasında dezavantajlı grupları daha dezavantajlı konuma itmektedir. Kiralık konut arayışındaki hanhalkları ve bireyler istenilen kira, depozito ve emlak bedellerini karşılayamamaktadır. Kiralara uygulanan zamlar yıllık olarak uygulanmamaya başlamıştır. Yılda iki ve hatta bazı ilanlarda 3-4 aylık zaman periyotlarına göre kiralama şartları yer almaktadır. Kiralanan konutlar kiracıların tahliye edilmesi riskini beraberinde getirmiştir. Kiralanan konutların kiralama sürelerinde azalmalar yaşanmıştır.

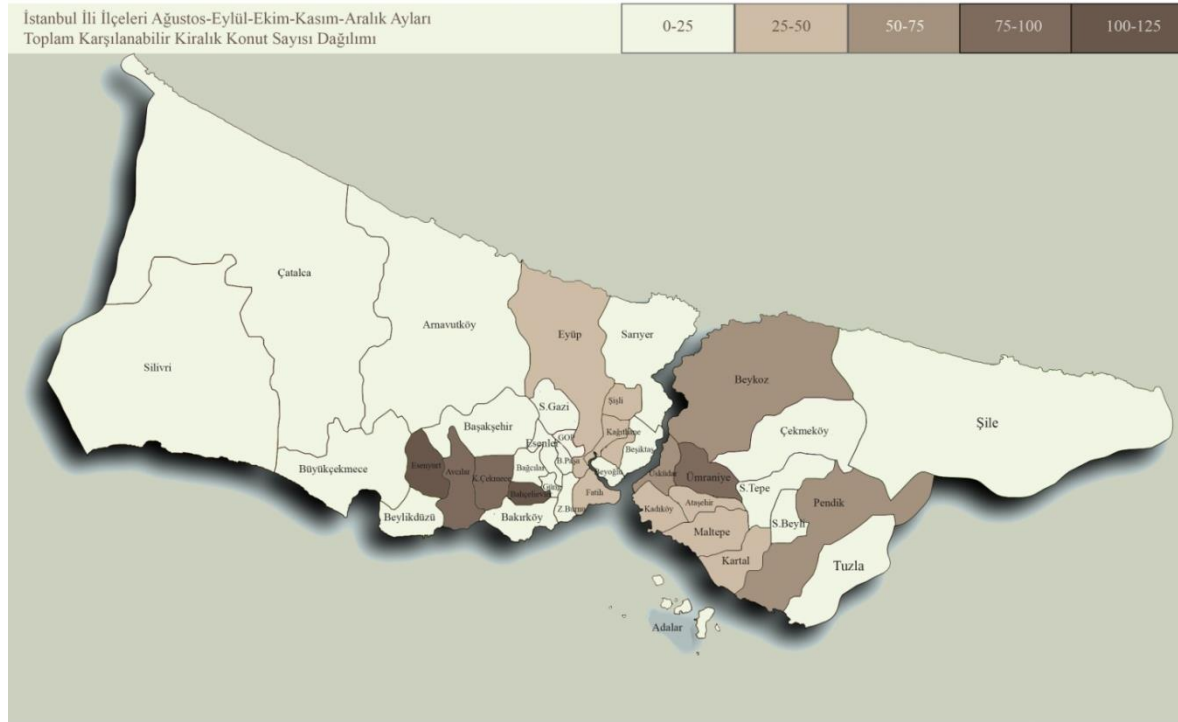
Çalışma alanı olarak seçilen İstanbul’da kiralık konut m² fiyatları Türkiye ortalamasının üstünde seyretmektedir. Kiralık konut piyasasındaki bu güvensiz ortamda mülk

sahiplerinin talepleri, emlakçıların mülk sahiplerine mevcut kiracılarını tahliye etmeleri durumunda konutlarını daha yüksek bedelden kiralayabileceklerine yönelik teklifleri etkili olmaktadır. Mülk sahiplerinin kiraların artmasına yönelik beklentileri konutlarını doğrudan kiralamak yerine artışların gerçekleşmesini beklemelerine yol açmaktadır. Bu durumda düşünülmesi gereken sadece kiralık konut için arz yaratmak değil boş kiralık konut stokunun kiralanabilmesi için müdahale edilmesi gerekmektedir. Kira fiyatlarında yaşanan yüksek artışların etkisiyle kiracılar için sürdürülebilir şekilde kira ödemelerini gerçekleştirmek zorlaşmaktadır.

4.3. İstanbul’da Karşılabilir Kiralık Konut Üzerine Bir İrdeleme

Tez kapsamında değerlendirmeye alınan karşılanabilir kiralık konutların kira bedellerinin tespitinde 2022 yılının Temmuz ayında asgari ücrete yapılan %30 zam ile birlikte net asgari ücret olan 5500 Türk Lirası (brüt 6471 Türk Lirası) baz alınmıştır. “Karşılabilir” olarak nitelendirilen konutlar için kira bedeli bu değerin %30-%40 aralığındakiler (1941-2588 Türk Lirası aralığında olanlar) olduğu kabulüyle, ilanlar değerlendirme kapsamına alınmıştır. Daha düşük değere sahip ilanlar değerlendirmeye alınmamıştır, çünkü bu ilanlarının büyük çoğunluğu günlük, haftalık konaklama ilanıdır.

Bu noktadan hareketle, 2022 yılının Ağustos, Eylül, Ekim, Kasım ve Aralık aylarında İstanbul’da asgari ücretle karşılanabilir kiralık konut ilanları “sahibinden.com” aracılığıyla incelenmiştir. İlçelere göre karşılanabilir kiralık konutun dağılımları ve özelliklerine ilişkin veriler değerlendirilmiştir (Şekil 4.7, Çizelge 4.7). İlçelere göre *karşılabilir kiralık konut* ilanlarının dağılımı incelendiğinde en fazla ilan sayısı bulunan üç ilçe Bahçelievler, Esenyurt ve Ümraniye, en az ilen bulunan üç ilçe ise Şile, Beşiktaş ve Adalar’dır.



Şekil 4.5. İstanbul İlçelerine Göre Karşılabilir Konut İlan Sayısı Dağılımı

Kaynak: sahibinden.com sitesinden derlenen verilerle yazar tarafından hazırlanmıştır.

Çizelge 4.2. İstanbul İlçelerine Göre Karşılabilir Kiralık Konut İlan Sayısı Dağılımı

İlçe	İlan Sayısı	%	İlçe	İlan Sayısı	%
Bahçelievler	124	9,30	Gaziosmanpaşa	21	1,57
Esenyurt	101	7,57	Silivri	21	1,57
Ümraniye	98	7,35	Beylikdüzü	20	1,50
Avcılar	97	7,27	Güngören	17	1,27
Küçükçekmece	86	6,45	Zeytinburnu	17	1,27
Üsküdar	75	5,62	Bakırköy	16	1,20
Pendik	57	4,27	Başakşehir	16	1,20
Beykoz	55	4,12	Bayrampaşa	16	1,20
Maltepe	50	3,75	Esenler	16	1,20
Fatih	45	3,37	Arnavutköy	15	1,12
Kağıthane	44	3,30	Büyükçekmece	14	1,05
Kadıköy	43	3,22	Sultangazi	14	1,05
Ataşehir	29	2,17	Sultanbeyli	11	0,82
Kartal	28	2,10	Sarıyer	11	0,82
Eyüpsultan	27	2,02	Beyoğlu	8	0,60
Şişli	26	1,95	Çatalca	7	0,52
Çekmeköy	24	1,80	Şile	6	0,45
Tuzla	24	1,80	Beşiktaş	6	0,45
Bağcılar	23	1,72	Adalar	5	0,37
Sancaktepe	21	1,57	Toplam	1334	100,00

Kaynak: sahibinden.com sitesinden derlenen verilerle yazar tarafından hazırlanmıştır.

İlçelere göre ilanlarda yer alan konutların en düşük ve en yüksek değerleri incelendiğinde Anadolu Yakası'nda yer alan konutların ortalama m² değerleri daha yüksektir. Paylaşımlı ve paylaşımsız konut ilanlarının net m²'si 15-100 m² arasında değişkenlik göstermektedir. Maksimum değerlerin ve ortalama net m²'lerin yüksek olduğu ilçelerde ilanların paylaşım durumu incelendiğinde ortalama m²'nin fazla olduğu ilçelerde ilanların büyük çoğunluğunu paylaşımlı konutlar, apartlar ve yurtlar oluşturmaktadır. Paylaşımlı konutlar, apartlar ve yurtlarda kişi başına düşen net m² değerinin hesaplanmamış olması, ortak kullanımlı alanların net m² hesabına dahil edilmesi ilanların ortalama m² değerlerinin daha fazla çıkmasına yol açmaktadır.

Çizelge 4.3. İstanbul İli İlçeleri Minimum, Maksimum ve Ortalama Konut Metrekareleri

İlçeler	İlanların net metrekaresi			İlçeler	İlanların net metrekaresi		
	Min.	Maks.	Ortalama		Min.	Maks.	Ortalama
Başakşehir	20	20	20	Adalar	75	90	82.5
Beyoğlu	15	110	53.28	Çekmeköy	50	250	82.79
Bakırköy	15	140	56	Kadıköy	15	600	83.72
Sarıyer	15	120	60.63	Küçükçekmece	15	180	85.8
Çatalca	60	65	60.71	Şişli	15	140	85.95
Fatih	15	150	62.15	Bayrampaşa	45	160	88.31
Kağıthane	12	245	68.79	Sultangazi	55	130	88.46
Silivri	45	95	69.52	Sancaktepe	50	155	88.66
Sultanbeyli	40	95	71.5	Beykoz	15	325	90
Şile	40	95	71.5	Büyükçekmece	25	150	90
Üsküdar	15	200	73.05	Ümraniye	15	500	90.66
Beylikdüzü	20	150	73.25	Ataşehir	20	135	90.68
Beşiktaş	15	145	73.33	Pendik	15	150	90.77
Güngören	15	125	74.41	Bahçelievler	15	160	91.95
Eyüpsultan	16	170	75.03	Tuzla	50	150	92.08
Arnavutköy	15	100	76.26	Esenler	20	155	92.81
Esenyurt	15	140	76.97	Gaziosmanpaşa	60	160	94.65
Zeytinburnu	15	120	77.58	Maltepe	15	400	96.44
Bağcılar	21	125	79.86	Avcılar	15	280	100.25
Kartal	15	150	82.35	Ortalama metrekareler küçükten büyüğe sıralanmıştır.			

Kaynak: sahibinden.com sitesinden derlenen verilerle yazar tarafından hazırlanmıştır.

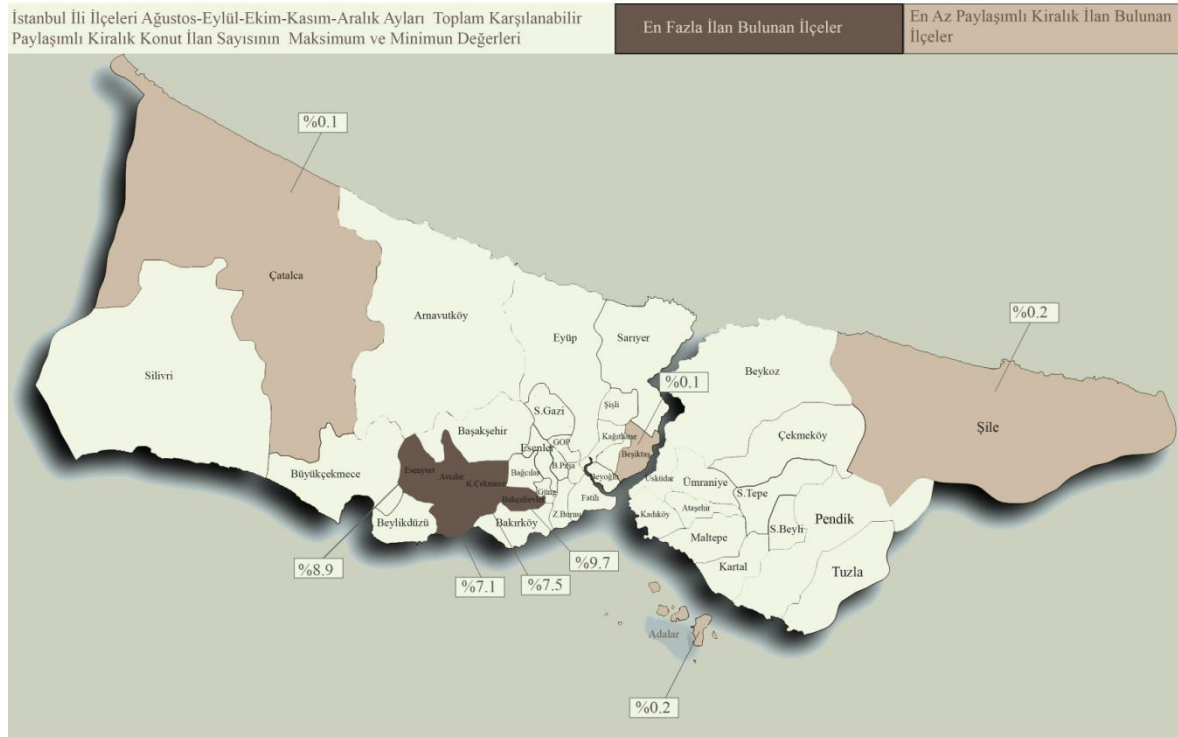
4.3.1. Paylaşım durumuna göre karşılanabilir kiralık konut

Konutun karşılanabilir olmasının bir ölçütü olarak belirlenen konutun kira maliyetinin gelire oranına göre değerlendirilmesi durumunda 2022 yılı Ağustos, Eylül, Ekim, Kasım ve Aralık aylarında İstanbul'da asgari ücretle karşılanabilir kiralık konutların toplamı 1341 adettir.

- İstanbul'da asgari ücretle geçimini sağlayan kiracı hanhalkları ve bireylerin çeşitli sebeplerden dolayı taşınması,
- Şehir dışından iş imkanı ve eğitim, sağlık gibi hizmetlerden faydalanmak için göç eden hanhalkları ve bireylerin karşılanabilir kiralık konut talepleri

değerlendirildiğinde beş aylık bir süreç söz konusu olduğunda 1341 adet kiralık konutun talepleri karşılaması mümkün değildir.

Karşılanabilir kiralık konut ilanlarının %90'ını paylaşımlı konut ilanları oluşturmaktadır.

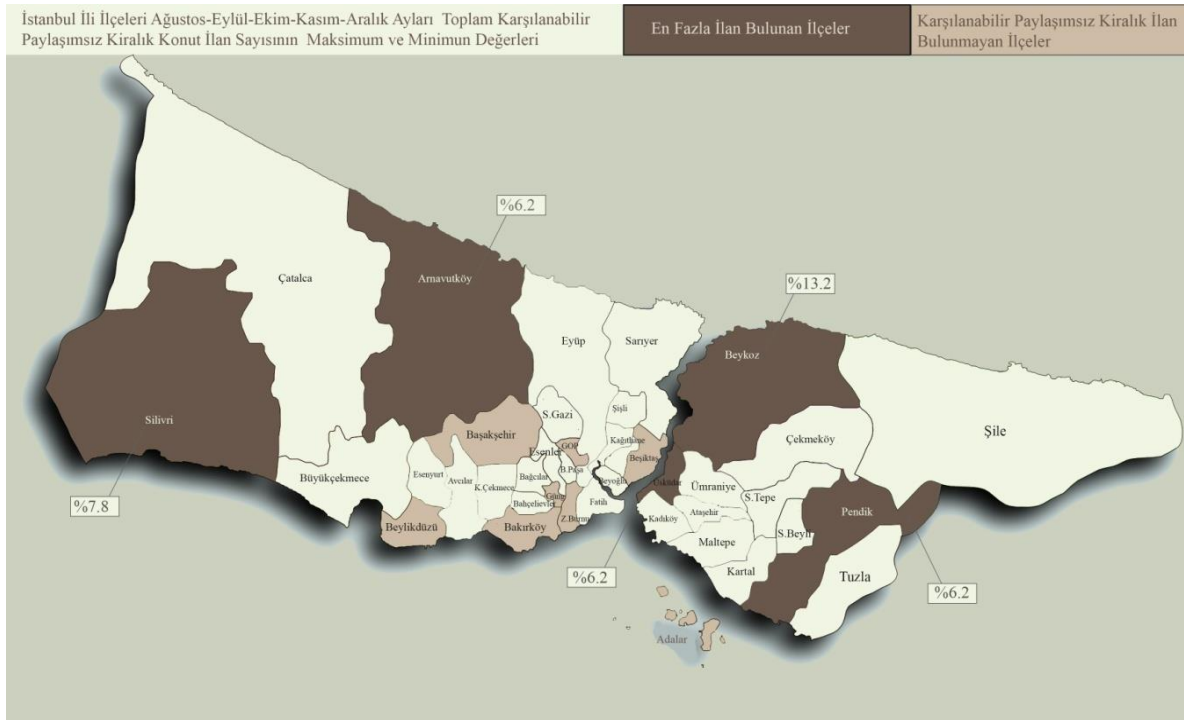


Şekil 4.7. İstanbul İli Paylaşımlı Kiralık Konut İlanlarının En Fazla ve En Az Olduğu İlçeler

Kaynak: sahibinden.com sitesinden derlenen verilerle yazar tarafından hazırlanmıştır.

Karşılabilir kiralık konut ilanlarının büyük çoğunluğunu oluşturan paylaşımlı konut ilanlarının en fazla yığılma gösterdiği ilçeler Bahçelievler, Esenyurt, Küçükçekmece ve Avcılar'dır. Karşılabilir paylaşımlı kiralık konut ilanlarının en az olduğu ilçeler Beşiktaş, Çatalca, Şile ve Adalar ilçesidir. Paylaşımlı karşılanabilir kiralık konut ilanlarının fazla olmasının nedeni bu ilçelerde yaşayan hanehalklarının konutlarının kiralarnı ödemekte güçlük çekmesi olabilir.

Karşılabilir kiralık konut ilanları paylaşımsız konut ilanları olarak filtrelendiğinde çalışma süresince yalnızca 129 adet ilana erişilmiştir. Bu durum göz önünde bulundurulduğunda konutun temel niteliği olan mahremiyet imkanı sunan karşılanabilir kiralık konut ilanlarının oranı yalnızca %10'dur.



Şekil 4.8. İstanbul İli Paylaşımsız Kiralık Konut İlanlarının En Fazla ve En Az Olduğu İlçeler

Kaynak: sahibinden.com sitesinden derlenen verilerle yazar tarafından hazırlanmıştır.

Hanehalkları için daha uygun barınma imkanı sunan paylaşımsız karşılanabilir kiralık konut ilanlarının ilçelere göre dağılımları incelendiğinde en fazla ilanın bulunduğu ilk üç

ilçe Beykoz (%13), Silivri (%7.8) ve Pendik-Üsküdar-Arnavutköy (%6.2)'dür (Şekil 4.8, (Çizelge 4.7). Literatürde karşılanabilir kiralık konut sayısı ile sundukları yaşam çevresi arasındaki negatif bağlantı sıklıkla vurgulanmaktadır. Bu nedenle tez kapsamında ilan sayılarının en fazla ve en az olduğu ilçelerin SEGE (2022) araştırmasındaki sıralamaları irdelenerek İstanbul özelindeki genel durum ortaya koyulmaya çalışılmıştır. Paylaşımsız konut ilanlarının en fazla olduğu ilçelerin sosyo ekonomik gelişmişliği değerlendirildiğinde SEGE sıralamasına göre Üsküdar 11.sırada (39 İstanbul ilçesi arasında), Beykoz 28. sırada, Pendik 15. Sırada, Silivri 33. sırada, Arnavutköy 36. sırada yer almaktadır. Başka bir ifadeyle, karşılanabilir paylaşımsız kiralık konutların %40'ı görece SEGE değeri, sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralaması açısından daha alt sıralarda olan ilçelerde yer almaktadır. Öte yandan SEGE sıralamasında ilk 10 da yer alan Adalar, Bakırköy, Başakşehir, Beşiktaş, Beylikdüzü, Gaziosmanpaşa, Güngören ve Zeytinburnu ilçelerinde ise paylaşımsız konut ilanları bulunmamaktadır. Özetle her iki durum da (ilan bulunması ve bulunmaması) İstanbul özelinde gerçekleştirilen bu çalışmanın sonuçlarının da literatürü destekler nitelikte olduğunu göstermektedir.

Çizelge 4.4. İlçelere Göre Paylaşımsız Konut Dağılımı ve İlçelerin SEGE Sıralamaları

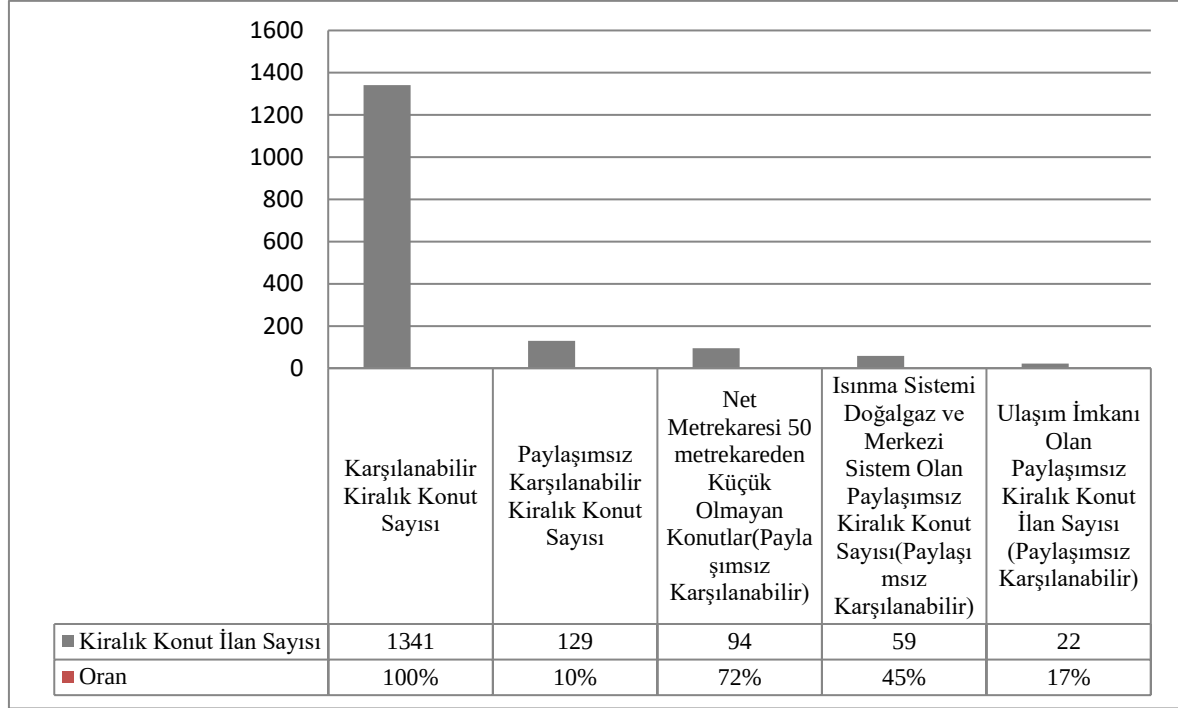
İlçelere Göre Paylaşımsız Konutların Oranı		SEGE	İlçelere Göre Paylaşımsız Konutların Oranı		SEGE
		İlçelerin Sıralaması(2022)			İlçelerin Sıralaması(2022)
Beykoz	13,2	28	Bayrampaşa	1,6	21
Silivri	7,8	33	Beyoğlu	1,6	8
Pendik	6,2	15	Ataşehir	0,8	6
Üsküdar	6,2	11	Çekmeköy	0,8	31
Arnavutköy	6,2	36	Kadıköy	0,8	3
Avcılar	5,4	29	Kartal	0,8	20
Ümraniye	4,7	9	Tuzla	0,8	12

Paylaşımsız kiralık konut ilanlarının net m² açısından incelendiğinde 50 m²'den büyük olan konutlar 94 adettir. Bu ilanlar ısınma sistemine göre filtrelendiğinde ısınma sistemi doğalgaz ve merkezi sistem olan paylaşımsız karşılanabilir kiralık konutlar yalnızca 59 adettir. Konutun ısınma sisteminin olmadığı, elektrik, soba ya da klima ile ısınan konutlar kiracılar için ısınma maliyetlerini arttırmaktadır.

Konutların ulaşım imkanları değerlendirildiğinde ulaşım imkanı olan paylaşımsız konut sayısı sadece 22 adettir. Bu durumda beş aylık bir süreçte toplanan verilerden konutun paylaşım durumu, net m²'si, ısınma sistemi ve ulaşımına yakınlığı değerlendirildiğinde hanehalkları ve bireylerin yaşamasına elverişli karşılanabilir kiralık konutların %16'sını oluşturmaktadır. Beş aylık süreç içerisinde karşılanabilir kiralık konut talebinden hanehalkları ve bireyler için uygun olan konutların sayısı yetersizdir. Buna ek olarak bu konut ilanları incelendiğinde ilan sahiplerinin cinsiyet, meslek vb. tercihleri olduğu ve ilanlarda yer alan konutların tadilata ihtiyacı olduğu vurgulanmıştır.

İstanbul'da yer alan karşılanabilir kiralık konut ilanlarının büyük çoğunluğu hanehalklarının kullanımı için uygun sayıda ve nitelikte olmadığı anlaşılmaktadır. Mahremiyet imkanı sunmayan paylaşımlı konutlar ailelerin tercihlerine uygun değildir. Mutfak, salon, banyo-tuvalet gibi ortak kullanım alanları olan konutların tamamında ev arkadaşı olarak tercih edilecek bireyler aranmaktadır.

Paylaşımsız kiralık konut ilanlarında da ev sahiplerinin cinsiyet, meslek, etnik köken gibi tercihlerle evlerini kiraya verme eğilimindedir. Bu durumda paylaşımlı ve paylaşımsız kiralık konut ilanlarından barınma ihtiyacını karşılamak isteyen düşük gelirli hanehalkları ve bireylerin sadece özel konut piyasasına ve mülk sahiplerinin şahsi tercihlerine göre belirlenen kriterler, düşük gelirli hanehalklarını daha dezavantajlı duruma sürüklemekte, konut piyasasında yer almalarını güçleştirmektedir.



Şekil 4.9. Karşılabilir Kiralık Konut Nitelikleri

Kaynak: sahibinden.com sitesinden derlenen verilerle yazar tarafından hazırlanmıştır.

İstanbul'da Beşiktaş, Bakırköy, Başakşehir, Beylikdüzü, Zeytinburnu, Güngören, Adalar ve Gaziosmanpaşa ilçelerinde paylaşımsız karşılanabilir kiralık konut ilanları bulunmamaktadır. İlçelerdeki ilanların tamamı paylaşımlıdır. Bu ilçelerde asgari ücretle geçimini sağlayan hanehalkları için ortak alan kullanımsız bir konutta yaşamak mümkün değildir.

4.3.2. Karşılabilir kiralık konutların sundukları yaşam çevresi

Bilindiği üzere, konut seçiminde konutun niteliği ve yakın çevresinin özellikleri belirleyicidir. Konut tercihlerinde etkili olan konutun niteliksel özelliklerinden bazıları konutun büyüklüğü, ısınma sistemi, balkon varlığı, güvenlik vb olarak sıralanabilir. Öte yandan konutunun yakın çevresinin sunduğu özellikler ise çoğunlukla konutun bulunduğu bölgenin yoğunluğu ve açık yeşil alanlara, kentsel hizmetlere, toplu ulaşım olan yakınlığı ile ilişkilendirilmektedir.

Çalışma kapsamında incelenen ilanlarda karşılanabilir kiralık konutların yakın çevre özelliklerine yönelik aşağıda belirtilen özelliklerine vurgu yapıldığı görülmektedir:

- Ulaşım imkanları
- Üniversiteye yakınlık
- AVM'ye yakınlık
- Markete yakınlık
- Hastaneye yakınlık

Çalışma sürecinde elde edilen karşılanabilir kiralık konut verileri paylaşımlı ve paylaşımsız konut ilanları olarak ayrıştırılıp ilanda belirtilen yakın çevre özelliklerine göre değerlendirilmiştir (Çizelge 4.5.).

Çizelge 4.5. Karşılanabilir Kiralık Konut İlanlarının Yakın Çevre Özelliklerinin Değerlendirilmesi

Paylaşım Durumlarına Göre İlanların Yakın Çevre Özellikleri	Paylaşımlı Konut İlanları	Paylaşımsız Konut İlanları
İlan Sayıları	Paylaşımlı Konut: 1078	Paylaşımsız Konut :129
	Apart: 90	
	Yurt: 8	
	Paylaşımlı Oda: 15	
	Konuya İlişkin Bilgi Edinilemeyenler:21	
İlanların Dağılımı	Paylaşımlı Konut: %80.4	Paylaşımsız Konut : %9.8
	Apart: %6.7	
	Yurt: %0.6	
	Paylaşımlı Oda: %1.1	

Çizelge 4.5. (devam) Karşılabilir Kiralık Konut İlanlarının Yakın Çevre Özelliklerinin Değerlendirilmesi

			Konuya İlişkin Bilgi Edinilemeyenler:%1.6	
İlanda Belirtilen Yakın Çevre Özellikleri	Ulaşım	Yok	70.60%	82.20%
		Karayolu	3.70%	9.30%
		Metro	14%	2.30%
		Metrobüs	7.60%	3.10%
		Marmaray	2%	
		Tramvay	1%	1.60%
		İskele	0.40%	0.80%
	Konuyla İlişkili Bilgi Edinilemeyen		0.70%	0.80%
	Üniversi te	Var	8.60%	4.70%
		Yok	91.20%	95.30%
	Konuyla İlişkili Bilgi Edinilemeyen		0.20%	
	AVM	Var	4.50%	3.10%
		Yok	95.50%	96.90%
	Market	Var	1.60%	5.40%
		Yok	98.40%	94.60%
	Hastane	Var	5.90%	4.70%
		Yok	94.10%	95.30%

Kaynak: sahibinden.com sitesinden derlenen verilerle yazar tarafından hazırlanmıştır.

Çizelge 4.3'ten de izlenebileceği gibi paylaşımlı karşılabilir kiralık konut ilanlarının %70.6'sında ulaşım imkanı yokken, paylaşımsız karşılabilir kiralık konut ilanlarının

%82.2'sinde ulaşım imkanına vurgu yapılmamıştır. Metro, metrobüs, Marmaray ve tramvay imkanı olan paylaşımlı ilanların %24.6'sını oluştururken, paylaşımsız kiralık konut ilanlarının %14.7'sini oluşturmaktadır. Hanehalklarının ve bireylerin karayollarını kullanarak erişebilecekleri bölgelere erişimleri raylı sistemlere göre daha uzun sürmektedir. Paylaşımlı kiralık konut ilanlarında kara yolları imkanı ilanların %7.6'sını ve paylaşımsız kiralık konutlarda ise %9.3'ünü oluşturmaktadır. Paylaşımsız kiralık konutların ulaşım imkanlarına erişimleri, paylaşımlı kiralık konutlara göre daha kısıtlıdır. İstanbul'da karşılanabilir kiralık konut ilanlarının çoğu ulaşım imkanlarından uzakta konumlanmaktadır. Bu durum karşılanabilir kiralık konutlarda barınan hanehalkları ve bireyler iş, eğitim, sağlık, kentsel hizmetler vb. gibi imkanlara erişebilmesi için birden fazla ulaşım modu değiştirmek, daha fazla zaman harcamak ve daha fazla ulaşım maliyetini karşılamak zorunda kalmaktadır.

Paylaşımlı kiralık konut ilanlarında üniversiteye yakınlığı vurgulanan ilanların oranı %8.6'dır. Paylaşımsız kiralık konutlarda ise üniversiteye yakın olan konutlara yönelik ilanlar sadece %4.7'dir. Üniversite öğrencileri için görece daha önemli olan bu parametreye göre İstanbul'da asgari ücretle üniversiteye yakın olan karşılanabilir kiralık konuta erişim mümkün gözükmemektedir.

Alışveriş Merkezlerine yakınlık durumlarının vurgulandığı paylaşımlı konut ilanları %4.5 ve paylaşımsız konut ilanları %3.1'dir. Marketlere erişimde farklılaşma gözlenmektedir paylaşımlı karşılanabilir kiralık konut ilanlarında market vurgusu %1.6'dır, paylaşımsız karşılanabilir kiralık konutlarda market vurgusu ise %5.4'dür.

Sağlık hizmetlerine erişim açısından önemli olan hastanelere yakınlığın vurgulandığı ilanlar paylaşımlı konutlarda %5.9'dur, paylaşımsız kiralık konutlarda bu oran %4.7'dir.

Bu noktadan hareketle ilanlarda vurgulanan yakın çevre özelliklerine göre değerlendirmeler yapıldığında karşılanabilir kiralık konutların %90'ından fazlası yakın çevre imkanlarından uzakta konumlanmıştır. Düşük gelirli hanehalkları ve bireyler konutlarının yakın çevresinde ihtiyaç duyabilecekleri imkanlardan daha yoksun bölgelerde yer seçmek zorunda kalmaktadır. Konut tercihlerinde hanehalklarının ve bireylerin sosyo-ekonomik yapısı belirleyici olmaktadır. Düşük gelirli hanehalkları için konutun ekonomik olarak karşılanabilirliği tercih sebebi olmasında temel kriterdir.

4.3.3. Karşılabilir kiralık konutların niteliklerine göre değerlendirilmesi

Çalışma sürecinde elde edilen karşılabilir kiralık konut verileri *konutun niteliklerine* göre sınıflandırılmıştır.

Çizelge 4.6. Karşılabilir Kiralık Konut Niteliklerinin Değerlendirilmesi

Paylaşım Durumlarına Göre İlanların Nitelik Özellikleri		Paylaşımlı Konut İlanları		Paylaşımsız Konut İlanları
İlan Sayıları		Paylaşımlı Konut: 1078		Paylaşımsız Konut :129
		Apart: 90		
		Yurt: 8		
		Paylaşımlı Oda: 15		
		Konuya İlişkin Bilgi Edinilemeyenler:21		
İlanların Dağılımı		Paylaşımlı Konut: %80.4		Paylaşımsız Konut : %9.8
		Apart: %6.7		
		Yurt: %0.6		
		Paylaşımlı Oda: %1.1		
		Konuya İlişkin Bilgi Edinilemeyenler:%1.6		
Konutun Nitelik Özellikleri	Konut net metrekaresi	85.8		67.2
	Isınma Sistemleri Dağılımı	Doğalgaz	83.40%	38%
		Merkezi	12%	7.80%
		Elektrik	0.80%	3.10%
		Klima	1.10%	2%
		Soba	1.80%	38%
		Isınma Sistemi Yok	0.90%	11.60%
	Balkon	Var	72.30%	40.30%
		Yok	27.70%	59.70%
	Eşyalı/Eşyasız	Eşyalı	94.70%	33.30%
		Eşyasız	5.30%	66.70%
	Güvenlik	Var	4.80%	1.60%
Yok		95.20%	98.40%	

Kaynak: sahibinden.com sitesinden derlenen verilerle yazar tarafından hazırlanmıştır.

Karşılabilir kiralık konutların nitelikleri değerlendirilirken ilanların

- Ortalama net metrekaresi

- Isınma sistemleri (doğalgaz/merkezi/elektrik/klima/soba/ısınma sistemi yok)
- Balkon (var/yok)
- Güvenlik (var/yok)

nitelikleri incelenmiştir. Paylaşımlı kiralık konutların net m²'si 85.8 m² ve paylaşımsız kiralık konutların 67.2 m²'dir. Paylaşımlı kiralık konut ilanlarında yer alan apartlar ve yurtlarda ortak kullanım alanlarının dahil edilmesi ve apart alanının tamamının ilanlarda yer almasının etkisiyle kişi başına düşen net m² kullanımlarında sapmalara yol açmıştır.

Paylaşımlı konut ilanlarının %95.4'ü doğalgaz ve merkezi sistem ile ısınırken bu oran paylaşımsız kiralık konut ilanlarında %45.8'dir. Paylaşımsız karşılanabilir kiralık konutlarda yaşamak isteyen düşük gelirli hanhalkları ısınma problemiyle karşı karşıya kalmaktadır. Paylaşımsız kiralık konutların %11.6'sında ısınma sistemi bulunmamaktadır, paylaşımlı kiralık konut ilanlarında bu oran %0.9'dur. Paylaşımlı konut ilanlarının %1.8'i, paylaşımsız kiralık konut ilanları %38'i sobayla ısınmaktadır. Paylaşımsız konutların %4.7'si, paylaşımlı konutların ise %1.9'u elektrik ve klima ile ısınma sorununu çözmek zorunda kalmaktadır. Karşılanabilir kiralık konutların yarıdan çoğunun ısınma sorunu yaşamaktadır. Elektrik ve klima ile ısınan konutlarda yaşamayı tercih edebilecek hanhalkları ve bireyler için elektrik faturaları yük oluşturabilir.

Paylaşımlı kiralık konut ilanlarında güvenliği olan ilanların oranı %4.8, paylaşımsız kiralık konut ilanlarında bu oran %1.6'dır.

4.3.4. Karşılanabilir Kiralık Konut İlanlarının ilçeler özelinde değerlendirilmesi

Çalışmanın bu bölümünde karşılanabilir kiralık konut ilan sayısının en fazla ve en az olduğu (ilk üç) ilçenin gerek sunduğu yaşam çevresi gerekse konut niteliği açısından detaylı bir aktarım yapılmaktadır. Böylece literatürde sıklıkla vurgulanan konuların İstanbul özelinde ne ölçüde karşılık bulduğu sorgulanmaktadır.

Karşılanabilir kiralık konut sayısı en fazla ve en az olan (ilk üç) ilçedeki konutların nitelikleri ve yakın çevre özellikleri incelenmiştir. Yakın çevre özellikleri incelenirken aşağıdaki kullanımlar detayda incelenmiştir:

- Eğitim Alanı
- Sosyo-kültürel Alan
- Sağlık Alanları
- Teknik Altyapı
- Ağaçlık Alan
- Park-Yeşil Alan
- Pasif Yeşil Alan
- Rekreasyon Alanı
- Spor Alanı

Çizelge 4. 7. Karşılabilir Kiralık Konut İlanlarının Yakın Çevre Özellikleri (en fazla ve en az ilan sayısı olan ilçeler)

		En Fazla İlan Sayısına Sahip İlçeler (İlk 3)			En Az İlan Sayısına Sahip İlçeler (İlk 3)		
Ağustos-Eylül-Ekim-Kasım-Aralık Ayı Verileri		Bahçelievler	Esenyurt	Ümraniye	Adalar	Beşiktaş	Şile
İlan Sayıları	Ağustos	11	19	12	1	2	1
	Eylül	23	18	24	1	1	2
	Ekim	36	18	26		0	1
	Kasım	22	23	19		0	1
	Aralık	32	23	17		0	1
Toplam		124	101	98	2	3	6
İlanda Belirtilen Çevre Özellikleri	Ulaşım	46%	17%	48%	33.30%	50%	
	Üniversite		4%	26.50%	33.30%		
	Market			1%	%33.3		
Arazi Kullanımına Göre Kişi Başına Düşen Kullanım m ²	Eğitim	1.12	0.4	0.61	3.48	3.91	3.12
	Sosyo-kültürel	0.42	0.02	0.34	6.16	2.4	1.2
	Sağlık	0.21	0.03	0.15	1.52	0.5	0.24
	Teknik Altyapı	0.09	0.02	0.64	0.85	0.33	2.6
	Ağaçlık Alan	0.03	0.05	0.02	21.37	2.45	459.31
	Park-Yeşil Alan	0.37	0.04	0.92	0	3.57	3.36
	Pasif Yeşil Alan	0.47	1.26	1.78	0	2.57	0
	Rekreasyon Alanı	0.09	0.22	0	0	3.68	0
	Spor Alanı	0.24	0.22	0.37	2.13	1	1.2

Kaynak: sahibinden.com, sehirplanlama.ibb.istanbul sitelerinden derlenen verilerle yazar tarafından hazırlanmıştır.

Genel olarak karşılanabilir kiralık konutların yakın çevre kullanımlarının görece kişi başına düşen m² lerinin düşük olduğu ilçelerde yığıldığı anlaşılmaktadır. Kentsel hizmetlere yakın olan konutların kira bedelleri daha yüksektir. Konutun eğitim, sağlık, yeşil alanlara erişilebilir bir mesafede olması konut kira bedellerini arttırmaktadır. Çizelge 4.8.'den izlenebileceği üzere karşılanabilir kiralık konut ilan sayısının fazla olduğu ilçelerde kişi başına düşen eğitim alanlarının değerleri düşüktür. Sosyo-kültürel alanların dağılımı incelendiğinde karşılanabilir kiralık konut ilan sayısının en az olduğu ilçelerde kişi başına düşen sosyokültürel alanların değerlerinin yüksek olduğu tespit edilmiştir. Kişi başına düşen park ve yeşil alanların, spor alanlarının yüksek olduğu ilçelerde karşılanabilir kiralık konut ilan sayıları daha azdır. Bu durum uluslararası çalışma sonuçlarıyla örtüşmektedir.

İlan sayısı fazla olan ilçelerde paylaşımsız konut ilanlarının oranı ilan sayısının az olduğu ilçelere göre daha fazladır. İlan sayısının fazla olduğu ilçelerde hanehalkları ve bireylerin ortak kullanmak zorunda kalmadan bağımsız hareket edebileceği konutların sayısının fazla olması kiralık konut ihtiyacına yanıt vermesi ile doğrudan ilişkilendirilemez. Temel niteliklerden yoksun bir konutta yaşıyor olmak konut ihtiyacının giderilmesi için yeterli değildir.

En fazla ilan sayısına sahip ve en az ilan sayısına sahip ilçeler (ilk üç) konutun niteliği açısından değerlendirilirken ise

- Konutun net m²'si
- Konutun oda sayısı
- Konutun paylaşım durumu (paylaşımsız, paylaşımlı konut, paylaşımlı oda, apart ve yurt)
- Konutun ısıtma sistemi (doğalgaz, merkezi, elektrik, klima, soba, ısıtma sistemi olmayanlar)
- Balkon (var/yok)
- Güvenlik (var/yok) özellikleri dikkate alınmıştır (Çizelge 4.7).

Çizelge 4.8. Karşılabilir Kiralık Konut İlanlarının Konutun Nitelikleri (en fazla ve en az ilan sayısı olan ilçeler)

		En Fazla İlan Sayısına Sahip İlçeler (İlk 3)			En Az İlan Sayısına Sahip İlçeler (İlk 3)		
Ağustos-Eylül-Ekim-Kasım-Aralık Ayı Verileri		Bahçelievler	Esenyurt	Ümraniye	Adalar	Beşiktaş	Şile
İlan Sayıları	Ağustos	11	19	12	1	2	1
	Eylül	23	18	24	1	1	2
	Ekim	36	18	26		0	1
	Kasım	22	23	19		0	1
	Aralık	32	23	17		0	1
Toplam		124	101	98	2	3	6
Paylaşım Durumları	Paylaşımsız	%5	%3.2	%6.1			%60
	Paylaşımlı Konut	%95	%84.7	%53.1	%100	%100	%40
	Paylaşımlı Oda		%0.8	%1			
	Apart		%11.3	%39.8			
	Yurt		0				
Konut Ortalama Net m ²		91.95	76.97	90	82.5	73.3	95
Isınma Sistemleri Dağılımı	Doğalgaz	%87.1	%77.2	%84.7	%66.7	%100	%40
	Merkezi	%9.7	%18.8	%6.1	%33.3		
	Elektrik	%0.8	%1	%1			
	Klima		%1	%2			
	Soba	%1.6	%1	%5.1			%60
	Isınma Sistemi Yok	%0.8	%1	%1			
Balkon	Var	%82.3	%49.5	%80.6	%33.3	%50	%83.3
	Yok	%17.7	%50.5	%19.4	%66.7	%50	%16.7
Eşyalı/Eşyasız	Eşyalı	%92.7	%94.1	%90.8	%100	%100	%80
	Eşyasız	%7.3	%5.9	%9.2			%20

Kaynak: sahibinden.com sitesinden derlenen verilerle yazar tarafından hazırlanmıştır.

Karşılabilir kiralık konut ilanlarının dağılımının yoğunlaştığı ilçelerde konutun ortalama net m² büyüklüğü daha fazladır. İlanların net m² büyüklüğünün fazla olması paylaşımlı konutlarda ortak kullanım alanlarının kişi başına düşen net m² hesabına dahil edilmesi,

apartların ve yurtların paylaşımlı odalarda kişi başına düşen m² yerine toplam alanı belirtmesi sonuçları farklılaştırmaktadır. Karşılabilir kiralık konut ilan sayısının az olduğu ilçelerde apart, yurt gibi farklı paylaşımlı alternatiflerin bulunmadığı gözlenmiştir.

Karşılabilir kiralık konut ilanlarının yoğunlaştığı ilçelerde ısınma sistemleri dağılımı farklılaşmaktadır. Isınma sistemi olmayan, elektrik, klima ya da soba ile ısınma sorununun çözülmesi gereken konutların bulunduğu alanlarda karşılanabilir kiralık konut sayısı daha fazladır.

Karşılabilir kiralık konut sayısının az olduğu ilçelerde konutların büyük çoğunluğunda balkon bulunmamaktadır.

Asgari ücretle geçimini sağlayan hanehalkları için eşya masrafı olmaması ve tahliye riskinde taşınma gibi maliyetlerini azaltması açısından konutun eşyalı olması tercih sebebi olabilmektedir. Karşılabilir kiralık konut ilanlarının büyük çoğunluğunu eşyalı konutlar oluşturmaktadır.

Çizelge 4.9. İstanbul Karşılabilir Kiralık Konut İlanları En Fazla ve En Az İlan Olan İlçelerin SEGE ve Yaşam Kalitesi Değerlendirmesi

	En Fazla İlan Sayısına Sahip İlçeler (İlk 3)			En Az İlan Sayısına Sahip İlçeler (İlk 3)		
	Bahçelievler	Esenyurt	Ümraniye	Adalar	Beşiktaş	Şile
Konum(Avrupa/Anadolu)	Avrupa	Avrupa	Anadolu	Anadolu	Avrupa	Anadolu
2022 Yılı Nüfusu(kişi)	594350	983571	645328	16690	186067	30218
Yüzey Alanı(km ²)	16.7	43	45.31	11.05	18.01	781.72
SEGE Kademesi/Sıralaması*	1. Kademe 17. Sıra	1.Kademe 16. Sıra	1.Kademe 9. Sıra	1.Kademe 27. Sıra	1.Kademe 2. Sıra	2. Kademe 38. Sıra
Yaşam Kalitesi Kademesi/Sıralaması	3. Kademe 17. Sıra	4.Kademe 33. Sıra	3. Kademe 11. Sıra	3.Kademe 16. Sıra	1. Kademe 2. Sıra	4. Kademe 32. Sıra
*SEGE Kademesi/Sıralaması İstanbul İli İlçeleri arasındaki kademeler ve sıralamalar dikkate alınmıştır.						

Kaynak: TÜİK, sitelerinden derlenen verilerle yazar tarafından hazırlanmıştır.

Bu genel değerlendirmenin ardından ilan sayıları açısından en fazla ve en az ilana sahip ilçeler detayda aktarılmaktadır.

Bahçelievler İlçesi

Bahçelievler İlçesi Avrupa Yakası'nda konumlanmaktadır. 16.7 km²'lik yüz ölçümü olan Bahçelievler'in komşu ilçeleri kuzeyden Bağcılar, güneyden Bakırköy, doğudan Güngören ve batıdan Küçükçekmece'dir. Bahçelievler ilçesinin 2022 yılı nüfusu 594350 kişidir. (Bahçelievler İlçe Tarihi, 2023) .

SEGE sıralamasına göre Bahçelievler ilçesi birinci kademededir ve skor açısından İstanbul'da 17. Sırada yer almaktadır (SEGE,2022). Şeker vd. (2020) İstanbul İlçelerini yaşam kalitesi açısından değerlendirdikleri çalışmaya göre Bahçelievler ilçesi yaşam kalitesi ölçümlerinde beş kademeye ayrılan İstanbul İlçeleri'nde üçüncü kademe 17. sırada yer almaktadır (Şeker, Baypınar, Çelikbıçak ve Özbay, 2020).

- 2022 yılı Ağustos-Eylül-Ekim-Kasım ve Aralık ayları karşılanabilir kiralık konut verileri incelendiğinde 124 ilanla en fazla karşılanabilir kiralık konut sayısına sahip olan ilçe Bahçelievler olmuştur. Bu ilanların yalnızca %5'i paylaşımsız konutları içermektedir.
- Ortalama konut alanı 91.95 m²'dir. Bu alan büyüklüğü paylaşımlı konutların oranı düşünüldüğünde yanıltıcı olabilir kişi başına düşen bir alan büyüklüğü olarak değerlendirilmemelidir. İlanların %95'ini oluşturan paylaşımlı konut ilanları göz önünde bulundurulduğunda mevcut kiracıların kiralarnı ödemelerde ya da kira bedeli hariç ihtiyaçlarını karşılamakta güçlüklerle karşılaştıklarını söylemek mümkündür.
- Kat durumuna göre dağılımı incelendiğinde ilanların %0.8'i kotta, %11.3'ü bahçe katında ve %8.9'u giriş katta yer almaktadır.
- Isınma sistemi incelendiğinde %0.8'inde ısınma sistemi yoktur, %1.6'sı soba, %0.8'i elektrik, %87.1'in doğalgaz ve %9.7'si merkezi sistem aracılığıyla ısınmaktadır.
- Bahçelievler ilçesinde yer alan ilanların %54'ü ulaşım imkanlarına sahip değilken, %27.4'ünde metro, %0.8'inde Marmaray ve %16.9'unda metrobüs ile ulaşım imkanı vardır.
- İlan dağılımları incelendiğin %92.7'sinin eşyalı olması dikkat çekicidir.
- Bahçelievler ilçesinde yer alan ilanların %54'ü ulaşım imkanlarına sahip değilken, %27.4'ünde metro, %16.9'unda metrobüs ve %0.8'inde Marmaray ile ulaşım imkanı vardır. Düşük gelirli hanehalkları ve bireyler için konutun ulaşım modlarına yakınlığı önemlidir

- İlanlarda yer alan cinsiyet tercihleri incelendiğinde büyük çoğunluğu için cinsiyet tercihi önemli olmazken, cinsiyet tercihi kadın olan ilanların tüm ilanlara oranı %41.1, erkek olan ilanların oranı ise %10.5'tir
- Kira bedellerini karşılamada güçlük çeken hanehalkları ve bireyler evlerini paylaşmayı tercih etmektedirler. Düşük gelir grupları için sadece kiralık konuta erişmek değil, konutla beraber fatura, eşya ve temel giderleri karşılamakta güçtür.

Esenyurt İlçesi

Esenyurt İlçesi Avrupa Yakası'nda konumlanmaktadır. 43 km²'lik yüz ölçümü olan Esenyurt'un komşu ilçeleri kuzeyden Başakşehir, güneyden Beylikdüzü, doğudan Avcılar'dır. Esenyurt İlçesinin 2022 yılı nüfusu 983571 kişidir. Esenyurt İstanbul'un en kalabalık ilçesidir.

SEGE sıralamasına göre Esenyurt İlçesi birinci kademededir ve İstanbul'da 16. Sırada yer almaktadır (SEGE, 2022). Şeker vd. (2020) İstanbul İlçelerini yaşam kalitesi açısından değerlendirdikleri çalışmaya göre Esenler İlçesi yaşam kalitesi ölçümünde beş kademeye ayrılan İstanbul İlçeleri'nde dördüncü kademedede yer almaktadır 33. Sırada yer almaktadır (Şeker, Baypınar, Çelikbıçak ve Özbay, 2020).

- 2022 yılı Ağustos-Eylül-Ekim-Kasım ve Aralık ayları karşılanabilir kiralık konut verileri incelendiğinde 101 ilanla ikinci sırada yer almaktadır. Bu ilanların %3.2'si paylaşımsız kiralık konut ilanlarıdır. Karşılanabilir kiralık konut ilanlarının %11.3'ü apartlardan oluşmaktadır.
- Ortalama konut net m² büyüklüğü 76.97'dir.
- Kat durumuna göre dağılımı incelendiğinde ilanların %5'i kotta, %7.9'u bahçe katında ve %18.8'ü giriş katta yer almaktadır.
- Isınma sistemi incelendiğinde %1'inde ısınma sistemi yoktur, %1'i soba, %1'i klima, %1'i elektrik, %77.2'si doğalgaz ve %18.8'i merkezi sistem aracılığıyla ısınmaktadır.
- Esenyurt ilçesinde yer alan ilanların %83.2'si ulaşım imkanlarına sahip değilken, %1'inde metro ve %14.9'unda metrobüs ile ulaşım imkanı vardır.

- İlanlarda yer alan cinsiyet tercihleri incelendiğinde ilanların büyük çoğunluğu için cinsiyet tercihinin %64.4'ünün kadındır, cinsiyet fark etmez olan ilanların oranı ise %35.6'dır.
- İlanların eşyalı olup olmama durumu incelendiğinde %94.1'i eşyalıdır.
- İlanların %4'ünde üniversiteye yakınlık vurgulanmıştır.
- %5.9'unda hastaneye yakınlık belirtilmiştir.
- İlanların %7.9'unda alışveriş merkezine yakınlık vurgulanmıştır.

Ümraniye İlçesi

Ümraniye İlçesi Anadolu Yakası'nda konumlanmaktadır. 45.31 km²'lik yüz ölçümü olan Ümraniye'nin komşu ilçeleri kuzeyden Çekmeköy ve Beykoz, güneyden Ataşehir, doğudan Sancaktepe, batıdan Üsküdar'dır. 2022 yılı nüfusu 645238 kişidir.

SEGE sıralamasına göre Ümraniye İlçesi birinci kademededir ve İstanbul'da 9. Sırada yer almaktadır. Şeker vd. (2020) İstanbul İlçelerini yaşam kalitesi açısından değerlendirdikleri çalışmaya göre Ümraniye ilçesi dördüncü kademededir 33. Sırada yer almaktadır.

- 2022 yılı Ağustos-Eylül-Ekim-Kasım ve Aralık ayları karşılanabilir kiralık konut verileri incelendiğinde 98 ilanla 3.sırada yer almaktadır. Bu ilanların %6.1'i paylaşımsız kiralık konut ilanları, %53.1'i paylaşımlı kiralık konut ilanları ve %39.8'i ise apartlardır.
- Ortalama konut net m² büyüklüğü 90 m²'dir.
- Kat durumuna göre dağılımı incelendiğinde ilanların %5.1'i kotta, %5.1'i bahçe katında, %4.1'i müstakil ve %17.3'ü giriş katta yer almaktadır.
- Isınma sistemi incelendiğinde %1'inde ısınma sistemi yoktur, %5.1'i soba, %2'si klima, %1'i elektrik, %84.7'si doğalgaz ve %6.1'i merkezi sistem aracılığıyla ısınmaktadır.
- Eşyalı olup olmama durumu incelendiğinde %90.8'inin eşyalı, %9.2'si eşyasızdır.
- Ümraniye ilçesinde yer alan ilanların %52.6'sı ulaşım imkanlarına sahip değilken, %46.4'ünde metro ile ulaşım imkanı vardır.
- İlanlarda yer alan cinsiyet tercihleri incelendiğinde ilanların %48'i kadın, %21.4'ü erkek %30.6'sı için cinsiyet tercihi bulunmamaktadır.
- İlanların yalnızca %1'inde markete yakınlık vurgulanmıştır.

- %26.5'i üniversiteye yakınlığını vurgulamıştır. Apart ilanlarının dağılımının yoğun olduğu Ümraniye'de öğrenciler için ağırlıklı olarak apartlar üniversiteye yakınlık ve erişim kolaylığı imkanını vurgulamaktadır.
- %37.8'i hastaneye yakındır.
- İlanların %20.4'ünde Alışveriş Merkezine yakınlık vurgulanmıştır.

Adalar İlçesi

Adalar İlçesi Anadolu Yakası'nda konumlanmaktadır. 11.05 km²'lik yüz ölçümüne sahiptir. 2022 yılı nüfusu 16690 kişidir.

SEGE sıralamasına göre Adalar İlçesi birinci kademededir ve İstanbul'da 27. Sırada yer almaktadır. Şeker vd. (2020) İstanbul İlçelerini yaşam kalitesi açısından değerlendirdikleri çalışmaya göre Adalar ilçesi üçüncü kademe 16. Sırada yer almaktadır.

- 2022 yılı Ağustos-Eylül-Ekim-Kasım ve Aralık ayları karşılanabilir kiralık konut verileri incelendiğinde 2 ilanla en az ilan sayısına sahip ilçedir. Bu ilanların %100'ü paylaşımlı kiralık konut ilanlarıdır.
- Ortalama konut net m² büyüklüğü 82.5'dir
- Kat durumuna göre dağılımı incelendiğinde ilanların %50'si giriş katında yer almaktadır. Isınma sisteminin %100'ü doğalgazdır.
- İlanların eşyalı olup olmama durumu incelendiğinde %100'ü eşyalıdır
- Adalar ilçesinde yer alan ilanların %50'si ulaşım imkanlarına sahip değilken, %50'sinde iskelele yakınlık vurgulanmıştır.
- İlanlarda yer alan cinsiyet tercihleri incelendiğinde ilanların %100'ünde cinsiyet tercihi bulunmamaktadır.

Beşiktaş İlçesi

Beşiktaş İlçesi Avrupa Yakası'nda konumlanmaktadır. 18.01 km²'lik yüz ölçümü olan Beşiktaş'ın komşu ilçeleri kuzeyden Sarıyer, batıdan Şişli'dir. 2022 yılı nüfusu 186067 kişidir.

SEGE sıralamasına göre Beşiktaş İlçesi birinci kademededir ve İstanbul'da 2. Sırada yer almaktadır. Şeker vd. (2020) İstanbul İlçelerini yaşam kalitesi açısından değerlendirdikleri çalışmaya göre Beşiktaş ilçesi birinci kademede 2. Sırada yer almaktadır.

- 2022 yılı Ağustos-Eylül-Ekim-Kasım ve Aralık ayları karşılanabilir kiralık konut ilan sayısı üçtür. Bu ilanların %100'ü paylaşımlı kiralık konut ilanlarıdır.
- Ortalama konut net m² büyüklüğü 73.3 m²'dir.
- Kat durumuna göre dağılımı incelendiğinde %33.3'ü kotta yer almaktadır.
- Isınma sistemi incelendiğinde %66.7'si doğalgaz, %33.3'ü merkezi sistemdir.
- Eşyalı olup olmama durumu incelendiğinde %100'ü eşyalıdır.
- Beşiktaş ilçesinde yer alan ilanların %66.7'si ulaşım imkanlarına sahip değilken, %33.3'ünde karayolu ile ulaşım imkanı vardır.
- İlanlarda yer alan cinsiyet tercihleri incelendiğinde ilanların %100'ü kadınlar için uygundur.
- İlanlarının yalnızca %33'ünde markete yakınlık vurgulanmıştır.
- %33.3'ü üniversiteye yakınlığını vurgulamıştır.
- İlanların %33.3'ünde hastaneye yakınlık vurgulanmıştır.

Şile İlçesi

Şile İlçesi Anadolu Yakası'nda Marmara Bölgesi'nin kuzey doğusunda, Karadeniz kıyısında konumlanmaktadır. 781.72 km²'lik yüz ölçümü olan Şile'nin komşu ilçeleri güneyden Pendik ve Gebze, batıdan Beykoz'dur. 2022 yılı nüfusu 30218 kişidir.

SEGE sıralamasına göre Şile İlçesi ikinci kademededir ve İstanbul'da 38. Sırada yer almaktadır. Şeker vd. (2020) İstanbul İlçelerini yaşam kalitesi açısından değerlendirdikleri çalışmaya göre Şile ilçesi dördüncü kademede 32. Sırada yer almaktadır.

- 2022 yılı Ağustos-Eylül-Ekim-Kasım ve Aralık ayları karşılanabilir kiralık konut ilan sayısı altıdır. Bu ilanların %60'ı paylaşımsız ve %40'ı paylaşımlı kiralık konut ilanlarıdır.
- Ortalama konut net m² büyüklüğü 95 m²'dir.
- İlanların %60'ını müstakil konutlar oluşturmaktadır.

- İlanların %60'ının ısıtma sistemi soba, %40'ının ısıtma sistemi doğalgazdır.
- İlanların eşyalı olup olmama durumu incelendiğinde %80'i eşyalı ve %20'si eşyasızdır.
- Şile ilçesinde yer alan ilanların %100'ü ulaşım imkanlarına sahip değildir.
- İlanlarda yer alan cinsiyet tercihleri incelendiğinde ilanların %40'ı kadınlar için uygundur, %60'ında cinsiyet tercihi belirtilmemiştir.

4.4. Bölüm Değerlendirmesi

Konuta ilişkin beklentiler ve talepler toplumların yaşadıkları savaşlar, salgınlar, doğal afetler, ekonomik krizler ile değişkenlik göstermektedir. 2019 yılında Covid-19 salgını ile beraber metropollerin sağlık krizinin ortaya çıkmasında risk alanları olarak görülmesiyle birlikte kent merkezlerinden çeperlere doğru hareketler gözlenmiştir ve geçici bir süre kiralık konutların kira bedellerinde düşüşler yaşanmış, ancak bu düşüşler kalıcı olmamıştır. Salgınla birlikte konutta geçirilen sürenin artmasıyla konutun ve yakın çevresinin niteliğine ilişkin hanhalkları ve bireylerin beklentileri farklılaşmıştır. Konutun çalışma, dinlenme, spor yapma gibi faaliyetlere imkan sağlaması önemli bir hal almıştır. Pencere ve balkonların varlığı/genişliği, konutun bahçesinin olup olmaması önem kazanmıştır ayrıca konutun yakın çevresinde açık yeşil alan olması, manzara imkanı sunması tercih sebebi olmuştur. Covid-19 salgını ve salgının beraberinde getirdiği kısıtlanmaların uygulandığı süreç içerisinde İstanbul'da hem kent içine hem de kent dışına taşınma hareketleri gözlenmiştir. İstanbul'dan dışarıya göç hareketlerinde artışlar yaşanmıştır. Tüm bu sürecin sonunda salgınla birlikte değişen bu beklentiler ve hareketlilikler kalıcı olmamıştır.

Salgının beraberinde getirdiği etkilerin hafiflemesiyle ekonomik olarak kiralık konutun karşılanabilir olması düşük gelirli hanhalkları için öncelikli tercih sebebi olmuştur. Bu tez çalışması kapsamında 2022 yılı Ağustos, Eylül, Ekim, Kasım ve Aralık aylarında İstanbul ilçelerindeki karşılanabilir kiralık konut ilanları incelendiğinde en fazla ilan Bahçelievler, Esenyurt ve Ümraniye İlçelerinde yer almaktadır. Bu ilçeler nüfus açısından değerlendirildiğinde Esenyurt İstanbul'un en kalabalık ilçesidir, Ümraniye beşinci sırada ve Bahçelievler ise altıncı sırada yer almaktadır. Karşılanabilir kiralık konut ilan sayısının en az olduğu Adalar İstanbul'da nüfusun en az olduğu ilçedir. Beşiktaş ve Şile ise nüfusun en az olduğu beş ilçe arasında yer almaktadır. Esenyurt ilçesi İstanbul'un en çok göç alan

ilçesidir. Göçmen nüfusunun en fazla yığılma gösterdiği ilçe olan Esenyurt'ta kontrolsüz bir şekilde gerçekleşen nüfus artışı hanehalkları ve bireylerin kentsel imkanlardan yararlanmasını zorlaştırmaktadır.

İlanların bulunduğu ilçelerin yakın çevre özellikleri incelendiğinde eğitim, sosyo-kültürel, sağlık alanı, ağaçlık alan ve spor alanlarının kişi başına düşen m²'leri karşılanabilir kiralık konut ilanlarının az olduğu ilçelerde daha fazladır. Literatürde yer alan çalışmalarda konutun bulunduğu konumun, altyapısının niteliği, rekreasyon alanlarının varlığı ve erişilebilirliği, eğitim alanlarına ve merkeze uzaklığı konutun kira bedellerinde değişikliklere yol açmaktadır. Merkezden ve kentsel hizmetlerden uzak konut alanlarından karşılanabilir kiralık konut sayısı daha fazladır. Bu durum İstanbul'da karşılanabilir kiralık konut dağılımları ile benzer özellik göstermektedir.

Paylaşımlı ve paylaşımsız konut ilanları dağılımı incelendiğinde paylaşımsız konutlar ilan sayısı fazla olan ilçelerde daha sık gözlenmesine rağmen Şile'de paylaşımsız kiralık konut oranı yüksektir. Bu konutların büyük çoğunluğunun ısınma sistemi sobadır, konutlar eşyasızdır ve ulaşım imkanlarından uzakta konumlanmıştır.

Paylaşımsız konut ilanlarının gözlendiği Esenyurt ve Ümraniye ilçelerinde apart kullanımları karşılanabilir kiralık konut ilanları içerisinde önemli bir oranı oluşturmaktadır. Apart kullanımının en fazla olduğu ilçe Ümraniye'dir. Apart ilanlarının cinsiyetlere göre ayrıştığı görülmektedir. Apart ilanları bireylerin barınması için alternatif bir çözüm olmasına rağmen hanehalklarının barınma sorunu için uygun bir alternatif değildir.

Karşılanabilir kiralık konut sayısı fazla olan ilçelerde ısınma sisteminin olmadığı ilanların dağılımı ilan sayısının az olduğu ilçelerden daha fazladır. Karşılanabilir kiralık konut ilanlarının yoğunlaşma gösterdiği bölgelerdeki konutlar temel bir ihtiyaç olan ısınma sisteminden yoksundur. Kiracılar klima, elektrik ve soba gibi alternatiflerle ısınma problemini çözmek zorunda kalmaktadır. Bu durum kiracılar için yeni maliyetleri beraberinde getirmektedir.

İstanbul'da asgari ücretin %30-%40'ı aralığında kira bedeline sahip ilanlar incelendiğinde:

- Karşılanabilir kiralık konutların sayıca yetersizdir,

- Karşılanabilir kiralık konutlar hanehalklarının barınması için uygun değildir
- Asgari ücretle karşılanabilir kiralık konut ilanların %90'ı paylaşımlı kiralık konutlardır
- Paylaşımlı konut ilanlarında ortak kullanım alanları bireylerin mahremiyet ihtiyacına çözüm üretememekte ve sağlık, güvenlik sorunlarını beraberinde getirmektedir
- Paylaşımlı kiralık konut ilanlarının büyük çoğunluğunu kiralarını ya da masraflarını karşılamakta güçlük çeken hanehalkları ya da bireylerin ev arkadaşı ilanları oluşturmaktadır
- Karşılanabilir paylaşımsız kiralık konutların net m²'leri İstanbul'da yaşayan ortalama hanehalkı büyüklüğünde (3.18 kişi) olan hanelerin barınması için uygun değildir
- Karşılanabilir paylaşımsız kiralık konut ilanları incelendiğinde konutlarda pencere ve balkon olmadığı ve konutların aydınlatma, havalandırma problemi olduğu görülmektedir
- Paylaşımsız karşılanabilir kiralık konutlar ısınma gibi temel niteliklerden yoksundur

İstanbul'da beş aylık süreçte incelenen asgari ücretle karşılanabilir paylaşımsız kiralık konut ilanları nitelik açısından temel niteliklerden yoksun olmasına rağmen ilanın yayınlanıldığı bir aylık süreç içerisinde kiralanılmıştır.

Ülkemizde kamu aracılığıyla karşılanabilir kiralık konut sunumunun bir alternatif olmamasının sonucu olarak düşük gelirli hanehalkları temel niteliklerden yoksun konutlarda yaşamak zorunda kalmaktadır. Özel kiralık konut piyasasında konutların niteliklerine göre kira sınırlamalarının olmaması sağlıksız koşullara rağmen kiracıların yüksek kira bedelleri ödemesine neden olmaktadır. Kira bedellerinde artışların mülk sahibi tarafından belirlenmesi ve kira sözleşmelerinin kısa süreli olması nedeniyle düşük gelirli hanehalkları tahliye riskiyle karşı karşıya kalmaktadır.

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Türkiye’de kiracılık oranları kentlerde kırlara göre daha yüksektir. Kentlerin sunduğu iş olanakları, eğitim, sağlık gibi kentsel hizmetler bu alanlarda nüfusun yoğunlaşmasına yol açmaktadır ve bu durum kentlerde konut ihtiyacını artırmaktadır. Kentsel alanlarda arazi fiyatlarının artması, konut inşa etme bedelinin yüksek olması konuta erişimde sorunları beraberinde getirmektedir. Konut satın alması ve yüksek faizli konut kredilerini ödemesi mümkün olmayan hanehalkları kiralık konutları tercih etmektedir. Orta ve üst gelir grupları kent merkezlerine yakın yeterli büyüklüğe, ısınma imkanlarına, güneşlenme, güvenlik vb. olanaklara sahip; yakın çevresinde açık yeşil alanlar, ulaşım bağlantıları ve kentsel hizmetlere yakın, afet riskinden uzak alanlarda konumlanan konutlarda yaşayabilirken düşük gelirli hanehalkları kent çeperlerinde konut ve yakın çevresinin yaşanılabilir niteliklerden yoksun olduğu alanlarda yer seçmek zorunda kalmaktadır.

Asgari ücrete tabi hanehalklarının kiralık konut karşılanabilirlik düzeylerinin belirlenmesi ve karşılanabilir kiralık konutların ve yakın çevresinin niteliklerinin değerlendirilmesi amacıyla İstanbul örneklem alanında yürütülen bu çalışmada asgari ücretin %30-%40’ı aralığında yer alan ilanlar incelenmiştir. Bu aralığın alt sınırının belirlenmesinde literatürde yaygın olarak kabul gören konutun bedelinin gelire oranı olan %30, üst sınır olarak ise asgari ücretle geçimini sağlayan hanehalklarının temel ihtiyaçlarını giderebilmesi için konuta ayırabilecekleri bütçe göz önünde bulundurularak %40 değeri kabul edilmiştir. Asgari ücretin %30 oranının altında kira bedeli olan ilanlar bu çalışmaya dahil edilmemiştir. Bu durumun temel sebebi bu ilanların günlük, haftalık kiralanabilmesi ve konutun temel niteliklerini (mutfak, banyo vb.) taşımayan ilanlar olmasıdır. Kriterlere uygun olan ilan verileri sahibinden.com sitesi aracılığıyla 2022 yılı Ağustos, Eylül, Ekim, Kasım ve Aralık aylarında toplanmıştır. SPSS aracılığıyla karşılanabilir kiralık konut ilanlarının İstanbul ilçelerine göre mekânsal dağılımları incelenmiş genel değerlendirmelerin ardından en fazla ve en az ilana sahip ilçeler ayrıca ele alınmıştır. Karşılanabilir kiralık konutların nitelikleri ve konutların bulundukları yakın çevrenin özellikleri SPSS aracılığı ile betimleyici istatistikler kullanılarak detaylı olarak değerlendirilmiştir.

Filtrelere göre değerlendirmeye alınan ilanlar incelendiğinde bu ilanların %90,4’ü paylaşımlı konut ilanırken sadece %9,6’sı paylaşımsız kiralık konut ilanıdır. Paylaşımlı

kiralık konut ilanlarını oluşturan hanehalkları ve bireyler kira, fatura gibi giderlerini karşılayamadıkları için konutlarını paylaşma eğilimindedir. Paylaşımlı konutlar konutun sunması gereken mahremiyet ihtiyacından yoksundur. Buna ek olarak bu ilanlar incelendiğinde sadece bir ya da iki ev arkadaşı aranıldığı görülmektedir. Paylaşımlı kiralık konut ilanları İstanbul'da ortalama hanehalkı büyüklüğüne sahip bir ailenin barınma ihtiyacını karşılayabilecek nitelikte değildir. Paylaşımlı konut ilanlarının yoğunlaştığı bölgelerin İstanbul'un nüfusu yüksek ilçeleri olduğu tespit edilmiştir. Nüfusun yoğunlaştığı ilçelerde kentsel imkanlara erişimlerde sorunlar yaşanmaktadır.

Asgari ücretin %30 ve %40'ı filtresi uygulandığında ve paylaşımsız karşılanabilir kiralık konut ilanları incelendiğinde bu ilanların güneş alması mümkün olmayan zemin altı katlarda bulunduğu, ısınma sistemlerinin doğalgaz ya da merkezi sistem olmadığı tespit edilmiştir. En ilkel anlamıyla barınma ihtiyacına çözüm olabilecek olan bu konutlar hanehalkları ve bireyler için yaşanılabilir konut niteliğinden yoksundur. Konum itibarıyla iş alanlarına, ulaşım bağlantılarına ve kentsel hizmetlere uzak olan karşılanabilir paylaşımsız kiralık konut ilanlarının yoğunlaştığı bu bölgeler kentlerde fiziksel ve sosyal ayrışmalara yol açmaktadır. Asgari ücrete yapılan 2022 yılı Temmuz ayı zammı sonrasında karşılanabilir kiralık konut ilanlarının 2023 yılı Ocak ayı zammına kadar incelendiği süreçte karşılanabilir kiralık konut ilanlarının sayıları değişkenlik göstermemiştir. Konutun ve yakın çevresinin niteliği yaşamaya elverişli olmamasına rağmen ilanlarda yer alan kiralık konutların bir aylık süreç içerisinde konut arayışında olan hanehalkları tarafından kiralandığı tespit edilmiştir. Konut maliyetlerinde yaşanan artışlar gelir artışlarından fazla olmaktadır. Bu durumda sadece gelir artışının karşılanabilir kiralık konutlara erişim sorununu çözmekte yeterli olmadığı görülmektedir.

- Kamu aracılığıyla kiralık konut sunumunun gerçekleşmemesi,
- Mülk sahiplerinin denetlenmemesi,
- Kira bedellerinde sınırlamaların uygulanamaması,
- Dezavantajlı hanehalklarına kamu aracılığıyla destek sağlanamaması
- Düşük ve orta gelirli hanehalkları için düşük maliyetli konut üretiminin yeterli olmaması
- Mevcut boş konut stokunun değerlendirilememesi

barınma sorunun düşük gelirli hanehalkları için krize dönüşmesine yol açmaktadır. Tüm bu durumlar göz önünde bulundurulduğunda barınma sorunun krize dönüşmesinin önlenmesi için kamu müdahalesi şarttır. Bu müdahale farklı yöntemler aracılığıyla gerçekleştirilebilir. İmar düzenlemelerinin gerçekleştirilmesi özellikle yüksek fırsatlar sunan metropol alanında ekonomik açıdan karşılanabilir konutun inşası için önemlidir. Karşılanabilir konut sunumunu gerçekleştirebilmek için yerel yönetimler aracılığıyla kentlerdeki pahalı araziler üzerinde net m² açısından daha küçük, daha düşük maliyetli konutlar inşa etme kabiliyetlerini arttıracak uygulamalar ve düzenlemeler geliştirilmelidir. Karşılanabilir konutun bulunmadığı ya da nicelik ve nitelik açısından yetersiz olduğu kentin alt bölgelerinde yerel olarak çözümler üretilmelidir. İstanbul ilçelerinde karşılanabilir kiralık konut dağılımının düzensiz olduğu görülmektedir. Karşılanabilir kiralık konutların bulunmadığı ilçelerde yerel yönetimler aracılığıyla alt bölgelerin sosyo-demografik özellikleri, hanehalkı tipi, bölgenin niteliği değerlendirilerek düşük maliyetli konut üretimleri gerçekleştirilebilir ve mevcut konut stokunun kullanılması teşvik edilebilir. Mevcut konut stokunun kullanılmasını teşvik etmek ve inşa edilecek konutların daha düşük maliyetlerle daha fazla hanehalkına hizmet etmesini sağlamak zaman içerisinde karşılanabilir konuta erişim sorununun çözülmesine olanak sağlayabilir ya da konut maliyetlerinin yükselme hızını yavaşlatabilir.

Mevcut karşılanabilir kiralık konut piyasasında kiralık konut birimlerinin dağılımları coğrafi açıdan farklılaşmaktadır. Kentin bazı ilçelerinde karşılanabilir kiralık konut ilanları hiç yer almazken bazı ilçelerde yığılmalar gözlenmektedir. Farklı ilçelerin sundukları kentsel hizmetler de farklılaşmaktadır. Karşılanabilir kiralık konut ilanlarının yoğunlaştığı ilçelerde kentsel hizmetlerin kişi başına düşen net m²'lerinin düşük olduğu tespit edilmiştir. Kentsel hizmetlere erişimlerin kent alt bölgelerinde farklılaşması kentsel bölgelerdeki eşitsizlikleri arttırmaktadır. Kentsel alanlarda kişi başına düşen eğitim, sağlık, park ve yeşil alanların düşük olduğu alt bölgelerde bu alanların artırılması bu eşitsizliklerin giderilmesi için önemlidir. Kira bedelleri belirlenirken konutun ve yakın çevresinin niteliği, afet riski gibi unsurlar değerlendirilmelidir.

Kentsel hizmetlerden ve imkanlardan eşit şekilde fayda sağlanması için arazi kullanım kararlarının yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Kentlerde yaşayan kadınlar, yaşlılar, öğrenciler, engelliler, tek ebeveynli aileler, düşük gelirli hanehalkları ve bireyler gibi

dezavantajlı grupların barınma sorunlarına çözümler üretilmesi önceliklendirilmelidir ve bu grupların ihtiyaçları ve beklentileri dikkate alınmalıdır.

Orta ve üst gelir grubunun konutu bir yatırım aracı olarak değerlendirmesinin sonucunda konut talebinde artışlar yaşanmaktadır. Artan konut talepleri konut bedellerini artırmaktadır ve düşük gelirli hanhalkları için karşılanabilir konuta erişimi zorlaştırmaktadır. Bu durumun kontrol altına alınması için ilk kez konut sahibi olacak hanhalklarına yönelik teşvikler ve birden fazla konuta sahip hanhalkları için de kısıtlamalar uygulanmalıdır.

Karşılanabilir kiralık konut sunulması amacıyla arazi kullanım kararları ve politikalar geliştirilmesinin önünde engel teşkil eden veri eksikliği, şeffaf bir şekilde verilerin paylaşılmaması gibi sorunlar giderilmelidir. Bu sorunlar giderildikten sonra yerel yönetimler, konut ve arazi sahipleri, kiracılar gibi aktörler bir araya getirilmelidir. Arazi kullanım kararları ve politikalar geliştirilecek olan alanların demografik, sosyo-ekonomik, yapısal çevre, altyapı ve yakın çevre özellikleri değerlendirilerek alana özgü çözümler geliştirilmelidir. Bu çözümlerin uygulanması sürecinde farklı ölçeklerde plan kararlarının birbirleriyle uyumu, kurumlararası iş birliği, uygulamaların maliyetleri ve kullanıcıların fikirlerinin sentezi önemlidir.

Kiralar için ödeme standartları ve kira düzeylerinin belirlenmesi karşılanabilir kiralık konuta erişim için alternatif bir çözüm olabilir. Kamu aracılığıyla özel kiralama sektörüne yapılan müdahaleler ve düzenlemeler sonucunda kiracıların ekonomik olarak karşılanabilir ve güvenli kiralık konutlara erişimleri sağlanabilir. Hanhalkları ve bireylerin nitelikleri yeterli olmayan konutlarda yüksek kira bedelleri ödeyerek yaşaması engellenebilir. Kira artışlarının kontrolsüz şekilde yükseldiği alanlarda karşılanabilir kiralık konuta erişimde ve kira ödemelerinde sorunlar yaşanmaktadır. Kira ödemelerinde yaşanan gecikmeler ve ödeme zorlukları kiracıları tahliye edilme ve evsizlik riskleriyle karşı karşıya bırakmaktadır. Kira bedellerinde düzenlemeler yapılırken mülk sahipleri ve kiracıları mağdur etmeyecek uygulamalar geliştirilmelidir. Kira bedellerinin düzenlenmesi hanhalkı giderlerinin dağılımında iyileşme imkanı sunabilir. Karşılanabilir konuta erişebilen hanhalklarının diğer temel harcamaları ve birikim yapabilmek için ayırdıkları bütçe artabilir. Bu durum hanhalklarının yaşam kalitesinde iyileşmeler sağlayabilir.

KAYNAKLAR

1. Alkan, L. (2014). 1980 sonrası konut politikalarının mekansal yansımaları: Ankara örneği. *İdealkent*, 5(12), 103-131.
2. Alkan, L., ve Uğurlar, A. (2015). Türkiye’de konut sorunu ve konut politikaları. *Kent Araştırmaları Enstitüsü, Rapor, 1*. Ankara, 5-55.
3. Alkay, E., ve Övenç, G. (2019). Farklı Gelir Gruplarının Konut Satın Alabilirliğinde Bölgesel Farklılıkların İncelenmesi. *International Journal of Political Science and Urban Studies*, 7(1), 260-285.
4. Alp,E. (2019). Türkiye Konut Kira Fiyatlarının Makroekonomik Belirleyenleri. *Bankacılar Dergisi*, (110),94-113.
5. Aşıcı, M., Yılmaz, O., ve Hepsen, A. (2011). Housing affordability index calculation integrating income inequality in Turkey. *Empirical Economics Letters*, 10(4), 359-367.
6. Austin, P. M., Gurran, N., and Whitehead, C. M. (2014). Planning and affordable housing in Australia, New Zealand and England: common culture; different mechanisms. *Journal of housing and the built environment*, 29, 455-472.
7. Balamir, M. (1999). Formation of private rental stock in Turkey. *Netherlands journal of housing and the built environment*, 14(4), 385-402.
8. Beer, A., Kearins, B., and Pieters, H. (2007). Housing affordability and planning in Australia: The challenge of policy under neo-liberalism. *Housing studies*, 22(1), 11-24.
9. Collinson, R. (2011). Rental housing affordability dynamics, 1990-2009. *Cityscape*, 71-103.
10. Czischke, D., and van Bortel, G. (2018). An exploration of concepts and policies on ‘affordable housing’ in England, Italy, Poland and The Netherlands. *Journal of Housing and the Built Environment*, 1-21.
11. Davenport, J. L. (2003). *The effect of supply and demand factors on the affordability of rental housing*. Bloomington, USA: Illinois Wesleyan University Honors Project, 1-26.
12. Devlet Planlama Teşkilatı.(1996).,Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu. DPT. Ankara, 5-110.
13. Dynarski, M., and Sheffrin, S. M. (1985). Housing purchases and transitory income: A study with panel data. *The Review of Economics and Statistics*, 195-204.
14. Erçetin, C. (2022). Konut Sorununa Geçmişten Bir Bakış: Yerel Yönetimler ve Konut Sunumu. *İdealkent*, 13(37).1413-1429.

15. Ezebilo, E. E., and Thomas, M. (2019). *Economic Analysis of House Rent Market in Formal and Informal Built Areas of Port Moresby, Papua New Guinea*. PNG NRI Discussion Paper 171). Port Moresby: Papua New Guinea National Research Institute, 5-25.
16. Freemark, Y. (2018). Challenges in the creation of mixed-use affordable housing: Measuring and explaining its limited prevalence. *Housing Policy Debate*, 28(6), 1004-1021.
17. Ghaedrahmati, S., and Shahsavari, F. (2019). Affordable housing: elderly in Tehran and their housing problems. *Journal of Housing for the Elderly*, 33(2), 140-152.
18. Gurran, N., Zhang, Y., and Shrestha, P. (2020). 'Pop-up'tourism or 'invasion'? Airbnb in coastal Australia. *Annals of Tourism Research*, 81, 102845.
19. Haffner, M., and Boumeester, H. (2014). Is renting unaffordable in the Netherlands?. *International Journal of Housing Policy*, 14(2), 117-140.
20. Haffner, M., and Heylen, K. (2011). User costs and housing expenses. Towards a more comprehensive approach to affordability. *Housing studies*, 26(04), 593-614.
21. Hancock, K. E. (1993). 'Can pay? Won't pay?'or Economic Principles of Affordability'. *Urban studies*, 30(1), 127-145.
22. Helble, M., Ok Lee, K., and Gia Arbo, M. A. (2021). How (Un) affordable is housing in developing Asia?. *International Journal of Urban Sciences*, 25(sup1), 80-110.
23. Hulchanski, J. D. (1995). The concept of housing affordability: Six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio. *Housing studies*, 10(4), 471-491.
24. İnce, N., Kanlı, İ.B. ve Eryiğit, B.H. (2017). İnsan Hakkı Olarak Konut Hakkı. *Uluslararası Politik Araştırmalar Dergisi*, 3(2), 12-36.
25. İnternet: 2014-2023 İstanbul Bölge Planı Raporu (2014), URL: <https://www.istka.org.tr/media/1063/2014-2023-%C4%B0stanbul-b%C3%B6lge-plan%C4%B1.pdf>. Son Erişim Tarihi: 22.02.2023.
26. İnternet: Bahçelievler İlçe Tarih.Bahçelievler Belediyesi. URL: <https://www.bahcelievler.istanbul/bahcelievler-detay/178/106/Bahcelievler-Ilce-Tarihi/>, Son Erişim Tarihi:24.04.2023.
27. İnternet: Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar Merkezi, "Sahibindex Kiralık Konut Piyasası Görünümü". URL: <https://betam.bahcesehir.edu.tr/kategori/ekonomik-arastirmalar/>, Son Erişim Tarihi:17.05.2023.
28. İnternet: Boğaziçi Üniversitesi Kandilli Rasathanesi ve Deprem Araştırma Enstitüsü Deprem Mühendisliği Ana Bilim Dalı.,İstanbul Deprem ve Hızlı Müdahale Sistemi Raporu 2021, URL: <https://8luvomezzzsk.merlincdn.net/wp-content/uploads/2021/12/IERREWS-Rapor.pdf> . Son Erişim Tarihi: 30.03.2023.

29. İnternet: Harvard University, “The State of The Nation’s Housing 2015; Harvard Joint Center for Housing Study’,URL: <https://www.jchs.harvard.edu/research-areas/reports/state-nations-housing-2015>. Son Erişim Tarihi:30.10.2022.
30. İnternet:İstanbul Büyük Şehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü, İstanbul İlçeler. URL: <https://sehirplanlama.ibb.istanbul/ilceler/> .Son Erişim Tarihi: 20.04.2023.
31. İnternet: OECD. “Affordable Housing”. URL: <https://www.oecd.org/housing/topics/affordable-housing/>. Son Erişim Tarihi: 20.02.2023.
32. İnternet: T.C. Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı Sosyal Yardımlar Genel Müdürlüğü. “Dünyada Sosyal Politika ve Sosyal Konut Uygulamaları”. URL: <https://www.aile.gov.tr/uploads/sygm/uploads/pages/kitaplar/sosyal-konut-uygulamalari.pdf> Son Erişim Tarihi :24.02.2023.
33. İntenet: TÜİK “Yıllara ve Cinsiyete Göre İl / İlçe Merkezleri ve Belde / Köy Nüfusu, Genel Nüfus Sayımları – ADNKS”. URL: <https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=nufus-ve-demografi-109&dil=1>. Son Erişim Tarihi: 17.03.2023.
34. İnternet: TÜİK, “Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması”.URL: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Gelir-ve-Yasam-Kosullari-Arastirmasi-2021-45581>. Son Erişim Tarihi: 16.02.2023.
35. İnternet: TÜİK “Hanehalkı Tüketim Harcaması (Bölgesel) 2019”. URL: [https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Hanehalki-Tuketim-Harcamasi-\(Bolgesel\)-2019-33594](https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Hanehalki-Tuketim-Harcamasi-(Bolgesel)-2019-33594) . Son Erişim Tarihi: 16.02.2023.
36. İnternet: TÜİK, “İstatistiklerle Aile, İllere Göre Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü”, URL: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Istatistiklerle-Aile-2021-45632>. Son Erişim Tarihi: 26 Kasım 2022.
37. İnternet: TÜİK, “İstatistiklerle Aile, İllere ve Hanehalkı Tiplerine Göre Hanehalkı Sayısı”, URL: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Istatistiklerle-Aile-2021-45632> .Son Erişim Tarihi: 26 Kasım 2022.
38. İnternet: TÜİK, “Konut Satış İstatistikleri, İllere Göre Konut Satış Sayıları”,; URL: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Haziran-2022-45678>. Son Erişim Tarihi: 26.11.2022.
39. İnternet: Türk Dil Kurumu., URL: <https://sozluk.gov.tr/>. Son Erişim Tarihi: 12.08.2022.
40. İnternet: Yeni Güney Galler Hükümeti. “What is affordable housing?”,URL: <https://www.facs.nsw.gov.au/providers/housing/affordable/about/chapters/what-is-affordable-housing>, Son Erişim Tarihi:10.03.2023.

41. İnternet: Baldassare, M., Bonner, D., Kordus, D., and Lopes, L. (2017). “Californians and Housing Affordability”.URL: https://www.ppac.org/wp-content/uploads/JTF_HousingAffordabilityJTF.pdf . Son Erişim Tarihi: 27.02.2023.
42. İTÜ(2023). “6 Şubat 2023 04.15 Mw 7,8 Kahramanmaraş (Pazarcık, Türkoğlu), Hatay (Kırıkhan), 13.24 Mw /,7 Kahramanmaraş (Elbistan, Nurhak-Çardak) Depremleri Ön İnceleme Raporu”.
43. Karasu, M. A. (2005). Türkiye’de Konut Sorununun Çözümünde Farklı Bir Yaklaşım; Belediye-Toplu Konut İdaresi-Konut Kooperatifleri İşbirliği Modeli. *Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 56-87.
44. Karasu, M. A. (2009). Devletin değişim sürecinde belediyelerin konut politikalarında farklılaşan rolü. *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 14(3), 245-264.
45. Keleş, R. (1988). Dar Gelirli Kentliler İçin Bir Konut Edindirme Yöntemi: Evini Yapana Yardım. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 43(01), 81-112.
46. Kemp, P. A. (2011). Low-income tenants in the private rental housing market. *Housing Studies*, 26(7-8), 1019-1034.
47. Khassawneh, E. M., and Khasawneh, F. A. (2022). Demographics, dwelling type and residents’ satisfaction at Zabdah affordable housing project, Jordan. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, (ahead-of-print).
48. Kılıç, M. (2020). Konut Hakkının Sosyopolitiği: Sosyal Haklar Sistematiği Açısından Bir Çözümleme. *Anayasa Yargısı*, 37(2), 67-112.
49. King, R., Orloff, M., Virsilas, T., and Pande, T. (2017). *Confronting the urban housing crisis in the global south: Adequate, secure, and affordable housing*. Washington, DC: World Resources Institute.
50. Linneman, P. D., & Megbolugbe, I. F. (1992). Housing Affordability: Myth or Reality? *Urban Studies*, 29(3-4), 369-392.
51. Liu, R., Li, T., and Greene, R. (2020). Migration and inequality in rental housing: Affordability stress in the Chinese cities. *Applied Geography*, 115, 102138.
52. Ören, K. ve Yüksel, H. (2013). Türkiye’de konut sorunu ve temel dinamikleri. *Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, (18), 47-84.
53. Özdemir Sarı, Ö. B., ve Aksoy Khurami, E. (2018). Housing affordability trends and challenges in the Turkish case. *Journal of Housing and the Built Environment*, 1-20.
54. Quigley, J. M., and Raphael, S. (2004). Is housing unaffordable? Why isn't it more affordable?. *Journal of Economic Perspectives*, 18(1), 191-214.

55. Ratner, M. S. (1996). Many routes to homeownership: A four-site ethnographic study of minority and immigrant experiences. *Housing Policy Debate*, 7(1), 103-145.
56. Robst, J., Deitz, R., & McGoldrick, K. (1999). Income variability, uncertainty and housing tenure choice. *Regional Science and Urban Economics*, 29(2), 219-229.
57. Rubin, J. I., Seneca, J. J., & Stotsky, J. G. (1990). Affordable housing and municipal choice. *Land Economics*, 66(3), 325-340.
58. Sarıcan G.A., Sat N.A (2021). *Covid-19 Salgını: Konut Piyasasına Etkileri Ankara Örneği*. 20.Ulusal Bölge Bilim ve Planlama Kongresi, 20 -21 Mayıs 2021, 17-18.
59. Schill, M. H., & Friedman, S. (1999). The fair housing amendments act of 1988: The first decade. *Cityscape*, 57-78.
60. Shitaye, A. M. (2022). Affordability of residential house rent market value in Hawassa city. *Cogent Economics & Finance*, 10(1), 2048341.
61. Sirmans, S., & Macpherson, D. (2003). The state of affordable housing. *Journal of real estate literature*, 11(2), 131-156.
62. Stone, M. E., Burke, T., and Ralston, L. (2011). The residual income approach to housing affordability: The theory and the practice. *Australian Housing and Urban Research Institute*, 1-63.
63. T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğü. (2017). İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması, *SEGE*. Ankara, 5-67.
64. Taşar, M. O., & Çevik, S. (2009). Sosyal konut ve konut sektörüne devlet müdahalesi: Avrupa ülkeleri ve Türkiye. *Aksaray Üniversitesi İİBF Dergisi*, 1(2), 133-161.
65. Tekeli, İ. (1982). Türkiye’de konut sunumunun davranışsal nitelikleri ve konut kesiminde bunalım. *Kent-Koop: Konut*, 81, 57-101.
66. Tosun, E. K., ve Fırat, Z. (2012). Kentsel mekândaki değişimler ve kişilerin konut tercihleri: Bursa örneği. *Business and Economics Research Journal*, 3(1), 173-195.
67. Uğurlar, A., ve Eceral, T. Ö. (2014). Ankara’da mevcut konut (mülk ve kiralık) piyasasına ilişkin bir değerlendirme. *İdealkent*, 5(12), 132-159.
68. Ulusoy, A. E. (2020). Türkiye’de Konut Politikaları: Tarihsel Süreç ve Aktörlerin Rolü. *Kamu Yönetimi ve Politikaları Dergisi*, 1(3), 87-122.
69. United Nations Human Settlements Programme, (2017). Annual Progress Report. *UNHABITAT*. Kenya, 13-85.
70. Wendt, P. F. (1962). Post World-War-II Housing Policies in Italy. *Land n Economics*, 38(2), 113-133.

71. Whitehead, C. M. (1991). From need to affordability: An analysis of UK housing objectives. *Urban Studies*, 28(6), 871-887.
72. Joint Center for Housing Studies Harvard University. (2015). *The State Of The Nation's Housing*. JCHS.1-35.
73. Yip, N. M. (1995). *Housing affordability in England*. Doctoral Dissertation, University of York.
74. Yücel, C. (2020). 20. yüzyıl Dünya ve Türkiye kentleşmesi üzerine bir derleme. *Erciyes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, (50), 200-230.
75. Zapatka, K., Castro Galvao, J. (2023). Affordable Regulation: New York City Rent Stabilization as Housing Affordability Policy. *City & Community*, 22(1).48-73.

EKLER

EK-1. 1980-1990 Yılları Arasında yapılan çalışmaların sözcük frekansı (ilk 100 sözcük frekansı)

	Sözcük	Frekan	%	Belgele	Belgele		Sözcük	Frekan	%	Belgele	Belgele
1	housing	848	1.7	5	71.43	5	university	41	0.0	5	71.43
2	affordable	194	0.3	5	71.43	5	social	40	0.0	6	85.71
3	new	176	0.3	5	71.43	5	value	38	0.0	4	57.14
4	units	169	0.3	4	57.14	5	fair	37	0.0	3	42.86
5	development	166	0.3	4	57.14	5	regional	37	0.0	3	42.86
6	local	153	0.3	4	57.14	5	rehabilitatio	37	0.0	4	57.14
7	public	133	0.2	5	71.43	5	market	36	0.0	4	57.14
8	state	132	0.2	5	71.43	5	population	36	0.0	4	57.14
9	costs	127	0.2	4	57.14	5	health	35	0.0	2	28.57
1	community	125	0.2	4	57.14	6	jersey	35	0.0	3	42.86
1	program	119	0.2	4	57.14	6	municipal	35	0.0	3	42.86
1	land	100	0.2	4	57.14	6	partnership	35	0.0	1	14.29
1	policy	96	0.2	4	57.14	6	world	35	0.0	1	14.29
1	urban	95	0.1	5	71.43	6	methods	34	0.0	4	57.14
1	income	94	0.1	5	71.43	6	obligation	34	0.0	2	28.57
1	private	93	0.1	4	57.14	6	court	33	0.0	1	14.29
1	planning	89	0.1	3	42.86	6	decision	33	0.0	4	57.14
1	programs	88	0.1	4	57.14	6	requires	33	0.0	3	42.86
1	cost	82	0.1	4	57.14	6	finance	32	0.0	4	57.14
2	density	80	0.1	3	42.86	7	poor	32	0.0	1	14.29
2	assistance	79	0.1	4	57.14	7	rent	32	0.0	3	42.86
2	communities	77	0.1	4	57.14	7	shelter	32	0.0	3	42.86
2	federal	76	0.1	4	57.14	7	washington	32	0.0	3	42.86
2	government	73	0.1	4	57.14	7	families	31	0.0	2	28.57
2	city	72	0.1	3	42.86	7	rental	31	0.0	3	42.86
2	national	72	0.1	4	57.14	7	space	30	0.0	4	57.14
2	legislation	66	0.1	3	42.86	7	strategies	30	0.0	3	42.86
2	households	63	0.1	3	42.86	7	design	29	0.0	3	42.86
2	needs	62	0.1	2	28.57	7	developmen	29	0.0	3	42.86
3	tax	62	0.1	4	57.14	8	marginal	28	0.0	2	28.57
3	project	60	0.1	2	28.57	8	people	28	0.0	2	28.57
3	cities	59	0.1	3	42.86	8	children	27	0.0	1	14.29
3	low-income	58	0.1	4	57.14	8	service	27	0.0	5	71.43
3	services	55	0.1	4	57.14	8	association	26	0.0	5	71.43
3	zoning	51	0.1	3	42.86	8	choice	26	0.0	3	42.86
3	act	50	0.1	3	42.86	8	countries	25	0.0	1	14.29
3	economic	50	0.1	4	57.14	8	funding	25	0.0	3	42.86
3	available	49	0.1	5	71.43	8	government	25	0.0	3	42.86
3	low-	49	0.1	4	57.14	8	neighborhoo	25	0.0	3	42.86
4	moderate	49	0.1	3	42.86	9	political	25	0.0	4	57.14
4	municipalities	49	0.1	3	42.86	9	problems	25	0.0	3	42.86
4	women	48	0.1	1	14.29	9	process	25	0.0	4	57.14

EK-1. (devam) 1980-1990 Yılları Arasında yapılan çalışmaların sözcük frekansı (ilk 100 sözcük frekansı)

43	plan	47	0.10	4	57.14	93	home	24	0.05	3	42.86
44	construction	45	0.09	4	57.14	94	mandatory	24	0.05	2	28.57
45	funds	45	0.09	4	57.14	95	policies	24	0.05	3	42.86
46	property	43	0.09	5	71.43	96	budget	23	0.05	1	14.29
47	states	43	0.09	3	42.86	97	california	23	0.05	2	28.57
48	planners	42	0.09	2	28.57	98	fund	23	0.05	2	28.57
49	sector	42	0.09	4	57.14	99	organizations	23	0.05	3	42.86
50	low	41	0.08	4	57.14	100	residential	23	0.05	4	57.14

EK-2. 1980-1990 Yılları arasında yapılan çalışmaların sözcük kombinasyonu (ilk 50 sözcük kombinasyonu)

	Sözcük kombinasyonu	Frekans	%	Belgeler	Belgeler
1	low- and moderate-income	33	0.10	2	28.57
2	of affordable housing	26	0.08	4	57.14
3	and moderate-income housing	25	0.07	1	14.29
4	the urban lawyer	24	0.07	2	28.57
5	urban lawyer	20	0.06	2	28.57
6	the need for	18	0.05	2	28.57
7	the private sector	18	0.05	4	57.14
8	state and local	17	0.05	4	57.14
9	fair housing act	16	0.05	2	28.57
10	housing community developments	16	0.05	1	14.29
11	housing policy project	16	0.05	1	14.29
12	mit housing policy	16	0.05	1	14.29
13	the united states	14	0.04	2	28.57
14	national housing policy	13	0.04	2	28.57
15	the new jersey	13	0.04	2	28.57
16	for low- and	11	0.03	2	28.57
17	the availability of	11	0.03	4	57.14
18	the marginal cost	11	0.03	1	14.29
19	the costs of	10	0.03	2	28.57
20	the fair housing	10	0.03	2	28.57
21	the local government	10	0.03	1	14.29
22	the nation s	10	0.03	1	14.29
23	and local governments	9	0.03	3	42.86
24	for affordable housing	9	0.03	3	42.86
25	national association of	9	0.03	2	28.57
16	of housing and	9	0.03	2	28.57
27	property tax subsidy	9	0.03	1	14.29
28	the cost of	9	0.03	3	42.86
29	an affordable housing	8	0.02	2	28.57
30	and regional planning	8	0.02	1	14.29
31	department of housing	8	0.02	2	28.57
32	health safety code	8	0.02	1	14.29
33	housing and community	8	0.02	2	28.57
34	housing and urban	8	0.02	2	28.57
35	in the united	8	0.02	2	28.57
36	ma mit housing	8	0.02	1	14.29
37	new york city	8	0.02	2	28.57
38	of the housing	8	0.02	3	42.86
39	public and private	8	0.02	3	42.86
40	the public sector	8	0.02	1	14.29
41	the state s	8	0.02	2	28.57
42	the urban institute	8	0.02	1	14.29

EK-2. (devam) 1980-1990 Yılları arasında yapılan çalışmaların sözcük kombinasyonu (ilk 50 sözcük kombinasyonu)

43	urban and regional	8	0.02	1	14.29
44	a density bonus	7	0.02	1	14.29
45	a local government	7	0.02	1	14.29
46	and urban development	7	0.02	2	28.57
47	are likely to	7	0.02	2	28.57
48	low income housing	7	0.02	2	28.57
49	marginal cost of	7	0.02	1	14.29
50	nation s housing	7	0.02	1	14.29

EK-3. 1990-2000 Yılları arasında yapılan çalışmaların sözcük frekansı (ilk 100 sözcük frekansı)

	Sözcük	Frekan	%	Belgel	Belgeler		Sözcük	Frekan	%	Belgel	Belgeler
1	housing	13082	1.4	116	84.67	5	homeless	682	0.0	33	24.09
2	urban	2265	0.2	108	78.83	5	residents	667	0.0	83	60.58
3	developme	2129	0.2	113	82.48	5	low	655	0.0	104	75.91
4	affordable	1970	0.2	120	87.59	5	house	653	0.0	86	62.77
5	city	1932	0.2	96	70.07	5	property	652	0.0	70	51.09
6	policy	1781	0.1	107	78.10	5	support	650	0.0	97	70.80
7	social	1772	0.1	117	85.40	5	rent	639	0.0	76	55.47
8	income	1761	0.1	104	75.91	5	high	632	0.0	106	77.37
9	public	1757	0.1	110	80.29	5	conditions	609	0.0	103	75.18
10	local	1736	0.1	104	75.91	6	home	606	0.0	84	61.31
11	community	1568	0.1	95	69.34	6	rental	606	0.0	77	56.20
12	units	1562	0.1	91	66.42	6	residential	604	0.0	79	57.66
13	land	1378	0.1	72	52.55	6	states	603	0.0	84	61.31
14	state	1322	0.1	99	72.26	6	children	601	0.0	47	34.31
15	cities	1272	0.1	83	60.58	6	service	588	0.0	86	62.77
16	health	1237	0.1	67	48.91	6	analysis	586	0.0	87	63.50
17	households	1204	0.1	86	62.77	6	available	571	0.0	108	78.83
18	data	1184	0.1	94	68.61	6	department	568	0.0	97	70.80
19	areas	1176	0.1	106	77.37	6	political	567	0.0	74	54.01
20	market	1167	0.1	93	67.88	7	preservation	566	0.0	24	17.52
21	governmen	1129	0.1	97	70.80	7	increase	565	0.0	98	71.53
22	economic	1096	0.1	103	75.18	7	family	559	0.0	76	55.47
23	planning	1084	0.1	90	65.69	7	metropolitan	555	0.0	56	40.88
24	program	1063	0.1	77	56.20	7	rural	553	0.0	53	38.69
25	services	1000	0.1	89	64.96	7	neighborhoo	520	0.0	47	34.31
26	groups	983	0.1	97	70.80	7	household	515	0.0	68	49.64
27	federal	980	0.1	67	48.91	7	loan	513	0.0	36	26.28
28	constructio	965	0.1	76	55.47	7	houses	507	0.0	64	46.72
29	costs	965	0.1	102	74.45	7	management	507	0.0	77	56.20
30	university	945	0.1	118	86.13	8	policies	503	0.0	86	62.77
31	national	940	0.1	100	72.99	8	access	496	0.0	97	70.80
32	poor	892	0.1	85	62.04	8	washington	489	0.0	74	54.01
33	needs	878	0.0	105	76.64	8	infrastructur	481	0.0	52	37.96
34	low-	869	0.0	78	56.93	8	loans	480	0.0	41	29.93
35	area	868	0.0	99	72.26	8	quality	480	0.0	86	62.77
36	population	837	0.0	95	69.34	8	mortgage	442	0.0	48	35.04
37	american	830	0.0	77	56.20	8	plan	438	0.0	72	52.55
38	cost	830	0.0	96	70.07	8	financial	437	0.0	69	50.36
39	people	830	0.0	96	70.07	8	law	436	0.0	48	35.04
40	work	802	0.0	103	75.18	9	neighborhoo	436	0.0	50	36.50
41	private	798	0.0	97	70.80	9	unit	436	0.0	75	54.74
42	poverty	793	0.0	64	46.72	9	affordability	432	0.0	71	51.82
43	building	790	0.0	98	71.53	9	tax	410	0.0	59	43.07
44	sector	713	0.0	65	47.45	9	capital	405	0.0	55	40.15

EK-3. (devam) 1990-2000 Yılları arasında yapılan çalışmaların sözcük frekansı (ilk 100 sözcük frekansı)

45	communities	703	0.08	80	58.39	95	mental	394	0.04	20	14.60
46	families	701	0.08	69	50.36	96	rehabilitation	392	0.04	38	27.74
47	african	697	0.08	27	19.71	97	zoning	392	0.04	33	24.09
48	problems	693	0.07	95	69.34	98	properties	390	0.04	39	28.47
49	funds	690	0.07	67	48.91	99	current	389	0.04	82	67.15
50	historic	683	0.07	17	12.41	100	shelter	380	0.04	49	35.77

EK-4. 1990-2000 Yılları arasında yapılan çalışmaların sözcük kombinasyonu (ilk 50 sözcük kombinasyonu)

	Sözcük kombinasyonu	Frekans	%	Derece	Belgeler	Belgeler
1	of affordable housing	320	0.05	3	54	39.42
2	the united states	269	0.04	5	59	43.07
3	of housing and	246	0.04	6	70	51.09
4	of the housing	217	0.03	8	62	45.26
5	in the united	204	0.03	9	47	34.31
6	housing and urban	197	0.03	10	63	45.99
7	department of housing	179	0.03	34	47	34.31
8	new york city	171	0.03	36	25	18.25
9	and urban development	165	0.03	38	53	38.69
10	housing trust funds	156	0.02	44	9	6.57
11	the cost of	150	0.02	45	50	36.50
12	the use of	143	0.02	46	64	46.72
13	housing policy debate	140	0.02	47	38	27.74
14	the federal government	135	0.02	50	34	24.82
15	for affordable housing	133	0.02	53	31	22.63
16	housing in the	130	0.02	54	57	41.61
17	the city s	130	0.02	54	28	20.44
18	of the american	125	0.02	57	39	28.47
19	of the city	123	0.02	58	40	29.20
20	the u s	111	0.02	65	46	33.58
21	the housing market	101	0.02	73	32	23.36
22	low- and moderate-income	100	0.02	75	25	18.25
23	of historic preservation	93	0.01	78	5	3.65
24	in the housing	91	0.01	82	40	29.20
25	in new york	88	0.01	88	21	15.33
26	american planning association	82	0.01	97	25	18.25
27	housing trust fund	82	0.01	97	5	3.65
28	state and local	82	0.01	97	27	19.71
29	the world bank	80	0.01	102	12	8.76
30	to affordable housing	76	0.01	106	21	15.33
31	and community development	75	0.01	112	26	18.98
32	the quality of	75	0.01	112	45	32.85
33	of public housing	71	0.01	124	23	16.79
34	the american planning	71	0.01	124	23	16.79
35	affordable housing in	70	0.01	128	26	18.98
36	quality of life	70	0.01	128	29	21.17
37	of urban affairs	69	0.01	131	16	11.68
38	the costs of	68	0.01	132	32	23.36
39	affordable housing and	67	0.01	133	33	24.09
40	the private sector	66	0.01	134	26	18.98
41	housing act of	64	0.01	143	16	11.68
42	of the urban	64	0.01	143	34	24.82
43	the housing stock	64	0.01	143	21	15.33
44	right to housing	63	0.01	150	5	3.65

EK-4. (devam) 1990-2000 Yılları arasında yapılan çalışmaların sözcük kombinasyonu (ilk 50 sözcük kombinasyonu)

45	of the poor	62	0.01	154	21	15.33
46	third sector housing	62	0.01	154	6	4.38
47	and affordable housing	61	0.01	159	22	16.06
48	in affordable housing	61	0.01	159	25	18.25
49	the new jersey	59	0.01	171	12	8.76
50	in the netherlands	55	0.01	188	4	2.92

EK-5. 2000-2010 Yılları arasında yapılan çalışmaların sözcük frekansı (ilk 100 sözcük frekansı)

	Sözcük	Frekan	%	Belgele	Belgele		Sözcük	Frekan	%	Belgele	Belgele
1	housing	54431	1.2	467	90.68	5	residential	2547	0.0	331	64.27
2	affordable	11091	0.2	499	96.89	5	federal	2536	0.0	267	51.84
3	developme	9820	0.2	467	90.68	5	impact	2520	0.0	392	76.12
4	urban	9442	0.2	423	82.14	5	average	2498	0.0	361	70.10
5	policy	8509	0.1	438	85.05	5	results	2467	0.0	399	77.48
6	social	8003	0.1	414	80.39	5	department	2417	0.0	416	80.78
7	public	7597	0.1	436	84.66	5	problems	2390	0.0	409	79.42
8	income	7545	0.1	399	77.48	5	rent	2383	0.0	261	50.68
9	units	7178	0.1	352	68.35	5	states	2366	0.0	352	68.35
10	city	7119	0.1	368	71.46	6	quality	2348	0.0	377	73.20
11	local	7049	0.1	418	81.17	6	tax	2345	0.0	226	43.88
12	community	6999	0.1	405	78.64	6	management	2298	0.0	326	63.30
13	households	6333	0.1	353	68.54	6	access	2296	0.0	391	75.92
14	land	6305	0.1	294	57.09	6	census	2290	0.0	252	48.93
15	market	5924	0.1	386	74.95	6	value	2288	0.0	346	67.18
16	health	5643	0.1	302	58.64	6	metropolitan	2276	0.0	234	45.44
17	home	5354	0.1	404	78.45	6	rural	2238	0.0	228	44.27
18	state	5173	0.1	406	78.83	6	credit	2197	0.0	192	37.28
19	planning	5127	0.1	359	69.71	6	financial	2183	0.0	337	65.44
20	government	4927	0.1	390	75.73	7	american	2146	0.0	325	63.11
21	areas	4650	0.1	422	81.94	7	service	2144	0.0	352	68.35
22	residents	4287	0.1	328	63.69	7	prices	2130	0.0	257	49.90
23	people	4214	0.0	412	80.00	7	group	2094	0.0	382	74.17
24	services	4103	0.0	385	74.76	7	projects	2090	0.0	271	52.62
25	program	4067	0.0	333	64.66	7	sector	2076	0.0	289	56.12
26	economic	4064	0.0	412	80.00	7	policies	2052	0.0	321	62.33
27	population	4061	0.0	389	75.53	7	energy	2042	0.0	139	26.99
28	low	3649	0.0	450	87.38	7	zoning	2039	0.0	134	26.02
29	costs	3616	0.0	380	73.79	7	neighborhoods	2038	0.0	178	34.56
30	lowincome	3518	0.0	310	60.19	8	regional	2013	0.0	293	56.89
31	rental	3512	0.0	290	56.31	8	homeownershi	2001	0.0	154	29.90
32	private	3491	0.0	356	69.13	8	washington	1949	0.0	284	55.15
33	house	3381	0.0	362	70.29	8	risk	1896	0.0	278	53.98
34	families	3305	0.0	324	62.91	8	place	1862	0.0	391	75.92
35	constructio	3302	0.0	333	64.66	8	women	1789	0.0	145	28.16
36	cities	3231	0.0	308	59.81	8	space	1774	0.0	287	55.73
37	building	3226	0.0	364	70.68	8	unit	1766	0.0	310	60.19
38	programs	3220	0.0	278	53.98	8	capital	1764	0.0	283	54.95
39	conditions	2926	0.0	432	83.88	8	water	1745	0.0	180	34.95
40	work	2878	0.0	418	81.17	9	resources	1729	0.0	340	66.02
41	household	2832	0.0	320	62.14	9	demand	1727	0.0	306	59.42
42	available	2826	0.0	448	86.99	9	plan	1708	0.0	295	57.28
43	needs	2819	0.0	404	78.45	9	political	1696	0.0	284	55.15
44	poverty	2773	0.0	258	50.10	9	changes	1691	0.0	360	69.90

EK-5. (devam) 2000-2010 Yılları arasında yapılan çalışmaların sözcük frekansı (ilk 100 sözcük frekansı)

45	children	2771	0.06	227	44.08	95	environment	1684	0.04	361	70.10
46	mortgage	2753	0.06	184	35.73	96	interest	1672	0.04	318	61.75
47	family	2644	0.06	332	64.47	97	benefits	1667	0.04	291	56.50
48	neighborhood	2582	0.06	202	39.22	98	central	1652	0.04	315	61.17
49	price	2578	0.06	281	54.56	99	loan	1644	0.04	132	25.63
50	design	2575	0.06	327	63.50	100	ownership	1625	0.04	232	45.05

EK-6. 2000-2010 Yılları Arasında Yapılan Çalışmaların Sözcük Kombinasyonu (İlk 50 Sözcük Kombinasyonu)

	Sözcük kombinasyonu	Sözcükler	Frekans	%	Derece	Belgeler	Belgeler %
1	of affordable housing	3	1422	0.05	2	246	47.77
2	housing policy debate	3	1130	0.04	5	135	26.21
3	of housing and	3	1046	0.04	6	241	46.80
4	the united states	3	1034	0.04	7	260	50.49
5	housing and urban	3	881	0.03	8	199	38.64
6	department of housing	3	794	0.03	12	172	33.40
7	and urban development	3	769	0.03	13	182	35.34
8	in the united	3	750	0.03	14	228	44.27
9	of the housing	3	614	0.02	39	234	45.44
10	for affordable housing	3	585	0.02	42	159	30.87
11	new york city	3	534	0.02	50	72	13.98
12	the cost of	3	528	0.02	52	210	40.78
13	affordable housing in	3	517	0.02	55	173	33.59
14	the u s	3	489	0.02	57	154	29.90
15	and affordable housing	3	463	0.02	62	158	30.68
16	the housing market	3	430	0.01	71	150	29.13
17	of the american	3	367	0.01	83	131	25.44
18	in the housing	3	357	0.01	87	156	30.29
19	quality of life	3	342	0.01	92	122	23.69
20	the affordable housing	3	342	0.01	92	109	21.17
21	of public housing	3	330	0.01	94	95	18.45
22	the federal government	3	295	0.01	106	102	19.81
23	to affordable housing	3	290	0.01	110	106	20.58
24	the private sector	3	289	0.01	111	115	22.33
25	affordable housing and	3	288	0.01	112	141	27.38
26	in new york	3	267	0.01	126	63	12.23
27	urban and regional	3	267	0.01	126	82	15.92
28	american planning association	3	261	0.01	129	75	14.56
29	the price of	3	253	0.01	137	95	18.45
30	housing and community	3	234	0.01	161	81	15.73
31	low- and moderate-income	3	232	0.01	168	59	11.46
32	of affordable units	3	232	0.01	168	45	8.74
33	affordable housing is	3	230	0.01	176	104	20.19
34	the urban poor	3	210	0.01	203	44	8.54
35	affordable rental housing	3	207	0.01	204	72	13.98
36	low income housing	3	204	0.01	209	60	11.65
37	the costs of	3	204	0.01	209	114	22.14
38	social and economic	3	201	0.01	212	113	21.94
39	supply of affordable	3	201	0.01	212	89	17.28
40	housing tax credit	3	200	0.01	216	52	10.10
41	in developing countries	3	200	0.01	216	64	12.43
42	in the uk	3	195	0.01	232	57	11.07
43	public and private	3	195	0.01	232	93	18.06

EK-6. (devam) 2000-2010 Yılları Arasında Yapılan Çalışmaların Sözcük Kombinasyonu
(İlk 50 Sözcük Kombinasyonu)

44	of housing economics	3	192	0.01	238	46	8.93
45	households in the	3	191	0.01	243	86	16.70
46	in affordable housing	3	187	0.01	250	79	15.34
47	low-income housing tax	3	177	0.01	270	48	9.32
48	affordable housing for	3	175	0.01	279	104	20.19
49	of social housing	3	174	0.01	281	49	9.51
50	of affordable rental	3	171	0.01	286	55	10.68

EK-7. 2010-2023 Yılları arasında yapılan çalışmaların sözcük frekansı (ilk 100 sözcük frekansı)

	Sözcük	Frekans	%	Belgeler	Belgeler %		Sözcük	Frekans	%	Belgeler	Belgeler %
1	housing	233301	1.99	2107	90.82	51	environment	10847	0.09	1738	74.91
2	affordable	46344	0.39	2206	95.09	52	participants	10811	0.09	883	38.06
3	urban	45872	0.39	1922	82.84	53	management	10795	0.09	1588	68.45
4	social	45284	0.39	1959	84.44	54	rate	10754	0.09	1583	68.23
5	development	38153	0.32	2128	91.72	55	buildings	10694	0.09	1098	47.33
6	public	37493	0.32	2008	86.55	56	financial	10636	0.09	1562	67.33
7	new	37206	0.32	2222	95.78	57	under	10568	0.09	1977	85.22
8	policy	36623	0.31	1945	83.84	58	effects	10546	0.09	1500	64.66
9	health	34922	0.30	1495	64.44	59	poverty	10446	0.09	1167	50.30
10	city	29861	0.25	1721	74.18	60	prices	10361	0.09	1123	48.41
11	income	29561	0.25	1745	75.22	61	risk	10342	0.09	1292	55.69
12	community	27553	0.23	1731	74.61	62	neighborhoods	10333	0.09	807	34.78
13	land	26929	0.23	1374	59.22	63	lower	9783	0.08	1781	76.77
14	local	25266	0.22	1892	81.55	64	family	9673	0.08	1348	58.10
15	energy	24878	0.21	837	36.08	65	developers	9224	0.08	957	41.25
16	households	24766	0.21	1474	63.53	66	american	9025	0.08	1466	63.19
17	market	22776	0.19	1678	72.33	67	families	9012	0.08	1284	55.34
18	building	22649	0.19	1753	75.56	68	growth	8955	0.08	1407	60.65
19	government	22595	0.19	1737	74.87	69	us	8934	0.08	1638	70.60
20	units	22259	0.19	1474	63.53	70	properties	8854	0.08	1073	46.25
21	planning	21916	0.19	1616	69.66	71	houses	8829	0.08	1130	48.71
22	analysis	21778	0.19	2073	89.35	72	poor	8751	0.07	1453	62.63
23	residents	20800	0.18	1442	62.16	73	children	8730	0.07	1043	44.96
24	people	20483	0.17	1854	79.91	74	political	8712	0.07	1252	53.97
25	home	20296	0.17	1712	73.79	75	environmental	8592	0.07	1283	55.30
26	cities	20212	0.17	1515	65.30	76	tenants	8581	0.07	819	35.30
27	model	20009	0.17	1780	76.72	77	service	8575	0.07	1457	62.80
28	economic	18316	0.16	1887	81.34	78	online	8487	0.07	1636	70.52
29	areas	18295	0.16	1864	80.34	79	place	8455	0.07	1675	72.20
30	property	17010	0.14	1641	70.73	80	homelessness	8394	0.07	507	21.85
31	household	16414	0.14	1388	59.83	81	values	8226	0.07	1507	64.96
32	house	16127	0.14	1601	69.01	82	sustainable	8204	0.07	1140	49.14
33	rental	16007	0.14	1204	51.90	83	tax	8177	0.07	930	40.09
34	affordability	15883	0.14	1218	52.50	84	china	8157	0.07	551	23.75
35	services	15868	0.14	1649	71.08	85	age	8142	0.07	1258	54.22
36	private	15478	0.13	1587	68.41	86	demand	8023	0.07	1368	58.97
37	cost	14848	0.13	1726	74.40	87	rural	7819	0.07	897	38.66
38	residential	14739	0.13	1524	65.69	88	mortgage	7749	0.07	747	32.20
39	costs	14586	0.12	1670	71.98	89	location	7563	0.06	1366	58.88
40	available	14431	0.12	2064	88.97	90	countries	7448	0.06	1227	52.89
41	design	13956	0.12	1688	72.76	91	education	7439	0.06	1336	57.59
42	low-income	13541	0.12	1372	59.14	92	type	7426	0.06	1631	70.30
43	rent	12674	0.11	1196	51.55	93	resources	7408	0.06	1631	70.30

EK-7. (devam) 2010-2023 Yılları arasında yapılan çalışmaların sözcük frekansı (ilk 100 sözcük frekansı)

44	low	12142	0.10	1927	83.06	94	individual	7407	0.06	1815	78.23
45	price	11807	0.10	1206	51.98	95	food	7372	0.06	682	29.40
46	average	11766	0.10	1634	70.43	96	investment	6728	0.06	1188	51.21
47	international	11696	0.10	1704	73.45	97	australia	6177	0.05	614	26.47
48	quality	11646	0.10	1745	75.22	98	transportation	6062	0.05	835	35.99
49	neighborhood	11457	0.10	870	37.50	99	ownership	6061	0.05	1024	44.14
50	policies	11361	0.10	1572	67.76	100	women	6030	0.05	665	28.66

Ek-8. 2010-2023 Yılları Arasında Yapılan Çalışmaların Sözcük Kombinasyonu (İlk 50 Sözcük Kombinasyonu)

	Sözcük kombinasyonu	Frekans	%	Belgeler	Belgeler %
1	of affordable housing	4998	0.05	1014	43.71
2	the united states	3440	0.03	982	42.33
3	housing and urban	2378	0.02	725	31.25
4	of the housing	2240	0.02	866	37.33
5	and urban development	1909	0.02	601	25.91
6	affordable housing in	1866	0.02	679	29.27
7	in the city	1782	0.02	639	27.54
8	housing in the	1656	0.02	803	34.61
9	for affordable housing	1638	0.02	605	26.08
10	the housing market	1512	0.02	540	23.28
11	housing policy debate	1498	0.01	291	12.54
12	the cost of	1475	0.01	717	30.91
13	and affordable housing	1461	0.01	611	26.34
14	new york city	1433	0.01	356	15.34
15	of public housing	1424	0.01	369	15.91
16	department of housing	1411	0.01	451	19.44
17	in the housing	1386	0.01	634	27.33
18	the affordable housing	1250	0.01	438	18.88
19	the built environment	1192	0.01	545	23.49
20	of housing policy	1182	0.01	348	15.00
21	quality of life	1132	0.01	492	21.21
22	affordable housing and	1101	0.01	554	23.88
23	in affordable housing	1097	0.01	398	17.16
24	the quality of	1091	0.01	583	25.13
25	of the american	1059	0.01	481	20.73
26	the right to	1052	0.01	358	15.43
27	in the uk	1047	0.01	333	14.35
28	of social housing	964	0.01	307	13.23
29	of the population	939	0.01	530	22.84
30	in new york	897	0.01	309	13.32
31	the private sector	897	0.01	342	14.74
32	to affordable housing	844	0.01	379	16.34
33	housing tax credit	816	0.01	222	9.57
34	of housing affordability	744	0.01	236	10.17
35	urban and regional	742	0.01	387	16.68
36	of public health	727	0.01	304	13.10
37	affordable rental housing	712	0.01	230	9.91
38	size of the	710	0.01	402	17.33
39	in public housing	708	0.01	228	9.83
40	in hong kong	706	0.01	144	6.21
41	the distribution of	705	0.01	386	16.64
42	of real estate	704	0.01	304	13.10
43	the percentage of	697	0.01	313	13.49
44	in developing countries	688	0.01	291	12.54
45	american planning association	687	0.01	262	11.29
46	affordable housing is	655	0.01	384	16.55
47	the american planning	646	0.01	260	11.21
48	in south africa	641	0.01	98	4.22
49	in urban areas	641	0.01	362	15.60
50	the urban poor	619	0.01	175	7.54



Gazili olmak ayrıcalıktır