

“TÜRKİYE’DE KONUT SORUNU VE KONUT İHTİYACI” RAPORU

KONUT

İnsanların beslenme, giyinme gibi temel ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacını güvenli ve sağlıklı şekilde karşılayacak özellikleri taşıması gereken ve belli bir mekansal büyüklükteki yapı olan konut, tekil kişiler veya aile için barınak olmanın yanında toplum için sosyal, ekonomik ve fiziksel içeriği olan bir kavramdır aynı zamanda.

Konut kavramı, sadece konutların oluşturduğu bir yığılı anlatmak için kullanıldığında yetersiz kalacaktır. Konut, sadece bir meta değil; karmaşık bir süreçle meydana gelen ve akabinde sosyal ve siyasal bileşmelerin de etkili olduğu bir toplamdır.

Konut, tarihsel gelişimi içinde doğa koşullarına, toplumun gelenek ve göreneklerine, siyasal yapının özelliklerine, üretim ilişkileri ve biçimine, nüfus yapısı ve özelliklerine, kentleşme tipine ve birçok başka sebebe bağlı olarak, dinamik bir ilişkiler toplamı şeklinde meydana gelmiştir.

KONUT SORUNU

Günümüzde konut, mevcut toplumsal sistemin en temel sorunlarından biridir. Konut sorunu, merkezi yönetim, yerel yönetim, özel sektör ve konut sakinlerinin tümünü ilgilendiren ve bütün bu aktörler için geçerli olan bir olgudur.

Konut sorununa ilişkin çalışma alanında tanımlanması gereken en önemli kavram, “konut” un kendisidir. Konut sorununun tartışılmasında, "konut"un ne olduğuna ilişkin tanımlar da fikir verebilir.

Devlet İstatistikleri Enstitüsü'nün "Bina İnşaatı İle ilgili Değişkenlerin Tanımları" içinde konut, "ev, apartman ve lojman olarak ikamete ayrılmış yapılardır"; ev, “kaç katlı olursa olsun, bir veya iki daireli ikamete ayrılmış yapı”; apartman, “kaç katlı olursa olsun üç veya daha fazla daireli ikamete ayrılmış yapı” olarak tanımlanmaktadır. Daire, ise aynı bölümde “etrafı kapalı, tavanı örtülmüş, bir aile, bir veya bir grup insanın diğer fertlerden ayrı olarak yaşamasına yarayan, doğrudan doğruya sokağa, koridora veya genel yere açılan, kendisine ait kapısı bulunan yer” şeklinde ifade edilmiştir.

Tüm bu tanımlar çerçevesinde bakıldığında konunun tamamen "**herhangi bir fiziksel yapı**" düzeyinde değerlendirildiği görülecektir. Bu yaklaşım, konut sorununun tartışma ve çözüm alanlarının ortadan kalkmasına neden olacaktır çünkü "**dört tarafı kapalı ve bir kapısı olan herhangi bir yapı**" konut olarak sayılabilecek, böylelikle nitelik özelliklerinden bağımsız olarak sadece nicelik ön plana çıkacaktır. Özellikle, az gelişmiş ve gelişmemiş, gelir dağılımının adaletsiz olduğu, kalkınmada önceliklerini konut gibi sosyal sorunlara kaydıramamış ülkelerde temel toplumsal sorun olarak ortaya çıkan konut sorununun çözümü de tek başına değerlendirilemez.

Konut Çok Yönlü Bir Birimdir

Konut, insanların kendisini yeniden üretebileceği, sağlık, güvenlik ve özel hayat koşullarının sağlandığı bir yapının asgari düzeyde kaliteli malzeme ile dayanıklı olacak şekilde inşa edilmesi sonucu elde edilen mekandır.

Konut; birey, aile ya da bireylerden oluşan hane halkının tek veya bir arada bulunacağı ve dolayısıyla ilişkiler kurabileceği "**sosyal**"; yaşamın bütünlüğü açısından gerekli olan çeşitli işlevlerin sürdürülmesine olanak veren "**fiziksel**"; birey ve/veya ailelerin toplumu oluşturan diğer öznelerle temasının önemli bir ayağını oluşturan ve toplumsal ilişkilerin yeniden üretildiği "**toplumsal**"; kentleşme politikalarının oluşturulması ve uygulamasının önemli bir parçası olan "**yönetimsel**"; sınıfsal bölünmüşlüğü'nün bir sonucu ve göstergelerinden biri olan "**siyasal**"; üretim, tüketim ve yatırım aracı olması bakımından "**ekonomik**"; yasal düzenlemelerin söz konusu olduğu ve konut sakinlerine yasal güvenlik sağlaması bakımından "**hukuki**" ve yapı inşaat teknolojilerinin uygulama alanı olması bakımından "**teknolojik**" bir birimdir.

Dolayısıyla da konut sorunun çözümü, ne sadece yerel yönetimlerin imar politikaları özelinde ne de günlük ihtiyaçların giderilmesi gibi mikro politikalar ölçeğinde çözülebilir. Konut sorununun çözümüne dönük olarak, toplumsal yaşamın tüm gereklerini ve genel "kamu yararı" ilkesini dikkate alarak oluşturulacak uzun erimli politikalar yaşama geçirilmelidir.

KONUT İHTİYACI

Gelir dağılımının adaletsiz olması, konut sorununun daha da artmasına ve konut ihtiyacının çoğalmasına etki eden temel nedenlerden biridir. Gelir dağılımının giderek daha adaletsiz hale

gelmesinin temel nedeni ise, sosyal devletin tasfiyesi, özel mülkiyetin çoğalması, kamu mülkiyetinin dağıtılmasıdır.

Asgari düzeyde barınma ihtiyaçlarını karşılamak için gerekli konut sayısı ve kalitesi ile belli bir zamanda mevcut konut sayısı ve kalitesi arasındaki fark olan konut ihtiyacı, kişilerin demografik özelliklerinden ve mensup oldukları sınıftan bağımsız olarak herkes için geçerlidir.

Konut ihtiyacı salt bir sayısal değeri değil çevresiyle birlikte sağlıklı koşullar taşıması gereken yapıları ifade eder.

Hane halkı sayısının mevcut konut sayısından fazla olması şeklinde tanımlanabilecek **konut ihtiyacı**, "açık" ve "gizli" şekillerde görülebilir. Açık konut ihtiyacı, salt bir matematik oranından bahsederken gizli konut ihtiyacı, yapının niteliklerini de hesaba katar. Dolayısıyla, aşırı kalabalık, birden çok ailenin yaşadığı konutlar ile niteliksiz, , kalitesiz, güvensiz ve dayanıksız konutlar gizli konut ihtiyacı içinde değerlendirilir. Bu çerçevede; konut sorununun çözümü, gizli konut ihtiyacının hesaplanabilmesine dönük yapılacak geniş çaplı araştırmaların ışığında ve uzun vadeli nüfus artışı, göç hareketleri, sanayileşme vs. tahminleri kapsayacak şekilde değerlendirilmelidir.

Konut ihtiyacı; kişilerin ödeyebilme gücü ve tercihlerine bakılmaksızın, asgari seviyede barınabilmelerini sağlamak için gerekli konut sayısı ve niteliğinin, belli bir anda bulunan konut sayısı ve kalitesinden farkını belirtir. Konut talebi ise konut ihtiyacından farklıdır. Konut ihtiyacının talebe dönüşmüş olması için kişilerin söz konusu konutun fiyatını ödeme gücüne sahip olması ve bunu istemesi gerekmektedir. Konut talebinde, konutu kullanan aile ve kişinin demografik özellikleri, tercihleri, maddi olanakları ve makro ekonomik faktörler söz konusudur.

Konut ihtiyacı, nitelik ve nicelik itibarıyla iki farklı başlıkla değerlendirilir. Konut ihtiyacının niceliksel ölçümü; belli bir zamanda konut niteliklerinin, yaşanabilir ve sağlıklı olması için gerekli fiziksel standartlara yükseltilmesi üzere inşa edilmesi veya onarılması gereken konutları kapsar. Konut ihtiyacının nitel ölçümü ise; konut niteliklerinin, konutun fiziksel özelliklerinin yanı sıra sosyal ve çevre özelliklerinin de hesaba katılması sonucu ortaya çıkan gösterge olarak değerlendirilebilir.

Konut Müsteşarlığı’nın hazırladığı “Kentsel Dönüşüm Projeleri, Problemler ve Uygulama Yöntemleri” konulu rapora göre, 2010 yılında 2 milyon 860 bin 343 adet konut ihtiyacının olması beklenmektedir.

2000-2010 KONUT İHTİYACI VE ARTIŞI**

İLLER	2000-KONUT İHTİYACI***	2010 KONUT İHTİYACI***	2000-2010 KONUT İHTİYACI ARTIŞI
ADANA	312.899	379.605	66.706
ADYAMAN	60.828	86.082	25.254
AFYON	83.170	97.727	14.557
AĞRI	38.363	55.359	16.996
AKSARAY*	62.473	88.130	25.657
AMASYA	49.333	58.152	8.818
ANKARA	937.139	1.138.901	201.762
ANTALYA	281.100	411.405	130.305
ARDAHAN*	8.496	9.465	969
ARTVİN	20.761	25.759	4.998
AYDIN	144.377	179.682	35.306
BALIKESİR	180.517	216.400	35.882
BARTIN*	13.583	14.404	821
BATMAN*	40.471	57.660	17.189
BAYBURT*	6.597	6.169	-427
BİLECİK	36.003	47.490	11.487
BİNGÖL	20.408	27.642	7.234
BİTLİS	35.373	50.313	14.940
BOLU	36.685	46.777	10.092
BURDUR	42.418	44.034	1.616
BURSA	416.683	555.726	139.044
ÇANAKKALE	70.612	87.893	17.280
ÇANKIRI	28.224	36.093	7.870
ÇORUM	74.827	89.206	14.380
DENİZLİ	106.535	125.403	18.867
DİYARBAKIR	133.406	174.517	41.110
DÜZCE*	31.742	37.947	6.204
EDİRNE	69.206	73.069	3.864
ELAZIĞ	65.892	83.689	17.798
ERZİNCAN	31.095	35.657	4.562
ERZURUM	106.258	142.329	36.071
ESKİŞEHİR	150.170	169.873	19.703
GAZİANTEP	204.922	270.203	65.281

GİRESUN	64.343	79.007	14.664
GÜMÜŞHANE	14.470	18.044	3.574
HAKKARİ	18.127	28.790	10.663
HATAY	132.300	139.353	7.052
İÇEL	231.609	289.362	57.753
İĞDIR*	15.741	21.898	6.157
ISPARTA	79.713	101.474	21.761
İSTANBUL	2.542.651	3.299.004	756.353
İZMİR	817.224	1.020.536	203.312
K.MARAŞ	110.382	142.384	32.002
KARABÜK*	42.211	41.075	-1.136
KARAMAN*	29.229	37.062	7.832
KARS	32.488	34.752	2.264
KASTAMONU	42.030	48.197	6.166
KAYSERİ	172.427	200.082	27.655
KİLİS*	14.618	9.954	-4.664
KIRIKKALE*	81.289	93.689	12.399
KIRKLARELİ	58.389	72.306	13.917
KIRŞEHİR	33.256	37.599	4.344
KOCAELİ	184.068	223.092	39.024
KONYA	294.233	383.831	89.598
KÜTAHYA	84.631	107.066	22.435
MALATYA	101.902	132.531	30.629
MANİSA	194.849	228.958	34.109
MARDİN	63.281	90.705	27.423
MUĞLA	82.410	109.191	26.781
MUŞ	22.944	32.426	9.483
NEVŞEHİR	34.420	40.491	6.071
NİĞDE	35.358	45.328	9.970
ORDU	84.546	97.887	13.341
OSMANİYE*	68.638	88.341	19.703
RİZE	46.862	67.863	21.001
SAKARYA	113.354	121.604	8.250
SAMSUN	151.540	176.798	25.258
ŞANLIURFA	134.682	189.016	54.335
SİİRT	21.470	28.384	6.914
SİNOP	27.396	31.253	3.858
ŞIRNAK*	27.768	41.255	13.486
SİVAS	85.125	89.015	3.889
TEKİRDAĞ	118.518	170.227	51.709
TOKAT	83.650	104.565	20.915
TRABZON	109.196	152.137	42.941
TUNCELİ	12.350	11.893	-457

UŞAK	52.081	63.297	11.216
VAN	68.161	102.912	34.751
YALOVA*	40.717	43.474	2.757
YOZGAT	65.356	91.340	25.984
ZONGULDAK	63.797	64.502	705
TOPLAM	10.906.368	13.766.711	2.860.343

*1990 Yılından sonra il olan ilçeler

**Boşluk Oranı (Vacancy Rate) Dahil Edilmiştir

***Konut ihtiyacı=Nüfus / Hanehalkı * 1.04

Konut-Yapı-Güven

Konut ihtiyacının bu boyutlarda tahmin edilmesine rağmen inşaat sektörünün girdiği kriz, küresel krizin de etkisiyle katlanmış ve başta konut üretimi olmak üzere yapı inşaatları duraksamıştır. Belediyelerce verilen yapı ruhsatlarına ilişkin veriler, konut ihtiyacının giderilemeyecek olduğunu göstermektedir.

2008 yılının ilk altı ayında, geçen yılın aynı dönemine göre, yapı ruhsatı verilen binaların sayısında yüzde 13.6, yüzölçümünde yüzde 12.6, daire sayısında da yüzde 10.5 oranında düşüş görülmektedir. 2008'in ilk altı ayında, inşaatı tamamlanarak kullanım izni alan yapıların sayısı, geçen yılın ilk altı ayına göre yüzde 7.4, daire sayısı da yüzde 0.1 düşmüştür. Uygulanan neoliberal politikalarla birlikte yaşanan krizin de etkisiyle konut üretiminde görülen düşüş, konut ihtiyacının nüfus ve diğer etkenlerle birlikte artması sonucu konut açığının da giderek artmasına neden olmaktadır. Yapı ruhsatı verilen binaların toplam değerinde altı aylık dönemlere göre görülen yüzde 3.1 artış ise, ihtiyacın karşılanmamasına rağmen rantın artması ve bu alanın tamamen ticarileşme eğiliminde olduğunu göstermektedir. Buna bağlı olarak, yurttaşların “konut” konusundaki güvenleri de düşmektedir. TÜİK'in tüketici güven endeksine göre, 2008 yılının Eylül ayında, bir önceki aya göre, gelecek dönemdeki konut satın alma ya da inşa ettirme ihtimali yüzde 8.10 oranında düştü. Konut tamiratına para harcama ihtimali yine bir önceki aya göre yüzde 11.05 oranında düşüş gösterdi.

TÜİK verilerine göre Türkiye'de 15 milyon civarında konut stoku bulunmaktadır. Yılda ortalama 500 bin konuta ihtiyaç olduğu tahmin edilmektedir. Hali hazırda bulunan 15 milyon stokun yüzde 55'inin ruhsatsız ve kaçak olduğu, yüzde 60'ının 20 yaş üzeri konutlardan oluştuğu, yüzde 40'ının depreme karşı güçlendirilmesi gerektiği belirtilmektedir. Yapı

ruhsatları için yapılan başvurular ve verilen izinler göz önüne alındığında konut açığının her yıl büyüyerek arttığı gerçeği ortaya çıkmaktadır.

Yapı Ruhsatı, Ocak- Haziran ayları toplamı

		Bina Sayısı	Yüzölçümü (m ²)	Değer (YTL)	Daire sayısı
Y I L L A R				31 202 535	
	2008	47 032	53 499 294	697	253 095
				30 253 840	
	2007	54 419	61 198 646	988	282 905
			57 480	25 333 860	
	2006	56 389	692	029	290 095
Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	2008	-13,6	-12,6	3,1	-10,5
	2007	-3,5	6,5	19,4	-2,5

Kaynak: TÜİK

Yapı Kullanma İzin Belgesi, Ocak- Haziran ayları toplamı

		Bina Sayısı	Yüzölçüm ü (m ²)	Değer (YTL)	Daire sayısı
Y I L L A R				17 013 500	
	2008	30 376	30 510 014	268	141 936
				13 081 066	
	2007	32 807	27 409 753	446	142 045
				9 404 117	
	2006	28 851	22 499 895	627	114 726
Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	2008	-7,4	11,3	30,1	-0,1
	2007	13,7	21,8	39,1	23,8

Kaynak: TÜİK

Konuta ilişkin tüketici güven endeksi:

	Endeks			Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	
	07/2008	08/2008	09/2008	08/2008	09/2008
Konut satın alma ya da inşa ettirme ihtimali (gelecek dönem)	7,95	9,08	8,34	14,25	-8,10
Konut tamiratına para harcama ihtimali (gelecek dönem)	23,03	21,28	18,93	-7,61	-11,05

Kaynak: TÜİK

Yapı ruhsatına göre, ikamet amaçlı konut sayılarının son üç yıl içinde aynı dönemde gösterdiği değişim de, konut üretimindeki düşüşü göstermektedir. Buna göre, konut üretimi yılın ilk altı ayını kapsayan dönemlerde, 2006-2008 döneminde yüzde 12.4 oranında azalmıştır. Bununla birlikte, konutların değeri yüzde 23'ün üzerinde artmıştır.

KONUT SORUNUNUN NEDENLERİ**Hızlı ve plansız kentleşme:**

Konut sorununun temel nedenlerinden biri, hızlı ve plansız kentleşmedir. Sanayileşmenin merkez kentlerde yığılması, yoksulluk ve şiddet gibi nedenlerin üst üste gelmesiyle göç edenlerin sayısı da geometrik olarak çoğaltmaktadır. Göç, ilk olarak konut sorununu çoğaltmakta; kentlerin imar planlarının uzun vadeli yapılmamış olması ve kamu arazilerinin ranta dönüştürülmesi gibi nedenler bu sorunun çözümünü de zorlaştırmakta, içinden çıkılmaz bir hale dönüştürmektedir.

Göçle gelen ve kente tutunma çabası içinde olan nüfus için ilk ve belki de son durak gecekondulardır. Yoksulluğun artmasıyla birlikte, görece kolay erişim ve düşük maliyet, gecekondulaşmanın da artarak sürmesine neden olmaktadır.

Toprak ve kent rantı:

Kent topraklarının özel mülkiyete konu olması, kıt bir mal olması, yerel yönetimlerce sahiplenilmemesi ve toprakların yatırım aracı olarak boş tutulması, planlı yerleşmenin önünü tıkayan nedenlerdendir. Yerel ve merkezi yönetimler, kentsel toprak talanına göz yummakta ve değer artışları yoluyla elde edilen haksız kazançlara engel olmayarak adeta yağma mekanizmasının önünü açmaktadırlar. Topraklar, lüks villalar ve belediyelerin imar yolsuzluklarıyla da rant aracı haline getirilmekte; düzenlemeler bu rantın yaratılması ve paylaşılması güdüsüyle yapılmaktadır. Oysa ki, "toprak" yalnız başına bir değer ifade etmediği ve değerini üzerindeki "emek" ile sağladığı için kullanım iradesinin düzenlenmesi aşamasında da toprağın üzerinde hali hazırda bulunan birikmiş emek ile gelecekte kullanılması ve birikmesi olası emek dikkate alınmalıdır.

Yoksulluk:

Hakim ekonomik mekanizmanın bir sonucu olarak giderek büyüyen yoksulluk, “sıcak politika” sorunu olmanın ötesine çoktan geçmiş ve bir “sistem sorunu” haline gelmiştir. Yoksulluğun kendisini açığa en fazla verdiği göstergelerin başında da yerleşim alanları ve buna bağlı göstergeler yer almaktadır. Yoksulluk, bölgesel ve ulusal göçlerin temel nedenini oluşturmakta, yaşam alanlarına dair ihtiyaç ve taleplerin çıtasını düşürmekte, maliyeti düşürmeye dönük kalitesiz ve niteliksiz malzeme kullanımını artırmakta ve aşırı kalabalık konutlarda oturulmasına neden olmaktadır. Yoksulluğun doğurduğu bu ve benzeri diğer sorunlar, konut ihtiyacını ve konut sorununu büyütmektedir. Bu ve sair sorunlara **“yoksullukla” değil “yoksullarla” mücadele ile çözüm aranmakta**, yoksulluk/zenginlik ilişkisi kurulmamaktadır. Yoksulların konut ihtiyacı ve talebini karşılamak bir tarafa barınma hakları “kentsel dönüşüm” adı altında ellerinden alınarak yaşam alanları rant alanlarına dönüştürülmektedir. Sistemin anlayışı çizgisinde, yoksullukla mücadelenin her çehresinde olduğu gibi konut ve barınma konusunda da soruna “suç ve ceza” açısından bakılarak çözülmeye çalışılmakta, sorun sadece “adli vaka” anlayışıyla değerlendirilmektedir. Bu zihniyet, konut sorununun da giderek büyümesine ve kuyunun körleşmesine neden olmaktadır.

Yoksulluğun giderek artıyor olmasının yanında konut ve kira fiyatlarının da sürekli artması, konut sorunun da büyümesine neden olan etkenlerden biridir. Ücretlerdeki düşüşlerle birlikte tüketim maddelerinin fiyatlarındaki yükselme yoksulluğu çoğaltmakta, konut ve kira

maliyetlerinin de artmasıyla birlikte hem yoksullar için yaşam daralmakta hem de konut ihtiyacı ve açığı büyümektedir.

TÜİK'in Hanehalkı tüketim harcama sonuçlarına göre de aile bütçesinden en fazla payı konut ve kira harcamaları almaktadır. Konut ve kira harcamalarının 2007'de 2006'ya göre daha da arttığı görülmektedir. Konut ve kira harcamalarının aylık ortalaması 2007'de 375 YTL ile hane bütçesinden yüzde 28.4'lük bir pay almaktadır. Bir önceki yıla göre yüzde 1.2 oranında artan konut ve kira harcamalarının 2008'de daha da artması beklenmektedir.

2007 Hanehalkı Tüketim Harcamaları

	2006		2007	
Harcama Türleri	Hanehalkı başına ortalama aylık harcama (YTL)	Yüzde (%)	Hanehalkı başına ortalama aylık harcama (YTL)	Yüzde (%)
Konut ve Kira	333	27,2	375	28,4
Gıda ve alkolsüz içecek	304	24,8	322	34,4
Ulaştırma	160	13.1	145	11.0
Alkollü içecek, sigara ve tütün	50	4.1	57	4,3
Ev eşyası	76	6.2	79	6,0

Kaynak: TÜİK

İmar afları:

Türkiye'de, geleneksel bir devlet politikası haline gelen imar afları da plansız ve kötü konut üretimini adeta teşvik ederek sorunun giriftleşmesinin nedenlerinden biri haline gelmiştir. Türkiye'de 1948 yılından başlayarak günümüze kadar birçok imar affı çıkartılmıştır. İmar afları yaygın kanının aksine sadece gecekondü bölgelerine dönük değil, kaçak sanayi yapılarının ve imarsız bölgelerde plansız şekilde yapılan turistik amaçlı tesislerin yasallaşması, kayıt altına alınması, vergilendirilebilmesi vb. gibi amaçlarla da gündeme getirilmiştir. Aflar, genel ve ülke çapında geçerli olduğu gibi bölgesel ve hedefe yönelik de hazırlanabilmektedir.

Bu tür uygulamalar, kentleşme politikalarındaki istikrarsızlık gibi etkenlerle de birleşmekte ve sorunun kistleşmesine neden olmaktadır.

Sistemin dönemsel siyasal kaygıları nedeniyle gündeme gelen aflarla birlikte yoksul ve konuta ulaşamayan kesimlerin toplumsal tepkileri bertaraf edilmiş, bu aflar özellikle 1980 sonrasında hayata geçirilen neoliberal politikaların kent ayağındaki temel yürütücüsü olarak kullanılmıştır. Aflar, gecekondu bölgelerinin yeniden düzenlenmesi ve bölgede yaşayan halkın yaşam standartlarının yükseltilmesine değil, sorunların kalıcı hale gelmesine neden olmuştur.

Özellikle 1980 sonrası uygulanan aflar, makro neoliberal politikalara uygun olarak, kentsel rant elde edilmesine yasal zemin hazırlamaya dönük olmuş, geçmiş dönemlerden farklı olarak bölge sakinlerinin tasfiyesi ve yaratılan rantın üst sınıflara aktarılması hedefine hizmet etmiştir.

Ayrıca kıyı ve orman bölgelerinin imara açılması ile özel sektöre devredilmesini de kapsayan yasal düzenlemelerle, ülkede yaşayan tüm vatandaşların ortak malı olan ve meta olarak değerlendirilmesi mümkün olmayan doğa da talan edilmektedir. Uluslararası maden tekellerine ve “doğayla baş başa villalar” için sermaye sınıfına peşkeş çekilerek yok edilen doğal varlıkların talanı, bu tür düzenlemelerle yasallaştırılmaktadır.

Sağlıklı bir kentleşme ve konut sorununun aşılması için imar afları, uzun vadeli ve kamu yararı merkezinde hukuki zemine taşınmalı ve hayata geçirilmelidir.

Ekonomik olmayan konut yatırımları:

Ekonomik olmayan konut yatırımları, sağlıklı planlama eksikliği, spekülatif amaçlı hareketler ve rant amaçlı düzenlemeler nedeniyle başta kamunun kaynakları olmak üzere diğer tüm kaynakların yararlı kullanılmasını engellemektedir.

Orta ve alt sınıf için nitelikli konut üretimi politikaları yerine, büyük ölçekli, lüks ya da ikinci konut yapımı tercih edilmekte ve konut yapımı serbest piyasa koşullarına terk edilmektedir. Konut sorununu gerçekten yaşayan toplumsal kesimler, planlama adımıyla başlayarak tüm sürecin dışarıda tutulmaktadır.

Toplumsal ve sosyal konut projelerini hayata geçirmekle görevli Toplu Konut İdaresi (TOKİ) de dahil olmak üzere konut üretimi, üst-orta ve yüksek gelir gruplarına göre düzenlenmektedir.

Özellikle TOKİ'nin son dönemde yeniden canlandırılması ile hayata geçirilen konutlar, alt-orta gelir grubuna dönük görünse de bu durum sadece sayısal verilerde kalmaktadır. Çünkü TOKİ'nin alt-orta gelir grubuna yönelik konutlarının çok büyük bir bölümünde kalitesizlik, niteliksizlik ve kullanılamazlık gibi önemli yapısal eksiklikler görülmektedir. Sayısal olarak alt-orta gelir grubu için daha çok konut üreten TOKİ, bu konutlarda oturma ve yaşama ilkelerini gözetmeden, niteliksiz ve “maliyetten kısarak” yapılmış konutlar inşa etmektedir. Kurumun, sayısal verilere dayanarak “sosyal konut” ürettiği iddia edilmekte fakat gerçekte, bu konutların nitelikleri çok düşük düzeyde olmaktadır.

Yoksullara yönelik konut üretimi ve sunumu, konut sakinlerini dikkate almadan, minimum kaynakla maksimum konut üretimi hedeflenerek yapılmaktadır. Sonuç olarak kalitesiz malzemeyle üretilmiş niteliksiz yapılar ortaya çıkmakta, bakım/onarım masrafları artmakta ve konut açığının giderilmesi bir tarafa gizli konut ihtiyacı yükselmektedir.

Kapitalist üretim ve bölüşüm sistemi içinde herhangi bir meta olarak görülen konut, kar arzularının nesnesi olarak değer görmektedir.

Daha çok kent yoksullarının sorunu olan konut sorunu, bireysel bir barınma sorunu olarak algılanmakta, çözümleri de kamusal-yasal düzenlemelerin ve toplumsal hayatın bir parçası olarak değil, bireysel çözüm önerileriyle gündeme getirilmektedir.

Serbest piyasa ve özel mülkiyet rejiminin yaşandığı ekonomik ve siyasal alanın “konut” olgusuna; imar planlarından daire inşaatına kadar tüm süreçlerinde toplumsal olarak yaratılmış olmasına rağmen bireysel bir rant aracı olarak bakması da kaynakların yararlı kullanımının önüne geçmektedir.

Boş ya da aşırı derecede kalabalık konutlar:

Varsıllık göstergesi olarak değerlendirilebilecek ikinci, mevsimlik veya yatırım aracı olarak görülen konutlar ile çoğu yoksulluk sonucu ortaya çıkan aşırı derecede kalabalık konutlar, konut sorununu artıran bir başka nedendir. Burada da yaşamın diğer alanlarında olduğu gibi temel insani ihtiyaçlar ile lüks tüketim ve rant çelişkisi ortaya çıkmaktadır.

YAŞANABİLİR VE NİTELİKLİ KONUT

Konut, kişilerin güvenli ve sağlıklı yaşama koşullarını sağlayacak nitelik ve nicelikte olmalıdır. Ülkemizde, konut üretimini alanında bağlayıcı ve uygulama zorunluluğu olan

standartlar, imar planları ve yapı yönetmelikleri dışında bulunmamaktadır. Buradaki standartlar ise "yaşanabilir konut standartları" oluşturulabilmesi için yetersizdir.

Yaşanabilir konut standartları, sağlıklı bir çevre ve sağlıklı bir fiziksel mekanın özellikleridir. Bu özellikler, ilgili birimlerin işbirliğiyle oluşturulması gereken bazı asgari nitelik ve nicelik şartlarıdır.

Nitelikli bir konut, ev işlerine ayrılan zamanı en aza indirmeye uygun olmalı ve böylece, çalış(a)mayan kadınlar başta olmak üzere tüm bireylere kamusal alanı daha çok kullanma, sanatsal, siyasal ve kültürel faaliyetler için daha fazla vakit ayırabilme olanakları sağlamalıdır.

Toplumsal ilişkiler ve baskın geleneksel, cinsiyete dayalı iş bölümü; kadını, konutun bulunduğu özel alana, erkeği ise konut dışındaki kamusal alana yerleştirerek, her iki cinsin sorumluluklarını belirlemektedir. Konutun içinde yeniden ve yeniden üretilen toplumsal cinsiyet eşitsizliklerinin giderilmesine dönük bütüncül politikalar için, ev içi zamanın kullanılması ve mekanın bölümlendirilmesi konularına dair de fikir üretilmelidir.

Temel insan haklarından biri olarak kabul edilen konut hakkı, aynı zamanda erişilebilir, engelsiz ve elde edilebilir konutu ifade etmelidir.

Bütün bunların gösterdiği üzere konut sorunu, salt bir matematik hesabı değil bütün sosyo-psikolojik, kültürel, toplumsal ve ekonomik unsurların bir arada değerlendirilmesiyle çözülebilir.

Yaşanabilir konut standartları; çevre düzenlemesi, altyapı özellikleri, yaşam ve kullanım alanlarının büyüklüğü gibi başlıkların, bölge, nüfus, kentleşme, iklim ve aile yapısı gibi etmenler çerçevesinde en uygun biçimde hayata geçirilmesini ifade eder. Böyle bir standardın oluşturulması, ilk aşamada bağlayıcılığı bulunmayan fakat teşvik edilerek yaygınlaştırabilecek bazı pilot uygulamalarla ve fiilen yaşanan sıkıntıların giderilmesine dönük iyileştirmelerle sürekli olarak geliştirilebilir.

“Yaşanabilir konut standartları” geliştirilebilir olmakla birlikte temel olarak şu başlıklar altında sıralanabilir:

Yapı özellikleri:

- Kullanım kolaylığı ve ergonomisi

- Depreme, yangına ve doğal afetlere dayanıklılık
- Güvenlik
- Yeterli fiziki büyüklük,
- Gürültü, ses, hava ve su yalıtımı
- Sıcaklık ve kuruluk özellikleri
- Engellilerin kullanımına uygunluk
- Kaliteli ve sağlıklı malzeme

Yapı dışı kullanım özellikleri:

- Temiz, içilebilir ve kesintisiz su
- Temiz hava ve yeterli havalandırma yapısı
- Çöp ve atık tahliyesi için uygunluk

Çevre özellikleri:

- Temiz çevre
- Planlı ve imarlı yapılaşma
- Sosyal hayatın geliştirilmesine uygun yaşam alanları
- Kent ve ülke yönetimine doğrudan katılımı sağlamaya yardımcı mahaller.

Ayrıca konut, tüm gereksinimler için yeterli koşulları barındırmalıdır. Bu özellikte bir konut, çalışma, dinlenme, aile fertleri ve konuklarla birlikte olma olanakları sunmalıdır. Yukarıda sayılan temel niteliklerin hangi fiziksel boyutlara denk geldiği ise; merkezi ve yerel yönetim temsilcilerinin yanı sıra Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği, Türk Tabipler Birliği gibi konunun uzmanı meslek örgütü ve sivil toplum kuruluşlarının da söz, yetki, karar

mekanizmalarına doğrudan katılabildiği ve yaptırım gücü bulunan koordinasyon kurulları ile belirlenmeli ve belli bir plan dahilinde hayata geçirilmelidir.

KONUT VE ÇEVRESİ

Konut ve yaşam çevresi koşulları, yaşanabilir bir yerleşmenin ve yaşam kalitesinin başlıca göstergeleri arasındadır.

Fiziksel düzenlemeler açısından yaşam çevrelerindeki fiziksel engellerin kaldırılması; tüm insanların yaşama katılması ve yaşantı üretebilmesi konusunda ilk aşamada sağlanması gerekli koşullardan biridir.

Kaliteli konut ve konut çevresinin oluşturulabilmesi sadece yapı teknolojilerine ve kalitesine bağlı değildir. Yapı süreçlerinin yeniden örgütlenmesiyle birlikte hem yerel ve merkezi yönetimin yeniden örgütlenmesi hem de piyasa/rant mekanizmasının dağıtılarak yerine insanın/kamunun yerleştirildiği bir örgütlenmenin sağlanması gerçekleştirilmelidir.

Konut dışı alanlar da sadece fiziksel biçimlenmeler değil, insanların sosyalleşmelerini ve kültürel gelişimlerini belirleyen temel etmenlerden biridir. Konut çevreleri, biyolojik ve psikolojik ihtiyaçların da karşılandığı alanlar olmaları bakımından konut yapısından bağımsız düşünülemez.

Konut çevreleri ayrıca, itfaiye, ambulans ve diğer servis araçlarının sorunsuz dolaşımına izin verecek şekilde tasarlanmalıdır.

Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşmeleri İkinci Konferansı'nda konut tanımlanmasına "yaşanabilirlik kriterleri" çerçevesinde "çevresel faktörlerin" de katılması gerektiği vurgulanmıştır. Konut sorunu açıklanırken, sayısal değerlerin ötesinde bütçeye uygunluk, güvenlik, sağlık, altyapı nitelikleri, kamu hizmetleri, iş alanlarına ulaşılabilirlik ve konut kalitesi gibi özelliklerin dahil edilmesi gerektiği belirtilmiş, böylece "konut" sadece barınak olarak değil yaşanabilir birimler olarak tanımlanmaya başlamıştır.

Konut çevresinin düzenlemesinde dikkat edilecek konuların başında, yapıların doğal çevreye en az zarar verecek şekilde inşa edilmesi ve çevrenin ekolojik dengesinin gözetilmesi gelmektedir.

Bu çerçevede, binaların yapımında düşük ve alternatif enerji düzenekleri, elektronik sistem geliştirilmesi, aydınlatma mekanizmaları, peyzaj ve şehir planları gibi etkenler özellikle dikkate alınmalıdır.

Konut sorununun çözümlerinin geliştirilebilmesi ve tüm toplum nezdinde barınma hakkının sağlanabilmesi için;

- Kentte oluşan rantın kamu yararına kullanılması,
- Altyapı finansmanının geliştirilmesi ve altyapının iyileştirilmesi,
- Kaçak ve niteliksiz yapılaşmanın önüne geçilmesi,
- Konut inşası için gerekli arsanın kullanıma açılması,
- Bilişim teknolojilerinden de yararlanılarak istatistiki verilerin toplanması ve bir veri tabanı oluşturulması,
- Bütün kent arazilerinin büyük ölçekli haritalarının çıkarılması,
- Bölgenin iklim, doğa, nüfus, yaşam biçimi vb özellikleri dikkate alınarak "yaşanabilir konut standartları" geliştirilmesi,
- Yapım süreçlerinin tümünün, kamu görevlileri ve meslek odalarınca denetlenebilmesi gerekmektedir.

Özetle; toplumsal bir sorun olan konut sorunu yine toplumsal ve bütünlüklü politikalar ekseninde tartışılmalı ve bu bağlamda çözüme kavuşturulmalıdır. Bu çerçevede, kent planlamalarında öncelikli olarak halkın barınma hakkı ve ihtiyaçları üzerinden yeni düzenlemeler yapılmalı, halkın talep ve istekleri de en kapsayıcı yasal metinler dahil olmak üzere hukuki altyapıya dahil edilmelidir. Kentin planlaması, var olan ve olabilecek sorunların çözümüne imkan verecek şekilde yeniden ele alınmalı ve bu konuda TMMOB ve İMO'nun birikimlerinden faydalanılmalıdır.