

Konut Hakkı ve Konut Sektörüne 2013-2016 Dönemi Konya Özeline Bakış

Enes YALÇIN*
Selçuk ASLAN**

ÖZ

Barınma ihtiyacı, insanlığın var oluşundan bu yana karşılanması gereken bir olgudur. Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi ve bu bildirgenin somutlaşmasına olanak tanıyan farklı bir takım sözleşmelerde de konut hakkına, diğer bir ifadeyle, barınma hakkına yer verilmiştir. Türkiye’de de, 1961 ve 1982 Anayasalarında, söz konusu hakka değinen ifadeler kullanılmıştır. Temel yaşamsal haklardan biri olarak kabul edilen konut hakkının, ulusal ve uluslararası mevzuatta tanınıyor olmasına rağmen, günlük yaşamda ne denli gözetilmekte olduğu tartışmalı bir husustur.

Bu çalışmada, konut hakkı kavramı ile ne kastedildiğinin açıklanmasının ardından, Türkiye’deki konut sektörüne ilişkin birtakım güncel istatistik verilerin analizine girişilecektir. Son olarak, Konya’nın merkez ilçeleri olan Karatay, Meram ve Selçuklu’daki emlak ve konut sektörü temsilcilerinin bir kısmı ile yüz yüze gerçekleştirilen görüşmelerden de yararlanılarak, Konya’da, kiralık ya da satılık olmak üzere konut ediniminin ne şekilde seyrettiği araştırılacaktır. Çalışmanın ana gayesi, araştırma sahasında yaşam süren insanların konut ihtiyacına, sektörce, ne ölçüde yanıt verildiğinin ortaya konulmasıdır.

Anahtar Kelimeler: Konut hakkı, Konut sektörü, Konut politikaları.

The Right to Housing and An Outlook on Housing Sector The Case of Konya During the 2013-2016

ABSTRACT

Housing need is a fact that must be fulfilled since existence of humankind. The Universal Declaration of Human Rights of the United Nations and the other contracts about this declaration also include right to housing and in other saying right to shelter. In Turkey, in the constitutions of 1961 and 1982 use expressions which interest in these rights. Although it is recognized in national and international legislation, the right to housing which is regarded as one of the basic vital rights, is a controversial issue in the sense of daily life.

In this study; after the explanation of what is meant by the concept of the right to housing, current statistical datas will be analyzed about the housing sector of Turkey. Finally, process of house acquiring in Konya will be research by using face to face interviews with the represents of housing and estate sector in Karatay, Meram and Selçuklu, the central districts of Konya. The main aim of this study is to put forward to what extent the sector satisfies the housing needs of the people living in the area of research.

Keywords: The right to housing, Sector of housing, Policies of housing.

Giriş

İnsanoğlunun en temel gereksinimlerinden biri barınmadır. İnsan, çağlar boyu, yemeye, içmeye ihtiyaç duyduğu ölçüde sığınacak ve güvenli bir şekilde yaşamını sürdürebilecek bir yaşam alanına da ihtiyaç duymuştur. İlk çağlarda, basit kapalı alanlara, mağaralara, ağaç kovuklarına sığınan insan, günümüzde teknolojik imkânların da elverdiği ölçüde refah içerisinde yaşamını sürebileceği konutlara erişmiştir. Fakat bu erişim hali, her birey için eşdeğer kolaylıkta değildir. Neoliberal politikaların yaygın bir biçimde kentsel mekânı şekillendirdiği, kentsel kamusal alanları meta haline getirdiği günümüz koşullarında, kimi bireyler oldukça geniş konutlarda, güvenli yaşam alanlarında, varlıklarını devam ettirirken, kimileri birçok konuta sahip olup yatırım amaçlı konut edinmektedirler. Ekonomik seviyesi düşük ya da diğer bireylere nazaran kısıtlı maddi imkânlarla sahip birtakım insanlar ise, barınacak, başını sokacak konut edinimini gerçekleştirme mücadelesini sürdürmektedirler.

Bir bakıma, insanların konut edinme mücadelesine değinen, toplumsal güvenlik olgusunu da içinde barındıran ve her geçen gün önemini daha da arttıran konut hakkı kavramına da ulusal ve uluslararası birçok belgede rastlanmaktadır. Türkiye de, anayasa metninde konut hakkına yer ayıran ülkelerdendir.

* Arş.Gör., Selçuk Üniversitesi, enesyalcin@selcuk.edu.tr

** Öğr.Gör., Dumlupınar Üniversitesi, selcuk.aslan@gmail.com

Makalenin Gönderim Tarihi: 02.03.2017; Makalenin Kabul Tarihi: 28.09.2017

Çalışmanın birinci bölümünde daha kapsamlı biçimde üzerinde durulacaksa da belirtilmelidir ki, 1982 Anayasası ile devlet, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri almakla yükümlü kılınmaktadır. Şüphesiz, herkesin, insan onuruna yaraşır biçimde ikamet etmeye yarayan konutlarda yaşamaya hakkı vardır ve devlet, bu hakkı karşılamak adına gerekli mekanizmaları üretmek durumundadır. Bu bilgiler ışığında, yeterli konut üretimini gerçekleştirmenin, bireylerin olabildiğince oturuma uygun konutlara mümkün olduğunca uygun fiyattan ulaşabilmesinin ne denli önemli olduğu ortaya çıkmaktadır.

Bu çalışmada, bireylerin konut ihtiyacının ne ölçüde karşılandığı, söz konusu gereksinimi giderecek olan konut sektörünün içinde bulunduğu durum ve karşı karşıya olduğu sorunlar, güncel istatistiki verilerin yanı sıra konut sektörü temsilcileri ile yüz yüze gerçekleştirilen görüşmeler vasıtasıyla Konya özelinde değerlendirilmeye çalışılacaktır.

1.Konut Edinim Hakkının Hukuki Çerçevesi

İnsan haklarının en düşük eşiği, sosyal devlet olmanın da minimum standardı olarak kabul edilen konut hakkı, bireylerin sahip oldukları diğer sosyal haklar ve kişilik hakları ile ayrılmaz bir bütünlük sergilemektedir. İçerisinde yeterli yaşam koşullarının sağlandığı bir konutta barınma hakkını elde edememiş bir kişinin, düşünce ve kanaat hürriyetine, bilim ve sanat hürriyetine kavuşmasını beklemek olanaksızdır.

Konut hakkı, ulusal/uluslararası sözleşme ve beyannamelerde de üzerinde durulan bir husus olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin 1961 ve 1982 Anayasaları'nda da konut hakkından söz edilmiştir. 1961 Anayasası'nın 16.maddesi, 1924 Anayasası'nın 71 ve 74. maddelerinde olduğu gibi konut dokunulmazlığından bahsetmişse de, konut hakkına değinen, 'devlet, yoksul veya dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirleri alır' ifadesi, sağlık hakkı başlığı altında, 1961 Anayasası'nın 49. maddesinde yer almıştır. 1982 Anayasası ise 'Konut Hakkı'nı ayrı bir başlık altında değerlendirerek, 57.maddede, 'devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler' ifadesiyle devletin, söz konusu husustaki ödevini belirtmiştir. Dikkate değer olan nokta şudur ki; devlet, 1961 Anayasası'nda yer aldığı şekliyle, konut hakkına ilişkin, yoksul ve dar gelirli aileler karşısında yükümlülük üstlenirken, 1982 Anayasası'nda, konut ihtiyaçlarının karşılanması hususunda, devlet nezdinde, herhangi bir ekonomik düzeye sahip bireyler öncelenmemiştir. Ayrıca, gerek 1961 Anayasası'na gerekse 1982 Anayasası'na dikkatle bakıldığında görülecektir ki, devlet, vatandaşlarını konut sahibi yapmak gibi bir ödevi üzerine almamaktadır. Devletin, konut politikalarında üstleneceği rol 1961 ve 1982 Anayasalarına göre, tedbir alıcı ve destekleyici olma yönündedir. 1982 Anayasası'nın, devletin iktisadi ve sosyal ödevlerinin sınırlarını belirleyen 65. maddesi de, 'Devlet, sosyal ve ekonomik alanlarda Anayasa ile belirlenen görevlerini, bu görevlerin amaçlarına uygun öncelikleri gözeterek malî kaynaklarının yeterliliği ölçüsünde yerine getirir' hükmüyle, Anayasa'nın, sosyal ve ekonomik haklar ve ödevler bölümünde ele alınan konut hakkına ilişkin, devletin kısıtlı yükümlülük sahibi olduğuna işaret etmektedir.

Uluslararası metinlere bakılacak olursa, 1941 yılında Paris'te imzalanan Atina Anlaşması'nın, konut hakkının sinyallerinin verildiği ilk uluslararası belge niteliğinde olduğu görülecektir. Bu anlaşmada, insan merkezli, sağlıklı kentsel çevreler oluşturulmasının gereğine değinilmiştir. Mevcut kent yapılarının değiştirilmesi gerektiği vurgulanmış ve insanların yaşam koşulları, psikolojik / biyolojik durumları, içinde yer aldıkları ekonomik / yönetsel yapı göz önünde bulundurularak yeni kentsel alanların düzenlenmesinin önemi belirtilmiştir (Kale, 2013: 11, Türk, 2015: 46).

Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi de (1948), 12. maddede konut dokunulmazlığından söz ediyor olmanın yanı sıra, 25. maddenin 1. fıkrasının ilk cümlesinde, 'herkesin kendisinin ve ailesinin sağlık ve refahı için beslenme, giyim, konut ve tıbbi bakım hakkı vardır' ifadesini kullanarak konut hakkına değinmiştir. Söz konusu belgenin, devletler üzerinde herhangi bir yaptırım gücü olmasa dahi, konunun dünya kamuoyunun dikkatine sunulması bakımından dönüm noktası teşkil ettiği açıktır. Nitekim, 1966 yılında, Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi'nde öne sürülen hakların somutlaştırılması amacıyla imzalanan ikiz sözleşmelerden biri olan ve Türkiye'nin de 2003 yılında onaylamış bulunduğu Ekonomik, Toplumsal ve Kültürel Haklar Uluslararası Sözleşmesi, Bildirge'nin bağlayıcılık kazanmasının yolunu açan araçlardan biri olmuştur (Keleş, 2015: 278). Sözleşmenin 11. maddesinin 1. fıkrasında yer alan, 'Bu Sözleşmeye Taraf olan Devletler herkese, kendisi ve ailesi için yeterli bir yaşam standardına sahip olma

sağlar. Bu standart, yeterli beslenmeyi, giyinmeyi, barınmayı ve yaşama koşullarının sürekli olarak geliştirilmesini de içerir. Taraf Devletler bu hakkın gerçekleştirilmesini sağlamak için, kendi serbest iradelerine dayalı uluslararası işbirliğinin esas olduğunu kabul ederek, uygun tedbirleri alırlar' ifadeleri, devletlerin, yeterli yaşam standardını temin etmek suretiyle, metinde zikredilen ihtiyaçlarla beraber barınma ihtiyacını da karşılaması gerektiğini belirtmiştir.

Avrupa Konseyi'nin bağlayıcı bir sözleşmesi olan ve tüm bireylerin günlük yaşamlarına dair pozitif hakları ve özgürlük alanlarını düzenleyen Avrupa Sosyal Şartı da konut hakkını ayrı bir başlık altında değerlendirerek, şarta taraf olan devletleri bağlayıcı bir takım hükümleri kayıt altına almıştır. 1961 yılında imzaya açılan ve 1996'da revize edilmiş sözleşmeye Türkiye'nin de taraf olduğu Avrupa Sosyal Şartı, II. Bölümde yer alan 31. maddede, 'Akit Taraflar, konut hakkının etkili bir biçimde kullanılmasını sağlamak amacıyla;

1. Yeterli standartlara sahip bir konut edinilmesini teşvik etmeye;
2. Evsizliği, zamanla ortadan kaldırma amacıyla, önlemeye ve azaltmaya;
3. Ev fiyatlarını, yeterli kaynaklara sahip olmayanlar için uygun hale getirmeye

yönelik önlemler almayı taahhüt ederler' ifadelerine yer vermektedir. Ayrıca 6 Bölümden oluşan Şartın ilk bölümünün son cümlesi 'Herkes konut edinme hakkına sahiptir' şeklindedir. Yine II. Bölümün 16. maddesi, 'Akit Taraflar, toplumun temel birimi olan ailenin tam gelişmesi için gerekli koşulları sağlamak amacıyla; sosyal yardımlar ve aile yardımları, mali düzenlemeler, konut sağlama, yeni evlilere yardım ve diğer uygun araçlarla aile yaşamının ekonomik, yasal ve sosyal bakımdan korunmasını teşvik etmeyi taahhüt ederler' diyerek konut hakkına değinmiştir. Yaşlıların sosyal korunma haklarının belirtildiği 23. madde içerisinde de 'yaşlılara gereksinimlerine ve sağlık durumlarına uygun konutlar ya da konutlarının buna uygun hale getirilmesi için yeterli destek sağlamak' ifadesi yer almıştır. Toplumsal dışlanma ve yoksulluğa karşı korunma hakkının işlendiği 30. maddenin a fıkrasında da, 'toplumsal dışlanma ve yoksulluk durumunda yaşayan ya da bu duruma düşme tehlikesinde olan kişilerin ve ailelerinin, özellikle istihdam, konut, eğitim, öğrenim, kültür ile sosyal ve tıbbi yardım olanaklarına fiilen ulaşmalarını teşvik edecek genel ve eşgüdümlü bir yaklaşım çerçevesinde önlemler almayı' taraf devletlerin taahhüt ettikleri belirtilmiştir.

Avrupa Konseyi'nin Yerel ve Bölgesel Yönetimler Kongresi tarafından 1992 yılında kabul edilen ilk Avrupa Kentsel Şartı, kent olgusunun gelişimi için önemli bir adım olmuştur. Sadece Avrupa özelinde olmayıp Dünya'nın başka bölgelerindeki yerel yönetim birlikleri için de temel belge niteliğini kazanmıştır. Toplumların ve kültürlerin hızla değişmesiyle, yerel ve ulusal sorunlar da dikkate alınarak 2008 yılında Avrupa Kentsel Şartı-2 yayımlanmıştır. Bununla birlikte yerel yönetimlerin sürdürülebilir kentler ve kasabalar inşa etmeyi öngören yaklaşımı benimsenmiştir (Avrupa Kentsel Şartı).

1976 yılında Vancouver'da hayata geçirilen BM İnsan Yerleşimleri Konferansı (HABITAT I) sonucunda kabul edilen İnsan Yerleşimleri Üzerine Vancouver Bildirisi konut hakkı hususunda önemli bir yere sahiptir. Bildirinin genel prensiplere ilişkin II. Bölümünün 1. maddesinde insan yerleşim politikasının en önemli ve en başta gelen hedeflerinden biri olarak belirlenen insanın yaşam kalitesinin geliştirilmesinde, barınma da; temiz su, sağlık, eğitim, gıda ihtiyacının sağlanması gibi birçok edimlerle beraber zikredilmiştir. Yine, III. Bölümünün 8. maddesinde, yeterli barınağa ve sosyal hizmete sahip olmanın temel insan hakkı olduğu belirtilmiştir. 'Devletlerin kişisel inisiyatifi ve toplu eylemi özendirilen programlar oluşturup, halkın en güçsüz katmanlarına doğrudan yardımlarla başlayarak, bütün bireylerin bu hakkı kullanabilmesini sağlamakla yükümlü olduğu, bildiri içerisinde yer almıştır' (Kale, 2013: 12). İlerleyen süreçte, barınma hususu, uluslararası yazınaklarda, kendine daha geniş bir yer bulma fırsatı yakalamıştır.

1996 yılında İstanbul'da gerçekleştirilen HABITAT II de, yaşanabilir insan yerleşimleri için küresel eylem planı ortaya koymuştur. Bu bağlamda, konut sorununa da geniş ölçüde yer verilmiştir. Hazırlanan raporun taahhütler kısmını içeren III. Bölümü, 'Herkes Yeterli Konut' başlığı altında konuya eğilmiştir. 39. maddede yer alan 'Hükümetlerin insanları konut edinebilir kılma ve meskenleri ve mahalleri koruma ve iyileştirme yükümlülüğü bulunduğunu kabul ediyoruz. Herkesin sağlıklı, güvenli, emniyetli, erişilebilir ve ödenebilir olan ve temel hizmet, kolaylık ve konfor unsurlarını içeren, konut ve yasal yararlanma güvencesi konusunda ayrımcılıktan arınmış yeterli konutu olabilmesi için, yaşama ve çalışma koşullarını hakça ve sürdürülebilir bir esasta iyileştirme hedefini gerçekleştirmeyi taahhüt ediyoruz. Bu hedefi, insan hakları

standartlarına tam uygunluk içinde uygulayacağız ve teşvik edeceğiz' ifadeleri, BM nezdinde konut hakkının ne derece dikkate değer bulunduğunu göstermesi bakımından önem arz etmektedir. Ayrıca, HABITAT gündemi içerisinde kendine yer bulan konut hakkı kavramına ilişkin, taraf devletlerin taahhütlerini gerçekleştirmelerini sağlamak adına 2002 yılında BM Konut Hakkı Programı (UNHRP) kabul edilmiştir (Kale, 2013: 14).

2016 yılının Ekim ayında Ekvador'da gerçekleştirilmiş olan BM Habitat III Konferansı'na hazırlık mahiyetinde 2014 yılı sonunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından oluşturulan Türkiye Habitat III Ulusal Raporu ise, konut hakkına değinen ve konut sorunundan birçok kere söz eden ulusal belgelerden biridir. Raporda, kentlilerin barınma ve konut haklarını sosyal hak olarak ele alan bir planlama anlayışının benimsenmesi gerektiği belirtilmiştir. Kentsel dönüşüm süreçlerinde; konut hakkının, barınma hakkı, özel mülkiyet hakkı ve kentli hakları ile bir arada değerlendirilerek, yaşanabilirliğin hedef alındığı bütüncül bir yaklaşım sergilenmesinin önemi vurgulanmıştır. Yine, dar gelirli insanların, anayasal konut hakkı çerçevesinde konut ihtiyaçlarının karşılanabilmesi için bir takım kolaylaştırıcı önlemler sıralanmıştır.

Esasen, konut hakkı kavramından anlaşılması gereken; her bireyin ya da vatandaşın konut mülkiyetine sahip olunmasının sağlanması değildir. Bireylerin, fiziki ve sosyal ihtiyaçlarının karşılanmasına olanak sağlayan konutlara yerleşmelerinin temin edilmesi ya da bu amaç doğrultusunda kolaylaştırıcı tedbirler alınması, konut hakkının karşılanması adına gerçekleştirilmesi beklenen eylemdir. Barınmanın, bir çatı ve dört duvara sahip bir barınağa yerleşme ile sınırlandırılmayacağını ileri süren Rolnik (2014: 294), konut imtiyazının her biçiminin güvenliğinin ve zorunlu tahliyelere karşı korunmasının sağlanabilmesi için konut hakkının daha geniş bir bağlamda ele alınması gerektiğini ifade etmiştir. Bireylerin, sağlık, eğitim, içme suyu, gıda, elektrik, sağlık, atık boşaltma, ulaşım, eğlence, yeşil alanlar gibi temel hizmetlere / alanlara erişiminin sağlanıp geçim araçlarına ulaşabilirliğinin karşılanması; bireylerin her birinin konutla ilgili karar verme sürecinin tüm aşamalarına ve süreçlerine katılım hakkının temin edilmesi, bu doğrultuda üzerinde durulması gereken konulardandır.

2.Konuta Özgü Temel Kavramlar

Çalışmanın bu bölümünde, alan araştırmasını anlaşılabilir kılmak için temel kavramlar açıklanmıştır.

Konut: Devlet Planlama Teşkilatı'nın (2001: 159) yapmış olduğu tanıma göre konut; insanların yaşamlarını sürdürebilmeleri için barınma ihtiyacını karşılayan, gereksinim, girişim, projelendirme, inşaat, kullanım süreçlerinden geçerek, bekâr, evli, tek veya çok çocuklu, yaşlı, özürlü, özel konumlu (göçmenler, afetzedeler, gecekondular vb.) bireylerin yaşam biçimine uygun olarak, kullanım kolaylıkları sağlayacak şekilde imarlı alanlarda (kentler) veya mücavir alanlarda (kırsal) inşa edilen yapılardır.

Konut Talebi: Bireylerin konut ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla konut satın alabilmek veya konutun kirasını ödeyebilmek için yeterli mali güce sahip olması şeklinde tanımlanmaktadır. Başka bir ifadeyle konut talebi; konut kiralama ve konut satın almak isteklerinin yeterli satın alma gücüyle desteklenmesidir (Uysal ve Yiğit, 2016: 188). Konut talebi iki açıdan incelenebilir: Bireysel istekler ve toplumsal yapı. Bireysel açıdan konut talebini etkileyen unsurları; kişilerin bireysel zevk ve tercihleri, ekonomik durumları, konut fiyatları ve diğer ilgili malların fiyatları şeklinde sıralanabilir. Bireysel açıdan konut talebi, söz konusu unsurlara bağlı olarak konut gereksinmesinden az veya çok olabilir. Toplumsal düzeyde konut talebinin belirlenmesinde uzun dönemli sosyo-ekonomik unsurlar önemli rol oynamaktadır. Bu unsurlardan nüfus artış hızı, yaş, cinsiyet bileşimi; aile biçimindeki değişimler konut talebinin şekillenmesinde etkili olmaktadır (Ertürk, 1996: 202, Aktaran: Lebe ve Akbaş, 2014: 59).

Konut talebi amacına göre iki kısımdan oluşur: Tüketim amaçlı konut talebi ve yatırım amaçlı konut talebi. Tipik bir hane halkının tüketim amaçlı konut talebi; konut fiyatı, hane halkının geliri, konut kiralari, konut dışındaki mal ve hizmetlerin fiyatları, konutun özellikleri, konut kredisi faiz oranları tarafından belirlenirken; yatırım amaçlı konut talebi sahip olunan konutun getiri oranı, diğer yatırım araçlarının getiri oranları, hane halkının serveti gibi faktörler tarafından belirlenir (Öztürk ve Fitöz, 2009: 25).

Konut İhtiyacı: Kişilerin ödeyebilme gücü ve tercihlerine bakılmaksızın, minimum seviyede barınabilmelerini sağlamak için gerekli konut sayısı ve niteliğinin, belli bir anda bulunan konut sayısı ve kalitesinden farkını belirtir (Ören ve Yüksel, 2013: 14-15). Konut ihtiyacı, nitelik ve nicelik itibarıyla iki farklı şekilde değerlendirilir. Konut ihtiyacının niceliksel ölçümü; belli bir zamanda konut kalitesinin,

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 (Duman, 2010: 9).

Konut Açığı: Konut açığı, hane halkları ile mevcut konutlar arasındaki dengesizliği anlatan bir kavramdır. Konut açığı, bir ülkedeki konut stokunun (konut sayısının) gerekli olan miktardan az olması anlamına gelmektedir. Bu bağlamda sorun sadece miktar sorunu ile sınırlı kalmaktadır. Ancak soruna daha geniş bir boyutta bakıldığında, kalite, mekân ve altyapı unsurlarını da içerdiği görülmektedir.

Ülkemizde iki şekilde konut açığının varlığından söz edilmektedir. Bunlardan ilki; kalabalık ailelerin küçük konutlarda yaşaması, konutun kullanıcının gereksinimlerini karşılayamaması, konfordan uzak olması gibi değerleri içeren gizli konut açığıdır. Bir diğeri ise; hane halkı sayısı ile konut sayısı arasındaki eşitsizliği ifade eden açık konut açığıdır (Akın, 1997: 53).

Toplu Konut: Tek tek yapılar olarak değil, büyük konut siteleri halinde yapılan yapılara verilen addır. Toplu konutlar, zaman, teknik, toplumsal ve ekonomik gibi yararlar sağlamaktadır. Toplu konut girişimleri, bir yandan konut kredisi, ucuz arsa bulmakta kolaylıklar elde ederken, bir yandan da büyük çapta yapı gereçlerini vaktinde, ucuz ve bol miktarda satın alarak konut birimlerinin maliyetini düşürebilmektedir (Erkan, 2010: 170).

Kooperatif: Tüzel kişiliği haiz olmak üzere ortaklarının belirli ekonomik menfaatlerini ve özellikle meslek veya geçimlerine ait ihtiyaçlarını işgücü ve parasal katkılarıyla karşılıklı yardım, dayanışma ve kefalet suretiyle sağlayıp korumak amacıyla gerçek ve tüzel kişiler tarafından kurulan değişir ortaklı ve değişir sermayeli ortaklıklara verilen addır (1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu, 1969).

3. Türkiye'ye İlişkin Bazı İstatistikî Konut Verileri: Konya Örneği

Çalışmanın bu kısmında, ele alınan konuya ilişkin, Konya ve Türkiye'ye ait bir takım istatistikî konut verilerine yer verilerek, elde edilen veriler yorumlanmıştır. Güncel veriler üzerinden değerlendirme yapılması amaçlandığından ve ele alınan yıllardan daha geçmiş yılların verilerinin, söz konusu çalışma kapsamında herhangi bir önem arz etmemesinden ötürü 2013 yılı ve sonrasına ait verilerin kullanılması yoluna gidilmiştir. Başta *6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun* olmak üzere, söz konusu dönemde yayımlanan *Ön Ödemeli Konu Satışları Hakkında Yönetmelik, Konut Finansmanı Sözleşmeleri Yönetmeliği, Konut Hesabı ve Devlet Katkısına Dair Yönetmelikler*, çalışmanın odaklandığı zaman diliminin tespitinde önem arz etmişlerdir. Yapı ve kullanım izinlerine göre konut üretiminin irdelendiği Tablo 6'da ise, kendisinden sonraki yılda anlamlı bir farklılık tespit edildiği için 2010 yılından itibaren veri aktarımı gerçekleştirilmiştir.

	2013 (Ocak/Ağustos)	2013 (Toplam)	2014 (Ocak/Ağustos)	2014 (Toplam)	2015 (Ocak/Ağustos)	2015 (Toplam)	2016 (Ocak/Ağustos)
Konya	18.069	27.724	18.283	29.385	19.611	30.641	18.848
TÜRKİYE	760.101	1.157.190	715.501	1.165.381	844.132	1.289.320	826.893
Konya/Türkiye (%)	2,37	2,39	2,55	2,52	2,32	2,37	2,28

Tablo 1: Toplam Konut Satışları

Kaynak: TÜİK verilerine dayanılarak düzenlenmiştir.

Tablo 1'de izleneceği üzere, toplam konut satışları gerek Konya'da, gerekse Türkiye genelinde 2013-2015 döneminde, yıl bazında sürekli bir artış göstermiştir. İçerisinde bulunduğumuz 2016 yılına ait konut satışlarının ilk 8 aylık periyodunun verilerine ulaşıldığından, Ocak/Ağustos dönemi için de ayrı bir karşılaştırma yapılması uygun görülmüştür. Netice itibarıyla, Konya'da, Ocak/Ağustos dönemi konut satışları, 2013-2015 yılları arasında artarken, 2016 yılında, 2015 yılına nazaran azalma göstermiştir. Türkiye geneline bakıldığında ise, 2013-2016 yılları, Ocak/Ağustos dönemi konut satışlarında, dalgalı bir seyre rastlanmaktadır. Son dönemde tespit edilen sayılara göre, Konya'da, Türkiye'deki toplam konut satışının % 2,28'i gerçekleştirilmiştir.

	2013 (Ocak/Ağustos)	2013 (Toplam)	2014 (Ocak/Ağustos)	2014 (Toplam)	2015 (Ocak/Ağustos)	2015 (Toplam)	2016 (Ocak/Ağustos)
Konya	8764	13.520	9463	15.314	8948	14.393	8628
TÜRKİYE	340.404	529.129	330.044	541.554	379.762	598.667	383.778
Konya/Türkiye (%)	2,57	2,55	2,87	2,83	2,36	2,40	2,25

Tablo 2: Sıfır Konut Satışları

Kaynak: TÜİK verilerine dayanılarak düzenlenmiştir.

Sıfır konut satışlarına ilişkin verilere bakıldığında, 2013-2015 döneminde, Konya'da sıfır konut satışları 2014 yılında artıp, 2015 yılında azalarak dalgalı bir seyir göstermektedir. Türkiye genelinde ise söz konusu periyot içerisinde, sıfır konut satışlarının devamlı surette arttığı gözlenmektedir. Ocak/Ağustos dönemine ilişkin ise 2014 sonrası, sıfır konut satışlarının, ilk 8 aylık dönemde azaldığına rastlanmaktadır. Türkiye genelinde ise, Ocak/Ağustos döneminde, Konya'da rastlanan durumun aksine, 2014 sonrası sıfır konut satışları sürekli artış gözlenmektedir.

	2013 (Ocak/Ağustos)	2013 (Toplam)	2014 (Ocak/Ağustos)	2014 (Toplam)	2015 (Ocak/Ağustos)	2015 (Toplam)	2016 (Ocak/Ağustos)
Konya	9305	14.204	8820	14.071	10.371	16.248	10.220
TÜRKİYE	419.697	628.061	385.457	623.827	465.070	690.653	443.115
Konya/Türkiye (%)	2,22	2,26	2,29	2,25	2,23	2,35	2,31

Tablo 3: İkinci El Konut Satışları

Kaynak: TÜİK verilerine dayanılarak düzenlenmiştir.

İkinci el konut satışlarında ise, Tablo 3'te izlendiği üzere, 2013-2015 döneminde, Konya'da ikinci el konut satışları, sıfır konut satışlarında yaşananın aksine, 2014 yılında azalıp 2015 yılında artarak dalgalı bir seyir göstermektedir. Türkiye geneline bakıldığında da aynı dalgalı seyir gözlenecektir. 2013-2016 yılları Ocak/Ağustos döneminde ise, hem Konya'da hem de Türkiye genelinde, ikinci el konut satışlarının dalgalı bir seyri söz konusudur. Ayrıca 2014 yılında Konya'da, sıfır konut satışları, ikinci el konut satışlarını geride bırakarak beklentilerden farklı bir durum oluşturmuştur. Hâlbuki Türkiye genelinde, incelenen zaman dilimleri içerisinde her daim ikinci el konut satışları, sıfır konut satışlarının üzerinde seyretmiştir. İkinci el konut satışlarının, sıfır konut satışlarından daha fazla gerçekleşme beklentisini oluşturan sebepler, genel anlamıyla, son yıllarda üretilen konutların, depreme dayanıklı formda oluşturulmalarının fiyat artışına neden olması, sıfır konutların emsal ikinci el konutlara göre daha düşük fiyatlarda alıcı bulması gibi ekonomik sebeplerdir.

	İlk El Konut Satış*	İkinci El Konut Satış†	Toplam
Meram	1541	1898	3439
Karatay	2228	2206	4434
Selçuklu	6081	8657	14.738

Tablo 4: Konya'nın Merkez İlçelerindeki 2015 Yılı Konut Satış Sayıları

Kaynak: TÜİK verilerine dayanılarak düzenlenmiştir.

* İlk el konut satışı; konut üreticisi bir firma veya kişi tarafından; ya da firma veya kişi ile kat karşılığı anlaşma yapıp arsası karşılığında konut alan kişilerce bir konutun ilk defa satılmasını ifade etmektedir.

† İkinci el satışı ile ilk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması kastedilmektedir.

Tablo 4'te görüldüğü üzere, Konya'daki üç merkez ilçe içerisinde en fazla konut satışı, en büyük coğrafi alan ve en çok nüfusa sahip olan Selçuklu ilçesinde gerçekleşmiştir. Müstakil konutların diğer ilçelere nazaran daha fazla oranda görüldüğü ve tarımsal arazilerin geniş yer tuttuğu Meram ilçesinde ise, konut satışları, üç merkez ilçe arasında en az sayıda gözlenmektedir. Eski bir yerleşim yeri olan Karatay ilçesinde ise, diğer iki ilçeye nazaran farklı bir durum şekillenmiştir. Öyle ki, bu ilçede, ilk el konut satışları, ikinci el konut satışlarından fazla miktarda gerçekleşmiştir. Bu durumun ortaya çıkmasında, Karatay ilçesinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm politikalarının neticesinde birçok eski yerleşim binasının yıkılmasının ve yerlerine yeni konutların üretilmiş olmasının payı olduğu düşünülmektedir.

	İpotekli Konut Satışı (Mortgage House Sales)	İpoteksiz Konut Satışı (Other House Sales)	Toplam
Meram	749	2690	3439
Karatay	944	3490	4434
Selçuklu	4232	10.506	14.738
Toplam	5925	16686	22611

Tablo 5: Konya'nın Merkez İlçelerinde 2015 Yılında Gerçekleşen İpotekli/İpoteksiz Konut Satışı Sayıları

Kaynak: TÜİK verilerine dayanılarak düzenlenmiştir.

Tablo 5 göstermektedir ki: Sanılanın aksine, Konya'nın üç merkez ilçesinde de Mortgage sistemine başvurulmadan alınan konut sayısı, söz konusu sistem vasıtasıyla gerçekleştirilen ipotekli konut satışı sayısından fazladır. İpotekli konut satışı, toplam konut satışı içindeki pay %26 olarak gerçekleşmiştir. Şekillenen bu durum bir bakıma, insanların, tamamen konut kredisine bağlı biçimde konut sahibi oldukları şeklinde gerçekleşen algıyı ortadan kaldıracak niteliktedir. Burada önemli bir nokta ise; Konya'nın muhafazakâr bir toplum olma özelliği taşımasından dolayı, dinsel referansların ipotekli konut edinimini engellemesidir. Bunun yanı sıra yurtdışında yaşayan gurbetçi sayısının fazla olması ve yatırımlarını kendi memleketlerine yapmaları özellikle ipoteksiz konut satışını etkileyen bir diğer faktör olarak karşımıza çıkmaktadır.

	Yapı İzni (Konya)	Kullanım İzni (Konya)	Yapı İzni (TÜRKİYE)	Kullanım İzni (TÜRKİYE)
2010	29.543	16.260	907,451	429,755
2011	15.907	16.765	650,127	556,769
2012	16.756	14.564	771,878	556,331
2013	29.043	19.312	839,630	726,339
2014	29.611	24.297	1.030.286	773,351
2015	25.121	23.877	887.007	731,289
2016 (Ocak-Haziran)	12.628	10.621	499.053	349,573

Tablo 6: Yapı ve Kullanım İzinlerine Göre Konut Üretimi (Daire Sayısı)

Kaynak: TÜİK, 2016, yenimeram.com, 2016.

Daire sayılarına göre elde edilen yapı izni verileri, düzensiz bir dağılım sergilemektedir. Konya için söz edilecek olursa, 2011 ve 2012 yıllarındaki düşüşün ardından, 2013 ve 2014 yıllarında tekrar bir yapı izni artışı gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu seviyeden bir nebze aşağıya düşüldüğü gözlenmiştir. Hem Konya, hem de Türkiye'nin yapı izinleri sayılarına ilişkin gerçekleşen 2011 yılındaki sert düşüşte, küresel çapta gerçekleşen 2011 Ekonomik Krizi'nin etkili olduğu tahmin edilmektedir. Kullanım izinlerindeki seyir de, yapı iznindeki görünüme paralel şekildedir. Her ne kadar, gerek Konya'da, gerekse Türkiye'de 2011 yılında yapı izni düşerken kullanım izni artıyorsa da, bu durum, daha evvel yapı izni alınıp inşa işlemi gerçekleştirilmiş olan binaların varlığı sonucunda şekillenmiştir.

	2012	2016	2023	Yıllık Ortalama Artış Hızı
TÜRKİYE	75.627.384	78.965.645	84.247.088	% 9,8
Konya	2.052.281	2 104 346	2 175 214	% 5,3

Tablo 7: Nüfus Projeksiyonu

Kaynak: TÜİK verilerine dayanılarak düzenlenmiştir.

Tablo 7, Konya ve Türkiye'ye ilişkin, 2012 yılına ait geçmiş nüfus miktarını ve 2016 yılının mevcut nüfus sayısını vererek, 2023 yılında sahip olunması muhtemel insan varlığı sayısını ortaya koymuştur. Tabloya göre, yıllık ortalama nüfus artış hızı, Türkiye genelinde % 9,8 düzeyinde beklenirken, Konya için bu değer, % 5,3'tür.

	Konutta ikamet eden hane sayısı	Borulu Su Sistemi			Tuvalet			Banyo		
		İç	Dış	Yok	İç	Dış	Yok	İç	Dış	Yok
TÜRKİYE	19454	18951 % 97,4	335 % 1,7	168 % 0,9	1799 % 92,5	1412 % 7,3	52 % 0,3	18903 % 97,2	331 % 1,7	220 % 1,1
Konya	533	523 % 98,1	8 % 1,5	2 % 0,4	483 % 90,6	49 % 9,3	1 % 0,2	515 % 96,6	8 % 1,5	10 % 1,9

Tablo 8: Hanelerin Konuttaki Kullanım Kolaylıklarına Göre Dağılımları (2011 yılı verileri) (x Bin)

Kaynak: TÜİK verilerine dayanılarak düzenlenmiştir.

Konut hakkı, kişilerin, barınacak yaşam alanları edinmelerini ifade eden bir hak olmasının yanı sıra, söz konusu barınakların, insanca yaşam koşullarını, bünyesinde barındırıp barındırmadığını da konu edinir. Tablo 8 de, ev halklarını içinde barındıran konutların, borulu su sistemine sahip olup olmadıklarını, konutlardaki tuvalet varlığını ve banyo mevcudiyetini ele alarak, konutta ikamet edenlerin, konut kullanım kolaylıklarını gözler önüne sermiştir. Buna göre, Türkiye'de borulu su sistemine sahip olmayan konut oranı % 0,9 iken, Konya'da bu oran, % 0,4 olarak şekillenmiştir. Tuvalete sahip olmayan konutlara bakıldığında Konya yine, Türkiye ortalamasından daha düşük bir oran oluşturacak biçimde % 0,2'lik bir yüzdeye sahip olmuştur. Aynı kriter için Türkiye ortalaması % 0,3'tür. Hane içi tuvalet varlığında ise, Türkiye % 92,5, Konya ise % 90,6'lık değere sahiptirler. Konutlardaki banyo mevcudiyetinde ise, Konya, % 1,9'luk banyo yokluğu ile Türkiye ortalamasının üzerinde bir yüzdeye ulaşmıştır. Söz konusu oranlar, Konya'da mevcut olan banyosuz bağ evlerinin değerlendirmeye alınmış olabileceğini düşündürmektedir. Nitekim, dış tuvalet varlığının, Konya'da, Türkiye ortalamasının % 2'lik bir düzeyde üzerinde seyretmesi de, bu düşüncüyü doğrular niteliktedir.

4. Konya'da, Konut İhtiyacına Ve Konut Sektörüne Yönelik Düşünceler

4.1. Araştırmanın Metodolojisi

Çalışmanın bu bölümünde, Konya Emlakçılar Odası ile Konya'nın merkez ilçeleri olan Karatay, Meram ve Selçuklu'daki konut sektörü temsilcileri olarak değerlendirilen müteahhitler ve emlakçılar ile 2016 yılının Eylül – Aralık döneminde gerçekleştirilen yarı yapılandırılmış mülakat neticesinde elde edilen görüşler paylaşılarak tartışılacaktır.

Unutulmamalıdır ki, örneklemin amaca uygun seçilmesi, alan araştırmasında öncelikle göz önünde bulundurulması gereken husustur. Ayrıca, nitel araştırmalarda, muhatap olunacak katılımcı sayısının sınırlı olması ve değerlendirme stratejilerinin farklılıkları temsili bir örnekleme ulaşmayı kısıtlı kılmaktadır.

Söz konusu üç ilçeden, 6 emlakçı ve 6 müteahhit olmak üzere, toplam 12 kişi ile yüz yüze görüşülmüştür. Görüşmeler yaklaşık yarım saatlik bir süre ile sınırlandırılıp kayıt altına alınmıştır. İlgilere, başlıca yöneltilen sorular şu şekildedir:

Son 5 yılda Konya'da konut kiralının seyri ne yöndedir?

Sebepleri nelerdir?

Konut kiralalarının değişimine, Suriye'den göç eden insanların etki düzeyini nasıl değerlendirirsiniz?

Kiralık daire - satılık daire talep oranlarını değerlendiriniz.

Mortgage sistemi sonrası kiralık- satılık daire taleplerinde nasıl bir değişim gözlemlediniz?

Konut satın almak isteyenlerin veya konut kiralamak isteyenlerin konut tercihlerine etki eden faktörler nelerdir?

Kentsel dönüşümün gerçekleştiği alanlarda konut ihtiyacı ve konut açısından ne gibi değişiklikler gözlenmiştir?

Konya'da konut açığı mevcut mudur ve sektörde gördüğünüz başka sorunlar nelerdir? Söz konusu sorunları aşmak için yetkili kurum ve kuruluşlara ne tavsiye edersiniz?

İlave edilmesi gereken bir husus da şudur ki: Her ne kadar yukarıda zikredilen sorular etrafında görüşmeler gerçekleştirilmişse de, nitel çalışmanın doğası gereğince, söz konusu sorular, katılımcının konuyu açması ve görüşmeyi zenginleştirilmesi açısından başlatıcı karakterdedirler. Çoğu kere bire bir şekilde soru protokolü takip edilmemiş ve katılımcının önemli gördüğü, konuya ilişkin başka birtakım meselelere değinmesine izin verilmiştir. Katılımcıların isimleri kodlanarak kullanılmış ve aktarımları, doğruluklarının korunması kaygısıyla, değiştirilmeden, cümle bütünlüklerinin sağlanması göz ardı edilerek aynen alıntılanmıştır.

4.2. Sorulara Verilen Yanıtların Değerlendirilmesi

'Son 5 yılda Konya'da konut kiralalarının seyri ne yöndedir? Sebepleri nelerdir?' şeklindeki 1. Soruya verilen yanıtlar neticesinde, Konya'da kira fiyatlarının sürekli biçimde yükselen bir seyir gösterdiği görülmektedir. Kira fiyatlarındaki artış adına çeşitli sebepler ileri sürülmüştür. Bunlar başlıca; arsa fiyatlarının artışı, insan beklentilerinin ve tüketim biçimlerinin değişimi, Konya'nın, özellikle yabancı ortaklı şirketlerin şehirde yatırım tercihlerinin etkisiyle yoğun şekilde göç alması, kente Suriyeli göçmen nüfusunun akın etmesi, üniversitelilerin çoğalması, konut kredilerinin yaygınlaşp insanların satılık konut almaya yönelmeleri, belediyelerin imara açtığı arsaların çok sınırlı olması ve belediyelerin yapılaşma için arsa üretememesi olarak sıralanmaktadır. Arsa fiyatları artışının, kira fiyatları artışı üzerine olan etkisine değinen M.T.T.'nin ifadeleri dikkat çekicidir:

"Ana sebep arsa fiyatlarının artışı. Son iki yıldır inanılmaz bir yükseliş var. Maliyetler % 60 üzeri artış gösterdi müteahhitler için. Bir de üzerine kar koyduklarını düşünün. Selçuklu bölgesinde kat karşılığı arsa yok. Karatay'da var ama kentsel dönüşümden ötürü kazanç az. Arsaları insanlar özellikle bekletiyor değer kazanıyor diye. Özellikle de Selçuklu'da."

D.B.K. ise, arsa fiyatlarındaki artışın, daire kiralalarının artışına, kendi artışına nispetle çok da etki etmediğini düşünmektedir:

"Arsa paylarının artışının, kirada çok bir etkisi yok. Arsa paylarının artışı evin satış bedelini değiştiriyor. Evin maliyetini arttırıyor. Kira da artıyor ama bu ikisi paralel değil."

Ö.F.A. ise kira artışlarında etkili olan sosyoekonomik boyuta değinmeyi tercih etmiştir:

"Ekonomik durum iyileşti insanlarda. Sadece ev değil. Yani bundan 5 sene veyahut 10 sene önce araba dediğiniz zaman lükstü. Şimdi araba beğenmiyor insanlar. Ev de beğenmiyorlar. Yani 5 sene önce yeni evlenen bir çift 3+1 daire olsa bayram ederlerdi. Şimdi ona burun kıvrıyorlar. Ya işte, 4+1 olsun. Ne olacak? İşte 1 tanesi depo olsun. Her çocuğun ayrı odası olsun falan filan."

Kira fiyatlarının artışını kabul etmekle beraber, söz konusu artışı, Y.K. gibi şaşkınlıkla karşılayanlar da mevcuttur:

"Bu sorunun cevabını ben de bulamadım. 7 sene önce ben bu bölgede inşaat yaptım. Düşünerek yaptım. Acaba satabilir miyim? Şu anda her tarafta yapılır."

Görüşülen sektör temsilcileri arasında, yalnızca M.Ş. genel kanının aksine fikir beyan etmiştir:

"Konut kiralalarının seyrinin çok fazla değiştiğini söyleyemeyiz. Enflasyon oranında bir seyir var. Yazır bölgesinde ise fiyat şişirme mevcut. Orada öğrenci amaçlı kullanılıyor. Bir de ikinci evlilik amaçlı kullanılıyor. Ondan dolayı fiyatlar çok önemli değil orada."

'Konut kiralalarının değişimine, Suriye'den göç eden insanların etki düzeyini nasıl değerlendirirsiniz?' cümlesi ile yöneltilen 2. soruya, konut sektöründeki katılımcılar farklı yaklaşım göstermektedir. Kimisi,

Suriyelilerin varlığının, konut kiralardaki ciddi artışta temel etken olduğunu söylerken, kimisi Suriyeli göçmenlerin kira fiyatlarındaki artışa dişe dokunur şekilde etkilediği gibi, şehrin ücra köşelerindeki harap konutlarda, bir evde birçok aile bir arada yaşayacak tarzda, konut sahiplerinin yüzüne bakılmayan evlerini değerlendirdiklerini ifade etmektedir. Bazı konut sektörü temsilcileri ise, Suriyelilerin sebep olduğu, köhne mekânlardaki kira artışlarının adeta bir kartopu etkisi meydana getirerek kentnin diğer bölgelerinde de kira fiyatlarının artmasına yol açtığını ileri sürmüştür. Bu noktada, birbiri ile çatışan iki görüşe yer vermek gerekmektedir. M.Ş.'nin ifadeleri şu şekildedir:

"Suriyelilerin etkisi olmadı yani çünkü Suriyelilerin ev talebi ile buradaki normal ailenin ev talebi aynı değil. Suriyelilerin oturduğu bölgeler genellikle gecekondular yani daha ziyade. Bizim vatandaşın ev alıp da boşalttığı yerlere oturuyorlar. Aslında orayı dolduruyorlar yani aslında ekonomiye külfet değil katkı sağlıyorlar."

M.Ş.'nin ifadelerini destekler mahiyetteki bir görüş de Ö.F.A.'ya aittir:

"Suriyelilerin gelmesiyle kiralar arttı ama normal daire kiralarını çok fazla etkilediğini düşünmüyorum. Nedeni şu: Normalde insanların burun kıvrıkları yerde oturuyorlar zaten. Yani 300 liralık daireyi 600 liraya tuttular. Lüks dairelerdeki ya da orta seviyelerdeki dairelerdeki fiyatları çok etkilemedi. Zaten o seviyelerde olacaktı Suriyeli durumu olmasaydı da. Aslında bir bakıma işe yaramayan, atıl vaziyetteki daireleri, eskimiş daireleri değerlendirdiler. Oradan da ciddi bir daire sahiplerine ekonomik geri dönüş var."

Bu görüşlere muhalif olan D.B.K.'nin Suriyelilerin konut kira artışlarına etkisi hakkındaki düşünceleri ilgi çekicidir:

"Suriyeliler lokal bir yerde toplanıyor da, şimdi örnek veriyorum: Bir daire, öncesinde kaç liraydı? 300 liraydı, 500 liraydı. Şimdi 500 liralık daireyi Suriyelilere, 2 aile oturuyor, 3 aile oturuyor, adam, 700-750'ye verdi. Bu sefer, 600-700 liralık daire, 500 liralık daireden güzel değil miydi? Güzeldi. Ne oldu? O adam buna veriyorsa dedi. Benim dairem demek ki dedi 800 lira 900 lira. Şimdi örnek veriyorum. Bu, Karatay bölgesinde böyle. Şimdi dönüyor adam. Orada fiyatlar böyle. E ben Selçukludayım diyor. Meramdayım diyor. En az 100 lira, 200 lira daha fazla olması gerekir diyor adam. Bu alttan gelen bir dalga. Sen en dibi yukarı çekersen, asgari ücret gibi düşün. Sen asgari ücreti 1000 liradan 1300 liraya çektin. 1200 liralık adamı ne yaptın? Çekmedin mi yukarıya?"

A.G. de, Suriyeli göçmenlerin, kentnin her bölgesinde kira artışına neden olduğunu ileri sürenlerdendir:

"Normal şartlarda 200-300 lira kiraya verilen dairelerin Suriyelilere 500-600 liraya kiraya verilmesi, daha bakımlı ev sahiplerinin evlerini kıyaslama yoluyla yüksek kiraya vermesine sebep oluyor. Tabii bu durum farklı bir yöntemle de karşımıza çıkmaktadır, bakımsız evlerde oturan ev sahibi kendi evini Suriyelilere yüksek fiyatla kiraya veriyor, çünki bir para ekleyerek daha lüks daireye taşıyor. Bu durum halıyla fiyat artışlarına sebep oluyor."

3.soruda konut sektörü temsilcilerinden kiralık daire-satılık daire talep oranlarının değerlendirilmesi istenmiştir ve bu soruya paralel biçimde 4. soru, 'Mortgage sistemi sonrası kiralık- satılık daire taleplerinde nasıl bir değişim gözlemleniyor?' şeklinde yöneltilmiştir. Katılımcıların yanıtlarına göre değerlendirilecek olursa, kiralık dairelerin her daim alıcısı olmaktadır ve olacaktır. Satılık dairelerde ise, belli bir peşinatı karşılama gücü olan insanlar alıcı konumdadır. Yalnız, Mortgage sistemi sonrası ve özellikle son dönemdeki konut kredi faiz oranlarının düşmesinin ardından, satılık dairelere yönelim artışı söz konusu olmuştur. T.Ü.'nün bu konudaki gözlemleri önemlidir:

"Ben bugün bir daire sattım. 0,80 oran veriyorlar. Geçen sene bu zamanlar aynı oran 1,07 idi. Şu anda Mortgage'nin düşmesinden dolayı ister istemez daire alımı çok hani. Bu soru aslına bakarsanız 3+1-4+1 yapan müteahhütleri ilgilendiriyor. Çünkü biz daha çok yatırım amaçlı daire sattığımız için bir de meblağı düşük daire sattığımız için kredinin inmesi ya da çıkması bizi çok ilgilendirmiyor. Ama adam 300.000 liralık daire aldığı zaman 1,07 ile 0,80 arasında çok büyük bir oran farkı var. Bundan dolayı da kredi oranının düşmesi orada tabii ki de kiralıktansa üstüne biraz daha koyup daire alırım derdine düşüyor insanlar, bundan dolayı da Mortgage'nin düşmesi piyasayı canlandırır. Bir de şimdi KDV düşmesi de var kredi oranları da düşünce ister istemez müteahhütler de fiyatı biraz aşağı çektiler, çünkü KDV düştüğü için."

S.A. da, satılık daire taleplerinin artışta olduğunu belirtmekte ve bu durumu, kredi faiz oranlarının düşmesine bağlamaktadır.

"Şimdi son bir iki ayın içerisinde satılık daireye çok talep arttı. Niye? Hükümetimiz bu sektörü, gayrimenkul sektörünü, canlanması için radikal kararlar aldı. İyi çözümler buldu. KDV oranını 18'den 8'e çekti. Konut kredi faizlerini 1,10-1,15-1,20-1,24lerden 0,90-0,85-0,82'ye çekti. Emlak konut güvencesiyle alınan yerleri 0,70'e, biraz daha aşağısına bile çekenler var. Ondan dolayı satılık konuta talep şuanda son bir aydır gayet fazla."

Zikredilen görüşler, genel itibariyle, insanların, konut kredi imkânının ve konut kredi faiz oranlarının azalmasının etkisiyle kiralık daireden ziyade satılık dairelere olan yöneliminin arttığı yönünde ise de, M.Ş. gibi, bu görüşlere muhalif olan sektör temsilcileriyle de karşılaşmıştır:

“Biz Antalya’da da yaptık bu işi, Antalya’da adam kredi alırken %90’ına % 100’üne kredi alıyor. Burada neye bağlı kredi? Turizme bağlı, turizm iyiyse banka kredi verir, zaten adamın parası yok. Ama Konya’da böyle değil, Konyalı en az %50 parası cebinde olmazsa geleyim de kredi alayım demez ve yani kredi ile ev alıp da uzun dönemde ev almanın yanlış olduğunu düşünüyorum ben. Yani en azından bir kısmının cebinde olması lazım. Onu rahatsız etmeyecek şekilde bir kredi olabilir. Ama krediyi al ucuz, kredi ucuz değil ki aslında, şimdi sen 100.000 çektiğin zaman 10 sene de ne para ödeyeceksin? Neredeyse 200.000 olacak. Mantığı yok ki. Diyor ki ev kirası öder gibi öderim senin ev kirası gibi ödediğin yok senin. Ev kirası gibi ödemek ne demek? Sen 1.000 lira ile ödeyeceksin, 1.000 liraya sana veriyor mu? En azından 2.000 lira – 3.000 lira ödemen lazım. 2 kişisin birinin maaşını ona verip diğerininkiyile geçiniyorsun. Bence onu yapacağına gitsin 1.000 liralık evde otursun 3.000 liranın 2.000 lirasını biriktirsin, senede 24.000 eder. 8-10 senede gider evini alır.”

Bu ifadelerle de desteklendiği şekliyle kanımızca, kira ödemekten kurtulmak isteyen daire sahibi olmak isteyen insanlar, bir bakıma konut kredisi vasıtasıyla ‘ömürlük borca’ girmekte ve rasyonel şekilde yaklaşıldığında fark edilecektir ki kendilerinin değil varislerinin konut sahibi olabilmeleri için çaba harcamaktadırlar. Ayrıca, ezici çoğunluğunun Müslüman bireylerden oluştuğu Türkiye’de, her ne şart altında olursa olsun, faizli kredi kullanımının, İslam dini hükümleri açısından nasıl değerlendirildiğinin, söz konusu çalışmanın sınırlarına dâhil olmadığı için göz ardı edildiğini hatırlatmak da fayda görülmektedir. Ülke genelinde mevcut olan gelir dağılım dengesizliği de şüphesiz konut ediniminde rol oynayan etmenlerden biridir. D.B.K., örnekendirerek bu hususa dikkat çekmektedir:

“İnsanlar alabiliyorlarsa tabii ki ev almak istiyorlar, mortgage sistemi krediler insanları ev almaya yönlendiriyor. Bir araştırma okumuştum aslında kişi başına bir daire düşüyor, Konya üzerinden bahsetmiyorum, ama herkesin bir evi yok. Niye? Bir adamın 10 tane evi var. 10 tane evi olunca bir adamın, 10 tane adamın 1 evi olmuyor, kirada oturuyorlar.”

5. soru aracılığıyla, konut sektörü temsilcilerinden, kişilerin, konut tercihlerine etki eden faktörleri değerlendirmeleri istenmiştir. Yapılan görüşmelerde ulaşılan genel kanaate göre, insanlar, geçmiş yıllara nazaran daha geniş konut talebinde bulunmaktadır. Ayrıca, konut yaşı; konutun şehir içindeki konumu, konutun yer aldığı cephe, konuta ulaşım olanakları, konut üretiminde kullanılan malzemenin kalitesi, konutun yer aldığı binanın asansöre sahip olması, güvenlik unsuru, konutun depreme dayanıklı olması başlıca tercih unsurlarını oluşturmaktadır. Esasen hemen her katılımcı bir başka etmeni, konut tercihinde öncelikle oluna gitmiştir. T.Ü. ulaşım kolaylığı sağlayan konutların, kişilere cazip geldiğini ifade etmektedir: *“Şöyle söyleyeyim son 5 yılda tabii ediyorum bütün daire tipleri satıldı. 1+0 olsun, 1+1, 2+1, 3+1, villalar satıldı. Burada insanlar bana göre, benim gördüğüm kadarıyla bizimkiler genelde yatırım amaçlı olduğu için daire alırken bizim standartlarda ulaşım şartları en kolay olan daire hangisiyse onu alıyor insanlar. Hani eskiden şöyle bir deyim vardı arka tarafta 80 bin sen neden 100 bine satıyorsun? Ama artık insanlar bunu bana sormuyorlar diyorlar ki bak tramvay durağına yakın olduğu için bu daireye bu adam daha fazla arsa payı ödedi bura daha hızlı kiralanabilir, daha hızlı satılabilir, ondan burayı tercih edelim. Yani daire satışında bir numaralı etkenlerden biri lokasyon. Ulaşım imkânlarının kolay olması, bölge itibariyle söyleyeyim Selçuk Üniversitesine yakın olması, arkada 5 tane hastane var, hastanelere yakın olması, havaalanına yakın olması, bütün arterlerin ortasında kaldığı için burası ondan dolayı şuanda bu bölge lokasyonundan dolayı çok hızlı satılıyor.”*

S.A. ise, yöneltilen soruyu yanıtlarken, ister istemez soru kapsamı dışına çıksa da, konuya ilişkin diğer hususlara da değinme ihtiyacı hissetmiştir:

“Birinci öncelik insanlar parasına göre hareket ediyor. İkincisi depreme dayanıklı, hayat standardı yüksek, çocuk oyun parkları olan, güvenliği olan, yaşam standardı olan dairelere talep çok. Tabii bu bütçe meselesi. Herkes kendi bütçesine göre bu konutlara yöneliyor. Biz de Türkiye genelini baz aldığımız zaman, Konya bütün şehirler arasında en ucuz diyebileceğimiz şehirlerimizden konutta bir tanesi. Niye? Bizde evler çok büyük. 3+1 ev 150 metrekare bizde. İstanbul’a gidin, İzmir’e gidin 3+1 70 metrekare kullanımı bile yok. Şimdi biz iki tane daire büyüklüğünde yer kullanıyoruz, fiyatlarımız onların yarısı kadar. İstanbul’da 600.000 lira bizde 150.000 lira. Evimiz de onun iki katı. Eğer onların büyüklüğünde gibi olsa bizde 75.000’e düşecek. 1+1 stüdyolar, 2+1, 1+0 lar filan yapılmaya başlandı. Yapılış amaçları çok iyiydi. Temizliği kolay ısınma şekli çok kolaydı. Yaşlarımız, öğrencilerimiz kalabilirdi ama amaçları dışında kullanılmaya başlanınca burada soğuma başladı. Eğer biz kalkıp yazılı ve basılı medyada gündeme getirir patlatırsak

evi almış 100 liraya 50 lira etmez evi. Bu vatandaş da yatırım yapmış, onun parası bizim paramız, milli ekonomiye bu servettir yani. Onun için dengeleri iyi tutmamız lazım. Amacının dışına çıkmasıydı çok iyiydi. Bir kızımız gelmiş Konya dışından babasının imkânı var bir daire alıyor. Yanına bir kız arkadaş daha alıyor. O kişi yakat ve kızın ihtiyaçlarını karşılıyor. Giderken de satıp gidiyordu. Kar ediyordu. Ama amaç dışında kullanılmaya başlandığı için sıkıntımız hakikaten var. Saatlik, günlük aylığı diyemiyorum artık. Hükümetimiz de yasakladı artık. İçişleri tamam gönderdi, eğer bunu terör örgütlerine veren emlakçı olursa terör suçu işlemiş gibi yargılanır dedi.”

Konya’da evlerin oldukça geniş kullanım alanına sahip olması ve bu nedenle, konut m² birim fiyatının diğer şehirlere kıyasla ucuz olması S.A.’nın vurguladığı noktalardandır. Ayrıca, barınma ve yatırım amacı dışında illegal ve gayriahlaki sebeplerden ötürü konut kullanımının sıklaştığının belirtilmesi de dikkat çekici olmuştur ve yetkililer için, gereğinin yapılması noktasında ciddi bir uyarı niteliğindedir.

D.B.K.’nın düşünceleri ise, Konya itibarıyla bakıldığında, Tablo 4’teki ilk el/ikinci el konut satış verileri ile uyuşmuyor gibi görünse dahi, Tablo 5’te yer alan ipotekli/ipteksiz konut satış verileri ile örtüşen karakterdedir:

“İnsanlar biraz daha geniş ferah ev istiyorlar eski evlere artık kimse dönüp bakmıyor. Enteresan, ülkede satılan evin % 54’ü şu anda sıfır ev artı kredi alanlar da çok değil nakit daha fazla ya da kafa kafaya o da enteresan. Artı, insanlar daha geniş daha ferah eve geçmek istiyorlar ama yeni yapılan dairelerin hepsine bakıyorsun 110 m net 130-125 m brüt 3+1 diyor adam. Çünkü arsa payları yüksek. Aslında insanların o anlamda beklenti ve ihtiyaçlarını karşılamıyor.”

Ö.E ise, yatırım amaçlı konut alıcılarının konut taleplerindeki tercih unsurunu değerlendirmeyi seçmiştir:

“Bütçeleri oranında tabi genel geçer kural o, bütçeleri oranında hareket ediyorlar. Onun dışında yatırım getirisi noktasında para kazandıracak markalı konutları tercih ediyorlar. Hani bunda daire adeti, oda sayısı değil ama projenin yapım firması, konut firmasının gücü, para yatırdıkları zaman işte o paranın kazanacağı oranı baz alarak yatırımını o yönde planlıyorlar haliyle.”

6. soru ile kentsel dönüşümün gerçekleştiği alanlarda konut ihtiyacı ve konut açısından ne tür değişikliklerin gözleendiği anlaşılmak istenmiştir. Özellikle belirtilmelidir ki: Konya’da, ülke genelinde gözleendiği biçimiyle bir gecekondusu sorunu mevcut değildir. Türkiye’nin diğer kentlerinde özellikle diğer sanayileşmiş büyükşehirlerinde gözlenen kamu arazisine ya da şahıs mülküne illegal konut yapımına Konya’da rastlanmamaktadır. Kentin tarihi yerleşim alanlarında mevcut bulunan eski konutlar, yıkık, viran biçimdeki haneler ve bu barınakların üzerine oturmuş olduğu arsalar resmi olarak hali hazırdaki konut sakinlerinin tapulu malıdır. Konut sektörü temsilcileri de bu gerçeği göz önünde bulundurarak değerlendirme yapmışlardır ve oluşan genel kanı, kentsel dönüşümün şehir için, konut sektörü için ve dolayısıyla kentliler için olumlu birtakım gelişmeleri beraberinde getirdiği yönündedir. T.Ü.’nün, kentsel dönüşüm alanlarının, hazır altyapıya sahip olduğunu belirterek bu durumun belediyenin bir takım külfetlerden kurtulmasına da vesile olacağını belirtmesi önem taşımaktadır:

“Kentsel dönüşümün faydalı mı zararlı mı olduğunu sorarsanız bana göre faydalı belediyeler açısından, neden dersiniz, zaten o yerler tek katlı ama oralarda tüm alt yapı var, yani elektrik, su, doğalgaz boruları hepsi var. Şimdi yeni imara açılan yerlerde belediyeler mecburen bu hatları çekmek zorunda. Yani yoldu okuldu bunları yapması lazım. Su borularını kanalizasyonlarını, doğalgazını, elektriğini her şeyini çekmesi lazım. Bunlar ciddi masraf. Bu masrafı da zaten vergi ödeyerek biz ödediğimiz için bence bu alt yapıya sahip olduğu için kentsel dönüşüm bölgeleri çok mantıklı hareket yani. Zaten şehrin içinde lokasyon olarak en güzel yerler oralar yani.”

S.A. da, kentsel dönüşüm bölgelerinde konutu bulunan vatandaşlara, devletin sağlamış olduğu katkıdan söz ederek, kentsel dönüşüm bölgesindeki insanları kentsel dönüşüme destek olmaya davet etmektedir:

“Kentsel dönüşüm gerekli bir şey. Şimdi, Türkiye geneli baz aldığımızda, Konya daha dördüncü beşinci kuşağa giriyor. Niye? Depremde öncelikli olan bölgeler, gecekondusu çok olan bölgeler birinci kuşaktan başladı, biz dört ya da beşinci kuşağa giriyoruz. Öyle olunca da vilayet bazında baktığımızda 55.-60.sıradayız. Konyamızda kentsel dönüşüm başladı. Meram Belediyesi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı öncülüğünde bu hamleyi başlattı. Karatay devam ediyor. Selçuklu da yeni yeni adımlar atmaya başladı. Hem kaliteli konutlar yapılacak, Konya’nın çehresi değişecek. Artı, içerisinde yaşam standartları yüksek olan konutlardan orada bulunan vatandaşlar yaşayacak. İyi bir hamle. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı çok destek veriyor. Artı, 18 ay 780 lira kira bedeli ödiyor ki kentsel dönüşüme sokulmuş bölgede bulunan ev olsun hiç önemli değil. İsterse yıkık virane olsun yeter ki ev olsun. 18 ay 780 lira kira ödiyor. Kim? Devletimiz ödiyor. Bu da iyi bir şey. Vatandaşlarımız bu dönüşüme katkıda bulunsun.”

Kentsel dönüşüm konusunda, olumsuz görüş serdedenler de yok değildir. Örneğin D.B.K., belediyenin, söz edilen hususta doğru bir yönetim sergilemediğini düşünmektedir:

“Orada da bence bir dünya yanlış var. Mesela Şefik Can Caddesi var ya her şey amenna ön tarafını park yapıyorlar biliyorsunuz sağlı sollu. Yeni açılan yola cephe bir dünya eski ev vardı. Ben olsam belediyenin yerinde onları alırdım, restore eder öyle bırakır eski halini de yeni halini de göstermiş olurum. Oralara yine gerekirse işletme de yapardım. Onu da yapmıyorlar yani. Çok da doğru yönetildiğini düşünmüyorum. Birçok şey rantı kurban ediliyor.”

Katılımcılara yöneltilen son soru olan 7. soru ise, ‘Konya’da konut açığı mevcut mudur ve sektörde gördüğünüz başka sorunlar nelerdir? Söz konusu sorunları aşmak için yetkili kurum ve kuruluşlara ne tavsiye edersiniz?’ şeklindedir. Bu soruyu katılımcılar, konut sektörüne birçok farklı açıdan yaklaşarak yanıtlamışlardır. Bilhassa, bu soru vasıtasıyla, yetkili mercilere mesaj iletebilecekleri inancından ötürü katılımcıların, görüşlerine başvurulmasından memnuniyet duydukları gözlenmiştir. Öncelikle belirtmek gerekir ki, katılımcılar Konya’da konut açığının söz konusu olmadığına muhtelif ifade tarzları ile değinmişlerdir. Mesela, İ.B’nin düşüncesi bu yöndedir:

“Konya’da konut sorunu yok. Her şeyin bazı dönemleri vardır. Bu sektörün de durgun olduğu dönem kıstır. Buna rağmen şimdi hem kiralık hem de satılık daire konusunda kimsenin çok sıkıntı yaşayacağını düşünmüyorum. Belki kiralık daire konusunda tayin dönemi olmadığı için insanlar sıkıntı yaşayabilir istediği konumda ev bulamayabilir ama satılık bir sürü daire vardır.”

A.G.’nin ifadeleri de, Konya’da konut açığı olmadığı düşüncesini destekler niteliktedir:

“Aslında konut sorunumuz yok, aksine konut fazlalığı var Konya’da. Dikkat ettiyseniz her gün neredeyse bir inşaata başlanıyor. Sürekli yeni yapılar yapılıyor. Peki neden insanlar konut bulmakta zorlanıyor dersiniz, bu konutların sayısının azlığından değil insanların isteklerinden kaynaklanıyor. Malum sebeplerden fiyat artışları mevcut, insanlar daha kaliteli ve lüks dairelerde daha ucuz fiyata oturmak istiyor bu da ne yazık ki gerçekleşmesi zor bir durum.”

Konut sektörü temsilcileri, özellikle dar gelirli insanların konut ihtiyacının karşılanmasında merkezi yönetime ve yerel yönetim organı olan belediyelere görev düştüğünü işaret etmişler ve bu hususta somut bir takım önerilerde de bulunmuşlardır. M.Ş’nin bu doğrultuda görüşleri mevcuttur:

“Bence, devlet iki strateji izleyebilir. Birinci TOKİ’nin yaptığı gibi kendi yapar. Daha ticari amaçlı değil de, TOKİ biraz ticari amaçlı yapıyor. Biraz daha gerçekten alt gelir seviyesindeki insanlara hitap edecek şekilde yapar, uzun vadeli verir. Bunu kısmen yapıyor TOKİ ama çok yaygın değil. İkincisi de, devlet arsalarını müteahhitlere bedava verir, ondan sonra da orayı ibale eder, der ki arkadaş 130 m daire yapacaksın, şu şu standartlarda yapacaksın daire bedelleri de örnek veriyorum 130-140 milyarı geçmeyecek. Bu şekilde işin önünü açabilir. Veya devlet de yapabilir der ki arkadaş ben sana arsayı bedava veriyorum sen yap ben şu fiyattan senden alacağım der. Gariban vatandaşı da kendi finanse edebilir.”

Devlet belediyelerden arsa temin etsin. Belediyeler her zaman arsa satar. Geçen gün 80 milyon TL ye satıyordu. Konya’daki belediyeciler müteahhitlik yapıyor. Sıkıntı burada zaten. Ya da kooperatif şeklinde satıyor ama para kazanma mantığında bu işi yapıyor. Aslında zor bir şey değil. Hükümet Bakanlar Kurulunda karar alacak. Belediyeler elindeki arsaların % 30’unu, % 40’ını, artık ne ise, gariban vatandaşlara ev yapıp teslim etmekle mükellef diyecek. Belediyeler mecbur yapar o zaman.”

Biz de bakıyoruz bazen ibalelere girmek için, arsa satın almak için. Geçen Karatay belediyesinde 8-10 tane arsa vardı. Yaklaşık değerleri toplam 200 milyon TL. Az uz arsa değil. Şeyde vardı. Meram’da vardı yine. Et kombinesinin oradaki yeri kim sattı? Meram Belediyesi sattı. Tapu Dairesi’nin karşısındaki yeri kim sattı? Meram Belediyesi sattı. Karşı tarafı 80 milyon TL ye sattılar. Ama şunu yapabilirsin. Sen sattın orayı iyi paraya, tamam, git madem kıyıda köşede, şu arkalarda yerler var, belediyenin yerleri. Git oraya da vatandaşa 100 m ye daireler yap uygun fiyata sat.”

S.A. da konut üretimi için arsa yetersizliğinin olduğunu düşünerek, belediyelere tarım arazilerini de imara açma teklifi getirmektedir. Böylelikle katılımcıya göre, insanların konut ihtiyacı daha az maliyetle kolaylıkla karşılanacaktır:

“Biz belediyelerimizden şunu istiyoruz, tarla vasfında olan konut öneri alanının içerisindeki tarla vasfındaki arazileri imara açsınlar. İmara açtukları zaman arsa payında 30.000 lira bir düşüş ön görüyoruz. O 30.000’i kredilendirdiği zaman vatandaş 10.000 lira da kredi faizi ödüyor vatandaşımız, 40.000 lira ediyor. 150000 liralık konut şak diye 110.000 liraya düşecek. 180.000 liralık konut şak diye 140.000 liraya düşecek. Ekonomiyi çok daha fazla canlandıracağız. Belediyelerimiz bir an önce buna çözüm bulsunlar. Bizde arazi daha çok, imara açılacak alan da çok, bir an önce açarlarsa biz desteğe oluruz. Ben Konya’nın her tarafının imara açılmasından yanayım. Benim şahsi fikrim bu.”

Niye? Konya büyük bir alana sahip. Yurt dışından da yatırımcılar geliyor. Ondan dolayı her tarafın açılmasında fayda görüyorum.”

Aynı katılımcıya, Konya'nın her tarafının imara açıldığında tarım arazilerinin ve yeşil alanların akıbetinin ne olacağı sorulduğunda ise, katılımcının, yeşil alan yokluğuna dair 'kabullenilmiş bir çaresizlik' içerisinde olduğu gözlenmektedir:

“Orada tarım şu anda yapılmıyor. Hepsini bölüp hobi bahçesi olarak kullanıyorlar. Yani tarım yapılmayan bir yeri bekletmeye gerek yok. Şimdi Meram'ın şanssızlığı var. Meram'da 2000 metreye bir ev 1600 metreye bir ev veriyorlar. Selçuklu da 2000 metreye 40 tane daire veriliyor. Bu hak değil kardeşim. Yeşili koruyalım, hem fikiriz, hani yeşil mi kalmış? Kalmamış.”

D.B.K. ise, bir konut sektörü temsilcisi olmasına, geçimini konut sektörü kanalıyla sağlamasına rağmen, meseleye geniş bir perspektiften bakmayı tercih etmekte ve bir bakıma ülke ekonomisine konut üzerinden eleştiri getirmektedir:

“İnşaat sektörü ne sektörü? Hizmet sektörü. Ülke neyle dönüyor şimdi? İnşaat sektörü ile. Bu doğru bir durum mu? Değil. Bu iş böyle dönmez. Bugün dönüyorsa da yarın dönmez. Yalnızca hizmetle ülkeyi yönetemezsin. Senin üretim yapman lazım. Ama inşaat üretim değil yani. Ama mevcut ekonomi bununla döndüğü için zannediyorum % 56 idi herhalde. Ya da onlarca sektör inşaata bağlı olduğu için pompalanıyor bu sektör. Ayakta durması için her şey yapılıyor.”

Konut sahiplerinin, dairelerini kiraya verirken, kiracı konusunda seçici davrandıklarını düşünen A.M., bu durumun beraberinde bir çelişkiye de sebebiyet verdiğini belirtmektedir:

“Şöyle bir şey var bir de benim çok güldüğüm; insanlar evini kiralararken işte memur olsun diyor, işi garanti olsun diyor. Ne kadar kira istiyorsun diyoruz, işte 1300-1400 diyor. Memur aile 1300-1400 lirayı nasıl ödeyecek? Bunu özel sektörde daha çok kazanan kişi öder. Böyle de bir tezata düşüyoruz ev sahipleriyle. Bir de memur olsun diyor, işi garanti olsun diyor, batmasın çıkmasın diyor ama istediği fiyat yüksek. Memura vereceksen o zaman fiyatı düşürmen lazım.”

Evini kiraya verecek daire sahiplerinin tutumu ile ilgili bir diğer eleştiri getiren katılımcı D.B.K., konut sahiplerinin rasyonel bir hesaba dayanarak hareket etmediklerini ve bir nevi 'fiyatları şişirdiklerini' vurgulamaktadır:

“İnsanlar şunu yapmıyor: Eline hesap makinesi alıp, mesela kaç lira adamın evi 25000 bölü 25 yıl desek bölü 300, 25 yılda amorti edecek. 833 lira ediyor ama ev sıfır. 830 lira değil ki kira 1200 lira. Bunun dengesi yok. Mesela biz işyeri satıyoruz. Özellikle işyerinde oluyor. Kiracıya ya, yatırım için alıyorlar. Elimize hesap makinesi alıp bakıyoruz. Eğer 15-16 yıllarda ise makul diyoruz, 17-18 normali. 19-20 ve yukarıya pahalı diyoruz. 13-12 yıl derse zaten dönüp biz alıyoruz. İyiymiş, ekmecliymiş diye.”

S.A., imara açılan arazilerdeki kat izinlerinin adaletsizce tespit edildiğine işaret etmektedir:

“Bir tarafta 2 kat, yan tarafına adam özel imar almış, kim? Yapanlar belli. 10 kat yapmış. 10 kat oraya veriyorsak, dibindeki vatandaşın, benim gariban vatandaşımın da 10 kata hakkı var. Burayı iki katta tutup da yanı başındakine 10 kat verirsen bu hak mı? Doğru mu? Madem buraya 10 kat daire verilebiliyor, bu vatandaşına da ver, o gariban vatandaşına da ver kardeşim. Bizim felsefemiz bu.”

Konut ihtiyacına yanıt arayan vatandaşların gereksinimlerini dolaylı da olsa etkileyen, hatta kimi yerde doğrudan konut fiyatlarında artışlara sebep olan, konut sektörü temsilcilerinin genel sorunlarına değinen A.M. bir bakıma, konut sektöründeki denetimsizlikten ve koordinasyonsuzluktan yakınmaktadır:

“Bir de maalesef bizim en büyük eleştirimiz devletimizin emlak ve inşaat sektörüne bir düzenleme getirememesi. Yani emlak ve inşaatı siz bile yapabilirsiniz, önüne gelen herkes yapabilir. Bunun böyle olmaması lazım. Şimdi önüne gelen herkes muhasebeci olabiliyor mu? Olamıyor, kim oluyor muhasebeci? Okuyan sınavına giren işte müşavir olmak isteyen kişi muhasebeci olabiliyor. Emlak- İnşaat sektörünün de böyle olması lazım. Bunu uzun süredir söylüyoruz. Mesela bir harita programımız var, yasal olanlar çok pahalı insanlar kaçak kullanıyor, buna bir çözüm istiyoruz. Hala çözüm getirilmedi. Çünkü harita programcılarını fabrikasyon fiyat istiyorlar. Bunun dışında Konya'mızın bir sorunu da tapu dairesidir. Sadece bir yerde. 3 ilçenin tapu dairesi var. Selçuklu, Meram, Karatay. Hepsi tek bir binada, bunun dağıtılmasını istiyoruz. Böylelikle iş yükü azalacak, insan yoğunluğu azalacak, kargaşa olmayacak, tapuda işler daha hızlı olacak. Arazi geniş, her şey müsait ama yapılmıyor. Temel eleştirimiz emlak ve inşaat sektöründeki sistemin böyle çok basit olması, herkesin yapabiliyor olması, dolandırılmaya açık olması, denetimlerin olmaması vs.vs. bu işin artık bir seviyeye gelmesi lazım. Ev sahipleri kendileri satmak istemiyorlar, emlak müşavirine veriyorlar. Çünkü biliyorlar ki emlak müşaviri belli bir noktaya gelmiş eğitimini almış vs. bu işin yasal işini yapıyor, evi değerinde satacak. Şimdi Türkiye'de herkes evini kendi de satabiliyor, emlakçılar da satabiliyor. Böyle inanılmaz kargaşa var. Yani aynı apartmanda 3 tane daire satılıksa biri 200.000 ise,

diğeri 220.000 istiyor, biri 190.000 istiyor. İnanılmaz fiyat farklılıkları oluyor. İşte müşteri o daire 200.000 ise benim daire 250.000 eder diyor. Bunun gibi birçok şey sayabilirim sabaha kadar. Ama temel sorun dedim ya sistemin çok basit olması.”

Devletin, dar gelirli vatandaşlar için kiralık konut sistemi geliştirmesini öneren M.Ş., Almanya’daki modelin Türkiye için de uygulanabilir olduğunu savunmaktadır:

“Belediyelerin bu işte, müteabhitlik değil halka hizmet noktasında öncülük yapması lazım. Hükümet de en azından sosyal konutlar yapıp, bu konutları gariban vatandaşa kiraya verebilmesi lazım. Satabilmesi değil bakın. Herkese satamayabilirsiniz. Herkes bunu finanse edemeyebilir. Kiraya vermesi lazım. Eğer ki bir gariban gerçekten gidiyor da 1200 liraya asgari ücretle çalışıyorsa, bununla bir aile geçindiriyorsa, başka da bir geliri yoksa, ben devlet olsam, hükümet olarak yetkili olsam, bu adamı getirir oturturum. 100 liraya da kiraya veririm. Bu adamı desteklemen lazım senin. Sıkıntı burada. Hep TOKİ’nin satması değil. Bırak kardeşim sen satmayı. Sen yap o insanlara kiraya ver. Bunun örnekleri Almanya’da çok. Ben Almanya’da kaldım uzun süre. Orada bizdeki anlayışla ev sahibi olma diye bir olay yok. Orada ev sahibi olabilmek için gerçekten ekonomik durumunun çok iyi olması lazım. Orada ya devlet kendisi yapar kiraya verir. Adamın gelirini alır. Kaç lira alıyorsun sen kardeşim? Bu kadar. Kaç tane kişi var senin? Bu kadar. Bu insana yetmesi gereken para ne kadar? Şu kadar. Geriye ne kaldı? 200 lira kaldı. O adama o evi 200 liraya kiraya verir. Oradaki sistemin % 60’ı bu. Bunun dışında, şabısların kiraladıkları var. Onda da ne yapar? Şabıstan kiralsada dahi, eğer geliri yetmiyorsa, müraaat eder. Ev kira yardımı diye bir olay var. Oradan kira yardımı alabilir. Mesela bu iyi bir model. Devlet bunu yapabilir.”

Sonuç Yerine

İnsanların konut ihtiyaçlarının ne ölçüde karşılandığını ve konut sektörünün ne gibi problemlerle başa olduğunu anlamaya yönelik Konya özelinde gerçekleştirilen bu çalışma neticesinde birtakım çıkarımlar elde edilmiştir. Çalışmada, herkesin, konut mülkiyetine sahip olamasa da muhakkak bir konut içerisinde yaşama ihtiyacı ve hakkı bulunduğundan dolayı öncelikle kiralık konuta erişim konusu incelenmiştir. Buna göre denilebilir ki, Konya’da kiralık daire aramak sıkıntılı bir süreçtir. Kiralık dairelerin fiyat artışları son beş yıllık periyotta, enflasyon artış oranının çok üzerinde seyretmiştir ve bu özellikle dar gelirli ailelerin derinden hissettikleri ‘çilgin’ fiyat artışı olanca hızı ile devam etmektedir. Bu durumun şekillenmesinde; kentin yoğun göç alması, arsa fiyatlarının astronomik artışı, bireysel tercihlerin tüketim toplumuna uygun biçimde evrilmesi ve Suriyeli göçmenlerin kentin her yanına yansıyan etkileri başlıca etkenler olarak sayılabilir. Kiralık konutta oturmaktansa konut kredisi kullanıp ev sahibi olmak isteyenlerin de, arz-talep dengesinden ötürü kiralık konut arzını ve dolayısıyla konut kira fiyatlarını arttırdıkları düşünülmüşse de, çalışmanın yürütüldüğü Konya’nın üç merkez ilçesinde (Karatay, Meram, Selçuklu) 2015 yılında gerçekleşen toplam konut satışının %71,3’ü konut kredisine başvurulmadan gerçekleştirildiği tespit edilmiştir. Bu tespit bir bakıma ezber bozar niteliktedir.

Konya’da, Türkiye’nin diğer büyükşehirlerinde yoğun biçimde gözlenen gecekondu olgusuna, – kimi kent bilimciye göre problem, Turner (1976: 120) gibi kimi kent bilimciye göre ise, hem direkt kullanıcının kullanımına uygun olması hem de devletin barınma ihtiyacını karşılaması yükünü hafifletmesi açısından, halkın gerçekleştirdiği takdir edilesi bir sosyal organizasyon örneğidir – rastlanmamaktadır. Kentin tarihi yerleşim bölgelerinde karşılaşılan, eski, tek katlı, barakayı andıran yıpranmış, bakımsız konutlar, hazine arazisi üzerine inşa edilmemiş olmaları veya söz konusu konutun sahibinin haricindeki bir başka şahsın arazisi üzerine oturtulmamış olmalarıyla da tipik gecekondu özelliği sergilememektedirler. Bu niteliklerin de etkisiyle, kentsel dönüşüm, Konya özelinde, diğer kentlerde yaşanan durumun aksine, kentsel dönüşüm mağdurları üretmemiştir. Ayrıca, görüşülen konut sektörü temsilcilerinin çoğunluğunun kentsel dönüşümü destekledikleri gözlenmiştir. Katılımcılar, söz konusu dönüşüm bölgelerinde hazır altyapının varlığından söz ederek, bu vesileyle, belediyenin ve dolayısıyla kamunun birtakım külfetlerden kurtulacağını da belirtmişlerdir.

Sonuç olarak, Konya’da herhangi bir konut açığının söz konusu olmadığı düşünülmektedir. Fakat ülke genelinde gözlenen, dar gelirli ailelerin barınma sıkıntısı, mevcut hali ile Konya’da da rastlanılan bir durumdur. Rahatsızlık duyulan bu durumdan olabildiğince kaçınmak ve herkesin sahip olduğu konut hakkını temin edebilmek için, daha evvel zikredilen Anayasa’nın 57. maddesindeki yükümlülükleri karşılamaya uygun düşecek biçimde, yetkili organlara konut sektörü temsilcilerince birtakım öneriler

getirilmiştir. İçerisinde, bazı sorunların tespitinin de yapıldığı bu çözüm önerilerini maddeler halinde özetlemek de yarar vardır:

1. Belediyeler, para kazanma amacıyla arsa satışı gerçekleştirmekte ve bu alanda, kentsel rant üretiminde adeta birbirleriyle yarışmaktadırlar. Önerilen, devletin, belediyelerin elindeki arsaların bir kısmını temin ederek dar gelirli vatandaşların konut ihtiyacını karşılama noktasında kullanmasıdır. Bu öneri, merkezîyetçilik / yerel özerklik tartışmalarını beraberinde getirmiş olsa da, sosyal devlet olma ilkesi gereği, söz konusu düşünce, çeşitli kanallar vasıtasıyla somutlaştırılıp hayata geçirilebilecektir. Örneğin, oluşturulacak bir yasa maddesi ile belediyelere, çeşitli sosyoekonomik ölçütler göz önünde bulundurularak, ellerindeki arsaların belirli orandaki bir kısmında dar gelirli vatandaşların barınması için konut üretmesi yükümlülüğü getirilmesi düşünülebilir. Ayrıca belediyelerin, ellerinde bulundurdukları arsalarla ilaveten arsa üretmeleri de, konut maliyet fiyatlarını düşüreceğinden ve dolayısıyla konut edinim ücretini de aşağıya çekeceğinden önem arz etmektedir.

2. Toplu Konut İdaresi (TOKİ), kuruluş amacının dışına çıkarak ticari faaliyette bulunan, bir bakıma devlet eliyle yap-satçılık yapan bir kurum haline gelmiştir. Dar gelirli için üretildiği söylenen birtakım konutlar kaliteden yoksun olmakla beraber, piyasadaki konut fiyatlarından da, dar gelirlinin lehine olacak şekilde farklı değildiler. Devletin gütmesi gereken konut politikasının amacı, herkesi mutlak olarak konut sahibi yapmak olmasa dahi kişilerin konut gereksinimlerini bir şekilde karşılamak olmalıdır. Örneğin, Toplu Konut Yasalarında yer almamış olan bilhassa dar gelirli aileler için kiralık konut düşüncesi, Almanya ve benzeri Avrupa ülkelerinde görüldüğü şekliyle, Türkiye’de de uygulanabilir olmalıdır. Kiralık konut arzı gerçekleştiren devlet, bireylere; gelir düzeylerini, aile nüfuslarını vs. dikkate alarak ödeme planı oluşturmalıdır. Şahıs konutlarını kiralamak isteyen fertlere ise, yine aynı kıstasları hesaba katarak kira yardımıyla bulunmalıdır. Esasen, Keleş de (2015: 357), “Devlet ve siyaset adamları sık sık kullandıkları ‘her aileyi ev sahibi yapma’ sav-sözünü bir yana bırakmalı, kiralık konut ve kurum konutu politikasına ağırlık vermelidirler” ifadeleriyle, konut sektörü temsilcilerinin önerisine katılmaktadır.

3. Türkiye’de isteyen her kişi, kolayca, herhangi bir eğitim almadan, edinmiş olduğu müteahhitlik yetki belgesi ile müteahhitlik yapabilmektedir. Müteahhitlik, bu şekilde, dâhil olunması basit ve denetimi kısıtlı bir meslek olarak işlerliğini sürdürdüğü müddetçe, sağlıklı konut üretimi gerçekleşmemekte, konut fiyatı politikaları rasyonel biçimde oluşturulamamakta ve insanların konut sektörü temsilcilerine güveni kalmamaktadır.

4. Kente yoğun göç neticesinde şekillenen kent içi nüfus artışı beraberinde birçok probleme de neden olmaktadır. Konut piyasasında gözlenen ‘fiyat şişirmeler’ ve konut üretimi için arsa yetersizliği de konuya ilişkin sorunların başında gelmektedir. Bu durumun önüne geçebilmek için de, bütüncül, multidisipliner politikalar üretilerek, kente doğru gerçekleşen nüfus akınlarına karşı, kırsal alanların cazip hale getirilmesi gerekmektedir.

Kaynakça

- 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu, <https://kms.kaysis.gov.tr/Home/Goster/27720> , (15.04.2017)
- Akın, Emel (1997), Konut Gereksinimi = Sayısal Konut Açığı (m)?, Çağdaş Yerel Yönetimler, Cilt 5, Sayı 10.
- Avrupa Kentsel Şartı, <http://www.mo.org.tr/UIKDocs/urbancharter1.pdf> , (15.04.2017).
- Avrupa Konseyi Avrupa Sosyal Şartı, <https://www.tbmm.gov.tr/komisyonyon/kefe/docs/sosyalsart.pdf> (09.09.2016).
- BM Ekonomik, Toplumsal ve Kültürel Haklar Uluslararası Sözleşmesi, http://www.unicankara.org.tr/doc_pdf/metin134.pdf (07.09.2016).
- BM İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi, <https://www.tbmm.gov.tr/komisyonyon/insanhaklari/pdf01/203-208.pdf> (06.09.2016).
- BM İnsan Yerleşimleri Konferansı (HABITAT II) Deklarasyonu, <http://www.csb.gov.tr/db/habitat/editordosya/file/dokumanlar/Istanbul%20Deklarasyonu.pdf> (09.09.2016).
- Devlet Planlama Teşkilatı (2001), Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Ankara.

- Duman, İlker Hasan (2010), Açıklamalı-İçtihatlı İnşaat Hukuku, Seçkin Yayıncılık, Ankara.
- Erkan, Rüstem (2010), Kentleşme ve Sosyal Değişme, Bilimadamı Yayınları, Ankara.
<http://www.tuik.gov.tr/OncekiHBARama.do> (01.11.2016).
http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1055 (30.10.2016).
http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1056 (20.10.2016).
<http://www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist> (01.11.2016).
<http://www.yenimeram.com.tr/konya-yapi-izin-istatiginde-ilk-5te-213769.htm> (30.10.2016).
<https://biruni.tuik.gov.tr/yapiizin/giris.zul> (30.10.2016).
- Kale, Fatmagül (2013), Uluslararası ve Ulusal Boyutlarıyla Konut Hakkı, Yüksek Lisans Tezi, Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Samsun.
- Keleş, Ruşen (2015), 100 Soruda Türkiye’de Kentleşme, Konut ve Gecekondu, Cem Yayınevi, İstanbul.
- Lebe, Fuat ve Akbaş, Yusuf Ekrem (2014), Türkiye’nin Konut Talebinin Analizi: 1970-2011, Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, Cilt: 28, Sayı: 1.
- Ören, Kenan ve Yüksel, Hasan (2013), Türkiye’de Konut Sorunu ve Temel Dinamikleri, Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Cilt 2, Sayı 18.
- Öztürk, Nurettin ve Fitöz, Esra (2009), Türkiye’de Konut Piyasasının Belirleyicileri: Ampirik Bir Uygulama, ZKÜ Sosyal Bilimler Dergisi, Cilt 5, Sayı 10.
- Rolnik, Raquel (2014), Place, Inhabitation and Citizenship: The Right to Housing and The Right to The City in The Contemporary Urban World, International Journal of Housing Policy, 14: 3, s.293-300.
- The Vancouver Declaration on Human Settlements, From The Report of Habitat: United Nations Conference on Human Settlements, Vancouver, Canada, (1976), <http://habitat.igc.org/vancouver/van-decl.htm>, (30.09.2016).
- Turner, John, F.C (1976), Housing by People – Towards Autonomy in Building Environments, Pantheon Books, New York.
- Türk, Seçil Mine (2015), “20. Yüzyıl Kent Kuramları”, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Vol/Cilt:2, No/Sayı:3, s.41-59.
- Türkiye Cumhuriyeti 1924 Anayasası, <https://www.tbmm.gov.tr/anayasa/anayasa24.htm>, (05.09.2016).
- Türkiye Cumhuriyeti 1961 Anayasası, <https://www.tbmm.gov.tr/anayasa/anayasa61.htm>, (05.09.2016).
- Türkiye Cumhuriyeti 1982 Anayasası, <https://www.tbmm.gov.tr/anayasa/anayasa82.htm>, (05.09.2016).
- Türkiye Habitat III Ulusal Raporu, https://www.csb.gov.tr/db/mpgm/edirdosya/file/HABITAT/HABITAT%20III%20ULUSAL%20RAPOR_TR_FINAL_V2.pdf (28.09.2016).
- Uysal, Doğan ve Yiğit, Mehmet (2016), Türkiye’de Konut Talebinin Belirleyicileri (1970-2015): Ampirik Bir Çalışma, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu Dergisi, Cilt:19 Sayı:1.