

Türkiye’de 2000 Sonrası Konut Politikaları: TOKİ, Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüm

Türkiye’s Post-2000 Housing Policies: TOKİ, Legal Reforms, and Urban Transformation

● Doktora Öğrencisi Recep Uzunalioglu*

İstanbul Üniversitesi, İktisadi İdari Bilimler Fakültesi, Çalışma Ekonomisi ve Endüstri İlişkileri Bölümü, İstanbul, Türkiye

ÖZ

Bu çalışmada, Türkiye’de konut politikalarının tarihsel süreç içerisinde ülkeye yansımaları, özellikle de 2000 sonrası yürürlüğe giren yasal düzenlemeler ve uygulamalar, tarihsel-kuramsal analiz yöntemiyle analiz edilmiştir. Türkiye’de bireysel yapılaşma destekleri, göç kaynaklı barınma, sosyal konut projeleri gibi konut politikalarıyla ilgili yasal düzenlemelere Cumhuriyetin ilk yıllarında rastlansa da bu düzenlemeler toplumun geniş kesiminin ihtiyaçlarını karşılamakta yetersiz kalmıştır. Dönemin ekonomik yetersizlikleri, kurumsal alt yapı eksikliği ve kalkınma önceliklerinin sanayileşme odaklı olması, konut alanına yönelik kapsamlı politikaların gelişmesini engellemiştir. 1950’li yıllarda hızla artan kentleşme ve iç göç hareketleri, konut ihtiyacını daha da görünür hale getirmiş ve bu alanda hukuki ve yapısal düzenlemelerin sayısını artırmıştır.

Bu çalışmanın amacı, Adalet ve Kalkınma Partisi’nin (AKP) 2000 sonrası iktidara gelişinden günümüze kadar uygulanan konut politikalarının yasal ve kurumsal boyutta incelenmesi ve eksik yönlerinin tespit edilerek gerekli önerilerin sunulmasıdır. AKP döneminde devlet yasal ve kurumsal boyutta konut politikasında önemli bir dönüşüm ve yapılaşma sürecine girmiş, bu süreçte başta Bakanlık olmak üzere Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve belediyeler sosyal konut politikasına önemli katkılar sağlamıştır. İmar planlamalarının çoğu yerde şehrin ihtiyacına ve sosyal dokusuna göre yapılmaması, yapılan kaçak yapıların imar barışı ile planlı kentleşmeye zarar vermesi, çarpık kentleşme sorununun giderek kronikleşmesi çevre ve şehircilik alanında hala birçok sorunun devam ettiğini göstermiştir.

Sonuç olarak, bu dönemde yasal ve kurumsal düzenlemelerin konut politikasına hem olumlu hem de olumsuz yansımaları olmuştur. Konut politikasının sosyal devlet görünümünden sermaye birikimi aracına evrildiği, konutun barınma hakkından ekonomik büyüme ve siyasal meşruiyet aracına dönüştüğü tespit edilmiştir.

Anahtar kelimeler: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, sosyal konut, kentsel dönüşüm, 2000 sonrası reformlar, mekânsal eşitsizlik

ABSTRACT

This study traces the evolution of Türkiye’s housing policies by taking a historical-institutional approach, with a particular focus on the regulatory changes and policy practices introduced after 2000. Although legislation on self-build assistance, migration-driven shelter, and social housing schemes was introduced during the early Republican period, these measures proved inadequate for the wider population. Economic constraints, weak institutional capacity, and a development agenda centered on industrialization prevented the emergence of



*Sorumlu Yazar/Corresponding Author: Doktora Öğrencisi Recep Uzunalioglu

E-posta: recepuzunalioglu@gmail.com

ORCID: 0000-0002-9829-4267

Geliş Tarihi/Received: 01.09.2025

Kabul Tarihi/Accepted: 20.10.2025

Yayınlanma Tarihi/Publication Date: 26.12.2025

Atıf/To cite this article: Uzunalioglu, R. (2025). Türkiye’s post-2000 housing policies: TOKİ, legal reforms, and urban transformation. *Trakya University Journal of Social Sciences*, 27(2), 242–257.



©Telif Hakkı 2025 Yazar. Trakya Üniversitesi adına Galenos Yayınevi tarafından yayımlanmaktadır. Creative Commons Atıf (CC BY) Uluslararası Lisansı ile lisanslanmaktadır. Copyright© 2025 The Author. Published by Galenos Publishing House on behalf of Trakya University. Licensed under a Creative Commons Attribution (CC BY) 4.0 International License.

ABSTRACT

a comprehensive, sustainable, and inclusive housing strategy. The 1950s' rapid urbanization and internal migration further exposed the country's housing deficit, prompting additional legal and structural adjustments.

This article examines the legal and institutional transformation of Türkiye's housing policy from the Justice and Development Party's rise to power in 2002 to the present day, highlighting significant shortcomings. During this period, the Ministry of Environment, Urbanization, and Climate Change; Housing Development Administration of Türkiye; and metropolitan municipalities played a significant role in expanding the social housing agenda. However, city plans often failed to align with local needs and the social fabric of communities. The "zoning amnesty" legalized informal construction, and uncontrolled urban sprawl exacerbated chronic planning issues.

The findings show that recent reforms have yielded mixed outcomes. On the one hand, these reforms have increased the supply of formal housing and expanded access for some low- and middle-income groups. On the other hand, they have blurred the line between public interest and market logic. Ultimately, Turkish housing policy has shifted from being a social welfare instrument to being a vehicle for capital accumulation, redefining housing as a means of achieving economic growth and political legitimacy rather than a basic right.

Keywords: Housing Development Administration of Türkiye, social housing, urban regeneration, post-2000 reforms, spatial inequality

EXTENDED ABSTRACT

Türkiye's housing policy has evolved unevenly from the early Republican period to the present day; however, the decisive turning point came when the Justice and Development Party (AKP) came to power in 2002. Grounded in over 200 primary documents, including laws, decrees, budgets, and the Housing Development Administration of Türkiye (TOKİ) reports, this article argues that the post-2000 era marks a structural break in Türkiye's housing policy. Housing shifted from the periphery of welfare provision to the core of the national growth strategy, being reframed as a constitutional right, a macroeconomic stimulus, and a means of achieving political legitimacy.

Prior to 2000, state intervention was fragmented. Early experiments, such as self-help loans, migration shelters, and limited social housing estates, were regularly launched and then curtailed due to fiscal scarcity, weak bureaucratic capacity, and an industrial-first development agenda. Rapid urbanization after 1950 aggravated the quantitative deficit, while a *laissez-faire* tolerance of *gecekondu*s acted as an informal safety valve. Although regulatory steps were taken, such as the 1966 *Gecekondu* Law and the 1984 *Toplu Konut* Law, none of them generated a coherent, nationwide supply model.

A watershed moment occurred with the AKP's 2003 Emergency Action Plan. Three flagship statutes—Laws 4966, 5162, and 5273—bestowed TOKİ with unprecedented authority to acquire public land, bypass routine planning processes, and establish profit-sharing ventures with private developers. Between 2003 and 2013, TOKİ broke ground on more than 800,000 dwellings, roughly 60% of which were labeled "social," though their cross-subsidy relied on luxury high-rise projects in İstanbul, Ankara, and İzmir. Disaster housing (e.g., Van in 2011), migrant settlements for Bulgarian and Ahiska Turks, and metropolitan joint ventures broadened its purview, signaling TOKİ's shift from welfare facilitator to developer state.

However, this acceleration came at a cost. Risk-oriented urban regeneration, authorized by Law 6306 (2012) and focused on high-value districts, resulted in gentrification, heritage loss, and the displacement of low-income residents. The 2017 *İmar Barışı* amnestied millions of illegal structures, raising short-term revenue but undermining long-term planning discipline and environmental safety. When the 2023 Kahramanmaraş earthquakes and the subsequent outbreak of the Severe Acute Respiratory Syndrome Coronavirus 2 virus occurred, the rhetoric shifted toward "resilient cities," yet transparency and ecological safeguards remained inconsistent. Aggregated outcomes demonstrate a significant increase in the formal property market and increased ownership opportunities for low- and middle-income households. However, this has been accompanied by deepening socio-spatial inequality, increased reliance on speculative finance, and limited participatory planning.

Three conclusions emerge. First, Türkiye exemplifies a broader shift in emerging economies, whereby deficit-driven social provision has yielded to growth-driven, debt-fueled production, in which public agencies operate as quasi-corporations. Second, reconciling TOKİ's dual mandate of social welfare and revenue generation requires institutional recalibration in the form of statutory community consultation, tenure diversification including regulated rental, heritage-sensitive design, pre-disaster retrofitting, and open data oversight. Third, without such reforms, the numerical success of new dwellings risks obscuring an erosion of the housing rights that policymakers claim to uphold.

EXTENDED ABSTRACT

The principal limitation of this article is methodological since the evidence is based on document analysis, and first-hand data on resident satisfaction and quality of life are absent. Future research should therefore combine household surveys, ethnography, and geospatial analytics to study how macro-level reforms translate into everyday experience. Despite this caveat, this article fills a significant gap in the literature by providing the first comprehensive post-2000 narrative of Turkish housing governance and by linking the rise of TOKİ-led urbanism to wider dynamics, such as neoliberal statecraft, disaster politics, and speculative urban development.

Giriş

Barınma, tarihsel süreçte değişen toplumsal ve ekonomik koşullara bağlı olarak şekillenen temel bir insan ihtiyacıdır. Yerleşik hayata geçişle birlikte bireyin konuta olan ihtiyacı yalnızca fiziki bir barınma gereksiniminin ötesine geçmiş; sosyal, ekonomik ve kültürel yaşamın örgütlenmesinde belirleyici bir unsur haline gelmiştir. Sanayileşme süreciyle birlikte kentlere yönelen yoğun göç, barınma sorununu birçok ülkede politika düzeyine taşımış, özellikle İkinci Dünya Savaşı sonrasında ortaya çıkan yıkım, devletleri sistematik konut politikaları üretmeye zorlamıştır. Bu dönemde sosyal konut modelleri ve toplu konut projeleri, düşük ve orta gelir gruplarına yönelik bir müdahale aracı olarak öne çıkmıştır (Keleş, 1966, s. 168).

Türkiye’de konut politikalarının gelişimi, Cumhuriyet’in ilk yıllarındaki sınırlı devlet kapasitesi ve ekonomik yetersizlikler nedeniyle oldukça sınırlı kalmıştır. 1950 sonrası sanayileşme ve hızlı kentleşme süreci, kırsal alanlardan büyük kent merkezlerine yönelen göç dalgalarını beraberinde getirmiş, bu durum barınma krizini derinleştirmiştir. Devletin doğrudan müdahalede bulunmak yerine bireyleri kendi imkânlarıyla baş başa bırakması, gecekondulaşmanın yaygınlaşmasına neden olmuştur. 1960 darbesinin ardından kurulan Devlet Planlama Teşkilatı ve 1961 Anayasası ile birlikte konut, planlı kalkınmanın bir parçası olarak değerlendirilmiş; bu çerçevede hukuki ve yapısal bazı düzenlemeler getirilmiştir (Çoban, 2012, ss. 77–91).

1980’li yıllara kadar devletin konut üretimine yönelik müdahaleleri hem yetersiz kalmış hem de mekânsal eşitsizlikleri giderememiştir. 1984 yılında kurulan Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ve yaygınlaşan kooperatifçilik uygulamalarıyla birlikte konut alanında yeni kurumsal yapılar ortaya çıkmıştır. TOKİ’nin ilk dönem faaliyetleri finansman odaklı olup üretim kapasitesi sınırlı kalmış, bu nedenle konut ihtiyacına verilen yanıt yine yetersiz olmuştur (Markoç, 2019, s. 3606).

2002 yılında Adalet ve Kalkınma Partisi’nin (AKP) iktidara gelişiyle birlikte, konut politikalarında köklü bir dönüşüm yaşanmıştır. Hükümetin açıkladığı “Acil Eylem Planı”

doğrultusunda TOKİ’nin kurumsal yetkileri genişletilmiş; sosyal konut, afet konutu, uydu kent, göçmen konutu ve tarım köy projeleri gibi farklı tematik alanlarda üretim yapan, aktif bir kurumsal yapıya dönüştürülmüştür (Eşkinat, 2012, ss. 163–164).

Bu çalışmanın amacı, Türkiye’de 2000 sonrası konut politikalarının yıllara göre yapısal, kurumsal ve yasal dönüşümü tarihsel- kuramsal çerçevede analiz etmektir. Araştırma 1923–2024 yılları arasında gerçekleşen, özellikle 2000 yılı ve sonrasını merkeze alan yasal düzenlemeler, kurumsal değişimler ve kentsel dönüşüm uygulamalarını nitel yöntemlerle sistematik olarak incelenmektedir. Tarihsel- kuramsal perspektifte incelenen bu araştırma “2000 sonrası konut politikası alanında yaşanan yapısal, mekânsal ve yasal dönüşümün konut üretimini, kentsel dönüşümü, sosyal konut üretimini nasıl etkilediği, bu sürecin mekânsal eşitlik, sosyal adalete açısından nasıl bir sonuç doğurduğu” sorularına yanıt aramıştır.

Bu araştırma, Türkiye’de özellikle 2000 sonrası konut politikasının; yasal, kurumsal, kentleşme ve kentsel dönüşüm gibi parametreler perspektifinde, tarihsel kuramsal bir yaklaşımla bütüncül olarak değerlendirilmesi açısından önem taşımaktadır. Ayrıca araştırma, Türkiye’de konut politikasının çağdaş dinamiklerini anlamak ve gelecekteki politika tasarımına katkı sağlamak açısından önemli bir başvuru kaynağı olmayı hedeflemektedir. Bu çerçevede çalışmanın konut politikasında yaşanan gelişmeleri sistematik bir şekilde incelemesi, yasal düzenlemelerin konut üretimine yansımalarını, yapılaşma ve kentsel dönüşüm sürecinde meydana gelen sorunları ele alması ve sorunlara öneriler sunması açısından literatüre katkı sağlamayı öngörmektedir.

Kavramsal Çerçeve

Konut, insan yaşamının temel ihtiyaçlarını karşılamak üzere inşa edilen, bireylerin fiziksel, ruhsal ve toplumsal gereksinimlerine yanıt veren, uzun ömürlü ve toprağa bağlı bir yaşam alanıdır (Keleş, 1998, s. 89). Konut yalnızca barınma işlevi görmez; aynı zamanda ekonomik, toplumsal ve kültürel ilişkilerin örgütlendiği bir mekân, bir yatırım aracı ve sosyal statü göstergesidir (Tekeli, 1999, s. 93). Bu yönüyle konut, devletlerin doğrudan müdahalede bulunduğu çok boyutlu bir politika alanı haline gelmiştir. Birleşmiş

Milletler İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi'nin 25. maddesi, bireyin konut, sağlık, beslenme ve güvenlik gibi yaşamsal ihtiyaçlara erişiminin temel hak olduğunu belirtmektedir (Türkiye Büyük Millet Meclisi [TBMM], 2019). Ayrıca, Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklara İlişkin Uluslararası Sözleşme'nin 11. maddesi, konutun sağlıklı ve yeterli yaşam standardının bir parçası olduğunu kabul etmektedir (TBMM, 2019). İstanbul'da 1996 yılında düzenlenen HABITAT II Konferansı'nda ise herkesin sağlıklı, güvenli, erişilebilir ve ödenebilir konutlarda yaşama hakkı olduğu vurgulanmıştır (Birleşmiş Milletler, 2019).

Konut politikalarının oluşturulmasında kavramsal çerçevenin bütüncül biçimde değerlendirilmesi büyük önem taşımaktadır. Gecekondu, Türkiye gibi hızlı kentleşen toplumlarda sıklıkla karşılaşılan bir yerleşim biçimidir. İmar ve yapı mevzuatına aykırı olarak, başkasına ait arsa veya araziler üzerine izinsiz bir şekilde inşa edilen yapılar olarak tanımlanır (T.C. Resmi Gazete, 2019). Gecekondulaşma, konut ihtiyacının piyasa koşullarında karşılanamaması durumunda alt gelir gruplarının başvurduğu bir çözüm biçimidir. Bu nedenle, gecekondu yalnızca fiziksel değil, aynı zamanda sosyal ve ekonomik eşitsizliklerin mekânsal yansımalarıdır. Konut açığı, niceliksel olduğu kadar niteliksel bir sorunu da ifade eder. Bir ülkedeki mevcut konut stokunun, toplumun ihtiyacını karşılamaya yetmemesi durumunu tanımlar. Ancak bu açık yalnızca sayısal bir eksiklik değil, aynı zamanda mevcut konutların niteliksel olarak yetersizliği anlamına da gelebilir (Ertürk, 1996 s. 191). Bu bağlamda konut stoku, bir ülkenin tüm konut envanterini temsil ederken; kullanım dışı kalmış, eski, afet riski taşıyan ya da işlevini yitirmiş yapılar bu stoktan düşülmelidir. Konut ihtiyacı, bireyin yeterli yaşam alanına olan gereksinimini tanımlar. Bu gereksinim karşılanmadığında ortaya çıkan durum, konut sorunu olarak adlandırılır. Tarihsel olarak bu sorun ilk kez 19. yüzyılda sanayileşen Avrupa ülkelerinde, işçi sınıfının sağlıklı koşullarda yaşaması nedeniyle gündeme gelmiştir (Bumin, 1990, s. 68).

Konut sorunu, özellikle düşük gelirli grupların kent içindeki yaşam alanlarına erişimde karşılaştıkları engellerle derinleşmekte; bu noktada devlet müdahalesi sosyal devlet anlayışı doğrultusunda zorunlu hale gelmektedir. Bu bağlamda yürütülen sosyal konut çalışmaları ile kamu kurumları veya kâr amacı gütmeyen kuruluşlar tarafından, genellikle satmak ya da kiralamak üzere yapılan ve özellikle dezavantajlı gruplara yönelik üretilen konutlarla, konut sorununa çözüm üretilmeye çalışılmaktadır (Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği, 2009, s. 40). Sosyal konutlar, devletin barınma hakkını sağlama yükümlülüğünün bir uzantısıdır ve bu yönüyle konutun “piyasa dışı” bir biçimde sunulmasını gerektirir. Diğer yandan, toplu konut; çok sayıda konutun bir arada, planlı ve genellikle büyük ölçekli olarak üretilmesi anlamına gelir. Toplu konut projeleri, teknik ve ekonomik verimlilik sağlamanın yanı sıra kent

planlamasında altyapı maliyetlerini azaltma ve konut açığını kapatma amacı taşır (Keleş, 2010, ss. 366–367).

Konutun yalnızca fiziksel değil, aynı zamanda psikolojik ve sosyal yönleri de bulunmaktadır. Konutsal tatmin, bireylerin yaşadıkları konutlardan memnuniyet düzeylerini ifade eder. Bu kavram, konutun fiziksel özelliklerinden çok, kullanıcının beklentileri ve yaşam tarzıyla ne ölçüde örtüştüğüyle ilgilidir (Günel & Esin, 2007, s. 25).

Konut çevresi, bireyin yaşadığı fiziksel ortamın yanı sıra sosyal bağlamını da kapsayan bir kavramdır. Yalnızca konutun bulunduğu fiziki alanı değil; komşuluk ilişkileri, sosyal olanaklar, güvenlik, ulaşım gibi unsurları da içine alır (Kellekçi & Berköz, 2006, s. 168).

Konut Politikası Araçları

Ülkelerin konut sektörüne müdahalesi; sosyal adaletin tesisi, ekonomik istikrarın sağlanması ve mekânsal planlamanın sürdürülebilirliği açısından merkezi bir öneme sahiptir. Bu müdahaleler genellikle düzenlemeler, vergilendirme ve sübvansiyon politikaları, sosyal konut üretimi ve kentsel yenileme uygulamaları gibi araçlarla gerçekleştirilir. Konut piyasasına yönelik hukuki düzenlemeler arasında en yaygın olanı kira denetimi olup kira artışlarının sınırlanması, tahliye süreçlerinin yasal koşullara bağlanması ve kiracı haklarının korunması gibi mekanizmaları içermektedir (Boelhouwer, 1993, s. 406). Bu uygulama, özellikle arzın yetersiz, talebin ise yoğun olduğu kentleşme dönemlerinde sosyal dengeyi korumaya hizmet etmektedir (Keleş, 2019).

Konut finansmanı alanında ise hükümetler, kredi biçimlerini, faiz oranlarını ve ipotek sistemlerine dair koşulları belirleyerek düşük ve orta gelir gruplarının konut edinimini kolaylaştırmayı hedefler. Gerekteğinde bu kredilere devlet garantisi sağlanabilir veya faiz desteği uygulanabilir (Milliyet Emlak, 2025).

Yapı ve konut standartları da devlet müdahalesinin bir diğer yönünü oluşturmaktadır. İmar izinleri, yapı ruhsatları, malzeme uygunluğu, kat yüksekliği ve iskan süreçleri gibi teknik düzenlemeler, yalnızca yapısal güvenliği değil; aynı zamanda çevresel sürdürülebilirliği ve afetlere dayanıklılığı da güvence altına almaktadır. Diğer bir müdahale aracı olan vergi politikaları, hem piyasanın düzenlenmesinde hem de yatırım eğilimlerinin yönlendirilmesinde önemli rol oynamaktadır. Arsa ve bina vergileri, gayrimenkul gelir vergileri, değer artış kazancı vergileri ve katma değer vergisi gibi kalemler bu bağlamda önemli bir yere sahiptir (Öngören, 2013, ss. 9–12; 2020, ss. 36–49). Vergi oranlarının artırılması ya da istisna uygulanması yoluyla devlet, piyasa üzerinde arz-talep dinamiklerini yönlendirebilir (Özlük, 2014, ss. 100–104).

Devletlerin konut piyasasına müdahalelerinin önemli araçlarından biri olan sübvansiyonlar, toplumsal refahı artırmak ve konuta erişimi kolaylaştırmak amacıyla sunulan mali desteklerdir. Bu destekler, arz ve talep yanlı sübvansiyonlar olarak ikiye ayrılır. Arz yanlı sübvansiyonlar, konut üreticilerine yönelik olup maliyetleri azaltarak konut arzını artırmayı hedeflerken; talep yanlı sübvansiyonlar (nakit yardımlar, dolaylı vergi kolaylıkları), hanehalkının konut edinme veya kiralama gücünü artırmaya odaklanmaktadır. Devlet destekli konut kredilerinde düşük faiz oranları ya da vergi muafiyetleri bu sübvansiyon türüne örnek verilebilir (Türel, 1998, ss. 42–46).

Sosyal konut politikaları, özellikle iki dünya savaşı arasında hız kazanan kentleşme ve yoksullaşmanın etkisiyle, devletlerin müdahale alanına dönüşmüştür. Başlangıçta sadece işçi sınıfının barınma sorunlarını çözmeye odaklanan bu politikalar, savaş sonrası dönemde orta gelirli kesimleri de kapsayacak şekilde genişletilmiş ve genel sosyal kalkınma hedeflerinin bir bileşeni haline gelmiştir. Bu süreçte kamu otoriteleri sadece konut sağlayıcı değil, aynı zamanda denetleyici ve yönlendirici bir rol üstlenmiştir. Küreselleşmenin etkisiyle kentlerde artan mekânsal eşitsizlik ve yoksulluğun konuta erişimi güçleştirilmesi, sosyal konutun yalnızca bir barınma aracı değil; aynı zamanda sosyal refah ve bütünleşmenin de aracı olmasına neden olmuştur (Economic Commission for Europe, 2015, ss. 6–8).

Sosyal konut tarihine bakıldığında, ilk büyük uygulama 19. yüzyılın sonunda İngiltere’nin Bethnal Green bölgesinde gerçekleştirilmiş ve bu alan, sağlıklı koşullarda yaşayan 6000 kişilik nüfus için modern konut alanına dönüştürülmüştür. Bu tür kentsel dönüşüm projeleri, yalnızca mekânsal iyileştirme değil aynı zamanda sosyal yapının dönüştürülmesini de amaçlamıştır. Sosyal konutlara ilişkin ilk yasal düzenlemeler Belçika’da (1889), ardından İngiltere (1890) ve Fransa’da (1894) yürürlüğe girmiş; günümüzde en gelişmiş sosyal konut sistemlerinden birine sahip olan Hollanda’da ise ilk uygulamalar 1901’de başlamıştır. Bu tarihsel süreç, sosyal konutun sanayileşen toplumlarda doğduğunu ve ilk hedef kitlenin yoksul işçiler olduğunu ortaya koymaktadır (Reinprecht, 2007, ss. 33–35).

Sosyal konut üretiminde devlet farklı yöntemler benimsemektedir. Bunlar doğrudan kamu eliyle yapılan üretimlerin yanı sıra kooperatiflere ve özel firmalara sağlanan vergi avantajları ve kredi desteklerini de içerir. Ayrıca dar gelirli hanehalklarına kira yardımları, gelir destekleri ve vergi indirimleri gibi uygulamalarla sosyal konuta erişim artırılmaktadır. Bu yaklaşım, sosyal konutu salt fiziksel bir yapı olmaktan çıkarıp sosyal politika sisteminin bir bileşeni haline getirmiştir. Sosyal konut politikasıyla ilişkili bir diğer araç ise kentsel yenileme projeleridir. Sağlıksız, yasadışı ve çöküntü haline gelmiş kentsel alanların günümüz yaşam standartlarına göre yeniden düzenlenmesini kapsayan bu projeler, yalnızca fiziksel dönüşümü değil, aynı zamanda sosyo-ekonomik entegrasyonu da hedeflemektedir (Akalin, 2016, s. 110).

Türkiye’de Konut Politikası ve Yasal Düzenlemeler (1923–2000)

Türkiye’de 1923–1950 Konut Politikası ve Yasal Düzenlemeler

Türkiye Cumhuriyeti’nin kuruluşunun akabinde devlet, siyasal, ekonomik ve kültürel alanda kapsamlı bir yeniden yapılanma sürecine girmiştir. 1930’lara kadar gerçekleştirilen reformlar kapitalist gelişmenin önünü açmayı hedeflemiş, ancak bu dönüşüm daha çok kent merkezlerinde etkili olmuş, kırsal alanlara sınırlı düzeyde yansımıştır (Keleş, 1989, s. 63). 1930’larda devletçilik eksenli politikalar, Türkiye’de sanayi kapitalizminin kurumsal ve hukuki altyapısını şekillendirmiş, güçlü bir sanayi burjuvazisinin ortaya çıkışı ise 1950’lerin ekonomik liberalleşme sürecinde gerçekleşebilmiştir. 1923–1945 döneminde devletin gündeminde çeşitli konut sorunları yer almıştır. Bunlardan ilki, Kurtuluş Savaşı sonrasında Batı Anadolu’da Yunan işgali nedeniyle tahrip olan kentlerin yeniden inşa edilmesi olmuştur. İkincisi, Ankara’nın başkent ilan edilmesiyle ortaya çıkan yeni kentsel yerleşim ve konut ihtiyacı olmuştur. Üçüncü sorun ise 1930’lu yıllarda uygulanan sanayileşme politikalarının, demiryolu hatları üzerinde küçük kentlerde sanayi tesislerinin kurulmasıyla birlikte doğurduğu işçi konutu ihtiyacının ortaya çıkmasıdır (Toprak, 1990, s. 38).

Bu dönemde önemli bir düzenleme olarak 1923 yılında çıkarılan “Mübadele, İmar ve İskân Kanunu” ile mübadillerin yurda yerleştirilmesi amaçlanmıştır. 1945 yılına kadar mübadiller için toplam 132.150 konut inşa edilmiştir. Başkent Ankara’da ise özellikle memurların konut ihtiyacı öne çıkmıştır. Bu kapsamda, 1925 tarihli 586 sayılı yasa ile memurlara konut kooperatifleri kurmaları için aylıklarının yarısı kadar avans verilmesi sağlanmış; 1928’de 1352 sayılı yasa ile memur konutları yapımı desteklenmiş ve 1929’da 1452 sayılı yasa ile memurlara konut tazminatı ödenmesi kabul edilmiştir. Ayrıca, 1926 yılında çıkarılan 844 sayılı kanunla, Emlak ve Eytam Bankası 20 milyon TL sermaye ile kurulmuş ve özellikle de Ankara’nın konut ihtiyacına öncelik verilmiştir (Keleş, 2010, s. 445).

1937’den itibaren devletin yıllık bütçesine memur konutları için ödenek ayrılması eklenmiş, 1944 tarihli 4626 sayılı Kanun ile memur konutu inşası devlet görevi haline gelmiştir. Ankara’daki memur konutlarının dışında, ülke genelinde yurttaşların barınma sorunlarını çözmeye yönelik olarak 1923’te çıkarılan Mübadele, İmar ve İskân Kanunu kapsamında 1945’e kadar 132.150 konut inşa edilmiştir. İkinci Dünya Savaşı’nın ekonomik etkileriyle birlikte 1939’da çıkarılan Milli Koruma Kanunu ile kira artışları dondurulmuş, kiracıların haksız tahliyelerini önleyen hükümler getirilmiştir. 1946’da çıkarılan 4947 sayılı yasa ile Emlak ve Eytam Bankası, Emlak Kredi Bankası’na dönüştürülmüş; konut finansmanı genişletilerek düşük faizli krediler sağlanması ve

konut yapımının teşvik edilmesi hedeflenmiştir (Çoban, 2012, ss. 78–81).

1947 tarihli 5020 sayılı Kanun ile 1939 yılına ait kira bedelleri %20 oranında artırılmış, ancak 1953 tarihli 6084 sayılı Kanun ile kira denetiminin 1955 yılı itibarıyla sona erdirilmesi öngörülmüştür. Buna rağmen ekonomik koşullar nedeniyle kira denetimine yeniden dönülerek, 1939 kira bedellerine günün şartlarına uygun ilaveler yapılmıştır. İşçilerin artan konut sorununa çözüm getirmek amacıyla 1949 yılında 5417 sayılı İhtiyarlık Sigortası Kanunu yürürlüğe girmiştir (Toprak, 1988, ss. 38–40).

Bu dönemde, Sosyal Sigortalar Kurumu ve Emlak Kredi Bankası gibi kuruluşlar edinilen tasarrufların konut üretiminde kullanılmasını sağlamak için kredi desteği sunmuş, Vakıflar Bankası ve Türkiye Öğretmenler Bankası da ipotek kredisi verme yetkisiyle faaliyette bulunmuştur. Ancak Ziraat ve İller Bankası'nın bu alandaki katkısı sınırlı kalmıştır. 1948 yılında çıkarılan 5218 ve 5228 sayılı yasalar, belediyelerin konut sorunuyla ilgilenmesine yönelik önemli düzenlemeler getirmiştir. 5218 sayılı yasa, mevcut gecekonduların ıslahı amacıyla çıkarılmış, ıslah edilebilen yapıların iyileştirilmesi, ıslah edilemeyen yapıların sahiplerine yeni yerler gösterilmesi öngörülmüştür. Belediye sınırları içindeki hazine arazilerinin devriyle ucuz arsa üretimi sağlanmış, gecekonduların bu arsalar tahsis edilmiştir. 5228 sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunu ise belediyelere, tüm hazine arazilerinde konut için arsa üretme görevi vererek bu yetkiyi genişletmiştir. Ayrıca üretilen arsaların kişilere ve kooperatiflere tahsisi, vergi bağışıklıkları ve kredi kolaylıkları da yasada düzenlenmiştir. Ancak her iki yasa da, üretilen arsaların mülkiyetinin kamuya ait olması yerine satışa sunulması ile özel mülkiyete geçişe zemin hazırlamıştır (Arü, 1970, ss. 3–4).

Türkiye’de 1950–1980 Konut Politikası ve Yasal Düzenlemeler

1950–1980 döneminde Türkiye’de hızlı kentleşme, artan gecekondular ve tarım dışı sektörlerdeki işgücü artışıyla birlikte toplumsal ve ekonomik yapıda ciddi dönüşümler yaşanmıştır (Keleş, 2015, s. 78). Bu süreçte konut politikalarının odağı başkentten büyük kentlere kaymış, gecekondular sorununa çözüm bulmak amacıyla çeşitli yasal düzenlemeler yapılmıştır. Ancak konut üretimini artırmaya yönelik teşvikler, beklenen başarıyı sağlayamamıştır. 1950’li yıllarda konut politikaları bireysel inisiyatiflere bırakılmış, devlet barınma sorununa doğrudan müdahale etmekten kaçınmıştır. 1950’de çıkarılan 5656 sayılı Kanun ile belediyelere konut üretme ve kiralama yetkisi verilmiş, ancak uygulamada etkin bir rol üstlenilmemiştir. 1953’te çıkarılan 6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunu da konut açığını kapatmakta yetersiz kalmıştır (Çoban, 2012, s. 84).

Bu dönemde yap-satçılık uygulaması yaygınlaşmış, 1954’te Tapu Kanunu’nda yapılan değişikliklerle tek parselde çok katlı yapıların önü açılmıştır. 1965 tarihli Kat Mülkiyeti Kanunu ile daire bazlı mülkiyet yasal hale gelmiş ve yap-satçılık daha da hız kazanmıştır (Çoban, 2012, s. 81). Önemli bir gelişme olarak 1958 yılında İmar ve İskân Bakanlığı kurulmuş, bakanlık bölgesel ve yerel planlama, konut üretimi ve afet önlemleri gibi konularda görev üstlenmiştir. 1961 Anayasası’nın 49. maddesi ile devlet, dar gelirli ailelerin sağlıklı konut ihtiyacını karşılamakla yükümlü tutulmuş; gecekondular alanlarının iyileştirilmesi, altyapı hizmetlerinin götürülmesi ve konut üretiminin teşviki hedeflenmiştir (Akalin, 2016, ss. 114–115). Bu çerçevede gecekondular alanlarının altyapısının geliştirilmesi, iyileştirme çalışmaları ve mal ediniminin kolaylaştırılması hedeflenmiştir. Bütçe dışı kaynaklarla oluşturulan Toplu Konut Fonu ile konut sektöründe özelleştirme politikaları da teşvik edilmiştir (Arü, 1970, ss. 3–4). 1948’de gündeme gelen gecekondular ve yap-satçılık, 1965’te Kat Mülkiyeti Kanunu ve 1966’da çıkarılan 775 sayılı Gecekondular Kanunu ile yasal hale gelmiştir. Bu kanunla ıslahı mümkün olan gecekonduların iyileştirilmesi, tasfiye edilmesi ve yeni gecekondular yapımının önlenmesi amaçlanmıştır. Ancak, sağlıklı yapılaşmanın önüne geçilememiş, bu da 1967 sonrası toplu konut fikrinin önem kazanmasına neden olmuştur. İlk toplu konut üretimi girişimleri daha çok özel sektör ve yerel yönetimler eliyle gerçekleşmiş, toplu konut üretiminin kurumsallaşması ise ancak 1980’li yıllarda sağlanabilmiştir (Keleş, 2010, s. 449).

Türkiye’de 1980–2000 Konut Politikası ve Yasal Düzenlemeler

1980 sonrası Türkiye’de konut politikaları, yaşanan askeri darbe ve 24 Ocak 1980 Ekonomik Kararları çerçevesinde önemli değişiklikler göstermiştir. Bu dönemde devletin etkin olduğu sosyal konut politikalarının yerini özel sektörün ağırlık kazandığı bir konut politikası anlayışı almıştır. Dışa açık ve neoliberal ekonomi modeline geçişle birlikte, devlet konut üretiminden çekilmiş, büyük ölçekli toplu konut uygulamaları teşvik edilmiştir. 1984 yılında kurulan TOKİ ile devlet, toplu konut üretiminde piyasa mekanizmasını desteklemiş, konut üretiminde kooperatifler ve belediyeler gibi aktörlerin rolü artmıştır. Toplu Konut Yasası ve sağlanan kredi olanakları ile büyük ölçekli konut üretimleri desteklenmiş, küçük ölçekli üretimlerin yerine devasa toplu konut projeleri teşvik edilmiştir. Emlak Bankası gibi kamu bankaları ise piyasaya doğrudan müdahalede etkin olamamıştır (Çoban, 2012, ss. 91–95).

1982 Anayasası ile devlet, sadece yoksul kesimler için değil, tüm toplumsal kesimler için konut gereksinimlerini karşılamakla yükümlülüğü altına girmiştir. Ancak 1980’ler sonrası politikalar ağırlıklı olarak orta ve üst gelir gruplarına yönelmiş, yoksul kesimlerin konut sorunları büyük ölçüde ihmal edilmiştir. Bu dönemde 1980 yılında Milli Konut Politikası açıklanmış ve

ardından 1981’de çıkarılan 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu ile alt ve orta gelir grubuna yönelik toplu konut üretimi hedeflenmiştir. Fondan yararlanmak için bireyin kendi, eş veya velayeti altındaki çocuklarına ait konutunun bulunmaması, alt veya orta gelir grubuna mensup olması gibi şartlar getirilmiş, üretilecek konutların 100 m²’yi geçmemesi öngörülmüştür. Ancak bu yasanın ömrü kısa sürmüş ve 1984’te kabul edilen 2985 Toplu Konut Kanunu ile kapsamı genişletilmiş, sosyal sınırlamalar azaltılarak daha çok serbest piyasa koşullarına dayalı bir konut üretim süreci başlatılmıştır. Böylece kooperatifler aracılığıyla yapılan toplu üretim, özel sektörle iş birliği içinde hız kazanmıştır (Türel, 1989, ss. 138–150).

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, devlet bütçesinden doğrudan kaynak aktarmak yerine, vergi ve satış gelirlerinden pay ayrılarak oluşturulan bir Toplu Konut Fonu mekanizması getirmiştir. Bu düzenleme ile yalnızca yapı kooperatifleri değil, özel sektör şirketleri, yapsatçılar ve konutla ilgili sanayi kuruluşları da fondan yararlanabilmiştir (Karasu, 2009, s. 255). Toplu Konut Fonu sayesinde konut yatırımlarının GSMH içindeki payı %16’dan %21’e yükselmiştir. Ancak 2985 sayılı Kanun ile bir dizi sosyal nitelikli sınırlama kaldırılmıştır. Ferdi kredi imkânı getirilmiş, ev sahibi olmama şartı kaldırılmış ve konut büyüklüğü 100 m²’den 150 m²’ye çıkarılarak kamu destekli lüks konut yapımının önü açılmıştır. Yap-satçılar da doğrudan destek kapsamına alınmıştır. Bu düzenlemeler, özellikle yapı kooperatifleri aracılığıyla konut üretimini artırmıştır. 1960’larda konut üretiminde 7%’yi geçemeyen kooperatif payı, 1980’lerde 30%’un üzerine çıkmıştır. Kooperatif sayısı da 1979’da 14.872 iken, 1998’de 38.450’ye ulaşmıştır (Çoban, 2012, ss. 94–95).

1990 yılında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi ikiye ayrılarak TOKİ bağımsız bir yapı haline getirilmiştir. 1993 yılına kadar bağımsız bütçeyle faaliyet gösteren Toplu Konut Fonu, bu tarihten sonra genel bütçeye dahil edilmiş, 2001 yılında ise bu fonun faaliyetine son verilmiştir. 1984–1993 yılları arasında 877.984 konut fon desteği alırken, 1993–1999 döneminde bu sayı 252.177’ye düşmüştür. 1984–2003 yılları arasında ise toplam 1.048.310 konut için kredi desteği sağlanmıştır (Demir & Palabıyık, 2005, ss. 3–10).

2000 Sonrası Türkiye’de Konut Politikası

2000 Sonrası Türkiye’de Konut Politikası ve Yasal Düzenlemeler

2000’li yıllardan itibaren Türkiye’de konut politikaları, özellikle kentsel dönüşüm projeleri etrafında şekillenmiştir. Marmara Depremi’nin ardından, mevcut kentsel stokun yenilenmesi, gecekonduların alanlarının rehabilitasyonu ve tarihi bölgelerin restorasyonu gibi gerekçelerle kapsamlı dönüşüm çalışmaları başlatılmıştır. Bunlardan biri 6305 sayılı Afet Sigortaları Kanunu’nudur. Kanunun amacı, binalarda deprem

nedeniyle oluşabilecek maddi zararların karşılanabilmesi için zorunlu deprem sigortasının yapılmasını sağlamak ve sigorta şirketlerinin teminat vermekte zorlandığı ya da hiç teminat sağlayamadığı çeşitli afet ve riskler sonucu ortaya çıkabilecek maddi ve bedeni zararlar için sigorta ve reasürans teminatlarına ilişkin yöntem (usul) ve esasları düzenlemektir (Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı, 2015, ss. 93–100).

Geçmişte gecekondulaşmaya göz yuman merkezî ve yerel yönetimler, kent topraklarındaki artan rant potansiyelini değerlendirmek amacıyla gecekondular bölgelerinde müdahalelere yönelmiştir. Bu dönemde ayrıca “Acil Eylem Planı” devreye alınmıştır. 2000 ve 2001 yıllarında yaşanan ekonomik krizlerin akabinde, 2002 genel seçimlerinde iktidara gelen AKP, yayımladığı Acil Eylem Planı ile konut ve kentsel dönüşüm politikalarını öncelikli bir alan hâline getirmiştir. Planın 44. maddesinde, gecekondular alanlarının modern kent dokusuna entegre edilmesi ve belediyelere bu süreçte artırılmış yetkiler verilmesi hedeflenmiştir (Olgun, 2014, s. 239). Bununla birlikte acil durum yönetimine uygun şekilde planlanmamış yapılar ve yatırımlar, meydana gelen acil durumlarda önemli maddi kayıplara yol açmaktadır. Bu nedenle, acil eylem planları çerçevesinde mevcut yapıların ülkemizde geçerli olan yönetmeliklere ve günümüz koşullarına göre yeniden değerlendirilmesi, gerekli güncellemelerin yapılması ve bu sürecin ülkenin stratejik gelişim hedefleri doğrultusunda sürdürülebilir kalkınma çalışmalarına entegre edilmesi gerekmektedir (Taş & Erdal, 2015, ss. 28–30). Bu bağlamda, kentsel alanların inşa edilme, planlanma ve yönetilme yöntemlerinin önemli ölçüde değiştirilerek sürdürülebilir kalkınma hedeflerine ulaşılması amaçlanmalıdır (Taner, 2020, s. 203).

AKP hükümetleri döneminde, özellikle TOKİ Başkanlığı eliyle yürütülen projeler konut politikalarının merkezinde yer almıştır. Kentsel dönüşüm kavramı yalnızca mevcut yapıların yenilenmesi değil, aynı zamanda henüz yapılaşmamış alanların planlı bir şekilde geliştirilmesini de kapsamaktadır (Koçak & Tolanlar, 2008). 2003 sonrası konut politikası, önceki dönemlerden farklı olarak daha bütüncül ve kurumsallaşmış bir planlama anlayışı sergilemiştir. AKP tarafından “Acil Eylem Planı” kapsamında başlatılan konut seferberliği 2003–2010 yılları arasındaki faaliyetleri kapsamaktadır (TOKİ, 2011, s. 11).

Bu süreçte, Türkiye genelinde 81 il, 800 ilçe ve 1.945 şantiyede yürütülen inşaat çalışmaları sonucunda toplam 491.225 konut üretilmiştir. Üretilen konutların önemli bir bölümü sosyal konut niteliği taşımaktadır. Bu kapsamda, 196.880 konut düşük ve orta gelir grubundaki vatandaşlara, 135.972 konut alt gelir grubuna ve yoksul kesimlere, 54.930 konut gecekondular dönüşüm projelerine, 17.985 konut afet mağdurlarına ve 3.907 konut da tarım köy uygulamaları çerçevesinde 35 köye inşa

edilerek tahsis edilmiştir. Böylece toplamda 409.674 konut sosyal konut kategorisinde değerlendirilmiştir. Öte yandan, 81.551 konut kaynak geliştirme projeleri kapsamında üretilmiş olup bu konutlardan 58.003'ü Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) tarafından gerçekleştirilmiştir. Konut seferberliği kapsamında ayrıca yerel yönetimlerle iş birliği içerisinde yürütülen geniş kapsamlı Kentsel Yenileme Programı doğrultusunda 256 projede toplam 184.857 konutluk gecekondü dönüşüm çalışmaları planlanmıştır. Bu projelerden 115 bölgede 54.930 konutluk uygulamalar başlatılmış ve bu uygulamalardan 31.713 konutun inşası tamamlanmıştır (Eşkinat, 2012, ss. 164–165).

2017'ye kadar ruhsatsız inşa edilen yapılar için uygulanan İmar Barışı (3194 Sayılı İmar Kanunu Geçici 16. madde) ile kaçak yapılar kayıt altına alınmış, altyapı hizmetlerinden yararlanma, mülkiyet işlemleri ve kredi kullanımı kolaylaştırılmıştır. Ancak bu durum, uzun vadede kaçak yapılaşmayı meşrulaştırarak şehircilik ilkelerine zarar verecek sonuçlar doğurmuştur (Markoç, 2019, s. 3606). 2000'li yılların başından itibaren, küreselleşmenin etkisiyle Türkiye'de konut üretimi daha çok üst gelir gruplarına yönelmiş; yabancı yatırımcılara konut edinme hakkı tanınmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın imar barışı uygulamasına ilişkin yaptığı açıklamada, bugüne kadar 10,5 milyon vatandaşın bu düzenlemeye başvurduğu ve toplamda 17,5 milyar liranın üzerinde bir gelir elde edildiği belirtilmiştir (Anadolu Ajansı, 2019). 1 Mayıs 2019 tarihine kadar en fazla başvurunun yapıldığı iller arasında kaçak yapıların büyük bir kısmının yer aldığı İstanbul ilk sırada yer almıştır. Yaklaşık 2 milyon kaçak yapının bulunduğu kentte, söz konusu tarihe kadar 1 milyon 722 bin 696 kişi imar barışından yararlanmak için başvuru yapmıştır. İstanbul'u, 795 bin 934 başvuru ile İzmir takip etmiş; Ankara ise 452 bin 295 başvuru ile vatandaşların yoğun ilgi gösterdiği ilk üç şehir arasında yer almıştır (Yapı Kayıt Belgesi Tebliği, 2019).

2005'te çıkarılan 5393 sayılı Belediye Kanunu ile yerel yönetimler kentsel dönüşüm sürecinde aktif rol almaya başlamıştır. Aynı yıl, Sulukule örneği ile başlayan tarihî yenileme projeleri, alt sınıfların kentsel merkezlerden dışlanmasına yol açmış ve dönüşüm süreçlerinde sosyal adalet sorunları doğmuştur. Fikirtepe, Gaziosmanpaşa Sarıgöl ve Ankara Altındağ gibi alanlarda da benzer örnekler yaşanmıştır. 2014–2018 Onuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı; konut arzının özellikle alt gelir gruplarına yönelik artırılmasını, yaşlılar ve engellilere uygun yaşam alanları tasarlanmasını ve yönetim ilkesine dayalı kentsel dönüşüm uygulanmasını önermiştir (World Bank, 2025). Kahramanmaraş depremi sonrası şehirlerin yeniden inşası için başlatılan çalışmalar kapsamında, toplam 518 bin 192 şehir konutu ve 161 bin 808 kırsal konut olmak üzere toplamda 680 bin konut ve köy evi ile birlikte, 114 bin 320 dükkân, 23 bin 511 ahır, 1.736 samanlık ve 30 bin 433

diğer bağımsız bölüm olmak üzere toplam 850 bin bağımsız birimin inşa edileceği açıklanmıştır. Bu büyük dönüşüm sürecinde 650 bin konut ve köy evinin yapılması planlanmakta, bunlardan 319 konutun ise yıl sonuna kadar afetzedelere teslim edilme konusu ise hükümet politikası olarak benimsenmiştir (Özhaseki, 2023a).

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından açıklanan verilere göre, 180 bin konut ve köy evinin inşasına fiilen başlanmış, yaklaşık 140 bin konut ise proje aşamasındadır. Bu süreçte, 120 bin 389 konut TOKİ tarafından, 21 bin 921 konut ise Emlak Konut GYO tarafından özellikle Adıyaman ilinde olmak üzere inşa edilmeye başlanmıştır (Özhaseki, 2023b). Ayrıca, 4 bin konut için projelendirme çalışmalarının sürdüğü, 37 bin 129 köy evinin Yapı İşleri Genel Müdürlüğü eliyle yapıldığı ve 32 bin 871 konutun proje süreçlerinin devam ettiği belirtilmektedir. Deprem bölgesinde toplam 143 bin 271 köy evinin, ahipleriyle birlikte inşa edilmesi hedeflenmektedir. Gaziantep'in Nurdağı ilçesindeki Belpınar ve Mesthüyük köyleri ile Kahramanmaraş'ın Türkoğlu ilçesine bağlı Özbek köyünde yaklaşık 100 köy evinin teslim edilerek hak sahiplerine ulaştırıldığı da ayrıca ifade edilmektedir (İletişim Başkanlığı, 2025).

TOKİ'nin Konut Politikası Üzerindeki Etkisi

2000 sonrası Türkiye'de kentsel dönüşüm politikaları, yalnızca mekânsal iyileştirmeyi değil, aynı zamanda ekonomik büyümenin ve sermaye birikiminin itici gücü olarak kent mekânının yeniden üretimini hedeflemiştir. Bu süreçte kentleşme, neoliberal politikaların mekânsal uzantısına dönüşerek, inşaat ve gayrimenkul odaklı birikim stratejilerinin önünü açmıştır. Yalçın ve arkadaşlarına göre, bu dönüşüm süreci, 1999 depremi gibi afetleri meşrulaştırıcı bir gerekçeye dönüştürmüştür; devletin asli işlevlerinden biri olan kamu yararı anlayışını, sermaye birikimi lehine şekillendirmiştir. Aynı dönemde İstanbul başta olmak üzere büyükşehirlerde uygulanan projeler, genellikle rant değeri yüksek bölgelerde yoğunlaşmış; bu durum kent yoksullarının yerinden edilmesine, sosyal ayrışmanın derinleşmesine ve mekânsal eşitsizliklerin artmasına neden olmuştur. Kentin özellikle kuzey kuşağında yürütülen büyük altyapı projeleri (örneğin 3. Köprü, 3. Havalimanı), doğal alanların ve kırsal karakterin sermaye birikimi süreçlerine dâhil edilmesini hızlandırmıştır. Bu da hem ekolojik tahribat hem de iklim değişikliği açısından riskli bir tabloyu beraberinde getirmektedir (2014).

TOKİ, 1984 yılında 2985 sayılı yasa ile kurulmuş ve başlangıçta konut kooperatifleri üzerinden finansman sağlama odaklı faaliyet göstermiştir. 1984–2002 döneminde yaklaşık 940.000 konutun finansmanına destek sağlanmış, 2001 yılında Toplu Konut Fonu kaldırılmış ve TOKİ'nin işlevi daralmıştır. AKP iktidarı sonrasında, TOKİ'nin görev alanı genişlemiş ve

özellikle kentsel dönüşüm ile sosyal konut üretiminde merkezi bir aktör hâline gelmiştir. 2003 tarihli 4966 sayılı kanunla TOKİ, özel sektör ile ortaklık yapabilme ve geniş mali kaynak yaratabilme yetkileri kazanmıştır. Emlak Konut GYO’nun yeniden yapılandırılması da TOKİ’nin elini güçlendirmiştir. 2004 yılında Arsa Ofisi’nin yetkileri TOKİ’ye devredilmiş, böylece arsa üretimi ve dağıtımı tek elde toplanmıştır (Genç, 2008, ss. 116–126).

TOKİ, 2004’te Başbakanlığa bağlanmış; göçmen konutları projeleri gibi yeni sosyal görevler üstlenmiştir. 2007’de Gecekondu Kanunu’ndaki değişikliklerle, gecekondu dönüşüm yetkileri de TOKİ’ye verilmiştir. 2008 küresel krizinin etkilerini azaltmak için TOKİ’ye, kâr amaçlı projelere katılma, yurtdışı projeler geliştirme, afet konutu üretme gibi yeni yetkiler verilmiştir. 2009 sonrası dönemde TOKİ, Sosyal Yardımlar Genel Müdürlüğü ile iş birliği yaparak düşük gelirli gruplara yönelik, taksitleri uzun vadeye yayılmış sosyal konut projeleri geliştirmiştir. Bu model, batılı ülkelerdeki kiralık sosyal konutlardan farklı olarak mülkiyete dayalı bir sistem oluşturmuştur. TOKİ Başkanlığı, yalnızca yurtiçindeki barınma ihtiyacını karşılamakla sınırlı kalmayıp, göçmenlerin konut sorununa da müdahale eden sosyal bir aktör olarak faaliyet göstermiştir. Bu kapsamda ilk büyük uygulama, 1989 yılında Bulgaristan’dan Türkiye’ye zorunlu göç eden yaklaşık 300.000 soydaşın konut ihtiyacını karşılamaya yönelik projeler olmuştur. Göçmenlerin yoğunlaştığı illerde, devlet destekli konut üretimi ile barınma krizine hızlı çözüm getirilmiştir. Projelerin finansmanı için uluslararası destek sağlanmış; Avrupa Konseyi Kalkınma Bankası’ndan 376,7 milyon doları, İslam Kalkınma Bankası’ndan ise altyapı projeleri için 10 milyon dolar tutarında geri ödemeli kredi temin edilmiştir. Ayrıca, sosyal hizmet altyapısı için 5 milyon dolarlık hibe alınmıştır (Gürer, 2024, ss. 115–141). 1992 yılında kabul edilen 3835 sayılı Kanun kapsamında, asimilasyon politikalarına maruz kaldıkları için Türkiye’ye göç eden Ahıska Türklerinin barınma ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla sürecin koordinasyonu TOKİ Başkanlığı’na verilmiştir. Bu kapsamda TOKİ, Ahıska Türklerinin yerleşimine yönelik olarak İzmir, Bursa illerinde çeşitli konut projeleri geliştirmiş ve uygulamaya koymuştur (TOKİ, 2022).

2019 yılında “Her Yıl 100 Bin Yeni Sosyal Konut” projesi başlatılmıştır. Yatay mimariye dayalı, 2+1 ve 3+1 dairelerden oluşan konutlar için belirli sosyal kategoriler öncelikli tutulmuş; başvuru koşulları ve ücretler belirlenmiştir. Bu projelerle TOKİ, hem konut arzını artırmayı hem de sosyal devlet ilkesi doğrultusunda düşük gelirli grupları ev sahibi yapmayı hedeflemiştir. 2000 sonrası süreçte TOKİ, ülke genelinde çok yönlü projeler üretmiş, konut üretimini çeşitlendirerek sosyal, ekonomik ve afet kaynaklı ihtiyaçlara yanıt vermeyi

hedeflemiştir. TOKİ’nin konut programı kapsamında tarım köy uygulamaları, göçmen konutları, sosyal konutlar, afet konutları, uydu kent projeleri ve gelir paylaşım projeleri önemli yer tutmuştur (TOKİ, 2025).

Tarım Köy Uygulamaları, kırsal alanlarda ekonomik ve sosyal hayatı canlandırmayı amaçlamış; yerel üretim, örgütlenme, teknolojik destek ve yöresel mimarinin korunması hedeflenmiştir. Bu doğrultuda Adana Yüreğir Buruk Köyü, Aydın İncirliova ve Erzincan Yaylabası gibi projeler hayata geçirilmiştir. Göçmen Konutları, 1989 yılında Bulgaristan’dan zorunlu göç eden soydaşlar için başlatılan çalışmaların devamı olarak, 2004 yılında TOKİ’ye devredilmiştir (TOKİ, 2019).

Sosyal Konutlar alanında, 2003 Acil Eylem Planı ile başlayan süreçte TOKİ, kaliteyi artırmayı, spekülasyonu önlemeyi ve nüfusun dengeli dağılımını sağlamayı amaçlamıştır. 2011 yılında 500.000 konut hedefini tamamlayan TOKİ, 2023 yılına kadar 700.000 konut üretmeyi hedeflemiştir. Projelerde öncelik daha az gelişmiş bölgeler ve büyükşehirlerin çeper bölgelerine verilmiştir. Afet konutları kapsamında TOKİ, Erzincan (1992), Bingöl (2003), Simav (2011) ve Van (2011) depremlerinden etkilenen bölgelerde hızla konut ve sosyal altyapı inşa etmiş; kısa sürede önemli projeleri tamamlamıştır (TOKİ, 2019). Uydu Kentler, büyük şehirlerdeki nüfus baskısını azaltmak amacıyla geliştirilmiş; Silivri, Çorlu, Lüleburgaz gibi alanlarda uygulamaya konulmuştur. İstanbul Kayabaşı projesi gibi çevreci projelerle enerji verimliliği ve kişi başına düşen yeşil alan oranı artırılmıştır. Kaynak Geliştirme ve Gelir Paylaşım Projeleri ile TOKİ, kendi mülkiyetindeki arsaları özel sektörle geliştirerek sosyal konut projelerinin finansmanını sağlamıştır. İstanbul Küçükçekmece, Eskişehir Tepebaşı ve Ataşehir gibi projeler bu modelin başarılı örneklerindendir. TOKİ, bu çok yönlü projelerle yalnızca fiziksel mekân üretimi değil, aynı zamanda sosyal devlet ilkesinin bir parçası olan konut hakkının güçlendirilmesine yönelik stratejik bir aktör konumuna gelmiştir (TOKİ, 2020). 2004 yılında yapılan düzenlemeyle TOKİ, Başbakanlığa bağlı bağımsız bir kurum hâline getirilmiş, karar alma ve uygulama süreçlerinde daha esnek bir yapıya kavuşmuştur. Aynı dönemde arsa üretimi çeşitlendirilmiş ve kurumun öz kaynaklarını kullanarak proje geliştirmesi hedeflenmiştir. Bu değişimle TOKİ, konut üretiminde merkezi bir aktör konumuna yükselmiştir. 2018 yılında ise TOKİ, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı bünyesine alınmıştır. AKP döneminde TOKİ yalnızca kurumsal yapısı itibarıyla değil, yetki alanı bakımından da büyük bir dönüşüm geçirmiştir. Bu süreçte Emlak Bankası’nın gayrimenkul faaliyetleri, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü’nün görevleri, Göçmen Konutları Koordinatörlüğü’nün işlevleri ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığı bünyesindeki bazı dairelerin sorumlulukları TOKİ’ye devredilmiştir. Böylece, konut politikalarında merkeziyetçilik sağlanmış, bürokrasi azaltılarak

uygulama süreçleri hızlandırılmıştır (Bayraktar, 2007, s. 11). Bu dönüşümle TOKİ, sadece bir konut üreticisi değil, aynı zamanda planlı kentleşme sürecinin yönlendirici ve uygulayıcı kurumu hâline gelmiştir. TOKİ'ye konut sektörüyle ilgili şirket kurma ve iştirak etme, toplu ve bireysel konut kredisi verme, köy mimarisinin geliştirilmesi, gecekondü dönüşümü ve tarihî dokunun korunması gibi görevler verilmiştir. Gerekli görüldüğünde faiz sübvansiyonu sağlama yetkisi de TOKİ'ye tanınmıştır. Ayrıca TOKİ, yurtiçinde ve yurtdışında doğrudan ya da iştirakleri aracılığıyla proje geliştirme, kâr amaçlı projelerle finansman oluşturma ve afet bölgelerinde konut ve sosyal donatı inşası görevlerini üstlenmiştir. Hazine'ye ait arsaların bedelsiz devri ve uygulama bölgelerinde kamu personeli istihdamı gibi önemli yetkilerle donatılmıştır (Tutal & Koç, 2023, ss. 18–23).

2023 yılında ilan edilen “İlk Evim, İlk İş Yerim” projesi kapsamında yalnızca bir yıl içerisinde 250 bin sosyal konutun temeli atılmış, 2025 yılına kadar 500 bin konutluk hedef belirlenmiştir. Proje kapsamında başvurular sosyal gruplara göre önceliklendirilmiş; şehit yakınları, engelliler, gençler ve emeklilere kotalar ayrılmıştır (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2023). Deprem sonrası yeniden inşa sürecinde de TOKİ, Hatay, Adıyaman, Kahramanmaraş ve Malatya başta olmak üzere 200 binden fazla afet konutunun yapımına başlamıştır. Bu süreçte kullanılan konut tipolojisi yatay mimariye dayalı, enerji verimli ve sosyal donatılarla entegre bir yapıya sahiptir. Ayrıca, 2020 sonrası dönemde TOKİ'nin konut politikalarında sürdürülebilirlik, iklim dostu şehircilik, yeşil bina standartları gibi kavramlar da giderek daha fazla yer bulmaya başlamış; yeni projelerde kişi başına düşen yeşil alan miktarı artırılmıştır (AFAD, 2023). TOKİ projelerinde sürdürülebilirlik ilkelerine yapılan atıflar, genellikle söylem düzeyinde kalmakta; uygulamada ise bu ilkelere uyum sağlanmadığı görülmektedir. Özellikle Fikirtepe örneğinde yapılan ampirik analiz, enerji verimliliği, yenilenebilir enerji kullanımı ve malzeme seçiminde çevresel etkilerin göz ardı edildiğini göstermektedir (Diker, 2019, ss. 615–617). Türkiye'nin hazırladığı İklim Değişikliği Ulusal Eylem Planı'nda belirtilen hedeflerin istenilen seviyelere ulaşmadığı, yapılaşma sürecinde doğanın ve çevrenin yeterince gözetilmediği görülmektedir (Yedekçi Arslan, 2014, s. 183).

Kentsel Dönüşüm ve Yasal Düzenlemeler

Kentsel dönüşüm, bir kentsel alanın yeniden geliştirilmesi amacıyla iş olanaklarının yaratılması, altyapının iyileştirilmesi ve çevresel yenilemenin sağlanması süreci olarak tanımlanabilir. İlk kentsel dönüşüm projeleri, işlev yitiren limanlar, tren istasyonları gibi alanların yeniden işlevlendirilmesini amaçlamış, zamanla bu süreçler yaşamı ve kentli kimliğini değiştiren dönüşümlere evrilmiştir (Dinç, 2020, ss. 57–62). Kentsel dönüşüm projelerinde, karar aşamasının ardından gelen projelendirme süreci büyük önem taşımaktadır. Çünkü dönüşüm

yalnızca fiziksel dokuyu değil, aynı zamanda sosyokültürel yapıyı ve ekonomik dengeleri de derinden etkilemektedir. Bu nedenle sosyal, çevresel ve akademik gelişimi destekleyen bütüncül bir yaklaşım benimsenmelidir (Karaman, 2013).

Türkiye'de kentsel dönüşüm projeleri, özellikle TOKİ Başkanlığı aracılığıyla yürütülen uygulamalarda hem fiziksel dönüşüm hemde sosyo-kültürel dokuda derin kırılmalar yarattığı görülmektedir. Bursa Ataevler Mahallesi örneğinde yapılan saha araştırmasına göre, depreme dayanıksız dört-beş katlı içe dönük yapıların yıkılarak yerlerine sekiz-on katlı, dışa kapalı yüksek yoğunluklu konut bloklarının inşa edildiği tespit edilmiştir (Duman, 2020, ss. 79–90). Bu yapılaşma tarzı, TOKİ'nin son yıllarda savunduğu “yatay mimari” ilkesine aykırı bir pratik sergilemekte ve eleştirel literatürde “göstermelik kamusal politika söylemi” olarak nitelendirilmektedir (Türkün, 2011). Bu dönüşümün mahalle ölçeğinde yarattığı en belirgin sonuçlardan biri, nüfusun demografik yapısındaki değişimdir. Eski kuşaktan oluşan olgun nüfus, artan kira değerleri ve yaşam biçimi uyumsuzluğu nedeniyle mahalleyi terk etmekte; yerlerine genç, üst-orta gelir gruplarına mensup yeni nüfus yerleşmektedir (Göközkut & Somuncu, 2019, ss. 112–113).

Türkiye'de yürütülen kentsel dönüşüm uygulamaları, yalnızca fiziksel yapının değil; aynı zamanda toplumsal hafıza ve mahalle kimliğinin dönüşümünü de beraberinde getirmektedir. Kentleri kent yapan temel öğeler olan sokaklar, ibadethaneler, hanlar ve geleneksel mahalle yaşantısı, dönüşüm projeleriyle sistematik biçimde tahrip edilmekte; böylece şehirler birbirine benzeyen, kültürel kodları silinmiş yapılar bütününe dönüşmektedir. Bu süreçte mahalle dokusu “pazarlanabilir meta” olarak görülmekte ve dönüşüm, yerel halktan ziyade yatırımcıya hizmet eden bir araca dönüşmektedir. Yerel yönetimlerin vizyonsuzluğu ve merkezi idarenin baskın rolü, dönüşümün “halk için değil sermaye için” yapıldığına dair eleştirileri artırmaktadır. Belediye kararlarının çoğu zaman rant odaklı olması, şehirlerin özgün kimliklerinin kaybolmasına yol açmakta ve çok katlı, benzeşik kentsel bloklar ortaya çıkarmaktadır (Sezik, 2018, ss. 600–608).

Dönüşüm projeleri genellikle yapı sağlamlığının düşük olduğu gecekondü bölgeleri, çarpık yapılaşmaya sahip alanlar ve afetlerden zarar görmüş bölgelerde uygulanmaktadır. Bu uygulamalar, tarihî ve kültürel değerlerin korunmasını da gözetmeli; tarihî yapılar restore edilerek kent estetiğine ve kültürel sürekliliğe katkı sağlanmalıdır. Kentsel dönüşüm sürecinde, kent merkezlerinin canlılığının artırılması, toplu ulaşımın teşvik edilmesi, yüksek yoğunluklu ancak dengeli yapılaşmanın sağlanması ve çalışma-mesken-dinlenme işlevlerinin entegre edilmesi gibi hedefler dikkate alınmalıdır. Bu kapsamda kentsel onarım ve mekânsal bütünleşme stratejileri geliştirilmelidir (Genç, 2008, ss. 116–118). Türkiye'deki uygulamalar değerlendirildiğinde, kentsel dönüşümün

başlangıçta esasen barınma sorununa çözüm üretmek amacıyla gündeme geldiği görülmektedir. Bu nedenle, ilk dönüşüm projelerinin temel çıkış noktası doğrudan kentselleşme değil, barınma ihtiyacının giderilmesi olmuştur. Ancak zamanla dönüşüm projeleri yalnızca konut üretimiyle sınırlı kalmamış, işlevini yitirmiş ticaret merkezleri, depolar ve kamuya ait çeşitli yapılar da bu süreçlere dahil edilmiştir. Türkiye’de yaşanan Marmara ve Doğu depremleri, yapı kalitesinin ve nitelikli kentsel planlamanın ne kadar önemli olduğunu bir kez daha ortaya koymuştur. Günümüz kentsel dönüşüm projelerinde yalnızca konut üretimi değil, ekonomik koşullar, mevcut yapı ve altyapı durumu, sosyal yaşam dinamikleri ve çevresel faktörlerin bütüncül bir şekilde ele alınması gerekmektedir. Böylece kentsel dönüşüm ile kentleşme arasındaki güçlü ilişki daha görünür hâle gelmektedir (Keleş, 2017).

Kırsal alanlardan kentlere yönelik yoğun göç hareketleri, özellikle ekonomik değişimlerin etkisiyle belirginleşmiş ve bazı kentsel bölgelerde yoğun yığılmalar yaratmıştır. Bu süreçte sosyal bilinç düzeyinin düşüklüğü ve kentlere yüklenen yanlış işlevler, kentleşme sürecinde yeni sorunların ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Bu nedenlerle, kentsel dönüşüm projeleri yalnızca mevcut sorunlara çözüm sunmakla kalmayıp, gelecekteki kentleşme hedefleri doğrultusunda planlı müdahaleler olarak önem kazanmıştır (İçduygu & Sirkeci, 1999). Kentsel dönüşüm uygulamalarında en büyük zorluklardan biri uygulama sürecinde yaşanabilecek gecikmelerdir. Proje gecikmeleri, zamanla sosyal, ekonomik ve fiziksel bozulmaların derinleşmesine neden olmakta; kent merkezlerinde ve çevresinde beklenmeyen olumsuz sonuçlara yol açabilmektedir. Tarihî bölgelerin, ticaret merkezlerinin veya büyük sanayi alanlarının işlevsizleşmesi de kentsel işlevişte önemli aksamalar meydana getirmiştir. Bu noktada, kentsel dönüşüm projeleri yalnızca mevcut sorunları giderme değil, aynı zamanda gelecekte ortaya çıkabilecek sorunlara yönelik önleyici bir müdahale işlevi de üstlenmiştir. 2001–2010 yılları arasında, kentsel bozulmanın yoğun olarak gözlemlendiği metruk, riskli ve çöküntü halindeki alanların iyileştirilmesi amacıyla, 175 il ve ilçe belediyesi ile TOKİ Başkanlığı ve özel sektör yatırımcıları arasında çeşitli işbirliği protokolleri imzalanmıştır (Kuyucu, 2014, ss. 71–90).

2002 yılında AKP hükümetinin iktidara gelmesiyle birlikte, Türkiye’de özel sektörün konut arzındaki rolü belirgin şekilde artmıştır. Bu dönemde, özellikle 2010 yılında özel sektör konut arzında rekor düzeyde bir artış yaşanmış; 2012 yılında ise toplam konut üretiminin yaklaşık yüzde 90’ı özel sektör eliyle gerçekleştirilmiştir. 2008–2012 yılları arasında özel sektör konut üretimi 2 milyon 905 bin 53 olarak kaydedilmiştir. Büyük sermayeli inşaat firmaları bu dönemde TOKİ ile iş birliği yaparak büyük ölçekli projeler geliştirirken, küçük ölçekli firmalar kent merkezlerinde daha çok yap-sat modeli ile küçük ve orta ölçekli konutlar üretmiştir. TOKİ’nin bu süreçte özel

sektörle kurduğu iş birliği, kentsel rant paylaşımı çerçevesinde karma yapılı bir arz biçiminin doğmasına yol açmıştır (Özlük, 2014, s. 83).

Türkiye’nin Avrupa Birliği üyelik süreciyle birlikte şekillenen yeni yönetim anlayışı doğrultusunda, kentsel dönüşüm faaliyetlerinde kamu yetkileri büyük ölçüde yerel yönetimlere, özellikle belediyelere devredilmiştir. Bu çerçevede, yaklaşık 3000 belediye, kentsel dönüşüm projeleri yürütme yetkisiyle donatılmıştır (Demirdizen, 2025). 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73. maddesi uyarınca, belediyelere; konut, sanayi, ticaret ve teknoloji parkları gibi yapılaşma alanları ile kamu hizmeti, rekreasyon ve sosyal donatı alanlarını oluşturma, eskiyen kentsel bölgeleri yeniden inşa ve restore etme, kentin kültürel ve tarihi dokusunu koruma ve özellikle deprem riski gibi afetlere karşı önlem alma amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri yürütme yetkisi tanınmıştır (T.C. Resmî Gazete, 2005b). Kanunun ilgili maddesinde, bir bölgenin “kentsel dönüşüm ve gelişim alanı” ilan edilebilmesi için belirlenen yüzölçümü alt sınırı 5 hektar, üst sınırı ise 500 hektar olarak düzenlenmiştir. Bu çerçevede yürütülen projelerde, ilgili alanda yer alan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılması gibi süreçlerin, öncelikli olarak taşınmaz sahipleriyle uzlaşma temelinde gerçekleştirilmesi öngörülmektedir. Ayrıca, söz konusu maddeye 2012 yılında eklenen bir fıkra ile bina cephe yenilemeleri, özel aydınlatma sistemleri ve çevre düzenlemesi gibi müdahalelere yönelik karar alma süreçlerinin, kat maliklerinin arsa payı çoğunluğu ile belirlenmesi gerektiği hükme bağlanmıştır. Belediye Kanunu’nun 76. maddesi ise, katılımcı yönetim anlayışını desteklemek amacıyla “Kent Konseyi” mekanizmasını tanımlamaktadır. Bu maddeye göre kent konseyleri; meslek örgütleri, sivil toplum kuruluşları, üniversiteler ve yerel halkın temsilcilerinden oluşan resmi danışma organlarıdır. Belediyeler, bu konseylerin etkili çalışmasını desteklemekle yükümlüdür. Ayrıca, konseylerde geliştirilen görüş ve önerilerin, belediye meclisinin ilk toplantısında gündeme alınması zorunluluğu da yasal güvence altına alınmıştır (T.C. Resmî Gazete, 2005b). Özellikle 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 69. ve 73. maddeleri, belediyelere kentsel dönüşüm uygulamaları konusunda önemli yetkiler tanımıştır. 69. madde, belediyelere imarlı ve altyapılı arsa üretme, konut yapma, satma ve kiralama gibi görevler verirken 73. madde, konut, sanayi ve ticaret alanları oluşturmak, kültürel ve tarihi dokuyu korumak ve deprem riskine karşı kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirmek için belediyelere yetki sağlamıştır (T.C. Resmi Gazete, 1966). 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun 7/e maddesi ise büyükşehir belediyelerine, mücavir alanlar da dahil olmak üzere, kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri ilan etme ve uygulama yetkisi tanımıştır. Bu maddeyle, ilçe belediyelerine de kendi sınırları içinde dönüşüm projeleri yürütme imkânı getirilmiş ve büyükşehir belediyeleri her ölçekte imar planı ve

ruhsat işlemleri konusunda yetkilendirilmiştir. Diğer yandan, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılması Hakkında Kanun da kentlerde yenileme alanlarının tespit edilmesi ve bu alanlarda uygulama yapılması için il özel idareleri, belediyeler ve TOKİ arasında iş birliğini mümkün kılmıştır. Bu yasal düzenleme, kentsel mirasın korunarak dönüştürülmesi açısından önemli bir araç hâline gelmiştir (Abik & Soyluk, 2022, ss. 60–62; Altınok, 2014).

Türkiye’de kentsel dönüşüm süreçlerinin yasal dayanakları incelendiğinde, önemli düzenlemelerin zaman içinde gelişerek farklı ihtiyaçlara yanıt vermeye çalıştığı görülmektedir. Bu çerçevede 775 sayılı Gecekondu Kanunu, mevcut gecekonduların tasfiyesi, ıslahı ve yeniden gecekondu yapımının önlenmesi amacıyla çıkarılmıştır (T.C. Resmî Gazete, 2004). Farklı tarihlerde yapılan değişikliklerle, gecekondu bölgelerinin planlanması konusunda TOKİ’ye önemli yetkiler verilmiş; ıslah veya tasfiye gerektiren alanların seçimi, haritalanması, imar ve ıslah planlarının hazırlanması süreçleri TOKİ’nin denetiminde gerçekleştirilmiştir. TOKİ, bu planları onaylama, değiştirme veya gerektiğinde doğrudan hazırlama yetkisine sahip kılınmıştır. Ayrıca, gecekondu bölgelerinin ıslah ve tasfiye programlarının belirlenmesi, öncelik sırasının tespit edilmesi ve belediyelere program hazırlatarak bu programların onaylanması süreçleri de yine TOKİ’nin yetki alanına dahil edilmiştir (T.C. Resmi Gazete, 2004).

Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarının hızlanması adına çıkarılan diğer önemli bir düzenleme, 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu olmuştur. 2004’te yürürlüğe giren bu kanun, Ankara’nın kuzeyinde, Protokol Yolu çevresindeki alanlarda sağlıklı yapılaşmanın ortadan kaldırılması, fiziksel çevre kalitesinin artırılması ve daha düzenli bir kentsel yaşam ortamının oluşturulmasını hedeflemiştir. Bu süreçte belediyelere proje alanındaki her türlü planlama ve ruhsatlandırma yetkisi verilmiş, projenin tamamlanmasının ardından bu yetkilerin ilgili kurumlara devredilmesi öngörülmüştür. 2011 yılında kurulan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ise, 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile kentsel ve kırsal bölgelerdeki dönüşüm projelerinin esaslarını belirlemekle yetkilendirilmiştir. Bakanlığa, gecekondu alanları, kıyı bölgeleri ve nitelik kaybı nedeniyle orman veya mera vasfını yitirmiş alanlardaki iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamalarında yol gösterici olmak üzere usul ve esasları belirleme görevi verilmiştir (Kara, 2011, ss. 188–191).

2003 yılından itibaren yapılan yasal düzenlemeler, belediyelerin TOKİ ve özel sektörle iş birliği yaparak kentsel dönüşüm projelerini daha etkin şekilde yürütebilmelerine olanak sağlamıştır. Bu düzenlemeler, kaynak ve teknik eksiklikler nedeniyle aksayan projelerin hızlanmasına katkı sağlamış; özellikle TOKİ ile yerel yönetimler arasındaki iş birliği teşvik

edilmiştir. Ancak Dönüşüm Alanları Hakkında hazırlanan Kanun Tasarısı yasalaşmadığı için dönüşüm uygulamaları farklı mevzuatlara dayanarak sürdürülmüş; bu durum uygulamada çeşitli eleştirilere yol açmıştır (Bayraktar, 2014; Yolcu, 2021, ss. 397–400).

2020 sonrasında Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları hem afet riski hem de sosyal yapıların iyileştirilmesi açısından yeniden öncelikli politika alanlarından biri haline gelmiştir. Özellikle 6 Şubat 2023’te meydana gelen Kahramanmaraş merkezli depremler, riskli yapı stoğunun boyutunu bir kez daha göstermiştir. Bu süreçte, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 11 ilde 680 binin üzerinde konutun yeniden inşa sürecine başlandığı açıklanmıştır (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2023). Aynı dönemde, İstanbul başta olmak üzere büyükşehirlerde “Yerinde Dönüşüm” modeli ön plana çıkmıştır. Bu modelle, vatandaşların mevcut arsaları üzerinde yeniden yapılaşma teşvik edilmiş; devletin hibe ve kredi destekleriyle sürecin hızlandırılması hedeflenmiştir. Bakanlık verilerine göre 2023 sonu itibarıyla İstanbul’da yaklaşık 1,5 milyon riskli yapıdan 800 bininin dönüşüm sürecine alınması planlanmıştır (İstanbul Büyükşehir Belediyesi, 2023). Ayrıca, “Kentsel Dönüşüm Başkanlığı” adıyla yeni bir idari yapılanmaya gidilerek, dönüşüm uygulamaları TOKİ ile daha entegre bir biçimde yürütülmeye başlanmıştır. 2024 yılı bütçesi kapsamında kentsel dönüşüm projeleri için 50 milyar TL’ye yakın kaynak ayrıldığı ve bu kaynağın önemli kısmının düşük gelir gruplarına yönelik yapılaşma ve altyapı projelerinde kullanılacağı belirtilmiştir. Yeni politikalar çerçevesinde, sadece fiziksel yapıların değil; sosyal donatı alanlarının, altyapının ve çevresel sürdürülebilirliğin de planlama süreçlerine dahil edilmesi gerektiği vurgulanmaktadır. Bununla birlikte, dönüşüm uygulamalarının bazı bölgelerde toplumsal ayrışma ve mülksüzleştirme riski taşıdığı yönündeki eleştiriler de devam etmektedir (T.C. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, 2023).

Sonuç ve Öneriler

Türkiye’de konut politikaları, tarihsel olarak devletin sosyal, ekonomik ve siyasal rolündeki dönüşümlere paralel olarak şekillenmiştir. Cumhuriyet’in kuruluşundan 2000’li yıllara dek, konut politikası zaman zaman önceliklendirilmiş olsa da bütüncül, sürdürülebilir ve kapsayıcı bir yapıya kavuşamamıştır. 1984 yılında TOKİ’nin kurulmasıyla birlikte devletin kurumsal müdahalesi belirginleşmiş, ancak gerçek anlamda kırılma noktası 2002 sonrası dönemde yaşanmıştır. Bu süreçte, konut yalnızca barınma aracı olarak değil; ekonomik büyümenin, siyasal meşruiyetin ve toplumsal mühendisliğin önemli bir aracı olarak konumlandırılmıştır.

Tarihsel-kurumsal analiz yöntemiyle yapılan bu çalışma, Türkiye’de 2000 sonrası konut politikalarının TOKİ merkezli

dönüşümünü analiz ederek politikaların sosyal devlet aracından sermaye birikimi aracına dönüşümünü belgelemektedir. TOKİ, 2003 sonrasında sahip olduğu geniş yetkilerle Türkiye’de konut üretiminin ana belirleyicisi haline gelmiştir. Gecekondu alanlarının dönüştürülmesi, afet sonrası yeniden yerleşim, göçmen konutları ve uydu kent projeleri gibi çok yönlü uygulamalarla TOKİ, devletin sosyal politika pratiğinde merkezi bir aktör haline gelmiştir. Özellikle dar ve orta gelirli grupların konuta erişimini kolaylaştırmaya yönelik projeler, sosyal devlet ilkesine dayalı politikaların somut örneklerini oluşturmuştur. Ancak bu süreçte TOKİ’nin giderek bir piyasa aktörüne dönüşmesi, kamu yararı ile piyasa mantığı arasındaki çizgiyi bulanıklaştırmıştır.

Araştırmanın temel bulguları, TOKİ’nin 1984–2002 finans odaklı görevinden, 2003–2024 dönemindeki konut üretimi ana belirleyicisi rolüne dönüşümüdür. 2003–2010 yılları arasında sosyal konut üretimindeki artış ile dar gelirli grupların konuta ulaşımı kolaylaştırılmıştır. Sosyal konut bu bağlamda olumlu bir gelişme olsa da gecekondu dönüşümleri mekansal adaletsizlik, sosyal dışlanma ve kültürel erozyon oluşumuna sebep olmuştur. Kentsel dönüşüm uygulamalarıyla birlikte kent merkezlerinde artan rant baskısı, dezavantajlı grupların çeper bölgelere itilmesine yol açmıştır. İmar Barışı gibi düzenlemeler ise planlı kentleşmeye zarar vererek kaçak yapılaşmayı meşrulaştırmış, uzun vadeli şehircilik ilkeleri ve planlı kalkınma hedefleri sekteye uğramıştır. Bu bulgular, konutun barınma hakkından ekonomik büyüme ve siyasal meşruiyet aracına evrilmesini göstermektedir.

Bulgular, mevcut literatürde tarihsel dönemlere odaklanan yaklaşımlarla, özellikle 2000 sonrası konut politikalarını bütüncül bir bakış açısıyla ele alarak önemli bir boşluğu doldurmaktadır. Neoliberal kentleşmeye yönelik eleştirileri, TOKİ’nin gelir paylaşımı projeleri gibi ampirik verilerle temellendirmekte; sosyal konut modellerini Türkiye bağlamında analiz ederek mülkiyet odaklı yaklaşımın kiralık model seçeneklerinden nasıl saptığını ortaya koymaktadır.

TOKİ’nin yıllar içindeki dönüşümü, çalışmanın özgün katkısı olarak “ikili karakteri (olumlu-olumsuz)” sergilemektedir. Elde edilen bulgular, olumlu yönleriyle konuta erişimin artışı açısından destek mekanizmaları çerçevesinde değerlendirilebilirken olumsuz yönleri, özellikle yerinden edilme olgusu bağlamında mekansal adaletsizlik sorununa işaret etmektedir.

Bu bulguların önemi, konut politikalarının yalnızca fiziksel mekân üretimiyle sınırlı kalmadığını, aynı zamanda toplumsal eşitsizliği derinleştirerek Türkiye’nin sürdürülebilir kalkınma hedeflerini tehdit ettiğini göstermesidir. Mekânsal adaletsizlik düşük gelirli grupları kent çeperlerine iterken, bu durum sosyal bütünlüğü zayıflatmakta ve kültürel erozyona neden olmaktadır. Sonuç olarak bu çalışma, Türkiye’nin konut

politikası dönüşümünü, gelişmekte olan ülkeler için hem olumlu dersler hem de uyarıcı nitelikler taşıyan bir vaka olarak konumlandırmaktadır.

Bu çalışmanın sınırlılığı, ampirik verilere dayalı bir kullanıcı memnuniyeti ya da yaşam kalitesi değerlendirmesi içermemesidir. Çalışma daha çok tarihsel ve yapısal belgeler üzerinden yürütülmüş olup, gelecekteki araştırmalarda nitel saha çalışmaları ile desteklenmesi önerilir.

Tüm bu gelişmeler, Türkiye’de konut politikalarının yalnızca fiziksel yapı üretimine indirgenemeyeceğini; sosyal, kültürel, ekonomik ve çevresel boyutların birlikte ele alınması gerektiğini ortaya koymaktadır. Etkili bir konut politikası için sadece üretim değil, erişilebilirlik, nitelik, sürdürülebilirlik ve toplumsal kapsayıcılık da dikkate alınmalıdır.

Bu çerçevede, geleceğe yönelik şu öneriler geliştirilebilir:

- **Katılımcı Planlama Mekanizmalarının Güçlendirilmesi:** TOKİ ve yerel yönetimlerin planlama süreçlerinde vatandaş katılımını artırması, “kent hakkı” kavramının içinin doldurulması açısından önemlidir.
- **Sosyal Konutun Niteliğinin Artırılması:** Yalnızca mülkiyet odaklı değil, kiralık ve geçici barınma çözümleri de içeren karma modeller geliştirilmeli; düşük gelir gruplarına sürdürülebilir çözümler sunulmalıdır.
- **Yerel Kimlik ve Kültürel Dokuya Saygılı Uygulamalar:** Tarihî mahallelerde ve geleneksel dokularda yürütülen dönüşüm projeleri, yerel halkın yaşam biçimini ve aidiyet duygusunu göz ardı etmemelidir.
- **Afet Odaklı Planlamanın Kurumsallaşması:** Deprem ve afet sonrası yeniden inşaat süreçleri, kısa vadeli projeler yerine uzun vadeli, dirençli kent vizyonu çerçevesinde ele alınmalıdır.
- **Veri Temelli, Şeffaf ve Denetlenebilir Sistemler:** TOKİ ve diğer kamu kurumlarının uygulamaları, açık veriye dayalı, kamuya hesap verebilir ve izlenebilir biçimde sürdürülmelidir.

Sonuç olarak, TOKİ ve benzeri kurumsal aktörler, Türkiye’nin konut politikasında belirleyici rol oynamaya devam edecektir. Ancak bu rolün, sadece fiziksel dönüşüm değil; adil, yaşanabilir ve sürdürülebilir kentlerin inşasına katkı sunacak biçimde yeniden tanımlanması gereklidir. Aksi halde, konut üretimi artarken konut hakkı gerileyebilir; mekânlar çoğalırken sosyal bütünlük zayıflayabilir.

Etik Beyan

Bu çalışmada *Yükseköğretim Kurumları Bilimsel Araştırma ve Yayın Etiği Yönergesi* kapsamında belirtilen tüm kurallara uyulduğu beyan edilmiştir.

Etik Kurul Onayı

Veriler 2020 yılından önce toplandığı için etik kurul izni gerekmemektedir.

Çıkar Çatışması

Yazar(lar) herhangi bir çıkar çatışması bildirmemektedir.

Finansal Destek

Bu araştırma için herhangi bir finansal destek alınmamıştır.

Kaynaklar

Afet ve Acil Durum Başkanlığı. (2015). *Afet ve acil durumlara ilişkin temel mevzuat*. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı.

Akalın, M. (2016). Sosyal konutların Türkiye'nin konut politikaları içerisindeki yeri ve TOKİ'nin sosyal konut uygulamaları. *Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 26(1), 108–123. <https://dergipark.org.tr/tr/pub/firatsbed/issue/22124/237640>

Aksümer, G., & Temiz, Ö. (2007). Kentsel dönüşümde alternatif arayışı. İçinde *İstanbul Kent Sempozyumu Bildiriler Kitabı* (s. 162). Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi. <https://www.tmmob.org.tr/icerik/tmmob-istanbul-kent-sempozyumu-13-eylulde-basliyor>

Altınok, G. (2014). Kentsel dönüşümde yasal düzenlemelerin etkisi. *Planlama Dergisi*, 54(1), 25–38.

Arü, K. A. (1970). Türkiye'de konut politikası. *İTÜ Mimarlık Fakültesi, Şehir Enstitüsü Dergisi*, 3–4.

Bayraktar, E. (2007). *Bir insanlık hakkı konut: TOKİ'nin planlı kentleşme ve konut üretim seferberliği*. Boyut Kitapları.

Bayraktar, S. (2014). Türkiye'de kentsel dönüşüm ve mevzuat uygulamaları. *Planlama Dergisi*, 54(2), 44–57.

Birleşmiş Milletler. (1996). *HABITAT II Kent Zirvesi: İstanbul Deklarasyonu*. <https://webdosya.csb.gov.tr/db/habitat/editordosya/file/dokumanlar/Istanbul%20Deklarasyonu.pdf>

Boelhouwer, P. (1993). Housing finance in seven European countries: Financial instruments and government expenditure. *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, 8(4), 406–419.

Bozdoğan, Ö. (2019). *İstanbul Anadolu Yakası'ndaki sosyal konut uygulamalarına coğrafi bir bakış: Tuzla örneği* [Yüksek lisans tezi, İstanbul Üniversitesi].

Bumin, K. (1990). *Demokrasi arayışında kent*. Ayrıntı Yayınları.

Christoph, R. (2007). Social housing in Austria. In C. Whitehead & K. Scanlon (Eds.), *Social housing in Europe* (pp. 33–35). London School of Economics and Political Science.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı. (2023). *Deprem bölgesi yeniden imar ve inşaa çalışmaları raporu*. <https://csb.gov.tr>

Çoban, A. N. (2012). Cumhuriyetin ilanından günümüze konut politikası. *Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 67(3), 75–108.

Demir, H., & Palabıyık Kurt, V. (2005). Konut ediniminde uzun vadeli ipotek kredisi sistemi. *Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi*, 92, 3–11.

Devlet Planlama Teşkilatı. (2001). *Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (2001–2005)* (ss. 172–173).

Diker, B. (2019). Kentsel dönüşümde çevresel sürdürülebilirlik üzerine bir araştırma: Fikirtepe örneği. *Kent Araştırmaları Dergisi*, 10(27), 594–629.

Diñç, B. (2020). *Bilgi çağında yeni bir geçiş: Kentsel dönüşümden akıllı kentsel dönüşüme* [Yayımlanmamış yüksek lisans tezi]. Hacettepe Üniversitesi.

Duman, S. (2020). *Kentsel dönüşüm projelerinin mekânsal etkilerinin coğrafi açıdan analizi: Bursa İli Nilüfer İlçesi Ataevler Mahallesi örneği* [Yüksek lisans tezi]. Uludağ Üniversitesi.

Economic Commission for Europe. (2015). *Social housing in the UNECE region: Models, trends, challenges*. United Nations Publication.

Erdoğan, B. (2007). *Bir insanlık hakkı konut* (1. baskı). Boyut Yayınları.

Ertürk, H. (1996). *Kent ekonomisi* (2. baskı). Ekin Kitabevi.

Eşkinat, R. (2012). Türk inşaat sektöründe (TOKİ'nin) yeri ve etkisi. *Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 32(2), 159–171.

Genç, N. F. (2008). Türkiye'de kentsel dönüşüm: Mevzuat ve uygulamaların genel görünümü. *Celal Bayar Üniversitesi İİBF Yönetim ve Ekonomi Dergisi*, 15(1), 115–130.

Göközkut, B., & Somuncu, M. (2019). Neoliberal politikalar ve kentsel dönüşüm: Yeni Mamak örneği. *Ankara Araştırmaları Dergisi*, 7(1), 43–57.

Günel, B., & Esin, N. (2007). İnsan-mekân iletişim modeli bağlamında konutta psikososyal kalitenin irdelenmesi. *İTÜ Dergisi*, 6(1), 25–34.

Gürer, G. (2024). *Sosyal konut uygulamaları ve TOKİ için alternatif politika önerisi* [Doktora tezi]. Sakarya Üniversitesi.

İçduygu, A., & Sirkeci, İ. (1999). *Cumhuriyet döneminde iç göçler: Türkiye deneyimi*. DPT Yayınları.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi. (2023). *Depreme karşı İstanbul raporu*. İstanbul Planlama Ajansı. <https://ipa.istanbul>

Kara, M. (2011). Türkiye'de gecekondü dönüşüm projelerinin konut sorununun çözümündeki rolü: Ankara İli Gültepe ve Yatıkmsuluk örneği. *Girişimcilik ve Kalkınma Dergisi*, 6(2), 188–191.

Karaman, O. (2013). Urban neoliberalism with Islamic characteristics: The case of Istanbul. *Urban Studies*, 50(16), 3412–3427. <https://doi.org/10.1177/0042098013487773>

Karasu, M. A. (2009). Devletin değişim sürecinde belediyelerin konut politikalarında farklılaşan rolü. *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 14(3), 255–272.

Kelekçi, Ö. L., & Berköz, L. (2006). Konut ve çevresel kalite memnuniyetini yükselten faktörler. *İTÜ Dergisi*, 5(2), 165–176.

Keleş, R. (1966). Sosyal konut politikası kavramı üzerinde bir deneme ve Türkiye'de sosyal konut politikası. *Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 166, 167–234.

Keleş, R. (1989). Konut politikalarımız. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 44(1), 63–78.

Keleş, R. (1998). *Kentbilim terimleri sözlüğü*. İmge Kitabevi.

Keleş, R. (2010). *Kentleşme politikası* (11. baskı). İmge Kitabevi.

Keleş, R. (2014). *100 soruda Türkiye'de kentleşme, konut ve gecekondü*. Cem Yayınevi.

Keleş, R. (2015). Konut politikalarımız. *Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 44(1), 78.

Keleş, R. (2017). *Kentleşme politikası*. İmge Kitabevi.

Keleş, R. (2025, 15 Mayıs). Türkiye'de konut politikası. <https://www.ekodialog.com/kent-ekonomileri/turkiyede-konut-politikasi.html>

Koçak, H., & Tolanlar, M. (2008). Kentsel dönüşüm uygulamaları (Aydın ve Afyonkarahisar örnekleri). *Afyon Kocatepe Üniversitesi İİBF Dergisi*, 10(2), 397–415.

Kunduracı, N. (2013). Dünyada ve Türkiye'de sosyal konut uygulamaları. *Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi*, 22(3), 54–67.

Kuyucu, T. (2014). Hukuk, mülkiyet ve muğlaklık. In A. Bartu-Candan & C. Özbay (Eds.), *Yeni İstanbul çalışmaları: Sınırlar, mücadeleler, açılımlar* (ss. 71–90). Metis Yayınları.

Markoç, İ. (2019). Türkiye’de Cumhuriyet döneminden itibaren uygulanan konut politikaları ve bir çözüm önerisi olarak kentsel dönüşüm. *International Social Sciences Studies Journal*, 5(39), 3599–3608.

Olgun, H. (2014). *Türkiye’de sosyal konut politikası: Seçilmiş Avrupa ülkeleriyle karşılaştırmalı bir analiz* [Doktora tezi]. Gazi Üniversitesi. Öngören Hukuk Bürosu. (2020). *İnşaat hukuku* [PDF]. <https://ongoren.av.tr/wp-content/uploads/2020/08/1%CC%87NS%CC%A7AAT-HUKUKU-INT-05-03-2020.pdf>

Öngören, G. (2013). *Kentsel dönüşüm hukuku* [PDF]. <https://ongoren.av.tr/wp-content/uploads/2020/08/Kentsel-Donusum-Hukuku-07.10.2019.pdf>

Özden, P. P. (2008). *Kentsel yenileme: Yasal-yönetimsel boyut, planlama ve uygulama*. İmge Yayınları.

Özlük, S. (2014). *Türkiye’de konut sektöründe talep ve arzı belirleyen faktörler* [Yayımlanmamış doktora tezi]. Maltepe Üniversitesi.

Reinprecht, C. (2007). Social housing in Austria. In C. Whitehead & K. Scanlon (Eds.), *Social housing in Europe* (pp. 33–35). London School of Economics and Political Science.

Resmî Gazete. (2004, 5 Mayıs). *Toplu Konut Kanununda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun* (Sayı: 5162). https://www5.tbmm.gov.tr/develop/owa/kanun_ss.durumu?kanun_no=5162

Sezik, M. (2018). Kentlerin tarihi ve kültürel dokusunun korunması bağlamında kentsel dönüşüm uygulamaları. *Kent Akademisi*, 11(4), 600–608.

Soyluk, A., & Abik, T. B. (2022). Kentsel dönüşümün yasal düzenlemeler kapsamında mevzuatlar üzerinden değerlendirilmesi. *ICONTECH International Journal of Surveys, Engineering, Technology*, 6(4), 55–67.

Strateji ve Bütçe Başkanlığı. (2023). *11. Kalkınma Planı 2024–2028*. <https://sbb.gov.tr>

Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı. (2023). *2024 yılı merkezi yönetim bütçe kanunu teklifi*. <https://sbb.gov.tr>

Resmî Gazete. (2004, 5 Mayıs). *5162 sayılı Kanun (TOKİ ve Gecekondu Kanunu’nda Değişiklik)* (Sayı: 25453). https://www5.tbmm.gov.tr/develop/owa/kanun_ss.durumu?kanun_no=5162

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı. (2011). *2003–2010 faaliyet raporu*. <https://www.toki.gov.tr>

Taner, Z. T., & Parlak Biçer, Z. Ö. (2020). Sürdürülebilir kalkınma bağlamında yapım yönetiminin Çukurova Bölgesi’nde incelenmesi. *Erciyes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 48(1), 196–219.

Taş, Ş., & Erdal, M. (2015, 28–30 Mayıs). Afet yönetiminde sürdürülebilirlik [Konferans sunusu]. *II. Uluslararası Sürdürülebilir Yapılar Sempozyumu (ISBS 2015)*, Ankara.

Tekeli, İ. (1999). *Kent planlaması konuşmaları*. Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Mimarlar Odası Yayınları.

Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Mimarlar Odası. (2009). *Konut sempozyumu*. İTÜ Mimarlık Fakültesi.

Toplu Konut İdaresi. (2019a). *Göçmen konutları*. <http://www.toki.gov.tr/gocmen-konutlari>

Toplu Konut İdaresi. (2019b). *Sosyal konutlar*. <http://www.toki.gov.tr/sosyal-konutlar>

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı. (2020). *Konut proje envanteri ve faaliyet raporları*. <https://www.toki.gov.tr>

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı. (2022). *Tarım köyler, göçmen konutları*. <https://a.toki.gov.tr/tarimkoyler>

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı. (2023). *Faaliyet raporu 2022*. TOKİ Yayınları. <https://www.toki.gov.tr/faaliyet-raporlari>

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı. (2025). *100.000 konut*. <https://i.toki.gov.tr/100BinKonut/>

Toprak, Z. (1988). *Kent yönetimi ve politikası*. Abam Yayınları.

Toprak, Z. (1990). *Sosyal kamu hizmeti olarak konut politikası*. Çaba Kitabevi.

Tutal, G. Ş., & Koç, C. (2023). Sosyal konut çalışmalarında Toplu Konut İdaresi (TOKİ)’nin yerini incelemede bir yöntem denemesi. *İstanbul Aydın Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 15(1), 15–40.

Türel, A. (1989). 1980 sonrasında konut üretimindeki gelişmeler. *ODTÜ Mühendislik Fakültesi Dergisi*, 9(1), 146–154.

Türel, A. (1998). Türkiye’de devletin konut sektörünü destekleme mekanizmaları. *Planlama*, 1998, 42–46.

Türkiye Büyük Millet Meclisi. (2019a). *İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi*. <https://www.tbmm.gov.tr/komisyon/insanhaklari/pdf01/203-208.pdf>

Türkiye Büyük Millet Meclisi. (2019b). *Milletlerarası sözleşmeler*. <https://www.tbmm.gov.tr/komisyon/insanhaklari/pdf01/83-93.pdf>

Türkün, A. (2011). *Neoliberal kentsel dönüşüm: Türkiye’de kentsel yeniden yapılanma süreçleri*. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Yayınları.

Yalçıntan, M. C., Çalışkan, Ç. O., Çılgın, K., & Dündar, U. (2014). *İstanbul dönüşüm coğrafyası: Neoliberal kentleşme, krizler ve mücadele alanları*. Yeni İstanbul Çalışmaları.

Yapı Kayıt Belgesi Tebliği. (2019). *Yapı kayıt belgesi verilmesine ilişkin usul ve esaslar*. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. <https://imarbarisi.csb.gov.tr/yapi-kayit-belgesi-verilmesine-iliskin-usul-ve-esaslar-i-86171>

Yavuz, F. (1969). Politika ve yerleşme sorunlarımız. *Dokuzuncu İskân ve Şehircilik Haftası Konferansları*, 15–69. AÜ SBF İskân ve Şehircilik Enstitüsü Yayınları.

Yedekçi Arslan, G. (2014). Kentsel dönüşümün sürdürülebilirlik boyutu: Hammarby (İsveç) ve Fener-Balat örneklerinin incelenmesi. *Artium*, 2(2), 180–190.

Yolcu, F. (2021). Türkiye’de kentsel dönüşümün yasalar ve aktörler üzerinden dönemsel olarak değerlendirilmesi. *Planlama Dergisi*, 31(3), 393–401.

Afet ve Acil Durum Başkanlığı. (2023). *6 Şubat depremleri sonrası yeniden imar ve inşaa süreci raporu*. <https://www.afad.gov.tr>

Anadolu Ajansı. (2019, 27 Mart). Çevre ve Şehircilik Bakanı Murat Kurum: İmar affı binanın sağlam olduğunu göstermiyor. <https://www.aa.com.tr/tr/politika/cevre-ve-sehircilik-bakani-murat-kurum-imar-affi-binanin-saglam-oldugunu-gostermiyor/1417861>

Demirdizen, E. (2025, 7 Nisan). Kentsel dönüşümde TOKİ’nin rolü. *Demirdizen Blog*. <https://demirdizen.com/blog/Kentsel-Donusumde-TOKI-nin-Rolu-29.html>

The World Bank. (2025, 16 Nisan). *World development indicators*. <http://databank.worldbank.org/data/indicator/NY.GDP.MKTP.KD.ZG/1ff4a498/Popular-Indicators>

Milliyet Emlak. (2025, 27 Nisan). Mülkiyet hakkı nedir? *Milliyet Emlak*. <https://www.milliyetemlak.com/dergi/mulkiyet-hakki-nedir/>

Akgül, C. M., & Dino, İ. G. (2020). RCP4.5 ve RCP8.5 iklim senaryolarına göre konutlarda iklim değişikliği etki değerlendirmesi. *Gazi Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 35(3), 1029–1045. <https://doi.org/10.17341/gazimmfd.640425>

Özhaseki, M. (2023a, 7 Temmuz). Kendi evini yapmak isteyenlere 1 milyon lira destek. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı. <https://csb.gov.tr/>

bakan-ozhaseki-kendi-eviniyapmak-isteyenlere-1-milyon-lira-destek-bakanlik-faaliyetleri-38720

Özhaseki, M. (2023b, 7 Temmuz). Deprem bölgesinde yıl sonuna kadar 319 bin konut tamamlanacak. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı. <https://csb.gov.tr/bakan-ozhaseki-deprem-bolgesindeyilsonuna-kadar-319-bin-konut-tamamlanacak-bakanlik-faaliyetleri-38719>

Resmî Gazete. (2005, 13 Temmuz). *Belediye Kanunu* (Sayı: 5393). <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5393.pdf>

Resmî Gazete. (1966, 30 Temmuz). *Gecekondu Kanunu* (Sayı: 12362). <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/12362.pdf>

İletişim Başkanlığı. (2025, 14 Kasım). *İhya ve inşaa çalışmaları* (1. baskı) [PDF]. Cumhurbaşkanlığı İletişim Yayınları. https://www.iletisim.gov.tr/images/uploads/dosyalar/Ihya_ve_Insa.pdf