

# Sosyal Konut Anlayışında Kiralanabilir Konutun İncelenmesi<sup>1</sup>

Çağla DALKIRAN\*  
Yeşim TANRIVERMİŞ\*\*

## Öz

Konut ekonomik bir araç olmasının yanı sıra barınma ihtiyacının karşılandığı yer olup konut hakkı temel insan hakkı olarak kabul edilmektedir. Küresel ölçekte ekonomik koşulların zorlaştığı bu yüzyılda, bireylerin alım gücünün zayıflaması özellikle düşük gelirli bireylerin konuta erişilebilirliğini etkilemektedir. Bu çalışma ülkelerin sosyal konut politikalarını irdeleyerek özellikle kiralanabilir sosyal konut anlayışının incelenmesi üzerine yoğunlaşmıştır. Çalışmanın amacı, sosyal konut anlayışında erişilebilirlik değerlendirmesi yaparak ülkelerin sosyal konut politikalarına odaklanmak ve kiralanabilir sosyal konut anlayışını irdelemektir. Çalışmada nitel araştırma yöntemlerinden karşılaştırmalı durum çalışması kullanılmıştır. Ayrıca yarı yapılandırılmış görüşmelerle çalışma desteklenmiştir. Elde edilen bulgular kiralanabilir sosyal konutların daha erişilebilir olduğu ve etkinliğinin artırılması gerekliliğini göstermektedir.

**Anahtar Kelimeler:** Konut, Konut Politikaları, Sosyal Konut, Kiralanabilir Konut

## Social Housing Approach Inspection of the Rentable Housing

### Abstract

Housing serves not only as an economic asset but also as a fundamental human right that fulfills the basic need for shelter. In today's global economic environment, decreasing purchasing power has made housing less attainable, particularly for low-income individuals. This study examines social housing

<sup>1</sup>Bu çalışma; özet bildirisi olarak, 3-5 Şubat 2025 tarihlerinde, Ankara'da düzenlenen 4. Uluslararası Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Konferansı'nda sunulmuştur.

\* Doktora Öğrencisi, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi ABD, dalkirancagla@gmail.com; <https://orcid.org/0000-0003-1681-1644>

\*\*Prof.Dr. Ankara Üniversitesi, Uygulamalı Bilimler Fakültesi, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, aliefendioglu@ankara.edu.tr; <https://orcid.org/0000-0002-0859-7150>

policies in different countries, with a special focus on rentable social housing models. The aim of the study is to focus on countries' social housing policies by assessing accessibility in the understanding of social housing and to examine the concept of rentable social housing. A qualitative case study design supported by semi-structured interviews was used to explore accessibility. Findings indicate that rentable social housing offers higher accessibility and that expanding its scope and improving related policies could significantly increase its overall effectiveness for low-income communities around globally.

**Keywords:** Housing, Housing Policies, Social Housing, Rentable Housing

**JEL Classification Codes:** R21, R28, R38, R11, R12

## Giriş

Abraham Maslow'un ihtiyaçlar piramidinin temelinde de bulunan barınma hakkı insanların sahip olması gereken birincil haklardan birisi olarak görülmektedir. Bu kapsamda konut hakkı da insan gereksinimlerinin karşılanmasında önemli bir yere sahiptir. Maslow'a göre; hiyerarşinin bir basamağındaki ihtiyaçlar giderilmeden üst basamağa geçilemeyecektir (Kula ve Çakar, 2015:193). İnsana yakışır onurlu yaşam sürme bakımından temel insani ihtiyaçlarını gidermeden diğer ihtiyaçların giderilmesi de çok mümkün olmamaktadır. Avrupa İnsan Hakları Evrensel Beyanname (1948)'nin 25. maddesi; *"Herkesin, kendisinin ve ailesinin sağlığı ve iyi yaşaması için yeterli yaşama standartlarına hakkı vardır; bu hak, beslenme, giyim, konut, tıbbi bakım ile gerekli toplumsal hizmetleri ve işsizlik, hastalık, sakatlık, dulluk, yaşlılık ya da kendi denetiminden dışındaki koşullardan kaynaklanan başka geçimini sağlayamama durumlarında güvenlik hakkını da kapsar."* ile konut hakkına dikkat çekmektedir.

Kalay vd. (2023)'e göre konut kavramı "İnsanların en temel yaşamsal faaliyetlerini (barınma, ısınma ve korunma gibi) gerçekleştirebilmelerini sağlayan fiziksel yapı ve günlük yaşam aktivitelerinin sürdürüldüğü işlevsel alanlar kümesi" anlamındadır. Konut hakkı bireylerin sadece "başını sokabileceği" bir barınağa sahip olmasından ibaret değildir. Bireylerin insan onuruna yaraşır şekilde yaşamını devam ettirebileceği koşullarda yaşama hakkıdır. 1996 yılında İstanbul'da toplanan Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşmeleri Konferansı'nda tartışılan ve Habitat Gündemi ve İstanbul Deklarasyonu; Hedef ve İlkeler, Taahhütler ve Küresel Eylem Planı adı ile kabul edilen ilkelerden "Herkes Yeterli Konut" başlıklı 39. maddesinde (HABİTAT II, 1996); *"Uluslararası belgelerde öngörüldüğü gibi, yeterli konut hakkının tam anlamıyla ve giderek ilerleme kaydedecek şekilde gerçekleştirilmesi yönündeki taahhüdümüzü bir kez daha ifade ediyoruz. Bu bağlamda, 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.”* taahhütleri verilmiştir. Bu madde kapsamında belirtilen herkesin sağlıklı, güvenli, emniyetli, erişilebilir ve ödenebilir olan konut tanımı oldukça önemli görülmektedir. Uluslararası yasal düzenlemeler ve belgelerle de bir insan hakkı olarak kabul edilen barınma hakkı bu kavramları da içinde barındıran, bütünleşik bir hak olarak tanımlanmalıdır.

Ekonomik koşulların zorlaştığı, geçim sıkıntısının arttığı bu yüzyılda özellikle pandeminin getirdiği ekonomik koşullar bireylerin alım gücünü zayıflatmış, ülkelerin ekonomi politikalarında değişiklikler yapılmasını zorunlu kılmıştır. Bireylerin alım gücünün zayıflaması ile artan yoksulluk barınma süreçlerine de yansımıştır. Geleneksel konut politikalarının yetersiz kalması karşısında bazı ülkeler sorunlara hızlı çözümler geliştirmiş, bazı ülkeler ise süreci yönetmekte zorlanmıştır.

Avrupa’da ve Türkiye’de konut politikalarında farklılıklar bulunmaktadır. Özellikle geliri olmayan, düşük ve orta gelirli bireylerin konut ihtiyacının karşılanmasında yetersiz kalınması konut politikalarını da etkilemiştir. Farklı politikalar geliştirerek konut sorununa çözüm arayışında olan ülkelerin en çok kullandığı yöntem sosyal konut politikalarıdır. Orta ve düşük gelirli ve geliri olmayan bireylerin kullanımına yönelik üretilen sosyal konut anlayışı ülkelere göre değişkenlik göstermektedir. Avrupa ülkelerinde özellikle toplumun orta ve alt gelirli gruplarının konut ihtiyacını karşılamak amacıyla kiralık sosyal konut uygulamaları ön plana çıkmaktadır ve bu uygulamalara yönelik merkezi hükümet, yerel yönetimler ve konut dernekleri arasında iş birliği bulunmaktadır. Türkiye’de ise alt-orta gelir gruplarının konut ihtiyaçlarını karşılaması amacıyla merkezi yönetimin bünyesinde yer alan Toplu Konut İdaresi (TOKİ) satılık sosyal konut uygulamaları ön plana çıkmaktadır (Gülcan, 2025:2).

Bu çalışma sosyal konut politikaları ekseninde kiralık sosyal konut modelini incelemeye odaklanmaktadır. Çalışma kapsamında kiralık sosyal konut uygulamaları analiz edilerek dünya örnekleri ve Türkiye özelinde değerlendirmelere yer verilmiştir. Çalışmanın amacı; düşük gelirli bireylerin insani yaşam standartlarını karşılayan, sağlık açısından uygun, yapısal olarak güvenli ve mahremiyetlerinin korunduğu konutlara erişebildiği, kira kontrol sisteminin dengede kalmasına yardımcı olabilecek sosyal konut politikalarını incelemek, kiralanabilir sosyal konut politikaları ile düşük gelirli bireylerin sosyal konutlara erişebilirliğinin artacağı modelleri irdelemektir.

Çalışmada nitel araştırma yöntemlerinden karşılaştırmalı durum çalışması kullanılmıştır. Ayrıca yarı yapılandırılmış görüşmeler ile çalışma derinleştirilmiştir. Yin (2017:5)’e göre durum çalışması deseni; araştırmacıya ele alınan olguyu kendi bağlamsal dinamiklerini göz önüne alarak bir bütün olarak inceleme imkanı sunmaktadır. Çalışmada öncelikle literatür araştırması

yapılarak sosyal konut anlayışı ile ilgili merkezi ve yerel organların çalışmaları incelenmiş, çalışma konusu ışığında ulusal ve uluslararası çalışmalar irdelenmiş, akademik çalışmalar, makale, tez vb. birincil kaynaklardan, yetkili kurumların hazırladığı raporlardan yararlanılmıştır. Sosyal konut alanındaki literatürü incelemek ve analiz etmek amacıyla bibliyometrik yöntemler kullanılmıştır. VOSviewer programı kullanılarak elde edilen veriler haritalandırılarak görselleştirilmiş ve analiz edilmiştir. Çalışmada, Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından sunulan kiralık sosyal konut uygulamalarının yönetim, planlama, tahsis, işletme ve izleme süreçlerine ilişkin derinlemesine bilgi edinmek amacıyla belediyenin ilgili idari biriminde yetkili kişiler ile yarı yapılandırılmış görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Profesyonellere yazılı bir soru formu yöneltilmemiş olup literatürdeki temel temalar dikkate alınarak uygulama pratiklerine yönelik sorular sorulmuştur. Elde edilen veriler nitel araştırma yaklaşımı çerçevesinde tematik analiz yöntemi kullanılarak çözümlenmiş; bulgular ilgili literatür ve dokümanlar ile karşılaştırmalı olarak değerlendirilmiştir.

### 1. Literatür Araştırması ve Bibliyometrik Analizi

Literatürde sosyal konut sıkça araştırmalara konu olmuş olsa da kiralanabilir sosyal konut hususunda Dünya örnekleri ile Türkiye örneklerinin karşılaştırmasına yer veren çalışma sayısının sınırlı olduğu görülmektedir. Söz konusu çalışmalarda, sosyal konut örnekleri üzerinden genel değerlendirmeler yapılarak çoğunlukla sosyal konut politikalarını sosyolojik açıdan incelendiği dikkati çekmektedir. Bu kapsamda incelenen araştırmaların en önemlileri Tablo 1’de özetlenmiştir.

**Tablo 1: Literatür Araştırması Özeti**

| Yıl  | Yazar             | Konusu                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2014 | Koçancı, M.       | Türkiye’de sosyal konut politikaları Van, Konya ve Ankara’da gerçekleştirilen görüşmeler ile irdelenerek bu kapsamda yoksulluk ve yoksulluğun yönetimi üzerine yoğunlaşmıştır.                                                                                      |
| 2015 | Scanlon vd.       | Avrupa özelinde sosyal konut uygulamalarına ve özelliklerine değinilmektedir. Çalışmada liberal politikaların artmasıyla sosyal konut politikalarının tehdit altında olduğu vurgulanmaktadır.                                                                       |
| 2016 | Beşirli vd.       | Sosyal konut uygulamaları ve yoksulluğun yönetimi üzerine yoğunlaşan çalışmada 5’li derecelendirilmeli likert ölçeği kullanılarak “sosyal dışlanma” kavramı irdelenmiştir.                                                                                          |
| 2018 | Akalın, M.        | Türkiye’de barınma sorununa odaklanılan çalışmada; Hollanda, Avusturya, İngiltere ve Çin örnekleri incelenmiş, çözüm önerisi olarak araştırılan ülkelerde uygulanan kiralık sosyal konut politikaları sunulmuştur.                                                  |
| 2018 | Sadiqi, J.        | Çalışmada; Birleşik Krallık’ta kamu değeri perspektifinden yerel yönetimlerin sosyal konut sürdürülebilirlik politikaları değerlendirmiş, sosyal konut kiracılarının hesap verebilirliği ve verimliliğini artırmak için kavramsal çerçeve oluşturmak amaçlanmıştır. |
| 2021 | Gutierrez, M.D.A. | Çalışmada; sosyal konut ve sürdürülebilirlik kavramları Meksika’nın Leon kentinde gerçekleştirilen örnek bir olay üzerinden değerlendirilmiştir.                                                                                                                    |

| Yıl  | Yazar             | Konusu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2021 | Liao, LY.         | Birleşik Krallık'taki sosyal konut politikalarının ekonomik ve sosyo-psikolojik analizleri üzerine yoğunlaşan çalışma Londra'da gerçekleştirilen vaka çalışmasına dayanmaktadır.                                                                                                                                                            |
| 2023 | Keskin vd.        | Uygun fiyatlı konut politikalarının Atlanta Beltline Projesi örneği üzerinden değerlendirildiği çalışmada zamanla uygun fiyatlı konutların sayısında düşüş yaşandığı, talebin arzı aştığı, bu durumun kiralar ve konut fiyatlarını artırdığı, özellikle düşük gelirli bireylerin barınma sorununu olumsuz etkileyebileceği gözlemlenmiştir. |
| 2023 | Gökdoğan, İ.      | 2000 yılı sonrası Türkiye'de konuta erişim sorununun incelendiği çalışmada; konuta erişim sorununu tetikleyen etkenler ele alınarak konut sorununun çözümü kapsamında finansal, ekonomik, mimari, uygulama parametrelerinin sistematik ve karşılaştırmalı irdelenmesi yöntemi sunulmaktadır.                                                |
| 2023 | Sürmeli Söğüt, İ. | Sosyal konut konusunun konut hakkı üzerinden ele alarak değerlendirildiği çalışmada; Karaman'da TOKİ'nin lüks ve sosyal konut uygulamaları sosyal mekânsal ayrışma çerçevesinde irdelenmiştir.                                                                                                                                              |
| 2023 | Kapusuz, Y. E.    | Konuta erişilebilirlik kavramının, konut talebi ve talebi etkileyen faktörlerin irdelendiği çalışmada; konut talebi kapsamında 2000-2021 yılları arasında konut talebine etki eden unsurların belirlenmesi amacıyla iki farklı ekonometrik model kurulmuştur.                                                                               |
| 2023 | Zorlu Kaman, A.F. | Çalışmada; sosyal konut deneyiminin dönüşümünde mekânsal planlamanın rolü üzerine yoğunlaşarak sosyal konutların etkin ve sürdürülebilir olmasında mekânsal planlamanın önemli rol oynadığına değinilmektedir.                                                                                                                              |
| 2024 | Barkatullah vd.   | Endonezya'da sosyal konutlar aracılığı ile toplumdaki dar gelirli bireylerin güçlendirilmesi politikalarına yoğunlaşan çalışma "sosyal içirme"nin bireylerin toplum katılımının geliştirilmesine nasıl katkıda bulunduğuna yönelik araştırmalarda bulunmaktadır.                                                                            |

**Kaynak:** Tablo yazarlar tarafından oluşturulmuştur.

Bibliyometrik analizler; araştırmacılara, çalışma alanlarındaki mevcut durumun değerlendirmesini yapmada, ileri aşamalarda çalışma yönlerini belirlemede ve araştırma alanındaki etkiyi belirlemede yol gösterici olmaktadır (Armutçu, 2023:440). Bu çalışmada sosyal konut alanındaki literatürü daha derinlemesine araştırmak amacıyla bibliyometrik analiz yöntemi VOSviewer programı kullanılarak uygulanmıştır. VOSviewer; bibliyometrik analize yardımcı olan, araştırma yapılan konu ile ilgili literatürde yer alan çalışmaların arasındaki ilişkileri, ülkeleri, atıfları sunan, görselleştirme ve haritalama ile çok boyutlu analiz ortaya koyan bir programdır.

Çalışmada Web of Science veri tabanlı temel alınarak akademik çalışmalar ele alınmıştır. Ayrıca ProQuest Dissertations & Theses Global veri kümesinde yer alan tez çalışmaları incelenmiş ancak bibliyometrik analiz sadece Web of Science veri tabanından elde edilen veriler ile gerçekleştirilmiştir. Bu veri tabanlarında, 10.10.2025-13.10.2025 tarihleri arasında "social housing", "social dwelling", "accessible housing" ve "affordable housing" anahtar kelimeleri ile gerçekleştirilen aramalar sonucunda veriler elde edilmiştir. Araştırmanın tarih aralığı 2014-2026 dönemini içermektedir.

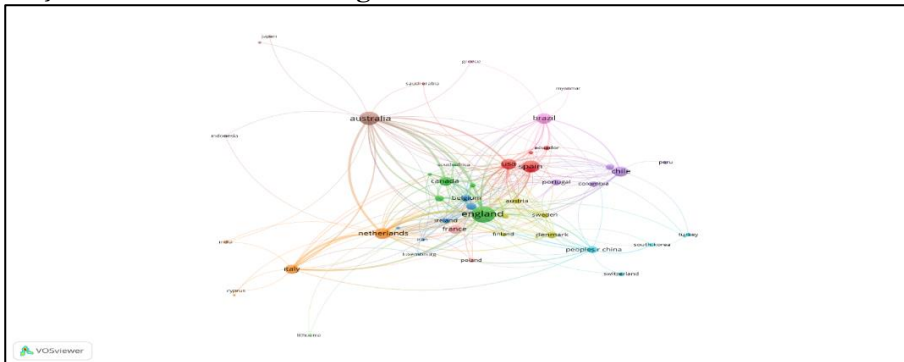
Anahtar kelimeler ile gerçekleştirilen aramalar sonucu; Web of Science veri tabanında 3.557 adet akademik çalışma bulunmaktadır. Bu geniş kapsamlı aramaların VOSviewer analizi sonrasında belirtilen veri tabanında ikinci kez anahtar kelimelerin araması gerçekleştirilmiştir. Bu aramada çalışmaya yakın alanlar; “Urban Studies”, “Environmental Studies”, “Regional Urban Planning”, “Economics” ve “Sociology” yer almaktadır ve Social Science Citation Index (SSCI), Emerging Sources Citation Index (ESCI) ve Science Citation Index Expanded (SCIE) indekslerinde yer alan nitelikli çalışmalar ile sınırlandırılarak dar alanda arama gerçekleştirilmiştir. Böylelikle ikinci analiz için yeni bir veri seti oluşturulmuştur. Yeni ve makale çalışmasına daha yakın konulara dair veriler; Web of Science veri tabanında 1.052 adet akademik çalışma ile daraltılmış verilere ait bilgiler çalışmada yer almaktadır.

VOSviewer programı ile ortak yazar analizi, yazar atıf analizi, ülke atıf analizi, kurum atıf analizi, anahtar kelime analizi, eserlerin bibliyografik eşleşme analizi yapılmıştır. Ancak bu çalışmaya sadece ülke atıf analizi ve anahtar kelime analizi dahil edilmiştir.

Ülkelerin atıf analizi; araştırmacıların ürettikleri yayınların ülke ölçeğinde üretkenliklerinin değerlendirilmesidir. Akademik etkilerin küresel araştırılmasına yönelik yapılan analiz ile ülkelerin hangi akademik alanlarda daha etkili ve daha çok atıf aldığı tespit edilebilmektedir.

Sosyal konut alanında üretilen yayınların ülkelere göre aldıkları atıfların analizinin yapıldığı çalışmada ağ haritası oluşturmak için ülkelerin en az 1 eser yayınlaması ve 1 atıf yapılması kriteri seçilmiş ve 49 öge (ülke) üzerinden analiz yapılmıştır. Analize göre 11 küme, 276 bağlantı ve 870 toplam bağlantı gücü tespit edilmiştir (Şekil 1). En fazla atıf alan ülkeler; İngiltere 160 yayın ile 2441 atıf, Hollanda 76 yayın ile 1548 atıf ve Avusturalya 109 yayın 1287 atıf şeklindedir. Türkiye ise 8 yayın ile 65 atıf alarak listenin sonlarında yer almaktadır.

Şekil 1: Ülkelerin Atıf Bağlantıları



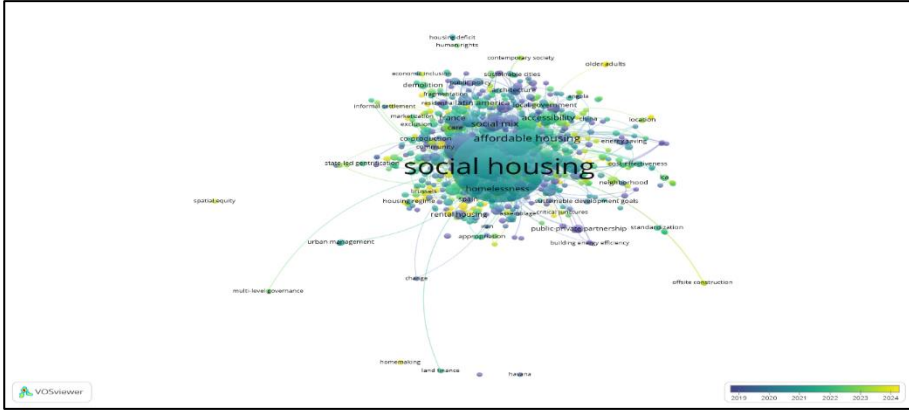
**Kaynak:** Yazarlar tarafından VOSviewer programı kullanılarak oluşturulmuştur.

Anahtar kelime analizi; belirli bir çalışma alanında en fazla kullanılan terimleri ve bunların arasındaki ilişkinin belirlenmesine katkı sağlayan,

akademik anlamda çalışmaların yöneldikleri alanların analiz edilmesi ve araştırmacıların ürettikleri yayınların anahtar kelime ölçeğinde değerlendirilmesidir.

Sosyal konut ile ilgili yayınlarda en sık kullanılan anahtar kelimelerin ilk sırasında beklendiği gibi 443 tekrar ile “social housing” gelmektedir (Şekil 2). Takiben 87 tekrar ile “housing”, 78 tekrar ile “housing policy” ve 38 tekrar ile “affordable housing” öne çıkmaktadır. Analiz kapsamında anahtar kelimelerin minimum 2 kere kullanımı kriteri seçilmiş ve 626 gözlem birimi ile analiz yapılmıştır. Analize göre; 32 küme, 3083 bağlantı ve 3929 toplam bağlantı gücü tespit edilmiştir.

**Şekil 2: En Sık Kullanılan Anahtar Kelime Bağlantıları**



**Kaynak:** Yazarlar tarafından VOSviewer programı kullanılarak oluşturulmuştur.

Bibliyometrik analiz bulguları, sosyal konut ile ilgili literatürde Türkiye’ye ilişkin çalışmaların görece sınırlı kaldığını göstermektedir. Bu çalışma, özellikle Türkiye’de sosyal konutun erişilebilirliği, yerel yönetimlerin sosyal konut politikalarındaki rolü ve kiralanabilir sosyal konut yaklaşımının incelenmesi bakımından literatüre katkı sağlayacaktır. Sosyal konut politikalarının ülkeler arası karşılaştırmalı bir çerçevede ele alınması, kiralanabilir sosyal konut anlayışının sınırlı biçimde uygulandığı ülkeler için bu politikanın uygulanabilirliğinin tartışılmasına olanak sunması ile çalışma söz konusu tematik boşlukların giderilmesine ve literatüre özgün bir katkı sağlamasına zemin hazırlamaktadır.

## 2. Sosyal Konut Politikalarının Kavramsal Çerçevesi ve Tarihsel Gelişimi

Sosyal konut politikalarının derinlemesine incelemesini yapmadan önce kavramsal çerçeveyi oluşturmak, ilgili kavramları araştırmak ve tarihsel gelişim açısından konuyu ele almak önem arz etmektedir. Böylelikle sosyal konut politikalarına dair kavramlar hakkında genel bilgiye ulaşılacak, politikaların tarihsel gelişimi de dikkate alınarak daha detaylı inceleme yapılması sağlanacaktır.

## 2.1. Kavramsal Çerçeve

Barınma kavramı; bireylerin güvende hissedebileceği, çevresel tehlikelere karşı koruma kalkını oluşturacak ve içgüdüsel korunma isteği uyarınca oluşturduğu kapalı alan olarak tanımlanmaktadır (Eser, 2022:6). Barınma ihtiyacı ile paralel düşünülen konut kavramı ise; sadece barınma ihtiyacını karşılayan mekanların yığını değil aynı zamanda farklı süreçlerle oluşan, sosyal ve otoriter parametrelerin etkili olduğu, tarihsel gelişimi içinde doğa koşullarına, toplumların sosyolojik, siyasal yapısına, üretim ilişkileri ve biçimine, demografik özelliklere, kentleşme süreçlerine ve daha başka nedenlerle ilişkili olarak etkin bağlantıların toplamı olarak ifade edilmektedir (İMO, 2008:1). Konut kavramını ihtiyaç olarak konut ve gelir getiren unsur olarak konut şeklinde iki türlü ele almak mümkündür. İhtiyaç olarak konut; barınma kavramı ile ilişkili olarak bahsedilen unsurdur. Bireylerin barınma ihtiyacına yönelik talep ettiği, güvenlik, sağlık gibi birçok unsuru içerisinde barındıran, fiziksel ve sosyal şartların sağlandığı yer olup diğer yönü ile iktisadi olarak satışa konu olan, malikine gelir sağlayan bir mal olarak da görülmektedir. Bu hususu ile konut gelir getirici unsur olarak da ele alınmaktadır. Konut kavramı kullanıcının statüsüne göre; “mülk konut” ve “kiralık konut”, imar hukukuna göre; “imarlı konut” ve “gecekondu”, büyüklüğüne göre; “küçük”, “orta” ve “büyük”, yapımında kullanılan malzemelerine göre; “lüks” ve “lüks olmayan” ve bir topluluğun parçası olma derecesine göre “müstakil konut”, “apartman dairesi” veya “toplu konut” gibi farklı ayrımlara sınıflandırmak mümkündür (Olgun, 2014:9).

Bireylerin ekonomik durumları konut tercihlerine de yansımaktadır. Ancak ödeme gücünden bağımsız olarak herkesin yaşanabilir bir konuta erişebilmesi hususu oldukça önemli görülmektedir. Konuta erişememe sorunu toplumsal kargaşaya yol açacağından kamu otoriteleri tarafından bazı politikalar geliştirilebilmektedir. Bu hususta sosyal konut kavramı öne çıkmaktadır. Sosyal konut kavramına dair tanımlamalar literatürde farklılık göstermekte her ülkenin kendine özgü konut politikaları olduğu gibi sosyal konut adlandırmaları da değişkenlik göstermektedir. Örneğin; Fransa’da “kira bedeli ılımlı konut”, Danimarka’da “sıradan olağan konut” ya da “kâr amacı gütmeyen konut”, Almanya’da “promosyon konut”, Avusturya’da “kâr sınırlı konut” ya da “halk konutu”, İspanya’da “kamusal olarak korunan konut”, İsveç’te “kamu yararına konut” ifadeleri yer alırken İsveç ve Çek Cumhuriyeti’nde “belediye konutu” ya da “toplu konut” ifadeleri de sosyal konut olarak kullanılmaktadır (Bektaş 2017:22).

Keleş (1966:196-170)’e göre sosyal konut; *“toplumun yoksul ve dar gelirli kesiminin barınma ihtiyacına çözüm olacak şekilde tasarlanmış, belli standartlar dışına çıkmadan nitelik ve nicelik bakımından uygun, dayanıklı ucuz konutlardır.”* şeklinde tanımlanmakta iken 10.07.1981 tarih ve 17396 sayılı Resmi Gazete ile yürürlüğe giren 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu’nun 2. maddesi tanımlar bölümünde sosyal konut; *“Toplunun yaşama şartlarına, sosyal yapısına, örf ve adetlerine uygun, düşük maliyetli ve brüt inşaat alanı yüz metrekaresi aşmayan konuttur.”* şeklinde tanımlanmıştır. Ancak bu

tanımlamanın yer aldığı kanun 02.03.1984 tarihli 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile yürürlükten kaldırılmış ve yeni Toplu Konut Kanunu'nda bu tanımlamaya yer verilmemiştir.

## 2.2. Sosyal Konut'un Tarihsel Gelişimi

Sanayi devrimi ile birlikte kentlerin yoğun göç almaya başlaması birçok ülkede konut sorununa sebep olmuştur. Kentlere iş bulmak için gelen nüfusun artan konut talebine karşı devletler çeşitli projelerle ihtiyaca yönelik politikalar geliştirmiştir. Konut talebinin düşük ve daha az gelir düzeyindeki kişilerden gelmesi gibi nedenler sosyal konut politikalarını beraberinde getirmiştir. Bu dönemde göç ile gelen çalıştığı dönem karşılığında verilen ve çalışma süresi bitince geri alınan lojman niteliğindeki konutlarla çözüm üretilmiş olup bu konutlar modern sosyal konutun ilkel hali sayılmaktadır (Beşirli vd., 2016:45).

Kunduracı (2013:55) sosyal konut politikalarını tarihsel dönemler halinde 3 dönemde incelemektedir. Birinci dönem; sanayileşmenin başlamasının da etkisiyle 1800'lü yılların başında başlamakta İkinci Dünya Savaşı sonuna kadar devam etmektedir. İkinci dönem; İkinci Dünya Savaşı'ndan neoliberal politikaların hakim olduğu 1980'li yılların başına kadar sürmektedir. Üçüncü ve son dönem ise; 1980'lerden günümüze olan dönemdir. İlk sosyal konut proje örneklerine 1521 yılında Almanya'da (Fugger Konutları) ve sonrasında 1889 yılında Belçika'da rastlanmaktadır. Bu projeleri 1890'da İngiltere, 1894'te Fransa ve 1901'de Hollanda izlemektedir (Kunduracı, 2013). Stone (2007)'den aktaran Beşirli vd. (2016:43)'na göre; yirminci yüzyılın başlarında Amerika, Hollanda, Belçika ve İngiltere'de eşzamanlı olarak "hayırseverlik" adı altında gelişmeler yaşanmıştır. Stone (2007:3) kooperatifçilik mantığı ile kente çalışmaya gelen kişiler için yapılan lojman ya da barınakların sosyal konut uygulamalarının ilk örnekleri olduğunu ancak düşük gelirli kişiler için sağlanan konut desteğinin sosyal konutu yansıtmadığını belirtmektedir. İkinci Dünya Savaşı sonrasında kentlerin harabe haline gelmesi, savaş koşullarının insanları daha da yoksullaştırması ile hükümetler sosyal ve kentsel düzenlemeler için politika geliştirmiştir. 1980'ler itibarıyla ekonomik sistemlerdeki dönüşümler, devletlerin neoliberal politikaları benimsemesi sosyal politikalara da yansımıştır. Özellikle İngiltere ve Amerika'da mali bir yük haline gelen sosyal konutlarda uygulanan politikalarda değişikliğe gidilmesine yol açmıştır. O zamana kadar dar gelirli için uygun fiyatlı kiralanabilir olan konutlar bu dönem itibarıyla kullanıcılara uygun fiyattan satış politikasını benimsemiştir.

## 3. Dünya Örnekleri İle Sosyal Konut Politikaları

Sosyal konut politikalarında amaç düşük maliyetli konut üreterek, dar gelirli vatandaşların konuta erişiminin önünü açmaktır. Düşük maliyetli konut genellikle devlet kurumları, özel geliştiriciler ve kar amacı gütmeyen kuruluşlar tarafından üretilmektedir. Birçok ülkede bu sorumluluk yerine getirilerek devletler düşük gelire sahip olan, ihtiyaç sahibi vatandaşlarına düşük maliyetlerle konut sağlamaktadır. Bu politikalar genellikle devletlerin

toplu konut üretmekle görevlendirdiği kamu kuruluşlarının kurulması, özel şirketlere vergi muafiyeti sübvansiyon gibi teşvikler, dar gelirli bireylere erişebilirlik açısından mali yardımlarda ya da kredi ödeme kolaylığı gibi yardımları içermektedir.

Ülkelerin sosyal konut uygulamalarında bütüncül yaklaşım bulunmamaktadır. Bu bölümde Avrupa ülkeleri, Amerika Birleşik Devletleri ve Türkiye özelinde sosyal konut uygulamalarına ve farklılıklara yer verilmektedir. Bazı ülkelerin sosyal konut anlayışı Tablo 2’de özetlenmiştir.

**Tablo 2: Ülkelerin Sosyal Konut Uygulamaları**

| Ülke                        | Sosyal Konut Uygulaması                                                                                                                    |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Almanya                     | Kar amacı gütmeyen kuruluşlar tarafından sunulan “Kiralananabilir Sosyal Konut”                                                            |
| Amerika Birleşik Devletleri | “Sübvansiyonlu Konut” “Proje bazlı kira yardımı”                                                                                           |
| Avusturya                   | Konut Dernekleri tarafından sunulan “Sübvansiyonlu konut” ve Belediyeler tarafından sunulan “Kamu Konutları”                               |
| Belçika                     | Flaman Sosyal Konut Şirketi, Sosyal Kiralama Ajansları, Vlaams Woningfonds veya belediye tarafından sunulan “Kiralananabilir Sosyal Konut” |
| Çekya                       | Belediye tarafından sunulan “Kiralananabilir Sosyal Konut”                                                                                 |
| Fransa                      | Habitations a Loyer Modere (HLM) tarafından sunulan “Kiralananabilir Sosyal Konut”                                                         |
| Hollanda                    | Woning Corporaties konut birlikleri tarafından sunulan “Kiralananabilir Sosyal Konut”                                                      |
| İngiltere                   | “Düşük maliyetli kiralık konut” ve “Düşük maliyetli ev mülkiyeti”                                                                          |
| Portekiz                    | “Satılık Sosyal Konut” ve “Kiralananabilir Sosyal Konut” uygulamaları                                                                      |
| Türkiye                     | TOKİ tarafından sunulan “Satılık Sosyal Konutlar”                                                                                          |

**Kaynak:** Tablo Anonim (2025a) ve Anonim (2025b)’den faydalanılarak yazarlar tarafından oluşturulmuştur.

### 3.1. Avrupa Ülkeleri ve Amerika’da Sosyal Konut Anlayışı

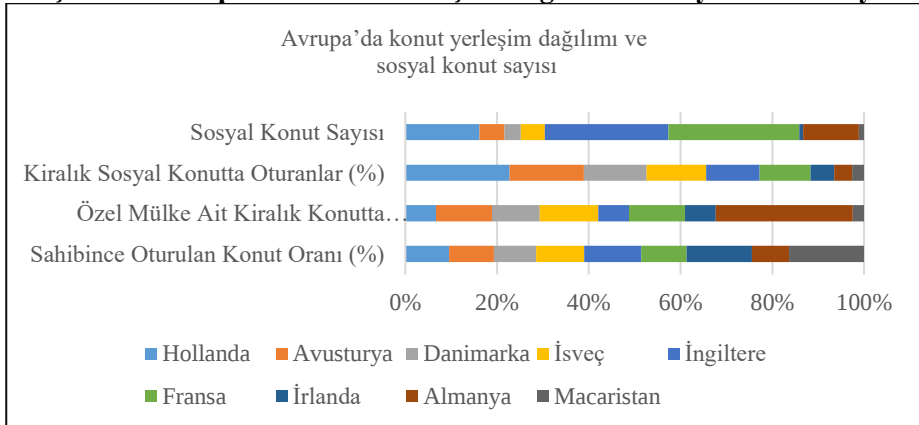
Her ülkenin sosyal konut politikası farklılık göstermektedir. Özellikle Avrupa ülkelerinde sosyal konut politikalarında kullanıcılar çoğunlukla kiracı konumunda olup düşük maliyetlerle bu konutları kullanmaktadır. Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) tarafından hazırlanan “Uygun Fiyatlı Konut Veritabanı PH4.3 Sosyal Kiralık Konutların Temel Özellikleri Raporu” sosyal konut kiralalarının piyasa kiralalarından daha düşük olduğunu vurgulamaktadır. Bu rapora göre; Estonya (Tallin) ve Polonya (Varşova)’da sosyal konut kiralaları piyasa kiralalarının %15 ve %16’sına denk gelirken Slovakya Cumhuriyeti (Bratislava) ve Slovenya (Ljubljana)’da bu oran %25 ve %31’e yükselmektedir. Avusturya (Viyana), Danimarka (Kopenhag), Finlandiya (Helsinki) ve Avrupa ülkesi olmayan ama OECD üyesi olan Yeni Zelanda (Wellington)’da ise sosyal konut kiralaları piyasa kiralalarının %44 ila %72’sine denk gelmektedir (Anonim, 2025a:6). Ayrıca sosyal içerme ve

sosyal dışlanma hususlarına da dikkat edilen örnekler bulunmaktadır. Avrupa ülkelerinde uygulanan sosyal konut politikaları incelendiğinde, gelir düzeyi düşük bireylere yönelik konut üretiminin tarihi oldukça geçmişe dayanmaktadır. Özellikle merkezi yönetim, yerel yönetim ve konut birliklerinin mülkiyetinde olan sosyal konutların kiralanması da oldukça yaygın görülen bir durumdur.

Gelişmiş ülkelerin sosyal konut politikaları karşılaştırıldığında benzerliklerin olması, devletlerin önemli roller üstlenerek ve sosyal koruma politikaları ile değerlerin biçimlenmesine rağmen bazı temel farklılıklar da söz konusudur (Kaman vd., 2019:425). Yoksulluk anlayışı üzerinden bu farklılığa örnek veren Kaman vd. (2019:425), ABD’de refahın sağlanmasında çaba ve çalışmanın belirleyici olduğu, yoksulluğun ise daha çok bireysel başarısızlıklarla bağlantılı olduğu kabul edilirken; Avrupa’da yoksulluk, bireysel bir durumdan ziyade toplumsal bir sorun olarak değerlendirilmektedir. Dolayısıyla Avrupa ülkelerinde yoksulluk ile mücadele devletin sosyo-ekonomik düzeni iyileştirme çabalarına yansımaktadır. Bu da konut politikalarında alınan kararlarda ön plana çıkmaktadır.

Avrupa ülkelerinde konutların dağılımı ve sosyal konut verilerinin incelendiği araştırmaya göre; Hollanda’da sosyal konutta oturanlar nüfusun %35’ini oluşturmaktadır. Bu oran Avusturya’da %25, Danimarka’da %21, İsveç’de %20, İngiltere’de %18, Fransa’da %17, İrlanda’da %8, Almanya’da %6 ve Macaristan’da %4 şeklindedir (Scanlon ve Whitehead, 2007). Grafikte yer alan verilere göre; kiralık sosyal konutta yaşayanların oranının en yüksek olduğu ülke %35 ile Hollanda iken %25 ile Avusturya ikinci sırada yer almaktadır. Macaristan ise %4 ile en son sırada bulunmaktadır (Şekil 3).

**Şekil 3: Avrupa’da Konut Yerleşim Dağılımı ve Sosyal Konut Sayısı**



**Kaynak:** Scanlon ve Whitehead, 2007.

Hollanda; Avrupa’nın en büyük sosyal konut sağlayan ülkesidir. Hükümet tarafından yetkilendirilen Woning Corporaties adında sosyal konut birlikleri sosyal konut arzını karşılayarak kiralanabilir sosyal konut sunmaktadır.

Hollanda’da yaklaşık üç milyon kiralık ev bulunmaktadır ve bu evlerin yaklaşık %75’i konut birliklerinin mülkiyetinde kiralık olarak sunulmaktadır ve bu konutlardan ülkedeki tüm dezavantajlı bireyler yararlanabilmektedir (Anonim, 2025b).

Avusturya’da ise sosyal konutlar ülkedeki konutların % 25’ini oluşturmaktadır. Nüfusun % 80’i sosyal konutlardan faydalanabilmektedir. Sosyal konutların mülkiyet ve yönetim hakkı çoğunlukla konut birlikleri, merkez ve yerel otoritelerde bulunmakta olup sosyal konutların üretiminde devlet tarafından sübvansiyon desteği sağlanmaktadır (Demirbaş, 2021:49). Avusturya’da düşük gelirli aileler, işçi sınıfı ve dezavantajlı gruplar için konut yardımı, kira yardımı ve kira indirimi olmak üzere üç temel uygulama bulunmaktadır (Bektaş, 2017:103-104).

Fransa’da sosyal konutlar kendi içinde düşük, standart ve yüksek konutlar olarak ayrılmaktadır. Kamuya bağlı ofisler ve kar amacı gütmeyen kuruluşlar sosyal konut politikalarının önemli aktörleridir. Bu kurumlar için çatı kurum; Habitations a Loyer Modere (HLM)’dir (Schafer, 2002 akt. Karakaş, 2015:61-62). Sosyal konutların kira seviyeleri ile özel konutların kira seviyeleri arasında % 30-40 düzeyinde fark bulunmakta ve bu fark Fransa’nın kentleri arasında değişkenlik göstermektedir. Örneğin bu fark Paris’te %50 seviyelerine kadar çıkmaktadır. Bu farklılaşma nedeni ile sosyal konut talebinin karşılanmasında güçlük çekildiğinde özel sektör tarafından temin edilen yarı-sosyal konutlar devreye girmektedir. “De Facto” konut olarak da adlandırılan bu konutların barınma koşulları oldukça kötü koşullara sahiptir. Tuvalet, banyo, ısıtma gibi önemli eksikliklerin bulunduğu bu konutlar konut stoku içinde %20 gibi yüksek bir orana sahiptir (Bektaş, 2017:93).

İngiltere’de sosyal konut inşası 1980’li yıllara kadar yerel yönetim ve konut derneklerinin sorumluluğunda ve mülkiyetindedir. 1980’li yılların hakim olduğu ekonomik politikalar neticesinde sosyal konutlar yük haline gelmiş ve Housing Act ile öncelik hakkı kullanıcıları olmak üzere satılmıştır. Konutları alan kullanıcılara kredi kolaylığı sağlanmıştır. 1980 yılından 2000’li yılların başına kadar ülkede iki milyonu aşkın konut satışı gerçekleşmiştir. (Reeves, 2005:130 akt. Beşirli vd., 2016:61). 2011 yılında başlayan “Affordable Renting” adlı yeni uygulama ile kira fiyatları piyasa fiyatlarının altında kalacak şekilde belirlenmektedir. Bu uygulama ile yerel yönetimler ve sosyal konut sağlayıcıları kiralık konut sunarken kira kontrol mekanizmasını da devreye koyabilmektedir (Karakaş, 2015:60-61).

Almanya’da kar amacı gütmeyen kuruluşlar sosyal konut ile ilgilenmektedir. Yaygın olan anlayış sosyal konutların kiralık olarak tasarlanması ve kullanıcıların düşük gelir grubuna sahip olmasıdır. İlk sosyal konut olarak 1521 yılında yapılan Fugger Konutları gösterilmekte olup bu konutların halen faaliyette olduğu bilinmektedir (Eser, 2022:21).

Amerika Birleşik Devletleri’nde (ABD) konut politikaları kapsamında düşük ve dezavantajlı gruplar için konut sağlama sorumluluğu devlet için zorunu tutulmuş bir sorumluluk değildir. Avrupa ülkelerinde genellikle Sanayi Devrimi ve dünya savaşları sonrasında değişik nedenlerle oluşan konut

ihtiyacı süreci ABD’de farklı ilerlemiştir. Birinci Dünya Savaşı’nın yıkıcı tahribatını hissetmeyen ABD kentlerinde konut ihtiyacı 1929 yılında Büyük Buhran ile birlikte ortaya çıkmıştır. 1929 yılında devlet kiralık konut edinenlere çeşitli sübvansiyonlar sağlamış, bu destekler ile ekonomik krizden etkilenen bireylerin daha düşük maliyetler ile konuta erişebilmesini sağlamak ve buhranın yarattığı etkileri konut üretimi ile azaltarak büyümeyi hedeflemektedir (Bektaş, 2017:109-110). ABD’de sosyal konut alanlarının zaman içerisinde çöküntü alanlarına dönüşmesi ve buralarda yaşayanların sosyal dışlanmaya maruz kalmaları gibi olumsuzluklara karşı oluşturulan komisyon 1992 yılında bir rapor yayınlamıştır. Rapor önerileri kapsamında “Home Ownership and Opportunity for People Everywhere” (HOPE VI) programı kabul edilmiştir. Bu program ile sorun teşkil eden, suç bölgelerine dönüşen sosyal konut alanları dönüştürülerek “Her İnsan İçin Konutlanma Fırsatı” sunulmuştur. Bu kentsel yeniden canlandırma programı ile sosyal içermeye yönelik politikalar gerçekleştirilmesi, ülke genelinde sorun teşkil eden alanların yeniden ele alınması amaçlanmıştır. HOPE VI bazı kesimler tarafından eleştirilmiş, uygulamalara yönelik amacın dışında sonuçlar doğurduğu belirtilmiştir (Beşirli vd., 2016:71).

### 3.2. Türkiye’de Sosyal Konut Anlayışı

Dünya örneklerinde olduğu gibi Türkiye’de de barınma ve konut talebi zaman zaman sorun haline gelmiş, dönemin otoriteleri bu sorun için çözüm politikaları geliştirmiştir. Türkiye’de konut politikalarının gelişimi diğer ülkelerden farklı olmuş, sosyal konut politikaları Avrupa ülkelerindeki gibi yaygın ve planlı gelişmemiştir. Avrupa’da yaygın olan kiralanabilir sosyal konut politikalarının Türkiye’de geleneksel konut politikalarının dışında kaldığı dikkati çekmektedir.

#### 3.2.1. Türkiye’de Sosyal Konut Politikalarının Tarihçesi

Cumhuriyet’in ilanı ile özellikle başkent Ankara’nın nüfusu artmış, göç ile gelen memur kesim için konut ihtiyacı doğmuştur. Mevcut otoriteler konut sorununa yönelik çeşitli yasal düzenlemeler yapmış, memurlara kooperatif kurmak için mali destek verilmiş, Türkiye Cumhuriyeti’nin imar faaliyetlerine katkı sağlamak ve inşaat teşebbüslerini desteklemek amacıyla Emlak ve Eytam Bankası kurulmuştur.

1925 yılında yapılan yasal düzenleme ile Ankara’da bulunan memurlara, maaşlarının belli bir oranı kadar ön ödeme verilerek konut kooperatifleri kurmaları için teşvik verilmesinin ardından 1928 yılında başka bir yasal düzenleme ile Maliye Bakanlığı’na Hazine imkanlarından yararlanarak memur konutları yaptırma yetkisi tanınmış olmasına rağmen uygulamaya geçmeden başarısız olunmuştur. 1929 yılında bir başka yasal düzenleme ile memurlara konut tazminatı verilmesi uygun görülmüştür. Memurların nüfusunun artması ile yapılan yasal düzenlemeler yeterli olmayınca 1944 yılında Memur Meskenleri İnşası Hakkında Kanun uygulamaya konulmuş ve bu kanunun sonucunda Ankara Saraçoğlu Mahallesi’nde mülkiyeti kamuya ait 434 konut yapılarak üst düzey bürokratların kullanımı için kiraya verilmiştir. (Keleş, 2010:445 akt. Çoban, 2012:80) Ankara Saraçoğlu Mahallesi

Türkiye’de ilk sosyal konut uygulaması olarak gösterilmektedir (Kaman vd., 2019:431).

1927 yılında Ankara’nın planlaması için açılan yarışmayı kazanan Hermann Jansen’in projesi imar ve konut alanlarına dair önem arz etmektedir. Jansen’in raporunda işçilere yönelik konut ihtiyacını öngörmüş ve bir “amele mahallesi”nin yapılmasını iletmiştir. Dar gelirliler için öngörülen, Jansen önem verdiği bu konu uygulanamamıştır.

Cumhuriyet’in ilk yıllarında merkezi yönetimin etkisi ile başkent özelinde konut politikalarının şekillendiği görülmektedir. Her ne kadar 1930 tarih 1580 sayılı Belediye Kanunu’nun Belediyenin Vazifeleri başlığı 15. maddesinin 68. fıkrasında; *“Ucuz belediye meskenleri yapmak ve belediye namına inşaat yaparak icar etmek, belediyenin inkişaf ve tevessüe müsait mahallelerinde arazi alarak yeni plana göre tanzim etmek ve yeniden inşaat yapmak isteyenlere satarak ihtikara mani olmak;”* diye hüküm bulunsa ve belediyelere konut yapmak görevi verilse de Çoban (2012:80-81)’a göre belediyeler bu görev için bütçe ayırmaktan kaçınmıştır. 1950 tarihli 5656 Sayılı Belediye Kanunu’na Bazı Maddeler Eklenmesine Dair Kanunun Ek madde 1’e göre; *“Belediye Meclisleri lüzum ve ihtiyaç gördükleri takdirde belediye meskenleri yapmak ve bu meskenleri belde sakinlerine kiraya vermek veya satmak işlerini mecburi belediye hizmetleri arasına koyabilirler. Belediyeler bu maksadı sağlamak üzere bütçelerinde gerekli paraları ayırmak suretiyle döner sermaye tesisine ve kurulmuş veya kurulacak yapı ortaklıklarına katılmaya yetkilidirler.”* Aynı Kanun’un Ek 2. maddesinde; *“Belediyelerce yaptırılacak evlerin tipleri, satış ve kira şartları ve kendilerine temlik yapılacak kimselerin vasıf ve tevcih sınırları belediye meclisince düzenlenecek bir yönetmelikle tespit olunur. Durumları 5218 Sayılı Kanun hükümlerine uyan kimselere de bu kanun hükümleri dairesinde mesken sağlanabilir”* hükmü yer almaktadır. 1950 yılında belediyelerin konut yapma sorumluluğu zorunlu kılınmışken yine Çoban (2012:81)’a göre belediyeler bütçe sıkıntılarını bahane göstererek ve barınma ihtiyaçlarını öncelikli durum olarak görmediğinden konut üretmek için çaba göstermemiştir.

1950’li yıllar ile 1980’li yıllar arası incelendiğinde Türkiye’de sosyal konut-kiralanabilir sosyal konut üretimine ilişkin düzenlemeye rastlanmamaktadır. Cumhuriyet Dönemi düzenlemelerinin yerini mülk edindirme politikalarına bıraktığı görülmektedir. İkinci Dünya Savaşı sonrası tarımda makineleşmenin artması, kentlerin iş olanaklarının geniş olması gibi nedenlerle ile kırdan kente yoğun göçlerin yaşandığı ve kentlerde konut talebinin daha da arttığı dikkati çekmektedir. Bu talebin merkezi ve yerel otoritelerce karşılanamaması göç eden kişilerin kendi konutlarını kendileri inşa etmeleri ile sonuçlanmış, gecekondular ortaya çıkmıştır. Belediye Kanunu’nda belediyenin görevleri arasında yer almasına rağmen yerel yönetimler barınma sorununu öncelikli hizmet kapsamına almamıştır.

Cumhuriyet Dönemi’nde ortaya çıkan ve kiralanabilir sosyal konut politikalarına benzer nitelikler taşıyan uygulamalar zamanla yerini mülk edinmeyi teşvik eden düzenlemelere bırakmıştır. Tapu Kanunu’nda yapılan

değişiklikler de bu düzenlemeleri destekler niteliktedir. 1954 tarihli 6217 sayılı Tapu Kanununun 26'ncı maddesinin Değiştirilmesine Dair Kanunun değişen 26. maddesine göre; *“Mülkiyete, mülkiyetin gayri ayni haklara ve müşterek bir arzun hissedarları veya birbirine muttasıl gayrimenkullerin sahipleri arasında bunlardan birinin veya bir kaçının o gayrimenkul üzerinde mevcut veya inşa edilecek binanın muayyen bir katından veya dairesinden yahut müstakillen istimalle elverişli bir bölümünden münhasıran istifadesini temin gayesiyle Medeni Kanunun 753'üncü maddesi hükümlerine göre irtifak hakkı tesisine veya tesisi vadine mütedair resmi senetler tapu sicil muhafızları veya memurları tarafından tanzim edilir.”* Mülkiyete dayalı politikalar az sayıda olan kiralanabilir sosyal konut politikalarının önüne geçmiştir.

Olgun (2014:210)'a göre; İkinci Dünya Savaşı sonrası dönemde konut politikalarının akıbetini; “Konut Sektörünün Finansmanı”, “İşçi Sınıfının Konut İhtiyacı”, “Gecekondu Sorunu” olmak üzere üç temel faktör belirlemektedir. Emlak ve Eytam Bankası Emlak Kredi Bankası'na dönüştürülerek; konut ihtiyacı olanlara düşük faizle kredi vermek, konut inşa edip satmak ve inşaat malzemeleri üretim ve ticaretini yapmak ile görevlendirilmiştir. Böylelikle konut sektörüne finansman sağlanmıştır. İkinci konu olan işçi sınıfının konut ihtiyacı ise yine mülk edindirme yöntemi ile çözüme kavuşturulmaya çalışılmıştır. Emlak Kredi Bankası ve İşçi Sigortaları Kurumu alt gelire sahip gruplar için konut üretmeleri ve işçi sınıfının konut ihtiyacının karşılanması hedeflense de kredi kaynakları orta ve üst gelire sahip grupların konut sahibi olması olanaklarını doğurmuştur. İstanbul Ataköy ve Levent'te inşa edilen lüks konutlar bu uygulamaya verilebilecek örnektir. Gecekondu sorunu ise Türkiye'nin düzensiz kentleşmesine neden olmuş, barınma talebine çözüm sağlayamayan otoriteleri daha büyük sorunlarla karşı karşıya bırakmıştır. Yasal düzenlemeler ile bu sorunun önüne geçmeye çalışan devlet bir dizi düzeltme yapmıştır. Gecekondu affı niteliğinde 1948 tarih ve 5218 sayılı Ankara Belediyesine Arsa ve Arazisinden Belli Bir Kısmını Mesken Yapacaklara 2490 sayılı Kanun Hükümlerine Bağlı Olmaksızın ve Muayyen Şartlarla Tahsis ve Temlik Yetkisi Verilmesi Hakkında Kanun, 5228 Sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunu, 6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Binalar Hakkındaki Kanun, 7367 sayılı Hazineden Belediyelere Devredilecek Arazi ve Arsalar Hakkında Kanun yasal düzenlemelerin bazılarıdır. Ancak bu düzenlemeler gecekondu sorununun çözülmesinde ve kaçak yapılaşmanın önlenmesinde yeterli olmamıştır.

1960 yılında kurulan Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) hazırladığı beşer yıllık kalkınma planları ile Türkiye'nin hedefleri doğrultusunda ilerlemesine katkı sağlamıştır. Bu planlarda konut politikaları da yer almış, bu doğrultuda uygulamalar yapılmıştır. 1980'li yıllara gelindiğinde ülkede keskin değişiklikler olmuş, yeni anayasa yeni yönetim ile farklı politikalara geçiş söz konusu olmuştur. Türkiye'de devam eden kırdan kente göçler sonucu bu dönemde kent nüfusunun kır nüfusunu geçtiği gözlemlenmektedir.

Artan konut talebine çözüm arayışları 1981 yılında 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu ile önemli bir ivme kazanmıştır. Toplu Konut Kanunu; *“inşa*

edilecek konutların sosyal konut niteliğinde, düşük maliyetli ve brüt 100 m<sup>2</sup> olması” maddeleri ile toplu konut teşvik edilmektedir. Bu Kanun ile toplu konut inşa etme hakkı özel sektör ve özel kişiler yerine konut kooperatifleri, konut birlikleri ve sosyal güvenlik kuruluşlarına tanınmıştır. Kanun koyucu ayrıca devlete konut üretme sorumluluğunu yüklemiş ve bu görevleri Bayındırlık ve İskan Bakanlığına yönlendirmiştir (Alkan, 1998:82-86 akt. Olgun, 2014:230). Ancak 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu 1984 tarihli 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile yürürlükten kaldırılmıştır. 1984 tarihli Toplu Konut Kanunu bir önceki kanunda yer alan sosyal konut tanımını da kaldırmıştır. Bu dönemde kurulan Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı (TKKOİ) sorumluluğunda Toplu Konut Fonu kurulmuştur. Bu fonun kredi sağlaması ile toplu konut politikalarında iyileşme meydana gelmiştir. Daha sonraları TKKOİ; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve Kamu Ortaklığı İdaresi olarak ikiye ayrılmıştır.

1990’lı yılların başında TOKİ ve yerel yönetimlerin iş birliği bulunmaktadır. Yerel yönetimlerin konut politikalarına dahil olması son derece önemli görülmektedir. TOKİ ve yerel yönetimlerin iş birliğinde; yerel yönetimler konut yapılacak arsanın temini ve organizasyonu, TOKİ ise mali finansman kısmını üstlenmiştir. Bu iş birliği sayesinde 34 belediyede 27.000 konut inşa edilmiştir (Alkan, 1998:189 akt. Olgun, 2014:235).

2000’li yılların başında TOKİ önemli değişimler geçirerek konut politikasında ön plana çıkmaya başlamıştır. Günümüzde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’na bağlı TOKİ; 1983 yılından 2002 yılına kadar 43.145 konut inşa etmiş, yaklaşık 950.000 konuta kredi sağlamıştır (Anonim, 2025c). Kasım 2025 tarihi itibarıyla TOKİ tarafından inşa edilen konut sayısı 1.740.000 olarak açıklanmıştır.

Türkiye’de sosyal konuta dair en önemli uygulamalar TOKİ tarafından gerçekleştirilmiştir. Son zamanlarda dar gelirli grupların konut ihtiyacını karşılama yönünde eleştirilere maruz kalsa da büyük ölçekli projeler ile ismini duyurmaktadır. TOKİ konut temini sağlarken mevcut koşullarda konut sahibi olamayacak düzeyde geliri olan alt ve orta gelirli gruplara öncelik tanımaktadır. Uzun vadeler, düşük faiz imkanları ve kira öder gibi ev sahibi olmanın önünü açmaktadır (Kaman vd., 2019:431).

TOKİ tarafından 2025 yılı Ekim ayında duyurusu yapılan “Yüzyılın Konut Projesi 500 Bin Sosyal Konut” projesinde İstanbul’da 15.000 kiralık sosyal konut üretimi gerçekleştirileceği belirtilmektedir. 3 yıl süreli kiralanacak olan sosyal konutların yönetim, bakım ve denetiminin idare tarafından üstlenileceği duyurulmuştur (Anonim, 2025d).

### 3.2.2. Yerel Yönetimlerin Sosyal Konut Politikaları

Konut ihtiyacını karşılamak sadece merkezi yönetimin değil yerel yönetimin de sorumluluğundadır. 5393 sayılı Belediye Kanunu madde 69; “Belediye; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak

ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla işbirliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir.” maddesi ile yerel yönetimlere konut, toplu konut yapmak, satmak ve kiralamak yetkisi tanınmaktadır. Kanun koyucu 5216 sayılı Büyükşehir Kanunu’nun 7. maddesi ile büyükşehir belediyelerinin de 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 69. maddesinde yer alan yetkileri kullanmasına olanak sağlamaktadır.

Yerel yönetimlerin sosyal konut politikalarının oluşturulmasından uygulanmasına kadar geçen tüm aşamalarda kritik rolü bulunmaktadır. Yerel yönetimlerin idari yetkileri ve yerel ihtiyaçlara yönelik hızlı çözüm üretebilme potansiyelleri sosyal konut politikalarında önemli bir avantaj olarak görülmektedir. Ayrıca sosyal konut politikaları sadece barınma sorununun çözümü ile sınırlı değildir. Ulaşım, eğitim, sağlık hizmetleri gibi kentsel altyapı unsurlarını da içererek bütüncül olarak ele alınmalıdır. Yerel yönetimler bu bütüncül yaklaşıma sahip olarak erişilebilir konutlar sunabilmektedir. Dünya örneklerinde de yerel yönetimlerin erişilebilir konut sağlama hususunda etkili olduğu uygulamalar sıkça yer almaktadır.

Günümüzde yerel yönetimlerin sorununun başında kaynak ve finansman mekanizmaların yönetimi yer almaktadır. Erişilebilir konut politikalarını finanse etmek için yerel bütçeler yeterli olmamakta merkezi yönetim desteği, kamu-özel iş birlikleri, uluslararası hibe programları gibi kaynakların olması gerekmektedir. Arsa-arazi bedellerinin yanı sıra yüksek yapı inşaat maliyetlerinin de konutların maliyetini yükseltmekte dar gelirli bireylerin erişimini zorlaştırmaktadır. Ancak yerel yönetimlerin arsa tahsisi, vergi teşvikleri ya da erişilebilir konut projelerine yönelik sübvansiyon sağlaması gibi araçlar bu maliyetleri azaltmak için kullanılan yöntemlerdendir.

Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan Mamak Araplar Mahallesi Eserkent Sosyal Konutları kiralanabilir sosyal konut politikalarına örnek olarak dikkati çekmektedir. Ankara Büyükşehir Belediyesi ilgili idari biriminde yetkili kişiler ile yapılan yarı yapılandırılmış görüşmeler neticesinde elde edilen bilgilere göre; 2000 yılında yapılan bu konutlar toplam 20 Blok 1+1 ve 2+1 şeklinde toplam 1200 konuttan oluşmaktadır. Ankara Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde yer alan sosyal konutlar düşük gelirli bireylerin kullanımı için kiralanmaktadır. 6 Şubat 2023 depremleri sonrası bir bölümü depremzede ailelerin kullanımı için eşyalı şekilde ve ücretsiz olarak tahsis edilmiştir. Mevcutta bulunan 20 blokun 8 bloku depremzede ailelerin konut olarak barınması ve öğrenciler için yurt olarak kullanılması şeklinde kullanılmaktadır. Kalan 12 blok ise dar gelirli bireylere güncelde 1.000,00 TL 3’er aylık ödemeler şeklinde kiralanmaktadır. Dar gelirli bireylerin seçiminde öncelik; 65 yaş üstü bireyler, çocuklu ve tek ebeveyn olan özellikle kadın bireyler, yeni evli çiftler olmak üzere dezavantajlı bireylere verilmekle birlikte planlı ve programlı olarak sunulmayan bu konutlara talep çok fazla ve arzın sınırlı olduğu dikkati çekmektedir. Kiracıların kalma süreleri ile ilgili netliğin olmaması, belediyenin konutların idaresini belirli bir birimin sorumluluğuna

vermemesi gibi karmaşıklıklar konutların dar gelirli bireylerin erişebilirliğini olumsuz yönde etkilemektedir.

### **Sonuç**

Dar gelirli ve dezavantajlı grupların insan onuruna yakışır şekilde barınmasını sağlamak sosyal refah devletlerin öncelikli politikaları arasında yer almaktadır. Uluslararası belgelerle de teminat altına alınan barınma hakkının herkes için erişilebilir olmasına önem verilmiştir. Bu çalışma bazı Avrupa ülkeleri, ABD ve Türkiye özelinde sosyal konut politikaları çerçevesinde ele alınmıştır. Konut politikaları ülkeden ülkeye değişkenlik göstermekle birlikte bütün politikalar konut talebinin arzı üzerine kurulmaktadır. Konut politikalarında önemli olan barınma ihtiyacı olsa da toplumun sosyo-kültürel yapısı da dikkate alınmaktadır.

Türkiye, Cumhuriyet'in ilk yıllarında sosyal konut politikalarına benzer çalışmalar yapmış daha sonra 1980'li yıllara kadar dar gelirli vatandaşların konut sorununa sosyal konut çerçevesinde çözüm getirememiştir. 1980'li yıllarda toplu konut projeleri yer alsa da Avrupa'da yerleşik politika haline gelen sosyal konut projelerinin gerisinde kalmıştır. 2000'li yıllar ile birlikte TOKİ tarafından güçlü projelerin yapıldığı ancak günümüzde artan konut ve kira fiyatları ile dar ve orta gelirli grupların güçlük çektiği yadsınamaz bir gerçektir.

Devlet tarafından çeşitli sübvansiyonların sağlanması, vergi indirimleri/muafiyetleri gibi kolaylıklar yatırımcı ya da Avrupa sisteminde olduğu gibi konut birliklerinin düşük maliyetli konut üretmesine yardımcı olmaktadır. Böylelikle konut inşa eden kuruluş da konu talebinde bulunan kişilere uygun fiyatlı konut sunmaktadır. Ayrıca bir başka husus da kiralanabilir sosyal konutların yönetimi konusudur. Sosyal konut sağlayıcılarının kiralama/satış, çevre düzeni, güvenlik gibi problemleri de çözmesi yerel ve merkezi otoritenin üzerindeki yükü almaktadır.

Avrupa ülkelerinde Sanayi Devrimi ve dünya savaşları ekseninde şekillenen sosyal konut politikaları Türkiye ve ABD için farklı parametreler çerçevesinde gelişmiştir. Avrupa ülkelerinde en önemli husus kamu kaynaklarının etkin kullanılmasıdır. Arsa ve arazi maliyetinin olmadığı, kamu kaynaklarının kullanıldığı politikalarda düşük maliyetli konutlar inşa edilmekte ve halka düşük maliyetler üzerinden sunulmaktadır. Türkiye'de Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından sınırlı olarak sunulan kiralık sosyal konutların etkinliğinin artırılması ile TOKİ tarafından projelendirilmesi duyurulan kiralık sosyal konutlarının sayısının artırılarak etkin politika haline getirilmesi dar gelirli bireylerin konuta erişebilirliğinin önünü açacaktır.

Bu çalışma, ülkelere göre sosyal konut politikalarının analizine, uygulanma süreçlerine derinlemesine bir bakış açısı sunmaktadır. Ancak yarı yapılandırılmış görüşmelerin yalnızca yerel yönetim yetkilileriyle yapılmış olması, bulguların genellenebilirliğini sınırlamaktadır. TOKİ tarafından duyurulan kiralık sosyal konut uygulamasının tamamlanmasının ardından daha geniş örneklem ve farklı paydaşları içeren çalışmaların

gerçekleştirilmesi sosyal konut politikalarının etkilerini daha kapsamlı biçimde değerlendirilmesine katkı sağlayacaktır.

Avrupa’da uygulanan başarılı örneklerden yola çıkılacak olunursa; kiralık sosyal konut projelerinin sayısının artırıldığı ve etkin politika olarak uygulanabildiği takdirde dar gelirli bireylerin barınma sorununa çözüm getiren örnek bir uygulama önerilebilecektir. Ancak denetim mekanizmasının iyi sağlanması ve yönetim konusunun titizlikle belirlenmesi gerektiği vurgulanmalıdır. Kiralama şartlarının katı şekilde belli olduğu, kiralama sürelerinin belirlendiği, kullanıcıların hakkaniyet çerçevesinde seçildiği ve gerçek ihtiyaç sahiplerinin faydalanmasının sağlanması Türkiye özelinde uygulanabilecek modelde göz önüne alınmalıdır. Ayrıca sosyal içerme politikaları çerçevesinde karma projelerin de yer aldığı politikalarla bu alanların çöküntü alanı haline gelmesi önlenmelidir.

Sonuç olarak Türkiye’de artan konut fiyatları ve kiraların kontrolünün sağlanması, kira dalgalanmalarından etkilenen dar ve orta gelirli vatandaşların konut sorununa çözüm politikaları sunmak için merkezi yönetim, yerel yönetimler ve özel sektöre önemli görevler düşmektedir. Avrupa sisteminde yer alan kiralanabilir sosyal konutların Türkiye’de uygulanabilirliğinin etkinleştirilmesi ile mevcut sosyal konut uygulamalarında dikkati çeken, sosyal konutun mülkiyetini alan kişinin aradan bir süre geçince bu konutu satarak sosyal konut üzerinden rant sağlamasının önüne geçilebilecektir.

### Kaynakça

- Akalın, M. (2018), “Kiralık Sosyal Konutlar: Türkiye’de Barınma Sorununun Çözümü İçin Yeni Bir Yöntem”, *ÇAKÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 9(1), 88-121.
- Alkan, A. (1998), *Türkiye’de 1980’den Sonra Dar Gelirlilerin Konut Sorunu ve Konut Kooperatifleri*, Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği, 238, Ankara.
- Anonim, (2025a), OECD Affordable Housing Database, PH4.3 Key Characteristics of Social Rental Housing, [https://webfs.oecd.org/Els-com/Affordable\\_Housing\\_Database/PH4-3-Characteristics-of-social-rental-housing.pdf](https://webfs.oecd.org/Els-com/Affordable_Housing_Database/PH4-3-Characteristics-of-social-rental-housing.pdf) (Erişim Tarihi: 24.12.2025)
- Anonim (2025b), Government of the Netherlands. <https://www.government.nl/topics/housing/housing-associations> (Erişim Tarihi: 25.12.2024)
- Anonim (2025c), Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), <https://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce> (Erişim Tarihi: 03.01.2024)
- Anonim (2025d), Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı <https://csb.gov.tr/500-bin-sosyal-konut-ile-ev-sahibi-turkiye-bakanlik-faaliyetleri-42879> (Erişim Tarihi: 30.10.2025)
- Armutçu, B. (2023), “Yeşil Pazarlamanın Kavramsallaştırılması ve Öne Çıkan Temalar Üzerine VOSviewer İle Bir Araştırma”, *Uluslararası Akademik Birikim Dergisi*, Özel Sayı: Cumhuriyet’in 100. Yılında Türkiye’de Sosyal Bilimler Araştırmaları, Cilt:6, 436-449.

- Barkatullah, A.H., Manullang, S.O., Ifrani, Mahyuni, Amrin, MA., Farisi, N., Sarbaini ve Fatimah, (2024), "Community Participation Facilitated Through Social Inclusion: A Studuy Examinining Policies That Enhance R-Empowerment among the Poor in Society Through Social Housing", *Quality Access to Success*, 25(201), 331-340.
- Bektaş, A. (2017), *Türkiye’de Konut Sorunu Ekseninde Kamu Konut Politikaları: Uygulamalar, Aksaklıklar ve Öneriler*, Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Maliye Anabilim Dalı, 287, İstanbul.
- Beşirli, H., Koçancı, M., Bakır, M.A., Özdemir, Z. ve Yalçinkaya Gülle, M., (2016), *Sosyal Konut Uygulamaları ve Yoksulluğun Yönetimi Üzerine Ampirik Bir Çalışma*, Siyasal Kitabevi, 176, Ankara.
- Çoban, A.N. (2012), "Cumhuriyetin İlanından Günümüze Konut Politikası" *Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 67(2), 75-108.
- Demirbaş, M. (2021), *Gelişmekte Olan Ülkelerde Sosyal Konut Uygulamaları Açısından Devletin Rolü; Kuzey Ankara TOKİ Örneği*, Yüksek lisans tezi (basılmamış) Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Tapu Kadastro Anabilim Dalı, 109, Ankara.
- Eser, S. (2022), *Sosyal Konutların Oluşumunda Başarıyı Etkileyen Unsurlar: Konya Aydınlikevler Mahallesi Örneği*, Yüksek Lisans Tezi (Basılmamış), Konya Teknik Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, 129, Konya.
- Gökduman, İ. (2023), *Türkiye’de Konut Erişim Sorunu (2000 yılı sonrası)*, Yüksek Lisan Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı, 120, İstanbul.
- Gutierrez, M.D.A. (2021), *Social Housing and Sustainability: A Case Study of Leon, Mexico*, Doctoral thesis (Ph.D), University of Edinburgh, Edinburgh.
- Gülcan, E. (2020), *Social Housing as a Solution for Houising Need of Low-Income: Evaluation of Housing Implementations of Housing Development Administration (TOKİ) for Lower-Middle Income Groups*, Yüksek Lisans Tezi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kentsel Politika Planlaması ve Yerel Yönetimler Ana Bilim Dalı, 201, Ankara.
- HABİTAT II (1996), "Habitat Gündemi ve İstanbul Deklarasyonu; Hedef ve İlkeler, Taahhütler ve Küresel Eylem Planı". *HABİTAT II Kent Zirvesi*, 3-14 Haziran 1996, İstanbul.
- İMO-İnşaat Mühendisleri Odası TMMOB, (2008), "Türkiye’de Konut Sorunu ve Konut İhtiyacı Raporu" [https://eski.imo.org.tr/resimler/dosya\\_ekler/9ca6617c167713d\\_ek.pdf?tipi=4&turu=H&sube=0](https://eski.imo.org.tr/resimler/dosya_ekler/9ca6617c167713d_ek.pdf?tipi=4&turu=H&sube=0) (Erişim Tarihi, 15.12.2023)
- Kalay, T., Yalçın, Ç. ve Kavut, İ.E. (2023), 'Pandemi' kavramının konut ve kurgusal mekân tasarımları üzerindeki etkisi. *Uluslararası İnsan ve Sanat Araştırmaları Dergisi*, 8(2), 114-128.

- Kaman, A.F., Aliefendioğlu, Y. ve Tanrıvermiş, H. (2019), “Sosyal Konut Uygulamaları: Dünya Deneyimlerine Genel Bir Bakış”, *Kent, İnşaat ve Ekonomi Kongresi*, 2-3-4 Mayıs, Gaziantep.
- Karakaş, B. (2015), “Seçilmiş Avrupa Ülkelerinde Sosyal Konut Uygulamaları”, *İş ve Hayat*, 2, 47-68.
- Kapusuz, Y.E. (2023), *Konuta Erişilebilirlik, Konut Talebi ve Talebi Etkileyen Faktörlerin Analizi: Ankara İli Örneği*, Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, 267, Ankara.
- Keleş, R.Y. (1966), “Sosyal Konut Politikası Kavramı Üzerine Bir Deneme ve Türkiye’de Sosyal Konut Politikası”, *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 21(02), 167-234.
- Keleş, R. (2010), *Kentleşme Politikası*, İmge Yayınları, 679, Ankara.
- Keskin, E., Yang, E. ve Tanrıvermiş, H. (2023), “Uygun Fiyatlı Konut Politikaları: Atlanta Beltline Projesi Örneği”, *Pamukkale Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 54, 109-123, Denizli.
- Koçancı, M. (2014), *Türkiye’de Sosyal Konut Politikaları ile Yoksulluğun Yönetimi*, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyoloji Anabilim Dalı, Doktora Tezi, 289, Ankara.
- Kula, S. ve Çakar, B. (2015), “Maslow İhtiyaçlar Hiyerarşisi Bağlamında Toplumda Bireylerin Güvenlik Algısı ve Yaşam Doyumu Arasındaki İlişki”, *Bartın Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi*, 6(12), 191-210.
- Kunduracı, N.F. (2013), “Dünyada Sosyal Politika ve Sosyal Konut Uygulamaları”, *Çağdaş Yerel Yönetimler*, 22(3), 53-77
- Liao, L. Y. (2021), *Economic and Socia-Psychological Analyses of Social Housing Policies in the U.K*, Doctoral thesis (Ph.D), University College London, London.
- Olgun, H. (2014), *Türkiye’de Sosyal Konut Politikası: Seçilmiş Avrupa Ülkeleriyle Karşılaştırmalı Bir Analiz*, Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, 299, Ankara.
- Reeves, P. (2005), *An Introduction to Social Housing*. Routledge, 280, United States
- Sadiqi, J. (2018), *Evaluating Social Housing Sustainability Policies in the Context of Local Government: A Public Value Perspective*, Doctoral thesis (Ph.D), University of Bradford, Bradford.
- Scanlon, K. ve Whitehead, C. (2007), *Social housing in Europe*, Whitehead C. ve Scanlon K. (Eds), LSE, 8-35, London.
- Scanlon, K., Fernandez Arrigoitia, M. ve Whitehead, C. (2015) “Social housing in Europe”, *European Policy Analysis*, 17, 1-12.
- Schaefer, J.P. (2002), “Financing Social Housing in France”. *Housing Finance International* <https://www.iut.nu/wp-content/uploads/2017/07/Financing-Social-Housing-in-France.pdf> (Erişim Tarihi; 15.10.2025)
- Stone, M.E. (2007), *Social Housing in the UK and US: Evolution, Issues and Prospects*, Goldsmiths College, 1. Baskı, London.

- Sürmeli Söğüt. İ. (2023), “*Konut Hakkı*”ndan *Sosyan Mekansal Ayırışmaya: Karaman’da TOKİ’nin Lüks ve Sosyal Konut Uygulamaları*, Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kent ve Çevre Bilimleri Anabilim Dalı, 211, Ankara
- Yin, R.K. (2017), *Durum Çalışması Araştırması Uygulamaları*, (Çeviri: Prof.Dr. İlhan Günbayı), Nobel Akademik Yayıncılık, 3. Baskı.
- Zorlu Kaman, A.F. (2023), *Sosyal Konut Deneyiminin Dönüşümünde Mekânsal Planlamanın Rolü: Ankara Üzerine Bir İnceleme*, Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, 398, Ankara.