



# “Karşılanabilir Konut” Sunumu: TOKİ Ankara Kusunlar Yoksul Grubu Konutları Örneği\*

## *Affordable Housing Provision: A Case Study of TOKI Ankara Kusunlar Low-Income Housing*

**Sezen ASLAN**

Araştırma Görevlisi, Gazi Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Őehir ve Bölge Planlama Bölümü, Ankara  
sezensavran@gmail.com

**Özlem GÜZEY**

Doç. Dr., Öğretim Üyesi, Gazi Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Őehir ve Bölge Planlama Bölümü, Ankara  
odundar@gazi.edu.tr

### Öz

Yoksul grupların konuta erişiminin sağlanamaması, toplumdaki en önemli sorunlardan biridir. Bu sorunun nedenlerinin başında, yoksul kesimin gelirlerinin, ülkenin mevcut konut piyasasından konut sahibi olmada yetersiz kalıyor oluşudur. Mevcut konut piyasası dışında, hane halkı gelirleri ile konut maliyetleri arasındaki ilişkiye göre, alt gelir gruplarına yönelik konut sunumunu öngören bir kavram olan “Karşılanabilir Konut”; önemli bir konut politikası olarak ortaya çıkmış ve birçok ülke tarafından benimsenmiştir. Bu kapsamda Türkiye’de devlet bünyesinde kurulan Toplu Konut İdaresi’nin (TOKİ), alt gelir gruplarına yönelik konut sunumu görevini üstlendiği ifade edilmektedir. Bu çalışmada TOKİ tarafından üretilen ve doğrudan düşük gelirli hane halklarına sunulan konutlar “Karşılanabilir Konut” kavramı ışığında ve örnek alan çalışması üzerinden değerlendirilmiştir. Örnek alan olan Ankara Kusunlar Yoksul Gelir Grubu Konutları’nda, 1-10 Mart 2014 tarihleri arasında 100 hane halkına anket uygulanmıştır. Gerçekleştirilen anket çalışması sonuçlarından elde edilen konutların yeterlilik düzeyi üzerinden, uygulamada ortaya çıkan sorunların temel nedenleri tartışılmıştır.

**Anahtar sözcükler:** Karşılanabilir Konut, Yoksul Grubu Konutları, TOKİ

### Abstract

*The failure to provide housing suitable for low-income households is one of the most important problems worldwide. The most important cause of this problem is the inability of low-income households to afford market prices for housing. The concept of “Affordable Housing” has emerged at this point as an important housing policy and focuses on the ratio between the household incomes and housing costs. This concept has been adopted by many countries to provide housing for lower income households. In this context, the Housing Development Administration of Turkey (TOKI) states that the institution provides housing for low-income households. This paper evaluates low-income housing produced by TOKI within the concept of Affordable Housing through the results of a survey realized in the TOKI Ankara Kusunlar Low-Income Housing Project. The survey was administered to 100 households during 1-10 March 2014. The preliminary causes of the problems encountered during implementation in the case study area originating from the concept of affordability are discussed according to the survey results.*

**Keywords:** Affordable Housing, Low-income Housing, TOKI

\* Bu makale, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Őehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı’nda Doç. Dr. Özlem GÜZEY danışmanlığında gerçekleştirilen “TOKİ Yoksul Grubu Konutlarının ‘Yeterli Konut’ Bağlamında Değerlendirilmesi: Ankara Kusunlar Örneği” adlı yüksek lisans tezine dayandırılarak hazırlanmıştır.



## Giriş

Barınma ihtiyacından doğan konut hakkı, yine konut adı verilen fiziksel ortamda giderilmektedir (Turan, 1999). Bu fiziksel ortam; kişileri dış ortamın gürültü, zararlılar, vb. etkilerinden korumaktadır (Lawrance, 2012). Ancak konutu ekonomik, sosyal, kültürel, toplumsal ve hatta psikolojik yönlerinden bağımsız olarak, sadece fiziksel özelliğiyle değerlendirmek oldukça eksik bir yaklaşımdır. Konut, bireyin yaşantısında ve toplumun çeşitli katmanlarında önemli yer tutan, çok işlevli bir kavramdır (Gür, 2009). Diğer bir boyutuyla konut; toplumdaki her bireyin yararlanabilmesi gereken bir haktır. Bu nedenle bireylerin konut hakkı, uluslararası hukuk çerçevesinde güvence altına alınmaktadır (Ek.1).

Konut hakkı uluslararası birçok belge ve konferansta yer almasına karşın, tüm dünyada ve özellikle yoksul kesimler söz konusu olduğunda, konuta erişimde ciddi sorunlar yaşandığı görülmektedir. Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Komisyonu'nun 2005 yılında yaptığı tahmine göre, dünya üzerinde 100 milyon kişi evsizdir. Bu sayı araştırma yapılan yıla oranlandığında, dünya nüfusunun yaklaşık % 1,5'inin evsiz olduğu ortaya çıkmaktadır. 2013 Ocak ayı itibarıyla Amerika'da 610,042 kişinin evsiz olduğu tespit edilmiştir (The State of Homelessness in America, 2014). Bu sayı ülke nüfusunun yaklaşık % 0,19'ünü oluşturmaktadır. 2010 yılında Almanya'daki evsizlerin sayısı 248,000 olarak tespit edilmiştir (European Federation of National Organisations Working with the Homeless, 2012). Bu sayı ülke nüfusunun yaklaşık % 0,31'ini oluşturmaktadır.

Ülkemizde ise evsizlerle ilgili kapsamlı bir araştırma bulunmamakla birlikte, Şefkat-Der adlı sivil toplum kuruluşunun 15 yıllık çalışmalarına dayanarak yaptıkları tahminlere göre Türkiye genelinde 70 binden fazla evsiz bulunmaktadır (Emek ve Adalet Platformu, 2011). Bu sayı ülke nüfusunun yaklaşık % 0,09'ünü oluşturmaktadır.

Evsizlik sorununun kaynağını yoksulluk oluşturmaktadır. Bu yargı, literatürde oldukça eskiye dayanmaktadır. 1979 yılında Amartya Sen'in geliştirdiği "kapasite" kavramı; yoksulluğu açıklamada kullanılmaktadır ve bireylerin konuta erişimi veya kötü barınma koşullarından kaçınabilme gibi bazı özelliklerini ifade etmektedir (Rowntree, 1901). Bu yaklaşımın devamı olarak evsizlik ve yoksulluk sorunları sıkça ilişkilendirilmiştir. Shinn (2010), yaptığı araştırmada gelişmiş ülkelerdeki konut sorununun büyük ölçüde yoksulluk ve sosyal dışlanmadan kaynaklandığını dile getirmektedir. Özdemir'in (2010) aktardığına göre

evsiz ailelerle ilgili yapılan araştırmalarda bireylerin evsiz kalmasında odaklanılan ana sorunlardan biri, paranın olmamasıdır. Evsizlik sorununun yoksulluk sorunu ile yakın ilişkisi nedeniyle, ihtiyacı olan bireylerin konuta erişiminin sağlanmasında devlet politikalarının gerekliliği ön plana çıkmaktadır. 1980'lerden sonra devletin üstlendiği sosyal refah programlarının azalması ve sosyal yardımların kesilmesi, birçok araştırmacı tarafından evsizliği artıran bir neden olarak görülmüştür (Rossi, 1989). Bu bağlamda tartışılmaya başlanan kavram, "Karşılabilir Konut"tur. Karşılabilir konut; sosyal konut uygulamalarının ötesinde, düşük ve orta gelir gruplarının gelirlerine uygun konuta erişebilmesidir (Sengupta, 2013). Ülke içi konut piyasasında yer edinmeyen ve aylık hane halkı gelirleri mevcut piyasa koşullarında konut sahibi olmada yetersiz kalan hane halklarına yönelik karşılanabilir konut sunulması gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Kâr önceliği bulunmayan bu konutların sunumunda, yukarıda da belirtildiği gibi devletin rolü önem kazanmaktadır. Birçok ülkede karşılanabilir konut sunumu, ulusal politikalar arasında yer almakta ve farklı stratejiler izlenerek uygulanmaktadır. Türkiye'de devletin düşük gelir gruplarına yönelik piyasa değerlerinin altında konut sunumu politikasını hayata geçiren bir kurum olarak TOKİ, özellikle son 15 yıllık dönemde artan oranda konut arzı sağlamaktadır.

Bu çalışmanın amacı; Türkiye'de TOKİ tarafından üretilen ve doğrudan düşük gelirli hane halklarına sunulan konutların "Karşılabilir Konut" kavramı ışığında ve örnek alan çalışması üzerinden değerlendirilmesidir. İlk bölümde karşılanabilir konut kavramının tanımı ve temel dayanaklarına değinilecek, daha sonra örnek alan inceleme sonuçları aktarılacaktır. Örnek alan inceleme yöntemi, anket uygulaması ve derin görüşmelerdir. Örnek alan olarak belirlenen Ankara TOKİ Kusunlar Yoksul Grubu Konutları'nda 100 hane halkı ile anket uygulaması gerçekleştirilmiştir. Anket uygulaması, 1-10 Mart 2014 tarihleri arasında, gündüz saatlerinde ve o an konutta bulunup hane halkını temsil edebilecek bir birey ile yapılmıştır. Aynı haneden yalnızca bir kişi ile anket yapılmış ve anketlerin her biri bir hane halkını temsil etmiştir. Sonuç verileri üzerinden yapılan değerlendirmede karşılanabilirlik düzeyindeki sorunların temel nedenleri tartışılmıştır.

## Karşılabilir Konut Sunumu

Tüm dünyada hızlı kentleşme, gelir dağılımının eşitsiz oluşu gibi sorunlar konut sıkıntısının artışına da yol açmaktadır. Birçok ülkede konut fiyatları, toplumun gelir artışına göre daha yüksek oranda artış göstermektedir. Bu durum,



ülkenin konut piyasasında üretilen konutların fiyatları ile düşük gelirli hanelerin karşılayabileceği fiyatlar arasındaki uçurumu derinleştirmektedir (Milligan and Gilmour, 2012). Bu bağlamda düşük ve orta gelir gruplarının gelirlerine uygun konuta erişebilmesi, "Karşılabilir Konut" olarak tanımlanmaktadır. Yaygın olarak mülk konuta odaklanan karşılabilir konut; uluslararası sözleşme metinlerinde yer almış bir kavramdır. 1966 yılında imzalanan Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklar Sözleşmesi, konut hakkının uluslararası boyutta tanımlanması bakımından önemli belgelerden biridir. Bu sözleşmenin imzalanmasından sonra İnsan Hakları Yüksek Komisyonu'nun anlaşma temelli organlarından biri olarak Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklar Komitesi kurulmuştur. Komitenin 4 numaralı genel yorumunda (UN Committee on Economic, Social and Cultural Rights, 1991), herkes için yeterli bir konutun sahip olması gereken özellikler tanımlanmaktadır. Bu maddeler arasında yer alan "Affordability", belgenin Türkçe çevirisinde "Karşılabilirlik" olarak yer almaktadır. Tekeli (2010), bu kavramı "Pahasının Ödenebilir Olması" şeklinde Türkçeleştirmiştir. Fiyat Erişilebilir Konut, Uygun Fiyatlı Konut veya Ekonomik Konut olarak da anılan kavram, bu çalışmada "Karşılabilir Konut" olarak kullanılmıştır.

Küresel ölçekte bakıldığında karşılabilir konut sorunu, düşük vasıflı üretimin gelişmiş ülkelerden üçüncü Dünya ülkelerine aktarılması sonucu bir gelir sorunu olarak yükselmiştir. Tarihsel olarak konut fiyatlarını karşılayabilecek durumda olan eğitim düzeyi düşük orta sınıflar, hizmet sektöründe güvencesiz çalışanlar haline gelerek bu yeteneklerini büyük oranda kaybetmişlerdir (Linneman and Megbolgbe, 1992). Karşılabilirlik, genel olarak anlaşılması kolay bir kavramdır, ancak uygulamada birey ve hane halklarının değişen koşulları itibarıyla güçleşmektedir (Bramley, 2006). Bu nedenle her ülkenin kendi dinamikleri kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir.

Ülke ölçeğinde bakıldığında, karşılabilir konut politikalarının birçok ülke tarafından benimsendiği görülmektedir. Politika ve uygulamalar; ülkelerin ekonomik yapı, nüfus, gelir dağılımı gibi özelliklerindeki farklılaşmalar nedeniyle değişiklik göstermektedir. Ayrıca karşılabilir konutun tanımlanmasına ilişkin sorunların farklı ülkelerde farklı zamanlarda ortaya çıktığı görülmektedir. ABD, Kanada, Avustralya gibi serbest piyasa ekonomilerinin hâkim olduğu ve kısıtlı sosyal konut olanağı bulunan ülkelerde karşılabilirlik konusu; İngiltere gibi sosyal konutların konut talebine göre belirlendiği ve kira sübvansiyonları söz konusu olan ülkelere oranla daha uzun süredir tartışıl-

maktadır (Paris, 2007). Diğer ülkelerin karşılabilir konut politika ve uygulamaları bu çalışmanın konusu dışındadır. Ancak ülke deneyimlerinden ve literatürdeki çalışmalardan, karşılabilir konut konusunda ortak kabul görmüş bir yaklaşımdan söz edilebilmektedir. Bu yaklaşım, hane halkı gelirleri ile konut giderlerinin oransal olarak ilişkilendirilmesidir. Oranlama yöntemine göre yapılan analizler, politika üretimi ve konut sunumunda yol gösterici olmaktadır.

Ülkelerin mevcut konut piyasaları ele alındığında; ortalama gelir düzeyindeki hane halklarının aylık gelirlerinin çeyreği kadarını konut harcaması için ayırdığı, düşük gelir grubuna giren hane halklarının ise aylık gelirlerinin yarısı kadarını konut harcamalarına ayırmak zorunda kaldığı görülmektedir (Quigley and Raphael, 2004). Bu nedenle hane halklarının aylık gelirleri ile aylık konut maliyetleri arasında oranlama yöntemine başvurulması gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Konutların karşılabilirlik değerlendirmesinde genellikle aylık gelirin % 30'luk diliminin konut harcamaları için uygun olduğu kabulü dile getirilmektedir (Paris, 2007; Kutty, 2005; Stone, 2006). Ancak bu noktada düşük gelir gruplarının diğer hane halklarından ayrı değerlendirilmesi gerekmektedir. Hatta bazı araştırmacılar, karşılabilir konut kavramını doğrudan düşük gelir gruplarına yönelik bir alt konut piyasası olarak tanımlamaktadırlar (Oxley, 2004; Litman, 2013). Örneğin düşük gelir gruplarının aylık gelirin % 30'u, orta gelir gruplarının aylık gelirlerinin % 40'ından daha az ekonomik olabilir. Çünkü % 60'lık oranda orta gruptaki gelir, konut harcaması dışında hane halkına daha geniş imkânlar sunabilmektedir. Tekeli'ye (2010) göre bir konutun kullanıcıya maliyetinin, diğer temel ihtiyaç maddelerinin karşılanmasını tehlikeye atmaması beklenmektedir. Bu yaklaşımı Stone (2006, s. 153), "bazı insanlar için konut ne kadar pahalı olursa olsun uygun fiyatlı iken, bazı insanlar için ücretsiz olmadığı takdirde ödenebilir değildir" diyerek desteklemektedir. Karşılabilir konutun bu yönü de, toplumda her grubun gelirine uygun konut sunumunu öngörmesi bakımından önem kazanmaktadır.

### Türkiye'de "Karşılabilir Konut" Sunumu

Türkiye'de alt gelir gruplarının konuta erişim problemine, kişilerin kendilerinin üretmiş oldukları bir çözüm olan gecekondular sayesinde uzun süre devletin konut politikası üretmediği görülmektedir. Aru (1970), planlı döneme kadar Türkiye'nin bir sosyal konut politikasının bulunmadığını ifade etmektedir. 1960-1980 arası dönemde 1961 Anayasası'nın ve ilk kalkınma planlarının da desteklemesi



ile alt gelir gruplarının konuta erişiminin sağlanabilmesi için konut kooperatifleri yaygınlaşmıştır. Sosyal Sigortalar Kurumu, Emlak ve Kredi Bankası, İskân Bakanlığı gibi kurum ve kuruluşlar bu konut sunum biçimini desteklemiştir (Turan, 1999). Toplumdaki birçok aktör tarafından imarsız alanlardaki konut kooperatifi uygulamaları, teo-ride alt gelir gruplarına konut sunumunun artırılmasını hedeflemektedir. Ancak uygulamada 1980'lere gelinceye kadar üretilen kooperatif konutları daha çok orta ve üst gelir grupları tarafından edinilmiştir. Bu durumun en belirgin sebebi, kooperatiflerin devlet mekanizmaları ile desteklenmesine rağmen uygulamada devletin etkin bir rol oynamamasıdır. Diğer taraftan kooperatiflere yönelik kredi ve teşviklerden düşük gelir grupları faydalanamamış, yine gecekondular gibi çözümlere yönelmiştir (Tekeli, 2010).

1980 sonrası devlet organizasyonu ile üretilecek olan sosyal konut tipolojisi, toplu konut olarak mevzuatta yer almıştır. İlk kez 1981 yılında çıkarılan Toplu Konut Kanunu'nda, alt ve orta gelir gruplarına sosyal konut sağlanmasında devlet desteği ve organizasyonu öngörülmüştür. 1982 tarihli Anayasada da toplu konut, devletin destekleyeceği projeler olarak yer almıştır.

Alt ve orta gelir gruplarına konut sunumu mevzuatta yer almakla birlikte, konu ile ilgili kurumsal düzenleme ihtiyacı bulunması, 1984 yılında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı'nın kurulmasına neden olmuştur. 1990 yılında ise bu kurum, Kamu Ortaklığı İdaresi ve Toplu Konut İdaresi (TOKİ) olarak iki başkanlığa ayrılmıştır. 2001 sonrası süreçte gerçekleştirilen yasal düzenlemelerle, TOKİ'ye kentin özel ve kamusal mülkiyetli birçok alanında proje yapma ve onama yetkisi verilmiştir. Ayrıca başlangıçta Toplu Konut Fonu ile finansmanını sağlayan TOKİ, yine 2001 yılından itibaren ödenekler, gayrimenkul satış ve kira getirileri, kredi geri dönüşleri ve faiz gelirleri ile sosyal konut üretmeye başlamıştır (TOKİ, 2011). Böylece günümüze kadar neredeyse bir evrim geçiren TOKİ, kaynak geliştirme projesi kapsamında ürettiği konutlar ve doğrudan arsa satışı gelirleri ile sosyal konut üretmektedir.

TOKİ'nin ürettiği sosyal nitelikli konutlar; yoksul gruba, alt gelir, dar gelir ve orta gelir grubuna yönelik olmak üzere alt kategorilere ayrılmaktadır. Ayrıca uydu kent uygulamaları, kentsel dönüşüm projeleri, afet konut uygulamaları, tarım köy uygulamaları ve göçmen konutları da kurumun konut programındaki diğer uygulamalarıdır (TOKİ, 2010).

TOKİ'nin 02.03.2015 tarihi itibarıyla ürettiği dar ve orta gelir grubu konut sayısı 265,295 iken (% 41,04), alt gelir

ve yoksul grubu konut sayısı 146,232'dir (% 22,62). Dar gelirliyle yönelik üretilen konut sayısı, toplumdaki yoksul hane sayısı verileri ile birlikte düşünülmelidir. TÜİK'in 2011 yılı "Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması"na göre, Türkiye'de yoksul fert sayısı 11,670,000'dir. Bu sayı ortalama aile büyüklüğü olan 3,7'ye bölündüğünde 3,154,054 hanenin yoksul olarak değerlendirildiği söylenebilmektedir (yaklaşık % 4,2). Diğer taraftan 2012 yılı itibarıyla T.C. Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı Sosyal Yardımlar Genel Müdürlüğü'nün (SYGM) sosyal yardımlarından yararlanan hane sayısı 2,101,611'dir (yaklaşık %2,7). Bu tabloya göre, en az 1,5 milyon yoksul hane halkı için daha (yaklaşık % 2) konut sunumu gerektiği ortaya çıkmaktadır.

Türkiye'de yoksul kesimin önemli bir bölümünün gecekondulara yaşadığı ifade edilmektedir. Bu nedenle TOKİ, gecekonduların dönüşümü ile de konut üretmekte ve daha önce gecekonduda yaşayan hane halklarına yönelik yeni konut üretmektedir. Gecekondular dönüşüm konutları, TOKİ faaliyet özetinde ayrıca yer almaktadır. 02.03.2015 itibarıyla bu gruba giren konut sayısı 97,257'dir (% 15,04). Gecekondular dönüşüm konutları dâhil TOKİ'nin sosyal konut kategorisinde değerlendirdiği tüm konutların sayısal olarak yeterli olup olmadıkları ve gecekondular dönüşümün ne derece başarılı olduğu sıkça tartışılmaktadır. Ancak söz konusu tartışmalar, bu çalışmanın konusu dışında kalmaktadır. Bu çalışmada odaklanılan, alt gelir gruplarına yönelik olarak üretilen konutların hedef kitle için karşılanabilir olup olmadığıdır. TOKİ'nin sosyal konut kategorisi içinde değerlendirdiği "Yoksul Grubu Konutları" alt kategorisi, inceleme örneğidir.

Yoksul Grubu Konutları'nda hedef kitle; Yeşil Kart sahibi, yaşlılık ve sakatlık maaşı alan veya Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Fonu'ndan yararlananlar ile sosyal güvenlik kurumlarına tabi olmayanlardır. Hak sahipleri kura ile belirlenmektedir. Yoksul grubu projelerinde hak sahibi olanlar, borçları bitene kadar konutlarını devredememektedir. Ayrıca borç bitene kadar alıcının kendisinin, eşinin veya çocuklarının söz konusu konutta ikamet etmediklerinin tespit edilmesi halinde, sözleşmeleri feshedilmektedir (TOKİ, 2010).

### **TOKİ Ankara Kusunlar Yoksul Grubu Konutlarında Karşılabilirlik Değerlendirmesi**

Örnek olarak incelenen TOKİ Kusunlar Yoksul Grubu Konutları, TOKİ'nin doğrudan yoksul kesime mülk konut sunumu amacıyla gerçekleştirilmiştir. Anket çalışmasının yapıldığı dönemde Ankara'da yapımı en yakın tarihte

tamamlanmış olan yoksul grubu konutları, Kusunlar'da yer almaktadır. Konutların henüz el değiştirmedeği ve ilk kullanıcılara ulaşabilme ihtimalinin yüksek oluşu nedeniyle bu konutlar, çalışmada örnek olarak incelenmiştir. Kusunlar Proje Alanı, Ankara kent merkezine 17 km uzaklıkta ve yakın çevresinde herhangi bir yerleşim bulunmayan bir alanda yer almaktadır (Şekil 1).

Projenin yer aldığı bölge; 2007 tarihli 1/25000 ölçekli Başkent Nazım İmar Planı'nda ağaçlandırılacak alan olarak ayrılmış olmasına rağmen, 2008 yılında TOKİ'ye ait 3 adet parselde yapılan revizyon ile "Orta Yoğunluklu Konut Gelişme Alanı" haline getirilmiştir. Nazım İmar Planı revizyonunun ardından Uygulama İmar Planları da hazırlanarak bölgedeki sosyal konut projesi hayata geçirilmiştir.



Şekil 1. Ankara Kusunlar TOKİ proje alanı konumu.

Kaynak: www.google.com/maps.



Böylece, bu bölgeye verilen 125 kişi/ha yoğunluklu<sup>1</sup> yapılaşma hakkı ile üst ölçek planda öngörülmeleyen bir nüfus ataması yapılmıştır.

Sosyal konut proje alanında konutlara ek olarak ticaret alanı, sağlık tesis alanı, dini tesis alanı, kreş alanı, ilköğretim tesis alanı, orta öğretim tesis alanı, sosyo-kültürel tesis alanı ve ağaçlandırılacak alan bulunmaktadır. Proje-deki konutların tamamı 4022 adet olup, bu konutların 1292 tanesi yoksul grubu konutudur. Geriye kalan konutlar ise alt gelir grubu konutları ve kentsel dönüşüm kapsamında üretilen konutlardır.

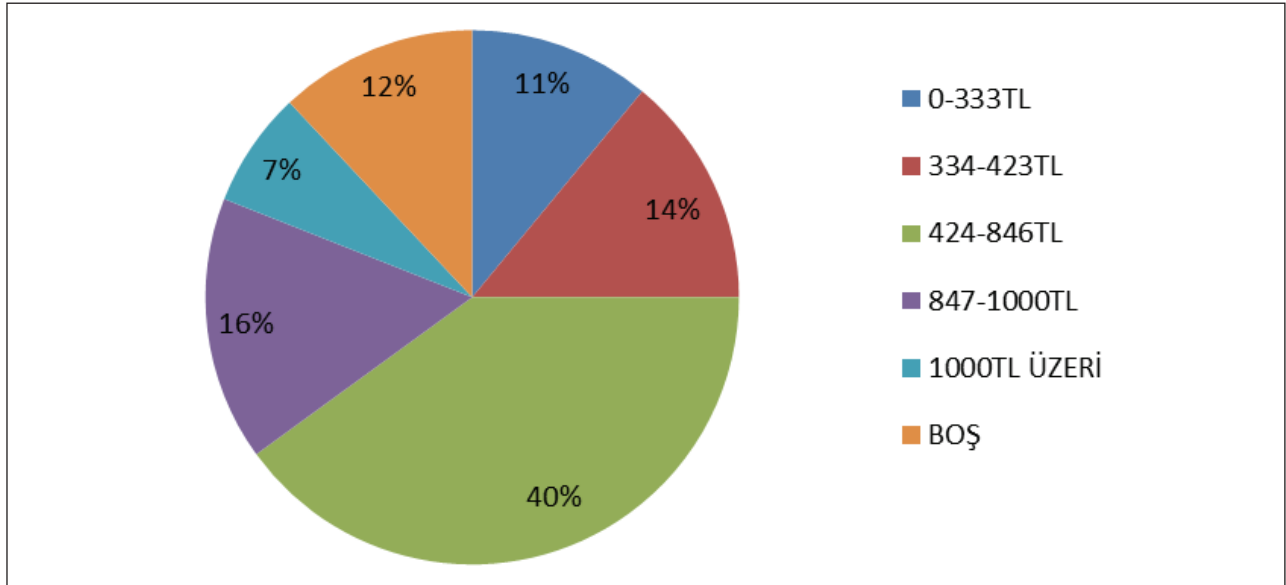
Aşağıdaki bölümde, anket sonuçları ve derin görüşmelerden yararlanılarak, kullanıcı açısından ve arz mekanizmaları yönünden karşılanabilirlik değerlendirmesi yer almaktadır.

### Kullanıcı Açısından Karşılabilirlik

Kullanıcı yönünden karşılanabilirlik değerlendirmesinde, konut ediniminde hedef kitlenin gelir durumu ve konutun bakım-onarım giderleri önemli iki faktördür. Gelir durumu, belirlenen fiyattaki konut için alım gücünü ifade etmektedir. Bakım ve onarım giderleri ise, aylık konut giderleri kapsamında değerlendirilen diğer harcamalardır.

Kusunlar Yoksul Grubu Konutları'nın gayrimenkul bedeli 27,000 TL olup, bu bedel Katma Değer Vergisi'nden (KDV) muaftır. Yoksul grubu konutlarında peşinat ödemesi bulunmamaktadır. Ödemeler, aylık 100 TL taksitler halinde toplamda 270 ay vadeli-dir. Bu süre 22 yıl, 6 ay anlamına gelmekte olup oldukça uzun bir süredir. Yoksul grubu konut sahipleri, ilk taksitlerini konutun teslim tarihini takip eden 7. ayda yapmakla yükümlüdür. Ödemelerin başlamasından sonra 3 ay arka arkaya ödeme yapmayan konut sahiplerinin konutu geri alınmaktadır. Konut sahipleri, 2013 yılı Mayıs ayı itibariyle anahtarlarını teslim almış olup 2014 yılı Ocak ayı itibariyle de aylık ödemelerini yapmaya başlamışlardır. Kusunlar Yoksul Grubu Konutları'nda yapılan anket uygulaması sonucunda örneklem grubundaki hane halkları, aylık gelirlerine göre gruplanmıştır (Şekil 2).

Gruplardan ilki, hane halkı gelirleri ve konut maliyetleri arasındaki ilişkinin ölçümünde kullanılan oranlama yöntemine göre belirlenmiştir. Oranlama yönteminde hane halklarının konut harcamaları, bütün harcamaların ortalama %30'u kadar olmalıdır (Paris, 2007; Kutty, 2005; Stone, 2006). Konutların aylık taksit miktarları 100 TL olduğu için, aylık geliri yaklaşık 333 TL'nin altında kalan hane halkları için bu konutun karşılanabilir olduğu



Şekil 2. Örneklem grubunun gelir aralıklarına göre dağılımı.

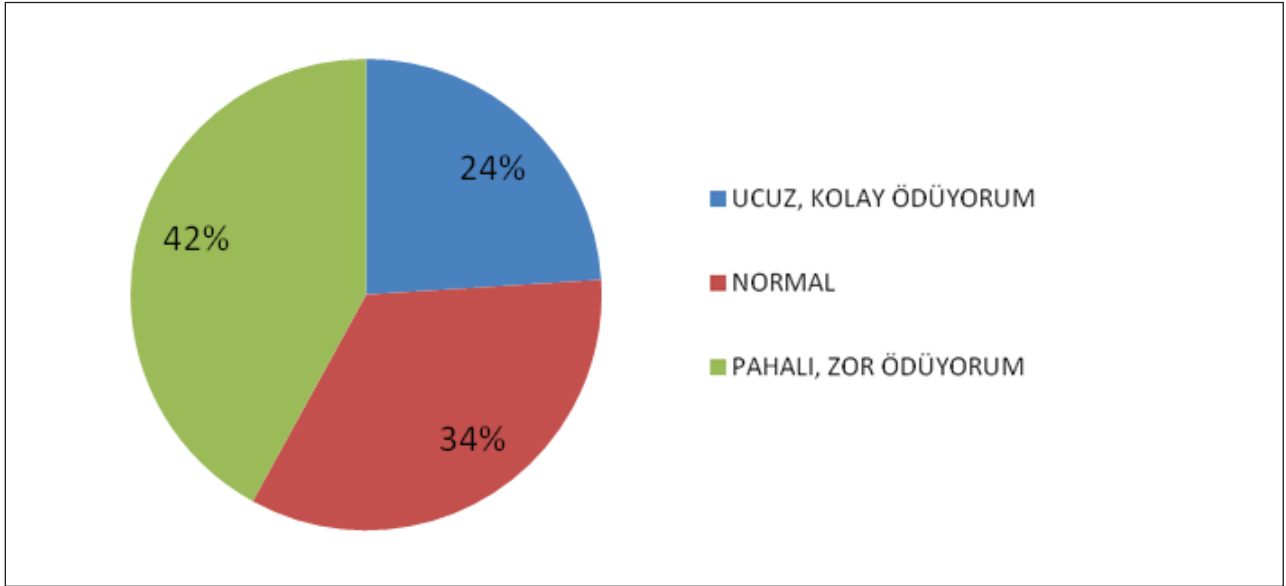
1 Ankara geneli için hane halkı büyüklüğü olan 3,8'e göre yoğunluk hesaplaması yapıldığında; bölgenin yoğunluğu 125 kişi/ha'dan büyük olmaktadır. Bu nedenle bölgedeki hane halkı büyüklüğü 3,3 alınarak, yoğunluk 122 kişi/ha olarak hesaplanmıştır.

söylenememektedir. Anket yapılan hane halklarından, aylık gelirinin 333 TL'den az olduğunu ifade eden %11 bu gruba girmektedir. Hane halkı gelirlerinde ikinci grup, 2014 yılı ilk 6 ayında geçerli olan asgari ücretin yarısına (423 TL) göre belirlenmiştir. Aylık geliri 334 TL ile 423 TL arasında olduğunu ifade edenlerin oranı %14'tür. Üçüncü grup, asgari ücretin yarısı ile asgari ücret arasında aylık gelire sahip olan hane halklarını ifade etmektedir ve anket yapılan hane halklarından %40'ı bu gruba girmektedir. Geriye kalan hane halklarından % 16'sı asgari ücret ile 1,000 TL arasında, %7'si 1,000 TL'nin üzerinde aylık gelire sahipken, %12'si aylık gelirini beyan etmemiştir. Hane halklarının aylık gelirlerinin düşük olma nedenlerinin başında, çoğunluğun sürekli bir işte çalışmıyor olması gelmektedir. Örneklem grubunun %77'si, sürekli bir işe sahip olmadığını belirtmiştir. Bu durumun yol açtığı diğer bir sonuç da sosyal güvencesizliktir. Örneklem grubunun %69'u sosyal güvencesinin bulunmadığını beyan etmiştir. Geri kalan %31'lik kesim ise Yeşil Kart sahibidir.

Kullanıcı açısından karşılanabilirlik değerlendirmesinde aylık konut taksitinin yanı sıra, bakım ve onarım giderleri de göz önünde bulundurulmalıdır. Bu giderlerin belli bölümü aidat toplanarak, belli bölümü ise kişiler tarafından ayrıca karşılanmaktadır. Kusunlar Yoksul Grubu Konutları'nda anket uygulama sürecinde yapılan görüşmelerde konutların aidat bedelinin 35 TL olduğu öğrenilmiş-

tir. Bu dönemde aidat karşılığında, kömür yakılarak kullanılan merkezi sistem kalorifer hizmeti sunulmaktadır. Yine görüşmeler sırasında hane halkı üyeleri tarafından belirtildiği üzere, apartmanlardan çöpleri toplanması veya ortak alanlarda temizlik yapılması için herhangi bir personel bulunmamaktadır. Bu gibi işler dönüşümlü olarak apartman sakinleri tarafından yapılmaktadır. Ayrıca onarım ihtiyacı ortaya çıktığı zaman, site sakinleri site yönetimine başvuru yapmaktadır. Basit onarım faaliyetleri için site sakinlerinden ayrıca ödeme alınmamaktadır. Bu noktada unutulmaması gereken husus, anket uygulama döneminde konutların yeni olmaları nedeniyle çok sık onarım ihtiyacı yaratmaması bekleneceğidir. Ancak yine de yapılan görüşmelerde sık sık onarım yapılması gerektiği tespit edilmiştir. Bu konu, konut kalitesi ile ilişkilidir. Aidat ödemeleri de aylık rutin konut masrafı olarak kabul edildiğinden, 35 TL eklenerek yapılan % 30 üzerinden yapılan oranlamaya göre, örneklem grubun % 25'inin aylık konut gideri karşılanabilirlik ilkesine uymamaktadır.

Oranlama yöntemi, hane halkı geliri ve aylık konut giderlerine göre analitik olarak karşılanabilirlik incelemesini mümkün kılmaktadır. Buna ek olarak örneklem grubuna aylık konut ödemelerini yaparken zorlanıp zorlanmadıkları sorusu yöneltilmiştir. Soruya verilen yanıtlar, oranlama yöntemini destekler niteliktedir (Şekil 3).



Şekil 3. Örneklem grubunun konut ödeme güçlüğü değerlendirmesi.



Grafikte görüldüğü gibi, hane halklarının %42'si ödemeleri yaparken zorlandığını, %34'ü ödeme miktarlarının normal olduğunu, %24'ü ise ucuz olduğunu ifade etmiştir. Ayrıca örneklem grubun %29'u konut taksitlerini ödeyebilmek için borç aldığını dile getirmiştir. Son olarak aylık konut ödemelerini değerlendiren hane halklarının verdikleri cevaplar, aylık gelir grupları ile ilişkilendirilmiştir (Şekil 4).

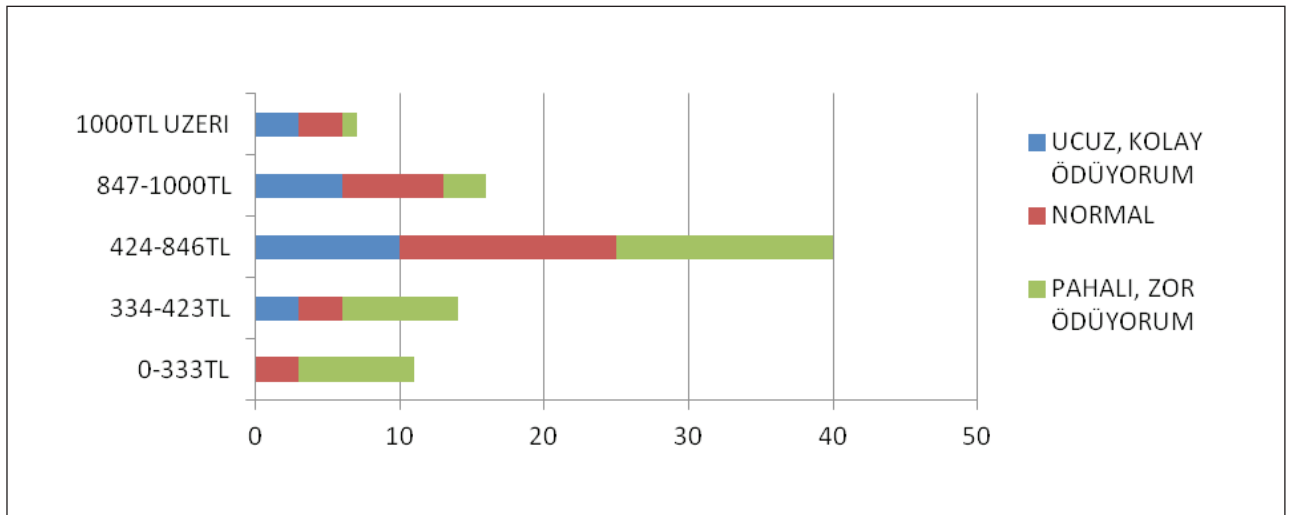
Grafikte görüldüğü gibi aylık geliri 423 TL'nin altında olan hane halklarının çoğunluğu konut ödemelerini yaparken zorlandığını belirtmiştir. Aylık geliri 423 TL ile 846 TL arasında olan hane halklarının konut ödeme değerlendirmelerinde dengeli bir dağılım görülmektedir. Yaklaşık olarak eşit oranda aile konut ödemelerini ucuz, normal ve pahalı bulduğunu ifade etmiştir. Aylık geliri asgari ücret ve üzeri olan hane halklarının çoğunluğunun ise konut ödemelerini normal veya ucuz olarak değerlendirdiği görülmektedir. Beklendiği üzere aylık gelir düzeyi ile aylık konut ödemeleri hakkındaki görüşler arasında anlamlı bir ilişki bulunmaktadır.

### Konut Arz Mekanizması Yönünden Karşılanabilirlik

Karşılanabilirlik değerlendirmesi yapılırken konuya kullanıcı açısından bakılmasının yanı sıra konutun arz edilmesine ilişkin de bazı değerlendirmeler yapılması mümkündür. Yoksul grubu konutlarını arz eden kurum olarak TOKİ, konutların fiyatları ve kaliteleri yönünden incelenebilmektedir.

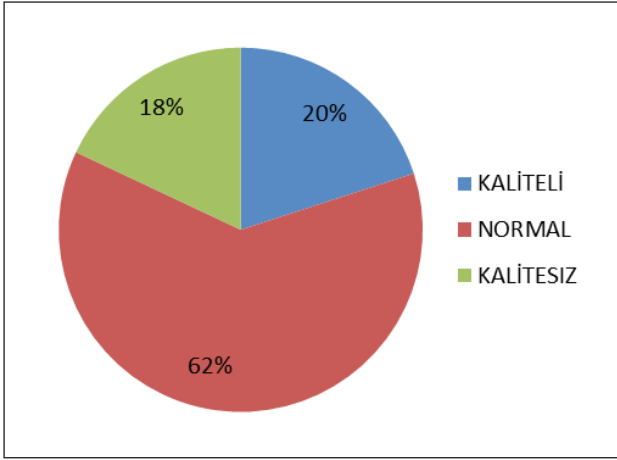
6 Mayıs 2014 gün ve 28992 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan 2014 yılı yapı yaklaşık birim maliyetlerine göre, dört kata kadar (dört kat dâhil) asansörsüz ve/veya kalorifersiz konutların m<sup>2</sup> birim fiyatı 550 TL'dir. Bu bilgiye göre, 40,59 m<sup>2</sup> olan yoksul grubu konutlarının her birinin maliyeti yaklaşık 22.500 TL'dir. Diğer taraftan TOKİ, hazineye ait olan arsalarda konut yaptığı için, konutların herhangi bir arsa bedeli bulunmamaktadır. Yoksul Grubu Konutları'nın 2014 yılı itibarıyla 27,000 TL'ye kullanıcılarına satıldığı düşünülürse, konutların maliyet fiyatının 4,500 TL üzerinde satıldığı görülmektedir. Buna göre, konut sunumunda fiyatlandırma konusunda sorunlar olduğu söylenebilir.

Yukarıda belirtildiği gibi, bakım ve onarım giderleri de aylık konut harcamaları içerisinde düşünülmekte ve bu giderler için aidat ödemesi alınmaktadır. Bakım ve onarım giderleri konut kalitesiyle; konut kalitesi ise TOKİ'nin finansman modeli ile ilişkilidir. TOKİ gelirleri, gayrimenkul satış ve kira gelirlerinden, kredi geri dönüşlerinden, faiz gelirlerinden ve bütçe ödeneklerinden oluşmaktadır. Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı modeli ile hayata geçirilen kaynak geliştirme projeleri, sosyal konut üretimine finansman yaratmaktadır. Diğer taraftan TOKİ konutları, özel sektör işbirliği ile üretilmektedir. Konutlar 8, 10 ve 12 yıllık taksit seçenekleriyle satışa sunulmakta, yüklenici firmaların hak edişleri ise işe başlama tarihinden itibaren 2 yıllık bir sürede ödenmektedir. Nakit akışı zamanlaması ve yeni başlanan proje sayısının devamlı artması nedeniyle TOKİ, likidite sorunu ile karşı karşıya kalabilmekte ve firma hak ediş ödemeleri gecikebilmektedir. Bu durum, çoğu



Şekil 4. Aylık gelir durumu ile ödeme güçlüğü değerlendirmesi ilişkisi.





Şekil 5. Örneklem grubunun konut kalitesi değerlendirilmesi.

kez firmaların malzeme ve işçilik kalitelerinin düşürülmesi yoluna başvurmasıyla sonuçlanmaktadır (Ayan, 2011).

Anket uygulaması sırasında hane halklarına konutlarının yapımında kullanılan malzemelerin kaliteli olup olmadıkları yönünde soru yöneltilmiştir (Şekil 5). Konutların yapımında kullanılan malzemelerin kalitesiz olduğunu belirtenler; tavanın dökülmesi, ses yalıtımının kötü olması, daire kapılarının sağlam olmaması, lavaboların sık sık tıkanması, elektrik düğme ve prizlerinin yerlerinden çıkması gibi bazı sorunları dile getirmişlerdir.

Grafikte görüldüğü gibi anket uygulaması yapılan hane halklarından % 62'si konutun malzeme kalitesini normal olarak değerlendirmiştir. Hane halklarının % 20'si konutta kullanılan malzemeleri kaliteli bulurken, % 18'i ise kalitesiz bulmaktadır.

### Sonuç

Konut, fiziksel işlevi ötesinde ekonomik, sosyal, kültürel, toplumsal ve hatta psikolojik yönleri ile çok işlevli bir kavram olarak değerlendirilmekte ve bu niteliği ile uluslararası hukuk çerçevesinde güvence altına alınan bir hak olmaktadır. Bununla birlikte özellikle yoksul kesimler söz konusu olduğunda, konuta erişimde ciddi sorunlar yaşanmaktadır. Bu noktada devletin mevcut konut piyasası dışında, doğrudan yoksul kesime yönelik uygun fiyatlı konut sunumu politikası önem kazanmaktadır. Araştırmacılar, karşılanabilir konut sunumunun teoride kolay fakat uygulamada zor bir süreç olduğunu dile getirmektedir. Bu bağlamda Türkiye'de devlet adına yoksul gruplara da konut arz eden TOKİ'nin ürettiği konutların, karşılanabilirlik üzerinden

değerlendirilebilmesi mümkündür. Böylece hedef kitle adına uygulamada ne derece başarılı olduğu sorusunun cevabı alınabilecektir. TOKİ Ankara Kusunlar Yoksul Grubu konutları özelinde karşılanabilir konut kavramı çerçevesinde elde edilen sonuçlar şu şekilde özetlenebilir:

1. Karşılabilirlik ilkesine göre, konut ediniminde, konut değeri ile hedef kitlenin uyumlu olması beklenmektedir. Özellikle de doğrudan yoksul gruba yönelik olarak üretilen konutların, ödeme güçlüğü sorununu ortadan kaldırıyor olması gerekmektedir. Önceki bölümlerde de belirtildiği gibi, hane halklarının konut harcamaları bütün harcamaların ortalama %30'u kadar olmalıdır. TOKİ Kusunlar Yoksul Grubu Konutları'nda, aidat bedeli de aylık konut taksitlerine eklendiğinde örneklem grubun %25'inin gelirinin %30'undan fazlasını konut harcamasına ayırdığı tespit edilmiştir. Ayrıca örneklem grubunun neredeyse yarısı ödemeleri yaparken zorlandığını dile getirmektedir.
2. TOKİ Kusunlar Yoksul Grubu Konutları'nda hane halklarının çoğunluğu, sabit geliri olmayan ve devlet desteği ile geçimini sağlayan bireylerden oluşmaktadır. Bu nedenle taksit miktarlarının belli bir kesime değil, tüm kullanıcılara uygun olması gerekmektedir. Ayrıca konut taksitlerinin 3 ay ödenmemesi halinde konut iadesi şartı da konutların el değiştirmesi ile sonuçlanmakta; bu durum ise ihtiyaç sahiplerine konut sunumu hedefinin başarılabilmesi anlamına gelmektedir.
3. TOKİ Kusunlar Yoksul Grubu Konutları; peşinatsız, uzun vadeli, sabit taksitli ve piyasa koşullarına göre oldukça ucuz konutlardır. Ancak bu konutların fiyat değerlendirmesinde ülkenin mevcut konut piyasası değil, hedef kitlenin gelir durumunun daha çok göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Sosyal nitelikli konutların satışından kar elde edilmesi, yine çelişkili bir durumdur. Yoksul grubuna yönelik üretilen konutların en azından maliyet fiyatına, kar elde etmeden satılarak daha uygun fiyatlı hale getirilmesi gerektiği düşünülmektedir.
4. Konut kalitesi, karşılanabilirlik değerlendirmesinde önem taşımaktadır. Yoksul gruba konutlarının, yoksul vatandaşların yaşam kalitesini yükseltme hedefinin bulunması gerekliliği düşünülürse, konut kalitesinin de belli bir seviyede tutulması beklenmektedir. Ancak büyük ölçüde TOKİ finansman sistemi ve özel sektör işbirliği kaynaklı olarak konut kalitesinin düşük olduğu ortaya çıkmaktadır.



5. Konutun çok boyutlu tanımından hareketle yer seçimi; kente ulaşılabilirlik, sosyal gelişim, kente katılım, vb. gibi birçok unsuru etkilemektedir. Kusunlar konutlarının yer seçimi de bu dolaylı unsurları olumsuz açıdan etkilemektedir. Ancak bu saptamalar, başka bir tartışmanın konusudur.

Bu değerlendirmeler sonucu, TOKİ Kusunlar Yoksul Grubu Konutları'nın konutun karşılanabilirliği ilkesine uygun olmadığı, bu nedenle de yoksulların konuta erişiminde bir çözüm üretmediği açıktır. Oysaki Türkiye'de TOKİ'nin kuruluş amacı, yoksul bireylerin konuta erişiminin sağlanmasıdır. TOKİ'nin konut konusundaki devlet politikalarının önemli bir aracı olması gerekirken, bu ve benzer örneklerin beklenileni vermediği görülmektedir.

TOKİ, yoksul gruplara yönelik konut sunumu görevini üstlenen tek kurum olarak öne çıkmakta, ancak giderek bu işlevinden uzaklaşmaktadır. Bu durumun başlıca nedenleri. Yeni kentsel gelişme dinamikleri içerisinde yatırımların hızlanması sermayenin arazi ve mülke kayması, TOKİ'nin Özelleştirme İdaresi'nin, yeni profesyoneller, orta-üst sınıflar, vb. yeni kentsel aktörler içinde yer alması ve yenden değerlendirilen pazardan en yüksek düzeyde yararlanma ortamlarının yaratılmasını başlıca hedefi haline getirmesidir.

Günümüzde kent planlama belirleyici niteliğini kaybetmekte, neo-liberal söylemler ile otoriter devlet sistemi içerisinde talebi izler yeni bir konuma taşınmakta, devlet ve özel sektör aktörleri arasında sermayenin tanımladığı mülkiyet haklarının bölüşümü görevini üstlenmektedir. Kurumsal düzenlemeler, kentsel rantların artırılması motivasyonu ile biçimlenen neo-liberal söylem ardında mülkiyete dayalı gelişim destekli yeni bir kentsel koalisyon tanımlamaktadır. Bu koalisyonun en büyük destekçileri ise yeni kentsel aktörlerdir. Özel sektör aktörlerinin yetkileri, yasal düzenlemeler ve TOKİ ve Özelleştirme İdaresi gibi devlet kurumlarının artan inisiyatifi ile daha da belirginleşmektedir.

Böylece yeni görev alanı ile piyasanın canlandırılmasında önemli bir araç haline gelen TOKİ, yoksul konutu sunumundan uzaklaşarak, aylık hane halkı gelirlerinin mevcut piyasa koşullarında konut sahibi olmada yetersiz kalışı problemini derinleştirmektedir. Bu niteliği ile TOKİ'nin ihtiyaç grupları için mevcut konut piyasasının altı değerinde konut sunması mümkün değildir. Karşılabilirlik ilkesi erişilmesi imkânsız bir hayal olarak kalmaktadır. Konut yoksunluğunun artan yoksulluk sorununun bir

parçası olduğu açıktır. Ancak bu sorunun zamana ve yere özel olduğu üzerinde durulması gereken bir olgudur. Bu olgu küresel düzlemde yaşanan oluşumların şekillendiriciliği çerçevesinde TOKİ'nin geçirdiği evrim ile açıklanmaktadır.

Bu kapsamda bu çalışmanın tanımladığı diğer bir araştırma konusu konut yoksunluğu sorununun nedenleri üzerine olmalıdır. Bu açılım araştırmaları yoksulluğun nedenleri ile ilişkilendirmektedir. Konut yoksunluğunu yoksulluk ile açıklayan araştırma alanı daha gerçekçi ülke politikalarının geliştirilmesine önemli ipuçları verecektir.

### Kaynakça

- Aru, K.A. (1970). Türkiye'de konut politikası. *İstanbul Teknik Üniversitesi Şehircilik Enstitüsü Dergisi*, 1, 2-19.
- Ayan, E. (2011). Konut finansmanı sistemi ve Türkiye'de TOKİ uygulamalarının analizi. *Muhasebe ve Finansman Dergisi*, 13(51), 139-156.
- Bramley, G. (2006) Affordability comes of age. P. Malpass ve L. Cairncross (Ed.) *Building on the past: visions of housing futures* içinde (ss. 127-162). Bristol: Policy Press.
- Emek ve Adalet Platformu. (2011). *Türkiye'de evsizlere dair rapor: Durum tespiti, Avrupa Birliği ülkelerinden uygulama örnekleri ve taleplerimiz*. 10.02.2015 tarihinde <http://www.emekveadalet.org/wp-content/uploads/Evsizler-icin-Rapor.pdf> adresinden erişildi.
- European Federation of National Organisations Working with the Homeless. (2012). On the way home? FEANTSA monitoring report on homelessness and homeless policies in Europe. 10.02.2015 tarihinde [file:///C:/Users/Alev/Downloads/on\\_the\\_way\\_home.pdf](file:///C:/Users/Alev/Downloads/on_the_way_home.pdf) adresinden erişildi.
- Gür, M. (2009). *Alt ve orta gelir grubuna yönelik TOKİ konutlarında kullanıcı memnuniyetinin araştırılması: Bursa örneği*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Uludağ Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Bursa.
- Kutty, N. K. (2005) A new measure of housing affordability: Estimates and analytical results. *Housing Policy Debate*, 16(1), 113-142.
- Lawrence, R. (2012). Health and Housing. *International Encyclopedia of Housing and Home* (ss. 323-331). Elsevier.
- Linneman, P. D. ve Megbolugbe, I. F. (1992). Housing affordability: Myth or reality?. *Urban Studies*, 29(3/4), 369-392.
- Litman, T. (2013). *Affordable-accessible housing in a dynamic city: Why and how to increase affordable housing development in accessible locations*. Victoria Transport Policy Institute. 10.03.2014 tarihinde [http://www.vtpi.org/aff\\_acc\\_hou.pdf](http://www.vtpi.org/aff_acc_hou.pdf) adresinden erişildi.
- Milligan, V. ve Gilmour T. (2012). Affordable housing strategies. *International Encyclopedia of Housing and Home* içinde (ss. 58-64). Elsevier.



- Oxley, M. (2004). *Economics, planning and housing*. Hampshire: Palgrave Macmillan.
- Özdemir, U. (2010). Evsizlik ve evsizlere genel bir bakış. *Toplum ve Sosyal Hizmet*, 21(2), 77-88.
- Paris, C. (2007). International perspectives on planning and affordable housing. *Housing Studies*, 22(1), 1-9.
- Quigley, J. M., Raphael, S. (2004). Is housing unaffordable? Why isn't it more affordable? *S. Journal of Economic Perspectives*, 18(1), 191-214.
- Rossi, P. (1989). *Without shelter: Homelessness in the 1980*. New York: Priority Press.
- Rowntree, B. S. (1901). *Poverty: A study of town life*. London: Macmillan.
- Sengupta, U. (2013). Affordable housing development in India: a real deal for low-income people?. *International Development Planning Review*, 35(3), 261-282.
- Shinn, M. (2010). *Homelessness, poverty, and social exclusion in the United States and Europe*. *European Journal of Homelessness*, 4, 19-44.
- Stone, M. E. (2006). What is housing affordability? *The Case for the Residual Income Approach*, *Housing Policy Debate*, 17(1), 151-184.
- Tekeli, İ. (2010). *Konut sorununu konut sunum biçimleriyle düşünmek*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- The State of Homelessness in America (2014). The National Alliance to End Homelessness. 27.01.2015 tarihinde [http://b3cdn.net/naeh/d1b106237807ab260f\\_qam6ydz02.pdf](http://b3cdn.net/naeh/d1b106237807ab260f_qam6ydz02.pdf) adresinden erişildi.
- Toplu Konut İdaresi. (2011). *Kurum profili*. Ankara: TOKİ.
- Toplu Konut İdaresi. (2010). *Konut edinme rehberi*. Ankara: TOKİ.
- Turan, N. (1999). *Konut sorununun çözümünde bir alternatif olarak konut kooperatifleri ve Eskişehir ilindeki konut kooperatiflerinin sosyo-ekonomik analizi*. Ankara: Ankara Üniversitesi İİBF Yayınları.
- Türkiye İstatistik Kurumu. (2012). *Gelir ve yaşam koşulları araştırması*. Ankara: Türkiye İstatistik Kurumu Matbaası.
- UN Committee on Economic, Social and Cultural Rights (CESCR), *General Comment No. 4: The Right to Adequate Housing (Art. 11 (1) of the Covenant)*, 13 December 1991, E/1992/23. 20.03.2015 tarihinde <http://www.refworld.org/docid/47a7079a1.html> adresinden erişildi.



### Ek-1. Uluslar Arası Belge ve Sözleşmelerde Konut Hakkı

ULUSLARARASI BELGE / KONFERANS	KONUT İLE İLGİLİ MADDE
İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi	MADDE 25/1: "Herkesin gerek kendisi gerekse ailesi için yiyecek, giyecek, konut, tıbbi bakım, gerekli sosyal hizmetler dâhil olmak üzere, sağlık ve refahını sağlayacak yeterli bir yaşam standardına ve işsizlik, hastalık, sakatlık, dulluk, ihtiyarlık ya da geçim olanaklarından iradesi dışında mahrum bırakacak diğer hallerde güvenliğe hakkı vardır."
Mültecilerin Hukuki Durumuna Dair Sözleşme	MADDE 21: Taraf devletlerden; sığınmacıların konut sorununu çözmeye ve ülkelerindeki şartlardan daha elverişsiz yaşamamalarına yardımcı olmaları beklenmektedir.
Her Türde Irk Ayrımcılığının Ortadan Kaldırılması İçin Uluslararası Sözleşme	MADDE 5/3: Konut haklarında; ırk, renk ve etnik kökene göre ayrımcılık yapılamayacağına vurgu yapılmaktadır.
Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklar Uluslararası Sözleşmesi	MADDE 11/1: "Bu sözleşmeye taraf devletler; herkesin yeterli beslenme, giyim ve konut da dâhil olmak üzere, kendisi ve ailesi için yeterli bir yaşam düzeyine sahip olma ve yaşam koşullarını sürekli geliştirme hakkına sahip olduğunu kabul ederler. Taraf Devletler bu hususta hür rızaya dayalı uluslararası işbirliğinin temel önemini kabul ederek, bu hakkın gerçekleşmesini güvence altına almak için uygun tedbirler alacaklardır."
Medeni ve Siyasi Haklar Uluslararası Sözleşmesi	MADDE 17/1: "Hiç kimsenin özel yaşamı, ailesi, konut veya haberleşmesine keyfi ya da yasadışı olarak dokunulamaz, adına ve şerefine yasa dışı saldırıda bulunulamaz"
Kadına Karşı Her Türde Ayrımcılığın Ortadan Kaldırılması İçin Uluslararası Sözleşme	MADDE 14: Özellikle kırsal kesimlerdeki kadınların yeterli yaşam koşullarından yararlanması hakkının yanı sıra konut ile ilgili olarak su, elektrik ve sıhhi tesisattan bahsedilmektedir.
Çocuk Hakları Sözleşmesi	MADDE 27/3: "Taraf devletler, ulusal durumlarına göre ve olanakları ölçüsünde ana-babaya ve çocuğun bakımını üstlenen diğer kişilere, çocuğun bu hakkının uygulanmasında yardımcı olmak amacıyla gerekli önlemleri alır ve gereksinim olduğu takdirde özellikle beslenme, giyim ve barınma konularında maddi yardım ve destek programları uygular"
Tüm Göçmen İşçilerin ve Aile Üyelerinin Haklarının Korunması Konusunda Uluslararası Sözleşme	MADDE 43/1'de; göçmen işçilerin, sosyal konut projeleri dahil konuta erişmede ve kira konusundaki suiistimallere karşı koruma politikalarından yararlanmada ülke vatandaşları ile eşit muamele görmeleri gerektiğine vurgu yapılmaktadır.

Kaynak: Tekeli, 2010; www.ohchr.org ve www.ihd.org.tr 'den derlenmiştir.