

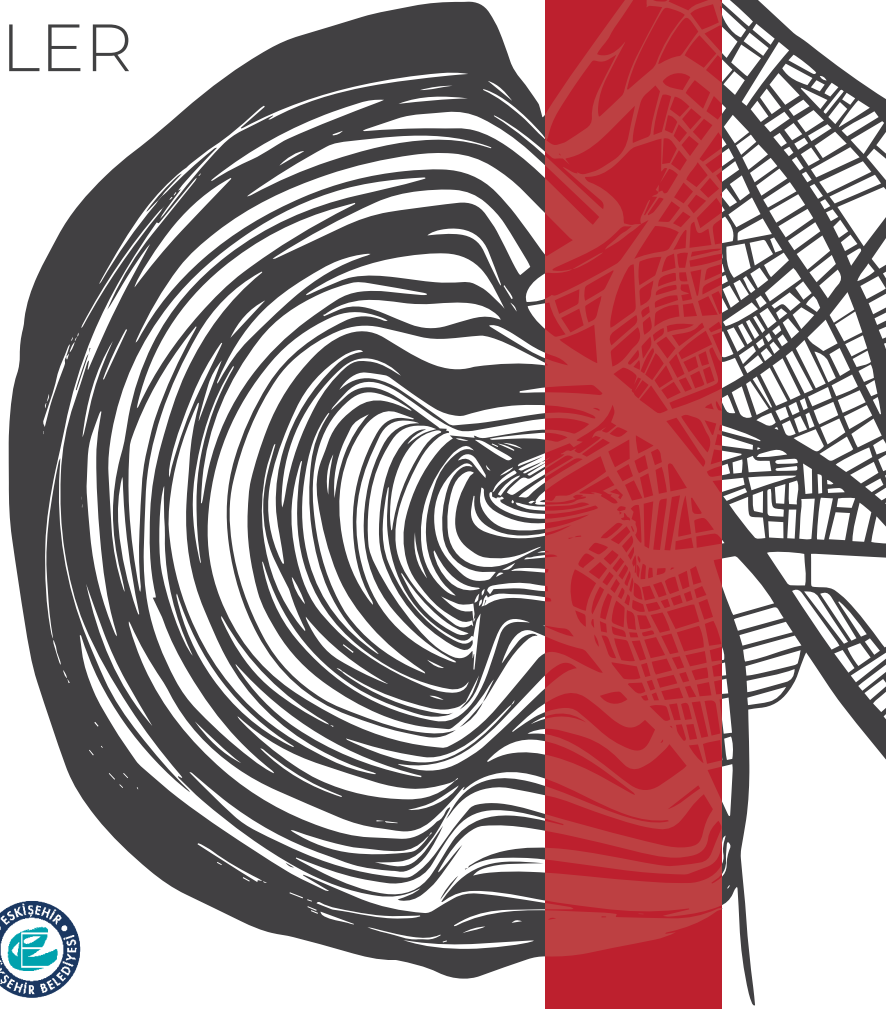


8 KASIM DÜNYA ŞEHİRCİLİK GÜNÜ

46. KOLOKYUMU

TOPLUMDA^{ve} MEKANDA ADALET

BİLDİRİLER
KİTABI



TMMOB
Şehir Plancıları Odası



TOPLUMDA VE MEKANDA ADALET

Bildiriler Kitabı



TMMOB
Şehir Plancıları Odası

TOPLUMDA VE MEKANDA ADALET
Bildiriler Kitabı

Yayına Hazırlık

Ayşecan Akşit
Deniz Alaydın
Hülya Çetinkaya
Sultan Karasüleymanoğlu

Yayınlandığı Ortam

spo.org.tr

İletişim

TMMOB Şehir Plancıları Odası Genel Merkezi
Atatürk Bulvarı 219/7 Çankaya/Ankara
Tel: 0 312 418 30 75 Fax: 0 312 417 90 55
spo@spo.org.tr www.spo.org.tr

ISBN

978-605-01-1583-3
Ekim 2023

TÜRKİYE’DE ÜNİVERSİTE ÖĞRENCİLERİNİN KİRALIK KONUTA ERİŞİM SORUNU VE BARINMA HAKKI, KONYA ÖRNEĞİ

Dr. Öğr. Üyesi Cansu KORKMAZ

*Konya Teknik Üniversitesi, Mimarlık ve Tasarım Fakültesi,
Şehir ve Bölge Planlama Bölümü*

Arş. Gör. Gizem DERİNCİ

*Konya Teknik Üniversitesi, Mimarlık ve Tasarım Fakültesi,
Şehir ve Bölge Planlama Bölümü*

Arş. Gör. Vesile ŞİMŞEKOĞLU

*Konya Teknik Üniversitesi, Mimarlık ve Tasarım Fakültesi,
Şehir ve Bölge Planlama Bölümü*

Özet

Evrensel bildirgeler ve “herkes temel insan gereksinimlerini karşılayabilecek, insan haysiyetine yaraşır biçimde konut ve barınma hakkına sahiptir” ifadesi ile anayasamızda, temel haklar kapsamında tanımlanan barınma; yerel ve küresel ölçekte meydana gelen yasal, yönetsel ve ekonomik dönüşümler nedeniyle, özellikle orta ve alt gelir düzeyine sahip, ekonomik bakımdan kırılgan gruplar için günümüzde temel sorun haline gelmiştir. İnşaat sektörünün ekonominin lokomotifini olarak görülmesi, yapıcı çevre üretiminin önünde engel oluşturan bir dizi yasal düzenleme ile sonuçlanmıştır. 2000’li yıllar ile artan rekabet ortamında konut yatırımcıları üst gelir grubuna hitap eden projelere ağırlık verirken, bu durum orta- alt gelir düzeyinin konuta erişim sorununu gündeme getirmiştir. Konya’da üniversite öğrencilerinin kiralık konuta erişim sorununu barınma hakkı ekseninde ele alan araştırmada, Konya merkez ilçelerinden Selçuklu, Meram ve Karatay ilçelerinde ikamet eden 175 öğrenci ile anket çalışması yürütülmüştür. Araştırma öğrencilerin konuta erişim sorununun temel nedenleri ve sonuçlarını ortaya koymanın yanı sıra, öğrencilerin konut sorununu çözmeye yönelik politikaları tartışmayı hedeflemektedir.

Anahtar Kelimeler: Barınma Hakkı, Kent Hakkı, Kiralık Konut Sorunu, Konya, Öğrenci Konutları

The Problem of Access to Rental Housing of Undergraduate Students and the Right to Housing in Turkey, the Case of Konya

Abstract

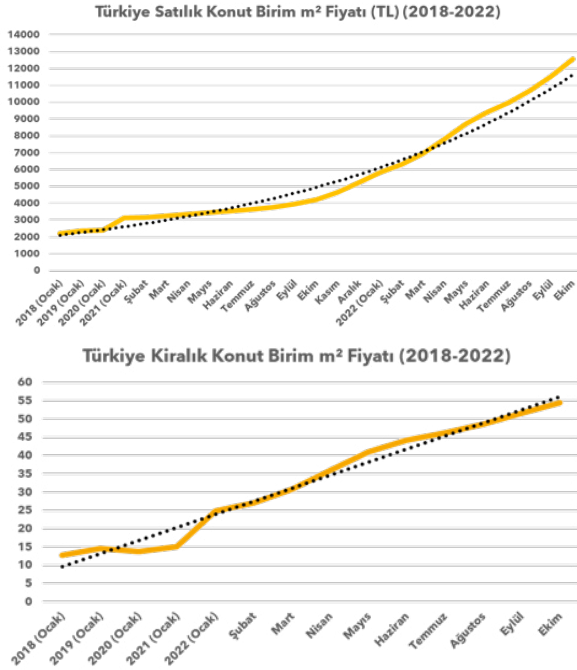
Housing is one of the basic human rights, with the universal declarations and the Turkish Constitution stating that “everyone has the right to housing and shelter that can meet basic human needs and befitting human dignity”. However, housing has become a fundamental problem today, especially for economically vulnerable groups with middle- and lower-income levels, due to the legal, administrative, and economic transformations that have taken place on a local and global scale. The fact that the construction sector is seen as the locomotive of the economy has resulted in many legal regulations that hinder the production of the built environment. In the increasingly competitive environment of the 2000s, housing investors focused on projects that appeal to the high-income group, while this situation caused the problem of access to housing for middle and lower-income levels. In this context, a survey study was conducted with 175 students residing in Selçuklu, Meram, and Karatay districts of Konya’s central districts, in the research that deals with the problem of university students’ access to rental housing in Konya on the axis of the right to housing. In addition to revealing the main causes and consequences of students’ access to housing, the research also aims to discuss policies aimed at solving students’ housing problems.

Keywords: Right to housing, Urban Rights, Rental Housing Problem, Konya, Student Housing

1. Giriş

Cumhuriyetin ilanından günümüze konut sorunu tartışmalarının odağında «konut üretim düzeyi» yer almış ve konutun niceliksel durumuna vurgu yapılmıştır. Yeni liberal politikaların benimsenmeye başlamasıyla konut üretim düzeyindeki artış, konut yatırımlarının yığılma gösterdiği büyük şehirlerde, konut fazlası sorununu gündeme getirmiştir. Ancak, Türkiye’deki konut sorununu “sadece konut üretim düzeyi” üzerinden ele almak yanlış olacaktır. Özellikle son yıllarda Türkiye’de konut sorununun temelini “konuta erişememe” oluşturmaktadır. Farklı gelir gruplarının ihtiyacına yönelik, ekonomik bakımdan ulaşılabilir bir konut stoğunun bulunmaması, var olan stoğun serbest piyasa koşullarında gündün güne fiyat artışı, toplumda ekonomik bakımdan dezavantajlı grubun konuta erişimini zorlaştırmaktadır. Bunda şüphesiz konutun barınma işlevini üstlenen fiziksel mekândan, yatırım aracına dönüşmesi ve konut piyasası ile ilgili etkin devlet kontrolü ve yasal düzenlemelerin yetersiz oluşunun da rolü vardır.

Türkiye genelinde 2018-2021 yılları arasında satılık konut birim m² fiyatı %41,6 oranında, kiralık konut birim m² fiyatı ise %8,07 oranında artış göstermiş, 2021 Ocak ayından 2022 Ekim ayına kadar satılık konut birim m² fiyatı %301,76 oranında, kiralık konut birim m² fiyatı %299 oranında artmıştır (Endeksa, 2022) (Şekil 1). Konut fiyatlarının bu hızlı yükselişi, Türk lirasının değer kaybı ve yüksek enflasyon, konutun yatırım aracı rolünü pekiştirirken, 2022 yılı Haziran ayında Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından alınan kararla konut kredilerine sınırlama getirilerek, konut satış fiyatlarının hızlı artışının önüne geçilmesi hedeflenmiştir. Bu düzenleme kredi yoluyla konut alma ihtimali olan orta gelir grubunu kiralık konuta yönlendirmiş, kiralık konut stoğu giderek azalmış ve konut kiralari hızla artmıştır. 2022 Haziran ayında Borçlar Kanunu’na eklenen geçici maddeyle getirilen kira artış oranlarına %25 oranında sınırlandırma getirilse de bu uygulama yaptırım ve denetim mekanizmasının zayıf olması nedeniyle sağlıklı şekilde uygulanamamış, ev sahipleri ve gayrimenkul firmaları kira kontrat güncellemelerinde %25 yasal artış oranının çok üstünde artışlar talep etmiş, aksi durumda konutların boşaltılması için baskı yapmaya başlamıştır. Dolayısıyla bu düzenlemeler de yeni sosyo-ekonomik ve mekânsal sorunların gündeme taşınmasına neden olmuştur.



Şekil 1: Türkiye’de Satılık ve Kiralık Konut Birim m² Fiyatları (2018-2022)

Bu çalışma ile dezavantajlı gruplar içerisinde sayılabilecek olan öğrencilerin konuta erişim problemlerine dikkat çekmek ve olası sonuçları ve çözüm önerilerini tartışmak amaçlanmaktadır. Araştırma artan kiralık konut fiyatlarının, üniversite öğrencilerinin konuta erişimine etkilerini Konya örneklemini üzerinden incelemekte, öğrencilerin kiralık konuta erişiminde sosyo-ekonomik ve mekânsal sorunların ortaya konmasını hedeflemektedir. Üniversite öğrencilerinin kiralık konuta erişim sorununu barınma hakkı ekseninde ele alan bu çalışmada, Konya ilinin merkez ilçeleri olan Meram, Selçuklu ve Karatay ilçelerini kapsamaktadır. Konya merkez ilçelerinde uygun fiyatlı barınma alternatiflerinin kısıtlı olmasını öğrenci merkezli bir bakış açısı üzerinden sunan bu araştırma, öğrencilerin barınma tercihlerini, barınmaya yönelik karşılaştıkları mekânsal ve yapısal sorunları, konuta erişim stratejilerini, konut tercihini etkileyen temel faktörleri, konuttan memnuniyet düzeyleri ve temel barınma sorunlarını ortaya koymak amacıyla odak grupla yapılan anket verileri kullanılmıştır.

Araştırma beş bölümden oluşmakta olup, ilk olarak kuramsal çerçeve başlığı altında barınmanın bir kent/ kentli hakkı olarak nasıl ele alındığı ve değişen

ekonomik kararlar çerçevesinde konutun kullanım değeri yerine ekonomik değerinin ön plana çıkması sonucu oluşan şartlar açıklanmaktadır. Konya’da üniversite öğrencilerinin kiralık konuta erişim sorunundan ortaya çıkan örneklem çalışmasının anlaşılabilir olması için Konya’daki konut gelişimi ve güncel barınma sorunları hakkında bilgi verilmektedir. Konya’da üniversite öğrencilerinin kiralık konuta erişim sorunu 175 üniversite öğrencisi ile yapılan anket sonuçları kapsamında tartışılmış, sonuç bölümünde Dünya’da öğrencilerin barınma sorunlarına çözüm olarak geliştirilen politika ve uygulamalar ekseninde Türkiye’de öğrenci barınma sorununa yönelik öneriler sunulmuştur.

2. Literatür Araştırması

2.1. Kentli Hakkı Olarak Barınma ve Konut

Hak kavramı zaman içerisinde toplumsal olaylarla birlikte şekillenen ancak temelde hukuk kelimesinin tekil hali olarak karşımıza çıkmaktadır. Magna Carta Bildirgesi (1215) ve İnsan ve Yurttaş Hakları Bildirgesi (1789) ile özgürlük, mülkiyet, kişi güvenliği, onurlu yaşam gibi temel haklar ulus-devletlerin anayasal düzenleri içerisinde birinci kuşak haklar olarak tanımlanmaktadır (Güler, 2011’den aktaran Şahin vd., 2012). Refah devleti politikalarının etkin olmaya başlaması ile emek kavramının ön plana çıktığı 19. yüzyılda ise çalışma, sağlık, eğitim, barınma, sendikal örgütlenme gibi haklar ikinci kuşak haklar olarak tanımlanmıştır (Giddens, 1994’ten aktaran Şahin vd., 2012). İkinci Dünya Savaşı sonrasında tüm dünyanın dayanışmasını gerektiren kitlesel hareketlerle şekillenen gençlik, çevreci, kadın hareketlerinin ve savaş karşıtı hareketlerin sonucunda oluşan haklara ise üçüncü kuşak haklar veya dayanışmacı haklar adı verilmektedir (Tekeli, 1994; 2002’den aktaran Şahin vd., 2012). Özellikle ikinci ve üçüncü kuşak hakların kentte toplanması ve kentlileri ve kentleri doğrudan etkilemesi ile bu haklar kent hakkı kavramıyla doğrudan ilişkilidir.

Kent hakkı fikrinin merkezinde, kentteki ve mekândaki güçlü ekonomik çıkarlar karşısında, değişim değeri yerine kullanım değerinin önceliklendirilmesi bulunmaktadır (Purcell, 2002; Şahin vd., 2012; Grigolo, 2019). Kullanım değeri, Lefebvre’in insanların ihtiyaçları ve yaratıcı güçlerine dayalı olarak şehri yeniden üretme olasılığı haline gelen gündelik hayat eleştirisi bağlamında açıklanmaktadır (Grigolo, 2019). Purcell (2002), kent hakkının kent sakinlerinin sahip olduğu iki temel hakkı; kentsel mekânın üretimine katkıda bulunan herhangi bir karara katılma hakkı ve kent sakinlerinin kentsel alana fiziksel olarak erişme, bu mekânı işgal etme ve kullanma

hakkını içeren sahiplenme hakkı olarak tanımlamaktadır. Sahiplenme, kent sakinlerine gündelik yaşamda kentsel mekânın “tam ve eksiksiz kullanımı” hakkı verdiği için mekânın bu tam ve eksiksiz kullanımı mümkün kılacak şekilde üretilmesi gerekir. Bu nedenle kentsel mekânın kullanım değeri yönü, kentsel mekân üreten kararlarda birincil düşünce olmalıdır (Purcell, 2008). Benzer bir şekilde Harvey (2008), kendimizi ve şehirlerimizi üretme ve yeniden yapma özgürlüğü olan kent hakkını insan haklarının en değerli ama en çok ihmal edilenlerden biri olduğunu savunmaktadır.

Kent hakkı, günümüzde çok dar bir şekilde sınırlandırılmış bir hak olarak tanımlanmaktadır. Çünkü kentler çoğunlukla kendi istekleri doğrultusunda şekillendirecek konumda olan küçük bir siyasi ve ekonomik elitin elindedir (Harvey, 2008). Bu nedenle kent hakkı içinde kentsel mekân üretimine katkıda bulunan kentlilerin herhangi bir kararda merkezi bir rol oynaması gerektiğini savunan katılım hakkı en önemli haklardan biridir çünkü kent hakkı bireysel bir haktan çok kolektif bir haktır (Purcell, 2002; Harvey, 2008; Grigolo, 2019). Lefebvre, demokratik müzakerenin sadece devlet kararlarıyla sınırlı kalması yerine, bunun kentsel mekân üretimine katkıda bulunan tüm kararlara uygulanması gerektiğini savunmaktadır. Kent hakkı, kontrolü temelden sermaye ve devletten şehir sakinlerine kaydırarak, kentsel mekân üretiminin altında yatan güç ilişkilerini yeniden yapılandırma ihtiyacını vurgulamaktadır. Ancak literatürdeki çalışmalar şehir sakinlerinin şehirlerini şekillendiren kararlar üzerindeki kontrolünü azaltma eğiliminde olduklarını iddia etmektedir (Purcell, 2002). Bu nedenle kent hakkı günümüzde savunulması gereken haklardan birisi olarak karşımıza çıkmaktadır.

Kentler bir artı-ürünün coğrafi ve toplumsal yoğunlaşmaları sayesinde yükselmiştir. Günümüzde neoliberal politikaların etkisiyle kentleşme, sermaye fazlasının emilmesinde çok önemli bir rol oynamakta ve bunu, artan her coğrafi ölçekte, ancak kentsel kitlelerin şehir üzerindeki her türlü haktan yoksun bırakılmasını gerektiren yaratıcı yıkım süreçleri doğrultusunda yapmaktadır (Harvey, 2008). Giderek artan sınıf ayrımı, gelir dağılımı eşitsizliği toplumda ve kentlerde işsizlik, konut sıkıntısı gibi pek çok konuda büyük yoksunlukların ve kıtlıkların oluşmasına neden olmaktadır (Harvey, 2003). Bu nedenle kentleşme her zaman için sınıfsal bir olgu olagelmıştır çünkü artı değer çoğunlukla birkaç elde toplanmaktadır. Bu durum “Sosyal açıdan adil bir kent inşa etmek mümkün müdür?, Sosyal adalet nedir?” sorularını bu tartışmanın temelinde almaktadır. Harvey bu konu ile ilgili (2003) Thrasymachus’un “Adalet, egemen sınıfın olmasını istediği şeydir.” Sözü ile haklılığını vurgulamaktadır. Bu nedenle sermayenin artan gücünün ve neoliberalleşme arayışının, toplumu giderek daha fazla haklarından mahrum edeceğinden korkulmaktadır (Purcell, 2002).

Küresel nüfusun artan kentleşmesi, nüfusun farklılaşma sürecini de beraberinde getirmiştir. Şehirler, şehirlerin farklı gruplara ve topluluklara sunduğu fırsatlar nedeniyle farklılıkları üretirken aynı zamanda çekmektedir. Şehirlerde devam eden eşitsizlikler, şehrin maddi ve sosyal alanını şekillendirmek için farklı toplumsal gurupların gücünü sorgulamaktadır (Grigolo, 2019). Kentsel alanda bu eşitsizlikler en çarpıcı şekilde konut/ barınma sorunu ile ortaya çıkmaktadır. Özellikle bazı dezavantajlı gruplar (düşük gelir grubu, öğrenciler vb.) neoliberalleşme politikaları etkisiyle kentlerde inşaatın itici güç olarak kullanılmasıyla birlikte değişen günlük yaşam pratikleri içerisinde daha da savunmasız hale gelmektedir. Yapılan çalışmalar göstermektedir ki son 20 yılda ülkede artan konut inşaatına rağmen, yapılan inşaatlar orta ve yüksek gelir grubuna fayda sağlarken düşük gelir grubuna hizmet etmemektedir. Artan konut üretimine rağmen konut fiyatlarının giderek artması orta-düşük gelir grubundaki hane halklarını olumsuz etkilemektedir (Özdemir Sarı ve Aksoy Khurami, 2018). Yalnızca konut satın alınabilirliği değil aynı zamanda kiracı olarak barınma sorunu da her geçen gün artmaktadır. Bu nedenle kentlerde giderek artan önemli bir sorun olması sebebiyle barınma sorunu 1996'da İstanbul'da toplanan Habitat Konferansında "konut hakkı" kavramı ile gündeme getirilmiştir. Ayrıca Birleşmiş Milletler tarafından uluslararası gündemde konut hakkının temel insani hak olarak tanınması ve garanti altına alınması gerekliliği savunulmaktadır (Şahin vd., 2012).

2.2. Barınaktan, Yatırım Aracına Konutun Değişen Rolü

Anayasada devletin konut ihtiyacını karşılamada tedbirler alması gerektiği hükmü açıkça belirtilmiş olsa da konut üretimi özel sektörün tekeline geçmiş, inşaat sektörü yaratmış olduğu dışsallıklar, istihdam kapasitesi ve büyüme gücü ile devlet tarafından desteklenmiştir. Türkiye'de mülk konutun devlet eliyle desteklenmesi, refah devlet politikalarının eksikliği ve kamuya ait kiralık konut olmaması konutun barınma ihtiyacını karşılayan bir yapıdan kapitalist bir bakış açısıyla bir yatırım aracı ve tüketim nesnesi haline dönüşmesine neden olmuştur (Sarioğlu Erdoğan, 2015).

Türkiye'de kentsel gelişme, planlama kurgusu, farklı kullanıcı gruplarının ihtiyaçları ve taleplerine göre değil, neoliberal politikaların hedeflediği üzere sermaye odaklı, büyük kentsel projeler ile gerçekleşen parçacı bir gelişme modeli ile yönetilmeye başlanmıştır (Penbecioğlu, 2016). Devletin arazi arzı, konut kredisi düzenlemeleri ile konut talebinin oluşturulması ve hâkim medyanın desteği ile sermaye sahipleri konut yatırımlarına yönelmiştir (Gülhan, 2016). 1980'lerde yaygınlaşan neoliberal ekonomi politikaları ile konut salt barınma işlevinden sıyrılarak, sunduğu sosyo-kültürel, ticari,

mekânsal özellikler ile prestijli yaşam alanına dönüşmüştür. Diğer bir ifade ile toplum artık barınak değil, yeni bir yaşam modeli ve sosyal statüye paha biçmekte, konut üzerinden kimlik inşası yapılmaktadır (Kılıç ve Ayataç, 2015).

Kapitalist sistemin öngördüğü sermayenin birikimi ve sürekliliğinin temel amaç olduğu konut ve yapı çevre üretimi üzerinde yaratılan baskı medya eliyle de desteklenmiştir. Medya tarafından, konutun aşırılığı sorunu, olası krizler, güvenlik problemi, afet riski, kamusal alan eksikliği gibi konular bilinçli olarak yansıtılmazken konut adı altında yaratılan yeni yaşam çevrelerinin çekici unsurları lanse edilerek sermayenin bu yöne kaydırılması desteklenmiştir. Medya ve konut sektörü benzer sosyal sınıfların bir arada yaşayacağı, güvenli, fiziksel sınırları belirgin ve sosyal ayrışmayı derinleştiren, kamusal kullanım kavramını ortadan kaldıran konut tipolojisini destekler nitelikte söylemler ile sermayenin sürdürülebilirliğinde etkin rol oynamıştır (Bauman, 2013). Konut alanlarına yoğunlaşan medya, konut arz ve taleplerinde katalizör görevi görürken, aynı zamanda gündelik yaşam biçimlerini de sermaye odaklı değiştirmektedir (Kimyon, 2015). Ayrıcalıklı yaşam alanı, prestijli konut, seçkin sosyal yapı, manzara, doğal yaşam alanı gibi söylemlerle konut barınaktan lüks tüketim malına, bir yatırım aracına dönüşmüştür (Görgülü ve Koca, 2007). Türkiye'nin kalkınma ve istihdam yaratmada lokomotif sektör olarak kabul ettiği inşaat sektörü, yarattığı rant ve belli kesimleri mülk edindirme süreci ile hızla meşrulaşmış ve toplumsal rıza gelişmiştir. Bu süreçte inşaat sektörünün gelişimin önündeki hukuki engeller kaldırılmış, doğal, tarihi ve kültürel değerleri yok etme pahasına rant yaratan yapı çevre ve konut üretimi hızla artış göstermiştir.

Neoliberal politikalar ile planlama, kamu yararı, kentsel bütünlük, sosyal adalet gibi kavramlardan uzak, sermayenin devamlılığını sağlayan, yatırımı kolaylaştıran, kentleri markalaştırarak rant odağı haline getiren bir araç haline gelmiştir. Büyük gayrimenkul yatırım ortaklarına yani sermaye grubuna, ayrıcalıklı yapılaşma hakları verilerek, eşitsiz kentsel mekanlar oluştururken, yapı çevreden maksimum rant elde etmenin yolu açılmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük şehirlerde başlayan ve devamında tüm şehirlere sıçrayan, devlet desteği ile kamu arazilerinde konumlanan kapalı korunaklı siteleri, bu anlayışla egemen sınıfının el koyduğu rant alanları olarak karşımıza çıkmıştır (Penbecioğlu, 2016). Neoliberal politikalar ile yaşam kalitesi yüksek şehir yaşamı, yüksek gelir grubuna hitap eden bir meta haline gelmiştir. Neoliberalizm ile metalaşmanın sınırı genişletmekte, emek, toprak, doğa ve prestij meta aracı haline gelmiştir (Harvey, 2015).

Özetle, Dünya’da ve Türkiye’de yaşanan sosyo-kültürel, siyasi ve ekonomik değişimler konutu barınma ihtiyacını karşılayan bir nesneden, kar sağlayan bir yatırım aracına dönüştürmüştür. Türkiye özelinde incelemek gerekirse, 1980 sonrası hükümetin inşaat odaklı büyüme modelini destekleyici yasal ve yönetsel düzenlemeleri, TOKİ’nin konut sektöründeki rolü, sermaye piyasasının inşaat sektöründeki etkinliği ve konut sektörünün ekonomiyi canlandıran bir lokomotif sektörü olarak görülmesi konut üretimindeki artışı da beraberinde getirmiştir (Balaban, 2012). Konut sayısındaki kısa sürede bu devasa artış, sektörde rekabeti arttırmış ve konuta farklı özellikler ve anlamlar yüklemeye başlamıştır. 2000’li yıllarda kapalı lüks konut siteleri ve alışveriş merkezleri ile tasarlanan lüks rezidanslar yeni konut tipolojilerini oluşturmuş, konut alanları, sosyo-kültürel ve ticari birimlerle donatılmıştır. Konut artık sadece büyüklüğü, konumu ve konut içi özellikleri ile değil, sahip olduğu, spor kompleksleri, yeşil alanlar, alışveriş merkezleri, güvenlik, sosyal ilişkiler gibi özellikler ile lanse edilmeye başlamış, konut bir prestij göstergesi haline gelmiştir. 2000 yılı sonrası artarak devam eden yüksek gelir grubuna yönelik konut üretim biçimi, ülkenin konut sorununun da yeniden tarif edilmesini zorunlu kılmıştır. Cumhuriyetin ilanı ile başlayan hızlı kentleşme süreciyle konut açığı sorunu artık yerini, konut yatırımlarının dengesizliği ve bölgesel konut açığı söylemini gündeme getirirken, mevcut konut stoğu orta-alt gelir grubu, öğrenciler gibi ekonomik bakımdan kırılgan grupların talep ve ihtiyaçlarını karşılamamıştır. Son dönemdeki kiralık ve satılık konut piyasasına ilişkin müdahaleler de sorunu çözmede başarılı olamamıştır. Bir sonraki bölümde Dünya örneklerinde öğrencilerin barınma sorununa ilişkin sosyal konut politikaları ve uygulama araçları ortaya koyulmuştur.

2.3. Dünya Örneklerinde Öğrencilere Yönelik Sosyal Konut Politikaları ve Uygulama Araçları

Günümüzde üniversite öğrencileri için konaklama en büyük gider kollarından biri olup, birçok gelişmiş ülkede bile artan konaklama maliyetleri önemli bir sorun teşkil etmektedir. Bu durum ülkelerin artan konut fiyatları karşısında öğrencilerin karşılaştığı zorlukları minimize etme amacıyla farklı politika ve uygulamalar geliştirilmiştir. Dünya’da eğitim göçünün en fazla yaşandığı Birleşik Krallıkta, paylaşımlı konutlar (A House in multiple session- HMO) öğrenci konaklamasında önemli bir alternatif oluşturmaktadır. 1985 yılında yürürlüğe giren Konut Kanunu HMO’ları “tek bir hane oluşturmayan kişilerin oturduğu bir ev” olarak tanımlamaktadır. Bu konutlarda yaşam alanları küçük olmakla birlikte tek yatak odalı stüdyo dairelerinden daha ucuz olmakta, faturalar kira bedeline dahil edilmektedir. Bu sistemin yaygınlaşması, öğrenci bölgelerinde kira değerlerinin artmasına, yerel sakinlerin kira değerlerini

karşılayamamasına ve bu alandan uzaklaşmasına ve öğrencilere ait bir alan haline gelmesine neden olmaktadır. Ayrıca HMO olarak lisans almış bir evin değeri %20 oranında artmaktadır. Ancak toplam konutlar içerisinde HMO lisansına sahip evlerin oranı alınan kararlarla sınırlandırılmaktadır. Bu durum da bazı konutların bu sebeple çok daha yüksek değere sahip olmasına neden olmaktadır (Wilkinson ve Greenhalgh, 2022; Kinton vd., 2018). Öğrenciliğin metalaştırıldığı bu sistem ancak uygun bir emlak yönetimi ve konut arzı sağlanması ile sürdürülebilir şekilde uygulanabilir. Birleşik Krallık ve birçok Avrupa ülkesinde (İtalya, Fransa, İspanya, Portekiz, Belçika, Almanya vb.) öğrencilerin konaklamasında başvurduğu uygulamalardan biri de konaklamanın yanı sıra yerel kültürleri de tanıma fırsatı sunan aile yanı konaklama (Homestay) uygulamasıdır. Bu uygulama ev ortamında, uygun fiyatlı, güvenli bir konaklama imkânı sunmakta olup, ev sahibi ve kiracısı arasında her iki tarafında haklarını gözetken kontrat imzalanmaktadır.

Öğrenci nüfusunun hızla arttığı Hollanda’da son dönemde artan kira fiyatlarına karşı orta-alt gelir grubunu korumak için kira fiyatı artışlarına müdahale hükümet tarafından getirilmiştir. Konut fiyatlarının belirlenmesi amacıyla puanlama sistemi getirilmiş, konut türü, konut büyüklüğü, oda sayısı gibi özelliklere göre maksimum konut fiyatı belirlenmiştir. Konut fiyatlarına yapılan bu müdahale ekonomik bakımdan kırılgan grupların barınma hakkını korumayı hedeflemektedir. Kiralık konutların dışında Hollanda’da en çok talep gören uygulama “öğrenci otelleri”dir. Konut fiyatlarına getirilen devlet müdahalesi ve özel sektör uygulamalarının yanı sıra birçok ülke son dönemde artan kira fiyatları karşısında orta ve alt gelir grubunu korumak amacıyla konut yardımları uygulamalarını geliştirmiştir. Almanya’da 1 Ocak 2023 tarihinde yürürlüğe giren konut yardımı (Wohngeld) düzenlemesi ile kiralanan konutta yaşayan kişi sayısı, haneye giren toplam gelir, kira harcamaları ve asgari geçim sınırı dikkate alınarak konut kira yardımı yapılması kararı alınmıştır. Düşük gelir grubunun barınma masrafını devlet desteği ile karşılayan Wohngeld, kiralık dairenin elektrik, su, ısınma, aidat gibi giderlerden satın alınan konutun kredisine kadar birçok kalemden destek vermektedir.

Kiralık konut piyasasının hızla metalaştığı, yüksek kiralı, lüks konutlar artarken, 1000\$ ve altı konut kirasına sahip konutların düşüşe geçmesiyle ulusal ve uluslararası önemli bir öğrenci potansiyeline sahip Toronto (Kanada) şehrinde öğrenciler barınma sorunuyla karşı karşıya kalmıştır. 1990’lı yıllardan itibaren yönetimi kamunun eğitim sistemindeki finansman modelinin değişmesi ve uluslararası öğrenci sayısını arttırmaya yönelik politikalar (HEI), artan öğrenci sayısına rağmen kamunun konaklamada

yeterli desteği sağlamaması sorunun her geçen yıl artmasına neden olmuştur (Sotomayor vd., 2022). Üniversitelerin artan rolü ile öğrenci konutu sağlamak için sermaye fonları, krediler, hibeler ve sübvansiyonlara erişmek için çok ölçekli yönetim düzenlemelerine ihtiyaç duyulmaktadır. Bununla birlikte, řu anda üniversitelerin kendi bütçeleri dışında tahsis edilmiş bir devlet finansman kaynağı bulunmamaktadır (Pillai vd., 2021). Kanada Federal Hükümeti'nin onayladığı 2019 yılında yürürlüğe giren Ulusal Barınma Stratejisi Yasası “yeterli barınma hakkının uluslararası hukukta onaylanan temel bir insan hakkı olduğunu” savunarak, ekonomik bakımdan kırılgan olan nüfus grubuna yönelik konut üretimi öncelikli olmak üzere toplam 530.000 ailenin barınma ihtiyacının karşılanması hedeflenmektedir (URL 1). Fakat Ulusal Barınma Stratejisinde de öğrencilerin barınma sorunu çözümüne yönelik stratejilere yer verilmemiştir. Gelişmiş ölkelerdeki konut sistemlerinin birçoğunda mevcut olan sosyal konut politikaları, konut yardımları Türkiye’de yaygın değildir. Bu durum, sosyal kira sektörünün ve konut ödeneklerinin olmaması durumunda, kira oranının hane halkı geliri içindeki payının yüksek olmasına neden olmaktadır (Özdemir Sarı ve Aksoy Khurami, 2018). Özellikle öğrenci nüfusunun arttığı pek çok şehirde kiralık konuta erişim hem öğrenciler hem de yerel halk için her geçen gün daha zor hale gelmektedir.

3. Metodoloji

Üniversite öğrencilerinin barınma ve kiralık konuta erişim sorununu öğrenci merkezli bir bakış açısı ile ortaya koymayı hedefleyen bu araştırma, 2 vakıf ve 3 devlet üniversitesi ile önemli bir öğrenci nüfusuna sahip ve hızlı ve dengesiz artan konut stoğuyla barınma sorununun en fazla yaşandığı orta ölçekli kentlerden olan Konya örneklemini üzerinden sunulmuştur. Araştırma kapsamında yerinde gözlem, odak grup anket çalışması, emlak sitelerinden güncel ilanların değerlendirilmesi ve literatür taraması yöntem olarak kullanılmıştır. Konya merkez ilçelerinden Karatay, Selçuklu ve Meram’da yürütölen bu araştırmada ilk olarak Konya’da konut gelişiminin tarihi incelenmiş, daha sonra gayrimenkul web sayfaları incelenerek bu ilçelerdeki kiralık konut stoğunun mekânsal dağılımı, fiziksel durumu ve bir önceki yıla göre kira artış oranları incelenerek Konya’da barınma sorununun sosyo-ekonomik ve mekânsal arka planı incelenmiştir. Araştırma barınma konusunu öğrenci merkezli bakış açısı ile ele aldığından araştırmanın odağını Karatay, Selçuklu ve Meram ilçelerinde ikamet eden 175 üniversite öğrenciyle yapılan anket çalışması oluşturmaktadır. Kiralık konutta yaşayan 175 üniversite öğrencisi ile yapılan anket çalışması ile öğrencilerin pandemi öncesi ve sonrası artan konut fiyatları, haksız rekabet ve alım gücünün azalması sorunlarından nasıl etkilendikleri incelenerek bu sürece mekânsal, sosyal ve ekonomik yönden nasıl uyum sağladıkları araştırılmıştır.

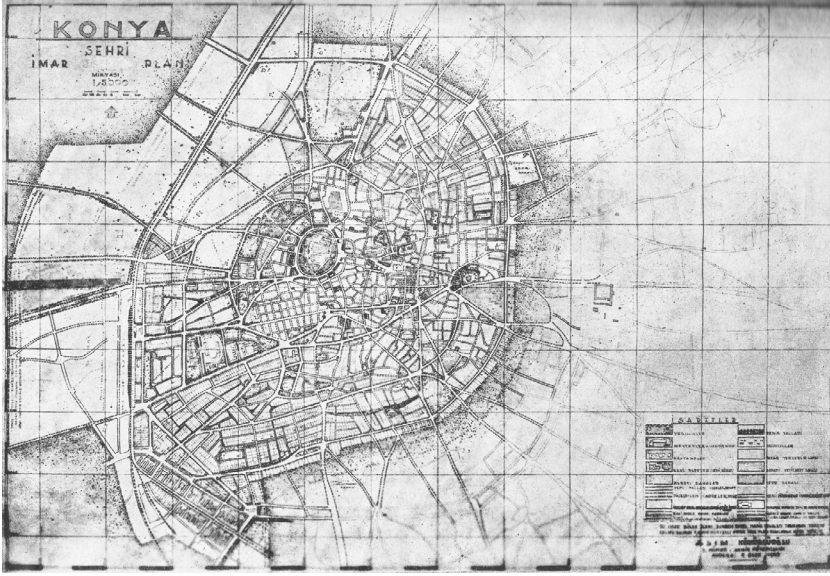
4. Bulgular

4.1. Konya’da Konut Gelişimi ve Güncel Barınma Sorunları

Konya; yerleşim tarihi neolitik döneme kadar uzanan, dini, kültürel ve ekonomik faktörlerin etkisiyle zaman içerisinde nüfusu hızla artan ve geçmişten bugüne çok katmanlı gelişme özelliği gösteren bir ildir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) 2022 yılı verilerine göre 2.296.347 nüfusa sahip olan Konya, bugün Türkiye’nin en kalabalık altıncı ildir. Birçok kentin gelişiminde olduğu gibi Konya’nın nüfus ve mekânsal gelişiminde farklı dönemlere ait özellikler kırılma noktası olmuş ve kent bugünkü makroformuna erişmiştir. Bu kırılma noktaları özellikle kentin yerleşim yapısı ve konut gelişimi için belirleyici olmuştur.

Neolitik dönemde (M.Ö 8. ve 5. yüzyıl arası) bugünkü Alaeddin Tepesi ve çevresinde tek odaklı başlayan yerleşim, 14. ve 19. yüzyıllar arasında Mevlâna Türbesi çevresine yerleşilmesiyle çift odaklı hale gelmiş ve 1896’da kentin güneybatısına demiryolu hattının gelmesiyle de İstasyon Caddesi yönünde gelişim göstermiştir (Önge, 2018). Cumhuriyet’in kurulması ile kentlerin planlı gelişmesi hedeflenmiş ve belediyelere imar planı hazırlama yetkisi verilmiştir. Bu kapsamda, 1946 yılında Asım Kömürcüoğlu tarafından Konya’nın ilk imar planı hazırlanmış olup, hazırlanan imar planı denetimsiz oluşmuş kent düzenini kontrol altına almayı, sosyal ve teknik altyapı eksikliklerini gidermeyi ve kent içi boşlukları düzenlemeyi hedeflerken (Yenice, 2012), konut gelişiminin de tarihi odak çevresinde yoğunluk artışı ile devam etmesini önermiştir (Önge, 2018). Kentin planlı gelişimi konusunda ilk resmî belge olan 1946 yılı imar planında, o dönem Avrupa kentlerinde etkin olan ve anıt eserleri ön plana çıkaran geniş bulvar ve cadde tasarımlarının, az katlı ve bahçeli konut alanlarının planlamaya yön verdiği “güzel kent” akımının etkileri hâkim olmuştur (Şekil 2). Planlama alanının %65,4’ünün konut alanı olarak önerildiği planda, gar bölgesinde 2-3 katlı, bahçeli konut tipolojisi tasarlandığı anlaşılmaktadır (Yenice, 2012).

1946 Konya İmar Planı, Konya’nın planlı gelişmesi için iyi bir başlangıç olmuştur fakat planın projeksiyon yılı olan 1965 yılı için öngördüğü hedef nüfusa (75.000) 1950’li yıllarda ulaşılmıştır. Kentin henüz 10 yıl dolmadan bu denli nüfus almasında 1950’li yıllarda ülke genelinde artan sanayileşmenin ve bunun beraberinde gelen kırdan kente göç akımının etkisi olduğunu söylemek mümkündür. Planın öngördüğü nüfusa hedef yılından çok daha önce ulaşılmış olması yeni imar planlarının yapılmasını gerekli kılmıştır.

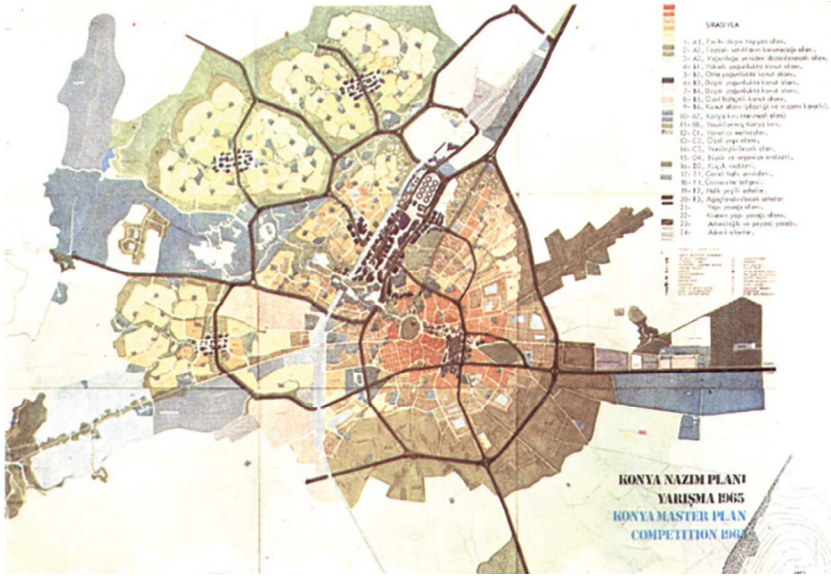


Şekil 2: 1946 Konya İmar Planı (Kömürcüoğlu, 1947:15'ten aktaran Önge, 2018: 463).

1954 yılında Leyla ve Ferzan Baydar tarafından hazırlanan Revizyon-İlave İmar Planı da bunlardan birisidir. 1954 yılında yapılan imar planı, planlama alanının %75'ini oluşturan konut alanlarını (Yenice, 2012) yine tarihi bölge ve çevresinde, çok katlı olacak şekilde önermiştir (Önge, 2018). 1965 yılında Yavuz Taşçı ve Haluk Berksan tarafından hazırlanan imar planı ise planlama alanının %78,5'ini konut alanı olarak kentin batı ve kuzeybatı yönünde önermiştir (Yenice, 2012). Bu planın, kendisinden önceki iki plandan temel farkı yeni konut gelişme alanları önererek kentin konut gelişimini tarihi bölge dışına yönlendirmeyi ve tarihi bölge çevresindeki yoğunluğu azaltmayı hedefliyor olmasıdır (Şekil 3).

1946-1965 yılları arasında hazırlanan imar planlarının ortak özelliğinin kentte hızla artan nüfusa karşı kontrolsüz ve yasal olmayan konut gelişiminin önüne geçilmesini sağlamak olduğu söylenebilir. Tablo 1'de 1946-65 yılları arasında hazırlanan imar planlarında önerilen konut alanlarının kentsel alandaki oranının sürekli artmış olması da konut alanları gelişiminin bu planların öncelikli konusu olduğunu göstermektedir. Yavuz Taşçı ve Haluk Berksan'ın hazırlamış olduğu imar planından sonra 1980'li yıllara kadar süreçte bütüncül bir imar planı hazırlanmamış olup genellikle yasadışı ve plansız konut üretiminin önüne geçebilmek amacıyla parçacıl planlar hazırlanmıştır. Bu dönemde hazırlanan parçacıl planlar doğrultusunda

belirlenen Gecekondu Önleme Bölgeleri'ne yönelik müdahaleler, o dönem pek çok kent için büyük sorun haline gelen kaçak yapılaşmanın önüne geçilmesi konusunda önemli bir strateji olmuştur. Keyman ve Koyuncu Lorasdağlı (2020), kentte gecekondulaşmanın olmayışını Konya için bir şehircilik başarısı ve gurur kaynağı olarak tariflemiştir.



Şekil 3: 1965 Konya Nazım İmar Planı (Taşçı ve Berksan, 1967'den aktaran Öncel ve Meşhur, 2021: 200).

Tablo 1: 1946-99 yılları arasında hazırlanan mekânsal planların konut alanlarına ilişkin önerileri (Yenice, 2012).

Plan Yılı	Önerilen Konut Alanının Kentsel Alandaki Oranı (%)	Konut Gelişim Yönü
1946	65,4	Tarihi bölge ve çevresi
1954	75	Tarihi bölge ve çevresi
1965	78,5	Batı-Kuzeybatı
1984	66,2	Kuzey
1999	57,2	Kuzey, kuzeydoğu, güney

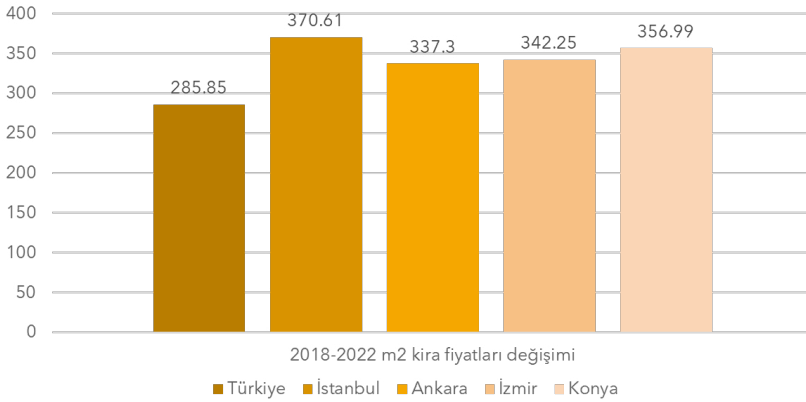
1980'li yıllar ve sonrasında Konya'nın konut gelişiminde, artan nüfusun konut talebini karşılama amacının yanı sıra kentin kuzeyinde yer seçen Selçuk Üniversitesi'nin ve organize sanayi bölgesinin etkisi olduğunu söylemek mümkündür. 1984 yılında onaylanan ve üniversite, sanayi bölgesi ve otogarın kentin kuzeyinde yer aldığı Konya Çevre Düzeni Planı, bu alanlara yakın bölgelerde yani kuzeyde yeni konut alanları önermektedir. Kent için oldukça önemli sayılan bu yatırımlar, beraberinde konut talebini getirmiş ve konut alanlarının gelişimi hızlıca kuzeye yönelmiştir. Özellikle Selçuk Üniversitesi'nin kurulması, kentin kuzeyinde önemli bir alt merkez oluşumuna zemin hazırlamış ve günümüzde ağırlıklı olarak üniversite öğrencilerinin yaşadığı Bosna Hersek Mahallesi oluşmuştur (Öncel ve Meşhur, 2021).

1984 yılında çıkarılan Büyükşehir Belediye Kanunu kapsamında Konya'nın 1989 yılında büyükşehir statüsü kazanması ve ardından 1999 yılında ilk büyük kent planı niteliğindeki 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın hazırlanması, kent ve konut alanları gelişimi konusunda önemli kırılma noktalarından biri olmuştur (Yenice, 2012). Plan, üç bölgede kent gelişimi öngörmüştür: Selçuk Üniversitesi ve yakın çevresinin yer aldığı kuzey-kuzeybatı koridoru, Konya-Ereğli ve Konya-Karaman karayollarının yer aldığı güney koridoru ve Ankara-Aksaray karayolları üzerinde geliştirilen kuzeydoğu koridoru kente kazandırılmak istenen sanayi-teknoloji bölgesi kimliğine yönelik yatırımları barındırmaktadır. Güney koridorunda yer alan Adliye Binası, Karatay Üniversitesi ve Konya Şehir Hastanesi gibi büyük ölçekli yatırımlar da bu bölgede yeni yapılaşma taleplerinin ve bölgedeki konut alanlarının artmasına neden olmuştur (Küçükdağ, vd. 2020).

Konya'nın geçmişten bugüne kentsel gelişimi ve konut alanları gelişimi incelendiğinde kısaca, kentin tarihi odak çevresinde kurulduğu ve gelişmeye başladığı, 1980'li yıllara kadar yapılan planların kentin artan nüfusuna karşılık konut talebini karşılamaya ve kaçak yapılaşmanın önüne geçmeye yönelik olduğu, 1980'li yıllardan sonra kentin kuzey bölgesinde yer seçen büyük ölçekli yatırımların buralarda konut talebi yaratması sonucu kentin kuzey-güney yönünde gelişim gösterdiği ve konut alanları gelişiminin de ağırlık olarak kuzey bölgeye doğru yöneldiği sonucuna ulaşılabilir. Bütün bunlara ek olarak; Konya'da konut gelişimini etkileyen faktörlerden biri de küresel ölçekte kentleşmeye yön veren neoliberal ekonomi olmuştur.

2000'li yıllarda neoliberal ekonomik politikaların artan etkisiyle zengin ile yoksul arasındaki ekonomik ve sosyal fark derinleşmiş, bu da sosyo-mekânsal ayrışmanın derinleşmesini beraberinde getirmiştir. Kentler de eşitsizliğin

en belirgin şekilde ortaya çıktığı ve hissedildiği mekanlar haline gelmiştir (Sipahi, 2012). Neoliberalizmin kentsel mekânı şekillendirme konusundaki hakimiyetiyle konut değeri spekülâtif hale gelmiş, konut barınma aracı olmaktan çıkarak bir yatırım aracına dönüşmüş ve konut piyasası büyük yatırım ortaklarının tekeline geçmiştir. Nitekim, kentsel mekânın neoliberal kentleşme ile yeniden şekillenmesinde temel hedef; yatırımların hızlanması, sermayenin arazi ve mülke kayması ile yeni kentsel aktörlerin yeniden değerlendirilen bu pazardan en yüksek düzeyde yararlanmalarının sağlanması olmuştur (Güzey, 2012). Konya da 2000’li yıllar sonrasında gayrimenkul sektörünün tekelleştiği, konut üretiminin üst gelir grubuna hitap edecek özelliklerde yapıldığı, alt gelir grubunun ve bazı dezavantajlı grupların konuta erişiminin zorlaştığı kentlerden birisi haline gelmiş, konut alanları doğa, kültür, prestij gibi kavramların metalaştırıldığı homojen yaşam alanlarına dönüşmüştür (Korkmaz ve Alkan, 2021). Özellikle 2020 yılında Türkiye’de ilk kez görülen Covid-19 pandemisinin yarattığı ekonomik krizin de etkisiyle artan kiralık ve satılık konut fiyatları, konuta erişimi iyice güç hale getirmiştir. Kira artışı ve üniversite öğrencilerinin kiralık konuta erişim sorunu Konya iline özel olmamakla birlikte, İstanbul, Ankara ve İzmir’in 2018-2022 yılları arasındaki ortalama kiralık konut m² fiyatları incelendiğinde Konya’daki artışın Ankara ve İzmir gibi metropol illerin önüne geçtiği görülmektedir (Endeksa, 2022) (Şekil 4).

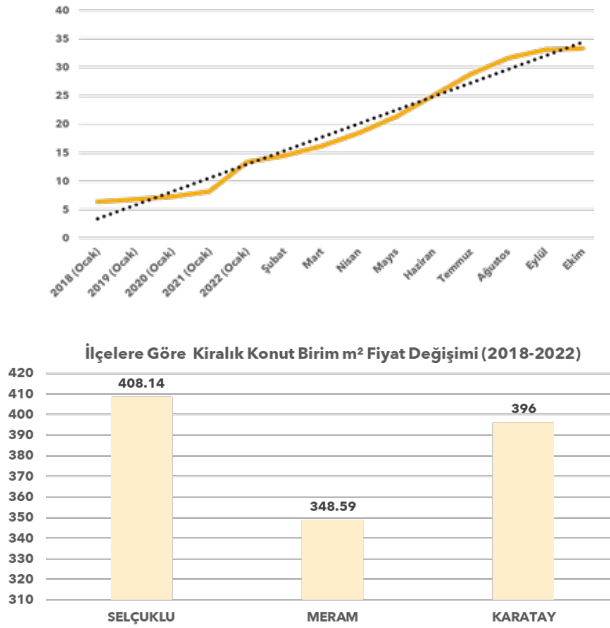


Şekil 4: 2018-2022 Türkiye’de Kiralık Konut m² Birim Fiyatları Değişimi (%) (Endeksa, 2022).

Bu durumdan en fazla etkilenen gruplardan biri çoğu ekonomik anlamda ailesine bağımlı olan üniversite öğrencileri olmuştur. Pandemi nedeniyle gündeme gelen “online / çevrimiçi eğitim” sürecinin sona ermesinden sonra

kente geri dönen öğrenciler ya da online eğitim sonrası dönemde üniversiteye yeni başlayan öğrenciler oldukça yüksek kiralık konut fiyatlarıyla karşılaşmış, bunun yanı sıra üniversite çevresinde öğrenciye hitap edebilecek konut stoğundaki yetersizlik nedeniyle kiralık konut bulmakta zorluk yaşamıştır.

Konya ilinde 2018-2021 yılları arasında kiralık konut birim m² fiyatı %28,48 artarken, 2021 Ocak-2022 Ekim ayları arasındaki dönemde %306,33 oranında bir artış gerçekleşmiştir. Konya’da ortalama konut kiraları 5.004 TL olurken, 4+1 bir dairenin kira fiyatı 10 bin- 20 bin TL arasında değişmektedir. Yıllık ortalamalara bakıldığında Ekim 2022 sonu itibarıyla konut için Konya ilinde en fazla değer kazanan ilçeler sırasıyla Seydişehir, Selçuklu, Karatay, Meram, Ilgın olmuştur (Endeksa, 2022) (Şekil 5).



Şekil 5: 2018-2022 Konya’da Kiralık Konut m² Birim Fiyatları Değişimi ve İlçelere Göre Fiyat Değişimi (%) (Endeksa, 2022).

Konya’nın merkez ilçelerini oluşturan Selçuklu-Meram ve Karatay ilçelerinde ikamet eden üniversite öğrencilerinin kiralık konuta erişimle ilgili yaşadığı sorunları ortaya koymayı hedefleyen bu araştırmanın bir sonraki bölümünde Konya’da üniversite öğrencilerinin kiralık konuta erişim konusunda yaşadıkları sorunlar barınma hakkı kapsamında tartışılmaktadır.

4.2. Konya’da Üniversite Öğrencilerinin Kiralık Konuta Erişim

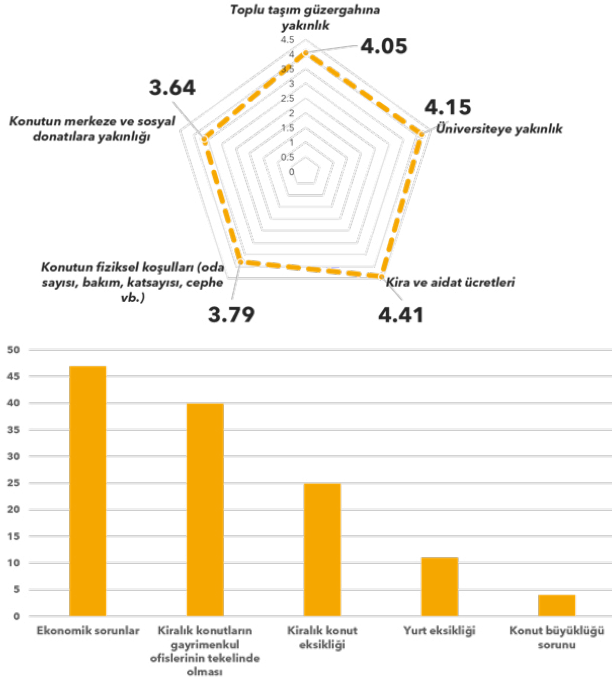
Sorunu

Konya’da üniversite öğrencilerinin barınma sorununu ortaya koymayı hedefleyen araştırma kapsamında, Karatay, Selçuklu ve Meram ilçelerinde ikamet eden 175 üniversite öğrencisi ile 1.11.2022- 24.12.2023 tarihleri arasında çevrimiçi anket çalışması yürütülmüştür. Ankete katılanların %85’i Selçuklu ilçesinde ikamet etmekte olup, Karatay ve Meram ilçelerindeki ikamet eden öğrencilere hedeflenen ölçüde ulaşılabilmesi araştırmanın kısıtlılığını oluşturmaktadır. Ankete katılanların %48, 6’sı kadın, %51,4’ü erkek öğrenci olup, Selçuklu ilçesinde, Bosna, Kosova, Beyhekim, Yazır ve Sancak mahalleleri, Karatay ilçesinde, Akabe mahallesi ve Meram ilçesinde Köyceğiz ve Yaka mahallelerinde ikamet etmektedirler. Öğrenciler üniversite ve çevresindeki mahallelerde konaklamayı tercih ederken, %54’ü konutu emlakçı aracılığıyla, %30’u ev sahibi ile doğrudan iletişim kurarak, %11’i ise online ilan sayfalarını kullanarak konutu kiralarlarken, “kiralık konut bulmakta zorlandınız mı?” sorusuna %92’si “evet” yanıtını vermiştir.

Serbest piyasa ekonomisinde fiyatları hızla artan konut kiralari öğrencilerin uygun konut bulmasını zorlaştırmaktadır. Ankete katılan öğrencilerin %60’ı ortalama konut kirasının 3000-5000 TL olduğunu belirtirken, sadece %13’ü 1000-2000 TL olarak yanıtlamıştır. 2021-2022 Eğitim- Öğretim yılında öğrenciler 1+1 stüdyo daireyi 1000-2000 TL fiyat aralığında kiralayabiliyorken, bu yıl aynı konut kirası 3000-5000 TL bandına çekilmiştir. Kira artışları yasal olarak son 12 ayın tüketici fiyat endeksine (TÜFE) göre yapılırken, 2022 Haziran ayında Borçlar Kanunu’na eklenen geçici maddeyle getirilen kira artış oranlarına %25 oranında sınırlandırılmıştır. Genellikle 12 aylık süreyi kapsayan kira sözleşmesinin tamamlanmasında, kira artışı bu oranda yapılarak sözleşmenin bir yıl daha uzatılması gerekirken, ev sahipleri bu artışı yeterli bulmayıp kiracıları evden çıkarma yoluna gitmekte ve piyasa koşullarına göre yeni bir fiyatlandırma ile yeniden kiralamaktadır. Bu durum barınma hakkı ilkesine uygun olmamakla birlikte, ev sahipleri ve gayrimenkul firmalarının konutu kiralarlarken kira sözleşmesi ile imzalattıkları, tarihsiz çıkış taahhütnamesi ile kiracının konutu boşaltmasının yasal dayanağı da hazırlanmaktadır. “Oturduğunuz konutta kaç yıldır yaşıyorsunuz?” sorusuna öğrencilerin %72’si 1 yıl cevabını vermiştir. Öğrenciler kira sözleşmesinin yenilenme dönemlerinde konuttan çıkarılma ve yeni bir konut bulamama kaygısı taşıdıklarını da eklemektedir. Ayrıca ankete katılan öğrencilerin sadece %10’u kira artışının yasal artış oranına göre yapıldığını, genellikle

yasal artış oranının çok üstünde ya da ev sahibinin istediği oranda artış yapıldığını vurgulamaktadır. Konut kiralılarının yanı sıra asgari ücrete yapılan zamlar gerekçe gösterilerek konut aidatları da artış göstermiştir. Ankete katılan öğrencilerin %45,3'ü aidat giderlerini 0-200 TL, %43,4'ü ise 200-400 TL olarak yanıtlamıştır.

Konutu kiralama tercihleri arasında ekonomik faktörler ön plana çıkmaktadır. Öğrenciler konutun fiziksel koşulları ve sosyal donatılara yakınlığı/merkeziliğinden ziyade, kira ve aidat ücretlerine, ulaşım giderlerini minimuma çekmek amacıyla üniversiteye ya da toplu taşıma güzergahına yakın bölgelerde ikamet etmeyi tercih etmektedir. Ankete katılan öğrencilerin konut memnuniyet düzeyi sorulduğunda ortalama %70'i yaşadığı konuttan memnun olmadığını belirtmiştir. Konut memnuniyet düzeyini etkileyen temel faktörler, kira miktarı ve artış oranı, konutta ikamet etme süresinin belirsizliği, konutun fiziksel özellikleri, konutun kampüse mesafesi, konut çevresinin güvenliği, komşular ve ev sahibi ile ilişkiler olarak sıralanmıştır. Ankete katılan öğrencilerin %96'sı "Konya'da Kiralık Konut ve Barınma Sorunu Olduğunu Düşünüyor Musunuz?" sorusuna "Evet" cevabını vermiştir. Öğrenciler Konya'daki barınma sorununun temelinde yatan faktörleri ekonomik sorunlar (kira artış oranları, pahalılık, kira fiyatlarının yüksek oluşu vb.), kiralık konut piyasasının gayrimenkul ofislerinin tekelinde olması, kiralık konut arzının yetersiz oluşu, öğrenci konaklamasında önemli bir paya sahip olan devlet yurtlarının yetersizliği ve kentte konut sunumunun öğrenci profiline hitap eden stüdyo daireler yerine 3+1, 4+1 ve üstü büyüklükteki konut üretiminin fazla olması olarak belirtmektedir (Şekil 6). 1+0 ve 1+1 öğrenci konutlarının pahalılığı ve konut arzının sınırlı olması nedeniyle öğrenciler üniversite çevresindeki mahallelerdeki 2+1, 3+1 ve 4+1 konutları diğer öğrencilerle paylaşımlı olarak kullanmayı tercih etmektedir. Ankete katılan öğrencilerin sadece %15,1'i 1 odalı stüdyo dairede ikamet ettiğini belirtirken, %83'ü 2 ve daha fazla arkadaşı ile konutu paylaşmak zorunda olduğunu belirtmiştir. Bu durum öğrencilerin yaşam standardını olumsuz etkilese de ekonomik olarak konuta erişememenin sonucudur.



Şekil 6: İkamet Edilen Konutu Tercih Etme Nedeni ve Barınma Sorununun Temel Nedenleri

5. Sonuç ve Öneriler

Barınma en temel insan hakkı olmakla birlikte neoliberal politikalar ve inşaat odaklı ekonominin yansımaları, ülkenin ekonomik koşulları, konut politikaları gibi faktörler konuta erişimi ekonomik bakımdan kısıtlı grupların aleyhine çevirmiştir. Sermayenin çevrimini öngören neoliberal politikalar ekseninde 2000’li yıllardan günümüze konut arzında dengesiz bir gelişim izlenmiş, üst gelir grubuna hitap eden konutların sayısı artış göstermiştir. Gelinen noktada konut en fazla kar getiren yatırım aracına dönüşürken, orta ve alt gelir düzeyi konut edinme olasılığı azalırken, 2022 Haziran ayında konut kredilerine yönelik yapılan kısıtlamalar, kredi yoluyla ev alma ihtimali olan orta-üst gelir grubunun da konut edinmesini imkânsız hale getirmiştir. Piyasa koşulları, finansal kriz ve Türk lirasının değer kaybı bu koşulları oluştururken, kiralık konut talebinde artış meydana gelmesi fiyatların da hızla yükselmesine neden olan faktörlerden biri olmuştur. Konut fiyatlarındaki hızlı artış, konutun el değiştirme sürecini de hızlandırmış, gayrimenkul firmaları ve ev sahipleri, kiracılarının konutu boşaltması yönünde adımlar

atmaya başlamıştır. 2022 Haziran ayında 2023 Temmuz dönemine kadar kira artışlarının %25 ile sınırlandırılması da bu uygulamada etkili olmuştur.

Kiralık konut arzının kısıtlı olduğu ve kira fiyatlarının hızla arttığı günümüzde ekonomik bakımdan kısıtlı gruplardan olan öğrencilerin barınma sorunu arttırmaktadır. Üniversite öğrencilerinin konuta erişim sorununu barınma hakkı temelinde ele alan bu araştırma, Konya örneklemini üzerinden öğrencilerin kiralık konuta erişim problemi yaşamadaki sosyo-ekonomik ve mekânsal faktörleri ortaya koymayı, bu sorunun çözümüne yönelik önerileri tartışmayı hedeflemektedir.

Kiralık konuta erişim probleminin çözümünde yasal düzenlemeler ve kontrol mekanizmaları, toplum bilinci, konut politikalarının günün değişen ekonomik koşullarına göre yeniden ele alınması, alternatif konaklama yöntemlerinin oluşturulması gibi yöntemler uygulanabilir:

Öngörülebilir Kira Artışı ve Denetim Mekanizmalarının İşlerliği

Kira sisteminin öngörülebilir hale getirilmesi ve politikalarla yasal düzlemde net bir şekilde tanımlanması önemlidir. Ülkemizde kira artış miktarı yer yıl Tüketici Fiyat Endeksi'ne (TÜFE) göre yapılmaktadır. Bu yıllık yasal kira artış oranıdır. Üstelik son dönemde artan enflasyon oranına bağlı olarak kira artış oranı %25 ile sınırlandırılmıştır. Türkiye'de kira artış oranları idarece düzenlense de ev sahipleri ve gayrimenkul firmaları bu oranın üstüne artışlar talep etmekte, aksi halde konutun boşaltılmasını talep etmektedir. Ev sahipleri yasal olmayan bu durumu, kira sözleşmeleri ile imzalanmasını talep ettikleri "tarihsiz" tahliye taahhütnamesi ile kiracıları evden koşulsuz çıkarılması yasal zemine oturtulmuştur. Bu gibi yasa dışı uygulamaların önlenmesi amacıyla kontrol mekanizmalarının oluşturulması ve kiracının haklarını koruyacak yasal düzenlemelerin ve yaptırımların uygulanması gerekmektedir.

Konut Stoğu Analizi ve Planlanması

Hanehalkı büyüklüğü ve nüfus projeksiyonları yapılarak, öğrenci konutları için üniversite kontenjanları ile şehre yerleşecek öğrenci sayısına göre konut stoğu planlanmalı, arz talep dengesi oluşturulmalıdır. Bunun için üniversiteler başta olmak üzere yerel yönetimler, inşaat firmaları ve bakanlıkların sürece dahil olacağı çok aktörlü yönetim mekanizmaları kurularak öğrenci konutlarının geliştirilmesi sağlanmalıdır.

Kira Yardım Paketleri

Kira yardım paketleri gibi çeşitli finansman modelleri geliştirilerek özellikle ekonomik yönden kırılgan gruplara destek sağlanarak en temel haklardan biri olan barınma ihtiyacı devlet tarafından güvence altına alınmalıdır.

Alternatif Konaklama İmkanlarının Oluşturulması

Dünya örneklerinde gözlemlediğimiz paylaşımlı öğrenci konutları ya da devlet kontrolünde uygulanan aile yanı konaklama (Homestay) gibi uygulamalar ile öğrencilere konaklama olanakları sunmak bir alternatif olabilir. Öğrencilerin konaklama alternatiflerinin artması, mevcut kiralık konut arzındaki baskıyı azaltarak, gayrimenkul piyasasındaki haksız fiyat artışının önlemede yarar sağlayabilir.

KAYNAKLAR

Balaban, O. (2012). The Negative Effects of Construction Boom on Urban Planning and Environment in Turkey: Unraveling The Role of The Public Sector, *Habitat International*, 36 (2012), 26-35.

Bauman, Z. (2013). *Modernite, Kapitalizm, Sosyalizm Küresel Çağda Sosyal Eşitsizlik*, çev. F. Doruk Ergun, Say Yayıncılık, İstanbul.

Endeksa (2022). <https://www.endeksa.com/tr/analiz/konya/endeks>. (Son Erişim: 1.09.2022).

Grigolo, M. (2019). Understanding the right to the city as the right to difference. In: E. GARCIA-CHUECA ve L. VIDAL, eds., *Advancing urban rights: equality and diversity in the city*. Monografias CIDOB (76). Barcelona: CIDOB, 23-31. ISBN 9788492511754.

Görgülü, T. & Koca, S. K. (2007). Türkiye’de Barınma Biçimlerinde Yaşanan Değişimler: Son Dönemde Yapılan Tüketim Odaklı Konutlar. *Mimarlık Dergisi*, <http://www.mimarlikdergisi.com/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=287&RecID=1630>

Gülhan, S. T. (2016). Devlet Müteahhitlerinden Gayrimenkul Geliştiricilerine Türkiye’de Kentsel Rant ve Bir Meta Olarak Konut Üreticiliği: Konuta Hücum. T. Bora içinde, *İnşaat ya Resulullah*, İstanbul: Birikim Kitapları, 33-45.

Güzey, Ö. (2012). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları: Neo-Liberal Kent Politikaları. *İdealkent*, 7, 66.

Harvey, D. (2003). The Right to the City. *International Journal of Urban and Regional Research*, 27 (4), 939-941.

Harvey, D. (2008). The right to the city. *The city reader*, 6(1), 23-40.

Harvey, D. (2015). *Neoliberalizmin Kısa Tarihi*. İstanbul: Sel Yayıncılık.

Keyman, F.E. & Koyuncu Lorasdağlı, B. (2020). *Muhafazakâr Girişimcilik: Konya. Sekiz Kentin Hikayesi*, 77. İstanbul: Metis Yayınları.

Kılıç, H. & Ayataç, H. (2015). Konut Lansmanları ile Şekillenen Kent ve Kentli Kimliği, 8 Kasım Dünya Şehirlik Günü 39. Kolokyum; Müdahale, Mücadele ve Planlama, Ankara: TMMOB Şehir Plancıları Odası, 302-318.

Kimyon, D. (2015). Konut Üretim ve Tüketiminde Medyanın Yeni Rolü. *Konut*, Ankara: TMMOB Şehir Plancıları Odası Ankara Şubesi Yayını, 34-60.

Kinton, C., Smith, D. P., Harrison, J. & Culora, A. (2018). New frontiers of studentification: The commodification of student housing as a driver of urban change. *The Geographical Journal*, 184(3), 242-254.

Korkmaz, C. & Alkan Meşhur, H.F. (2021). Neo-liberal urbanism and sustainability in Turkey: Commodification of nature in gated community marketing.

Journal of Housing and the Built Environment, 36(3), 1165-1198. <https://doi.org/10.1007%2Fs10901-020-09800-1>.

Küçükdağ, Y., Arabacı, C. & Yenice, M. S. (2020, Ekim). Tarihi süreç içinde Konya şehrinin fiziki gelişimi. Karatay Sosyal Araştırmalar Dergisi, (5), 24.

Öncel, H. & Meşhur, M.Ç. (2021). Konya kentsel alanının büyümesinde kentsel saçaklanma ve nedenleri. Planlama, 31(2), 200.

Önge, M. (2018). Tarihsel süreçte Konya kent morfolojisinin gelişimi. “DeğişKent” Değişen Kent, Mekân ve Biçim Türkiye Kentsel Morfoloji Araştırma Ağı II. Kentsel Morfoloji Sempozyumu, 457-461.

Özdemir Sarı, Ö. B. & Aksoy Khurami, E. (2018). Housing affordability trends and challenges in the Turkish case. Journal of Housing and the Built Environment, 1-20.

Penbecioğlu, M. (2016). Yapılı Çevre Üretimi ve Büyük Ölçekli Kentsel Projeler: Kapitalist Kentleşme Dinamiklerinin Türkiye’de Son On Yılı. T. Bora içinde, İnşaat ya Resulullah, İstanbul: Birikim Kitapları, 163-180.

Pillai, A. K., Vieta, M. A. & Sotomayor, L. (2021). University student housing as business proposition and entrepreneurial activity: The Canadian case. Housing Policy Debate, 1-24.

Purcell, M. (2002). Excavating Lefebvre: The right to the city and its urban politics of the inhabitant. GeoJournal, 58(2), 99-108.

Sarioğlu Erdoğan, P. (2015). Türkiye’de Değişen Konut Politikaları: Kiralık ve Ev Sahipliliği Sektörleri, Konut içinde Ankara: TMMOB Şehir Plancıları Odası. 25-33.

Sipahi, E. B. (2012). “Yeni” Liberalizmin “Yeni” Yaşam Alanları Olarak Güvenlikli Siteler: Konya Örneği. İdealkent, 7, 111.

Sotomayor, L., Tarhan, D., Vieta, M., McCartney, S., & Mas, A. (2022). When students are house-poor: Urban universities, student marginality, and the hidden curriculum of student housing. Cities, 124, 103572. doi:<https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.103572>

Şahin, S. Z., Özen, H. & Deniz, E. (2012). Kentsel Dönüşüm, Barınma Hakkı, ve Direniş Mücadeleleri: Ankara ve Madrid Örneklerinin Karşılaştırmalı Bir Analiz. Sosyal haklar Ulusal Sempozyumu 4 Bildirileri.

TÜİK (2021). Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi. İnternet: <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=95&locale=tr>. (Son Erişim: 23.10.2022).

URL 1 (2023), <https://www.placetocallhome.ca/en/> (Son Erişim: 1.04.2023).

Wilkinson, C. & Greenhalgh, P. (2022). Exploring Student Housing Demand, Supply Side and Planning Policy Responses in a Small University City: Studentification in Durham, UK. Housing Policy Debate, 1-23.

Yenice, M. S. (2012). Konya kentinin planlama tarihi ve mekânsal gelişimi. Erciyes Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi, 28(4), 345.