

ESKİŞEHİR'DE

KONUT VE BARINMA, YAPI STOKU,

KENTSEL DÖNÜŞÜM, TOKİ UYGULAMALARI,

AVRUPA'DA SOSYAL KONUT SİSTEMİ



ARALIK 2025

ÖZET

Türkiye’de özellikle 2018 sonrasında derinleşen ekonomik kriz, yüksek enflasyon ve konut fiyatlarındaki olağanüstü artış, barınma sorununu ülkenin temel sosyal meselelerinden biri hâline getirmiştir. Bu durum Eskişehir’i de doğrudan etkilemekte; konut fiyatları ve kiralara, gelir düzeyinin çok üzerinde seyretmekte, alt ve orta gelir gruplarının barınma hakkına erişimi zorlaşmaktadır.

Bu çalışma, Eskişehir Sanayi Odası’nın (ESO) 2023 tarihli ‘Eskişehir Konut ve Barınma Sorunu Üzerine’ raporu, İnşaat Mühendisleri Odası’nın (İMO) ayrıntılı değerlendirmeleri, Eskişehir Su ve Kanalizasyon İdaresi’nin (ESKİ) abone verileri, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulguları, TÜİK ve Eurostat istatistikleri, Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı ile Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı’nın raporları ve çeşitli akademik çalışmalar ile uzman görüşlerini karşılaştırmalı biçimde bir araya getirmektedir.

Çalışmanın ilk bölümlerinde Türkiye genelinde konut sahipliği, sosyal konut oranları, TOKİ’nin rolü ve Avrupa’daki sosyal konut sistemleri ele alınmakta; Hollanda, Belçika, Avusturya, Almanya, İskandinav ülkeleri ve Birleşik Krallık örnekleri üzerinden Türkiye’deki modellerle kıyas yapılmaktadır.

Sonraki bölümlerde Eskişehir’in demografik yapısı, konut sayısı, hane halkı büyüklüğü, konut açığı tartışması, imar planları, kentsel riskler, yapı stoku ve deprem riski, konut fiyat düzeyi, inşaat maliyetleri ve kent içi ulaşım ile sosyal, ekonomik ve mekânsal eşitsizlikler üzerinde durulmaktadır.

İMO’nun ESO raporuna getirdiği ayrıntılı eleştiriler, ESKİ’nin pasif abone ve aboneliği başlatılmayan yeni sayaç verileri, yapı stoku envanteri ve uzman görüşleri birlikte değerlendirildiğinde; Eskişehir özelinde temel sorunun **fiziksel konut yetersizliğinden ziyade, ekonomik kriz ve gelir yetersizliği nedeniyle konuta erişim güçlüğü ve fiyat istikrarsızlığı** olduğu öne çıkmaktadır. TOKİ uygulamalarının ise Avrupa’daki kâr amacı gütmeyen sosyal konut mantığından önemli ölçüde ayrıştığı; daha çok müteahhit benzeri, kâr odaklı ve merkezîyetçi bir modelle işlediği ifade edilmektedir.

Raporun sonuç bölümünde, konut sorununun yalnızca yeni alanları imara açmak veya konut stokunu nicelik olarak artırmakla çözülemeyeceği vurgulanmakta; barınma hakkının sosyal devlet ilkesi çerçevesinde yeniden tanımlanması, sosyal konutun spekülasyondan arındırılması, belediyelerin ve kooperatiflerin konut üretimindeki rolünün güçlendirilmesi ve Eskişehir’de kentsel dönüşüm, risk azaltma, boş konutların kullanıma kazandırılması ve gettolaşmanın önlenmesine dönük politika önerileri sunulmaktadır.

1. GİRİŞ

Türkiye’de 2018 yılından bu yana yoğunlaşan ekonomik kriz, yüksek enflasyon, gelir adaletsizliği ve finansman erişimindeki zorluklar; konutu hem yatırım aracı hem de spekülatif bir ticari mal olarak daha da öne çıkarmıştır. Konut fiyatlarındaki artış, kira bedellerindeki sıçrama ve hane gelirlerinin bu artışın gerisinde kalması, barınma sorununu ülke genelinde yakıcı bir hale getirmiştir.

Konut ve barınma sorunu; yalnızca ‘çatı’ meselesi değil, ekonomi, kent planlaması, yapı stoku, kentsel dönüşüm, sosyal konut politikaları, gelir dağılımı, göç, istihdam ve sosyal adalet gibi pek çok alanla doğrudan bağlantılıdır. Bu nedenle, Eskişehir’in yakın dönem tartışma konularından olan konut ve barınma sorununu çok boyutlu bir perspektifle farklı kaynaklardan faydalanarak karşılaştırmalı olarak ele almak zorunlu hale gelmiştir. Bu çalışma, Eskişehir Strateji Geliştirme Ofisi (ESGO) tarafından **Eskişehir’de konut ve barınma sorunu, yapı stoku, kentsel dönüşüm, TOKİ uygulamaları ve Avrupa’daki sosyal konut sistemleri** ekseninde hazırlanmış karşılaştırmalı bir derlemenin ürünüdür.

2. TÜRKİYE'DE KONUT SAHİPLİĞİ, SOSYAL KONUT VE TOKİ

2.1. Konut Sahipliği Oranları ve Avrupa ile Karşılaştırma

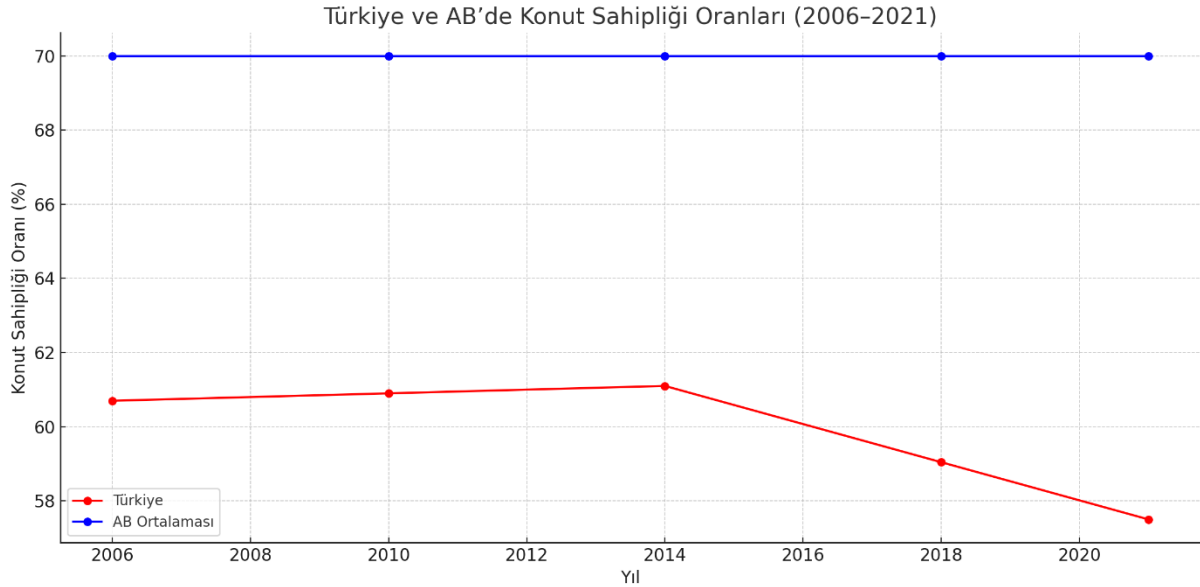
Cumhurbaşkanı ve AK Parti Genel Başkanı Recep Tayyip Erdoğan, Ağustos 2022'de yaptığı açıklamada, son 20 yılda **TOKİ** vasıtasıyla **1 milyon 170 bin vatandaşın ev sahibi olduğunu** belirtmiştir.

Buna karşın **TÜİK verileri**, konut sahipliği oranının uzun vadede **azalma eğiliminde** olduğunu göstermektedir:

- 2006'da ev sahipliği oranı: **%60,7**
- 2014'te ev sahipliği oranı: **%61,1**
- 2021'de ev sahipliği oranı: **%57,5**

2021 yılında halkın **%42,5'i kiracı** konumundadır. Türkiye, Avrupa ülkeleri içinde **konut sahipliği oranının en düşük olduğu 4. ülke** durumundadır. Avrupa Birliği'nde ortalama konut sahipliği oranı **%70** iken, Türkiye'de bu oran **%57,5** düzeyindedir. Türkiye'de halkın **%16'sı** ise düşük bedelli veya ücretsiz kiracı (anne-baba, akraba evi) konumundadır.

Kaynak: TÜİK, Eurostat

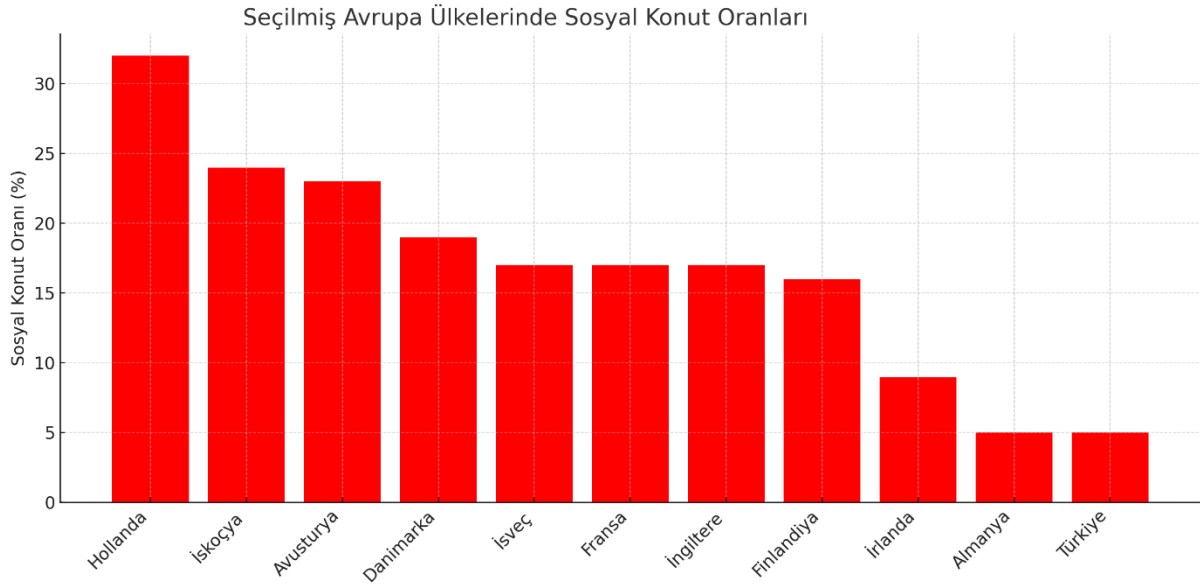


2.2. Sosyal Konut Oranları: Türkiye ve Avrupa

Türkiye'de sosyal konut oranına ilişkin resmi bir istatistik bulunmamakla birlikte, Gazeteci **Deniz Uras**, 19 Kasım 2025'te NOW TV'de yayınlanan, **İlker Karagöz**'ün sunduğu **Çalar Saat** programında Türkiye'deki sosyal konut oranını **%5** olarak açıklamıştır. Bu açıklamaya karşı ilgili resmî kurumlardan herhangi bir yalanlama gelmemiştir.

Avrupa'ya ilişkin veriler ise ağırlıklı olarak 2010 yılına dayanmaktadır. **Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı**'nın resmi internet sitesinde yayınlanan 2020 yılı raporuna göre, 2010 yılında seçilmiş Avrupa ülkelerinde toplam konut stoku içinde **sosyal konutların oranı**:

- Hollanda: %32
- İskoçya: %24
- Avusturya: %23
- Danimarka: %19
- İsveç: %17
- Fransa: %17
- İngiltere: %17
- Finlandiya: %16
- İrlanda: %9
- Almanya: %5
- **Türkiye: %5 (2025 yılı tahmini)**



Hollanda ile ilgili ayrı bir veri daha dikkat çekicidir: 2014 yılında Hollanda'da **kiralık konut stokunun %75'i sosyal konutlardan oluşmaktadır**. Bu oran; Avrupa genelinde **%56**, Finlandiya'da **%53**, İngiltere'de **%49**, Fransa'da **%44**, İrlanda'da **%32** ve Almanya'da **%7**'dir.

Kaynak: Noel Cahill – ‘Seçilmiş Avrupa Ülkelerinde Sosyal Konutun Finansmanı’ raporu

NOT: Türkiye ile ilgili kiralık sosyal konut stokuna ilişkin açık kaynaklarda veri bulunmamakla beraber, **TOKİ'nin kiralık sosyal konut üretmediği bilinmektedir**.

Kiralık Konut Stokunda Sosyal Konut Payı

Ülke / Bölge	Kiralık Stokta Sosyal Konut Payı (%)
Hollanda	75
Avrupa geneli	56
Finlandiya	53
İngiltere	49
Fransa	44
İrlanda	32
Almanya	7

Bu kısma kadar aktarılan veriler, Türkiye'de sosyal konut oranının ve kiralık sosyal konutların, Avrupa örneklerine kıyasla son derece düşük olduğunu, dolayısıyla konut sorunu konusunda ‘sosyal konut politikası’ boyutunun oldukça zayıf kaldığını göstermektedir.

2.3. Konut Üretiminde Özel Sektör, Devlet ve Kooperatiflerin Payı

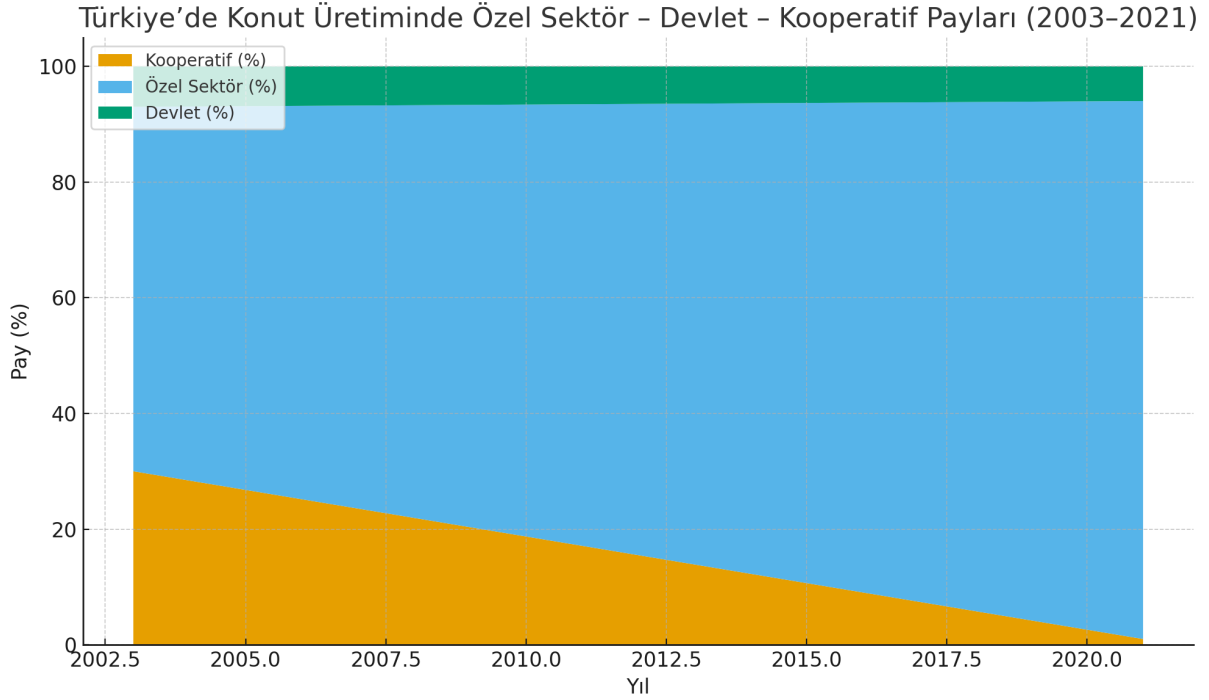
Adalet ve Kalkınma Partisi'nin iktidarda olduğu 20 yılda (2002-2022), inşaat yapımında **özel sektör, devlet ve kooperatiflerin payları** ciddi biçimde değişmiştir. TÜİK verilerine göre:

- 2003–2021 arasında inşaatlarda **yapı kooperatiflerinin payı %30'lardan %1'e kadar gerilerken**,
- **Özel sektörün payı %63'ten %93'e yükselmiştir**.

2021 yılında **627 bin yapı kullanma izni** alınmış; bunun **%93'ü özel sektörden**, **%6'sı devletten**, **%1'i kooperatiflerden** gelmiştir. 2003–2021 arasındaki 18 yılda devletin payı büyük ölçüde sabit kalırken, özel sektörün payı **30 puan artmış**, kooperatiflerin payı **31 puan azalmıştır**.

Kaynak: TÜİK

Bu veriler, konut üretiminde **kooperatif ve kamusal modellerin gerilediğini**, özel sektörün ise neredeyse tekelci bir pozisyona yükseldiğini göstermektedir.



2.4. TOKİ’nin Türkiye’deki Rolü ve Eleştiriler

TOKİ’nin resmi söylemi, dar ve orta gelirli kesimlere konut edindirmek ve konut sorununa çözüm üretmek yönündedir. Ancak hem akademik çalışmalar hem de meslek odaları farklı bir tabloya işaret etmektedir.

2.4.1. Havva Ezgi Doğru’nun Değerlendirmeleri

(Çılgın Projelerin Ötesinde TOKİ, Devlet ve Sermaye, 2021)

Anadolu Üniversitesi Dr. Öğretim Üyesi **Havva Ezgi Doğru**, TOKİ’yi yalnızca konut üreten bir kamu kurumu olarak değil, **modern konut sektörünü kuran uzun erimli bir sınıf projesinin** kurumsal formu olarak analiz etmektedir. Kitapta öne çıkan bilgiler-görüşler şunlardır:

- **TOKİ, emekçi ve yoksul sınıfları uzun vadeli güvenilir müşterilere dönüştürmüştür.** TOKİ’ye borçlarını ödeyememeleri durumunda emekçilerin evlerinden atılacak olmaları, otoriter devlet biçiminin temel özelliklerinden biridir. TOKİ kentsel dönüşüm projeleriyle gecekondu bölgelerini dönüştürmektedir. Fikirtepe örneğinde olduğu gibi, gecekondu sahipleri mülkiyet haklarından vazgeçerek TOKİ’ye borçlanmış ve TOKİ’nin uygun gördüğü büyüklükteki evlere yerleşmek zorunda bırakılmışlardır. Bu bir mülk transferi değil, **çalışan sınıfları borçlandırma projesidir.**
- TOKİ, çılgınlaştırılmış mega projeler, kayırmacılık, sansasyonel ve birbirine benzeyen toplu konutlarla görünür olsa da, esasen **modern konut sektörünü kuran uzun erimli bir sınıf projesinin** günümüz Türkiye’sindeki formudur.
- 2003 sonrası, otuza yakın yasal düzenlemeyle TOKİ;
 - Devlete ait arazileri imara açma ve satma,

- Yurtiçinde ve dışında şirket kurma ve şirketlere ortak olma,
- Özel şirketlerle birlikte **kâr amaçlı hasılat paylaşımı projeleri**,
- Gecekondu bölgelerinde kentsel dönüşüm projeleri yürütme yetkilerini elde etmiştir.
- İnşaat sektöründeki en büyük müteahhitlerden biri olan TOKİ'nin yüklenici şirketlerinin **büyük bölümü, Adalet ve Kalkınma Partisi hükümeti ile yakın ilişkileri olan firmalardır.**
- TOKİ'nin merkezileşme süreci; Konut Müsteşarlığı'nın kaldırılması, İmar ve İskân Bakanlığı yetkilerinin devri, Başbakanlığa bağlanması, kamu ihale süreçlerinden muafiyetler, Arsa Ofisi'nden bedelsiz arazi almasının önünün açılması ve 2014 itibarıyla **Sayıştay denetiminin dışına çıkarılması** gibi adımlarla gerçekleşmiştir. 2014'te Cumhuriyet Halk Partisi'nin, TOKİ'nin Sayıştay denetimine alınması yönündeki teklifinin reddedilmesi, kurumun denetimsiz bir güç halini almasına örnek gösterilmektedir. **2014 itibarıyla Sayıştay denetiminin dışına çıkarılan TOKİ ile ilgili 2014 sonrasında hiçbir mali veri bulunmamaktadır. Ayrıca, Sayıştay'ın denetim yapmadığı TOKİ'nin herhangi bir iç denetim birimi de yoktur.**
- TOKİ'nin merkezileşmesinin artması ve özellikle kentsel dönüşümdeki yeni görevleriyle birlikte belediyelerle kurduğu ilişkide de önemli değişiklikler gerçekleşmiştir. 2006 yılında çıkan 5492 Sayılı Kanun'la birlikte TOKİ'nin belediyelere yaptığı iskân izinlerinin en fazla 15 gün içinde belediyeler tarafından onaylanması gerekmektedir. **Ayrıca belediyelerin herhangi bir konut projesi yapmasına da müsaade edilmemektedir.** (Sayıştay, 2014)
- 2008'de Gecekondu Kanunu'ndaki değişikliklerle, TOKİ'nin gecekondu bölgelerinde **belediye onayı olmadan plan yapabilmesi** mümkün hale gelmiş; belediyelerin rolü planları ilan etmekle sınırlandırılmıştır.
- TOKİ'nin 4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu'ndan muaf tutulması, çok sayıda davaya konu olmuştur. 2010'da 5 bin 136 olan dava sayısı, 2014'te **44 bin 177'ye** yükselmiştir. Bunların önemli kısmı, **geç teslimat, eksik ve kusurlu işler, artış oranına itiraz ve kamulaştırmaya itiraz davalarıdır.** (Sayıştay, 2014)
- Havva Ezgi Doğru'ya göre TOKİ, “kapitalist otoriter devletin günümüz Türkiye'sinde aldığı form”dur. Devletin vatandaşlarla kurduğu ilişki giderek müşteri ilişkisine dönüşmekte, vatandaşlar borçlu müşteriler haline gelmektedir.

Bu değerlendirmeler, TOKİ'nin; sosyal konut üretiminden çok, **piyasa-merkezli, rant odaklı, denetimsiz ve otoriter bir kurumsal yapıya** evrildiğini ortaya koymaktadır.

2.4.2. Emlak Konut GYO ve Finansal Boyut

- 1997'de 2 olan **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO)** sayısı, 2020 itibarıyla 35'e çıkmış; **Emlak Konut GYO**, %53,4'lük payla sektörde işlem gören en büyük yatırımcı haline gelmiştir.
- 2010'da gerçekleştirilen ilk halka arzda, Emlak Konut hisselerinin %25'i satışa çıkarılmış, bunun **%75'i uluslararası yatırımcılar** tarafından alınmıştır.

- GYO'lara sağlanan vergi muafiyetleri ve TOKİ'nin kamu ihale süreçlerinden muafiyeti, **kamu-özel ayrımını bulanıklaştıran, özel sektör gibi çalışan bir devlet formu** yaratmıştır.

2.4.3. Borçlandırma Mekanizması ve Değişken Yük

TOKİ'nin borçlandırma modelinde, aylık ödeme artışları **memur maaş artışı** veya **TÜFE** gibi göstergelere endekslidir. Kuruma göre bu sistem, borcun gelir içindeki payını sabit tutma iddiası taşımaktadır. Ancak 2018 sonrası derinleşen ekonomik kriz ve enflasyonun kontrol edilemez düzeye ulaşması nedeniyle bu iddianın fiilen geçersiz kaldığı; borçlu hane halkının ödeme yükünün ağırlaştığı görülmektedir. Öyle ki, TOKİ, 2019 yılında alt gelir grupları için yıllık %8, orta gelir grupları için yıllık %10 artışlarla sınırlama açıklamıştır.

Kaynak: toki.gov.tr

3. AVRUPA'DA SOSYAL KONUT ANLAYIŞI VE TÜRKİYE İLE KARŞILAŞTIRMA

3.1. Belçika ve 'Serpıştırılmış' Sosyal Konut Modeli

Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı Sosyal Yardımlar Genel Müdürlüğü'nün **"Dünyada Sosyal Politika ve Sosyal Konut Uygulamaları"** raporuna göre:

- Belçika'da sosyal konutların **belirli bölgelerde kümelenmesine izin verilmemektedir.**
- Amaç, **sosyal konut bölgelerinde gettolaşmayı önlemek**, yoksul mahalleler oluşturmak yerine sosyal konutları **sosyo-ekonomik durumu iyi olan yerleşim bölgelerine "serpiştirmektir."**
- Böylece yoksulların toplumla ve kent kültürüyle entegrasyonu sağlanmaya çalışılmaktadır.

Bu model, TOKİ uygulamalarında sıkça görülen **'blok halinde, kentin çeperinde, tek tip toplu konut alanları'** yaklaşımından net biçimde ayrılmaktadır.

NOT: TOKİ uygulamalarının genelinde gettolaşmaya karşı özel bir 'serpiştirme' politikasından söz edilememektedir. Eskişehir'de **Karapınar 1. Etap toplu konutları** bu açıdan örnek gösterilebilir.

3.2. Mülkiyet, Kâr ve Miras: Avrupa'daki Sosyal Konut Kuralları

İMO Başkanı **Orkun Kılıç**, Avrupa'daki sosyal konut uygulamalarını ESGO'ya verdiği mülakatta şu şekilde özetlemektedir:

- **"Avrupa'daki sosyal konut mantığında kâr anlayışı yok.** Alan kişiler de sosyal konutu bir yatırım ya da kâr aracı olarak almıyor. Sosyal konut alındıktan sonra **satılamıyor.**
- Bazı modellerde sosyal konut **kiralananabiliyor**, çok düşük kira bedelleri söz konusu.
- Kiralık sosyal konutlar **başkasına devredilemiyor.**
- Bazı ülkelerde konut sana ait olsa bile **miras bırakamıyorsun.** Kullanmayı bıraktığın an konut tekrar devlete geçiyor. Bu da bir nevi kiracılık mantığı.

Özellikle **Avusturya** örneğinde:

- Sosyal konutu satın alabiliyor ve miras bırakabiliyorsunuz, ancak **piyasa fiyatından satamıyorsunuz.**
- Sadece **yapan kuruma/devlete satabiliyorsunuz** ve bu satış da güncel piyasa değerine göre değil, belirli formüllere göre belirlenen bir bedele göre gerçekleşiyor.
- Dolayısıyla sosyal konut, **yatırım aracı değil**, temel barınma aracı olarak tasarlanıyor."

Orkun Kılıç, bu modeli şu sözlerle özetlemektedir:

"Avrupa'daki sosyal konut uygulamalarında bazı modellerde satma hakkın yok. Bazı modellerde devlete iade ediyorsun. Bazı modellerde kiralananabiliyor. Bazı modellerde miras bırakma hakkın bile yok. Ve kâr yok. Ama TOKİ'de bu mantığı göremiyorsun."

3.3. Türkiye’de TOKİ – Avrupa’daki Sosyal Konutla Uyuşmazlık

İMO Başkanı’nın değerlendirmelerine göre:

- “Türkiye’de TOKİ’nin görevi **sosyal konut üretmek** olsa da, **satış fiyatları** ve **borçlandırma koşulları**, klasik anlamda ‘ucuz sosyal konut’ tanımıyla örtüşmemektedir.
- TOKİ’den alınan konutlar, borç bittiğinde veya peşin ödeme yapıldığında **serbest piyasada satılabilmektedir**.
- Bu durumda, konut alan kişi konutu **yatırım aracı** olarak kullanabilmekte; kiraya vererek veya satarak kâr elde edebilmektedir.
- Bu yapı, Avrupa’daki ‘kâr amacı gütmeyen, devredilmesi ve satılması kısıtlı sosyal konut’ anlayışıyla çelişmektedir.”

Orkun Kılıç şu noktaları özellikle vurgulamaktadır:

- “TOKİ müteahhit gibi çalışıyor. Aslında taksit ödemelerinde **bilinmeyen değişken faizli kredi** mantığı TOKİ’nin uygulaması. Her ne kadar ‘memur maaşı zam oranı uygulanır’ şeklinde süslense de gerçek budur. Bir de bu modelde, sosyal konut sahibi olan kişi konutunu satabiliyor. O zaman TOKİ’nin müteahhitten farkı kalmıyor. Hatta TOKİ, imtiyaz sahibi bir müteahhit. Kâr amacı gütmeyen bir idare yüz binlerce konut yapıyor, arsayı bedavaya almış ama satış fiyatları yüksek. Böyle Toplu Konut İdaresi olur mu? Bir kere kâr amacı olmaması gerekiyor. Yani mantık şu: Yapan kar etmeyecek, alan çok ekonomik bir şekilde ev sahibi olacak. Dolayısıyla alan kişinin de satmak, kiraya vermek; yani kâr amaçlı kullanma hakkı da olmayacak. Biz de yapan kar ediyor, alan da satabiliyor ya da kiralayabiliyor.”
- “TOKİ sosyal konutu kim için yapıyor? Ev kiralamaya dahi geliri yetmeyenlere. Bugünün Türkiye’inde karı koca asgari ücretle çalışan aileler barınma sorunu çekiyor. Bu sefer siz bütün binaları sosyal konuta çevirmeniz gerekiyor. Bu anlamda 500 bin konut çölde kum tanesi kadar. Bir ülkede karı koca asgari ücretle çalışan bir ailenin normal şartlarda barınma sorunu çekmemesi lazım. Önce bunu düzeltmek lazım. Ailede sadece bir kişi asgari ücretliyse ve diğer ebeveyn çalışmıyorsa, çocuklar da varsa, işte sadece bu durumlarda sosyal konut ihtiyacı olmalı. **Şimdi bir ülkenin çoğunluğu sosyal konuta ihtiyaç duyuyorsa, zaten siz hangi modeli uygularsanız uygulayın sistem çöker.** Sigorta sistemi de öyledir. Herkes bir pirim öder ama az sayıda kişi kaza yapar, o kazalar karşılanır. Mesela bir sigorta şirketiniz var. Siz 100 kişiden küçük primler almışsınız. Yüzde 50’den fazlası kaza yapınca sistem çöker. Sosyal konut da böyle bir şey.”
- “Şimdi dediler ki: Eskişehir’de TOKİ’nin kapısında başvuru kuyruğu oldu. **Bu ucuz konut olduğu için değil ki. Diğer bankalar konut almak isteyenlere kredi vermedikleri için TOKİ’nin kapısında kuyruk var.** Vatandaş çaresiz. Şu anda siz o çok yüksek faizleri ödeyeceğim deseniz dahi bankadan istediğiniz krediyi alamıyorsunuz. Bütün bunların temel sebebi ekonomi kötü. Başka bir açıklaması yok.”
- “TOKİ’nin amacı para kazanmaksa lüks konut yapması mantıklı. Ama TOKİ şunu söylüyor: Ben lüks konut yapacağım, o sayede başka bir açığı finanse edeceğim. Sen o lüks konutu yapmazsan bunu memlekette yapacak müteahhit mi yok? **TOKİ, özel bir şirketin yapabileceği işi, bedava arsa üzerine özel imtiyazlarla yapıyor ve para kazanıyor.** Bu

şuna benziyor: Biz İMO olarak binaların statik projelerini oda bünyesinde çizebiliriz. Biz baskı yaparak ‘bize çizdireceksin’ diye büyük işleri alsak, statik projelerini çizsek, bundan para kazansak; ‘biz bu parayla üyemize hizmet ediyoruz’ desek, bize şunu demezler mi: ‘İyi de sen bu projeyi çizmeseydin üyen çizip kazanacaktı.’ TOKİ’ye de sormak lazım. Sen lüks konut yapıyorsan bunun bir nedeni olmalı: TOKİ’nin yapacağı bina çok nitelikli bir bina ise, bir müteahhit böyle özellikli ve maliyetli bir binayla uğraşamaz ise, az kara da hiçbir müteahhit yanaşmaz ise, TOKİ o özellikli ve nitelikli binayı yapar. Ya da TOKİ’nin lüks bina yapacakken, ‘bu kalitede bizim memlekette yapabilen müteahhit yok, can güvenliği için ben yapıyorum’ demesi lazım. Bunları söylerse bizim kabulümüz. **Ama sırf kar etmek için başka müteahhidin yapabileceği bir işi TOKİ’nin yapması kabul edilebilir bir mantık değil. Bu aynı zamanda haksız rekabet.”**

Bu çerçevede değerlendirildiğinde, TOKİ’nin **hem kurumsal mimarisi hem de uygulama pratiği**, Avrupa’daki sosyal konut modellerinden ayrışmakta; **“imtiyaz sahibi bir müteahhit”** gibi konumlandığı eleştirilerine konu olmaktadır.

4. ESKİŞEHİR'DE KONUT VE BARINMA

4.1. Nüfus, Konut Sayısı ve Konut Açığı Tartışması

Eskişehir Sanayi Odası'nın 2023 tarihli '**Eskişehir Konut ve Barınma Sorunu Üzerine**' raporuna göre:

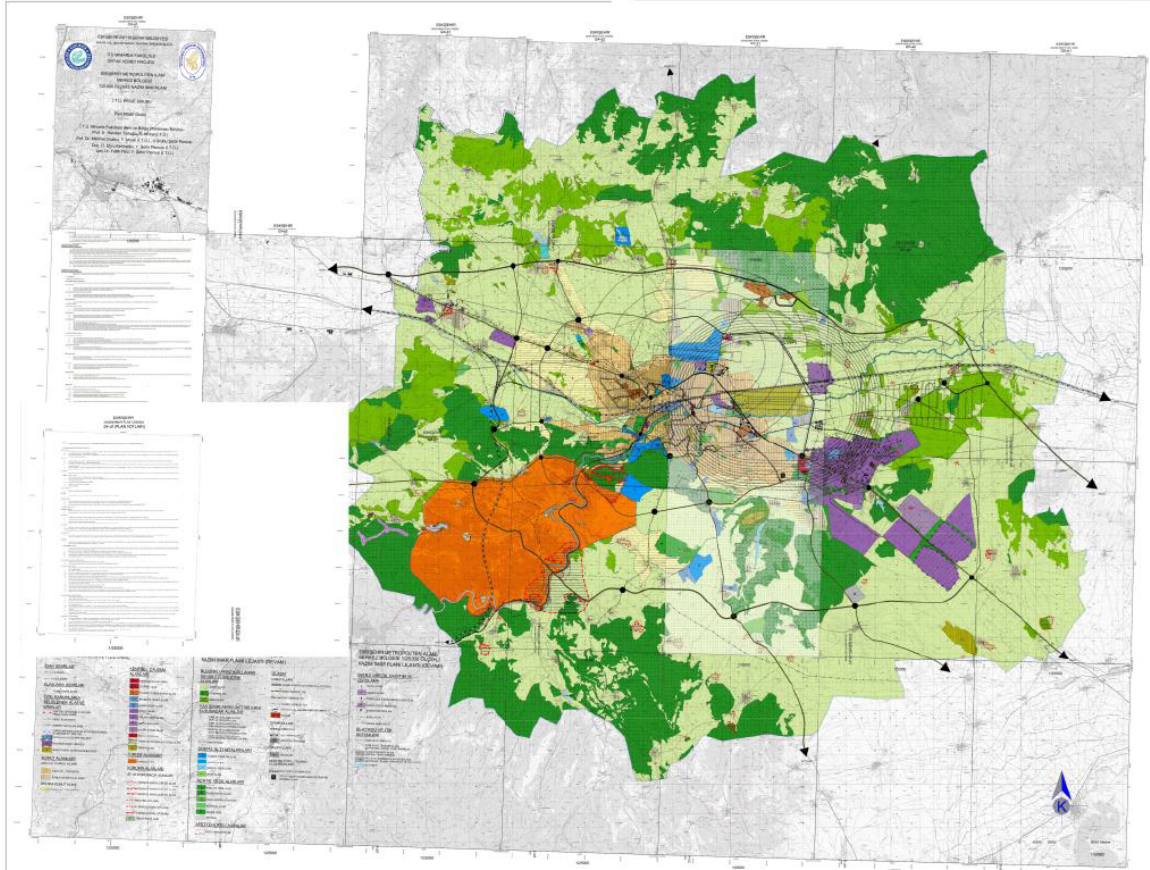
- 2022 yılında Eskişehir'in nüfusu **906.617** kişidir. Eskişehir'de **mevcut ikamet edilen konut sayısı 326.876'dır**.
- Eskişehir'de **hane başına düşen kişi sayısı** giderek azalmaktadır:
 - 2008: **3,20**
 - 2022: **2,62**
- Bu hane halkı büyüklüğü oranına göre, **sadece kayıtlı nüfusun ihtiyacı olan konut sayısı 345.801'dir**.
- Mevcut konut sayısı (326.876), kayıtlı nüfusun bile ihtiyacının altındadır.
- Geçici ikamet eden, yabancı uyruklu ve nüfus kaydı Eskişehir'de olmayan öğrencilerin yaklaşık **100.000 kişi** olduğu dikkate alındığında, ilave **38.167 adet konuta** daha ihtiyaç olduğu hesaplanmıştır.

4.2. İMO'nun ESO Raporuna Eleştirileri

İnşaat Mühendisleri Odası (İMO) Eskişehir Şube Başkanlığı, ESO'nun bu hesabına kapsamlı bir eleştiri getirmektedir. İMO'ya göre:

- **2016 yılında Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisi** tarafından onaylanan **1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı**, 2030 projeksiyon yılı için kentin konut ihtiyacını fazlasıyla karşılayacak şekilde hazırlanmıştır.

ESKİŞEHİR METROPOLİTAN ALANI MERKEZ BÖLGESİ
1/25000 NAZIM İMAR PLANI



- Plan, mevcut eğilime göre 2030 nüfusunu **1.098.360** kişi olarak öngörmekte, sanayi gibi büyük yatırımlar ihtimaline karşı **1.237.225 kişilik nüfusu** yerleştirebilecek kapasiteyle planlandığını belirtmektedir.
- 2022 TÜİK verilerine göre **Odunpazarı ile Tepebaşı** ilçelerinin toplam nüfusu **807.068'dir**. Bu çerçevede, planın öngördüğü nüfus kapasitesi hâlâ aşılmamıştır.

NOT: Eskişehir'in nüfusu 2024 yılına gelindiğinde 921 bin 630 olarak saptanmıştır. Planın öngördüğü nüfus kapasitesinin hala çok gerisindedir.

İMO'nun temel itiraz noktaları:

1. ESO raporunda kullanılan **326.876 sayısı**, **TÜİK'in ifadesiyle 'toplam konut sayısı değil', 'ikamet edilen konut sayısıdır.'** Dolayısıyla bu rakamdan hareketle 38.167 konut açığı hesaplanması, **gerçeği yansıtmamaktadır.**
2. ESO raporunda 'üst ölçekli plan' olarak atıf yapılan, Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2002'de onayladığı **1/5.000 ölçekli nazım imar planı** yürürlükte değildir. **Bu plan, 2016'da onaylanan 1/25.000 ölçekli nazım imar planına uygun şekilde revize edilerek 2022'de yeniden onaylanmıştır.**
3. Plan sınırları içinde kalan, ancak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı yetkisinde olduğu için yerel iradelerin karar üretmediği alanlar vardır:
 - Eskişehir Riskli Alanı
 - Gündoğdu Riskli Alanı

- Küçük Sanayi Sitesi Riskli Alanı
- TOKİ yetkisindeki Karapınar Gecekondulu Önleme Bölgesi

4. Mevcut ve potansiyel konut stokunu değerlendirirken;

- İmar planlarının **nüfus doygunluk kapasitesi**,
- İmarlı alanlardaki **boş arsalar ve kullanılmamış imar hakları**,
- Devam eden planlama çalışmaları ve 18. madde uygulamaları,
- Kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri,
- Bakanlık yetkisindeki riskli alanlar ve TOKİ rezerv alanları (örneğin Kocakır'daki 770 hektar alan) yeterince dikkate alınmamıştır.

İMO, bu nedenlerle ESO raporunun **konut açığı tespitinin teknik olarak sorunlu olduğunu**, şehirdeki konut sorununun esas kaynağının **'konut arzındaki yetersizlik'** değil, **'ekonomik kriz, yüksek enflasyon ve gelir yetersizliği'** olduğunu savunmaktadır.

4.3. ESKİ Verileri: Boş Konutlar ve Pasif Aboneler

Eskişehir'de merkezde yer alan konutların **su sayaçları** baz alındığında:

- Eskişehir Su ve Kanalizasyon İdaresi (ESKİ) Genel Müdürlüğü'nden edinilen bilgilere göre Odunpazarı ile Tepebaşı ilçelerinde **382 bin 309 abone** bulunmaktadır. Bu da faal olarak kullanılan 382 bin 309 konut anlamına gelmektedir.
- Bu aboneler içinde **yaklaşık 15 bin pasif abone** vardır. Yani yaklaşık 15 bin konut **boş (kiralık, satılık, bekletilen ya da nadiren kullanılan ev)** durumdadır.

Bir diğer veri ise; 2025 yılı öncesi takılan **3.406** yeni sayacın abone işlemleri henüz başlatılmamıştır. 2025 itibarıyla Kasım ayına kadar takılan yeni sayaçların **1.417'sinin** abone işlemleri de henüz başlatılmamıştır. Dolayısıyla Eskişehir merkezde **kesin olarak boş konut sayısının 4.823** olduğu ifade edilebilir.

Abone işlemleri başlatılmayan 'yeni sayaç sayıları' ile 'pasif abone sayıları' toplandığında kullanılmayan yaklaşık 20 bin konut olduğu görülmektedir.

NOT: ESKİ'nin pasif abone verileri ile yeni sayaç verileri, İMO'nun 'Eskişehir'de acil bir konut açığı olmadığı, temel sorunun fiyat ve ekonomi olduğu' yönündeki savını destekler niteliktedir.

4.4. Konut Fiyatları, Kiralar ve Bölgesel Karşılaştırma

ESO raporuna göre resmi istatistik ve endekslere bakıldığında (2023):

- Eskişehir'de **100 m²'lik bir konutun** ortalama satış ve kira bedelleri; **Ankara, Bursa, Kütahya, Afyonkarahisar ve Bilecik** illerini aşmış durumdadır.
- Rakamlar, **İstanbul ile yarışacak seviyeye** ulaşmıştır.

İMO, bu noktada da önemli bir uyarıda bulunmaktadır: Konut fiyatlarındaki bu olağanüstü artışlar, yalnızca konut arzı ile açıklanamaz; **ülke ekonomisinin genel durumu, enflasyon, döviz kurları, emtia fiyatlarındaki artış, krediye erişim zorluğu ve şehirlerin nüfus, yaşanabilirlik ile sosyokültürel yapısı** gibi faktörlerle birlikte ele alınmalıdır.

Ayrıca; Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar Merkezi (BETAM) tarafından Aralık 2025'te yayınlanan 'Sahibindex Kiralık Konut Piyasası Görünümü Raporu'na göre **Eskişehir, yüzde 16,9'luk oran ile en düşük kira artışının görüldüğü iller arasında yer almıştır.**

5. İNŞAAT MALİYETLERİ, EKONOMİK KRİZ VE KONUTA ERİŞİM

5.1. İnşaat Malzemelerindeki Fiyat Artışları

İMO'ya göre Temmuz 2019 – Temmuz 2023 arası temel inşaat malzemelerindeki fiyat artış oranları:

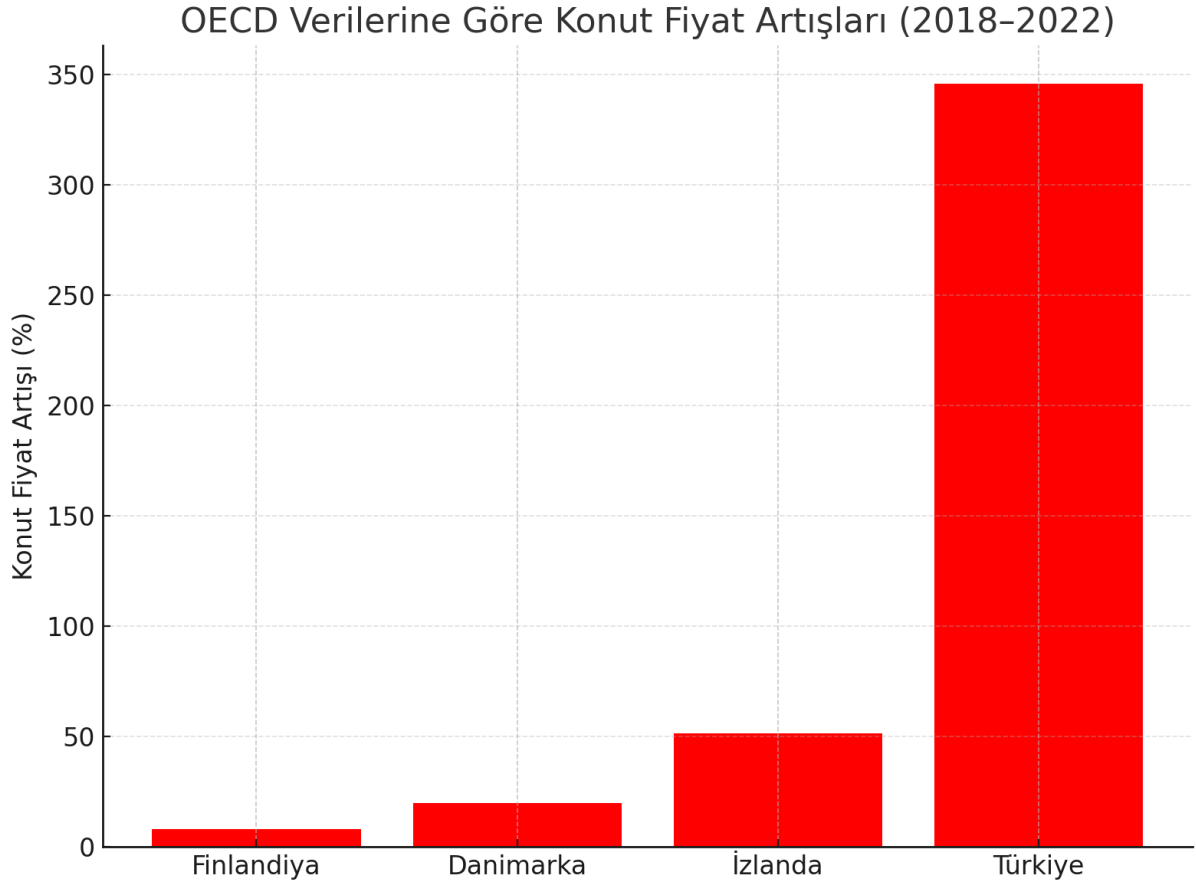
Malzeme	Artış Oranı
Demir	%620
Beton	%750
Kiremit	%750
Tuğla	%630
Taşıyünü	%533

Bu artışlar, konut üretim maliyetlerini ciddi biçimde yükseltmiştir.

5.2. OECD ve TCMB Verileri: Konut Fiyat Endeksi

Ekonomik Kalkınma ve İş Birliği Örgütü (OECD) verilerine göre **2018–2022** döneminde konut fiyat artışları:

- Finlandiya: %8,1
- Danimarka: %20
- İzlanda: %51,3
- Türkiye: %346



Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) verilerine göre ise **konut fiyat endeksi 2011–2023 döneminde tam 19 kat artmıştır.**

Bu veriler, Türkiye’de konut fiyatlarındaki artışın, karşılaştırmalı olarak **istisnai derecede yüksek** olduğunu ortaya koymaktadır. Eskişehir’in de bu makro ekonomik çerçevenin dışında kalması beklenemeyeceğinden, İMO’nun “sorun konut arzındaki eksiklik değil, ekonomideki bozulma ve fiyat istikrarsızlığıdır” görüşü güç kazanmaktadır.

6. ESKİŞEHİR'DE PLANLAMA, RİSKLER VE YAPI STOKU

6.1. Nazım İmar Planı ve Jeolojik Riskler

1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın 33. ve 34. sayfalarında:

- Eskişehir'de mevcut yapılaşmanın **1. derece riskli alanda** gerçekleştiği,
- Jeolojik açıdan en güvenli yerleşim bölgelerinin **Muttalıp, Koyunlar, Sakintepe** gibi **kuzey kesimler** olduğu,
- **2. derecede güvenli bölgelerin** ise kentin **güney kesimleri** (Yukarıçağlan, Aşağıçağlan, Kayapınar yöreleri) olduğu vurgulanmaktadır.

NOT:

- TOKİ, en güvenli yerleşim alanları olarak plan notlarında vurgulanan **Muttalıp, Koyunlar, Sakintepe** gibi bölgelerde herhangi bir toplu konut çalışması planlamamıştır.
- Buna karşılık, **2. derece güvenli alan** olarak belirtilen ve **rezerv alan** ilan edilen yerlere (örneğin **Kocakır**) toplu konut projeleri planlanmaktadır.

Bu durum, **plan kararları ile TOKİ uygulamalarının uyumsuzluğuna** işaret etmektedir.

6.2. Eskişehir'de Yapı Stoku Envanteri ve Deprem Riski

İMO ile belediyeler arasında yürütülen '**Eskişehir Mevcut Yapı Stoku Envanterinin Oluşturulması ve Yapı Güvenliğinin Deprem Riski Açısından Değerlendirilmesi Ortak Hizmet Projesi**' kapsamında:

- Şehir merkezinde bulunan yaklaşık **100.000 binanın 52.000'i** incelenmiştir.
- Öncelik, **1999 öncesi eski yapılaşma** ve **zayıf zemin** bulunan bölgelere verilmiştir.
- Geri kalan **48.000 bina**, büyük ölçüde **yeni, sağlam zeminli** ve **az katlı** yapılar niteliğindedir.

Çalışmada:

- **6306 sayılı Kanun'un ekinde yer alan Hızlı Değerlendirme Metodu** kullanılmıştır.
- Eskişehir'deki üç üniversitenin akademisyenlerinden oluşan **18 kişilik Bilim Kurulu** oluşturulmuş,
- Kamu kurum temsilcilerinden oluşan **danışma kurulu** kurulmuş,
- Ciddi bir işe alım, eğitim ve sınav sürecinden geçen **16 inşaat mühendisi** sahada görevlendirilmiştir.
- Sadece bu iş için hazırlanan **özel bir yazılım** kullanılmıştır.

Bu metodoloji, bina bazında 'riskli/risksiz' veya 'yıkılır/yıkılmaz' gibi kesin sonuçlar üretmemekte; daha çok **kentsel dönüşümde önceliklendirme** ve **Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi** hazırlanmasına veri sağlamaktadır.

Eskişehir Valiliği tarafından yürütülen **IRAP (İl Risk Azaltma Planı)** kapsamında da bu işin önceliği vurgulanmaktadır.

Çalışmanın kritik bulgusu:

- Eskişehir'i depreme karşı daha dirençli bir kent hâline getirebilmek için **5.000 binanın acil olarak dönüştürülmesi** gerektiği belirlenmiştir.
- Bu öncelikli 5.000 bina; genellikle **şehir merkezinde, ana arter ve caddeler üzerinde** (özellikle Yunus Emre, Sakarya, Atatürk Caddesi gibi), **zayıf zemin üzerinde, altı dükkân, üstü çok katlı** binalardır.

7. ESKİŞEHİR'DE ULAŞIM, KENTSEL GELİŞİM VE TOKİ UYGULAMALARI

7.1. Tek Merkezlilik, Ulaşım Sorunları ve Alt Merkezler

ESO raporunda, kentin **tek merkezli gelişimiyle ulaşım sorunları** arasında bağ kurulmakta, yeni konut alanlarının planlanmasının kaçınılmaz olduğu belirtilmektedir.

İMO'nun değerlendirmesine göre:

- 2016'da onaylanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda, kent içindeki bazı sanayi alanları (**Tepebaşı için Baksan ve Keresteciler, Odunpazarı için Küçük Sanayi Sitesi**) **"alt merkezler"** olarak planlanmıştır.
- Bu karar, 2022 yılında onaylanan 1/5.000 ölçekli revizyon planında da korunmuştur.
- **Ancak Küçük Sanayi Sitesi'nin 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alan ilan edilmesi ve Bakanlık yetkisinde olması nedeniyle, yerel iradeler yetkisizlik yüzünden karar üretememektedir.**
- Organize Sanayi Bölgesi (OSB), kentin doğusunda, Ankara-Bursa çevre yolu üzerinde yer almakta; hem transit geçişler hem kent içi ulaşım için kullanılan bu yol, kentin gelişimiyle **fiilen kent içi yol** hâline gelmiştir.
- 2016 planında **kuzey ve güneyden geçecek iki yeni çevre yolu** planlanmış; bunların hayata geçirilmesiyle mevcut çevre yolunun kent içi ulaşımı rahatlatacağı öngörülmüştür.

İMO, bu çerçevede **ulaşım sorunlarının çözülebilmesi için:**

- Öncelikle üst ölçekli planlarda öngörülen bu iki yeni çevre yolunun hayata geçirilmesi gerektiğini,
- OSB-kent bağlantısının planlı biçimde düzenlenmesi gerektiğini,
- Yeni konut alanları tartışmasından önce bu altyapıların ele alınması gerektiğini vurgulamaktadır.

7.2. Kocakır Rezerv Alanı, Kentsel Dönüşüm ve TOKİ

- Porsuk Çayı çevresinde gelişen, 1950'lerden itibaren göç alan Eskişehir'de, 2016 Nazım İmar Planı'nın önemli kararlarından biri de **kent içindeki yoğunluğu azaltmak ve yeni gelecek nüfusu karşılamak için yeni kentsel alanlar üretmektir.**
- Bu doğrultuda **Kocakır mevkiinde bir rezerv alan** planlanmıştır. Ancak Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'nin bu alanı kullanmak için talep ettiği yetki, alanın **TOKİ'ye devredildiği gerekçesiyle** Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından reddedilmiştir.

İMO Başkanı Orkun Kılıç'ın değerlendirmesi:

- "En son yapılan TOKİ projesi; **altyapısı düşünülmeden yapılan bir proje.** Avrupa'da böyle değil. **İlgili tüm kurumlar daha projenin başında görüşürler ve ortak karar alarak uygulamaya geçerler.** Ama TOKİ'de bu mantık yok.

- Kocakır'da Sivrihisar kadar nüfusun yerleştirilebileceği büyüklükte projeler planlanırken, **yol, altyapı, sosyal donatılar** gibi unsurların sonradan düşünülmesi, yerel yönetimlere ağır yük bindirecektir.
- Avrupa'daki iyi örneklerde sosyal konutlar **'serpiştirilerek' mevcut mahallelere entegre edilir; gettolaşma önlenir**. TOKİ projeleri ise çoğunlukla kentten kopuk, tek tip, çeperde yoğunlaşan alanlar üretmektedir."

Ayrıca, bazı yerlerde **zemin etütleri yetersizliği** nedeniyle projelerin iptal edildiği; örneğin **Seyitgazi'de çöp dolgu alanı** üzerine inşaata başlandıktan sonra vazgeçildiği belirtilmektedir. Bu durum, TOKİ'nin planlama ve ön araştırma süreçlerinde yarattığı sorunlara işaret etmektedir.

7.3. Konut Üretimi, Ruhsatlar ve 'Acil İhtiyaç' Tartışması

İMO Başkanı Orkun Kılıç'a göre:

- Tepebaşı ve Odunpazarı belediyelerinde ortalama yıllık **yaklaşık 2.000 ruhsat** çıkmaktadır.
- Bu ruhsatların bir kısmı büyük siteler, bir kısmı 2-4 dairelik küçük binalar içindir. Ortalama 3 daire kabul edilse, yılda en az **6-7 bin konutun üretildiği** tahmin edilmektedir.
- 2025 Ekim sonu itibarıyla iki belediyeden **3.800 ruhsat** çıkmıştır. Her ruhsatta ortalama 3 bağımsız bölüm varsayıldığında, on ayda **10 binin üzerinde konut üretimi** anlamına gelmektedir.

Bu veriler, Eskişehir'de önemli bir konut üretim kapasitesinin devam ettiğini göstermektedir.

Orkun Kılıç'ın tespiti:

"Eskişehir'de acil yapılması gereken konut ihtiyacı yok. Çevremizde 'satılık ve kiralık konut bulamıyorum' diyen yok. Sıkıntı olan durum, fiyatlar yüksek. Ama bu sadece konutta mı? Gıdada, giyside, her şeyde... Bu ekonomiyle alakalı bir durum. Bu pahalılığı da toplu konut yaparak düşüremezsiniz."

8. UZMAN GÖRÜŞLERİ: TÜRKİYE'DE KONUT SORUNU

8.1. Prof. Dr. Serap Durusoy (Ekonomi Politikaları Uzmanı)

Halk TV'de Kasım 2025'te yaptığı değerlendirmede Prof. Dr. **Serap Durusoy**:

- İstanbul için planlanan **15 bin kiralık sosyal konutun** ve sadece **3 yıl oturma hakkının**, barınma krizine kalıcı çözüm getirmeyeceğini,
- Benzer uygulamaların sadece İstanbul'da değil, **Türkiye'nin diğer şehirlerinde** de hayata geçirilmesi gerektiğini,
- 'Yüz Yılın Konut Projesi' olarak lanse edilen projenin **palyatif** kaldığını, kalıcı çözüm üretmediğini,
- Vatandaşın büyük bir bölümünün birikimlerinin ve alım gücünün **enflasyon karşısında eridiğini** vurgulamaktadır.

8.2. Prof. Dr. Mithat Arman Karasu

Harran Üniversitesi Öğr. Üyesi Prof. Dr. **Mithat Arman Karasu**, Mayıs 2024'te Independent Türkçe'de yayınlanan '**Türkiye'de Konut Sorunu Neden Çözumsuz**' başlıklı makalesinde şu noktalara dikkat çekmektedir:

- **Konut sorununun çözümü, herkesin konut sahibi olması anlamına gelmemektedir.** Bir ülkede makul kira ile güvenli bir konutta yaşayabiliyorsanız konut sorunuz yok demektir.
- Türkiye'de konut sorunu uzun yıllar '**daha fazla konut üreterek**' çözüleceği varsayımıyla ele alınmıştır. Oysa:
 - 1984–1999 arasında TOKİ'nin sağladığı kredi desteğiyle yaklaşık **1.130.000 konut** üretilmiş,
 - 2004–2023 arasında **14,5 milyonun üzerinde** yapı ruhsatı başvurusu yapılmış,
 - 2013–2023 arasında **14,7 milyon civarında konut satışı** gerçekleşmiş,
 - 2020'de **1 yılda 1,5 milyon konut satışıyla rekor** kırılmıştır.
- Buna rağmen konut sorunu artarak devam etmektedir, çünkü:
 - Üretilen konutların önemli kısmı **yatırım amaçlı**, üst ve orta gelir gruplarınca satın alınmıştır.
 - Dar ve sabit gelirlilere yönelik, farklı ödeme seçeneklerine sahip **farklı konut tipleri** yeterince üretilmemiştir.
 - Kira piyasası tamamen serbest piyasanın insafına bırakılmıştır.

Karasu'nun öne çıkan tespitleri:

- "Konut sorunu, yalnızca konut üretim sorunu değil; gelir dağılımı, finansman, sosyal devlet ve planlama sorunudur."

- “Sektördeki en büyük konut üreticisi yap-satçı müteahhitlerdir. Doğal olarak en kârlı konut tipi olan lüks konutlara yönelirler.”

Karasu ayrıca;

- Devletin yanı sıra belediyelerin ve konut kooperatiflerinin üretimde etkin olması gerektiğini; AB ülkelerinde belediyelerin kiralık sosyal konut üretmesinin yaygın uygulamalar olduğunu belirtmektedir.
- Konut finansmanında **mortgage** sistemi ve **uzun vadeli, düşük faizli fonların** (sigorta ve emeklilik fonları) önemine dikkat çekmekte; Türkiye’de bu fonların yetersizliği ve ekonomik istikrarsızlık nedeniyle sistemin tıklandığını vurgulamaktadır.

9. GENEL DEĞERLENDİRME: TÜRKİYE, AVRUPA VE ESKİŞEHİR KARŞILAŞTIRMASI

Bu çalışmada sunulan veriler ve görüşler bir arada değerlendirildiğinde:

1. Türkiye, **konut sahipliği oranı** açısından Avrupa'nın en düşük oranlı ülkelerinden biri olmakla birlikte, **konut fiyat artışı ve kira yükselişi** açısından son yıllarda hiç de memnun etmeyen bir noktaya gelmiştir.
2. **Sosyal konut oranı** ve özellikle **kiralık sosyal konutlar**, Avrupa ülkelerine kıyasla son derece düşüktür. Sosyal konut, Türkiye'de çoğu zaman **'TOKİ projesi'** ile özdeşleşmiştir; ancak hem uzman görüşleri hem de uygulamalar, TOKİ'nin **Avrupa'daki kâr gütmeyen sosyal konut modelinden farklılaştığını** göstermektedir.
3. Eskişehir özelinde:
 - **Plan kapasitesi** açısından bakıldığında, 2030 projeksiyonu için konut alanlarının planlandığı, mevcut imar planlarının kentin konut ihtiyacını karşılayacak düzeyde olduğu görülmektedir.
 - **Dönüşmesi gereken riskli alanlar ile 1/25.000 ölçekli planda yer alan alt merkezlerin**, dönüşüm sonucunda sağlıklı yapı stokuna önemli katkı sunacağı ortaya çıkmaktadır.
 - ESKİ verileri, yaklaşık **20 bin boş-kullanılmayan konutun** varlığına işaret etmektedir.
 - Merkez ilçe belediyelerinin verdiği ruhsat sayısına göre yıllık ortalama 10 bin konut üretildiği görülmektedir.
 - Buna karşın, **konut fiyatları ve kiralara**, oldukça yüksek seviyelere ulaşmıştır.
4. Bu tablo, Eskişehir'de konut sorununun **'konut sayısından çok, konuta erişim maliyeti'** ile ilgili olduğunu düşündürmektedir. Yüksek inşaat maliyetleri, enflasyon, gelir yetersizlikleri ve finansman sorunları, **konutu hem üretim hem tüketim tarafında ulaşılması zor hâle getirmektedir.**
5. TOKİ'nin Eskişehir'deki uygulamalarında:
 - **Yerel yönetimlerle iş birliği yapılmadığı,**
 - Planlarda en güvenli yerleşim bölgeleri olarak işaret edilen alanlarda proje üretilmezken, **rezerv alan ilan edilen, altyapısı olmayan bölgelerde** yoğun projeler planlandığı,
 - Kentsel entegrasyon ve **gettolaşmayı önleyici** 'serpiştirilmiş sosyal konut' yaklaşımının görülmediği eleştirileri öne çıkmaktadır.

10. SONUÇ

Bu çalışma, konut ve barınma sorununun hem Türkiye genelinde hem Eskişehir özelinde **tek boyutlu bir 'konut açığı' meselesi olmadığını** ortaya koymaktadır.

Şöyle ki:

1. **Konut sorunu**, sadece konut üretmeme veya imar alanı açmama meselesi değildir;
 - Ekonomik kriz, yüksek enflasyon, gelir dağılımı,
 - Finansman ve krediye erişim,
 - Sosyal konut politikalarının yetersizliği,
 - Denetimsiz ve rant odaklı planlama süreçleri ile doğrudan ilişkilidir.
2. **TOKİ**, başlangıçtaki 'dar gelirliye konut' iddiasına karşın;
 - Merkeziyetçi yapısı,
 - Kamu ihale süreçlerinden muafiyeti,
 - Denetim dışı bütçe yönetimi,
 - Hasılat paylaşımı odaklı lüks konut projeleri nedeniyle **'imtiyaz sahibi bir kamu müteahhidi'** gibi konumlanmakta; Avrupa'daki sosyal konut örneklerinden ayrılmaktadır.
3. **Eskişehir'de**:
 - Plan kapasitesi, dönüşüm alanları, alt merkezler, ruhsat verileri ve boş konut sayıları birlikte değerlendirildiğinde, **acil bir fiziksel konut açığından çok, fiyat ve erişilebilirlik sorunu** öne çıkmaktadır.
 - 5.000 binanın acil dönüşüm ihtiyacı, kentin **deprem riski** açısından kritik bir sorumluluk alanı olarak durmaktadır.
4. **Avrupa'daki sosyal konut sistemlerinde**:
 - Kâr amacı gütmeyen,
 - Satışı ve mirası kısıtlı,
 - Kiralık sosyal konut ağı güçlü ve yaygın modeller öne çıkmakta; sosyal konut **yatırım aracı değil, temel barınma hakkının aracı** olarak tasarlanmaktadır.
5. **Türkiye'de, özellikle Eskişehir'de**, 'konut sorunu eşittir az konut' denklemi ile hareket etmek;
 - Yanlış politika önerilerine,
 - Yeni imar baskılarına,
 - Altyapı yatırımı yüklerinin artmasına,
 - Gettolaşma ve çevresel risklerin büyümesine yol açma potansiyeli taşımaktadır.

11. POLİTİKA ÖNERİLERİ

11.1. Ulusal Ölçekli Öneriler

1. Sosyal Konut Tanımının Netleştirilmesi

- Sosyal konut;
 - Kâr amacı gütmeyen,
 - Satışı ve kiralınması belirli kurallara bağlı,
 - Miras ve devrinin sınırlandırıldığı,
 - Spekülatif kazanç aracı olamayacak biçimde tanımlanmalıdır.

2. TOKİ'nin Rolünün Yeniden Tanımlanması ve Denetim

- TOKİ, lüks konut üretiminden çekilerek, gerçekten dar gelirli kesime yönelik, maliyet esaslı, kâr amacı gütmeyen projelere yönelmelidir.
- Sayıştay ve TBMM denetimi güçlendirilmeli; kamu ihale süreçlerinden muafiyetler daraltılmalıdır.

3. Belediyelerin ve Kooperatiflerin Konut Üretimindeki Rolünün Artırılması

- Belediyelere, sosyal konut üretme yetkisi verilmeli ve finansman imkânları artırılmalıdır.
- Konut kooperatifleri için uygun kredi, arsa tahsis ve teknik destek mekanizmaları yeniden güçlendirilmelidir.

4. Kiralık Sosyal Konut Ağı

- Avrupa'daki örneklerle benzer biçimde, belediyelere ait **geniş bir kiralık sosyal konut stoku** oluşturulmalı; dar ve sabit gelirli kesimlere makul kira ile barınma imkânı sağlanmalıdır.

5. Ekonomik İstikrar ve Konut Finansmanı

- Enflasyonla mücadele, gelir politikaları ve istikrarlı büyüme, konut sorununun çözümünde temel ön koşuldur.
- Uzun vadeli, düşük faizli fonlarla desteklenen, şeffaf ve denetimli bir sistem uygulaması, dar gelirli kesimlerin konuta erişimini kolaylaştırabilir.

11.2. Eskişehir Özelinde Öneriler

1. Konut Açığı Tartışmasında Veriye Dayalı Yaklaşım

- TÜİK ikamet edilen konut verileri, ESKİ yeni sayaç/aktif-pasif abone sayıları, ruhsat verileri, yapı stoku envanteri, dönüştürülmesi gereken riskli alanlar ile alt merkezler ve imar planı kapasitesi birlikte değerlendirilerek;
 - Eskişehir'de **gerçek konut stokunun**,
 - **Boş ve atıl konutların**,

- Farklı gelir gruplarının barınma durumunun net bir haritası çıkarılmalıdır.

2. Boş Konutların Kullanıma Kazandırılması

- ESKİ verilerinde görülen **pasif aboneler** ve **kesin boş** konutlar için;
 - Neden uzun süre boş kaldıklarının saptanması,
 - Vergisel düzenlemeler,
 - Teşvik ve yaptırım mekanizmaları gibi araçlarla bu stoklar barınma sorunu yaşayan kesimlere yönlendirilebilir.

3. Kentsel Dönüşümde Öncelikli 5.000 Bina

- Yapı stoku envanterinde belirlenen **5.000 öncelikli binanın** dönüşümü için;
 - Merkezi ve yerel düzeyde finansman modelleri,
 - Kira destekleri,
 - **Yeni rezerv alanı** ortaya konarak yerinde dönüşüm ilkeleri ile planlı ve adil bir süreç yürütülmelidir.

4. Gettolaşmayı Önleyen Sosyal Konut Stratejisi

- Yeni sosyal konut projeleri, Belçika'daki modelde olduğu gibi '**serpiştirilmiş**' bir mantıkla;
 - Olabildiğince-imkanlar dahilinde, mevcut mahallelere entegre,
 - Farklı sosyoekonomik grupları karıştıran,
 - Ulaşım, sosyal donatı ve istihdam alanlarıyla birlikte planlanmalıdır.

5. TOKİ ile Yerel Yönetimler Arasında Zorunlu İş Birliği

- TOKİ'nin Eskişehir'de hayata geçirdiği projelerde;
 - Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, Odunpazarı ve Tepebaşı belediyeleri ile **zorunlu istişare ve ortak karar mekanizmaları** kurulmalıdır.
 - Zemin etütleri, altyapı ve üstyapı yatırımları, sosyal donatılar proje öncesi netleştirilmelidir.

6. Rezerv Alanlar İçin Bütüncül Yaklaşım

- Rezerv alanlarda;
 - Kocakır'da olduğu gibi **alanın kullanım amacından sapılmaması**,
 - Yol, altyapı, yeşil alan, okul, sağlık, sosyal tesis, ibadet alanları ve istihdam alanlarının bütüncül planlanması,
 - Ulaşım bağlantıları ve çevre etkilerinin önceden değerlendirilmesi gerekmektedir.
- Aksi takdirde bu alanlar, **yeni gettolar ve mali yük merkezleri** hâline gelebilir.

7. Veri Şeffaflığı ve Katılımcı Planlama

- Yeni konut alanlarının planlanmasında;
 - Meslek odaları,
 - Üniversiteler,
 - Sivil toplum kuruluşları ve mahalle sakinleriyle **katılımcı süreçler** işletilmelidir.
- İlgili kurum ve kuruluşlar, sık aralıklarla sempozyumlar düzenlemeli, raporlar hazırlamalı ve anlaşılır bir dilde kamuoyuna sunarak **verimli kent gelişimi için tartışma zemini yaratmalıdır.**

ESKİŞEHİR'DE
KONUT VE BARINMA, YAPI STOKU,
KENTSEL DÖNÜŞÜM, TOKİ UYGULAMALARI,
AVRUPA'DA SOSYAL KONUT SİSTEMİ



ARALIK 2025