



Pazar

Konutun bir insan hakkı olduğu, 1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Beyanname'si ile kabul edildi. Bu hak T.C. Anayasasının 56. maddesinde "Herkesin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahip olduğu" ifadesi ile belirlendi ve 57. maddesinde de "Devletimizin, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde konut ihtiyacını karşılayacağı" şeklinde hüküm altına alındı.

2016 sonu itibarıyla yıllık nüfus artış hızı binde 13.5 olan ülkemizde sosyal nitelikli konut ihtiyacı öncelikli bir konu haline aldı. Konut ihtiyacı; nüfus artışı, kentleşme, kentsel dönüşüm ve yenileme, ihtiyaca yönelik ucuz ve kaliteli konut biçiminde kendini gösterdi.

Ülkemizde geçmişte yaşanan hızlı ve plansız kentleşme, hızlı sanayileşme sürecinin kentlere yığılması ve yoksulluğun artması sonucu oluşan göçler büyük kentlerimizdeki barınma sorununu artırdı ve geliştirilen konut politikaları ise çözüm için yetersiz kaldı. Özellikle mevcut piyasa koşullarında konut sahibi olamayan dar ve orta gelir grupları için bankalar tarafından sunulan konut kredileri ve özel sektör projelerinin ihtiyaca cevap veremediği görüldü.

1984 yılında yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, Türkiye'de konut sorununun çözümüne yön veren bir çerçeve kanun. Bu kanun ile temel olarak amaçlanan, ülkenin konut gereksiniminin karşılanması için gereken kamusal desteğin sağlanması ve gerekli olan hizmetin bu amaç için örgütlenmiş bir kamu idaresi eliyle yerine getirilmesidir.

Söz konusu kanun ile kurulan ve Başbakanlığa bağlı olarak çalışan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), ülkemizdeki dar ve orta gelir gruplarına nitelikli, güvenli, uygun ödeme koşullarında konut sunmayı, ihtiyaç duyulan sosyal donatılarla birlikte gerçekleştirilmeyi amaçlıyor.

TOKİ aynı zamanda ülkemizdeki mevcut niteliksiz ve kaçak konut stokunun yenilenmesi, yıpranmış planlı kentsel dokunun iyileştirilmesi ve deprem riski yüksek olan yerleşimlerde kentsel dönüşümün gerçekleştirilmesi yönünde yerel yönetimlerle ortaklık halinde dönüşüm/yenileme projeleri yapıyor. Şu anda Türkiye'de konut sektöründeki üretimin yaklaşık %10'luk bölümü TOKİ tarafından hayata geçiriliyor.

Başarılar

2002 yılından itibaren Hükümet Programı ve Acil Eylem Planları doğrultusunda ülke genelinde TOKİ uygulamaları ile konut üretimine hız verildi ve 81 ilde yapım süreci başlatılan konut sayısı Eylül 2017



itibarıyla 805 bine, inşaatı tamamlanıp hak sahiplerine teslimi yapılan konut sayısı 609 bin 498'e ulaştı.

TOKİ konut üretimi haricinde, temel ihtiyaçlar doğrultusunda muhtelif sosyal donatı, üstyapı ve kamu kuruluşlarının ihtiyaç duyduğu eğitim, sağlık, güvenlik, spor gibi yapıların da üretimlerini gerçekleştiriyor ve Türkiye genelinde yerel yönetimlerle iş birliği halinde kentsel dönüşüm projeleri geliştiriyor.

Ayrıca ülkemizde ve uluslararası düzeyde doğal afetler sonrası geçici/kalıcı barınma ihtiyacını karşılamak amaçlı yapımları da üstlenen TOKİ, bu anlamda İdare tarafından uygulanan finansal modeller ve hızlı yapım süreçleriyle uluslararası düzeyde de bilinir hale geldi ve çeşitli programlarda ödüllendirildi.

Yüz binlerce alt ve orta gelirli aileye konut kredisi verilmesi ve deprem sonrası Erzincan Yeniden İnşaat Projesi'ni başarıyla uygulaması sebebiyle, Birleşmiş Milletler tarafından "HABITAT Onur Belgesi" ile ödüllendirilen TOKİ, 2008 yılında, sponsorluğu İtalya Gayrimenkul Fuarı (EIRE) tarafından yapılan "Uluslararası Emlak ve Konut Geliştirme Girişimcilik Ödülü"nü de sahibi oldu. Aynı yıl TOKİ, Erzincan-Çarşı Mahallesi Kentsel Yenileme-Gecekondu Dönüşüm Projesi ile HABITAT En İyi Uygulamalar Ödül Organizasyonu'nda ödül almaya hak kazandı.

TOKİ ve Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin ortaklığında 5104 sayılı kanun marifetiyle gerçekleştirilen Kuzey Ankara Girişi Kentsel Yenileme Geliştirme Projesi, Çin'deki BM-Habitat İş Ödülleri Uluslararası Seçim Komitesi tarafından "İyi Uygulamalar"dan biri olarak seçildi.



Tarihçe

TOKİ, 1984 yılında Başbakanlığa bağlı bir kamu idaresi olarak kuruldu ve 2001 yılına kadar, Toplu Konut Fonu'nun kullanımı ve yönetimini gerçekleştirdi. 2001 yılında Toplu Konut Fonu'nun diğer bazı fonlarla birlikte kaldırılması üzerine TOKİ'nin gelirleri, harcamaları, görevleri, yetki ve sorumlulukları yeniden düzenlendi.

2001 yılında Türkiye Emlak Bankası'nın tasfiye edilmesinin ardından bankanın bankacılık faaliyetleriyle ilgisiz olan aktif ve gayrimenkulleri TOKİ'ye aktarıldı. Bununla birlikte Hükümetin Acil Eylem Planı'nda yer alan "konut üretimi ve planlı kentleşme" hedef çerçevesinde Arsa Ofisi'nin görev ve sorumluluklarının TOKİ'ye devredilmesi ve bu devir üzerine 64.5 milyon m² arsanın TOKİ mülkiyetine geçmesi gibi çeşitli düzenlemeler yapıldı.

Bu süreçte TOKİ'nin görev ve faaliyet alanı çerçevesinde gerçekleştirilen muhtelif yasal düzenlemeler ile büyük bir açılım yaratıldı, ülke çapında "planlı kentleşme ve konut atığı" seferberliği başlatıldı. Yapılan yasal düzenlemeler ile konut üretimi konusunda TOKİ'nin görev ve yetkileri artırdı ve karar verme mekanizması tek bir çatı altında toplandı. Aynı zamanda bürokrasi azaltılarak iş akışı hızlandırıldı, problem çözme ve üretime yönelik daha etkin bir yapı oluşturuldu.

Ürün

TOKİ'nin sosyal konut programı, mevcut piyasa koşullarında konut sahibi olamayan dar ve orta gelir grubunu hedefliyor.

Sosyal konut projelerinden yararlananlar peşinat ödemelerini ihale sonrası inşaatların başlangıcında ya da belli bir aşamaya geldiğinde yapıyor. Devamında tek endeksli bir geri ödeme planına göre aylık ödemeye başlıyor. Yoksul gruplara yönelik projelerde ise peşinat alınmıyor.

Alt gelir gruplarına yönelik projeler için aylık taksitler, memur maaş artış endeksi, yurt içi üretici fiyat endeksi veya tüketici fiyat endeksinden en düşük olanı uygulanmak suretiyle yılda iki kez artıyor. TOKİ'nin geri ödeme vadeleri, hedef grupların mali imkânlarına bağlı olarak ortalama 8-20 yıl olarak uygulanıyor.

TOKİ'nin konut üretimi farklı proje kategorilerine göre; dar ve orta gelir grubu projelerinde %44.57, alt-yoksul gelir grubu projelerinde %18.96, gecekondu dönüşüm projelerinde %17.07, afet konutu uygulamalarında %4.76 ve tanın köy projelerinde %0.75 olarak kategorileniyor. Yani, TOKİ'nin toplam sosyal nitelikli konut projelerinin %86.11, toplam kaynak geliştirme



projelerinin ise %13.89 olduğu görülmüştür.

Boş bitene kadar satılan konutların mülkiyet hakkı TOKİ'ye ait oluyor ve bu şekilde projelerin geri ödemeleri garanti altına alınıyor. Dolayısıyla, TOKİ proje geri ödemelerinde "garantör" konumunda bulunuyor ve yaklaşık iki yıl içerisinde konutların inşaatını tamamlıyor.

En Son Gelişmeler

TOKİ, geliştirdiği modellerle Türkiye'de konut sektöründe rekabet içinde olan bir yapıda değil, yönlendirici, denetleyici ve eğitici bir sorumlulukla adeta bir şemsiye görevi görüyor ve ihtiyaç sahibi hedef kitlelerin talep ve ödeme gücü ön planda tutularak üretimde önemli bir rolü üstleniyor.

1996 yılında İstanbul'da Birleşmiş Milletler (BM) HABITAT II Konferansı organizasyonunu gerçekleştiren TOKİ'nin, özellikle son yıllarda ülke genelinde başarıyla uygulanan konut sunumu modeli, uluslararası düzeyde de bilinirliğini artırdı. Bu bilinirliğin artmasıyla ülkemizde uygulanan düşük maliyetli, nitelikli ve ulaşılabilir konut üretimi ve sunumu deneyiminin yurt dışında da uygulanabilirliği konusunu gündemde tutuluyor.

2016 yılında Ekvator'da yapılan BM HABITAT III Konferansında da TOKİ Modeli "örnek model" olarak katılımcılara sunuldu ve projelerinin tanıtımı gerçekleştirildi. Zira dünya genelinde azalan kamusal kaynakların ihtiyaç sahiplerine en etkin şekilde yönlendirilmesi anlamında "TOKİ modeli" uluslararası düzeyde Türkiye'nin geliştirdiği örnek bir sistem konumunda bulunuyor.

TOKİ, finansman modelinin yanı sıra 2014 yılında yenilediği mimari ağırlıklı üretim disiplinleriyle, farklı ve yeni bir çizgi izliyor. Yatay mimari yaklaşımı



konut üretimine devam etmek, vatandaşların gelir düzeyleri dikkate alınarak uzun vadeli konut satışının sürdürülmesi, dezavantajlı gruplara belirli oranlarda öncelik tanınması, konut ve sosyal donatılarda kalitesi ve nitelikleri artırılmış üretim yapmak ve "mutlak kalite" prensibinin esas alınması yer alıyor.

TOKİ bu anlayışlar ile geliştirdiği konutları, özel indirim kampanyaları, büyük yankı uyandıran "Emeklere İkinci Bahar Kampanyası" gibi avantajlı uygulamaları, çeşitli sektör çalışanlarına da sunuyor.

Marka Değerleri

TOKİ, kuruluşundan bu yana Türkiye'de konut sorununun çözümüne yönelik projeler üreten bir kamu idaresi olarak konumlanıyor. Piyasa koşullarında konut sahibi olamayan dar gelirli grupların konuta erişimini sağlayabilen, onlara gelir ve tasarruf kalıplarına uygun uzun vadelerde ve uygun peşinatlar ile kredi sağlayan tek yapı olan TOKİ, projeleri ile Türkiye'de nitelikli sosyal konuta ulaşma konusunda en önemli adres konumunda bulunuyor. Öte yandan, inşaatlarda TOKİ güvencesinin olması, konutların teslimleri sonrasında da idarenin kamusal desteğinin devam etmesi hedef kitleler için büyük önem taşıyor. TOKİ markası, gerek doğrudan gerekse özel sektör iş birliği ile hayata geçirilen satış kampanyalarının "güvence" noktası olarak konumlanıyor. Bu sebeple TOKİ konutlarının geri ödemelerinde temerüt oranları oldukça düşük tutuluyor ve TOKİ modeline olan talep ekonomik konjonktürdeki değişikliklerden çok az etkileniyor. Modele olan yüksek talep, konutların çoğu zaman kura usulüyle dağıtımını gerektiriyor.

www.toki.gov.tr

BUNLARI BİLİYOR MUYDUNUZ?

TOKİ

► TOKİ ülkemiz genelinde sürdürmekte olduğu faaliyetlerini devletin genel bütçesinden pay almadan, mülkiyetindeki arsalar üzerinde geliştirilen yeni finansman modelleri aracılığıyla kendi kaynağını üreterek sürdürüyor.

► TOKİ, sosyal nitelikli konut programı ile birlikte sosyal donatı ve üstyapı yapımlarını da gerçekleştiriyor. Eylül 2017 itibarıyla 23 bin derslikli toplam 1.040 okul, 266 hastanenin yapımı tamamlandı.

► 2002 yılından bugüne kadar toplam 19 stadyumun inşaatı TOKİ tarafından üstlenildi.

► TOKİ, uluslararası üretim gücü ile afet ve yoksullukla mücadele eden Afrika ve Uzakdoğu coğrafyalarında da ülkeler arası ilişkiler doğrultusunda okul, hastane, konut ve ibadet merkezleri üretiyor, bilgi, tecrübe ve finansman modelini, talep eden ülkelerle paylaşıyor.

► TOKİ'nin sosyal konut projelerinden yararlananlar peşinat ödemelerini ihale sonrası inşaatların başlangıcında ya da İdare tarafından belirlenen belli bir aşamaya geldiğinde yapıyor ve devamında tek endeksli bir geri ödeme planına göre aylık ödemelere devam ediyor.

► Yoksul gruplara yönelik gerçekleştirilen TOKİ projelerinde peşinat alınmıyor ve bu projelerde satış fiyatlarına arsa maliyeti dâhil edilmiyor.

► TOKİ'nin geri ödeme vadeleri, hedef grupların mali imkânları dikkate alınarak ortalama 8-20 yıl olarak belirleniyor.