

## ARAŞTIRMA / ARTICLE

## Konut Üretiminde Karma Mülkiyet Stratejisinin Türkiye’de Uygulanabilirliği

*The Applicability of Mixed Tenure Housing in Turkey*

ID Selin Çınar Erdüzgün, ID Füsun Çizmeci Yöres

Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Anabilim Dalı, İstanbul

## ÖZ

Küreselleşme ve neoliberal politikaların etkisiyle kentsel mekanlar birer metaya dönüşmektedir. Bu durum, kentte yaşayan bireyler arasındaki eşitsizlikleri arttırarak kentsel yoksulluğun belirginleşmesine, dezavantajlı grupların kentin dışına itilmesine, kent sakinleri arasında ayrışma ve kutuplaşma gibi sosyal problemlere neden olmaktadır. Gelir düşüklüğü, kente uyum sağlayamama, gecekondulaşma, çevre sorunları, yasadışı faaliyetler ve şiddet gibi birçok sorunun kaynağı olan kent yoksulluğunun önlenmesi, kentlerde mekânsal ve toplumsal sürdürülebilirliğin sağlanması için çeşitli politikalar hayata geçirilmektedir. Kentlerde ortaya çıkan sosyal problemlerle mücadele etmek ve sürdürülebilir yerleşmeler üretmek amacıyla oluşturulan konut politikalarından biri “karma mülkiyet” (tenure mix) yaklaşımıdır. Karma mülkiyet, pek çok ülkenin konut politikasını şekillendiren önemli bir strateji olmasına karşın Türkiye’de politika ve uygulama alanında yer bulamadığı gibi bilimsel çevrelerde de yaygın olarak tartışılan bir konu değildir. Bunun en önemli nedenlerinden biri Türkiye’de mülkiyet çeşitliliğinin ve bu çeşitliliğe ilişkin yasal zeminin oluşmamış olmasıdır. Bu çalışmanın amacı, dünya genelinde yapılmış bilimsel çalışmalar üzerinden karma mülkiyet yaklaşımını inceleyerek, bu yaklaşımın konut sorununun çözümüne sunduğu olanakları belirlemek ve Türkiye’de uygulanabilirliğini sorgulamaktır. Görece yeni bir kavram olan “karma mülkiyet”, literatüre doksanlı yılların sonunda girmiş olmakla birlikte konu ile ilgili yapılmış, kavramı farklı yönlerden ele alan, sınırlı çalışma bulunmaktadır. Yapılan çalışmaların son yıllarda yoğunlaşması ve konunun güncelliğinin artması göz önüne alındığında, konu ile ilgili bütüncül bir analiz yapılması gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Bu doğrultuda, bilimsel veri tabanlarında 2000–2022 yılları arasında

## ABSTRACT

The process of urban spaces being commodified, driven by the forces of globalization and neoliberal policies, exacerbates disparities among city dwellers, leading to heightened urban poverty, the displacement of marginalized groups, and the emergence of social issues like segregation and polarization within urban communities. To prevent urban poverty, which is the source of numerous problems such as low income, inability to adapt to the city, squatting, environmental problems, illegal activities, and violence, and to guarantee spatial and social sustainability in cities, various policies are implemented. The "tenure mix" method is one of the housing approaches intended to address these issues and create sustainable settlements. Despite its significance in defining housing policies in other countries, mixed tenure has not been incorporated into policy and practice in Turkey, nor has it received substantial attention in academic discourse. One of the primary factors contributing to this phenomenon is the limited range of tenure variety in Turkey, coupled with the absence of a legislative framework supporting such diversity. The objective of this study is to examine the mixed tenure strategy through a comprehensive analysis of scientific research undertaken globally. The study aims to assess the potential benefits of this approach in addressing housing issues and to critically evaluate its feasibility within the context of Turkey. The concept of "mixed tenure" emerged in the late 1990s and has since been discussed in the literature. However, there is a scarcity of research that comprehensively examine this topic from many perspectives. In light of the intensification of studies in recent years and the subject's growing relevance, it is necessary to execute a comprehensive analysis of the topic. The present study employed a meta-analysis approach to assess publications pertaining to the subject matter

Geliş tarihi: 14.03.2022 Revizyon tarihi: 07.09.2023  
Kabul tarihi: 10.09.2023 Online yayımlanma tarihi: 07.10.2023  
İletişim: Selin Çınar Erdüzgün  
e-posta: selincnr@gmail.com

 TMMOB  
Şehir Plancıları Odası

yayınlanan konuyla ilgili makaleler meta analizi yöntemiyle değerlendirilmiştir. Çalışma sonucunda elde edilen verilerin, konut üretiminde farklı mülkiyet türlerinin analiz edilmesine ve konut sorununa nitelikli bir çözüm önermeye yönelik modeller geliştirilmesine katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

Anahtar sözcükler: Karma mülkiyet; konut politikaları; konut üretimi; meta analizi; sosyal karma.

that were published in scientific databases during the years 2000 to 2022. The data acquired from this study is believed to have the potential to enhance the analysis of various forms of tenure in housing production and aid in the formulation of models that can provide effective solutions to address the housing issue.

Keywords: Tenure mix; housing policies; housing production; meta-analysis; social mix.

## I. Giriş

Neoliberal politikaların etkisi ile seksenli yıllardan sonra gayrimenkul yatırımları, tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de en kârlı sermaye birikim araçlarından biri haline gelmiştir. Bununla birlikte kamu politikalarının inşaatı dayalı büyüme hedefleri, özel sektöre sunulan teşvikler, küresel ekonomiye eklenme çabasındaki İstanbul başta olmak üzere pek çok kentte gayrimenkul yatırımlarının hacmini arttırmış (Bilgin, 2006), kentsel mekânlar adeta birer meta gibi üretilmeye, piyasaya sunulup pazarlanmaya başlamıştır. Bu durum bir yandan kentin bütüncül bir plandan bağımsız, parça parça rant odaklı bir şekilde dönüşmesine neden olmuş, diğer yandan kentte yaşayan bireyler arasında var olan eşitsizliği artırarak kent yoksulluğunun ciddi boyutlara ulaşmasına, dezavantajlı kesimlerin kentin dışına itilmesine, toplumsal yapıda ayrışma, kutuplaşma gibi pek çok sosyal problemin ortaya çıkmasına zemin hazırlamıştır (Kurtuluş, 2006; Türkün, 2014; Madden ve Marcuse, 2021).

Hem bu problemlerle mücadele etmek hem de kentlerin mekânsal ve toplumsal sürdürülebilirliğini sağlamak amacıyla dünyanın farklı coğrafyalarında çeşitli politikalar geliştirilmiştir. Bu kapsamdaki en önemli yaklaşımlardan biri, konut yerleşmelerinde “karma mülkiyet” (tenure mix) uygulamalarının geliştirilmesi ve yaygınlaştırılmasıdır.

İlgili literatür incelendiğinde, “karma mülkiyet” kavramının üzerinde uzlaşmış net bir tanıma sahip olmadığı, kavramın genellikle uygulamalar üzerinden tariflendiği görülmektedir (Tunstall, 2011). Farklı şekillerde tanımlansa da karma mülkiyet uygulamaları ile konut alanlarında toplumsal çeşitliliğin sağlanması hedeflenmektedir (Allen vd., 2005). Bununla birlikte karma mülkiyetin, kent dokusunda mevcut konut alanlarının iyileştirilmesine ve yeni konut alanlarının sürdürülebilir bir şekilde planlanmasına hizmet eden, pek çok ülkenin konut politikasını şekillendiren stratejik bir hedef olduğu görülmektedir. Bu hedefin nihai sonucu, farklı gelir gruplarının bir arada yaşamasına ve aynı yerleşme içerisinde farklı mülkiyet türlerinin (sosyal konut, kira konutu, mülk sahipliği, ortak konut, paylaşımli konut, vb.) yer almasına imkân sağlamaktır (Bond vd., 2011). Çalışmada, bu tanımlama esas alınmaktadır.

Farklı şekillerde uygulanan karma mülkiyet yaklaşımının literatürde tartışılması 1990'lardan sonra başlamıştır. Konu ile ilgili sınırlı sayıda çalışma olsa da karma mülkiyet araştırmalarının son yıllarda arttığı, uygulanmış örneklerin bu tartışma ortamını zenginleştirecek verileri sunmaya başladığı, konunun özellikle konut politikaları

alanında ve konut yerleşmelerinin üretimi konusundaki tartışmaların odağında yer almaya başladığı görülmektedir.

Ancak ülkemizde karma mülkiyet kullanımı üzerine yapılan çalışmalar oldukça sınırlıdır. Türkiye’de konut politikalarının ve buna bağlı olarak mevcut konut sunum biçimlerinin temel özelliği; sadece konut sahipliğine yönelik olarak planlanmış olmasıdır. Bu koşullar altında ekonomik gücü konut sahibi olmaya imkân vermeyen kesimler kendi başlarının çaresine bakmak, serbest piyasa koşullarında kiralık bir ev bulmak mecburiyetinde bırakılmaktadırlar. Ya da geçmişte olduğu gibi konut ihtiyaçlarını karşılamak için kendi yöntemlerini bulmaları gerekmektedir. 20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren düşük gelirli gruplar, yasal kısıtlamaları rağmen ‘gecekondu’ üretimiyle barınma sorununa çözüm aramış (Sarioğlu, 2014), kat mülkiyeti kanunu sonrası yap-sat modeliyle üretilen apartmanlardan konut edinme yoluna gitmiştir (Balamir, 1996).

Yirmi birinci yüzyılda ise kentsel dönüşüm yasasının yürürlüğe girmesi ile, gerçekleştirilen konut alanlarında mülkiyete dayalı uygulama yapıldığından ev sahibi olmayan kiracılar dönüşüm sürecinde yine göz ardı edilmişler, ev sahiplerinin elde edecekleri ise tamamen uygulayıcı aktörün tasarrufuna bırakılmıştır (Kandaloğlu, 2012). Söz konusu yasa, kentsel dönüşüm konusundaki yetkilerin yerel yönetimlerden alınarak merkezi yönetime devredildiği, kamu malları rejiminin değiştirildiği, kültürel ve tarihi varlıkların korunmasına ilişkin esaslara aykırı düzenlemeler içerdiği, sakinlerin barınma, konut, mülkiyet ve kent haklarının ihlal edildiği, hak arama özgürlüğüne engel olduğu, gönüllüğe dayalı ve şeffaf uygulamalar olmadığı gibi pek çok eleştiriye maruz kalmıştır (Demirkol ve Bereket Baş, 2013; Genç, 2014; Daşkiran ve Ak, 2015; Özdemir Metlioğlu, 2017). Ayrıca, gerçekleşen kentsel dönüşüm projeleri ile özel mülkiyet hakkının sınırlandırıldığı, hatta bazı uygulamalarda sonlandırıldığı görülmektedir (Özay ve Demirbaş, 2017). Her dönüşüm projesinde kazananlar olduğu kadar kaybedenlerin de olduğu görülmektedir; ancak Tekeli (2015), dönüşümlerin değerlendirilmesinde kullanılacak temel kriterin “projenin yaşam kalitesine katkısı” olması gerektiğini ve “kamu yararı” etiketi altında, alan sakinlerinin kayıplarına duyarsız kalınmaması gerektiğini vurgulamıştır.

Konut politikalarındaki sorunlar ve eksikliklerin yanı sıra 2019 yılının sonlarında ortaya çıkan COVID19 küresel salgınının da etkisiyle artan ekonomik durgunluk ve enflasyon artışı, kredi faizlerinin, arsa, inşaat ve işçilik maliyetlerinin yükselmesine (Usanmaz, 2021) buna bağlı olarak da hane halkı bütçesinde

önemli yer tutan konut ve kira harcamalarının artmasına neden olmuştur. Üretim maliyetlerinde artışın yanı sıra konut talebinin artması da satılık ve kiralık konut fiyatlarını yükseltmektedir. Talep artışının en önemli nedeni; hane halkı büyüklüğünün azalması<sup>1</sup> ve yabancıların konut edinme oranlarının giderek artmasıdır.<sup>2</sup> Artan talebe bağlı olarak konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB'nin açıkladığı konut fiyat endeksine göre 2022 yılı Kasım ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre reel olarak yüzde 54 oranında artış görülmüştür (TCMB, 2022). Konut fiyatlarındaki bu artış, hane halkı bütçesindeki gider dağılımını da etkilemektedir. TÜİK tarafından 2022 yılında açıklanan hanehalkı tüketim harcamalarının %22,4'lük bölümünü kaplayan konut ve kira giderlerinin artması, alt ve orta gelir grubunun konuta erişimini tehdit etmektedir (TÜİK, 2022).

Mülk sahibi bireylerin inisiyatifinde olan, kurumsallaşmamış ve pek çok yönden denetlenmeyen kiralık konut sektöründe, dar gelirli grubun ekonomik bakımdan karşılayabileceği konut seçeneklerinin genellikle fiziki olarak oldukça yıpranmış, bakımsız ve sağlıksız olduğu bilinmektedir. Sahipliğe yönelik üretilen sosyal konutların da kent çeperinde konumlandırılması, sosyal konut sakinlerinin kente ve kentin olanaklarına erişimini kısıtlamakta, bu durum kent dokusunda toplumsal ayrışmanın giderek derinleşmesine neden olmaktadır. Dönüşüm uygulamalarında ise durum daha da karmaşıklaşmakta, bu uygulamalar çoğu zaman kent ve konut hakkı ihlallerine neden olmaktadır.

Yukarıda sözü edilen problemlerden yola çıkan bu makalenin amacı, kentsel ve mekânsal sürdürülebilirliğe katkı sağlayan, sosyal ayrışma, dışlanma, yerinden edilme gibi toplumsal problemlere karşı tüm bireylerin dengeli bir biçimde kentin kaynaklarına erişimine olanak tanıyan, konut sunumunda adaleti gözetilen bir anlayış çerçevesinde “karma mülkiyet” kullanımının ülkemizde uygulanabilirliğini tartışmaktır. Bu tartışmanın, hem kentsel dönüşüm yoluyla hem de alt gelir grubu için kentin çeperinde orta ve üstü gelir grupları için kentin farklı noktalarında yeni konut yerleşmelerinin yoğun olarak ürettiği ancak karma mülkiyet kullanımının pek gündeme gelmediği ülkemizde, konut politikalarının gözden geçirilmesine ve yeni konut alanlarının toplumun tüm kesimlerini kapsayacak bir şekilde planlanmasına katkı sağlayacağı düşünülmektedir. Bu doğrultuda makalede şu sorulara cevap aranmıştır:

- Karma mülkiyet kullanımı neden pek çok ülkenin konut politikasında yer alan bir stratejidir?
- Karma mülkiyet kullanımı konut üretiminde hangi problemlere çözüm üretmek amacıyla kullanılmaktadır?
- Karma mülkiyet yaklaşımı, ranta dayalı dönüşüm yerine kentteki mekânsal ve sosyal sürdürülebilirliği sağlayan, sosyal ayrışma, dışlanma, yerinden edilme gibi toplumsal

problemlere karşı tüm bireylerin dengeli bir biçimde kentin kaynaklarına erişimine imkân tanıyan bir dönüşüm sürecinin planlanmasına katkı sağlayabilir mi?

- Karma mülkiyet kullanımı, Türkiye'deki neoliberal konut politikalarının şekillendirdiği konut sunum biçimlerinden doğan sorunların çözümüne katkı sağlayabilir mi?
- Karma mülkiyet kullanımı konut sunumunda adalet sağlayabilir mi?

Araştırma sorularının yanıtlanması, öncelikle dünya genelinde yapılmış bilimsel çalışmaların ve bu çalışmalar sonucu gelişen tartışma ortamının derinlemesine incelenmesini gerektirdiğinden araştırma yöntemi olarak meta analizi seçilmiştir. Meta analizi sonucu elde edilen veriler, bu yaklaşımın konut sorununun çözümü açısından ne gibi imkânlar sunduğunu belirlemeye ve Türkiye'de uygulanabilirliğini sorgulamaya imkân sağlayacaktır. Çalışma kapsamında analiz edilecek makalelerin belirlenmesi için bilimsel veri tabanlarında “tenure mix”, “mixed tenure” anahtar kelimeleri ile arama yapılmış, bu konuyu irdeleyen makaleler meta analizi yöntemi ile değerlendirilmiştir.

Çalışma kapsamında ilk olarak, mevcut literatür bağlamında karma mülkiyet kavramı ve konut politikalarında karma mülkiyet stratejisi ele alınarak kavramsal bir çerçeve çizilecektir. Takip eden bölümde, belirlenen makaleleri ayrıntılı bir şekilde analiz etmeye olanak sağlayan meta analizi yöntemine ve bu araştırma kapsamında meta analizi çerçevesinin nasıl kurgulandığına değinilecektir. Ardından, analiz sonucu ulaşılan araştırma bulgularına yer verilecektir. Sonraki bölümde, araştırma bulgularına dayanarak, karma mülkiyet yaklaşımının Türkiye'de konut alanlarının dönüşümünde ya da yenisinden üretiminde bir araç olarak kullanılıp kullanılmayacağı ve bu yaklaşımın konut sorununun çözümüne sağlayabileceği katkılar tartışılacaktır. Sonuç bölümünde ise bu doğrultuda ki öneriler sunulacaktır.

## 2. “Karma Mülkiyet” Kavramı

Literatürde, konut alanlarında “karma bir topluluk oluşturma” stratejisi, “karma”nın içeriğine göre farklılaşmakta;

- Karma mülkiyet,
- Karma sosyal yapı / doku (sosyal karma),
- Karma gelirli topluluklar

gibi kavramlarla tanımlanmaktadır. Her ne kadar “karma topluluklar” kavramı, bir üst başlık tanımlasa da karma mülkiyet, karma sosyal yapı ve karma gelirli topluluklar eş anlamlı kavramlar değildir (Redmond ve Russell, 2008). Ancak dilsel ve

<sup>1</sup> Türkiye'de 2008 yılında 4 kişi olan ortalama hanehalkı büyüklüğü, 2021 yılında 3,23 kişiye düşmüştür (TÜİK, 2022).

<sup>2</sup> Türkiye'de 2022 yılının Ocak ve Eylül ayları arasında yabancılara konut satışı bir önceki yıla göre %32,5 artmıştır (TÜİK, 2022).

politik farklılıklar nedeniyle sıklıkla birbirlerinin yerine kullanılmaktadır. **Karma mülkiyet** uygulamalarında temel amaç, farklı mülkiyet türlerinin (sosyal konut, kira konutu, mülk sahipliği, ortak konut, paylaşımlı konut, vb.) aynı alanda yer alması (Rowlands vd., 2006) iken, **karma gelirli topluluklar**, mülkiyet türü göz önüne alınmaksızın farklı gelir grubundan (üst gelir, orta gelir, alt gelir, vb.) sakinlerin bir arada yaşamasını hedeflemektedir (Brophy ve Smith, 1997). **Karma sosyal doku** ise farklı meslek gruplarının, farklı sosyal ve etnik grupların bir arada yaşamasını amaçlamaktadır (Blanc, 2010). Bu bakımdan, karma sosyal doku kavramının, karma gelirli toplulukları içerebileceği, fakat tam olarak karma mülkiyeti tariflemeyeceği görülmektedir. Bu durum, literatürde zaten dağınık olan konunun daha da parçalanmasına neden olmaktadır.

Diğer yandan, karma mülkiyet hakkında yorumlar, politik analizler, uygulama kılavuzları, açıklayıcı birincil çalışmalar ve mevcut örneklerin incelenmesine yönelik uluslararası bir literatür olmasına rağmen (Bond vd., 2011), karma mülkiyeti oluşturan koşullar, nitelikler, uygulama türleri, vb. arasında farklılıklar bulunmamaktadır. Morris vd. (2012) göre karma mülkiyet, zaman içerisinde kendiliğinden oluşan “organik karma mülkiyet” ve yetkililer tarafından yapılan müdahalelerle oluşturulan “*planlı karma mülkiyet*” olmak üzere iki şekilde gelişmektedir. Planlı karma mülkiyet uygulanmasında çeşitli yöntemler kullanılmaktadır. Kearns vd. (2013), bu yöntemleri “*mevcut mülkler içerisinde dolgu yapılanma veya kademeli uzantılar*”, “*mevcut yapıların korunarak veya korunmadan, kısmi veya tamamen iyileştirilmesi*”, “*belirli bir oranda erişilebilir ve/veya sosyal konut içeren yeni yerleşmeler*” olmak üzere üç başlığa ayırmıştır. Sözü edilen bu uygulamaları hayata geçirmek için üç strateji kullanılmaktadır:

- **Seyreltme:** Mevcut bir mahallede veya bölgede kamu eliyle üretilen kira konutların miktarının ve bu konutlara duyulan ihtiyacın azaltılmasıdır. Seyreltme, kira konutlarının satılması ve alan yenileme projelerinde özel konut üretilmesi yoluyla gerçekleştirilebilir.
- **Çeşitlendirme:** Yeni geliştirilen konut alanlarının tamamında makul bir oranda sosyal konut biriminin yer almasını ifade etmektedir.
- **Dağıtma:** Yoksun alanlarda yaşayan sakinleri, yoksulluğun olmadığı mahallelere taşımak için çeşitli politika araçlarının kullanılmasını ifade etmektedir (Kearns ve Mason, 2007).

Bu stratejilerin kullanılması uygulamanın amacına, alanın durumuna göre değişmekte olup, bazı durumlarda sadece tek strateji kullanılırken bazı durumlarda bu stratejilerden ikisi ya da üçü birlikte kullanılabilir. Her bir stratejinin, ortaya çıkacak karma mülkiyet yaklaşımının uygulanması üzerinde farklı etkileri olacaktır. Örneğin, satın alma hakkı üzerinden gerçekleştirilen seyreltme uygulamalarında alandaki mülkiyet değişiminin yavaş olması ya da istenilen hedefe ulaşılamaması muhtemeldir (Livingston vd., 2013). Bu tür alanların damga-

lanmaya maruz kalması ve kötü itibarı bunun en temel nedenidir (Jones ve Murrie, 2006). Dolayısıyla, yoksun alanlarda hem ev sahipliği oranını arttırmak hem de potansiyel alıcıları çeken ve elinde tutan konut yerleşimleri yaratmak zordur (Kearns ve Mason, 2007; Carnegie, 2018). Yenileme ya da dönüşüm projeleri üzerinden kamu-özel sektör iş birliğiyle gerçekleştirilen çeşitlendirme uygulamalarında, alana yerleşen satın alma gücü yüksek sakinlerin etkisiyle alanın ekonomik ve sosyal yapısının canlanması sağlanmaktadır. Buna ek olarak, bu tür projelerin finanse edilmesi görece kolay olduğundan elde edilmek istenen karma hedeflerine daha hızlı ulaşılabilmektedir (Souza, 2019). Diğer yandan, dezavantajlı konut sakinlerinin yoğunluğunu seyreltmek için bazı durumlarda kamu kiracılarının başka bölgelere taşınması gerekmektedir (Arthurson vd., 2015b). ABD’deki HOPE VI programında, alan sakinlerine piyasadaki kiralık konutlarda kalabilmeleri için kira kuponları verilmesi bu duruma örnektir (Kearns ve Mason, 2007). Ancak bu uygulama, taşınması istenen sakinlerin kentsel haklarıyla ilgili sorunlara neden olabilmekte ve karma mülkiyet uygulamalarını tartışmalı bir hale getirmektedir.

Tüm bu uygulamalarda, karma mülkiyetin nasıl yapılandırılacağı, hedeflere ulaşmak açısından önemlidir. Literatürde karma mülkiyet için “*ayrışmış*”, “*bölünmüş*” ve “*bütünleşmiş*” olmak üzere üç yapılanma türü ortaya konmuştur (Groves vd., 2003; Kearns vd., 2013). Grupların kendi aralarında yoğunlaşarak birbirlerine yakın olduğu, ama net bir bölücüyle (örneğin, bir ana yol ile) birbirlerinden ayrıldığı “*ayrışmış karma mülkiyet*” en fazla eleştirilen uygulamadır. Çünkü kamu kiracılarının, piyasa dışındaki süreçlerle barındırılmaları “*dışlanma*”nın bir kanıtı olarak kabul edilmekte, mülklerin ve projelerin mekânsal ayrışmasının da bu durumu güçlendirdiği görülmektedir (Darcy ve Rogers, 2014). Grupların kendi içlerinde kümelenerek alana yerleştiği “*bölünmüş karma mülkiyet*” sıklıkla tercih edilen bir uygulamadır. Böylelikle, sosyal konutlar ayrı bir şekilde işletildiğinden sosyal konut sakinleri, yönetim ücretleri ve benzeri masraflara katılmadan varlıklarını sürdürebilmektedirler (Carnegie vd., 2018). Bu yapılanma türü, sosyal konut sakinlerini ekonomik anlamda rahatlatırsa da sosyal ayrışmayı önleme hedefine ulaşılamadığı için sıklıkla eleştirilmektedir (Norris, 2006). Bütün mülkiyet türlerinin birbiriyle iç içe geçmiş bir şekilde alana yayıldığı “*bütünleşmiş karma mülkiyet*” ise hedeflere ulaşma açısından en etkili olan yapılanma türüdür (Roberts, 2007). Bu tür alanlarda sosyal konutlar, özel konutlar ve diğer mülkiyet türleri -dışarıdan ayırt edilemeyecek bir mimarideyan yana tasarlanır. Dahası, ortak alanların tasarımında da ayrışmayı önleyebilecek düzenlemeler yer almaktadır.

Buna ek olarak, karma mülkiyetin mekânsal “*uygulama ölçeği*” (birim, kat, bina, mahalle ölçeği), benimsenen politik yaklaşımın türü ile ilgilidir (Groenhart, 2013). Sosyal konut ve özel konut sakinlerinin aynı binalarda bir arada yaşadığı “*bina içi karışım*”, iki ayrı tipolojide uygulanabilmektedir. İlki, literatürde “*salt and pepper/pepper potting*” olarak adlandırılan, tüm mülkiyet türlerinin dengeli biçimde, aynı binada karışık bir

halde yer aldığı “birim ölçeği”dir (Arthurson vd., 2015a; Nouwelant ve Randolph, 2016). İkincisi, farklı mülkiyet türlerinin binanın farklı bölümlerinde kümelenmediği “kat ölçeği”dir (Nouwelant ve Randolph, 2016). Farklı mülkiyet türlerinin aynı konut alanı içerisinde, ayrı binalarda yer aldığı tip ise “bina ölçeği” olarak adlandırılmaktadır. Bu tipolojide, farklı gruplar birbirinden ayrı binalarda yaşasalar da binalar konut alanı içerisinde gruplanmadığından gruplar arası sosyal etkileşim devam etmektedir (Nouwelant ve Randolph, 2016). Sosyal konut sakinlerinin, farklı toplumsal kesimlerle iletişim kurarak sosyal sermayelerini arttırmalarını hedefleyen bu tür uygulamalar, sosyalist eğilimli bazı sakinler tarafından desteklenmektedir. Diğer yandan, özellikle özel sektörde faaliyet gösteren konut üreticileri; birim, kat ve bina ölçeğinde uygulanan karmanın, konutların satışı üzerinde olumsuz etkileri olabileceği düşüncesiyle bu düzene karşı çıkmaktadır (Norris, 2006). “Mahalle ölçeğinde” uygulanan karma mülkiyet ise sosyal konut, özel konut ve diğer mülkiyetlerin aynı mahalle içerisinde yer alması temeline dayanmaktadır. Bu uygulamayla, ilgili mahallenin pek çok yönünün (yerel ekonomi, hizmetler, toplulukların sosyal ve davranışsal durumları gibi) iyileştirilebildiği görülmüştür (Groenhart, 2013; Rowe ve Dunn, 2015). Ayrıca, bu yöntemin mülk değerleri ve sosyal konut talepleri üzerinde de olumlu etkileri bulunmaktadır (Sautkina vd., 2012).

Ek olarak, karma mülkiyet uygulamalarında konut birimlerinin ve konut alanlarının tasarımı kritik bir faktördür (Arthurson, 2013). Özellikle, konutların, mülkiyet türleri arasındaki ayrımları bulanıklaştıracak şekilde tasarlanması son derecede önemlidir (Norris, 2006; Levin vd., 2014). Sosyal konut sakinleri açısından, konutlarının niteliği ve görünümü özel konutlardan çok az farklı ya da aynı olduğu durumlarda karma mülkiyet uygulaması başarılı bulunmakta (Arthurson, 2013; Kearns vd., 2013), bunun tersi uygulamalarda ise özel konut sakinleri ile sosyal konut sakinleri arasındaki ayrımın derinleştiği görülmektedir (Carnegie vd., 2018).

Özetle, literatürde karma mülkiyet kullanımının tanımı, uygulama biçimleri, ölçekleri vb. farklı konuların ele alındığı çalışmalar mevcuttur, ancak bu çalışmalar, belirli bir bölgeye ya da belirli bir konut yerleşime odaklanmakta, odaklandığı alanda karma mülkiyet uygulamasını ve sonuçlarını değerlendirmektedir. Bu anlamda bu makale, karma mülkiyet uygulamalarının konut yerleşmelerinin üretiminde hangi problemlerin çözümüne katkı sağladığına ilişkin bütüncül bir çerçeve çizmeyi ve bu çerçeve doğrultusunda karma mülkiyet yaklaşımının Türkiye’de uygulanabilirliğini sorgulamayı amaçlamaktadır.

### 3. Konut Politikalarında Karma Mülkiyet Stratejisi

Farklı grupların bir arada yaşaması fikri, 19. yüzyılın sonlarında işçi sınıfının orta sınıfla birlikte yaşadığı Bournville yerleşiminde (Sarkissian, 1976) ve yine işçi sınıfının eğitim düzeyi yüksek kesimlerle birlikte yaşadığı Oxford yerleşiminde uygulanmış-

tır (Arthurson, 2008). Her iki örnekte de orta sınıfın, suç ve karışıklık çıkarmaya meyilli olarak nitelendirilen işçi sınıfına rol model olması hedeflenmiştir. Benzer bir fikir, asıl kaygısı şehirlerin, özellikle Londra sakinlerinin refahı olan İngiliz sosyal reformcu Octavia Hill tarafından 1870’lerde işçi sınıfının belirli bölgelerde yoğunlaşmasını engellemek amacıyla ortaya atılmıştır (Arthurson, 2008). Söz konusu uygulamada, dezavantajlı kiracıların yaşam koşullarının iyileştirilmesi ve orta sınıftan gönüllülerin bu kiracılara rol model olması amaçlanmıştır (Sarkissian, 1976; Arthurson, 2008). O dönem fazla ilgi görmeyen “karma” yaklaşımı, 1940’ların sonlarından itibaren İngiltere ve Avusturya’da yeni yerleşimler üretilmesine yönelik şehir planlama politikalarında görülmeye başlanmıştır (Arthurson, 2004). 1970’lerde sosyal konutlarda yaşanan problemlerin artması ile yeniden gündeme gelmiş, 1990’lardan itibaren ise dünyanın farklı coğrafyalarındaki pek çok ülkenin konut politikasını şekillendiren, merkezi ve yerel yönetimlerce desteklenen bir strateji haline gelmiştir (Allen vd., 2005).

Son yıllarda Avrupa ve ABD’de mevcut yoksulluğun dağıtılması, toplumsal ayrışmanın önlenmesi ve sosyal hareketliliğin sağlanması amacıyla karma mülkiyet kullanımının artmaya başladığı görülmektedir. Asya ülkelerinde de dezavantajlı olan kesimin barındığı sosyal konutların iyileştirilmesi (Ziersch vd., 2018), sosyal konut üretiminde sürdürülebilirliğin sağlanması (Wood, 2003), mevcut sosyal konutların yenilenmesi, erişilebilir konut birimlerinin üretilmesi vb. gerekçelerle karma mülkiyet uygulamaları artmaktadır (Arthurson vd., 2015b, Jun ve Jeong, 2018, Chisholm vd., 2021). Karma mülkiyet politikalarının kapsamı, ülke ve bölgelere göre değişkenlik gösterse de temel amacın dezavantajlı sakinlerin, toplumun diğer kesimleri ile bir arada yaşamasına ve kentin potansiyellerinden yararlanabilmesine olanak sağlamak olduğu görülmektedir (Arthurson vd., 2015b, Carnegie vd., 2018).

Karma mülkiyet kullanımını destekleyen ülkelerin konut politikaları incelendiğinde, bu yaklaşımın hem yeni konut alanlarının üretiminde hem de sosyal konut alanlarının iyileştirilmesinde kullanıldığı görülmektedir. Ancak karma mülkiyet uygulamaları sadece sosyal konut alanlarının iyileştirilmesi ile de sınırlı değildir, pek çok ülkede sosyal konut stokunu artırmanın bir yolu olarak görülmektedir.

Genellikle belli bir kira bedeli karşılığı ya da bazı durumlarda bedelsiz ikamet olanağı sağlayan sosyal konut, zaman içerisinde “satın alma hakkı” sunularak özelleştirilmiştir (Soza, 2019). Bununla birlikte 1960’lardan itibaren sosyal konut üretiminden yavaş yavaş çekilen, dezavantajlı kesimleri kira kuponları ve benzeri sübvansiyonlar ile destekleyerek, konut piyasasına yönlendiren ya da sosyal konut hizmetini özel sektör ve/veya kâr amacı gütmeyen kuruluşlara bırakan hükümet politikaları (Groenhart, 2013) sosyal konut stoğunun azalmasına neden olmuştur. Bu bağlamda pek çok ülkede karma mülkiyet kullanımına yönelik düzenlemelerin sosyal konut stoğunu arttırmaya yönelik bir strateji olduğu,

çoğu zaman kamunun desteği ve özel sektör iş birliği ile gerçekleştirildiği görülmektedir. Bu noktada kamunun, özel sektörü birtakım teşvikler ya da yaptırımlar aracılığı ile sosyal konut ya da erişilebilir konut üretimine dahil ettiğini söylemek mümkündür.

#### 4. Karma Mülkiyet Yaklaşımının Meta Analizi Yöntemiyle Değerlendirilmesi

Karma mülkiyet yaklaşımının konut sorununun çözümü açısından ne gibi imkânlar sunduğunu belirlemek amacıyla taşıyan bu çalışmada araştırma yöntemi olarak “meta analizi” seçilmiştir. Meta analizi yöntemi, karma mülkiyet konusunun, bilimsel araştırmalar üzerinden kapsamlı bir şekilde incelenmesine; analiz sonucunda elde edilen bulgular ise karma mülkiyet yaklaşımının ülkemizde uygulanabilirliğinin sorgulanmasına imkân sağlayacaktır.

Meta analizi, bir konu üzerine yapılan çeşitli araştırmaların bulgularının toplanması, bütünlendirilmesi ve sentezlenmesi amacıyla çeşitli istatistiksel süreçlerin uygulanmasıdır (Wolf, 1986). Aynı konu üzerindeki farklı araştırma bulgularını sistematik bir biçimde değerlendirip konuyla ilgili anlamlı ve bütüncül sonuçlar ortaya koymaya olanak tanıyan bu yöntem (Timulak, 2009), bulguların sentezlenerek yeniden analiz edilmesi nedeniyle klasik literatür taramasından farklılaşmaktadır (Sönmez ve Alacapınar, 2019). Her ne kadar meta analizi, nicel araştırmalarda daha yaygın olarak kullanılsa da son zamanlarda, bu stratejinin nitel araştırmalara uygulanabileceği konusunda fikirler mevcuttur (Timulak, 2009; Merriam ve Tisdell, 2016).

Günümüzde herhangi bir konuda yapılan bilimsel çalışmalara ulaşmak kolaylaşmıştır. Ancak, farklı coğrafyalarda, farklı disiplinlerde birbirinden bağımsız olarak aynı konuda üretilen çalışmalardan anlamlı sonuçlar çıkarmak çok kolay değildir. Literatürde, karma mülkiyet kullanımını benzer şekilde sistematik literatür analizi ile inceleyen araştırmalar mevcuttur. Bu araştırmalarda, Birleşik Krallık'taki karma mülkiyet politika ve stratejilerinin beklenen faydayı sağlayıp sağlamadığının değerlendirildiği (Bond vd.; 2012 ve Sautkina vd., 2012); ABD, Birleşik Krallık, Avrupa ülkelerindeki karma mülkiyet kullanımının kamu konutu üretimine katkısının analiz edildiği (Morris vd., 2012) ve Birleşik Krallık ile Hollanda'da karma mülkiyet uygulamalarının konut kalitesine, mahalle itibarına, sosyal etkileşime, vb. katkısı (Kleinmans, 2004) irdelenmiştir. Ancak söz konusu çalışmalar, ele alınan ülkelerdeki uygulamalarla sınırlı kalmakta; karma mülkiyet konusu ile ilgili geniş kapsamlı, bütüncül ve detaylı bir analiz ortaya koymamaktadır. Bu çalışmada, meta analizi kullanılarak konuyla ilgili farklı ülkelerde gerçekleştirilen vaka çalışmalarının bulgularının sentezlenmesi ve tekrar analiz edilmesi ile karma mülkiyetli konutlar hakkında kapsamlı ve bütüncül bir bakış açısı sunulması planlanmakta ve Türkçe literatürde yer almayan bu konunun tartışılması hedeflenmektedir.

Bu kapsamda, sistematik derleme ve meta analizi raporlarının sunumunda uluslararası öneme sahip bir kılavuz olan “Sistematik Derleme ve Meta-Analizler için Tercih Edilen Raporlama Öğeleri” (Preferred Reporting Items for Systematic Reviews and Meta-Analyses=PRISMA) protokolü kullanılmıştır. PRISMA, sistematik derleme ve meta analizi çalışmalarına yönelik tanımlama, seçme, değerlendirme ve sentez için 27 maddelik bir kontrol listesi sunan araştırma protokolüdür (Page vd., 2021).

Araştırmanın örneklem kümesini oluşturmak amacıyla “Scopus”<sup>3</sup> bilimsel veri tabanı üzerinden “tenure mix” konusuna odaklanan çalışmalar taranmıştır. Tarama, “2000–2022 yılları” ile “özet”, “başlık” ya da “anahtar kelimeler”inde “tenure mix” kavramına yer veren “makaleler” ile sınırlandırılmıştır. Tarama sonucunda “Scopus” veri tabanında 327 adet çalışmaya ulaşılmıştır. Tarama kapsamında analize dahil edilecek yayınlar; güvenilirliğin ve geçerliliğin kontrol edilmesi açısından hakem değerlendirmesinden geçmiş olmasına, karma mülkiyetli konut alanları ile ilgili uygulamaya dayalı veriler sunabilmesi açısından karma mülkiyetli konut alanlarında yürütülen vaka çalışmalarını içermesine, karma mülkiyetli konut alanlarının planlanması, uygulanması, yönetilmesi vb. durumlar ile ilgili bilgiler içermesine, İngilizce tam metnin bulunması koşullarını sağlanmasına bakılarak seçilmiştir. Seçilen çalışmalar öncelikle başlık, anahtar kelimeler ve özet üzerinden hızlı gözden geçirme; sonrasında tam metin üzerinden hızlı gözden geçirme prosedürleri ile değerlendirilmiş ve dahil etme kriterlerini karşılayan 33 adet çalışma (Ek 1) belirlenmiştir (Şekil 1). Son olarak, belirlenen çalışmalardaki vaka çalışmalarının bulguları sentezlenerek tekrar analiz edilmiştir.

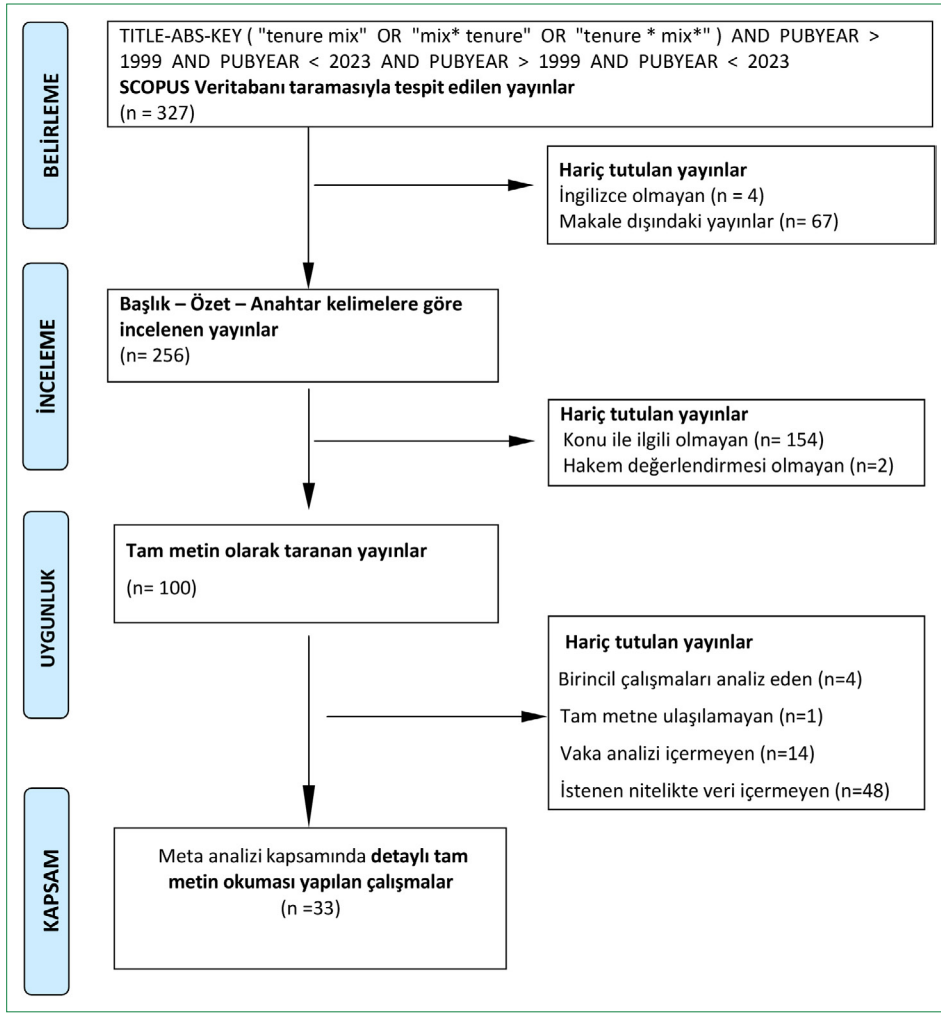
Makalede, meta analizinin değerlendirme çerçevesi iki bölüm şeklinde kurgulanmıştır. Birinci bölümde makalelerde konu edilen **karma mülkiyet uygulamalarının bağlamı**, ikinci bölümde ise **karma mülkiyet uygulamalarının içeriği** analiz edilmiştir. Bağlam analizinde, ilk olarak konut yerleşmelerinde karma mülkiyet kullanımının amacına, sonrasında ise konut yerleşmelerinde karma mülkiyet yaklaşımının uygulanma biçimine ilişkin araştırma bulgularına yer verilecektir. İçerik analizinde ise ilk olarak karma mülkiyet uygulamalarında kullanılan farklı mülkiyet türlerine, sonrasında karma mülkiyet kullanımının sağladığı faydalara ve yarattığı yeni problemlere ilişkin bulgular yer alacaktır.

### 5. Araştırma Bulguları

#### 5.1. “Karma Mülkiyet” Uygulamalarının Bağlamı

Karma mülkiyet uygulamalarının bağlamsal analizi bölümünde; ilk olarak çeşitli ülkelerde uygulanmakta olan (Şekil 2) konut alanlarında karma mülkiyet yaklaşımının kullanıma amacına, sonrasında ise konut alanlarında karma mülkiyet yaklaşımının uygulama biçimine ilişkin araştırma bulgularına yer verilmiştir.

<sup>3</sup> Türkçe literatür üzerinden de tarama yapılmış, ancak karma mülkiyetli konut kullanımı ile ilgili herhangi bir çalışmaya ulaşılamadığından analizde yer almamıştır.



Şekil 1. Prisma akış şeması.

### 5.1.1. Konut Yerleşmelerinde Karma Mülkiyet Yaklaşımının Kullanılmasının Amaçları

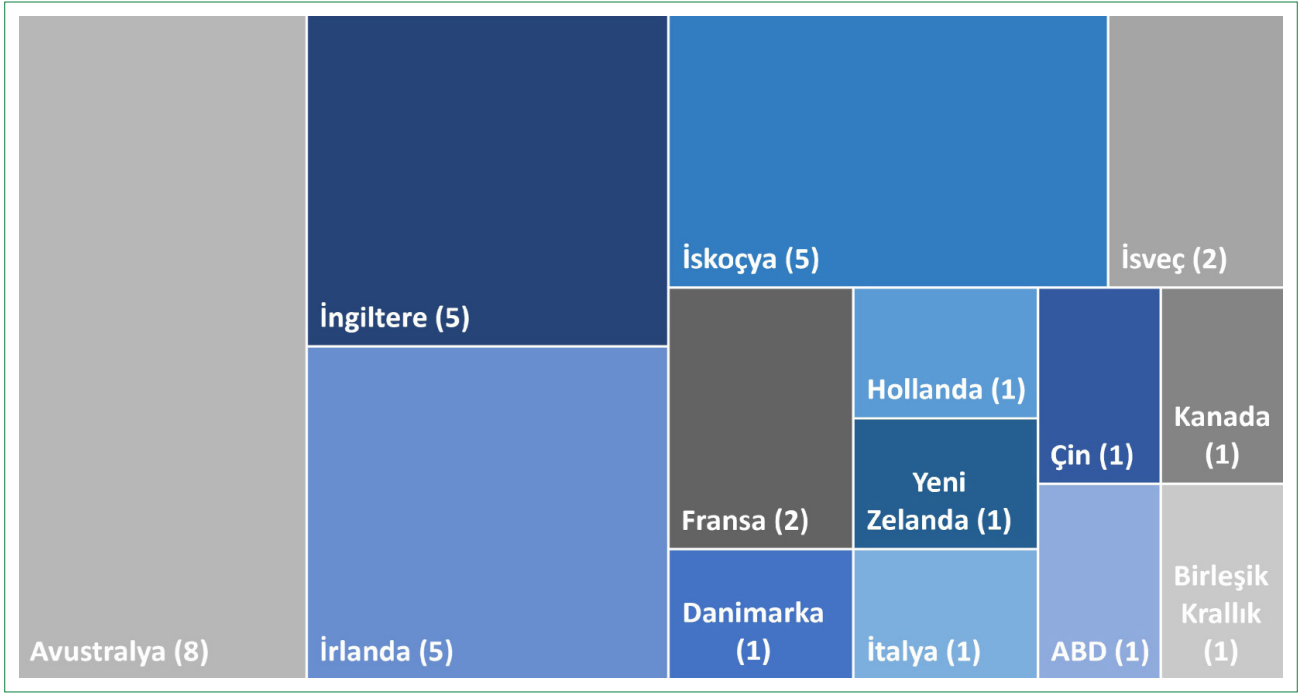
En yaygın amacın, “dengeli ve karma bir topluluk ya da yerleşim alanı oluşturmak” olduğu görülmektedir. Bu ana amaç altında, oluşturulmak istenen karmanın türü değişkenlik göstermektedir (Şekil 3). Karma mülkiyet uygulamaları aracılığı ile, Birleşik Krallık örneğinde karma bir sosyal dokunun oluşturulmasının (Casey vd., 2007), İsveç örneğinde karma gelirli bir topluluğun oluşturulmasının (Söderhäll ve Alm Fjellborg, 2022) hedeflendiği, Fransa örneğinde ise bölgesel eşitsizliğin ve ayrışmanın engellenmesinin (Lelévrier, 2021) hedeflendiği görülmektedir. İngiltere, İskoçya, İrlanda örneklerinde ise amaç, dengeli ve karma bir topluluk yaratmak olarak belirtilmiştir (Markovich, 2015; Kenna ve O’Sullivan, 2014; McIntyre ve McKee, 2012; Camina ve Wood, 2009; Redmond ve Russell, 2008; Norris, 2006).

“Sosyal konutlara yönelik damgalanmayı ortadan kaldırmak”, vaka analizlerinde öne çıkan bir diğer amaçtır (Kearns vd. 2013; Arthurson, 2013; Levin vd., 2014; Norris vd., 2019).

Benzer bir şekilde, “sosyal konutların kötü itibarını ve koşullarını iyileştirmek” (Arthurson, 2007; Roberts, 2007; Joseph ve Chaskin, 2010; Markovich, 2015), “dezavantajlı yüksek sosyal konutların yenilenmesi ve seyreltilmesi” (Watt, 2022; Kjeldsen ve Stender, 2022), “sakinlerin yaşam kalitesini iyileştirmek” (Witten vd., 2021; Wang ve Kemeny, 2022), “yoksulluğun yoğunlaşmasını önlemek” (Belotti, 2017; Souza, 2019), “alan yoksulluğunun azaltılması” (Crook vd., 2016) da genellikle mevcut sosyal konutların iyileştirilmesinde karma mülkiyet kullanımının temel amaçlarındandır.

Avustralya örneği, bir süredir aktif olarak teşvik edilme- yen karma mülkiyet kullanımının “erişilebilir konut sağlama” amacıyla yeniden desteklenmeye başladığını göstermektedir; (Moore ve Higgins, 2016) aynı amaç, Yeni Zelanda (Witten vd., 2021) ve İrlanda (Kenna ve O’Sullivan, 2014) örneklerinde de görülmektedir.

İskoçya (Redmond ve Russell, 2008), İrlanda (McIntyre ve McKee, 2012) ve Avustralya (Moore ve Higgins, 2016) ör-



Şekil 2. Analiz edilen çalışmalardaki karma mülkiyet yaklaşımının uygulandığı ülkeler.



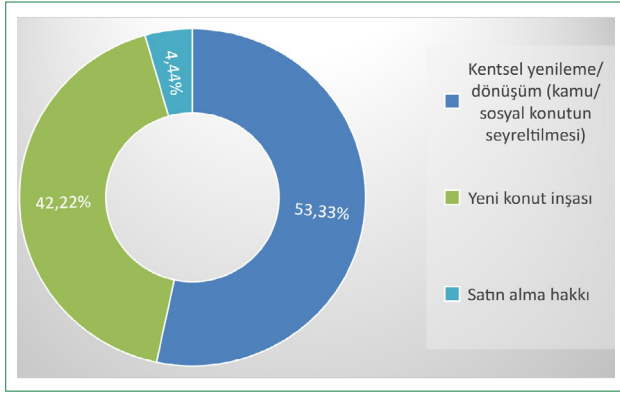
Şekil 3. Analiz edilen çalışmalardaki karma mülkiyet yaklaşımının amacı.

neklerinde “sürdürülebilir bir toplum/yerleşim yaratmak” karma mülkiyetli kullanımının temel amacıdır. “Sakinler arası sosyal uyumu sağlama/artırma” Birleşik Krallık (Casey vd., 2007) ve Kanada (Rowe ve Dunn, 2015) vakalarında; “sosyal dışlanma ile mücadele” Fransa vakasındaki karma yaklaşımının amacını oluşturmaktadır (Górczyńska, 2017).

### 5.1.2. Konut Yerleşmelerinde Karma Mülkiyet Yaklaşımının Uygulanma Biçimi

İncelenen makalelerde yer alan vakalarda, karma mülkiyet yaklaşımının üç farklı biçimde uygulandığı görülmüştür (Şekil 4). En sık görülen uygulama, “kentsel yenilenme/dönüşüm” projeleri aracılığıyla kamu/sosyal konutların yenilenmesi ve



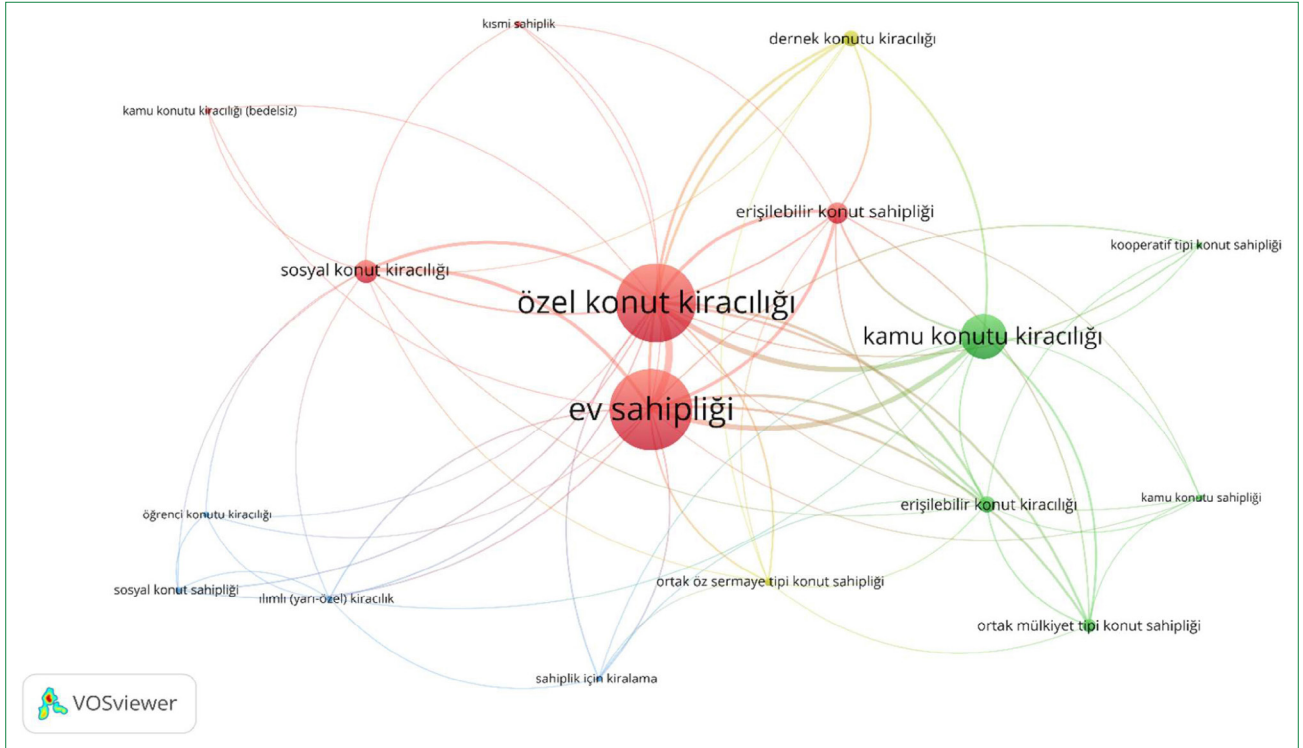


**Şekil 4.** Analiz edilen çalışmalarda karma mülkiyet yaklaşımının uygulama biçimi.

yeni projelerde farklı mülkiyet türlerini de içererek seyretilmesidir. Avustralya örneğinde, sosyal konutların bulunduğu beş mahalle büyük bir dönüşüm projesiyle tamamen yıkılıp yeniden inşa edilmiş ve yeni konutların %64'ü özel konut piyasasında satılmıştır (Arthurson, 2007). İrlanda örneğinde, mevcut sosyal konutların yıkılıp daha yüksek yoğunluklu olarak yeniden inşa edilmesi için düzenlenen ihale ile geliştiriciler, kamunun belirlediği oranda sosyal konut inşa etmeleri karşılığında söz konusu arazinin bir kısmını ücretsiz olarak devralmıştır (Redmond ve Russell, 2008). İngiltere örneğinde, yenileme projelerinde finansal sebeplerle geliştiriciler ile kamu arasında anlaşmalar yapılmış, projeleri uygulanabilir kılmak için projede piyasaya yönelik konutlara ve ticari

birimlere de yer verilmiştir (Crook vd., 2016). Danimarka örneğinde, “kâr amacı gütmeyen aile konutu” olarak nitelendirilen sosyal konutların yıkılıp yeniden inşa edilmesi sonrasında bazı konut blokları satılmış veya kiralanmış; bölgenin çekiciliğini artırmak için bu dönüşüm alanına yönelik çeşitli kamu yatırımlarıyla desteklenmiştir (Kjeldsen ve Stender, 2022).

Vaka çalışmalarında sıklıkla görülen diğer strateji “yeni konut inşası”, bazen tek başına (Norris, 2006; Moore ve Higgings, 2016; Tersteeg ve Pinkster, 2016), bazen de kentsel yenileme/dönüşüm stratejisiyle birlikte uygulanmıştır (Roberts, 2007; Arthurson, 2010; Crook vd., 2016). Birleşik Krallık örneğinde konut alanı, en baştan karma mülkiyet stratejisine uygun olarak tasarlanmıştır; sadece mülkiyet türü bakımından değil, fiyat ve konut tipolojisi bakımından da çeşitlendirme yapılmıştır (Casey vd., 2007). İrlanda örneğinde, şehirde sosyal konutların yoğun olduğu bölgeler belirlenerek bu bölgelerde inşa edilecek yeni konutların, sosyal konut içermesine gerek olmadığı yönünde karar alınarak karma mülkiyet yaklaşımı alan bazlı olarak uygulanmıştır (Kenna ve O’Sullivan, 2014). İtalya örneğinde, gereken planlama izinlerini alabilmek için geliştiriciler, “planlama kazancı” olarak projelerin %10’luk bir kısmını sosyal konuta ayırmıştır (Belotti, 2017). İsveç örneğinde, belediyelerin düzenleyici planlama yetkisi ile üretilecek konutların miktarını ve yerini yönlendirebilecek güçlü araçlara sahip olması, dolaylı yoldan karma mülkiyetli konut alanlarının üretilmesini olanaklı hale getirmektedir (Caesar ve Kopsch, 2018).



**Şekil 5.** Analiz edilen çalışmalarda konut mülkiyet türleri.

İncelenen çalışmalarda karşılaşılan son strateji “satın alma hakkı” (right to buy) aracılığıyla mülkiyetin çeşitlendirilmesidir. Danimarka örneğinde, “kâr amacı gütmeyen aile konutu” olarak nitelendirilen sosyal konutların bir kısmının özel konut piyasasında satılarak (Kjeldsen ve Stender, 2022); İngiltere örneğinde, karma mülkiyetli konut alanında sosyal bazı konutların satılarak alandaki mülkiyet yapısının değiştirildiği görülmüştür (Camina ve Wood, 2009).

## 5.2. Karma Mülkiyet Uygulamalarının İçeriği

Karma mülkiyet yaklaşımının içeriği bölümünde; ilk olarak karma mülkiyet uygulamalarında kullanılan farklı mülkiyet türlerine, sonrasında karma mülkiyet kullanımının sağladığı faydalara ve yarattığı yeni problemlere ilişkin bulgular yer alacaktır.

### 5.2.1. Mülkiyet Çeşitliliği

Farklı ülkelerde karmayı oluşturan mülkiyet türlerinin nasıl bir çeşitlilik gösterdiği bu araştırmada sorgulanan önemli hususlardan biridir. Mülkiyet türlerinin çeşitlenmesi, farklı sosyo-ekonomik yapıya sahip bireylerin konuta erişimi açısından önemlidir; incelenen makalelerde konu edilen karma mülkiyet uygulamalarında sadece ev sahipliğine değil farklı mülkiyet türlerine ve kullanım biçimlerine yer verildiği görülmektedir. Analiz edilen çalışmalarda yer alan mülkiyet türleri Şekil 5'te belirtilmiştir.

En yaygın bulunan ve en çok desteklenen mülkiyet türünün “ev sahipliği” (owner-occupation<sup>4</sup>), “özel kiracılık” (private tenancy) ve kamuya ait konutların piyasa fiyatlarının altında bir bedel karşılığı (ya da bedelsiz<sup>5</sup>) kullanıldığı “kamu konutu kiracılığı” (public housing tenancy) olduğu görülmektedir. Bununla birlikte, ülkelerin politika yapısına göre -özellikle konuta erişimde sıkıntı yaşayan bireylere yönelik- farklı mülkiyet türleri mevcuttur. Çeşitli uygulamalar aracılığı ile kamu kuruluşları tarafından sağlanan “sosyal konut kiracılığı” (social housing tenancy),<sup>6</sup> kâr amacı gütmeyen kuruluşlar tarafından sağlanan “vakıf/dernek konutu kiracılığı”,<sup>7</sup> kira desteği ile bireylerin konut piyasasında kiracı olarak değerlendirildiği “sübvansane konut kiracılığı”,<sup>8</sup> kiracılık ya da kullanım hakkı tanıyan “kooperatif tipi konutlar”,<sup>9</sup> piyasa fiyatlarının altında

konut sunan “erişilebilir konut kiracılığı” (affordable housing tenancy)<sup>10</sup> ve “erişilebilir konut sahipliği” (affordable housing ownership)<sup>11</sup> pek çok örnekte yer almaktadır.

Ev sahipliğini artırmaya yönelik sunulan destekler aracılığıyla hayata geçirilen, kişinin konutun bir kısmını satın aldığı ve geri kalanı için ilgili kuruma kira ödediği “ortak sahiplik” (shared-ownership),<sup>12</sup> satın alınan mülkün öz sermayesinin üçüncü bir tarafla (örneğin toplu konut sağlayıcısı ile) paylaşıldığı (McIntyre ve McKee, 2012; Witten vd., 2021) “ortak öz sermaye” (shared equity)<sup>13</sup> ve ilk defa ev alacaklara yönelik tasarlanan, bir konutu belirli bir süre boyunca kiralama, kira sözleşmesi sona ermeden önce satın alma hakkı veren “sahiplik için kiralama” (rent to buy)<sup>14</sup> türleri vakalarda yer almaktadır (Witten, 2021).

Son olarak, “ara konut” (intermediate /moderate housing) olarak tanımlanan özel ya da sosyal konutların, sosyal konut kiralalarının üzerinde ancak piyasa fiyatlarının altında kiralandığı “ılımlı (yarı-özel) kiracılık”<sup>15</sup> (Belotti, 2017) incelenen makalelerde yer alan diğer mülkiyet türüdür.

Karma mülkiyetin temel özelliği, farklı mülkiyet türlerinin birlikteliğine imkân veren yerleşim alanları üretmesidir. Analiz edilen çalışmalarda, söz konusu mülkiyet türleri farklı uygulamalarda, çeşitli şekillerde bir araya getirilerek uygulansa da en sık karşılaşılan uygulama “ev sahipliği, kamu kiracılığı ve özel kiracılık” birlikteliği olmuştur (Şekil 5). Ayrıca, ülkelerin konut politikasında yer alan mülkiyet türleri arttıkça karma mülkiyet uygulamaları da çeşitlenmektedir. Bu durumda, politika yapıcılarının karma mülkiyeti hangi amaçla uyguladığı büyük önem taşımaktadır.

### 5.2.2. Karma Mülkiyet Uygulamalarının Faydaları

Karma mülkiyet farklı ülkelerde farklı şekillerde uygulansa da karma mülkiyetten beklenen faydalar büyük oranda benzerlik göstermektedir (Bergsten ve Holmqvist, 2013). Karma mülkiyet yaklaşımının temel olarak uzunca bir zamandır uygulanan neoliberal politikaların sonucu olarak ortaya çıkan sorunlara çözüm üreteceği, özellikle toplumsal yaşamı ve sosyal ilişkileri iyileştireceği düşünülmektedir.

<sup>4</sup> Türkçe’de “ev sahipliği” olarak kullandığımız kavram, İngilizce’de iki farklı şekilde kullanılır: “homeownership” ve “owner-occupation”. “Homeownership”, bir ev veya mülke sahip olmanın yasal statüsünü ifade eder. “Owner-occupation” ise mülkün sahibinin aynı zamanda içinde yaşayan kişi veya aile olduğunu ifade eder (Ruonavaara, 1993). Bu makalede “owner-occupation” kavramı temelli bir çalışma yapılmıştır.

<sup>5</sup> Fransa örneği Górczyńska, 2017.

<sup>6</sup> Avustralya örneği Arthurson, 2007.

<sup>7</sup> Danimarka örneği Kjeldsen ve Stender, 2022; İngiltere örneği Watt, 2022.

<sup>8</sup> Kanada örneği Rowe ve Dunn, 2013.

<sup>9</sup> İsveç örneği Söderhäll ve Alm Fjellborg, 2022.

<sup>10</sup> Avustralya örneği Moore ve Higgins, 2016; İngiltere örneği Markovich, 2015; Kanada örneği Rowe ve Dunn, 2015; ABD örneği Joseph ve Chaskin, 2010; Yeni Zelanda örneği Witten vd., 2020; Çin örneği Wang ve Kemeny, 2022.

<sup>11</sup> İrlanda örneği Norris, 2006; Redmond ve Russell, 2008; ABD örneği Joseph ve Chaskin, 2010; İskoçya örneği McIntyre ve McKee, 2012; İngiltere örneği Crook vd., 2012; Çin örneği Wang ve Kemeny, 2022.

<sup>12</sup> İskoçya örneği Roberts, 2007; McIntyre ve McKee, 2012; İngiltere örneği Markovich, 2015; Souza, 2019.

<sup>13</sup> İskoçya örneği McIntyre ve McKee, 2012; Yeni Zelanda örneği Witten vd., 2021; İngiltere örneği Watt, 2022.

<sup>14</sup> Yeni Zelanda örneği Witten vd., 2021.

<sup>15</sup> İtalya örneği Belotti, 2017; Fransa örneği Lelévrier, 2021.

Karma mülkiyet literatürü incelendiğinde, karma sonucu elde edilecek en önemli faydanın, pek çok ülkede çöküntü bölgeleri haline gelmiş “**sosyal konut alanlarının iyileştirilmesi**” olduğu görülmektedir (Roberts, 2007; Joseph ve Chaskin, 2010; Watt, 2022; Kjeldsen ve Stender, 2022). Bu doğrultuda sosyal konut sakinlerinin tek bir bölgede toplanması yerine kentin diğer alanlarına dağıtılarak, farklı kesimlerin bir arada yaşadığı konut alanları geliştirilmektedir. Örneğin Avustralya’da, daha iyi sosyal ve ekonomik sonuçlar üreten “**güçlü topluluklar oluşturmak**” amacı ile uygulanan karma mülkiyet, “çoklu dezavantaj” (yüksek işsizlik, anti sosyal davranışlar, olumsuz damgalanma, düşük eğitim performansı, yüksek suç oranları) durumunun sosyal konut alanlarında yoğunlaşmasına karşı politik bir tepki olarak gelişmiştir (Arthurson, 2013; Baum vd., 2015). Benzer şekilde İrlanda’da, 2000’de yürürlüğe giren Planlama ve Geliştirme Yasası ile kentsel alanlarda karma mülkiyet uygulamaları hayata geçirilmiş (Norris, 2006), özellikle yenileme projelerindeki karma mülkiyet uygulamalarıyla toplumun farklı kesimlerinin bir arada yaşamasına imkân sağlanarak “**sosyal konut alanlarının gettoleşmesinin önüne geçilmesi**” (Carnegie vd., 2018) ve “yoksunluğun belirli bölgelerde yoğunlaşmasının engellenmesi” amaçlanmıştır (Carnegie vd., 2018; Norris vd., 2019; Lelévrier, 2021; Söderhäll ve Alm Fjellborg, 2022).

Farklı toplumsal grupların bir arada yaşaması esasına dayanan karma mülkiyetin aynı zamanda bu gruplar arasında **sosyal etkileşimin artmasını ve güçlenmesini** sağlayacağı düşünülmektedir (Norris, 2006; Roberts, 2007; Arthurson, 2010; Tersteeg ve Pinkster, 2016; Wang ve Kemeny, 2022). Karma mülkiyet yaklaşımını irdeleyen makalelerde bu konunun ağırlıklı olarak tartışıldığı görülmektedir. Özellikle uygulama örnekleri üzerinden karma mülkiyetin sosyal etkileşimi ve toplumsal kapsayıcılığı sağlamadaki başarısı/başarısızlığı, bu hedefe ulaşmak için yapılması gerekenler değerlendirilmiştir.

Literatürdeki araştırma bulgularına dayanarak, karma mülkiyetin sakinler arasındaki sosyal etkileşimi güçlendirdiğini söylemek mümkündür. Pek çok araştırmada okulların, kamusal alanların ve diğer ortak alanların -özellikle çocuklu sakinler arasında- güçlü bir etkileşim olanağı sunduğu vurgulanmaktadır (Sautkina vd., 2012; Kearns vd., 2013; Souza, 2019). Ayrıca, iyi tasarlanmış ortak alanların, kişisel ilişkileri teşvik ederek sakinlerin arasındaki “**sosyal uyumu**” arttıracığı ileri sürülmektedir (Casey vd., 2007; Roberts, 2007; Camina ve Wood, 2009).

Diğer yandan incelenen makalelerde, dezavantajlı kesimlerin, karma mülkiyet uygulamaları sonucunda “**farklı sosyal ağlara dahil olma şansı**” yakalayacakları, “**sosyal ağlarını güçlendirebilecekleri**”, böylece toplumun farklı kesimleri ile ilişki kurma imkânı elde edebilecekleri, bu ilişkiler sayesinde de iş bulma ya da kendilerini geliştirme gibi olanaklara daha kolay erişebilecekleri vurgulanmaktadır (Arthurson, 2010). İngiltere’de yapılan çalışmalarda ise farklı sosyal grupların bütünleşmesiyle, İngiliz toplumuna “kendisinden farklı (ekonomik, sosyal, etnik,

vb. açılardan) insanlarla bir arada yaşama” pratiği kazandırıldığı, böylece “**toplumsal kapsayıcılığın**” ve “**sürdürülebilir toplulukların**” gelişimi açısından önemli bir adım atıldığı belirtilmektedir (Kearns ve Mason, 2007). Diğer yandan İngiltere’de, karma mülkiyet uygulamalarıyla farklı sosyal gruplar arasında etkileşimi arttırarak sosyal bütünleşmeyi sağlamanın yanında, “**yukarı yönlü sosyal hareketliliğin sağlanması**” ve “**yaşanabilir topluluklar**” yaratılması da amaçlanmaktadır (Bond vd., 2011; Souza, 2019). Ayrıca, pek çok çalışmada karma mülkiyet uygulamaları ile, aynı etnik kökene sahip kesimler arasında güçlü bir sosyal etkileşim sağlandığı, bu durumun da karma mülkiyet uygulamalarının başarısını arttırdığı ifade edilmektedir.

Karma mülkiyet uygulamalarının önemli avantajlarından birinin de “**kaynak etkisi**” olduğu ileri sürülmektedir. Kaynak etkisi, konut nüfusunun sınıf tabanının genişletilerek dışarıdan gelen orta sınıfın bölgeye daha fazla gelir ve hizmet getirmesinin yanında, çeşitli olumsuz durumlarda alanı güçlü bir şekilde savunabilmeleri anlamına gelmektedir (Kearns ve Mason, 2007). Bazı örnekler üzerinden yapılan incelemelerde, yüksek gelirli sakinlerin sosyal sermayelerini, organizasyonel ve kişisel kaynaklarını kullanarak alandaki hizmetlerin iyileştirilmesi ve sürekli hale getirilmesi konusunda etkili olduğu görülmüştür (Rowe ve Dunn, 2015). Bu anlamda karma mülkiyetin dezavantajlıların kentsel alandan ve hizmetlerden mahrum edilmesini önlediğini söylemek mümkündür.

Karma mülkiyet yaklaşımının, “**sosyo-mekânsal ayrışma**”, “**damgalanma**” ve “**mahallenin kötü bir itibara sahip olması**” gibi problemlere çözüm üreteceği düşünülmektedir. Bu üç konu, analiz edilen makalelerde sıklıkla ele alınmış ve karma mülkiyet uygulamalarının bu sorunlarla başa çıkmada ne kadar etkili olduğu tartışılmıştır (Casey vd., 2007; Arthurson, 2010; Kearns vd., 2013; Levin vd., 2014; Rowe ve Dunn, 2015; Watt, 2022). Birbirleriyle ilişkili olan sosyo-mekânsal damgalanma ve mahallenin kötü bir itibara sahip olması, genellikle yoksunluğun yoğunlaştığı sosyal konutlarla ilişkilendirilmektedir (Roberts, 2007). Dezavantajlı kesimlerin arasında ikamet etmek, “ters üretkenlik” olarak değerlendirilen bir dizi olumsuzlukla (toplumsal rol modellerinin olumsuz etkisi, iş imkanlarına ve toplumda mevcut olan fırsatlara sınırlı erişim gibi) sonuçlanarak mahallenin itibarı üzerinde değiştirilmesi oldukça güç, negatif bir etki yaratmaktadır (Baum vd., 2015). Bu durum hem alanın hem de alan sakinlerinin damgalanmasına neden olmaktadır. Damgalanma, yeni sakinlerin (sosyal konut sakinleri de dahil) alana taşınma ya da alanı kullanma kararını da olumsuz etkilemektedir. Dahası, damgalanmış alanda ikamet eden sakinlerin, iş başvurularında da ayrımcılığa uğradığı tespit edilmiştir (Arthurson, 2013; Livingston vd., 2014).

Bu bağlamda karma mülkiyet uygulamalarının temel amaçlarından birinin, mahallelerin kötü itibarına ve sosyo-mekânsal damgalanmaya çözüm üretmek olduğunu söylemek mümkündür. Özellikle yeni yerleşim bölgelerindeki karma mülkiyet uygulama-

malarının, sosyal konut sakinlerinin maruz kaldığı dışsal damgalanmayı bertaraf etme konusunda oldukça etkili olduğu görülmüştür (Norris vd., 2019). Bu konu literatürde karma mülkiyet uygulamalarının “**dönüştürme etkisi**” olarak tanımlanmakta, karma mülkiyet uygulaması aracılığıyla sosyal ve fiziksel çevrenin kalitesi ile birlikte alanın yaşanabilirliğinin de artacağı ifade edilmektedir. Böylelikle alanın olumsuz algısının düzeltilmesi; dışarıdan gelen sakinlerin bu alanla ilgili düşüncelerinin değiştirilmesi hedeflenmektedir (Kearns ve Mason, 2007).

Diğer yandan karma mülkiyet uygulamalarının konut yerleşmelerinde “**rol model etkisi**” yaratacağı, farklı toplumsal grupların bir arada yaşaması sayesinde, kentin olanaklarından mahrum bırakılmış grupların, yeni gelen sakinlerden (başkaları ile olan ilişkisi, kendi mülkünü önemseme, istihdam, eğitim, boş zaman etkinlikleri vb.) etkilenecek, tavır ve davranışlarını olumlu yönde değiştirmeleri beklenmektedir (Kearns ve Mason, 2007). Yoksul bölgelerde yetişen çocuklar, olumsuz akran etkilerine maruz kalarak bu alanlarda yaşamalarına yardımcı olabilecek olumsuz davranışlar öğrenirken (Livingston vd., 2014), karma mülkiyet uygulanan alanlarda, bunun tam tersinin gerçekleşmesi hedeflenmekte, **toplumdaki anti sosyal davranışlar ve uyum sorunlarının azaltılmasına** yardımcı olduğu düşünülmektedir (Kearns vd., 2013; Rowe ve Dunn, 2015; Carnegie vd., 2018; Norris vd., 2019; Souza, 2019; Watt, 2022).

Kentsel alana erişiminin sınırlılığı, çeşitli şekillerde özellikle dezavantajlı kesimlerin maruz kaldığı bir durumdur. Belirli alanlarda özelleştirilen konutlar, kapalı topluluklara ait konut bölgeleri, soylulaştırılmış alanlar görünür ya da gizli bir ayrılmaya neden olmaktadır. Karma mülkiyet projeleriyle, **sosyal konut sakinlerinin maruz kaldığı fiziksel ayrışmanın azaltılması ve dezavantajlı sakinlerin kentsel alana erişim olanaklarının artırılması** hedeflenmektedir (Arthurson vd., 2015b). Bu şekilde, toplumun sosyal ve ekonomik verimliliğinin de artacağı belirtilmektedir (Górczyńska, 2017) (Tablo 1).

### 5.2.3. Karma Mülkiyet Uygulamasının Yarattığı Yeni Problemler

Politikacılardan geniş bir destek bulan karma mülkiyet fikri, bilimsel araştırmalarda çeşitli açılardan eleştirilmektedir (Markovich, 2005). Politikacılar, karma mülkiyetin uygulandığı bölgelerde yaşamaya başlayan varlıklı kesimin sosyal uyum ve fiziksel bakım konusunda net kurallar koyacağını, bu kuralların da bölgedeki suç oranlarını ve anti sosyal davranışları azaltacağını, bu sayede sürdürülebilir yaşam alanlarının oluşacağını iddia etmektedir (Livingston vd., 2014; Rowe ve Dunn, 2015). Ancak araştırmacılar, karma mülkiyetin uygulandığı bazı örnekleri eleştirerek, dar gelirli grupların mekânsal olarak belirli bir alanda yoğunlaştığını, bunun da **toplumsal yaşamda yeni ayrışma biçimleri ürettiğini** ileri sürmektedirler (Arthurson, 2013; Kenna ve O'Sullivan, 2014; Levin vd., 2014; Arthurson vd., 2015; Belotti, 2017; Norris vd., 2019; Souza, 2019; Kjeldsen ve Stender). Ayrıca, **farklı gruplardaki sakinlerin uyum so-**

**Tablo 1.** Karma mülkiyet uygulamalarının faydaları

Sosyal konut alanlarının iyileştirilmesi
Güçlü topluluklar oluşturulması
Sosyal konut alanlarının gettolaşmasının önüne geçilmesi
Yoksunluğun belirli bölgelerde yoğunlaşmasının engellenmesi
Sosyal etkileşimin artması ve güçlenmesi
Sosyal uyumun artması
Dezavantajlı kesimlerin farklı sosyal ağlara dahil olma şansı
Toplumsal kapsayıcılığın artması
Yaşanabilir ve sürdürülebilir toplulukların oluşması
Yukarı yönlü sosyal hareketliliğin sağlanması
Toplumdaki anti sosyal davranışlar ve uyum sorunlarının azaltılması
Sosyal konut sakinlerinin maruz kaldığı fiziksel ayrışmanın azaltılması
Dezavantajlı sakinlerin kentsel alana erişim olanaklarının artırılması

**Tablo 2.** Karma mülkiyet uygulamalarının yarattığı yeni problemler

Toplumsal yaşamda yeni ayrışma biçimleri üretmesi
Farklı gruplardaki sakinlerin uyum sorunu yaşaması
Özelleştirme ve soylulaştırma gibi uygulamaları meşrulaştırması
Dezavantajlı kesimlerin içsel bir damgalamaya maruz kalması
Finansal zorluklar
Yönetimsel zorluklar

**runu yaşaması** (Górczyńska, 2017; Norris vd., 2019) ve hatta zaman zaman bu sorunların **çatışmaya** yol açması (Tersteeg ve Pinkster, 2016; Souza, 2019) bazı araştırmalarda vurgulanmıştır.

Bazı araştırmacılar da karma mülkiyet politikalarının, **özelleştirme ve soylulaştırma** gibi uygulamaları meşrulaştıracağını iddia etmekte ve söz konusu politikalara kuşku ile yaklaşmaktadırlar (Arthurson, 2007; Redmond ve Russell, 2008; Ziersch vd., 2018; Lelévrier, 2021; Watt, 2022). Buna ek olarak, kentsel iyileştirme projeleriyle sosyal konutların belirli bölgelerde yoğunlaştırılmasının ve kamu kiracılarının (kamu konutlarının ortadan kalkması nedeniyle) konut piyasasına yönlendirilmesinin hedeflendiği öne sürülmektedir (Arthurson, 2007; Redmond ve Russell, 2008; Darcy ve Rogers, 2014).

Diğer yandan, bazı makalelerde, karma mülkiyet uygulamalarında **dezavantajlı kesimlerin içsel bir damgalamaya da maruz kaldıkları** belirtilmiştir (Teersteg ve Pinkster, 2016; Carnegie vd., 2018; Norris vd., 2019; Souza, 2019; Söderhäll ve Alm Fjellborg, 2022). Bunun temel nedeni olarak özel konut ve sosyal konut sakinleri arasındaki etkileşimin düşük olması gösterilmiştir (Carnegie vd., 2018). Avustralya'daki bir karma mülkiyet uygulamasında, daha önceden kamu kiracısı olup, ev sahibi olma hakkı elde eden hane halklarının bir kısmının, top-

lumsal hiyerarşide kendilerinden daha altta gördükleri sosyal konut sakinleriyle bir arada yaşamayı reddetmeleri oldukça dikkat çekici bir örnektir (Arthurson, 2013).

Bununla birlikte tasarımdan kaynaklanan bazı sorunlar (kötü ses yalıtımı, yetersiz oyun alanları, vb.), farklı mülkiyet türlerine sahip hane halkları arasında gerginlik yaratabilmektedir (Norris vd., 2019). Ayrıca bazı çalışmalarda, **finansal zorluklar** (Belotti, 2017; Kenna ve O'Sullivan, 2014) ve bu tip konutların **yönetimine dair zorluklar** (Norris, 2006) yaşandığını belirtmiştir (Tablo 2).

## 6. Tartışma: Karma Mülkiyet Yaklaşımının Türkiye'de Uygulanabilirliği

Literatürde karma mülkiyet yaklaşımı farklı yönleri ile ele alınmış ve farklı uygulamalar üzerinden tartışılmıştır. *Bu yaklaşımın pek çok ülkenin konut politikasında yer almasının nedenleri* sorgulandığında söz konusu nedenlerin temelde birbirleri ile ilişkili olduğu görülmektedir. En yaygın neden olan *dengeli, yaşanabilir ve sürdürülebilir bir topluluk yaratma isteği* (Norris, 2006; Casey vd., 2007; Redmond ve Russell, 2008; Camina ve Wood, 2009; McIntyre ve McKee, 2012; Kenna ve O'Sullivan, 2014; Markovich, 2015), yoğunlaşan sosyal konutların seyreltilmesiyle mülkiyet bakımından denge sağlanmasının yanında, alandaki yoksulluğun ve yoksunluğun yoğunlaşmasının önüne geçerken (Camina ve Wood, 2009; Söderhäll ve Alm Fjellborg, 2022), sakinlerin ekonomik durumu bakımından da dengeli bir topluluk oluşturmayı hedeflemektedir. Özellikle ekonomik bakımdan konuta erişmekte güçlük çekenlere yönelik *"erişilebilir konut üretme"* amacı (Kenna ve O'Sullivan, 2014; Witten vd., 2021); çeşitli plan, strateji ve/veya yasalar aracılığıyla yeni konut üretiminde konut geliştiricilere belirli oranlarda erişilebilir konut üretmesini şart koşarak bazı kesimler için konutu daha ulaşılabilir kılmaktadır. Bu sayede, *konut sunumunda daha adaletli bir tavır* sergilenmiş olmaktadır. Ayrıca sosyal konut alanlarının iyileştirilmesine yönelik özel sektör aracılığıyla yapılan kentsel yenileme çalışmaları ile söz konusu yenileme maliyetleri, kamunun sırtından alınarak -çeşitli teşviklerle- özel sektöre yüklenmektedir (Crook vd., 2016; Ceaser ve Kopsch, 2018). Böylelikle, *hem rantta dayalı bir kentsel dönüşüm yapılmasının* hem de alan sakinlerinin yerinden edilmesinin büyük oranda önlenmesi söz konusudur.

Bir diğer neden ise *mevcut konut alanlarındaki sorunlarla* mücadele etmek olarak genellenebilir. Özellikle mevcut sosyal konut alanları, pek çok örnekte hem fiziksel hem de sosyal bakımdan "kötü itibara sahip alanlar" olarak etiketlenmiştir (Roberts, 2007; Rowe ve Dunn, 2015; Ziersch vd., 2018). Hükümetler, bu alanlara yönelik damgalanmayı ortadan kaldırmak için çalışmalarda bulunmaktadır. Örneğin, sosyal konutların yoğunlaştığı alanlarda gerçekleştirilen ev sahipliğini artırmaya yönelik uygulamalar, alım gücü yüksek sakinleri bölgeye çekerek damgalanmanın da önlenmesi sağlamaktadır (Souza, 2019). Farklı mülkiyet türlerinin aynı konut yerleşim

alanlarında yer almasıyla dezavantajlı kesimlerin sosyal ve fiziksel olarak ayrıştırılmasının önüne geçilmesi amaçlanmaktadır (Lelévrier C., 2021). Buna ek olarak, sosyo-ekonomik bakımdan güçlü sakinlerin alandaki diğer sakinlere *rol model* olarak topluluk üzerinde bir iyileşme sağlaması olasıdır.

Bütün bunların dışında, karma mülkiyetli uygulamalara yönelik yapılan çalışmalarda, üretilen kanıtların alana bağımlı kaldığı ve karma mülkiyet stratejisi ile ilgili genel kanıtlar üretmediği görülmüştür (Groenhart, 2013). Yapılan araştırmaların farklı toplumdaki karma mülkiyet uygulamalarını analiz ettiği göz önüne alındığında, her toplumun yapısal özelliklerinin, alışkanlıklarının, geleneklerinin vb. farklı olması nedeniyle karma mülkiyet deneyimlerinin de farklı olması olağandır. Dahası, toplumların ihtiyaçlarına yönelik mülkiyet türlerinin çeşitlendirilmesi, aynı zamanda topluma uygun karma mülkiyet uygulamalarına da fırsat sunmaktadır. Dolayısıyla, karma mülkiyet konusunda dünya genelinde uygulanabilecek bir şablon ortaya koymak mümkün değildir. Her ülkenin -karma mülkiyetin temel kriterlerinden yola çıkarak- kendi koşullarına ve sosyal hedeflerine yönelik karma mülkiyet stratejileri oluşturması gerekmektedir.

Analiz edilen çalışmalarda, karma mülkiyetten tam olarak ne beklendiği açık bir şekilde ortaya konmamıştır. Örneğin, sosyal etkileşim dendiğinde, sosyal etkileşimin hangi düzeyde olmasının beklendiği ve hangi düzeydeki sosyal etkileşimin karma mülkiyetin başarılı kılacağı net değildir. Bu noktada, insanlar arası etkileşimin bireylerin kişilik özellikleriyle ilgili olduğunun ve bireylerin farklı şekillerde iletişim kurduğunun göz önünde bulundurulması son derece önemlidir (Hazar, 2006). Dolayısıyla, bir yerleşimde sakinler arasındaki etkileşim düzeyinin, yerleşimin yapısıyla doğrudan ilişkili olduğunu söylemek mümkün değildir. Buna ek olarak, sakinler arası düşük etkileşim düzeylerinin tespit edildiği yerleşimlerde, bu durumu karma mülkiyetin başarısızlığı olarak değerlendirmek hatalı olacaktır.

Benzer biçimde, karma mülkiyetin uygulama ölçeği de tartışmalı bir konudur. Farklı bölgelerde farklı ölçeklerde uygulanan karma mülkiyet, bina ölçeği dışında uygulandığında dışlanmaya ve ayrılmaya neden olduğu konusunda eleştirilmektedir. Halbuki, alanın ve konutların tasarımlarında gereken önlemler alındığında bölünmüş karma mülkiyetlerde dahi ayrışmanın ve dışlanmanın olmadığı bazı çalışmalarda vurgulanmıştır (Roberts, 2007). Bu nedenle, karma mülkiyet ile ilgili tartışmaların azaltılması için bu tip geliştirmelere yönelik ayrıntılı tasarım kılavuzları hazırlanması gerekmektedir (Norris, 2006).

*Karma mülkiyet yaklaşımının Türkiye'de uygulanabilirliğini* sorgulamaya, konut politikasındaki farklılıklardan başlamak yerinde olacaktır. Türkiye'de sosyal konut kavramı, incelenen ülkelere göre büyük farklılık göstermektedir. Kamu ve kâr amacı gütmeyen kuruluşlar aracılığıyla dezavantajlılara sağlanan kira konutlarının ya da kira kuponları, sübvansiyonlar

gibi uygulamaların, Türkiye’de bir karşılığı bulunmamaktadır. Bunun yerine, TOKİ tarafından alt gelir grubuna yönelik kitlesel konut üretimleri ile ödeme gücü olan sakinlere konut satışı gerçekleştirilmektedir. Alım gücü olmayan sakinler, kendi başlarının çaresine bakmak, serbest piyasa koşulları içerisinde kiracı olarak konut gereksinimini karşılamak zorunda bırakılmaktadır. Bu nedenle, karma mülkiyet gibi bir uygulamanın hayata geçirilebilmesi için öncelikle mülkiyet türlerinin çeşitlendirilmesi gerekmektedir. Özellikle, konut edinme olanağı bulunmayan sakinler için farklı mülkiyet türlerinde konut sunumu, önemli fırsatlar yaratacaktır.

Türkiye’de konutun hızla metalaşması, ülke genelinde inşaat sektörünün faaliyetlerinde ve konut fiyatlarında spekülâtif bir artışa neden olmuştur (Erol, 2019). Konut satış fiyatlarının yüksekliği, finansman konusunda yaşanan sorunlar, ekonomik krizler nedeniyle artan konut kredisi faiz oranları alt ve orta gelirli kesimin ev sahibi olmasını neredeyse imkânsız hale getirmiştir. Son yıllarda üretilen konutların büyük bir kısmının orta üst ve üst gelirli kesimi hedefleyen “lüks konut” olduğu ve mevcut konut stokunun büyük bir kısmının depreme karşı dayanıksız olduğu göz önüne alındığında konut arzının nitelik ve nicelik olarak mevcut konut talebini karşılayamadığı görülmektedir.

Türkiye’deki konut sorununun diğer ayağında ise kentsel dönüşüm projeleri yer almaktadır. Genellikle kentin sosyal ve ekonomik olarak çöküntü bölgeleri haline gelmiş alanlarında deprem, düşük nitelikli yapı stoku, yasadışı yapılaşma, tarihi ve doğal alanlar için risk oluşturması vb. gerekçelerle (Türkün, 2014) uygulamaya konulan kentsel dönüşüm projelerinin Türkiye’deki güncel dayanağını çoğunlukla “deprem riski” oluşturmaktadır (Berkmen ve Turgut, 2019; Yılmaz, 2019; Şahin ve Birer, 2020). Türkiye’nin depremsellik bakımından riskli bir bölge olduğu ve mevcut yapı stokunun büyük bir kısmının depreme dayanıklı olmadığı bilinmektedir (Daşkıran ve Ak, 2015; ÇŞB, 2017). Özetle, uzun yıllardır gündemde olan kentsel dönüşüm projeleri, gelecekte de gündemde ve uygulamada olmaya; çok sayıda insanı barınma sorunları ve hak ihlalleriyle karşı karşıya bırakmaya devam edecektir.

Dolayısıyla karma mülkiyet yaklaşımının tartışılması, kentsel dönüşüm projelerinde ortaya çıkan mülkiyet kaynaklı sorunların çözümüne de katkı sağlayacağı; dönüşüm sürecinin daha sağlıklı, adaletli ve hızlı olacağı düşünülmektedir.

Bu noktada ele alınması gereken bir diğer önemli konu da konut hakkıdır. Barınma hakkının çok ötesinde bir haklar bütünü tanımlayan “konut hakkı” kavramının temelinde, devletlerin vatandaşlarına uygun standartlarda konut sunması yer almaktadır (Fenton vd., 2013). Buna göre devlet, bayrağı altında yaşayan herkesin asgari niteliklere sahip, sağlıklı, güvenli, konforlu ve insan onuruna yakışır bir konutta yaşamasını; bireylerin -mülkiyet türüne bakılmaksızın- zorla tahliyelere karşı korun-

masını sağlamakla yükümlüdür (Rolnik, 2014). Ancak, hukuki açıdan farklı boyutlarıyla tanımlanan konut hakkı, uygulamada yeteri kadar destek bulamamaktadır (Lefebvre, 2016). Üstelik, kentte yaşayan dezavantajlıların gereksinimlerini nicelik ve nitelik olarak karşılayamayan konut stoku, kentsel dönüşüm uygulamalarıyla daha büyük bir soruna neden olmaktadır. Kentsel dönüşümün bedelini karşılayamayan ya da karşılamakta güçlük çeken sakinlerin de dezavantajlıların arasında katılmasıyla konut hakkı sorunu, her geçen gün büyüyerek adeta bir karadeliğe dönüşmektedir. Oysaki, siyasi erkin hayata geçireceği konut politikaları, konut hakkının tahsis edilmesi konusunda önemli bir etkiye sahiptir (Sinha ve Kasdan, 2013).

Literatürde konut hakkının sağlanmasının önündeki engellerden birinin de mülkiyet kavramı olduğunu vurgulayan çalışmalar mevcuttur (Uzunçarşılı Baysal, 2010; Danişan, 2012; Özdemir Metlioğlu, 2017; Çınar Erdüzgün, 2018). Kentsel dönüşümden kaynaklanan konut hakkı ihlallerinin en temel noktasında, üretilen projelerin konut sahipliğine yönelik planlanması, ekonomik açıdan erişilebilir konut başta olmak üzere farklı mülkiyet türlerini barındırmaması, söz konusu alan sakinlerinin dışlanma, ayrışma, yerinden edilme gibi sorunlara yol açması yer almaktadır.

Bunlara ek olarak, “Yeterli ve erişilebilir konut” konusunun da ele alındığı, 11. Kalkınma Planı Konut Politikaları Özel İhtisas Komisyonu Raporu’nda (T.C. Kalkınma Bakanlığı, 2018)

*“...alt gelir grubunda olanların gelirlerinin %10’u, %15’i ve %25’i kadar bir ödeme ile yani kira öder gibi konut sahibi olmalarına yönelik çözümler aranması öne çıkmaktadır. Konut sahibi olamayacak hanehalkları için de diğer sosyal konut seçeneklerinin ortaya konulması önem kazanmaktadır.”*

denilerek kiracılık ve konut sahipliği dışındaki mülkiyet seçeneklerine olan gereksinim ortaya konmaktadır. Bu noktada, mülkiyet türleri ve mülkiyet çeşitliliği önem kazanmaktadır. Dahası, konut sunum biçimlerinin çeşitlendirilmesi ile bireylerin yeterli bir konuta erişiminde fırsat eşitliği yaratılması konusuna katkı sağlanacaktır.

Makalelerde ele alınan sosyal konut alanlarındaki damgalanma, Türkiye’de özellikle büyük kentlerdeki gecekondu alanlarında ve kentin çeperinde kalan bölgelerde görülmektedir. Çeşitli kentsel dönüşüm projeleriyle bu alanlarda kapalı konut yerleşmeleri üretilse de alanların kötü itibarı genellikle düzeltilmemiştir. Ayrışma meydana getirmeyecek bir karma mülkiyet yaklaşımının bu tür alanlarda uygulanmasının, hem damgalanma ve alanın kötü itibarı üzerinde hem de alan sakinlerinin davranışları üzerinde olumlu etkisi olacağı düşünülmektedir. Karma mülkiyetin “kaynak etkisi” ile alanın hizmet kalitesinin iyileştirilmesi sağlanırken, “rol model etkisi”nin alan sakinlerini davranış bakımından desteklenmesine yardımcı olacağı varsayılmaktadır.

## 7. Sonuç

Sonuç olarak, karma mülkiyet uygulamalarının, sosyal problemlerin azaltılmasında ve toplumsal sürdürülebilirliğin sağlanmasında önemli katkıları olduğunu söylemek mümkündür. Dahası, bireylerin konut haklarının korunmasında ve konut yerleşmelerinin sürdürülebilirliğinin sağlanmasında da etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan bazı makalelerde, karma mülkiyet uygulamalarının yeni ayrışmalara, içsel damgalanmaya, soylulaştırmaya neden olabileceği gibi olumsuz bulgulara da yer verilmiştir. Buna rağmen, karma mülkiyetin toplumsal yapıya uygun olarak detaylı bir şekilde planlanmasıyla belirtilen olumsuzlukların önüne geçilebileceği düşünülmektedir.

Çeşitli ülkelerde uygulanan ve tartışılan karma mülkiyet yaklaşımının, Türkiye’de herhangi bir örneği bulunmamaktadır. Bununla birlikte, kentsel dönüşüm sürekli olarak ülke gündeminde yer almaktadır. Planlanan kentsel dönüşüm projelerinin pek çoğunda, sürecin başından itibaren tartışmalar yaşanmakta ve bu projeler hak ihlallerine neden olabilmektedir. Bütün bunlar göz önüne alındığında, karma mülkiyet yaklaşımının, Türkiye için önemli fırsatlar sunacağı düşünülmektedir. Bu bakımdan, karma mülkiyet konusu tartışılmaya değer görülmektedir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında ve imara açılan yeni alanlarda, karma mülkiyet yaklaşımının uygulanması, sürdürülebilir ve erişilebilir konut alanlarının gelişimini mümkün kılacaktır. Planlama izninin ve konut yenilemelerinin bir şartı olarak ya da vergi teşvikleriyle özel sektörün sosyal konut üretmesi sağlanabilir. Böylece, dezavantajlı kent sakinlerine uygun konut üretilmesinin yanında, dönüştürülen alanların soylulaştırılmasının ve tamamen ranta dönüşmesinin önüne geçilebilir.

Bu doğrultuda, karma mülkiyet uygulamalarının planlama sisteminin süreç, aktörler ve tasarım ilkeleri bakımından ele alındığı bir kılavuzun hazırlanmasının faydalı olacağı düşünülmektedir. Böylelikle, konut alanlarının planlaması konusunda yetkili merciler, planlayıcılar ve uygulayıcıların; karma mülkiyetli alanların planlanmasında kullanılacak kriterlerin ne olduğu ve sürecin nasıl planlanması gerektiği gibi konularda amaca uygun kararlar alması desteklenebilecektir. Ayrıca, konut sorununun çözümü açısından karma mülkiyet konusunun, ilgili tüm aktörler tarafından tartışılması önerilmektedir.

## Kaynaklar

- Allen, C., Camina, M., Casey, R., Coward, S. ve Wood, M. (2005). *Mixed Tenure, Twenty Years On-Nothing Out of The Ordinary*. York: Joseph Rowntree Foundation/the Chartered Institute of Housing.
- Arthurson, K. (2004). *Social Mix and Disadvantaged Communities: Policy, Practice and the Evidence Base*. *Urban Policy and Research*, 22(1), 101-6.
- Arthurson, K. (2008). *Australian Public Housing and the Diverse Histories of Social Mix*. *Journal of Urban History*, 34(3), 484-501.
- Arthurson, K. (2013). *Mixed Tenure Communities and the Effects on Neighbourhood Reputation and Stigma: Residents’ Experiences from Within*. *Cities*, 35, 432-438.
- Arthurson, K., Levin, I., Ziersch ve A. (2015a). *What is the Meaning of ‘Social Mix’? Shifting Perspectives in Planning and Implementing Public Housing Estate Redevelopment*. *Australian Geographer*, 46(4), 491-505.
- Arthurson, K., Levin, I. ve Ziersch, A. (2015b). *Social Mix, ‘[A] Very, Very Good Idea in A Vacuum But You Have to Do It Properly!’ Exploring Social Mix in a Right to the City Framework*. *International Journal of Housing Policy*, 15(4), 418-435.
- Balamir, M. (1999). *‘Formation of Private Rental Stock in Turkey’*. *Netherlands Journal of Housing and The Built Environment*, 14:385-402. DOI:10.1007/BF02496764
- Baum, S., Arthurson, K. ve Han, J. H. (2015). *Tenure Social Mix and Perceptions of Antisocial Behaviour: An Australian Example*. *Urban Studies*, 52(12), 2170-2185.
- Belotti E. (2017). *‘The importation of social mix policy in Italy: A case study from Lombardy’*. *Cities*, 71, 41-48.
- Bergsten, Z. ve Holmqvist, E. (2013). *Possibilities of Building A Mixed City – Evidence from Swedish Cities*. *International Journal of Housing Policy*, 13(3), 288-311.
- Berkmen, N.H. ve Turgut, S. (2019). *Kentsel Dönüşüm Kıskaçında ‘Bağdat Caddesi’*. *Megaron*, 14(Suppl.1), 155-166.
- Bilgin, İ. (2006). *Kent Üretimini ve Kamu Yaşamının Örgütlenmesinde Güncel Eğilimler*. *Toplum ve Bilim*, 105, 166-177.
- Blanc, M. (2010). *‘The impact of social mix policies in France’*. *Housing Studies*, 25(2), 257-272.
- Bond, L., Sautkina, E. ve Kearns, A. (2011). *Mixed Messages about Mixed Tenure: Do Reviews Tell the Real Story?*. *Housing Studies*, 26(1), 69-94.
- Brophy, P. C. ve Smith, R. N., (1997). *‘Mixed income housing: Factors for success’*. *Cityscape: A Journal of Policy Development and Research*, 3(2), 3-31.
- Caesar, C. ve Kopsch, F. (2018). *Municipal Land Allocations: A Key for Understanding Tenure and Social Mix Patterns in Stockholm*. *European Planning Studies*, 26(8), 1663-1681.
- Camina M.M. ve Wood M.J. (2009). *‘Parallel lives: Towards a greater understanding of what mixed communities can offer’*. *Urban Studies*, 46(2), 459-480.
- Carnegiea, A., Norris, M. ve Byrne, M. (2018). *Tenure Mixing to Combat Public Housing Stigmatization: External Benefits, Internal Challenges and Contextual Influences in Three Dublin Neighborhoods*. *Cities*, 79, 12-17.
- Casey R., Coward S., Allen C. ve Powell R., (2007). *‘On the planned environment and neighbourhood life: Evidence from mixed-tenure housing developments twenty years on’*. *Town Planning Review*, 78(3), 311-334.
- Chisholm, E., Pierse, N. ve Chapman, P. H. (2021). *‘Perceived benefits and risks of developing mixed communities in New Zealand: implementer perspectives’*. *Urban Research & Practice*, 39(1), 33-47. <https://doi.org/10.1080/17535069.2020.1801831>
- Crook T., Bibby P., Ferrari E., Monk S., Tang C., Whitehead C. (2016). *‘New housing association development and its potential to reduce concentrations of deprivation: An English case study’*. *Urban Studies*, 53(16), 3388-3404.

- Çınar Erdüzgün, S. (2018). Konut Hakkı Mücadelesinin Süreç ve Aktörler Üzerinden İncelenmesi: Tozkoparan Örneği. (Yüksek lisans tezi). Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Danışan, E. (2012). Violation of Housing Rights Via State, As A Case of Aktaş Neighbourhood, Altındağ. (Yüksek lisans tezi). Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Ankara.
- Darcy, M., Rogers, D. (2014). Inhabitation and Place-Making and the Right to the City: Public Housing Redevelopment in Sydney. *International Journal of Housing Policy*, 14(3), 236-256.
- Daşkiran, F. ve Ak, D. (2015). 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm. *Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi*, 13(3), 264-288.
- Demirkol, S. ve Bereket Baş, Z. (2013). Kentsel Dönüşümün, 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Hak ve Özgürlükler Açısından Ele Alınması. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 2013(108), 23-70.
- Erol, I. (2019). New Geographies of Residential Capitalism: Financialization of the Turkish Housing Market Since the Early 2000s. *International Journal of Urban and Regional Research*, 43(4), 724-740.
- Fenton, A., Lupton, R., Arrundale, R. ve Tunstall, R. (2013). Public Housing, Commodification, and Rights to the City: The US and England Compared. *Cities*, 35, 373-378.
- Genç, F.N. (2014). Gecekonduyla Mücadeleden Kentsel Dönüşüme Türkiye'de Kentleşme Politikaları. Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 1(1), 15-30.
- Górczyńska, M. (2017). Social and Housing Tenure Mix in Paris Intra-Muros. 1990–2010. *Housing Studies*, 32(4), 385-410.
- Groenart, L.E. (2013). Evaluating Tenure Mix Interventions: A Case Study from Sydney, Australia. *Housing Studies*, 28(1), 95-115.
- Groves, R., Middleton, A., Murie, A. ve Broughton, K., (2003). *Neighbourhoods That Work: A Study of the Bournville Estate*. Birmingham, Bristol: The Policy Press.
- Hazar, M.Ç. (2006). Kişilik ve İletişim Tipleri. *Selçuk İletişim*, 4(2), 125-140.
- Jones, C. ve Murie, A., (2006). *The right to buy: analysis & evaluation of a housing policy*. Oxford: Blackwell Publishing.
- Joseph M., Chaskin R. (2010). "Living in a mixed-income development: Resident perceptions of the benefits and disadvantages of two developments in Chicago". *Urban Studies*, 47(11), 2347-2366.
- Jun, H.J. ve Jeong, H. (2018). Residential Satisfaction Among Public Housing Residents Living in Social-Mix Housing Complexes: The Case of the Seoul Metropolitan Area, Korea. *Urban Policy and Research*, 36(3), 319-335.
- Kandaloğlu, N., (2012). *Kentsel Dönüşüm ve Bir Dağıtım Modeli Önerisi*. Doktora Tezi. İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Kearns, A. ve Mason, P. (2007). Mixed Tenure Communities and Neighbourhood Quality. *Housing Studies*, 22(5), 661-691.
- Kearns, A., McKee, M.J., Sautkina, E., Cox, J. ve Bond, L. (2013). How to Mix? Spatial Configurations, Modes of Production and Resident Perceptions of Mixed Tenure Neighbourhoods. *Cities*, 35, 397-408.
- Kenna T. ve O'Sullivan M. (2014). "Imposing tenure mix on residential neighbourhoods: A review of actions to address unfinished housing estates in the Republic of Ireland". *Critical Housing Analysis*, 1(2), 53-62.
- Kjeldsen L., Stender M. (2022). "Bringing social sustainability into the mix: framing planning dilemmas in mixed-tenure regeneration". *Building Research and Information*, 50(7), 709-721.
- Kleinmans R., (2004). "Social implications of housing diversification in urban renewal: A review of recent literature". *Journal of Housing and the Built Environment*, 19(4), 367-390.
- Kurtuluş, H. (2006). Kentsel Dönüşüme Modern Kent Mitinin Çöküşü Çerçevesinden Bakmak. *Planlama*, 2006(2), 7-11.
- Lefebvre, H. (2016). *Mekânın Üretimi* (4. Baskı). Işık Ergüden (Çev.). İstanbul: Sel Yayıncılık.
- Lelévrier C. (2021). "Privatization of large housing estates in France: towards spatial and residential fragmentation". *Journal of Housing and the Built Environment*. DOI: 10.1007/s10901-021-09851-y
- Levin, I., Arthurson, K., Ziersch, A. (2014). Social Mix and the Role of Design: Competing Interests in the Carlton Public Housing Estate Redevelopment, Melbourne. *Cities*, 40, 23-31.
- Livingston, M., Kearns, A. ve Bailey, N. (2013). Delivering Mixed Communities: the Relationship between Housing Tenure Mix and Social Mix in England's Neighbourhoods. *Housing Studies*, 27(8), 1056-1080.
- Livingston, M., Kearns, A. ve Bannister, J. (2014). Neighbourhood Structures and Crime: the Influence of Tenure Mix and Other Structural Factors Upon Local Crime Rates. *Housing Studies*, 29(1), 1-25.
- Madden, D. ve Marcuse, P. (2021). *Aşırı Metalaşma Çağında Konutu Savunmak*. Şerife Geniş (Çev.). Ankara: İdealkent Yayınları.
- Markovich, J. (2015). "They Seem to Divide Us: Social Mix and Inclusion in Two Traditional Urbanist Communities". *Housing Studies*, 30(1), 139-168.
- McIntyre Z. ve McKee K. (2012). "Creating sustainable communities through tenure-mix: The responsabilisation of marginal homeowners in Scotland". *GeoJournal*, 77(2), 235-247.
- Merriam, S. B. ve Tisdell, E. J., (2016). *Qualitative Research: A Guide to Design and Implementation* (4. Baskı). San Francisco: Jossey-Bass.
- Moore T. ve Higgins D. (2016). "Influencing urban development through government demonstration projects". *Cities*, 56, 9-15.
- Morris, A., Jamieson, M. ve Patulny, R. (2012). Is social mixing of tenures a solution for public housing estates?. *Evidence Base*, 1, 1-21.
- Norris, M. (2006). Developing, Designing and Managing Mixed Tenure Estates: Implementing Planning Gain Legislation in the Republic of Ireland. *European Planning Studies*, 14(2), 199-218.
- Norris, M., Byrne, M. ve Carnegie, A. (2019). Combatting Stigmatisation of Social Housing Neighbourhoods in Dublin, Ireland. *International Journal of Housing Policy*, 19(2), 254-266.
- Nouweland, R. ve Randolph, B. (2016). Mixed-tenure development: Literature review on the impact of differing degrees of integration. Report to Frasers Property Australia, City Future Research Centre, UNSW Built Environment. <http://unsworks.unsw.edu.au/fapi/datastream/unsworks:48059/bin41db955d-1af7-443c-9120-9586a0001418?view=true&xy=01>
- Özay, O. L. ve Demirbaş, F. (2017). 6306 Sayılı Kanun Bakımından Kentsel Dönüşüm Süreci ve Tapu Sicil İşlemleri Bakımından Değerlendirilmesi. *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 8(2), 217-248.
- Özdemir Metlioğlu, S. (2017). *Kentsel Dönüşüm Sürecinde Kent Hakkı Mücadelesi: İzmir Karabağlar Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği*. (Doktora tezi). Ege Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir.
- Page MJ, McKenzie JE, Bossuyt PM, ve ark., (2021). "The PRISMA 2020 statement: an updated guideline for reporting systematic reviews". *BMJ*, 372(71), 1-9. doi:10.1136/bmj.n71
- Redmond D. ve Russell P., (2008). "Social housing regeneration and the creation of sustainable communities in Dublin". *Local Economy*, 23(3), 168-179.
- Roberts, M. (2007). *Sharing Space: Urban Design and Social Mixing in Mixed Income New Communities*. *Planning Theory & Practice*, 8(2), 183-204.
- Rolnik, R., 2014. *Place, Inhabitation and Citizenship: the Right to Housing and the Right to the City In The Contemporary Urban World*. *International Journal of Housing Policy*, 14(3), 293-300.
- Rowe, D. J. ve Dunn, J. R. (2015). Tenure-Mix in Toronto: Resident Attitudes and Experience in the Regent Park Community. *Housing Studies*, 30(8), 1257-1280.
- Rowlands, R., Murie, A. ve Tice, A. (2006). *More Than Tenure Mix: Developer and Purchaser Attitudes to New Housing Estates*. Joseph Rowntree Foundation.
- Ruonavaara, H. (1993). "Types and forms of housing tenure: Towards solving the comparison/translation problem". *Scandinavian Housing and Planning Research*, 10 (1), 3-20.
- Sarioğlu Erdoğan, G. P. (2014). "Housing development and policy change: What has changed in Turkey in the last decade in the owner occupied and rented sectors". *Journal of Housing and the Built Environment*, 29(1), 155-175.



- Sarkissian, W. (1976). The Idea of Social Mix in Town Planning: An Historical Review. *Urban Studies*, 13, 231-246.
- Sautkina, E., Bond, E. ve Kearns, A. (2012). Mixed Evidence on Mixed Tenure Effects: Findings from a Systematic Review of UK Studies, 1995–2009. *Housing Studies*, 27(6), 748-782.
- Sinha, A. ve Kasdan, A. (2013). Inserting Community Perspective Research into Public Housing Policy Discourse: The Right to the City Alliance's 'We Call These Projects Home'. *Cities*, 35, 327-334.
- Souza, T.M. (2019). Urban Regeneration and Tenure Mix: Exploring the Dynamics of Neighbour Interactions. *Housing Studies*, 34(9), 1521-1542.
- Söderhäll M. ve Alm Fjellborg A., (2022). "Housing production, tenure mix and social mix". *Housing Studies*. DOI: 10.1080/02673037.2022.2045004
- Sönmez, V. ve Alacapınar, F. G., (2019). *Örneklendirilmiş Bilimsel Araştırma Yöntemleri* (7. Baskı). Ankara: Anı Yayıncılık.
- Şahin, D. ve Birer, E. (2020). Kentsel Dönüşüm Sürecinde Meşrulaştırma ve Bağdat Caddesi Örneği. *Mimarist*, 2020(1), 90-96.
- T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (ÇŞB). 2018-2022 Stratejik Plan. <http://www.sp.gov.tr/upload/xSPStratejikPlan/files/cV5EW+CSB.pdf> Erişim Tarihi: 12 Ocak 2021.
- T. C. Kalkınma Bakanlığı (2018). On Birinci (2019-2023) Kalkınma Planı Konut Politikaları Özel İhtisas Komisyonu Raporu. <https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2020/04/KonutPolitikalarıOzelIhtisas-KomisyonuRaporu.pdf> Erişim Tarihi: 8 Aralık 2020.
- Tekeli, İ. (2015). Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm Yazıları (2. Baskı). İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tersteeg, A.G. ve Pinkster, F.M. (2016). "Us Up Here and Them Down There": How Design, Management, and Neighborhood Facilities Shape Social Distance in a Mixed-Tenure Housing Development. *Urban Studies*, 52(5), 751–779.
- Timulak, L., (2009). "Meta-analysis of qualitative studies: A tool for reviewing qualitative research findings in psychotherapy". *Psychotherapy Research*, 19 (4-5), 591-600.
- Tunstall, R. (2011). How much tenure mix is there in England, how has this changed 1981-2001 and what are the policy implications?. V: ENHR Conference, 5-8 Temmuz 2011 Toulouse, France. <https://www.enhr.net/documents/2011%20Franc/WS03/Tunstall-WS03.pdf>.
- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK). Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması, 2020. <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Gelir-ve-Yasam-Kosullari-Arastirmasi-2020-37404>.
- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK). Hanehalkı Tüketim Harcaması, 2022. <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Household-Consumption-Expenditures-2022-49690>.
- Türkün, A. (2014). Sonuç: Mevcut 'Dönüşüm ve Yenileme Politikaları' Dar Gelirli Toplumsal Kesimlerin Barınma Sorununu Çözebilir mi?. Asuman Türkün (Ed.), Mülk, Mahal, İnsan: İstanbul'da Kentsel Dönüşüm içinde (s.392-436). İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- Usanmaz, D. (2021). "Covid-19 Pandemi Sürecinin Türkiye'de Konut Sektörü Üzerine Etkileri". *Nevşehir Hacı Bektaş Veli Üniversitesi SBE Dergisi*, 11(3), 1352-1365.
- Uzunçarşılı Baysal, C. (2010). İstanbul'u Küresel Kent Yapma Aracı Olarak Kentsel Dönüşüm ve Ardındaki Konut Hakkı İhlalleri: Ayazma(n)'dan Bezirganbahçe'ye Tutunamayanlar. (Yüksek lisans tezi). İstanbul Bilgi Üniversitesi, İstanbul.
- Wang Y. ve Kemeny T. (2022). "Are mixed neighborhoods more socially cohesive? Evidence from Nanjing, China". *Urban Geography*. DOI: 10.1080/02723638.2021.2021714
- Watt P. (2022). "Displacement and estate demolition: multi-scalar place attachment among relocated social housing residents in London". *Housing Studies*, 37(9), 1686-1710.
- Witten, K., Kearns, R., Opit, S. ve Fergusson, E. (2021). Facebook as soft infrastructure: producing and performing community in a mixed tenure housing development. *Housing Studies*. <https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1769035>.
- Wolf, F. M. (1986). *Meta-Analysis: Quantitative Methods for Research Synthesis*. California: Sage Publications.
- Wood, M. (2003). A Balancing Act? Tenure Diversification in Australia and the UK. *Urban Policy and Research*, 21 (1), 45–56.
- Yılmaz, O.K. 2019. Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Uygulayıcı Aktörleri ve Yaptıkları Çalışmaların Sayısal Verileri. *MUTAD*, 4(2), 300-316.
- Ziersch, A., Arthurson, K. ve Levin, I. (2018). Support for Tenure Mix by Residents Local to the Carlton Housing Estate, Melbourne. *Australia. Housing Studies*, 33(1), 58-76.

**Ek 1. Çalışma kapsamında analiz edilen makaleler**

<b>Yazar(lar)</b>	<b>Yayın yılı</b>	<b>İncelenen ülke(ler)</b>	<b>Mülkiyet türleri</b>	<b>Stratejinin temel amacı</b>	<b>Stratejinin uygulanma biçimi</b>	<b>Hangi problemlere çözüm ürettiği</b>	<b>Yarattığı sorunlar</b>
Kjeldsen L., Stender M.	2022	Danimarka	Ev sahipliği; özel konut kiracılığı; dernek konutu kiracılığı	Dezavantajı yüksek kâr amacı gütmeyen aile konutlarının yenilenmesi ve seyreltilmesi	Kentsel yenileme (sosyal konutların kısmen özelleştirilmesi, özel konut inşası- seyreltme)	Konut alanlarının dezavantajlı bir hale gelmesi	Caddeler, sokaklar vb. fiziksel engellerin fiziki bir ayrışma yaratması
Söderhäll M., Alm Fjellborg A.	2022	İsveç	Ev sahipliği; özel konut kiracılığı; kamu konutu kiracılığı; kooperatif tipi konut sahipliği	Sosyal karma oluşturmamak, mahalleleri sakinlerin geliri bakımından heterojen hale getirmek	Mevcut yerleşim alanlarında yeni konut üretimi yoluyla (ağrılıklı olarak kooperatif konutu ve kiralık kamu konutu üretimi)	Yoksulluğun yoğunlaşması	Bölge sakinlerinin özel/kamu kiralık konutlarına karşı (geçmişten gelen) olumsuz algısı
Wang Y., Kemeny T.	2022	Çin	Ev sahipliği; özel konut kiracılığı; kamu konutu kiracılığı; erişilebilir konut sahipliği; ortak mülkiyet tipi konut sahipliği; erişilebilir konut kiracılığı; kamu konutu sahipliği	Düşük geliri vatandaşların yaşam kalitesini iyileştirmek, sürdürülebilir toplum kalkınmasını teşvik etmek	Tüm yeni büyük ölçekli, piyasaya yönelik konut projelerinin erişilebilir konut içermesi (kentsel yeniden geliştirme planları aracılığıyla)	Ayrışma	Sakinlerin gelir düzeyleri arasındaki fark arttıkça komşuluk bağları zayıflar
Watt P.	2022	İngiltere	Ev sahipliği; özel konut kiracılığı; sosyal konut kiracılığı; dernek konutu kiracılığı; ortak öz sermaye tipi konut sahipliği	Dezavantajı yüksek sosyal konutların yenilenmesi ve seyreltilmesi	Sosyal/Kamu konutlarının yenilenmesi yoluyla (seyreltme)	Sosyal konutlardaki anti-sosyal davranışlar ve dangalanma	Bazı sosyal konut sakinlerinin yeni konut alanları ile ilgili aidyet duygusunun zayıflaması/kaybolması, soylulaştırma
Lelévrier C.	2021	Fransa	Ev sahipliği; özel konut kiracılığı; sosyal konut kiracılığı; ilımlı (yarı-özel) kiracılık; sosyal konut sahipliği; öğrenci konutu kiracılığı	Bölgesel eşitsizlik ve ayrışmaya karşı sosyal karma politikalarını uygulamak, mülkiyet çeşitlendirme	Sosyal konutların yenilenmesi yoluyla (seyreltme)	Yoğunlaşan yoksulluk ve dangalanma	Alanın çevreinde küçük ölçekli soylulaştırma, parçalanma
Witten K., Kearns R., O'piti S., Ferguson E.	2021	Yeni Zelanda	Ev sahipliği; özel konut kiracılığı; erişilebilir konut kiracılığı; ortak öz sermaye tipi konut sahipliği; sahiplik için kiralama	Düşük geliri aileler için erişilebilir, iyi kalitede konut sağlama	Yeni konut inşa ederek (master plan aracılığıyla)	Konut sahipliğinin giderek düşmesi, erişilebilir konut arzının çok sınırlı olması ve mevcut konutların düşük kalitede olması	Farklı gruplardaki sakinlerin birbirleriyle uyum zorlukları yaşamaları, sosyal konut sakinleri ile özel konut sakinleri arasında ayrışma
Norris M., Byrne M., Carnegie A.	2019	İrlanda	Ev sahipliği; özel konut kiracılığı; kamu konutu kiracılığı; erişilebilir konut sahipliği; dernek konutu kiracılığı	Sosyal konutlara yönelik dangalanmayı ortadan kaldırmak	Sosyal konutların yenilenmesi yoluyla (seyreltme) ve yeni konut inşa ederek	Anti-sosyal davranışlar, dangalanma, yoksulluğun yoğunlaşması	Farklı gruplardaki sakinlerin birbirleriyle uyum zorlukları yaşamaları, sosyal konut sakinleri ile özel konut sakinleri arasında ayrışma

## Ek I (devamı). Çalışma kapsamında analiz edilen makaleler

Yazar(lar)	Yayın yılı	İncelenen ülke(ler)	Mülkiyet türleri	Stratejinin temel amacı	Stratejinin uygulanma biçimi	Hangi problemlere çözüm ürettiği	Yarattığı sorunlar
Moreira de Souza T.	2019	İngiltere	Ev sahipliği; özel konut kiracılığı; kamu konutu kiracılığı; ortak mülkiyet tipi konut sahipliği	Sosyal konutlara yönelik damgalanmayı ortadan kaldırmak, yoğunlaşmış yoksulluğun dağıtılması	Sosyal konutların yenilenmesi yoluyla (seyretme)	Anti-sosyal davranışlar, damgalanma	Farklı gruplardaki sakinlerin arasında olası çatışmalar
Carnegie A., Norris M., Byrne M.	2018	İrlanda	Ev sahipliği; özel konut kiracılığı; kamu konutu kiracılığı; erişilebilir konut sahipliği; demek konutu kiracılığı	Sosyal konutlara yönelik damgalanmayı ortadan kaldırmak	Sosyal konutların yenilenmesi yoluyla (seyretme) ve yeni konut inşa ederek	Anti-sosyal davranışlar, damgalanma, yoksulluğun yoğunlaşması	Alanda kamu konutu sakinlerine yönelik iç damgalanma
Caesar C., Kopsch F.	2018	İsveç	Ev sahipliği; özel konut kiracılığı; kamu konutu kiracılığı	Mülkiyet türü bakımından dengeli mahalleler oluşturmak	Kamu konutlarının yenilenmesi ve yeni konut inşa ederek (düzenleyici planlama yetkisi aracılığıyla)	Kamu konutlarının yoğunlaşması	
Ziersch A., Arthurson K., Levin I.	2018	Avustralya	Ev sahipliği; özel konut kiracılığı; kamu konutu kiracılığı	Sosyal konutlara yönelik damgalanmayı ortadan kaldırmak	Sosyal konutların yenilenmesi yoluyla (seyretme)	Damgalanma, alanın kötü itibarı	Kamu konutlarının örtülü bir biçimde özelleştirilmesi
Belotti E.	2017	İtalya	Ev sahipliği; özel konut kiracılığı; kamu konutu kiracılığı; ilimli (yarı-özel) kiracılık; sahiplik için kiralama	Yoksulluğun yoğunlaşmasını önlemek, sosyal uyumu artırmak	Kamu konutlarının yenilenmesi ve yeni konut inşa ederek (yeni şehir planı aracılığıyla)	Yoksulluğun yoğunlaşması	Sosyal kutuplaşmayı şiddetlendirebilir; finansal sürdürülebilirlik ile ilgili sorunlar yaratılabilir
Górczyńska M.	2017	Fransa	Ev sahipliği; özel konut kiracılığı; kamu konutu kiracılığı (bedelsiz); sosyal konut kiracılığı	Sosyal dışlanmaya karşı mücadele	Kamu konutlarının yenilenmesi ve yeni konut inşa ederek (Planlı Sosyal Uyum Yasası aracılığıyla)	Sosyo-mekansal kutuplaşma, sosyal eşitsizlik	Sosyal uyumun inşası ve sürdürülmesine yönelik sorunlar
Crook T., Bibby P., Ferrari E., Monk S., Tang C., Whitehead C.	2016	İngiltere	Ev sahipliği; özel konut kiracılığı; erişilebilir konut sahipliği; sosyal konut kiracılığı; kısmi sahiplik	Alan yoksunluğunu azaltmak	Kamu konutlarının yenilenmesi ve yeni konut inşa ederek (Planlama anlaşmaları aracılığıyla)	Yoksunluk, mahallelerin fiziki olarak dezavantajlı durumu	
Tersteeg A.K., Pinkster F.M.	2016	Hollanda	Ev sahipliği; sosyal konut kiracılığı	Sınırları olmayan bir mahalle yaratmak	Yeni konut inşa ederek	Ayrışma	Sakinler arası sosyal gerilimler; iç damgalanma, çatışmalar
Rowe D.J., Dunn J.R.	2015	Kanada	Ev sahipliği; özel konut kiracılığı; erişilebilir konut kiracılığı; kooperatif tipi konut sahipliği	Sosyal olarak uyumlu ve kapsayıcı bir topluluk	Kamu konutların yenilenmesi yoluyla (seyretme)	Alanın kötü itibarı, suç faaliyetleri ve algısı, anti-sosyal davranışlar, sosyal sermayenin zayıflığı	Sakinler arasında etkileşim eksikliği

## Ek I (devamı). Çalışma kapsamında analiz edilen makaleler

Yazar(lar)	Yayın yılı	İncelenen ülke(ler)	Mülkiyet türleri	Stratejinin temel amacı	Stratejinin uygulanma biçimi	Hangi problemlere çözüm ürettiği	Yarattığı sorunlar
Arthurson K., Levin I., Ziersch A.	2015	Avustralya	Ev sahipliği; özel konut kiracılığı; kamu konutu kiracılığı	Sosyal konutlara yönelik damgalanmayı ortadan kaldırmak	Sosyal konutların yenilenmesi yoluyla (seyretme)	Damgalanma, alanın kötü itibarı	Sakinler arası ayrışma
Arthurson K., Levin I., Ziersch A.	2015	Avustralya	Ev sahipliği; özel konut kiracılığı; kamu konutu kiracılığı	Sosyal konutlara yönelik damgalanmayı ortadan kaldırmak	Sosyal konutların yenilenmesi yoluyla (seyretme)	Damgalanma, alanın kötü itibarı	Sakinler arası ayrışma, soylulaştırma
Markovich J.	2015	İngiltere; İskoçya	Ev sahipliği; özel konut kiracılığı; kamu konutu kiracılığı; ortak mülkiyet tipi konut sahipliği; erişilebilir konut kiracılığı	Entegre topluluklar üretmek, sosyal konutların kötü itibarını ve koşullarını iyileştirmek	Yeni konut üretimi- Kent-sel yenileme (yerel plan aracılığıyla)	Ekonomik, mimari, sosyal, sembolik ve çevresel yoksunluk	Anti-sosyal davranışlar
Kenna T., O'Sullivan M.	2014	İrlanda	Ev sahipliği; özel konut kiracılığı; sosyal konut kiracılığı	Dengeli ve karma bir topluluk oluşturmak, erişilebilir konut arzını sağlamak	Yeni konut üretimi (ortak konut stratejisi aracılığıyla)	Konutların boş tutulması	Anti-sosyal davranışlar; dışlanma, yerel ölçekte sosyal ayrışma, emlak değerinin düşmesi
Levin I., Arthurson K., Ziersch A.	2014	Avustralya	Ev sahipliği; özel konut kiracılığı; kamu konutu kiracılığı	Sosyal konutlara yönelik damgalanmayı ortadan kaldırmak	Sosyal konutların yenilenmesi yoluyla (seyretme)	Damgalanma, alanın kötü itibarı	Sakinler arası ayrışma
Arthurson K.	2013	Avustralya	Ev sahipliği; özel konut kiracılığı; kamu konutu kiracılığı	Sosyal konutlara yönelik damgalanmayı ortadan kaldırmak	Sosyal konutların yenilenmesi yoluyla (seyretme)	Sosyo-ekonomik dezavantaj, sosyal konutların yoğunlaşması, alanın kötü itibarı	Mahalle damgalanmasının tamamen ortadan kalkmaması
Kearns A., McKee M.J., Sautkina E., Cox J., Bond L.	2013	İskoçya	Ev sahipliği; özel konut kiracılığı; kamu konutu kiracılığı	Sosyal konutlara yönelik damgalanmayı ortadan kaldırmak	Sosyal konutların yenilenmesi yoluyla (seyretme)	Anti-sosyal davranışlar	
McIntyre Z., McKee K.	2012	İskoçya	Ev sahipliği; özel konut kiracılığı; erişilebilir konut sahipliği; ortak mülkiyet tipi konut sahipliği; ortak öz sermaye tipi konut sahipliği	Sosyal konutların kötü itibarını ve koşullarını iyileştirmek, dengeli ve sürdürülebilir bir şehir yaratmak	Sosyal konutların yenilenmesi yoluyla (yerel konut stratejileri aracılığıyla)	Sosyal konuta olan yoğun talep	Dar gelirli sakinleri savunmasız bırakılması, sosyal kiralık konutların marjinalleştirilmesi
Joseph M., Chaskin R.	2010	ABD	Ev sahipliği; özel konut kiracılığı; erişilebilir konut sahipliği; sosyal konut kiracılığı; erişilebilir konut kiracılığı	Sosyal konutların kötü itibarını ve koşullarını iyileştirmek	Sosyal konutların yenilenmesi yoluyla (seyretme) ve yeni konut inşa ederek (dönüşüm planı aracılığıyla)	Sosyal konutların fiziksel kalitesi	Sakinlerin güvenlik ile ilgili endişeleri, gözetim ve müdahale baskısı, damgalanma ve sosyal izolasyon

## Ek I (devamı). Çalışma kapsamında analiz edilen makaleler

Yazar(lar)	Yayın yılı	İncelenen ülke(ler)	Mülkiyet türleri	Stratejinin temel amacı	Stratejinin uygulanma biçimi	Hangi problemlere çözüm ürettiği	Yarattığı sorunlar
Arthurson K.	2010	Avustralya	Ev sahipliği; özel konut kiracılığı; sosyal konut kiracılığı	Sosyal konutların kötü itibarını ve koşullarını iyileştirmek	Sosyal konutların yenilenmesi; saüş (seyretme) ve yeni konut inşa ederek	Ayrışma, alanın kötü itibarı	Damgalanma
Camina M.M., Wood M.J.	2009	İngiltere; İskoçya	Ev sahipliği; özel konut kiracılığı; kamu konutu kiracılığı	Dengeli ve karma bir topluluk oluşturmak	Yeni konut üretimi ve satın alma hakkı ile mülkiyet çeşitlendirme	Yoksunluk, mahrumiyet	
Redmond D., Russell P.	2008	İrlanda	Ev sahipliği; özel konut kiracılığı; erişilebilir konut sahipliği; sosyal konut kiracılığı	Sosyal konutların kötü itibarını ve koşullarını iyileştirmek, dengeli ve sürdürülebilir bir şehir yaratmak	Sosyal konut sitelerinin yıkılarak daha yüksek yoğunluklu karma mülkiyetli konut alanı inşa etmek	Sosyal konutların fiziksel ve yönetsel sorunları	Kentin genelinde sunulan sosyal konut miktarının azalması, kamu arazilerinin özelleştirilmesi
Roberts M.	2007	İskoçya	Ev sahipliği; özel konut kiracılığı; kamu konutu kiracılığı; ortak mülkiyet tipi konut sahipliği	Sosyal konutların kötü itibarını ve koşullarını iyileştirmek	Sosyal konutların yenilenmesi/ iyileştirilmesi yoluyla (seyretme) ve yeni konut inşa ederek (eski ve terk edilmiş endüstriyel alanın dönüşümü aracılığıyla) (kör mülkiyet yaklaşımı)	Sakinler arası etkileşim eksikliği, sosyal konutların itibarsızlığı ve bakımsızlığı	
Arthurson K.	2007	Avustralya	Ev sahipliği; özel konut kiracılığı; sosyal konut sahipliği	Sosyal konutların kötü itibarını ve koşullarını iyileştirmek	Kentsel dönüşüm araçlarıyla sosyal konutların yenilenmesi ve seyretilmesi	Alanın kötü itibarı	Sosyal konut miktarının azalması, sosyal konutların özelleştirilmesi, çok sayıda sosyal konut kiracısının yerinden edilmesi
Casey R., Coward S., Allen C., Powell R.	2007	Birleşik Krallık	Ev sahipliği; özel konut kiracılığı; kamu konutu kiracılığı; dernek konutu kiracılığı	İş, ev ve eğlence ortamlarını bütünlendiren, iyi planlanmış, kendi kendine yetebilen mahalleler oluşturmak ve sosyal karışım yaratmak, sosyal etkileşimi teşvik etmek	Yeni konut üretimi (kör mülkiyet yaklaşımı)	Damgalanma ve alanın kötü itibarı	
Norris M.	2006	İrlanda	Ev sahipliği; özel konut kiracılığı; kamu konutu kiracılığı; erişilebilir konut sahipliği; dernek konutu kiracılığı	Dengeli ve karma bir topluluk oluşturmak	Yeni konut üretimi (Part V of the Planning and Development Act 2000 aracılığıyla) (kör mülkiyet yaklaşımı)	Sosyal ayrımcılık	Yönetime dair çeşitli zorluklar