WORLD URBAN FORUM
THIRTEENTH SESSION
BAKU, AZERBAIJAN | 17-22 MAY 2026

UN-HABITAT

#WUF13

Dünyayı Barındırmak:

Güvenli ve Dayanıklı Şehirler ve Topluluklar

WUF13 ARKA PLAN BELGESİ

GİRİŞ

Yeterli konut, bir insan hakkıdır. 1948 tarihli Evrensel İnsan Hakları Beyannamesi'nde yeterli bir yaşam standardına sahip olma hakkının bir parçası olarak tanınan ve 1966 tarihli Uluslararası Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklar Sözleşmesi ile de teyit edilen bu hak, barınmanın çok ötesine geçen geniş bir içeriğe sahiptir. Güvenceli tapu ve mülkiyet, hizmetlere ve altyapıya erişim, uygun konum ve karşılanabilir maliyet ile bunların yanı sıra yaşanabilir, erişilebilir ve kültürel açıdan uygun konut koşulları da bu hakkın kapsamına girmektedir.

Dünya, küresel bir konut kriziyle yüz yüzedir. 2,8 milyardan fazla insan yetersiz konut koşullarında yaşamaktadır; bunların 1,1 milyarı gecekondu ve enformel yerleşim alanlarında barınmakta, 300 milyondan fazlası ise evsizlik sorunuyla mücadele etmektedir. Hızlı kentleşme bu sorunu daha da derinleştirecektir; 2050 yılına kadar dünya nüfusunun yüzde 68'inin şehirlerde yaşaması beklenmekte ve bu rakam, 2,5 milyarlık bir artışa karşılık gelmektedir.

Konut krizinin yol açtığı sonuçlar salt barınma sorunuyla sınırlı kalmayıp sağlık, refah, ekonomik üretkenlik ve siyasi istikrar üzerinde hem yerel hem de küresel ölçekte derin izler bırakmaktadır. Bu kriz; sürdürülebilir ve kapsayıcı kentlerin inşasını sekteye uğratmakta, insani gelişme ve toplumsal uyum açısından da köklü bir tehdit oluşturmaktadır. Bu sorunun üstesinden gelmek, yalnızca konut inşa etmekten ibaret değildir. Uluslararası alanda kabul görmüş çerçeve doğrultusunda yeterli konuta ilişkin insan hakkının tanınmasını, korunmasını ve hayata geçirilmesini; aynı zamanda toprağın sosyal ve çevresel işlevinin de gözetilmesini gerektirmektedir.

Konut, 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Gündemi'nin temel taşlarından birini oluşturmaktadır.SDG 11 — Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar — hedefinin merkezinde yer alan konut; yedi Sürdürülebilir Kalkınma Hedefinin hayata geçirilmesi için vazgeçilmez bir öneme sahipken diğer sekiz hedefe de doğrudan katkı sağlamaktadır. Yeterli konut; sağlık, eğitim, onur, güvenlik ve sosyal kapsayıcılık alanlarında ilerlemenin önünü açmakta, bu yönüyle insan onurunun, güvenliğinin ve refahının temel güvencesi olmaktadır.

Konut, güvenli ve dirençli şehirlerin ve toplulukların vazgeçilmez bir unsurudur. Bugün iklim değişikliği ve çevre tahribatından çatışma, yerinden edilme ve insani krizlere uzanan birbiriyle bağlantılı küresel sorunlar, insan yerleşim alanlarının güvenliğini ve direncini giderek zayıflatmaktadır. Tüm bu gelişmeler milyonlarca insanı yurtlarından etmiş, evleri yıkıma uğratmış ve konut dışı kalma sorununu daha da ağırlaştırmıştır. SDG 11'in öngördüğü vizyona ulaşmak bu nedenle giderek belirsizleşmektedir. Ne var ki konut; krizlerin ardından yeniden ayağa kalkma ve dirençlilik süreçlerinin kritik bir gereği olmayı sürdürmektedir. Evlerin yeniden inşası, insanların onurunu yeniden kazanmasını sağlar, toplulukları canlandırır ve kriz sonrası ortamda barış, istikrar ve sürdürülebilir kalkınmanın zeminini hazırlar.

Konutu merkeze almak hem acil bir zorunluluk hem de vazgeçilmez bir adımdır. 2016 yılında kabul edilen Yeni Kentsel Gündem, sürdürülebilir kentleşme ve daha geniş ölçekli sürdürülebilir kalkınmanın sağlanmasında konutun belirleyici rolünü bir kez daha ortaya koymuştur. SDG 11 de herkesin 2030 yılına kadar yeterli konuta ve temel hizmetlere erişiminin güvence altına alınması ile gecekondu bölgelerinin dönüştürülmesinin ne denli acil olduğunun altını çizmektedir. Ancak konut krizi, uluslararası kalkınma gündemleri oluşturulurken ve uygulamaya konulurken çoğu zaman gereken aciliyetle ele alınmamıştır. Oysa konut; küresel, ulusal ve yerel düzeydeki politikaların ve programların merkezine yerleştirilmek zorundadır.

GİRİŞ

Yeterli konut; insanlar, topluluklar ve gezegen için dönüştürücü faydalar sunmaktadır. Yaşam kalitesini yükseltmekte, yoksulluğu azaltmakta, çevresel bozulmayı ve hastalıkları önlemektedir. Konut, topluluk refahının merkezinde yer almakta; özellikle çocukların sağlığı, eğitimi ve öğrenme çıktıları açısından belirleyici bir rol oynamaktadır. Ekonomik boyutuyla konut; iş yaratan, servet üreten ve pek çok sektörü besleyen önemli bir büyüme motorudur. Çoğu hane için en büyük finansal yatırımı ve istikrarın kaynağını temsil etmektedir. Güvenli bir ev; kimlik, aidiyet ve toplumsal katılım duygusunu besleyerek insanların yaşadıkları toplulukların kültürel, sosyal ve siyasi yaşamına etkin biçimde katkıda bulunmalarını sağlar. Bunların yanı sıra sürdürülebilir ve dirençli konut inşası, iklim değişikliğiyle mücadelede ve ona uyum sağlamada da hayati bir işlev üstlenmektedir. Yeterli konutun sağladığı bu faydalar, yetersiz koşullarda yaşayan düşük gelirli ve kırılgan gruplar için çok daha büyük bir anlam taşımaktadır.

Liderler, yeterli konut konusundaki eylem çağrılarını yenilemiş ve güçlendirmiştir. 2023'ten itibaren birbirini izleyen küresel taahhütler, konutu sürdürülebilir kalkınmanın merkezine taşıma yönündeki ortak iradenin somut bir göstergesi olarak belirginleşmektedir. 2023 yılında üye devletler, BM-Habitat Meclisi'nde iki önemli karar kabul etti: "Herkes İçin Yeterli Konut" ile "Enformel Yerleşimlerin ve Gecekondu Bölgelerinin Dönüşümünün Hızlandırılması" kararları. Bu iki karar, konutu küresel bir öncelik olarak yeniden teyit etmiştir. Söz konusu kararlar aynı zamanda, siyasi taahhütlerin somut önerilere ve eylemlere dönüştürülmesi amacıyla tarihi ve kapsayıcı bir platform niteliği taşıyan "Herkes İçin Yeterli Konut Açık Uçlu Hükümetlerarası Uzman Çalışma Grubu"nun kurulmasını da beraberinde getirmiştir.

Bu ivmenin üzerine inşa edilerek 2024 yılında dünya liderleri Geleceğe Sözleşme'yi onaylamış ve herkesin yeterli, güvenli ve karşılanabilir konutlara erişiminin sağlanmasını taahhüt etmiştir.

İkinci Sosyal Kalkınma Dünya Zirvesi Siyasi Bildirgesi, konutu sosyal kalkınmanın temel bir etkinleştiricisi olarak tanımlamıştır. Öte yandan devlet ve hükümet başkanları, 24 Eylül 2025 tarihinde New York'ta Kenya Cumhurbaşkanı Sayın Dr. William Samoei Ruto'nun daveti üzerine bir araya geldikleri Yeterli ve Karşılanabilir Konut Üzerine Küresel Şampiyonlar Üst Düzey Yuvarlak Masa Toplantısı'nda "Yeterli ve Karşılanabilir Konut İçin Eylem Çağrısı"nı yayımlamıştır.

Tüm bu kilometre taşları, yeterli konutu küresel işbirliğinin ve sürdürülebilir kentleşmenin belirleyici bir önceliği haline getirmeye yönelik tutarlı bir yol haritası ortaya koymaktadır. Bu güçlü ivme, "Dünyayı Barındırmak: Güvenli ve Dirençli Şehirler ve Topluluklar" temasıyla düzenlenecek olan Dünya Kent Forumu'nun on üçüncü oturumunda (WUF13) doruk noktasına ulaşacaktır.

Ülkeler, yeterli konut alanındaki küresel eylemlerin öncülüğünü BM-Habitat'ın üstlenmesini talep etmiştir. 2025 yılında üye devletler, BM-Habitat'ın 2026–2029 Stratejik Planı'nı onaylamıştır. Konut, arazi ve temel hizmetleri kuruluşun çalışmalarının merkezine yerleştiren bu plan, ajansı herkes için yeterli ve karşılanabilir konut hedefi doğrultusunda yürütülecek koordineli küresel çabaların mimarı konumuna taşımaktadır.

WUF13 DİYALOGLAR

Diaylog 1

Küresel konut krizi: Plan nedir?

- Dünya genelinde 2,8 milyara kadar insan çeşitli biçimlerde yetersiz konut koşullarıyla karşı karşıyadır; 300 milyondan fazla kişi ise evsizlik sorununu bizzat yaşamaktadır.
- Küresel ölçekte hane gelirinin konut için harcanan payı — satın alma, inşaat, kira veya faturalar dahil — önerilen yüzde 30 eşiğini aşmaktadır. En ağır yük, yüzde 40'ı geçen oranıyla Sahra Altı Afrika'da yaşanmakta; bunu Kuzey Afrika ve Batı Asya izlemektedir.
- 2030 yılına kadar küresel konut ihtiyacının karşılanabilmesi için yaklaşık 3 milyar insana, yani dünya nüfusunun neredeyse yüzde 40'ına yeterli konut sağlanması gerekmektedir. Bu ihtiyacın yüzde 90'a yakın bölümü; hızla kentleşen ülkelerde ve ikincil şehirlerde olmak üzere Sahra Altı Afrika ile Güneydoğu Asya'dan kaynaklanacaktır. Bu durum, küresel ölçekte her gün yaklaşık 96.000 yeterli konut biriminin üretilmesi anlamına gelmektedir.
- 2011–2022 yılları arasında Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) ülkelerinde nüfusa oranla konut stoku büyük ölçüde sabit kalmış ya da yalnızca marjinal düzeyde artmıştır. Bu dönemde yeni konut inşaat maliyetleri yüzde 70'in üzerinde yükselirken (2000–2019) reel konut fiyatları da keskin bir artış göstererek kişi başına düşen gayri safi yurt içi hasıla büyümesinin çok ötesine geçmiştir.
- 2022 itibarıyla dünya genelinde 2,2 milyar insan hâlâ güvenli içme suyu hizmetlerinden yoksundur; 3,5 milyar kişi güvenli sanitasyon imkânına sahip değildir ve 2 milyar kişi temel hijyen hizmetlerine erişememektedir.
- Sel, fırtına, kuraklık ve orman yangınları gibi aşırı hava olayları konut krizini daha da derinleştirmekte ve 2023 yılında 20 milyondan fazla insanı yerinden etmiştir.

Dünya, benzeri görülmemiş bir ölçek ve karmaşıklıkta konut kriziyle yüzleşmektedir. Herkesin yeterli konuta erişiminin sağlanmasındaki güçlükler yeni olmamakla birlikte, bu sorunlar artık hem gelişmekte olan hem de gelişmiş ülkeleri etkisi altına alan küresel çaplı bir krize dönüşmüştür. Bugün yaklaşık 3 milyar insan, yani her üç kişiden biri yetersiz konut koşullarında yaşamakta; 1 milyarı aşkın kişi ise 2050 yılına kadar 3 milyara ulaşması öngörülen enformel yerleşim alanlarında ve gecekondu bölgelerinde barınmaktadır.

Bu kriz tek bir bölgeyle sınırlı kalmayıp dünya genelinde sürdürülebilirliği, toplumsal uyumu ve ekonomik istikrarı zayıflatan derin yapısal eğilimleri yansıtmaktadır. Kriz; yüksek düzeyde bir aciliyet ve belirsizlik barındırmakta, süregelen bozulmayı önlemek için hızlı ve koordineli müdahaleleri zorunlu kılmaktadır. Erişim, karşılanabilirlik, yeterlilik ve güvenceli tapu gibi birden fazla boyutu kapsayan bu kriz çok katmanlı bir nitelik taşımaktadır. Pek çok bölgede artan konut maliyetleri, durağan gelirler ve yetersiz kamu yatırımları eşitsizlikleri derinleştirmiş; milyonlarca insanı yeterli konut imkânının dışında bırakmıştır.

Hem olgunlaşmış hem de gelişmekte olan konut piyasalarında, karşılanabilir ve merkezi konumdaki konut açığı spekülatif yatırımlar ve boş mülklerle bir arada varlığını sürdürmekte; bu durum arazi ve konut sistemlerindeki yapısal dengesizlikleri gözler önüne sermektedir. Hızla kentleşen pek çok ülkede ise sınırlı kurumsal kapasite ve parçalı yönetişim yapısı, kapsayıcı konut üretiminin geniş ölçekte planlanmasını, finanse edilmesini ve hayata geçirilmesini güçleştirmektedir. Küresel ölçekte sorun; yeterli altyapı, ulaşım ve hizmetlerden yoksun biçimde kent çeperlerine sürüklenen yeni yapılaşmalarla daha da ağırlaşmakta, mekânsal eşitsizlikleri pekiştirmekte ve kapsayıcı kentsel gelişimin önünde ciddi bir engel oluşturmaktadır.

Bu dinamikler yalnızca konut açığını sürdürmekle kalmayıp arazinin sosyal ve ekolojik işlevlerini de aşındırmakta; yeterli konut hakkının hayata geçirilmesine yönelik çabaları ciddi ölçüde zayıflatmaktadır. Söz konusu dinamikler enformel yerleşim alanlarının ve gecekonduların çoğalmasına, evsizliğin artmasına ve gençlerin ile kırılgan grupların yeterli konuta erişim imkânından dışlanmasına yol açmaktadır. Yalnızca düşük gelirli gruplar için değil, giderek artan oranda çalışan ve orta sınıf için de merkezi konumda ve karşılanabilir fiyatlarda konut bulmak kronik bir sorun haline gelmiştir.

Konut krizi küresel bir nitelik taşısa da en ağır sonuçlarını hızla kentleşen Küresel Güney şehirlerinde hissettirmektedir. Bu şehirlerde yüz milyonlarca insan, çoğunlukla kamu arazilerinde ya da marjinal alanlarda, standart altı koşullarda yaşamakta; temel hizmetlerden ve güvenceli tapudan yoksun kalmaktadır.

Konut krizinin etkileri, insani gelişmenin tüm boyutlarını derinden sarsmaktadır. Yetersiz konut koşulları insanları sağlık risklerine, şiddete ve sosyal dışlanmaya açık hale getirirken aşırı konut maliyetleri gıda, eğitim ve sağlık hizmetlerine ayrılabilecek geliri önemli ölçüde kısıtlamaktadır. Kötü konut koşulları işgücü verimliliğini düşürmekte ve iklim tehlikelerine karşı savunmasızlığı artırmaktadır. Çatışmalar, afetler ya da zorla tahliyeler nedeniyle yaşanan yerinden edilme ve konut kaybı; geçim kaynaklarını zedelemekte, sosyal ağları bozmakta ve psikolojik açıdan derin yaralar açmaktadır.

Küresel konut krizinin ardında birden fazla ve bağlama özgü neden yatmaktadır: hızlı kentleşme, nüfus artışı, yoksulluk, yüksek arazi ve inşaat maliyetleri, zayıf yönetişim, finansmana sınırlı erişim ve derinleşen eşitsizlik. Konutun finansallaşması gibi yapısal etkenler ise evleri yaşanacak mekânlar olmaktan çıkarıp spekülatif varlıklara dönüştürerek eşitsizliği daha da artırmıştır. Yeterli Konut Hakkı Özel Raportörü bu dönüşümü, konutun "güvenli ve onurlu yaşam alanları sunma" yönündeki özsel işlevinden koparılması olarak tanımlamıştır. Bu krizin üstesinden gelmek, koordineli ve çok düzeyli bir eylem anlayışını gerektirmektedir. Hükümetlerin konut açığını gidermek için konut arzını altyapı, istihdam ve hizmetlerle ilişkilendiren bütünleşik konut, arazi ve kentsel politikalar oluşturması gerekmektedir. Mali ve düzenleyici önlemler spekülatif yatırımların önünü kesebilir ve sermayeyi karşılanabilir ile piyasa dışı konut üretimine yönlendirebilir.

Topluluk öncülüğündeki, kooperatif ve sınırlı kâr amaçlı modellerin güçlendirilmesi de yeterli konuta erişimi genişletirken yerel ekonomik faydaların korunmasına katkı sağlayabilir. Şehirler krizin en ön saflarında yer almakla birlikte çoğunlukla etkili müdahale için gereken mali ve kurumsal kapasiteden yoksundur. Ulusal hükümetler ve uluslararası ortaklarla koordinasyonu sağlarken yerel yönetimleri güçlendirmek büyük önem taşımaktadır. Konut alanındaki kamu ve özel yatırımların arazi yönetimi, finansman sistemleri ve kentsel planlama alanındaki reformlarla eş zamanlı yürütülmesi zorunludur.

Diyalog; yeterlilik, erişim, karşılanabilirlik ve finansallaşmanın birbirine bağlı sorunlarını ele alarak küresel konut krizini tüm boyutlarıyla inceleyecektir. Yeterli konutu herkes için gerçek kılabilecek ölçeklenebilir ve kapsayıcı yaklaşımları ortaya koyan temel eğilimleri ve yerel yenilikleri de ele alacaktır.

Diyalog aşağıdaki soruları ele alacaktır:

1. **Demografik değişim, kentleşme, göç ve değişen hane yapıları bağlamında erişilebilir ve karşılanabilir yeterli konuta ulaşma sürecini şekillendiren temel zorluklar ve fırsatlar nelerdir? Özellikle marjinalleşmiş veya hizmetlerden yoksun gruplar başta olmak üzere sosyal kapsayıcılığı etkin biçimde destekleyen girişimler hangileridir ve bu girişimler farklı bağlamlarda nasıl ölçeklendirilebilir ve uyarlanabilir?**
2. **Konutun finansallaşması konut sistemlerini nasıl bozmakta ve erişilebilirlik ile karşılanabilirlik krizini nasıl derinleştirmektedir? Bu etkileri hafifletmek için hangi politika, düzenleyici ve mali tedbirler hayata geçirilebilir?**
3. **Her düzeydeki hükümetler, özel sektör ve kâr amacı gütmeyen kuruluşlar piyasa etkinliğini, karşılanabilirliği ve kapsayıcılığı dengeleyen uzun vadeli konut stratejilerini nasıl geliştirmektedir? Hangi önlemler hangi koşullar altında etkili olduğunu kanıtlamıştır?**

Diyalog 2

Kayıt Dışı Yerleşimlerin ve Gecekonduların Dönüşümü

- 2020 itibarıyla kentsel alanlarda yaklaşık 1,1 milyar insan gecekondu veya gecekondu benzeri koşullarda yaşamaktaydı. Önümüzdeki otuz yıl içinde küresel gecekondu nüfusunun 2 milyar kişi daha artması öngörülmektedir.
- Gecekondu koşullarında yaşayan tahmini 1,1 milyar kişinin 350 ila 500 milyonunu çocuklar oluşturmaktadır.[33]
- Günümüzde gecekondu sakinlerinin yüzde 85'i üç bölgede yoğunlaşmıştır: Orta ve Güney Asya (359 milyon), Doğu ve Güneydoğu Asya (306 milyon) ve Sahra Altı Afrika (230 milyon).
- Son yirmi yılda, tahminen 76 milyon kişi şehir içindeki kayıt dışı yerleşim alanlarından — başta kalkınma kaynaklı zorunlu tahliyeler olmak üzere — yerinden edilmiştir.

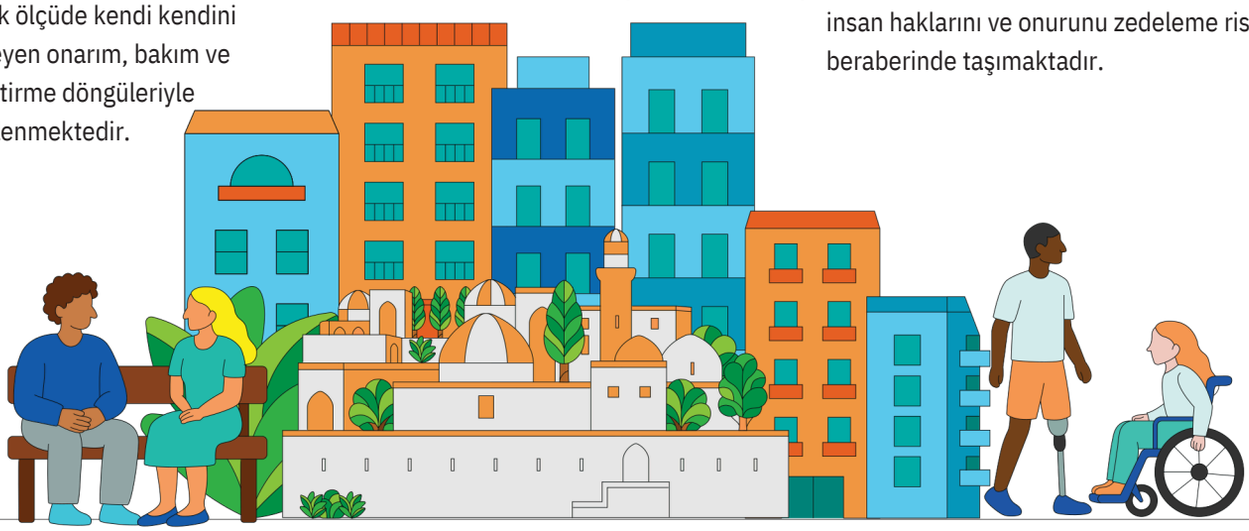
Kayıt dışı yerleşim alanlarında ve gecekondurlarda yaşayan insanların içinde bulunduğu durum, küresel konut krizinin en ağır boyutlarından birini oluşturmaktadır. Bu insanlar; yetersiz su temini, yetersiz sanitasyon, aşırı kalabalık, güvensiz ve harap yapılar, çevresel tehlikelere maruziyet ve güvencesiz tapu gibi zorlu koşullarla baş başadır. Yaşadıkları mahalleler sağlık, eğitim ve diğer temel hizmetlere çok daha kısıtlı erişim imkânı sunmakta; bu durum eşitsizlikleri daha da derinleştirmektedir.

Kayıt dışı olarak inşa edilmiş konutlar ve mahalleler; özellikle arazi, konut ve kentsel politikaların sakinlerin ihtiyaçlarıyla örtüşmediği bağlamlarda, süregelen ve büyük ölçüde kendi kendini besleyen onarım, bakım ve iyileştirme döngüleriyle şekillenmektedir.

Ne var ki kayıt dışı yerleşim alanları yalnızca politika yetersizliklerinin bir sonucu olarak değerlendirilmemelidir. Bu alanlar, resmi gelişimin yanı sıra dünyanın kentsel büyümesini büyük ölçüde biçimlendiren başlıca kentleşme biçimlerinden birini oluşturmaktadır. Bu tür büyüme, milyonlarca insan için kentlerde karşılanabilir barınağa ve fırsatlara erişmenin kritik ve çoğu zaman tek yolu olmuştur. Bununla birlikte söz konusu büyüme; başta sakinlerin yaşam kalitesini ve uzun vadeli beklentilerini olumsuz etkileyen gecekondu benzeri koşullar olmak üzere ciddi zorluklarla da iç içe geçmektedir.

1990'ların ortasından bu yana geliştirilen iyileştirme yaklaşımları, mevcut uygulamalar, topluluk inisiyatifleri ve kademeli gelişim üzerine inşa edilerek kayıt dışılığın içinde ve onunla birlikte çalışmanın umut verici yollarını sunmaktadır. Bununla birlikte deneyimler; yetersiz katılım, geçim kaynakları ile bağlantının zayıflığı ve iyileştirme süreçlerinin daha geniş kentsel sistemlerle entegrasyonundaki güçlükler gibi kalıcı sınırlılıklara da işaret etmektedir. Bugün iklim değişikliğinin hızlanan etkileri, biyoçeşitlilik kaybı ve kentlerin dijital dönüşümü kayıt dışı yerleşim alanlarını ve bu alanlara yönelik politikaları yeniden şekillendirmekte; daha uyarlanabilir, kapsayıcı ve ileriye dönük yaklaşımları zorunlu kılmaktadır.

Pek çok şehirde yerel politikalar, yapı yönetmelikleri ve finansman mekanizmaları kentsel kayıt dışılığı hâlâ cezalandırmaktadır. Konut krizinin kapsamlı biçimde ele alınması; kayıt dışı süreçlerin ve mahallelerin çeşitliliğinin tanınmasını ve bu alanlardaki güçlü yönlerin değerlendirilmesini gerektirmektedir. Kayıt dışı yerleşim alanları; katılımcı yaklaşımlar, çeşitli tapu düzenlemelerinin tanınması ve kademeli, yerinde iyileştirmeye olanak tanıyacak planlama yönetmeliklerinin uyarlanması yoluyla desteklenebilir. Kayıt dışılığı yalnızca ortadan kaldırmaya ya da engellemeye yönelik politika seçimleri hem maliyetli hem de etkisizdir; üstelik etkilenen toplulukların insan haklarını ve onurunu zedeleme riskini de beraberinde taşımaktadır.



Kayıt dışı yerleşim alanlarının iyileştirilmesi ve dönüştürülmesi; geliştirilmiş altyapı ve temel hizmetlerin yanı sıra kademeli öz yardım ve topluluk öncülüğündeki konut iyileştirmeleri için kurumsal destek gerektirmektedir. Bu süreç aynı zamanda tapu güvencesini pekiştirecek, arazi düzenlemesini mümkün kılacak ve arazi yönetişimine kapsayıcı yaklaşımlar getirecek müdahalelere de bağlıdır. Bölgeleme, planlama, arazi hakları ve yapı standartlarını kapsayan esnek hukuki ve düzenleyici çerçeveler, bu uzun vadeli dönüşümlerin vazgeçilmez destekleyicileridir. Temel eylemler arasında şunlar yer almaktadır: konut ihtiyaçlarına, gelir düzeylerine ve baş etme stratejilerine ilişkin veri sistemlerinin ve yerelleştirilmiş bilginin güçlendirilmesi; iyileştirme programlarının tasarımına, uygulanmasına ve denetimine anlamlı topluluk katılımının sağlanması; arazi temelli finansman araçları, topluluk tarafından yönetilen fonlar ve kayıt dışı gelirlere uyarlanmış kapsayıcı kredi çözümleri gibi uzun vadeli finansman mekanizmalarının oluşturulması.

Gecekondu dönüşümü; yeterli yaşam koşullarına kademeli olarak ulaşmayı ve yeterli konuta ile yeterli bir yaşam standardına sahip olma hakkını gerçekleştirmeyi amaçlayan uzun vadeli, bütünleşik ve kapsayıcı bir süreçtir. Etkili iyileştirme; bu mahalleleri ayakta tutan kayıt dışı inşaat becerilerinin, kaynaklarının, finansman uygulamalarının, yönetişim düzenlemelerinin ve geçim stratejilerinin tanınmasını zorunlu kılmaktadır. Bunun amacı, bu alanları geride bırakmak değil; sosyal, fiziksel ve ekonomik açıdan daha geniş kentin bir parçası haline getirmektir.

İstihdam ve geçim kaynakları bu dönüşümün merkezinde yer almaktadır. Kayıt dışı istihdam, dünya nüfusunun yarısından fazlasına geçim imkânı sağlamakta; düşük ve orta gelirli ülkelerdeki konut inşaatının büyük bölümü de kayıt dışı iş gücüne dayanmaktadır. Sakinler işleyen piyasalara, iş ve eğitim fırsatlarına erişemedikçe yapılı çevrelerini iyileştirmek için gereken geçim kaynaklarını sürdüremeye devam edeceklerdir. Bu nedenle iyileştirme programları, mahallelerin uzun vadeli gelişimini ve toplulukların direncini desteklemek amacıyla mesleki eğitim ve istihdam fırsatlarını da kapsamalıdır.

Resmi ana altyapıya ve temel kent düzeyindeki hizmetlere yapılan yatırımlar vazgeçilmez olmayı sürdürmektedir. Öte yandan kayıt dışı yerleşim alanlarının dönüşümü; sakinlerin kapasitesini ve inisiyatifini tam anlamıyla tanımayı ve değerlendirmeyi, kayıt dışı arazi ile konut piyasalarını ise resmi kentsel planlama ve politika süreçlerine entegre etmeyi gerektirmektedir. Öz yardım yapılaşması için altyapılı arsa sunan Endonezya'nın Kampung İyileştirme Programı, Tayland'ın Baan Mankong programında görüldüğü gibi topluluk öncülüğündeki girişimlerle gerçekleştirilen büyük ölçekli kentsel köy iyileştirmeleri ve çeşitli Latin Amerika şehirlerinde kayıt dışı tapunun tanınması gibi başarılı deneyimler; kayıt dışılığa karşı değil, onunla birlikte çalışan yaklaşımların değerini açıkça ortaya koymaktadır.

Gecekonduların ve kayıt dışı yerleşim alanlarının dönüştürülmesi; sakinleri temsil eden örgütleri bir araya getiren katılımcı ve yerinde iyileştirme yaklaşımlarını gerektirmektedir. Tahliyeler ve yeniden yerleştirmeler mümkün olan her durumda kaçınılmalı; yalnızca yerleşim alanlarının ciddi ve giderilemez risklerle karşı karşıya olduğu ve yeterli güvenceler, koruma mekanizmaları ile yeniden yerleşim standartlarının eksiksiz biçimde uygulandığı durumlarda değerlendirilmelidir.

Temel zorluklardan biri, konut yönetmeliklerinin ve standartlarının maliyeti artırmadan, kayıt dışı inşaat uygulamalarını dışlamadan ya da yerinden edilmeye ve soylulaştırmaya yol açmadan nasıl geliştirilebileceğini belirlemektir. Bu süreçte kayıt dışılığın olumlu yönleri — esneklik, karşılanabilirlik, beceriklilik, güçlü topluluk ağları, akrabalık bağları ve hızlı uyum sağlama kapasitesi — kullanılabilir ve kullanılmalıdır.

Bu diyalog; güncel eğilimleri ve ortaya çıkan zorlukları ele alacak, kayıt dışılığın potansiyelini karşılanabilir ve yeterli konuta erişimi genişletmek için nasıl harekete geçirilebileceğini ve bu potansiyeli kısıtlayan etkenlerin nasıl aşılabileceğini inceleyecektir.

Bu diyalog aşağıdaki soruları ele alacaktır:

1. **Kentleşme eğilimleriyle aynı adımda ilerlerken insanların haklarını güvence altına almak, kayıt dışılığı (kayıt dışı geçim kaynaklarını da kapsayacak biçimde) cezalandırmak yerine ondan yararlanmak ve dijital dönüşüm çağında iklim krizine yanıt vermek için iyileştirme stratejilerinde hangi köklü değişiklikler gerekmektedir?**

2. **Yeni gecekondu oluşumunun önlenmesi, yeterli ve karşılanabilir konutun yeterli miktarda sunulmasıyla nasıl sağlanabilir?**

3. **Sakinlerin ve toplulukların çabalarını (kayıt dışı ekonomi ile vatandaş verisi ve katılımı) yerel yönetimler ve konut kurumlarıyla (resmi planlama ve konut politikaları) etkin biçimde buluşturmak için nasıl bir hibrit yönetişim ve planlama çerçevesine ihtiyaç vardır?**

4. **Kayıt dışı yerleşim alanlarında kapsayıcı, daha yüksek kaliteli ve erişilebilir hizmetler ile altyapı sunan çözümler sürdürülebilir biçimde nasıl finanse edilebilir?**

Diyalog 3

Kriz Toparlanması ve Yeniden Yapılanmanın Merkezinde Konut

- 2022 yılı sonunda başta çatışmalar olmak üzere çeşitli nedenlerle zorla yerinden edilen kişi sayısı 123 milyonu aşmıştır.
- Zorla yerinden edilen 123 milyon kişinin yüzde 60'tan fazlası kentsel alanlarda sığınak ve fırsatlar aramaktadır.
- 2022 yılı boyunca afetler nedeniyle 32,6 milyon iç yerinden edilme vakası bildirilmiş; yıl sonunda 8,7 milyon kişi yerinden edilmiş olarak kalmaya devam etmiştir.
- Afetle bağlantılı iç yerinden edilmeler, 2022 yılındaki tüm yeni yerinden edilmelerin yarısından fazlasını, yani yüzde 54'ünü oluşturmuştur.

Çatışmalar, şiddet, güvensizlik, doğal afetler ve iklimle bağlantılı etkiler; insanların toplu olarak yerinden edilmesine, toplulukların kökünden sökülmesine ve konut stokunun büyük ölçüde hasar görmesine ya da yıkılmasına yol açmaktadır. İnsanlar üzerindeki etkisi son derece derin olan bu süreç; fiziksel zarar, can kayıpları, geçim kaynaklarının, varlıkların ve sosyal sermayenin yitirilmesini kapsamakta; tüm bunlar duygusal, psikolojik ve finansal sıkıntılarla iç içe geçmektedir. Etnik azınlıklar, göçmenler, kadınlar, çocuklar, gençler, yaşlılar ve engelli bireyler gibi kırılgan gruplar bu süreçten orantısız biçimde etkilenmektedir.

Hasar tespiti çalışmaları ve toparlanma stratejileri çoğu zaman finansal kayıplara odaklanmakta; bir insanın evini kaybetmesinin ne anlama geldiğini ve mahallelerin tahrip edilmesinin topluluklar üzerindeki derin etkisini yeterince gözetmemektedir. Kent yoksulları için bu kayıp çok daha yıkıcıdır; zira varlıklarının büyük bölümü evlerinde yoğunlaşmaktadır. Dirençleri daha düşük olduğundan ev kaybı çoğu zaman birbirini izleyen yeni şokları beraberinde getirir: geçim kaynaklarının yitirilmesi, gıda güvensizliği ve sağlık ile temel hizmetlere erişimin azalması. Yerinden edilen kişiler giderek artan oranda kentsel alanlarda sığınak ve fırsatlar aramakta; güvencesiz tapu koşullarında, kırılgan barınma ortamlarında yaşamak zorunda kalarak kayıt dışılığa sürüklenmekte ve yeniden yerinden edilme riskiyle yüz yüze gelmektedir. Bu durum aynı zamanda aile ve topluluk uyumunu da zedeleyerek kadınları ve kız çocuklarını çeşitli toplumsal cinsiyete dayalı şiddet biçimlerine karşı savunmasız bırakmaktadır.

Yerinden edilmiş kişilere barınak sağlamak, yerinden edilmenin yaşamları ve geçim kaynakları üzerindeki etkisini hafifletmek ve çatışmalar ile afetler nedeniyle tahrip olan yerleri yeniden inşa etmek; ortak tasarlanmış, insan odaklı bir yaklaşımı gerektirmektedir. Bu yaklaşım; insanların haklarını tanımalı ve korumalı, evlerin ve mahallelerin yeniden inşasını toparlanma ve yeniden yapılanma stratejilerinin merkezine yerleştirmelidir. Konut, arazi ve mülkiyet haklarının korunması ve yeniden tesisi; toparlanma, yeniden yapılanma, toplumsal uzlaşma ve istikrar açısından kritik önem taşıyan temel bir unsurdur.

Kentsel toparlanmaya yönelik konut çözümleri üç bileşen çerçevesinde ele alınabilir. Birinci bileşen; insanların son derece kırılgan olduğu, barınma ve konut ihtiyaçlarının en yoğun biçimde hissedildiği ve hızlı çözümlere olan gereksinimin en üst düzeye ulaştığı yerinden edilmenin ilk aşamasında ihtiyaç duyulan insani korumaya yönelik barınak ve konut çözümlerini kapsamaktadır. Bu aşama, krizin niteliğine bağlı olarak birkaç günden birkaç yıla kadar uzayabilmektedir.

İkinci bileşen; mümkün olan her durumda ve her yerde geri dönüşü destekleyen, daha iyi bir şekilde yeniden inşa için zemin hazırlayan erken toparlanmaya yönelik konut çözümlerini kapsamaktadır. Bu çözümler, yerinden edilmiş kişilerin yerinden edilmelerinden kaynaklanan özel ihtiyaçlarının ortadan kalkmasını ve yerel hizmetlerin sunumuna entegre olmalarını sağlamak amacıyla orta ve uzun vadeli sürdürülebilirlik açısından zorunludur. Bu çözümlerin hayata geçirilmesine hazırlık, yukarıda sözü edilen insani korumaya yönelik kısa vadeli çözümlerin oluşturulmasıyla eş zamanlı olarak başlamalıdır.

Son olarak, daha ileri yerinden edilmelere yatkın bağlamlarda krizin yeniden baş gösterme riskini azaltmak için dirençlilik odaklı konut çözümlerine ihtiyaç vardır. Bu çözümlerin; etkilenen toplulukların güçlendirilmesi, politika ve yasal reformlar, kredi ve finansman mekanizmaları, adalet ve uyuşmazlık çözümü ile kanıta dayalı eyleme yönelik veri gibi destekleyici müdahalelerle birlikte ele alınması gerekmektedir.

Afet veya çatışmalardan etkilenen yerler, konut ve mahallelerin toparlanması ile yeniden inşası konusunda çok büyük bir güçlükle karşı karşıyadır. Konut büyük ölçüde özel bir mal olarak görüldüğünden yeniden yapılanma fonları zaman açısından kısıtlı kalmakta ve altyapı ile hizmetlere odaklanmaktadır. Altyapının ve temel hizmetlerin yeniden işler hale getirilmesi, işlevsel mahalleler ve konutlar için kritik önem taşısa da finansal kısıtlamalar konut yeniden yapılanmasını ve iyileştirmesini çoğu zaman yavaşlatmaktadır.

Yerinden edilmiş kişilere yalnızca anlık fiziksel "çatı" sağlayan standartlaşmış barınak çözümlerinden, daha geniş sosyoekonomik destek sunan ve ev sahibi topluluklara daha fazla önem veren yaklaşımlara doğru bir dönüşüm yaşanmaktadır. Geçici konut çözümleri ise çoğu zaman sakinlerin ihtiyaçlarına yeterince yanıt verememekte ve onları özgün mahallelerinden koparmaktadır. Aileler, kalan varlıklarını korumak ve toplulukların sunduğu güvenlik ağlarından ve dayanışmadan yararlanmak amacıyla genellikle eski yaşadıkları yerlere yakın kalmayı tercih etmektedir.

Yerinden edilmiş kişiler çoğu zaman kamplarda yaşamamaktadır; başka mahallelere ve şehirlere göç etmektedirler. Bu gerçeğin kabulü, yerinden edilmeye kentsel bir yanıt verilmesini zorunlu kılmaktadır. Yerinden edilme sorunları uzun süre yalnızca insani yardım perspektifinden ele alınmış olsa da son on yılda geçici ve acil düzenlemelerden uzaklaşarak daha kalıcı konut çözümleri sunmaya yönelik çağrılar giderek güçlenmektedir. Yerel yönetimleri müdahalelerin merkezine yerleştiren ve şehirleri daha sürdürülebilir, dirençli ve kapsayıcı bir zemine taşıyan kapsamlı bir kentsel yanıta ihtiyaç vardır. Bu yaklaşım; konutu hem anlık kriz müdahalesinin hem de sonraki toparlanma ve yeniden yapılanma stratejilerinin merkezine koyan ve yeterli konutun farklı boyutlarını tam anlamıyla kabul eden köklü bir yeniden düşünmeyi içermektedir.

Şehirler açısından temel zorluk, politika ve uygulamanın yerinden edilmeye ve akabinde gerçekleşen yeniden yapılanmaya verilen yanıtları daha geniş konut krizi müdahalesinin bir parçası olarak nasıl bütünleştirebileceğidir. Yerel yönetimler, sivil toplum kuruluşları ve diğer acil yardım sağlayıcılar, istenmeyen bir dış yardım bağımlılığı yaratmadan yerinden edilmiş kişilerin öz toparlanma süreçleri için uygun koşulları nasıl oluşturabilir?

Bu diyalog; yerinden edilmeyi ve kentsel toparlanmayı hem insani hem de sürdürülebilir kentsel kalkınma meselesi olarak ele alacaktır. Bu yaklaşım, şehirlerin yerinden edilmeye ilişkin sorunları planlama ve konut politikalarına entegre etmesini gerektirmektedir. Böyle bir yaklaşım; kalkınma kaynaklı yerinden edilmenin kentsel nüfus üzerindeki etkisini azaltacak, çatışma veya afet nedeniyle yerinden edilmek zorunda kalanlar için ise destek, barınak ve yeniden yapılanma imkânı sunacaktır.

Diyalog aşağıdaki soruları ele alacaktır:

1. **Yeterli konuta erişim hakkını kriz toparlanmasının ve yeniden yapılanmanın merkezine nasıl taşıyabiliriz? Temel zorluklar nelerdir ve bu zorluklara yönelik hangi çözümler etkili olduğunu kanıtlamıştır?**

2. **Konut ve arazi tasarruf güvencesine ilişkin müdahaleler, özellikle kademeli ve katılımcı arazi kayıt çalışmaları aracılığıyla toparlanma ve yeniden yapılanma çabalarını nasıl destekleyebilir?**

3. **Yerinden edilmeye yönelik uzun vadeli ve bütünleşik stratejilere odaklanan bir "kentsel yanıt" nasıl görünmelidir?**

4. **Yerinden edilmiş kişilere yeterli konut sağlanmasında ve kentsel yeniden yapılanmanın desteklenmesinde şehirlerin, ulusal ve uluslararası aktörlerin rolü nedir?**

5. **Kentsel toparlanma planları ve katılımcı mekanizmalar, ilk müdahale ekipleri olarak topluluk gruplarını nasıl kapsayabilir? Yerel yönetimler, topluluk grupları ve diğer aktörlerle birlikte toparlanma sürecinde en kırılgan grupları nasıl destekleyebilir?**

Diyalog 4

İklim-Konut bağlamı

- İklim değişikliği, konut ve kayıt dışı yerleşim alanları krizinin başlıca hızlandırıcılarından biridir. Seller, aşırı sıcak hava dalgaları ve fırtınalar gibi iklim riskleri yerinden edilmeyi tetiklemekte ve afet riski taşıyan kayıt dışı alanlardaki kırılgan nüfusları orantısız biçimde etkilemektedir.
- 2015'ten bu yana kentlerdeki sel riski altındaki alanlarda yaşayan nüfus yüzde 18 oranında artmıştır.
- 2040 yılına kadar küresel ölçekte 167 milyon evin iklim krizi nedeniyle yok olacağı tahmin edilmektedir. 2050 yılına gelindiğinde iklim değişikliğinin tetiklediği aşırı hava olaylarının küresel konut değerinin yüzde 9'unu, yani yaklaşık 25 trilyon ABD dolarını silip süpürebileceği öngörülmektedir. Bu durum, iklim baskısı altındaki konut sistemlerinin ne denli kırılgan olduğunu gözler önüne sermektedir.
- Konut, iklim değişikliğiyle mücadele çabalarının merkezinde yer almaktadır. Zira yapılı çevre, 2023 yılında küresel enerji kaynaklı karbondioksit emisyonlarının yüzde 34'ünü ve enerji talebinin yüzde 32'sini oluşturmaktadır.
- Bina ve inşaat sektörü, 2050 yılına kadar karbonsuzlaşma hedefini yakalamaktan hâlâ uzak bir seyir izlemektedir.
- 2024 yılında yüzde 57 olan dünya nüfusunun kentlerde yaşama oranının 2050'ye kadar yaklaşık yüzde 70'e yükselmesi beklenmektedir. Bu büyümeyi karşılayabilmek için 2050 yılına kadar ihtiyaç duyulacak binaların tahminen yüzde 60'ı henüz inşa edilmemiştir.
- Dünya genelinde binaların toplam taban alanının 2060 yılına kadar ikiye katlanması ve 230 milyar metrekarenin üzerinde yeni alan eklenmesi beklenmektedir.

Konut, dünya genelinde milyarlarca insan için "iklim değişikliğiyle mücadelenin ön cephesi" konumundadır. Bu nedenle konutun; iklim değişikliğiyle bağlantılı aşırı hava koşullarına karşı dirençli olması, aynı zamanda iklim eylemine katkı sağlaması gerekmektedir. İklime dirençli konut, eşitliği destekler ve en kırılgan nüfusların sosyal ve ekonomik dirençliliğini güçlendirir.

İklim değişikliği ile konut arasındaki karşılıklı bağımlılık, hem acil hem de karmaşık bir meydan okumayı beraberinde getirmektedir. Mevcut konut yapılarının niteliği ve konumu, toplulukların iklimle bağlantılı tehlikelere karşı savunmasızlığını önemli ölçüde artırabilmektedir. Alçak kıyı kesimleri, taşkın ovaları ve heyelan riski taşıyan yamaçlar gibi yüksek riskli alanlarda yer alan standart altı barınak veya konutlar, toplulukları aşırı hava olaylarına karşı doğası gereği savunmasız kılmaktadır. Ne var ki bu koşullarda yaşayan nüfus büyümeye devam etmektedir. Bunun ardında kısmen konut talebini görülmemiş düzeylere taşıyan hızlı kentleşme, kısmen de dirençli alanların pek çok kişi için karşılanamaz hale gelen fiyat artışlarına yol açtığı iklim kaynaklı soylulaşma yatmaktadır. İklimle bağlantılı olaylar ise giderek artan oranda yerinden edilmelerle ve insanların hem geçim kaynaklarından hem de barınaklarından yoksun kalmasıyla ilişkilendirilmektedir.

Konut kaynak yoğun bir sektör olduğundan inşaatı, işletimi ve onu kentsel dokuya entegre eden geniş kapsamlı fiziksel altyapı, çevre üzerinde önemli sonuçlar doğurmaktadır. Dünya kentleştikçe küresel antropojenik kütle (insan yapımı küresel kütle) de paralel biçimde artacak; buna bağlı olarak hem iklim hem de ekolojik krizlere müdahale etmenin aciliyeti daha da derinleşecektir. 2020 yılında büyük ölçüde kentsel alanlarda yoğunlaşan küresel antropojenik kütle, ilk kez küresel biyokütleyi geride bırakmıştır.

Hızla değişen bir iklimi deneyimleyen dünyamızda konut; yalnızca insanların yaşam kalitesini ve refahını belirleyen bir unsur olmanın ötesinde, topluluklar ile çevre arasındaki ilişkilerin de kritik bir boyutunu oluşturmaktadır.

Uluslararası Enerji Ajansı'nın (Dünya Enerji Görünümü 2024) verilerine göre konut binaları, küresel emisyonların yaklaşık yüzde 18'inden sorumludur. Bu durum; şehirler büyüdükçe ve konut talebinin artmasıyla birlikte düzensiz yayılma ve plansız gelişimin ekosistem parçalanmasına, bozulmasına ve biyoçeşitlilik kaybına yol açacağı anlamına gelmektedir.

Şehirler, hem konut talebini karşılayan hem de doğal ekosistemleri koruyan ya da yenileyen konut stratejileri geliştirmede ve hayata geçirmede belirleyici bir rol üstlenebilir. Konut dirençliliği yalnızca bugünün koşullarını değil, yarının risklerini de gözetmelidir. Konut ihtiyaçlarının nasıl karşılandığı, azaltım ve uyum stratejilerinin başarısını büyük ölçüde belirleyecektir. İklime dirençli ve düşük karbonlu çözümler benimsenmeksizin hayata geçirilen uygulamalar, gelecekteki emisyonları kalıcı hale getirerek mevcut konut stokunun karbonsuzlaştırılmasından elde edilecek kazanımları ortadan kaldıracaktır. Bu durum aynı zamanda, kentsel ısı için kullanılan klima gibi karbon yoğun uyum teknolojilerinin enerji şebekelerine ciddi yük bindirdiği, bunun da yerel ısınmayı daha da artırdığı ve böylece döngünün kendi kendini besler hale geldiği iklim geri besleme döngüleri yaratma riskini de beraberinde taşımaktadır.

Bu nedenle çevresel koruma, iklim dirençliliği ve altyapı bakımını hedefleyen kentsel planlama çabalarının, karşılanabilir konut üretimini farkında olmadan sekteye uğratmaması ya da kısıtlamaması sağlanmalıdır. Bu bağlamda doğaya dayalı çözümler, düşük karbonlu yapı malzemeleri, drenaj sistemleri ve yansıtıcı yüzeyler, gölgeleme ve rüzgar tüneli gibi teknikler aracılığıyla pasif serinletme gibi yaklaşımlar gündeme gelebilir. Bir o kadar önem taşıyan bir diğer husus ise eşitlik kaygıları ve başta kentsel yoksullar, kayıt dışı yerleşim alanlarında yaşayanlar, yaşlılar, kadınlar, çocuklar, engelliler, yerli halklar, yerinden edilmiş kişiler ve evsizler olmak üzere iklim değişikliğinin etkilerinden orantısız biçimde nasibini alan ve çeperlere itilmemesi gereken marjinalleşmiş toplulukların haklarıdır. Bu nedenle kimseyi geride bırakmayan, haklarla uyumlu, iklime dirençli ve karbon nötr konut çözümlerine doğru adil bir geçiş sağlanması büyük önem taşımaktadır. Konut tasarımı ve politikaları; kültürel pratikleri, yerel bilgiyi ve yaşam tarzı uyum stratejilerini bütünleştirmelidir. Konut çözümlerinin geliştirilmesinde topluluk katılımını teşvik etmek ve mevcut kaynaklar ölçüsünde sakinlerin yağmur suyu hasadı ile pasif havalandırma gibi iklime uyum sağlayıcı çözümlerle evlerini kademeli olarak inşa etmelerini ve yenilemelerini desteklemek, iklim uyumunu tabandan yukarıya doğru güçlendirecektir.

Yeterli konut yalnızca bir insan hakkı ve bir kalkınma hedefi değil, aynı zamanda bir iklim zorunluluğudur; zira konut hakları ile iklim eylemi birbirinden ayrılamaz. Güvenceli tapu, zorla tahliyeye karşı koruma ve topluluk öncülüğündeki, spekülatif olmayan konut üretimine verilen destek; adil uyum ve azaltım için vazgeçilmez unsurlardır. Konut politikaları iklim uyumu ve azaltımına yönelik kapsayıcı ve katılımcı yaklaşımlarla tasarlandığında çok boyutlu faydalar ortaya çıkar: emisyonlar azalır, enerji verimliliği artar ve iklim etkilerine karşı en savunmasız kesimler güvence altına alınır.

Bu Diyalog; krizi fırsata dönüştüren bir anlatıya geçişi sağlama ve arazi ile kentsel temel hizmetlere erişimi de kapsayan konutu iklim eyleminin temel kaldıracı olarak konumlandırma amacıyla yeterli konut için bütünleşik ve eşitlikçi stratejileri inceleyecek; aynı zamanda iklim değişikliği, biyoçeşitlilik kaybı ve kirliliği kapsayan üçlü gezegen krizinin ele alınmasına yönelik yerel ve küresel çabalara da katkı sunacaktır.

Diyalog aşağıdaki soruları ele alacaktır:

1. **Farklı bağlamlarda düşük karbonlu konut planlamasında ne tür politika ödünleşimleri söz konusudur?**
2. **Konutun mekânsal boyutu iklim değişikliği ve karşılanabilirlikle nasıl ilişkilenmektedir? "Uydu" şehirlerdeki iklim eylemleri, büyük şehirlere göç eden kentli nüfusun kaynak kısıtlarını hafifletmeye katkı sağlayabilir mi?**

3. **Yeni konut girişimleri ve mevcut konut stoku, insanları ve ekosistemleri merkeze alarak daha geniş kapsamlı karbonsuzlaşma hedeflerine nasıl katkı sağlayabilir?**

4. **İklime dirençli konut politikalarının düşük gelirli ve marjinalleşmiş toplulukların zorla tahliyesine, soylulaşmasına veya yerinden edilmesine yol açmamasını güvence altına almak için hangi çerçeveler veya koruma mekanizmaları oluşturulabilir?**

5. **Doğaya dayalı çözümler; iklim dirençliliği, biyoçeşitlilik kaybı ve kentsel yaşanabilirlik sorunlarını eş zamanlı ele almak amacıyla konut politikalarına ve projelerine nasıl sistematik biçimde entegre edilebilir?**

6. **Kayıt dışı yerleşim alanları ve gecekondu iyileştirme girişimleri, iklim değişikliği değerlendirmelerini kapsayacak şekilde nasıl tasarlanabilir?**

7. **Konut yatırımları; özellikle kısıtlı mali kaynakların ödünleşimleri zorunlu kıldığı bağlamlarda uyum ve azaltımı tutarlı biçimde nasıl ilerletebilir ve ortak faydaları nasıl en üst düzeye çıkarabilir? Bunun yanı sıra konutun karbonsuzlaştırılması ve iklim dirençliliğine yönelik etki ile yatırımı en üst düzeye taşımada en uygun iklim finansmanı havuzları ve araçları hangileridir?**

Diyalog 5

Konutun sosyal ve ekonomik gücü

- 2022 yılı sonunda konut, küresel gayrimenkulün (379,7 trilyon ABD doları) dörtte üçünü biraz aşan 287,6 trilyon ABD dolarlık bir değere ulaşmıştır.
- Konut, kapsayıcı ekonomik kalkınmanın temel motorlarından biridir; iş yaratmakta, yerli sanayileri canlandırmakta ve son dönem krizlerine rağmen ulusal büyümeye katkı sağlamaktadır. Konut ve konut dışı binaları kapsayan inşaat sektörü, küresel GSYİH'nin yaklaşık yüzde 13'ünü oluşturmakta ve dünya iş gücünün yüzde 7,7'sini, yani yaklaşık 287 milyon kişiyi istihdam etmektedir.
- İyi tasarlanmış ve yerel dinamiklere dayanan konut sistemleri; toplumsal uyumu, ekonomik istikrarı ve çevresel sürdürülebilirliği beslerken spekülatif yatırımlar eşitsizliği ve dalgalanmayı derinleştirebilmektedir.
- Yeterli ve iklime dirençli konuta yapılan yatırımlar; sağlık ve refahı iyileştirmekte, hastalık risklerini azaltmakta, ruh sağlığını güçlendirmekte ve kamu sağlık harcamalarını düşürmektedir.
- Küresel ölçekte hane halkının net varlıklarının yüzde 50 ila 70'inin; özellikle orta gelirli ve gelişmekte olan ekonomilerde konuta bağlı olduğu tahmin edilmektedir.

Konut, kapsayıcı ekonomik kalkınmanın en güçlü itici güçlerinden biri olmuş ve olmaya devam etmektedir. Ulusal büyümeye katkı sağlamakta, yerel ve topluluk dirençliliğini güçlendirmekte, hane halkının servetini ve istikrarını desteklemektedir. Birbirini izleyen ekonomik, finansal ve halk sağlığı krizlerine karşın geçmiş deneyimler ve günümüz eğilimleri, konutun ekonomik büyüme yaratma kapasitesini açıkça ortaya koymaktadır.

Ekonomik ve sosyal planlamaya entegre edilmiş, iyi işleyen bir konut sektörü; yoksulluğun azaltılmasına katkıda bulunmakta, enflasyonu dizginlemekte, istihdam ve gelir yaratmakta ve özellikle ithal inşaat malzemelerine bağımlılığı düşük ülkelerde ödemeler dengesi açıklarını azaltmaktadır. Konut sistemleri iyi tasarlandığında yerli sanayileri canlandırmakta, hem haneler hem de hükümetler için istikrarlı getiriler üretmekte ve mali istikrarı pekiştirmektedir.

Konut sektörünün ekonomik önemi, gelir ve istihdam yaratma kapasitesinde açıkça kendini göstermektedir. Amerika Birleşik Devletleri'nde konut; sabit konut yatırımı ve konut hizmetleri aracılığıyla GSYİH'ye tutarlı biçimde yaklaşık yüzde 15 oranında katkı sağlamaktadır. Kenya'da gayrimenkul ve inşaat sektörleri 2024 yılı başında GSYİH'nin sırasıyla yüzde 10,4 ve yüzde 5,4'ünü oluştururken Suudi Arabistan'da gayrimenkul 2023 yılında GSYİH'nin yüzde 9,4'ünü üretmiştir. Pek çok düşük ve orta gelirli ülkede inşaat sektörü, diğer sektörlerin büyük çoğunluğuna kıyasla daha emek yoğun bir yapıya sahip olup niteliksiz iş gücünün başlıca istihdam alanı olmayı sürdürmekte ve geniş geriye ile ileriye dönük bağlantılar sunmaktadır. Filipinler'de örneğin toplu konuta yapılan her 1 milyar Peso'luk (yaklaşık 17,5 milyon ABD doları) yatırım, doğrudan, dolaylı ve uyarılmış istihdam dahil olmak üzere yaklaşık 1.558 iş yaratmaktadır.

Makroekonomik faydaların ötesinde konut, yaşamları ve geçim kaynaklarını doğrudan iyileştirmektedir. Daha iyi konut, altyapı ve hizmetler aracılığıyla kayıt dışı yerleşim alanlarının iyileştirilmesine yapılan yatırımlar, milyonlarca insanı yoksulluktan kurtarmıştır. Uluslararası Çevre ve Kalkınma Enstitüsü (IIED) ile Insanlık için Habitat Uluslararası'nın ortaklaşa yürüttüğü bir araştırmadan elde edilen kanıtlar, kayıt dışı yerleşim alanlarında yeterli konuta eşitlikçi erişimin yüzde 10,5'e varan ulusal ekonomik büyüme sağlayabildiğini ve bu oranın çoğu zaman iyileştirmenin maliyetini dahi aştığını ortaya koymaktadır.

Yeterli konut aynı zamanda yerel ekonomik dirençliliğin inşasında da merkezi bir rol oynamaktadır. Mülk ve inşaatla ilgili vergiler yerel gelirlerin önemli bir bölümünü oluştururken yeterli konutun yaygınlaşması enerji, su, ulaşım, eğitim ve sağlık gibi sektörlerde kentsel hizmetleri ve iş yaratımını canlandırmaktadır. Haneler açısından konut, ekonomik istikrar, teminat ve şoklara karşı dirençlilik sağlayan başlıca servet biçimi olmayı sürdürmektedir.

Yeterli konutun daha geniş kapsamlı sosyoekonomik getirileri, doğrudan ekonomik çıktısının çok ötesine geçmektedir. İstikrarlı, karşılanabilir ve iklime dirençli konuta yapılan yatırımlar; insan ve sosyal sermayeyi güçlendirmekte, halk sağlığını iyileştirmekte, eğitim düzeyini yükseltmekte ve işgücü verimliliğini artırmakta; böylece daha güvenli ve daha dirençli toplulukların oluşmasına katkı sağlamaktadır. Araştırmalar, iyileştirilmiş koşulların ortalama yaşam süresini 2,4 yıl uzatabileceğini, yılda 730.000'den fazla erken ölümü önleyebileceğini ve dünya genelinde 40 milyondan fazla çocuk ve genci eğitime kazandırabileceğini ortaya koymaktadır. Bu etkilerin bir araya gelmesiyle ülkelerin İnsani Gelişme Endeksi'nde düşük insani gelişme düzeyinden orta veya yüksek düzeye 18 basamağa kadar yükselebileceği öngörülmektedir.

Bu ekonomik ve sosyal faydaları göz önünde bulunduran pek çok ülke, özellikle Asya genelinde, konutu ekonomik büyümenin, konut sahipliğinin yaygınlaşmasının ve sosyal kapsayıcılığın temeli olarak değerlendirmiş ve bu alana yatırım yapmıştır. Sosyal ve kamu konutuna yapılan kamu yatırımı; düşük gelirli hanelerin ihtiyaçlarını karşılarken üretken ekonomik getiriler ve kuşaklar arası toplumsal faydalar da üreten en etkili yeniden dağıtım araçlarından biri olmayı sürdürmektedir. Küresel ölçekte hükümetlerin konut harcamaları GSYİH'nin ortalama yüzde 1,2'sini oluşturmakla birlikte bu oran, İtalya'daki yüzde 4,3'ten Danimarka ve İsviçre'deki yüzde 0,2'ye kadar geniş bir aralıkta seyretmektedir. Ne var ki harcama düzeyleri tek başına kamu eyleminin tüm kapsamını yansıtmamaktadır. Bazı bağlamlarda görece mütevazı mali harcamalar; karşılanabilirliği ve piyasa istikrarını koruyan güçlü düzenleyici çerçeveler, döner fonlar ve konjonktür karşıtı yatırımlarla bir arada var olabilmektedir.

Yeterli konutun çok boyutlu yoksulluğun ortadan kaldırılmasına ve birbiriyle bağlantılı pek çok Sürdürülebilir Kalkınma Hedefinin gerçekleştirilmesine katkı sağladığına dair kanıtlar tartışmasız biçimde güçlüdür. Yerel düzeyde ise konut; toplumsal uyumu pekiştirmekte, şiddeti (toplumsal cinsiyete dayalı şiddet dahil) azaltmakta ve eğitim, sağlık ile istihdam alanlarındaki sonuçları iyileştirmektedir.

2008 küresel finansal krizi, tüm konut yatırımlarının ekonomik kalkınmaya eşit ölçüde katkı sağlamadığını açıkça ortaya koymuştur. Aşırı kaldıraçlı krediler, spekülatif yatırımlar ve sınır tanımayan finansallaşma yaygın hacizlere ve evsizliğe yol açmıştır. Kriz; kuralsızlaştırılmış piyasaların sınırlarını gözler önüne sermiş ve değeri yerel ölçekte dolaşıma sokan, karşılanabilirliği sürdüren üretken konut yatırımlarının; kısa vadeli kârı önceleyen, oynaklığı artıran ve eşitsizlikleri derinleştiren çıkarcı yatırımlardan ayırt edilmesinin önemini bir kez daha vurgulamıştır.

O günden bu yana gayrimenkul piyasaları birçok finansal piyasadan daha hızlı toparlanmış ve büyümüştür; bu süreçte konut öncü rolü üstlenmiş, banka sermayesi ve likiditesinin artırılmasına odaklanan güçlü düzenleyici değişiklikler belirleyici bir işlev görmüştür. Bazı ülkeler; sermaye yeterliliğini artırmak, tüketici korumayı güçlendirmek ve makro ihtiyati düzenlemeler getirmek amacıyla konut finansmanı sistemlerini reforma tabi tutmaya çalışmıştır. Avusturya'nın yıllık 600 milyon ila 1 milyar Euro arasında GSYİH'ye katkı sağlayan sınırlı kâr amaçlı konut birlikleri ya da Tayland, Namibya, Uruguay ve Meksika'daki topluluk öncülüğündeki konut girişimleri gibi üretken yatırım modelleri; karşılanabilir ve kapsayıcı konutun güçlü sosyal ve ekonomik getiriler sağlayabileceğini somut biçimde kanıtlamaktadır.

COVID-19 salgını, konutun halk sağlığı ve toplumsal istikrar açısından taşıdığı merkezi önemi bir kez daha gözler önüne sermiştir. Yetersiz konut koşulları ve yoğun kayıt dışı yerleşim alanları bulaşma risklerini artırırken ekonomik yavaşlama müdahale kapasitesini mali açıdan kısıtlamıştır. Bu baskılar, hızlı kentleşmenin en yoğun biçimde yaşandığı alt-orta gelirli ekonomilerde özellikle şiddetli bir hal almaktadır.

Bu bağlamda herkes için yeterli konuta yönelik ilerlemenin hızlandırılması; kentsel ve bölgesel planlamaya ilişkin bütünleşik, akıllı ve katılımcı yaklaşımların yeniden tasarlanmasını ve ölçeklendirilmesini gerektirmektedir. Planlama sistemleri sosyoekonomik, çevresel ve dirençlilik boyutlarını bünyesine katmalı; şehirler büyümeyi etkin biçimde yönetecek donanıma kavuşturulmalıdır. Yenilikçi gelir üretimi, belediye finansmanının çeşitlendirilmesi ve konut ile kentsel sektörlerde daha verimli harcama yoluyla şehirlerin ve şehir bölgelerinin finansal sağlamlığının güçlendirilmesi, bu dönüşümleri desteklemek açısından vazgeçilmez olacaktır.

Veri sistemleştirmesi, mekânsal analitik ve kapsayıcı bölgeleme, KAT/TAKS ve hava hakları teşvikleri gibi planlama araçlarının yanı sıra topluluk katılımı ve öz yönetim mekanizmaları; konut politikası araç setlerinin standart unsurları haline gelmelidir. Konutun hem ekonomik motor hem de toplumsal eşitleyici olarak tam potansiyelini ortaya koyması, çok düzeyli yönetişim çerçevelerinin yeniden ele alınmasını da zorunlu kılacaktır. Ulusal, bölgesel ve yerel yönetimler arasında "ortak hedefler, farklılaştırılmış roller" ilkesiyle yönlendirilen koordineli bir sistem; politikaların, finansman mekanizmalarının ve arazi kullanım sistemlerinin birbirini zayıflatmak yerine karşılıklı olarak güçlendirmesini sağlayabilir.

Diyalog; konutun nasıl sürdürülebilir ve kapsayıcı bir refah yaratabildiğini, toplumsal hareketliliği nasıl mümkün kıldığını, karşılanabilirlik açığını nasıl kapattığını ve hane, topluluk ile ulusal düzeylerde dirençliliği nasıl pekiştirdiğini inceleyecektir.

Diyalog aşağıdaki özel soruları ele alacaktır:

1. **Yerel yönetimler ve çok düzeyli yönetişim sistemleri; bütünleşik konut politikaları, kentsel ve bölgesel planlama, arazi kullanım yönetimi, yerel gelir mobilizasyonu veya bölgeye dayalı değer zincirleri aracılığıyla konutun ekonomik ve sosyal etkisini en üst düzeye çıkarmada nasıl bir rol üstlenebilir?**

2. **Hangi konut yatırımı, üretimi ve tapu modelleri güçlü uzun vadeli ekonomik ve sosyal çarpan etkileri yaratabilir? Bu modeller farklı bağlamlarda sürdürülebilir geçim kaynaklarını nasıl destekleyebilir, sosyal kapsayıcılığı nasıl teşvik edebilir ve yoksulluğu nasıl ortadan kaldırabilir?**

3. **Hükümetlerin konut sistemlerinin ekonomik ve sosyal performansını ile dirençliliğini güçlendirmek için doğrudan kamu harcamasının ötesinde alabileceği en etkili önlemler nelerdir?**

Diyalog 6

Konut finansmanında yeni bir anlaşma

- Konut finansmanının resmi kesimi (ipotek kredileri, resmi inşaat finansmanı vb.) küresel ölçekte trilyonlarca ABD doları düzeyindedir ve ileriye dönük projeksiyonlarla on trilyonlara ulaşma potansiyeli taşımaktadır.

- Konut finansman piyasaları, nüfusun büyük kesimlerini — özellikle kayıt dışı işgücünü ve düşük gelirli hanehalklarını — dışarıda bırakmaktadır. Düşük ve orta gelirli ülkelerde insanların yüzde 50 ila 80'i resmi konut finansmanı kaynaklarına erişememekte; bunun yerine kendi birikimleriyle, aile bireylerinden borçlanarak veya topluluk temelli dayanışma mekanizmalarıyla kademeli inşaat yöntemine başvurmaktadır.

- Uluslararası Finans Kurumu'na (IFC) göre, küresel düzeyde (gelişmekte olan piyasalarda) yeterli konut için yaklaşık 16 trilyon ABD doları tutarında bir finansman açığı bulunmaktadır; bu rakam, inşa edilmesi gereken konutlar ve bunlar için gerekli finansman birlikte değerlendirildiğinde ortaya çıkmaktadır.[76]

- 2001-2011 yılları arasında azalan konut yatırımları, düşük gelirli ülkelerde GSYİH'nin ortalama yüzde 4,6'sına, üst-orta gelirli ülkelerde ise yüzde 9,2'sine gerilemiştir.

- 2019-2023 döneminde çok taraflı ve ikili aktörler konut müdahalelerine yaklaşık 54 milyar ABD doları ayırmıştır. Ancak çok taraflı bağışçılar, ikili bağışçılara kıyasla konut müdahalelerine toplamda on bir kat daha fazla kaynak tahsis etmektedir. Bölgesel olarak bakıldığında, çok taraflı finansmanın büyük bölümü Avrupa, Latin Amerika ve Güney Asya'ya yönlendirilmiştir.

Konut ve kentsel finansman, çok katmanlı kurumsal sistemler içinde işlemekte olup geniş bir paydaş yelpazesini kapsamaktadır: ulusal hükümetler, merkez bankaları, yerel yönetimler, özel finans kuruluşları, müteahhitler, sivil toplum ve hanehalkları. Bu aktörler arasındaki ilişki karşılıklı bağımlılık üzerine kuruludur; birlikte, şehirlerin ve toplulukların yeterli ve dayanıklı konut sunma kapasitesini şekillendirmektedirler. Çoğu ülkede konut finansmanına ilişkin sorumluluklar ulusal, bölgesel ve yerel düzeyler arasında paylaşılmakta olup piyasa düzenlemesi, arazi ve planlama politikaları ile hizmet sunumu yetkileri arasında uyum sağlanması gerekmektedir.

Ulusal hükümetler, konut finansman piyasalarını yasal çerçeveler, ihtiyati denetim, tüketici koruma, sübvansiyonlar ve konut ile altyapıya doğrudan kamu yatırımı yoluyla düzenlemektedir. Merkez bankaları, para politikası ve finansal denetim aracılığıyla konut finansmanının maliyetini ve erişilebilirliğini etkilemektedir. Yerel ve bölgesel yönetimler ise arazi kullanımını, kentsel gelişimi ve hizmet sunumunu yapılandırmaktadır — ki bu işlevler konutun erişilebilirliğini, maliyetini ve kalitesini temelden belirlemektedir.

Geleneksel ipotek finansmanı küresel ölçekte genişlemiş ve ekonomik büyümede rol oynamıştır; ancak erişimi hâlâ sınırlı kalmaktadır. İpotek sistemleri genellikle teminat, kayıtlı istihdam, kredi geçmişi ve yüksek peşinat gerektirmekte; bu da çok sayıda ilk kez konut alacak kişiyi, serbest çalışanları ve kayıt dışı ekonomideki hanehalklarının neredeyse tamamını dışarıda bırakmaktadır.[79] Düşük gelirli ülkelerde ise sığ finansal piyasalar, yüksek faiz oranları, zayıf mülkiyet hakları ve yüksek işlem maliyetleri, hanehalklarının büyük çoğunluğunu kayıt dışı tasarruf, kademeli inşaat, topluluk içi kaynak havuzu veya banka dışı kredi verenlere bağımlı bırakmaktadır. İpotek sistemlerinin kendi tasarımına gömülü olan bu yapısal kısıtlamalar, dışlanmayı yeniden üretmekte ve satın alınabilirliği zayıflatmaktadır.

Öte yandan yüksek gelirli ülkelerde düzenlemedeki zayıflıklar,[84],[85] spekülatif krediler ve yatırımcı odaklı vergi teşvikleri konutun finansallaşmasına katkıda bulunmuştur. Bu durum yerel konut piyasalarını çarpıtmış, fiyatları yukarı itmiş ve konutu sosyal işlevinden uzaklaştırarak yatırım ve varlık biriktirme aracına dönüştürmüştür.[86] Bunun sonucunda evsizlik artmış, mülk el değiştirmeleri (hacizler) yaygınlaşmış, üst segment konut arzında fazlalık oluşurken uygun fiyatlı konut açığı giderek büyümüştür.

Bu boşlukları doldurmak üzere alternatif ve karma konut finansman modelleri ortaya çıkmıştır. Topluluk tasarruf programları, döner fonlar, kooperatif kredileri, kamu-özel ortaklıkları ve topluluk arazi vakıfları veya uzun vadeli şartlı kiralamalar gibi arazi temelli araçlar, uygun fiyatlı konutu ölçekli biçimde sunma kapasitelerini kanıtlamıştır.[87] Dijital sübvansiyon platformlarından[88] Sahra Altı Afrika ve Güneydoğu Asya'daki mobil tabanlı mikro finansmana[89],[90] kadar uzanan dijital yenilikler, tarihsel olarak resmi sistemlerin dışında kalan grupların finansmana erişimini genişletmektedir.[91] Ancak bu yenilikler büyük ölçüde ulusal konut stratejilerinin çeperinde kalmaya devam etmekte ve küresel finans akışlarından sınırlı destek almaktadır. Ölçeklenebilirlikleri çoğunlukla giderek daha kıt hale gelen düşük maliyetli kamu sermayesine erişime bağlıdır.

Geçtiğimiz yüzyıl boyunca birçok ülke konut ve kentsel kalkınmaya önemli miktarda kamu kaynağı yatırmıştır — sosyal konut, altyapılı arsa ve temel altyapı finansmanının yanı sıra vergi indirimleri, sübvansiyonlu krediler ve hibeler sağlamıştır. Bu arz ve talep yönlü müdahaleler, yeterli konutun şehirler, topluluklar ve hanehalkları için sunduğu geniş sosyo-ekonomik faydaların kabul edilmesini yansıtmaktaydı.

Ancak küresel konut finansmanı yaklaşımlarındaki yapısal değişimler — birçok devletin 1970'ler ve 1980'lerde doğrudan konut yatırımından kademeli olarak çekilmesi dahil — günümüzün manzarasını şekillendirmiştir. Piyasa odaklı reformlar, finansal serbestleşme ve kamu arz yönlü yatırımlardan talep yönlü araçlara geçiş, hükümetlerin rolünü yeniden tanımlamış ve dünya genelinde konut sistemlerinde özel finansın etkisini genişletmiştir.

Daha yakın zamanda, 2008 mali krizi ve COVID-19 pandemisinin ardından ortaya çıkan mali kısıtlamalar, hükümetlerin bu tür yatırımları sürdürme kapasitesini ciddi biçimde azaltmıştır. Çoğu bölgede konut ve kentsel kalkınmaya yönelik kamu harcamaları, artan ihtiyaçlara rağmen durağanlaşmış veya gerilemiştir. Latin Amerika ve Karayipler'de bu oran 2015'teki GSYİH'nin yüzde 1,0'ından 2022'de yüzde 0,5'ine düşmüştür. Batı Asya'da ise GSYİH'nin yüzde 0,53'ü gibi düşük bir seviyede kalmaya devam etmektedir. OECD verileri, küresel mali krizden bu yana konuta yönelik kamu sermaye yatırımının yarıya indiğini ve konutlara yapılan toplam yatırımın GSYİH'nin yüzde 0,1'inin altında kaldığını göstermektedir. Bununla birlikte talep yönlü destek hafif bir artış göstermiş; konut yardımları 2001-2017 döneminde GSYİH'nin yüzde 0,26'sından yüzde 0,31'ine yükselmiştir.

Sonuç olarak, sosyal konut, sübvansiyonlar ve altyapılı arsa sunumu gibi temel kamu sektörü işlevleri artan ihtiyaçları karşılayamaz hale gelmiş; düşük gelirli hanehalkları için satın alınabilirlik ve kalite sorunları daha da derinleşmiştir. 1990'ların ortasından itibaren çok taraflı ve ikili aktörler konut arz yatırımlarını büyük ölçüde öncelikten düşürmüş ve bunun yerine talep yönlü müdahalelere odaklanmıştır. Kalkınma bankaları arz yönlü çözümlerin finansmanı ihtiyacını giderek daha fazla kabul etmekle birlikte, mevcut yatırımlar hâlâ sınırlı düzeyde kalmaktadır. Uluslararası desteğin kapsayıcı, yeterli ve sürdürülebilir konuta — özellikle hızla kentleşen ve krizden etkilenen bölgelerdeki düşük gelirli ve kırılgan gruplara — yeniden yönlendirilmesi artık zorunludur.

Bu nedenle, konut finansmanının çok katmanlı mimarisinin yeniden dengelenmesi, yeterli, kapsayıcı ve dayanıklı konut için bir "yeni anlaşma"nın temel şartıdır. Bu; spekülatif yatırımları dizginleyen tutarlı düzenleyici çerçeveler oluşturmayı, parasal ve makro-ihtiyati araçları satın alınabilirlik hedefleriyle uyumlu hale getirmeyi ve arazi kullanım planlamasını, vergilendirmeyi ve inşaat standartlarını herkes için işleyen konut sistemlerini destekleyecek şekilde harekete geçirmeyi gerektirmektedir.

Daha iyi veri vazgeçilmezdir. Konut piyasası istihbaratının güçlendirilmesi, mikro ve makro ihtiyati düzenlemenin entegre edilmesi ve geleneksel olmayan konut finansmanı için "düzenleyici deneme alanları" (regulatory sandboxes) oluşturulması, ipotek piyasalarının dışında kalan düşük gelirli ve kırılgan grupların erişimini genişletebilir. Kamu finansmanı, sübvansiyonlar, arazi, altyapı veya karma araçlar aracılığıyla stratejik biçimde yönlendirildiğinde arzı harekete geçirebilir, maliyetleri düşürebilir ve özellikle düşük gelirli ile yeterince hizmet alamayan gruplar için yeterli konuta kapsayıcı ve hakkaniyete dayalı erişimi teşvik edebilir. Bu müdahalelerin etkili olabilmesi için daha geniş kapsamlı kentsel planlama, arazi yönetimi ve belediye finansmanı çerçeveleriyle bütünleştirilmesi gerekmektedir.

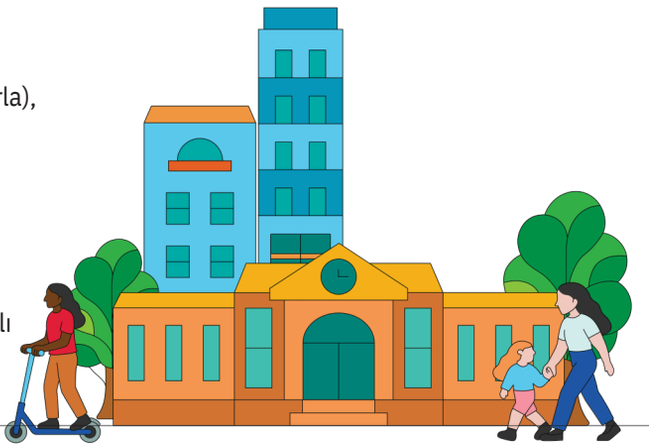
Özel finansman, özellikle düşük gelirli ve yoksul hanehalkları için uygun fiyatlı konut arzının ölçeklendirilmesinde merkezi bir rol oynayabilir. Bu potansiyelden tam olarak yararlanabilmek için hükümetlerin konut finansman araçlarını değer zinciri boyunca çeşitlendirmesi — KOBİ'lerin inşaat finansmanına erişimini iyileştirmesi, daha uzun vadeli sermaye piyasaları geliştirmesi ve yatırım risklerini azaltması — gerekmektedir. İyi tasarlanmış kamu-özel ortaklıkları, hem arz hem de satın alınabilirlik alanındaki boşlukları kapatabilir.

Yerel ve bölgesel yönetimlerin yeterli konut konusundaki rolü çoğu ülkede hâlâ yeterince gelişmemiştir. Bugüne kadar bu yönetimler ağırlıklı olarak sosyal ve kamu konutunun sunumu, mülkiyeti veya yönetimiyle ilgilenmiştir. Ancak konut talebi ve kentsel büyüme yerel ölçekte gerçekleştiğinden, çok katmanlı konut ve kentsel finansman sisteminin işleyişini iyileştirmek için yerel yönetimlerin rolünün güçlendirilmesi zorunludur. Daha yetkilendirilmiş bir yerel düzey; daha iyi konut verileri ve talep projeksiyonları, bütünleşik arazi ve dayanıklılık planlaması, daha verimli ve dijitalleştirilmiş ruhsat süreçleri ile arazi değer paylaşımı araçlarının kullanımını mümkün kılacaktır. Yerel yönetimler ayrıca gelir artırma kapasitelerini güçlendirerek (örneğin arazi değer artış payı, imar hakkı ticareti gibi araçlarla), harcama verimliliğini artırarak, altyapılı arsaya erişimi iyileştirerek ve yerli inşaat sektörünü destekleyerek katkıda bulunabilir. Kapasitelerinin güçlendirilmesi, arz fazlasının düzenlenmesine, kamu yatırımlarının daha etkili hedeflenmesine ve özel piyasaların düşük gelirli gruplara ulaşabilmesine yardımcı olacak — böylece yeterli ve dayanıklı konut hedefine ilerleme sağlanacaktır.

Bu diyalog, konut finansmanı için bir "yeni anlaşma" çağrısında bulunmaktadır — kapsayıcı, sürdürülebilir ve ülkelerin farklı ihtiyaçlarıyla uyumlu bir anlaşma. Diyalog; yenilikçi ve alternatif finansman modellerinin, daha güçlü düzenleme ve hedefli kamu yatırımıyla birleştirildiğinde, yeterli ve dayanıklı konuta erişimi genişletmek üzere nasıl ölçeklendirilebileceğini ve ulusal sistemlere nasıl entegre edilebileceğini ele alacaktır.

Bu diyalog aşağıdaki soruları ele alacaktır:

1. **Konut finansmanı için bir "yeni anlaşma" adına hangi reformlara ihtiyaç vardır ve konut finansman sistemlerinin yeniden şekillendirilmesinde ve konutun diğer kalkınma alanlarıyla birlikte önceliklendirilmesinde ulusal ve yerel yönetimler ile çok taraflı finans kuruluşları hangi rolleri üstlenmelidir?**
2. **Konut finansman sistemleri, geleneksel finansmanın dışında kalanlar — özellikle düşük gelirli ülkelerdeki kesimler — dahil olmak üzere gerçek anlamda kapsayıcı olacak şekilde nasıl yeniden tasarlanabilir ve bu bağlamlar için en etkili yatırım modelleri hangileridir?**
3. **Konut, uzun vadeli özel yatırımı çekmek ve iklim dayanıklılığı, sağlık, eğitim ve sürdürülebilir kentsel kalkınma dahil olmak üzere daha geniş kapsamlı kalkınma faydaları sunmak için stratejik olarak nasıl konumlandırılabilir?**



WUF13'ÜN VAADİ

WUF13, beş gün boyunca dünyanın dört bir yanından binlerce kişiyi ağırlayarak sürdürülebilir kentsel kalkınma üzerine fikirlerin tartışıldığı en üst düzey küresel platformda bir araya getirecektir.

"Dünyayı Barındırmak: Güvenli ve Dayanıklı Şehirler ve Topluluklar" temasıyla WUF13, tırmanan küresel konut krizine ve bu krize yönelik fikirlerin, yaklaşımların ve çözümlerin tartışılması acil ihtiyacına bir yanıt niteliğindedir. Forum şu soruları soracaktır: WUF13'ü konut krizinde bir dönüm noktasına nasıl dönüştürebiliriz ve birbirimizin konut konusundaki bakış açılarından öğrenerek yeni yaklaşımları nasıl benimseyebiliriz? Altı Diyalog oturumunun yanı sıra yüzlerce farklı etkinlik, genişletilmiş bir Kentsel Expo ve Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları ile Yeni Kentsel Gündem'in ilerletilmesine yönelik kritik konularda networking ve gayri resmi bilgi alışverişi için çok sayıda fırsat sunulacaktır. Forum öncesinde, konutun Yeni Kentsel Gündem'in hayata geçirilmesindeki rolüne ilişkin üst düzey bir bakanlar toplantısı da gerçekleştirilecektir.

WUF13, denenmiş ve kanıtlanmış uygulamaları öne çıkarmak, bilgi alışverişini güçlendirmek ve paydaşlar arasındaki işbirliğini teşvik etmek amacıyla tasarlanan bir Uygulama Merkezi'ni (Practices Hub) tanıtacaktır. Ayrıca WUF13'te, küresel konut durumuna ve ilgili çözümlere derinlemesine analitik bir bakış sunan UN-Habitat'ın amiral gemisi yayını Dünya Şehirler Raporu 2026'nın lansmanı da yapılacaktır.

WUF'ta her ses önemlidir. Katılımcıların konut konusunda paylaştığı çeşitli bakış açıları, WUF Perspektifleri belgesinde kayıt altına alınacaktır.

Forum süresince gerçekleştirilen tartışmaların tamamı ve kapsayıcı bir paydaş istişare süreci, Bakü Eylem Çağrısı'nı besleyecektir. Bu çağrı, konut krizinin ele alınması için ilerlemenin nasıl hızlandırılacağının ve çözümlerin nasıl birlikte tasarlanacağının kolektif bir ifadesi olacaktır.

NOTLAR

1 Committee on Economic, Social and Cultural Rights, (1991), General Comment No. 4: The right to adequate housing.
2 UN-Habitat, (2025), Annual report.
3 United Nations Department of Economic and Social Affairs, (2018), World urbanization prospects: The 2018 revision https://www.un.org/development/desa/en/news/population/2018-revision-of-world-urbanization-prospects.html
4 Habitat for Humanity, (n.d.), Housing and the Sustainable Development Goals: The transformational impact of housing https://www.habitat.org/sites/default/files/documents/Housing-and-Sustainable-Development-Goals.pdf
5 UN-Habitat, (2015), Housing at the centre of the New Urban Agenda.
6 World Health Organization, (2018), WHO housing and health guidelines https://iris.who.int/bitstream/handle/10665/276001/9789241550376-eng.pdf
7 Habitat for Humanity, (2021), Evidence brief: How does housing affect children's education? https://www.habitat.org/sites/default/files/documents/21-81776_RD_EvidenceBrief-6-Education_FASH-lores_1.pdf
8 Evans, G. W., Wells, N. M., & Moch, A., (2003), Housing and mental health: A review of the evidence and a methodological and conceptual critique. Journal of Social Issues, 59(3), 475–500.
9 Richardson, J. (2018), Place and identity: The performance of home, Routledge.
10 Thomson, H., Thomas, S., Sellström, E., & Petticrew, M., (2013), Housing improvements for health and associated socio-economic outcomes: A systematic review. Campbell Systematic Reviews, 9(1), 1–348.
11 UN-Habitat Assembly, (2023), Resolution HSP/HA.2/Res.7: Adequate housing for all https://unhabitat.org/sites/default/files/2023/09/english_12.pdf
12 UN-Habitat Assembly, (2023), Resolution HSP/HA.2/Res.2: Accelerating the transformation of informal settlements and slums by 2030 https://unhabitat.org/sites/default/files/2023/09/english_10.pdf
13 United Nations, (2024), Pact for the Future, Global Digital Compact and Declaration on Future Generations (A/RES/79/1) https://www.un.org/sites/un2.un.org/files/sotf-pact_for_the_future_adopted.pdf
14 UN-Habitat, (2024), Global champions issue call to action on adequate and affordable housing
15 United Nations, (2025), The Sustainable Development Goals report 2025 https://unstats.un.org/sdgs/report/2025/The-Sustainable-Development-Goals-Report-2025.pdf
16 Ibid.
17 UN-Habitat, (2023), Global action plan on adequate housing for all.
18 OECD, (2025), Housing taxation in OECD countries.
19 UNICEF & World Health Organization, (2023), Progress on household drinking water, sanitation and hygiene 2000–2022: Special focus on gender.
20 United Nations High Commissioner for Refugees, (2022), Global trends: Forced displacement in 2022 https://www.unhcr.org/global-trends-report-2022
21 Appenzeller, M. (2025), Housing: The slow collapse of the urban dream https://www.linkedin.com/pulse/housing-slow-collapse-urban-dream-markus-appenzeller-9zroe/
22 23 Florida, R., & Schneider, M., (2017), Cities in a global economy.
Maclennan, D., Long, J., & Leishman, C., (2021), Housing and productivity: All or nothing at all? UNSW City Futures Research Centre https://cityfutures.be.unsw.edu.au/
24 Maller, C. J., & Strengers, Y., (2011), Housing, heat stress and health in a changing climate. Health Promotion International, 26(4), 492–498.
25 King, R., Orloff, M., Virsilas, T., & Pande, T., (2017), Confronting the urban housing crisis in the Global South. World Resources Institute https://www.citiesforall.org
26 Advisory Group on Forced Evictions, (2007), Forced evictions: Towards solutions. UN-Habitat; Weinstein, L., (2021), Evictions: Reconceptualizing housing insecurity from the Global South. City & Community, 20(1), 13–23.
27 United Nations, (2023), Report of the Special Rapporteur on adequate housing (A/78/192) https://docs.un.org/en/A/78/192
28 Pre-session documents prepared for the second session of the Intergovernmental Open-Ended Expert Working Group on Adequate Housing for All, particularly HSP/OEWG-H.2025/INF/2 Proposed recommendations on Housing Finance; HSP/OEWG-H.2025/INF/3 Proposed recommendations on Tenure Security; HSP/OEWG-H.2025/INF/4 Proposed recommendations on Informal Settlements; and HSP/OEWG-H.2025/INF/5 Proposed recommendations on Social Housing.
29 Deb, P., et al. (2022), Housing market stability and affordability in Asia-Pacific International Monetary Fund. https://www.imf.org/en/Publications/Departmental-Papers-Policy-Papers/Issues/2022/12/13/Housing-Market-Stability-and-Affordability-in-Asia-Pacific-513882
30 Florida, R., & Schneider, M. (2017), Cities in a global economy.
31 Ibid.
32 United Nations Department of Economic and Social Affairs, (2023), The Sustainable Development Goals report 2023: Special edition – Towards a rescue plan for people and planet.
33 Ibid.
34 Van Oostrum, M., (2025), Monitoring urban displacement. International Journal of Urban and Regional Research, 49(5), 1239–1250.
35 UN-Habitat, (2023), Global action plan: Accelerating the transformation of informal settlements and slums by 2030
36 International Labour Organization, (n.d.), Informal economy https://www.ilo.org/ilo-employment-policy-job-creation-livelihoods-department/branches/employment-investments-branch/informal-economy
37 UN-Habitat, (2009), Community Development Fund in Thailand https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Community%20Development%20Fund%20in%20Thailand.pdf
38 United Nations High Commissioner for Refugees, (2022), Global trends: Forced displacement in 2022 https://www.unhcr.org/global-trends-report-2022
39 UN-Habitat, (2022), Dialogue 6 on the loss of home during the 12th World Urban Forum.
40 UN-Habitat, (2024), Policy directions: Housing, land and property solutions to resolve and prevent displacement.
41 UN-Habitat, (2024), World Cities Report 2024: Cities and climate action. https://unhabitat.org/world-cities-report-2024-cities-and-climate-action
42 ShelterBox, (2021), Climate crisis to destroy 167 million homes in next 20 years
43 UNEP & GlobalABC, (2025), Global status report for buildings and construction 2024/2025 https://www.unep.org/resources/report/global-status-report-buildings-and-construction-20242025
44 UNEP & GlobalABC, (2022), Global status report for buildings and construction 2022 https://www.unep.org/resources/publication/2022-global-status-report-buildings-and-construction
45 GlobalABC, (2021), Global status report for buildings and construction 2021.
46 UNEP & GlobalABC, (2021), Global status report for buildings and construction 2021 https://globalabc.org/sites/default/files/2021-10/GABC_Buildings-GSR-2021_BOOK.pdf
47 UN-Habitat, (2024), World Cities Report 2024: Cities and climate action https://unhabitat.org/world-cities-report-2024-cities-and-climate-action

NOTLAR

48 UN-Habitat, (2012), Sustainable housing for sustainable cities: A policy framework for developing countries https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Sustainable%20Housing%20for%20Sustainable%20Cities.pdf
49 Reckford, J. T. M., (2024), For billions of people around the world, housing is the frontline in the fight against climate change. World Economic Forum https://www.weforum.org/stories/2024/01/3-ways-we-can-use-housing-to-adapt-to-the-climate-crisis/
50 UNEP & GlobalABC, (2021), Global status report for buildings and construction 2021 https://globalabc.org/sites/default/files/2021-10/GABC_Buildings-GSR-2021_BOOK.pdf
51 Internal Displacement Monitoring Centre, (2024), Global report on internal displacement
52 Elhacham, E., Ben-Uri, L., Grozovski, J., Bar-On, Y. M., & Milo, R., (2020), Global human-made mass exceeds all living biomass, Nature, 588(7838), 442–444 https://doi.org/10.1038/s41586-020-3010-)
53 Ibid.
54 UN-Habitat. (2024), World Cities Report 2024: Cities and climate action
55 United Nations Human Rights Council, (2023), Report of the Special Rapporteur on the right to adequate housing (A/HRC/52/28) https://docs.un.org/A/HRC/52/28
56 Tostevin, P., & Rushton, C., (2023), Total value of global real estate, Savills https://impacts.savills.com/market-trends/the-total-value-of-global-real-estate-property-remains-the-worlds-biggest-store-of-wealth.html
57 International Labour Organization, (2021), ILO sectoral brief https://www.ilo.org/media/8181/download.
58 International Labour Organization, (2024), World Employment and Social Outlook https://www.ilo.org/sites/default/files/wcmsp5/groups/public/@dgreports/@inst/documents/publication/wcms_908142.pdf
59 Maclennan, D., Long, J., & Leishman, C., (2021), Housing and productivity: All or nothing at all? UNSW City Futures Research Centre https://cityfutures.be.unsw.edu.au/
60 Maller, C. J., & Strengers, Y., (2011), Housing, heat stress and health in a changing climate. Health Promotion International, 26(4), 492–498.
61 UN-Habitat, (2025), Proposed recommendations on housing finance (HSP/OEWG-H.2025/INF/2).
62 National Association of Home Builders, (2024), Housing's contribution to gross domestic product, https://www.nahb.org/news-and-economics/housing-economics/housings-economic-impact/housings-contribution-to-gross-domestic-product
63 Cytonn., (2024), Kenya real estate retail sector report 2024 https://cytonn.com/uploads/downloads/kenya-real-estate-retail-sector-report-2024-vf.pdf
64 Arab Multiple Listing Service, (2024), How much does real estate contribute to GDP in Saudi Arabia? https://arabmls.org/how-much-does-real-estate-contribute-to-gdp-in-saudi-arabia/
65 Arimah, B. C., (2002), Houses as assets and as homes, In Guyer et al. (Eds.), Money struggles and city life. Heinemann.
66 Villegas, B. M., (2022), The state of mass housing: The multiplier effect https://www.bworldonline.com/opinion/2022/06/21/456487/the-state-of-mass-housing-the-multiplier-effect/
67 Frediani, A. A., Cociña, C., & Roche, J. M., (2023), Improving housing in informal settlements, Habitat for Humanity International and IIED.
68 Ibid..
69 Arku, G., (2006), The housing and economic development debate revisited, Journal of Housing and the Built Environment, 21, 377–395.
70 Eurostat, (2025), Government expenditure on housing and community amenities https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Government_expenditure_on_housing_and_community_amenities
71 Florida, R., & Schneider, M., (2017), Cities in a global economy.
72 Ibid.
73 CIRIEC., (2021), The system of limited-profit housing in Austria.
74 Sevilla Núñez, P., et al., (2025), Community-led housing in the global South, IIED.
75 UN-Habitat, (2016), World Cities Report 2016: Urbanization and Development – Emerging Futures.
76 International Finance Corporation, (2025), Housing finance factsheet https://www.ifc.org/content/dam/ifc/doc/2025/housing-finance-factsheet.pdf
77 Dasgupta, B., Lall, S. V., & Lozano-Gracia, N., (2014), Urbanization and housing investment, World Bank https://openknowledge.worldbank.org/bitstreams/d0b721d0-d977-5278-9b7d-711910f9ec91/download
78 UN-Habitat, (2024), Survey of existing multilateral and bilateral support (HSP/OEWG-H.2024/INF/5).
79 Rolnik, R., (2019), Urban warfare: Housing under the empire of finance, Verso.
80 Ryan-Collins, J., (2021), Breaking the housing–finance cycle. Environment and Planning A, 53(3), 480–502
81 Long, J., & Zhuang, L., (2025), Housing finance and inequality in China. Habitat International, 161
82 Reisenbichler, A., (2021), Housing finance between social welfare and growth strategies https://reisenbichler.net/wp-content/uploads/2021/02/housing_finance_between_social_welfare_and_growth_strategies.pdf
83 Chiquier, L., & Lea, M., J., Housing finance policy in emerging markets, World Bank http://documents.worldbank.org/curated/en/833371468152071863
84 OECD, (2024), Confronting the cost-of-living and housing crisis in cities https://www.oecd.org/en/publications/confronting-the-cost-of-living-and-housing-crisis-in-cities_7a6008af-en.html
85 Ryan-Collins, J., (2024), The demand for housing as an investment, UCL Institute for Innovation and Public Purpose
86 United Nations, (2023), Report of the Special Rapporteur on adequate housing (A/78/192) https://docs.un.org/en/A/78/192
87 Sevilla Núñez, P., et al., (2025), Community-led housing in the global South: Benefits, blockages and ways forward, IIED https://www.iied.org/sites/default/files/pdfs/2025-05/22625iied.pdf
88 Alliance for Financial Inclusion, (2025), Building homes, building futures: Egypt's affordable housing finance model https://www.afi-global.org/wp-content/uploads/2025/07/Egypt-Housing-Finance-Case-Study_22July.pd
89 Centre for Affordable Housing Finance in Africa, (2023), Housing finance in Africa yearbook https://housingfinanceafrica.org/library/2023-housing-finance-in-africa-yearbook-14th-edition/
90 Reall, (2021), Affordable housing and sustainable communities in urban Africa and Asia https://reall.net/wp-content/uploads/2021/03/Affordable-Housing-and-Sustainable-Communities.pdf
91 Korean Economics, (2025), Jeonse housing rental system in South Korea https://koreaneconomics.com/reports/jeonse
92 UN-Habitat, (2024), Housing and urban finance (HSP/OEWG-H/INF/2) https://unhabitat.org/sites/default/files/2024/11/hsp-oewg-h-inf-2.pdf
93 United Nations, (2022), Social expenditure monitor for Arab States: Toward Making Budgets More Equitable, Efficient and Effective to Achieve the SDGs.
94 UN-Habitat, (2024), State of efforts to progressively realize adequate housing for all: Report of the Executive Director.
95 OECD, (2021), Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable, Labour and Social Affairs Policy Brief.
96 UN-Habitat, (2024), State of efforts to progressively realize adequate housing for all.

BU ÇEVİRİ MAHALLİ İDARELER DERNEĞİ TARAFINDAN YEREL YÖNETİMLERİMİZİN FAYDALANMASI İÇİN ASLINA UYGUN ŞEKİLDE YAPILMIŞTIR.

www.mahalliidarelerdernegi.org.tr
bilgi@mahalliidarelerdernegi.org.tr

@WorldUrbanForum @WUF_UNHabitat @World Urban Forum @WUF_UNHabitat

Doküman içeriğini orjinal metinden kontrol etmeden kullanmayınız.