

**İNŞAAT SEKTÖRÜNDE KALİTE YÖNETİMİ VE MÜŞTERİ  
MEMNUNİYETİ  
(Yüksek Lisans Tezi)**

**Mehmet ERDEM**

**GAZİ ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**Haziran 2006**

**ÖZET**

Günümüzde küreselleşme sürecinin de zorladığı ulusal boyuttaki değişim ve dönüşüm sürecinde İmar planına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun ve kaliteli konut yapılması sorunu, geçmişte yaşananlardan farklı ve değişik boyutlar kazanmıştır. Kalite tanımı günümüz koşullarında müşteri memnuniyetini esas alan bir kapsamda ifade edilmektedir. İnşaat sektöründeki taahhütçü firmaların ve konut yapı kooperatiflerinin de müşteri memnuniyetinin artırılması amacıyla yönelik olarak, müşteri şartlarını belirlenmiş ve bunların gereklerinin yerine getirilmiş olması gerekmektedir.

Bu çalışmada; Türk Yapı Mevzuatı ile uluslar arası düzenlemeler kapsamında konut yapımı değerlendirilmiş, Türk konut sektörünün bugünkü durumu resmi verilere göre ifade edilmiş, konut yapı kooperatifçiliği ve TS ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemi Standardının müşteri memnuniyeti şartları doğrultusunda Ankara ilinde bulunan toplam 50 adet kooperatif üyesi üzerinde yapılan bir anket çalışması ile, konut yapı kooperatiflerinde üye memnuniyeti irdelenmiştir. Bu amaçla kooperatif üyelerinin sosyoekonomik profilleri; aidat, arsa ve proje seçimi, müteahhit belirlenmesi, yapım süreci, teknik bilgi edinebilme, kura ve kullanım süreci konularındaki bilgi ve beklentileri araştırılmıştır.

Edinilen bulgular arasında kooperatif üyelerinin bir aile fert sayısı ve büyük şehirde yaşama süresiyle doğru orantılı olarak konut sahibi olmayı arzuladığı; öğrenim düzeyi ve ekonomik güçlerin artması ile gerek bilgilendirilme/fikir verme gerek imalat kalitesi hakkında daha çok beklenti içinde buldukları tespit edilmiştir.

Konunun ekonomik gelişmeler, toplumsal dinamikler ve ilişkiler doğrultusunda ele alınıp tartışılması bu alanda tutarlı ve uzun erimli politikaların oluşturulması gerekmektedir. Türkiye'nin hızlı kentsel büyümesi ve yetersiz kentleşmesi, denetimsiz yapılaşması, çağdaşlaşmayan planlama çabaları, yüksek afet riskleri, konuta barınma dışı işlevler yüklenmesi, karmaşık ve çelişik yasal düzenlemeler, AB uyum süreci ve ekonomik krizler gibi somut gerçeklerden yola çıkılarak; kentleşme, kent planlaması, kent yönetimi, yoksulluk, konut gereksinimi, konut stoku, iyileştirme, konut üretimi ve konut sunum modelleri, arsa üretimi ve arsa piyasası finansman modelleri, konutta nitelik ve standartlar gibi konular dikkatle irdelenmeli ve bütünlük çözümlere gidilmelidir.

**Bilim Kodu** : 225.1.101  
**Anahtar Kelimeler** : Türk yapı mevzuatı, yapı kooperatifleri, konut sektörü  
**Sayfa Adedi** : 90  
**Tez Yöneticisi** : Doç. Dr. Recep Kant

**TURKISH REGULATIONS OF BUILDING AND INTERNATIONAL  
REGULATIONS  
(M.Sc. Thesis)**

**Mehmet ERDEM**

**GAZI UNIVERSITY  
INSTITUTE OF TECHNICAL SCIENCES**

**June 2006**

**ABSTRACT**

**Today, the problem of house building in line with reconstruction plan, rules of technology, art and health and qualified residences within a nation-wide process of change and development which is also forced by globalization has gained different dimensions. Quality in the present conditions is defined in accordance with customer satisfaction. And also the contractor firms and cooperatives of house building in the sector of construction must have determined the conditions for customers and fulfil their requirements in order to highten the customer satisfaction.**

**In this thesis house building has been dealt with in line with Turkish Regulations of Reconstruction and international regulations, the present state of Turkish sector of building has been presented in accordance with official documents, the present state of Turkish sector of building has been expressed and with a questionnaire carried out on 50 cooperators living in Ankara in line with conditions of cooperation of residential and standarts of TS ISO 9001 Quality Management System, the satisfaction of cooperators has been questioned. For this reason, the socio-economic profiles of cooperators; their information and expectations of subscription, choice of land and project, determination of building contractor, duration of building, to gain technical information and process of draw and usage have been searched.**

As a result of this research, it has been found that the cooperators desired, in parallel with the number of their family members and the time they live in a wren, to have a residence; and the increase of educational level and economic power aroused their expectations about the information and production quality.

The subject must be discussed in line with economic developments, social dynamics and relations and thus the coherent and long-term policies must be developed in this field. On the basis of such concrete facts of Turkey as the rapid urban growth and inadequate urbanization, unrestrained building, unmodernized attempts at planning, high risks of disaster, complex and contradictory legal regulations, EU process of accommodation and economic crisis; the matters such as urbanization, city planning and administration, poverty, need for housing, housing stock, building of houses and models of house presentation, land production, factoring models for land market, quality and standards in housing must be scrutinized and comprehensive solutions must be found.

**Science Code** : 225.1.101  
**Key Words** : Turkish regulations of building, cooperatives of house building, sector of building  
**Page Number** : 90  
**Adviser** : Assoc. Proff. Recep Kamt

**TEŞEKKÜR**

Çalıőmalarım boyunca değerli yardım ve katkılarıyla beni yönlendiren, kıymetli tecrübelerinden faydalandığım Hocam Doç. Dr. Recep Kanıt'a teőekkürü bir borç bilirim.

## İÇİNDEKİLER

	<b>Sayfa</b>
ÖZET .....	iv
ABSTRACT .....	vi
TEŞEKKÜR .....	viii
İÇİNDEKİLER .....	ix
ÇİZELGELER LİSTESİ .....	xii
ŞEKİLLERİN LİSTESİ .....	xii
1. GİRİŞ .....	1
2. MEVZUAT, ULUSLAR ARASI DÜZENLEMELER VE YAPI KOOPERATİFLERİ .....	2
2.1. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası .....	2
2.2. Yapı Denetim Kanunu .....	2
2.3. Habitat Gündemi ve İstanbul Deklarasyonu .....	2
2.4. Konut Yapı Kooperatifi .....	9
3. TÜRK KONUT SEKTÖRÜNÜN BUGÜNKÜ DURUMU .....	12
3.1. Nüfus Artış Hızı .....	13
3.2. Kentleşme Hızı .....	14
3.3. Konut Yatırımları .....	16
3.4. Yapı Ruhsatları .....	19
3.5. Yapı Kullanma İzin Belgeleri .....	21
3.6. Konut Ruhsatlarının Sektöre Göre Dağılımı .....	22
3.6.1. Kullanım amacı .....	22
3.6.2. Kamu / özel / yapı kooperatifi: .....	22
3.7. Konut Yatırımlarının Ülke ve İnşaat Yatırımları İçindeki Payı .....	27

	<b>Sayfa</b>
3.8. Konut İnşaat Maliyeti.....	27
3.8.1. Kamu Sektörü / özel sektör / yapı kooperatifleri: .....	29
3.8.2. T.C. Başbakanlık toplu konut idaresi ve konut üretimi .....	29
3.9. Konut Sektörünün Sorunları .....	31
3.9.1. Köyden kente göç ve kaçak yapılaşma.....	31
3.9.2. Deprem.....	31
3.9.3. Konut gereksinimi ve nitelikli konut Açığı / gereksinimi aşan konut yatırımları.....	32
3.10. Konut Üretim Süreci .....	35
3.11. Gayrimenkul Sektörü ve Sektördeki Konut Yatırımları.....	35
3.12. Konut Piyasası .....	37
3.13. 2004-2005 Yıllarında Konut Sektöründe Türkiye'deki Gelişmeler / Öngörüler / Planlananlar.....	38
4. KALİTE .....	40
4.1. Kalite Olgusu ve Gelişimi .....	42
4.2. İnşaat Kalite .....	43
4.2.1. Performans – İşlevsellik.....	44
4.2.2. Özellikler.....	44
4.2.3. Güvenilirlik .....	44
4.2.4. Uygunluk.....	45
4.2.5. Dayanıklılık.....	45
4.2.6. Faydalılık .....	45
4.2.7. Estetik .....	46
4.2.8. Görünen (algılanan) kalite .....	46

	<b>Sayfa</b>
5. MÜŞTERİ MEMNUNİYETİ.....	47
5.1. Müşteri Odaklılık .....	48
5.2. Müşteri ile İletişim .....	48
5.3. İzleme ve Ölçme / Müşteri Memnuniyeti.....	49
6. MATERYAL VE METOT.....	50
6.1. Materyal.....	50
6.2. Metot .....	50
7. UYGULAMA.....	51
7.1. Tasnif ve Düzenleme Verileri.....	51
7.1.1. Sosyo-ekonomik profil .....	51
7.1.2. Aidat .....	55
7.1.3. Arsa ve proje seçimi .....	57
7.1.4. Müteahhit belirleme .....	61
7.1.5. Yapım süresi .....	63
7.1.6. Teknik bilgilenme .....	64
7.1.7. Kura ve kullanım süresi.....	66
7.2. Önemlilik Analizi.....	70
7.3. Korelasyon Analizleri.....	77
8. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME.....	80
KAYNAKLAR.....	82
EKLER.....	83
EK-1 Uygulanan anket formu .....	84
ÖZGEÇMİŞ.....	90



## ÇİZELGELER LİSTESİ

<b>Çizelge</b>	<b>Sayfa</b>
Çizelge 3.1. Toplam nüfus ve kentli nüfus dağılımı.....	15
Çizelge 3.2. Son on yıllık konut yapı ruhsatları verileri .....	20
Çizelge 3.3. Yapı sahipliğine göre konut amaçlı daire ruhsatlarının sektörlere göre dağılımları .....	25
Çizelge 3.4. Metrekare konut inşaat faaliyetleri.....	28
Çizelge 7.1. Sorulara verilen yanıtların dağılımı.....	70
Çizelge 7.2. Soruların yanıtları için değerlendirmede esas olan puanlar ve puanların her soru için toplamı.....	71
Çizelge 7.3. Soruların kendi içlerindeki ve tüm faktörler içindeki önem dereceleri.....	72
Çizelge 7.4. Soruların tüm faktörler içindeki önem derecelerinin büyükten küçüğe sıralanmış hali .....	73
Çizelge 7.5. Soru metinleri ve büyükten küçüğe sıralanmış ağırlıklı önem sıralamaları .....	75

## ŞEKİLLERİN LİSTESİ

Şekil	Sayfa
Şekil 3.1. 1955-2000 yılları arasında yapımına başlanan konut yüzölçümleri .....	13
Şekil 3.2. Nüfus artış hızı.....	14
Şekil 3.3. Yapı sayılarına göre bina yatırımları.....	17
Şekil 3.4. Toplam yüzölçümlerine göre bina yatırımları .....	17
Şekil 3.5. Son on yıllık konut ruhsatları.....	21
Şekil 3.6. Kamu sektörü konut ruhsatları.....	26
Şekil 3.7. Özel sektör konut ruhsatları.....	26
Şekil 3.8. Yapı kooperatifleri konut ruhsatları .....	26
Şekil 7.1. Büyük şehirde yaşama süresi.....	52
Şekil 7.2. Öğrenim durumu .....	52
Şekil 7.3. Sahip olunan çocuk sayısı.....	53
Şekil 7.4. Çalışan aile ferdi sayısı.....	53
Şekil 7.5. Aile aylık geliri .....	54
Şekil 7.6. Kaç otomobile sahip olduğu .....	54
Şekil 7.7. Kooperatif arazisi ile işyeri arası mesafe.....	55
Şekil 7.8. Halihazırda oturulan ev alanları.....	55
Şekil 7.9. Aidat miktarları ve periyodlarının uygunluğu .....	56
Şekil 7.10. Aidatları ödeyememe durumu.....	56
Şekil 7.11. Aidat bedeli ve ödeme periyodu belirlenirken görüş alınıp alınmadığı .....	57
Şekil 7.12. Arsa alımında görüş alınıp alınmadığı .....	57
Şekil 7.13. Arsa yeri ve özellikleri konusunda bilgilendirme yapıp yapılmadığı.....	58

<b>Şekil</b>	<b>Sayfa</b>
Şekil 7.14. Nihai arsa kararı için genel kurul tarafından toplantı tarihi bildirilip bildirilmediği .....	58
Şekil 7.15. Arsa alımı karar toplantısına katılıp katılmadığı.....	59
Şekil 7.16. Bina projesinin beklentileri karşılama durumu.....	59
Şekil 7.17. Alternatif büyüklükteki projelerden seçme şansı sunulup sunulmadığı.....	60
Şekil 7.18. Kullanılacak donatı ve armatürler hakkında görüş alınıp alınmadığı .....	60
Şekil 7.19. Şerefiye bedellerinin belirlenmesinde görüş alınıp alınmadığı .....	61
Şekil 7.20. Uygulanan teknik ve idari şartnameler hakkında bilgi sahibi olup olunmadığı.....	61
Şekil 7.21. Müteahhit hakkında bilgi sahibi olma.....	62
Şekil 7.22. Müteahhitlerin süre, teknoloji, teminat vb. önerileri hakkında bilgi sahibi .....	62
Şekil 7.23. Yapım işini alan müteahhidin nasıl belirlendiği .....	63
Şekil 7.24. Üyelerin aidat ödeme gücünün inşaat yapım süresini etkileyip etkilemeyeceği .....	63
Şekil 7.25. İnşaat süresinin konut ihtiyacı süresi ile uyumluluğu .....	64
Şekil 7.26. Üretim takvimi hakkında bilgi sahibi olup olunmadığı.....	64
Şekil 7.27. Yapı denetim firması belirlenmesinde bilgilendirme yapılıp Yapılmadığı .....	65
Şekil 7.28. Zemin etüt raporları konusunda bilgi sahibi olunması.....	65
Şekil 7.29. Beton ve imalat kalitesi hakkında bilgi sahibi olup olunmadığı.....	66
Şekil 7.30. Üyelerce inşaatı gezme/görme fırsatı olup olmadığı.....	66
Şekil 7.31. Kura çekimine katılım .....	67
Şekil 7.32. Kura çekimine katılmayanların yerine kimlerin kura çektiği .....	67
Şekil 7.33. Kendisinin yerine kura çekilmiş olanların sonuçtan memnunluğu .....	68
Şekil 7.34. Teslim edilen konuttan memnuniyet.....	68

<b>Şekil</b>	<b>Sayfa</b>
Şekil 7.35. Kullanma süresince yapı elemanları, malzemeler ve işçilik kalitesi ile ilgili anket uygulanıp uygulanmadığı .....	69
Şekil 7.36. Tüm faktörler içindeki önem derecelerinin grafiksel dağılımı .....	74
Şekil 7.37. Önem derecesi en yüksek ilk 10 husus.....	77

## 1. GİRİŞ

Konut sorunu, günümüzde küreselleşme sürecinin de zorladığı ulusal boyuttaki değişim ve dönüşüm süreçleri ile geçmişte yaşananlardan farklı ve değişik boyutlar kazanmıştır. Öte yandan son on yılda peş peşe yaşanan ekonomik krizler genelde inşaat sektörünü özelde de konut sunum ve alımını ciddi boyutlarda etkilemiştir. Konunun ekonomik gelişmeler, toplumsal dinamikler ve ilişkiler doğrultusunda yeniden ele alınıp tartışılması bu alanda tutarlı ve uzun erimli politikaların oluşturulması gerekmektedir. [1]

Türkiye'nin hızlı kentsel büyümesi ve yetersiz kentleşmesi, denetimsiz yapılaşması, çağdaşlaşmayan planlama çabaları, yüksek afet riskleri, konuta barınma dışı işlevler yüklenmesi, karmaşık ve çelişik yasal düzenlemeler, AB uyum süreci, ekonomik krizler gibi somut gerçeklerinden yola çıkarak; kentleşme, kent planlaması, kent yönetimi, yoksulluk, konut gereksinimi, konut stoku, iyileştirme, konut üretimi ve konut sunum modelleri, arsa üretimi ve arsa piyasası finansman modelleri, konutta nitelik ve standartlar gibi konular dikkatle irdelenmeli ve bütünlük çözümlere gidilmelidir. Konut üretimi ile ilgili olarak yürürlükte olan sistemler, yasal düzenlemeler, kurumsal yapı ve finansman kaynakları, geçmişteki deneyim ve gelişmeler ışığında bir bütün olarak irdelenmelidir. [1]

## **2. MEVZUAT, ULUSLAR ARASI DÜZENLEMELER VE YAPI KOOPERATİFLERİ**

### **2.1. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası**

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın IV. Bölüm "Özel Hayatın Gizliliği ve Korunması" kısmında, B. "Konut Dokunulmazlığı" başlığı ile yer alan (Değişik: 3.10.2001-4709/6 md.) 21. Madde'de; Kimsenin konutuna dokunulamayacağı; Millî güvenlik, kamu düzeni, suç işlenmesinin önlenmesi, genel sağlık ve genel ahlâkın korunması veya başkalarının hak ve özgürlüklerinin korunması sebeplerinden biri veya birkaçına bağlı olarak usulüne göre verilmiş hâkim kararı olmadıkça; yine bu sebeplere bağlı olarak gecikmesinde sakınca bulunan hallerde de kanunla yetkili kılınmış merciin yazılı emri bulunmadıkça; kimsenin konutuna girilemeyeceği, arama yapılamayacağı ve buradaki eşyaya el konulamayacağı ifade edilmiştir.

VIII. Bölüm "Sağlık, Çevre ve Konut" kısmında B. "Konut Hakkı" başlığı ile yer alan 57. Madde'de; Devletin, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alacağı, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekleyeceği belirtilmiştir.

### **2.2. Yapı Denetim Kanunu**

Yapı Denetim Kanunu'nun Amaç başlıklı 1. Madde'sinde "bu Kanunun amacının; can ve mal güvenliğini teminen, imar planına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemek olduğu ifade edilmiştir.

### **2.3. Habitat Gündemi ve İstanbul Deklarasyonu**

3-14 Haziran 1996'da yurdumuzda gerçekleştirilen ve Türkiye'nin de imzaladığı Habitat Gündemi ve İstanbul Deklarasyonu'nun "Yoksulluk Sorunu" ve "Yoksullukla Mücadele" İle İlgili Bölümlerinde aşağıdaki ifadelere yer verilmiştir;

Madde 24. Ulusal yasalar ve kalkınma öncelik, program ve politikalar yoluyla yapılacak uygulamalar da dahil olmak üzere Habitat Gündemi'ni uygulama görevi, gelişme hakkı da dahil olmak üzere tüm insan haklarına ve temel özgürlüklere, çeşitli dini ve etik değerlere, kültürel farklılıklara, bireylerin ve toplumların felsefi inançlarına tam olarak saygı göstererek ve bunları hesaba katarak ve onların insan haklarını tam olarak yaşamalarını sağlamak ve onlar için yeterli konut ve sürdürülebilir insan yerleşmeleri koşullarını yaratmak amacı her Devletin egemen bir hakkı ve sorumluluğudur.

Madde 25. Bizler, Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşmeleri Konferansı'na (Habitat II) katılan Devletler, eşitlik, dayanışma, ortaklık, insanlık onuru, saygı ve işbirliğine dayanan politik, ekonomik, çevresel, etik ve manevi bir insan yerleşmeleri görüşüne kendimizi adadık. Kentleşen bir dünyada herkese yeterli konut ve sürdürülebilir insan yerleşmelerinin geliştirilmesi hedef ve ilkelerini benimsiyoruz.

Madde 27. Hakça insan yerleşmeleri, içinde yaşayan herkesin ırk, renk, cinsiyet, dil, din, politik ya da başka görüşler, ulusal ya da toplumsal köken, mülkiyet, doğum ya da başka bir statü gözetilmeksizin konut, altyapı, sağlık hizmetleri, yeterli besin ve su, eğitim ve açık mekanlardan yararlanabildiği yerlerdir. Ayrıca böyle yerleşim birimleri üretken ve serbestçe seçilmiş geçim kaynaklarında eşit fırsat; miras hakkı, arazi ve diğer mülkleri edinme hakkı, kredi alma hakkı, doğal kaynaklara ve uygun teknolojilere erişim gibi ekonomik kaynaklardan eşit yararlanma hakkı; eşit kişisel, manevi, dini, kültürel ve sosyal gelişme fırsatı; kamusal kararlara eşit katılma fırsatı; doğal ve kültürel kaynakların kullanılmasında ve korunmasında eşit hak ve yükümlülükler; ve bu hakların ihlal edilmemesini sağlayan mekanizmalara eşit erişim sağlarlar.

Madde 33. Sürdürülebilir insan yerleşmelerinin geliştirilmesi ve herkese yeterli konut ve temel hizmetlerin sağlanması için, gerek ülkeler arasında gerekse ülke içinde kamu, özel, gönüllü ve semt tabanlı kuruluşlar, kooperatif sektörü, sivil toplum kuruluşları ve bireyler gibi tüm aktörler arasında kurulacak ortaklıklar elzemdir. Ortaklıklar, başka şeylerin yanısıra ittifaklar kurarak, kaynakları

birleştirerek, bilgileri paylaşarak, yetenekleri katarak ve toplu eylemlerin karşılaştırmalı üstünlüklerinden yararlanarak geniş tabanlı katılım hedeflerini bütünleştirebilir ve karşılıklı destekleyebilirler. Bu süreçler, sivil örgütlenmeleri her düzeyde güçlendirerek daha da etkin bir hale getirebilir. Toplumun bütün sektörlerinin ve tüm aktörlerin, yerine göre karar alma işlemlerinde işbirliğini ve ortaklığını özendirmek için her türlü çaba gösterilmelidir.

Madde 35. Şimdiki ve gelecekteki kuşakların insan yerleşmelerindeki çıkarlarını korumak, uluslararası topluluğun temel hedeflerinden biridir. İnsan yerleşmelerinin gelişmesi konusundaki politikaların saptanması ve geliştirilmesi başka şeylerin yanısıra insan yerleşmelerinin gelişmesi için yapılabilir kılıcı bir ortam yaratarak, öncelikle her ülkenin kendi yasal çerçevesi içinde ulusal ve yerel düzeylerde görevidir ve her ülkedeki ekonomik, toplumsal ve çevresel çeşitliliği gözönüne almalıdır. Kentleşen bir dünyada herkese yeterli konut ve sürdürülebilir insan yerleşmeleri amacına ulaşabilmek için çeşitli kaynaklardan yeni ve ek mali kaynaklar yaratılması gerekmektedir. Gelişmekte olan ülkelerin kullanabildiği kaynaklar (kamu, özel, çok-taraflı, iki-taraflı, iç ve dış), herkese yeterli konut ve sürdürülebilir insan yerleşmelerinin gelişmesi için uygun ve esnek mekanizmalar ve ekonomik araçlarla zenginleştirilmelidir. Bu önlemlere, uluslararası teknik işbirliği ve bilgi alışverişi sağlayacak somut önlemler eşlik etmelidir.

Habitat Gündemi ve İstanbul Deklarasyonu'nun Bölüm III. Taahhütler kısmının "Herkese yeterli konut" başlıklı kısmında aşağıdaki kararlar alınmıştır;

Madde 39. Uluslararası belgelerde öngöröldüğü gibi, yeterli konut hakkının tam anlamıyla ve giderek ilerleme kaydedecek şekilde gerçekteştirilmesi yönündeki taahhüdümüzü bir kez daha ifade ediyoruz. Bu bağlamda, Hükümetlerin insanları konut edinebilir kılma ve meskenleri ve mahalleri koruma ve iyileştirme yükümlölüğü bulunduğunu kabul ediyoruz. Herkesin sağlıklı, güvenli, emniyetli, erişilebilir ve ödenebilir olan ve temel hizmet, kolaylık ve konfor unsurlarını içeren, konut ve yasal yararlanma güvencesi konusunda ayrımcılıktan arınmış yeterli konutu olabilmesi için, yaşama ve çalışma koşullarını hakça ve sürdürülebilir bir esasta



iyileştirme hedefini gerçekleştirmeyi taahhüt ediyoruz. Bu hedefi, insan hakları standartlarına tam uygunluk içinde uygulayacağız ve teşvik edeceğiz.

Madde 40. Ayrıca aşağıdaki hedefleri de gerçekleştirmeyi taahhüt ediyoruz:

- a. Kaynakların harekete geçirilmesine, istihdam yaratılmasına, yoksulluğun yok edilmesine ve sosyal bütünleşmeye destek vermek için ulusal kalkınma programları ve kent politikaları çerçevesinde bir sosyal öncelik olarak, makro-ekonomik politika ve stratejiler ile konut politika ve stratejileri arasında tutarlık ve eşgüdümü sağlamak;
- b. Semt gelişmesi için yenilikçi finansal ve diğer kaynakların (kamu ve özel) harekete geçirilmesi de dahil olmak üzere, herkesin açık, etkin, etkili ve uygun konut finansmanına geniş ve ayırım gözetmeden erişebilmesini teşvik etmek;
- c. Ödenebilir (bütçeye uygun) ev sahipliğini özendirerek ve teşvik ederek, kamu insiyatifleri, özel insiyatifler ve semt insiyatifleri arasında kurulan ortaklıklar aracılığıyla bütçeye uygun/ödenabilir kiralık ve toplu konutların, kooperatif konutlarının ve diğer konutların sunumunu artırmak, hem kiracıların hem de mal sahiplerinin hak ve yükümlülüklerine gereken saygıyı göstererek piyasa esaslı teşvikleri yaratmak ve desteklemek suretiyle, bütçeye uygun/ödenabilir konutların sunumunu artırmak;
- d. Rehabilitasyon ve bakım yaparak ve temel hizmet, imkan ve konfor unsurlarını yeterli biçimde sunarak, mevcut konut stokunun kalitesini yükseltmek;
- e. Sosyal bütünleşmedeki önemli katkısını kabul ederek ailenin destekleme, eğitime ve yetiştirme rollerini yerine getirmesine yardımcı olmak, çocukların bakımına özel ihtimam göstererek, ailelerin ve en muhtaç ve korunmasız durumdaki aile bireyleri başta olmak üzere münferit aile bireylerinin konut gereksinimlerini en iyi şekilde karşılayacak sosyal ve ekonomik politikaları teşvik etmek;

Bölüm IV Küresel Eylem Planı: Uygulama Stratejileri kısmında şu ifadeler zikredilmektedir;

Madde 60. Yeterli konutun anlamı, başını sokacak bir dam ile sınırlı değildir. Aynı zamanda yeterli mahremiyet; yeterli mekan; fiziksel erişilebilirlik; yeterli güvenlik;

yeterli yararlanma güvencesi; yapısal sağlamlık ve dayanıklılık; yeterli aydınlatma, ısıtma ve havalandırma; su, atık su ve katı atık yönetimi gibi yeterli ve erişilebilir konum; ve bütün bunların uygun fiyatla edinilebilmesi demektir. Yeterlilik kavramı, gelişme olasılığı gözönünde tutularak, ilgili kişilerle birlikte saptanmalıdır. Yeterlilik kavramı genellikle ülkeden ülkeye değişir, zira özgül kültürel, sosyal, çevresel ve ekonomik faktörlere bağlıdır. Çocukların ve kadınların toksik maddelere maruz kalmaları gibi cinsiyete özgü ve yaşa özgü faktörler de bu bağlamda ele alınmalıdır.

Madde 61. Evrensel İnsan Hakları Bildirgesi'nin 1948 yılında kabulünden bu yana, yeterli konut hakkı yeterli yaşam standardı hakkının önemli bir ögesi olarak kabul edilmiştir. İstisnasız tüm Hükümetler, imar bakanlıkları veya daireleri kurumlarından, konut sektörüne fon ayırmalarından ve politika, program ve projeler geliştirmelerinden de görüldüğü gibi, konut sektöründe sorumluluk sahibidirler. Herkese yeterli konut sağlanması için sadece Hükümetlerin değil, özel sektör, sivil toplum kuruluşları, topluluklar ve yerel yönetimler de dahil olmak üzere toplumun tüm sektörlerinin, ortaklık kuruluşlarının ve uluslararası toplulukta yer alan tüzel kişilerin eylemine ihtiyaç duyulmaktadır. Yapabilir kılma yaklaşımını genel bağlamı içinde Hükümetler yeterli konut hakkının tam ve ileriye dönük olarak gerçekleştirilmesini teşvik etmek, savunmak ve sağlamak üzere gereken önlemleri almalıdırlar. Bu eylemler, sınırlayıcı olmadan:

c. Diğer hususların yanısıra:

- i) Uygun fiyatlı konut sunumunu uygun düzenleyici önlemler ve piyasa teşvikleri ile genişleterek;
- iii) Semt esaslı, kooperatif ve kar amacı gütmeyen kiralık ve mülk konut programlarını destekleyerek
- vi) Özel sektörü uygun fiyatlı kiralık ve mülk konut gereksinimini karşılamaya özendirerek piyasaya dayalı teşvikleri yaratarak ve özendirerek
- vii) Mal, hizmet, sosyal hizmet ve işyerlerinin erişilebilirliğini iyileştiren sürdürülebilir mekansal gelişme kalıplarını ve ulaşım sistemlerini özendirerek kendi olanaklarıyla yeterli konut edinme olanağı olmayanlar dahil olmak üzere, konutları

oturabilir, uygun fiyatlı ve erişilebilir kılmayı hedef alan politikaların kabul edilmesini

viii) Evsizlik ve konut yetersizliğinin yaygınlığı da dahil olmak üzere, konut koşullarının etkin biçimde izlenmesini ve değerlendirilmesini, etkilenen nüfus ile istişare ederek uygun konut politikalarının biçimlendirilmesini ve benimsenmesini, bu problemleri ele alan etkin strateji ve planların uygulanmasını içermelidir.

Madde 62. Tüm potansiyel yerli kaynakların tam seferber edilmesi sonucunu verdiği için, yapabilir kılma yaklaşımını temel alan bir konut stratejisi insan yerleşimlerinin sürdürülebilir gelişimine büyük katkıda bulunmaktadır. Bu tür kaynakların yönetimi insanı merkez almalı, çevresel, sosyal ve ekonomik bakımdan sağlam olmalıdır. Bunun gerçekleşmesi ancak konut sektöründeki politika ve eylemlerin, ekonomik kalkınmayı, sosyal gelişmeyi ve çevre korumayı özendirme amacını taşıyan politika ve eylemler ile bütünleştirilmesi halinde mümkündür. Dolayısıyla bu bölümün temel hedefi, konut politikalarını makro-ekonomik ve sosyal gelişmeye ve sağlıklı çevre yönetimine rehberlik eden politikalar ile bütünleştirmektedir.

Madde 63. Bu bölümün ikinci temel hedefi piyasaları (birincil konut sunum mekanizmasını), işlevlerini verimli biçiminde yerine getirebilir kılmaktır. Yerine göre piyasaya dayalı teşvikler ve telafi edici önlemler de dahil olmak üzere, bu hedefi gerçekleştirecek ve aynı zamanda sosyal hedeflere katkıda bulunacak eylemler önerilmektedir. Diğer hedefler ve önerilen eylemler, özel sektör ve topluluk ve kamu kiralama sektörlerindeki konut sunum sistemlerinin öğelerini (arazi, finansman, altyapı ve hizmetler, inşaat, yapı malzemeleri, bakım ve onarım) ve bunları insanlara daha iyi hizmet ettirmenin yollarını ele almaktadır. Nihayet, kadınlar dahil, kullanım güvenliliğine sahip olmadıkları veya konut piyasasına katılmaktan alıkonuldukları için önemli ölçüde risk taşıyan herkese özel önem verilmiştir. Bu kişilerin korunmasızlığını azaltmak, onları adil ve insanca yollardan yeterli konut sağlayabilir kılmak için eylemler önerilmektedir.

Madde 64. Herkese verimli konutun özendirilmesi için uluslararası ve ulusal her düzeyde işbirliği yapılması hem gerekli hem de yararlı olacaktır. Bu durum özellikle

savaştan veya doğal, endüstriyel ya da teknolojik afetlerden etkilenen bölgelerde ve yeniden yapılanma ve onarım gereksinimlerinin ulusal kaynakları aştığı durumlarda gereklidir.

Barınma Politikaları başlığını takiben;

Madde 65. Verimli ve etkin konut sunum sistemleri için bir çerçeve yaratmaya yönelik yapabilir kılıcı konut politikalarının gereğince formülasyonu ve düzenli aralıklarla değerlendirilerek gözden geçirilmesi, herkese yeterli konut sağlamanın temel taşıdır. Gerçekçi bir konut politikasının formüle edilmesindeki temel ilkelere biri, bu politikanın genel makro-ekonomik politikalarla, çevre ve sosyal gelişim politikalarıyla karşılıklı bağımlılığıdır. Konut politikaları, bir yandan giderek artan konut ve altyapı talebine odaklanırken, diğer yandan mülkiyet, kiralama ve diğer kullanım hakkı seçenekleriyle ihtiyaçların çeşitliliğine cevap veren mevcut konut stokunun artan kullanım ve bakımını da vurgulamalıdır. Bu politikalar, birçok ülkede ve özellikle de gelişmekte olan ülkelerde bireysel veya toplu olarak hareket ederek önemli konut üreticileri durumunda olan insanları da özendirmeli ve desteklemelidir ifadeleri yer almaktadır.

Yapılacak İşler başlığı altında;

Madde 66. Hükümetler konut politikalarını ve bunların yürütülmesini, ulusal çerçeve içinde mümkün ve uygun olan her durumda alt-ulusal ve yerel düzeylere aktararak ademi merkezileştirmeye çalışmalıdırlar.

Madde 67. Hükümetler, konut politikalarını makro-ekonomik, sosyal, demografik, çevresel ve kültürel politikalar ile bütünleştirmek için, yerine göre:

a. Ekonomik, çevresel, sosyal ve insani yerleşim ve konut politikalarından sorumlu olan hükümet yetkilileri arasında danışma mekanizmaları kurmalı ve uygulamalı, pazarın belirlenmesi ve tahsis, sübvansiyon ve diğer destekleme şekillerine ilişkin

açık kriterlerin oluşturulması da dahil olmak üzere, konut sektörünün tutarlı biçimde eşgüdümü için sivil toplumu ve özel sektörü örgütlemeli;

b. Konut sunum sistemleri ile ilgili makro-ekonomik politikaların etkisini, aralarındaki özgül bağlantıları gözönünde tutarak ve korunmasız ve muhtaç gruplar üzerindeki olası etkilerini hesaba katarak, sürekli izlemeli;

c. Konut politikaları ile istihdam yaratma, çevre koruma, kültürel mirası koruma, kaynak seferberliği ile kaynak verimliliğinin azamileştirilmesi arasındaki bağlantıları güçlendirmeli, sürdürülebilir ekonomik gelişme ile sosyal gelişim faaliyetlerinin canlandırılmasını ve desteklenmesini güçlendirmeli;

d. Sürdürülebilir konut pazarlarını ve arsa üretimini teşvik için harcama, vergi, para ve planlama politikalarını da içeren kamu politikalarını uygulamalı;

e. Toprak ve konut politikalarını, yoksulluğu azaltma ve iş yaratma, çevre koruma, kültürel mirası muhafaza, eğitim ve sağlık, temiz su sunumu ve kanalizasyon, muhtaç ve korunmasız grupları ve özellikle de evsizleri güçlendirme politikaları ile bütünleştirmeli;

f. Konutla ilgili bilgi sistemlerini güçlendirmeli ve politikaların geliştirilmesinde ilgili araştırma faaliyetlerini (cinsiyete göre ayrıştırılmış veriler de dahil olmak üzere) kullanmalı; ve

g. Evsiz insanların ihtiyaçlarını ve söz konusu politikaların çevre, ekonomik kalkınma ve sosyal refah üzerindeki etkilerini gözönüne alarak, konut politikalarını düzenli aralıklarla değerlendirmeli ve gerektiğinde değiştirmelidirler denmektedir.

#### **2.4. Konut Yapı Kooperatifi**

En genel anlamıyla konut yapı kooperatifleri, bu amaçla bir araya gelmiş insanların oluşturdukları birliklerdir. Amaç belli; bir yer sahibi olmak. Bunun için arsa alınır,

mimar tutulur, müteahhitte anlaşılır vs. Tüm bunlar için oluşturulan birliğin yönetimi, denetimi belirlenir. Aidatlar toplanır. Kar amacı ve sermayeleri yoktur.

Eğer bir kooperatif ortağı samimi olarak kooperatifini seviyorsa, bazı yanlış uygulamalar canını sıkıyorsa, eğer bir kooperatif yöneticisi gerçekten dürüstse: ”Kooperatifçilik ilkelerinden bana ne, benimle bir ilgisi yok” diyemez. Derse; sorunların çözümsüzlüğünden yarar umuyor veya bir şekilde yararlanıyor demektir.

Aynı şekilde kooperatiflere mal satan ticari kuruluşların da kendi çıkarları için, kooperatifçilik ilkelerinden taviz koparmaya çalışmalarının kooperatif ve kooperatif ortaklarının zararına olduğunun ve ticari ahlakına uymadığının bilincinde olmaları gerekir. Eğer imalatçı firmalar ve toptancı kuruluşlar kooperatifçilik ilkelerini çiğneme pahasına, kooperatif mubayaa yetkilisinden kooperatif aleyhine taviz isterlerse, haksız rant elde etmeye çalışıyor demektir.

Bir kooperatifçi için hata yapmamak yetmiyor. Hatalı davranışlara engel olmak da tarihi bir görevdir. Çünkü kooperatifçiler asrın tanığı olarak, sadece içinde yaşadıkları zaman boyutundan değil, gelecek nesillere karşı da sorumludurlar. İlkeli davranmamak ve keyfiliğe kaçanları uyarmamak, sonra da olumsuzluklardan şikayet etmek anlaşılır bir olay değildir.

Kooperatifçilik; kendi kendine ve başkalarına yardım bazında, dayanışmayı insandan insana taşıma aracı olan sosyo-ekonomik, yasal ve demokratik bir örgütlenme biçimidir.

Ülke kalkınmasında kapitalist sistem ile salt devletçi sistem arasında uzlaştırıcı bir model olan kooperatifçilik; mevcut devlet düzeninin giderek sağlamlaşması için, bireysel güçleri, eşit koşullarda örgütlemesi bakımından önem verilmesi gereken bir harekettir.

Kooperatifçiliğin anlamı sermayenin toplumsallaştırılması ve tabana yayılmasıdır. Bu anlamda kooperatifçilik özel sermayenin düşmanı değil, onu rekabetçi sistemin özelliklerine uymaya zorlayan tamamlayıcı bir sektördür.

Bugünkü anlamıyla modern kooperatifçiliğin tohumları, “vahşi kapitalizm” olarak adlandırılan dönemde, İngiliz işçileri tarafından atılmış ve ilk kooperatif, 21 Aralık 1844 tarihinde tüketim kooperatifi olarak kurulmuştur. Sendikal örgütlenmenin en büyük destekçisi olan kooperatif hareket, İngiltere’den diğer Avrupa ülkelerine yayılmıştır.

Ülkemizde ise imece, keşik, Ahilik ve loncalar gibi geleneklerle demlenen kooperatifçiliğimizin yanı sıra, Mithat Paşa ve Menafi sandıkları uygulamasından sonra; ilk tüketim kooperatifi Cevat Emre tarafından 1913 yılında İstanbul Fatih semtindeki Çırçır mahallesinde kurulmuştur. 24 Mart 1925 tarihinde Ankara’da kurulan tüketim kooperatifinin kurucuları arasında Atatürk de yer almıştır.

Sosyo-ekonomik yapıları bakımından değişik özelliklere sahip olmalarına rağmen, dünyanın bütün ülkelerinde görülen kooperatifçilik, bugün 98 ülkenin üyesi bulunduğu Uluslararası Kooperatifler Birliği (ICA) tarafından temsil edilmektedir.

Günümüz rekabet koşulları ve piyasaları göz önünde bulundurulduğunda kooperatiflerin işlevlerini yerine getirebilmeleri için finansal güçlerin sağlam temellere dayandırmaları ve üst örgütler oluşturarak, kaynaklarını ilkeli bir şekilde birleştirmeleri gerekmektedir. [5]

### 3. TÜRK KONUT SEKTÖRÜNÜN BUGÜNKÜ DURUMU

İmar Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 1985 yılından bugüne kadar, kentlerimiz şantiye görünümüne bürünmüş, yapı stoku büyük ölçüde artmıştır. Ancak, kentsel çevre kalitesi bu durumdan olumsuz bir biçimde etkilenmiştir. Daha önemlisi, bu yapı stoku çağdaş yapı güvenliğinden yoksundur ve doğal afetler karşısında büyük bir tehlike oluşturmaktadır.

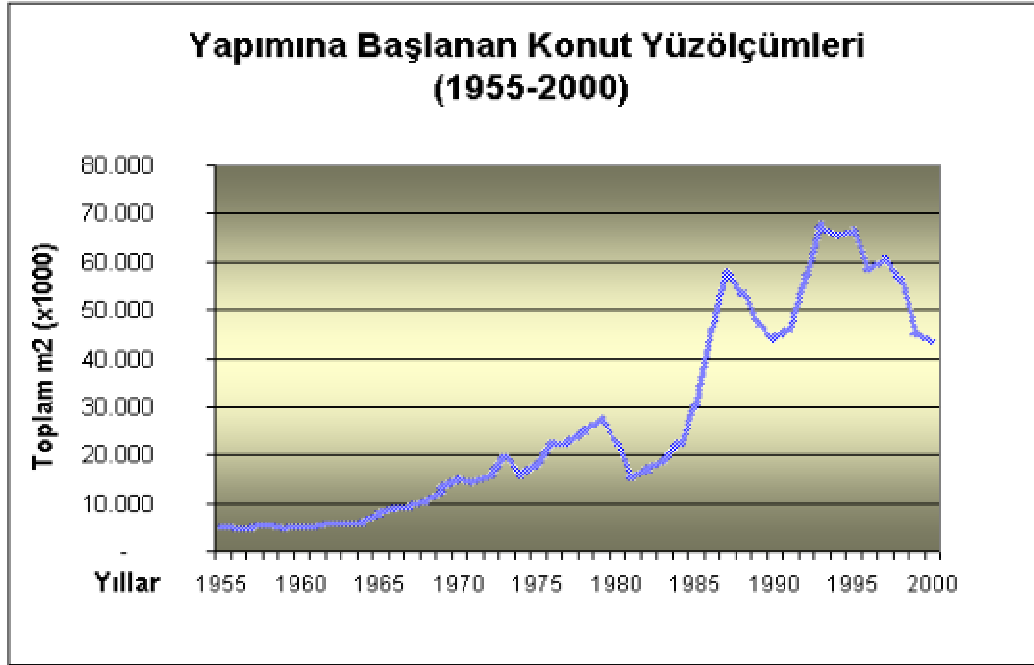
Topraklarının %96'sı deprem bölgesinde yer alan ve deprem dışında sel, heyelan gibi diğer doğal afetlerle sık sık karşılan ülkemizde, bilim dışı ve denetimsiz yapılaşma sürecinin ne kadar büyük felakete yol açabileceği 17 Ağustos 1999 Doğu Marmara Depremi ile kanıtlanmıştır.

Yaşanan bu büyük felaketin ardından, halk arasında müteahhit ve yap-satçılığa karşı büyük bir tepki oluşmuş ve konut talebi çok büyük bir hızla düşmüş olmakla beraber, genelde çok saygın kuruluşlarca imal veya kontrol edilmiş tercihen az sayıda katlı veya müstakil tip konut talebinde artış olmuştur.

1990-1999 yılları arasında hızla artan villa tipi konut arzı, arazi ve inşaat maliyetlerinin yüksekliği karşısında doygunluğa ulaşmış, risk hesapları iyi yapılmadan başlanmış pek çok proje yarım kalmıştır. O günkü projelerde gözlemlenen maliyet yüksekliği ve yanlış konut tipi seçimleri, Doğu Marmara Depremi'nden sonra ortaya çıkan kısmi müstakil konut talebine de uygun düşmemiştir. 2000-2001 döneminde yaşanan mali krizler de konut sektörünü tamamen durma noktasına getirmiştir. Öyle ki; 2000 yılında üretimine başlanan konut yüzölçümü 1990'lardaki seviyesine düşmüş, sadece 1998-2000 yılları arasında yaklaşık 20 milyon m<sup>2</sup>'lik bir konut üretimi azalışı ortaya çıkmıştır. 1990-1998 yılları arasında ortalama konut üretimi 58 milyon m<sup>2</sup> olmuş iken sadece 1999 ve 2000 yıllarındaki azalma nedeniyle 26 milyon m<sup>2</sup> konut açığı ortaya çıkmıştır.

Süregelen depremler ve Marmara'daki deprem beklentileri mali krizler ile birleşince toplum ihtiyaçlarını daha çok kiralama ile karşılama yoluna gitmiştir.





Şekil 3.1. 1955-2000 yılları arasında yapımına başlanan konut yüzölçümleri

Konut üretimi hızla düşerken, nüfus artış hızları radikal değişimlere uğramadığından çok kısa bir gelecekte çok büyük bir konut talebi patlaması beklenebilir. DİE verilerine göre 1970 yılında nüfusu 31 milyon olan ülkemizin nüfusu %100'ün üzerinde bir artış ile 1997 yılında 63 milyona çıkmıştır. Bu periyotta üretilen konut adedi ise sadece 10milyon adettir. Nüfus artış hızı değişmese bile önümüzdeki on yıl içinde en az 5 milyon konuta daha ihtiyaç duyulacaktır. [Şenkaya, 2001].

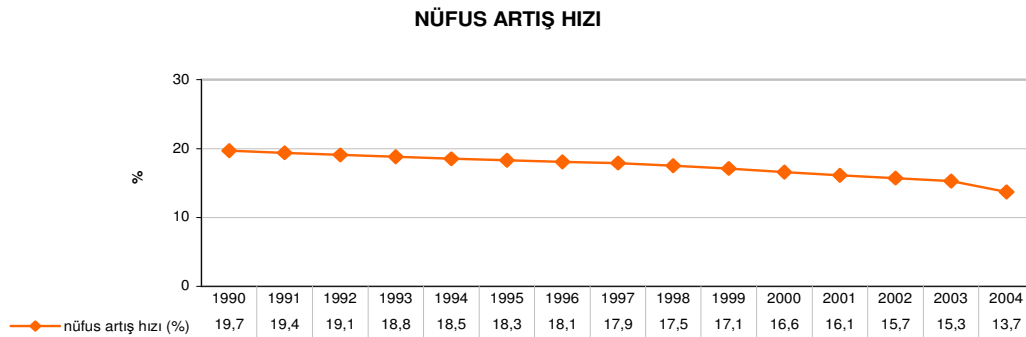
### 3.1. Nüfus Artış Hızı

2004 yılı için DİE ve DPT'nin 2000 yılındaki nüfus sayımına göre yaptıkları yıl ortası nüfus tahmini değeri, bir önceki yıla göre %1,37 artışla 71 milyon 332 bin kişiye ulaşmıştır. Bu artış oranı 2003'te %1,53, 2002'de %1,57 ve 2001'de %1,61 olmuştur. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı ortalaması %1,5 ile 2 arasında değişmektedir. 2004 yılı verilerine göre nüfusun %60,3'ü, nüfusu 20 bin ve daha fazla olan yerleşmelerde, bir diğer deyişle kentlerde yaşamaktadır. Bu pay, 2003'te %59,6, 2002'de %58,8 ve 2001'de %58,0 oranlarına sahiptir. Dolayısıyla gün

geçtikçe kentsel nüfus artmakta, hane halkı büyüklüğü yaşam standartlarının artmasına bağlı olarak azalmakta ve konut gereksinimleri artmaktadır.

Her geçen yıl, Türkiye’de nüfus artış oranında azalma olmaktadır. Uzun vadede bu oranın gelişmiş ülkelerin düzeyine gerilemesi beklenmektedir. Bu sayede daha dengeli bir yapı kazanan nüfus, uzun vadede kendini yenileyen bir yapıya sahip olacaktır.

2005 yılı için tahmin edilen nüfus artış hızı %1,33’tür. Türkiye’de bulunan genç nüfus oranının 2025 yılına kadar değişmeyeceği tahmin edilmektedir. 2020 yılında Türkiye’nin, 83 milyon nüfusla OECD-Avrupa ülkeleri arasında ilk sırada yer alması beklenmektedir. Nüfus artışının azalması, uzun vadede ekonomik büyümeye katkıda bulunmasını, sermaye birikiminin artmasını, sosyal güvenlik harcamalarının azalmasını ve sunulan yaşam koşullarının standartlarının artmasını beraberinde getirecektir.



Şekil 3.2. Nüfus artış hızı Kaynak: DİE

### 3.2. Kentleşme Hızı

2000 nüfus sayımına göre Türkiye toplam nüfusu 67 803 927 kişidir. Bu nüfusun %65’i (44 006 274 kişi) il ve ilçe merkezlerinde, geri kalan 23 797 653 kişi de kırsal yerleşmelerde yaşamaktadır.

Kentsel nüfus kırsal nüfusa oranla çok daha büyük bir hızla artmaktadır. 1990-2000 yılları arasında kırsal nüfusun artışı binde 4,2 iken kentsel nüfus artış oranı binde 26,8 olmuştur. 2000-2004 yılları arasında ise yıl ortası nüfus tahminlerine göre kentsel nüfus %11,3 oranında artarken, kırsal nüfusta %1,6 oranında düşüş görülmektedir. Kentleşme oranı en yüksek bölge Marmara Bölgesi, en düşük bölge ise Karadeniz bölgesidir. Marmara Bölgesi'nin %79'u, Karadeniz Bölgesi'nin %49'u kentlerde yaşamaktadır.

2004 yılında gerçekleşen kentleşme hızı, %2,7 oranındadır. Bir önceki yıl da aynı oranın gerçekleştiği kentleşme hızında, kentleşmenin gün geçtikçe artmasına paralel olarak, her geçen yıl küçülme eğilimi görülmektedir.

Türkiye'nin kentleşme oranları gelişmiş ülkelerle yakın değerlerde olsa da kentleşme hızı, Türkiye'de bu ülkelere kıyasla yüksektir. Kentleşme hızının yüksek olması, beraberinde heterojen bir dağılım ve sosyal dengesizlik getirmektedir. Ayrıca belirli gelişim projeksiyonlarının yapılmaması halinde kentlerin mevcut haliyle artan nüfusu karşılayamaması söz konusudur. Bunların yanısıra kentleşme; çağdaşlığı, pazarlaşmayı ve tüketimi beraberinde getirmektedir.

Çizelge 3.1. Toplam nüfus ve kentli nüfus dağılımı (Kaynak: DİE)

YIL	TOPLAM NÜFUS	KENTLİ NÜFUSU	ORAN (%)
10 Yıllık			
1950	20 947 188	3 035 961	14,5
1960	27 754 820	6 125 111	22,4
1970	35 605 176	10 905 624	30,6
1980	44 736 957	17 986 393	40,2
1990	56 473 035	29 003 235	51,4
2000	67 803 927	44 109 336	65,0
Yıllık			
2001	68 529 000	40 881 741	59,7
2002	69 626 000	41 953 824	60,3
2003	70 712 000	43 033 989	60,9
2004	71 332 000	43 036 058	60,3

Gelişmekte olan ülkelerde genellikle ülkenin en büyük kenti ikinci büyük kentin nüfusunun iki katından fazla nüfusa sahiptir. Bu kural Türkiye için de geçerlidir. Türkiye'nin en fazla nüfusa sahip olan kenti İstanbul, önce 1950'lerde, sonra 1980'lerde olmak üzere iki önemli göç dalgasıyla Türkiye'nin en büyük '*hinterland*'a sahip ve en fazla yatırım çeken kenti olmuştur. Ancak çok merkezli bir gelişim sayesinde bu dengesizlik aşılabilecek ve daha homojen bir ekonomi sağlanabilecektir.

DPT'nin Sekizinci Kalkınma Planı'nda belirttiği tahminler doğrultusunda 2005 yılı sonunda nüfusun 72,7 milyon kişi olması beklenmektedir. Yıllık fiili nüfus artış hızı ise %1,33 olarak tahmin edilmiştir.

BM Kalkınma Programı İnsanî Raporu'nda yer alan verilere göre, 2015 yılında Türkiye nüfusunun 79 milyon olması beklenmektedir. Bu nüfusun 56,7 milyonluk kısmı kentlerde yaşayacaktır. Türkiye'de halen 5 olan milyonluk kent sayısı (İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa, Adana), 2015 yılında Konya ve Gaziantep'in de nüfuslarının bir milyonu geçmesiyle 7'ye yükselecektir.

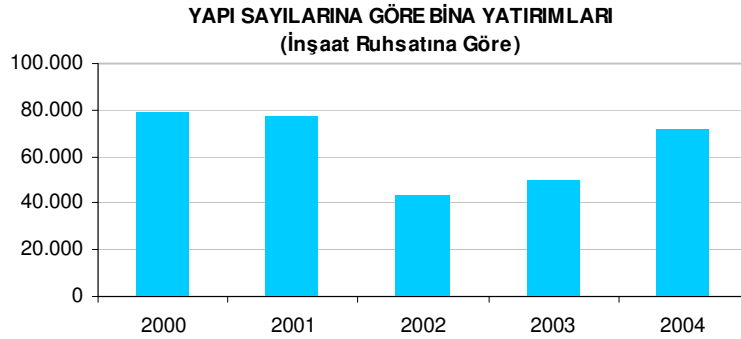
DPT tarafından yapılan nüfus projeksiyonlarına göre 2005 yılında kent nüfusunun 47,3 milyon kişi olması beklenmektedir. Kent sayısı ise 313'e ulaşacaktır. Öngörülere göre kentleşme hızı %4,4, kentleşme oranı ise %67,3 oranında gerçekleşecektir.

2005 yılında DPT'nin projeksiyonlarına göre kent nüfusunun 2 milyon 545 bin kişi düzeyinde artması beklenmektedir. Bu rakam, 2005 yılı için DPT tarafından yapılan Türkiye nüfusu tahminininin %3,5'ini oluşturmaktadır.

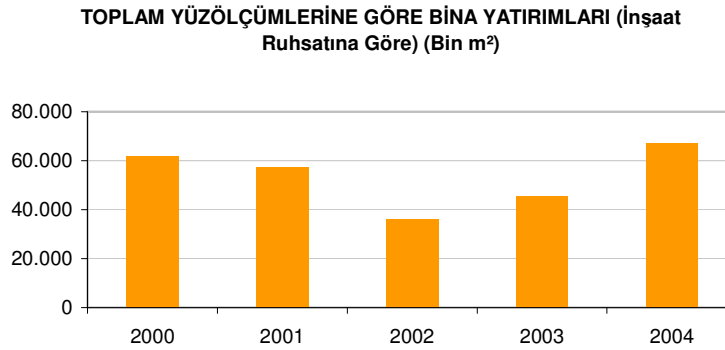
### **3.3. Konut Yatırımları**

2004 yılı Ocak-Aralık ayları toplamında Yapı Ruhsatı verilen binaların toplam kullanım alanının %61,3'ü konut kullanım alanı olarak hesaplanmıştır. Yapı

sayılarına ve toplam yüzölçümlerine göre konut yatırımları aşağıdaki grafiklerde görülmektedir. İnşaat ruhsatlarına göre belirlenen değerler kullanılmaktadır.



Şekil 3.3. Yapı sayılarına göre bina yatırımları KAYNAK: DPT



Şekil 3.4. Toplam yüzölçümlerine göre bina yatırımları KAYNAK: DPT

Konut sektörü, kent ve ülke ekonomisinin temel direğidir. Aynı zamanda genel ekonomiyi reel, parasal ve finansal bağlarla güçlü bir şekilde etkiler. Sektörün reel etkileri, gelir artışı, tasarruf ve yatırımların düzeyi ile istihdam ve emek mobilitesi düzeyinde gözlenmektedir.

Uluslararası düzeyde yapılan çalışmalar, konut sektörüne yatırılan 1 doların çarpan etkisi ile diğer sektörlerde 2 dolarlık bir gelişme yarattığını göstermiştir.

Konut sektörünün enflasyon, finansal piyasalar, ödemeler dengesi ve devlet bütçesi üzerinde de etkili olması onun ekonomik önemini artırmaktadır. Sektör, hanehalkı tasarrufunu artırmaya ve tüketimini kısımaya yönelten bir etken olduğundan, ekonomideki yatırım düzeyi üzerinde etki yapmaktadır.

En temel barınma aracı olan konut, ekonomide en önemli yatırım araçlarından biri sayılmaktadır. Konut yatırımları ülke ekonomisinin önemli göstergelerinden biridir. Araştırmalar kalkınma sürecinde konut yatırımlarının, ekonomik gelişmenin uzunca bir döneminde diğer yatırımlardan daha hızlı geliştiğini göstermektedir. Konut yatırımları GSYİH'nın %2-8'ini ve sabit sermaye yatırımlarının %15-30'unu bulmaktadır. Kentleşme hızı yüksek olan Türkiye'de konut gereksinimi oldukça yüksektir.

Konut gereksinimi, "Kişilerin ödeme güçleri ile bireysel tercihlerinden bağımsız olarak en düşük düzeyde barınabilmelerini sağlamaya yetecek konut sayı ve nitelikleri ile, belli bir anda mevcut konut sayı ve nitelikleri arasındaki fark" olarak tanımlanmaktadır. Konut talebi ise, konut gereksiniminden farklı olarak, konutlara karşı tüketici tercihlerini içeren ve alım gücü ile desteklenen isteği belirtmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerin büyük çoğunluğunda konut sektörünün önemi yeterince algılanmamıştır. Devletler çoğunlukla konutu bir servet unsuru olarak algılamaktadır. Sektör, kendi kendine yetmeyen ve bütçeden kaynak talep eden bir unsur olarak değerlendirilmektedir.

Türkiye'de konut gereksinimleri büyük oranda kentlerin aldığı aşırı göçten kaynaklanmaktadır. Yirminci yüzyılın ikinci yarısında sanayileşmenin ve değişen politikaların etkisiyle kırsal nüfusun kentlere göç etmesiyle başlayan süreç, çarpık kentleşme ve gecekondulaşma gibi kentsel sorunları beraberinde getirmektedir. Önce 1950'lerde, ardından 1980'lerde yaşanan iki büyük göç dalgası başta İstanbul olmak üzere büyük kentlerde yığılma ve heterojen yapı şeklinde kendini göstermiştir.

Türkiye’de 1960’lı yıllardaki kooperatifleşme ile yasadışı yapılaşma sorunuyla mücadele edilmiş, 1980’li yıllarda toplu konut hamlesi ile kentsel dönüşüm adımlarının atılması ve kamu eliyle konut üretimi hedeflenmiştir. 1996 yılında İstanbul’da düzenlenen Habitat II ile birlikte konut sektöründe nitelik sorunu önem kazanmıştır.

Hareketlenmeye başlayan inşaat sektöründe, özellikle konut yatırımlarının bu hareketin kaynağını oluşturduğu gözlenmektedir. 2005 yılının ilk yarısında inşaat sektöründe yaşanan %19,7 oranındaki büyümenin sürmesi ve böylece konut yatırımlarının artması beklenmektedir.

### **3.4. Yapı Ruhsatları**

Yapı ruhsatları, inşaata başlamadan önce inşaatın yapılabilirliğini gösterir nitelikte izin belgeleridir. Yapı kullanma izinleri, yapımı bitmiş ve kullanıcıya sunulmuş inşaatları gösterir. Bu nedenle fiili üretimi, yani inşaat arzını ifade eder. Ancak Türkiye’de her başlanan inşaat bir ruhsata sahip olmadığı gibi, yapımı tamamlanan her bina da yapı kullanma iznine sahip değildir. Özellikle yapı kullanma izin belgeleri bu bakımdan doğru istatistiksel bilgi değerini yitirmiştir. Yapı ruhsatlarında, yıllara göre belirgin bir gerileme görülmektedir.

Yalnızca İstanbul’da talep edilen konut gereksinimi 200 bin adettir. Yine İstanbul’da mevcutta 10 milyonu aşan sayıdaki konutun %65’i ruhsatsızdır. Tüm Türkiye’de kentsel birimlerdeki konut stoğunun %62’sinin ruhsatsız olduğu tespit edilmiştir.

Yapı ruhsatına göre konut sayılarının günümüze dek gelişimi incelendiğinde, konut ruhsatları sayısının gün geçtikçe artış göstermesi beklenirken, neredeyse azalma gösterdiği dikkat çekmektedir. Son on yıllık konut yapı ruhsatları verileri bu konuda açıklayıcı olmaktadır.

Çizelge 3.2. Son on yıllık konut yapı ruhsatları verileri [7]

Yıl	Konut Birim Sayısı (Daire)	Önceki Yıla Göre Konut Birim Artış Oranı (%)	Toplam Yüzölçümü (bin m <sup>2</sup> )	Ortalama Konut Birim Alanı (m <sup>2</sup> )
1995	507 623	-3,1	65 242	128,5
1996	454 295	-10,5	58 397	128,5
1997	464 117	2,2	60 781	131,0
1998	432 599	-6,8	56 377	130,3
1999	339 446	-21,5	45 517	134,1
2000	315 162	-7,2	45 352	143,9
2001	279 616	-11,3	40 333	144,2
2002	161 431	-42,2	24 314	150,2
2003	202 237	25,2	29 504	145,9
2004	323 927	60,2	49 045	151,4
Ocak-Haziran 2004	130 006	-59,9	17 816	137,0
Ocak-Haziran 2005	204 094	57,0	30 151	147,7

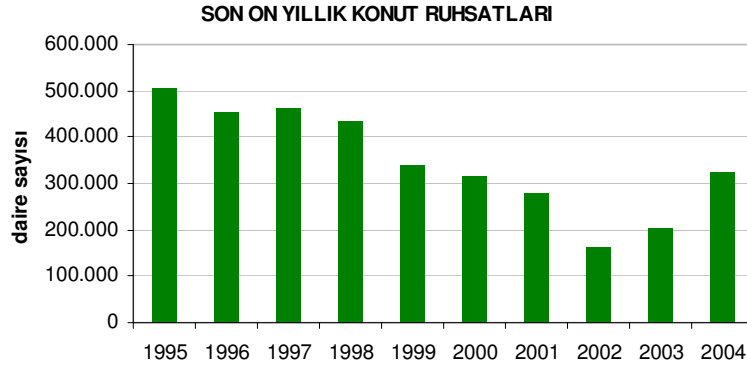
Çizelgede de görüleceği gibi son on yıllık konut daire ruhsatlarında dalgalı bir seyir görülmektedir. 1995 ve 1996'da önceki yıla göre sırasıyla %3,1 ve %10,5 oranlarında azalma yaşanmıştır. 1997 yılındaki %2,2'lik artıştan sonra 2003 yılına dek konut ruhsatlarında değişik oranlarda düşüş görülmektedir. Özellikle 1999 ve 2002 yıllarında görülen düşüşler dikkat çekicidir. 2002 yılında yaşanan %42,2'lik düşüşle ruhsat verilen konut amaçlı dairelerin sayısı son 20 yılın en düşük değerine ulaşmıştır.

2003 yılında konut ruhsatlarında yeniden artış görülmüştür. 2004 yılında verilen konut ruhsatı sayısı, bina bazında bir önceki yıla göre %47 oranında büyüme gösterirken daire bazında görülen artış oranı %60,2 olmuştur. Bu orana bakarak konut piyasasında hareketlenmenin başladığı söylenebilir. Toplam konut alanı yüzölçümü de 2004'te 49 milyon m<sup>2</sup>'ye yükselmiştir.

2005 yılının ilk altı aylık verileri değerlendirildiğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre konut amaçlı dairelerde ruhsat sayısında iki katına yakın bir (%57,0) artış



oranına ulaşılmıştır. İki yıldır görülen artış oranlarına dayanarak konut ruhsatlarının önümüzdeki yıllarda büyük oranda artış göstereceği tahmini yapılabilir.



Şekil 3.5. Son on yıllık konut ruhsatları [7]

Ortalama konut birim alanları karşılaştırması ise bize konut büyüklüklerinin 2004'e kadar arttığını, ancak konut üretimindeki yüksek oranlı artış sonucunda son iki yılda ortalama büyüklükte küçülme yaşandığı ve 2005'in ilk altı ayı için ortalama konut büyüklüğünün 147,7 m<sup>2</sup>'ye gerilediği söylenebilir.

### 3.5. Yapı Kullanma İzin Belgeleri

2004 yılının istatistiklerine göre yapı kullanma izin belgelerinde bir önceki yıla göre sayıca konut amaçlı binalarda %4,8 oranında düşüş yaşanmıştır. Daire sayısına göre ise 2004'te bir önceki yıla göre düşüş oranı %1,6 olmuştur. 2004 yılı içerisinde 34.044 adet konut amaçlı bina ile 160.116 adet konut amaçlı daire, yapı kullanma izin belgesi almıştır.

Yapı ruhsatı almış yapıların büyük bir kısmı yapı kullanma izin belgesi edinmeden kullanıma açılmaktadır. Yapı kullanma izin belgeleri, yeni yapılan konutların yalnızca üçte birinde kullanılmakta olduğundan bu raporda ilgili veri kullanılmamaktadır.

### **3.6. Konut Ruhsatlarının Sektöre Göre Dağılımı**

#### **3.6.1. Kullanım amacı**

Devlet İstatistik Enstitüsü'nün verileri, Avrupa Birliği'ne uyum çerçevesinde 2004 yılından itibaren değiştirilmiş ve yeni istatistikî veri başlıkları belirlenmiştir. Buna göre konut kullanım amacıyla da yeni istatistikler kullanılmaktadır. Aşağıda bu yeni başlıklar görülmektedir.

Bir daireli ikamet amaçlı binalar

İki veya daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar

Bir daireli ikamet amaçlı binalar

2004 yılında yapı ruhsatı almış olan 323.927 adet dairenin 21.464 adedi bir daireli ikamet amaçlı binalardır.

İki veya daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar

2004 yılında yapı ruhsatı almış olan konut amaçlı dairelerden 302.463 adedi iki veya daha fazla daireli ikamet amaçlı binalardır.

#### **3.6.2. Kamu / özel / yapı kooperatifi:**

Bina sayısı

DİE verilerine göre bina bazında 2004 yılında ruhsat almış olan 62.142 adet konut amaçlı binanın 1.415 adedi kamu sektörü tarafından, 55.982 adedi özel sektör tarafından ve 4.745 adedi ise yapı kooperatifleri tarafından inşa edilmektedir. Konut amaçlı bina ruhsatlarında kamunun payı bir önceki yıl %3,4 iken 2004 yılında %2,3'e gerilemiştir. Özel sektör konut amaçlı bina ruhsatları ise bir önceki yıl %86,9'luk paya sahipken, 2004 yılında %90,1'e yükselmiştir. Yapı kooperatifleri

tarafından gerçekleştirilen konut amaçlı bina ruhsatlarının payı ise bir önceki yıla göre 1,9 puanlık (%) düşüşle %7,6 olmuştur.

Sektörlerin kendi içlerindeki değişimlerine bakıldığında kamu alanında konut amaçlı bina ruhsatlarında 2004'te bir önceki yıla göre %0,6 oranında az bir artış görülmektedir. Özel sektörün konut amaçlı bina inşaatları ise her dönemde olduğu gibi yine büyük oranda artış göstermiştir. 2004 yılında gerçekleştirilen artış %52,2 oranında olmuştur. Yapı kooperatifleri ise bir önceki yıla göre %15,9 oranında artmıştır.

Dolayısıyla özel sektörün ve yapı kooperatiflerinin konut amaçlı bina yapımında bir önceki yıla göre 2004'te girişimleri artırdığı, buna karşılık kamu sektörünün konut amaçlı bina yatırımlarını kısıtıldığı söylenebilir.

#### Nüfus grubu

2004 yılında ruhsat verilen 62.142 adet konut amaçlı binanın %39'u nüfusu 100 binin üzerindeki yerleşimlerde inşa edilmektedir. Binaların %34,2'si nüfusu 25 binin altında olan yerleşimlerde ve %26,9'u da nüfusu 25 binle 100 bin arasında değişen yerleşimlerde inşa edilmektedir. 2003 yılına göre paylar, 100 binden fazla nüfuslu yerleşimlerde 1,1 puanlık, 25 binden az nüfuslu yerleşimlerde ise 8,1 puanlık artış göstermiştir. Nüfusu 25 bin ile 100 bin arasında değişen yerleşimlerde ise bir önceki yıla göre 2004 yılında 7,1 puanlık düşüş yaşanmıştır.

#### Yüzölçümü

2004 yılında ruhsat verilen konut amaçlı binaların yüzölçümü toplamı 49 milyon 46 bin m<sup>2</sup>'dir. Bu yüzölçümünün %85,9'luk kısmı(42 milyon 124 bin m<sup>2</sup>) özel sektörün konut amaçlı binalarına aittir. Kamunun aldığı konut amaçlı bina ruhsatlarının payı ise %5,2'dir. 2004 yılında ruhsat alınan konut amaçlı bina ruhsatlarının %8,9'u ise yapı kooperatifleri tarafından üstlenilmektedir. 2003 yılındaki paylara göre kamunun payında 1,5 puanlık, özel sektörün payında ise 1 puanlık artış görülmüştür.

Yapı ruhsatlarının yıllara göre sektörel değişimine bakıldığında ise kamu sektörünün bir önceki yıla göre konut amaçlı bina ruhsatlarında yüzölçümü bazında %112 oranında önemli bir artış olduğu görülmektedir. Özel sektördeki artış %52,6 ve yapı kooperatiflerindeki artış %17,8 oranındadır.

### Değer

2004 yılında ruhsat verilen konut amaçlı binaların toplam değeri 16 milyar 858 milyon YTL olmuştur. Bir önceki yıla göre değerinde yaşanan artış %74,4 oranındadır. Toplam değer %85,6'sı, yani 14 milyar 426 milyon YTL'lik kısmı özel sektör tarafından üstlenilmiştir. Kamunun oranı %5,6 iken yapı kooperatiflerinin oranı %8,8 olmuştur. Oranlarda bir önceki yıla göre kamunun payında 2,2 puanlık, özel sektörün payında ise 0,9 puanlık artış görülmektedir.

Kamu sektörünün bir önceki yıla göre konut amaçlı bina değerlerinde gerçekleştirdiği artış %149 ile yine oldukça yüksektir. Bir önceki yıla göre değer bazında özel sektörde %76,2 ve yapı kooperatiflerinde %35,2 oranında artışlar gerçekleştirilmiştir.

2005 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre verilen yapı ruhsatlarında bina bazında %39,4 oranında artış yaşanarak yapı ruhsatı sayısı 19.200'e çıkmıştır. Aynı dönemde ruhsat alınan dairelerde gerçekleşen %57 oranındaki artışla daire sayısı 76.147'e yükselmiştir. İlk altı ay için bu yapıların değeri ise 4 milyar 996 milyon YTL tutarındadır. Değerde, bir önceki yılın aynı dönemine göre %53 oranında artış olmuştur.

Konut amaçlı binalarda alınan yapı ruhsatı sayısı ilk altı ay için bina bazında 36.884 adettir. Bir önceki yıla göre bina ruhsat sayısında %39,9 oranında artış görülmektedir. 2005'in ilk altı ayında verilen konut amaçlı bina ruhsatlarının %90,3'ü özel sektöre, %4,9'u kamu sektörüne, %4,8'i ise yapı kooperatiflerine verilmiştir. Kamu sektörünün konut amaçlı bina ruhsatlarında bir önceki yılın aynı dönemine göre %134 gibi rekor düzeyde bir artış gerçekleştirilmiştir. Bu artışa

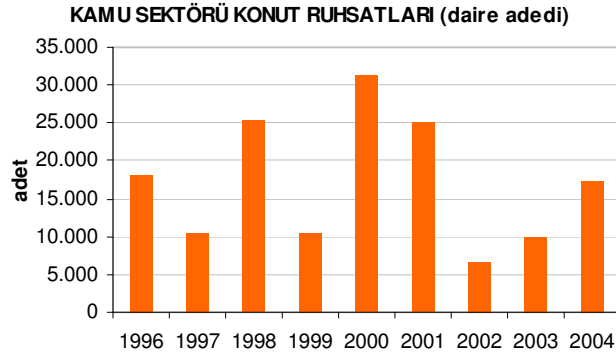
bakarak kamu sektörünün bu yıl konut bakımından önemli yatırımlar yapacağı söylenebilir. Özel sektörün konut amaçlı bina ruhsatlarında bir önceki yıla göre %44 oranında artış gerçekleşmişken, yapı kooperatiflerinin konut amaçlı bina ruhsatlarında bir önceki yıla göre 2005'in ilk altı ayında %28,2 oranında azalma olmuştur.

Daire sayısında 2005'in ilk altı ayında verilen konut amaçlı yapı ruhsatları bir önceki yılın aynı dönemine göre %57 oranında artış göstermiştir. Daire sayısı bakımından kamu sektöründe alınan konut amaçlı bina ruhsatlarında bir önceki yıla göre %526 oranında artış, kamu sektöründe yapılan konut yatırımlarının büyük kısmının çok daireli yapılar olduğunu ifade etmektedir.

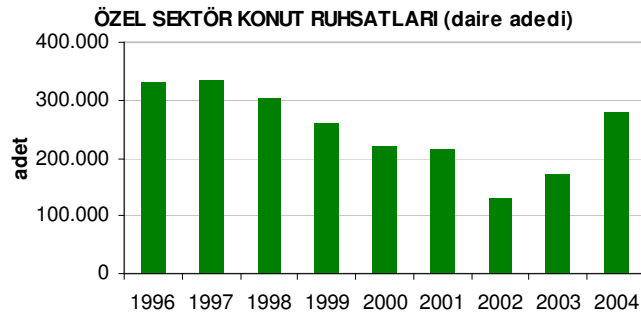
Yapı sahipliğine göre konut amaçlı daire ruhsatlarının sektörlere göre dağılımları aşağıdaki çizelgede yer almaktadır.

Çizelge 3.3. Yapı sahipliğine göre konut amaçlı daire ruhsatlarının sektörlere göre dağılımları [7]

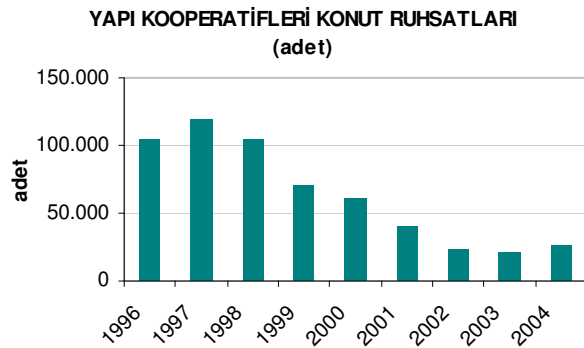
Yıl	Kamu		Özel		Yapı Kooperatifi		TOPLAM
	Konut Daire Sayısı	Pay (%)	Konut Daire Sayısı	Pay (%)	Konut Daire Sayısı	Pay (%)	
1996	18 239	4,0	332 299	73,1	103 757	22,8	454 295
1997	10 314	2,2	334 483	72,1	119 320	25,7	464 117
1998	25 379	5,9	303 034	70,0	104 186	24,1	432 599
1999	10 442	3,1	258 681	76,2	70 323	20,7	339 446
2000	31 208	9,9	222 687	70,7	61 267	19,4	315 162
2001	24 959	8,9	214 188	76,6	40 469	14,5	279 616
2002	6 748	4,2	131 149	81,2	23 534	14,6	161 431
2003	9 979	4,9	171 912	85,0	20 346	10,1	202 237
2004	17 493	5,4	280 225	86,5	26 209	8,1	323 927
Ocak-Haziran 2004	5 454	4,2	111 128	85,5	13 424	10,3	130 006
Ocak-Haziran 2005	34 143	16,7	159 027	77,9	10 924	5,4	204 094



Şekil 3.6. Kamu sektörü konut ruhsatları [7]



Şekil 3.7. Özel sektör konut ruhsatları [7]



Şekil 3.8. Yapı kooperatifleri konut ruhsatları [7]

### **3.7. Konut Yatırımlarının Ülke ve İnşaat Yatırımları İçindeki Payı**

Konut yatırımlarının ülke yatırımları içerisindeki payı genelde %15-30 arasında değişmektedir. DPT'nin verilerine göre 2004 yılında cari fiyatlarla toplam 16 milyar 858 milyon 219 bin YTL değerinde konut yatırımı gerçekleştirilmiştir.

GSYİH içinde konut yatırımlarının payı 2004 yılında %3,9 oranında olmuştur. Bir önceki yıla göre bu değerde 2,2 puanlık artış gerçekleşmiştir. İnşaat yatırımları içerisinde konut yatırımlarının payı ise 2003 yılında %23 iken 2004 yılında önemli oranda büyüyerek %52,5'e ulaşmıştır.

2004'te sabit sermaye yatırımlarında konut yatırımlarının payı bir önceki yılın %11 oranına göre iki katına çıkarak %21,9'a yükselmiştir. Dolayısıyla konut yatırımlarının toplam yatırımlar içerisindeki payı artış eğilimi göstermektedir.

Konut yatırımlarının payı 2004'te kamu sektörü yatırımları içinde %5,8, özel sektörün yatırımları içinde ise %23,7 oranında paya sahip olmuştur.

2005 yılında DPT'nin programına göre kamu sektörünün konut yatırımlarında 2005 yılı sonunda bir önceki yıla göre %41,8'lik artış oranı beklenmektedir. Özel sektörün konut yatırımlarında 2005'te %10 oranında artış olacağı tahmin edilmektedir.

### **3.8. Konut İnşaat Maliyeti**

DİE tarafından açıklanan (arazi hariç) metrekare konut inşaat maliyetlerinin 1995-2005 arası gelişimi aşağıdaki çizelgede yer almaktadır (yapı kullanma izin belgelerine göre düzenlenmiştir):

Çizelge 3.4. Metrekare konut inşaat faaliyetleri (1995-2005) [7]

Yıl	Cari (TL)	Dolar	Artış Oranı (%) (dolar bazında)
1995	8 904 119	195	16
1996	15 880 000	196	1
1997	30 800 000	203	4
1998	53 990 000	208	2
1999	81 442 000	195	-6
2000	116 775 000	186	-5
2001	186 728 000	150	-19
2002	246 354 176	162	8
2003	288 483 560	193	19
2004	328 507 253	231	20
Ocak-Haziran 2004	315 099 700	225	25
Ocak-Haziran 2005	354 500 247	265	18

Gerek dolar fiyatlarının değişimi, gerekse sektörde yaşanan dalgalanmalar sebebiyle metrekare cinsinden konut inşaat maliyetlerinde dalgalı bir seyir görülmektedir. Cari fiyatlarda artış olan yıllarda dolar bazında azalma görülebilmektedir. Örneğin 1999, 2000 ve 2001 yıllarında konut inşaat maliyetlerinde cari fiyatlarla artışlar yaşanırken, dolar fiyatlarının büyük oranda artmasına paralel olarak dolar bazında düşüşler görülmektedir. 2002 yılında konut inşaat maliyetleri TL bazında %28 oranında artmış, dolar bazında gerçekleşen artış oranı ise %8 olmuştur. Dolayısıyla 2002 yılı, konut inşaat maliyetlerini artışla kapatmıştır. 2003 yılında ise konut inşaat birim maliyetlerinde cari TL fiyatlarıyla %17, dolar bazında ise %19 oranlarında artış olmuştur.

2004 yılında konut inşaat maliyetlerinde TL bazında %14 oranında artış gerçekleşmiştir. Dolar bazında ise bir önceki yıla göre gerçekleşen artış oranı %20'dir. Bu oranların arasının açılmasının sebebi Türk Lirası'nın dolar karşısında değer kazanıyor olmasıdır. 2005 yılının ilk yarısında ise konut inşaat birim maliyetlerinde TL bazında %12,5, dolar bazında ise %18 oranlarında artış görülmektedir.



### **3.8.1. Kamu Sektörü / özel sektör / yapı kooperatifleri:**

Yapı kullanma izin belgelerine göre 2004 yılında gerçekleşen konut inşaat birim maliyetleri, tüm sektörlerde bir önceki yıla göre artış göstermiştir.

- Kamu sektörü tarafından yapı kullanma izni alınan konutlarda 2004 yılında ortalama konut birim maliyeti 347,7 YTL değerinde gerçekleşmiştir. Bir dairesel ikamet amaçlı binalarda bir önceki yıl gerçekleşen birim maliyeti 301 YTL (202 \$) iken 2004 yılında bu değer 287 YTL (202 \$) olmuştur. Dolar bazında değişim olmadığı dikkat çekerken, YTL bazında düşüş görülmektedir. İki ve daha fazla dairesel ikamet amaçlı binalarda 2003 yılının birim maliyeti ise 298 YTL (200 \$) düzeyinden, 351 YTL (247 \$) düzeyine yükselmiştir.

- Özel sektörden alınan yapı kullanma izinlerine göre 2004 yılında gerçekleşen konut birim inşaat maliyetleri 323 YTL'dir. Bir dairesel ikamet amaçlı binalarda 2003 yılında birim maliyeti 273 YTL (183 \$) iken 2004 yılında 317 YTL (223 \$) olarak gerçekleşmiştir. İki ve daha fazla dairesel ikamet amaçlı binaların birim maliyeti ise 284 YTL'den (190 \$), 323 YTL'ye (227 \$) yükselmiştir.

- Yapı kooperatiflerinin konut inşaat birim maliyetleri 2003 yılında 341 YTL olmuştur. 2003 yılında bir dairesel ikamet amaçlı binalarda 291 YTL (195 \$) ve iki ve daha fazla dairesel ikamet amaçlı binalarda ise 302 YTL (202 \$) olarak gerçekleşen konut inşaat birim maliyeti, 2004 yılında bir dairesel ikamet amaçlı binalarda 323 YTL'ye (227 \$), iki ve daha fazla dairesel ikamet amaçlı binalarda ise 344 YTL (242 \$) düzeyine yükselmiştir.

### **3.8.2. T.C. Başbakanlık toplu konut idaresi ve konut üretimi**

Ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle artan konut finansman sıkıntısını, yaygın ve büyük oranlı kredi mekanizmaları yaratarak çözmek amacıyla, 1984 yılında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuş

ve yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur.

TOKİ'nin asıl görevi, özellikle dargelirlilere yönelik konut üretiminin artırılarak mevcut konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak olmuştur. Yıllık konut üretimi, Toplu Konut Fonu'nun uygulanmaya başlanmasıyla 1985'ten sonra önemli bir sıçrama yaparak 1988 yılında 200 bini geçmiştir. 1990 yılında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı, ayrı iki kurum olarak faaliyetlerini sürdürmüştür.

Konut üretimi, 1993'te 270 bin rakamına ulaşmıştır. Ancak aynı yıl içinde, Toplu Konut Fonu genel bütçe kapsamına alınmış ve idarenin kaynakları azaltılmıştır. 1994'te yaşanan krizle beraber konut talebinde yaşanan düşüş de sermayenin yüksek getirili yatırım araçlarına kaymasına sebep olarak toplu konut üretimindeki düşüşü pekiştirmiştir. Bu bağlamda TOKİ, kurulma amacı ve işlevini büyük ölçüde yitirmiştir.

TOKİ, "Yurtiçi Müteahhitlik Hizmetleri" bölümünde de belirtildiği üzere 15.12.2004 tarih ve 25671 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanunu'nda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi'nin Kaldırılması Hakkında Kanun" ile Arsa Ofisi'nin yetkilerini devralmıştır. Bu şekilde, kamu hizmetlerinin etkin ve verimli bir şekilde yürütülmesi için yetki karmaşasının önlenmesi ile ucuz arsa ve konut üretiminde karar mekanizmasının tek elde toplanması sağlanmıştır. Ayrıca bu şekilde atıl durumdaki kamu arazilerinin değerlendirilmesi mümkün olacaktır. Köy mimarisinin geliştirilmesi, gecekonduların dönüşümü, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik doğrudan uygulamalar yapma yetkileri de TOKİ tarafından üstlenilmektedir.

### **3.9. Konut Sektörünün Sorunları**

#### **3.9.1. Köyden kente göç ve kaçak yapılaşma**

Büyük kentlerin ilk göç almaya başladığı 1950'li yıllardan beri gündemde olan ve artık kronikleşen gecekondular ve kaçak yapılaşma sorunu, günümüze kadar çıkan 10'dan fazla af sonucunda neredeyse yasallaşmış durumdadır. Sahipleri tarafından rant amaçlı kullanılan gecekondularda oturanların üçte birinin kiracı oldukları bilinmektedir. Kaçak yapılaşma sebebiyle kentsel dokunun bozulmasının yanısıra gelişim olanakları daralmakta ve SİT, orman, tarım arazileri ve su havzaları yok edilmektedir.

Özellikle büyük kentler, kırsal kesimden aldıkları göçle her geçen yıl biraz daha büyümektedir. Kent nüfusunun gün geçtikçe artması ile konut gereksinimi sürekli artmaktadır. TOKİ'nin yeni tarımköy projeleri kapsamında köyden kente göçün durdurulması amacıyla kentlerde çekim yaratan unsurların köylerde inşa edilmesi ile ciddi oranlardaki göçün önüne geçilmesi amaçlanmıştır.

DİE'nin verilerine göre Türkiye'nin üç büyük ilinde saptanan ruhsatsız yapı sayısı 3 milyon 793 bin 830 olarak hesaplanmıştır. Kaçak yapıların yalnızca bina bazında ele alınmaması, örneğin bina üzerinde yapılan bağımsız bölümlerin de ruhsatsız kabul edilmesi halinde bu sayının 5 milyon 662 bin 433'e çıktığı belirlenmiştir.

Belediyenin ve Şehir Plancıları Odası'nın yaptığı bir araştırmaya göre İstanbul'da kaçak yapı envanteri en yüksek olan ilçeler başta Sultanbeyli olmak üzere Avcılar, Gaziosmanpaşa, Beykoz ve Zeytinburnu'dur.

#### **3.9.2. Deprem**

Deprem gibi ciddi bir risk barındıran Türkiye için plansız ve çarpık kentleşme, insan güvenliğini tehdit etmektedir. Deprem sigortası alanında mevcut 12 milyon 988 bin 665 konuttan yalnızca 2 milyon 89 bin 570'inin zorunlu deprem sigortası yaptırdığı

görülmektedir. Bu dağılımda bölgeler arası en fazla deprem sigortası yaptırma oranı %26 ile Marmara bölgesindedir.

### **3.9.3. Konut gereksinimi ve nitelikli konut Açığı / gereksinimi aşan konut yatırımları**

Konut gereksinimi, yeterli satın alma gücüne sahip olmayan düşük gelir gruplarının konut satın alma veya kiralama talepleri üzerine oluşmaktadır. Konut gereksiniminin bağımlı olduğu değişkenler aşağıda yer almaktadır:

- Barınma Birimi (Konut) Tanımı
- Hane Halkı Büyüklüğü
- Nüfus ve Nüfus Hareketleri

Bunun dışında doğal afetler, işlevdeki dönüşümler gibi sebepler de konut gereksiniminde belirleyici olmaktadır. Konut açığı verilerinde, yeterli alım gücüne sahip grupların konut talebi değil, gerçek konut gereksinimi dikkate alınmalıdır. Ekonomik istikrarsızlık, konut üretiminde de önemli bir engel oluşturmaktadır.

Türkiye’de evsiz kimselerin bulunmaması, konut açığı olmadığı anlamına gelmemektedir. Yasadışı olarak yapılan niteliksiz ve kaçak konut üretiminin amacı da konut açığını kapatmaktır; dolayısıyla bu yasadışı yapılaşma, konut açığı olarak değerlendirilmelidir. Kaçak yapılaşma, gün geçtikçe içerisinde kentsel rantı barındıran bir yatırım aracı haline gelmiştir.

2000 yılında hazırlanan “Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması”na göre Türkiye’deki toplam konut stoku 16 milyon 235 bin 830 konuttur. Bu konutların %83,8’i (13.597.676 konut) kentsel olarak tanımlanan il ve ilçe merkezlerinde yer almaktadır.

Yalnızca ruhsatlı konutlar dikkate alındığında, il ve ilçe merkezlerinde 2,5 milyon adet konut açığı olduğu ortaya çıkmaktadır. DİE’nin verilerine göre 2010 yılına kadar kentsel nüfus 11 milyon dolayında artış gösterecek ve gereksinim duyulacak

konut sayısı ise 2,9 milyon olacaktır. Türkiye’de nüfus artışı, göç ve kentleşme gibi değişkenlere bağlı olarak yıllık 500 bin dolayında nitelikli konut açığı bulunmaktadır.

Avrupa genelinde konut başına iki kişi düşmektedir. Bu sayı Türkiye için 5 kişidir. Her ne kadar bu rakam üzerinde sosyal yapının etkisi olsa da, Avrupa düzeyine ulaşılması için konut sayısının iki buçuk katına çıkması gerekmektedir.

2015 yılı için yapılan projeksiyonlara göre ise konut gereksiniminin karşılanması için yılda ortalama 900 bin konut yapılması gerekmektedir. Bu konutların 250 bini yenileme amaçlıdır. Bir araştırma firmasının hazırlamış olduğu bir araştırmaya göre ise 2015 yılında 800 bin adet konut gereksinimi bulunacağı öngörülmektedir.

Konut Müsteşarlığı’nın hazırladığı “Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması”, Türkiye’deki yasadışı yapılaşma oranının %40 olduğunu ifade etmektedir. Kentsel konut stokunun yaklaşık %62’si ruhsatlıdır. Yapı kullanma izin belgesine sahip konut sayısı ise %33’e düşmektedir. Dolayısıyla her 100 konuttan 67’si yasadışıdır. Yasadışı olmayan konutların ise neredeyse yarısı yapı kullanma izin belgesine sahip değildir.

2005 yılında DPT’nin tahminlerine göre gereksinim duyulan konut sayısı 679 bin 600 adettir. Bu konutların %89’u (607.400 adet) kentsel demografik konut gereksiniminden kaynaklanmaktadır. Geri kalanlara ise yenileme ve afet sonrası amacıyla gereksinim duyulmaktadır.

Bazı kentlerde konut açığı yaşanırken bazı kentlerde ise gereğinden fazla konut inşaatı yapılmaktadır. Konut Müsteşarlığı’nın verilerine göre Türkiye genelinde 2,7 milyon “konut fazlası” bulunmaktadır. Özellikle yazlık olarak kullanılan ikincil konutlar ve inşaatı yıllardır süren konut projeleri, bu alanda yaşanan strateji eksikliğini göstermektedir. Konut sorunu, Türkiye ekonomisini etkileyen oldukça önemli bir sorundur.

Konut Müsteşarlığı tarafından hazırlanan araştırma dahilinde yapılan, illere göre konut açığı analizlerine göre:

- Ruhsat artışının belirli oranda devam etmesi sonucunda, yalnızca Ardahan, Bitlis, Hakkari, Kars ve Sakarya’da konut açığı yaşanacaktır. (1.grup)
- Mevcutta konut sunumunun yeterli olduğu, ancak 2010 yılında yetersiz hale gelecek konut stokları bulunan iller Adıyaman, Ağrı, Düzce, Erzurum, Gümüşhane, Mardin, Muş, Şanlıurfa, Şırnak, Van ve Yozgat’tır. Bu illerde ruhsatlı konut üretimine yönelik politikalar geliştirilecektir. (2.grup)
- Mevcutta konut sunumunun fazla olduğu, ancak ruhsatlı konut açığı yaşayan ve 2010 yılında yetersiz hale gelecek konut stokları bulunan iller Adana, Afyon, Aksaray, Artvin, Bartın, Batman, Bayburt, Bingöl, Çankırı, Diyarbakır, Erzincan, Gaziantep, Hatay, Iğdır, Isparta, İstanbul, Kahramanmaraş, Karabük, Karaman, Kırıkkale, Kilis, Konya, Kütahya, Malatya, Manisa, Ordu, Osmaniye, Siirt, Sivas, Tokat, Trabzon, Tunceli ve Uşak’tır. Bu illerde dönüşüm ve iyileştirme politikaları desteklenerek ruhsatlı konut üretimi geliştirilecektir. (3.grup)
- Mevcutta konut sunumunun fazla olduğu, ancak ruhsatlı konut açığı yaşayan ve 2010 yılında ruhsatlı konut fazlası olabilecek iller Amasya, Ankara, Bilecik, Burdur, Bursa, Çorum, Denizli, Eskişehir, Giresun, Mersin, İzmir, Kayseri, Kırşehir, Kocaeli, Niğde, Rize, Samsun ve Yalova’dır. Bu illerde iyileştirme politikaları geliştirilecektir. (4.grup)
- Mevcutta konut stokunun fazla olduğu ve olası her durumda fazla olması beklenen iller Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Çanakkale, Edirne, Elazığ, Kastamonu, Kırklareli, Muğla, Nevşehir, Sinop, Tekirdağ ve Zonguldak’tır. Bu illerde nitelik araştırmaları yapılacaktır. Özellikle Antalya, Bolu, Çanakkale, Kırklareli ve Muğla haricindeki illerde hiç konut yapılmasa dahi konut sıkıntısı beklenmemektedir. (5.grup)

İnşaat ve konut piyasasında esas hareketin orta ve alt gelirlinin konut edinme yoluna gitmesi ile sağlanabileceği önemle üzerinde durulan bir konudur.

Konut kredi faizlerinin düşmesi, beraberinde konut talebinin de artması beklentilerini getirmektedir. Ancak kredilerin artmasıyla konut fiyatlarında da artış olmuş ve bu sebeple konut talebinde herhangi bir değişiklik görülmemiştir. Konut kredilerinin amacı dar gelirliyi ev sahibi yapmak gibi görünse de, yine orta ve üst gelirin bu kredilerden daha çok faydalanacağı öngörülmektedir.

### **3.10. Konut Üretim Süreci**

Konut üretimi için başlangıç-bitiş süreleri aralığı ortalama 700 gündür. Hatta konut üretiminde yedi yılı aşan bitirme süreleriyle bile karşılaşılmaktadır. Ayrıca ihaleler, eksik proje ve birim fiyatlarıyla yapılmaktadır. Dolayısıyla konut birim maliyetleri artmaktadır. Bu alanda düzenlenecek anahtar teslimi kesin fiyatlı ihaleler, yapım süresini kısaltarak maliyetlerin yükselmesini önleyecektir.

### **3.11. Gayrimenkul Sektörü ve Sektördeki Konut Yatırımları**

Türkiye ekonomisi ve inşaat sektörünün gelişimiyle paralel bir seyir izleyen gayrimenkul sektörü, Türkiye’de özellikle son 10-15 yıl içerisinde gelişmeye başlamış bir alandır. Gelişmekte olan bir ülke olmasından dolayı, Türkiye’de gün geçtikçe gayrimenkul yatırımlarında artış görülmektedir. Özellikle 2004 yılında, GSMH’deki artış ve enflasyon oranlarındaki düşüşlerle gayrimenkulde de büyük oranda hareketlenmeler yaşanmaktadır.

Doğrudan yabancı yatırımların gayrimenkul alanındaki etkisi büyüktür. 2004 yılında yabancı yatırımcılar tarafından Türkiye’de 1 milyar 343 milyon dolar tutarında yatırım yapılmıştır. Özellikle, Türkiye’ye ofis, perakende ve konut alanlarında ilgi gösterilmektedir. Önde gelen yabancı gayrimenkul şirketleri, ekonomik istikrar sürdürdüğü sürece önümüzdeki iki yıl içinde sadece İstanbul’a 5 milyar Avro değerinde yatırım yapmayı hedeflemektedir.

Özellikle İstanbul, 2004 yılında Avrupa'nın en cazip gayrimenkul merkezi haline gelmiş durumdadır. ULI (Urban Land Institute) ve Price Waterhouse Coopers'ın hazırladığı "Gelişmekte Olan Avrupa Ülkeleri ve Gayrimenkul Sektörü" adlı rapora göre İstanbul, 6,2'lik gelişme puanıyla diğer Avrupa kentlerini geride bırakarak gayrimenkul geliştirmeye en açık pazar konumuna sahip olmuştur. En yakın takipte 5,9 puanla Moskova bulunmaktadır. Yüksek iş potansiyeli sebebiyle diğer kentlerde faaliyet gösteren inşaat firmaları da İstanbul'u tercih etmeye başlamıştır. Özel sektörde 2004 ve 2005 yılında İstanbul'da gerçekleştirilen villa ve lüks konut projelerinde artış yaşanmaktadır. Bunun yanı sıra, geç bitirilmesiyle ünlenen kooperatif projeleri de daha hızlı tamamlanmaya başlamıştır.

OECD'ye üye 30 ülke arasında yapılan araştırmada ise Türkiye, gayrimenkul fiyatlarıyla dördüncü sırada yer almaktadır. Karşılaştırmalı fiyat düzeylerine göre İsviçre, Danimarka ve Norveç'in en pahalı ülkeler olduğu sırada en ucuz ülkeler Slovakya, Çek Cumhuriyeti ve Polonya olmuştur. Türkiye, bu açıdan özellikle Yunanistan ve İspanya gibi rakip ülkeler karşısında yabancı yatırım çekmekte avantajlı konumdadır.

2005 yılının ilk altı ayında gayrimenkul sektöründe ciddi bir hareketlenme olmuştur. Bu hareketlenme, biriken talebin boşalması olarak yorumlanmaktadır. Bu tarihten itibaren gayrimenkul sektörünün daha durgun bir eğilim göstermesi beklenmektedir.

Gayrimenkul sektörünün pazar büyüklüğü konusunda net bir tahmin yapılamamaktadır. Ancak bu tahminde biri konut kredileri ile ilgili hacim, diğer ise alınan ruhsat sayısı ile ilgili hacim olmak üzere iki kriter kullanılmaktadır. Son beş yılda GYO'ların satışlarında yaklaşık bire üç artış oranı gerçekleşmiştir.

İstanbul'da günümüzde yeni yapılan yüksek katlı yapıların %70'i ofis, %15'i otel, %9'u konut ve %6'sı karma kullanımlıdır.



### 3.12. Konut Piyasası

Konut piyasası alanında OECD'nin raporunda 3 oda bir salondan oluşan müstakil evlerin baz fiyatları karşılaştırması yapılmıştır. Buna göre Almanya'da 430 bin Avro, Yunanistan'da 500 bin Avro, İngiltere ve İspanya'da 570 bin Avro, Fransa'da 300 bin Avro değerindeki bu konutların fiyatları, Türkiye'de bulunduğu yere ve konuma göre 100 bin Avro'dan başlamaktadır.

Gayrimenkul alanında yeni konut siteleri son yıllarda en fazla ilgi çeken yatırım araçlarından biri olmaktadır. Özellikle kent çeperlerinde gelişen bu sitelerin tercih nedenleri arasında; güvenlik, kentin karmaşasından uzaklaşarak doğal yaşamla içiçe olma ve sosyal çevre olanakları yer almaktadır. Genellikle müstakil ve bahçeli konutlardan oluşan sitelerin öncelikli hedef kitlesi yüksek gelir sahibi olan çocuklu ailelerdir. Toplumda bulunan gelir gruplarının her biri, bir üst gelir grubunu takip etmektedir. Dolayısıyla, toplumun büyük kısmını oluşturan orta gelir grubu da üst gelir grubunu takip ederek olanakları elverdiği ölçüde yeni konut projelerine yönelmektedir.

Son yıllarda özellikle gelişmiş ülkelerde kent merkezleri de gayrimenkul alanında büyük değer kazanmıştır. Aynı gelişim, Türkiye'de de başlamış durumdadır. Bir araştırma firmasının yaptığı bir araştırmaya göre konut almayı planlayanların %44,1'i kent merkezlerini tercih etmektedir. %24,3'ü ise merkez olmasa da yakınında olmasını tercih ettiğini belirtmiştir. Kent merkezinde yer alan ve genellikle yüksek katlı olan bu projeler, içlerinde barındırdıkları hizmet olanakları ile çalışan kesim tarafından daha çok tercih edilmektedir. Yabancı yatırımlar açısından da kent merkezindeki tarihi dokunun tercih edilmeye başlandığı söylenebilir.

Lüks konut ve villalarda 2004 yılından itibaren yüksek satış oranları görülmektedir. Projelerin büyük kısmı inşaatına başlanılmadan satılmaktadır.

Son 10 yılda sayısı 20'ye yakın konut (*residence*) projesi yapılmıştır. Birimlerin fiyatı 200 bin-2 milyon dolar arasında değişmektedir.

Türkiye'nin konut açığının yaklaşık yarısı İstanbul'dadır. Özellikle A ve B sınıfı konut gelişimine bakıldığında, konut alanlarının genel olarak kuzeye ve kent çeperlerine doğru geliştiği söylenebilir. İstanbul'da yeni konut projelerinde öne çıkan bölgeler Avrupa yakasında Levent-Etiler-Maslak, Kemerburgaz, Silivri, Hadımköy ve çevresi; Anadolu yakasında ise Ömerli, Çekmeköy, Tepeören ve çevresidir. Kent merkezinde ise tarihi doku açısından Beyoğlu ve Cihangir, çocuklukla ilgi gören bölgelerdir. Bunun yanısıra, kent merkezinde sayısı artan yüksek katlı yeni konut projelerine de ilgi gün geçtikçe artmaktadır.

Ankara'da konut alanı olarak Eskişehir Yolu, Konya Yolu ve çevresinde, Gölbaşı ve çevresinde, yani çoğunlukla kentin batı yönünde gelişim görülmektedir. Eski kent dokusunda ise ilgi gören bölgeler arasında Kavaklıdere, Gaziosmanpaşa, Çankaya, Ayrancı ve Bahçelievler sayılmaktadır. İzmir'de Mavişehir ve çevresi yeni planlanan konut projelerinin tercih edildiği bölgelerdendir. Bunun dışında Çeşme yolu üzeri, Balçova ve Narlıdere yeni gelişen alanlar arasında sayılmaktadır. Adana'da kentin kuzeyinde yer alan Mersin yolu ve Baraj yolu gayrimenkul alanında gelişme gösterecek bölgelerdendir. Yeni Adana, Kabasakal, Karahan bölgeleri de gelişim göstermektedir. Muğla ve çevresinde yer alan tüm kıyı kasabaları, özellikle yabancı yatırımlar açısından önemli bir gayrimenkul pazarıdır. Göcek, Ölüdeniz, Bodrum-Yalıçiftlik ve Milas yöreleri öne çıkmaktadır. Bursa'da İzmir yolu, Görükle, Kayapa, Denizli mevkiileri son yıllarda gayrimenkul alanında gelişim göstermektedir. Kocaeli'nde yeni gelişmekte olan bölgeler ise, Gebze, Gölcük-Karamürsel arası yamaçlardır. Gaziantep, Kilis yolu ile İbrahimli yönünde gelişim göstermektedir. Son olarak Denizli, Cankurtaran, İzmir yönü, Antalya-Korkuteli yönü, Üçler, Gümüşler, Bereketler mevkiileri yönünde gelişmektedir.

### **3.13. 2004-2005 Yıllarında Konut Sektöründe Türkiye'deki Gelişmeler / Öngörüler / Planlananlar**

- TOKİ tarafından yapılması hedeflenen konut üretimi hamlesi ile inşaat sektörünün ve yan sanayilerin büyük oranda hareketlenmesi beklenmektedir. Konut sektöründe de 2005 yılının gerek gayrimenkul yatırımlarıyla, gerekse "Gayrimenkul" bölümünde

ayrıntılı olarak incelenen ipotekli konut finansman (*mortgage*) modelinin uygulanmaya başlamasıyla konut üretimi artışı olacağı tahmin edilmektedir.

- Kaçak yapılaşma karşısında devletin takındığı tavır sonucunda 2004 ve 2005 yılları içerisinde çeşitli bölgelerde gerçekleştirilen yıkımlar gecekonduların inşaatında caydırıcı olmaktadır. Planlanan gecekondular dönüşüm projeleriyle uzun vadede kaçak yapılaşmanın önüne geçilmesi hedeflenmektedir. Yakın zamanda yapımı planlanan kentsel dönüşüm bölgeleri arasında İstanbul Küçükçekmece'nin yanısıra Bahçelievler, Zeytinburnu, Gaziosmanpaşa, Tuzla ve Ümraniye de bulunmaktadır. İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından kentte 3,5 milyon kişinin yaşayabileceği rezerv konut alanı tespit edilmiştir. Bunun 1,5 milyon kişilik kısmı İkitelli-Bahçeşehir arasında yer almaktadır. Bursa Yıldırım Belediyesi'nde de, yapılması planlanan kentsel dönüşüm projeleriyle ilçenin dokusunun yenilenmesi öngörülmektedir.

- Konut piyasasında orta ve üst kesime yönelik konut projelerinin sayısı hızla artmaktadır. Dolayısıyla, orta kesimin üst kesimi izleyerek yeni konut projelerine yöneleceği beklenmektedir.

- Verilen konut kredilerinin, toplam krediler içindeki payı daha önceki yıllarda %3-5 düzeyindeyken 2004 yılında %20'ye yükselmiştir. Türkiye'de 2004 yılında verilen konut kredisi tutarı 1,5 milyar dolar düzeyindedir. Yıl boyunca kredi kullananların sayısı 50 bin kişidir ve kişi başına ortalama 30 bin dolar kredi kullanılmıştır. 2005'in ilk altı ayında ise yine 1,5 milyar dolarlık konut kredisi verilmiştir. Konut piyasasının 2005 yılındaki canlanması kredilerin değerindeki artış yardımıyla görülebilir. Yıllık konut kredisi pazarı 3 milyar dolar dolayındadır. Beş yıl sonunda pazarın yaklaşık on katına çıkarak 25-30 milyar dolara ulaşacağı tahmin edilmektedir.

- Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün verilerine göre 2004 yılında 14 büyük ilde gerçekleştirilen konut satışları 463 bin 379 adet olmuştur. 2004'te gayrimenkulde yapılan satış tutarı ise 16 milyar YTL düzeyinde gerçekleşmiştir.

#### 4. KALİTE

İnsanlar kaliteyi ekonomik, eğitim, kültür ve sosyal seviyelerine göre farklı şekillerde tanımlamaktadırlar. Çoğu kere bu tanımlamayı yaşanan tecrübeler de etkilemektedir. Kimileri ürün ve/veya hizmetlerin kaliteli olup olmadığını yaşadıklarıyla mukayese ederek söylemektedir. Yer ve zamana göre de kaliteye ilişkin değerlendirmeler değişiklik gösterebilmektedir. Farklı zamanlarda veya farklı ortamlarda insanların kaliteye dair düşüncelerinin farklı olduğu gözlemlenmiştir. Bazen de insanların kaliteye dair kararlarını ürün ve hizmetin niteliklerinin yanı sıra, üretim ortamının özellikleri, üreticilerin güvenilirliği vb. hususlar da etkilemektedir. Kalite tanımı, kişiden kişiye, değişen talep ve beklentilerin ışığında da şekillenebilmektedir.

Toplumsal değişimin sürekli olması ve kalitenin çok boyutlu olması sebebiyle kaliteye dair tek bir tanımda birleşilememektedir. Tarihsel gelişim süreci içerisinde yeni ve farklı tanımların da oluşacağı söylenebilir. Bununla birlikte kalite felsefesi öncülerinin tanımları kaliteyi anlamamıza yardımcı olacaktır.

◆ Kalite, kullanıma uygunluktur.

• Dr. Joseph M. JURAN

◆ Kalite, isteklere uygunluktur.

• Philip B. CROSBY

◆ Kalite, müşterilerin gelecekteki beklentilerinin doğru tahminine göre yapılan yeniliklerdir.

• Dr. W. E. DEMING

◆ Kalite, hizmet ve ürünün kullanıma girmesinden itibaren topluma verilen zarar ile belirlenir.

• Dr. G. TAGUCHI

Kalite;

- Kuruluş çapında bir prosestir,
- Müşterilerin dediğidir,
- Kalite ve maliyet bütünseldir, birbirinden ayrı düşünülemez,
- Yönetim biçimidir,
- Dürüstlük ve ahlaklıdır,
- Topyekün katılım gerektirir.

Dr. Armand V. FEIGENBAUM

Kalite, ürün ya da hizmeti ekonomik bir yoldan üreten ve tüketici isteklerine cevap veren bir üretim sistemidir.

JIS (Japon Standartları Enstitüsü)

Kalite, bir mal ya da hizmetin belirli bir gerekliliği karşılayabilme yeteneklerini ortaya koyan karakteristiklerin tümüdür.

Amerikan Kalite Kontrol Derneği

Kalite, bir malın ya da hizmetin tüketicinin isteklerine uygunluk derecesidir.

Avrupa Kalite Kontrol Organizasyonu

Kalite, bir ürün ya da hizmetin belirlenen veya olabilecek ihtiyaçları karşılama kabiliyetine dayanan özelliklerin toplamıdır.

TS EN ISO 9005

Bu tanımların yanı sıra; toplumumuzda kaliteye ilişkin bazı yanlış kabuller de vardır. Kimilerine göre kalite sıkı muayene ve deney ile sağlanabilir. Kimileri kalitenin ancak yüksek maliyetle sağlanabileceğine, yani pahalı ürün ve hizmetin kaliteli olduğuna inanır. Kimileri de üretimdeki yoğunluğun kalite düşüşüne sebep olacağına inanır.

#### 4.1. Kalite Olgusu ve Gelişimi

İkinci Dünya Savaşı sonrasında ulusal ekonomik sınırların gevşemesiyle uluslararası bir ekonomik sisteme geçilmiştir. Bu durumda ulusal rekabet uluslararası boyut kazanmış, önceleri şirketler varlığını sürdürebilmek için kendi ülkesinin şirketleri ile rekabet ederken, yok edici özellikte, uluslararası bir rekabete mecbur kalmıştır. 1970'li yılların sonuna doğru rekabet, uluslararası boyutta pazar payını korumak ve büyümek olmaktan çıkmış ve daha fazla büyümeyen bu pazardan diğer şirketlerin pazar payını kapmaya dönüşmüştür. Bu değişim şirketlerin üretim hizmet sistemlerini etkilemiş ve ayakta kalmak isteyen her şirket rakiplerine göre daha kaliteli ve daha çeşitli üretim yapmak zorunda kalmıştır.

Talebin çok, üretimin az olduğu 1960'lı yıllarda, üretim üstünlüğüne sahip olan şirketler daha çok üreterek daha çok satmış; teknolojinin yaygınlaştığı 1970'li yıllarda, teknolojinin desteği ile daha ucuza üretmiş ve maliyet üstünlüğü sağlayarak daha çok satmış; uluslararası rekabet sonucunda pazarın bol ve ucuz ürünlerle dolduğu 1980'li yıllarda müşteriler pazardaki ucuz mal yerine kalitelisine yönelmiş ve kaliteli ürünlerde satış patlaması yaşanmıştır.

Bu dönemde müşteri isteklerine göre tasarım ve bu tasarıma uygun üretimle, hatasız anlamına gelen uygunluk kalitesine ulaşan Japon şirketleri yüksek kalite ve düşük maliyetle dünya pazarına egemen olmuşlardır. Ulaşılan bu başarı incelendiğinde, altında yatan gerçeğin Japonların başını çektiği kalite devrimi olduğu görülmüştür.

1990 ve 2000'li yıllarda uluslararası pazarlar kaliteli ürünlere doyum noktasına ulaşmıştır. Bu aşamada müşterilerin istek ve beklentileri değişmeye başlamış ve bu istek ve beklentilere göre tasarım ön plana çıkmıştır. Müşterilerin istek ve beklentilerine uygun ürünleri tasarlayıp, en hızlı şekilde üreterek pazara sunabilen şirketler üstünlük sağlamaya başlamış ve giderek kalitenin yanında maliyet ve termin de rekabet unsurları olmuştur.

## 4.2. İnşaat Kalite

Dellen R. (1998)'ye göre, inşaat sektörü “*kalite yönetimi*”ne dair yeni düşünceleri kabullenmede yavaş davranmaktadır. Bununla birlikte işin doğru yapılması, insanoğlunun inşaat kalite kavramıyla tanıştığı yazılı bilgilere göre M.Ö. 2150 yıllarında Hammurabi kanunlarıyla başlar.

Bu kanunlarda yer alan hükümlerden birine göre; "bir inşaat ustasının inşa ettiği bir ev, ustasının yetersizliği ve işi gerektiği gibi yapmaması nedeniyle yıkılarak ev sahibinin ölümüne yol açmışsa, o usta öldürülecektir". Daha sonra M.Ö. 1450'li yıllarda Mısır'da piramitlerin yapımı sırasında taşların biçimlendirilmesinde standart ölçü ve mükemmellekle karşılaşılmaktadır. 20. yüzyılda metal iş kolunda ürün kalitesi ve iş ilişkileri adım adım gelişti. İşlerin mümkün olduğu kadar küçük ve basit adımlara bölünmesi bu dönemde başladı. Önceleri ürünlerin son kontrolü yapılarak sağlanan kalite güvencesi, daha sonraları kontrol devreleri vasıtasıyla ve istatistik metotların yardımıyla süreçlerin kontrolü aşamasına dönüştürüldü.

Kaliteye dair standartlar oluşturulmasında makine ve metal iş kollarının deneyim ve birikimlerinden faydalanılmıştır. İnşaat sektörü, makine ve metal işleri iş kollarına göre planlama ve uygulama aşamasında önemli derecede farklılık gösterdiğinden kalite standartlarına uyumda zorluklar yaşanmıştır.

İnşaat üretimi, sonucu itibariyle bir yapının gerçekleştirilmesinin yanı sıra, birbiriyle ilişkili ve birbirine bağlı birçok faaliyetin yerine getirilmesiyle sağlanır. Başka bir ifadeyle inşaat kalite kavramı bizzatın üretim sonunda ortaya çıkan yapının kalitesinin yanı sıra, bu yapıyı ortaya koymak için gerçekleştirilen diğer faaliyetlerin kalitesini de kapsar.

İnşaat sektöründe yapının kalitesi nihai kullanıcının bu yapı ile ilgili beklenti ve ihtiyaçlarının ne derece karşılandığına bağlıdır. Ne var ki, ihale ile alınarak gerçekleştirilen bir yapının kullanıcısı başlangıçta bilinmemektedir.

Genel olarak bir inşaatın kalitesi olan işlevsellik, estetiklik, ekonomiklik, sağlamlık vb. unsurların önem sırası kullanıcıya göre değişebilmekte ve çoğu kere de bu kalite unsurlarının hangisinin öncelik alacağına, kullanıcı adına kamu otoritesi karar vermektedir. Bununla birlikte bir inşaatın kalitesi denildiği zaman, o inşaatın aşağıdaki hususlara ilişkin taşıdığı özellikler akla gelir. Bunlar aşağıda açıklanmıştır:

#### **4.2.1. Performans – İşlevsellik**

Yapının işlevine uygun olması yani kendisinden beklenenleri yerine getirebilmesi gerekir. Yapıyı meydana getiren elemanların ve mekanların özellikleri yapı kalitesini büyük ölçüde etkiler. Bu özelliklerin insan ihtiyaçları doğrultusunda, beklenen seviyelerde sağlanması, o yapının kaliteli olma koşullarının en önemlisini sağlamış olur.

#### **4.2.2. Özellikler**

Bir yapının bileşenlerinin yapısal ve teknolojik özellikleri, onun kalitesini etkilemektedir. Yapının strüktürü için seçilen sistem, inşası için kullanılan teknoloji, yapı malzemeleri, bunların birbiriyle uyumu, yapı elemanları birleşim yerleri ve detayların çözüm şekli kaliteyi etkileyen özelliklerdir.

#### **4.2.3. Güvenilirlik**

Kaliteli ürün kavramına genel açıdan bakıldığında, ürünün kendisinden beklenenleri yerine getireceğine karşı güven vermesi gerekir. Bu yapı açısından da geçerlidir. Yani yapının kullanımı sırasında kullanıcıya belirli bir güven vermesi gerekir. Bu, öncelikle yapının görevlerini yerine getirebilme güvencesidir. Mal ve can emniyeti bakımından, yapının sağlamlığı, kullanılan malzemelerin bozulmazlığı ve insan sağlığına uygunluğu kullanıcıya güven vermelidir.



#### **4.2.4. Uygunluk**

Bir yapıyı oluşturan elemanlar, yapının biçimi, taşıyıcı sistemi ve yapımında kullanılan malzemeler yapıdan beklenenlerle uyumlu olmalıdır. Yapı sadece kendi içinde değil inşa edildiği yerin çevre dokusuyla da uyuşmalı ve bütünleşmelidir. Ayrıca yapı kullanıcıların sosyo-ekonomik ve kültürel durumuyla da uyumlu olmalıdır. Tüm bunların sağlanabilmesi için yapının daha tasarım aşamasında detaylı araştırmalar yapılmalı ve elde edilen bilgiler doğru yöntemlerle değerlendirilmelidir.

#### **4.2.5. Dayanıklılık**

Yapının dayanıklılığı da kalite kavramında önemli bir yer tutar. Yapının bütününe, kullanılan malzemelerin ve oluşturulan detayların olabilecek en uzun vadede ilk günkü performanslarını korumaları önemlidir. Kısa sürede yıpranan, onarım ya da değiştirme gerektiren malzemeler ve yapı elemanları yapının kalitesiz olarak algılanmasına ve tanımlanmasına sebep olur.

#### **4.2.6. Faydalılık**

Servis yapılabilirlik, binada oluşabilecek sorunların çözümünün kolay olabilmesi için gerekli özelliklerin varlığıdır. Örneğin çatıda oluşabilecek bir sorunda, tamir yapacak olan kişinin çatıya kolaylıkla ulaşabilmesi, çatı arasında tamirat için gerekli boşluğun bulunması, vb. özellikler önceden düşünülmelidir. Bir başka örnek ise yangın merdiveninin varlığı, yeri, kolay ulaşılabilir olması, standartlara uygunluğudur. Bir binada, binanın ömrü uzadıkça sorunların ortaya çıkması kaçınılmazdır. Bu sorunların en kısa zamanda, kolayca çözülebilmesi için daha önceden çözümlerin üretilmiş olması binanın kalitesini de etkileyecektir. Her dönemde insanların beğenme kriterleri farklı olabildiği gibi, her bir insandan insana da farklılıklar gösterir. Bir yapı görünümüyle, çevre dokusuna uyumuyla ve kullanılan malzemelerin özellikleriyle en azından insanların çoğu tarafından beğenilmelidir. Bu, o yapının kaliteli bir yapı olarak tanımlanmasını sağlar.

#### **4.2.7. Estetik**

Ürün yani yapımı bitmiş binada kalite açısından önem kazanan bir başka özellik ise estetikdir. Bina, insanların beğeni duygularına hitap etmeli ve görsel zevklerini tatmin etmelidir. Bu, yapılan tasarım, kullanılan malzemeler, malzemelerin uyumu ve geçişlerinin iyi çözümlenmiş olması ile ilgili bir kavramdır. Estetik kelimesi genellikle mimari ile birlikte anılan en önemli terimlerden biridir ve anlamı “duyulara seslenebilme yeteneğidir”. Doğal olarak zevkler birbirinden farklılıklar gösterecektir. Önemli olan bu farklı beklentilerin mümkün olduğunca çoğuna cevap verebilmektir.

#### **4.2.8. Görünen (algılanan) kalite**

Görünen kalite bir yapının dışardan algılandığı halidir ve göreceli bir kavramdır. Bunun sebebi değer duygularının insandan insana farklı olabilmesidir. Kalite Yönetimini uygulayan bir inşaat şirketinde; üreteceği yapılarda görünen kalitenin nasıl değerlendirileceği, bu değerlendirmenin nasıl belirleneceği, algılanan kalitede arzu edilene ulaşamaması halinde neler yapılacağına dair bir sistem bulunmalıdır.

## 5. MÜŞTERİ MEMNUNİYETİ

Kalite tanımı günümüz koşullarında “müşteri memnuniyetini” esas alan dar bir kapsamda ifade edilmektedir. Müşteri ürünü istediği anda, istediği miktarda ve alabileceği fiyatta alıp tüketmek ister. Müşterilerin ürün ve hizmetleri satın alabileceği başka alternatif şirketler her zaman vardır. Varlıklarını sürdürebilmenin tek yolu ürettiği mal ve hizmeti satmak olan şirketler, bu durumda diğerlerinden farklı özelliklerde üretim yapmaktadırlar. Geçmişte kitle üretimiyle sağlanan üretim üstünlüğü ve teknolojik destekle sağlanan maliyet üstünlüğünün yanı sıra, kalite üstünlüğü de bu diğerlerinden farklı olma ihtiyacından doğmuştur.

Müşteri odaklı kalite diyebileceğimiz bu yaklaşımda; kaliteyi, müşteri beklenti ve isteklerinin belirlenmesi, ürün ve hizmetin bu belirlemelere göre yapılan tasarıma uygun yapılması, fiyatın satın alınabilir seviyede olması ve kullanım sürecinde performansı için gerekli hizmetlerin (servis hizmetlerinin) verilmesi şeklinde tanımlayabiliriz. Şüphesiz bu tanımların yanı sıra üretici ve ürüne göre de yapılabilen kalite tanımı yaklaşımları vardır.

Günümüzde mal ve hizmet üreten kuruluşların varlıklarını sürdürebilmesi ürettikleri mal ve hizmeti satabilmelerine, bu da satılan bu mal ve hizmetten müşterilerin memnun olmasına bağlıdır. Çünkü müşterilerin mal ve hizmetleri satın alabileceği başka kuruluşları bulabilme imkanı her zaman vardır. Bu bakımdan kuruluşlar müşterilerini memnun etmek durumundadırlar. Müşteri memnuniyetinin derecesi esasen kuruluşun uyguladığı kalite yönetim sistemi performansının da bir göstergesidir. İşte TS EN ISO 9001:2000 standartıyla kuruluşun sistem performansının ölçümü için müşteri memnuniyetine dair bilgileri izleme şartı getirilmiştir.

### **5.1. Müşteri Odaklılık**

ISO 9001:2000 Standartı, Madde 7.2.1. ve Madde 8.2.1. 'e göre; üst yönetim, müşteri memnuniyetinin artırılması amacıyla yönelik olarak, müşteri şartlarının belirlenmesi ve bunların gereklerinin yerine getirilmiş olmasını sağlamalıdır.

ISO 9001:2000 standartının karakteristik özelliklerinden biri de müşteri odaklı olmasıdır. Standart müşteri memnuniyetinin artırılmasına yönelik olarak yapılacakların belirtilmesini, uygulanma ve etkinliğinin ölçülmesini öngörmektedir. Müşterilerin nelerden memnun olacağını belirlemenin araştırmaya dayalı olması gerekir. Kalite el kitabında neler yapılarak müşteri memnuniyeti sağlanacağı ve hangi yöntemlerle bu memnuniyetin belirleneceği ve ölçüleceği belirtilmelidir.

Şirket bunun için;

- Geçici kabul ve kesin kabullerde tespit edilen eksiklik ve kusurların tekrarlanmamasını,
- İdare ile (örneğin Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü) iş ilişkilerinde, idarece arzu edilen ve beklenen uygulama, tutum ve davranışlar belirlenerek müşteri memnuniyetine esas uygulamalarını belirleyip bunu sistemlerine yansıtmalıdır.

### **5.2. Müşteri ile İletişim**

Yapım işleri ile uğraşan kuruluşlar aşağıdakilerle ilgili olarak müşterileri ile iletişim için etkin düzenlemeleri belirlemeli ve uygulamalıdır;

- a) Ürün bilgisi,
- b) Değişiklikler de dahil olmak üzere teklifler, sözleşmeler veya sipariş alımı,
- c) Müşteri şikayetleri de dahil olmak üzere müşteri geri beslemesi.

Yapımı üstlenilen inşaatla dair bilgiler (ihale dosyası bilgileri, projeler, şartnameler, imalat, tarifleri) bağlamında; müşteri (idare) ile mutabakat sağlanmasının şekli; bu

bilgilerde olabilecek değişiklikler halinde yapılacaklar; yapım sırasında kusurlu veya hatalı imalata ilişkin müşteri tespitlerinin yöntemi ve bunların düzeltilmesinin şekli; müşteri talepleri, memnuniyeti ve şikayetlerinin yerine getirilmesi bir sisteme bağlanmalıdır. Bu kapsamda müşteri ile iletişimin şekil ve yöntemi ile iletişim yetki seviyesi belirlenir.

### **5.3. İzleme ve Ölçme / Müşteri Memnuniyeti**

ISO 9001:2000 standartının 8.2 İzleme ve Ölçme kanusunun 8.2.1 Müşteri memnuniyeti başlıklı maddesinde; “kuruluş, müşteri şartlarının yerine getirilmesi ile ilgili, müşterinin algılama bilgilerini; Kalite yönetim sistemi performansının ölçümlerinden biri olarak izlemelidir. Bu bilgiyi elde etme ve kullanım metotları belirlenmelidir” ifadesi yer almaktadır.

ISO 9001:2000 standardı bilindiği gibi “müşteri odaklı” bir standarttır. Bu bağlamda standart önce müşterinin beklenti ve isteklerinin belirlenmesini; sonra tüm faaliyetlerin bu beklenti ve isteklerin ne derece yerine getirildiğinin - müşteri memnuniyetinin – ölçülmesini ve sonuçta da bu belirlemelere göre gerekli düzeltici ve iyileştirici tedbirlerin alınmasını öngörmektedir.

Bu öngörünün yerine getirilebilmesi için;

- Müşteri memnuniyetini ölçme yöntemi (anket, mektup, yüz yüze görüşme, telefon, faks, mail, vb.),
- Kimlerle görüşeceği,
- Memnuniyet ölçme periyodu,
- Bu faaliyetleri gerçekleştirecek elemanların özellikleri,
- Ölçme sonuçlarının analiz yöntemi,
- Analiz sonuçlarının değerlendirileceği zemin,
- Bu zeminde alınacak kararların uygulanma şekli tanımlanmalıdır.

## **6. MATERYAL VE METOT**

### **6.1. Materyal**

Bu çalışmada Ankara ilinde bulunan kooperatif üyeleri üzerinde anket çalışması yapılarak, kooperatiflerde kalite konusu irdelenmiştir. Bu amaçla hazırlanan anket formu EK-1’de verilmiştir.

### **6.2. Metot**

Bu çalışmada Ankara ilinde bulunan toplam 50 adet kooperatif üyesi üzerinde anket çalışması yapılarak, kooperatiflerde kalite konusu irdelenmiştir. Bu amaçla 7 ana başlık altında, toplam 34 adet soru hazırlanmış ve ankete katılanlardan, bu çoktan seçmeli sorulara yanıt vermeleri istenmiştir. Yanıtların dürüst ve rahat bir şekilde alınabilmesi için isim verilmesi istenmemiştir. Verilen yanıtlar tasnif ve düzenleme işlemlerine tabi tutulmuş, her soru seçeneği için verilen puanlandırma değerlerine göre; önemlilik ve regresyon analizleri yapılmıştır.

## **7. UYGULAMA**

Önceki bölümlerde ifade edilen konut açığı ve üretim sorunları ile çözüm yolları arasında önemli bir yer alan konut yapı kooperatifçiliği; özellikle kalite amaçları, uygulamaları ve sonuçları ekseninde bir anket çalışması ile değerlendirilmiştir. Ankara ilinde bulunan toplam 50 adet konut yapı kooperatifi üyesi üzerinde anket çalışması yapılarak, kooperatif üyelerinin sosyo-ekonomik profilleri; aidat, arsa ve proje seçimi, müteahhit belirlenmesi, yapım süreci, teknik bilgi edinebilme, kura ve kullanım süreci konularındaki deneyim ve beklentileri araştırılmıştır. Verilen yanıtlar tasnif ve düzenleme işlemlerine tabi tutulmuş, her soru seçeneği için verilen puanlandırma değerlerine göre; önemlilik ve korelasyon analizleri yapılmıştır.

### **7.1. Tasnif ve Düzenleme Verileri**

Sosyo-ekonomik profiller, aidat bilgileri, arsa ve proje seçimi deneyimleri, müteahhit belirlenmesi çalışmaları, yapım süreci teknik bilgi edinebilme, kura ve kullanım süreci esnasındaki beklenti ve uygulamalar ana başlıklarındaki verilerin düzenlenmesi ve bütün içindeki yüzdelerine göre tasnifinin ardından elde edilen veriler grafiklerle anlamlandırılmış ve aşağıda ifade edilmiştir.

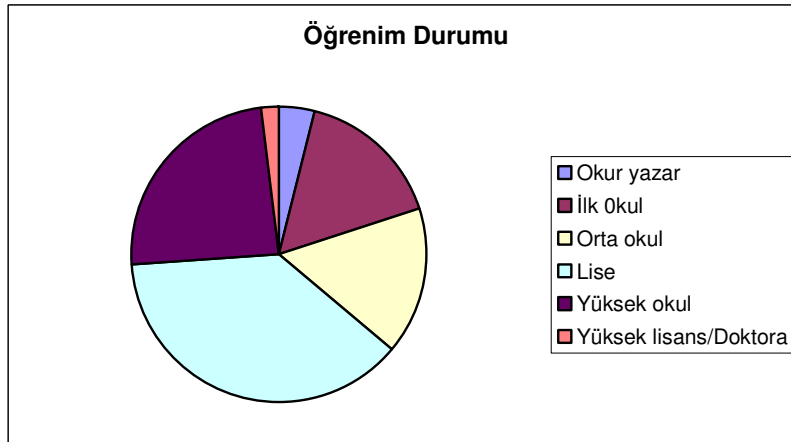
#### **7.1.1. Sosyo-ekonomik profil**

Kaç yıldır büyük şehirde yaşadığına dair sorulara verilen yanıtlara göre deneklerin %16'sı 0-2 yıldır, %22'si 2-5 yıldır, %20'si 5-8 yıldır, %24'ü 8-12 yıldır ve %18'i 12 yıldan fazla süredir büyük şehirde yaşamaktadır.



Şekil 7.1. Büyük şehirde yaşama süresi

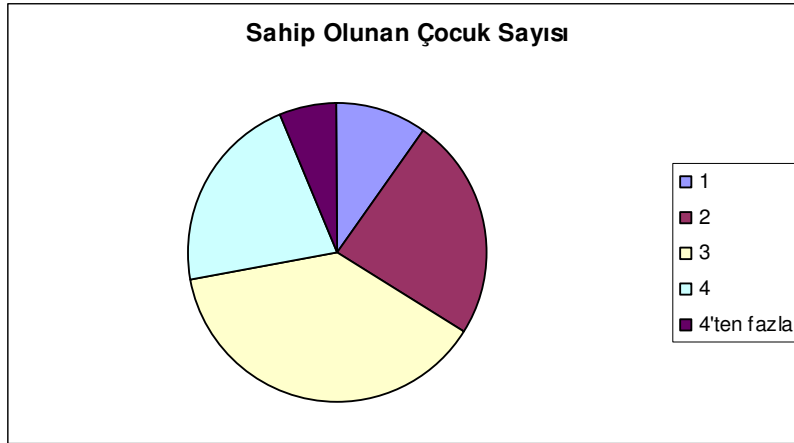
Öğrenim durumu ile ilgili değerlendirmelerin sonucunda %38 ile lise mezunları ilk sırayı alırken; %4 okur yazar, %16 ilk okul, %16 orta okul, %24 yüksek okul ve %2 yüksek lisans/doktora değerleri elde edilmiştir.



Şekil 7.2. Öğrenim durumu

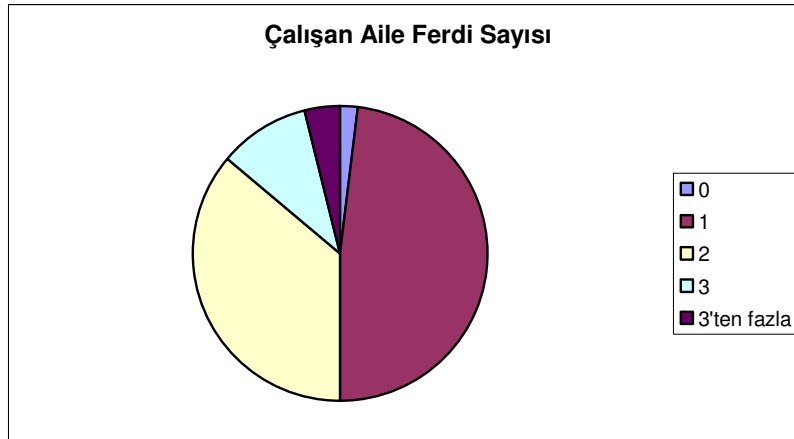
Üyelerin sahip oldukları çocuk sayısındaki dağılım %10 1 çocuk, %24 2 çocuk, %38 3 çocuk, %22 4 çocuk ve %6 4'ten fazla çocuk olarak şekillenmiştir.





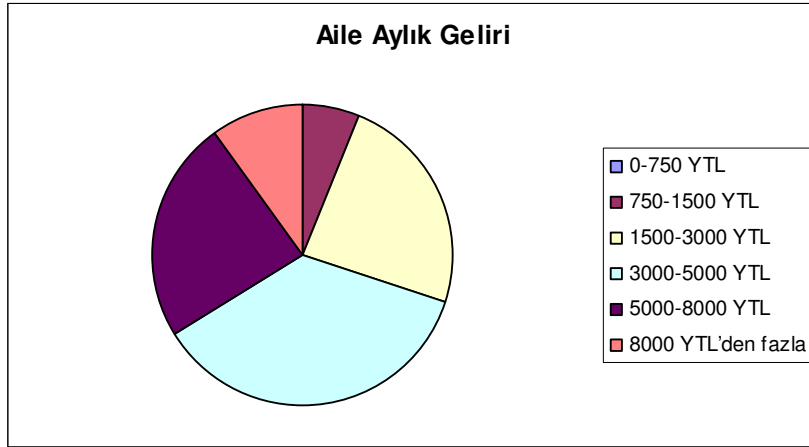
Şekil 7.3. Sahip olunan çocuk sayısı

Aile fertlerinden kaç tanesinin çalışıyor olduğuna dair soruların yanıtları; ailelerin %2 'sinde hiç çalışan olmadığını, %48'inde 1 kişi, %36'sında 2 kişi, % 10'unda 3 kişi ve %4'ünde 3'ten fazla kişinin çalıştığını ortaya koymaktadır.



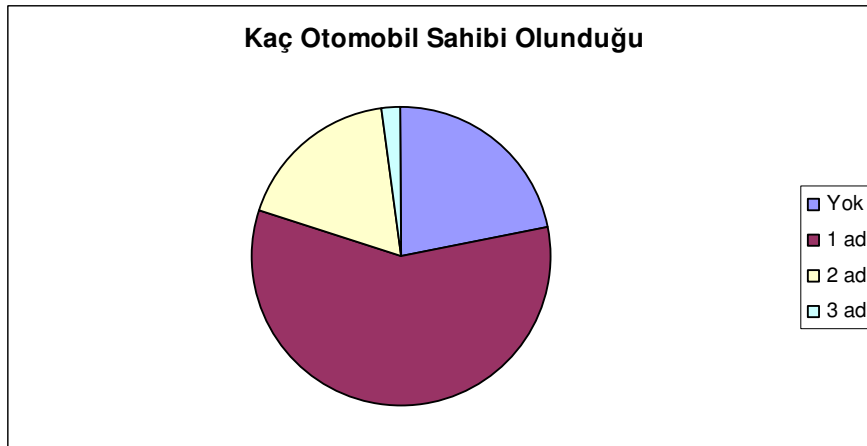
Şekil 7.4. Çalışan aile ferdi sayısı

Ailelerin aylık gelirleri ile ilgili dağılım 0-750 YTL %0, 750-1500 YTL %6, 1500-3000 YTL %24, 3000-5000 YTL %35, 5000-8000 YTL %24, 8000 YTL'den fazla %10 olarak gerçekleşmiştir.



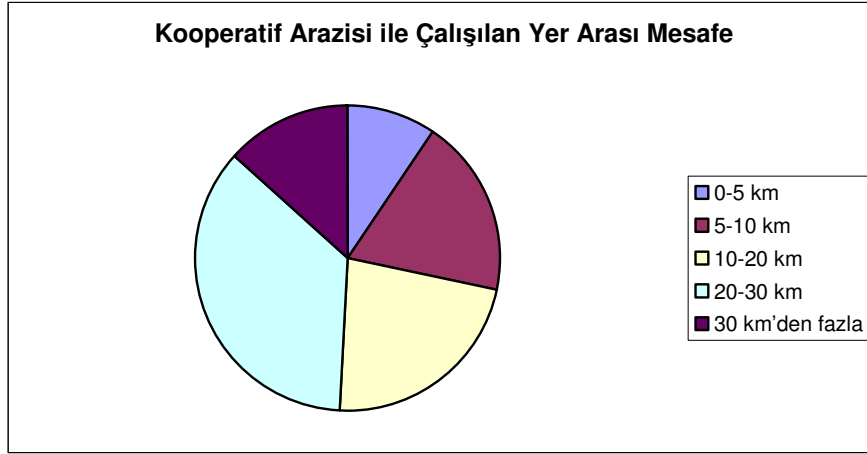
Şekil 7.5. Aile aylık geliri

Ailelerin kaç otomobilleri bulunduğuna dair sorulara verilen yanıtlar %22 otomobil sahibi olunmadığını, %58 tek otomobil, %18 2 otomobil ve %2 3 otomobil sahibi olduğunu ifade etmektedir.



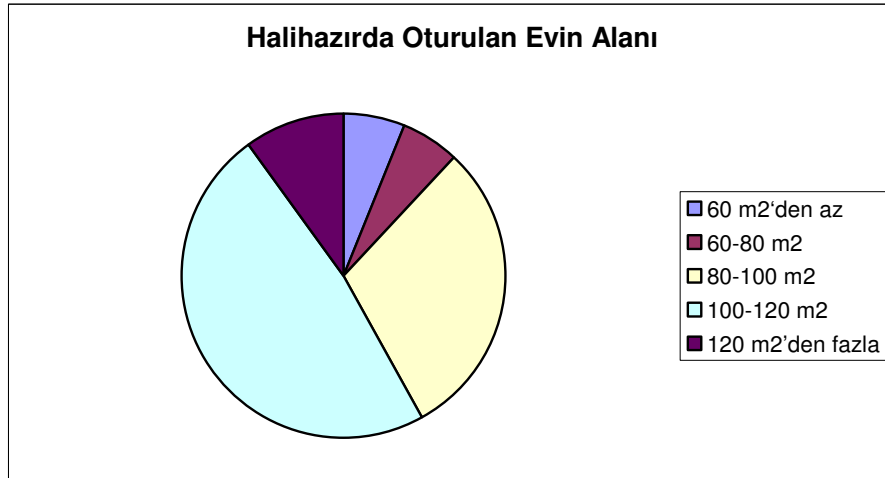
Şekil 7.6. Kaç otomobile sahip olduğu

Çalışılan iş yerinin kooperatif inşaat alanına hangi mesafede uzaklıkta bulunduğuna dair dağılımlar; 0-5 km %10, %20 5-10 km, %24 10-20 km, %36 20-30 km ve %14 30 km'den fazla olarak şekillenmiştir.



Şekil 7.7. Kooperatif arazisi ile işyeri arası mesafe

Ailelerin halihazırda oturduğu evlerin alanlarının ne kadar olduğuna dair saptamalar; %6 60 m<sup>2</sup>'den az, %6 60-80 m<sup>2</sup>, %30 80-100 m<sup>2</sup>, %48 100-120 m<sup>2</sup> ve %10 120 m<sup>2</sup>'den fazla'dır.



Şekil 7.8. Halihazırda oturulan ev alanları

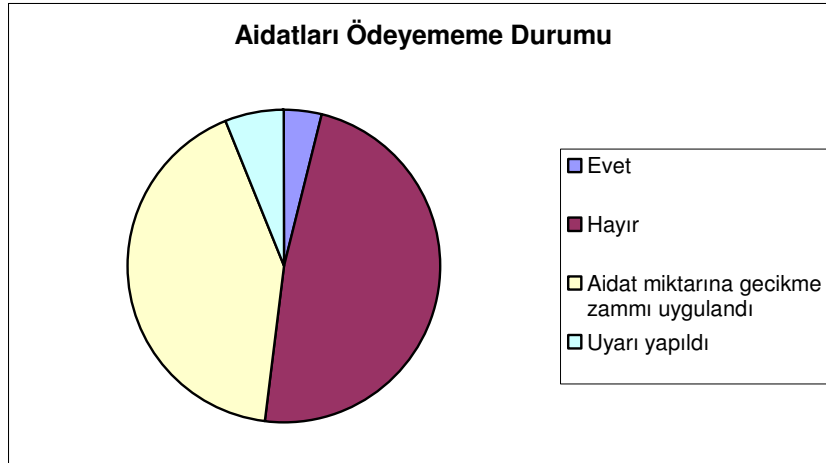
### 7.1.2. Aidat

Aidat miktarının ve ödeme zamanlarının ödeme gücüne ve şartlarına uygunluğu konusundaki soruya verilen yanıtlar %74 uygun, % 0 uygun değil ve % 26 kısmen şeklindedir.



Şekil 7.9. Aidat miktarları ve periyotlarının uygunluğu

“Aidatları ödeyemediğiniz, aidata ilişkin şartları yerine getiremediğiniz durumlar oldu mu” sorusu karşısında alınan yanıtların dağılımı; evet %4, hayır %48, aidat miktarına gecikme zammı uygulandı %42 ve uyarı yapıldı %6 şeklindedir.



Şekil 7.10. Aidatları ödeyememe durumu

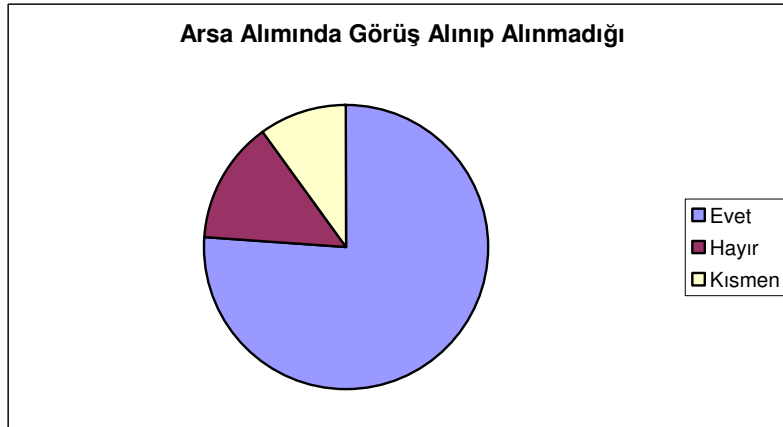
Aidat miktarı ve ödeme zamanları, genel kurulca veya yönetim kurulunca belirlenirken, üyelerin istek ve önerilerine başvurulup başvurulmadığına dair soruların yanıtlarının dağılımı; %96 evet, %2 hayır ve %2 kısmen olarak şekillenmiştir.



Şekil 7.11. Aidat bedeli ve ödeme periyodu belirlenirken görüş alınıp alınmadığı

### 7.1.3. Arsa ve proje seçimi

“Arsa alınırken beklentileriniz ve görüşleriniz göz önünde bulunduruldu mu?” sorusunun yanıtları; %76 evet, %14 hayır ve %10 kısmen olarak dağılmıştır.



Şekil 7.12. Arsa alımında görüş alınıp alınmadığı

“Alınan arsanın yeri ve özellikleri bakımından yönetim kurulu tarafından yeterince bilgilendirildiğinizi düşünüyor musunuz?” sorusunun yanıtları; %80 yeterince bilgilendirildim, %12 bilgilendirilmedim ve %10 hiçbir fikrim yok şeklindedir.



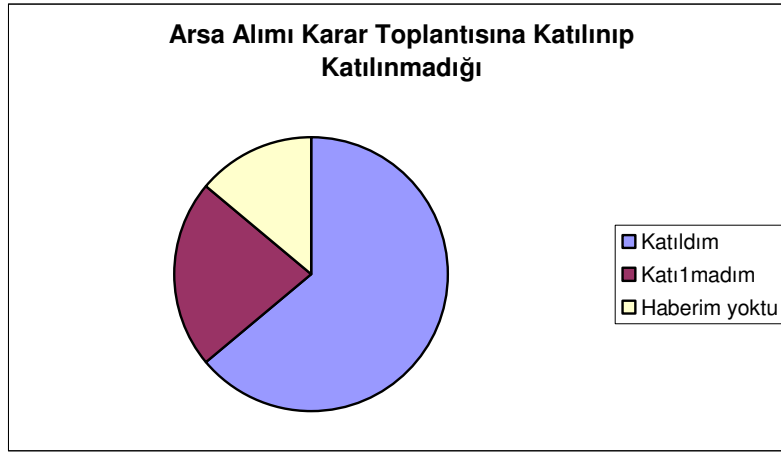
Şekil 7.13. Arsa yeri ve özellikleri konusunda bilgilendirme yapıp yapılmadığı

“Nihai arsa kararı alınırken genel kurul tarafından toplantı tarihi size bildirildi mi?” sorusuna karşılık alınan yanıtlar; %82 bildirildi, %4 bildirilmedi ve % 14 haberim yoktu şeklindedir.



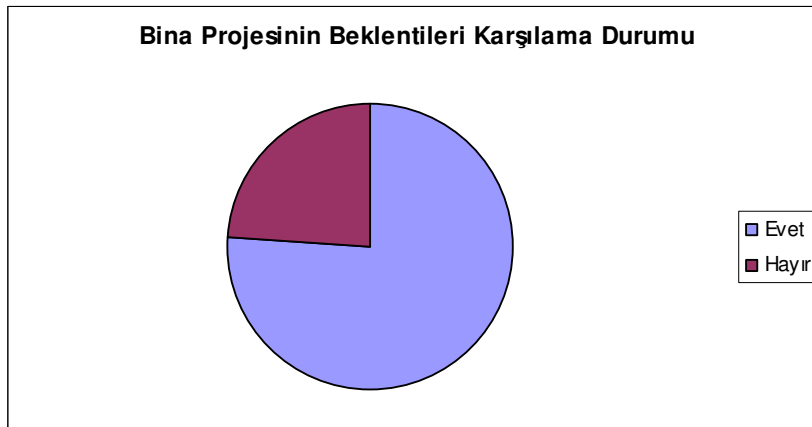
Şekil 7.14. Nihai arsa kararı için genel kurul tarafından toplantı tarihi bildirilip bildirilmediği

Arsa alımı kararı toplantısına katılıp katılmadığına dair sorulara verilen yanıtlar; %64 katıldım, %22 katılmadım ve %14 haberim yoktu şeklinde dağılmıştır.



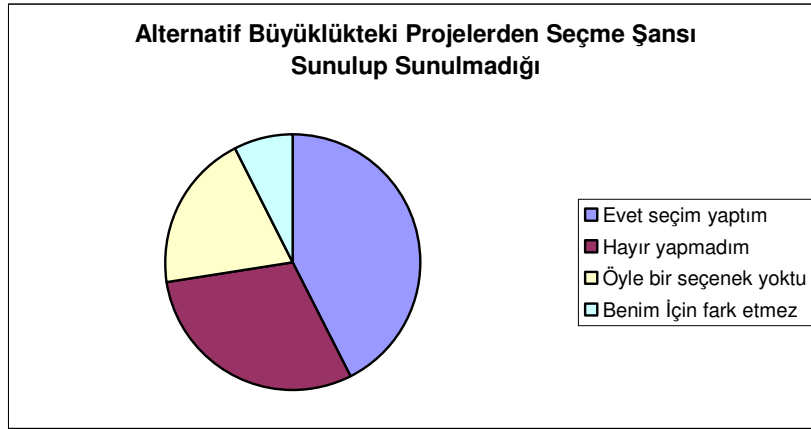
Şekil 7.15. Arsa alımı karar toplantısına katılıp katılmadığı

“Bina projesi beklenti ve isteklerinizi karşılayacak şekilde mi yapıldı?” sorusuna karşılık alınan yanıtlar %76 evet ve %24 hayır şeklindedir.



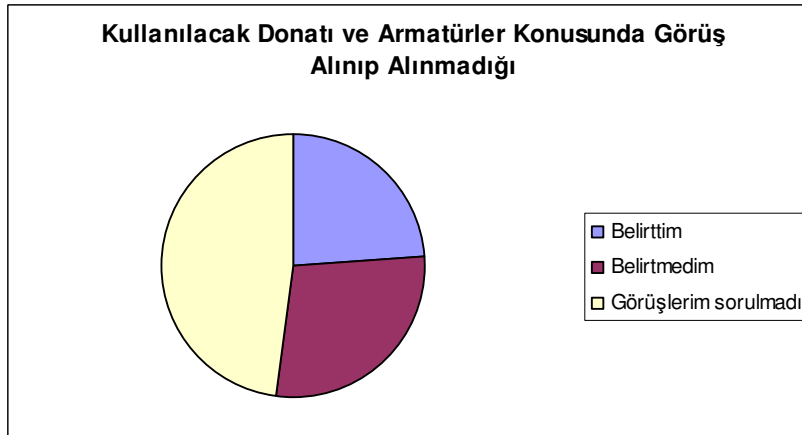
Şekil 7.16. Bina projesinin beklentileri karşılama durumu

“Size alternatif büyüklükte projeler sunuldu mu? Seçim yapma şansı sunuldu mu ?” şeklindeki sorulara verilen yanıtların dağılımı; %34 evet seçim yaptım, %24 hayır yapmadı, %16 öyle bir seçenek yoktu ve %6 benim İçin fark etmez olarak gerçekleşmiştir.



Şekil 7.17. Alternatif büyüklükteki projelerden seçme şansı sunulup sunulmadığı

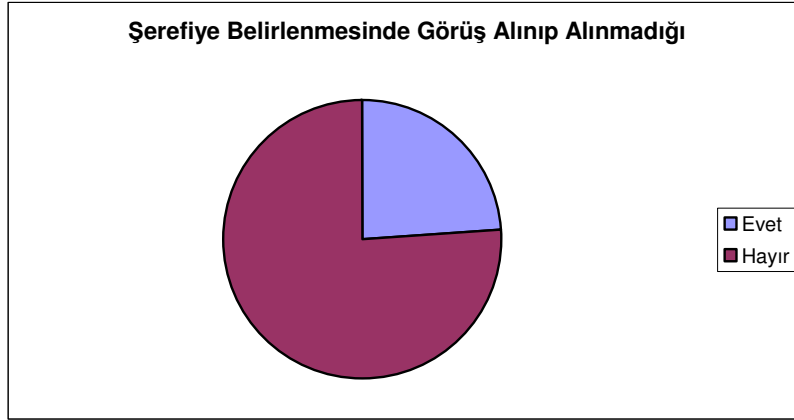
“Binada kullanılacak donatı ve armatürler hakkında görüş ve isteklerinizi belirtiniz mi?” sorusunun yanıtları; %24 belirttim, %28 belirtmedim ve %48 görüşlerim sorulmadı şeklinde alınmıştır.



Şekil 7.18. Kullanılacak donatı ve armatürler hakkında görüş alınıp alınmadığı

Şerefiye bedellerinin belirlenmesi esnasında görüş alınıp alınmadığının sorulmasına karşılık verilen yanıtlar; %24 evet' e karşılık %76 hayır olmuştur.

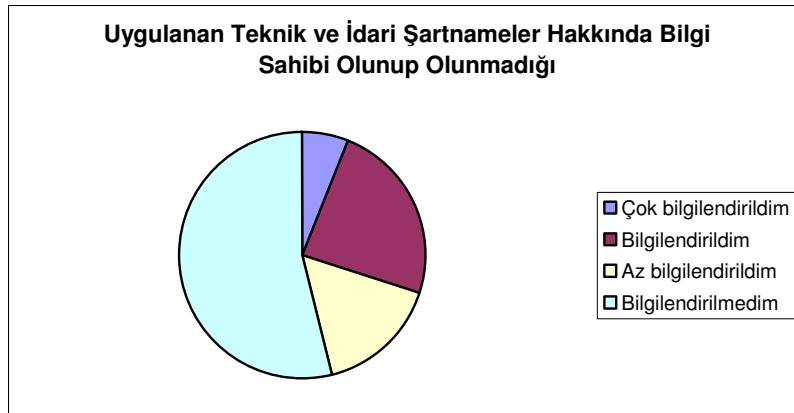




Şekil 7.19. Şerefiye bedellerinin belirlenmesinde görüş alınıp alınmadığı

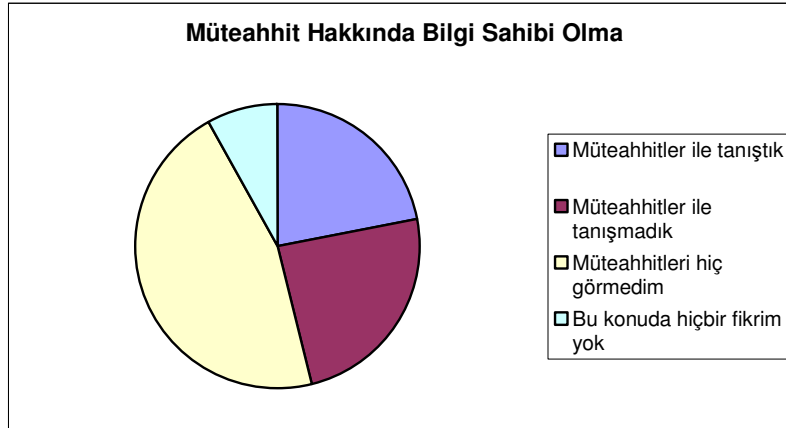
#### 7.1.4. Müteahhit belirleme

“Uygulanan ya da hazırlatılan teknik ve idari şartnameler hakkında bilgilendirildiniz mi?” sorusunun yanıtlarının dağılımı; %6 çok bilgilendirildim, %24 bilgilendirildim, %16 az bilgilendirildim ve %54 bilgilendirilmedim şeklindedir.



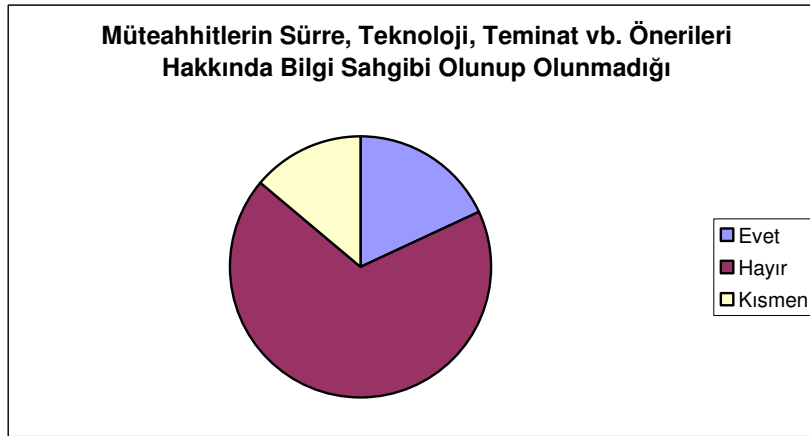
Şekil 7.20. Uygulanan teknik ve idari şartnameler hakkında bilgi sahibi olunup olunmadığı

“İşi yapacak aday müteahhitlerle tanıştırıldınız mı? Müteahhit hakkında bilgilendirildiniz mi?” sorusuna verilen yanıtların dağılımı; %22 müteahhitler ile tanıştık, %24 müteahhitler ile tanışmadık, %46 müteahhitleri hiç görmedim ve %8 bu konuda hiçbir fikrim yok şeklinde gerçekleşmiştir.



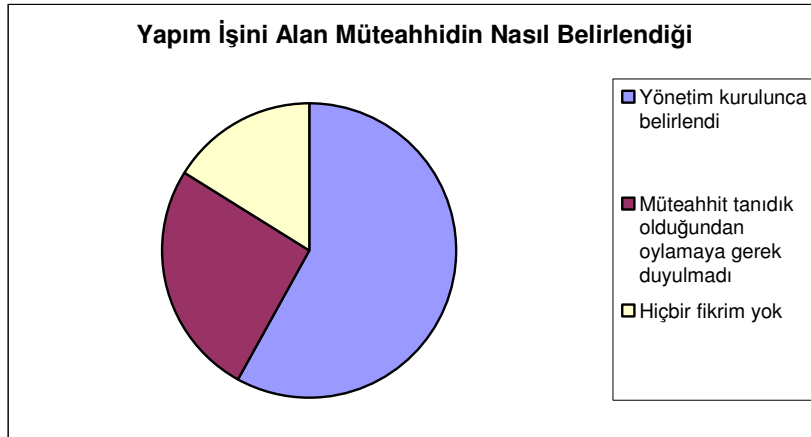
Şekil 7.21. Müteahhit hakkında bilgi sahibi olma

“Müteahhitlerin önerileri (süre, teknoloji, teminat) hakkında\_bilgi sahibi misiniz?” sorusuna verilen yanıtlar; %18 evet, %68 hayır ve %14 kısmen şeklindedir.



Şekil 7.22. Müteahhitlerin süre, teknoloji, teminat vb. önerileri hakkında bilgi sahibi olunması

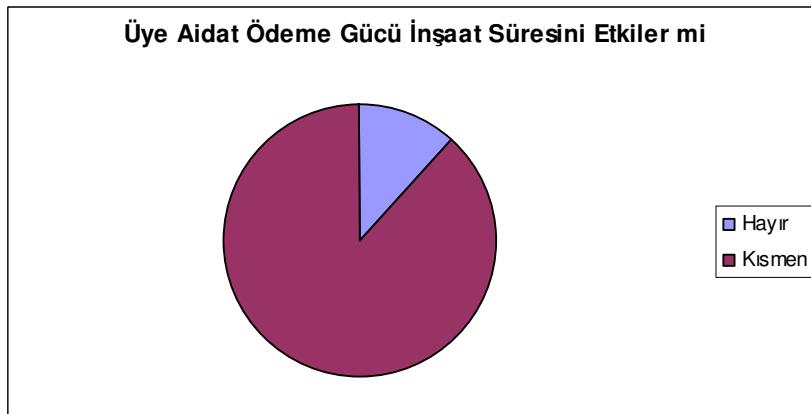
“İşi alacak müteahhit genel kurul veya yönetim kurulu tarafından mı belirlenir?” sorusu için; %58 yönetim kurulunca belirlendi, %26 müteahhit tanıdık olduğundan oylamaya gerek duyulmadı ve %16 hiçbir fikrim yok yanıtları alınmıştır.



Şekil 7.23. Yapım işini alan müteahhidin nasıl belirlendiği

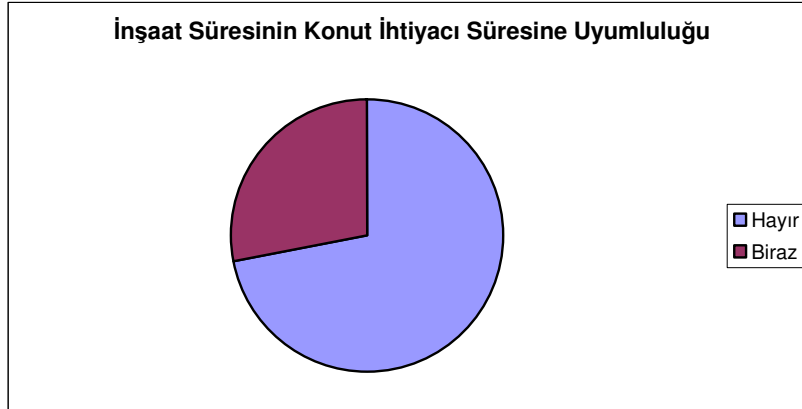
#### 7.1.5. Yapım süresi

“Sizce üyelerin aidat ödeme gücü inşaat yapım süresini etkiler mi ?” sorusunun yanıtlarının dağılımı %12 hayır ve %88 evet olarak şekillenmiştir.



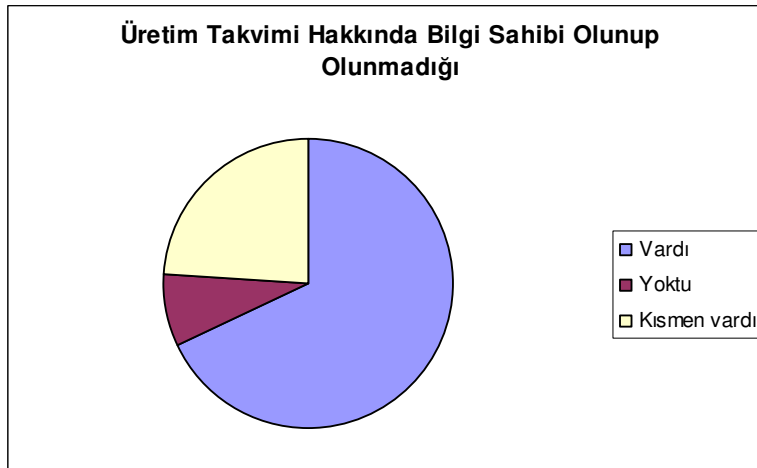
Şekil 7.24. Üyelerin aidat ödeme gücünün inşaat yapım süresini etkileyip etkilemeyeceği

“İnşaat yapım süresi konut ihtiyacınızın karşılanma süresiyle uyumlu mu?” sorusunun yanıtları; %72 hayır ve % 28 evet olarak alınmıştır.



Şekil 7.25. İnşaat süresinin konut ihtiyacı süresi ile uyumluluğu

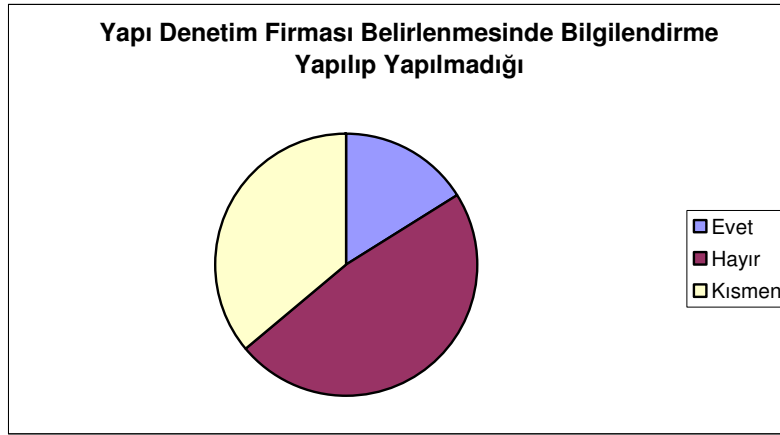
“Üretim takvimi hakkında herhangi bir bilginiz var mıydı?” soru için verilen yanıtlar; %68 vardı, %8 yoktu ve %24 kısmen vardı şeklinde dağılmıştır.



Şekil 7.26. Üretim takvimi hakkında bilgi sahibi olunup olunmadığı

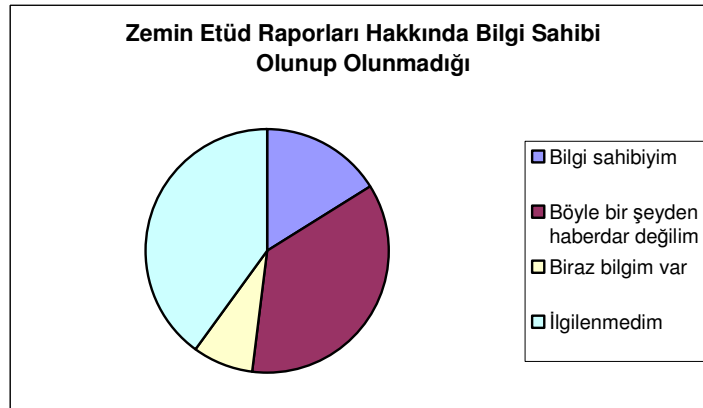
#### 7.1.6. Teknik bilgilenme

“Yapı denetim firmasının belirlenmesinde genel kurul veya yönetim kurulu tarafından bilgilendirildiniz mi?” sorusuna verilen yanıtlar; %16 evet, %48 hayır ve %36 kısmen olarak şekillenmiştir.



Şekil 7.27. Yapı denetim firması belirlenmesinde bilgilendirme yapılıp yapılmadığı

“Zemin etüd raporları hakkında bilgi sahibi misiniz?” sorusu için alınan yanıtların dağılımı; %16 bilgi sahibiyim, %36 böyle bir şeyden haberdar değilim, %8 biraz bilgim var ve %40 ilgilenmedim şeklindedir.



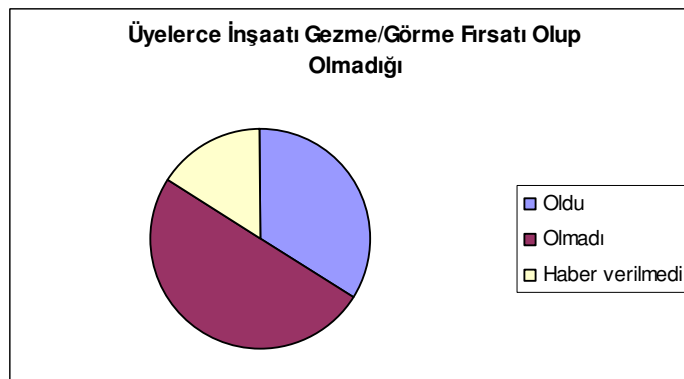
Şekil 7.28. Zemin etüd raporları konusunda bilgi sahibi olunması

“Beton kalitesi ve imalat kalitesi hakkında bilgilendirildiniz mi?” sorusu için alınan yanıtlar; %6 evet, %80 hayır ve %14 bu konu hakkında bilgim yok şeklindedir.



Şekil 7.29. Beton ve imalat kalitesi hakkında bilgi sahibi olunup olunmadığı

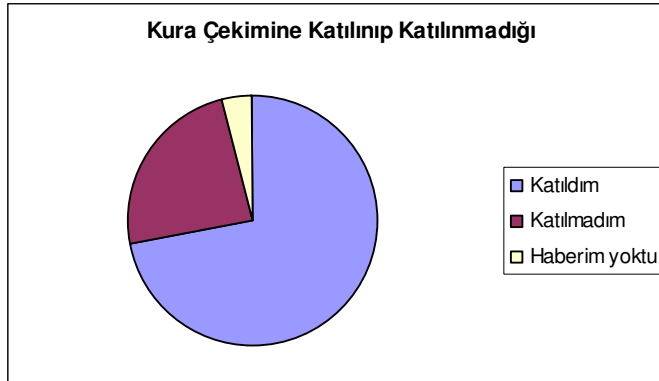
“İnşaatın belirli aşamalarında diğer üyeler ile birlikte topluca inşaatları gezip görme fırsatınız oldu mu?” sorusu için alınan yanıtlar; %34 oldu, %50 olmadı ve %16 haber verilmedi şeklindedir.



Şekil 7.30. Üyelerce inşaatı gezme/görme fırsatı olup olmadığı

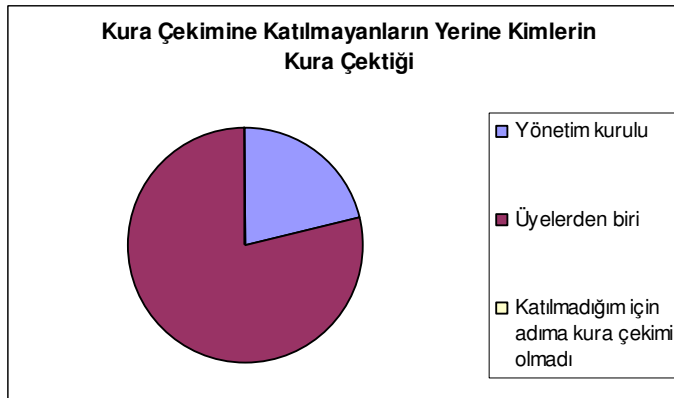
#### 7.1.7. Kura ve kullanım süresi

“Genel kurul tarafından yapılan kura işlemlerine katıldınız mı?” sorusu için alınan yanıtlar %72 katıldım, %24 katılmadım ve % 4 haberim yoktu şeklindedir.



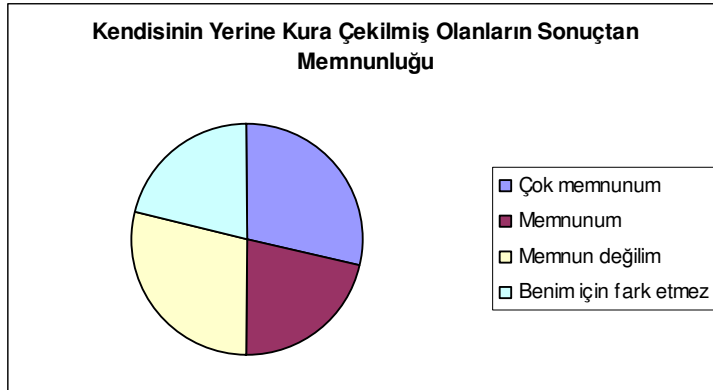
Şekil 7.31. Kura çekimine katılım

“Kura çekimine katılmadıysanız yerinize kim kura çekti?” sorusuna alınan yanıtlar; %21 yönetim kurulu, %79 üyelerden biri ve %0 katılmadığım için adıma kura çekimi olmadı şeklindedir.



Şekil 7.32. Kura çekimine katılmayanların yerine kimlerin kura çektiği

“Eğer biri sizin yerinize kura çekti ise çıkan sonuçtan memnun musunuz?” sorusu için alınan yanıtlar; %28 çok memnunum, %22 memnunum, %28 memnun değilim ve %22 benim için fark etmez şeklindedir.



Şekil 7.33. Kendisinin yerine kura çekilmiş olanların sonuçtan memnunluğu

“Kooperatif tarafından size teslim edilen konut hakkında ne düşünüyorsunuz?” sorusuna verilen yanıtlar; %68 çok iyi değil, ancak bu paraya daha iyisi olamazdı, %24 çok iyi değil, ancak ödediğimiz parayı düşünecek olursak çok daha iyisi olabilirdi ve %8 oldukça iyi şeklindedir.



Şekil 7.34. Teslim edilen konuttan memnuniyet

“Kullanma süresince periyodik aralıklarla (1, 3, 6, 12, ay ve 3 yıl sonunda) yapı elemanları, donanımları, armatörleri, malzemeler ve işçilik kalitesini belirlemeye yönelik size her hangi bir anket uygulandı mı?” sorusu için alınan yanıtların dağılımı; %0 uygulandı, %92 uygulanmadı ve %8 ilgilenmedim şeklinde gerçekleşmiştir.





Şekil 7.35. Kullanma süresince yapı elemanları, malzemeler ve işçilik kalitesi ile ilgili anket uygulanıp uygulanmadığı

## 7.2. Önemlilik Analizi

İlk bölümde belirlenen sosyo-ekonomik profilin ardından izleyen altı grup içindeki sorulara verilen yanıtların dağılımı Şekil 7.1’de verilmiştir.

Çizelge 7.1. Sorulara verilen yanıtların dağılımı

Soru No	Yanıtların sayısal Dağılımı			
21	37	0	13	0
22	2	24	21	3
23	48	1	1	0
31	38	7	5	0
32	40	6	4	0
33	41	2	7	0
34	32	11	7	0
35	38	12	0	0
36	17	12	8	3
37	12	14	24	0
38	12	38	0	0
41	3	12	8	27
42	11	12	23	4
43	9	34	7	0
44	29	13	8	0
51	6	44	0	0
52	36	14	0	0
53	34	4	12	0
61	8	24	18	0
62	8	18	4	20
63	3	40	7	0
64	17	25	8	0
71	36	12	2	0
72	3	11	0	0
73	4	3	4	3
74	34	12	4	0
75	0	46	4	0

Her sorunun yanıtları için değerlendirmede esas olan puanlar ve bu puanların her soru için toplamı Şekil 7.2’de sunulmuştur.

Çizelge 7.2. Soruların yanıtları için değerlendirmede esas olan puanlar ve bu puanların her soru için toplamı

Soru no	Her yanıt için puanlar				Toplam
	2	0	1	0	
21	2	0	1	0	87
22	3	0	1	2	33
23	2	0	1	0	97
31	2	0	1	0	81
32	2	0	1	0	84
33	2	0	1	0	89
34	2	0	1	0	71
35	1	0	0	0	38
36	3	0	1	2	65
37	2	0	1	0	48
38	1	0	0	0	12
41	3	2	1	0	41
42	3	2	2	0	103
43	2	0	1	0	25
44	2	0	1	0	66
51	0	1	0	0	44
52	0	1	0	0	14
53	2	0	1	0	80
61	2	0	1	0	34
62	3	0	2	1	52
63	2	0	1	0	13
64	2	0	1	0	42
71	2	0	1	0	74
72	1	0	2	0	3
73	3	2	0	1	21
74	1	0	2	0	42
75	2	0	1	0	4

Her sorunun aldığı ve alabileceği maksimum puanların kullanılması ile hesaplanan kendi içlerindeki ve tüm faktörler içindeki önem dereceleri Şekil 7.3’de ifade edilmiştir.

Çizelge 7.3. Soruların kendi içlerindeki ve tüm faktörler içindeki önem dereceleri

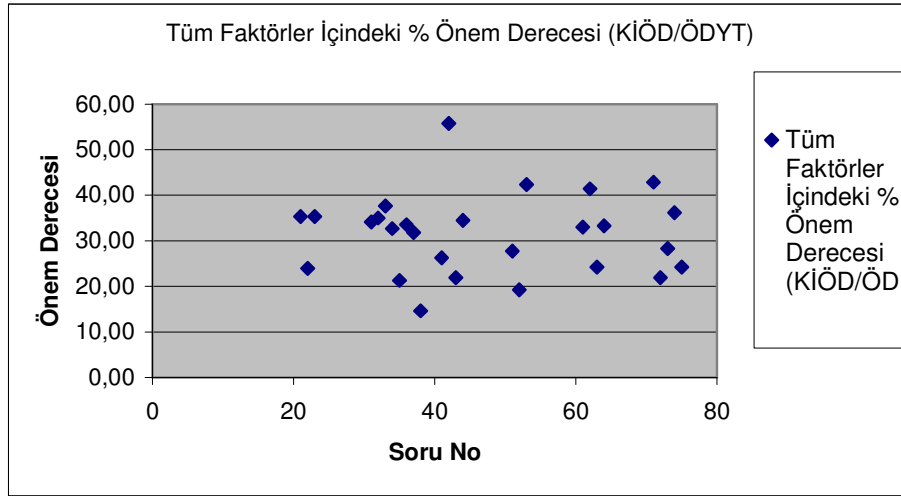
Soru no	Toplam	Max Puan	Kendi İçindeki % Önem Derecesi (Toplam/Maks.Puan)	Tüm Faktörler İçindeki % Önem Derecesi (KİÖD/ÖD YT)
21	121	100	0,12	35,31
22	82	150	0,05	23,93
23	121	100	0,12	35,31
31	117	100	0,12	34,14
32	120	100	0,12	35,02
33	129	100	0,13	37,65
34	112	100	0,11	32,69
35	73	50	0,15	21,30
36	115	150	0,08	33,56
37	109	100	0,11	31,81
38	50	50	0,10	14,59
41	90	150	0,06	26,26
42	191	150	0,13	55,74
43	75	100	0,08	21,89
44	118	100	0,12	34,44
51	95	50	0,19	27,72
52	66	50	0,13	19,26
53	145	100	0,15	42,32
61	113	100	0,11	32,98
62	142	150	0,09	41,44
63	83	100	0,08	24,22
64	114	100	0,11	33,27
71	147	100	0,15	42,90
72	75	28	0,27	21,89
73	97	28	0,35	28,31
74	124	100	0,12	36,19
75	83	100	0,08	24,22
		2606	3,43	848,36

Soruların tüm faktörler içindeki önem derecelerinin, büyükten küçüğe sıralanmış hali Şekil 7.4’de verilmiştir.

Çizelge 7.4. Soruların tüm faktörler içindeki önem derecelerinin büyükten küçüğe sıralanmış hali

Soru no	Büyükten Küçüğe Sıralanmış % Önem Derecesi
42	55,74
71	42,9
53	42,32
62	41,44
33	37,65
74	36,19
21	35,31
23	35,31
32	35,02
44	34,44
31	34,14
36	33,56
64	33,27
61	32,98
34	32,69
37	31,81
73	28,31
51	27,72
41	26,26
63	24,22
75	24,22
22	23,93
43	21,89
72	21,89
35	21,3
52	19,26
38	14,59

Soruların tüm faktörler içindeki önem derecelerinin grafiksel dağılımı Şekil 7.36'da ifade edilmiştir.



Şekil 7.36. Tüm faktörler içindeki önem derecelerinin grafiksel dağılımı

Soru metinleri ve büyükten küçüğe sıralanmış ağırlıklı önem sıralamaları Şekil 7.5'te verilmiştir.

Çizelge 7.5. Soru metinleri ve büyükten küçüğe sıralanmış ağırlıklı önem sıralamaları

Ağırlıklı önem sıralaması		
Soru numaraları	Sorular	Büyükten Küçüğe Sıralanmış % Önem Derecesi
42	İşi yapacak aday müteahhitlerle tanıştırdınız mı? Müteahhit hakkında bilgilendirildiniz mi?	55,74
71	Genel kurul tarafından yapılan kura işlemlerine katıldınız mı?	42,9
53	Üretim takvimi hakkında herhangi bir bilginiz var mıydı?	42,32
62	Zemin etüt raporları hakkında bilgi sahibi misiniz?	41,44
33	Nihai arsa kararı alınırken genel kurul tarafından toplantı tarihi size bildirildi mi?	37,65
74	Kooperatif tarafından size teslim edilen konut hakkında ne düşünüyorsunuz?	36,19
21	Aidat miktarı ve ödeme zamanları sizin ödeme gücünüze ve şartlarınıza uygun mu?	35,31
23	Aidat miktarı ve ödeme zamanları genel kurulca veya yönetim kurulunca belirlenirken sizin istek ve önerilerinize başvuruldu mu?	35,31
32	Alınan arsanın yeri ve özellikleri bakımından yönetim kurulu tarafından yeterince bilgilendirildiğinizi düşünüyor musunuz?	35,02
44	İşi alacak müteahhit genel kurul veya yönetim kurulu tarafından mı belirlenir?	34,44

Çizelge 7.5. (Devam) Soru metinleri ve büyükten küçüğe sıralanmış ağırlıklı önem sıralamaları

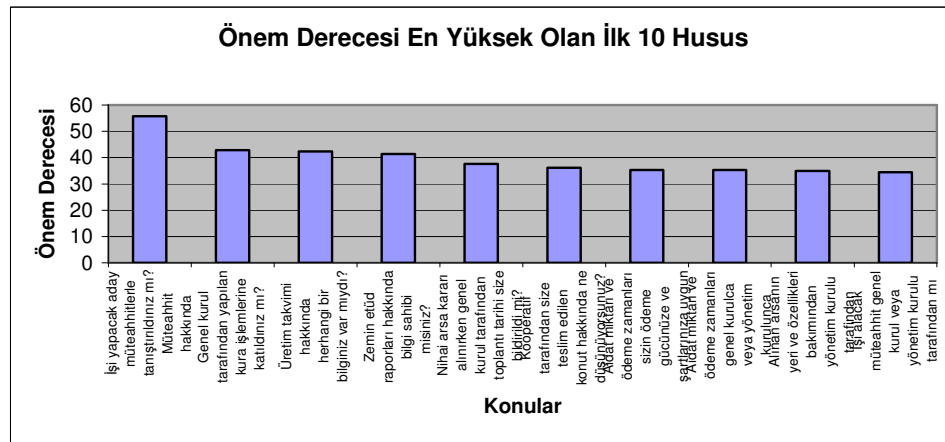
31	Arsa alınırken beklentileriniz ve görüşleriniz göz önünde bulunduruldu mu?	34,14
36	Size alternatif büyüklükte projeler sunuldu mu? Seçim yapma şansı sunuldu mu ?	33,56
64	İnşaatın belirli aşamalarında diğer üyeler ile birlikte topluca inşaatları gezip görme fırsatınız oldu mu?	33,27
61	Yapı denetim firmasının belirlenmesinde genel kurul veya yönetim kurulu tarafından bilgilendirildiniz mi?	32,98
34	Toplantıya katıldınız mı?	32,69
37	Binada kullanılacak donatı ve armatürler hakkında görüş ve isteklerinizi belirttiniz mi?	31,81
73	Eğer biri sizin yerinize kura çekti ise çıkan sonuçtan memnun musunuz?	28,31
51	Sizce üyelerin aidat ödeme gücü inşaat yapım süresini etkiler mi ?	27,72
41	Hazırlanan yada hazırlatılan teknik ve idari şartnameler hakkında bilgilendirildiniz mi?	26,26
63	Beton kalitesi ve imalat kalitesi hakkında bilgilendirildiniz mi?	24,22
75	Kullanma süresince periyodik aralıklarla hangi bir anket uygulandı mı?	24,22
22	Aidatları ödeyemediğiniz, aidata ilişkin şartları yerine getiremediğiniz durumlar oldu mu?	23,93



Çizelge 7.5. (Devam) Soru metinleri ve büyükten küçüğe sıralanmış ağırlıklı önem sıralamaları

43	Müteahhitlerin önerileri (süre, teknoloji, teminat) hakkında bilgi sahibi misiniz?	21,89
72	Eğer katılmadıysanız yerinize kim kura çekti?	21,89
35	Bina projesi beklenti ve isteklerinizi karşılayacak şekilde mi yapıldı?	21,3
52	İnşaat yapım süresi konut ihtiyacınızın karşılanma süresiyle uyumlu mu?	19,26
38	Şerefiye bedelleri belirlenirken sizin görüş ve fikirleriniz soruldu mu?	14,59

Bu verilere göre ilk 10 önemli husus Şekil 7.37'deki gibi belirlenmiştir.



Şekil 7.37. Önem derecesi en yüksek ilk 10 husus

### 7.3. Korelasyon Analizleri

Yapılan korelasyon analizleri sonucunda elde edilen bulgular aşağıda ifade edilmiştir;

- Kooperatif üyelerinin büyük şehirde yaşama sürelerinin artmasına paralel olarak konut sahibi olma ihtiyaçları da artmaktadır,
- Üyeler, öğrenim düzeylerinin artması ile birlikte daha çok teknik bilgi edinmeyi, alınacak kararlara daha çok katılmayı, daha fazla fikirlerinin alınmasını istemektedirler,
- Öğrenim düzeylerinin artmasına paralel olarak artan hususların bir bölümü de; müteahhit seçimine katılma, farklı özellikleri olan projeler arasından seçim yapma, üretim ve kullanım kalitesine ait bilgilerinin alınıp değerlendirilmesidir.
- Ailelerin sahip oldukları çocuk sayısının (aile fertlerin sayısının) artması ile konut sahibi olma ihtiyaçları da artmaktadır,
- Daha çok çocuk sahibi olan üyeler nispeten daha fazla yüzölçümlü evlerde oturmaktadırlar,
- Aile fertlerinden çalışanların sayısının artmasına paralel olarak aile aylık gelirin artmasının yanında konut sahibi olma ihtiyaçları da artmaktadır,
- Aile fertlerinden çalışanların sayısının artması sahip olunan otomobil sayısının da paralel olarak arttığını göstermektedir.
- Sahip olunan otomobil sayısı ile çalışılan iş-kooperatif inşaatı arası mesafenin nispeten arttığı belirlenmiştir.
- Mevcut şartlarda daha küçük alanlı evlerde oturanların konut sahibi olma ihtiyaçları da artmaktadır,

- Öğrenim düzeylerinin artmasına paralel olarak; genel kurul kararlarına katılımın, müteahhitlerle tanışma oranının, üretim takviminden haberdar olma ve kura çekimine katılma oranının arttığı belirlenmiştir,
- Büyük şehirde yaşama süresi ile çalışan aile ferdi sayısı arasında doğru orantılı bir ilişki bulunmaktadır,
- Aidat ödemede sıkıntı yaşayan üyelerin daha çok gelir düzeyi düşük gruptan olduğu saptanmıştır,
- Gelir ve eğitim düzeyi düşük olan gruptakilerin yapı denetimi, beton kalitesi ve zemin etütleri konularında ilgi/bilgi sahibi olma oranının düşük olduğu anlaşılmaktadır.

## 8. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Bu çalışmada Ankara ilinde bulunan toplam 50 adet konut yapı kooperatifi üyesi üzerinde anket çalışması yapılarak, kooperatif üyelerinin sosyo-ekonomik profilleri; aidat, arsa ve proje seçimi, müteahhit belirlenmesi, yapım süreci, teknik bilgi edinebilme, kura ve kullanım süreci konularındaki deneyim ve beklentileri araştırılmıştır. Verilen yanıtlar tasnif ve düzenleme işlemlerine tabi tutulmuş, her soru seçeneği için verilen puanlandırma değerlerine göre; önemlilik ve korelasyon analizleri yapılmıştır.

Yapılan önemlilik analizleri sonucu kooperatif üyelerinin en çok önem verdiği hususlar inşaatı yapan müteahhidi tanımak/seçimine katılmak, yapılan kura çekimine katılmak ve üretim takvimi hakkında bilgi sahibi olmak/en erken sürede konut sahibi olmak olarak şekillenmiş; şerefiye bedelleri belirlenmesine katılmak ise mevcut konular arasında en az önem derecesine sahip olmuştur.

Korelasyon analizleri doğrultusunda: büyük şehirde yaşama sürelerinin artmasına paralel olarak konut sahibi olma ihtiyaçlarının da arttığı; öğrenim düzeylerinin artması ile birlikte daha çok teknik bilgi edinme, alınacak kararlara daha çok katılma, daha fazla fikir verme, müteahhit seçimine katılma, farklı özellikleri olan projeler arasından seçim yapma, üretim ve kullanım kalitesine ait bilgilerinin alınıp değerlendirilmesinin istendiği; sahip olunan çocuk sayısının (aile fertlerin sayısının) artması ile konut sahibi olma ihtiyaçlarının da arttığı; sahip olunan otomobil sayısı ile çalışılan iş-kooperatif inşaatı arası mesafenin nispeten arttığı; mevcut şartlarda daha küçük alanlı evlerde oturanların konut sahibi olma ihtiyaçlarının daha fazla olduğu; gelir ve eğitim düzeyi düşük olan gruptakilerin yapı denetimi, beton kalitesi ve zemin etütleri konularında ilgi/bilgi sahibi olma oranının düşük olduğu anlaşılmaktadır.

Türkiye'nin hızlı kentsel büyümesi ve yetersiz kentleşmesi, denetimsiz yapılaşması, çağdaşlaşmayan planlama çabaları, yüksek afet riskleri, konuta barınma dışı işlevler yüklenmesi, karmaşık ve çelişik yasal düzenlemeler, AB uyum süreci, ekonomik

krizler gibi somut gerçeklerinden yola çıkarak; kentleşme, kent planlaması, kent yönetimi, yoksulluk, konut gereksinimi, konut stoku, iyileştirme, konut üretimi ve konut sunum modelleri, arsa üretimi ve arsa piyasası finansman modelleri, konutta nitelik ve standartlar gibi konular dikkatle irdelenmeli ve bütünsel çözümlere gidilmelidir. Konut üretimi ve kalitesi ile ilgili olarak yürürlükte olan sistemler, yasal düzenlemeler, kurumsal yapı ve finansman kaynakları, geçmişteki deneyim ve gelişmeler ışığında bir bütün olarak irdelenmelidir.

## KAYNAKLAR

1. Konut Kongresi, **TMMOB**, Ankara,235-240 (2000).
2. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, 2709 sayılı kanun(1982).
3. Yapı Denetim Kanunu, 4708 sayılı kanun, 13/07/2001 tarihli resmi gazete.
4. Aktan C., Yoksullukla Mücadele Stratejileri, Hak-iş Kon. Yayınları(2002).
5. İnternet: Enver Kılıç ile Söyleşi. <http://www.vizyonturk.org> (2004).
6. Şenkaya, E., “Türk Konut Sektörünün Bugünkü Durumu ve Yeni Konut Tipi Trendleri, **Yapı World**, 12-15(2001).
7. 2004 Yılı İçin DİE ve DPT'nin 2000 Yılındaki Nüfus Tahmini.
8. İnternet: 2000 Nüfus Sayımı verileri. <http://www.saglık.gov.tr> (2000).
9. İnternet: Devlet İstatistik Enstitüsü. <http://www.die.gov.tr/ist> (2006).
10. İnternet: Devlet Planlama Teşkilatı. <http://www.dpt.gov.tr/> (2006).
11. Özdamar, Z., Yavuz, B., 2005 Türk Yapı Sektörü Raporu, **Yapı-Endüstri Merkezi**, Ankara, (2005).
12. Kandı, R., İnşaat Sektöründe Kalite Yönetim Sistemi Uygulamaları, **Gazi Kitabevi**, Ankara,120-123 (2005).
13. Report of Colloquium on contribution of the cooperative sector to housing development, Ankara, (2002).
14. White Papers, **The Business Coalition For Sustainable Cities**, New York, 11-12(2002).

## EKLER

EK-1. Uygulanan anket formu

## MÜŞTERİ MEMNUNİYETİ ANKET FORMU

*Gazi Üniversitesi Teknik Eğitim Fakültesi Yapı Eğitimi Bölümü'nde yapılan "İnşaat Sektöründe Müşteri Memnuniyeti" konulu tezin anket sorularıdır. Anket; 7 bölüm,35 sorudan oluşmaktadır. Lütfen her maddeyi dikkatlice okuyunuz ve anketi eksiksiz olarak doldurunuz.*

### **1. SOSYOEKONOMİK PROFİL**

1. Kaç yıldır büyük şehirde yaşıyorsunuz?

- 0-2 yıl
- 2-5 yıl
- 5-8 yıl
- 8-12 yıl
- 12 yıldan fazla

2. Öğrenim durumunuz?

- Okur - yazar
- İlkokul
- Ortaokul
- Lise
- Yüksekokul
- Yüksek Lisans/Doktora

3. Kaç çocuk sahibisiniz?

- 0
- 1
- 2
- 3
- 4
- 4'ten fazla

4. Aile fertlerinizden kaç çalışıyor?

- 0
- 1
- 2
- 3
- 3'ten fazla



EK-1. (Devam) Uygulanan anket formu

5. Ailenizin aylık geliri ne kadar?

- 0-750 YTL
- 750-1500 YTL
- 1500-3000 YTL
- 3000-5000 YTL
- 5000-8000 YTL
- 8000 YTL'den fazla

6. Otomobiliniz var mı?

- Yok
- 1 adet
- 2 adet
- 3 adet

7. İşiniz kooperatif arsasına/İNŞAATINA ne kadar uzaklıkta?

- 0-5 km
- 5-10 km
- 10-20 km
- 20-30 km
- 30 km'den fazla

8. Şu anda oturduğunuz evin alanı ne kadar?

- 60 m<sup>2</sup>'den az
- 60-80 m<sup>2</sup>
- 80-100 m<sup>2</sup>
- 100-120 m<sup>2</sup>
- 120 m<sup>2</sup>'den fazla

**2. AİDAT**

1. Aidat miktarı ve ödeme zamanları sizin ödeme gücünüze ve şartlarınıza uygun mu ?

- Evet (2 puan)
- Hayır (0 puan)
- Kısmen (1 puan)

2. Aidatları ödeyemediğiniz, aidata ilişkin şartları yerine getiremediğiniz durumlar oldu mu?

- Evet (3 puan)
- Hayır (0 puan)
- Aidat miktarına gecikme zammı uygulandı (1 puan)
- Uyarı yapıldı (2 puan)

EK-1. (Devam) Uygulanan anket formu

3. Aidat miktarı ve ödeme zamanları genel kurulca veya yönetim kurulunca belirlenirken sizin istek ve önerilerinize başvuruldu mu?
- |        |          |
|--------|----------|
| Evet   | (2 puan) |
| Hayır  | (0 puan) |
| Kısmen | (1 puan) |

3. ARSA-PROJE

1. Arsa alınırken beklentileriniz ve görüşleriniz göz önünde bulunduruldu mu?
- |        |          |
|--------|----------|
| Evet   | (2 puan) |
| Hayır  | (0 puan) |
| Kısmen | (1 puan) |
2. Alınan arsanın yeri ve özellikleri bakımından yönetim kurulu tarafından yeterince bilgilendirildiğinizi düşünüyor musunuz?
- |                            |          |
|----------------------------|----------|
| Yeterince bilgilendirildim | (2 puan) |
| Bilgilendirilmedim         | (1 puan) |
| Hiçbir fikrim yok          | (0 puan) |
3. Nihai arsa kararı alınırken genel kurul tarafından toplantı tarihi size bildirildi mi?
- |               |          |
|---------------|----------|
| Bildirildi    | (2 puan) |
| Bildirilmedi  | (0 puan) |
| Haberim yoktu | (1 puan) |
4. Toplantıya katıldınız mı?
- |               |          |
|---------------|----------|
| Katıldım      | (2 puan) |
| Katılmadım    | (0 puan) |
| Haberim yoktu | (1 puan) |
5. Bina projesi beklenti ve isteklerinizi karşılayacak şekilde mi yapıldı?
- |       |          |
|-------|----------|
| Evet  | (1 puan) |
| Hayır | (0 puan) |
6. Size alternatif büyüklükte projeler sunuldu mu? Seçim yapma şansı sunuldu mu?
- |                        |          |
|------------------------|----------|
| Evet, seçim yaptım     | (3 puan) |
| Hayır, yapmadım        | (0 puan) |
| Öyle bir seçenek yoktu | (1 puan) |
| Benim İçin fark etmez  | (2 puan) |

EK-1. (Devam) Uygulanan anket formu

7. Binada kullanılacak donatı ve armatürler hakkında görüş ve isteklerinizi belirttiniz mi?
- |                      |          |
|----------------------|----------|
| Belirttim            | (2 puan) |
| Belirtmedim          | (0 puan) |
| Görüşlerim sorulmadı | (1 puan) |
8. Şerefiye bedelleri belirlenirken sizin görüş ve fikirleriniz soruldu mu?
- |       |          |
|-------|----------|
| Evet  | (1 puan) |
| Hayır | (0 puan) |

4. MÜTEAHHİT BELİRLEME

1. Hazırlanan yada hazırlatılan teknik ve idari şartnameler hakkında bilgilendirildiniz mi?
- |                      |          |
|----------------------|----------|
| Çok bilgilendirildim | (3 puan) |
| Bilgilendirildim     | (2 puan) |
| Az bilgilendirildim  | (1 puan) |
| Bilgilendirilmedim   | (0 puan) |
2. İşi yapacak aday müteahhitlerle tanıştırıldınız mı? Müteahhit hakkında bilgilendirildiniz mi?
- |                             |          |
|-----------------------------|----------|
| Müteahhitler ile tanıştık   | (3 puan) |
| Müteahhitler ile tanışmadık | (2 puan) |
| Müteahhitleri hiç görmedim  | (1 puan) |
| Bu konuda hiçbir fikrim yok | (0 puan) |
3. Müteahhitlerin önerileri (süre, teknoloji, teminat) hakkında bilgi sahibi misiniz?
- |        |          |
|--------|----------|
| Evet   | (2 puan) |
| Hayır  | (0 puan) |
| Kısmen | (1 puan) |
4. İşi alacak müteahhit genel kurul veya yönetim kurulu tarafından mı belirlenir?
- |   |          |
|---|----------|
| Yönetim kurulunca belirlendi                          | (2 puan) |
| Müteahhit tanıdık olduğundan oylamaya gerek duyulmadı | (1 puan) |
| Hiçbir fikrim yok                                     | (0 puan) |

5. YAPIM SÜRESİ

1. Sizce üyelerin aidat ödeme gücü inşaat yapım süresini etkiler mi ?
- |        |          |
|--------|----------|
| Hayır  | (0 puan) |
| Kısmen | (1 puan) |

EK-1. (Devam) Uygulanan anket formu

2. İnşaat yapım süresi konut ihtiyacınızın karşılanma süresiyle uyumlu mu?  
 Hayır (0 puan)  
 Biraz (1 puan)
3. Üretim takvimi hakkında herhangi bir bilginiz var mıydı?  
 Vardı (2 puan)  
 Yoktu (0 puan)  
 Kısmen vardı (1 puan)

**6. TEKNİK BİLGİLENME**

1. Yapı denetim firmasının belirlenmesinde genel kurul veya yönetim kurulu tarafından bilgilendirildiniz mi?  
 Evet (2 puan)  
 Hayır (0 puan)  
 Kısmen (1 puan)
2. Zemin etüd raporları hakkında bilgi sahibi misiniz?  
 Bilgi sahibiyim (3 puan)  
 Böyle bir şeyden haberdar değilim (0 puan)  
 Biraz bilgim var (2 puan)  
 İlgilenmedim (1 puan)
3. Beton kalitesi ve imalat kalitesi hakkında bilgilendirildiniz mi?  
 Evet (2 puan)  
 Hayır (0 puan)  
 Bu konu hakkında bilgim yok (1 puan)
4. İnşaatın belirli aşamalarında diğer üyeler ile birlikte topluca inşaatları gezip görme fırsatınız oldu mu?  
 Oldu (2 puan)  
 Olmadı (0 puan)  
 Haber verilmedi (1 puan)

**7. KURA VE KULLANIM SÜRESİ**

1. Genel kurul tarafından yapılan kura işlemlerine katıldınız mı?  
 Katıldım (2 puan)  
 Katılmadım (0 puan)  
 Haberim yoktu (1 puan)

(Eğer cevabınız 'katıldım' ise 4. soruya geçiniz.)

## EK-1. (Devam) Uygulanan anket formu

2. Eğer katılmadıysanız yerinize kim kura çekti?
- |  |          |
|--|----------|
| Yönetim kurulu                             | (1 puan) |
| Üyelerden biri                             | (0 puan) |
| Katılmadığım için adıma kura çekimi olmadı | (2 puan) |
3. Eğer biri sizin yerinize kura çekti ise çıkan sonuçtan memnun musunuz?
- |                       |          |
|-----------------------|----------|
| Çok memnunum          | (3 puan) |
| Memnunum              | (2 puan) |
| Memnun değilim        | (0 puan) |
| Benim için fark etmez | (1 puan) |
4. Kooperatif tarafından size teslim edilen konut hakkında ne düşünüyorsunuz?
- |   |          |
|---|----------|
| Çok iyi değil, ancak bu paraya daha iyisi olamazdı                                  | (1 puan) |
| Çok iyi değil, ancak ödediğimiz parayı düşünecek olursak çok daha iyisi olabilirdi. | (0 puan) |
| Oldukça iyi   | (2 puan) |
5. Kullanma süresince periyodik aralıklarla (1, 3, 6, 12, ay ve 3 yıl sonunda) yapı elemanları, donanımları, armatörleri, malzemeler ve işçilik kalitesini belirlemeye yönelik size her hangi bir anket uygulandı mı?
- |              |          |
|--------------|----------|
| Uygulandı    | (2 puan) |
| Uygulanmadı  | (0 puan) |
| İlgilenmedim | (1 puan) |

Ankete katıldığımız için teşekkür ederiz. G.Ü.T.E.F Yapı Eğitimi Bölümü

## ÖZGEÇMİŞ

### Kişisel Bilgiler

Soyadı, adı : ERDEM, Mehmet  
Uyruğu : T.C.  
Doğum tarihi ve yeri : Ankara 1977  
Medeni hali : Evli  
Telefon : 0 (312) 311 48 98  
Faks : 0 (312) 311 29 30  
e-mail :

### Eğitim Derece

Lisans

### Eğitim Birimi

Selçuk Üniversitesi

İnşaat Mühendisliği Bölümü

### Mezuniyet Tarihi

2000

Lise

Özel Samanyolu Lisesi

1995

### Yabancı Dil

İngilizce

### Hobiler

Voleybol, Tenis