

63963

TÜRKİYE'DE KONUT SEKTÖRÜ

Nazım ÖZTÜRK

CUMHURİYET ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

Lisansüstü Eğitim - Öğretim ve Sınav Yönetmeliğinin
İktisat Anabilim Dalı
İktisat Politikası Bilim Dalı İçin Öngördüğü

YÜKSEK LİSANS TEZİ
Olarak Hazırlanmıştır.

Tez Danışmanı
Yrd.Doç.Dr. Alper GÜVEL

SİVAS
HAZİRAN - 1997

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR LİSTESİ.....	VI
TABLOLAR LİSTESİ	VII
ÖZET.....	VIII
SUMMARY	IX
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

KONUT SEKTÖRÜNÜN EKONOMİK ANALİZİ

A. KONUT SEKTÖRÜNÜN ÖNEMİ.....	3
1. Konut Sektörünün GSMH İçindeki Yeri	5
2. Konut Sektörünün Yatırımlar İçindeki Yeri.....	9
3. Konut Sektörünün İstihdam ve İşgücü Açısından Önemi.....	14
4. Konut Sektörünün Diğer Sektörler Açısından Önemi	17
5. Konut Sektörünün Konjonktürel Etkisi	21
B. KONUT İHTİYACI VE KONUT TALEBİ	22
1. Konut İhtiyacı / Konut Talebi Ayrımı	22
2. Konut İhtiyacını Belirleyen Etmenler.....	22
3. Konut İhtiyacının Saptanması.....	23
a) Statik Konut İhtiyacı	23
b) Dinamik Konut İhtiyacı.....	24
4. Konut Talebi ve Konut Talebini Belirleyen Etmenler.....	25
a) Demografik Etmenler.....	25
b) Kentleşme ve Göç	27
c) Gelir Artışı ve Tasarruf	28
d) Yenileme İhtiyacı.....	29
e) Alternatif Yatırım İmkanları	29
f) Konut Talebini Belirleyen Diğer Etmenler.....	30
C. KONUT ARZI	30
1. Konut Arzını Belirleyen Etmenler.....	31
a) Finansman	31
b) Maliyetler	31
c) Vergi Politikası.....	33
d) Kredi Politikası	35

Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğü'ne

İşbu çalışma, jürimiz tarafından İktisat Anabilim Dalı'nda YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

Başkan:.....

Üye:.....

Üye:.....

Onay:

Yukarıdaki imzaların, adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylıyorum.

...../...../1997

.....

III

e) Girişimcilik.....	37
f) Diğer Faktörler.....	37
2. Konut Arz Biçimleri	37
a) Bireysel Konut Arzı.....	38
b) Kooperatiflerin Konut Arzı	38
c) Gecekondu Arzı.....	41
d) Yap-Satçı Konut Arzı.....	42
e) Toplu Konut Arzı	43
D. TÜRKİYE'DE KONUT ARZI.....	45

İKİNCİ BÖLÜM

TÜRKİYE'DE KONUT POLİTİKASININ GELİŞİMİ

A. PLANLI DÖNEME KADAR UYGULANAN KONUT POLİTİKALARI.....	47
1. 1923-1945 Döneminde Konut Politikaları.....	47
2. 1945-1961 Döneminde Konut Politikaları.....	50
B. PLANLI DÖNEMDE UYGULANAN KONUT POLİTİKALARI	52
1. 1960-1981 Dönemi	52
a) I. BYKP'de Konut Politikası.....	53
b) II. BYKP'de Konut Politikası	54
c) III. BYKP'de Konut Politikası	56
d) IV. BYKP'de Konut Politikası.....	59
2. 1981 Sonrası Toplu Konut Dönemi	62
a) 2487 Sayılı Toplu Konut Yasası ve Getirdikleri.....	64
b) 2985 Sayılı Toplu Konut Yasası	67
c) V. BYKP'de Konut Politikası	70
d) VI. BYKP'de Konut Politikası.....	71
e) VII. BYKP'de Konut Politikası.....	73
f) HABİTAT II İstanbul Zirvesi	76

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TÜRKİYE'DE KONUT SEKTÖRÜNÜN BAŞLICA SORUNLARI VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

A. FİNANSMAN SORUNU	78
1. Konut Finansman Sistemleri.....	79
a) Doğrudan Finans Sistemi	79

b) Mukavele Sistemi.....	80
c) Mevduat Finans Sistemi	81
d) İpotek Bankacılık Sistemi	81
(1) Klasik İpotek Kredisi.....	82
(2) Değişken Oranlı İpotek Kredisi.....	83
(3) Fiyat Düzeyine Ayarlanan İpotek Kredisi.....	83
(4) Dereceli İpotekler	83
(5) Kaydırlabilir İpotekler.....	83
(6) Yalnız Faiz Ödemeli İpotekler	83
(7) Kazanç Paylaşımli İpotekler.....	84
2. Türkiye’de Konut Sektörünün Finansmanı.....	84
a) Merkezi Yönetim.....	84
b) Bankalar	85
c) Sosyal Güvenlik Kurumları.....	86
(1) SSK.....	87
(2) OYAK.....	87
(3) BAĞ-KUR.....	87
(4) Emekli Sandığı	88
d) Konut Kooperatifleri	88
e) Yerel Yönetimler.....	88
3. Finansman Sorununun Çözümü.....	88
a) Birleşmiş Milletlerce Konut Finansmanı İçin Kalkınmakta olan Ülkelere Önerilen İlkeler.....	90
(1) Kaynakların Etkin Kullanımına Yönelik İlkeler	90
(2) Dış Kaynaklara Yönelik İlkeler.....	90
(3) Özel Kesim Kaynaklarına Yönelik İlkeler	91
(4) Düşük Gelirlilere Yönelik İlkeler.....	91
b) Türkiye’de Konut Finansmanın Çözümü İçin Alternatif Öneriler.....	91
(1) Uzun Vadeli Konut Kredisi Sistemi.....	91
(2) Yapı Tasarruf Sistemi.....	92
(3) Leasing Yolu İle Konut Finansmanı.....	92
(4) Gayrimenkul Yatırım Sertifikası (Bonosu) Sistemi.....	93
B. UYGUN KONUT ÜRETİM TEKNOLOJİSİ SEÇME SORUNU	94
1. Konut Sektöründe Üretim Teknolojileri.....	95

a) Geleneksel Yapı Teknolojileri	95
b) Endüstrileşmiş Yapı Teknolojileri	96
2. Türkiye’de Konut Üretim Teknolojisi	97
a) Teknoloji Seçiminde Gözönüne Alınacak Hususlar	97
b) Küçük Konut Üretimi	99
c) Kendi Evini Yapana Yardım	100
C. ARSA SPEKÜLASYONU VE GECEKONDULAŞMA	103
1. Arsa Spekülasyonu	103
2. Gecekondulaşma	105
3. Arsa Spekülasyonu ve Gecekondulaşma Sorununu Çözmeye Yönelik Öneriler	106
D. KONUT VE KAYITDIŞI EKONOMİ	108
1. Konut-Kentleşme ve Kayıtdışı Sektör Arasındaki İlişkiler	108
2. Konut Sektöründe Kayıtdışı Ekonomi Sorununu Çözmek İçin Alınması Gereken Önlemler	109
E. KİRALIK VE KİRALIK KONUT SORUNU	110
1. Türkiye’de Kiracılık ve Kiralık Konut	110
2. Kiracılık ve Kiralık Konut Sorununun Çözümüne Yönelik Öneriler	111
a) Kiracı Hanehalkı Oranlarını Düşürmek	111
b) Kira Denetimi	111
c) Kiraların Serbest Bırakılması	112
d) Kiracılığın Desteklenmesi	112
e) Kiralık Konut Arzının Artırılması İçin Üretimi Özendirme	112
f) Kiracı Gettoları oluşturmak	112
SONUÇ	113
KAYNAKÇA	118

KISALTMALAR LİSTESİ

A.Ü. SBF	:	Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi
ASO	:	Ankara Sanayi Odası
ATO	:	Ankara Ticaret Odası
BAĞ-KUR	:	Esnaf ve Sanatkarlar ve Diğer Bağımsız Çalışanlar Sosyal Sigortalar Kurumu
BBYP	:	Beş Yıllık Kalkınma Planı
Bkz.	:	Bakınız
DİE	:	Devlet İstatistik Enstitüsü
DPT	:	Devlet Planlama Teşkilatı
G.Ü. İİBF	:	Gazi Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi.
GSMH	:	Gayri Safi Milli Hasıla
HABİTAT	:	Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Konferansı
HDTD	:	Hazine ve Dış Ticaret Dergisi
İ.Ü.	:	İstanbul Üniversitesi
İMKB	:	İstanbul Menkul Kıymetler Borsası
İSO	:	İstanbul Sanayi Odası
Kent-Koop	:	Kent Kooperatifler Merkez Birliği
m	:	Madde
MEYAK	:	Memur Yardımlaşma Kurumu
MK	:	Medeni Kanun
OYAK	:	Ordu Yardımlaşma Kurumu
RG	:	Resmi Gazete
s	:	Sayfa
SPK	:	Sermaye Piyasası Kurulu
SSK	:	Sosyal Sigortalar Kurumu
TBMM	:	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TOBB	:	Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği
TUSİAD	:	Türkiye Sanayici ve İşadamları Derneği
TÜBİTAK	:	Türkiye Bilim ve Teknik Araştırma Kurumu
U.Ü.	:	Uludağ Üniversitesi

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR LİSTESİ.....	VI
TABLOLAR LİSTESİ	VII
ÖZET.....	VIII
SUMMARY	IX
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

KONUT SEKTÖRÜNÜN EKONOMİK ANALİZİ

A. KONUT SEKTÖRÜNÜN ÖNEMİ	3
1. Konut Sektörünün GSMH İçindeki Yeri	5
2. Konut Sektörünün Yatırımlar İçindeki Yeri	9
3. Konut Sektörünün İstihdam ve İşgücü Açısından Önemi.....	14
4. Konut Sektörünün Diğer Sektörler Açısından Önemi	17
5. Konut Sektörünün Konjonktürel Etkisi	21
B. KONUT İHTİYACI VE KONUT TALEBİ	22
1. Konut İhtiyacı / Konut Talebi Ayrımı	22
2. Konut İhtiyacını Belirleyen Etmenler.....	22
3. Konut İhtiyacının Saptanması.....	23
a) Statik Konut İhtiyacı	23
b) Dinamik Konut İhtiyacı.....	24
4. Konut Talebi ve Konut Talebini Belirleyen Etmenler.....	25
a) Demografik Etmenler.....	25
b) Kentleşme ve Göç	27
c) Gelir Artışı ve Tasarruf	28
d) Yenileme İhtiyacı.....	29
e) Alternatif Yatırım İmkanları	29
f) Konut Talebini Belirleyen Diğer Etmenler.....	30
C. KONUT ARZI	30
1. Konut Arzını Belirleyen Etmenler.....	31
a) Finansman	31
b) Maliyetler	31
c) Vergi Politikası.....	33
d) Kredi Politikası	35

TABLolar LİSTESİ

TABLO 1 Konut Yatırımlarının GSMH İçindeki Payı (Cari Fiyatlarla) (Milyar TL).....	6
TABLO 2 Yıllar İtibari İle Sabit Sermaye Yatırımları (Milyar TL).....	11
TABLO 3 Konut Yatırımlarının Üretime Etkisi (1992 Fiyatları, Milyar TL).....	16
TABLO 4 Konut Yatırımlarının İstihdam Etkisi (1992 Fiyatları, Milyar TL).....	17
TABLO 5 Statik Konut İhtiyacının Hesaplanması.....	24
TABLO 6 Dinamik Konut İhtiyacının Hesaplanması.....	24
TABLO 7 Türkiye'nin Yıllara Göre Konut İhtiyacı.....	26
TABLO 8 Türkiye'nin Kentleşme Oranındaki Değişmeler (1950-2000).....	27
TABLO 9 Konut İnşaatları İçin, yapı Kullanma İzinlerine Göre Yıllık Üretim ve Maliyet Değerleri.	32
TABLO 10 Banka Kredileri ve Konut Sektörünün Payı (Milyar TL).....	35
TABLO 11 Konut Kooperatiflerinin Yıllara Göre Dağılımı.....	39
TABLO 12 Kooperatiflerin Konut Üretimindeki Payları (İnşaat Ruhsatına Göre).....	40
TABLO 13 İnşaat ve Kullanım İzinlerine Göre Konut Üretimi (Adet).....	45

ÖZET

Hızlı Nüfus artışı, tarımdaki yapısal değişim, sosyal ve kültürel gelişmeler ve kırdan kente göç sonucu ortaya çıkan konut ihtiyacı konut sektörüne ayrı bir önem kazandırmıştır.

Türkiye’de II.Dünya savaşı sonrası girilen hızlı kentleşme süreci özellikle büyük kentlerde konut ihtiyacının artmasına neden olmuştur.Konut arzı ile konut talebi arasındaki ilişki büyük ölçüde bozulmuştur.

Dar ve orta gelirli ailelerin konut edinmelerinin sağlanması ve kentleşme sürecinde ortaya çıkan düşük standartlı yaşam çevrelerinin düzeltilmesi amacıyla politikalar ve programlar geliştirilmesi zorunlu olmuştur.

Konutun başka bir nesneyle ikame edilememesi,konut piyasasına diğer piyasalardan farklı bir nitelik kazandırmakta ve devletin bu piyasaya müdahale etmesini gerekli kılmaktadır.Uygulanan politikaların başarısı ise ülkenin sosyo-ekonomik koşullarına bağlı bulunmaktadır.

Konut yalnızca bir barınak değil, aynı zamanda,dayanıklı bir tüketim malı,aileler ve kişiler için bir güvence kaynağı,bir yatırım aracı, emeğin yeniden üretildiği yer ve yaşam çevresinin oluşumunda yapı taşıdır.Bu işlevlerinden dolayı konut, sosyo-ekonomik bir nitelik arz etmektedir.

Bu çalışmada konut sektörünü, ekonomik yönden incelenmeye çalışılmıştır.

Konut sektörünün ekonomik önemi, GSMH ve yatırımlar içindeki yeri, istihdam, işgücü, ekonomik konjonktür ve diğer sektörler açısından önemi, konut talebi, konut arzı, konut arz ve talebini belirleyen etmenler ele alınmıştır.

Cumhuriyetin ilanından günümüze kadar uygulanmış olan konut politikaları , konut sektörünün en önemli sorunlarından finansman, uygun konut üretim teknolojisinin belirlenmesi, arsa spekülasyonu ve gecekondulaşma, kayıt dışı ekonominin yaygınlığı, kiracılık ve kiralık konut sorunları üzerinde durularak bu sorunların çözümüne yönelik öneriler getirilmeye çalışılmıştır.

SUMMARY

Coming into existence as a result of fast population increase, sociological and cultural developments and migration from rural areas to urban areas, housing need, has given an importance to residency sector.

By the fast urbanization process after the II. World war, in Turkey, the housing need increased in big cities. The relation between housing demand and housing supply has degenerated.

New policies and programs has been required to reach the purposes of the low and middle income families to have a resident and to regulate the low standard life circles.

Since it is not possible to replace the house with another object, the resident market carries an original characteristics and makes state obligatory to intervene to this market. The success of the policies depends on the social and economical condition of the country.

Resident is not only a house but also a lasting consumer goods, a security subject for people and family, an investment tool, a place where the labour is reproduced and a major area for living environment. Because of these functions, resident has a social-economic character.

In this study, the economic aspect of the residency sector is searched.

Regarding the economic aspect of the residency sector, the place of the housing in GNP, employment, labour, the importance of the subject in economy and other sectors, housing demand and supply and the factors that determine the mentioned demand and supply are investigated in the study.

The housing policies from the early years of Turkish Republic, as the main problem of the residency sector, the financing, the determination of the available housing product technology, land speculation and squatter housing, great unregistered economy, the problems of renthood and houses for rent are searched in order to reach some propositions to solve the problem of the housing.

GİRİŞ

Konut insanların en temel ihtiyaçlarından biridir. Konut yalnızca bir barınak değil, aynı zamanda dayanıklı tüketim malı, toplumda kişiler ve aileler için bir güvence kaynağı, bir yatırım aracı, emeğin yeniden üretildiği yer ve yaşam çevresinin oluşumunda yapı taşıdır.

İnsanların barınma ihtiyacı ekonomik bir mal olan konut tarafından karşılanmakta ve başka bir nesneyle ikame edilememektedir. Konutun diğer mallardan farklı olan özellikleri piyasa sürecini etkilemekte, böylece konut piyasası diğer piyasalardan farklı bir niteliğe bürünmektedir. Konut sorununa yol açan nedenlerden bazıları bu piyasanın kendine özgü özelliklerinden kaynaklanmaktadır. Konutun ikame edilemeyen bir mal oluşu devletin konut piyasasına müdahalesini zorunlu kılmaktadır. Uygulanan politikaların başarısı ise büyük ölçüde ülkenin sosyo-ekonomik koşullarına bağlı bulunmaktadır.

Konut sorunu hiç şüphe yok ki sosyo-ekonomik bir nitelik arz etmektedir. Fakat konutun sosyal yönüne ağırlık verilmiş ekonomik yönü ihmal edilmiştir. Bu durum kalkınma planlarında da açıkça görülmektedir. Oysa, az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde konut sorununun ekonomik yönüne ağırlık verilerek ele alınmasında büyük yarar vardır. Böylece daha gerçekçi bir konut politikası belirlenebilecektir. Çünkü konut herşeyden önce bir kaynak kullanımını gerektirmektedir. Kaynakların optimal kullanımını sağlamak, kaynak israfını önlemek, bu konuya yönelik teori ve çözümler üretmek bir zorunluluktur. Konut harcamaları yaygın etkili harcamalar olup, bu harcamalar ile çeşitli sektörlerin üretimine, ülkenin istihdam sorununa, sanayileşmeye, gelir dağılımına, konjonktürel gelişime yön vermek mümkündür.

Konut sektörünün ülke ekonomisinde özel bir yeri vardır. Kapsamı emek yoğun bir sanayii dalı olması, büyük oranda yan sanayilerden girdi alan yapısıyla, hem ekonomik hem de sosyal nitelik taşıyan, ekonomiyi canlı tutan ve çeken bir lokomotif durumundadır. İtici sektör olarak tanımlanan konut sektöründe oluşan herhangi bir hareketlenme diğer sektörleri de olumlu bir şekilde etkilemektedir.

Bu çalışmada Türkiye’de konut sektörü ele alınmış olup, konut sektörünün ekonomik önemi, ekonomi içerisindeki yeri, konut sektörünün sorunları ve bu

sorunları çözmek için getirilen öneriler üzerinde durulmaya çalışılmıştır.Çalışmada bilimsel ve durum saptayıcı araştırma tekniği kullanılmıştır.DPT, DİE, TOBB, Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığı, gibi kurumların istatistik verilerinden yararlanılarak,Türkiye’de konut sektörünün durumu ve sorunları ele alınmıştır. Çalışma üç bölümden oluşmaktadır.

Birinci bölümde, konut sektörünün ekonomik analizi yapılmış, sektörün GSMH ve yatırımlar içindeki yeri, istihdam, işgücü ve diğer sektörler açısından önemi, konut arzı, konut talebi, konut arz ve talebini belirleyen etmenler üzerinde durulmuştur.

İkinci bölümde, Cumhuriyetin ilanından günümüze kadar uygulanan konut politikasına yer verilerek tarihi gelişim ele alınmıştır

Üçüncü bölümde, konut sektörünün en önemli sorunlarından, finansman, uygun konut üretim teknolojisinin belirlenmesi, arsa spekülasyonu ve gecekondulaşma, kayıtdışı ekonominin yaygınlığı, kiracılık ve kiralık konut sorunları ele alınmış ve bu sorunların çözümüne yönelik öneriler getirilmeye çalışılmıştır.

I. BÖLÜM

KONUT SEKTÖRÜNÜN EKONOMİK ANALİZİ

A. KONUT SEKTÖRÜNÜN ÖNEMİ

Konut, insanların en temel ihtiyaçlarından biridir. Bu ihtiyaç, sadece bir barınma sorunu değil, çok yönlü bir sorundur. Konut tek başına ele alındığında, barınak olması, dayanıklı tüketim malı olması, üretilen bir meta olması, toplumda kişilerin ve ailelerin gelecekleri için büyük güvence olması, sosyal ilişkilerin yeniden üretilmesinin aracı olması, emeğin yeniden üretildiği yer olması ve emeğin yeniden üretim fiyatını belirlemesi, yatırım aracı olması, yaşam çevresinin ve kalitesinin oluşturulmasında yapı taşı olması gibi sıralanabilecek pek çok işleve sahiptir.¹ Konutun, bugün tek işlevli bir ürün olmadığı kabul edilmektedir.

Çok yönlü olguların tek yönde algılanmasını belirtmek için kullanılan “fil” öyküsünde olduğu gibi, konut sorunu da, nereden, kim tarafından, neresine, nasıl ve ne amaçla bakıldığına göre, değişik biçimlerde tanımlanan ve yorumlanan, dolayısıyla değişik çözümler önerilen karmaşık bir sorundur.²

Konut, ne yalnızca toplumsal ne de ekonomik nitelikli bir sorundur. Toplumun refahını, sağlığını, verimliliğini sağlamak gibi toplumsal işlevleri yanında, ekonomik yaşamda istihdam yaratma, kendisine girdi sağlayan yan sanayileri bütünleme, ekonomik büyümeyi hızlandırma gibi işlevlere sahip, önemli bir ana sanayi kesimidir. Bu nedenle, konut sorunu sosyo-ekonomik bir sorundur.³ Fakat, konunun sosyal yönüne ağırlık verilmiş, ekonomik yönü ihmal edilmiştir. Bu durum, kalkınma planlarında da açıkça görülmektedir. Oysa, konut sorununun az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde, ekonomik yönüne ağırlık verilerek ele alınmasında büyük

¹ İlhan Tekeli, “Yetmiş Yıl İçinde Türkiye’nin Sorunlarına Nasıl Çözüm Arandı”, Konut Araştırmaları 1993 Sempozyumu, 1-2 Temmuz 1993, s. 3; Erhan Acar, Mehmet Adam, “Kapitalistleşme Sürecinde Gecekondu”, Mimarlık 78/3, Yıl 16, Sayı 156, s. 32.

² Emel Teymur, Necdet Teymur, “Konut Sorununun Kavranması Sorunu” Mimarlık 78/3, Yıl 16, Sayı 156, s. 19.

³ Cevat Geray, “Konut Gerekşinmesi ve Karşılanması”, Amme İdaresi Dergisi, Cilt 14, Sayı 2, Haziran 1981, s. 54.

yarar vardır. Böylece, iktisadi açıdan daha gerçekçi bir konut politikasının belirlenmesi mümkün olabilecektir.

Konut herşeyden önce, bir kaynak kullanımını gerektirmektedir. Kaynak kullanımında, toplumsal ve ekonomik yararı optimalleştirebilecek bir uygulamanın saptanması bir zorunluluk olarak ortaya çıkmaktadır. Konut harcamaları, yaygın etkili harcamalar olup, konut yatırımlarıyla, çeşitli sektörlerin üretimlerine, ülkenin istihdam sorununa, ekonomik konjoktüre yön verme imkanı vardır.

Konut sektörünün ülke ekonomisinde, özel bir yeri vardır. Kapsamı, emek yoğun bir sanayi dalı olması ve büyük oranda yan sanayilerden girdi alan yapısıyla hem ekonomik hem de sosyal nitelik taşıyan, ekonomiyi canlı tutan ve çeken bir lokomotif durumundadır.⁴ Konut üretiminin istihdam ve yatırım olarak, ülke ekonomisine büyük katkıda bulunduğu bir gerçektir. "İtici Sektör", "Anahtar Sektör" olarak tanımlanan konut sektöründe oluşan her hangi bir hareketlenmenin diğer sektörleri de olumlu yönde etkileyebileceği söylenebilir.⁵

Konut sektörü, işgücü verimini artırarak, genel üretim kapasitesini artıran bir sektör olduğu gibi, sektörler arası ilişkilerde önemli etkisi ve özellikle sanayiye yarattığı talep kapasitesi ile, sanayi ve ekonomi üzerinde önemli bir rol oynayabilecektir. Ayrıca, konut sektörü yarattığı istihdam kapasitesi ile iktisat politikasının en önemli araçlarından biri olan istihdam ve işsizlik sorununu çözmeye de önemli yararlar sağlayacaktır. Bundan dolayı, konut sektörüne daha fazla kaynak ayrılması, kaynak dağılımında etkinliği artıracaktır.

Konutun verimsiz bir yatırım olarak görülmesi ve fazla kaynak ayırmaktan kaçınılması kaynak israfına neden olmaktadır. Vasıfsız konutlarında topluma bir maliyeti vardır. İleride tasfiyeleri planlanan ve yerine normal konut üretilmesi düşünülen gecekondulara sarfedilen kaynaklar, kaynak israfından başka bir şey

⁴ Mehmet Hamurkaroğlu, "Yapı Malzemeleri Sektörü", Ankara Ticaret Odası Yayını, Sayı 27, Temmuz/Ağustos 1989, Ankara, s. 15; Zuhul Akal, Nilgün Eke, Serap Aksoy, **Türk İnşaat ve Konut Sektörünün Güncel Sorunları**, Milli Produktivite Merkezi Yayınları: 292, Ankara, 1983, s. 9.

⁵ Uğur Korum, "1980 ve 1981 Yıllarında Konut Piyasası", KONUT' 81, Kent-Koop Yayınları No: 20, Ankara, 1982, s. 124; Korkut Boratav, Hasan Ersel, Yakup Kepenek, "5. Beş Yıllık Kalkınma Planı İçin Konut Sektörü ve Politikalar Üzerine Bir Model Önerisi", Konut 83, Kent-Kop Yayını, s. 37.

olmamaktadır. Gecekondu, gerek çarpık kentleşmeye neden olmaları, gerekse yüksek maliyetli altyapıları nedeni ile kaynak israfına neden olmaktadır.⁶

Konut sorunu, sadece bir kısım ailelerin uygun olmayan koşullarda barınmaları şeklinde bir etki yapmamakta, aynı zamanda konut arzının konut talebini karşılayamaması, konut kiralalarının çok yüksek düzeyde oluşmasına yol açarak, bir çok ailelerin gelirlerinin büyük kısmını barınma ihtiyacına ayırmak zorunda kalmaları gibi bir sorunu da doğurmaktadır.⁷

Beveridge Planında konut sektörünün önemine dikkat çekilerek, insan oğluna arız olan beş büyük canavarın başında konut zikredilmiştir. Bu teşhise dayanılarak, konut sorununu çözmeyi hedefleyen İngiliz Hükümeti, yerel yönetimleri harekete geçirerek dört milyon konut üretimini gerçekleştirmiştir.⁸

Konut sektörünün ekonomik önemini daha iyi anlaşılabilmesi için konut sektörünün GSMH ve yatırımlar içindeki yeri, istihdam ve işgücü açısından önemi, diğer sektörler arasındaki ilişkisi ve konjonktür üzerindeki etkisini ayrıntılı olarak ele almak gerekmektedir.

1. Konut Sektörünün GSMH İçindeki Yeri

Bir sektörün katma değeri, o sektörün genel ekonomik durum içindeki yerini belirleyen en önemli göstergelerden biridir. Tablo 1’de Türkiye’de konut yatırımlarının GSMH içindeki yeri yıllar itibarı ile gösterilmiş olup, bu oran %3 ile %6 arasında değişmektedir.

Konut sektörünün GSMH içindeki payı, 1923’ de %2.6, 1940’da %3.4, 1950’de, %3.8, 1960’da %5.0 olarak gerçekleşmiştir. Bu oran 1970 yılına kadar bir miktar yükselmiş, daha sonra ise azalma göstermiştir.⁹ Dünya ekonomisinin 1973 yılında petrol fiyatlarının yükselmesi ile girdiği bunalım kısa sürede Türkiye’yi de etkilemiş, enflasyon giderek yükselirken büyüme hızı da düşmüştür. Bu durum, konut

⁶ İlhan Eronat, **Türkiye’ de Konut Sorunu ve Politikası**, Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayını No: 111, Ankara, 1977, s. 12-13.

⁷ Eronat, s. 2.

⁸ Osman Meriç, “Belediyeler Toplu Konut İçin Arazi ve Arsa Kamulaştırmaya Yetkilidirler”, *Türk İdare Dergisi*, Yıl 58, Sayı 372, Eylül 1986, s. 6.

⁹ AKBANK, **Cumhuriyet Dönemi Türkiye Ekonomisi, 1923-1978**, İstanbul, 1979, s. 39.

sektörüne de yansımış, konut sektörünün GSMH içindeki payı, %4.60'dan, %3.53'e gerilemiştir.

TABLO 1 Konut Yatırımlarının GSMH İçindeki Payı (Cari Fiyatlarla)
(Milyar TL)

Yıllar	Toplam Konut Yatırımları	GSMH	Konut Yatırımlarının GSMH İçindeki Payı (%)
1964	2.6	71.3	3.65
1965	3.4	76.7	4.43
1966	3.9	91.4	4.27
1967	4.5	101.5	4.43
1968	4.2	112.5	3.73
1969	6.4	124.9	5.12
1970	7.7	147.8	5.20
1971	8.4	192.6	4.36
1972	10.7	240.8	4.45
1973	14.3	309.8	4.60
1974	15.1	427.1	3.53
1975	20.0	535.8	3.74
1976	30.0	675.0	4.44
1977	40.2	872.9	4.60
1978	60.9	1.290.7	4.72
1979	108.2	2.199.5	4.92
1980	187.3	4.435.2	4.22
1981	165.5	6.553.6	2.53
1982	207.8	8.735.0	2.38
1983	284.3	11.551.9	2.46
1984	473.3	18.374.8	2.58
1985	797.6	27.796.8	2.87
1986	1.463.40	39.369.5	3.72
1987	2.972.40	58.564.8	5.09
1988	6.350.30	100.583.2	6.35
1989	10.849.80	170.412	6.37
1990	16.115.00	287.254	5.61
1991	35.526.00	634.393	5.6
1992	59.595.00	1.103605	5.4
1993	101.863.5	1.997.323	5.1
1994	217.722.6	3.887.903	5.6
1995	416.309.0	7.854.887	5.3
1996	768.404.0	14.777.000	5.2

1996 yılı gerçekleşme tahminini içermektedir.

1990 yılına kadar eski GSMH serisi, 1990 sonrası yıllar için yeni GSMH serisi esas alınmıştır.

KAYNAK: Belgin AKÇAY, "70 Yıllık Süreçte Konut", s.158; DPT Ekonomik ve Sosyal Göstergeler 1950-1995, s. 3; TUSİAD, 1997 Yılına Girerken Türk Ekonomisi, Yayın No:204, Ocak 1997, s. 90.

24 Ocak 1980 İstikrar Tedbirleri sonucu kamu yatırımlarında bir duraksama yaşanmış, özel kesim yatırımları hedeflerin gerisinde kalmış, konut sektöründe bir gerileme yaşanmıştır. Bunun sonucu olarak, konut sektörünün GSMH içindeki payı düşmüştür.¹⁰ İstikrar tedbirleri ve ekonomideki politika değişikliği, enflasyonu önleyici para ve kredi politikaları, doğal olarak konut sektörünü olumsuz etkilemiş, pozitif reel faiz uygulaması, bankalara fon akışını hızlandırmış, yatırım eğilimini azaltmıştır. 1980 yılından sonra konut yatırımları artmış gibi görülse de GSMH içindeki payı %4'den %2'ye inmiştir.¹¹ 1981-1984 dönemi, GSMH ve sabit sermaye yatırımları içinde konut yatırımlarının payının en düşük olduğu yıllardır.

1984 yılında Toplu Konut Fonunun kurulması ile konut yatırımları artış göstermiş, 1987 yılından başlayarak GSMH içindeki payı yeniden eski düzeyine ulaşmıştır. 1988 yılında ise, bu oran %6.35 olarak gerçekleşmiştir.

Konut sektörünün GSMH içindeki payı 1987,1988 ve 1989 yılında sırasıyla %5.09, %6.35, %6.37 olarak gerçekleşmiştir. Bu artış, Toplu Konut Fonunun kurulmasından kaynaklanmıştır. Aynı zamanda vergi ve imar yasalarında konut üretimini teşvik edici değişikliklerin yapılması bunda etkili olmuştur.

Konut sektörü ile yakından ilgili olan, Türk müteahhitlik hizmetleri, döviz dar boğazını aşmada ve ihracat olanaklarını geliştirmede, böylelikle GSMH'da artış sağlamada önemli bir role sahiptir. TÜSİAD'ın yaptığı bir çalışmaya göre, yurtdışı müteahhitlik gelirlerinin tahmini olarak %45.3'ü Türkiye'ye dönmektedir.¹² İnşaat müteahhitlerinin edindikleri tecrübeler ve elde ettikleri birikimler, onları yurtdışına yöneltmiş, yirmiden fazla ülkede 20 milyar dolara yakın iş hacmi edinmişlerdir. Türkiye Müteahhitler Birliği'nin derlemelerine göre 39 firma 18.3 milyar dolarlık iş hacmi oluşturmuştur. 1980 öncesinde az sayıda firma 1.4 milyarlık iş hacmine ulaşabilmiş, 1987 yılı sonunda toplam iş hacmi 7.3 milyar dolara yükselmiş, 1987 den sonraki 7 yıllık sürede oluşturulan iş hacmi ise 11 milyar doları bulmuştur. 1994

¹⁰ Akal ve diğerleri, s. 15.

¹¹ Belgin Akçay, "70 Yıllık Süreçte Konut" Hazine ve Dış Ticaret Dergisi, Cumhuriyetin 70. yılı Özel Sayısı, s. 146.

¹² Akal ve diğerleri, s. 17.

yılı sonuna kadar 18 milyar 884 milyon dolarlık iş mukavelesi imzalanmıştır. DPT'ye göre halen 13.6 milyar dolarlık iş devam etmektedir.¹³

Dış müteahhitlik hizmetleri, ülkeye kar transferi şeklinde doğrudan döviz girişi ve bu işlerde çalışan işçilerin gönderdiği dövizler, milli gelir artışı sağlamakta, aynı zamanda inşaat malzemeleri makina ve teçhizat ihracı yolu ile de ödemeler dengesi üzerinde olumlu katkılarda bulunmaktadır. 1990 yılında 741 milyon dolar, 1991 yılında 721 milyon dolar, 1993 yılında 1.142 milyon dolar, 1994 yılında ise 1.263 milyon dolar kar transferi yapılmıştır.¹⁴

Konut yatırımlarının toplam üretimde yarattığı etkiler, önemli düzeyde olup bu sektörde yapılan 1 milyar TL'lik yatırım, ekonomide 2.52 milyar TL'lik bir üretim artışına neden olmaktadır. 1991 yılında konut yatırımları ekonomide yaklaşık 110 trilyon düzeyinde üretim talebi yaratmıştır.¹⁵

1994 yılında konut sektörünün büyüme hızı %2.8, 1995 yılında ise %2.1 olarak gerçekleşmiştir.¹⁶

5 Nisan kararlarında öngörülen önlemlerin uygulanması sonucunda GSMH reel olarak %6 oranında gerilemiş, Türkiye de son 10 yılda yaşanan en büyük düşüş olmuştur. 1994 yılı cari fiyatlarla GSMH, 3.903.301 milyar TL olmuştur.¹⁷ 5 Nisan kararları tipik bir heterodoks istikrar programıdır.¹⁸ 5 Nisan kararları sonucu, petrol fiyatları yanında KİT'lerin mal ve hizmet fiyatlarının yüksek oranda artırılması özel sektörde fiyatların yükselmesine neden olmuştur. Fiyat artışlarıyla birlikte faiz oranlarının yükselmesi konut sektörü başta olmak üzere birçok sektörde talep daralmasına neden olmuştur.¹⁹

¹³ ASO, *Asomedy*, Ankara Sanayi Odası Aylık Yayın Organı, Şubat 1995, s. 48.

¹⁴ İTO, *Ekonomik Rapor*, İstanbul Ticaret Odası Yayın No: 1996/3, s. 136-137.

¹⁵ DPT, *Konut*, VII. BYKP Özel İhtisas Komisyonu Raporu, DPT Yayını, Ankara, 1996, s. 18.

¹⁶ DPT, *Temel Ekonomik Göstergeler*, Haziran 1996, s. 11.

¹⁷ SPK, *Yıllık Rapor*, 1994, s. 13-14.

¹⁸ Seyfettin Gürel, "1994 Yılı Sonbaharında Türk Ekonomisinin Görünümü ve Ekonomik Bunalımdan Çıkış Yolları", Banka ve Ekonomik Yorumlar, Yıl 31, Sayı 12 Aralık 1994, s. 11; İlker Parasız, *Kriz Ekonomisi Hiper Enflasyon ve Yüksek Enflasyonla Mücadelede Ünlü İstikrar Politikaları ve 5 Nisan 1994 Kararları*, Ezgi Kitabevi, Bursa, 1995, s.33-51.

¹⁹ Kamil Tügen, "5 Nisan 1994 Tarihli Ekonomik Önlemler Uygulama Planı ve Uygulama Sonuçları Üzerine Bir Değerlendirme", Banka ve Ekonomik Yorumlar, Yıl 31, Sayı 10, Ekim 1994, s. 30.

2. Konut Sektörünün Yatırımlar İçindeki Yeri

Bir ülkenin ekonomik kalkınmasında, fiziksel sermaye yatırımları ile beşeri sermaye yatırımları en önemli iki değişkendir. Bunlardan birincisi, ülkedeki ekonomik üretim kapasitesini belirler. Sabit sermaye yatırımları ise, fonksiyonel açıdan, üretken yatırımlar, altyapı yatırımları, turizm yatırımları, konut yatırımları olarak sınırlandırılabilir. Üretken yatırımlar, üretim kapasitesini doğrudan artıran yatırımlar olup, tarım, madencilik, imalat sektörü yatırımlarını içerir. Alt yapı yatırımları, ekonomi teorisinde önemli yer tutmakta olup, enerji, ulaştırma, eğitim gibi yatırımlarını kapsamaktadır. Turizm yatırımları, cari denge üzerinde doğrudan etki sahibi olan yatırımlardır. Konut yatırımlarının ise, tasarrufu özendirici, tüketimi kısıtlayıcı, kaynak ve istihdam yaratıcı, ekonomiyi canlandırıcı etkileri sözkonusudur.²⁰

Konut, finansman araçlarının gelişmemiş olduğu ülkelerde bir tasarruf aracı olarak görülmektedir. Özellikle sermaye piyasasının gelişmemiş olduğu ülkelerde küçük tasarruf sahiplerinin reel varlık talepleri konuta yönelmektedir. Konut yatırımlarının ekonomi üzerinde canlandırıcı etkide bulunması, bu sektörün hükümetlerce bir ekonomik politika aracı olarak kullanılmasına neden olmuştur.²¹

Konut üretimi herşeyden önce, ulusal kaynaklardan konuta ayrılan payın büyülüğüne, daha da önemlisi bu payın en akılcı bir biçimde kullanılmasına bağlıdır. Konuta ayrılan kaynakların sermaye / hasıla katsayısının düşük olması nedeniyle, konut yatırımları “ölü yatırım” olarak nitelendirilmektedir. Oysa konut verimsiz bir yatırım değil, eğitim gibi uzun sürede ürün sağlayan, değer yaratan, toplumsal ve ekonomik yararı yüksek bir yatırım alanıdır.²² Konut yatırımları tüketim değil, yatırım

²⁰ Halil Seyidoğlu, *Ekonomik Terimler Ansiklopedik Sözlük*, Güzem Yayınları, Ankara, 1992, s. 970-971; Sabri Ülgener, *Milli Gelir, İstihdam ve İktisadi Büyüme*, Der Yayınları, 7. baskı, İstanbul, 1991, s. 195-204; Özhan Uluatam, *Makro İktisat, Savaş Yayınları*, 8. baskı, Ankara, 1995, s. 157-160.

²¹ Murat A. Yülek, “Konut Yatırımlarında Artış Dikkat Çekiyor”, *Yeni Yüzyıl*, 13.10.1995.

²² Cevat Geray, “Kentsel Türkiye’de ve Ankara’da Konut İstemi, Gelir Düzeyi ve Tüketim Giderleri”, A.Ü. SBF Yayını No: 528, Prof. Fehmi Yavuz’a Armağan, s. 122-123.

olarak düşünölmektedir²³. Konut yatırım malıdır, çünkü; konut yatırımları da gelir getirici aktiflerdir.²⁴

Konut yatırımları, toplam yatırım harcamaları içinde önemli bir pay tutmakta olup, ölkede nüfus artışı ve hanehalkı büyüklüğü ile yakından ilgilidir. Konut yatırımları, halkın ortalama gelirindeki değışmelerle aynı yönde, faiz haddi ile ters yönde bir ilişki içerisinde olup, alt yapı yatırımları içerisinde önemli bir paya sahiptir. Bu tür yatırımların sosyal faydası, bireysel faydasından daha büyüktür. Bu nedenle alt yapı yatırımlarının gerçekleşmesinde devlete önemli görevler düşmektedir.²⁵ Konut yatırımı esas itibari ile tüketici kesimin dayanıklı bir mal olan konut için yapmış olduğu harcamalardan oluşur.²⁶

Konut aynı zamanda erdemli bir maldır. “Erdemli mallar, sosyal, ahlaki, sağlıkla ilgili mülahazalarla ve toplumda hakim olan değer yargılarının etkisiyle arzulanır ve iyi kabul edilir mallardır.”²⁷ Aslında bu mallar, kişisel mallar olup piyasa mekanizması tarafından üretilebilen, dağıtılabilen yani bölünebilen, eklenebilen ve fiyatlandırılabilen mallardır. Ayrıca bu malların tüketimleri açısından dışarıda tutabilme ve rakip olma özellikleri mevcuttur. Buna rağmen erdemli mallar toplumun genel eğilimini daha iyi düşündükleri varsayılan seçkinlerin tüketici tercihlerine sınırlı bir müdahalede bulunmaları sonucu doğar.²⁸

Tablo 2’de yıllar itibari ile sabit sermaye yatırımları, konut sabit sermaye yatırımları ve toplam sabit sermaye yatırımları içinde konut sektörünün payı (%) gösterilmiştir.

²³ Lee, S. Friedman, *Micro Economic Policy Analysis* Mc Graw Hill, Publishing Company Newyork 1984, s. 436-470.; R. Dornbusch, S.Fischer *Macro Economic*, Eth ed. İrnational edution Literatur, 1994, s. 352.353.

²⁴ İlker Parasız, *Makro Ekonomi Teori ve Politika*, Ezgi Kitabevi Yayınları, 5. Baskı, Bursa, 1993, s. 18.

²⁵ Hüseyin Şahin, *İktisata Giriş*, Uludağ Üniversitesi Basımevi, 2. Baskı, Bursa, 1992, s. 334.

²⁶ Uluatam, s. 180.

²⁷ Yahya Doğan, *Kamu İktisadi Teşebbüsleri ve Özelleştirme*, Doğruluk Matbası, İzmir,1993, s. 13.

²⁸ Güneri Akalın, *Kamu Ekonomisi*, A.Ü. SBF Yayın No: 554, 2. Baskı, Ankara 1986, s. 74.

TABLO 2 Yıllar İtibari İle Sabit Sermaye Yatırımları (Milyar TL)

Yıllar	Toplam Sabit sermaye yatırımları	Konut Sabit Sermaye Yatırımları (Cari Değer)	Toplam Yatırımlar İçinde Konut Yatırımlarının Payı (%)
1963	16	3.2	19.8
1964	15	3.3	21.7
1965	18	4.8	26.9
1966	22	5.6	25.6
1967	27	6.7	24.7
1968	32	7.5	23.6
1969	38	9.6	25.4
1970	45	12.0	26.8
1971	53	13	24.7
1972	70	17	24.3
1973	89	22.4	25.2
1974	112	22.7	20.3
1975	156	30.4	19.5
1976	223	45.7	20.5
1977	301	63.8	21.2
1978	405	104.4	25.7
1979	620	185.4	29.9
1980	1.156	321.4	27.8
1981	1.589	278.0	17.5
1982	2.034	356	17.5
1983	2.799	484.2	17.3
1984	4.284	797	18.6
1985	7.115	1.337.6	18.8
1986	11.671	2.497.6	21.4
1987	18.491	5.159	27.9
1988	33.738	12.078.2	35.8
1989	51.837	19.024.2	36.7
1990	89.892	30.024.0	33.4
1991	149.272	49.707.6	33.3
1992	251.435	80.207.8	31.9
1993	505.867	159.348.1	31.5
1994	946.187	366.174.4	38.7
1995	1.839.774	686.235.7	37.3
1996	3.543.800	1.240.330.0	35.0
1997	6.282.569	2.066.965.2	32.9

Kaynak: DPT, Ekonomik ve Sosyal Göstergeler 1950-1995, Mart 1996, s.20-21; TÜSİAD, 1997 Yılına Girenken Türk Ekonomisi, s.93.

1948 ve 1955 yıllarında konut sektörünün (1948 fiyatlarıyla) toplam sabit sermaye yatırımları içindeki payı %28.3 iken, planlı dönemde bu pay düşmeye başlamış, 1963 ve 1967 dönemi için (1965 fiyatlarıyla) %20.6 olmuştur.²⁹

I. BYKP döneminde (1963-1967), konut sektörü yatırımlarının toplam sabit sermaye yatırımları içindeki payı % 20.3 olarak hedeflenmiş, ancak konut yatırımlarının gerçekleşme oranı daha da artmış ve % 22.4 olarak gerçekleşmiştir.³⁰

²⁹ Süreyya Hiç, Türkiye Ekonomisi, 2. Cilt, Mentş Kitabevi, İstanbul, 1990, s. 172.

³⁰ DPT , I. BYKP, DPT Yayını, Ankara 1963, s. 429.

II. BYKP döneminde (1968-1972), imalat sektöründen sonra ikinci sırada yer alan konut yatırımlarının, toplam yatırımlar içindeki payı % 17.9 olarak tespit edilmiş, ancak bu oran % 20.1 olarak gerçekleşmiştir. Bu plan döneminde, konut yatırımları verimsiz yatırım olarak görülmüş ve konut yatırımlarının toplam yatırımlar içindeki payının 20 milyar TL'yi aşmaması öngörülmüştür.³¹

III. BYKP döneminde (1973-1977), aynı ilke devam etmiş ve konut yatırımlarının toplam yatırımlar içindeki göreceli payının azaltılması amaçlanmıştır. Konut sektörünün toplam yatırımlar içindeki payı % 15.7 olarak hesaplanmış ancak bu oran % 16.9 olarak gerçekleşmiştir.³²

IV. BYKP döneminde (1978-1983), konut yatırımlarının % 14.6 payla tüm yatırımlar içinde üçüncü sırada yer alması hedeflenmiştir.

1980 ekonomik istikrar tedbirleri ile, faizlerin serbest bırakılması, bankalar arası antlaşma sağlayarak faizlerin yükseltilmesi konut üretimini olumsuz etkilemiştir. Mevduat faiz haddinin enflasyonun üzerine çıkması, bir yandan bankaların öte yandan da bankalardan daha yüksek oranda olmak üzere bankerlerin önerdikleri faizler, yatırım amaçlı konut talebini hızla düşürmüştür. Yüksek faizle para toplayan bankerlerin iki yıl içinde iflas etmesi küçük tasarruf sahiplerinin sermaye ve faiz gelirlerini kaybetmelerine yol açmış, banker olayı konut talebinin hızla düşmesine yol açmıştır.³³

1980'li yılların özelliği, eldeki kaynakların yüksek faizlerle bankalara ve bankerlere verilmesi, ya da altına dönüştürülmesi şeklinde kendini göstermiş, devletçe uygulanan yüksek faiz politikası bu eğilimi güçlendirmiştir. Konut sahiplerinin bir çoğu konutunu satmasına ya da birkaç konutu olanların bunlardan en az birini elden çıkararak bankerlere teslim edilmesine tanık olunmuştur. Konutun getirisinin yüksek olmadığı banka ve banker faizlerinin konut yatırımlarından daha

³¹DPT, II. BYKP, DPT Yayını, Ankara, 1967, s. 273.

³² DPT, III. BYKP, DPT Yayını, Ankara 1973, s. 828 .

³³ Can Hamamcı, "Yerleşme ve Çevre Sorunları", Türkiye Ekonomisi Sektörel Gelişmeler, Türkiye Ekonomi Kurumu , Ankara, 1992, s. 252. (Yayını Hazırlayan: Çelik Arıoba, Cem Alpar).

karlı olduğu bir dönemde, tasarruf edilen paranın konuta yatırılabilceğini sanmak imkansızdır.³⁴

Konut sektöründeki durgunluğun bir sonucu olarak, konut yatırım ve arzındaki azalmanın, artan ihtiyaç karşısında konut kiralarını yükseltmesi ve bununda konut satışı yerine konut kiralamayı özendirilmesi beklenirken, durum böyle olmamış, bir yandan konut kiraları yükselirken evini satarak parasını bankerlere yatıranların sayısındaki artış hızını yitirmemiştir. Konut sahipleri bankerlerin verdiği yüksek faizi, kira gelirine tercih etmişlerdir. Bunun sonucu olarak konut sektörü bunalıma sürüklenmiş, konut yapma güdüsünün yerini faizden para kazanmak güdüsü almıştır. Bu dönem alıcı bulamayan konut sayısının arttığı bir dönem olmuş, talep edilmeyecek konut yapmak konut üreticileri için özendirici olmaktan çıkmıştır. Yalnız konut üreticileri üzerinde değil, aynı zamanda konutla doğrudan doğruya ya da dolaylı olarak ilgili bulunan birçok sektör üzerinde olumsuz etki yaratmıştır.³⁵ Bu dönemde konut sektörü tarihinin en önemli bunalımlarından birini yaşamıştır.³⁶

Konut yatırımlarının tasarrufu özendirici, tüketimi kısıtlayıcı, kaynak ve istihdam yaratıcı özellikleri gereği gibi değerlendirilememiş, desteksiz bırakılan konut sektörü büyük bir bunalıma sürüklenmiştir. 24 Ocak 1980 istikrar tedbirleri, konut sektörünün ekonomi içindeki öneminin daha iyi anlaşılmasına neden olmuş, konut yatırımlarının sürükleyici yatırımlar olduğu açıkça görülmüştür. Bu gelişmelerin etkisiyle istikrar önlemlerinin ardından gelmesi gereken ve tekrar büyüme sürecini başlatacak politikaların önemli ölçüde inşaat ve konut sektörüne dayandırılması düşüncesi ağırlık kazanmıştır.³⁷

1980 yılından sonra azalan konut yatırımları 1983 yılından sonra artmaya başlamış ve takip eden yıllarda devam etmiştir. Konut yatırımlarının toplam yatırımlar içindeki payı %20 civarında iken, 1987'de bu rakam aşılmıştır. 1989 yılında, %27.8 olarak gerçekleşmiş, izleyen yıllarda ise % 23'ün altına düşmemiştir.

³⁴ Geray, "Kentsel Türkiye'de ... ", s. 139.

³⁵ Ruşen Keleş, "Toplu Konut Yasası ve Getirdikleri", Fadıl H. Sur'a Armağan, s. 577-578.

³⁶ İlhan Tekeli, "Türkiye'de Konut Sunumunun Davranışsal Nitelikleri ve Konut Kesiminde Bunalım", KONUT' 81 Kent-Koop Yayını No: 20, Ankara 1982, s. 59.

³⁷ Ethem Öz, Türkiye'de Konut Sektörü ve Sorunları, T. İş Bankası Yayınları, Ankara, 1983, s. 116.

Bu artışta Toplu Konut Fonunun kurulmasının, vergi ve imar yasalarında konut üretimini teşvik eden değişiklikler yapılmasının rolü olmuştur

V. BYKP döneminde (1985-1989), konut yatırımlarının sabit sermaye yatırımları içindeki payı % 12'ye kadar düşmüş, ancak Toplu Konut Fonunun yürürlüğe girmesiyle bu pay nisbi olarak artmıştır. Bu dönemde sabit sermaye yatırımları içinde konut yatırımlarının payı % 15.2 olarak hedeflenmiştir

VI. BYKP döneminde (1990-1994), konut yatırımları toplam yatırımlar içindeki payını korumuştur. 1990 yılında konut yatırımlarının sabit sermaye yatırımları içindeki payı % 24.95'e yükselmiş, 1991 yılında ise, % 22.93 olarak gerçekleşmiştir. 5 Nisan kararları konut sektörünü olumsuz şekilde etkilemiştir.

VII. BYKP döneminde (1996-2000), konut yatırımlarının sabit sermaye yatırımları içindeki payının % 23.1 olarak gerçekleşmesi hedeflenmiştir.³⁸

Konut yatırımlarının %99.1'i özel kesim tarafından yerine getirilmektedir.³⁹ Konut yatırımlarının büyük bir kısmının özel kesim tarafından yapılmasının iki önemli nedeni vardır. Bunlardan birincisi spekülâtif amaçla tutulan fonların sanayiye kaydıracak sermaye piyasasının yeterince gelişmemiş olmasıdır. İkinci neden ise konut sorununun varlığıdır. Spekülâtif amaçla kullanılmak istenen fonlar için en cazip yatırım alanı konut sektörüdür. Konut, özellikle kentsel yerleşim merkezlerinde artan şehir rantı nedeni ile fiyat artışlarına göre çok daha fazla değer kazanan, ayrıca konut sorununa bağlı olarak yüksek düzeyde oluşan ve artan kiralar nedeni ile yüksek gelir getiren bir yatırım haline gelmiştir.⁴⁰

3. Konut Sektörünün İstihdam ve İşgücü Açısından Önemi

Ülke ekonomisi açısından tam istihdamın sağlanması, diğer bir ifade ile işsizliğin önlenmesi, en temel iktisat politikası amaçlarından biridir.⁴¹ Tam

³⁸DPT, VII. BYKP, DPT Yayını, Ankara 1995, s. 209.

³⁹DPT, VII. BYKP, s. 208.

⁴⁰Eronat, s. 15-16.

⁴¹Vural Savaş, Politik İktisat, Beta Yayınları, 2. Bası, İstanbul, 1994, s. 38.

istihdamın sağlanması, aynı zamanda sağlıklı bir toplumsal ve ekonomik gelişiminde belirtisidir.⁴²

Türkiye’de işsizlik oranı % 7.9’dur.⁴³ Bu nedenle, istihdama katkısı fazla olan sektörler büyük önem taşımaktadır. Konut sektörü istihdama önemli katkısı olan sektörlerden biri olup, Türkiye’de toplam istihdamın %15-20’ye yakın bölümü bu sektörden sağlanmaktadır.⁴⁴

İşsizlik sorunu, konut sektöründe emek yoğun, sermaye yoğun üretim teknolojisinin kullanımıyla yakından ilgilidir. İşsizlik oranının yüksek sermayenin kıt faktör olduğu gelişmekte olan ülkelerde emek yoğun teknolojilerin seçilmesi yararlı olacaktır. Gelişmekte olan bir çok ülkede, işsizlik sorunu önem taşıdığından devlet düzenleyici bir rol oynamak için, işsizlik sorununu çözecek bir konut politikası izlemelidir.

Konut yatırımlarının istihdamı artırıcı etkisi söz konusu olup, ekonomik durgunluğun giderilmesinde ve işsizlik sorununu çözmeye önemli rol oynayabilecektir.⁴⁵ Ekonomik durgunluğun yaşandığı dönemlerde, konut sektörünün sermaye birikimi aracı niteliği ağır basarken, açıkta kalan iş gücü fazlasını emecek bir tampon niteliği de belirginleşmektedir. Konut üretiminin emek-yoğun teknolojisi, işsizliğin arttığı dönemlerde görece yüksek bir istihdam oranına yol açmaktadır.⁴⁶

Konut yatırımları, ekonominin belli bir kesimindeki iş gücünün verimliliğini ne kadar artırıyor, o kesimde çalışan işçilerin barınma koşullarının iyileştirilmesi için o ölçüde fazla yatırım yapmak yerinde bir uygulama olacaktır. İnsanın yaşadığı ortam, tüm yaşamını etkilemekte olup, işteki başarısı ve verimliliği barındığı ortamla yakından ilgilidir.⁴⁷

Konut sektöründe işlerin büyük bir bölümü mevsimlik olup, geleneksel yöntemlerle yapılan inşaatlarda çalışan işçiler çoğunlukla niteliksiz işçilerdir. Konut

⁴² Sadun Aren, *İstihdam, Para ve İktisadi Politika*, Savaş Yayınları, 10. Baskı, Ankara 1992, s. 1

⁴³ DİE, *İstatistiklerle Türkiye*, Ankara, 1995, s. 34.

⁴⁴ DPT, *Konut*, s. 18.

⁴⁵ Akal ve diğerleri, s. 24.

⁴⁶ Erhan Acar, “*Kapitalistleşme Sürecinde Toplu Konut*”, *Mimarlık* 78/3, Yıl 16, Sayı 156, s. 39.

⁴⁷ Ahmet Aksoy, “*İnşaat Sektörünün Ekonomideki Yeri ve Önemi*”, *G.Ü. İİBF Dergisi*, Sayı 2, Cilt 9, Ankara, 1993, s. 286.

sektörü kırsal kesimde geçici iş arayan topraksız köylü, küçük toprak sahipleri ya da yaşam standartını yükseltmek isteyen az topraklı köylüler ve kentsel kesimden de sürekli bir işe sahip olamayan, bulduğu her türlü işle yaşamını sürdürmeye çalışanlar için iş olanakları sağlamaktadır. Konut sektörü, tarım sektörü ile birlikte işsizliği ve niteliksiz iş gücünü değerlendirme ve dengeleme özelliği taşımaktadır. Aynı zamanda yurt dışı müteahhitlik hizmetleri sonucu yurt dışından alınan ihaleler gerek istihdam, gerekse dış ödemeler dengesine olan olumlu etkileri nedeni ile ekonomiye önemli katkılar sağlamaktadır.⁴⁸

Konut sektöründe yapılan yatırımların üretim ve istihdam üzerinde yapacağı etkiler, üretim ve istihdam çarpanı yolu ile, Tablo 3 ve Tablo 4’de gösterilmiştir.

TABLO 3 Konut Yatırımlarının Üretime Etkisi (1992 Fiyatları, Milyar TL)

Yıllar	Toplu Konut Kredileri	Konut Yatırımları		Konut Yatırımlarının Çarpana Etkisi	
		1	2	1	2
1985	3660	17809	19449	44998	49142
1986	4258	23450	21887	59251	55302
1987	5741	32744	30198	82734	76301
1988	3428	41967	45805	106038	115735
1989	2971	44483	57812	112395	146074
1990	3029	42634	54870	90645	116660
1991	3063	37869	47573	80514	101146
1992	2582.	38446	45347	81741	96413

Üretim çarpanı 1985-1989 için 2. 267, 1990-1992 için 2.12612 alınmıştır.

1.DPT Konut Yatırım Serisi;

2.Araştırmada Üretilen Yatırım serisi.

Kaynak: DPT, KONUT, s. 208.

Ekonomideki çeşitli sektörlerin nihai taleplerinde olan birim değişmelerin ekonomi genelinde yaratacağı toplam üretim etkisi, üretim çarpanı yardımıyla bulunabilmektedir. Konut sektörü 2.526 üretim çarpanı (konut çarpanı) değeri ile dokuzuncu sıradadır. Üretim çarpanı büyüklüğü açısından en önemli üç sektör, tarımsal makina ve teçhizat, diğer metal eşya sanayi ve diğer petrol ve kömür ürünleri sektörü olarak bulunmuştur. 1992 yılı fiyatları ile konut yatırımları 1985’te 49.142 trilyon, 1990 da 116.660 trilyon , 1992 de 96.413 trilyon üretim artışı sağlamıştır.

⁴⁸ Akal ve diğerleri, s. 17, s. 27.

TABLO 4 Konut Yatırımlarının İstihdam Etkisi (1992 Fiyatları, Milyar TL)

Yıllar	Konut Yatırımı	Konut Yatırımlarının İstihdama Etkisi	Toplam İstihdam (1000 Kişi)	Konut İstihdam (1000 Kişi)	Yatırımların İstihdam Etkisi (1000 Kişi)	Yaratılan İstihdamın Toplamdaki Payı
1985	17809	8205	15360	723.4	1239	8.07
1986	23450	10803	15843	742.7	1631	10.29
1987	32744	15085	16316	798.4	2277	13.96
1988	41967	19334	17768	847.4	2919	16.43
1989	44483	20493	17997	965	3094	17.19
1990	42634	10630	18681	895	1.601.867	8.57
1991	37869	9441	18171	946	1.422.833	7.83
1992	38446	9585	18642	943	1.444.512	7.82

1988-1992 rakamları Ekim ayına aittir. Konut yatırımlarında DPT yatırım serisi esas alınmıştır.

İstihdam çarpanı 1985-1989 için 0.40070, 1990-1992 için 0.02767 alınmıştır.

Kaynak: DPT, KONUT, s. 208.

Konut sektörünün istihdama olan katkısı ise istihdam çarpanı yolu ile bulunmuştur. İstihdam çarpanı, sektörlerin nihai taleplerinde olan bir birimlik artışın istihdamda yaratacağı artışı ölçmektedir. Konut sektörünün istihdam çarpanı 460 kişi/milyar TL olarak hesaplanmıştır. Konut sektörü yarattığı istihdam bakımından, diğer sektörler arasında 17. sırada yer almaktadır.⁴⁹

4. Konut Sektörünün Diğer Sektörler Açısından Önemi

Konut sektörü , pek çok yan sanayi ürününün kullanıcısı ve aynı zamanda istihdam hacmi bakımından da ekonominin önde gelen ve itici gücü durumunda bulunan bir sektördür. İmalat sanayi başta olmak üzere diğer birçok sektörün ürettikleri mal ve hizmetler konut sektörünün girdisini oluşturur. Konut sektörü, gerek girdilerini kullandığı diğer sektörler, gerekse yapılaşmadaki katkısı nedeniyle ekonomiyi etkilemektedir.⁵⁰

Konut anahtar sektör olup, büyük ölçüde diğer sektörleri etkilemekte, ekonomiyi çeken bir lokomotif rolü oynayabilmektedir. Anahtar sektör, ekonominin genel talep koşullarından etkilenen ve kendisi dışındaki diğer sektörleri etkileme

⁴⁹ DPT, Konut, s. 207.

⁵⁰ Aksoy, "İnşaat Sektörünün Ekonomideki Yeri ve Önemi", s. 285.

gücüne sahip sektörlerle denilmektedir.⁵¹ Konut sektöründe oluşan herhangi bir hareketlenme, diğer sektörleri de zincirleme olarak harekete geçirecektir.

Sektörler arası ilişkiler özellikle ekonomik kalkınma bakımından önemli bir rol tutmaktadır. Bir sektörün gelişmesi, ekonomideki diğer sektörleri de etkilemekte, o sektörde gelişmesine yol açmakta, bunun sonucu olarak ta ekonomik kalkınma hız kazanmaktadır. Bu bakımdan, sektörler arası bağımlılığı fazla olan sektörlerle kaynak tahsisinde öncelik ve ağırlık verilmesi, kaynak kullanımında etkinliği artıracaktır.⁵²

Bir sektör diğer sektörü iki yönde etkileyebilir. Birinci yön, sektörün kendi ürettiği malları diğer sektöre vermesidir. İkinci yön ise, sektörün kendi üretimi için gerekli olan malları, diğer sektörden almasıdır. Bunlardan birincisine “sektörün ileriye dönük etkisi”, ikincisine ise “sektörün geriye dönük etkisi” denmektedir. Bir sektörün ileriye dönük etkisi, diğer sektörün üretimi için gerekli malları peşinen üreterek, bu sektörün veriminin artmasına, bunun sonucu olarak ta maliyetlerin düşmesine yol açmakta, sonuçta o sektörün gelişimini sağlamaktadır. Sektörün geriye dönük etkisi ise, diğer sektörlerin ürettiği malları kendisi kullanarak, sektörün talebini artırmakta ve sektörün gelişimini sağlamaktadır.⁵³

Hırsman, sektörler arası ilişkiler açısından sektörün geriye dönük etkisinin ileriye dönük etkisine göre daha önemli olduğu üzerinde durmaktadır. Rosestein-Rodan, Nurkse gibi düşünürlerin “dengeli büyümesine” karşı, Hırsman “dengesiz büyüme” ile kalkınmanın harekete geçirilebileceğini savunmaktadır.⁵⁴

Hırsman, sektörler arası ilişkilerin, ekonomik kalkınma açısından taşıdığı önemi ortaya koymuş ve ekonomide değişik alanlarda “dengesizlik” yaratarak, yatırımların “aşağıya ve yukarıya” doğru (en amont et en aval) gelişmesini sağlamak

⁵¹ Korum, s. 124.

⁵² Vural Savaş, *Kalkınma Ekonomisi*, Beta Yayınları, İstanbul, 1986, s. 124-129.

⁵³ Savaş, *Kalkınma Ekonomisi*, s. 127-129; Muhteşem Kaynak, *Ekonomik Kalkınma, Aşama Matbaacılık*, Ankara, 1990, s. 121-122; Eronat, s. 68.

⁵⁴ A.O. Hırsman, *The Strategy of Economic Development*, New Hoven, 1966, s. 116. (Aktaran: Gülten Kazgan, *İktisadi Düşünce veya Politik İktisadın Evrimi*, Remzi Kitabevi, 6. Basım, İstanbul, 1993, s. 266-267.)

gerektiğini, kurulan her sanayinin bir sonrakine dışsal ekonomiler sağlayacağını, böylece kümülatif bir sürenin başlatılacağını ifade etmiştir.⁵⁵ Hırsman, bütün sektörlerde aynı anda yatırım yapmanın ekonomide hem sermaye birikiminin hem de girişimcinin yeterli olması halinde mümkün olacağını, oysa az gelişmiş ülkelerde hem sermaye birikiminin yetersiz hem de yatırımları yönlendirecek girişimci sayısının az olduğunu vurgulamıştır.⁵⁶

Yatırımlar arası bağılılığı Rosestein-Rodan, F. Perroux, Singer gibi iktisatçılarda açıklamışlardır. Hırsman ise, yatırımları sosyal sabit sermaye yatırımları ve doğrudan verimli faaliyetler olarak ikiye ayırmış, ekonomide bir sektöre yapılan yatırımların diğer sektörlerdeki yatırımları teşvik edeceğini vurgulamıştır.⁵⁷

Bir sektördeki verim ne kadar yüksek olursa olsun, o sektörde üretilen mala talep olmadıkça hiçbir girişimci yatırım yapmak istemeyecektir. Sektörün geriye dönük etkisi, ileriye dönük etkisine göre diğer sektörün gelişmesinde daha etkili olmakta, sektörün geriye dönük etkisine daha fazla önem verilmesi kaynak tahsisinde etkinliği artırmaktadır.⁵⁸

Bir sektörün ileriye dönük etkisi, diğer sektörlerle sattığı ara malları toplamının, toplam talebe oranı ile ölçülür. Konut sektörü diğer sektörlerle bir mal satmamaktadır. Konut nihai bir mal olduğundan, konut sektörünün ileriye dönük etkisi sıfır olmakta ve konut sektörü üretken olmayan bir sektör olarak değerlendirilmektedir. Bir sektörün geriye dönük etkisi ise, diğer sektörlerden aldığı ara malları toplamının toplam üretime, diğer bir ifade ile toplam girdilerin toplam çıktıklarına oranı ile ölçülür. Bu orana da “sektörün geriye bağıllık katsayısı”

⁵⁵ Fikret Başkaya, *Az Gelişmişliğin Sürekliliği*, İmge Kitabevi, 3. Baskı, Ankara, 1994, s. 50-51; Erol Manisalı, *Gelişme ekonomisi*, Ar Yayın Dağıtım, 3. Baskı, İstanbul, 1982, s. 81-86.

⁵⁶ Savaş, *Kalkınma Ekonomisi*, s. 126.

⁵⁷ Akın İlkin, *Kalkınma ve Sanayi Ekonomisi*, İstanbul üniversitesi Yayın No: 3487, İstanbul, 1988, s. 97-100; Tamer İşgüden, “*Gelişme Kuramları*”, *Gelişme İktisadı, Kuram-Eleştiri-Yorum*, Beta Yayınları, İstanbul 1995, s. 155. (Editör: Tamer İşgüden, Fuat Ercan, Mehmet Türkay) Mehmet Türkay, “*Gelişme İktisadının Gelişmesi*”, *Gelişme İktisadı, Kuram-Eleştiri-Yorum*, Beta Yayınları, İstanbul 1995, s. 184-186.

⁵⁸ Kaynak, s. 121-122.

denilmektedir. Bu oran ne kadar büyük olursa, sektörün geriye dönük etkisi de o kadar fazla olur. Türkiye’de konut sektörü bir çok sanayi sektörüne yakın hatta bir kısmından daha fazla geriye dönük etkide bulunarak, sektörler arası ilişkilerde sanayi alt sektörü kadar önemli bir rol oynamaktadır. Bu açıdan sektörler arası bağılıktaki etkisi nedeniyle Türkiye’de konut sektörü sanayi kadar önemli bir sektör olmaktadır. Konut sektörünün geriye dönük etkisinin daha çok sanayiye dönük olması, Türkiye’de sanayinin gelişmesini de sağlayacaktır.⁵⁹

Konut sektörü, Türkiye’nin sanayileşmesi açısından ara malları ve yatırım malları üreten sektörler talep yaratması, bu sanayiye yönelik sektörlerin gelişmesini ve sonuçta ekonomik kalkınmanın hız kazanmasını sağlayan sürükleyici bir sektördür. Türkiye’de son 15 yıl içinde toplam sanayi yatırımı %159 artmıştır. En başarılı sektörler arasında tekstil, gıda, tüketim malları ve inşaat malzemeleri gelmektedir.⁶⁰

Birleşmiş Milletlerin yaptığı 1062 dallık imalat sanayi ayrımında 242, Türkiye’de ise 270 sanayi dalı inşaat ve konut sektörüne girdi sağlamaktadır. Konut sektörü % 59 oranında yan sektörlerden girdi almakta, bunun yanısıra % 41 oranında katma değer yaratmaktadır.⁶¹

Konut sektörünün büyük ölçüde yerli girdi kullanması, Türkiye için kıt bir kaynak olan döviz kullanımını azalacaktır. Konut, ithalat girdileri fazla olmayan bir sektördür. Eğer sektörün dışa bağımlılığı yüksek ise sektörün diğer sektörlerle olan ilişkisi ne kadar yüksek olursa olsun, ekonomiyi sürükleyici bir rol oynayamayacaktır. Konut sektörü, büyük ölçüde yerli girdi kullandığından, diğer sektörleri de harekete geçirerek, önemli ölçüde üretim artışı sağlayabilecektir.

⁵⁹ Eronat, s. 70.

⁶⁰ B. Safa Ocak, “Türk Sanayii ve Özel Sektör Rekabet Olanaklarına Genel Bakış”, İMKB Dergisi, Yıl 1, Sayı 1, Ocak -Şubat- Mart 1997, s. 4.

⁶¹ Akal ve diğerleri, s. 21.

5. Konut Sektörünün Konjonktürel Etkisi

A. Vincent'in belirttiği gibi, eğer ekonomik olayları kavramak ve onların önünde eğilmek değil, onlara egemen olmak isteniyorsa konjonktür çalışmaları hareket noktası olarak alınmalıdır.⁶²

Ekonomik dalgalanmalar buhran, gelişme, refah ve gerileme aşamalarından oluşmaktadır.⁶³

Konut sektörü ekonomi üzerinde büyük bir talep yaratabilmekte, böylece ekonomiyi durgunluktan çıkarabilecek bir rol oynayabilmektedir. Konut sektörünün üretken olmadığını ve bu sektöre yapılan harcamaların enflasyonu körükleyeceğini ileri süren iktisatçılar, yatırımların üretken sektörlere yöneltilmesini, böylelikle fazla talebin üretim yolu ile karşılanmasını sağlayarak, enflasyon hızının azaltılmasını savunmaktadırlar. Ancak, bugün sanayileşmemiş ülkelerde sınai yatırımların artırılması, sadece iç tasarruflara bağlı değildir. Sınai yatırımlarının artırılmasını sağlayacak gerekli teknoloji ve yatırım malları bu ülkelerde tamamıyla mevcut değildir. Bunun için de, ülkenin yeterli döviz rezervlerine sahip olması gerekir. Türk sanayinin en önemli dar boğazı, döviz ve dış kaynak yetersizliğidir. Türkiye'de tasarruflar artsa bile, bu dar boğazın mevcudiyeti sanayinin gelişmesini engellemekte veya geciktirmekte, böylece fazla talebi masnetmek kolay olmamaktadır. Bu durumda, fazla talep ya konuta ya da tüketim mallarına kaymaktadır. Konutun diğer tüketim mallarına göre daha uzun sürede üretilmesi ve yerli sanayiye dayanması enflasyonun hızını yavaşlatmaktadır. Böylece, konut sektörü enflasyon hızını yavaşlatmakta, ekonomini emniyet musluğu görevini üstlenmektedir.⁶⁴

Türkiye'de enflasyonu önlemek için alınan istikrar politikaları ilk etkisini konut ve inşaat sektöründe göstermekte, konut sektöründeki durgunluk ise, konut sektörüne girdi sağlayan diğer sektörlerle yansımaktadır.⁶⁵

⁶² A. Vincent, *Le Conjoncture, Carrefour Des Disciples Economiques*, Revue d'Economie Politique, 1949, (Aktaran. Cafer Unay, *Ekonomik Konjonktür*, Ekin Kitabevi yayınları, Bursa 1996, s. 2.)

⁶³ Osman Demir, *Ekonomide Devlet*, Sivas, 1996, s. 167-168.

⁶⁴ Eronat, s. 76.

⁶⁵ Akal ve diğerleri, s. 29.

B. KONUT İHTİYACI VE KONUT TALEBİ

Bu kısımda, konut ihtiyacı / konut talebi ayrımına değinilerek konut talebini belirleyen etmenler üzerinde durulmaya çalışılacaktır.

1. Konut İhtiyacı / Konut Talebi Ayrımı

“Kişilerin ödeme güçlerinden ve bireysel tercihlerinden bağımsız olarak, asgari düzeyde barınabilmelerini sağlamak için gerekli konut sayısı ve kalitesi, belli bir anda varolan konut sayısından ve kalitesinden farklı ise, aradaki farka konut ihtiyacı denilmektedir.” Ödeme gücü olan da olmayan da insan olması nedeniyle, konuta ihtiyaç duyar. Konut talebi ailelerin belli bir konutun fiyatını ya da kirasını ödemeye istekli ve ödeme gücünde olmalarını anlatmak üzere kullanılır. Buna, “efektif talep” denilmektedir.⁶⁶

Bu iki kavram genellikle birbirleriyle karıştırılır. Talep, satın alma arzusunun ve kudretini gösterir. Talebin varlığı için ihtiyacın varlığı gerekli, ama yeterli değildir. İhtiyacın efektif talebe dönüşebilmesi için, satın alma kudreti ile desteklenmesi gerekir. İhtiyaç sonsuz olabilir ama talep satın alma gücü ya da ödeyebilme kudreti ile sınırlıdır.⁶⁷

Aslında, sayısal açıdan konut talebini de içermesi nedeniyle, daha geniş bir anlam taşıyan konut ihtiyacı, nüfusun bileşimiyle, yapısıyla yakından ilgilidir. Konut ihtiyacı daha çok toplumsal, konut talebi ise ekonomik bir kavramdır. Bununla beraber, bu iki kavramı kesin çizgilerle birbirinden ayırmaya imkan yoktur. İnsanlar genellikle ödeyebileceklerini sandıkları konuta ihtiyaç duyarlar. Öte yandan, konut ihtiyacını belirleyen demografik etmenler aynı zamanda konut talebini de geniş ölçüde etkiler.

2. Konut İhtiyacını Belirleyen Etmenler

Konut ihtiyacını belirleyen çeşitli etmenler vardır. Bunlardan biri, nüfusun yapısı ve bileşimi ile ilgilidir. Nüfusun sayısı ve artışı yanında, hatta ondan daha çok

⁶⁶Ruşen Keleş, *Kentleşme Politikası*, İmge Kitabevi, 2. baskı, Ankara 1993, s. 285-286.

⁶⁷ Dominick Salvatore, Eugene A. DiIulio, *İktisat, İlkeler ve Kavramlar*, Schaum's Outline Series, (Yayını Hazırlayan : Cem Alpar), 5. Bası, İstanbul 1988, s. 21.

nüfusun aile, hanehalkı birimleri olarak dağılışı konut ihtiyacını belirlemektedir. Genellikle, konut ihtiyacını belirleyen nüfus birimi, hanehalkı kavramıdır. Hanehalkının temelini aile kurumu oluşturur. Konut ihtiyacı açısından önemli olan, bireylerin ortaklaşa, bağımsız bir ev yönetimi örgütlenmesini oluşturmalarıdır. Konut ihtiyacını belirleyen diğer etmenler, hanehalkı birimleri, nüfusun sayısı, büyüklüğü, yaşam düzeyi, zevk ve kültür farkları, gelir durumudur. Yine hanehalkını⁶⁸ ne tür bir konut istedikleri, ne büyüklükte bir konut istedikleri de konut ihtiyacını etkilemektedir.⁶⁸

3. Konut İhtiyacının Saptanması

Konut ihtiyacı saptanırken iki durum gözönünde bulundurulmalıdır. Bugünkü konut durumunu ve ihtiyacını saptamak (statik konut ihtiyacı), belirli bir dönem sonundaki konut ihtiyacını önceden tahmin etmek (dinamik konut ihtiyacı).⁶⁹

a) Statik Konut İhtiyacı

Statik konut ihtiyacı, hanehalkı sayısı ile varolan konut birimleri sayısı arasındaki farkı, belli bir andaki konut ihtiyacını anlatır. Belli bir anda ya da belli bir hedef yıldaki konut ihtiyacı konut açığı deyimi ile ifade edilebilir. Bugünkü hanehalkı sayısı ile varolan konut sayısı arasındaki fark konut açığıdır. Ayrıca, potansiyel (gizli) konut açığı kavramına da dikkat çekmek gereklidir.

Potansiyel konut açığı, hanehalkı yapısından kaynaklanmaktadır. Geliri bağımsız bir konutta oturmaya elverişli olmadığından ya da oturacak konutu bulunmadığından bir konutu başka bir aile ve ya hanehalkı ile paylaşmakta olan aileler, hanehalkları ve bireyler vardır. Fakat bunlar, sayımlarda hanehalkı içinde değerlendirilmektedir. Bunlar ödeme gücü elverdiğinde gelirine uygun bir konuta çıkarak ayrı bir hanehalkı oluşturacaklardır. Bundan dolayı potansiyel hanehalklarının potansiyel konut açığını belirleyeceğini söylemek mümkündür.

Statik konut ihtiyacının nasıl hesaplandığı Tablo 5’de gösterilmektedir.

⁶⁸ Geray, “Konut Gereksinmesi ve Karşılanması”, s. 38.

⁶⁹ Alexander Block, *Mesken İhtiyacının Tahmini*, Sevinç Matbaası, Ankara 1961, s. 18, 61. (Çeviren: Ruşen Keleş).

TABLO 5 Statik Konut İhtiyacının Hesaplanması

+ (a) Hane halkı sayısı
+ (b) Potansiyel hanehalkları (tahmini)
- (c) Varolan içinde oturulan konut sayısı
- (d) Konut olarak yapılmayıp konuta dönüştürülen yapılar
- (e) Geçici olarak boş duran konutlar
+ (f) Yenilenmesi gereken konutlar
+ (g) Konut dışı amaçlarla kullanılmakta olan konutlar
+ (h) Birden çok konuta sahip olanların boş duran konutları (sayfiye evleri)

Kaynak: Cevat Geray, **Konut Gereksinimi ve Karşılanması**, s. 41.

Statik konut ihtiyacı : $(a+b) - (c+d+e) + (f+g+h)$

Statik konut ihtiyacını, potansiyel hanehalkları ile (b), optimum ya da en çok hanehalkı (a+b) sayısı ile varolan konutlar (c) arasındaki fark belirlemektedir. Ancak kimi konutların sağlık, güvenlik, sağlamlık açısından belli standartların altında olmasından dolayı, yerine yenilerinin yapılması gerekmektedir. (f). Bunların toplamdan düşülmesi gerekmektedir. Fiziksel eskime yanında, ekonomik ve sosyal açıdan eskiyen konutlar da yenilenecek konutlar toplamına katılabilir. Konut olarak yapılmasına rağmen, depo ya da işyeri olarak kullanılan binaların da toplam konut sayısından düşülmesi gerekmektedir. (g). Kent ,içinde ya da yazlıkta duran boş evler (sayfiye evleri) de toplam dışında tutulmalıdır. (h). Buna karşı geçici olarak boş duran konutlar (e), konut dışı amaçlarla yapılmış olup da konuta dönüştürülen binalar (d), konut toplamına eklenmelidir. (c).⁷⁰

b) Dinamik Konut İhtiyacı

Dinamik konut ihtiyacı, belli bir dönem sonunda, nüfusun duyacağı konut ihtiyacıdır. Bu da gelecekteki nüfusun cinsiyet, yaş, evlilik açısından yapısını, bağımsız hanehalkı açma eğilimini bilmeyi gerektirmektedir. Dinamik konut ihtiyacının hesaplanması Tablo 6'da gösterilmiştir.

TABLO 6 Dinamik Konut İhtiyacının Hesaplanması

+ (x) Statik konut ihtiyacı (konut açığı)
- (i) Yeni konut üretimi (tahmini)
+ (j) Hanehalkı sayısındaki artış (tahmini)
+ (g) Yangın, tabi afet, kamulaştırma, eskime nedeniyle eksilmeler (tahmini)
+ (l) Yenilenmesi gereken sağlığa aykırı konutlar (gecekondular)

Kaynak: Cevat Geray, **Konut Gereksinimi ve Karşılanması**, s. 41.

⁷⁰ Geray, "Konut Gereksinimi ve Karşılanması", s. 41.

Dinamik konut ihtiyacı: $x-i+j+k+l$

Dinamik konut açığının hesaplanmasında, hareket noktası statik konut açığı sayısıdır. Bu rakama, tahmin yapılacak süre içinde hanehalkı sayısındaki artışın (j), eklenmesi gerekmektedir. Bu süre içinde eskime, yangın, tabii afet, kamulaştırma nedeni ile konut stoğunda meydana gelen eksilmeler (k) ile, yıkılması ve yenilenmesi gereken konutların (l), eklenmesi zorunluluğu vardır. Bu toplama işlemi sonucunda bulunan sayı, dinamik konut ihtiyacını verecektir.⁷¹

4. Konut Talebi ve Konut Talebini Belirleyen Etmenler

Konut talebi, ailelerin belli bir konutun fiyatını ya da kirasını ödemeye istekli ve ödeme gücünde olmalarını anlatmak için kullanılır. Buna aynı zamanda “efektif talep” de denilmektedir.

Konut talebinin iki boyutu vardır. Birincisi, gerekli olan konut birimlerinin sayısı, ikincisi konut birimi başına harcanan para miktarıdır. Gerekli olan konut birimlerinin sayısını, demografik etmenler yanında sosyo-psikolojik ve etmenlerde etkilemektedir. Konut birimi başına harcanabilen para miktarını ise, konutun büyüklüğü, niteliği, kalitesi, birey ve ailelerin geliri ve çeşitli kuruluşların konut yardımları belirler.⁷²

Konut talebini belirleyen başlıca etmenler, konuta olan gelir ve talep esnekliği, konut fiyatları, zevk ve tercihler, makro düzeyde ise, konut üretimi, konut üretim teknolojisi, konut pazarının örgütlenmesi olarak sıralanabilir.

a) Demografik Etmenler

Konut sektörü, ekonomik, sosyal, kültürel gelişmelerden çabuk etkilenen bir özellik taşımaktadır. Nüfus artışı konut sektörünü doğrudan etkilemektedir.⁷³

Demografik etmenler, sosyal gelişmeler ve yenileme ihtiyacı dikkate alındığında, Türkiye'nin yıllara göre konut ihtiyacı Tablo 7'de gösterilebilir.

⁷¹ Keleş, *Kentleşme Politikası*, s. 288.

⁷² Keleş, *Kentleşme Politikası*, s. 286.

⁷³ Aksoy, “İnşaat Sektörünün Ekonomideki Yeri ve Önemi”, s. 285-286; Havva Tunç, “Türkiye'nin Demografik Yapısı ve Sorunları”, Banka ve Ekonomik Yorumlar, Yıl 31, Sayı 7, Temmuz 1994, s. 55.

TABLO 7 Türkiye'nin Yıllara Göre Konut İhtiyacı

Yıllar	Yıllık İhtiyaç (Adet)
1990	1.602.000
1991	1.677.000
1992	1.756.126
1993	1.838.663
1994	1.925.080
1995	2.015.559
1996	2.110.290
1997	2.209.274

Nüfusu 20 bin ve üzerindeki belediyelerin konut ihtiyacı esas alınmıştır.

Kaynak: Ahmet Aksoy "İnşaat Sektörünün Ekonomideki Yeri ve Önemi", G.Ü. İİBF Dergisi, Cilt 9, Sayı 2, 1993 Ankara, s. 236.

Türkiye'nin nüfusunun yılda yaklaşık %2.5 oranında arttığı dikkate alınır, konut ihtiyacının ve konut talebinin boyutları ortaya çıkar. Nüfusun demografik yapısı gözlemlendiğinde, nüfusun yarısından fazlasının 25 yaşının altında genç nüfus olması konut ihtiyacının ve konut talebinin şiddetini göstermek için yeterlidir.

1990 yılında yapılan son sayımda, nüfusumuz 56 milyon 754 bin kişi olup, nüfus artış hızı, 1985-1990 yılları arasındaki hesaplamalara göre % 2.17 olarak belirlenmiştir. Bu oran gelişmiş ülkelere göre çok yüksektir.

VII. BYKP'de yayınlanan tahmini verilere göre, son yıllarda nüfus artış hızı düşmüş olup, 1990 yılı itibari ile % 1.97, 1994 yılı için de % 1.78 olarak gerçekleşmesi öngörülmektedir. Bu orana göçlerde dahildir. Bu hesaba göre, 1994 yılı Türkiye nüfusu 61.110 bin, 1995 nüfusu ise yıl ortalaması itibari ile 61. 664 bin kişi olacaktır.⁷⁴

Türkiye'nin nüfusu DİE tahminlerine göre 2000 yılında 67 milyonu bulacaktır. Toplam nüfusun dörtte üçünün (en az 50, en çok 55 milyon) kentlerde yaşayacağı tahmin edilmektedir. O halde, önümüzdeki birkaç yıllık dönemde kent nüfusunun ortalama 27.5 (en az 25, en çok 30) milyon dolayında bir nüfusun eklenmesi söz konusu olacaktır. Ortalama hanehalkı büyüklüğünün 4.5 kişi

⁷⁴ ITO, Ekonomik Rapor, s. 19.

olduğundan, bu dönemde yalnızca nüfus artışından 6 milyon konuta ihtiyaç olacaktır. Nüfus artışından doğan barınma ihtiyacını karşılanması için de yılda ortalama 500 bin konut üretilmesi gereklidir.⁷⁵

b) Kentleşme ve Göç

Ülkelerin nüfus artış hızında meydana gelen değişimler ve kırdan kente göç kentlerdeki nüfusu artırmakta, bunun sonucu olarak artan konut talebi konut arzı ile karşılanamamaktadır.⁷⁶ Ülkemizde kırsal nüfusun toplam kent nüfusuna oranı hızlı kentleşme yüzünden gittikçe azalmaktadır.⁷⁷ Tablo 8’de Türkiye’nin kentleşme oranındaki değişimler gösterilmiştir.

TABLO 8 Türkiye’nin Kentleşme Oranındaki Değişmeler (1950-2000)

Yıllar	Türkiye Nüfusu	Kentli Nüfus		Kır Nüfusu	
		Nüfus	%	Nüfus	%
1950	20.947	3.924	18.7	17.023	81.3
1955	24.065	5.425	22.5	18.640	77.5
1960	27.755	7.308	26.3	20.447	73.7
1965	31.391	9.383	29.9	22.008	70.1
1970	35.605	12.761	35.8	22.844	64.2
1975	40.347	16.878	41.8	23.469	58.2
1980	44.737	22.100	49.4	22.637	50.6
1985	49.272	29.168	57.9	21.139	42.1
1990	54.633	38.230	67.6	17.823	31.8
1995	60.576	43.493	71.8	17.083	28.2
2000	67.000	50.250	75.0	16.750	25.0
Yıllık Ort. Artış (%)	-	-	6.3	-	1.5

Kaynak: DİE.

Türkiye’nin 1950 yılında toplam nüfusunun % 18.7’si kentlerde yaşarken, bu oran 1960 yılında % 26.3, 1970 yılında % 41.8, 1980 yılında % 57.9, 1990 yılında % 67.6, 1995 yılında ise % 71.8 olmuştur.

⁷⁵ Cevat Geray, “Konut ve Arsa Üretiminde Belediyeler”, İller ve Belediyeler Dergisi, Yıl 47, Sayı 547, Mayıs 1991, s. 257.

⁷⁶ Özen Elson, “Türkiye’de Konut Sorunu ve Devletin Lojman Politikası”, Maliye Tetkik Kurulu Araştırmaları, Yayın No: 1978/197, Cilt 2, s. 86.

⁷⁷ Kemal Görmez, “Türkiye’de Köyden Şehre Göç ve Şehir Yapısında Ortaya Çıkan Bazı Değişmeler”, G.Ü. İİBF Dergisi, Cilt 17, Sayı 1-2, Ankara 1991, s. 460.

1960-1990 yılları arasındaki 30 yıllık sürede kent nüfusu 12.761 bin kişiden 50.250 bin kişiye yükselmiştir. Kentli nüfusun genel nüfus içindeki oranı ise % 29.9'dan, % 71.8'e yükselmiştir. Kırsal nüfus yılda % 1.5 artarken, kentli nüfus % 6.3 oranında artmıştır.

c) Gelir Artışı ve Tasarruf

Konut talebini belirleyen etmenlerden biri de hanehalkının gelir düzeyidir. Kişinin konuta olan talebi gelir düzeyine bağlı olarak değişir.⁷⁸ Geliri yüksek gruplar, standartı yüksek konutu talep ederler. Bu yönüyle konut talebi süreklilik gösteren bir yapıdadır. Konut sektörünün gelişimi herşeyden önce gelir düzeyine ve bu gelirden elde edilebilecek tasarrufa bağlıdır. Tasarruf sahipleri de diğer önemli bir faktördür. Çünkü, sektör aynı zamanda bir yatırım aracı sunmaktadır.⁷⁹

Gelir dağılımındaki dengesizlik de gelir düzeylerine göre düşük standartlı konutlara duyulan büyük oranda konut talebi ile küçük sayıda lüks konut talebi sonucunu doğurmaktadır. Gelir düzeyi ile barınma koşulları, kira ödeyebilme ve konut satın alma gücünün yakından ilişkisi vardır. Gelir düzeyi arttıkça konut talebi lüks konuta kaymakta, aynı zamanda spekülasyon amaçlı konut talebinde bir artış yaşanmaktadır. Yıllık gelirin % 25-30 oranında kalan bir bölüm, kira giderleri için ayrılmaktadır.⁸⁰

Konut talebi açısından gelir düzeyi ve gelirin dağılımı kadar, bu gelirin tüketim ve tasarruf arasındaki dağılımı da önem taşımaktadır. Türkiye'de gelirin % 78.43'nün tüketildiği, % 21.57'nin tasarruf edildiği tahmin edilmektedir. Yani marjinal tüketim eğilimi 0.78, marjinal tasarruf eğilimi 0.21'dir.⁸¹ Düşük gelirli insanların marjinal tüketim eğilimi büyüktür. Bu durumda düşük gelirli insanların konut talebini karşılamak için devlete önemli görevler düşmektedir. Devlet bir yandan lüks konut yapımını önleyecek, diğer yandan da dar gelirli insanların konut sağlanması için kimi önlemler almak zorundadır. Böylece kaynakların daha verimli kullanılması sağlanmış

⁷⁸ Abdulkadir Şenkal, "Türkiye'de Gelir Dağılımının Sosyal Yapı Üzerindeki Etkileri", (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi) İstanbul, 1995, s. 68.

⁷⁹ Aksoy, "İnşaat Sektörünün Ekonomideki Yeri ve Önemi", s. 286. 290.

⁸⁰ Yakup Kepenek, Nurhan Yertürk, Türkiye Ekonomisi, Remzi Kitabevi, 6. Baskı, İstanbul, 1994, s. 355.

⁸¹ DİE, Türkiye İstatistik Yıllığı, Ankara, 1995, s. 292.

olacaktır. Hanehalkının toplam harcamaları içinde kentlerde konuta ancak % 14.6 oranında bir pay ayrılmaktadır. Konuta daha düşük oranda pay ayrılması istenen bir durumdur. Ancak, kentlerdeki konut maliyetinin yüksekliği, yükselen enflasyonun baskısı, yaşam koşullarının güçlüğü bunu engellemektedir. Bu durumda konut giderlerinin, dar gelirliler açısından baskısının daha ağır olduğu görülmektedir.⁸²

d) Yenileme İhtiyacı

Diğer tüm malların bir kullanım ömrü olduğu gibi, konutun da uzun olmakla birlikte bir ömrü bulunmaktadır. Zaman içinde pek çok konutun yenilenmesi gereklidir. Bu nedenle yenileme ihtiyacının da konut talebini belirleyen bir etmen olduğu söylenebilir.⁸³

e) Alternatif Yatırım İmkanları

Konut talep edenlerin bir kısmı kullanım amacıyla konut talep ederlerken, tasarruf fazlası olan bir kısım insanlar da bu tasarruflarını değerlendirmek için konut talep etmektedirler. Birinci grupta bulunanlar muhtemel konut talepçileri olarak kabul edilmekte olup, bu gruptakilerin konut taleplerinin gelir seviyesi ile orantılı olması ve yeterli tasarrufa sahip olmamaları nedeni ile taleplerinin gerçekleşme şansı azdır. Konut aynı zamanda bir yatırım aracı olup, bazı tasarruf sahipleri konut ihtiyacından daha çok, tasarruflarını değerlendirebilmek için konut talep etmektedir. Bu tür konut talep edenler, konutun getirisi ile diğer alternatif yatırım araçlarının getirisini karşılaştırarak spekülasyon amaçla konut talep edeceklerdir. Konut sektörüne sağlanan kredi imkanları, konut sübvansiyonları bazen kullanım amaçlı konut talep edenler yerine, yatırım amaçlı konut talep edenlerin yararına olmaktadır. Bu da konut kiralarının yükselmesine neden olmaktadır.⁸⁴

⁸² Geray, “Kentsel Türkiye’de ...”, s. 115-147.

⁸³ Aksoy, “İnşaat Sektörünün Ekonomideki Yeri ve Önemi”, s. 286.

⁸⁴ Aksoy, “İnşaat Sektörünün Ekonomideki Yeri ve Önemi”, s. 291-292.

Öte yandan, banka faizlerinin yükseldiği, menkul kıymetlerin karlılığının arttığı dönemlerde, tasarruflar mevduat ve menkul kıymete yönelmektedir. Bu durum 1980 sonrası Türkiye’inde yaşanmıştır.

f) Konut Talebini Belirleyen Diğer Etmenler

Konut talebini etkileyen etmenlerden biri de kamu görevlileri için lojman adı ile yaptırılan ya da satın alınan konutlardır. Lojmanlar, bir yandan konut üretim ve arzını artıran bir etkide bulunurken, diğer yandan bu konutlardan yararlanan ailelerin tasarruf imkanlarının artmasına katkı sağlamaktadır. Artan tasarruflar, yeni konut için değerlendirildiğinde konut talebinde bir artış ortaya çıkabilecektir. Bu artış, lojmanlarda oturan ailelerin tasarruf ettikleri para miktarı ile marjinal tasarruf eğilimlerine bağlı olacaktır.

Piyasa faiz haddi de hem konut talebini hem de konut arzını etkileyen etmenlerden biridir. Bu konuda konut arzını belirleyen etmenler kısmında ayrıntılı bilgi verilecektir.

C. KONUT ARZI

Hızlı kentleşmenin yaşandığı ülkelerde en temel sorunlardan biri hanehalklarının ödeme güçlerini aşmadan yeterli sayıda konut sağlayabilmektir. Türkiye’de II. Dünya Savaşı sonrasında yaşanan hızlı kentleşme sonucu, kentli nüfusun hızla artması, konut arzının yetersiz kalmasına neden olmuştur. Kamunun alt yapı yatırımlarında imarlı arsa stokunu geliştirmede yetersiz kalması, özel sektörün de gerekli yapım teknolojisi ve sermaye birikiminden yoksun olması bu durumda etkin rol oynamıştır. Kente yeni gelen nüfus arsa ve yapım maliyetlerini en aza indirmek amacıyla bina yapımına uygun olmayan alanlarda ya da kent eteklerinde imara açılmamış ve genellikle kamuya ait arazilere doğrudan el koyma yolunu benimsemiş, böylece geniş gecekondu alanları oluşmuştur.

Konut üretimi ulusal kaynaklardan konuta ayrılan payın büyüklüğüne, bu payın rasyonel olarak kullanılmasına bağlıdır. Konut sektörü için ayrılan kaynakların sermaye/hasıla katsayısının düşük olması, konut yatırımlarının verimsiz olduğu

şeklinde yorumlanmaktadır. Oysa, konut üretimi verimsiz bir alan olmayıp, eğitim gibi uzun sürede ürün sağlayan, değer yaratan bir yatırım alanıdır.⁸⁵

1. Konut Arzını Belirleyen Etmenler

Konut finansman yöntemleri, konut maliyetleri, kredi ve vergi politikaları, girişimcilik, konut talep edenlerin zevk ve tercihleri, konut fiyatları konut arzı üzerinde etkili olan unsurlar olarak sıralanabilir.

a) Finansman

Konut arzını belirleyen en önemli etmenlerden biri konut finansmanı olup yeterli finansman sisteminin sağlanması, konut üretiminde artış sağlayabilecektir. Gelişmekte olan ülkelerde, yeterli sermaye birikiminin olmaması, konut sektörünü de etkilemekte konut ihtiyacını karşılayabilecek miktarda konut arzı gerçekleştirilememektedir. Fakirliğin kısır döngüsünün yaşandığı az gelişmiş ülkelerde konut üretimi için gerekli olan finans sistemlerinin gerçekleştirilememiş olmasının bunda önemli bir rolü vardır.

Finansman güçlüğü, enflasyon nedeniyle maliyet artışları ve bunun sonucu talebin düşmesi, konut sektörünü bunalıma itmektedir.⁸⁶

b) Maliyetler

Yüksek rant unsurları içeren arsa fiyatları, konut arzının artırılmasının karşısında en ciddi engellerden biridir.⁸⁷ Kentsel yerleşmeler arasında konut fiyatlarının farklılaşmasında en önemli etken arsa fiyatları olarak bilinmektedir. Gelişmiş ülkelerde konut maliyetleri içinde arsa payı % 20 düzeyinde iken, Türkiye’de bu pay % 35-40'lara çıkmaktadır.⁸⁸ Kredi ve vergi maliyetleri konut

⁸⁵ Geray, “Konut Gereksinmesi ve Karşılanması”, s. 54.

⁸⁶ Akal ve diğerleri, s. 14.

⁸⁷ Boratav ve diğerleri, s. 50.

⁸⁸ DPT, Konut, s. 106-107; Ayrıca bkz. Ali Türel , Toplu Konut Fonu Uygulamalarının Konut Sektörü Üzerindeki Etkileri ve Yeni Politika Seçenekleri, Konut Üreticileri Araştırması, ODTÜ, Konut Araştırmaları Merkezi, Ankara 1993.

maliyetlerini önemli oranda etkilemekte olup, toplam maliyetlerin % 30'unu teşkil etmektedir.⁸⁹

Kentsel arsa ve konut piyasasında genel ekonomik yapıdan doğan aşırı fiyat hareketleri olmakta, artan konut maliyetleri de konut üretimin olumsuz etkilemektedir. Büyük kentlerde, imarlı alan içerisinde konuta arz edilebilecek parseller sınırlı olup, talep arttıkça parsellerin fiyatı giderek artmaktadır.⁹⁰

Konut üretimi, yeterli ölçüde arazinin varlığına ve fiyatına bağlıdır. Arazi miktarının sınırlı olması ve arazi üzerinde özel mülkiyetin olması, özellikle kentleşme hızının yüksek olduğu alanlarda, kentleşme yoğunluğuna bağlı olarak farklı kentsel kuşaklarda farklı derecelerde de olsa arazi kıtlığı olması arazi rantlarının ortaya çıkmasına yol açmaktadır. Arazi rantları da arazi fiyatını yükseltmekte, bu da konut üretimini olumsuz etkilemektedir.⁹¹

TABLO 9 Konut İnşaatları İçin, yapı Kullanma İzinlerine Göre Yıllık Üretim ve Maliyet Değerleri

Yıllar	m ² İnşaat Değeri	Yıllık Maliyet Artışı	Tüketici fiyatları Artışı (%)
1993 (İlk 9 Ay)	2358555	71.0	45.3
1992 (İlk 9 Ay)	1379458		43.2
1992	1226824	70.3	66.0
1991	720288	65.5	71.3
1990	435311	59.3	60.0
1989	273222	53.7	63.9
1988	177760	94.7	61.5
1987	91290	33.5	54.8
1986	68370	56.5	30.7
1985	43680	55.2	44.0
1984	28140		

Maliyetler (m² inşaat değeri), sadece malzeme ve işçilik paylarına göre hesaplanmıştır.

Kaynak: DİE, DPT, Konut, s. 101

⁸⁹ Akal ve diğerleri, s. 34.

⁹⁰ Özcan Altaban, "Büyük Kentler Dışında Toplu Yerleşme Girişimleri ve Planlama Sorunları", Mimarlık, 78/3, Yıl 16, Sayı 156, s. 37.

⁹¹ Tülay Arın, "Konut Sorunu ve Devlet Müdahalesi: Devlet Müdahaleleriyle İlgili Genel Bir Değerlendirme", C. O. Tütengil'e Armağan, İ.Ü. İktisat Fakültesi Yayınları, İstanbul, 1982, s. 275.

DİE'nin 1987 yılını temel kabul eden verilerine göre, toptan eşya fiyatları 1987-1994 yılları arasında 33 kat artarken , aynı dönemde bina maliyetleri 49.5 kat artmıştır. 1994 yılı ilk 9 ayı için 1 m² nin ortalama fiyatı 4.5 milyon TL'dir.⁹² Konut üretiminde sanayi yoluna başvurulması maliyetlerde % 10-20 gibi bir düşüş sağlanabilecektir.⁹³

c) Vergi Politikası

Vergi bağışıklığı, konut yatırımlarını etkileyerek konut üretimini artırmaktadır.⁹⁴ Vergi üretimi artırmanın araçlarından biridir. Vergiden, yalnızca gelir sağlamak amacıyla değil, aynı zamanda bazı ekonomik amaçların gerçekleşmesi için de yararlanılmaktadır. Arz yanlı iktisatçılar, vergi oranının indirilerek ya da muafiyet ve istisnalar sağlayarak üretimin artırılacağını savunmaktadırlar.⁹⁵

Konut bunalımının hissedilmeye başlandığı II. Dünya Savaşı yıllarından sonra, vergi istisna ve muafiyetlerinden yararlanılarak konut üretimi artırılmak istenmiştir. 5228 Sayılı Bina Yapımın Teşvik Yasası, ister kiraya verilsin isterse sahiplerince kullanılsın, konut olarak kullanılmak amacıyla yeni yapılacak binalara bina, buhran ve savunma vergilerinde 10 yıl süre ile muafiyet tanınmıştır. 1953 yılında bu muafiyet tekrarlanmıştır. Yasanın en büyük eksikliği lüks konutlarında bu durumdan yararlanmış olmasıdır.

1962 yılında Milli Birlik yönetimi bu muafiyetlere son vermiş, bunun yerine sahipleri tarafından konut olarak kullanılmak üzere yapılan yapılara geçici süreler için (5 ve 10 yıllık) muafiyet tanımıştır. 100 m² den küçük binalar 10 yıl süre ile bu muafiyetten yararlanırken, 1966 yılında en küçük nitelikli konut büyüklüğü 69 m² den 100 m² ye çıkarılmış ve tüm konutlar için muafiyet süresi 10 yıl olmuştur.

Emlak Vergisi Yasası'na göre sahiplerince oturlan konutlar için binde 4, kiraya verilen ya da başkasının oturduğu konutlar için binde 6 oranında vergi

⁹² ASO, *Asomedy*, s. 50.

⁹³ Mehmet Adam, "Toplu Konut Sanayi ve Az Gelişmişlik", *Mimarlık*, 78/3, Yıl 16, Sayı 156, s. 29.

⁹⁴ İsmail Türk, *Kamu Maliyesi*, Turhan Kitabevi, Ankara 1992, s. 236.

⁹⁵ Savaş, *Politik İktisat*, s. 246-256 ; Demir, s. 96-97; Osman Z. Orhan, *Başlıca Enflasyon Teorileri ve İstikrar Politikaları*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1995,s.195-199.

öngörülmüştür. Ayrıca, konut üretiminin artırmak amacıyla emlak vergisinden 5 yıl süre ile muafiyet tanınmıştır.

Hükümetler konut üretimini artırmak için lüks tüketim maddeleri ve enflasyonist baskıyı da gözönünde bulundurarak ülke dışından getirilen tüketim maddeleri üzerine özel vergiler koyabileceklerdir. Ancak, bu tüketim maddelerinin esnekliğinin yüksek olması, istenilen sonucun elde edilmesini engellemektedir.

1984 yılında çıkarılan 2982 sayılı yasa da konut üretimini artırmak için 4 yıllık vergi muafiyet ve istisnası tanımıştır. 1988 ve 1992 yıllarında bu istisna ve muafiyetler tekrarlanmıştır.⁹⁶

Türkiye’de bir gayrimenkulün edinme şekline, kullanımına, devredilmesine, kiralanmasına göre çeşitli vergiler ve harçlar ödenmektedir. Gayrı menkule ilişkin vergi ve harçlar, emlak vergisi, gelir vergisi (gayrimenkul sermaye iradı),Gider vergisi(banka ve sigorta muameleleri vergisi),Harçlar (tapu ve kadastro,noter harçları), KDV, Kurumlar vergisi, Veraset ve İntikal vergisi, damga vergisi olarak sıralanabilir.⁹⁷

Konut sektörüne uygulanan vergiler her ne kadar anti-enflasyonist politikanın bir uzantısı olarak görülüyor olsa da, daha inşaata başlanırken alınan vergi ve harçlar konut üretimini olumsuz etkilemektedir. Almanya’da anti-enflasyonist bir politika uygulanırken, inşaat kesimine verilen kredilerde kısıntıya gidilmemiştir. İngiltere’de de enflasyon ve işsizlik artarken, eski binaların yıkılarak yenilenmesine karar verilmiş, inşaat sektörüne hız verilerek ekonomide bir canlanma başlatılmıştır.⁹⁸

Mevcut stoktan eksilmeyi önlemek için, yıkıp yeniden yapma süreci etkili bir vergi politikası ile, iyi durumdaki binalar için caydırıcı duruma getirilebilir.⁹⁹

⁹⁶ Keleş, **Kentleşme Politikası**, s. 330-331.

⁹⁷ Belgin Akçay, “**Gayrimenkullerde Vergileme Sorunu**”, İktisat İşletme Finans, Yıl 12, Sayı 130, Ocak 1997, s. 49;Mualla Öncel, Ahmet Kumrulu, Nami Çağan, **Vergi Hukuku**, 2. Baskı,Savaş Yayınları, Ankara,1993, s.393;Salih Turhan, **Vergi Teorisi ve Politikası**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993, s.183.

⁹⁸ Akal ve diğerleri, s. 112.

⁹⁹ DPT, **Konut**, s. 13.

d) Kredi Politikası

Devletin bu alanda müdahalesi, genellikle kredi verilmesini kolaylaştırma, faiz hadlerini düşük tutma, vergi ayrıcalıkları ve vergi sübvansiyonlarından oluşmaktadır.¹⁰⁰

Kar elde etmek amacıyla yapılan konut üretimini artırmak için en etkili araçlardan biri kredi mekanizmasıdır.¹⁰¹ Konut kredileri dar ve sabit gelirli ailelerin konut sahibi olmalarında önemli katkılar sağlamaktadır. Kendi olanakları ile konut sahibi olamayan dar gelirli ailelerin küçük tasarruflarını konut talebine dönüştürebilecek bir kredi politikası hem konut talebini, hem de konut arzını artırabilecektir. Ancak bu üretim artışının lüks konuta kaymasını engellemek gerekmektedir.

Türkiye’de konut üretimini artırmak için, Emlak Bankası, SSK, Bağ-Kur, OYAK ve diğer bankalar gibi bir çok kurum ve kuruluş konut kredisi vermektedir. 1980 yılında Bankalar Yasası değiştirilerek, bütün bankaların konut kredisi verme yolu açılmıştır. Bu kurum ve kuruluşların kredi verme koşulları birbirinden çok farklılık arzetymekte iken 1980 yılında kurulan Toplu Konut Fonu ile bu duruma son verilmiştir. Konut kredileri yalnızca konut üretimini artırmak amacıyla değil, aynı zamanda ekonomik ve sosyal standartlarda konut yapımına da yardımcı olacaktır. Böylece kaynakların lüks konuta yönelmesi de engellenmiş olacaktır.

Yıllar itibarıyla kalkınma ve yatırım bankaları dahil olmak üzere toplam bankaların verdikleri krediler ve bu krediler içerisinde konut sektörünün payı Tablo 10’de gösterilmiştir.

TABLO 10 Banka Kredileri ve Konut Sektörünün Payı (Milyar TL:

Yıllar	Bankaların Verdikleri Toplam Krediler	Konut Kredileri	%
1992	223.027	16.516	7.4
1993	413.960	33.613	8.1
1994	741.059	46.120	6.2
1995	1.641.982	56.338	3.4

Yurtdışı Şubeler Dahil Değildir.

Kaynak: Hazine Müşteşarlığı, **Türk Mali Sistemindeki Temel Göstergeler**, Cilt 5, Sayı 18, Aralık 1995, Ankara, s. 36.

¹⁰⁰ Arın, s. 290.

¹⁰¹ Boratav ve diğerleri, s. 50.

“Konut sahibi olmak isteyen bireyler, faiziyle birlikte aldığı kredi miktarını belli bir dönem içinde geri ödemeyi vaadederek cari bir meblağı ödünç almaktadırlar.

$P = S / (1+i) + S / (1+i)^2 + \dots + S / (1+i)^n$ şeklindeki bugünkü değer formülü bir ipotek planını itfa edebilmek için gerekli yıllık sabit nakit gideri hesaplamada kullanılır. P ödünç alınan miktarı, i belirtilen faiz haddini, S faiz ile ana paranın n sayıda yıl boyunca geri ödenmesi için gerekli yıllık sabit nakit gideri temsil eder.

25 yıl için, 0.06 faiz maliyeti üzerinden 30 bin TL ödünç alınmışsa,

$$30.000 = S / 1.06 + S / (1.06)^2 + \dots + S / (1.06)^{25} = 234687 \text{ olacaktır.}$$

25 yıl için 0.08 faiz maliyeti üzerinden 30.000 TL ödünç alınmışsa,

$$30.000 = S / 1.08 + S / (1.08)^2 + \dots + S / (1.08)^{25} = 281030 \text{ TL olacaktır.}$$

Faiz ve anaparanın geri ödenmesi için gereken yıllık tutarın faiz haddi yükseldikçe arttığı görülmektedir. Eğer daha yüksek olan bu yıllık ödemeler, hanehalklarının konut için cari bütçe ödeneklerini aşarsa, yüklenen faiz bazı hanehalklarını yeni konut satın almaktan alıkoyacaktır. Bu durum yeni konutlara yönelik talebin faiz haddi ile ters orantılı olduğunu göstermektedir.

Konut inşa edenler, çoğu durumlarda arsa ve yeni konutun kullanımında kullanılacak malzemeler için gereken fonların büyük bölümünü borçlanırlar. Bu nedenle faiz haddi, inşaat yapanın yeni inşaattan elde edeceği getiriye etkiler. Örneğin, yeni tamamlanmış bir evin satışından elde edilen gelecekteki gelirin değeri, cari olarak ödünç alınan fonların faiz maliyeti yükseldikçe düşer. Yüksek faizler yeni konutun talebinde bir düşmeye yol açtığı için inşaat sahibinin tamamlanmış evi satmak üzere ilave dönemler beklememesi gerekiyorsa gelecekteki meblağın değeri daha da azalacaktır. Dolayısıyla, konutların hem arz hem de talebi faiz haddindeki değişmeden etkilenir.”¹⁰²

¹⁰² Eu gene A. Diulio, **Makro Ekonomi**, Schaum's Outline Series, (Çeviren: Ahmet Gökdere), 3. Baskı, İstanbul, 1988, s. 110-111.

e) Girişimcilik

Konut arzını etkileyen etmenlerden biri de girişimcidir. Girişimci, üretim faktörlerini bir araya getiren kişidir. Konut üretimi, bireysel olarak ,kooperatif ya da yap-satçılar tarafından yapılabilmektedir. Gecekondu da bir konut üretim biçimi olup, konut üretimi ile yakından ilgilidir. Yine toplu konut, konut üretiminde etkin bir üretim tarzıdır. Devlet ve yerel yönetimlerde bazen bu alanda faaliyet göstermektedir. Bu konuda konut arz biçimleri başlığı altında ayrıntılı olarak bilgi verilecektir.

f) Diğer Faktörler

Arazi ve konut fiyatları da konut arzını etkileyen faktörlerden biridir. Konut fiyatları artarken, konut arzı da artırılmak istenecektir. Bu durum kaynakların lüks konuta kaymasına neden olabilecektir. Ayrıca belli bir arazi parçasına talebin artması ilk etki olarak binaların değerini ve kiralari artıracak, konut kıtlığının ortaya çıkmasına yol açacaktır.¹⁰³ Türkiye’de konut fiyatı yıllık aile gelirin 5 katına eşittir.¹⁰⁴

Ayrıca konut talep edenlerin zevk ve tercihleri ile piyasa tahminleri de konut arzını etkileyen faktörler arasında sayılabilir.

2. Konut Arz Biçimleri

Bir toplumda, konutların arz biçimleri, o ülkedeki arsa mülkiyeti ve arsa değerindeki değişme, kentleşme hızı, konut sektöründeki girişimcilerin özellikleri, yapı malzemelerindeki gelişmeler, devletin konut sektörüne müdahale eğilimleri gibi etmenlere bağlı olarak belirlenmektedir. Türkiye’de, konut arz biçimleri, 1930 yılından bu yana büyük bir değişme geçirmiş ve zaman içinde çeşitlilik göstermiştir.¹⁰⁵

Serbest piyasa ekonomisinin geçerliği olduğu ülkelerde konutun, bir meta olarak ya da kamu hizmeti olarak görülmesi de konut arz biçimlerini etkilemektedir. Konut bir kamu hizmeti olarak değerlendirildiğinde ise, devlet bizzat konut

¹⁰³ Arın, s. 277.

¹⁰⁴ HABİTAT Ulusal Rapor ve Eylem Planı, Ankara, Haziran 1996, s. 40.

¹⁰⁵ Tekeli, “Türkiye’de Konut Sunumunun ...”, s. 61.

sektörüne girmekte ve konut arz etmektedir.¹⁰⁶ Konut üretimi ancak sağladığı rant, diğer sektörlerin kar oranlarından yüksek olduğu sürece özel girişimciler için çekici olacaktır.

Türkiye’de Cumhuriyetin ilanından günümüze dek yapılan konut arzı, bireysel konut arzı, konut kooperatifçileri ile konut arzı, gecekondular arzı, yap-satçı arzı ve toplu konut arzı olmak üzere 5 grupta toplanabilmektedir.

a) **Bireysel Konut Arzı**

Planlı dönem öncesinde, 1930’lı yıllarda tek konut arz biçimi bireysel konut üretimidir. Bu dönemde kentleşme hızının yavaş olması, kentsel arsaların henüz spekülasyon değeri kazanmaması, konut maliyetleri içerisinde arsa maliyetlerinin düşük olması etkili olmuştur.¹⁰⁷

Bireysel konut üretiminde, konutun finansmanını sağlamak konut planını yaptırmak, konut için gerekli izinleri almak, arsayı ve yapıyı gerçekleştirecek kişileri temin etmek, konutun bakım ve işletilmesini gözetmek konut yaptıran kişiye aittir. Bireysel konut arzında konut üreten kimse satmak için değil, kullanmak için konut üretmektedir. Bu üretim biçiminin bir diğer özelliği, büyük ölçüde mülk konutlardan oluşması ve kiralık konut üretiminin düşük olmasıdır.¹⁰⁸

Bu tür konut üretim biçimi, hem pahalı hem de yapım süreci oldukça uzundur. Kentleşme hızının artması, kentsel arsaların hızla değeri kazanması, bu arz biçiminin ihtiyaçları karşılamada yetersiz kalmasına neden olmuştur.

b) **Kooperatiflerin Konut Arzı**

19. yy.’da Avrupa ülkelerinde, piyasa ekonomisinin işleyişindeki haksızlık ve eşitsizliklere karşı bir tepki olarak ortaya çıkan kooperatifler, bireysel karını maksimum seviyeye çıkarmak için kapitalist girişimcinin karşısında rakip bir toplumsal ve ekonomik sistem yerleştirmek amacı taşımaktadır. Türkiye’de ilk konut

¹⁰⁶ Acar, s. 39.

¹⁰⁷ Tekeli, “Türkiye’de Konut Sunumunun ...”, s. 63.

¹⁰⁸ Tekeli, “Türkiye’de Konut Sunumunun ...”, s. 65-66.

kooperatifi 1934 yılında kurulmuş, 1969 yılında Kooperatif Yasası'nın yürürlüğe girmesinden sonra yaygınlık kazanmıştır.¹⁰⁹

Konut kooperatifleri tarafından konut arzında iki aşama söz konusu olmuştur.¹¹⁰ İlk aşama 1930'lı yılların ortalarında Ankara'da başlamış, 1950'li yılların ortalarına kadar sürmüştür. Bu dönemde arsa değerinde hızlı bir artış yaşanmış, orta sınıfın büyük kısmının tek parsel üzerinde konut yapma imkanı kalmamıştır. Bu engel, kooperatifleşme yoluna başvurarak aşılmaya çalışılmıştır. Böylelikle, hem kentsel arsa sahibi lehine oluşan toprak rantını aşma imkanı doğmuş, hem de kredi temini kolaylaşmıştır. Bu aşamada kooperatifler orta ve üst orta sınıfa konut sağlamaya yönelmişlerdir.

İkinci aşama, 1960'lardan sonra yaşanmıştır. Bu dönemde Kat Mülkiyeti Yasası çıkmış, SSK konut fonlarını direkt kooperatiflere dağıtmaya başlamıştır. Bununla, işçilerinde kooperatif aracılığı ile konut sahibi olmaları amaçlanmıştır. 1981 yılından itibaren özellikle 1984 yılında yürürlüğe giren Toplu Konut Yasası'nın işletilmeye başlatılması ile, konut kooperatifleri hızla artırılmaya başlamıştır.

Tablo 11'de yıllar itibariyle kurulan konut kooperatiflerinin sayısı gösterilmiştir.

TABLO 11 Konut Kooperatiflerinin Yıllara Göre Dağılımı

Yıllar	Konut Kooperatiflerinin Yıllara Göre Dağılımı
1941-1968	224
1969-1979	4339
1980	540
1981	353
1982	295
1983	279
1984	1219
1985	2397
1986	3822
1987	5201
1988	3148
1989	1688
1990	1933
1991	2889

Kaynak: DİE, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, DPT Konut, s. 57.

¹⁰⁹ Gülden Berkman, Osman Sevim, **Kooperatif Araştırması**, Konut Araştırma Merkezi, ODTÜ 1993, Ankara, s. 1; Cevat Geray, "Kooperatifçiliğin Dünyada ve Türkiye'deki Nicel Gelişimi", A.Ü. SBF Dergisi, Cilt 47, Sayı 12, Ocak-Haziran 1992, s. 432.

¹¹⁰ Tekeli, "Türkiye'de Konut Sunumunun ...", s. 66-70.

1984-1989 yılları arasında kurulan kooperatif sayısı toplam kooperatiflerin % 62'sine ulaşmıştır. Bu artışın nedeni, 1981 ve 1984 yıllarında çıkarılan Toplu Konut Yasalarının uygulamaya geçirilmesidir. 1984 öncesinde yılda ortalama 140 kooperatif kurulurken, 1984 sonrasında yılda 2787 kooperatif kurulmuştur.¹¹¹

Tablo 12'de konut üretiminde kooperatiflerin payları gösterilmiştir.

**TABLO 12 Kooperatiflerin Konut Üretimindeki Payları
(İnşaat Ruhsatına Göre)**

Yıllar	Toplam Konut İnşaat Alanı (m ²)	Kooperatif Konutları İnşaat Alanı (m ²)	%
1960-1964	28406579	1716081	-
1965-1969	50134950	2469260	4.93
1970-1974	80445112	8689264	10.80
1975-1979	115438556	12602429	10.92
1980-1984	96290525	20329804	21.11
1985-1990	27799997	866884882	31.18

Kaynak: DPT Konut, s. 51.

Kooperatiflerin konut yapımındaki payına bakıldığında 1980 öncesi dönemde yaklaşık % 11 olan pay, 1980-1984 döneminde ortalama % 21'e, 1985-1990 döneminde ise % 32'ye ulaşmıştır. Diğer bir ifade ile yapımına başlanan her üç konuttan biri kooperatifler eli ile gerçekleştirilmektedir.¹¹² Konut üretmek için kurulan kooperatifler başarılı olurken, kalkınma amacıyla kurulan kooperatifler aynı başarıyı gösterememişlerdir.¹¹³

Kooperatifler kişileri bir araya getirerek talebi örgütleyerek daha büyük ölçekli üretim imkanı sağlamaktadır. Daha büyük üretimin gerçekleşmesi ise daha gelişmiş bir yapım teknolojisi kullanımına neden olmaktadır.

Avrupa'da kooperatifler düşük gelirli insanların konut sorununu çözmek için düşünülmüş bir arz biçimi iken, Türkiye'de üst kademe bürokratların elinde doğmuş, büyük ölçüde devletin kredi mekanizması ile teşvik edilmiştir. Kooperatifler sadece örgütlü işlerde çalışanlara açık olduğundan toplumun tümünü kapsamamış, bundan

¹¹¹ DPT, Konut, s. 57.

¹¹² DPT, Konut, s. 56.

¹¹³ Erol Küçükbarcı, "Kooperatif ve Taşeronlar", (Panel) Yeni İpek Yolu, Konya Ticaret Odası Dergisi, Yıl 10, Sayı 110, Nisan 1997, s.28.

dolayı da bu konut arzı ile eş zamanlı olarak başka arz biçimlerinin geliştirilmesi bir zorunluluk olarak ortaya çıkmıştır.

c) Gecekondu Arzı

Konut arz biçimlerinden biri de gecekondu arzıdır. Gecekondu arzı 1945'lere kadar uzanmaktadır. Gecekondu, kırdan kente göç eden nüfusun kentlerdeki konut arzının yeterli olmaması karşısında, dar gelirli ailelerin barınma ihtiyacını en ucuz yoldan karşılamak için bulunmuş bir çözüm yoludur.¹¹⁴

İngiliz Geoffry ve K. Payne, gecekondu türü barınakları birinci dünyanın konut sorununa üçüncü dünya ülkelerinin bulduğu çözüm olarak nitelermektedirler.¹¹⁵ Gecekondu, genellikle sahiplerinin kendi arsaları üzerinde değil, başkalarının arsaları üzerinde yaptıkları yapılarıdır. Bu araziler gerçek kişilere ait olabileceği gibi hazine arazileri de olabilmektedir.¹¹⁶

II. Dünya Savaşı'ndan sonra Türkiye'de yaşanan hızlı kentleşme karşısında değişik arz biçimleri geliştirilmeye başlanmış, ancak bu arz biçimleri konut talebini karşılamada yetersiz kalmıştır. Bu durumda gecekondu ortaya çıkmaya başlamıştır. Bu dönemde konuttan apartmanlaşmaya geçiş, konut arzının mahalleler halinde düşünmeye başlanması gibi gelişmeler yaşanmışsa da tüm bu gelişmeler orta sınıfın üstündeki kesimlere yönelmiştir. Gecekondu köyden kente akın eden dar gelirli kimselerin koşulları zorlaması sonucu geliştirilen bir konut arz biçimi olmuştur.¹¹⁷ Gecekondulaşmanın en yoğun olduğu yıllar 1970 ve 1979 yılları olmuştur.¹¹⁸

Başlangıçta gerçek konut ihtiyacından doğan gecekondu yasal düzenlemeler ile değişime uğramış ve günümüzde hiçbir ödeme yapmaksızın aşırı gelir elde etme aracı olmuştur.¹¹⁹

¹¹⁴ Samira Yener, Alper İstiklal, *Gecekondu Araştırması*, DPT Yayını, Ankara 1991, s. 6.

¹¹⁵ Keleş, *Kentleşme Politikası*, s. 373.

¹¹⁶ Akal ve diğerleri, s. 109.

¹¹⁷ İlhan Tekeli, *Türkiye'de Yaşamda ve Yazımda Konut Sorununun Gelişimi*, Konut Araştırma Merkezi, ODTÜ 1993, Ankara, s. 25-26.

¹¹⁸ Yener ve İstiklal, s. 129.

¹¹⁹ Şule İnankul, *Gecekondu Olgusunda Dönüşüm*, VII. BYKP Hazırlık Çalışmaları, 1993, Ankara, s. 1.

1955 yılında gecekondulu nüfus, 250 bin kişi olup kent nüfusunun % 4.7'sini oluştururken, 1960'da bu oran % 16.4'e, 1970'de % 23.62'ye, 1980'de % 26.1'e ulaşmış, günümüzde ise % 30'un üstüne çıkmıştır. Gecekondulu nüfus 8 milyonu bulmuştur. 2000'li yıllarda bu nüfusun 12.5 milyonu bulacağı sanılmaktadır.¹²⁰

Gecekondular 1980'den sonraki politik ve yasal düzenlemeler sonucunda fakirliğin ve işsizliğin göstergesi olmaktan çıkmış, zenginliğin aracı olmaya başlamıştır. Gecekondular sorununa çözüm getirmek amacıyla tapu tahsis belgesi uygulaması getirilmiş, İstanbul'daki gecekonduların % 36'sına, Ankara'dakilerin % 52'sine, İzmir'dekilerin % 51'ine tapu tahsis belgesi sağlanmıştır.¹²¹

1991 yılında yapılan bir araştırmanın sonuçlarına göre, gecekonduların dörtte üçü üç büyük kentte (Ankara, İstanbul ve İzmir) toplanmış olup, gecekonduların üçte biri kiracılarca kullanılmaktadır.¹²² Gecekondular tarafından işgal edilen topraklar yaratılan rant nedeni ile yeni bir sosyo-ekonomik kategorinin oluşmasına neden olmuştur.¹²³

Arsa arz ve talebinin büyük ölçüde spekülasyon eylemlere konu teşkil etmesi, yaratılan rantın kentliye dönüşünün sağlanamaması, sık sık gündeme getirilen imar afları ile kaçak yapılan yapılara tapu verilip, araziyi gaspedenlerin yaptıklarının meşrulaştırılması gecekonduların sayısının artmasına neden olmuştur.

d) Yap-Satıcı Konut Arzı

Bu arz biçimi 1950'li yılların sonuna doğru yaygınlık kazanmıştır. Yaşanan hızlı kentleşme sonucu kentsel arsaların hızla değer kazanması, tek parsel üzerinde konut yapma imkanını ortadan kaldırmıştır. Yine Emlak Bankası'nın bireysel konut kredisi vermesi bu arz biçiminin yaygınlık kazanmasında önemli bir rol oynamıştır.

Bu konut arz biçiminin en önemli özelliği, arsanın sağlanmasından, projenin hazırlanmasına, konutun yapılıp pazarlanmasına kadar tüm işlevleri yap-satıcının üstlenmiş olmasıdır. Yap-satıcı genellikle küçük girişimcilerden oluşmaktadır.

¹²⁰ Hamamcı, s. 253.

¹²¹ DPT, VI. BYKP Öncesinde Gelişmeler, 1984-1988, DPT Yayın No: 2190, s. 393.

¹²² Yener ve İstiklal, s. 12.

¹²³ DPT, Yerleşme ve Şehirleşme, VII. BYKP Özel İhtisas Komisyon Raporu, Ankara, 1995, s. 58.

Sermayenin donanım hızının düşük olması ve sermaye birimi başına karlılığın diğer girişim seçeneklerine göre düşük olması, büyük girişimcinin bu alana yönelmesini engellemiştir. Yap-satçı yaptığı konutu yaptıktan sonra satmaktadır. Bu durumda enflasyonist ortamdan etkilenmesi ve risk alması azalmaktadır. Bundan dolayı küçük girişimci için cazip bir alan olmaktadır.¹²⁴

Küçük girişimciler iki farklı kesimden oluşmaktadır. Birinci kesim, mimar ve inşaat mühendisi gibi meslek adamlarından , ikinci kesim ise, inşaatçılıkta kazandığı tecrübesi ile çekirdekten yetişen belli bir sermaye birikiminden sonra bu alana atılan kimselerden oluşmaktadır.¹²⁵

Genellikle yap-satçı arsa sahibi değildir. Yap-satçı, arsa sahibinden konut karşılığı arsasını devralmaktadır. Bu üç avantaj sağlamaktadır. İlk olarak, arsa için sermaye sağlamakta, ikinci olarak, arsanın değeri üretilen konut değerinden ödenmiş olmakta ve son olarak ta yap-satçı üreteceği konutlar için başlangıçta talep yaratmaktadır. Böyle yaparak sermaye ihtiyacını en alt düzeye indirmekte ve karlılık oranını artırmaktadır.¹²⁶

Çok az başlangıç sermayesine ihtiyaç gösteren yap-satçı arzı, kentlerin prestijli alanlarında orta ve üst sınıflara konut üretmekte olup, gösterişçi tüketim eğilimi ağır basan yapı malzemeleri kullanmaktadır. Bu da yap-satçı üretimin oldukça pahalı olmasına neden olmuş ve konut üretimi tıkanma noktasına gelmiştir.¹²⁷

e) Toplu Konut Arzı

Toplu konut fikrinin doğuşu sanayi devrimine rastlamakta olup, hızlı kentleşmenin yarattığı sorunları çözmek için ortaya atılmıştır.¹²⁸

¹²⁴ İlhan Tekeli, "Kapitalistleşme süreci İçerisinde Türkiye'nin Konut üretimine Bir Bakış", Mimarlık 78/1, Yıl 16, Sayı 154, s. 37.

¹²⁵ Tekeli, "Türkiye'de Konut Sunumunun ...", s. 71-73.

¹²⁶ Tekeli, "Türkiye'de Konut Sunumunun ...", s. 73.

¹²⁷ Hatice Kurtuluş, "Kentsel Gelişme Teorileri ve Türkiye'de Kentsel Gelişme", İktisadi Gelişme Kuram Eleştiri Yorum, Beta Yayınları, İstanbul 1995, s. 270, (Editör: T. İşgüden, F. Ercan, M. Türkay); Tekeli, Türkiye'de Yaşamda ve ... , s. 9-12.

¹²⁸ Aliye Pekin Çelik, "20'lerde Toplu Konut Hareketlerine Bir Bakış", Mimarlık 78/3, Yıl 16, Sayı 156, s. 25.

Türkiye’de 1960’lı yıllarda konut arzının büyük bir kısmı yap-satçı ve gecekondular ile sağlanmaya çalışılmış, bu arzın konut talebini karşılamada yetersiz kalması nedeniyle 1970’li yıllardan itibaren toplu konut bir çözüm olarak görülmüştür. 1970’li yıllarda büyük kentlerde kentsel alan dışında kooperatifler ve özel girişimciler tarafından toplu konut üretmek için imar planı yaparak araziyi parselleme eğilimi artmış, toplu konut üretimi için uygun ortam oluşturulmaya çalışılmıştır.¹²⁹

Toplu konut arzı diğer arz biçimlerinden farklı olup, bireylerin tek tek uygulamaya geçirebilecekleri bir süreç değildir. Toplu konut arzı büyük sermayenin harekete geçirilmesini, konut talebinin örgütlenilmesini ve altyapısının gerçekleştirilmesini gerektirmektedir. Bunun gerçekleştirilmesinde merkezi yönetimin etkili olması gerekirken, toplu konut uygulamasını gerçekleştirenler yerel yönetimler ve özel sermaye olmuştur.

Kamu kuruluşlarınca üretilen konutlar içerisinde en büyük payı, yaklaşık 200 bin birim ile kamu lojmanları oluşturmaktadır. Bu konutlar merkezi ve yerel yönetimler tarafından kamu görevlilerine tahsis edilmektedir. Kamu konutlarının yapımında, yapım sürecinin uzun olması ve buna bağlı olarak maliyetlerin artması, kamu kuruluşlarını hazır bina alımına yöneltmiştir.¹³⁰

Büyük girişimcilerden oluşan toplu konut şirketleri konut yapım işlerini üstlenmiş olup, bu konut arzının başarısı toplu konut şirketinin sermayesine konut alıcılarının tasarruflarına aldıkları kredinin oluşturduğu fon akışına ve fonların iş programına uygun şekilde kanalize edilmesine bağlıdır.¹³¹

1981 yılında çıkarılan 2487 Sayılı Toplu Konut Yasası toplu konut üretimi için kooperatifleşmeyi yeterli görmüş, büyük sermaye şirketlerinin bu alanın dışında tutmuştur. 1984 yılında ise, 2985 Sayılı Toplu Konut Yasası özel sermayeyi bu alana çekmek için çıkarılmıştır.

¹²⁹ Altaban, s. 37.

¹³⁰ DPT, TBMM Konut Sorunu Konusunda Araştırma Komisyonu Başkanlığı İçin Hazırlanan “Konut Sorununa Çözüm Konusunda Geçmişte ve Günümüzde Yapılan Çalışmalar ve İleriye Dönük Proje Çalışmaları” Hakkında Not, DPT Yayını, Ocak 91, s. 19-20.

¹³¹ Tekeli, “Türkiye’de Konut Sunumunun ...”, s. 77.

Toplu konut fonundan kredilendirilen konut birimi sayısı 1992 yılında 900 binin üzerine çıkmıştır. 1993 yılı sonuna kadar kamu idaresince sunulan toplu konut fonu kaynaklarından 1 milyona yakın aile, 4.5 ile 5 milyona yakın kentli nüfus yararlanmıştır.¹³²

D. TÜRKİYE'DE KONUT ARZI

Türkiye'nin geliştirdiği değişik konut arz biçimleri, konut sektörünün performansını belirlemektedir. Tablo 13'de dönemler itibariyle konut üretimi gösterilmiştir.

TABLO 13 İnşaat ve Kullanım İzinlerine Göre Konut Üretimi (Adet)

Yıl	İnşaat İzni	Kullanım İzni
1955-59	271.100	-
1960-64	478.800	-
1965-69	587.700	290.900
1970	154.825	71.589
1980	203.989	139.207
1983	169.037	113.453
1984	189.486	122.580
1985	259.187	118.205
1986	392.825	168.597
1987	497.674	191.109
1988	473.582	205.485
1989	413.004	250.480
1990	381.408	232.018
1991	392.943	227.471
1992	467.024	268.804
1993	548.129	269.695
1994	523.791	245.610
1995(1)	518.098	249.015
1996(2)	500.000	250.000

(1)Geçici (2) Tahmin

Kaynak: DPT, Ekonomik ve Sosyal Göstergeler (1950-1997), Ankara, 1997. s.180.

Konut üretimi sayısal açıdan değerlendirildiğinde belediye teşkilatı olan yerleşim alanlarında 1970-1990 döneminde artan hanehalkı sayısının % 94'ne eşit sayıda konutun yapımına başlanmıştır. Aynı dönemde yapı kullanım izni alınan konutların artan hanehalkı sayısına oranı % 50'dir. 1970-1980 ve 1980-1990 dönemleri ayrı ayrı ele alındığında her iki oranında hemen hemen sabit olduğu görülmektedir. Ancak yapımı tamamlanan konutların bir bölümünün iskan ruhsatı

¹³² DPT, Konut, s. 139.

olmadan kullanıldığı bilindiğinden, ruhsatlı olarak ihtiyacın yaklaşık üçte ikisi kadar sayıda konut üretildiği tahmin edilmektedir. Buna kaçak yapılar ve gecekondularda eklendiğinde ihtiyacın karşılandığı söylenebilecektir.¹³³

1980-1990 yılları için yapılan hesaplamalara göre, Türkiye’de toplam konut ihtiyacı 3.074.235 adet konut olup, bu konutların 1.546.841’i yapı kullanım izni almıştır. Yani ihtiyacın % 50’si ruhsatlı piyasadan karşılanmıştır. Aynı karşılaştırma inşaat ruhsatı alan bina sayıları açısından karşılaştırıldığında ise bu oran ihtiyacın % 94’ne tekabül etmektedir.¹³⁴

Toplam konut arzının sayıca yeterli olduğunu söylemek, konut sorununun olmadığı anlamına gelmemektedir. Çünkü bu arz toplumdaki değişik grupların ödeme güçlerine uygun olarak dağıtılmamıştır. O halde ödeme güçleri düşük olanlar için konut sorunu varlığını korumaktadır. Konut arzının ödeme gücü ile uygun hale getirilmesi bir ölçüde gecekondular ile sağlanmıştır. Ancak bu durum, toplumun meşruiyet kalıpları dışında gerçekleşmektedir. Aynı zamanda kaynak israfına neden olmaktadır.

Türkiye’de konut arzının konut ihtiyacını karşılaması için ucuz konut üretebilecek arz biçimlerinin teşvik edilmesi, konut yapımında ileri yapım tekniklerinin geliştirilmesi, inşaat malzemeleri üretiminde standartlaşmaya gidilmesi, niteliksiz malzeme kullanımının önlenmesi, konut maliyetleri içerisinde arsa maliyetlerinin azaltılması için önlemlerin alınması, bu amaçla kamunun elindeki arsa stokunun iyi bir şekilde değerlendirilerek bu arsalar üzerinde kar amacı gütmeyen konut arzının teşvik edilmesi, kentsel altyapıda ekonomiler sağlayacak standart ve alternatiflerin geliştirilmesi bir zorunluluk olmaktadır. Bu alanda devlete önemli görevler düşmektedir. Devletin etkileme gücünün sınırlı kaldığı ortamda toplum kendi sorununu kendisi üretmiş bu da konut alanında pek çok sorunun kaynağı olmuştur.

¹³³ DPT, Konut, s. 39-40.

¹³⁴ DPT, Konut, s. 24.

II. BÖLÜM

TÜRKİYE'DE KONUT POLİTİKASININ GELİŞİMİ

Konut ihtiyacının karşılanması için izlenecek yöntemlerle ilgili olarak, devlet tarafından belirlenen temel hedef, öncelik ve önlemlerin tamamına konut politikası denir. Bu politikalar, yasal düzenlemelerde ve kalkınma planlarında ele alınmaktadır. Gelişmekte olan ülkeler için daha ayrıntılı bir konut politikası tanımı yapılabilir. Buna göre Konut Politikası, gelir, konut ölçümü ya da toplumsal sınıf öncelikleri olan, ulusal kalkınma planları içerisinde yer alan ve ülkenin kent ve bölge yerleşme ve gelişme politikaları ile bağdaşması gereken hedefler, kurallar ve önlemler bütünüdür.¹³⁵

Ülkemizde, Cumhuriyetin ilanından sonra farklı dönemlerde, değişik boyutlarda hissedilen konut sorununa çözüm bulmak için, çeşitli konut politikaları uygulamaya konmuştur. Bu politikalar, planlı döneme kadar uygulanan politikalar ve planlı dönemde uygulanan politikalar olmak üzere iki döneme ayrılarak incelenebilir.

A. PLANLI DÖNEME KADAR UYGULANAN KONUT POLİTİKALARI

Bu dönemde uygulanan politikalar 1923-1945 dönemi ve 1945-1961 dönemi olmak üzere iki dönem halinde ele alınabilir.

1. 1923-1945 Döneminde Konut Politikaları

Ankara'nın 1923'te başkent olması, bu dönemin konut politikasını memur konutlarının çözümüne yönelmiştir. Ankara'nın artan nüfusuna konut bulma, öncelikle ele alınması gereken sorunların başında gelmiştir. Bu durum, yeni iskan alanlarının açılmasını zorunlu kılmış, 1925'te çıkarılan 583 sayılı yasa ile, Yenimahallenin kurulması kararlaştırılarak, konut üretiminin artırılması amaçlanmıştır. 1926 yılında bir yandan Yenimahalle'nin finansmanı için, bir yandan da genel yapım faaliyetlerinin düşük faiz ve uzun vadeli krediler ile finansmanını

¹³⁵ Ruşen Keleş, "Nüfus, Kentleşme, Konut ve Konut Kooperatifleri", KONUT 81, ANKARA, 1981, s. 37.

sağlamak amacıyla, Emlak ve Eytam Bankası kurulmuştur¹³⁶. Bu arada, Ankara Şehremaneti'nin kendi teknik kadroları ve örgütlenmesi ile yeni gelişmeleri yönetemeyeceğinin anlaşılması üzerine 1928'de 1315 sayılı yasa ile Ankara İmar Müdürlüğü kurulmuştur. 1927 yılında kent planlama çalışmaları başlatılmış, İzmir için Rene Denger, Ankara için Heussler tarafından mevzi planlar yapılmıştır.¹³⁷ 1927'de Berlin'e yollanan bir heyet, oradaki temasları sonucunda H. Jansen ile ilişki kurmuş, H. Jansen, M. Brix ve L. Jausseley'in davet edildiği sınırlı bir yarışma düzenlenmiş, Jansen'in raporu yarışmayı kazanmıştır.¹³⁸ 1928 yılında çıkarılan 1352 sayılı yasa ile Ankara'da memur konutları yapılması için Maliye Bakanlığı'na yetki verilmiştir. 1929'da 1452 sayılı yasa ile memurlara "konut tazminatı" verilmesi sağlanmıştır. Yine, Ankara'daki tüm memurlara aylıklarının yarısı kadar avans verilmesi öngörülmüştür.¹³⁹

Bu dönemin önemli gelişmelerinden bir diğeri de yurt dışından Türkiye'ye gelen göçmenlerdir. 1923-1929 döneminde 500 binden fazla göçmen gelmesine rağmen, Türkiye'den göç edenler, 150 bin dolaylarında kalmıştır. Göç edenlerden kalan konutların büyük çoğunluğunun İzmir ve İstanbul'da olması, Türkiye'ye göç edenlerin bu stoktan yararlanmasını engellemiştir.¹⁴⁰

1929 dünya ekonomik bunalımı etkisini Türkiye'de de göstermiştir. Batıdaki kriz nedeniyle pek çok teknisyen ve mimar Türkiye'ye gelmiş, Ankara'nın ve diğer kentlerin yapım faaliyetlerinde önemli rol oynamışlardır. Bu yıllarda Türk teknisyenler arasında başlayan tedirginlik yabancı-yerli mimar, teknisyen çatışmasını başlatmıştır. Yabancı teknisyenlerin en büyük yararı ülkeye yeni tekniklerin getirilmesi olmuştur. Türkiye'de döviz bolluğunun yanısıra yapı bileşenleri sanayiinde olmaması sonucunda yeni yerleşme alanlarındaki yapılarda yoğun bir ithal malzeme kullanımı başlamıştır.

¹³⁶ Sevim Duygan, "Konut Bankacılığında 50 Yıl" T. Emlak Kredi Bankası 50 Yıl Konferansları.1976. Ankara, s. 14.

¹³⁷ Cevat Geray, Ruşen Keleş, Fehmi Yavuz ve Can Hamamcı, "Şehircilik", Cumhuriyet Dönemi Ansiklopedisi, 9. Cilt, İletişim yayınları, 1983, s. 2360.

¹³⁸ Mehmet Adam, İlhan Tekeli, Özcan Altaban, "Türkiye'de Arsa ve Konut Sorununa Eleştirel Bir Yaklaşım" Mimarlık 78/1, Yıl 16, Sayı 154, s. 40-43.

¹³⁹ Keleş, "Nüfus, Kentleşme, Konut ve Konut Kooperatifleri", s. 37.

¹⁴⁰ Adam ve diğerleri, s. 41.

1933 yılında devletçiliğe yönelik ve ilk sanayi planının hazırlanması ile Türkiye’de sanayi yatırımları yaygınlık kazanmıştır. Yeni Belediye Yasası çıkarılarak, belediyelere alt yapı ve konuta ilişkin bir takım görevler verilmiş, bu görevleri gerçekleştirmek için gerekli finansman örgütü olarak, Belediyeler Bankası kurulmuştur. Ancak bu önlemler de konut ihtiyacı içinde bulunan kentlerin sorunlarına çözüm getirememiştir. Ankara’nın başkent fonksiyonunu yüklenmesi ile ortaya çıkan iş imkanları, nüfusu kente çekmiştir. Kente yeni gelen bu nüfusun ihtiyaçlarına uygun konutların sağlanamaması, Ankara’da ilk gecekonduların yapılmasına neden olmuştur.¹⁴¹

1936 yılına gelindiğinde Ankara’nın şehirleşme hızı değişmeden (%6) devam etmekte olup, konut yetersizliği bir sorun teşkil etmeyi sürdürmüş ve konut temini için yeni örgütlenmelere gidilmeye çalışılmıştır. Konut kooperatifleri örgütlenmeye başlamış tek tek üretilen konutlardan, kooperatif aracılığı ile toplu üretime geçilmiştir.

Konut yetersizliğini önlemek için memurlara kira tazminatı verilmesi kararlaştırılmış, ancak bu önlemler de kentlerde genel fiyat artışları ve konut sahiplerinin daha yüksek kira talep etmeleri ile sonuçlanmıştır.

1940’lı yıllarda, İkinci Dünya Savaşı’nın bir sonucu olarak Türkiye’de konut yapımında bir duraksama yaşanmıştır.¹⁴² Konut arzındaki bu azalma kiraların hızla yükselmesine neden olmuştur. Savaşa girmemekle beraber savaş ekonomisinin etkisiyle bazı zorunlu tedbirler uygulanmaya konulmuştur. 1939 Milli Korunma Kanunu ile konut kiralarını dondurmuştur. Kiraları dondurma ve özel sektör tarafından konut ihtiyaçlarını gidermek için başvuru çözümlerinin sonuç vermemesi üzerine, kamu girişimlerinin gerekliliği anlaşılmıştır. Devlet memurlarının barınması için Ankara’da Saraçoğlu Mahallesi bir devlet konut mahallesi olarak inşa edilmiştir. Ankara’nın yanısıra yine aynı yıllarda Erzincan ve Zonguldak’daki tabii afetler sonucunda yeni yerleşimler planlanmıştır. Erzincan bütün bir kent olarak

¹⁴¹ Adam ve diğerleri, s. 41.

¹⁴² İlhan Tekeli , Yiğit Gülöksüz, “Kentleşme”, Cumhuriyet Dönemi Türkiye Ansiklopedisi, 5. Cilt, İletişim Yayınları, İstanbul 1983, s. 1234-1235.

yeniden planlanıp inşa edilmiş, Zonguldak'ta da bir lojman politikası izlenerek yeni konutların yapımına gidilmiştir.

Tüm bu gelişmelere rağmen, hızlı nüfus artışı ve göç nedeniyle, ihtiyaç duyulan konut talebi hiçbir zaman konut arzı ile karşılanamamış ve konut sorunu daima ivme kazanmış, bu durum gecekondular yapımının artmasına neden olmuştur. Konut konusunda devletin temel politikası yeterli olmamıştır.¹⁴³

2. 1945-1961 Döneminde Konut Politikaları

1945 yılında bir yandan savaş sonrasının sorunları, bir yandan da iktidarı kaybetme tehlikesi yaşayan mevcut iktidar, yeni dış ve iç ittifaklar içine girme zorunluluğu hissetmiş, bu zorunluluğun bir gereği olarak ta kitlelere taviz veren bir politika benimsenmiştir. Bu tavır, Türkiye'deki sağlıksız kentleşmeyi daha da hızlandırmıştır. Sadece Ankara ve İstanbul değil, gelişme eğilimi gösteren her kent de hızlı bir nüfus artışı ve bunun sonucu olarak yaygın bir konut sorunu ortaya çıkmıştır. Gecekondulaşma daha da yaygınlaşarak büyüyen tüm kentleri saran bir olgu niteliği kazanmıştır. Yine bu yıllarda, yönetimin "Devletçilik", "Kendi iç kaynaklarını kullanma", "Sanayileşerek kalkınma" gibi ilkeleri terketmesi ile başlayan ve tarımda makinalaşma ve giderek kapitalistleşme sonunda gerçekleşen hızlı kentleşme kentsel alandaki spekülasyonu hızlandırmış, kaynak yetersizliği içindeki yerel yönetim organları bu gelişmeleri kontrol edemez hale gelmiştir. Başka bir deyişle, kentsel rantın kontrolü kendi öz çıkarlarını kentlilerin çıkarından üstün tutan grupların eline geçmiştir.¹⁴⁴

1945'ten sonra özellikle Ankara'daki konut sorununun bir kriz haline gelmesi ve kentin çevresinde hızlı bir gecekondulaşma görülmesi Ankara'da yeni bir yerleşim alanının kurulmasını zorunlu kılmış ve 1948 yılında Yeni Mahalle'nin kurulması için bir yasa çıkartılmıştır.¹⁴⁵ Belli bir plan çerçevesinde ve en kısa zamanda kurulması açısından bu uygulama başarılı olarak görülebilse de bu başarı , kent içi topraklar üzerindeki kamu denetiminin başarısızlığının da bir göstergesi

¹⁴³ Stafenos Yerasimos, *Az Gelişmişlik Sürecinde Türkiye*, (Çeviren, Babür Kuzucu) 3. Cilt, İstanbul, 1986, s. 312.

¹⁴⁴ Adam ve diğerleri, s. 41.

¹⁴⁵ Fehmi Yavuz, "Ankara ve Şehirciliğimiz", Mimarlık 1966, Sayı 11, s. 44.

olmuştur. Bu başarısızlığın bir diğer göstergesi de izinsiz yapılar için çıkartılan af yasalarıdır.

II. Dünya Savaşı sonrası; kentleşmenin hızlandığı, sanayide çalışan nüfusun arttığı, işçi sendikalarının örgütlendiği ve çalışma yaşamında toplumsal güvenlik kurumlarının ve başka kuruluşlarının oluşturulduğu dönem olmuştur. Bu dönemde bir önceki dönemin tersine, ilgi memur konutlarından gecekondulara ve işçi konutlarına kaymıştır. Bir yandan gecekonduların yasaklanması, öte yandan yeni gecekonduların önlemek için, piyasaya fazla sayıda konut arz edilmesine çalışılmış, ucuz arsa, düşük faiz ve uzun süreli kredi ile teknik yardım gibi kimi kolaylıklar sağlanmış, konut olarak yapılan yapıların yapımını teşvik etmek için 10 yıl süre ile Bina Vergisi istisnası getirilmiştir.¹⁴⁶

Konutu olmayanlara ucuz konut yaptırmak üzere konut kredisi vermek, yapı yapmak ve satmak, yapı gereçleri sanayini geliştirmek üzere 1946 yılında 4947 sayılı yasa ile kurulan Türkiye Emlak Kredi Bankası bu alanda önemli işlev gören tek banka olmuştur.¹⁴⁷

1945 yılında kurulan Sosyal Sigortalar Kurumu, 1949 yılında 5417 sayılı yasanın verdiği yetkiyle, İhtiyarlık Sigortası karşılıklarının en çok %20'sininin ipotek karşılığında, konut kooperatifleri yolu ile işçi konutları yapımına ayrılmasını sağlamıştır.

1950'ye gelindiğinde, yeni iktidar, kurduğu dış ilişkilerle hızlı bir kalkınma politikası gerçekleştirme yoluna girmiştir. Bu politikaların iç ekonomideki en belirgin özelliği enflasyonist bir gelişme olarak ortaya çıkmıştır. Bu yıllarda kırsal alanda başlayan makinalaşma büyük bir işgücünü atıl bırakmıştır. Kentlere göç daha da hızlanmıştır. Hızlı kentleşme Türkiye'de konut krizinin ilk kez bütün ülke ölçeğinde hissedilmesine neden olmuş, Yeni Mahalle uygulaması ve ardından Emlak Kredi Bankası'nın finansmanı ile gerçekleştirilen Ataköy uygulaması gibi yatırımlarda sorunu çözmeye yetmemiştir.

¹⁴⁶ Keleş, "Nüfus, Kentleşme, Konut ve Konut Kooperatifleri", s. 38.

¹⁴⁷ Türkiye Emlak Kredi Bankası, Otuzbeşinci Hesap Yılı, 1980, s. 20.

1955 yılına gelinceye kadar, konut ve arsa konusunda bir yandan hızlı bir arsa spekülasyonu yaşanırken, bir yandan da orta sınıfın kooperatif şeklinde örgütlenerek konut edinme çabası içerisinde oldukları görülmektedir.¹⁴⁸ 1955'lerde, Türkiye önemli bir ekonomik dar boğaz ile karşılaşmış olup, dış ülkelerden kredi ve yardım gibi ekonomik imkanların yanısıra yabancı uzmanların bilgi ve becerilerini kullanma yolları aranmış olsa da arsa, konut, ulaşım ve altyapı sorunlarına çözüm getirilememiştir.

İmar faaliyetlerinin bir merkezden düzenlenip yönetilmesi için İmar Bakanlığı kurulmuş ve dışarıdan getirilen uzmanların önerisi ile bu faaliyetleri planlayıp yürütecek kadroların eğitimi için, mimarlık ve şehircilik eğitimi yapma üzere Orta Doğu Teknik Üniversitesi'nin kuruluş çalışmaları başlatılmıştır.¹⁴⁹

Bu dönemde dikkati çeken en önemli özellik, konut ve kalkınma sorunlarının birbirinden ayrı ve kopuk olarak ele alınmış olması ve konut kesiminin ekonominin bütünüyle ilişkilerinin dikkate alınmamış olmasıdır.¹⁵⁰ 1960'lara gelindiğinde büyük kentlerin yarısından fazlası gecekonduyla kaplı hale gelmiştir.

B. PLANLI DÖNEMDE UYGULANAN KONUT POLİTİKALARI

Planlı dönemde benimsenen konut politikaları, bir bütünlük ve kararlılık göstermez. Bu nedenle her plan döneminin özelliklerinin ayrı ayrı ele alınması gerekmektedir.

1. 1960-1981 Dönemi

1961 Anayasası'nın 49.maddesi dar gelirli ya da yoksul ailelerin sağlık koşullarına uygun barınma ihtiyacını karşılamak ödevini devlete yüklemiştir. Genel ekonomik bunalım sonucu yoksulluğun kapsamı genişledikçe, yani orta gelirli de yavaş yavaş geçinme güçlükleriyle karşı karşıya geldikçe, devletin bu alanlardaki görevlerinde bir artış yaşanmıştır. Anayasa barınma sorununun çözümünü, sağlık

¹⁴⁸ Önder Şenyapılı, "Konuta İlişkin Örgütsel Yapı Üstüne", TBMMOB Konut Kurultayı'na Bildiri 1974, s. 78.

¹⁴⁹ Adam ve diğerleri, s. 42.

¹⁵⁰ Keleş, *Kentleşme Politikası*, s. 345.

hakkının bir parçası olarak dikkate almış, herkesi konut sahibi yapmaktan değil, konut ihtiyacını karşılamaktan söz etmiştir.

a) I. BYKP'de Konut Politikası

I.BYKP döneminde, konut sorunu ilk kez bir bütün içinde ele alınmış, kalkınma ile ilişki kurulmuştur. Planlı dönemin başında, konut iki açıdan sorun niteliği taşımıştır. Sorunun birinci yönü, yatırımlara ilişkindir. Toplam sabit sermaye yatırımları içinde konutun payı yüksek bulunmuş, bunun azaltılması gerektiği düşünülmüştür. Öte yandan konutun toplam yatırımlar içindeki payı azaltılırken, konut üretiminin artırılması gereği vurgulanmıştır. Yani aynı miktar sermaye kaynağı tahsis edilerek, daha fazla konut üretilmesi öngörülmüştür. Bu amaca ulaşılması ancak iki biçimde sağlanabilir. Konut maliyetlerini düşürücü önlemlerin alınması, ya da üretilen konutların niteliğinin farklılaştırılması. Konut maliyetlerinin düşürülmesi de daha ucuz arsa sağlanması, üretim teknolojisinin daha etkin düzeye çıkarılması, iş gücü ve sermaye başta olmak üzere girdi maliyetlerinin düşürülmesi ile sağlanabilir. Nitelik farklılaşması ise lüks konut yerine sosyal veya halk tipi konut üretimi ile gerçekleştirilebilir. Kalkınma planında ikinci önlem benimsenmiştir.¹⁵¹

Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planında (I. BYKP) konuta ilişkin olarak benimsenen ana ilkeler şu şekilde belirlenmiştir.¹⁵²

-Konutla ilgili olarak, yatırımlara yapılan harcamaları, toplam yatırımın %20'sinden daha fazla artırmadan tedbirler alarak, aynı yatırım miktarı ile daha çok konut yapılmasını sağlamak,

-Lüks konut yerine, çok sayıda kimsenin barınmasını sağlayacak sosyal konut yada halk tipi konutun gerçekleşmesinin sağlamak,

-Düşük kiralı konut yapımını gerçekleştirerek dar gelirliileri belirli ölçüde rahatlatmak,

¹⁵¹ Boratav ve diğerleri, s. 8.

¹⁵² DPT , I. BYKP, s. 429-437.

-Gecekonduların altyapı ve arsa sorununu halletmek, buralarda yaşayanlara konut temin etmeden oturdukları yeri yıkmamak.

I.BYKP'da konut konusundaki sorunlar da, konutlarla ilgili olarak yapılan inceleme ve araştırmaların yetersizliği, konutla ilgili standartların olmayışı, arsa, kira, yapım ve barındırma politikasının yetersiz kalması ve lüks konut yapımının önlenemeyişi olarak belirlenmiştir.

1960 yılında kentlerde 56.227 konut yapılmıştır. Bunun 32.595'i ev, 23.632'si apartman dairesidir. Böylece her bin kişiye iki konut yapıldığı görölmektedir. Bu rakam başka ölkelerde üç ve yedi arasında değişmektedir .Ankara'da oturanların %45'i , İstanbul'dakilerin %25'i , İzmir'dekilerin %18'i gecekonduarda yaşamaktadır. Bu plan döneminde konut ihtiyacının tümünün karşılanması, ancak yatırımların %70 artırılması ile mümkün olabileceğinden bu yola gidilmemiş, konut yatırımları genel yatırım hacminin %20'si kadar tutulmuştur. ¹⁵³

Bu dönemde gecekonduları düzenlemek için 775 sayılı özel bir yasa çıkartılmış, ancak pek başarı sağlanamamıştır.

b) II. BYKP'de Konut Politikası

Bu plan döneminde konut sorunu değişik açıdan ele alınmış, devletin düzenleyici bir rol oynaması öngörölmüş ve konut sorunu, nüfus dağılımı, yerleşme, kentleşme ile ilişkilendirilmiştir. Emlak Vergisi Kanunu çıkartılarak, yeni yapılara beş yıl süreli vergi muafiyeti tanınmıştır. Kira Kanununun yürürlükten kaldırılmış, Kooperatifler Kanunu ile Arsa Ofisi Kanunu yürürlüğe konmuştur. Konut alanında, Türk toplumunun gelecekte ulaşılması istenen yaşama şartları göz önünde tutularak, bu şartların gereği olan nicelik ve nitelikte konut yapma faaliyetlerinin uzun süreli programlarla düzenlenmesi hedeflenmiştir. Toplam yatırım içerisinde konut kesiminin oranını yükseltmeden çok sayıda konut yapımı sağlanması, bunun içinde yurt şartlarına uygun ekonomik standartta halk konutlarına yönelmesi ilkeleri benimsenmiştir. Konutun toplam yatırımları içerisindeki payı, %93.1'i özel sektör tarafından yerine getirilmek kaydı ile %16.8'e indirilmiştir. Ekonomik kalkınma ile

¹⁵³ DPT , TBMM Konut Sorunu ... , s. 2.

birlikte konut ihtiyacının sayı olarak karşılanmasının yanı sıra, mevcutların iyileştirilmesi, az yatırımla gerçekleştirilebilecek bakım, onarım ve modernleşme faaliyetlerine öncelik verilmesi önem kazanmıştır.¹⁵⁴

İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planında konutla ilgili ilkeler şu şekilde tespit edilmiştir.¹⁵⁵

-Kentlerdeki nüfus artış hızının oldukça yüksek olması kıt kaynakların öncelikli olarak gelişen şehirlere ayrılmasını gerektirmektedir.

-Devlet, gerek konut yapımında gerekse konut finansmanında düzenleyici bir rol oynayacaktır. Gecekondu sorununu çözmeye “ kendi evini yapana yardım” usulünden yararlandıracaktır.

-Konut mahiyetine etkisi dolayısıyla şehirlerin gelişme alanlarındaki arsalar üzerindeki kamu kontrolü sağlanarak arsa spekülasyonu önlenmeye çalışılacaktır.

Bu dönemde, kiralık konutlarda yaşayanların oranı %42'dir. Gecekondu sayısı 430 bin olup, buralarda 2.365 bin kişi yaşamaktadır. Bu rakam şehirli nüfusun %21.81'ne ulaşmıştır. Kentteki konutların ancak %41'nin barınma şartları iyi, %33'nün orta, %26'sı ise kötü durumdadır.¹⁵⁶

İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planında uygulanacak politikalar şu şekilde sıralanabilir.¹⁵⁷

-Küçük tasarrufların toplanarak, konut yatırımları için değerlendirilmesine imkan sağlanacak, tasarruf kuruluşlarının teşkilatlanması amacıyla konut kredisi veren kurumlarda gerekli bünye değişikliği yapılacak, gecekondu ıslahı ve önlenmesi için malzeme kredisi verilecektir.

-Konut kooperatifleri yeni bir mevzuat içinde düzenlenerek İmar ve İskan Bakanlığının denetimi altına alınacaktır.

-Kamu arazilerinin satımından kaçınılacaktır.

¹⁵⁴ DPT , TBMM Konut Sorunu ... , s. 2-3.

¹⁵⁵ DPT, II. BYKP, s. 273.

¹⁵⁶ DPT , TBMM Konut Sorunu ... , s. 3.

¹⁵⁷ DPT, II. BYKP, s. 284.

-Altyapı planları, uzun süreli olarak ve çevre düzeni ile konut yoğunluğundaki artışlar gözönünde tutularak yapılacaktır.

-Gecekondu bölgelerinde kendi evini yapana yardım uygulamaları desteklenecek, zorunlu kimi durumlarda, halk konutu yaparak, mahrumiyet bölgelerinde kamu personeli için lojmanlar inşa edilerek konut sektörüne yatırımcı olarak girilebilecektir.

-Konut sektöründe arz ve talep dengesini bozmamak için kira denetiminden kaçınılacaktır.

-Konut üretimindeki malzemeler için standart getirilecek ve kalite kontrolü sağlanacaktır.

-Konut yapımının, istihdam yaratıcı ve mevsimlik işsizliği emici özelliği gözönünde bulundurularak inşaat teknolojisine yön verilecektir.

İlk iki plan karşılaştırıldığında II. BYKP’ında, I. BYKP’dan farklı olarak kentleşme ve konut politikalarına daha geniş yer ayırdığı, konut sorununun nüfusun dağılışı ve yerleşme politikası ile bağlantısına daha fazla önem verdiği görülür.¹⁵⁸

c) III. BYKP’de Konut Politikası

Bu planın, konut konusundaki yaklaşımı ilk iki plandan farklı değildir. Konut yatırımlarının azalma eğilimi üçüncü planda da devam etmiş, konut yatırımlarının toplam yatırımlar içindeki oranı %15.7 olarak saptanmıştır. Üçüncü plan döneminde, tutarlı bir konut politikası izleyebilmek için, toplu konut yapımının kooperatiflerle beraber, özel teşebbüsün de desteklenerek gerçekleştirilmesine çalışılmıştır. Ancak kaynakların yetersiz olması nedeniyle talep karşılanamamıştır. 1970 yılında 600 bin olan gecekondu sayısının 1972 yılında 700 bine ulaşacağı tahmin edilmiş, 700 bin konuttan 70 bininin beş yıl içinde yenileneceği hesaplanmıştır. Plan döneminde yenilenmesi gerekli olan konut sayısı 63.490’dır. Toplam konut ihtiyacı ise 1.663 bindir.

¹⁵⁸ Keleş, “Nüfus, Kentleşme, Konut ve Konut Kooperatifleri”, s. 39; Ruşen Keleş, “I. ve II. BYKP’da Konut Politikası”, A.Ü. SBF Dergisi , Cilt 23, 1968, No: 3, s. 1-28

III.BYKP'da konuta ilişkin ilkeler şu şekilde belirtilmiştir;¹⁵⁹

-Sanayileşme ve kentleşmenin bir sonucu olarak toplumun artan konut ihtiyacının karşılanmasında ve mevcut olanların standartlarının geliştirilmesinde alt yapı, işyeri-iskan ilişkileri, sosyal ve kültürel yaşama düzeyi dikkate alınarak işgücünün akıcılığını da engellemeyecek bir barınma politikası uygulanacaktır.

-Mülk konutun yanısıra özellikle düşük gelir grupları için kiralık konut yapımı önemle gözetilecek ve bu alandaki engelleri ortadan kaldıracı, yönetim ve finansman ile ilgili tedbirler geliştirilecektir.

-Çeşitli kuruluşların konut kredi fonları ile, fertlerin konuta ayırabilecekleri fonların "tek bir kaynaktan toplanması" yoluna gidilecektir.

-Kent yerleşim planlarında iskan alanlarının belirlenmesinde "toplu sosyal konut" yapımı için alanlar ayrılacaktır.

-Ticari amaçla yapılan konutların sıkı bir biçimde denetlenmesi için ve konut alıcılarına yol gösterilmesi ve aydınlatıcı bilgilerin belediye ve kamu tarafından sağlanması amacıyla gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

Bu plan döneminde özellikle gecekonduların önleme ve tasfiye çalışmalarında bir araç olarak "nüve konut" kavramı getirilmiştir. Nüve konut, başlangıçta 30 metrekarelik bir oda ve müştemilatını kapsayan ve zamanla tip projenin belirlendiği diğer odaların eklenmesine açık olarak inşa edilen konut parçasıdır.

Bu arada plan döneminde üretilmesi düşünülen 1.220 bin birim konut üretimi yerine 998.361 konut üretilmiş, talep karşılanamamıştır. Bu da şehir çevrelerinde gecekonduların oluşmasına neden olmuştur. Dönemin bir diğer özelliği konut yapı kooperatiflerinin sayısında belirgin bir artış olmamasıdır. Bu plan döneminde kamu ve kamu kaynaklı finansman kurumları tarafından toplam 173.296 konut üretilmiş, yaklaşık 12.5 milyar TL bir fon ayrılmıştır. Bu yatırımların tüm yatırımlar içindeki payı ancak %6 civarında olmuştur. Ankara, İstanbul ve İzmir kentlerinde 1973-76 yılları arasında yapılan ruhsatlı konutlar, toplam konutların %35'ini oluşturmuştur. 1975 yılı içerisinde üretilen konutların, 181.685 birimi yapı kooperatifleri, 797 birimi

¹⁵⁹ DPT, III. BYKP, s. 828.

ise kamu tarafından üretilmiştir. Böylece toplam üretimin %7'si kooperatifler aracılığıyla sağlanmıştır. Konut sektöründe, üretim girişimleri gerektiği biçimde organize olmamış, konut piyasası toplu konut yapım unsurlarını taşımayan Yap-Sat sistemi içerisinde çalışmaya devam etmiştir.¹⁶⁰

Konutların alt yapı donanımı açısından ele alınması halinde, kır ve kent kesiminin farklı bir gelişme gösterdiği görülmektedir. Büyük kentlerde elektrik, su donatılarının ve kent altyapı sorunlarının çözümlenemeyişi, bu kentlerin kenar bölgelerindeki gelişen gecekondu sonucunda oranlar düşme göstermiş, kasaba ve köylerde ise artış kaydetmiştir.¹⁶¹

İlk üç plan döneminde konut politikası kısaca özetlenecek olursa, konut yatırımlarının oransal payının azalması ve bunun yanısıra daha çok sayıda konut üretilmesi temel yaklaşım olarak kabul edilmiştir. Konut yatırımları plan hedeflerini daima aşmış olmakla birlikte, toplam sabit sermaye yatırımları içinde konut yatırımlarının görece oranı zaman içerisinde azalmıştır. Konut üretim ve arzını artırabilecek politikalar etkili olmamıştır.¹⁶²

Planlarda öngörülen politikaların uygulanamama nedeni, kaynak yetersizliği değildir. Özellikle üretimin örgütlenememesi, sermaye başta olmak üzere gizli kaynakların etkin bir biçimde harekete geçirilememesi, örgütlenme ve eşgüdüm sorunlarının çözümlenememesi, başarısızlığın özel nedenleri olarak sıralanabilir. Diğer bir ifade ile planlar sorunları saptamada ve çözüm önerileri sıralamada gösterdiği başarıyı uygulamada gösterememiştir. Nitekim, başta ucuz arsa üretimi olmak üzere kredi imkanlarının eş güdümlü sağlanması, toplumsal konut tanımı, etkin tekniklerin saptanması ve her şeyden önce gecekondu bölgelerinin düzenlenmesi ve buralara altyapı götürülmesinde kamusal düzenleme öngörülerinin yerine getirilmediği söylenebilir.

Plan ve programlarda, sürekli olarak halk tipi konut üretimi, düşük gelir grupları için kiralık konut üretimi gibi öneriler yapılmış, aynı miktar yatırımla daha çok konut ilkesi benimsenmiş, ancak bu önerilerin gerçekleştirilmesinin nasıl

¹⁶⁰ DPT, III. BYKP, s. 470-471.

¹⁶¹ DPT, TBMM Konut Sorunu ... , s. 6.

¹⁶² Boratav ve diğerleri, s. 11.

sağlanacağı belirtilmemiştir. Öneriler arasında en önemlileri ucuz arsa üretiminin sağlanması ve yapı malzemesi standartlarının saptanmasıdır. Bunların gerçekleştirilmesi ancak finansman kaynaklarının örgütlenmesi ile sağlanabilir. Türkiye’de bu durum konut üretiminin başlıca dar boğazlarından biri olma özelliğini korumuştur.¹⁶³

d) IV. BYKP’de Konut Politikası

İlk üç plan döneminde öngörülen politikaların dördüncü plan döneminde de yineleniği dikkati çeker. Dördüncü plan dönemi, ekonomik ve toplumsal bunalım dönemi olduğundan, bunalım koşulları içinde ele alınmalıdır. Üçüncü plan dönemi sonunda (1977’de) konut ihtiyacının yılda 273.200’e yükselmiş olduğu inşaat ruhsatı talebinin konut ihtiyacının %80’ni, kullanma izinlerinin ise sadece %44 gibi bir bölümünü karşılayabildiği görülmektedir. İncelenen dönem boyunca konut açığı her yıl artmıştır. Salt bu açıdan bakıldığında amaçlara ulaşamadığı görülür.

Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde konut yatırımları verimsiz bir yatırım olarak kabul edildiğinden toplam yatırımlar içerisindeki payı, diğer plan dönemlerine göre en düşük seviyede kalmış, %93.4’ü özel sektöre ait olmak üzere %14.6’ya kadar düşmüştür. Konut sorununa toplu konutla çözüm getirilmeye çalışılmış, yerel yönetimlerin kooperatifleşmeleri ile toplu konut yapılması öngörülmüştür. Toplu sosyal güvenlik fonlarının artırılarak, emekli sandığının da konut üretimine girmesi benimsenmiştir. Ayrıca kamu arsa ve arazilerinin, sosyal konut yapan kamu kredi kurumları, yerel yönetimlere tahsis edilerek arsaların kamu denetimine alınmaları öngörülmüştür. Bu dönemde nüfus artışından , ailelerin küçülme eğiliminden ve yenilemeden doğacak konut ihtiyacının 1983 yılında 1.705.065 olacağı tahmin edilmiştir.

Bu plan döneminde benimsenen ilke ve politikalar şu şekilde sıralanabilir.¹⁶⁴

¹⁶³ İbrahim Kavrakoğlu. "Konut Sorunu ve Çözümü İçin Öneriler", İSO, İstanbul 1983, s. 76-86.

¹⁶⁴ DPT, IV. BYKP, Ankara 1979, s. 470-471.

-Her yıl 75 bin birim olmak üzere bu plan döneminde 375 bin konut yenilenmesi gerekmiştir.

-Kamuya ait arazi ve arsalar, imar planları uyarınca, sosyal konut yapmak amacıyla, konut üretiminde görev alacak kamu kredi kurum ve kuruluşları ile yerel yönetim birimlerine tahsis edilecek ve ipotek engelinin ortadan kaldırılması yolunda zorunlu yasal düzenlemeler yapılacaktır.

-Konut üretimi, öncelikle dar gelirli grupların konut ihtiyacını karşılamaya dönük olarak, kamu destek ve denetimi altında bu grupların sosya-ekonomik özelliklerine uygun olarak yapılacaktır.

-Özellikle kentlerde sosyal ve teknik altyapı ile birlikte bir anda çok sayıda konutun üretilmesini sağlayabilecek teknoloji ve örgütlenmesi ile toplu konut üretimini gerçekleştirebilecek, konut kredilerinin toplu konuta yönlendirilmesi yolunda önlemler alınacaktır.

-Kamu kaynaklı konut kredilerinin kullanılması ve değerlendirilmesi bir politika bütünlüğü içinde ve gerekli yeni kurumsal düzenlemeler çerçevesinde yapılacaktır. Bu kaynaklarla, sınırlı bir ödeme gücü olan ihtiyaç sahiplerinin kooperatifler aracılığı ile konut edinmeleri desteklenecek, yerel yönetimlere bu konuda ayrıcalık verilecektir.

-Kamu lojman politikası öncelikle gelişmekte olan yörelerde çalışan kamu görevlilerini barındırma politikası olarak düzenlenecektir.

-Tabii afet ve özellikle depreme duyarlı bölgelerde yeni yapılacak konutlarda özel standartların uygulanması ve mevcut yapıların dayanım gücünün artırılması yolunda çalışmalar yapılacaktır.

-Bir yandan yasal kira denetimi yolları etkinleştirilirken, diğer yandan da kentsel arsa üretimi ve konut yapımı hızla artırılarak, kiraların düşük düzeyde tutulması sağlanacaktır.

-İmar ve gecekondü yasaları yeniden düzenlenerek yalnız belediye sınırları içerisinde değil, tüm ülke ölçeğinde uygulanacak ve özellikle kamu arazileri üzerinde

yapılan kaçak yapılar hakkında etkinliği ve ivediliği sağlayacak prosedür hükümlerinin yasalarda yer alması sağlanacaktır.

-Konut üretiminde sanayi ve teknoloji seçiminde geleneksel üretimle yarışabilecek maliyet, büyük önyatırımlar gerektirmeme, ülke kaynaklarını kullanma şartları dikkate alınacaktır.

-Hızlı şehirleşme sürecinin büyük kentlerde yarattığı konut sorununun gelişen ve büyüyen öteki kentlerde ortaya çıkmaması için, büyümeye aday kentlerin arsaları kısa zamanda kamunun ve yerel yönetimlerin denetimi altına alınacaktır.

Bu dönemde sosyo-ekonomik yapıda meydana gelen hızlı değişimler olumlu ve olumsuz yönleri ile mekana yansiyarak toplum hayatını etkilemiş, konut sektöründe de kamunun elindeki imkanlar, bu gelişmelerin ortaya çıkardığı problemleri çözmede yetersiz kalmış ve yeterince değerlendirilememiştir.

İmar planlarının hazırlanış, tasdik ve değişimindeki gecikmelerin uygulamayı etkilemesi yanında mevcut planların uygulanamayışı, yeni altyapılı arsa sağlanamayışı, ruhsatlı konut yapımı sayısının yeterli seviyede gerçekleşemeyişi, konut talebinde bulunan kesimin alım gücünün azalması gibi sebeplerle şehirler sağlıksız ve kontrolsüz gecekondularla yerleşmeleri ile sağlanmıştır. Üç büyük kentte gecekondular nüfusu %50 dolaylarındadır.

Konut konusundaki dar boğaz, bu sektöre tahsis edilen kaynak miktarının yetersizliği ile birlikte, sektörün bütüncül politikalarla yönlendirilemeyişi ve konut inşaatındaki israftan kaynaklanmıştır.

Dördüncü plan döneminde konut sektörünü canlandırmak için bazı mevzuat düzenlemeleri yapılmıştır.¹⁶⁵

Dar ve orta gelir grubunda konutu olmayan kişileri konut sahibi yapmak, toplu konut alanlarını belirlemek, bu alanların kamulaştırılmasını sağlamak, uygulamada ekonomik büyüklükte sosyal konut inşaatını gerçekleştirmek amacıyla 10.7.1981 tarihinde yürürlüğe giren Toplu Konut Kanununun, dar boğaza giren konut sektörünü canlandıramadığı özel tasarrufları konut yapımına yönlendiremediği,

¹⁶⁵ DPT , TBMM Konut Sorunu ... , s. 8-9.

kaynak çeşitliliği ve yeterliliği sağlayamadığı, uygulama alanı bulamadığı gerekçesi ile yürürlükten kaldırılarak yerine 17.2.1984 tarihinde proje bazında kredilendirme esası getiren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu çıkarılmıştır.

Arsa ve konuta dönük plasmanların değer artışı yoluyla kazanç sağlayıcı en önemli alanlardan biri olması, fiyat artışı olduğu dönemlerde daha da önem kazanmaktadır. İstikrar programının yürürlüğe konulması ve özellikle 1980 sonrasında faiz oranlarının yükseltilmesi ve aynı yıllarda görülen parasal sermayenin getirisini artırıcı gelişmeler (bankerlik olayı) konut yatırımları yerine, yeni kısa dönemli kazanç olanakları yaratmış, bu durum konut yatırımlarının mutlak olarak ta azalmasına neden olmuştur.

Ekonomik bunalım yıllarının konut yatırımlarını olumsuz yönde etkileyen bir başka olgusu, gelir bölüşümünün emek gelirleri zararına bozulmasından kaynaklanan konut talebindeki daralmadır. Ücret ve maaşların fiyat artışları karşısında gerçek anlamda gerilemesi, emekli ikramiyeleri ve kıdem tazminatları gibi kurumsal tasarrufların konuta yönelemeyecek kadar alım gücünü yitirmesi, talebi sınırlayıcı etmenler olarak sayılabilir.

Diğer taraftan konut yatırımları ile inşaat malzemesi fiyatları arasındaki ilişkidен söz edilebilir. 1980 yılına kadar inşaat malzemesi fiyatları genel toptan eşya fiyatlarını üstünde seyretmiş daha sonraki yıllarda da 1980-1981 yılları bir yana bırakılırsa, yeniden aynı süreç gözlenmiştir. İnşaat malzemesi fiyatlarının görelі yüksekliği konut üretimini olumsuz etkilemiştir.¹⁶⁶

2. 1981 Sonrası Toplu Konut Dönemi

1980 yılı öncesinde, konut yatırımlarının verimsiz yatırımlar olarak ele alınması, az yatırımla çok sayıda konut üretmek amacıyla alınan önlemler, konut sorununun daha da karmaşık hale gelmesine neden olmuştur.

24 Ocak 1980'de alınan ekonomik istikrar tedbirleriyle, ekonomide politika değişikliği olmuş, enflasyonu önleyici para ve kredi politikaları doğal olarak korumasız ve desteksiz bırakılan konut sektörünü olumsuz yönde etkilemiştir.

¹⁶⁶ Boratav ve diğerleri, s. 15.

Pozitif reel faiz uygulaması, bankalara fon akışını hızlandırmış, yatırım eğilimi azalmıştır. Krediler büyük ölçüde ihracat kesimine tahsis edilerek öz kaynak kullanımı sınırlı olan konut sektöründe yüksek faiz politikası sonucu üretim maliyetlerinde önemli artışlar olmuştur.

Konut açığının büyümesi yanında konut sektörüne yapılan yatırımların azalması bu sektöre girdi sağlayan diğer sektörlerde üretimi artırma imkanlarının sınırlandırılmasına, dolayısıyla iş gücü talebinin azalmasına neden olmuştur. Yatırımlardaki aksama önce inşaat sektörüne yansımış, inşaat sektöründe ortaya çıkan durgunluk ve gerileme, ona bağımlı yan sanayilere zincirleme yayılmıştır. Çünkü, sektörde girdi olarak kullanılan sanayi ürünlerinin çeşitliliği 300'den fazladır.¹⁶⁷

24 Ocak 1980 istikrar tedbirleri inşaat kesiminin dolayısı ile konut sektörünün ekonomi içindeki öneminin daha iyi anlaşılmasına neden olmuş, konut yatırımlarının sürükleyici yatırımlar olduğu açıkça görülmüştür. Bu gelişmelerin etkisiyle istikrar önlemlerinin ardından gelmesi gereken ve tekrar büyüme sürecini başlatacak politikaların önemli ölçüde inşaat kesimine dayandırılması ağırlık kazanmıştır.¹⁶⁸

Sonuçta bütçe gelirlerinin %5'i ayrılarak Toplu Konut Fonunun oluşturulması ve dar gelirli kişilerin konut sahibi olmalarını sağlamak için 1980 yılında 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu çıkarılmıştır. Bütçeden kaynak aktarılmasının düzenli olmaması neticesinde, kamu konut fonu amacına ulaşamamıştır. Bu defa, 1984 yılında bütçe dışı kaynaklardan meydana gelen, çeşitli fon ve kesintilerden oluşan Toplu Konut Fonunu kuran 2985 sayılı Toplu Konut Yasası çıkarılmıştır. Konut finansmanının sağlanmasında fon uygulamasından yararlanılmıştır.

Dar anlamıyla para ve benzer likit değerlerin anlatımı için kullanılan fon, en geniş anlamıyla, yasal olarak kullanılabilen hakların tümünü kapsamaktadır.¹⁶⁹Fon, belirli bir amacın gerçekleştirilmesi için ayrılmış bulunan ve gerektiği zaman

¹⁶⁷ Akçay, "70 Yıllık Süreçte Konut", s. 147.

¹⁶⁸ Öz, s. 116.

¹⁶⁹ Salih Özel, 'Fonların Denetimi', Çözüm Dergisi, Ağustos 1986, s.30.

kullanılmak üzere belli bir hesapta toplanan ve harcanılabilen paralardır.¹⁷⁰Fonların kuruluş nedeni,çeşitli hizmetlerde ani ve hızlı karar vermek ve uygulamak, bunun için gerekli imkanları hazır bulundurmak,belirli yatırımların suratle yapılmasını veya uzun vadeli yatırım hizmetlerinin devamlılığını sağlamaktır.¹⁷¹

Şimdi sırası ile bu uygulamalar ele alınacaktır.

a) 2487 Sayılı Toplu Konut Yasası ve Getirdikleri

2487 sayılı Toplu Konut Yasası iki amacı gerçekleştirmeye yönelmiştir. Konut üretimini artırmak ve yapım pazarını canlandırmak.¹⁷²

Bu yılların en önemli özelliği, eldeki kaynakların yüksek faizlerle bankalara veya bankerlere verilmesi, ya da altına dönüştürülmesi biçiminde kendini göstermiştir. Devletçe uygulanan yüksek faiz politikası ve bankerlerin etkinliklerine göz yumulması, bu eğilimi güçlendiren etkenlerin başında gelmektedir. Bu durumu konut sahibi yurttaşların bir çoğunun konutunu satarak bankerlere teslim etmelerine şahit olunmuştur.

Konut sektöründeki durgunluğun bir sonucu olarak, konut üretimindeki azalmanın, artan ihtiyaç karşısında konut kiralalarını yükseltmesi ve bunun sonucunda konut artışı yerine konut kiralamayı özendirilmesi beklenirken durum böyle olmamış, konut kiralaları yükselirken, spekülâtorler de bankerlerin verdiği yüksek faizi yeğlemişlerdir. Bu yüzden konut sektörü büyük bir bunalıma sürüklenmiş, konut yatırımı yerine “faizden para kazanmak” güdüsü egemen olmuştur.

2487 sayılı yasa önemli kimi ilkeler getirmiştir. Bunlar, şöyle sıralanabilir .¹⁷³

¹⁷⁰ Gülay Coşkun, **Devlet Bütçesi Türk Bütçe Sistemi**, 4. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 1994, s.80;Oguz Oyan, Ali Rıza Aydın, **İstikrar Programından Fon Ekonomisine**, Teori Yayıncılık, Ankara, 1987,s.3; Coşkun Can Aktan, **‘Bütçe Dışı Fonlar’** Banka ve Ekonomik Yorumlar, Ekim 1986, s.86.

¹⁷¹ Nihat Edizdoğan, **Kamu Bütçesi**, 3. Baskı, Ekin Kitabevi, Bursa,1995, s.42-47;Akif Erginay, **Kamu Maliyesi**, 15. Baskı, Savaş Yayınları, Ankara, 1994 s.190.

¹⁷² Ruşen Keleş, **100 Soruda Türkiye’de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu**, Gerçek Yayınevi 3. baskı , İstanbul 1983 s. 188.

¹⁷³ Ruşen Keleş, **“Konut Politikalarımız”**, A.Ü. SBF Dergisi, Cilt 44, No: 1-2, Ocak- Haziran 1989, s. 75-76; Keleş, **“Toplu Konut Yasası ve Getirdikleri”**, s.579-582.

-Bütçeden her yıl ayrılan %5 oranındaki bir pay ile bir kamu konut fonu oluşturulmuş ve konut üretimini artırarak, konut yapım örgütlerinin finanse edilmesi öngörülmüştür. Böylece, konutu üretken olmayan ve hızlı ekonomik gelişmeyi yavaşlatan bir etmen olarak gören politik yaklaşımın terkedilmiş olduğu görülmektedir. Bu yaklaşım değişikliği, konut yatırımlarını artırmanın hem konut koşullarının iyileştirilmesine yardım edileceği hem de ekonomideki durgunluğun giderilmesini kolaylaştıracağı inancına dayanmaktadır.

-Toplu konut yöntemi, bireysel konutlara ve Yap-Sat'çılara yeğlenecektir. Yasa, toplu konutu, yılda 750-1000 konut biriminden oluşan projeler biçiminde tanımlamıştır. Toplu konut, konut ihtiyacını en çabuk karşılayabilecek tek yol olarak görülmüştür.

Yasa, dar ve orta gelirlilerin barınma sorununu çözmeye yönelmiştir. Gecekondu halkını oluşturan çok yoksullarla, varlıklı aileler yasanın ilgi alanı dışındadır.

Toplu Konut Yasasının kurduğu kamu konut fonundan yararlanarak, yalnız toplumsal nitelikli konut yapılabilecektir. Sosyal konut, toplumun yaşama koşullarına, sosyal yapısına, örf ve adetlerine uygun, düşük maliyetli ve brüt inşaat alanı 100 metrekareyi aşmayan konuttur.

Yasa, yaptırılacak toplu konutların mülkiyetinin ilke olarak bireylerde kalmasını benimsemiştir. Mülkiyetin kooperatiflerde kalması sözkonusu değildir.

Toplu konut kuruluşları, kooperatifler, kooperatif birlikleri ve toplumsal güvenlik kurumları olarak tanımlanmıştır. Bu nedenle özel kesimdeki toplu konut ortaklıkları ve holdingler yasanın sağladığı kaynaklardan yararlanamayacaktır.

Toplu Konut Yasası, toplu konut yerleşme alanı olarak belirlenen yerlerde, ayrıca "kamu yararı" kararı almaya gerek kalmaksızın kamulaştırma hakkının doğduğunu hükme bağlamıştır. Bu amaçla yapılacak kamulaştırmalarda vergi değeri üzerinden karşılık ödenmesi benimsenmiştir.

Yasanın uygulanmasında asıl rol, merkezi yönetime bırakılmıştır. Yerel yönetimlerden ve yerel yönetimlerin toplumsal konut üretimindeki rollerinden söz edilmemektedir.

Toplu Konut Yasası konut pazarını canlandırmada ve konut yapımını özendirmede, kullanılacak türlü araçlarla büyük kentlerdeki yığılmayı azaltmayı amaç edinmektedir. Yine çok küçük kentler, yani 30 binden daha az nüfuslu kentler toplu konut kredisinden yararlandırılan yerleşmelerin dışında bırakılmıştır.

Toplu konut fonunun kullanılmasında öngörülen başlıca amaçlar şunlardır.¹⁷⁴

%80'i konutsuz yurttaşlara kredi ve sübvansiyon olarak, toplu konut projelerinin altyapı giderleri için, %12'si toplu konut projelerinin gerçekleştirildiği alanlarda arsa ve arazi kamulaştırmaları için, %5'i Emlak Bankasının kurduğu yapım ortaklıkları için, %3'ü proje tasarımı, teknolojik yenilikler, yapı elamanları, enerji tasarrufu sağlamak ve çevre kirliliğini önlemek için, kullanılacaktır.

Yasanın uygulamayı yönlendirecek ilkelerini saptamak ve uygulamaları merkezde ve iller düzeyinde denetlemek için bir Toplu Konut Yüksek Kurulu ile İl Toplu Konut Kurulu oluşturulmuştur.

Yasaya çok çeşitli eleştiriler yöneltilmiştir.¹⁷⁵ Konut üretiminde Yap-Sat'çılığın son bulacağını, küçük firmaların yerlerini büyük firmalara bırakarak, bu sektörde hızlı bir holdingleşmenin yaşanacağını ileri sürmüşlerdir. Yasa, özel kesimdeki yapım firmalarının tepkisiyle de karşılaşmıştır. Bu tepkiler iki türdür. Birinci kümede kamu konut fonu kaynaklarından yoksun bırakılan küçük konut üreticileri yer almaktadır. Bunlar yasanın kendi varlıklarına büyük firmalar lehine son vermekte olduğunu ileri sürmüşlerdir. Öte yandan, büyük yapım ortaklarının yer aldığı ikinci küme ise, öncülüğün yalnız kar amacı gütmeyen kuruluşlara verilmiş olmasından yakınmıştır. Her iki küme de yasanın dayandığı felsefeyi "ekonomide özel kesim aleyhine yeni bir devletçilik" olarak niteleyerek karşı çıkmışlardır. Eleştirilen bir diğer nokta, özel sektördeki toplu konut ortaklıklarının toplu konut tanımı içine dahil edilmemiş olmasıdır. Yasanın 100 metrekareden geniş konutları

¹⁷⁴ Keleş "Konut Politikalarımız", s. 76.

¹⁷⁵ Keleş Kentleşme Politikası, s. 357.

yardım alanının dışında bırakması geniş konuttan yana olanların tepkisini çekmiştir. Yine, toplu konut yerleşme alanlarında kamulaştırılacak alanlar için ödenecek karşılığın vergi bildirim değerine dayandırılması, topraktan aşırı kazanç elde eden spekülâtorleri memnun etmemiştir.

Sonuç olarak, yasanın konut sorununun çözümüne değişik bir yaklaşım getirdiği söylenebilir. Ancak, konut sorununun tümünün çözümünü bu yasadan beklemek gerçekçi değildir. Yasanın başlıca eksiklikleri, kiralık konutları unutmuş görülmesi, sosyal konut büyüklüğünü 100 metrekarenin altına düşürmemiş olması, yerel yönetimleri kurduğu sistem dışında bırakması olarak belirtilebilir.

Bu yasa, Mart 1984'te yürürlükten kaldırılmış yerine 2985 sayılı yeni Toplu Konut Yasası çıkarılmıştır.¹⁷⁶ Devletin konut için bütçe giderlerinin %5'lik pay ayırmada karşılaştığı güçlükler, konut sektöründe yaşanan durgunluk , özel kesimdeki konut kuruluşlarının hükümet üzerinde etkili olması bunda rol oynamıştır.

b) 2985 Sayılı Toplu Konut Yasası

Yeni yasanın amacı ve kapsamı birinci maddesinde “konut ihtiyacının karşılanması, konut inşaatı yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, memleket şart ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve devletin yapacağı desteklemeler için toplu konut fonunun meydana getirilmesi ve kullanılması” biçiminde belirtilmiştir.

Yeni toplu konut yasası 10 maddelik bir çerçeve yasa niteliğindedir. Eski yasada ayrıntılı kimi hükümlere yer verilmişken, yeni yasada sadece Toplu Konut Fonunun kuruluşu, kaynakları ve denetlenmesine ilişkin kimi hükümlere yer verilmiştir.

1984 Haziran ayı içerisinde çıkarılan tüzükle de ¹⁷⁷ Toplu Konut Fonu'nun kullanım biçimi, konut kredilerinin miktarı, vadesi ve faizleri ile başvuru biçimleri ele alınmıştır.

¹⁷⁶ RG, 17 Mart 1984, NO:18344

¹⁷⁷ RG, 22 Haziran 1984, No:18349

Toplu konut yasasının ikinci maddesi, TC: Merkez Bankası nezdinde bir toplu konut fonunun kurulmasını hükme bağlamıştır. İkinci maddenin ikinci fıkrasında fonun kaynakları şu şekilde sıralanmıştır.

-Tekel idaresi ve tekel dışında kalan gerçek ve tüzel kişiler tarafından imal edilen alkollü ve alkolsüz içkiler, tütün mamülleri, ispirto ve ispirotolu içkiler, her türlü içki imalinde kullanılan alkollü ve alkolsüz içeceklerin, istihsal vergisine esas matrahları üzerinden en fazla %15 oranında hesaplanacak ve istihsal vergisinden ayrılacak miktarlardan, (bu maddelerin istihsal vergisinin fona ödenecek meblağı karşılamaması veya istihsal vergisinin mevcut olmaması halinde, hesaplanacak miktar tekel idaresi ve tekel dışında kalan gerçek ve tüzel kişiler tarafından fona ödenir.)

- Ülke dahilinde üretilen veya ithal edilen akaryakıtın rafineri çıkış fiyatı üzerinden, benzinden satış fiyatının %15'ni, motorin, gazyağı ve feul-oilden satış fiyatının %7'ni geçmeyecek miktarlardan .

-Diğer kanun ve karamelerde toplu konut fonu için verilmesi öngörülen paralardan,

-Yurtdışına çıkışlardan çıkış başına alınacak en çok 100 \$ karşılığı TL'den ve Kuzey Kıbrıs Türk Devleti için en çok bunun yarısı kadar Amerikan doları karşılığı Türk lirasından, (bu harçlardan hac çıkışları dahil kimlerin muaf tutulacağını veya istisnadan yararlanacağını tespit etmeye Bakanlar Kurulu yetkilidir.). Ancak günümüzde bu uygulamaya son verilmiştir.

-3. maddeye göre verilecek kredilerden faydalanacak hak sahiplerinin Fona yapacakları geri ödemelerden,

-Toplu Konut Fonuna kaynak sağlamak amacıyla hazine kefaletli döviz veya TL esaslı tahvillerin satışından sağlanacak gelirlerden, (çıkarılacak tahvil miktarı her sene bütçe kanunu ile tespit edilecek miktarı geçemez.)

-Fona yapılacak bağış ve yardımlardan,

-Hazine arsaları üzerine yapılan konut ve işyerlerinin arsa maliyet bedellerinin en çok %25'ne kadar alınacak katılım payından,

-Bu Fona açılacak kredilerden,

-Tekel idaresinin ithal ettiği maddelerden alınan fonlardan,

-Tüketilen elektrik enerjisinin satış kilowat-saat bedeli üzerinden en fazla %10 oranında hesaplanacak miktarlardan meydana gelir.

Yasanın 3. maddesinde Toplu Konut Fonunun kullanılacağı belli başlı alanlar, bireysel ve toplu konut kredisi, konut kredisi faiz sübvansiyonu, toplu konut iskan alanlarına arsa sağlanması, araştırma, turizm altyapıları, konut altyapıları, karakol yapımı, ibadethane yapımı, sağlık ve spor tesisleri yapımı, postane yapımı, çocuk parkları vb. tesislerin yapımı, konut kesimini özendirmek için işletme ve yatırım kredisi olarak sıralanmıştır. Ayrıca Toplu Konut Fonu'nun kullanım biçimini düzenlemek üzere 1984 tarih, 8211 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile bir tüzük çıkarılmıştır.¹⁷⁸

Toplu Konut Yasası merkezi yönetime çok geniş yetkiler tanımış ve konut politikasını uygulamakla sorumlu tek otorite saymıştır. Yerel yönetimlere herhangi bir sorumluluk yüklenmemiş, hatta kentlerin gelişme alanlarında yeni yerleşim yerleri (toplu konut alanları) bulmak yetkisi bile merkezi yönetimin temsilcisi olan valilere bırakılmıştır.

Toplu konut fonunun yönetimi tasarrufların teşviki ve kamu yatırımlarının hızlandırılmasına ilişkin 2983 sayılı yasa ile,¹⁷⁹ kurulan toplu konut yönetimine verilmiştir.

Yeni yasanın eskisinden farkı, bireylere kredi verme yolunu açmış olmasındadır. Yasanın getirdiği bir diğer yenilik, özel kesim toplu konut firmalarının da toplu konut kuruluşu kavramı içerisine alınmasıdır. Yine Fondan kredi alabilecek konutlar için büyüklük sınırı 100 metrekareden 150 metrekareye yükseltilmiştir. Son olarak bir kişi ikinci konut ve sayfiye evi için de kredi alabilecektir. Ancak, daha sonra yeni yönetmelikle ikinci konut için kredi verme, fondaki kaynaklar yeterli olmadığı için sınırlandırılmış, konut ihtiyacının yüksek olduğu yerleşim yerlerinde

¹⁷⁸ Ahmet Erol "Kentleşme, Konut Sorunu ve Konut Mevzuatı II", Maliye Yazıları, Eylül-Aralık 1988, Sayı. 14-15. S. 61-110.

¹⁷⁹ RG. 17 Mart 1984, No:19344.

konut açığı giderilinceye kadar ikinci konut için kredi açılmayacağı hükme bağlanmıştır.¹⁸⁰

c) V. BYKP'de Konut Politikası

Beşinci planda konut sektörü için öncelikli olarak belirtilen hedefler şöyle sıralanmıştır.¹⁸¹

-Demografik gelişmelerden ve yenilemelerden doğan toplam yeni konut ihtiyacının her yıl ortalama %3.17 artarak , plan döneminde 318 bin birim seviyesine çıkacağı tahmin edilmiş yeni konut ihtiyacının ise, yıllık ortalama %12 oranında bir büyüme ile dönem sonunda yılda 291 bin birime ulaşacağı hesaplanmıştır. Plan döneminde toplam 1.161 bin birim konut inşa edilmesi beklenmiştir.

-Konut piyasasında potansiyel arzeden bütün unsurların değerlendirilmesi yanında, konut sektörünün ekonomiye canlandırıcı ve istihdam yaratıcı özelliğinden de azami faydanın sağlanması için ihtiyaç sahipleri bankalar aracılığıyla tasarrufa yönlendirilecektir.

-Toplu konut fonu banka sistemi yolu ile konuta yönlendirilecek kaynakların desteklenmesi ve kredilerin faiz, vade ve miktar açısından alıcılar için makul seviyelerde tutulmasını sağlayacak tarzda kullanılacaktır.

-Kamu kaynaklarının, planlama, altyapı götürme ve arsa temininde kullanılması sağlanacaktır.

-Konut sektöründe plan dönemi başında (1985) öngörülen 280 bin konut ihtiyacının özel kaynaklar ile 119 bini, toplu konut fonu ile 51 bini, 13 bininin ise kamunun kendi kaynakları ile toplam 183 bin olarak gerçekleşeceği bu oranın plan dönemi sonunda ise (1989) 318 bine varacak olan konut ihtiyacının 143 bininin özel kaynaklardan, 131 bininin toplu konut fonundan, 17 bininin ise kamu konutu olacak şekilde toplam 291 bin konut inşa edileceği öngörülmüştür.

¹⁸⁰ Cevat Geray, "Toplu Konut Yasası ve Uygulama" Mülkiyeliler Birliği Dergisi, Sayı 76, Ekim 1984, s. 5-10; Cevat Geray, "Toplu Konut Uygulamaları ve Son Yönetmelik Değişikliği", Mülkiyeliler Birliği Dergisi, Sayı 109, Temmuz 1989, s. 17-26.

¹⁸¹ DPT, V. BYKP, DPT Yayını, Ankara, 1985, 4. Bölüm s. 166-168.

-Kamu kredilerinin özel konut tasarruflarının genişlemesinde doğrudan veya dolaylı katkılarının olması beklenmiştir. Konut yatırımlarının 1981'den itibaren payı %12'ye kadar düşmüş ancak, Toplu Konut Fonu'nun yürürlüğe girmesi ile birlikte nisbi olarak bir artış yaşanmıştır. Konut sektörünün yönlendirilmesini sağlayacak bir kurum oluşturularak, konut piyasasını destekleyecek düzenli ve sürekli bir kaynak elde edilmeye çalışılmıştır.

V. BYKP döneminde sosyal sabit sermaye yatırımları içerisinde konut yatırımlarının payı %92'si özel sektöre ait olmak üzere %15.2 olarak hedeflenmiştir. Konut yatırımlarının sabit sermaye yatırımları içindeki payı % 12'ye kadar düşmüş, ancak Toplu Konut Fonu'nun yürürlüğe girmesiyle bu pay artmıştır.

d) VI. BYKP'de Konut Politikası

1961 yılından itibaren nüfus miktarındaki hızlı artış yanında, kentlere olan göçünde etkisiyle konut konusu, sosyal ve iktisadi politikalar açısından son derece büyük bir önem kazanmıştır. Bunun etkisiyle Hükümetler, konut açığını kapatmak ve mevcutları da özellikle kullanılan inşaat malzemesi ve tekniği açısından iyileştirmek için çeşitli tedbirler almışlardır. Konut konusundaki en büyük darboğazlardan birisi finansman açısından ortaya çıktığı için alınan tedbirlerin çoğu, mali kaynak bulunması açısından olmuştur. Nitekim bu konudaki sorunlara çözüm bulmak için, 1984 yılında Toplu Konut Fonu kurulmuştur.¹⁸²

VI. BYKP'da konutla ilgili hedefler ve politikalar aşağıdaki şekilde belirtilmiştir.¹⁸³

Plan dönemindeki kentsel hanehalkı büyüklüğündeki küçülme eğiliminin devam ederek 4.75 'ten 4.67 kişiye düşeceği tahmin edilmiştir.

Nüfusu 20 bini aşan yerleşme merkezlerinde demografik gelişmelerden doğan yeni konut ihtiyacının yılda ortalama %4.7 oranında artarak, 1994 yılında 320 bin konuta ulaşacağı öngörülmüştür.

¹⁸² Eyüp G. İspir, *Şehirleşme ve Meseleleri*, Gazi Büro Yayınları, 2. baskı, Ankara, 1991, s. 71.

¹⁸³ DPT, VI. BYKP, Ankara, 1989, s. 316-317.

Ayrıca, her yıl yenileme ihtiyacından dolayı 70 bin ve afet konutları olarak birikmiş ihtiyaç dahil, 5 bin civarında yeni konut yapılması gerekmiştir. Bu durumda plan döneminde toplam 1.838 bin yeni konuta ihtiyaç olmuştur. Ayrıca, onarılmaz durumda olan 600 bin köy konutunun yenilenmesi gerekmiştir.

VI. plan döneminde 1988 yılı fiyatlarıyla 600 milyar TL. kamu, 32831.6 milyar TL. özel sektör olmak üzere toplam 33431.6 milyar TL. yatırım yapılarak plan döneminde doğan konut ihtiyacının % 80'i karşılanmıştır.

Bu dönemde benimsenen ilke ve politikalar ise şu şekilde sıralanabilir.

Konut politikasına yönelik banka kredileri, sermaye piyasası ve yapı tasarruf sandıkları gibi çeşitli finansman kaynaklarının değerlendirilmesi için gerekli düzenlemeler yapılmıştır.

Konut sektörü yatırımları yerleşme hedefleriyle bir bütün halinde ele alınarak yönlendirilmeye çalışılmıştır..

Kamu sübvansiyonları,altyapısı hazır arsa üretimi ile alt gelir gruplarına öncelik tanımak kaydıyla, konutu olmayan kişiler için yapılan sosyal konuta ağırlık verilecek ve konut büyüklüklerini düşürecek şekilde düzenlenmiştir.

Toplu Konut Fonu kaynaklarının rasyonel bir şekilde kullanılması sağlanacak ve Fon kredilerinin toplam konut maliyeti içindeki payının yükseltilmesi yönünde çalışmalar yapılmıştır.

Belediyelerin öncelikle alt gelir grupları için kiralık ve mülk konut üretimini sağlayacak gerekli düzenlemeleri yapmaları,belli alanları konut arsası olarak belirleyerek altyapı götürmeleri, gecekondulaşmayı önlemek amacıyla "Kendi Evini Yapana Yardım" programı içinde nüve konut projeleri hazırlamaları öngörülmüştür.

Konutun çevresiyle bir bütün teşkil ettiği dikkate alınarak konut tasarımı ve çevre niteliklerinin yükseltilmesine imkan sağlayacak mevzuat geliştirilmeye çalışılmıştır.

Yapı bileşeni elemanı ve malzemesi ile ilgili standartların geliştirilmesi suretiyle "modüler koordinasyon" kurallarına uyulması teşviki ve bunun sonucunda piyasadaki mevcut ön üretimi standart bileşen sayısının artışının sağlanması, konu ile ilgili araştırmaların desteklenmesi hedeflenmiştir.

Konutların inşaat ve kullanımında tasarruf sağlamak amacıyla, mahalli malzemeleri değerlendiren, iklim şartlarını dikkate alan, israfı azaltan proje ve teknolojiler teşvik edilmeye çalışılmıştır.

Türkiye şartlarına uygun konut inşa teknolojilerinin belirlenmesi için gerekli çalışmalar yapılmıştır.

Deprem bölgelerindeki uygulamalarda “depreme dayanıklı bina” bina yapımına uygun olan teknolojiler tespit edilerek tüm yapılarda bu teknolojilerin kullanılması, .konut sayımının periyodik hale getirilmesi, konut inşaatlarının çeşitli aşamalarında kaliteli üretim yapabilmek amacıyla vasıflı eleman yetiştirilmesi için yaygın eğitim imkanları geliştirilmesi,kamu lojman yatırımlarının kalkınmada öncelikli yöreler ile konut sıkıntısı çekilen küçük yerleşmelerde sürdürülmesi vurgulanmıştır..

e) VII. BYKP’de Konut Politikası

Büyük bir ekonomik krizin yaşandığı 1994 yılı bütün iş kollarını olumsuz etkilemiştir. 5 Nisan kararlarıyla bütün yeni yatırımlar durdurulmuştur. Ekonomiye yalnızca faiz ve kur politikalarıyla yönetmeyi amaçlamanın doğal sonucu olarak,1994 yılında Ocak krizi başgöstermiştir. Para piyasasındaki düzensizlikten kaynaklanan bu kriz yalnızca para piyasasını değil tüm ekonomiyi etkilemiştir. Ardından alınan 5 Nisan kararları, her şeyden önce yatırımların durmasına neden olmuştur. Özellikle kamu yatırımlarına ayrılan kaynakların reel olarak azalması, inşaat ve konut sektörünü olumsuz etkilemiştir. Yarım kalan inşaatların tamamlanması için 2.7 katrilyona, yani 1995 bütçesinin iki katından fazlasına ihtiyaç duyulmaktadır. Sorunun çözümü için ve yatırımların canlandırılması için gerek kamu gerekse özel sektör arayış içine girmiştir. Kamu sektörü, kaynak olarak yap-işlet- devret modelini yaygınlaştırmayı ve 2886 sayılı Devlet İhale Yasasında değişiklik yapmayı amaçlamaktadır.¹⁸⁴

Kent nüfusunun ülke nüfusuna oranınının1995 yılında % 60.9’a yükseldiği tahmin edilmektedir.1990-1995 döneminde yıllık ortalama olarak %4.4 oranında

¹⁸⁴ ASO, *Asomedy*, s. 43.

gerçekleştiği tahmin edilen kentleşme hızı nedeniyle kentlerde alt ve üst yapı yatırımları sürekli artan nüfusun ihtiyaçlarını karşılamada yetersiz kalmaktadır.

Ülkemizde kent nüfusunun 1995 yılında 37.8 milyon olacağı tahmin edilmektedir. İstanbul tek başına toplam Türkiye nüfusunun %14.9'unu oluşturmakta, onu %12.4 ile 1 milyon- 5 milyon nüfus grubundaki kentler izlemektedir.1990-1995 döneminde 1 milyondan fazla nüfuslu kentlerin ağırlığı artmıştır.

Kentsel arsa üretiminin ihtiyaca yanıt vermemesi ve bu alandaki rantların yüksekliği kaçak yapılaşmayı sürekli hale getirmiştir. Büyük kentlerdeki konutların yarıdan fazlası gecekondü ve ruhsatsız konutlardan oluşmaktadır.

Uygulamada kentsel arazi kullanım biçimleri, konut dışında gelişmiş ülke standartlarına göre, yetersiz orandadır. 1970-1990 döneminde kentlerde konuta % 40, sanayiye % 6.8, yol ve meydanlara % 8.8, yeşil alanlarda % 2.2 ve ticarete % 1.1 oranında alan ayrıldığı anlaşılmaktadır. Bu nedenle, Kentler, ulaşım, ticaret, ve kamuya açık alanlarla sınırlı, hemen hemen sadece konut alanlarından oluşan bir görünüm arz etmektedir.¹⁸⁵

Kent rantlarını yüksekliği ve götürülen alt yapı hizmetleriyle artan rantlardan kamuya dönüş olmaması yasal olmayan bir gayrimenkul piyasasının oluşmasına neden olmuştur.

1993 yılı itibarıyla Türkiye 'de toplam 11.5 milyon civarında konut mevcut olduğu, bunun 8 milyona yakınının 20 bin ve daha fazla nüfuslu yerleşim birimlerinde yer aldığı tahmin edilmektedir.

V. plan döneminde,934 bin konut üretilmişken,VI.plan döneminde üretilen konut sayısının plan hedefinin % 90'ına tekabül eden 1.3 milyona ulaştığı tahmin edilmektedir.

1994 yılı fiyatlarıyla, VI. plan döneminde toplam sabit sermaye yatırımları içinde konut sektörünün payının, 1990'da %32, 1991'de %31, 1992'de %30, 1993'de %30, 1994'de ise %39 olduğu tahmin edilmektedir.

¹⁸⁵ DPT, VII. BYKP, s. 173.

Toplu Konut Fonu kaynaklarının kullanımında bazı değişiklikler yapılmış, tamamlama ve alt yapı kredisi tahsisi yoluyla devam etmekte olan inşaatların bir an evvel tamamlanması esas alınmıştır. Belediyelerin katkısıyla konut üretimini desteklemek amacıyla mevzuat düzenlemesi yapılarak yeni bir uygulamaya geçilmiştir.

Toplu konut idaresinin kurulduğu 1984 yılından 1994 yılı sonuna kadar kredilendirilen konut sayısı 911.915 adet olup, bunun 787.009'u tamamlanmıştır. Son yıllarda idarece kredilendirilen konut sayısında bir düşüş görölmektedir.

Belediyeler ve Toplu Konut İdaresi eliyle projelendirilecek konut temini için yürürlüğe konan yönetmelik kapsamında başlatılan uygulamalarda bürokratik işlemler ve en az 400 konutluk alanların temini sorun olarak ortaya çıkmıştır.

Kiracılık oranı 1985'te %22.8, 1990'da %29.7, (Bucak ve köylerde bu oran, %4.4, %10.7) olarak gerçekleşmiştir.

VII . plan döneminde nüfusu 20 binden az olan yerleşim yerlerinde doğacak yeni konut ihtiyacının toplam 148 bin , nüfusu 20 binden fazla olan yerleşim yerlerinde ise, 2.142 bin olacağı tahmin edilmektedir. Ayrıca Yenileme ihtiyacı ve afet konutları olarak birikmiş ihtiyaç dahil, her yıl 50 bin civarında yeni konut yapılması gerekecektir. Bu durumda plan döneminde toplam 2.540 bin yeni konuta ihtiyaç olacaktır.¹⁸⁶

Hızlı kentleşme ve artan nüfusun konut ihtiyacını karşılamak için konut üretim ve sahipliği teşvik edilecek bu amaçla kamuya ilave yük getirmeyecek şekilde uygun finansman yöntemleri geliştirilecektir.

Kentleşme, arsa, konut ve kentsel alt yapı ile ilgili tüm uygulamalar bir bütünlük içerisinde ele alınacak ve merkezi yönetim ile yerel yönetimler arasında eşgüdüm sağlanacaktır.

Gecekondu mevzuatı, günün şartlarına uygun hale getirilecektir.

Konut teknolojisinin gelişimi desteklenecektir.

¹⁸⁶DPT, VII. BYKP, s. 181.

%92'si deprem bölgesinde olan ülkemizde doğal afetlerin önlenmesi ve zararların giderilmesi yönünde çalışmalar yapılacak afet riskini en aza indirmek için gerekli önlemler alınacaktır.

Konut sayımı yapılacak, periyodik hale getirilecek mevcut bilgilerin güncelleştirilmesi için konut bilgi bankası kurulacaktır.

f) HABİTAT II İstanbul Zirvesi

Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Konferansı, yani HABİTAT I. 1976 'da Kanada'nın Vancouver Kentinde yapılmış, konut, yerleşme ve kentleşme sorunlarının dünya ölçeğinde ele alındığı bu toplantıda daha çok hükümetlerin izlemesi gereken politika ve programlar üzerinde durulmuştur.¹⁸⁷

II. Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Konferansı (HABİTAT II), 1992'de Brezilya'nın Rio de Janeiro kentinde yapılan Birleşmiş Milletler Çevre ve Kalkınma Konferansında ele alınmıştır. Bu toplantı da kabul edilen "sürdürülebilir kalkınma ilkesi", kalkınmanın doğa-insan kaynaklarını gereksiz ve aşırı biçimde tüketmeden gerçekleşmesi anlamına gelmektedir. Yeryüzü zirvesi olarak bilinen Rio Konferansında sürdürülebilir kalkınma için insan yerleşimlerinin doğru ve sağlıklı yönetiminin ön şart olduğu vurgulanmıştır.¹⁸⁸ Vancouver Konferansının üzerinden 20 yıla yakın bir süre geçmiş olmasına karşılık bir çok ülkede, toplumun geniş kesimlerinin yeterli barınma imkanı sağlanamamış, sağlıklı ve dengeli bir yerleşim sistemi içinde kentleşme gerçekleştirilememiştir. Bu gelişmeler sebebiyle HABİTAT II.nin toplanması gündeme gelmiş, Birleşmiş Milletler Genel Kurulu, Aralık 1992'de HABİTAT II'nin İstanbul'da toplanmasını kararlaştırmıştır.

HABİTAT II Konferansının genel amaçları, toplumsal ilişkilerin ve ekonomik büyümenin önemli girdisini oluşturan insan yerleşimlerinin taşıdığı potansiyel, karşılaşılan sorunlar konusunda dünyanın bilinç düzeyini yükseltmek ve dünya

¹⁸⁷ İSO, İstanbul Sanayi Odası Dergisi, Sayı 362, Mayıs 1996, s. 12; Turgut Cansever, HABİTAT II Konferansı İçin Şehir ve Konut Üzerine Düşünceler, HAK-İŞ Araştırma Dizisi, Ankara, 1995, s. 2.

¹⁸⁸ TÜBİTAK, Bilim ve Teknik, TÜBİTAK Yayını, Sayı 339, Şubat 1996, s. 7.

liderlerinin köyleri, kasabaları, kentleri sağlıklı, güvenli ve adil ve sürdürülebilir kılma amacını benimsemelerini sağlamak biçiminde tanımlanmıştır.¹⁸⁹

Bu bağlamda HABİTAT II.'nin temel hedefleri dünyada sürdürülebilir yerleşim sistemi oluşturmak ve herkese yeterli konut sağlamaktır.

HABİTAT II özellikle iki konuya temas etmektedir. Birincisi, sürdürülebilir yerleşmeler, ikincisi ise herkese konut.

Kent zirvesi olarak adlandırılan HABİTAT II'nin başarısı ele alınacak konuların somut öneriler ve uygulanabilir eylem planlarının oluşturulmasına ve bunların uygulanması için geniş toplumsal destek sağlanmasına bağlı olacaktır.

İstanbul kent zirvesi için oluşturulmuş olan ulusal komiteye, bu konularla ilgili bakanlıklar, TBMM ilgili komisyonları, kamu kurum ve kuruluşları, üniversiteler, yerel yönetimler, ilgili meslek odaları davet edilmiş, sivil toplum kuruluşlarının başvuruları üzerine katılmaları sağlanmıştır. Komiteyi oluşturan kuruluşların sayısı 150'ye ulaşmıştır.

Habitat II Genel Sekreteri Wally N'Dow, bu toplantıda, küresel düzeyde önemli başarılar elde edildiğini vurgulamıştır. Bu başarılar şu şekilde sıralanabilir.¹⁹⁰

171 ülke,kalkınmanın temelini şehirlerin oluşturacağı bilincinden hareketle,şehirlerin kalkındırılması konusunda görüş birliğine varmıştır.

BM ilk kez Habitat'ta gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerdeki Sivil Toplum Kuruluşları, özel sektör ve yerel yönetimlerle doğrudan bir bağlantı kurmuştur.

Tüm ülkeler, "herkesin yeterli bir konuta sahip olması ve bunun için gerekli adımların atılması" gerektiği konusunda görüş birliğine varmıştır.

Dünya genelinde konuta ilişkin yeni projeler üretmiş, oniki belediyeye ilk kez "en iyi uygulamalar" ödülü verilmiştir.

"Ekonomik büyüme" ve "Sürdürülebilir kalkınma" arasında denge kurulması gereği üzerinde durulmuştur.

Kadının insan yerleşimi konusundaki merkezi rolü kabul edilmiştir.

Kırsal kalkınmanın kentsel kalkınmanın bir parçası olduğu anlaşılmış, nüfusu hızla artan ülkelerde etkin bir kentsel yönetimin önemi ortaya çıkmıştır.

¹⁸⁹ HABİTAT Ulusal Rapor ve Eylem Planı, s. 76.

¹⁹⁰ Sabah, 16 Haziran 1996, s. 8.

III. BÖLÜM

TÜRKİYE'DE KONUT SEKTÖRÜNÜN BAŞLICA SORUNLARI VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Türkiye'de konut sektörünün sorunlarının başlıcaları, finansman, uygun konut üretim teknolojisinin seçimi, arsa spekülasyonu ve gecekondulaşma, konut sektöründe kayıtdışı ekonominin ağır basması, kiracılık ve kiralık konut sorunu olarak belirtilebilir. Bu sorunları çözmeye devlete önemli görevler düşmektedir.¹⁹¹ Bu bölümde, bu sorunlar ele alınarak, bu sorunların çözülmesi için çeşitli alternatifler sunulmaktadır.

A. FİNANSMAN SORUNU

Az gelişmiş ülkelerde temel problemlerin başında finansman kaynağı sıkıntısı gelmektedir. Tasarruf ve sermaye birikiminin yetersiz olması gelişmeyi engelleyici bir unsur olarak görülmektedir.¹⁹² Gelişmiş ülkeler güçlü mali piyasalar sayesinde finansman kaynağı problemlerini çözmüşlerdir. Nakit fazlası olan kişi ya da kuruluşlar mali piyasalarda tasarruflarını değerlendirerek gelir elde etmekte, nakit ihtiyacı olanlar da bu piyasadaki düşük maliyetle kaynak sağlamaktadırlar.¹⁹³

Cumhuriyet öncesinde gayrimenkul ipoteğine bağlı olarak kredi veren kurumlar, Vakıf Paralar İdaresi, Eytam Sandıkları ve Mithat Paşa'nın İstanbul'da

¹⁹¹ Simon Clarke, Norman Ginsburg, "Konutun Ekonomi Politigi 1" (Çeviren Haldun Ertekin), Mimarlık 79/3, Yıl 17, Sayı 160, s. 20-23; Simon Clarke, Norman Ginsburg, "Konutun Ekonomi Politigi 2" (Çeviren Haldun Ertekin), Mimarlık 79/3, Yıl 17, Sayı 161, s. 8-10.

¹⁹² Murat Bahadır Teker, Sermaye Piyasası Araçları Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı ve Yatırımı, SPK Yayın No: 43, Ankara, 1996, s. 1.

¹⁹³ Muhittin Aliz, "Belçika'da Toplu Konut Sorununa Yaklaşım" Türk İdare Dergisi, Yıl 64, Sayı 395, Haziran 1992, s. 143-146; Belgin Akçay, "İngiltere'de Konut Finansmanı" HDT Dergisi, Mart 1993, s. 1-7; Belgin Akçay, "Avrupa Birliğinin Konut Finansmanı Alanındaki Faaliyetleri" İktisat İşletme ve Finans Yıl:11, Sayı:124, Temmuz 1996, s. 55-63; Blegavesto Tsenava "Bulgaristan'da Konut Yapımı" Mimarlık 1978/4 Yıl 16, Sayı 157, s. 46-47; Bogdan Bozoviç, "Yugoslavya'da Konut Sorununun Gelişimine Bir Bakış" Mimarlık 1978/1, Yıl 16, Sayı 154, s. 39-41; Ayrıca OECD ülkeleri için bkz. Nevin Peynircioğlu "Konut Sorununun Çözümünde Uygulanan Finansman Modelleri" DPT Yayını, Ankara, 1988, s. 14-22.

kurduğu Emniyet Sandığıdır. Bu sandıkların çoğu mahalli nitelikte olup, sağladıkları krediler de daha çok tüketim ve küçük ticaretin finansmanına dönüktür.¹⁹⁴

İkinci Dünya Savaşına kadar, konut sorununu çözmek için izlenen politikalar finansman sorununu çözmede yeterli olamamıştır. 1950'li yıllarda hızlı kentleşmenin bir sonucu olarak, hanehalkı, devlet, mali kurumlar ve konut üreticileri konuta ayırdıkları fonları biraraya getirerek, finansman sorununa çözüm bulmaya çalışmışlardır. Ülkemizde bugüne kadar konut almak isteyen ancak fon ihtiyacı olanlarla fon fazlası olup ödünç vermek isteyenleri karşı karşıya getirebilecek ya da iki grup arasında fon transferine yardımcı olacak bir konut finansman sistemi oluşturulamamıştır.

1. Konut Finansman Sistemleri

Finansman sistemleri, ülkelerin gelişmişlik düzeyine, sermaye piyasasının yapısına, uygulanan politik rejime bağlı olarak ülkeden ülkeye değişmektedir. Genellikle konut finansman sistemleri fonları tasarruf edenlerden ödünç almak isteyenlere transfer edilmesi açısından doğrudan finans sistemi, mukavele sistemi, mevduat finans sistemi ve ipotek bankası sistemi olmak üzere dört grupta toplanmaktadır.¹⁹⁵

a) Doğrudan Finans Sistemi

Daha çok gelişmekte olan ülkelerde yaygın olan bu sistem, konut edinmek için kaynak ihtiyacı olanların kişisel ilişkilerle veya iş ilişkileri dolayısıyla finansal varlık fazlası olan kişilerden doğrudan doğruya kaynak sağlamaları esasına dayanır.

Genellikle yaşlı insanlar, çocuklarının konut sahibi olmaları için onlara ödünç para verirler. Ancak son zamanlarda bu metod alıcılara fon sağlayan satıcılar aracılığı ile kullanılmaktadır. Satıcılar alıcılara ödünç vermemekte fiyatını alma konusunda ısrarlı olmadan evi satmaktadırlar. Satış fiyatının bir kısmı veya tamamı sonraki

¹⁹⁴ Tekeli, *Türkiye’de Yaşamda ve ...*, s. 54; Ahmet Tabakoğlu, *Türk İktisat Tarihi*, Dergah Yayını, İstanbul, 1994, s. 276.

¹⁹⁵ Belgin Akçay, “Konut Finansman Sistemleri ve Türkiye’deki Uygulamaların Değerlendirilmesi”, *Banka ve Ekonomik Yorumlar*, Yıl 30, Sayı 12, Aralık 1993, s. 47-54. Belgin Akçay, *Konut Finansmanı ve Türkiye’deki Uygulamalar*, (Yayınlanmamış Doktora Tezi), Ankara 1992, s. 15-20.

yıllara ertelenmektedir. Gerçekte kredi diye bir durum söz konusu olmasa da bu durum satıcının alıcıya kredi sağlamasıdır. Bu finansman tekniğine “Yaratıcı Finansman Tekniği” denilmektedir.

PİAR, 25 ilimizde yaptığı araştırmada konut sahibi olan hane halkının % 35.6’sını nakit ödeyerek, % 27’sinin miras yolu ile, % 22.7’sini ödünç alarak, % 7.9’nun konut kooperatifleri yolu ile, % 2.7’sinin konut kredisi yolu ile, % 4.1’nin ise diğer yollarla konut sahibi olduğunu ortaya koymuştur.¹⁹⁶ Sivas (Merkez İlçe)de yapılan araştırmada konut mülkiyeti kendisine ait olan kimselerin % 19’u konutunu miras yoluyla, % 26’sı kooperatif yoluyla, %22’si satın alarak, %22’sinin de kendi imkanlarıyla elde ettikleri belirtilmiştir.¹⁹⁷

b) Mukavele Sistemi

Mukavele sisteminin oluşturulmasında tasarruf düzeyleri düşük olup konut sahibi olamayan kişiler esas alınmıştır. Sistemin konut kredisi vermede kullandığı fonlar potansiyel konut alıcılarının fonlarıdır. Sisteme yeni katılan kişilerin tasarrufları kendileri kredi almaya hak kazanıncaya dek bekletilmekte belirli bir dönem sonra bu tasarruflar kredi olarak verilmektedir. Bu sistemin en önemli sakıncası sürekli olarak birilerinin sisteme katılmasının zorunlu olmasıdır. Aksi halde sistem işlememektedir.

Tasarruflar piyasaya göre düşük faizle bir hesapta bekletilmekte karşılığında ise yine piyasaya göre düşük faizle bekletilen meblağın daha önce belirlenmiş katına tekabül eden miktarda kredi verilmektedir. Sistemi cazip kılan devlet sübvansiyonları ile birlikte uygulanmasıdır.

Mukavele sistemi alıcının ihtiyacı olan fonun belli bir oranını karşılamaktadır. Bu oran muhtemelen satın alma fiyatının azami % 40 olmaktadır. Sonuçta diğer finans sistemlerinin biri ile kullanılmaktadır. Pratikte mukavele sistemi

¹⁹⁶ PİAR GALLUP, Marketing Research Co. Consumer Attitude Survey on Housing Finance. İstanbul, 1991, s. 29; Teker, s. 83.

¹⁹⁷ Adem Esen, Hüdaverdi Bircan, Fehim Bakırcı. Sivas Merkez İlçe Konut İhtiyacı Araştırması. Sivas 1995, s.28.

ile uygun şartlarda sağlanan krediler, piyasadan sağlanan kredileri ödemede kullanılmaktadır. Böyle bir durumun mevcudiyeti bu sistemin konut satın alma fonu olarak kullanılmaktan ziyade vergi tasarrufu sağlama yolu olarak kullanılmasına neden olmaktadır.

Bu sistemin gelişmekte olan ülkelerde uygulanan değişik bir şekilde sosyal güvenlik fonlarının konut finansmanında kullanılmasıdır. Bu fonlar sosyal güvenlik amacıyla işveren, işçiler ve devletin katkısıyla oluşturulmaktadır.

c) Mevduat Finans Sistemi

Mevduat Finans Sistemi, konut finansman sistemlerinin en yaygın olanıdır. Mevduat finans sistemi tamamıyla bankacılık hizmeti veren ticari bankalar, büyük ölçüde kişisel sektörlerle ilgilenen tasarruf bankaları ve genelde kişisel sektörle ilgilenen ancak para havale hizmeti sağlamaktan ziyade tasarruf hizmeti sağlayan tasarruf bankalarından da farklı olan yapı toplulukları ve kredi kurumları gibi kurumları kapsamaktadır. Bu kurumlar mevduat toplamakta ve toplanan mevduatı ödünç vermektedirler.

Sistemin güçlü olması temelde basit oluşundan kaynaklanmaktadır. Konut sahibi olmak isteyenler tasarruflarını yapı topluluklarına, tasarruf ve kredi kurumlarına, tasarruf bankalarına ya da ticari bankalara yatırmaktadırlar. Toplanan bu fonlar ihtiyacı olanlara ödünç olarak verilmektedir.

d) İpotek Bankacılık Sistemi

Bu sistemde yer alan ipotek bankaları gibi konut finansman kurumları konut alıcılarına genelde sabit faiz oranları ile kredi temin etmektedirler. Bu kurumlar verdikleri kredileri cari faiz oranlarında sermaye piyasalarında satmış oldukları menkul kıymetlerden sağlarlar.

İpotek bankası ipotek sürecini her açıdan (kredilendirme, fonlama, fonların satışı, kredi hizmetleri) kendisi yürütmektedir. İpotek bankasının fonksiyonları şu

şekilde sıralanabilir. Birinci fonksiyonu yönlendirme sürecidir. Bu büyük ölçüde kredi paketi ve değerlendirme raporunun bir araya getirilmesi ve kredi sunma sürecinin takip ettiği satış çabalarını kapsamaktadır. İkinci fonksiyonu ise, fonlama sürecidir. Fonlama, sermaye fonksiyonu ya da sermaye girişidir, Bunun yönlendirme süreci ile ilişkisi yoktur. Üçüncü fonksiyon kredi satışlarıdır. Bu fonksiyon kredilerin ne zaman nakit veya ne zaman teminatlı satılacağına karar vermek, doğru yatırımcıyı bulmak vb. gibi karşılaşılan birçok yönetim riskini kapsamaktadır. Dördüncü fonksiyon hizmet sürecidir. Bu fonksiyon yatırımcı raporu, yapılan işin hukuki gerekçeleri, veri işlemler konusundaki hizmetleri kapsamaktadır. Bu dört fonksiyon ipotek bankacılığını tanımlamaktadır.

Bu sistem özel sektör kurumlarının da tahvil piyasasına katılabildiği yerlerde etkin olarak çalışmaktadır. İpotek bankalarının verilen krediler sabit faizlidir. Çünkü krediler sabit faiz oranlı tahvillerle finanse edilmektedir. Sabit faiz oranları ile çalışan bu sistem faiz oranlarının dalgalı olduğu piyasalarda etkin olarak çalışmamaktadır. Bu sistem özel kesim kurumlarının da yer aldığı etkin bir ikinci el menkul kıymet piyasası olması halinde mümkün olabilmektedir.¹⁹⁸

İpotek kredilerinin de çeşitli türleri söz konusudur. Bunlar; Klasik İpotek Kredisi, Değişken Oranlı İpotek Kredisi, Fiyat Düzeyine Ayarlanan İpotek Kredisi, Dereceli İpotekler, Kaydırılabilir İpotekler, Yalnız Faiz Ödemeli İpotekler, Kazanç Paylaşımli İpotekler olarak ele alınabilir.¹⁹⁹

(1) **Klasik İpotek Kredisi**

Vade boyunca faiz oranının ve geri ödeme tutarının eşit olduğu kredi türüdür. Bu özelliği nedeniyle enflasyon oranı ve buna bağlı olarak ta faiz oranlarının değişken olmadığı ekonomilerde başarılı olmaktadır. Enflasyon ve faiz oranlarının yüksek ve değişken olduğu ekonomilerde bu kredi türünün uygulanması krediyi veren kurum açısından imkansızlaşmaktadır.

¹⁹⁸ Ali Alp, *İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Yolu İle Türk Konut Finansman Çözümünde Bir Model Önerisi*, SPK Yayın No: 51, Ankara, 1996, s. 25.

¹⁹⁹ Teker, s. 18-19; Alp, s. 168-174.

(2) Değişken Oranlı İpotek Kredisi

Değişken faizli ipotek kredilerinin faiz oranları bir endekse bağlı olarak değişmektedir. Faiz oranının endeksin değişimine bağlı olarak ayarlanması aylık, 3 aylık ve senelik olarak yapılabilmektedir. Değişken oranlı ipotek kredisinin uygulamaya konmasının asıl nedeni, faiz oranlarının yükselmesi ve değişken hale gelmesidir. Finansal kurumlar fon toplama ve arz etme bakımından vade uyumsuzluğu sorunu ile karşılaşmamak için bu kredi türüne başvurulmuştur.

(3) Fiyat Düzeyine Ayarlanan İpotek Kredisi

Bu ipotek kredisi enflasyondan korunmak için oluşturulmuş olup, bu ipotek kredinin uygulanması için genel fiyat artışını iyi yansıtacak bir endeksin seçilmesi gerekmektedir. Fiyat düzeyine ayarlanabilen ipotek kredilerinde faiz oranı yerine anapara değişkendir. Borçlu enflasyondan arındırılmış faiz oranını öder. Örneğin, faiz oranı % 16 ve enflasyon oranı % 10 ise gerçek faiz oranı % 6 dır. % 6'lık bu oran anapara üzerinden ödenir.

(4) Dereceli İpotekler

Bu ipotek uygulamasında taksit tutarları başlangıçta düşük daha sonraki dönemlerde kademeli olarak artmaktadır. Bu uygulama daha çok gelir düzeyi seneler geçtikçe artacağı düşünülen ancak mevcut durum itibari ile kredi taksitlerinin hepsini karşılayamayacak olan konut alıcıları için düşünülmüştür.

(5) Kaydırılabilir İpotekler

Kaydırılabilir ipotekler ticari ipotek uygulamalarında görülebilir. Burada amaç bir gayrimenkul üzerinden alınan ipoteğin başka bir gayrimenkule herhangi bir ekstra ücret ödemeksizin kaydırılabilmesi olanağının sağlanmasıdır.

(6) Yalnız Faiz Ödemeli İpotekler

Bu tür kredilerde belirtilen süre içerisinde anapara ödemesi olmayıp yalnızca faiz ödemesi yapılmaktadır. Bu uygulamada başlangıçta anaparanın tamamının dönem sonunda ödenmesine ilişkin bir senet düzenlenir.

(7) Kazanç Paylaşımli İpotekler

Bu tür ipoteklerde borç veren kuruluş gayrimenkul değer artışı üzerinde paya sahiptir. Vade süresi maksimum 10 yıldır. Eğer gayrimenkul 10 yıldan daha az sürede satılırsa satış fiyatı esas alınarak paylaşım yapılır. 10 yıl içinde satılmamışsa gayrimenkul piyasa fiyatı tespit edilerek bu kazancın borç veren kuruluşu düşen payı ödenir.

2. Türkiye’de Konut Sektörünün Finansmanı

Türkiye’de konut üretimine finansman sağlayan kurumlar merkezi yönetim, bankalar, sosyal yardımlaşma kurumları, konut kooperatifleri ve yerel yönetimler olmak üzere 5 grupta toplanmaktadır.²⁰⁰

a) Merkezi Yönetim

Türkiye’de konut üretimine finansman desteğini ilk olarak merkezi yönetim vermiştir. 1958 yılında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile finansman desteği vermeye başlanmış, 1984 yılından itibaren uygulamalarını daha aktif olarak Toplu Konut İdaresi aracılığı ile sürdürmüştür. Bayındırlık ve İskan Bakanlığının bu alanda yaptığı uygulamalar şöyle sıralanabilir.

İmar ve İskan Bakanlığı 30.7.1966 tarihinde yürürlüğe giren 775 sayılı Gecekondu Kanunu ve Uygulama Yönetmeliğine göre dar gelirli ailelerin konut edinmelerini sağlamak için ailelere, belediyelere ve kooperatiflere kredi vermiştir.

1975 yılında başlayan düşük ve dar gelirli ailelere mülk konut sağlamak amacıyla yönelik olarak “kiralık konut uygulamaları” kapsamında finans desteği sağlamıştır.

1976 yılında başlayan il ve ilçelerde görevli memurların kiralık konut sorununu çözmek için “ halk konutu yapım uygulamaları” kapsamında finans desteği sağlamıştır.

²⁰⁰ Akçay, “70 Yıllık Süreçte Konut”, s. 154.

1979 yılında başlayan devlet memurlarından kesilen MEYAK birikimlerinin % 25'lik kısmından fon oluşturarak memurlara konut kredisi verilmesine yönelik "memur yardımlaşma fonu uygulaması" kapsamında finans desteği sağlamıştır.

1980 yılında başlayan alt ve orta gelir grubundakilerin konut sahibi olmalarını sağlamak amacıyla yönelik "kamu konut fonu uygulamaları" kapsamında fon desteği sağlanmıştır.

Merkezi yönetimce uygulanan en etkili uygulama bütçe dışı kaynaklardan oluşturulan Toplu Konut Fonu ile sağlanan finansman desteğidir. Bu uygulamalar doğrudan ve dolaylı uygulamalar olmak üzere iki grupta ele alınabilir.²⁰¹

Doğrudan yapılan uygulamalar; ferdi konut kredisi ile sağlanan finansman desteği kooperatiflere, belediyelere, sosyal yardımlaşma kurumları ve kooperatif birliklerine sağlanan finansman desteği, idarece yaptırılan konutlara sağlanan finansman desteği, konut sertifikası ihracı yolu ile sağlanan destekler, şehit ve malül ailelere sağlanan finansman desteği, konut sektörüne girdi sağlayan sektörlerle yatırım ve işletme kredisi olarak sağlanan finansman desteği olarak belirtilebilir.

Dolaysız uygulamalar ise faizsiz konut kredisi ve konut edindirme yardımlarını içermektedir.

b) Bankalar

1958 yılında çıkarılan Bakanlar Kurulu kararı ile Türkiye Emlak Bankası, Türkiye Öğretmenler Bankası ve Türkiye Vakıflar Bankası dışındaki bankaların konuta ilişkin kredi açmaları 1979 yılına kadar ertelenmiş ancak daha sonra bu engelleme kaldırılmıştır. 1989 yılına kadar Türkiye Emlak bankası dışındaki bankalar uzun vadeli ve ucuz konut kredisi vermek karlı olmadığından bu alana yönelmemişlerdir. 1989 yılından itibaren birçok banka bireysel kredi kapsamında konut kredisi vermeye başlamıştır.

Türkiye Emlak Bankası 15-20 yıl arasında değişen vadelerde yıllık % 9-35 arasında değişen faizlerle ferdi konut kredisi, kooperatif kredisi, bakım ve onarım kredisi açmıştır. 1988 yılından itibaren bu uygulamaya son vermiş, daha yüksek faiz

²⁰¹ Akçay, "70 Yıllık Süreçte Konut", s. 154.

ve daha kısa vadeli kredi açmaya başlamıştır. Bugün aylık % 3.5-5 arasında değişen faizlerle 1-10 yıl vadeli yuva kredisi vermektedir.²⁰²

Emlak Kredi Bankası kendi kaynaklarından konut kredilerini yapı tasarruf sistemi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde vermiştir. Banka yasalarla kurulan fonlarda toplanan paraları konut kredisi olarak hak sahiplerine vermekle yükümlü olmuştur. Emlak Kredi Bankası 1963-1980 döneminde özel konut yatırımlarının % 4'ü kadar kredi sistemi sağlamıştır.²⁰³

Banka genellikle vadeli mevduat faizleri düzeyinde sabit faizlerle 15 yıl geri ödemeli süresi olan krediler vermiştir. Vadeli mevduat faizlerinin negatif olduğu dönemde Emlak Kredi Bankası kredilerinin faizleri de negatif olmuştur. Ayrıca enflasyonun fazla yükseldiği dönemlerde önceden verilen kredilerin faiz sübvansiyonları büyük boyutlara ulaşmıştır. Özellikle 1976-1980 dönemi bu açıdan önem taşımaktadır.

Diğer bankalar ise Türkiye Emlak Bankasından daha kısa vadelerde (1-5 yıl) daha yüksek faiz ile (aylık % 5.5-6.7) konut rayiç değerinin genelde % 80'nine kadar kredi açmaktadırlar. Genellikle sabit taksitlerle geri ödenen krediler yüksek gelir düzeyine sahip kesime hitap etmektedir.

e) Sosyal Güvenlik Kurumları

Sosyal Güvenlik Kurumları arasında Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK), Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK) , Bağ-Kur ve Emekli Sandığı bulunmaktadır. SSK ve OYAK kendi kuruluş kanunundan aldığı yetkiye dayanarak yalnızca üyelerine çeşitli vade ve faiz hadleri ile konut kredisi vermişlerdir.²⁰⁴ Bağ-Kur ve Emekli Sandığının ise kuruluş kanunlarında hüküm bulunmasına rağmen böyle bir uygulaması olmamıştır.

²⁰² Peynircioğlu, s. 8.

²⁰³ DPT, **Konut**, s. 203.

²⁰⁴ DPT, **Konut**, s. 204; DPT, **Alternatif Konut Finansman Sistemleri**, Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Ankara 1989, s. 10.

(1) SSK

SSK, Toplu Konut Fonu kuruluncaya kadar en önemli konut finansman kaynağı olmuştur. 1963-1980 döneminde toplam özel konut yatırımlarının % 10 kadar kredi SSK tarafından sağlanmıştır. SSK, prim ödeyen sigortalıların kurduğu kooperatiflere % 4 -5 sabit faizlerle 15 yıl geri ödeme süreli kredi vermiştir. 1984 yılında Toplu Konut Kanunu'nun çıkarılmasından sonra yeni kredi açması durdurulmuştur. SSK'nın önceki dönemlerde verdiği yüksek faiz sübvansiyonlu krediler için büyük miktarlarda kaynak ayırması kurumun bir süredir yaşadığı büyük finansman sıkıntısının en önemli nedenidir. SSK 1963 yılından bu yana 223 bin konut için kredi vermiştir.

(2) OYAK

OYAK 1961 yılında 205 sayılı yasa ile kurulmuş bir sosyal güvenlik kuruluşudur. OYAK konut finansman alanındaki çalışmalarını konut kredisi vererek ve toplu konut inşa ederek sürdürmektedir. 1963 yılından itibaren üyelerine konut kredisi vermektedir. 1963-1980 döneminde ki OYAK kredileri özel konut yatırımlarının % 1'i düzeyindedir. OYAK üyelerinden kooperatif eli ile konut sahibi olacaklara piyasadan veya OYAK İnşaatın ürettiği konutlardan satın alacaklara 1984 yılına kadar % 5-7 arasında değişen sabit faizlerle kredi vermiş faiz oranı 1990 yılına kadar aşamalı olarak % 20'ye yükseltilmiştir. Kredilerin geri ödeme süresi 1983 yılında 15 yıldan 10 yıla indirilmiştir. OYAK 1963-1992 yılları arasında 55 bin konut için kredi kullanmıştır.²⁰⁵

(3) BAĞ-KUR

Bağ-Kur prim ödeyen sigortalılarına 1971-1980 döneminde toplam özel konut yatırımlarının %2.7'si tutarında konut kredisi vermiştir. Kredi olarak dağıtılan fonlar yüksek enflasyonun etkisi ile kısa sürede erimiş hızla finansman dar boğazına giren Bağ-Kur 1980 yılında konut kredisi vermeyi durdurmuştur.²⁰⁶

²⁰⁵ DPT, **Konut**, s. 204.

²⁰⁶ DPT, **Konut**, s. 204.

(4) Emekli Sandığı

Emekli Sandığının da SSK'da olduğu gibi memurlara yada onların kuracakları kazanç amacı gütmeyen örgütlere konut kredisi vermesi söz konusudur. Emekli Sandığının yakın zamanlara kadar katkısı yalnızca gecekondu bölgesi sorunlarını çözmek için İmar ve İskan Bakanlığı emrinde kurulmuş fona 1967 yılından sonra belirli bir miktar para ödemekle sınırlı kalmış fakat bunu da 1970'lerin ilk yılından başlayarak durdurmuştur.²⁰⁷

d) Konut Kooperatifleri

Konut üretimine katkıda bulunan konut kooperatiflerinin büyük çoğunluğu kredi kurumlarının kredi koşullarına göre biçimlenmişler ve kendi üretimin finanse edecek şekilde gelişmemişlerdir. Bu nedenle konut kooperatiflerinin konut finansmanına yeterli derecede katkı sağladığını söylemek güçtür.²⁰⁸

e) Yerel Yönetimler

Yerel Yönetimlerde konut kooperatifleri gibi konut finansmanına yeterli ölçüde katkıda bulunamamışlardır. Cumhuriyetin ilanından sonra konut sorunu belediyelerin işlevi olarak görülmüş, belediyelere yetkiler verilmesine rağmen kaynak sıkıntısı içinde olan belediyeler bu alanda aktif rol alamamışlardır.²⁰⁹

3. Finansman Sorununun Çözümü

Türkiye'de konut finansmanı merkezi yönetim kuruluşları, bankalar, sosyal güvenlik kurumları, kooperatifler ve yerel yönetim kuruluşlarınca sağlanmaya çalışılmış ancak bugüne kadar fon arz edenler ile fon talep edenleri karşı karşıya getirecek bir konut finansman sistemi oluşturulamamıştır.

²⁰⁷ DPT, Konut, s. 204; DPT, Alternatif Konut Finansman Sistemleri, s. 11.

²⁰⁸ Akal ve diğerleri, s. 78; Yavuz Ege, Türkiye'de Konut sektörünün Finansmanı, DPT Yayını, Ankara, 1993, s. 12.

²⁰⁹ Cevat Geray, "Konutta Kooperatif ve Belediye İşbirliği", Çağdaş Yerel Yönetimler, Cilt 13, Sayı 1, Ocak 94, s. 39-45; Geray, "Konut ve Arsa Üretiminde Belediyeler", s. 257-263; Aydan Bulca, "Toplu Konut Üretiminde Yerel Yönetim Öncülüğü", Mimarlık 78/3, Yıl 16, Sayı 156, s. 42-43.

İyi bir konut finansman sisteminden beklenen tasarrufları harekete geçirmesi tasarruflardan konuta ayrılan payın artırılması bunları sağlamak için konut finansmanında uzmanlaşan kurumların tesisi konuta ayrılan tasarrufların bu kurumlarda toplanması bu kurumların etkin çalışması için gerekli tedbirlerin alınması ve konuta ilişkin hedeflerin gerçekleştirilmesinde düşük gelirli gruplara öncelik verilmesidir.

Türkiye’de konut finansmanı alanında yapılan tüm uygulamalarda kaynak problemi söz konusu olduğu için hiçbirisi süreklilik gösterememiştir. Ülkemizde konut finansmanında fazla sübvansiyonlu finansman katkısı sağlama yolu seçilmiştir. Bu uygulama konut için yapılan tasarrufların başka tüketim alanlarına kaydırılmasına neden olduğu gibi fon fazlası olanlardan fon ihtiyacı olanlara da transfer yapılamamış finansal destek sağlayan birimler uzun vadeli düşük faizli kredi verecek şekilde hiçbir zaman yeterli olamamışlardır. Bu kurumlar ya belirli bir süre sonra finansman desteği vermekten vazgeçmişler (SSK, Bağ-Kur) veya varlıklarını sürdürebilmek için yüksek faiz ve kısa vadeli kredi vermeye başlamışlar (Türkiye Emlak Bankası) ya da Toplu Konut İdaresi gibi kaynaklarını korumak için sabit oranlı indeks yerine fiyat artışlarını dikkate alan ikili indeksi tercih etmek durumunda kalmışlardır.²¹⁰

Ülkemizde mukavele sistemine benzeyen bir sistem uygulanmaktadır. Türkiye Emlak Bankası konut edinmek isteyenlere 1987 yılına kadar tasarruf hesabı açtırarak belli bir süre bekletilmesi sonucu (15 yıl) düşük faizli kredi açmıştır. Türkiye’de mevduat finansman sistemi ve ipotek bankacılığına benzer bir uygulamaya ise hiç başvurulmamıştır. Mevduat finansman sistemi için gerekli yapı toplulukları, tasarruf ve kredi birlikleri gibi uzmanlaşmış kurumlar oluşturulamamıştır. Toplu Konut İdaresi ise enflasyonist ortamda oldukça fazla sübvansiyonlu kredi sağlayarak sonraki dönemlerde finansman sağlama imkanından yoksun kalmıştır. Bu nedenle Mayıs 1989 dan itibaren kaynaklarının erozyona uğramaması için ikili indeksi uygulamaya koymuştur.

²¹⁰ Akçay, “Konut Finansman Sistemleri ve ... ”, s. 53.

a) Birleşmiş Milletlerce Konut Finansmanı İçin Kalkınmakta olan Ülkelere Önerilen İlkeler

Birleşmiş milletler tarafından kalkınmakta olan ülkelerin finansman sorununu çözmek için aşağıda belirtilen genel ilkeler önerilmektedir.²¹¹

(1) Kaynakların Etkin Kullanımına Yönelik İlkeler

Ulusal konut programları ve uygulamaları yönünden süreklilik özelliğine sahip olması potansiyel finansman kaynaklarının (hazineden ayrılan genel ve özel amaçlı meblağlar, hisse senedi ve tahviller, bankalar, tasarruf sandıkları, kooperatifler, sigorta ve emekli sandıkları gibi resmi veya yarı resmi finansman kuruluşlarının sağladıkları krediler, kişisel tasarruflar) çeşitli kombinasyonları ile kullanmaları kaynakların konut sektörüne yönltilmesini hızlandırmak için merkezi hükümetin konut finansmanına ayırdığı fonların yeterli düzenli ve kararlı akışının sağlanması, konut finansmanında sermaye piyasasından yararlanılması, konut programlarının kapsamalarını genişletmek için gerekli sermaye kaynaklarının mecburi yoldan sağlanması amacıyla özel teşebbüsler için zorunlu bir tasarruf yasası çıkarılması önerilmektedir.

(2) Dış Kaynaklara Yönelik İlkeler

Dış krediler konut sektörü için tasarruf ve kredi kurumları oluşturmak düşük gelirliler için toplu konut arsaları hazırlamak gecekondular sorununu çözmek için altyapı tesisleri götürmede kullanılmalıdır. Dış krediler bizzat toplu konut üretiminde önemli rol oynadıkları gibi ikinci dereceli ipotek karşılığı borç verilmesi, hisse senetleri garantisi gibi dolaylı yollar için de finansman desteği olarak kullanılabilir. Konut sektöründe gerekli olan yatırımlar için iç kaynaklar, tasarruflar ve kamu fonlarından yeni uygulanacak politikalar ve kurumlar için ise gerekli başlangıç sermayesi dış sermaye kredileriyle sağlanmalıdır.

²¹¹ DPT, Alternatif Konut Finansman Sistemleri, s. 14-19.

(3) Özel Kesim Kaynaklarına Yönelik İlkeler

Özel kesim kaynaklarının toplanıp biriktirilmesini teşvik için teşvik tedbirlerinden yararlanılabilir. Devlet yapı malzemesi üreten mahalli sanayi tesislerini güçlendirmeli, özel kesimin yapacağı toplu konutlar için gerekli arsaları sağlamalıdır. Devlet ipotek kredilerinin faizlerini vergiden düşme, inşaat sırasında gayrimenkul muaflığı gibi vergi kolaylıkları sağlamalıdır.

(4) Düşük Gelirlilere Yönelik İlkeler

Devlet mevcut gecekondü bölgelerindeki konut şartlarını iyileştirmeyi amaçlıyorsa geleneksel finans sistemi ve kredi piyasası dışı uygulamalardaki boşluğu doldurmak için yeni finansman sistemlerinden yararlanmalıdır. Orta ve düşük gelirliler için yapılacak konutlara gönüllü tasarrufların yöneltilmesi için tasarruf ve ipotek sigortalarından yararlanılabilir. Düşük gelirli ailelere açılan krediler normal bankalara göre fazla riskli ve açılmaya değmez özelliktedirler. Çünkü bu tür krediler normal bankacılık sistemlerinin ilke ve yöntemlerine yabancılardır. Bu nedenle çok düşük gelirliler için faizler ve genel masrafları karşılayan sübvansiyonlar verilmelidir. Kaynaklar bu sübvansiyonları yapamayacak kadar kısıtlı ise hükümetler en azından bu gibi ailelere hukuki durumları garantili arsalar dağıtıp buralara alt yapı tesisleri götürmelidirler.

b) Türkiye’de Konut Finansmanın Çözümü İçin Alternatif Öneriler

Türkiye’de konut finansmanının çözümü için uzun vadeli konut kredisi sisteminden, yapı tasarruf sisteminden, leasing ve gayrimenkul yatırım sertifikası (Bonosu) sistemlerinden yararlanılabilir.²¹²

(1) Uzun Vadeli Konut Kredisi Sistemi

Uzun vadeli konut kredisi verilmesine yönelik olarak önerilen bu sistem, konut kredileri için sermaye piyasası yolu ile diğer bir ifade ile konut kredilerine ikinci bir piyasa oluşturulması yolu ile daha fazla kaynak sağlanmasını amaçlamakta,

²¹² DPT, Konut, s. 86-88.

kaynak kullanım dengesinin oluşturulması için portföy yönetiminde ve risk dağılımında uzmanlaşan sağlayacağı ölçek ekonomileri ile kredilerdeki gerçek faiz oranını düşürecek olan ihtisaslaşmış bir finans kurumunun oluşturulmasını ve konut finansmanında kullanılmak üzere toplanacak kaynakların kullandırılması ve geri dönüşlerinin izlenmesi içinde bankaların işleyişe dahil edilmesini önermektedir.

Türkiye’de sermaye piyasasının henüz uzun vadeli yatırım araçlarına hazır olmaması nedeniyle tahviller bir yıl vade ile ihraç edilecek, kredi vadeleri ile aradaki uyumsuzluk kredi-tahvil hacminin dengelenmesi ile giderilmeye çalışılacak ve sermaye piyasalarındaki gelişmeye paralel olarak konut kredisi hacmi de artırılabilecektir. Sermaye piyasasının durgun olduğu dönemlerde ise piyasa faiz oranları ve konut kredilerine paralel vade koşulları ile borçlanılmak üzere devletin desteğine başvurulacaktır.

(2) Yapı Tasarruf Sistemi

Toplu Konut İdaresi tarafından uygulanması planlanan bu sistem, idare adına açılacak yapı tasarruf hesaplarına konut edinmek isteyen ve hak sahibi niteliği taşıyan kişiler belirli sürelerle (en az 2 en çok 7 yıl) ödemelerde bulunacak, böylece sağlanan tasarruflar faizlendirilerek güvence altına alınacak ve idare uygulamaları için kaynak sağlanmış olacaktır.

(3) Leasing Yolu İle Konut Finansmanı

Leasing yatırımcıların seçtiği ve satıcı ile fiyat, nitelik, teslimat, garanti süresi gibi konularda anlaşmaya vardığı herhangi bir yatırım malının bir finansman kuruluşu olan leasing şirketi tarafından satın alınması ve yatırımcı ile imzalanan bir finansal kira sözleşmesinde belirlenen koşullar çerçevesinde mülkiyeti leasing şirketinde kalmak üzere ancak kira dönemi sonuna kadar yapılacak ödemelerle faizli bedeli ödenen malın sembolik bir bedelle kiralayana devrini mümkün kılacak şekilde yatırımcının kullanılmasına bırakılmasıdır.

Türkiye için halen tasarlandığı ve sabit düzeyde kira ödemelerine dayanan şekli ile uzun vadelere izin vermemekte ise de endeksli bir ödeme yöntemi

kapsamında yeniden düzenlemelere gidilerek ve amortisman süresi ile leasing sözleşmesi sürelerinde uygulanmakta olan yasal düzenlemeler çerçevesinde halen varolan uyumsuzluklar giderilerek özellikle vergi konusunda sağlayacağı avantajlarla sabit sermaye mallarının finansmanını ucuzlatan bu yöntemden konut finansmanı alanında da yararlanılabilir.

(4) Gayrimenkul Yatırım Sertifikası (Bonosu) Sistemi

Bu model küçük tasarrufların harekete geçirilerek konut yatırımlarına finanse edilmesi esasına dayanmaktadır. Böylece gayrimenkul kıymetlere dayanarak finansal piyasada kullanılabilir kaynakları artıracak şekilde finansal değerler oluşturulabilecektir.

Modelde bir banka ya da sigorta kuruluşu gibi özelleşmiş bir finans kuruluşu aracılığıyla konut siteleri geliştirilmesi ve finansmanı için geliştirilen bu gayrimenkullerin işletme geliri yada mülkiyetine ortaklık karşılığında sertifikalar, katılma payları ihraç edilmekte dolayısıyla küçük birikimlerin bir araya getirilmesi sayesinde yatırımlara daha fazla kaynak ayrılmış olmaktadır.

SPK'nın 22.07.1995 tarih ve 22351 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 7 nolu tebliği ile gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurulması imkanı sağlanmıştır. Tebliğin 16. maddesine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına bina, arsa ve arazide oluşan gayrimenkullerle kira geliri elde etmek için asgari % 50'si tamamlanmış gayrimenkullere yatırım yapılabilecektir.²¹³

Medeni Kanunda düzenlenen ve Sermaye Piyasası Kanunu ile atıfta bulunularak kabul edilen ipotekli borç senetleri konut sektörüne fon yaratabilecek menkul kıymetler olarak uygulanabilir gelişmiş ülkelerde olduğu gibi gayrimenkul piyasası organize bir yapıya kavuşturulabilir. Devlet nakti kaynak bakımından

²¹³ Belgin Akçay, "Gayrimenkullerde Vergileme Sorunu" İktisat İşletme Finans, Yıl 12, Sayı 130, Ocak 1997 s. 58; M. Halim Şahin, Gayri menkul Sertifikaları Ne İşe Yarar ,Ekonomik Trend, 22 Eylül 1996, s. 38-41.

zorlanmakta olup devletin sahip olduğu arsa ve arazilerle aynı olarak destek sağlanabilir.²¹⁴

Finans sorununun çözümünde uzun vadeli kullanma imkanı bulunan sermaye piyasası araçlarının düzenlenmesi bir zorunluluk olarak görölmektedir. Bankalar çeşitli kredi araçlarını karşılık göstermek suretiyle varlığa dayalı menkul kıymet ihraç ederek mevduatlarından daha ucuz fonları kullanma imkanına kavuşturulabilir.

Çıkarılan varlığa dayalı menkul kıymetler bankaların alacaklarının karşılığıdır. Konut kredisi veren bankalara konut kredisi alacaklarını menkul kıymetleştirme hakkı verilerek uzun vadeli araçlar biçiminde halka satılıp, yani fonlar toplanıp tekrar yeniden konut kredisi olarak kullanma gibi birbirini destekleyici bir uygulama başlatılabilir. TL kredilendirme uygulamasını enflasyonun engelleyici etkisinden kurtarmak için dövize dayalı uygulama getirilebilir. Uygulamanın devam etmesi için maliyet hesaplamalarının ve taksitlendirmelerinin uzun süreli dalgalanmaları dikkate alabilecek şekilde hesaplanması gerekmektedir. Uluslararası piyasalarda bazı dövizlerin faizleri yıllık % 6 ve bankaların yıllık % 8-10 faizle kredi bulma imkanları varken, aylık %1-2 faiz oranı ile konut kredisi vermek konut edinmek isteyenlerin yerine spekülâtorlerin finansmanına yol açmaktadır.²¹⁵

B. UYGUN KONUT ÜRETİM TEKNOLOJİSİ SEÇME SORUNU

Konut sektörünün en önemli sorunlarından biri de uygun konut üretim teknolojisinin seçimidir. Ülkenin konut açığının karşılanabilmesi ancak uygun konut üretim teknolojisinin seçilmesi ile giderilebilir.

Büyük bir iş hacmine sahip olan konut sektörü bu özelliği nedeniyle sanayileşmeye açık bir sektör olmasına rağmen diğer sektörlerle göre sanayileşmeden en az pay alan sektör olmuştur. İnşaat sektöründeki endüstrileşmenin yavaş bir şekilde ortaya çıkmasının çeşitli nedenleri vardır. Pek çok endüstriyel ürün tipindeki gibi fabrikasyon üretimine olanak verecek koşulların; standart tipte taşınabilir ve pazarlanabilir bir ürün gibi inşaat ve konut sektöründe ortaya çıkmamış olması bunun ana nedenidir. Konut üretiminde genellikle hem inşaat teknolojisi hem de yapı

²¹⁴ YENİ YÜZYIL, "Bütçeye Arazi Satışı İle Destek", 6 Mayıs 1997, s. 7.

²¹⁵ Aksoy, "İnşaat Sektörünün Ekonomideki Yeri ve Önemi", s. 302.

malzemesi üretim teknolojisi çok yavaş gelişmekte olup sermayenin organik bileşimi genellikle düşüktür. Pek çok ülkede hala yüzyıllar öncesinden kalma inşaat teknolojileri kullanılmaktadır. Aynı zamanda konut yapımının mevsimlik olması, üretim sürecinin diğer tüketim mallarının üretim sürecinden daha uzun olmasına neden olmaktadır.²¹⁶

Yanlış konut üretim teknolojisinin seçilmesi ekonomide kaynak israfına neden olacaktır. Burada konut üretim teknolojisinin türlerine yer verilerek Türkiye için en uygun konut üretim teknolojisi belirlenmeye çalışılacaktır. Sınırlı kaynaklarla ülkenin olanakları ve bunlara dönük olarak uygulanacak teknolojiler belirlenmeden konut sorununa çözüm bulma olanağı yoktur.²¹⁷

1. Konut Sektöründe Üretim Teknolojileri

Konut üretimi konusunda etkin politikalara yönelmenin ekonomik faydaların algılanması ile başladığı söylenebilir.²¹⁸ Konut üretiminde geleneksel yapı teknolojileri ve endüstrileşmiş yapı teknolojileri olmak üzere iki tür üretim teknolojisinden bahsedilebilir.²¹⁹

a) Geleneksel Yapı Teknolojileri

Ülkemizde yaygın bir kullanım alanına sahip olan bu teknolojilerin kırsal ve kentsel yerleşim yerlerine göre en basitinden en gelişmişine kadar çeşitli uygulamaları görülmektedir.²²⁰ Geleneksel inşaat teknolojileri taşıyıcı sistemin özellikleri ve yapıda kullanılan malzeme cinsine göre, taş kerpiç, biriket, tuğla, beton ve çelik karkas yapılar şeklinde sınıflandırılması mümkündür.

²¹⁶ Arın, s. 274.

²¹⁷ Aktan Okan, "Toplu Konut Üretiminde Araştırma Yaklaşımı", Mimarlık 78/3, Yıl 16, Sayı 156, S. 44.

²¹⁸ A. Şule Özüekren, **Konut Üretiminin Gerçekleştirme / Geliştirme Aşamasında Kendine Yardım Örgütlenmesi Yaklaşım Biçiminin Belirlenmesi İçin Bir Model**, (Yayınlanmamış Doktora Tezi) İTÜ Mimarlık Fak. İstanbul 1982, s. 52.

²¹⁹ Akal ve diğerleri, s. 116-123.

²²⁰ Kurtuluş Şişmantürk, "Kırsal Alanda Yerleşim Düzeni ve Konut Sorunu"; Türk İdare Dergisi, Yıl 46, Sayı 353, Mart-Nisan 1975, s. 94.

Geleneksel yapı teknolojisinin başlıca özellikleri emek yoğun olması, üretimin inşaat yerinde gerçekleştirilmesi ve az gelişmiş ülkelerde yaygın olmasıdır. Bu yapı teknolojisinin yararları daha az makina ve sermaye kullanımını gerektirmesi, emek yoğun olduğu için istihdama olumlu katkıda bulunması, kullanılan malzemenin daha kolay sağlanabilmesidir.²²¹Bu yapı teknolojisinin zararları ise yapım süresinin uzun olması mevsimlik çalıştırmayı gerektirmesi, iklim koşullarına göre ara verme zorunluluğu, ahşap malzeme kullanımı nedeniyle malzeme kullanımında israfın yüksek olması kalitenin geliştirilmesinin ve sürdürülmesinin zorluğu, toplu konut yapımı için avantajlı olmamasıdır.

b) Endüstrileşmiş Yapı Teknolojileri

Endüstrileşmiş yapı teknolojisi geleneksel sistemdeki yapı üretiminin her aşamasındaki iş gücünün yerine alet ve makinaların özellikle otomatik makinaların kullanıldığı ve seri üretime imkan sağlayan üretim büyüklüklerine erişilen bir yapım teknolojisidir. Bu teknolojinin en gelişmiş binanın tümünün yapı bileşkenlerinden oluşturulmasıdır.

Bu yapı teknolojisinin yararları ve sakıncaları şöyle belirtilebilir. Üretimin şantiyeden fabrikaya aktarılması ile işçilere daha iyi çalışma koşulları sağlanır. Bir çok yapı işçisi mevsimlik iş yerine sürekli işe geçirilmiş olur. Makina ve ekipman kullanımı nitelikli yapı işçisi ihtiyacını azaltır. Şantiyede kullanma imkanı olmayan ek teknolojilerin fabrikada kullanılmasına imkan sağlar. Bu teknolojilerin uygulanması geleneksel yöntemle göre daha fazla yatırım gerektirir.

Görüldüğü gibi doğru teknoloji tercihinin sermaye yoğun teknikler olduğunu savunan kesimlerin başlıca çıkış noktası küresel üretimdir. Kısa zamanda çok sayıda konut üretmek ancak sermaye yoğun tekniklerle mümkün olabilecektir. Sermaye yoğun üretim teknikleri üretkenliği artıracak ve maliyetleri düşürecektir. Geleneksel teknolojiyi savunanlar ise Avrupa'da konut yapımında sanayileşmeyi gerektiren koşullar ile Türkiye'deki koşullar arasında fark olduğunu ileri sürerek geleneksel yöntemle bina üretiminde sabit sermaye oranının çok sınırlı olduğunu çok büyük

²²¹ Turgut Cansever, Ev ve Şehir, İnsan Yayını, İstanbul, 1994, s. 89.

işletme sermayesi gerektirmediğini bu nedenle de geleneksel konut üretiminin öz sermayeye göre getirisi yüksek bir iş alanı olduğunu ileri sürmektedirler.²²²

2. Türkiye’de Konut Üretim Teknolojisi

Ülkemizde konut ve inşaat sektöründe alt yapı inşaatlarına duyulan yatırım ihtiyaçları ve konut açığının kapatılma zorunluluğunun giderek yapı değişikliğine uğrayıp büyük firmalar hatta holdingler elinde toplanması yürütülen işlerin büyüklüğü yanında çeşitlenmesi ve en önemlisi maliyet enflasyonu sektörde köklü değişiklikleri gerektirmektedir. Bu nedenlerden dolayı inşaat ve konut yatırımlarında ve işletmeciliğinde modernleşme gereği duyulmaktadır.

İnşaat ve konut sektöründe teknoloji değişimi kolay olmamaktadır. Sadece teknik bir değişim değildir. Politika kararları yanında sosyal yapı değişimi de yer alır. Teknolojiye kaynak oluşturacak öğeler kamu yöneticileri, özel kesim örgütlenmeleri, inşaat firmaları, eğitim kurumları ve meslek örgütleridir. Bu kesimlere yeni teknolojilerin araştırılması ve geliştirilmesinde ülkemiz koşullarına uygun olan teknolojilerin tanıtılması ve uygulamasının yaygınlaştırılmasında önemli görevler düşmektedir. Konut yapımında modern tekniklerin standardizasyonu ve prefabrikasyondan faydalanmak için tedbirler almak gerekmektedir.²²³

Ülkemizde devlet görüşü olarak inşaat ve konut sektöründe sanayileşmeye uzun yıllar emek/ sermaye yoğun teknoloji şeklinde yaklaşmış olması teknolojik değişim sürecine girişin gerçekleşmesinde önemli bir etken olmuştur. Sanayileşme istihdamı kısıtlayan bir etmen olarak düşünülmüştür. Amaç, gerekli teknolojileri ülke koşulları gözönüne alınarak en ekonomik şekilde ülkemize kazandırılması olmalıdır.

a) Teknoloji Seçiminde Gözönüne Alınacak Hususlar

Teknoloji seçiminde öncelik verilecek konulardan biri ülkenin ihtiyacıdır. Konut açığı olan ülkelerde konut ihtiyacını kısa sürede karşılayacak teknolojilere yönelmek gerekecektir. Bu teknolojiler düşük üretim maliyeti yanında kalite ve işlev

²²² Teoman Aktüre, “Konutta Maliyet-Ödeme Gücü İlişkisi”, KONUT’81 Kent-Koop Yayını: 20 Ankara, 1982, s. 177-178.

²²³ Turgut Cansever, Şehir ve Mimari, Ağaç Yayıncılık, İstanbul, 1992, s. 124.

açısından da mevcut üretim teknolojimizle rekabet edebilecek düzeyde olmalıdır. Talep miktarı ve çeşitleri pazarlamaya cevap verebilmek için kapasite ve üretim çeşitlendirilmesine olanak sağlayan teknolojiler bu nedenle tercih edilmelidirler.

Yerli kaynak kullanımı gözönünde bulundurulmalıdır. Yapı malzemeleri üretiminde ülkemizde yeterli uzmanlaşmış bir altyapı mevcut olup 1980'li yıllarda dışa açılma politikasının teşvik görmesi ile ürünlerimiz yabancı ürünlerle karşılaşmış, üretimde kalite ve çeşit faktörü ön plana geçmiştir. Yerli malzemelerimiz yabancı ülkelerle kalite yönünden bir rekabete girerek kendini yenilemiştir.²²⁴

Yeni teknolojiler için gerekli makine ve teçhizatın hammadde ve sermayenin sağlanması da teknoloji seçiminde önemli bir konu teşkil etmektedir. Bu ihtiyaçlar eğer ithalatla sağlanacaksa döviz harcamaları gerektirir. İthalat zorlukları ve döviz darboğazı bu açıdan önemli bir engel oluşturmaktadır. Teknolojide yerli kaynakların işletilebilmesi her zaman tercih edilmelidir.

Yeni teknolojiler seçmede ve bu tekniklerin yaygınlaştırılmasında en geçerli ölçütlerden biri de üretim maliyetidir. Yeni ürünler geleneksel ürünlerin yerine geçeceği için aşırı bir maliyet getirmemelidir. Rekabet gücü olmalıdır. teknoloji seçiminde malzeme fiyatları işçilik ücretleri yanısıra malzeme tüketim ve işgücü kullanım oranları gözönüne alınmalıdır.

İstihdam, gözetilmesi gereken en önemli konulardan bir diğeridir. Geleneksel inşaat yöntemlerinin yaygın olarak kullanıldığı ülkelerde istihdam kaynağı olarak olumlu etkisi tartışılmaz. Endüstriyel teknoloji kullanımı, yapılarda iş gücü kullanımı teknolojinin tipine göre % 5-50 oranında azalttığı uygulamalar sonucunda ortaya konulmuştur.²²⁵

İşçi ücretlerinin yüksek olduğu ülkelerde istihdam önemli bir avantaj, işsizlik sorununun gündemde olduğu ülkelerde ise ilk bakışta önemli bir sakınca olarak görülmektedir. Konuya yalnızca işsizlik açısından bakıldığında ülkemizde gelişmiş teknolojilerin kullanımının reddedilmesi söz konusu olur. Burada sanayileşmenin

²²⁴ Hamurkaroğlu, s. 15.

²²⁵ Özen Yazıcıoğlu, *Bina Yapımında Endüstrileşme ve Türkiye Açısından İrdelenmesi*, TÜBİTAK Yayın No: 51, Ankara, 1981, s. 6.

uzun dönemde istihdam üzerindeki etkilerin gözönünde alınması gerekmektedir. Gelişmiş teknolojilerin istihdamı kısıtlayan etkileri inşaat malzemeleri ve makinaları sayesinde yaratılacak yeni iş olanakları, üretim artışının getireceği ekonomik gelişme şantiyelerde kullanılan iş gücünde süreklilik sağlanması ve mevcut iş gücünün belli bir oranının prefabrike üretime geçen fabrikalara kaydırılma imkanı ile önemli ölçüde azaltılabilir. Ayrıca ülkemiz koşullarında hem alt yapı hem de konut ihtiyacının kısa sürede karşılanma zorunluluğunun istihdam olanakları kadar önemli bir sorun olduğu unutulmamalıdır.

Teknoloji seçiminde sayısal işgücü kullanımı yanında işgücünün niteliği de belirleyici bir etmen olmalıdır. Ülkemizde özellikle konut inşaatında yaygın olarak görülen kalite düşüklüğünün kalitesiz malzeme kullanımının yanısıra niteliksiz işçi kullanımından da kaynaklandığı gözönüne alınırsa inşaat sektöründe nitelikli işgücü konusunda sorunların bulunduğu ortaya çıkar. Türkiye’de nitelikli işgücünün yetersizliği verimin düşmesine ve sanayileşmede sorunlara neden olmaktadır. Niteliksiz işgücü arzının fazlalığı istihdam sorununu daha da karmaşıklaştırmaktadır.²²⁶

b) Küçük Konut Üretimi

Konut üretimi alanındaki temel sorun konut maliyetleri ile kullanıcıların ödeme güçleri arasındaki uyumsuzluktur. Kentlerimizde küçük hane halklarının barınabileceği yeterince küçük konut üretilmemektedir.²²⁷ Ekonominin her alanında gözlenen maliyet ve fiyat artışı konut alanında da kullanıcıların ödeme gücünü aşan bir düzeye ulaştığında konut üretimi duracaktır. Sorunun çözümü için üç nokta üzerinde durulmaktadır.²²⁸

İlk olarak konut maliyeti ile kullanıcının ödeme gücü arasındaki farkı kamu kaynakları ile karşılayarak konut talebini canlandırmak ikinci olarak konut

²²⁶ Nalan Gürel, “Türkiye’de İşsizliğin Yapısal Analiz”, Banka ve Ekonomik Yorumlar, Yıl 32, Sayı 3, Mart 1995, s. 47-48; Nurcan Özkaplan, “Kentlerde İşsizlik”, G.Ü. İİBF Dergisi, Cilt 8, Sayı 2, Ankara, 1992, s. 67-76.

²²⁷ Cevat Geray, “Türkiye’de Küçük Konut Üretimine Yönelmeliyiz” A.Ü. SBF Dergisi, Cilt 46, Sayı 3-4, Haziran-Aralık 1991, s. 43.

²²⁸ Aktüre, s. 147.

üretiminde ileri teknoloji kullanımını özendirerek üretimi hızlandırmak üretkenliği artırarak maliyetleri düşürmek üçüncü olarak ta küçük konut üretimini özendirerek aynı kaynakla daha çok konut birimi üretimini gerçekleştirmektedir.

Yapım ve kullanım maliyetlerindeki büyük artış ve konuta ayrılabilen gelir payları ve kamu fonlarındaki sınırlılık konut sorununun çözümünün daha küçük konutlar ile aranması sonucunu kaçınılmaz kılmaktadır.

Ülkemizde başlıca iki tip konut üretilmektedir.²²⁹ Birincisi gecekondulardır. Bunlar imar ve yapı yasaklarına aykırı olarak yapılmış, düşük standartlı sağlık koşulları elverişsiz dar ve kalabalık yapılardır. İkinci tip konutlar ise geniş ve lüks konutlardır. Bunlar arasında kalan hem orta halli hem de yoksul kimselerin ihtiyacına yanıt verecek konutlar yeterli derecede üretilmemiştir. İşte bu genişçe gereksinmeyi temsil etmekte bulunmasına rağmen üretimi yetersiz olan konut tipine sosyal konut denilmektedir. Toplu Konut Yasasının ikinci maddesinin üçüncü fıkrasında sosyal konut şöyle tanımlanmaktadır. “Sosyal Konut toplumun yaşam koşullarına örf ve adetlerine uygun düşük maliyetli ve brüt inşaat alanı 100 metrekareyi aşmayan konuttur.”²³⁰

Türkiye’de konut üretimi içinde gecekonduların % 50, sosyal konutların % 40 lüks konutların ise % 10 yer tuttuğu tahmin edilmektedir.²³¹ İktisadi kaynakların kıt olduğu gözönünde bulundurulursa küçük konut üretiminden yararlanılarak yatırım hacmini artırmadan konut birimi sayısını artırmak mümkün olabilecektir. Böylece aynı ekonomik kaynaklar kullanılarak daha çok sayıda konut üretilebilecektir.

c) Kendi Evini Yapana Yardım

Toplumun dar gelirli gruplarının konut sorununu çözmek için uygulanacak politikalar saptanırken herşeyden önce düşük gelirli grupların ve konutsuz ailelerin konut sorununu çözecek politikalar üretmek gerekmektedir. 20. asırda 5 milyarlık dünya nüfusunun 2 milyarı evsiz bulunmaktadır.²³²

²²⁹ Keleş, *Kentleşme Politikası*, s. 338.

²³⁰ Keleş, “Toplu Konut Yasası ve Getirdikleri”, s. 579-580.

²³¹ Keleş, *Kentleşme Politikası*, s. 339.

²³² Cansever, *Şehir ve Mimari*, s. 86.

Konut sorununu çözmek için Ernest Egli, Bernard Wagner, Charles Abrahams, Frederick Bath gibi uzmanlar kendi evini yapana yardım yöntemini önermektedirler.²³³ Yöntemin esası ailelerin kendi konutlarının yapımına emekleri ve paraları ile katılmaları ve bu yöndeki çabaların kamu kurumlarınca sistemli bir şekilde desteklenmesidir. Bu yöntem gelişmekte olan ülkelerde işsizlik ve eksik istihdam sorununun olduğu, insanların konut yapımının gerektirdiği teknik bilgi ve beceriye sahip olduğu, ve birçok ülkede bu tür yöntemlerin uygulanmasını kolaylaştıran yardımlaşma geleneklerin bulunduğu varsayımına dayanmaktadır.

Kendi evini yapana yardım yönteminin, bağımsız kendine yardım , örgütlenmiş kendine yardım, istihdam edilen kendine yardım, destekli kendine yardım ve destekli karşılıklı yardım olmak üzere çeşitli türleri sözkonusudur.²³⁴

Bağımsız kendine yardım bireyin konutu tasarım gerçekleştirme ve finansmanını tamamen kendisinin üstlenmesi durumunda söz konusudur. Örgütlenmiş kendine yardım da genellikle gruplar halinde çalışan aileler çoğunlukla kar amacı gütmeyen bir kuruluş tarafından düzenlenen bir programa katılanlar durumundadırlar. İstihdam edilen kendine yardım da ise bireyler bir veya birden fazla kuruluş tarafından düzenlenen bir programa katılmakta emekleri karşılığında ücret almaktadırlar. Bu program işsizliğe yöneliktir. Destekli kendine yardımda her aile kendi mensuplarının iş gücüne ek olarak yakın dost ve akrabalarından da yardım sağlamaktadır. Destekli karşılıklı yardımda ise çalışmaya katılan aileler karşılıklı olarak yardımlaşma ilkesi ile yeteri kadar bir yapı takımı oluşturmakta ve konutlar yapıldıktan sonra katılan ailelere dağıtılmaktadır.

Kendi evini yapana yardım yöntemini başlıca iki ilkeye dayanmaktadır. Birincisi, başka klasik ya da çağdaş yöntemlerle konut sahibi olması imkanı bulunmayan ailelerin kendi mali güçleriyle karşılayabilecekleri bir maliyetle konut edinmelerini sağlamak üzere katkılarını gerçekleştirmek, ikincisi de, bu katılım çabalarının devletin çeşitli imkanlarıyla desteklenmesidir.

²³³ Ruşen Keleş, "Dar Gelirli Kentliler İçin Bir Konut Edindirme Yöntemi : Evini yapana Yardım", A.Ü. SBF Dergisi, Cilt 43, Ocak-Haziran 1988, No: 1-2, s. 104.

²³⁴ Özüekren, s. 15-16.

Ailelerin katkısı, işgücü ile katılmak, bir yüklenici gibi davranmak, ya da her ikisini birlikte yapmak olabileceği gibi, para ile katkıda bulunmak, bitmiş konuta girdikten sonra onun eksikliklerini tamamlamak, konutu geliştirmek ve iyileştirmek biçiminde olabilir. Kamunun katkısı ise, projelerin hazırlanmasına yardımcı olmak, katılımı özendirmek, projenin gerektirdiği kamusal tesisleri gerçekleştirmek, yapı malzemelerini sağlamak, evini yapanlara teknik eğitim sağlamak ve uygun koşullarda kredi temin etmektir.

Kendi evini yapana yardım yönteminin açık veya gizli işsiz durumundaki emeğin harekete geçirilmesini sağlamak, ailelerin daha az para harcayarak konut sahibi olmalarını sağlamak, küçük yerel yapı malzemeleri sanayiinin gelişmesini özendirmek gibi ekonomik yararları yanında, insanların kendine güvenme, sorumluluk, dayanışma duygularını geliştirme gibi sosyo-psikolojik katkıları vardır.

Bu yöntem aynı zamanda kaynak tasarrufu da sağlamaktadır. Konutu yapan ailelerin parasal nitelik taşımayan bu yatırımı sonucunda konutlar çok düşük bir fırsat maliyetiyle bitirilmiş olmaktadır. Konutun yapımına katılan kişi teknik beceri kazanmış olmakta, böylece işsizlik sorununun çözümüne kısmen katkıda bulunmaktadır. Aynı zamanda ekonominin daha fazla kaynak ayırmasına gerek kalmaksızın daha çok sayıda konut üretilebilmesine imkan vererek enflasyon eğilimlerini önlemektedir.

Bu yöntemle yapılan yapıların teknik niteliklerinin yetersizliği, insanların yapı işçiliğini tercih etmemeleri, yapı işçiliği kazananların kente göç eğilimlerinin kamçılanması, bu yöntemle yapılan eleştiriler arasındadır.

Kalkınma planların da yer almasına rağmen, Türkiye’de bu yöntemden gereği kadar yararlanılamamaktadır. Afetler yasası doğal olarak afete uğrayan bölgelerde devlet yardımlarının kullanılmasında bu yöntemle öncelik verdiği gibi, köy konutlarının yapımında ve gecekonduların iyileştirilmesinde bu yöntemden yararlanmak mümkündür. Kendi evini yapana yardım modelinin Türkiye’de başarılı sonuçlar verebilmesi ekonomik, toplumsal ve teknik koşulların elverişli bulunmasına bağlıdır.

C. ARSA SPEKÜLASYONU VE GECEKONDULAŞMA

Türkiye’de konut sektörünün bir diğer sorunu da arsa spekülasyonu ve gecekondulaşmadır. Bu kısımda, arsa spekülasyonu ve gecekondulaşma sorunu ayrı ele alınarak, çözüm önerileri getirilmeye çalışılacaktır.

1. Arsa Spekülasyonu

Toprağın tarımsal kullanımından kentsel kullanımına geçilmesi, arsa olarak alt yapının hazırlanması,yol, yeşil alan vb kamusal hizmetlerin sunulması, arsa değerini artıran idari işlemlerdir. Değer artırıcı bu doğal etmenlerin yanısıra çoğaltılamayan ve taşınamayan bir mal olarak toprak,²³⁵ sahibine tekel niteliğinde bir konum ve gelir sağlamaktadır.

İlerde meydana gelebilecek değer artışlarından yararlanabilmek için, bireylerin ellerindeki arsaları boş bekletemelerine, bu amaçla arsa satınalmalarına arsa spekülasyonu denilmektedir.²³⁶Arsa spekülasyonu yalnız arsalarda özel mülkiyetin olduğu toplumlarda sözkonusudur.

Kentsel toprağa genellikle kimi ihtiyaçların (barınma-konut,eğitim-okul,ulaşım-yol,işyeri-fabrika) karşılanması için başvurulmaktadır. Talep çok fazla ve kentsel toprak miktarı da sınırlı olunca, bu amaçların dışında, kentsel toprağı ticari mal olarak kullanıp, bundan gelir elde etmek spekülasyon yapmak amacıyla da kentsel toprak talep edilmektedir.²³⁷ Arsa, sosyal güvenlik sistemlerinin gelişmediğı ülkelerde enflasyona karşı bir güvence olarak elde tutulmakta, değer kaybetmesi imkansız bir mal olarak görülmektedir.²³⁸

Kent toprağındaki değer artışı arsa sahibinin kişisel çabasının bir sonucu değildir. Burada artan gelir toprak sahibinin çalışmasına gerek olmadan ortaya çıkmıştır. Ülke ekonomisinin durumundaki değişmeler ve enflasyon nedeniyle kent toprağının değeri sürekli artacaktır. Bu durum kent toprağının rant yapmasına neden olmaktadır.

²³⁵ Hamamcı, s. 250.

²³⁶ Keleş, *Kentleşme Politikası*, s. 410.

²³⁷ Kemal Kartal, “Kent Toprağında Özel Mülkiyet Hakkının Doğurduğu Sorunlar” *Amme İdaresi Dergisi* Cilt 10, Sayı 2 Haziran 1977, s. 17-49

²³⁸ Özüekren, s. 51.

Üretken alanlara yatırım yapma alışkanlığının gelişmediği, spekülâtif faaliyetler sonucunda yüksek haksız kazançlar elde edilmenin tercih edildiği ülkelerde arsa sahipliği serveti enflasyonist değişmelere karşı koruma işlevinin ötesinde imkanlar sağlamaktadır. Artan gelir arsa sahibine aktarılan bir gelir transferi olarak görülebilir. Bu biçimde kazanç elde etme imkanı varolunca, ülkenin kıt kaynakları verimli yatırımlara değil kent toprağı satılmaya harcanmaktadır.²³⁹

Arsa spekülasyonu, ekonomik kalkınmayı engellemekte, gelir bölüşümünde adaletsizlik yaratmakta, kamunun yapacağı ekonomik yatırımları engellemekte, ülke tarımını olumsuz etkilemekte, konut sorununun sürekli bir sorun olarak kalmasına ve milli servetin israf edilmesine neden olmaktadır.

Spekülasyonun kaynağı ekonomi bilimindeki rant kavramıdır.²⁴⁰ Rant bir üretim faktörüne fırsat maliyeti üzerinde yapılan ödemelerdir. Rant anlayışı sonucunda kaynaklar değer yaratan üretken bir alan yerine, toplam hasılaya hiç bir katkısı bulunmayan bir alana kanallize olmaktadır.²⁴¹

Rant fizyokratlarda toprağın kirası şeklinde algılanmış, klasik iktisat teorisinde farklı tanımları yapılmış, genelde bir mülkiyet sonucunda elde edilen gelir unsuru olarak tanımlanmıştır. Klasik iktisatçılardan Ricardo'ya göre, belli bir toprak parçası üzerinde üretilen malların piyasaya sağladığı artık değer rantın başlıca kaynağıdır.²⁴²

Rant günümüzde klasik politik iktisat yazınından farklı bir anlam kazanmıştır. Rant kavramı "Rant Kollama" adını almış, bazı kesim ve bireylerin politik mekanizmalardan kaynak transfer etmek için yaptıkları faaliyetlerden elde ettikleri gelirleri anlatmak için kullanılmaya başlanmıştır.²⁴³

²³⁹ Kartal, s. 29.

²⁴⁰ Fevzi Altuğ, *Kent Ekonomisinin İlkeleri*, Uludağ Üniversitesi Basımevi, Bursa, 1989, s. 38-46.

²⁴¹ Dündar Sağlam, "Rant Arayışı Kuramı", *Banka ve Ekonomik Yorumlar*, Yıl 30, Sayı 6, Haziran 1993, s. 5.

²⁴² Yüksel Ülken, *Fiyat Teorisi*, Cilt 2, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993, s. 381-383; Zeynel Dinler, *Mikro Ekonomi*, Ekin kitabevi, Bursa, 1994, s. 408-413.

²⁴³ Asuman Altay, "Rant ve Rant Kollama Faaliyeti" *Banka ve Ekonomik Yorumlar*, Yıl 31, Sayı 3, Mart 1994, s. 49.

Bireyin arsa üzerindeki çıkarları ile toplumun arsa üzerindeki çıkarları arasında bir çelişme vardır. Bu iki zıt çıkarın bağdaştırılması, arsadaki değer artışlarını sağlayan devletin öncülüğü ile olur. Devlet kent planlaması ve konut amacıyla ürettiği kentsel arsaların mülkiyetini gerçek ve tüzel kişilere devretmemeli, uzun süreli kiralamalıdır. Böylelikle konutun maloluşunda arsa payı azaltılabilecek ve kent toprağını spekülasyon konusu olmaktan çıkarılabilecektir.²⁴⁴

2. Gecekondulaşma

Gelişmekte olan ülkelerin tümünde gözlenen gecekondu olgusu bu ülkelerin ekonomik gelişme düzeyinin ve kırsal kent ilişkisinin bir göstergesidir. Gecekondu, konut sorununun bir parçasıdır. Gelir düzeyinin düşük olmasının yanı sıra gelir bölüşümündeki eşitsizlik, kentleşme hızının sanayileşme hızının çok üstünde olması sonucu gecekondu sorunu gündeme gelmiştir.²⁴⁵

Kırsal itilen gizli işsizler hem meslekleri olmadıktan hem de istihdam olanaklarının sınırlı olmasından konut satınalma hatta kiralama gücüne sahip değillerdir.²⁴⁶Gecekondu Kente göç edenlerin kendi gelir düzeyine uygun konut arzıyla karşılaşmamaklarından kaynaklanmakta, kendi barınma sorunlarını kendi imkan ve yöntemleriyle çözmeleri sonucu ortaya çıkmaktadır. Bu yönüne bakarak gecekonduyu masum bir konut sorunu olarak görmekte yanıltıcıdır. Gecekondu aynı zamanda, düşük gelirli olanların yasadışı yollarla başkalarının ve genellikle hazinenin arazileri üzerinde konut mülkiyeti aracılığıyla kendilerine güvence sağlamalarıdır. Bu yönüyle gecekondu geçici bir çözüm değil bir yaşam biçimidir.

Gecekondu yapmak sağlıklı bir çözüm olmadığı gibi, gecekondu yıkmakta sağlıklı bir çözüm değildir. Gecekonduyu önlemek, yıkmakla, nüfusu bir yerden başka yere taşımakla değil, sorunun toplumsal ve ekonomik kökenlerine inmekle mümkündür.

Gecekondu barınma sorununu çözmeye ucuz bir yol olarak kabul edilmektedir. Oysa olaya ekonomik açıdan bakılınca, hiç de ucuz olmadığı ortaya

²⁴⁴ Geray, "Konut Gereksinmesi ve Karşılanması", s. 54.

²⁴⁵ Bilgen Sönmez "Konut Sorunu ve Yeni Yerleşmeler", Mimarlık 79/3 yıl 17, Sayı 160, s. 11.

²⁴⁶ Zeynel Dinler, *Bölgesel İktisat*, Ekin kitabevi, 4. Baskı , Bursa, 1994, s. 151.

çıkacaktır. Gecekondulaşma, yapı ve yerleşme çevresi düşük mekanları artırmakta, gecekondu bölgelerine hizmet götürmek hem güç hem de pahalı olmakta, ayrıca kenti denetimsiz ve yatay olarak büyüttüğü için kentsel hizmet maliyetlerini yükseltmektedir. Zaman içinde gecekonduya yaşayanlar kentsel yaşam biçimini benimsedikçe, barınakları yetersiz bulmakta bunları yenileme ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Bu tür harcamalar ise ülke ekonomisine yük olmaktadır.

Türkiye’de, 1955 yılında gecekondu nüfus 250 bin kişi olup, kent nüfusunun %4.7’sini oluştururken, zamanla gecekondu nüfusu hızla artmış, kent nüfusu içindeki payı 1960’ta %16.4, 1970’te %23.6, 1980’de %26.1’e ulaşmış, bu günde %30’un üzerine çıkmıştır. Gecekondu nüfus ise 8 milyonu bulmuştur. 2000’li yıllarda bu miktarın 12.5 milyonu bulacağı sanılmaktadır.²⁴⁷

Kentleşme biçiminin tek yönlü olması, nüfus yığılmalarının belli bir merkezde toplanması ile sonuçlanmaktadır. Bu nedenle, gecekonduların dörtte üçü, beş büyük kentte toplanmıştır. Ankara’da yaşayan nüfusun %70’den, İstanbul ve İzmir’de yaşayanlarında %50’den biraz fazlası gecekonduya oturmaktadır. Kentsel büyümenin gecekondulaşma biçiminde olması, kentlerin gecekondu kuşaklarıyla çevrelenmesi, kentsel gelişme projelerini uygulanamaz kılmakta, gecekondu tarafından işgal edilen toprak yarattığı rant ile zaman içinde yeni bir sosyo-ekonomik kategori oluşturmaktadır.

3. Arsa Spekülasyonu ve Gecekondulaşma Sorununu Çözmeye Yönelik Öneriler

Spekülasyon kent çevresinde tarım alanı ya da arazi halinde iken toprağın alınıp kent kullanımı için satılmasıdır. Kent çevresindeki arazinin spekülasyon amacıyla kapatılması, arsa üretimini pahalılaştırarak, kent rantlarını özel çıkarılara aktararak, alan kullanım planı üzerinde olumsuz etkiler yaratmaktadır.

Kentsel arsa spekülasyonunu engellemenin en sağlıklı yolu piyasanın dürtüsü olmaksızın, arsa spekülatörlerince organize edilmekte olan gecekondulaşma adı altındaki yağmayı, arsa üzerinde tapu edinme yoluyla bireysel ranta konu eden

²⁴⁷ Hamamcı, s. 254.

mevzuat düzenlemelerini bir daha asla yapmamak konusunda genel bir politika benimsenmesidir. Mevcut tapu tahsis belgelerini arsa üzerinde tapu hakkına dönüştürmek yerine, yalnızca gerçekten barınma ihtiyacı içinde olanlara, Türk Medeni Kanunu'nda yeri olan intifa hakkının (m.717) tesisi ile gecekonduların sağlıklı bir yapıya kavuşturulması mümkündür. Güçlü ve kararlı bir politik yaklaşım ürünü olabilecek bu düzenleme, partiler üstü bir politika haline getirildiği takdirde uygulanabilir ve ancak kamu arsa ve arazi stokları bu yolla gelişmiş ülkeler düzeyine çıkarılabilir. Aynı zamanda, arsa spekülasyonunu önlemek için, arazinin önceden kamuya kazandırılması, vergi önlemleri, hızlı kamusal arsa üretimi gibi önlemlerden yararlanılabilir.²⁴⁸

Gecekondulaşmaya karşı önlemler ise hem arz hem de talep yönünden ele alınmalıdır. İstihdamı hep büyük kentlerde artıran dengesiz sanayileşme yerine, ikinci derecede kentlere de yaygınlaştıran daha dengeli bir sanayileşme politikasının uygulanması gerekmektedir. Bunun için sanayinin yerleşimi bölge planlaması ile denetim altına alınmalıdır. Düşük ve dar gelirli kimseler için yasal konut alanları açılmalıdır. Böylece bir yandan düzensiz gecekondulaşma engellenirken, bir yandan da aracı ve çıkarıcıların fakir halkı soyan haraç ve rüşvet uygulamaları kaldırılmış olacaktır.²⁴⁹

Mevcut gecekonduların yerleşimlerinde bir taraftan yaşam koşullarının iyileştirilmesi için kamu servislerindeki eksiklikler giderilmeli, diğer yandan yerleşimlerin toplu konut şekline dönüşümünü kolaylaştıracak önlemler alınmalıdır. Aynı zamanda, dar gelirlilerin kendi emeklerini de kullanabilecekleri yollarla konut edinmelerine imkan veren girişimlerde bulunulmalıdır. Ucuz arsa, proje, inşaat malzemesi ve finansman sağlanması yanı sıra, yapının örgütlenmesi konularında girişimde bulunulmalıdır.²⁵⁰

²⁴⁸ Kenan Bulutoğlu, *Kamu Ekonomisine Giriş-Devletin Ekonomik Bir Kuramı*, Filiz kitabevi, İstanbul, 1988, s. 361; Oğuz Oyan, "Kentsel Rantların Vergilendirilmesi" Mülkiyeliler Birliği, Sayı 145, Cilt 16, Temmuz 1992, s. 45-47.

²⁴⁹ Bulutoğlu, s. 354.

²⁵⁰ DPT, *Konut*, s. 10; Ayrıca bkz, David Hall, "Gecekonduların İyileştirilmesinde Kooperatiflerin rolü", *Konut ve Kent İşletmeciliği Semineri*, Ankara, 13-16 Eylül 1987, s. 198-203; Olle Lindström, "Konut Stokunun Yönetilmesi ve İyileştirilmesiyle İlgili Çağdaş Sorunlar ve Çözüm Önerileri", *Konut ve Kent İşletmeciliği Semineri*, Ankara, 13-16 Eylül 1987, s. 218-224.

D. KONUT VE KAYITDIŞI EKONOMİ

Konut sektörünün sorunlarından biri de kayıtdışı ekonominin yaygın olmasıdır. Bu kısımda, konut , kentleşme ve kayıtdışı sektör arasındaki ilişkiler ele alınarak, sorunun çözümüne yönelik alınması gereken önlemler üzerinde durulacaktır.

1. Konut-Kentleşme ve Kayıtdışı Sektör Arasındaki İlişkiler

Genel olarak kayıtdışı ekonomi, gayrisafi milli gelir hesaplarını elde etmede kullanılan bilinen istatistik yöntemlerine göre tahmin edilemeyen ve gelir oluŐturucu ekonomik faaliyetlerin tümüdür.²⁵¹ Kayıtdışı ekonomi kayıtlı ekonominin rakibidir. Kayıtdışı ekonomi büyüdükçe kayıtlı ekonomi küçülür.²⁵²

Kayıtdışı ekonominin en yaygın olduğu sektörlerden biri de konut sektörüdür. En yüksek kaçak işçi çalıştırma oranı inşaat ve konut alanındadır.²⁵³ Kayıtdışı ekonominin olumsuz yönleri, rekabet dengesizliği oluŐturması, devletin gelir kaybına uğratılması, devlete karşı bir başkaldırı (ekonomik anarŐi) meydana getirerek ahlaki değerleri bozmasıdır.²⁵⁴

Türkiye’de hızlı nüfus artışı ve kırdan kente doğru işgücü akımı sonucunda kentlerde yaşanan en önemli sorunlardan biri işsizlik olmuş ve bunun doğal bir sonucu olarak işgücü piyasası kayıtdışı sektöre doğru kaymıştır. DİE istatistiklerinden her üç ücretliden birinin kayıtdışı çalıştığı anlaşılmaktadır.²⁵⁵

Kentlerde arsa üretiminin talebi karşılayamaması, bu alandaki rantların yüksekliği ve yasadışı yollarla elde edilmesi kayıtdışı sektörü beslemektedir. Kırdan kente göç sonucu meydana gelen çarpık kentleşme, sanayinin yapısını bozmakta, organize sektöre ilişkin olarak alınmak istenen her tedbir kayıtdışı sektöre kaçışı

²⁵¹ Türkmen Derdiyok, “Türkiye’nin Kayıtdışı Ekonomisinin Tahmini”, TOBB İktisat Dergisi, Ekim1990, s. 54.

²⁵² Osman Altuğ, Kayıtdışı Ekonomi ve İstihdam Paneli, Özçelik-İŞ Sendikası Yayını No: 8, 7 Eylül 1994, İstanbul, s. 36.

²⁵³ Akal ve diğerleri, s. 26.

²⁵⁴ Ahmet Fazıl Özsoylu “Kayıtdışı Ekonominin Etkileri” Forum, Şubat 1994, s. 15; Osman Altuğ, “Kayıtdışı Ekonomi-Vergiye Karşı Başkaldırı”, Görüş, Mart 1994, s. 67.

²⁵⁵ Sezer Mavituncalılar, “Kentleşme ve Şehirlerde Kayıtdışı Ekonomi”, Türkiye Tekstil Sanayi İşverenleri Sendikası, Sayı 201, Temmuz 1996, s. 22.

kolaylaştırmakta ve küçük işletmelerde kaçak işçiliğin gelişmesine imkan sağlamaktadır.

Konut sektöründe kayıtdışı ekonominin yaygın olmasında bürokratik engellerde rol oynamakta, işyeri açmaktaki bürokratik engeller, ihtiyaç dinamizmi nedeniyle ister istemez yasadışı yapılanma, kayıtdışı istihdam, kayıtdışı üretim, kayıtdışı ticaret ile sonuçlanmaktadır. Devletin yasaları ihtiyacın dinamizmi ile uyumlu biçimde uygulanmadığı için kayıtdışı ekonomi daha da büyümüştür. Türkiye’de yaklaşık 1.500 bin gecekondulu vardır .Bu 1994 fiyatlarına göre 150 trilyon(7.5 milyon\$) kayıtdışı faaliyet demektir.²⁵⁶

Gecekonduları yaşatan kayıtdışı istihdam ve kayıtdışı ticaret (işporta)tir. Kayıtdışı ekonomi doğal olarak sadece gecekondulu üretimi ve işporta ile sınırlı değildir. Kayıtdışı ekonomi , yanlış ekonomik politika ve uygulamalara karşı getirilen bir savunma sahasına dönüşmüştür. Gecekondulaşma bir anlamda halkın kamunun taşınmaz mallarını zor alım yoluyla özelleştirmesi ya da önce işgal sonra af (oy) sonucu tapusunu alarak devletin ekonomideki ağırlığının küçültülmesi olarak ta değerlendirilebilir.²⁵⁷.

2. Konut Sektöründe Kayıtdışı Ekonomi Sorununu Çözmek İçin Alınması Gereken Önlemler

Konut sektöründe kayıtdışı ekonomi sorununu çözmek için ülke düzeyinde dengeli bir yerleşim düzeyine geçilmeli, organize sanayi bölgelerinin sayısı artırılmalı, bölgesel kalkınma projelerine ağırlık verilmelidir. Kayıtdışı sektörü oluşturan ekonomik ve sosyal faktörleri iyi tespit ederek, istihdamın kayıtlı sektörde artırılması sağlanmalıdır. Kayıtdışı sektörün kayıt altına alınması bakımından verginin tabana yayılmasını ve üretken kesimler üzerindeki yükün azaltılmasına yönelik vergi reformu gecikmeden yapılmalı, tarım ve rant geliri de adil şekilde vergilenmeli,götürü sisteme son verilmelidir.²⁵⁸

²⁵⁶ Osman Altuğ, **Kayıtdışı Ekonomi**, İstanbul , 1994, s. 290-291.

²⁵⁷ Altuğ, **Kayıtdışı Ekonomi**, s. 292-293.

²⁵⁸ Mavituncalılar, s. 22-23.

E. KİRACILIK VE KİRALIK KONUT SORUNU

Konut sektörünün sorunlarından biri de kiracılık ve kiralık konut sorunudur. Konut sisteminin yalnızca bir yönünü oluşturan kiracılığı kendi başına bir olgu olarak düşünmek ve konut sektöründen soyutlayarak ele almak mümkün değildir. Kiracılığı ekonominin makro verilerini ve konut sisteminin genel belirleyicilerini göz önünde bulundurarak belirlemek gerekmektedir. Bu kısımda Türkiye’de kiracılık ve kiralık konut sorunu üzerinde durularak , çözüm önerileri getirilmeye çalışılacaktır.

1. Türkiye’de Kiracılık ve Kiralık Konut

Türkiye’de konuk kiracılığının özellikle “kentsel” toplumda kurulan bir ilişki biçimi olduğu anlaşılmaktadır.1985 yılında %22.8 olan kiracılık oranı 1990 yılında %29.7 olmuştur. Bu oran bucak ve köylerde 1985 yılında %4.4 iken 1990 yılında %10.7’ye yükselmiştir.²⁵⁹Yıllık kira ödemeleri hacminin %96’sı kentlerde işlem görmektedir.²⁶⁰

Türkiye’de kiralık konut stokunun oluşumu, Avrupa örneklerinde izlenen tarihsel gelişmeleri göstermemiştir. Kiralık konut stoku ne kamu eliyle, ne de toplu biçimde üretilmiştir. Stokun tümü özel mülkiyettedir. Türkiye’de kiraya verilebilen bir stok varsa bu bazı hanehalklarının birden fazla konut edinmesini olanaklı kılan üretim süreçleri nedeniyledir. Yap-sat üretim modeli,ya da başka bir deyişle kat mülkiyeti ilişkileri ile arsa sahibi hanehalkları aynı sürece tekrar katılma imkanı bulmuşlardır. Türkiye’de yap-sat yöntemiyle gerçekleştirilen konut stokunun üçte birini aşkın bir bölümü, kiraya sunulabilmektedir. Ancak, ülkemizde mülk konut üretiminin özendirildiği gözönünde bulundurulursa,stokun belirli bir oranının kendiliğinden kiralık konuta dönüşmesi, kiralık konut arzının sağlanması amacıyla kira politikası geliştirme zorunluluğunu ortadan kaldırmıştır. Ağırlık yap-sat modelinden toplu konut üretimine kaydıkça, bu kendiliğinden sağlanan kiralık konut arzının daralmasına neden olacaktır. Bu durumda, kiralar hızla artacaktır.²⁶¹

²⁵⁹ HABİTAT Ulusal Rapor ve Eylem Planı, s. 41.

²⁶⁰ DPT, Konut, s. 162.

²⁶¹ DPT, Konut, s. 162-163.

Dünya konut kooperatifçilik deneyiminde önemli bir yer tutan kiralık konut kooperatifçiliği Türkiye’de hiç uygulanmamıştır. Kamu kesimi, özellikle yerel yönetimler belli bir miktar kiralık konut yapmışlarsa da pek başarı sağlayamamışlardır.²⁶²

Kira giderlerinin maaş ve ücret toplam gelirlerine oranı, alt gelir grupları için %50'lere kadar yükselebilmektedir.²⁶³ Birçok dar gelirli yaşayacağı konutu kiralamaktadır. Bir kentin yarı nüfusu veya daha fazlası kiracı olabilmektedir. Bu durum kiralık konut sorununun çözümünde önlemler alınmasını zorunlu kılmaktadır.

2. Kiracılık ve Kiralık Konut Sorununun Çözümüne Yönelik Öneriler

Konut sektöründe, en çelişkili ve ikilemli politika önermeleri kiralık konut sorununa ilişkin olanlardır. Bu politikalar aşağıdaki gibi sıralanabilir.²⁶⁴

a) Kiracı Hanehalkı Oranlarını Düşürmek

Hanehalklarının tamamı konut sahibi yapılabilsen bile kiracılık ortadan kaldırılamaz. Kiracılık hangi orana çekilmelidir sorusuna doğruluğu savunulabilir bir yanıt yoktur. Bu ancak hangi kiracı hanehalkı gruplarının bulunduğu ve hangilerinin desteklenmesi gerektiği sorusu ile yanıtlanabilir.

b) Kira Denetimi

Kira kontrolleri, konut kiralari bedellerine bir tavan koymakta ve denge fiyatının üzerine çıkmasını engellemektedir. Dar gelirli ailelerin kira giderlerini azaltmak için böyle bir uygulamaya gidilmektedir.²⁶⁵

Kiralık konutların uzun dönem arz eğrisi çok elastik olduğundan, uzun bir süre kiralari serbest piyasa düzeninin altında tutun kira kontrolleri, kaçınılmaz bir biçimde kullanılabilir kiralık konut miktarında büyük bir azalmaya neden olacaktır.²⁶⁶

²⁶² Murat Karayalçın, “Türkiye İçin 21. Yüzyıla Doğru Yeni Kentsel Yapılaşma” Konut ve Kent İşletmeciliği, 1987 Dünya Konut Yılı Dolayısıyla Kent-Koop/ ICA İşbirliği ile Düzenlenen Seminer Bildirileri, 13-16 Eylül 1987, Ankara, s. 49.

²⁶³ Kepenek ve Yentürk, s. 355.

²⁶⁴ DPT, *Konut*, s. 168-169.

²⁶⁵ Salvatore ve Diuliuo, s. 34.

²⁶⁶ Richard G. Lipsey, Peter O. Steiner, Douglas D. Purvis, *İktisat*, Cilt 1, (Çeviren: Ömer F. Batırel) Bilim Teknik Yayınevi, İstanbul, Tarihsiz, s. 101.

Türkiye’de kiracıları kira artışına karşı koruyan, kiralari denetleyen mevzuat, 1963 yılında Anayasa Mahkemesinin iptal kararından sonra etkinliğini kaybetmiştir. Günümüzde, kiracılık büyük ölçüde serbest piyasa ilişkisi içinde sürdürülmektedir.

c) Kiraların Serbest Bırakılması

Kiraların serbest bırakılması durumunda, yeterli kaynak ve geliri olanlar için konuta yatırım yapma özendirilmiş olur. Ancak, kiracıların tasarruf gücü zayıflar, konut sahibi olmaları ertelenir.

d) Kiracılığın Desteklenmesi

Kiracılığın desteklenmesi, kiralari yükseltmekte, hanehalklarının birikim güçleri ve yeni konut edinme eğilimleri kamçulamakta, sosyal polarizasyon güçlendirmektedir.

e) Kiralık Konut Arzının Artırılması İçin Üretimi Özendirme

Öncelikle piyasada talebin ve kiralık stok açığının bulunup bulunmadığının saptanması gerekmektedir. İkinci olarak hangi üretim biçiminin ve üreticilerin özendirileceği sorgulanacaktır. Özel sermayenin toplu üretim için özendirilmesi durumunda, kiralamak yerine , satma eğilimleri ağır basacaktır. Konut satış değerleri, rayiç kiralari kapitalizasyonu ile sağlanabilecek değerlerin üstünde olduğu sürece, sermayenin kiralamak üzere üretim yapmasını beklememek gerekmektedir. Kamu eliyle üretim durumunda ise, yalnızca üretim için kaynak ayırma değil, işletme-bakım işlerinin örgütlenmesi ve yönetim deneyimi gerekmektedir.

f) Kiracı Gettoları oluşturmak

İster özel girişim ister kamu aracılığıyla olsun kiralık konut üretimi yöntemleri, ekonomik ve teknik gerekçelerle her zaman kiracı hanehalklarını öbür hanehalklarından mekan itibariyle ayırmıştır. Kiracılar stokta belirli yapı gruplarından toplulaştırılmışlar, diğerlerinden ise dışlanmışlardır. Bu gettolaşmanın toplumsal sorun ve zayıflıkları olduğu deneyimlerle belirlidir. O halde, konut politika araçları mekan itibariyle ayrışmalarla değil, kira ödeyen ve ödemeyen hanehalkının birlikte yer alabildikleri düzenlemeleri hedeflemesi yerinde olacaktır.

Toplu konut üretiminde de yap-sat modelinin tersine kiracıları dışlama eğilimi vardır. Bu nedenle toplu konutlarda kiracı oranlarını artıracak, ancak toplumsal bölünmelere neden olmayacak önlemler almak gerekmektedir.

SONUÇ

Türkiye planlı kalkınma dönemine her geçen gün büyüyen ve özellikle büyük kentlerde daha çok problem olan konut sorunuyla girmiştir. Kalkınma planlarında konuta gerekli önem verilmemesi, konut yatırımlarının verimsiz yatırım olarak algılanması konut sorununun daha da büyümesine yol açmıştır.

Türkiye’de konut sorununun ağırlık kazandığı dönem 1950’ler ve sonrasıdır. Bu dönemde başlayan hızlı kentleşme, kentsel yerleşim merkezlerinin bir çoğunda nitelikli konut ihtiyacı ile konut arzı arasında dengeyi bozmuştur. Kırdan kente göç edenler konut talebini artırmış, ancak bu kimseleri istihdam edecek sanayileşmenin tam anlamıyla sağlanamaması, göç edenlerin büyük kısmının vasıfsız işçi olması ve gelirlerinin kira giderlerini karşılayacak düzeyde olmaması gecekondulaşmaya neden olmuştur. Alınan tedbirler sorunun nedenlerinden daha çok sonuçlarını ortadan kaldırmayı amaçlamıştır. Bu yanlış tutum konut açığını daha da büyütüştür.

Uygulanan politikaların yetersiz kalmasında konut sektörüne az kaynak ayrılması, sektöre yapılan yatırımların verimsiz kabul edilmesi, bu sektöre öncelik verilmenin kalkınmayı yavaşlatacağı görüşleri etkili olmuştur. Planlı dönemde konut sorununun çözümüyle ilgili politikalar bu görüşlere uygun olarak saptanmış ve uygulanmıştır.

1980’li yıllara gelindiğinde konut ihtiyacı yüksek boyutlara ulaşmış, bu alanda kimi düzenlemelere gidilmiştir.1981 yılında 2487 sayılı Toplu Konut Yasası yürürlüğe konmuş, ancak yeterli kaynak oluşturma imkanı getirilemediğinden başarı sağlanamamıştır.1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Yasası uygulamaya konularak, konut sorunu daha geniş açıdan ele alınmaya çalışılmış, bütçe dışı fon uygulaması başlatılmıştır.

Toplu Konut Fonu uygulaması ilk yıllarda başarılı bir uygulama dönemi yaşamış,ancak ülkemizin içinde bulunduğu olumsuz şartlar ve önceki dönemde varolan olumsuzluklardan etkilenmiştir. Sektör dışı etkilerin yanısıra, sektörün kendi işleyişinden gelen, inşaat malzeme fiyatlarının hızla yükselmesi, finansman kaynaklarının yetersiz kalması, arsa spekülasyonu vb olumsuzluklar bunda etkili olmuştur.

Planlı dönemde öngörülen önlemlere rağmen konut konusunda belirgin bir konut politikası belirlenememiş ve konuya gereken önem verilmemiştir.

Oysa konut sektörü, işgücü verimini artırarak genel üretim kapasitesini yükseltmekte, yan sanayilerde meydana getirdiği taleple ekonomiye canlılık kazandırmaktadır. Oluşturulan istihdam kapasitesiyle işsizlik sorununu çözmeye önemli bir etken olmaktadır.

Konut sorununun altında ekonomik ve sosyal sorunlar yatmaktadır. Geliştirilecek konut politikasının ülkenin ekonomi politikası ile uyum içinde olması şarttır. Uygulanan politikanın enflasyon ve işsizliği artırıcı nitelikte olması, konut ve inşaat sektörünün sanayiinin diğer kesimleriyle uyumlu biçimde geliştirilmesini sağlaması temel amaç olmalıdır. Çünkü, iktisat politikası ile uyumlu bir konut politikasıyla konut sorunu çözülebilir.

Konut sektörü geriye bağlantılı ve istihdam etkisi en yüksek sektörlerden biridir. İthalat bağımlılığı düşüktür. Ancak bu tesbitler konut sektörünün sanayileşmeye ikame edileceği anlamına gelmemelidir. Konut sektörünü verimsiz bir sektör olarak görmek ne kadar yanlışsa, bu sektörü sihirli bir değnek olarak görmekte o derece yanlış olur. Türkiye’de konut üretim süreci yavaş işlemekte ve pahalıya mal olmaktadır.

Türkiye’de konut ihtiyacını gidermeye yönelik politikalar saptanırken öncelikle sosyo-ekonomik yapıyla konut arasındaki ilişki ve bunun yanında kentleşmenin konut ihtiyacı üzerindeki etkisi gözönünde tutulmalıdır. Amaç her kesimden insanın barınma ihtiyacını gidermek olmalıdır.

Günümüzde konut sektörünün önemli sorunları bulunmaktadır. Bunlar içinde en önemlileri, finansman, uygun konut üretim teknolojilerinin seçimi, kayıtdışı ekonominin yaygınlığı, arsa spekülasyonu ve gecekondulaşma, kiracılık ve kiralık konut olarak sıralanabilir.

Konut üretimini belirleyen faktörlerin başında finansman gelmektedir. Konut finansmanı ülkenin gelişmişliği, sermaye piyasasının yapısı, uygulanan politik rejim ve faktörlerin etkisi ile ülkeden ülkeye değişmektedir. İyi bir konut finansman sisteminden beklenen, tasarrufları harekete geçirmesi, tasarruflardan konuta ayrılan

payın artırılmasıdır. Bunun içinde konut finansmanında uzmanlaşan kurumların oluşturulması, konuta ayrılan tasarrufların bu kurumlarda toplanmasının sağlanması, bu kurumların etkin çalışması ve düşük gelir gruplarının konut edinmesi için önlemler almak gerekmektedir.

Türkiye’de konut üretiminde finansman desteği sağlayan kurumların başlıcaları, merkezi yönetim, bankalar, sosyal güvenlik kurumları, kooperatifler ve yerel yönetimler olmuştur.

Dünya’da uygulanmakta olan konut finansman sistemleri fonları tasarruf edenlerden ödünç almak isteyenlere transfer edilmesi açısından, doğrudan finans sistemi, mukavele sistemi, mevduat finans sistemi ve ipotek bankacılık sistemi olmak üzere dört grupta toplanmaktadır.

Türkiye’de uygulanan konut finansman sisteminin dünyada uygulanan finansman sistemleri içindeki yeri açısından analiz yapıldığında, bazı sistemlere benzemekle beraber tam bir sistem içine koymak mümkün olmamaktadır. Ülkemizde yapılan araştırmada kişilerin % 35.6’sının nakit ödeyerek, %27’si miras yoluyla, %22.7’si yakınlarından sağladıkları ödünçlerle, % 7.9’unun konut kooperatifleri ile, % 2.7’sinin konut kredisi ile, % 4.1’i ise diğer yollarla konut sahibi oldukları ortaya konmuştur.

Türkiye’de konut finansman alanında bugüne kadar yapılan uygulamaların hiçbiri konut için ödünç fon talep edenlerle, fon fazlası olup da ödünç vermek isteyenleri biraraya getirecek bir sistem oluşturmaya yönelik olmamıştır.

Konut sektöründe finansman sorununu çözmek için, dağıntık kamu kaynaklarını bir araya getirilerek sistemi başlangıç kaynağı yaratılmalı, ticari bankalar sisteme dahil edilerek konut için yapılan tasarruflar bir araya getirilmeli ve konut dışı tasarruflarda konut sektörüne kaydırılarak sistemin kendi kendine yeterli olması ve sürekliliği sağlanmalıdır. Böylece oluşturulan sistemle bir yandan devletin garantörlüğü ile ödünç alan ve veren açısından sistemin güvenliği sağlanmakta öte yandan tasarruflar enflasyonist sürecin olumsuz etkisinden korunmaktadır.

Konut sektörünün en önemli sorunlarından biri de konut üretim teknolojisinin belirlenmesidir. Genel olarak geleneksel ve endüstrileşmiş üretim teknolojileri olmak

üzere iki tür konut üretim teknolojisinden bahsetmek mümkündür. Ülkemizde devlet görüşü olarak inşaat ve konut sektöründe sanayileşmeye uzun yıllar emek-sermaye yoğun teknoloji şeklinde yaklaşmış olması teknolojik değişim sürecine girişi geciktirmede önemli bir etken olmuştur. Sanayileşme istihdamı kısıtlayan bir etmen olarak düşünülmüştür.

Türkiye açısından en uygun üretim teknolojisi belirlenirken, ülkenin konut ihtiyacı,, konut maliyetleri, yerli kaynak kullanımı,istihdam gözönünde bulundurulmalıdır. Konut üretiminde küçük konut üreterek aynı kaynaklarla daha fazla konut üretimi sağlanabilecektir. Türkiye’de konut sorununu çözme de kendi evini yapana yardım modelinden yararlanılabilecektir

Arsa spekülasyonu ve gecekondulaşma, ekonomik kalkınmayı engellemekte, gelir bölüşümündü adaletsizlik yaratmakta, kamunun yapacağı ekonomik yatırımları etkilemekte, konut sorununu sürekli hale getirmekte ve milli servetin israfına neden olmaktadır. Gecekondulaşma yapmak sağlıklı bir çözüm olmadığı gibi gecekondulaşma yıkmakta sağlıklı bir çözüm değildir. Arsa spekülasyonu ve gecekondulaşma sorunun toplumsal ve ekonomik kökenine inmekle çözülebilir. Sorunun çözümünde arazinin kamuya kazanımı,etkin bir vergi politikası, kamusal arsa üretimi gibi önlemlerden yararlanılabilir.

Kentlerde arsa üretiminin talebi karşılayamaması ve bu alandaki rantların yüksekliği ve yasa dışı yollardan elde edilmesi, kayıtdışı sektörü beslemektedir. Bunun bir sonucu olarak kayıtdışı ekonominin en yaygın olduğu sektörlerden biri de konut sektörü olmaktadır. Konut sektöründe kayıtdışı ekonomi sorununu çözmek için ülke düzeyinde dengeli bir yerleşim düzenine geçilmeli, organize sanayii bölgelerinin sayısı artırılmalı ve bölgesel kalkınma planlarına ağırlık verilmelidir. Kayıtdışı sektörün kayıt altına alınmasında rant gelirlerinin vergilendirilmesi gerekmektedir.

Türkiye’de kiralık konut stoku ne kamu eliyle ne de toplu biçimde üretilmiştir. Konut stokunun büyük kısmının yap-satçı yöntemle üretilmesi hem konut fiyatlarının hem de kiralara hızla yükselmesine neden olmaktadır. Dar gelirli ailelerin kira giderleri , maaş ve ücretlerin % 50’sine kadar yükselmektedir. Kira

sorununu çözümede, hanehalkı oranlarını düşürmek, kira denetimine başvurmak, kiralari serbest bırakmak.kiracılığı desteklemek,konut arzını artırmak için üretimi özendirme, kiracı gettoları oluşturmak gibi önlemlerden yararlanılmaktadır.

Sorunun temelinde ekonomik ve sosyal sorunlar yatmaktadır. Konut sorununun çözümü için kısa vadeli programlar yerine uzun vadeli politikalar üretilip uygulanmalıdır.



KAYNAKÇA

- ACAR Erhan, **“Kapitalistleşme Sürecinde Toplu Konut”**, Mimarlık 78/3, Yıl 16, Sayı 156.
- ACAR Erhan, Mehmet Adam, **“Kapitalistleşme Sürecinde Gecekondu”**, Mimarlık 78/3, Yıl 16, Sayı 156.
- ADAM Mehmet, **“Toplu Konut Sanayi ve Az Gelişmişlik”**, Mimarlık, 78/3, Yıl 16, Sayı 156.
- ADAM Mehmet, İlhan Tekeli, Özcan Altaban, **“Türkiye’de Arsa ve Konut Sorununa Eleştirel Bir Yaklaşım”** Mimarlık 78/1, Yıl 16, Sayı 154, s. 40-43.
- AKAL Zuhâl, Nilgün Eke, Serap Aksoy, **Türk İnşaat ve Konut Sektörünün Güncel Sorunları**, Milli Prodüktivite Merkezi Yayınları: 292, Ankara, 1983.
- AKALIN Güneri, **Kamu Ekonomisi**, A.Ü. SBF Yayın No: 554, 2. Baskı, Ankara 1986.
- AKBANK, **Cumhuriyet Dönemi Türkiye Ekonomisi, 1923-1978**, İstanbul, 1979.
- AKÇAY Belgin, **“İngiltere’de Konut Finansmanı”** HDT Dergisi, Mart 1993.
- _____, **“70 Yıllık Süreçte Konut”** Hazine ve Dış Ticaret Dergisi, Cumhuriyetin 70. yılı Özel Sayısı.
- _____, **“Avrupa Birliğinin Konut Finansmanı Alanındaki Faaliyetleri”** İktisat İşletme ve Finans Yıl:11, Sayı:124, Temmuz 1996.
- _____, **“Gayrimenkullerde Vergileme Sorunu”** İktisat İşletme Finans, Yıl 12, Sayı 130, Ocak 1997.
- _____, **“Konut Finansman Sistemleri ve Türkiye’deki Uygulamaların Değerlendirilmesi”**, Banka ve Ekonomik Yorumlar, Yıl 30, Sayı 12, Aralık 1993.
- _____, **Konut Finansmanı ve Türkiye’deki Uygulamalar**, (Yayınlanmamış Doktora Tezi), Ankara 1992.
- AKSOY Ahmet, **“İnşaat Sektörünün Ekonomideki Yeri ve Önemi”**, G.Ü. İİBF Dergisi, Sayı 2, Cilt 9, Ankara, 1993.
- AKTAN Coşkun Can, **‘Bütçe Dışı Fonlar’**, Banka ve Ekonomik Yorumlar, Ekim 1986.
- AKTÜRE Teoman, **“Konutta Maliyet-Ödeme Gücü İlişkisi”**, KONUT’81 Kent-Koop Yayını: 20 Ankara, 1982.
- ALP Ali, **İpotek Kredileri ve İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet Yolu İle Türk Konut Finansman Çözümünde Bir Model Önerisi**, SPK Yayın No: 51, Ankara, 1996.

- ALTABAN Özcan, **“Büyük Kentler Dışında Toplu Yerleşme Girişimleri ve Planlama Sorunları”**, Mimarlık, 78/3, Yıl 16, Sayı 156.
- ALTAY Asuman, **“Rant ve Rant Kollama Faaliyeti”** Banka ve Ekonomik Yorumlar, Yıl 31, Sayı 3, Mart 1994.
- ALTUĞ Fevzi, **Kent Ekonomisinin İlkeleri**, Uludağ Üniversitesi Basımevi, Bursa , 1989.
- ALTUĞ Osman, **Kayıtdışı Ekonomi**, İstanbul , Cem Ofset, 1994.
- _____, **“Kayıtdışı Ekonomi-Vergiye Karşı Başkaldırı”**, Görüş, Mart 1994.
- _____, **Kayıtdışı Ekonomi ve İstihdam Paneli**, Özçelik-İş Sendikası Yayını No: 8, 7 Eylül 1994, İstanbul.
- ALİZ Muhittin, **“Belçika’da Toplu Konut Sorununa Yaklaşım”** Türk İdare Dergisi, Yıl 64, Sayı 395, Haziran 1992.
- AREN Sadun, **İstihdam, Para ve İktisadi Politika**, Savaş Yayınları, 10. Baskı, Ankara 1992.
- ARIN Tülay, **“Konut Sorunu ve Devlet Müdahalesi: Devlet Müdahaleleriyle İlgili Genel Bir Değerlendirme”**, C. O. Tütengil’e Armağan, İ.Ü. İktisat Fakültesi Yayınları, İstanbul, 1982.
- ASO, **Asomedy**, Ankara Sanayi Odası Aylık Yayın Organı, Şubat 1995.
- BAŞKAYA Fikret, **Az Gelişmişliğin Sürekliliği**, İmge Kitabevi, 3. Baskı, Ankara, 1994, s. 50-51; Erol Manisalı, **Gelişme ekonomisi**, Ar Yayın Dağıtım, 3. Baskı, İstanbul, 1982.
- BERKMAN Gülden, Osman Sevim, **Kooperatif Araştırması**, Konut Araştırma Merkezi, ODTÜ 1993, Ankara.
- BLOCK Alexander, **Mesken İhtiyacının Tahmini**, Sevinç Matbaası, Ankara 1961. (Çeviren: Ruşen Keleş).
- BORATAV Korkut, Hasan Ersel, Yakup Kepenek, **“5. Beş Yıllık Kalkınma Planı İçin Konut Sektörü ve Politikalar Üzerine Bir Model Önerisi”**, Konut 83, Kent-Kop Yayını.
- BOZOVIÇ Bogdan, **“Yugoslavya’da Konut Sorununun Gelişimine Bir Bakış”** Mimarlık 1978/1, Yıl 16, Sayı 154.
- BULCA Aydan, **“Toplu Konut Üretiminde Yerel Yönetim Öncülüğü”**, Mimarlık 78/3, Yıl 16, Sayı 156.
- BULUTOĞLU Kenan, **Kamu Ekonomisine Giriş-Devletin Ekonomik Bir Kuramı**, Filiz kitabevi, İstanbul, 1988.
- CANSEVER Turgut, **Ev ve Şehir**, İnsan Yayını, İstanbul, 1994.
- _____, **HABİTAT II Konferansı İçin Şehir ve Konut Üzerine Düşünceler**, HAK-İŞ Araştırma Dizisi, Ankara, 1995.

- _____, **Şehir ve Mimari**, Ağaç Yayıncılık, İstanbul, 1992.
- ÇELİK Aliye Pekin, “**20’lerde Toplu Konut Hareketlerine Bir Bakış**”, Mimarlık 78/3, Yıl 16, Sayı 156.
- CLARKE Simon, Norman Ginsburg, “**Konutun Ekonomi Politikası 2**” (Çeviren Haldun Ertekin), Mimarlık 79/3, Yıl 17, Sayı 161.
- _____, “**Konutun Ekonomi Politikası 1**” (Çeviren Haldun Ertekin), Mimarlık 79/3, Yıl 17, Sayı 160.
- COŞKUN Gülay, **Devlet Bütçesi Türk Bütçe Sistemi**, 4. baskı, Turhan Kitabevi, Ankara, 1994.
- DEMİR Osman, **Ekonomide Devlet**, Sivas 1996.
- DERDİYOK Türkmen, “**Türkiye’nin Kayıtdışı Ekonomisinin Tahmini**”, TOBB İktisat Dergisi, Ekim 1990.
- DIULIO Eu gene A., **Makro Ekonomi**, Schaum’s Outline Series, (Çeviren: Ahmet Gökdere), 3. Baskı, İstanbul, 1988.
- DOĞAN Yahya, **Kamu İktisadi Teşebbüsleri ve Özelleştirme**, Doğruluk Matbası, İzmir, 1993.
- DPT , **I. BYKP**, DPT Yayını, Ankara, 1963.
- DPT , **TBMM Konut Sorunu Konusunda Araştırma Komisyonu Başkanlığı İçin Hazırlanan “Konut Sorununa Çözüm Konusunda Geçmişte ve Günümüzde Yapılan Çalışmalar ve İleriye Dönük Proje Çalışmaları” Hakkında Not**, DPT Yayını, Ocak 91.
- DPT, **Alternatif Konut Finansman Sistemleri**, Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Ankara 1989.
- DPT, **II. BYKP**, DPT Yayını, Ankara, 1967.
- DPT, **III. BYKP**, DPT Yayını, Ankara, 1973.
- DPT, **IV. BYKP**, DPT Yayını, Ankara, 1979.
- DPT, **Konut**, VII. BYKP Özel İhtisas Komisyonu Raporu, DPT Yayını, Ankara, 1996.
- DPT, **Temel Ekonomik Göstergeler**, Haziran 1996.
- DPT, **Sosyal ve Ekonomik Göstergeler (1950-1997)**, Ankara, 1997.
- DPT, **V. BYKP**, DPT Yayını, Ankara, 1985
- DPT, **VI. BYKP Öncesinde Gelişmeler, 1984-1988**, DPT Yayın No: 2190.
- DPT, **VI. BYKP**, DPT Yayını, Ankara, 1989.
- DPT, **VII. BYKP**, DPT Yayını, Ankara, 1995
- DPT, **Yerleşme ve Şehirleşme**, VII. BYKP Özel İhtisas Komisyon Raporu, Ankara, 1995.

- DUYGAN S., “Konut Bankacılığında 50 Yıl” T. Emlak Kredi Bankası 50 Yıl Konferansları.1976. Ankara.
- DİE, **Türkiye İstatistik Yıllığı**, 1995.
- DİE, **İstatistiklerle Türkiye**, 1995.
- DİNLER Zeynel, **Bölgesel İktisat**, Ekin kitabevi, 4. Baskı , Bursa, 1994.
- _____, **Mikro Ekonomi**, Ekin kitabevi, Bursa, 1994.
- DORNBUSCH R., Fischer S.,**Macro Economic**, Eth ed. İrnational edution Literatur, 1994.
- EDİZDOĞAN Nihat, **Kamu Bütçesi**, 3. Baskı, Ekin Kitabevi, Bursa, 1995.
- EGE Yavuz, **Türkiye’de Konut sektörünün Finansmanı**, DPT Yayını, Ankara, 1993.
- ELSON Özen, “**Türkiye’de Konut Sorunu ve Devletin Lojman Politikası**”, Maliye Tetkik Kurulu Araştırmaları, Yayın No: 1978/197, Cilt 2.
- ERGİNAY Akif, **Kamu Maliyesi**, 15. Baskı, savaş Yayınları, Ankara, 1994.
- EROL Ahmet, “**Kentleşme, Konut Sorunu ve Konut Mevzuatı II**”, Maliye Yazıları , Eylül-Aralık 1988, Sayı. 14-15.
- ERONAT İlhan, **Türkiye’ de Konut Sorunu ve Politikası**, Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayını No: 111, Ankara, 1977.
- ESEN Adem,Hüdaverdi Bircan, Fehim Bakırcı, **Sivas Merkez İlçe Konut İhtiyacı Araştırması**, Sivas 1995.
- FRIEDMAN, Lee. S. **Micro Economic Policy Analysis** Mc Graw Hill, Pupliching Company Newyork 1984.
- GERAY Cevat, “**Kentsel Türkiye’de ve Ankara’da Konut İstemi, Gelir Düzeyi ve Tüketim Giderleri**”, A.Ü. SBF Yayını No: 528, Prof. Fehmi Yavuz’a Armağan.
- _____, “**Konut Gereksinmesi ve Karşılanması**”, Amme İdaresi Dergisi, Cilt 14, Sayı 2, Haziran 1981.
- _____, “**Konut ve Arsa Üretiminde Belediyeler**”, İller ve Belediyeler Dergisi, Yıl 47, Sayı 547, Mayıs 1991.
- _____, “**Konutta Kooperatif ve Belediye İşbirliği**”, Çağdaş Yerel Yönetimler , Cilt 13, Sayı 1, Ocak 94.
- _____, “**Kooperatifçiliğin Dünyada ve Türkiye’deki Nicel Gelişimi**”, A.Ü. SBF Dergisi, Cilt 47, Sayı 12, Ocak-Haziran 1992.
- _____, **Toplu Konut Uygulamaları ve Son Yönetmelik Değişikliği**, Mülkiyeliler Birliği Dergisi, Sayı 109, Temmuz 1989.
- _____, “**Toplu Konut Yasası ve Uygulama**” Mülkiyeliler Birliği Dergisi, Sayı 76, Ekim 1984.
- _____, “**Türkiye’de Küçük Konut Üretimine Yönelmeliyiz**” A.Ü. SBF Dergisi, Cilt 46, Sayı 3-4, Haziran-Aralık 1991.

- GERAY Cevat, Ruşen Keleş, Fehmi Yavuz ve Can Hamamcı, “**Şehircilik**”, Cumhuriyet Dönemi Ansiklopedisi, 9. Cilt, İletişim yayınları, 1983.
- GÖRMEZ Kemal, “**Türkiye’de Köyden Şehre Göç ve Şehir Yapısında Ortaya Çıkan Bazı Değişmeler**”, G.Ü. İİBF Dergisi, Cilt 17, Sayı 1-2, Ankara 1991.
- GÜREL Nalan. “**Türkiye’de İşsizliğin yapısal Analiz**”, Banka ve Ekonomik Yorumlar, Yıl 32. Sayı 3, Mart 1995, s. 47-48;
- GÜREL Seyfettin, “**1994 Yılı Sonbaharında Türk Ekonomisinin Görünümü ve Ekonomik Bunalımdan Çıkış Yolları**”, Banka ve Ekonomik Yorumlar, Yıl 31, Sayı 12 Aralık 1994.
- HABİTAT Ulusal Rapor ve Eylem Planı, Haziran 1996.
- HALL David. “**Gecekondu Alanlarının İyileştirilmesinde Kooperatiflerin Rolü**”, Konut ve Kent İşletmeciliği Semineri , Ankara, 13-16 Eylül 1987.
- HAMAMCI Can, “**Yerleşme ve Çevre Sorunları**”, (Yayını Hazırlayan: Çelik Arioba, Cem Alpar), Türkiye Ekonomisi Sektörel Gelişmeler, Türkiye Ekonomi Kurumu , Ankara, 1992.
- HAMURKAROĞLU Mehmet, “**Yapı Malzemeleri Sektörü**”, Ankara Ticaret Odası Yayını, Sayı 27. Temmuz/Ağustos 1989, Ankara.
- HIRSMAN A.O., **The Strategy of Economic Devolepment**, New Hoven, 1966. (Aktaran: Gülten Kazgan. **İktisadi Düşünce veya Politik İktisadın Evrimi**, Remzi Kitabevi, 6. Basım, İstanbul, 1993.)
- HİÇ Süreyya, **Türkiye Ekonomisi**, 2. Cilt, Menteş Kitabevi, İstanbul, 1990.
- İLKIN Akın, **Kalkınma ve Sanayi Ekonomisi**, İstanbul Üniversitesi Yayın No: 3487, İstanbul. 1988.
- İNANKUL Şule. **Gecekondu Olgusunda Dönüşüm**, VII. BYKP Hazırlık Çalışmaları, Ankara. 1993.
- İSO, **İstanbul Sanayi Odası**, Sayı 362, Mayıs 1996.
- İSPİR Eyüp G., **Şehirleşme ve Meseleleri**, Gazi Büro Yayınları, 2. baskı, Ankara, 1991.
- İŞGÜDEN Tamer, “**Gelişme Kuramları**”, Gelişme İktisadı, Kuram-Eleştiri-Yorum, (Editör: Tamer İşgüden, Fuat Ercan, Mehmet Türkay), Beta Yayınları, İstanbul 1995.
- İTO, **Ekonomik Rapor**, İstanbul Ticaret Odası Yayın No: 1996/3.
- KARAYALÇIN Murat, “**Türkiye İçin 21. Yüzyıla Doğru Yeni Kentsel Yapılaşma**” Konut ve Kent İşletmeciliği, 1987 Dünya Konut Yılı Dolayısıyla Kent-Koop/ ICA İşbirliği ile Düzenlenen Seminer Bildirileri, 13-16 Eylül 1987. Ankara.
- KARTAL Kemal, “**Kent Toprağında Özel Mülkiyet Hakkının Doğurduğu Sorunlar**” Amme İdaresi Dergisi Cilt 10, Sayı 2 Haziran 1977.
- KAVRAKOĞLU İbrahim. “**Konut Sorunu ve Çözümü İçin Öneriler**”, İSO, İstanbul 1983.

- KAYNAK Muhteşem, **Ekonomik Kalkınma**, Aşama Matbaacılık, Ankara, 1990.
- KELEŞ Ruşen, “**Nüfus, Kentleşme, Konut ve Konut Kooperatifleri**”, KONUT 81, ANKARA, 1981.
- _____, “**I. ve II. BYKP’da Konut Politikası**”, A.Ü. SBF Dergisi , Cilt 23, 1968, No: 3.
- _____, “**Dar Gelirli Kentliler İçin Bir Konut Edindirme Yöntemi : Evini yapana Yardım**”, A.Ü. SBF Dergisi, Cilt 43, Ocak-Haziran 1988, No: 1-2.
- _____, “**Konut Politikalarımız**”, A.Ü. SBF Dergisi, Cilt 44, No: 1-2, Ocak-Haziran 1989.
- _____, “**Toplu Konut Yasası ve Getirdikleri**”, Fadıl H. Sur’a Armağan.
- _____, **100 Soruda Türkiye’de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu**, Gerçek Yayınevi 3. baskı , İstanbul, 1983.
- _____, **Kentleşme Politikası**, İmge Kitabevi, 2. baskı, Ankara 1993.
- KEPENEK Yakup, Nurhan Yertürk, **Türkiye Ekonomisi**, Remzi Kitabevi, 6. Baskı, İstanbul, 1994.
- KORUM Uğur, “**1980 ve 1981 Yıllarında Konut Piyasası**”, KONUT’ 81, Kent-Koop Yayınları No: 20, Ankara, 1982.
- KURTULUŞ Hatice, “**Kentsel Gelişme Teorileri ve Türkiye’de Kentsel Gelişme**”, İktisadi Gelişme Kuram Eleştiri Yorum, (Editör: T. İşgüden, F. Ercan, M. Türkay), Beta Yayınları, İstanbul 1995.
- KÜÇÜKBAKIRCI Erol, “**Koperatif ve Taşeronlar**”, (Panel) Yeni İpek Yolu, Konya Ticaret Odası Dergisi, Yıl 10, Sayı 110, Nisan 1997.
- LINDSTRÖM Olle, “**Konut Stokunun Yönetilmesi ve İyileştirilmesiyle İlgili Çağdaş Sorunlar ve Çözüm Önerileri**”, Konut ve Kent İşletmeciliği Semineri, Ankara, 13-16 Eylül 1987.
- LIPSEY Richard G., Peter O. Steiner, Douglas D. Purvis, **İktisat**, Cilt 1, (Çeviren: Ömer F. Batrel) Bilim Teknik Yayınevi, İstanbul, Tarihsiz.
- MAVİTUNCALILAR Sezer, “**Kentleşme ve Şehirlerde Kayıtdışı Ekonomi**”, Türkiye Tekstil Sanayi İşverenleri Sendikası, Sayı 201, Temmuz 1996.
- MERİÇ Osman, “**Belediyeler Toplu Konut İçin Arazi ve Arsa Kamulaştırmaya Yetkilidirler**”, Türk İdare Dergisi, Yıl 58, Sayı 372, Eylül 1986.
- OCAK B. Safa, “**Türk Sanayii ve Özel Sektör Rekabet Olanaklarına Genel Bakış**”, İMKB Dergisi, Yıl 1, Sayı 1, Ocak -Şubat- Mart 1997.
- OKAN Aktan, “**Toplu Konut Üretiminde Araştırma Yaklaşımı**”, Mimarlık 78/3, Yıl 16, Sayı 156.
- ÖNCEL Mualla, Ahmet Kumrulu, Nami Çağan, **Vergi Hukuku**, 2. Baskı, Savaş Yayınları, Ankara, 1993.

- ORHAN Z Osman, **Başlıca Enflasyon Teorileri ve İstikrar Politikaları**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1995.
- OYAN Oğuz, **“Kentsel Rantların Vergilendirilmesi”** Mülkiyeliler Birliği, Sayı 145, Cilt 16, Temmuz 1992.
- OYAN Oğuz, Ali Rıza Aydın, **İstikrar Programından Fon Ekonomisine**, Teori Yayıncılık, Ankara, 1987.
- ÖZ Ethem, **Türkiye’de Konut Sektörü ve Sorunları**, T. İş Bankası Yayınları, Ankara 1983.
- ÖZEL Salih, **‘Fonların Denetimi’**, Çözüm Dergisi, Ağustos, 1986.
- ÖZKAPLAN Nurcan, **“Kentlerde İşsizlik”**, G.Ü. İİBF Dergisi, Cilt 8, Sayı 2, Ankara, 1992.
- ÖZSOYLU Ahmet Fazıl, **“Kayıtdışı Ekonominin Etkileri”** Forum, Şubat 1994.
- ÖZÜEKREN A. Şule, **Konut Üretiminin Gerçekleştirme / Geliştirme Aşamasında Kendine Yardım örgütlenmesi Yaklaşım Biçiminin Belirlenmesi İçin Bir Model**, (Yayınlanmamış Doktora Tezi), İTÜ Mimarlık Fak. İstanbul 1982.
- PARASIZ İlker, **Kriz Ekonomisi Hiper Enflasyon ve Yüksek Enflasyonla Mücadelede Ünlü İstikrar Politikaları ve 5 Nisan 1994 Kararları**, Ezgi Kitabevi, Bursa, 1995.
- _____, **Makro Ekonomi Teori ve Politika**, Ezgi Kitabevi Yayınları, 5. Baskı, Bursa, 1993.
- PEYNİRCİOĞLU Nevin **“Konut Sorununun Çözümünde Uygulanan Finansman Modelleri”** DPT Yayını, Ankara, 1988.
- PIAR GALLUP, **Marketing Research Co. Consumer Attitude Survey on Housing Finance**, İstanbul, 1991.
- ROSTOW R. W., **İktisadi Gelişmenin Merhaleleri**, (Çeviren. Erol Güngör), Kalem Yayıncılık, 2. baskı, İstanbul, 1980.
- SABAĞ, 16 Haziran 1996, s. 8.
- SAĞLAM Dündar, **“Rant Arayışı Kuramı”**, Banka ve Ekonomik Yorumlar, Yıl 30, Sayı 6, Haziran 1993.
- SALVATORE Dominick, Eugene A. Diuliuo, **İktisat, İlkeler ve Kavramlar**, Schaum’s Outline Series, (Yayını Hazırlayan: Cem Alpar), 5. Bası, İstanbul 1988.
- SAVAŞ Vural, **Kalkınma Ekonomisi**, Beta Yayınları, İstanbul, 1986.
- _____, **Politik İktisat**, Beta Yayınları, 2. Bası, İstanbul, 1994.
- SEYİDOĞLU Halil, **Ekonomik Terimler Ansiklopedik Sözlük**, Güzem Yayınları, Ankara, 1992.

- SÖNMEZ Bilgen **“Konut Sorunu ve Yeni Yerleşmeler”**, Mimarlık 79/3 yıl 17, Sayı 160.
- SPK, **Yıllık Rapor**, 1994.
- ŞAHİN Hüseyin, **İktisata Giriş**, Uludağ Üniversitesi Basımevi, 2. Baskı, Bursa, 1992.
- ŞAHİN Halim, **Gayrimenkul Sertifikaları Ne İşe Yarar**, Ekonomik Trend, 22 Eylül 1996.
- ŞENKAL Abdulkadir, **“Türkiye’de Gelir Dağılımının Sosyal Yapı Üzerindeki Etkileri”**, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi) İstanbul, 1995.
- ŞENYAPILI Önder, **“Konuta İlişkin Örgütsel Yapı Üstüne”**, TBMMOB Konut Kurultayı’na Bildiri 1974.
- ŞİŞMANTÜRK Kurtuluş, **“Kırsal Alanda Yerleşim Düzeni ve Konut Sorunu”**, Türk İdare Dergisi, Yıl 46, Sayı 353, Mart-Nisan 1975.
- TABAKOĞLU Ahmet, **Türk İktisat Tarihi**, Dergah Yayını, İstanbul, 1994.
- TEKELİ İlhan, **“Kapitalistleşme süreci İçerisinde Türkiye’nin Konut üretimine Bir Bakış”**, Mimarlık 78/1, Yıl 16, Sayı 154.
- _____, **“Türkiye’de Konut Sunumunun Davranışsal Nitelikleri ve Konut Kesiminde Bunalım”**, KONUT’ 81 Kent-Koop Yayını No: 20, Ankara 1982.
- _____, **“Yetmiş Yıl İçinde Türkiye’nin Sorunlarına Nasıl Çözüm Arandı”**, Konut Araştırmaları 1993 Sempozyumu, 1-2 Temmuz 1993.
- _____, **Türkiye’de Yaşamda ve Yazımda Konut Sorununun Gelişimi**, Konut Araştırma Merkezi, ODTÜ 1993, Ankara.
- TEKELİ İlhan, Yiğit Gülöksüz, **“Kentleşme”**, Cumhuriyet Dönemi Türkiye Ansiklopedisi, 5. Cilt, İletişim Yayınları, İstanbul 1983.
- TEKER Murat Bahadır, **Sermaye Piyasası Araçları Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı ve Yatırımı**, SPK Yayını No: 43, Ankara, 1996.
- TEYMUR Emel, Necdet Teymur, **“Konut Sorununun Kavranması Sorunu”** Mimarlık 78/3, Yıl 16, Sayı 156.
- TSENAVA Blegavesto **“Bulgaristan’da Konut Yapımı”** Mimarlık 1978/4 Yıl 16, Sayı 157.
- TUNÇ Havva, **“Türkiye’nin Demografik Yapısı ve Sorunları”**, Banka ve Ekonomik Yorumlar, Yıl 31, Sayı 7, Temmuz 1994.
- TURHAN Salih, **Vergi Teorisi ve Politikası**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993.
- TÜBİTAK, **Bilim ve Teknik**, TÜBİTAK Yayını, Sayı 339, Şubat 1996.
- TÜGEN Kamil, **“5 Nisan 1994 Tarihli Ekonomik Önlemler Uygulama Planı ve Uygulama Sonuçları Üzerine Bir Değerlendirme”**, Banka ve Ekonomik Yorumlar, Yıl 31, Sayı 10, Ekim 1994.

- TÜREL Ali, **Toplu Konut Fonu Uygulamalarının Konut Sektörü Üzerindeki Etkileri ve Yeni Politika Seçenekleri**, Konut Üreticileri Araştırması, ODTÜ, Konut Araştırmaları Merkezi, Ankara 1993.
- TÜRK İsmail, **Kamu Maliyesi**, Turhan Kitabevi, Ankara 1992.
- TÜRKAY Mehmet, **“Gelişme İktisadının Gelişmesi”**, Gelişme İktisadı, Kuram-Eleştiri-Yorum, Beta Yayınları, İstanbul, 1995.
- TÜRKİYE Emlak Kredi Bankası, **Otuzbeşinci Hesap Yılı**, 1980.
- ULUATAM Özhan, **Makro İktisat**, Savaş Yayınları, 8. baskı, Ankara, 1995.
- ÜLGENER Sabri, **Milli Gelir, İstihdam ve İktisadi Büyüme**, Der Yayınları, 7. baskı, İstanbul, 1991.
- ÜLKEN Yüksel, **Fiyat Teorisi**, Cilt 2, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993.
- VİNCENT A., **Le Conjoncture, Carrefour Des Disciples Economiques, Revue d'Economic Politique**, 1949, (Aktaran. Cafer Unay, Ekonomik Konjonktür, Ekin Kitabevi yayınları, Bursa 1996.)
- YAVUZ Fehmi, **“Ankara ve Şehirciliğimiz”**, Mimarlık 1966, Sayı 11.
- YAZICIOĞLU Özen, **Bina Yapımında Endüstrileşme ve Türkiye Açısından İrdelenmesi**, TÜBİTAK Yayın No: 51, Ankara, 1981.
- YENER Samira, Alper İstiklal, **Gecekondu Araştırması**, DPT Yayını, Ankara 1991.
- YENİ YÜZYIL, **“Bütçeye Arazi Satışı İle Destek”**, 6 Mayıs 1997.
- YERASİMOS Stafenos, **Az gelişmişlik Sürecinde Türkiye**, (Çeviren, Babür Kuzucu) 3. Cilt, İstanbul, 1986.
- YÜLEK Murat A., **“Konut Yatırımlarında Artış Dikkat Çekiyor”**, Yeni Yüzyıl, 13.10.1995.