

T.C.
KADİR HAS ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
SERMAYE PİYASALARI VE BORSA ANABİLİM DALI

**TÜRKİYE'DE KONUT SEKTÖRÜNÜN YAPISI VE
GELİŞİMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER
TOKİ UYGULAMALARI ÖRNEĞİ**

Yüksek Lisans Tezi

YÜKSEL OKŞAK

Danışman: DR. FEYZULLAH YETGİN

İstanbul, 2011

GENEL BİLGİLER

İsim ve Soyadı	: Yüksel Okşak
Anabilim Dalı	: Graduate Institute of the Social Science and Humanities
Programı	: Sermaye Piyasaları ve Borsa
Tez Danışmanı	: Dr. Feyzullah Yetgin
Tez Türü ve Tarihi	: Yüksek Lisans - Ocak 2011
Anahtar Kelimeler	: Konut Sektörü, Konut Kredisi, TOKİ

ÖZET

Yaşanan küresel krizin atlatılmasıyla birlikte canlanan konut sektörü; diğer sektörlerde de ciddi katkılar sağlaması nedeniyle kritik bir önem arz etmektedir. İnsanın en temel ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacının, her gelir düzeyindeki insanlar için karşılanabilmesi; ulaşılabilir konut sağlamakla mümkündür. Konut piyasasının daha iyi işlemesi adına önerilerde bulunabilmek için sektörün bir bütün olarak ele alınıp irdelenmesi resmi daha yukarıdan görebilmemizi sağlar. Bu çalışmanın amacı Türkiye’de giderek önemi artan barınma sorununu ve konut sektörünü reel cephesi ile bütüncül bir bakışla ele alıp inceleyerek daha iyi kavranmasına yardımcı olmak, uygulanmış ve uygulanmakta olan yaklaşım ve politikaları bulgular ışığında gözden geçirmektir.

Bu çerçevede hazırlanan çalışmanın neticesinde; ülkemizde bugünkü yapı itibariyle barınma ihtiyacının ucuz, kaliteli, planlı bir biçimde yasal yoldan karşılanamayacağı ve kentlerin gecekondu gibi yasa dışı yerleşimler tehlikesine açık olduğu anlaşılmaktadır. Çalışmanın sonucunda; kamunun ihtiyaca göre az miktarda uygun fiyatlı ev yaparak düşük gelirlilere satması yararlı olmakla birlikte uzun vadede erişilebilir konut temini için devletin siyasi, hukuki ve ekonomik istikrar eşliğinde konut üreticisi olmaktan çıkıp konut finansmanı cephesinde yer alması gerektiği ortadadır. Bu itibarla ülkemizin sayılan darboğazlara çözüm getirecek detaylı bir konut stratejisine ihtiyacı vardır.

GENERAL KNOWLEDGE

Name and Surname : Yüksel Okşak
Field : Graduate Ins. of the Social Science and Humanities
Programme : Capital Markets and the Stock Market
Supervisor : Dr. Feyzullah Yetgin
Degree Awarded and Date : Master - January 2011
Keywords : Housing Sector, Housing Loan, TOKİ

ABSTRACT

The housing sector that came to life with overcoming the global crisis, has a critical role as it contributes to the other sectors. Supplying the sheltering need, which is one of the basic needs of human-being, for people who have different income levels, would be possible by supplying reachable residence. Handling and examining the sector as a whole in order to make suggestions on behalf of residence market's making a good progress will provide that we can see the whole picture from a higher point. The aim of this study is to examine with a totaliterian look and help better understanding of the sheltering problem and residence sector with its real aspect, and in the light of discoveries revise the approaches and policies which are implemented and are still being implemented.

As a consequence of this study's sense, it is understood that in respect of today's structure in our country, sheltering need can not be supplied yasally in a cheap, of good quality and planned way and cities are open to the ilyasal residence danger. At the end of the study, it is beneficial for the public to build cheap houses in a limited number and sell them to the people whose income levels are low; besides, for the long-term reachable residence assurance, government should be at the residence financing side, instead of being a residence producer with political, yasal and economical stability.

Our country needs, as well, a detailed Residence Strategy that will solve out the bottlenecks mentioned.

ÖNSÖZ

Bu tez çalışmasında, üslubu ve yaklaşımlarıyla konut sektörüne ilgi duymamı sağlayan tez danışmanım, değerli hocam Sayın Dr. Feyzullah Yetgin'e, fikir ve önerileriyle çalışmanın şekillenmesine önemli katkılar sağlayan Sayın Dr. Ermukan Şengezer'e, tespitleri ile eksiklerimi azaltmama destek olan Sayın Doç. Dr. Mustafa Kurt'a, Yrd. Doç. Dr. Ali Tekinşen'e, çalışmayı tamamlayabilmem için desteğini hiç esirgemeyen İnegöl Ticaret ve Sanayi Odası Yönetimine ve nihayet çalışmanın ortaya çıkmasında büyük özverileri bulunan aileme teşekkürü bir borç bilirim.

İstanbul, 2011

Yüksel OKŞAK

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖZET	I
ABSTRACT.....	II
ÖNSÖZ	III
TABLO LİSTESİ.....	VII
ŞEKİL LİSTESİ.....	VIII
KISALTMALAR	IX
GİRİŞ.....	1
1. KENTLEŞME VE KONUT SEKTÖRÜNÜN EKONOMİK GÖRÜNÜMÜ.....	3
1.1. Dünyada Konut Sektörünün Görünümü	3
1.1.1. Konut Sektörünün Ekonomiye Etkileri	3
1.2.2. Kentleşen Dünya.....	7
1.2.3. Kentleşmeyi Etkileyen Faktörler	10
1.2.3.1. Dünya ekonomisinin yapısı	10
1.2.3.2. Küreselleşme.....	11
1.2.3.3. Küreselleşmenin Etkileri	11
1.2.4. Kentleşmenin Yarattığı Sorunlar.....	13
1.2.4.1. Konut Gereksinimi.....	13
1.2.4.1.1. Konut Olgusunun Özellikleri	14
1.2.4.1.2. Konut Hakkı	16
1.2.4.2. Gecekondu Sorunu.....	17
1.2.4.3. Sürdürülebilirlik.....	19
1.2.4.4. Kentler ve Çevre	22
2. KONUT SEKTÖRÜNÜN YAPISI.....	24
2.1. Giriş.....	24
2.2. Talep.....	24
2.2.1. Gelir ve Fiyatın etkileri	25
2.2.2. Demografik Faktörlerin Etkileri	28
2.2.2.1. Nüfus.....	28
2.2.2.2. Kentleşme	29
2.2.2.3. Eğitim Düzeyi	30
2.2.3. Sosyal Talep Yatırım Amaçlı Talep;.....	30
2.3. Arz.....	31
2.3.1. Genel durum	31
2.3.2. Arsa	32

2.3.3. Mevzuat ve bürokratik işlemler	34
2.3.4. Altyapı	34
2.3.5. Konut Finansman Sistemi.....	36
2.3.6. Teknoloji.....	44
2.3.6.1. Karşılaştırma Tablosu	44
2.3.6.2. Teknoloji Tercihlerindeki Gelişmeler.....	45
2.3.7. Konut Kalitesi.....	46
2.3.8. Konut ve Çevre	48
2.3.9. Kamu Politika Farklılıkları	49
2.4. Arz Talep Karşılaşması ve Fiyat Oluşumu	51
2.5. Sistemin Çalışma Biçimi.....	56
2.5.1. İlişkiler Matrisi.....	56
2.5.2. Piyasanın iyi çalışmaması	58
2.5.3. Politik Kısıtlar ve Sorunlar	59
2.5.4. Politik uygulama örnekleri.....	60
2.6. Piyasanın İşler Hale Getirilmesi	63
2.7. Dünya Konut Sektörü Politikaları.....	67
2.7.1. Politika Hedefleri	67
2.7.2. Politika uygulamaları.....	68
2.7.2.1. Gerekçe	68
2.7.2.2. Optimal Kapsam	69
2.7.2.3. Uygulamalar ve Öneriler	71
3. TÜRKİYE’DE KONUT SEKTÖRÜNÜN YAPISI	74
3.1. Türkiye’de Konut Olgusu	74
3.2. Türkiye’de Kentleşme	75
3.3. Türkiye’nin Arz Yapısı	82
3.3.1. Genel Hedefler	82
3.3.2. Arzın analizi	83
3.3.2.1. Arsa ve altyapı	83
3.3.2.2. Planlama	84
3.3.2.4. Konut kalitesi.....	86
3.4. Türkiye’de Talep Yapısı	86
3.4.1. Genel Talep Düzeyi	86
3.4.2. Genel Talep Tahmini.....	87
3.4.3. Genel Talebin Yapısı	88
3.4.4. Konut Kalitesi.....	90
3.4.5. Analiz.....	92
3.5. Konut Finansmanı	92
3.5.1. Finansman Sistemi	92
3.5.2. Mortgage Sistemi.....	95

3.5.3. Türkiye'de Konut Ödenebilirliği	103
4. TOKİ UYGULAMALARI ÖRNEĞİ.....	108
4.1. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı.....	108
4.2. Uygulama Şeması	109
4.3. Kaliteli Konut Üretimi Projeleri	111
4.4. Kentsel Dönüşüm Projeleri.....	111
4.5. Afet Konutları	112
4.6. Toplumun Güçsüz Kesimleri İçin Sübvansiyonlu Konut Satışları.....	113
4.7. Arsa Üretimi	113
4.8. Planlama	114
4.9. Kooperatiflere Tahsisler	114
4.10. Diğer Uygulamalar	114
4.11. Altyapılı arsa.....	114
4.12. Kredi uygulamaları	114
4.13. Finansman.....	115
4.14. Değerlendirme ve Öneriler.....	119
SONUÇ	126
KAYNAKÇA.....	129

TABLO LİSTESİ

Sayfa No.

Tablo 1 Dünyada Gelire Bağlı Kentleşme Oranları (%)	8
Tablo 2 Dünya Kentleşme Oranları ve Projeksiyonlar	9
Tablo 3 Dünya Genelinde Kentsel Nüfus Artışı.....	9
Tablo 4 Etkili Bir Finans Sisteminin Öncelikleri ve Göstergeleri – ABD Tecrübesi Üzerinde Yansımalar	43
Tablo 5 Betonarme çelik ve ahşap sistemlerin karşılaştırılması.....	45
Tablo 6 Konut Arzını Etkileyen Etmenler.....	57
Tablo 7 Türkiye’de Kentleşme	76
Tablo 8 2030 Yılı Kırsal ve Kentsel Hane Halkı Dağılım Tahmini	87
Tablo 9 Türkiye’de Konut Sayımı Sonuçlarına Göre Hane Halkının Dağılımı	91

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa No.

Şekil 1. Dünya Kentleşme Oranı Zirvesi.....	36
Şekil 2. Mortgage Piyasalarının Derinliği.....	38
Şekil 3. Rayiç-Kent Değerlerinin Toplu Değerlendirmesi Grafiği.....	92
Şekil 4. 20 Yıl Vadeli 60.000 Dolarlık Konut Ödenebilirliği	106
Şekil 5. 20 Yıl Vadeli 30.000 Dolarlık Konut Ödenebilirliği	106
Şekil 6. Alt Gelir Grubuna Yönelik Toplu Konut Uygulama Şeması	110

KISALTMALAR

AB	: Avrupa Birliği
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
ABS	: Varlığa Dayalı Menkul Kıymetler
AR – GE	: Araştırma Geliştirme
AUS	: Otomasyon Sigorta Sistemi
CDO	: Teminatlı Borçlanma Aracı
CMBS	: Ticari İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet
DİE	: Devlet İstatistik Enstitüsü
DPT	: Devlet Planlama Teşkilatı
FED	: Amerika Birleşik Devletleri Merkez Bankası
FHA	: Federal Konut İdaresi
GSMH	: Gayri Safi Milli Hasıla
GSYİH	: Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
HSF	: Konut Finansman Sistemi
IMF	: Uluslararası Para Fonu
MBS	: İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler
OECD	: Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü
RMBS	: Ticari Olmayan İpoteğe Dayalı Menkul Kıymet
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
TAKBİS	: Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi
TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
TBS	: Vadeli Konut Kooperatifleri
TCMB	: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
TOKİ	: Başbakanlık Toplu Konut İdaresi
TÜBİTAK	: Türkiye Bilimsel ve Teknik Araştırmalar Kurumu
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
UN	: Birleşmiş Milletler (United Nations)

GİRİŞ

Ekonomik faaliyetin amacı insan gereksinmelerini karşılamaktır. İnsanların en temel gereksinmesi beslenme ikinci gereksinme ise barınmadır. Sayılan iki gereksinme insanoğlunun yaşamını devam ettirmesi ve sağlıklı olması için gereken ön şartlardır. Her vatandaşın asgari koşulları sağlayan konutta oturma hakkı 1948 de insan hakları beyannamesi, 1996'da Habitat ile Türkiye'de ise Anayasa tarafından güvence altına alınmıştır.

İnsanlar barınma gereksinmelerini karşılayabilmek için gelire sahip olmalıdırlar. Dünyada bir bütün olarak ülkeler arasında ve aynı ülke içindeki insanlar arasında gelir farklılıkları vardır. Gelir dağılımı dengeli değildir. Bunun sonucu olarak yeryüzünde yaşayan insanların büyük bir kısmı yeterli beslenme ve barınma olanağına sahip değildir. Ulusal ve uluslar arası kuruluşların bugüne kadar gösterdikleri iyi niyetli çabalar dünyada beslenme ve barınma sorununu çözmeye yeterli olmamıştır. Bu nedenle insanlığı çok yakından ilgilendiren gıda güvenliği ve barınma sorunu ulusal ve uluslar arası kuruluşların gündeminde çok önemli bir yer tutmaktadır.

Çalışmamızın amacı Türkiye'de giderek önemi artan barınma sorununu ve konut sektörünü reel cephesi ile bütüncül bir bakışla ele alıp analiz ederek daha iyi kavranmasına yardımcı olmak, uygulanmış ve uygulanmakta olan yaklaşım ve politikaları bulgular ışığında gözden geçirmektir.

Konut sektöründeki sorunların çözümlenmesi için önce piyasanın işleyiş biçiminin kavranması, daha sonra uzun erimli bir stratejinin içeriğinin belirlenmesi daha sonra bu stratejiye uygun ve tutarlı politikaların geliştirilip yürürlüğe konulması gerekmektedir. Bu amaçla; çalışmamızda konutun ekonomik ve sosyal yönlerinin analizi ve buna bağlı olarak konut talebi, arzı ve her iki etkenin birlikte oluşturduğu konut fiyatları, kiralar ile diğer faktörlerin değerlendirilmesi yöntem olarak benimsenmiştir.

Çalışma 4 bölüme ayrılmıştır. 1. Bölümde konut sektörü genel ekonomik çerçeve ve kentleşme olgusu dikkate alınarak irdelenmiştir. Ekonomik gelişmeler ışığında kentleşmenin meydana getirdiği gecekondulaşma sorunu ve sürdürülebilir

konut üretimi ele alınmıştır. Çalışmanın 2. Bölümünde ise Konut sektöründe arz ve talebi etkileyen faktörler analiz edilmiş, bu analiz paralelinde piyasa dengesi oluşumu açıklanmış ve nihayet politika hedefleri ile uygulamaları ortaya konmuştur. Çalışmanın 3. bölümünde; ülkemizde konut sektörünün arz talep analizi yapılarak konut finansmanı konusuna yer verilerek, Türkiye’de konut sektörünün çalışma biçimi ele alınmış ve son bölümde ise TOKİ uygulamaları ile birlikte konu ile ilgili tespit ve öneriler sunulmuştur.

1. KENTLEŞME VE KONUT SEKTÖRÜNÜN EKONOMİK GÖRÜNÜMÜ

1.1. Dünyada Konut Sektörünün Görünümü

Dünyada konut sektörünün genel görünümü ve yapısını analiz etmek için kentleşme ve bunu etkileyen faktörlerin, kentleşmenin yol açtığı sorunların ve konut sektörünün genel ekonomilere etki ve katkısını analiz etmek gereklidir.

1.1.1. Konut Sektörünün Ekonomiye Etkileri

Bir ekonomik sektör olarak konut çok önemlidir. Bu önem sektörün kent ekonomisinin temel direği olmasından ve genel ekonomiye reel, parasal ve finansal bağları yolu ile onu güçlü bir şekilde etkilemesinden kaynaklanmaktadır. Sektörün reel etkileri, gelir artışı, tasarruf ve yatırımların düzeyi ile istihdam ve emek mobilitesi düzeyinde gözlenmektedir. (World Bank, 1993, s.33).

Konut sektörünün enflasyon, finansal piyasaların derinliği, ödemeler dengesi ve devlet bütçesi üzerinde de etkili olması onun ekonomik önemini arttırmaktadır. Sektör, hane halkını tasarrufunu arttırmaya ve tüketimini kısımaya yönelten bir etken olduğundan ekonomideki yatırım düzeyi üzerinde de etkilidir.

Araştırmalar kalkınma sürecinde konut yatırımlarının, ekonomik gelişmenin uzunca bir döneminde diğer yatırımlardan daha hızlı geliştiğini göstermektedir. Düşük gelir düzeylerinde GSMH'nin %2'si kadar olan konut yatırımlarının oranı gelişme arttıkça %8'lere kadar çıkmakta gelişmiş ülkelerde ise azalarak %3-5'lere inmektedir.

Değişik ülkelerde konut harcamalarının hane halkı gelirindeki payı ülkenin sosyo ekonomik yapısına bağlı olarak %10-30 arasında değişmekte, yaratılan servetin %20-50 kadarı konut sektöründe tutulmaktadır. Uluslar arası düzeyde yapılan çalışmalar, konut sektörüne yatırılan 1 doların çarpan etkisi ile diğer sektörlerde 2 dolarlık bir gelişme yarattığını göstermiştir. Bu diğer sektörlerden aşağı bir düzey değildir. Bu nedenledir ki konut sektörünün iyi çalışmasının da çalışmamasının da diğer sektörlerle ve genel ekonomiye etkisi çok önemlidir.

Sektörün genel fiyat seviyesi ve enflasyon üzerindeki etkisi hane halkı bütçesindeki payının yüksekliği ile ilgili olarak önemli bir düzeydedir. Bu nedenle konut ve kira harcamaları azaltılmadan enflasyonun frenlenmesi zordur.

Konut sektöründe istihdam gelişmekte olan ülkelerde ekonomik aktif nüfusun %1–3 ünü oluşturmaktadır. Gelişmiş sanayi ülkelerinde bu oran daha yüksek olup %3–6 aralığındadır. Yeterli ve ucuz konut bulunmamasının özellikle gelişmiş ülkelerde emek mobilitesi üzerinde büyük etkisi bulunmaktadır. Bu etki konutların konumu, koşulları, ulaşılabilirliği emeğin verimliliği, işyerine gitme maliyetleri yolu ile gerçekleşmektedir.

Konut sektörünün tüm ekonomi ile finansal ve parasal bağlantıları da önemlidir. Şöyle ki; Konut ipotek kredileri finansal sistemin önemli bir oranını oluşturur. Bu oran gelişmekte olan ülkelerde finansal varlıkların %20'sine gelişmiş ülkelerde ise %40'ı dolaylarına yükseldikleri gözlenmektedir. Geçmişte bu sektörle ilgili olarak geliştirilen indeksleme gibi bazı yöntemler diğer finansal ürünlere de uygulanarak finansal sistemin gelişimine önemli katkı sağlanmıştır. Hızla kentleşen bazı ülkelerde ipotekli krediler ticari bankaların en önemli faaliyet alanları arasında olup bankacılık sektörün gelişmesine önemli katkı sağlamaktadır.

Devlet bütçesi açısından etkileri incelediğimizde geçmişte konut sektörüne yapılan kamu desteklerinin devlet bütçesi açıkları yolu ile enflasyonu hızlandırıcı bir rol oynadığını görmekteyiz. Bu nedenle konut desteklerinin oluşturulmasında makro ekonomik etkilerinin hesaba katılarak dikkatli bir yaklaşım gerekmektedir. Bu bağlantılar nedeniyle konut sektörünün etkin çalışması genel ekonominin performansı, ekonominin reel kesimi, mali kesimi ve finansal kesimi üzerinde etki yapmakta ve karşılıklı olarak onlardan etkilenmektedir. İyi oluşturulmuş konut politikaları ve etkin bir konut sektörü sadece kendi üzerinde değil konut ve altyapı finansmanına yönelik kuruluşların doğan finansal gereksinimleri yolu ile olumlu gelişmeler yaratmaktadır. Vergi ve sübvansiyonlarla ilgili parasal sonuçların daha yakından fark edilmesi konut politikalarının bir makroekonomik yönetim aracı olarak giderek daha fazla önem kazanmasına yol açmaya başlamıştır.

İyi çalışan konut sektörü hem ihracata yönelik hem de olmayan sektörlerde maliyetleri düşürüp verimi arttırmakta ve tüm ekonomiye düzen vermektedir. Ayrıca makro ekonomik politikalar da konut sektörünü etkilemektedir. Kısaca ekonominin genel performansı ile konut sektörü performansı arasındaki sayılan bağlantıların önemi artık konu ile ilgilenenler tarafından anlaşılmıştır.

Makro ekonomik politikalar ekonominin bütününe olumlu veya olumsuz yönde etkiledikleri gibi konut kalite ve miktarı üzerinde de önemli etkiler yaratmakta, makro ekonomik politikalar yönünden konut sektörüne yansıyan etkiler sektörün iyi çalışmasına yol açtığında ekonomiye büyük katkı sağlarken sektörü olumsuz etkilediklerinde ekonominin bütününe pahalıya mal olmaktadır. Kamunun makro politikaları ve buna bağlı uygulamaları sektör üzerinde vergi ve sübvansiyonlar, enflasyon oranları, faiz hadleri hane halkının tasarruf ve tüketimleri, firmalar ve finansal kuruluşlar yolu ile ve konut arzı talebi ve fiyatlarını değiştirme kanalından etkili olmaktadır,

Sübvansiyon türleri olarak; Doğrudan aileye verilenler, konutu devletin yapması ve altyapı sağlaması, kamu konutlarının ve gecekonduların devletçe tamiri ve iyileştirilmesi, kamu mensuplarına konut kredisi sağlanması gibi örnekler sayılabilir (World Bank, 1993, s.122–123). Bu etkilerin bir kısmı özellikle reel ekonomiyi ilgilendirenleri dolaylı değil doğrudandır ve ölçülebilir niteliktedir.

Ülkemizde uygulanan konut fonu uygulamaları ve Şili de durgunluktan çıkma amacı ile uygulanan politikalar buna örnek gösterilebilir. Ekonomileri derin durgunlukta olan ülkelerde bu politikaların başarı şansı arz sisteminin esnek olması, özel kesimin konut talebinin bulunması, yeterli düzeyde teşvik sağlanması koşullarına bağlıdır. Sektör maliyetlerinin yüksek, arzın hızla arttırılamadığı ülkelerde sektöre verilecek teşviklerden olumlu sonuç alınmamaktadır. Bu nedenle konut politikaları oluşturulur ve uygulanırken bunların arz esnekliğini arttırıcı, maliyeti azaltıcı yönde olmalarına dikkat edilmektedir. Sadece ekonomiyi uyarmaya ve gelir ile istihdam yaratmaya yönelik politikaların ise uzun vadede ekonomiye zarar getirdiği izlenmekte, genel ekonomik sorunlardan aynı şekilde sektör de şiddetle zarar gördüğü için gelişmiş ve

gelişmekte olan ekonomilerde konut politikalarının başarısızlığının ekonomiye maliyeti çok yüksek olmaktadır.

Gelişmekte olan ülkelerin büyük çoğunluğunda konut sektörünün önemi yeterince algılanamamıştır. Devletler çoğunlukla konutu bireylerin bir servet unsuru olması cephesiyle algılamaktadırlar. Sektör kendi kendine yetmeyen ve bu nedenle bütçeden kaynak talep eden bir unsur olarak değerlendirilmektedir. Gözlemler makro ekonomik politikaların konut sektörüne etkisi konusunda yazılı olmayan kamu sektörü davranışları ve tutumunun mevcut yazılı kurallardan çok daha fazla etkili olduğunu politik uygulamaların sonuçlarının hükümetlerin resmen yapmaya söz verdiklerinden çok gerçekte sorunu nasıl algıladıklarına ve ne yapmak istediklerine bağlı olduğunu ortaya koymuştur.

Başarılı bir konut piyasası politikası için kamu kesimi ve uluslar arası kuruluşların iki önyargıyı değiştirmeleri gerekmektedir. Bunlar; Konut sorununun sadece insanların başını sokacakları bir yer veya servet unsuru olmadığı iyi yönetilmek koşulu ile ekonomik gelişmenin sürekliliğinin bir sigortası olduğunu kabul etmek diğeri ise sektörün sanıldığı gibi ekonominin kaynaklarını israf eden bir sektör olmayıp ekonominin tümünde kaynakların etkin kullanımına yol açan verimli bir alan olduğudur.

Konut sektörünün olumlu etkilerini gösteren bulgular ne kadar açık olursa olsun genel ekonomi üzerinde konut sektörünün etkisi konusunda ekonomistlerin sahip oldukları konut sektörünün yüksek sermaye hasıla oranına sahip bir sektör olması nedeni ile getirisinin azlığı (Örneğin konut kiralarnın yapı fiyatının %10 undan az olması) nedeniyle öncelikli bir sektör olmadığı yönündeki görüşleri ve ön yargıları tarafından gölgelenmektedir. Sermaye hasıla katsayıları uygulaması birçok gelişmekte olan ülke plancısının, girişimcileri konut yatırımlarından caydıracak yönde etkileyecek politikalar üretmelerine yol açmıştır. Bu görüş projelerin bugünkü değerlerine göre diğer sektörlerle karşılaştırılarak öncelik alması gereğine değinen en basit proje değerlendirme kriterleri açısından ele alınsa bile sağlıklı değildir.

Dayanıklılık, değişen koşullara göre adapte edilebilme, düşük bakım masrafları ile uzun süreli muntazam kira getirme özellikleri göz önüne alındığında konutun çabuk

aşınıp kullanım dışı kalabilen ve modası geçebilen diğer düşük sermaye hasıla oranına sahip sektörlerle kıyasla iyi bir yatırım olduğu anlaşılacaktır.

1.2.2. Kentleşen Dünya

Ekonomik gelişme gelir artışından izlenir. Ekonomiler kalkınma aşamalarında önce yavaş sonra hızlı bir şekilde gelişirler daha sonra büyüme hızı yeniden yavaşlamaya başlar (Higgins, 1968, s.348–360)

Kalkınma sürecinde kentsel mallara olan talep kırsal kesimde üretilenlere kıyasla daha hızlı arttırdığından kentsel gelir ve üretim hızla artar. Kırsal kesimdeki hızlı nüfus artışı ve tarım sektöründe meydana gelen modernleşme sonucu oluşan kırsal kesimdeki nüfus fazlası ve kırsal kesimin itmesi, kentlerdeki gelir olanaklarının yol açtığı çekimle birleşerek kırdan kentlere göçü ve kentleşme olgusunu yaratır (DPT, 2001). Kent nüfusunun artması barınma ihtiyacı doğurur. Barınma ihtiyacı konut üretimi ile karşılanmak zorundadır. Konut üretimi ihtiyaca göre değil efektif talebe ve konut fiyatlarına göre şekillenir. Bu nedenle kentlerde oluşan gelirin düzeyi kadar gelirin dağılımı, kentleşmenin hızı ve biçimi ile talep edilen konut nitelik ve miktarının belirleyicisidir. Ülkelere göre kırsal ve kentsel nüfusu oranları farklıdır. Bu farklılık ülkelerin gelir düzeyleri, gelir dağılımları, ekonomilerinin üretim yapısı, iklim, sosyal yapı gibi özelliklerinden kaynaklanmaktadır.

Kentleşme sürecinde hane halkının bütçelerinden konuta ayırdıkları pay ile konut fiyatları karşı karşıya kaldıklarında ortaya konut sahibi olabilen ve olamayan şeklinde iki grup çıkar. Bunlar konut edinebilenler ve kiracılarıdır. Konut sahibi olabilenler ile kiracılar kendi aralarında homojen değildir ve gelir düzeylerine, tercihlerine göre farklılaşırlar. Yasal piyasada konut sahibi olamayacak kadar düşük gelirli kesim için kırsal kesime geri dönüş mümkün olmadığından yasadışı yoldan konut edinimi ve gecekondulaşmadan başka seçenek kalmaz. Bu dinamik içinde, gelişmekte olan ülkelerde yasadışı konut sayısında büyük artışlar olmuştur. Yasadışı konutlara yapılan yatırımların da büyük bir sermaye stoku oluşturduğu hesaplanmaktadır.

Bu özel koşullar dışında son yıllarda kentleşmeyi etkileyen iki önemli faktör daha vardır. Bunlar küreselleşme ve özellikle dünya tarım düzenidir (SIS, 1999, s.3).

Dünyada kentlerde yaşayanların oranı aşağıdaki özet tabloda gösterilmiştir.

Tablo 1 Dünyada Gelire Bağlı Kentleşme (%)

Ülke Tipi	Kentsel Nüfus (1990) (Milyon Kişi)	Kentsel Nüfus (2003) (Milyon Kişi)	Gelişme Hızı (1990-2003) (%)	Yıllık Ortalama Gelişme Hızı (%)
Düşük Gelirli Ülkeler	12.7	22.9	34.9	5.1
Orta Gelirli Ülkeler	24.7	37.4	49.3	3.8
Düşük ve Orta Gelirli Ülkeler	67.1	73.7	78.7	1.1
Yüksek Gelirli Ülkeler	667,6	758,3	13,6	1,0
DÜNYA	2263,3	3015,7	33,2	2,6

Kaynak: Yapı Endüstri Merkezi, 'Türkiye'de Konut Sektörü ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi'nin (TOKİ) Konut Üretimindeki Yeri, Portakal Basım Matbaacılık, İstanbul, 2006, s. 6.

Kentleşme oranlarının karşılaştırmasında gelir düzeyinin artışına paralel olarak kentleşme oranında gerileme olduğu görülmektedir. Yüksek gelire sahip kalkınmış ülkelerde kentleşme oranı düşüktür. Bu oranın düşük olmasının nedeni, bu ülkelerin kentleşme hareketini tamamlamış olmasıdır.

Kentleşme oranı ile kentleşme hızı arasında da bir bağlantı olduğu açıkça görülmektedir. Şöyle ki kentleşme kalkınmanın ilk aşamalarında hızlı gelişmekte, ülke gelişmişlik düzeyi arttıkça yavaşlamaktadır. Türkiye, %2,5 dolaylarındaki kentleşme hızı ile üst orta gelirli bir ülke olarak dünya eğilimlerine uygun bir kentleşme oranına ve kentleşme hızına sahiptir (DPT, 2001).

Kentleşme analizlerinde büyük kentlerin payı, yerel dağılımlar ve yoğunluk konusu ülkelere göre farklı oluşmakta ve literatürde değişik analizlere konu olmaktadır. Kentleşmenin gelişme biçiminin bölgeler arasında çok farklılaştığı gözlenmektedir. Örneğin Latin Amerika Kuzey Afrika ve Güneydoğu Asya ülkelerinde kentleşme oranı gelir düzeyleri ile açıklanamayacak kadar farklıdır.

Kentleşme hızı belli bir düzeyin üzerine çıktıktan sonra giderek yavaşlamakta, bir süre sonra doğal çoğalma oranına yaklaşmaktadır. Nüfus baskısı yüksek Hindistan

ve Endonezya gibi ülkelerde hızlı kentleşme döneminde kent artış hızının %4 e kadar yükselip daha sonra yavaşlamaya başladığı gözlenmiştir(World Bank, 2005, s.167-168; World Bank, 1993, s.12).

Kentleşme olgusunun yol açtığı en önemli sonuç olan konut talebi, kentlerdeki yaşam kalitesinin çok önemli bir parçasını oluşturur. Dünyada kentleşme ile ilgili olarak kapsamlı tahmin çalışmaları yürütülmektedir. Bunlar arasında Birleşmiş Milletler çalışmaları önde gelmektedir. Söz konusu tahminle ilgili ve 2030 yılına kadar olan dönemi kapsayan bilgiler aşağıdaki Tablodan izlenebilir.

Tablo 2 Dünyada Kentleşme Oranları ve Projeksiyonlar

YILLAR	Dünya Kentleşme Oranı (%)	Dünya Kentsel Nüfus (Milyon Kişi)
2000	47.0	2.845
2015	53.4	3.817
2030	60.3	4.889

Kaynak: Yapı Endüstri Merkezi, ‘Türkiye’de Konut Sektörü ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi’nin (TOKİ) Konut Üretimindeki Yeri, Portakal Basım Matbaacılık, İstanbul, 2006, s. 6.

Tablo 3 Dünya Geneline Kentleşme Nüfus Artışı

	1950 Yılı Toplam Nüfusu (Milyon) ve Toplam İçindeki Kentleşme Yüzdesi		2000 Yılı Toplam Nüfusu (Milyon) ve Toplam İçindeki Kentleşme Yüzdesi		2030 Yılı Toplam Nüfusu (Milyon) ve Toplam İçindeki Kentleşme Yüzdesi	
Afrika	32	14,7	295	37,2	287	52,9
Asya	244	17, 4	1376	37,5	2679	54,1
Latin Amerika ve Karayib	70	41,9	391	75,4	608	84
Okyanusya	8	61,6	23	74,1	32	77,3
Avrupa	287	52,4	534	73,4	540	80,5
Kuzey Amerika	110	63,9	243	77,4	335	84,5
Küresel Toplam	751	29,8	2862	47,2	4981	60,2
Yükseliş	501	14,8	2111	17,4	2119	13

Kaynak: Mohan, 2003.

Tablonun incelenmesinden dünyada 2000-2030 döneminde yaklaşık 2 milyar kişinin kentlere geleceği ve 2030 yılında dünya kentleşme oranının %60 oranına yükselmesinin beklendiği anlaşılmaktadır.

Türkiye kentsel nüfusu için UN projeksiyonları 2000-2015 dönemi için 17.8 milyon kişinin kentleşeceği ve ülkemizde kentlerinde yaşayanların sayısının önümüzdeki 2015 yılında 67.8 milyona ulaşacağı yönündedir. Bu trendler her ne kadar uzman kuruluşlarca hesaplanmakta iseler de küreselleşmenin kentleşme üzerindeki hızlandırıcı etkilerini içerdikleri şüphelidir.

1.2.3. Kentleşmeyi Etkileyen Faktörler

Kentleşme olgusunu etkileyen faktörleri kavrayabilmek için dünya ekonomisinin yapısını, küreselleşme faktörünü ve günümüzde gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin durumlarını incelemek gerekmektedir.

1.2.3.1. Dünya ekonomisinin yapısı

Dünyada uluslar arası gelir dağılımının bozuk olduğu ve ülkelerin; Gelişmiş, Gelişmekte ve Az gelişmiş olarak üç grupta toplandığı bilinmektedir (Şengezer, 2004, s.27-95). Ayrıca ortalama kişi başına gelir düzeyleri açısından ülkeler arasında bir gruplaşmanın varlığı bilinmekte ve üst ile alt gelir grupları arasında önemli bir farklılaşma ve kopukluk bulunduğu gözlenmektedir.

Uzun yıllar boyunca iktisat literatüründe Güney Kuzey sorunu olarak adlandırılan bu gelişmiş ve az gelişmiş ülkeler arası gelir farklılıklarının yol açtığı “İki Kutuplu Dünya” gerçeği son yıllarda şekil değiştirmeye başlamışsa da cevaplandırılması gereken üç soru halen güncelliğini korumaktadır.

Bu sorular kısaca;

- A) Ülkeler arası gelir farkları nasıl kapanır?
- B) Ülke içi bölgeler arası gelir farklılıkları nasıl kapatılır?
- C) Kişiler arası gelir dengesizlikleri nasıl giderilir, şeklinde sıralanmaktadır.

Yapılan araştırmaların ortaya koyduğu başka bir gerçek de grupların kendi içlerindeki gelir farklılıklarının zamanla yavaş da olsa azalmakta olmasına rağmen u ana grup arasındaki farkın kapanması yolunda bir gelişme olmadığı, ülkeler arası gelir dağılımını düzeltmek için az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin kalkınmalarının özel desteklerle hızlandırılması gerekirken halen kaynakların az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerden gelişmekte olanlara doğru akmakta olmasındır.

1.2.3.2. Küreselleşme

1970’li yıllardaki Petrol krizinin yol açtığı bunalım sonrası 1980’li yıllarda Latin Amerika lkelerinin gelişmesini hızlandırmak için ortaya konan, mal, sermaye ve teknoloji ile hizmetler sektörünün dolaşımının önündeki engellerin kaldırılarak serbestleştirilmesini hedefleyen ve Washington Consensus olarak bilinen kuralların tüm dünyaya uygulanması olgusu aslında gelişmiş ülkelerin pazarlarını genişletme yolu ile ekonomik bunalımı aşma çabalarının bir ürünüdür. Kuralları ilk olarak öneren kişi daha sonra bunun tüm ülkelere uygulanmasının bir hata olacağını söylemişse de uygulamalar hızla ve dayatmalar şeklinde başlatılmış bu şekilde önceki on yıllarda var olan istikrarlı pazarın ortadan kalkması, standart tketicim kalıplarının değişmesi üretim kalıbının değişmesi süreci başlamıştır.

Değişik malların üretimine olanak sağlayan esnek üretim teknolojik alternatiflerinin ortaya çıkması, bunun gerektirdiği nitelikli iş gücü ihtiyaının artışı, yüksek motivasyon ve işbirliğine dayalı ilişkiler, katılımcı yönetim, kendi kendini kontrol sistemleri oluşturma gereksinimi doğması tüm dünyada ülkeler sektörler ve firmalar için yeniden yapılanma yolu ile değişen koşullara uyumu bir zorunluluk haline getirmiştir. Kısaca küreselleşme olarak adlandırılan bu olgu zaman içinde hızlanarak günümüze kadar gelmiş, dünya ekonomik sisteminde temel değişmelere yol açmış kişi grup, ülke, sektör ve firmaları olumlu veya olumsuz ancak farklı yönlerde etkilemektedir.

1.2.3.3. Küreselleşmenin Etkileri

Küreselleşmenin gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler üzerindeki etkileri farklı olmuştur. Gelişmiş ülkelerde pozitif yapılanma olarak adlandırılan rekabet gücünün

yeniden kazanılması amacıyla kaynakların daha verimli alanlara kaydırılması eğilimi hızlanmış süreç içerisinde sermaye ve teknolojinin emeği ikame ettiği ve emek yoğun düşük katma değerli imalat sanayinin gelişmekte olan ülkelere kaydırıldığı gözlenmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küreselleşme bir miktar gelir artışına yol açmışsa da bu süreçte ülke içindeki bölgeler arası farklılaşmalar hızlanmış, sürdürülebilirlik, çevre ve yaşam kalitesinin azalması sorunlarını doğmuştur. Yerinden yönetim eğiliminin artması, rekabet gücünü belirleyen faktörlerin önem kazanması, kentler arası iletişimin ve etkileşimin artışı, yerel yönetimlerin ve çok uluslu firmaların öneminin artışı gibi değişimler olmuştur. Her iki grupta ortak olarak gözlenen değişimler artan rekabet sonucu üretimde çeşitlenme, yenilikçilik, clusters olarak adlandırılan mekansal toplulaşma, üretim mekanında yaratıcılık farklı yapıda bir işgücü piyasası, yerelleşme ile aşağıdan yukarıya yönetimin gelişmesi ile firma ülke ve dünya düzeyinde şebekelerin oluşması şeklinde sıralanabilir.

Teknolojik gelişmeler sonucu oluşan enformasyon toplumunda bilgi üretim ve dağıtımının entelektüel sermaye ve enformasyonun önemi artmış, bilgi üretimindeki hızlı gelişmeler bilginin ömrünü kısaltmış, kişiler firmalar bölgeler ve uluslar rekabet gücünü arttırmak için sürekli öğrenme gereği ile karşı karşıya kalmışlardır. Bilgiye dayalı işgücü pazarı oluşumu insan kaynaklarının sürekli gelişmesi için yaratıcılığa prim verilmesi, küresel hareketlilik ve değişen koşullar yapısal işsizlik artışına yol açmıştır.

Tarım sektörü ve bu sektöre verilen destekler konusundaki tartışmalar küreselleşmeyi etkileyen ve sonunda yavaşlatan en önemli faktörler arasına girmiş uyuşmazlıklar küreselleşmenin tıkanmasına yol açmıştır. Çin ve Hindistan da dahil olmak üzere gelişmekte olan ülkelerdeki hızlı gelir artışları ham madde ve enerji fiyatlarında dalgalanmalar ve artışlar nedeni ile sürdürülebilirlik konusu daha çok sorgulanmaya başlamış doğal çevre sosyal çevre kültürel çevrenin oluşturduğu yaşam kalitesi gelir artışından daha çok arzulanır olmuştur.

Küreselleşme ile birlikte ekonomilerinde rekabet gücünü arttıramayan ülkeler ve bölgeler kendi gücü ile kalkınmayı sürdüremediklerinden işsizlik ve bunun sonucu oluşan göç olgusu ile karşı karşıya kalmaktadır. Küreselleşen dünyada girdiye ve pazara yakınlık ile ucuz işçilik önemini kaybetmekte, yenilikçilik, yönetim gücü ve teknolojisi, örgütlenme, yenilikçi işlere ve beceriye sahip kişilerin varlığı ve onların birbirlerine karşılıklı etkileri öne çıkmaktadır.

1.2.4. Kentleşmenin Yarattığı Sorunlar

Kentleşme ile birlikte birçok ihtiyaç da ortaya çıkmaktadır. Bunlardan en önemlisi daha fazla konut ihtiyacı olarak karşımıza çıkmaktadır. İnsan ihtiyaçlarının gelişen dünya ile birlikte farklılaşması sonucu, ihtiyaç duyulan konut için talep edilen özellikler de farklılaşmaktadır. Talepteki bu değişim sonucu arz cephesinde de bir takım adaptasyonlar oluşmaktadır. Kentlemeye bağlı olarak sürdürülebilir çevreci konutların üretimi, konutların niteliği ve gecekondular sorunu; kentleşmenin getirdiği önemli problemlerdir.

1.2.4.1. Konut Gereksinimi

Konutun yapım tekniği, işlev ve yatırım süreci açısından olmak üzere çeşitli tanımlarını yapmak mümkündür. Konut, hane halkının yaşamını sürdürebilmesini olanaklı kılan ve mutfak (ya da pişirme köşesi), içme suyu bağlantısı, atık sistemi ve tuvalet içeren bir mekânlar toplamıdır (Hoffmann ve Kremer, 1986, s.163). İşlev açısından ise konut, insanların uygun bir yerleşme ölçeği çerçevesinde barınma gereksinmesini karşılamayı amaçlayan, uzun vadeli ve toprağa bağlı bir kullanım malıdır (Lütge, 1949, s:38). Konutun kullanıcı açısından anlamını tamamlamak üzere arz gruplarının motivasyonunu ve yatırım sürecini vurgulayan tanımlara göre ise konut, faiz getiren bir sermaye malıdır (Kohutek ve Kainrath, 1976, s:14; Lütge, 1949, s.38).

Konut, en genel anlamıyla insanların en önemli gereksinimlerinden biri olan barınma ihtiyacını karşılayan bir araçtır. 2000 DİE Bina Sayımı kitabında konut; “etrafı kapalı, tavanı örtülmüş bir veya bir grup insanın diğer fertlerden ayrı olarak yaşamasına imkan sağlayan, doğrudan doğruya sokağa, koridora veya genel bir yere açılan, müstakil kapısı olan bina veya binanın bir bölümü” olarak tanımlanmaktadır. DİE tarafından

yapılan tanımda konutun sahip olması gereken niteliksel özelliklerle ilgili herhangi bir vurgu söz konusu değildir. Oysa “Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşmeleri İkinci Konferansı”nda sunulan Ulusal Eylem Planı Raporunda konut tanımlanmasına yaşanabilirlik kriterleri çerçevesinde çevresel faktörlerin de katılması gerektiği vurgulanmıştır. Konut problemi tanımlanırken, sayıca yeterliliğin yanında kullanılan bütçesine uygunluk, yararlanma güvenliği, yapı sağlamlığı, altyapı bağlantılarının yeniliği, kentsel hizmetlerin varlığı, iş alanlarına ulaşılabilirlik ve konut kalitesi gibi özelliklerin dahil edilmesi gerektiği belirtilmiştir. Böylece konut sadece barındırma birimi olmaktan çıkıp, yaşanabilir üniteler olarak tanımlanmaya başlamıştır.

Konut fiziksel bir yapıdan çok daha fazlasını ifade etmektedir. Konut; sosyal, ekonomik, kültürel, hukuksal, teknolojik olmak üzere çok bileşkenli bir bütündür. “Konutun; a) bir barınak olma, b) üretilen bir mal olma, c) bir tüketim malı olma, d) yatırım olarak spekülâtif değer artışlarına el koyma, e) ekonomik ve hukuksal güvence sağlama, f) toplumsal ilişkilerin yeniden üretilmesinde bir araç olma, g) kentsel çevrenin oluşturulmasında bir kültürel artifact olma gibi çok değişik işlevleri vardır.” (Tekeli, 1999, s.103).

1.2.4.1.1. Konut Olgusunun Özellikleri

Konut, insanın ve hane halkının yaşamını sürdürmesi açısından karşılanması zorunlu bir temel gereksinmedir. Gereksinmelerden bazıları başka yollarla karşılanabilir. Örneğin ulaşımınızı otomobil yerine toplu taşıma araçlarıyla karşılayabilirsiniz ama konutun başka bir şeyle ikame edilmesi mümkün olmaz. Konutun ikame edilemez olması ve toplumun sağlığı açısından mutlaka karşılanması gerekli bir ihtiyaç olması sebebiyle devletin konut üretimi sektörüne dahil olmasını zorunlu kılmaktadır. Bu konuya daha sonraki bölümlerde değinilecektir.

Genellikle konut belli bir toprak parçası üzerine kurulan ve hareketsiz bir üründür. Ayrıca su, elektrik, vb. gibi altyapı sistemlerinin de var olmasıyla konutun toprakla olan bağı pekişir. Bu durum konut üretimi sektöründe belli olguları biçimlendirir. Konutun istenen her yerde üretilmemesiyle sadece konuta elverişli arsa üzerinde yapılabilmesi, arsanın konut üretiminde tamamlayıcı bir mal olarak ortaya

çıkmasına etken olur. Arsanın konumu, topografik özellikleri, altyapı durumu gibi faktörler arsaların birbirinden farklı olmasına yol açar. Böylece oluşan arsa piyasası konut üretimi sektörünü de yakından ilgilendirir ve konut maliyetlerini ve dolayısıyla da konut fiyatını ve kirasını etkiler. Mekanların büyüklüğü ve bu mekanları oluşturmak için kullanılan malzemelerin koruyuculuk ve dayanıklılık özelliği konutun ağır bir kütle olmasına yol açar. Bu özelliklerin oluşmasını sağlayan malzemeler sayesinde ve toprağa bağlı olması konutun bütününe ya da parçalarının kütleli üretimini ve istenen yere taşınmasını güçleştirir. Daha önce de belirtildiği gibi konut, uzun süre kullanılabilen dayanıklı bir tüketim malıdır. Ayrıca bakım onarımla ömrü daha da uzatılabilir. Konutun uzun ömürlülüğü, yüksek maliyetli oluşu ile birlikte sermaye akışı sorununu ortaya çıkarır. Uzun vadede beklenen gelir ve harcamaların hacminin ve yatırımını sermaye değerinin önceden kestirilmesinin zor oluşu, yatırım kararı verilmesini güçleştirir.

Konut uzun süre piyasada aktif olacağı için, yatırımcı ürününü belli talep gruplarına arz etmek istediği takdirde, bu grupların alışkanlıklarını, eğilimlerini ve ihtiyaçlarını göz önünde bulundurmak zorundadır. Genellikle konutun yapımına karar verilmesi ile yapımını tamamlanması arasında iki yıllık bir sürenin geçtiği varsayılmaktadır. Yapım sürecinin hava koşullarına bağlı oluşu, üretim maliyetinin yüksek ve teknolojinin emek-yoğun oluşu bu süreyi kısaltma çabalarını kısıtlar.

Konut yüksek maliyetli bir üründür. Arsa, biçimlendirme, yapım teknolojisi, üretim ölçeği, finansman, süre ve programlamaya ilişkin faktörler bu maliyetleri etkiler. Konut yatırımcısı, yüksek maliyetler nedeniyle yapımın tümünü çoğunlukla kendi mevcut kaynaklarından finanse etme olanağına sahip olmadığından uzun vadeli ve düşük faizli kredilere gereksinme duyar. Benzer şekilde, hane halkı da yeni yapılmış bir konutun ortalama bir ücretlinin yıllık gelirinin birkaç katına ulaşan fiyatını özkaynaklarından karşılamak durumunda değildir ve dolayısıyla gereksinme duyduğu konutu alabilmek için kredi alması gerekmektedir. Böylece konut üretimi sektörü sermaye piyasasındaki davranış ve eğilimlere bağımlı hale gelir (Mutluay, 1992, s:8).

1.2.4.1.2. Konut Hakkı

Konut fiziksel ortam olarak İnsanların en temel ihtiyaçlarından biri olan barınmayı sağlayan ve hane halkını bir arada tutan fiziksel ve moral mekanlar bütünü olduğundan 1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi ile başlayarak konutun bir insan hakkı olduğu uluslararası düzeyde kabul edilmiştir (Un-Habitat, May.2004, s.12; November 2003, s.9-11).

Anayasamızın konut hakkı başlıklı 57.maddesi “Devlet şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır ayrıca toplu konut girişimlerini destekler” biçiminde olup konut sorununu çözümlenmenin bir devlet görevi olduğunun altını çizmekte ve ona sorumluluk vermektedir (DPT, 2001-I, s.97-162). Avrupa sosyal şartı 31.maddesinde de “Yeterli nitelik ve nicelikte konut sağlanması yanında herkesin karşılayabileceği harcamalarla konut sahibi olması” hükmüne yer vermiştir. 1996 yılında İstanbul’da gerçekleşen Habitat II Konferansının iki temel maddesi de “Herkes için yeterli konut” ve “Kentleşen dünyada sürdürülebilir yerleşmeler” olmuştur (DPT, 2001-I, s.1-2).

Konutun bir insan hakkı olduğu kabul edildiğinde, herkes için yeterli konutun niteliğini daha ayrıntılı olarak tanımlamak giderek önem kazanmaktadır. Yeterli konut tanımı; Yaşanabilir bir ortamı, temiz, güvenli, barış içinde, insan onuruna yaraşır, gereksinimlere duyarlı, tüm canlıların birlikte yaşamlarının ve canlı olmayan değerler bütününe önemsendiği sağlıklı bir yaşam çevresini kapsamalıdır.

İnsanların uygun barınma hakkının daha somut tanımı konusunda uluslar arası düzeyde çalışmalar devam etmekte, araştırmalar aracılığı ile uygun barınma hakkının daha iyi tanımlanıp ölçütlerinin oluşturulmasına çalışılmaktadır. Bu konudaki teknik çalışma başlıkları kısaca şu unsurları içermektedir.

- a) Barınabilirlik; Yeterli yaşama alanı, Dayanıklılık (Kurallara uygun olarak yapılmış olmak)
- b) Hizmetlere Ulaşabilme; Akarsuya ve sağlıklı koşullara sahip olma.
- c) Ödenebilirlik; Konut harcamaları /Hane halkı geliri oranının makul bir düzeyde olması

- d) Tapu; Hane halkının yasal konutlarda yaşaması.
- e) Evsizler; Kimsenin evsiz olmaması
- f) Barakalarda Yaşayanlar; Barakalarda yaşanmaması.
- g) Yıkılan Gecekondu; Gecekondu yıkımı olmaması
- h) Kanunun Hakları Koruması; Hane halkı mülkiyet hakkının yasa tarafından korunması.
- i) Mahkemelerin Sonuçlanma Süresi; Uyuşmazlıkların kısa zamanda sonuçlanabilmesi.
- j) Hedef Grup Tanımı; Hedef gruplar tanımlanırken Gelir, Karara katılım, Kamu desteği faktörlerinin göz önünde tutulması.

Bu başlıklar uzun dönemde tüm insanların Konut Hakkı kapsamında olan bu nedenle ulaşmaları gereken ve hükümetlerin uygun politikalarla gerçekleştirmeleri gereken zorunlu hedefler olarak yorumlanmalıdır (Un-Habitat, May.2004, s.9-14).

1.2.4.2. Gecekondu Sorunu

Hızlı bir kentleşmenin ve konut sorununun çözümlenememesinin sonucu insanların büyük bir kesiminin kent civarında yasadışı ve uygun olmayan koşullarda yaşaması olmuştur. Değişik kentlerde barınma koşulları farklılıklar göstermekle birlikte düşük gelirli aileler olanaklarının elverdiği farklı türde konutlar yapmakta çoğunlukla güvenli olmayan, küçük dar ve gereksiz şekilde kötü koşullardaki evlerde yaşamaktadırlar (Satterthwaite, 2004, s.18-19, 30).

Kente gelen ve yeterli gelire sahip olmayan aileler yasa dışı yerleşimleri hükümetlerin kamuya ait arazinin mülkiyetini korumakta yetersiz kalması nedeniyle genellikle kamu arazisi üzerinde oluşturmaktadırlar. Konut yapımı büyük ölçüde, kamu katkısı olmadan gerçekleşmektedir. Bunda kamu politikalarına uymamasına rağmen üretim yapan yasadışı kesimin katkısı büyüktür. Bu kesim tarafından yaptırılan, temel hizmetlerden yeterince yararlanamayan ve çevre koşulları kötü olan yasadışı yerleşimler tapu güvenliğinden yoksun olup her an yıkım tehlikesi altında varlıklarını sürdürmeye çalışmaktadırlar. Birçok ülke bir yandan yasadışı yerleşimlerin kitlesel yıkımı benimsememekte ve mevcut yapılaşmaya göz yummakta diğer taraftan yenilerinin oluşmasını önlemeye çalışmaktadır. Arazi tapusu olmadığı ve devletler yıkım yaptıkları

sürece gecekonduların yapımı düşük düzeyde kalmaktadır. Yıkım taraftarı olmayan ve gecekonduların tanıyan veya uzun vadeli kiralama olanağı veren ve bunlara altyapı götüren ülkelerde yasa dışı yerleşimciler konutlarını iyileştirmek için büyük ölçüde yatırım yapmaktadırlar (Un-Habitat, November 2003, s.31).

Hükümetler genellikle hassas bir konu olduğundan tapu vermekten kaçınılmaktadırlar. Şöyle ki;

- a) Devletler kanunu uygulama zorunda oldukları için ona karşı hareket edenleri onaylamayı doğru bulmamaktadırlar.
- b) Bunun yapılmasının yeni yerleşmelerin oluşmasına yol açmasından çekinmektedirler
- c) Bazı bölgelerde arazi sahipliği devletten başkasına ait olduğunda uygulama güçleşmektedir.
- d) Son olarak kente geçici olarak gelip köylerine dönmek eğiliminde olanları kente yerleşmeye teşvik etmek istememekteler.

Oysa arazi güvenliği ve tapuya sahip olmak satışlar için önemli bir aşamadır. Gecekonduların resmi kayıtlara geçirilmesi tapu verme işleminin ilk kademesidir. Tapu sağlanınca bunlar ipotek amacı ile kullanılabilir konut yatırımları daha da artabilir. Konut sahipleri böylece durumlarına daha uygun yerlere geçme olanağına da kavuşurlar. Uygulamada devlet arazisi üzerindeki yapılara tapu vermek düşük gelirlilere sağlanan bir tür sübvansiyon olup onlara ileride servet edinmelerine yarayacak bir güvence niteliği taşımakta milyonlarca yasadışı konut işgal suretiyle arazi sahibi olmakta bu bölgeler zamanla şehirle bütünleşmektedir.

Kalkınma ile paralel olarak doğan gelir artışı konuta daha çok harcama yapılmasına daha geniş, daha dayanıklı, hukuki açıdan daha güvenli, daha yeterli hizmet alabilen konutlar oluşmasına yol açmakta kötü barınma ortamı zamanla düzelmekte konut alanı, ve kalitesi iyileşmektedir. Dünya ülkelerinde yasa dışı konutların yeni konut yapımındaki payının en düşük gelirli ülkelerde %63 iken orta gelirlilerde %28'e ve yüksek gelirlilerde %0'a indiği gözlenmiştir. Bu gelişmede konut edinmeye gücü yetmeyen kesimler için devletlerin kamu konutları yapmak, yeni yerleşimlere altyapı sağlamak, gecekonduların ıslah projeleri uygulamak, belli gruplara yönelik özel kredi

programları hazırlamak veya arz kısıtlarını ortadan kaldıracak politikalar uygulama yolu ile destek sağlaması da etkin olmaktadır (Bertaud, 2003).

1.2.4.3. Sürdürülebilirlik

Ekonomik gelişme sürecinde; Dengesiz gelir dağılımı, hızlı şehirleşme süreçleri sonucu oluşan çarpık kentleşme; alım gücü ve ödenebilirlikte sorunlar ile olumsuz çevre etkileri ortaya çıkmaktadır. Kısaca Dünya sürdürülebilir kalkınma diye adlandırılacak bir sorunla karşı karşıya bulunmaktadır.

Sürdürülebilirlik konusu konut sektörü ile yakından ilgilidir. Çünkü yapı sektörünün kaynakların kullanımına etkisi çok yüksektir. Yeraltından çıkarılan malzemenin yarısı inşaatta kullanılmaktadır. Enerji tüketiminin yarısına yakını inşaat malzemesi üretimine harcanmaktadır.

Sürdürülebilirlik herhangi bir işleyişin veya stokun ana hatlarıyla kendini doğal bir akışta tekrarlayabilmesi ve gerektiğinde bu tekrarı devam ettirecek ölçüde kendini yenileyebilmesi özelliği olarak tanımlanabilir. Sürdürülebilir bir sistem teoride kendini tüketmeden sonsuza dek üretebilir.

Sürdürülebilirliğin ciddi bir sorun oluşturduğunun fark edilmesi ile 1992 yılında Rio De Jenerio da toplanan “Dünya Zirvesi’nde” bu olay ele alınmış ve konu ile ilgili tanımlar yapılarak ulaşılmaması gerekli amaçlar belirlenmiştir. Konferansta ana tema olarak sanayileşmiş ülkelerin dünyanın doğal kaynaklarını sürdürülemez oranda tükettiği ve fosil yakıt tüketiminin olgunun temel nedeni olduğu şeklinde ele alınmış ve önlenmesi için amaçlar 1-Tüm toplumun gereksinmelerinin gözetilmesi, 2-Çevreyi koruma, 3-Doğal kaynakları hesaplı kullanma, 4-Ekonomik büyüme ve istihdamın artırılması, olarak ortaya konulmuştur.

Dünya Zirvesi’nden bu yana “Sürdürülebilir Gelişme” ve özellikle sürdürülebilir inşaat konusunda çok şey yazılmış ve yazılmaktadır. Sürdürülebilir inşaat yaklaşımı 1-Çevre dostu yapı malzemeleri 2-Binalarda enerji sorunu 3-İnşaat atıkları sorunlarının çözümüne yönelik stratejilerin oluşturulup uygulanmasını kapsamaktadır. Bu uygulamalar gerçekleştirilirken aynı zamanda yüksek rekabet gücüne sahip bir inşaat

sektörü yaratmak ve sektörün çevreye duyarlılığını gösterecek koşulları yerine getirmek zorunluluğunun bulunması işi güçleştirmektedir.

Ekonomik açıdan yarattığı istihdam (bu sektördeki 1 kişilik istihdam diğer sektörlerde 2 kişilik istihdam yaratıyor) Çevre açısından bu sektörün kullandığı ham maddelerin miktarının yüksekliği (ağırlık olarak diğer sektörlerin kullandığından %50 fazla)ve fosil yakıt tüketimini en çok bu sektörün talep etmesinden kaynaklanan yüksek sera emisyonu nedeni ile (%40) insanların yaşam kalitesinin büyük ölçüde bu sektörün disipline edilmesine bağlı olduğu söylenebilir. Kısaca inşaat sektörünün bu stratejisinin başarılı bir şekilde oluşturulup uygulanması sağlanmadıkça Dünya üzerinde sürdürülebilir kalkınmadan bahsedilmesi olanaksız görülmektedir.

Aşırı kaynak kullanımı ve kirlilik sorununu çözmek için toplumun tüketim ve ona bağlı üretim kalıplarının değişmesi ve değişimin ne şekilde olacağını ise kaynak kullanma maliyetlerinin hesaplanmasına dayanması gerekmektedir.

Sorunların ele alınmasında kullanılacak inşaat aşamaları

- Yapıların planlanıp inşa edilmesi
- Yapıların kullanılması
- Yapıların bakımı ve onarımı
- Yapıların modernize ve rehabilite edilmesi
- Yapıların sökülerek malzemenin yeniden kullanılması
- Yıkım sonrası atıkların yok edilmesi sorununun çözümü

şeklinde sıralanabilir.

İnşaat malzemelerinin bu aşamalarla ilgili değerlendirilmesi sırasında malzemenin üretim aşaması, kullanım süresi, atık etkisini içine alacak şekilde hesapların yapılması gerekli. Bina yapımında başlangıç yatırımına göre değerlendirme yerine yaşam boyu maliyetin ön plana geçmesini sağlayacak politikaların hayata geçirilmelerine ihtiyaç var. Bunları gerçekleştirmek için mimari uygulamalarda tasarım gerçekleştirilirken çevre dostu malzeme kullanımı, diğer ilgili kuruluşların desteğini sağlaması ve enerji ekonomisi yaklaşımından yararlanması gerekmektedir.

Uygulamalarda mevcut yapılardan mümkün olduğu kadar uzun süre yararlanmak, en az atık elde etmek, kullanım süresi boyunca en az enerji kullanımını sağlamak, kirlilik yaratmamak, su kaynaklarını korumak, kişiye ve topluma karşı saygı kriterleri gereği vurgulanmaktadır. Halen geçerli olan amaca uygun olma ve olabildiğince düşük yapım maliyeti yaklaşımlarının işletme ve bakım giderlerini de kapsayacak şekilde değiştirilerek müşterinin uzun vadeli kullanımda karşı karşıya kalacağı elektrik, su, ısıtma, temizlik, bakım onarım, giderleri hakkında bilgilendirilerek aydınlatılması zorunluluğunun getirilmesinin bu amaçların gerçekleşmesinde yardımcı olabileceği belirtilmektedir. Bu aydınlatmanın yapılabilmesini sağlamak üzere oluşturulan bilgisayar programları projelerin yapıların planlanması, inşa edilmesi, kullanılması, onarılması ve modernize edilmesi ile rehabilite edilmesi aşamalarını da kapsayacak şekilde entegre bir şekilde değerlendirilmesine olanak sağlayabilmektedir. Özellikle enerji maliyetlerinin hızla artmakta olması böyle bir yaklaşımın sonuç vermesini ve etkinliğini artırıcı rol oynayabilir.

Sürdürülebilirlik stratejileri temelde -çevre dostu inşaat malzemeleri,-binalarda enerji verimliliği, -inşaat ve yıkım atıkları yönetimi, kullanımı ve tanıtımına yönelik olmakla birlikte sürdürülebilirlikten en çok küresel ısınma, çevre kirliliği ve zararlı emisyonlar gibi konuları irdeleyen ekolojik ağırlıklı gündem kapsamında bahsedilmektedir. Bu bakış açısı toplumlar için en anlatılabilir ve doğrudan algılanabilir olanıdır ve sürdürülebilirlik sorununun bazen sadece ekolojik bir sorun olarak algılanmasına yol açmaktadır. Bu bağlamda yenilenemez doğal kaynakların sürdürülebilir bir biçimde tüketilmesi veya fosil enerji kaynaklarının tüketiminin azaltılması ön plana çıkmaktadır. Ekolojik problemler sosyal ve ekonomik faktörlerin etkisinde olduğundan sürdürülebilirlik sosyal ve ekonomik sistemleri de kapsayan bir kavramdır ve gündemdeki çalışmalar sürdürülebilirliği ana hatlarıyla ekonomik sosyal ve ekolojik olarak üçe ayırır (OECD-Stevens 2005) ve bu faktörler arasındaki dengesizliğin bir sistemin sürdürülebilir olmadığına işaret eder.

Prof. Ernst Ulrich von Weizsäcker'e göre sürdürülebilirlik araştırmaları disiplinler arası, uygulamaya yönelik, politik destekli ve uluslar arası bir biçimde

yürütülmelidir (<http://idw-online>). Uzun vadeli amaç her bölgenin, kesimin ve bireyin ihtiyacına cevap verebilecek çözümler üretmektir.

Çevreyi korumaya yönelik ve sürdürülebilir kentleşme için gerekli yöntemlerin geliştirilmeleri ve sürdürülebilirlik önlemlerinin yaygınlaştırılmaları, sorunların mimar ve mühendisler tarafından malzeme ve teknoloji seçimi ayrıca alternatif teknolojilerin geliştirilip kullanılması yolu ile çözümlenmesi gerekiyor (TÜBITAK, 2003; Lippke, at all, 2004; E-Core, 2005, s.18:24).

Sürdürülebilirlik gerekli faktörler daha fazla güvenlik, kalite, çevre bilinci, yasal konutlar ve esneklik başlıkları altında toplanabilir (Sommer, 2008). Devlet politikaları etkisi altındaki faktörlere (arsa, finansman, altyapı vb.) disiplinler arası çözümler gerekliyse de üretim tekniği etkisi altındaki faktörler (esneklik, yeniden kullanılabilirlik, çok yönlülük vb.) malzeme ve teknoloji seçimi yolu ile mimar ve mühendisler tarafından etkilenebilmektedirler. Kısacası doğru malzeme ve alternatif teknoloji kullanımı ile hızlı ve etkili çözümler üretilebilir. Önemli olan çözümlerin uzun süreli kullanılabilir ve geliştirilebilir kalmaları açısından sürdürülebilirlik gereksinimi karşılamalarıdır (EU Commission, 2002).

1.2.4.4. Kentler ve Çevre

Başarılı bir konut politikasının amacı kaliteli kentsel çevre ve kaliteli ancak pahalı olmayan konutlara sahip kentler yaratmaktır. Kentsel çevrenin kalitesi ile konut politikası ve konut piyasasının başarısı birbirine sıkı sıkıya bağlıdır. Kaliteli çevre, su kalitesi, atık ve kanalizasyon sistemi, katı atık toplama sistemi, konutların yerel dağılımı ve konumu ile insan sağlığını olumsuz etkilemeyen sağlıklı bir kentleşme bölgesi yanında sağlıklı bir bölge oluşumu ve görüntü kirliliği olmayan, gereksiz ulaştırma giderleri ve aşırı yoğunluk yaratmayan bir ortam olarak tanımlanabilir.

Bir ülkede politikalar iyi oluşturulmadığında nüfus baskısı ve kaynak kısıtı bir araya geldiğinde çevre bundan kaçınılmaz olarak olumsuz şekilde etkilenmekte gecekondular ve dağınık yerleşimler çevre ve yetersiz sağlık standartlarının yol açtığı tehlikelerle yüz yüze kalmaktadır.

Büyük tarımsal arazileri ve şehir estetiğini korumak için oluşturulan birçok kural konut için kullanılabilecek alanı büyük ölçüde kısıtlamaktadır. Konut arzını azaltıp konut fiyatlarında yükselmelere yol açmaktadır. Aynı şekilde tüm kentlilere üstün standartlar sağlamayı amaçlayan açık alan, altyapı standartları sonuçta arsa büyüklüğü ve maliyetlerini ailelerin çoğunluğunun satınalma gücünün dışına çıkarır. Altyapı ve arazi kullanmadaki ve çevreye yönelik kural ve kısıtlamalar çok sıkı olmaları halinde dar boğazlar yolu ile arazileri kısıtlayarak yüksek arazi fiyatı ve rant oluşumuna yol açmakta, kontrol edilmeyen yeşil alanların işgaline davetiye çıkararak çevresel bozulmaya yol açmaktadır. ABD de yapılan araştırmalar bu kuralların sıkı olduğu yerlerde konut fiyatlarının diğer bölgelere göre daha yüksek olduğunu göstermiştir (Glaeser ve Gyouruco, 2002; Glaeser, et al, 2005).

Ucuz konut ve çevreyi koruma çelişkisini ortadan kaldırmak için her konan kuralın sektöre ve konut fiyatlarına etkisi iyi hesaplanmalıdır. Böylece her iki amaç arasında bir denge kurulabilir. Kuralların ne olması gerektiği ve çelişmemesi ancak hem çevre hem konut politikalarının birbiri ile entegre ve genel ekonomik koşullarla tutarlı bir şekilde oluşturulması ile mümkün olabilir. Düzen ve çevre ilişkileri hassas çevrelerin ve yerlerin korunabilmesi için onlar üzerine baskı yapan sıkışıklıkların mevcut olmadığı bir sistem şarttır. Örneğin iyi düzenlenmiş park ve oyun alanlarının yeni yerleşim yerlerinin arasına serpiştirilmesi, ulaşımı zor olan şehir dışı yeşil alan uygulamalarına kıyasla daha tercih edilebilir bir uygulamadır.

2. KONUT SEKTÖRÜNÜN YAPISI

2.1. Giriş

Konut sektörünün yapısını oluşturan ve bu nedenle işleyişini etkileyen faktörler çok çeşitli aynı zamanda birbirleri ile yakından ilişkilidir. Bunlar;

- Gelir düzeyi ve dağılımı, konut fiyatı, demografik ve sosyal yapı ile finans sektörünün bileşkesinde oluşan konut talebi,
- Arsa, altyapı, bürokratik kurallar ve mevzuat, finansman sisteminin çalışma biçimi, teknolojik alternatif ve uygulamalar, planlama ve çevre kısıtlarınca ve kamu politikaları yolu ile oluşturulan konut arzı,
- Arz ve talebin karşılaştığı ve içinde bulunduğu ekonomik ortam ve konjonktür, bu ortamı düzenleyen ve fiyat oluşumunu sağlayan politika uygulamaları

şeklinde sıralanabilir.

Çok kapsamlı olan bu konular çalışmamız çerçevesinde sınırlı bir şekilde ancak ana hatları ile ele alınacak açıklanmaya ve değerlendirilmeye çalışılacaktır.

2.2. Talep

Gelişmekte olan ülkelerde talep yapısı ve harcama şekilleri benzeşmekte ancak talebi etkileyen arsa güvenliği, mülkiyet hakları, konut sübvansiyonları, kira kontrolleri, vergi politikası, ipotek karşılığı finansman olanaklarının bulunması şeklindeki faktörler talep düzeylerinde ve bileşiminde farklılık yaratmaktadır.

Mülkiyet hakkının serbestçe alım satımının sağlanması, bu amaçla tapusuz kişilere çözüm getirilmesi, ipotekli finansman sistemi oluşturulması, düşük gelirli kişilerin bu kaynağa ulaşabilmesi için olanaklar yaratılması, konut desteklerinin akılcı, ulaşılabilir, doğru kişileri hedefleyen, şeffaf bir biçimde ve sektörün genel işleyişini bozmayacak şekilde oluşturulması talebi arttıran faktörlerdir.

Talep faktörü, sadece konut miktarı ile açıklanabilecek bir faktör değildir. Kente gelen kişilerin gelir düzeylerine ve konut fiyatlarına bağlı olarak oluşan konut

kalitesi ve barınma koşulları talebin önemli diğer bileşenleridir. Ayrıca talepten bahsedildiğinde homojen bir yapı söz konusu değildir. Değişik gruplar, farklı ihtiyaçlar vardır, Ailelerin gelir düzeyi, hane halkı büyüklüğü, sosyal yapılar talebin bileşimini değiştirmektedir.

2.2.1. Gelir ve Fiyatın etkileri

Fiyatın etkisi

Talebin fiyat esnekliği önemlidir. Araştırmalar talebin fiyat esnekliğinin ülkelere göre -0.2 ile -0.8 arasında değiştiğini ortaya koymuştur. Buna göre fiyatlardaki %10 oranındaki bir artışın talebi %2 ila %8 oranında azaltması beklenebilir.

Gelirin etkisi

Her insan ancak gelirine bağlı bir satın alma gücüne sahip olabilir. Konut harcamalarının bütçedeki payı en düşük gelirli ülkelerde %5-10, orta gelirli ülkelerde %10-20 ve Yüksek gelire yaklaşanlarda %20-25 aralığına olup daha yukarı gelirlere çıktıkça bu oranın azaldığı gözlenmektedir. Bu azalmanın nedeni tüketici tercihlerinin taşıt aracı edinme, dayanıklı tüketim malı alma ve sağlık ile eğitim harcamalarına ve diğer yatırımlara yönelmesidir.

Oturulan konutun Rayiç Kira yüzdesi/Gelir oranı (kalitesi) değişik gelir gruplarında farklılaşmakta ve bu katsayı efektif konut talebinin alt ve üst hududunu belirlemektedir. Kalite göstergesi olan Rayiç Kira değerinden yararlanılarak satın alma gücü ve oturulan konutun kalitesi konusunda bir indeks oluşturulabilir. Doğaldır ki bu indeks ev sahipleri ve kiracılar arasında farklılaşacaktır.

Aylık ödeme güçleri ile ifade edilen efektif talep ile fiyatları tanımlayan cari faiz hadlerinde konut taksitleri ödeme düzeyi bir tablo olarak düzenlendiğinde hangi gelir gruplarının hangi fiyatlarla konut sahibi olabilecekleri ortaya çıkmaktadır.

Geçen yıllarda gelişmekte olan ülkelerde konut talebini konusundaki incelemeler konut harcamalarının gelirle olan bağlantısının düzenli bir gelişme gösterdiğini ortaya koymuştur. Bu çalışmalara göre; Kısa ve orta vadede kişilerin konut

talebi esnek değildir, konut harcamaları gelirden daha yavaş artar. Ancak uzun vadede bu yapı farklılaşır. Aile geliri üst düzeylere çıktıkça harcamaların bütçedeki payı artar. Uzun dönemde konut talebinin gelir esnekliği 1'den büyüktür. Teoride konut harcamalarını açıklamada uzun dönemde sürekli gelir, kısa dönemde nispi gelir hipotezleri kullanılmaktadır (World Bank, 1993, s.73-74).

Talep açısından temel sorun kişilerin gelir düzeyleri ve buna bağlı harcama olanaklarının onların konut ihtiyacına yetmemesidir. Tüm dünyada piyasa koşullarında hiçbir zaman konut sahibi olamayacak düzeyde düşük gelir sahibi büyük bir kitle olduğu bilinmektedir. Güçsüz gruplara çözüm bulmak ise kamunun görevi olmaktadır. Bu noktalar göz önünde bulundurularak bir ülke için konut efektif talebinin yapısı, hane halkı anketlerinde elde edilecek ev sahibi ve kiracıların fiili harcama kalıplarından yararlanılarak bulunabilir. Potansiyel talebin ise ev sahibi olan kentli kesimin oturduğu kabul edilebilir kalitedeki talep yapısı olarak alınması en doğru yaklaşımdır.

Toplam Konut talebine denk düşen konut stoku etkilendiği faktörlere göre şöyle ifade edilebilir.

Konut stoku ve niteliği= F{Gelir dağılımı, Tüketim kalıbı (Konut harcamalarının bütçedeki payı), Konut fiyatı (maliyet+rant), Alternatif yatırım araçlarının getirisi}

Bir ülkedeki Hane halkı geliri/Kira oranı ve Hane halkı geliri/Konut Fiyatı parametreleri bu fonksiyonun değişkenlerine göre oluşmaktadır.

Diğer etkenler

Konuta yapılan harcamaları ve parasal talebi uzun vadede arttıran diğer etkenler arasında konutta tamir ve iyileştirmeler yapılması, konut konusunda değişen zevkler, finansmanın elverişli koşullarda sağlanabilmesi, altyapı ve arsa güvenliğinin artması da sayılabilir.

Bir ülkede talebin oluşumuna etkili olan gelir düzeyi, nüfus yapısı ve kültürel tercihler kısa dönemde sabit kabul edilebilir. Ancak aynı ülke içerisinde talep edilen konut nitelikleri gelir düzeyine göre farklılaşır ve homojen değildir.

Tapu güvenliği, Mülkiyet haklarının verilip korunması, Sübvansiyonlar, Kira kontrolleri, Vergi politikası ile İpotek karşılığı kredinin varlığı açısından farklılıklar bulunmasına rağmen ülkeler arası talep yapıları benzeşmektedir.

Kişilerin gelirlerinde bir artış olduğunda, finansman sistemi yeni olanaklar sunduğunda, devlet subvansiyon ve vergi kolaylıkları yolu ile konut maliyetinin bir kısmını karşıladığında, mülkiyet haklarını koruyup arazi güvenliği sağlandığında kısaca konut edinme olanakları iyileştiğinde aileler genellikle harcamalarını ve tercihlerini konuta yönlendirmekte, tasarruflarını arttırmaktadırlar. Kısaca sayılan konularla ilgili uygun koşullar oluştuğunda konut harcamaları kısa zamanda hızla bir şekilde artabilir. Bu eğilim dolayısı ile konut alanı, dayanıklılığı, malzeme kalitesi, altyapıya bağlantı gibi göstergelerden izlenebilen konut kalitesi gelir arttıkça gelirden daha hızlı bir şekilde iyileşmektedir. Nitekim uluslararası araştırmalar gecekonduların yeni konut yapımındaki payının en düşük gelirli ülkelerde %63 iken orta gelirlilerde %28'e ve yüksek gelirlilerde %0 kadar indiğini göstermektedir.

Talep konusunda şu nokta da dikkate alınmalıdır. Konut bireylerin barınma ihtiyaçlarını gidermek için üretilen, sunulan bir ortamdır. Birey konuta ister sahip olsun ister kullanım hakkından faydalansın her bireyin içinde yaşamak isteyeceği bir konut talebi vardır. Konut talebini konut ihtiyacı ile karıştırmamak gerekir. Konut talebi bireylerin konut ihtiyaçlarını karşılamak için konutun mülkiyeti veya kirasını ödemek için yeterli mali güce sahip olmasıdır. Konut talebi tıpkı diğer mal ve hizmetlerin taleplerinde olduğu gibi bireylerin gelirinden, fiyatlardan, beklentilerden, zevk ve tercihlerden, tamamlayıcı ve ikame malların fiyatlarından etkilenmektedir. Makro ekonomik açıdan ele alındığında konut talebini anlayabilmek için konut üretimi, teknoloji, finansman politikaları ve örgütlü konut piyasası ve hatta konut politikaları gibi birçok faktörün de etkili olduğu unutulmamalıdır (Durkaya, 2002, s.10).

Ücret yapısındaki dengesizliklerle, yatırım araçlarının değerlerinde görülen beklenmedik artış ve azalışların gelir dağılımını etkileyerek, çok yüksek ve çok düşük gelir oluşumlarına neden olduğu çarpık bir gelir dağılımı ortamında konut talebi de farklılaşmaktadır. Bu durum yüksek gelir gruplarıyla düşük gelir gruplarına yönelik konut arzını da etkilemektedir. Konut üreticilerinin hedef kitle olarak özellikle yüksek

gelirliileri seçmesi durumunda konut nitelikleri de değişime uğrayarak lüks konut arzı ortaya çıkmakta ve aşırı karlara ulaşılmaktadır.

Gelir dağılımının heterojen bir konut piyasasının ortaya çıkmasında etkili olduğu bu yapılanmada, ödeme gücü olup yatırım ve rant amaçlı mülk konut edinenlerle, ödeme gücü olmayıp kiracı olarak konut hizmetinden yararlananlar ve konut talebini gecekondularla aşmaya çalışanlar yer almaktadır (Durkaya, 2002, s.14). Gelir dağılımındaki eşitsizliği ölçmeye yarayan Gini katsayısı sıfıra yaklaştıkça bireylerin konut taleplerinin artması beklenir. Gelir dağılımı bozuldukça bireyler kiralık konutlara ve gecekondulara yönelmektedir. Buradan yola çıkarak gelir dağılımındaki bir düzelmenin konut talebini artırdığını varsayabiliriz.

2.2.2. Demografik Faktörlerin Etkileri

2.2.2.1. Nüfus

Nüfus hareketleri, mal ve hizmetlerin talebini etkilemesi ve emek arzını oluşturması açısından olmak üzere ekonomik faaliyetleri iki yönden etkiler. Nüfus artışına iyimser yaklaşanlar nüfusun büyümeyi uyarıcı etkilerine dikkat çekmektedirler. Buna göre sınırlı nüfusun, yapısal değişimleri engelleyici ve kalkınmayı geciktirici etkilerinden söz edilmektedir. Düşük nüfus artış hızının ekonomik durgunluğa ve sosyal dinamizmin kaybolmasına neden olacağı belirtilmektedir. Yeni ihtiyaçların ortaya çıkmaması, daha fazla üretimi teşvik için gerekli ortamın oluşmayacağına işaret etmektedir. Az nüfuslu ülkelerde yatırımların kişi başına düşen maliyetlerinin yükseleceği, nüfus artışıyla sadece tüketicilerin değil üreticilerin de artacağı, uyarılan tüketimle beraber teknik yeniliklere de ulaşılacağı görüşlerine yer verilmektedir.

Nüfusa kötümser yaklaşanlar ise; gelişmemiş ülkelerin artan nüfusunun ekonomik kalkınmayı sınırlandırdığı, sermaye malları sabit kalmak kaydıyla bireylerin hayat kalitelerini düşürdüğü, marjinal tüketim eğilimini artırarak tasarrufları azalttığı, sermaye birikiminin oluşmamasına ve işsizliğin artmasına neden olduğunu savunmaktadırlar.

Nüfusun yaş dağılımı da konut talebini etkilemektedir. Çalışma çağındaki olan ve olamayan nüfusun birbirine oranı olan bağımlılık oranı konut talebinde oldukça önem arz eder. Yüksek doğurganlığın olduğu durumlarda çalışma çağındaki olan kişilerin sayısı az, çalışma çağındaki olmayanlar ise daha çok olacaktır. Bu durumda gelirin büyük bir bölümü tüketime yani yiyecek, içecek, giyecek, eğitim ve diğer günlük harcamalara kaydırılır. Hane halkının tasarrufları düşer ve yatırım amaçlı konut talebi daralarak toplam konut talebini azaltır. Yalnızca yatırım amaçlı konut talebi düşmekle kalmaz kira ödemeleri için gereken harcama miktarı da azalma yönünde baskı oluşturur; gerekirse aile yanında yaşam tercih edilerek tüketim amaçlı konut talebi daralır.

Doğurganlık oranının yüksek olduğu durumda çalışma çağındaki olan hane halkının sayısının çokluğu uzun dönemde konut talebini artırıcı etkide bulunur. Bu hane halkları gelirleri el verdiği ölçüde başka konutlara yönelirler.

İşgücünde kadının istihdamının artması ile artan aile geliri konut talebini pozitif yönde etkilemektedir. Kadının işgücü piyasasında yer almasıyla çocuk sahibi olmanın alternatif maliyeti yükselmektedir. Bu daha az çocuk sahibi olma sonucunu getirip doğurganlık oranını düşürmektedir. Ancak bu etki, aile bağlarının sıkı olduğu gelişmekte olan ülkelerde farklılaşmaktadır (Durkaya, 2002, s.19).

Hane halklarının evli ve bekar olmalarına göre de konut talebi değişmektedir. Bireyler aileden ayrı bir eve eğitim, evlilik ve kendi tercihi doğrultusunda çıktığında konut talebi artmaktadır. Aile yapısı da yaşın getirdiği değişimler doğrultusunda konut talebini etkilemektedir. Evlilik, çocuk yetiştirme ve yaşlılık dönemlerinde konut talebi farklılaşmaktadır. Çocuksuz ve çalışan yetişkinlerin eve bağımlılığı oldukça azdır, bu durumda konut talebi daha küçük konuta yöneliktir. Çocuk sahibi olmaya karar verilmesi, daha büyük bir konuta geçme ihtiyacını doğurur ve bu da konut talebini artırmaktadır.

2.2.2.2. Kentleşme

Kentleşme, konut talebi ve konut arzını etkilemektedir. Kentleşme hızı arttıkça konut arzı önem kazanmaktadır. Ancak konut arzı yeni denge noktalarına çok çabuk

gelebilecek bir yapıda değildir. Planlı kentleşme, bir taraftan konut arzını da artırırken, diğer taraftan çarpık kentleşmeyi ve aşırı konut talebini dizginleyebilir.

ABD’de 1950-2000 aralığında, konut arzındaki değişim kentlerin içinin boşalması ve kent merkezindeki nüfusun azalmasında önemli rol oynamıştır. Bir eğilim olarak yapıların kent merkezi dışına taşınması belirtilen yıllar arasında kent merkezindeki nüfusu eritmiştir (Goodman, 2005, s.316). Bu eğilim Türkiye’de de yaşanmaya başlanmıştır. Şöyle ki, büyük şehirlerde şehir merkezi dışına yapılan siteler her türlü ihtiyacı karşılayacak özellikte dizayn edildiği için, buralarda yaşayan insanların kent merkezine bağımlılıklarını da azaltmaktadır.

Göç ve kentleşme hızı ve konut talebi arasında pozitif yönlü bir ilişki vardır. Göçler Türkiye’de olduğu gibi kırsal kesimden kente olmakla birlikte ekonominin gelişmesi ile kentlerde artan ekonomik faaliyetler dolayısıyla da olabilmektedir. Kentleşme arttıkça konut ihtiyacı artmakta, var olan konutlar ihtiyaca cevap vermeyince konut talebini artırmaktadır.

2.2.2.3. Eğitim Düzeyi

Hane halkının eğitim düzeyi konut talebi açısından değerlendirildiğinde, özellikle gelir, zevk ve tercihler yönündeki değişmeler dikkat çekmektedir. Yüksek eğitim düzeyiyle sağlanan gelir artışları kadının da iş piyasasına katılımıyla konut talebini artırıcı etkilere neden olmaktadır. Eğitim aynı zamanda talep edilen konutun niteliklerini ve çevresel faktörlerini de öne çıkarmaktadır (Durkaya, 2002, s.21). Eğitim düzeyindeki artışla beraber geleneksel aile yapısı da değişmekte, bu değişiklikler de konut talebini artırıcı etkilerde bulunmaktadır. Eğitim amaçlı göçlerle de konut talebi artmaktadır.

2.2.3. Sosyal Talep Yatırım Amaçlı Talep;

Konut talebini etkileyen bir başka faktör de sosyal taleptir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde konut sahibi olmak bir tür sosyal güvenlik aracı olarak kabul edilmektedir. Toplumun yaygın ve etkin bir sosyal güvenlik sisteminden yoksun olması nedeniyle konut, bir barınma aracının ötesinde yarın için bir güvence aracı bir yatırım

aracı hatta gereğinde finansal kurumlara teminat olarak gösterilebilen bir mal olma özelliğine sahiptir. Bu neden, hane halklarını kimi durumda kendilerinin ve çocuklarının güncel ve gelecekteki gereksinimlerini aşan sayıda konut talebine götürebilmektedir. Bu durum, konut yatırımlarının yer yer gereksinimlerden bağımsız ve bunları aşan ölçülerde yoğunluk kazanmasına ve aşırı üretime yol açabildiği gibi yatırım gücünün bir bütün olarak konutta toplanmasına, spekülatif davranışların yükselmesine yol açmaktadır (Bayat, 2001, s.26).

2.3. Arz

Konut yatırımlarının ve üretiminin talepteki değişmelere büyük gecikme olmadan adapte olabilmesi” şeklinde tanımlanabilecek konut arz esnekliği, talebin tersine ülkeler arasında büyük farklılıklar göstermektedir.

Konut üretimini belirleyen iki unsur vardır. Birinci unsur hane halkını ilgilendirmekte olup konut kalitesi ve konut fiyatlarını kapsar. İkincisi ise konut sektörü ilgilendiren toplam üretim miktarı ve yatırımların düzeyidir.

Arzın esneklik göstergesi olarak ülkeler arasında Ortalama Konut Fiyatı/Hane Halkı ortalama yıllık geliri oranı kullanılabilir. Bu katsayı büyük ölçüde kamunun uyguladığı politikalar sonucu oluşur. Arz yeterli ölçüde esnek ise talep artışının fiyat artışı yerine üretim miktarını arttırdığı gözlenmiştir. Arz esnekliği pek çok unsur tarafından belirlenmekte olup bunlar aşağıda irdelenmiştir.

2.3.1. Genel durum.

Kentleşme olgusunun en önemli parçası konut yapımıdır. Birçok kent son 20 yıl içinde büyük ölçüde nüfusun kırdan kente göçmesi veya kentler arası göçler nedeni ile 2-3 kat büyümüştür. Gelişmekte olan ülkelerde her yıl kentlerde 10-15 milyon yeni aile oluşmakta ve bu kadar ek konut talebi doğmaktadır. Bu nedenle konut sorunu temelde bir kent sorunudur. Kentleşmenin yarattığı konut gereksiniminin karşılanamaması nedeniyle pek çok aile kent civarında uygun olmayan koşullarda yaşamaktadır. Ayrıca gelir arttıkça ortalama aile büyüklüğündeki azalma ile kişi başına

ortalama konut m² talebinin değişmesi şeklinde iki faktör konut talebinin ve arzının yapısını sistematik olarak değiştirmektedir.

Konut piyasasına yalnızca talep yönlü bakmak eksik analize yol açacaktır. Konut arzı da konut piyasa analizlerinde en az konut talebi kadar önemlidir. Konut arzının iki bileşeni vardır. Bunlardan birincisi yeni konut üretimi; ikincisi ise varolan konut stokunda yapılan yenileme çalışmaları yani varolan stoka yapılan eklerdir (Dipasquale, 1999, s.9).

Konut talebinin esnekliğinin ülkeler arasında benzeşmesinin tersine konut arzının esnekliği ülkeler arasında büyük farklılıklar göstermektedir. Konut arz ve talebi piyasa koşullarını ve fiyatları bu da üretilen konut miktar ve niteliğini belirlemektedir. Oluşumda arzı oluşturan faktörler fiyat üzerinde daha fazla etkindir ve arzı kısıtlayan faktörler ve sistemin varlığı arzın talebe cevap verememesi sonucunu doğuran ve rant oluşumuna yol açan en önemli etkidir.

Arzı kısıtlayan faktörler, yoğunluk artışı, hava kirliliği, yüksek enerji kullanan taşıma sistemleri ve çevresel açıdan hassas alanların zarar görmesi gibi sonuçlar yaratmaktadır. Arz yetersizliği, yatırım yetersizliği, kiracıların oranının yüksekliği, düşük kalitede konutlarda ikamet etme faktörlerine bakılarak anlaşılabilir. Arzın esneklik kriteri olarak ülkeler arasında Ortalama Konut Fiyatı/Aile Ortalama Yıllık Geliri oranı kullanılmakta olup bu oran gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelere farklıdır. Gelişmişlerde 3.9 olan katsayı gelişmekte olanlarda 5.5 kadardır (World Bank, 1993, s.95).

Arzın yetersizliği rant oluşumuna yol açar ve konut politikalarının başarısı konut fiyatları ve kiraların karşılıklı durumuna göre değerlendirilir. Bu oranın ve rantın oluşumunda kamuca uygulanan politikalar temel belirleyicidir. Arz esnekliğini etkileyen temel etkenler aşağıda ana hatları ile açıklanmaya çalışılmıştır.

2.3.2. Arsa

Toprak yani konutun yapılacağı arsa konut arzını etkileyen önemli bir etkidir. Arazi kullanımı ve yapı kuralları sıkı olduğunda makul fiyatlarla yeterli konut yapacak

arsa bulunamadığı için arzın talebe cevap vermesi güçleşir ve konut maliyeti ile fiyatları artar. Bu nedenle darboğaz oluşmasına olanak vermemek için kentleşme hızı ile arsa arzı dengesinin kurulması gerekmektedir.

Kentsel arsa sadece konut arsası değildir. Kentlerde Sanayi alanları, yeşil alanlar, açık alanlar, vb birçok başka fonksiyon bulunmaktadır. Kentsel arsa ihtiyacı, sadece en alt gelir gruplarının değil her gelir gurubunun ihtiyacıdır, bu nedenle talebin her alanına cevap veren bir arsa politikasına gerek gösterir.

Metropolitan alanlardaki gelişmeleri kontrol edebilmek için, her türlü ihtiyacı karşılayabilecek miktarda ve türde arsa üretmek baştan planlanmalıdır. Planlama ve uygulamada kamu elinde bulunan arsa, arazi ve tescil harici alanların ülkesel yerleşme politikalarına, çevre düzeni planlarına ve alt ölçekli planlara uygun olarak belirlenerek konuta ilişkin saptanmış arsa ihtiyacı ile ilişkilendirilmesi ve bu ihtiyaca uygun olarak sosyal ve teknik altyapısı tamamlanmış arsa stokunun artırılması gerekmektedir. Kentin düşük gelirlilerinin yoğunlukta olduğu ve ileride yerleşmeye açılması öngörülen alanlar ve civarlarında kentsel arsa stoku yapılmalıdır. Şehirleşme öncesi olarak tanımlanabilen bu süreçte, kamunun mümkün olabildiğince stok yapması ve gerektiğinde bu stoktan düşük gelirlilere arsa tahsis etmesi, spekülasyonu ve yasadışı yerleşimleri önleyici bir rol oynayacaktır. Üretilen kentsel arsalar; satın alma gücü çok yüksek ailelere, orta düzeyde ailelere, düşük olan ailelere, kooperatiflere, inşaat şirketlerine, alım-satım şirketlerine, toprağa yatırım yapanlara, özel bürolara, kamusal ve yarı kamusal kuruluşlar ile dinlenme, eğlenme ve turizm kuruluşlarına hitap edeceğinden tüm bu grupların istek ve öncelikleri göz önüne alınmalıdır.

Arsa geliştirme konusunda dünya deneyiminin incelenmesi sonucunda farklı gelir gruplarının ve özellikle düşük gelir gruplarının arsaya ulaşabilmesinde ana politikanın kentsel arsanın parselasyonunun yapılarak hizmet sunulması sürecinin hızlandırılması ve konut yapımı için önemli miktarda arsa üretiminin gerçekleştirilmesi olduğu görülmektedir (DPT, 2001-I). Arsa ve konut piyasasında oluşacak fiyatların düşük olmasına rağmen yine de bazı kesimlerin düşük gelirli olduklarından arsaya ve konuta ulaşmaları mümkün olmayacaktır. Bu kesimler için özel destekleme sistemlerinin geliştirilmesi gerekmektedir. Bu nedenle Gayrimenkul yatırım

ortaklıklarının bu kapsamda finansman kaynağı olarak kullanılabilmesi için gerekli çalışmalara öncelik verilmelidir.

2.3.3. Mevzuat ve bürokratik işlemler

Arzı kısıtlayan diğer bir faktör mevzuata göre uygulanan ve arazi kullanımı, yapı ve alt yapı standartlarını kapsayan teknik kriterler ve bürokratik işlemlerdir. Detaylı kuralların bulunması ve zorunlu kılınması olumlu bir uygulamadır. Ancak bunda aşırıya kaçıldığında arz üzerinde negatif etki yar etki doğması kaçınılmaz olmaktadır.

2.3.4. Altyapı

Altyapı ve konut tamamlayıcı mallardır. Kentsel yerleşimlerin düzenli gelişmesi için yol, ulaşım, su, kanalizasyon ve drenaj, ile elektrik gibi altyapının sağlanması gerekir. Bir kentteki altyapı durumu konut fiyatını, ne tip konut yapılacağını, yerleşim yoğunluğunu ve yerel dağılımı belirler. Yerleşimin yerel dağılımı ise kentin etkin çalışmasını sağlar. Düzenli bir kentleşme için kentsel altyapı planları ile hizmet sunulması öngörülen alanların altyapısının planlarının mevcut olması ve yasadışı alanlara altyapı sunumunun denetlenmesi gerekir.

Arsa ve konut piyasası üzerindeki çalışmalar altyapılı arsa yetersizliğinin rant yarattığını ortaya koymuştur. Arazi fiyatı ve altyapı için gerekli yatırım toplamı ile piyasa fiyatı arasındaki fark kar ve rant düzeyini belirlemektedir.

Gelişmekte olan ülkelerde genellikle kronik arsa ve altyapı yetersizliği vardır. Altyapı yetersizliği kentsel arsa piyasasında ihtiyaca uygun arsa arzının yetersizliğine ve buna bağlı altyapılı arsa fiyatlarının çok yüksek olmasına yol açtığından aşırı kent yoğunluğu ve yüksek konut fiyatları yaratır. Yüksek fiyatlar nedeniyle imarlı arsa piyasası içinde kendilerine konut edinemeyenler için yasa dışı piyasanın oluşmasına ve gelişmesine yol açar. Düşük gelir konut alanları yanında önemli miktarda orta gelir gruplarına yönelik imara aykırı konut alanları ve yapılaşma ve dağınık yerleşmeler oluşur. Bu durum kent içi ulaşım, ücretler, fiyatlar ve emek verimliliği üzerinde olumsuz etkiler yaratır. Kalitesiz ve pahalı altyapı şebekelerinin kurulmasına yol açar.

Temel Altyapı şebekelerinin eksikliği kentsel düşük gelirli aileleri birçok yolla olumsuz şekilde etkiler. Su ve elektrik, atık sistemlerinin yokluğu sağlıksız koşullar oluşturur ve hastalıkların artmasına yol açar. Yapılan araştırmalar bu koşullarda yaşayanların kır ve altyapılı kent kesimlerinde yaşayanlara kıyasla daha çok hastalandığını göstermiştir. Dağınık yerleşimler yetersiz ulaşım şebekeleri ile birleştiğinde fakirleri kentlerin uzak yerlere sürmekte, onların işe gidip gelme sürelerini arttırmakta ve gelirlerinin önemli bir kısmını yol parası olarak vermelerine yol açmaktadır. Arsa kıtlığı ve arsa üzerindeki rekabet nedeniyle zaman zaman kaçak konutları yıkılıp aileler işgal ettikleri ve buldukları yerlerden çıkarılmaktadır. Bu mahzurları gidermek üzere imarsız alanlarda mevzuata aykırı şekilde gerçekleşen konutlara bedelsiz altyapı sunulması durumunda ise yasadışı yapılaşmayı teşvik etmek gibi bir açmaz oluşmaktadır (DPT, 2001-I, s.42).

Altyapılı arsa arzının artması konut fiyatlarını ve kiralari düşürüp refahı artırıcı etki yapar. Öte yandan altyapılı arsanın kıt olması büyük rant yarattığından arsanın pahalı olmasına yol açmakta, maliyeti düşürmek için konut kalitesinin düşürülmesi ve yeni yatırım hevesinin kırılması gibi sonuçlar doğurmaktadır. Bu nedenledir ki altyapı projelerinin başarısı ne kadar arsa kazandırdığı ile ölçülmektedir.

Arsa ve altyapı üretiminde önce planlamanın tamamlanıp daha sonra altyapının gerçekleşmesi gereklidir. Bunun için de planlama ve altyapıdan önce kadastro yapılmalıdır. Altyapılı arsa üretimi planlanırken talebi karşılaması ve hatta talebin ilerisinde olması sağlanmalıdır. Aslında bu yatırımların ucuza mal edilmesi için şehir büyümeden önce yapılmaları gerekir çünkü şehir büyüdüğünde yapılmaları için yüksek fiyatla büyük ölçüde arazi istimlâki gerekebilir.

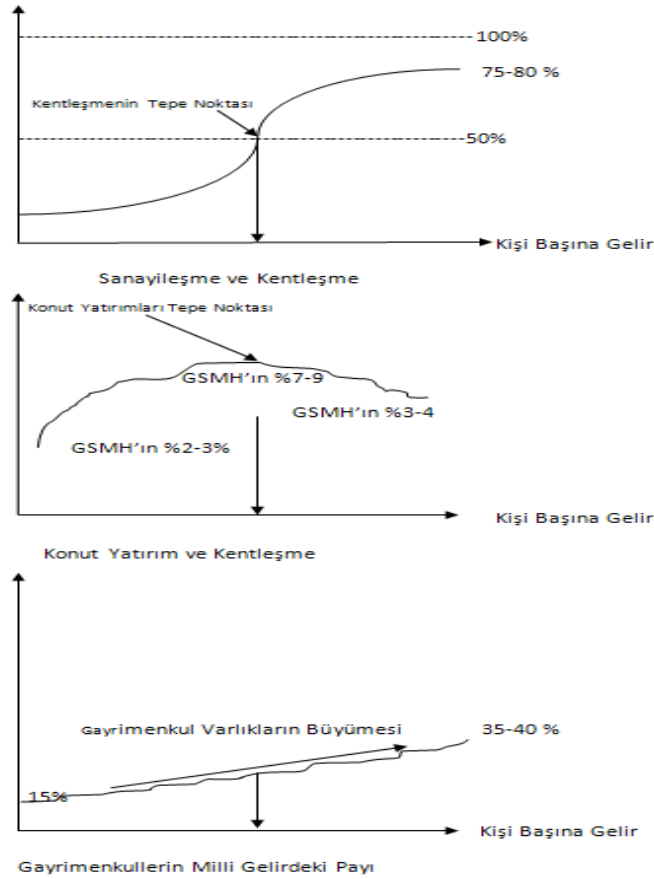
Yatırımlar mevcut bir yerleşime bitişik alanlara yapılp onunla entegre edilmelidir. Böylece arazi sahipleri arsaları parselleyip satışa sunarak arsa arzını arttırabileceklerdir. İmarlı arsa üretme çabaları yeterli olduğunda imar dışı gelişen alanlara bedelsiz altyapı hizmeti götürmenin önlenmesi gereklidir. Fiziksel planlama ve bütçe planlaması birlikte götürülmelidir. Böyle bir yaklaşım izlenmediği ve yeterli altyapı oluşturulmadığı takdirde altyapısız arazi fiyatları hızla yükselecek, konut

maliyetlerini arttıracak, yasadışı konut yapımına yol açacaktır. Bu türlü dağınk yerleşimlere altyapı götürmek ise pahalı bir iştir.

2.3.5. Konut Finansman Sistemi

Gelişmekte olan ülkelerde finansman olanaklarının artışının yatırım ve tasarruflarda konut alımının ön plana çıkmasına yol açtığı ve arzı hızla arttırdığı gözlenmektedir (Renaud, 2000).

Şekil 1. Dünya Kentleşme Oranı Zirvesi



Kaynak: *World Trends In Housing Finance*. Wharton International Housing Finance Program, 2000.

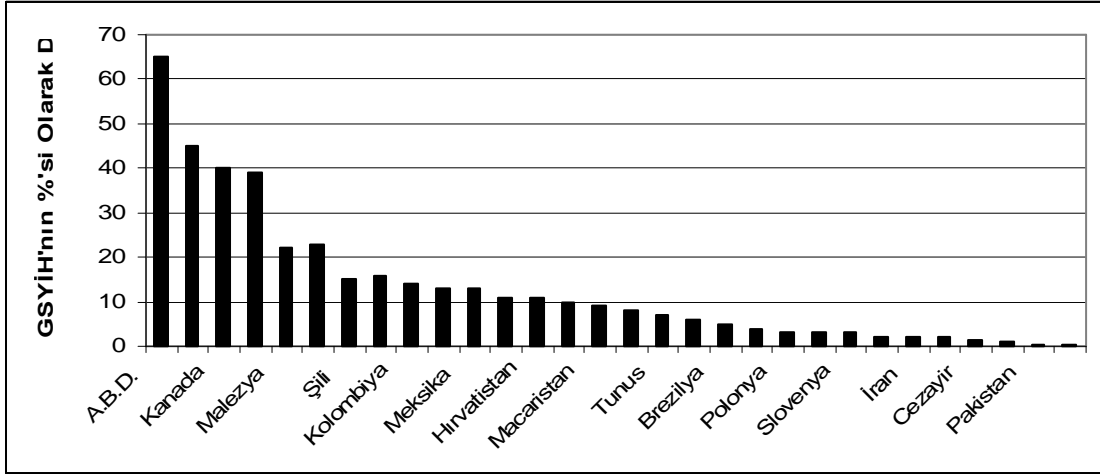
Konut finansman sistemi mevcut ise hazır sermaye konut yapımına girebilir ve hane halkı başka koşullarda sahip olamayacağı fiyatla konut sahibi olabilir.

Konutlardaki hane halkının uzun yıllar süren kalabalıklığı etkin bir finansman sistemi bulunmadığının bir göstergesidir. Bu olgu çoğu kez yapı kalitesinin düşük olması ile bir arada gözlenir.

Finansal kuruluşların yeni enstrümanlar oluşturarak kendilerini değişen pazar koşullarına adapte etmelerini engelleyen kurallar yoktur. Kurallar finansal kuruluşların yeterli yapıda olmalarını denetim ve sigorta sistemi ile sağlayacak biçimde düzenlenmiştir. Ancak bu kuralların yetersizliği veya hatalı uygulamaların sanayileşmiş ülkelerde konut finansmanı kuruluşlarını üzerinde yıkıcı etkiler yaptığı gözlenmektedir. Bu nedenle finansman sistemini düzenleyen mevzuat çok iyi düzenlenmelidir.

Ekonomi geliştikçe nakdileşmekte ve finansal kuruluşların türleri ve derinlikleri artmakta bu kuruluşlar giderek sermaye piyasası ile daha fazla iç içe geçmektedirler. Finansman sistemi gelişmesi ve ekonomik gelişme arasındaki ilişkiler konusundaki son araştırmalar finansal sistem derinliğinin artışının ekonomik gelişme üzerinde olumlu etki yaptığını göstermiştir.

Konut finansmanı sistemi genel finansman sistemi içinde önemli bir yer tutmaktadır. Bu bakımdan uygun düzenlenmiş konut finansman politikaları finans sektörünün ve dolayısı ile genel ekonominin istikrarı ile yakından ilgilidir. Konut finansmanına yönelik başarılı denemeler finansal sistem derinliğinin artmasında olumlu rol oynamakta aksine konut finansmanı sistemi iyi düzenlenmemiş ise geniş finansal çökmelere yol açabilmektedir. Sistem geliştikçe finansal kuruluşlar risk azaltmak için ürün çeşitlendirmesine giderler. Ailelerin tasarrufları teşvik edilir ve kredi almak için koşul olarak tutulur. Zamanla özel konut finansmanı kurumları belirir. İpotekli konut kredileri devreye girer.



Şekil 2. Mortgage Piyasalarının Derinliği

Kaynak: Technical Brief to The Board Housing Finance in Emerging Economies World Bank Group Board Presentation, June 9, 2005.

İpotekli krediler gelişmekte olan ülkelerde finansal varlıkların %25'i, gelişmiş ülkelerde ise %40'ı dolayındadır. Bu fonların gelişme hızı bir yandan finansal sistemin özelliklerine diğer taraftan kamunun uygulayacağı politikalara bağlı olarak değişir.

Birçok ülkede konut sektörü aile tasarrufları üzerinde önemli etki yapmaktadır. Konuta ulaşamayacağını anlayan aileler gelirlerini tüketime yönlendirmektedirler. Bazı ülkelerde konut fiyatlarındaki artış kişilerin kendilerini daha zengin hissederek tüketimlerini arttırmalarına yol açmıştır. Bir konutun satın alınması bir ailenin ancak uzun yıllar elde ettiği geliri ile mümkün olduğundan ipotekli finansman sağlıklı bir finansman sisteminin oluşması için bir zorunluluktur. İpotekli finansman, talep artışı için kritik bir faktördür. İpotekli finansman ve krediler sistemi olan ülkelerde bu kredi türünün kaynak kullanımının giderek büyük bir kısmını oluşturduğu gözlenmektedir.

İpotekli finansman sisteminin gelişmesi genel finansman sisteminin gelişmesine bağlı olduğundan gelişmekte olan ülkelerde ailelerin büyük kısmı ipotekli finansman sistemine ulaşma olanağına sahip değildirler. Bunun nedeni finans sistemlerinin başlangıçta çok kısa vadeli kaynaklara ve kredilere sahip olduğundan sanayi ve konut kesimine uzun vadeli kaynak sağlayamamasıdır. Enflasyonun olduğu ve indekslemenin bulunmadığı ülkelerde uzun vadeli kredi vermek çok risklidir. Ayrıca

gelişmemiş ülkelerde icra iflas ve hukuk sisteminin iyi işlememesi de başka bir risk kaynağıdır.

Düşük gelirli ülkelerde uzun vadeli fon az bulunur. Finans sistemleri başlangıçta çok kısa vadeli kaynaklara ve kredilere sahiptir. Bu nedenle sanayi ve konut kesimine uzun vadeli kaynak sağlayamaz. Bu durumda geçmiş uygulamalarda devlet çoğu kez doğrudan konut kredisi verme veya ticari kredileri sübvansiyon etme yolunu seçmiştir. Sistemin oluşturulmasını izleyen yıllarda ipotekli kredi hacminin yıllık %20-30 gibi bir hızla geliştiği görülmektedir. Hem tasarruf hem kredilere pozitif faiz uygulayan finansal sistemler konut sektörüne doğrudan kredi yardımı ve sübvansiyon vermekten daha olumlu sonuç vermektedir.

İpotekli kredi sistemi genellikle bitmiş konutu ve kendi oturanı tercih eder biçimde düzenlenir. Kiralık evler, ev geliştirme, ev tamamlamayı kapsamaz. Bunları da kapsayacak enstrümanlara sahip bir sistem daha etkin çalışıp hızlı gelişir. İpotek karşılığı finansman sisteminin geliştirilmesi genel finansman sisteminin geliştirilip sağlaştırılması sistemine paralel olarak götürülmelidir. İpotekli kredi verecek kuruluşlar reel faiz alacak ve diğer kuruluşlarla eşit koşullarda rekabet edecek şekilde kurulduğunda doğacak rekabet etkinliği arttıracaktır.

Tapu hem bir zenginlik ifade ettiği hem de ipotek karşılığı olarak krediye ulaşma olanağı verdiği için önemlidir. Belirsizliğin maliyetine katlanmak istemeyen kişilerin güvenli tapuya ulaşmak için oldukça büyük fedakârlıklara hazır olduğu belirlenmiştir. Tapuya sahip olan ve olmayan binaların hem değeri hem kirası farklı olmaktadır. Kredi kuruluşları tapuyu ve konutu iyi bir güvence olarak görmektedirler. Tapuya ek olarak iyi işleyen bir ipotek alma, satış ve icra sistemi varsa krediler genişlemekte ve konut talebi artmaktadır.

Konut arz edenler genellikle küçük firmalardır ve bu firmalar da konut arzı finansmanını kredi kullanarak gerçekleştirmektedirler. Bu küçük firmalara ya yüksek oranlardan kredi kullanılır ya da sıkı kredi dönemlerinde kredi talepleri reddedilir. Küçük firmalar daha yüksek oranlardan kredi kullandıkları için genel faiz oranındaki dalgalanmalardan borçlanma maliyetini hesaplamak çok da doğru olmaz. Sıkı kredi

politikası dönemlerinde kredi talepleri reddedilebilen küçük firmalar konut fiyatı değişimlerine çabuk tepki veremezler çünkü bu firmalar likidite sıkıntısı çekmektedirler (Chan, 1999, s.125).

1980'lerde para reformları kamu harcamalarının kısılmasına ve sübvansiyonların azaltılmasına yol açmış bütçedeki sübvansiyonların ortadan kalkması onlar kadar önemli bütçe dışı yardımları gündeme getirmiştir. Bunlar arasında borç affı ve ucuz kredi sayılabilir. Çok düşük geliri ülkelerde devletler zaten küçük olan bütçelerinin %1 inden fazlasını konut sübvansiyonlarına ayıramamaktadırlar. Sübvansiyonların devlet bütçesindeki oranını belirlemek için 19 ülkede yapılan incelemeler ortalama oranın %3.7 olduğunu göstermiştir. Bu oranlar istisnai olarak bazı ülkelerde %14'e ulaştığı görülmüştür.

Sübvansiyon yöntemleri çok farklı olabilmektedir.

- Konuta doğrudan verilen
- Kamu binalarının iyileştirilmesi harcamaları
- Konut alanlara ucuz faiz uygulamaları
- İpotek veya kredilerde faiz affı
- Ucuz fiyatlarla altyapı sağlama
- Konut fiyat ve kira kontrolleri

bu yöntemlerin etkileri ülke özelliklerine göre çok farklı olmaktadır.

Sübvansiyonlar doğrudan ve dolaylı etki olmak üzere iki yönde etkili olmaktadır. Değişik ülkelerde sübvansiyonun hedef kitleye en etkin ulaştırılma yöntemlerinin ne olması gerektiği konusunda tartışmalar vardır. Az gelişmiş ülkelerde hükümetler herkese ev verecek kaynağa sahip değildirler. Bütçe ile sağlanabilecek sübvansiyonlar bütçenin %1-4'ü arasında değişir. Ne var ki meblağlar düşük de olsa piyasayı bozmaktadır.

Sübvansiyon türleri: Doğrudan aileye verilenler konutu devletin yapması ve altyapı sağlaması yolu ile kamu konutlarının ve gecekonduların devletçe tamiri ve iyileştirilmesi. Kamu mensuplarına konut kredi sağlanması gibi farklı şekillerde olabilir.

Bütçe dışı sübvansiyonların ölçülmesi zordur ancak boyutları genelde resmi sübvansiyonlardan daha fazladır. Negatif faiz hadleri, kredilerin ödenmemesi, kredilerin affı, konut için bedava kamu arazisi tahsisi, yerleşimlere arazi kullanma izini sağlanması, kamu konutlarının kullananlara verilmesi, bunlar arasında sayılabilir.

Geçmiş yıllarda bütçe dışı olarak çok kullanılan sübvansiyon şekillerinden birisi kiraların kontrolü olmuştur. Bu şekilde piyasa rayici ile fiili kiralar arası fark kiracıya sübvansiyon olarak verilmiş olur. Ancak bu uygun kalitede konutta oturmaya katkı sağlamaz. Ev sahipleri evin bakımına dikkat etmezler. Yeni eve çıkarsa yüksek kira vereceğinden kötü konutta oturma durumunda kalır. Evden ayrılmama emek mobilitesini azaltır. Yeni kiralık konut yapımı azalır veya durur. Kiralık evde oturanlar her zaman düşük gelirli olanlar değildir. Kiralık konut miktarının azalması az gelirlilerin ev bulamamasına yol açar. Çok kalabalık aileler küçük evde oturmak zorunda kalır (ECB 2003, s.13; World Bank, 1993, s.124)

Sübvansiyonların talebe etkisi piyasanın durumu ve verilen sübvansiyonun şekline göre değişir. Genellikle bu etkiler iki çeşittir. Doğrudan etki bundan yararlananları ilgilendirir Dolaylı etki ise yararlanmayanlarla ilgilidir. Yararlananların fiyat düşmesi nedeni ile taleplerini arttırdıkları gözlenir. Sübvansiyon bütçeden ödeniyorsa vergiler bundan yararlanmayanlara yük oluşturmaktadır.

Evlerin iyileştirilmesine yönelik yatırımlar ile sübvansiyondan yararlanamayanların bunlardan nasıl etkilendiği konusunda tartışılması gereken noktalar vardır. Ancak sübvansiyon uygulamalarının sistemden yararlanan ve yararlanamayanlar arasında ayrımcılık yaptığı uzun vadede sektör gelişmesini olumsuz etkilediği bilinmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde sübvansiyonların ise uzun dönemde ters etki yaptığı gözlenmiştir.

Yüksek enflasyon oranları finansal sektörün ve uzun vadeli fonların oluşumunu engeller. Bundan en çok konut sektörü zarar görür. Bu ülkelerde enflasyon uzun yıllar sorun olmuştur. Enflasyonun olduğu ve indekslemenin bulunmadığı bir ekonomide ise uzun vadeli kredi vermek çok risklidir. Enflasyon oranlarının yüksek olması koşulunda

gelecekle ilgili belirsizlikler nedeniyle yatırımcılar kısa vadeli yatırım araçlarını tercih etmekte ve uzun vadeli fon toplamak isteyen finansman kurumlarının işi zorlaşmaktadır.

Devletin bütçe olanaklarının kısıtlı olması nedeni ile yeterli destek sağlayamaması ve örtülü sübvansiyonlara yönelme eğilimi, firmaların sübvansiyonlu kredi vermeğe zorlanmaları finansal sistemi sınırlayıcı etki yapar. Bu gibi yaklaşımlar uzun vadede ters etki yaparak finans kuruluşlarının sektörden uzaklaşmaları sonucunu doğurmuş sonuçta sektöre sağlanan krediler müdahale yapılmadığı takdirde oluşacak olduğu düzeyin altında kalmıştır.

Verginin kalkınmakta olan ülkelerdeki etkisi sınırlıdır. Bu ülkelerde bina vergisi önemli yer tutmaz. İpotekli kredi az olduğundan ipotek ödemelerinin vergiden düşülmesi olanağı genelde yoktur. Vergiler ve sübvansiyonlar birbirinin zıt yönde etki yapar. Bina vergileri, sermaye kazanç vergisi, gelişme vergisi ve gelir vergisi uygulamaları faiz ve amortismanlar konut sektörü üzerinde etkilidir.

ABD de yapılan araştırmalar vergi sisteminin talebi ve kiralama ile satın alma arasındaki kararlarda büyük ölçüde etkili olduğunu ortaya koymuştur. Bu sistem kişisel tasarrufların oranını da etkilemektedir. Sektörün vergiden muaf olmasının kaynakların bu sektöre yönelmesine ve baloncuk oluşturarak fiyatların aşırı yükselmesine yol açtığı gözlenmiştir.

Gelişmiş finansal piyasalara sahip gelişmiş ülkeler için (gelişmiş ipotekli satış yapılan piyasalar vb.) konut arzı açısından sermaye piyasasındaki göstergeler para piyasası göstergelerinden daha önemlidir. Buna bağlı olarak konut finansman olanakları arttıkça konut arzı da artmaktadır. Çünkü firmalar yatırım kararlarını, gelecekteki inşaat maliyetleri ve satış fiyatına ilişkin tahminlerine göre vermektedirler.

Tablo 4 Etkili Bir Finans Sisteminin Öncelikleri ve Göstergeleri – ABD Tecrübesi Üzerinde Yansımalar

Temelleri	Göstergeleri/Kanıtı
Konut Kooperatifi	Arazi ve mülk tapusu/Gayrimenkul mülkiyet garanti sigortası
Açık ve uygulanabilir mülkiyet hakları	Erişilebilir piyasa satış verileri/konut fiyatı-gelir oranı
Aktif kısıtlanmamış piyasa (örn: sağlanan arazinin elastik arzı)	Ekspertiz düzenlemesi ve kısıtlamalar
Hileleri kısıtlama yöntemleri	Tüketici kredi havuzları/kredi büroları/tüketici raporları
Borçlunun ödeme istekliliği ve gücü	Doğrulanabilir ücret bildirimleri, vergi iadeleri ve istihdam
Geçerli kredi geçmişi	Doğrulanabilir komisyonculuk, tasarruf bildirimleri
Aktif geçerli istihdam ve kazanç verileri	Enflasyon trendleri, faiz oranları ve diğer makroekonomik faktörler
Aktif geçerli refah tahminleri	Bu ürünlerde piyasa ticareti
Sabit makroekonomik koşullar	Uzmanlaşmış devlet garantileri, destekleyici sermaye koşulları, aktif devlet kredi sağlama programları
Sermaye Arzı Standartlaştırılmış mortgage ürünleri	Güvenilir mali bildirimli, finansal olarak sağlıklı kredi kurumları ve yatırımcılar; Farklı kredi kurumları tarafından sağlanan farklı mortgage koşulları
Destekleyici yasal ve düzenleyici ortam	Tapu, tehlike, yükümlülük ve mortgage sigorta imkanı. MBS'ler, türevleri faiz oranları için hecing araçları ve kredi riski/rating temsilcilikleri/gösterge faiz oranları
Rekabetçi krediciler	Emeklilik fonları, sigorta şirketleri, ortak yatırım fonları
Rekabetçi sigortacılar	hiçbir ekstra vergi yoktur.
Mali araçlar	Uzman yüksek hacimli kredi kuruluşu (aktif çalışan kuruluş-originator) ve servisçiler
Sabit gelir değerleri için destekleyici yatırımcı tabanı	AUS'lar tarafından işlenen büyük hacim
Düşük işlem masrafları	
Konut satışları ve mortgage işlemlerinde makul vergilendirme	
Ölçek ekonomileri	
Otomatik sigorta	

Kaynak: YETGİN, Feyzullah, Mortgage Sistemi: Türkiye, Dünya Basım Evi, İstanbul, 2007 sayfa 81-82.

Tablo 4, ABD tecrubesine dayalı olarak etkili bir HFS için temel koşulları özetler ve özel koşulun mevcut olduğunu gösterebilecek bazı göstergeleri veya kanıtları işaret eder. Gelişmiş HFS mekanizmaları, sadece belirli kurumsal veya süreç altyapılarının mevcut olması halinde faydalıdır. Örneğin MBS'ler yeterli, sürekli, nakit akışı oluşturan, sağlam tahahüt kurallarına dayalı olarak çıkan ve konutların tam mülkiyetiyle tamamlanan standartlaştırılmış mortgage ürünlerine gereksinim duymaktadır. “Temel Bilgiler”, etkili taahhüt için gerekli unsurları içermelidir. Sağlam mali kurumların var olması gibi koşulların yerine gelmesiyle konut için sermaye arzı geliştirilebilir. Uzmanlaşmanın sonucu ortaya çıkan otomasyon taahhüt sistemleri ve ölçek ekonomileri, kredi kullananların işlem masraflarının azaltmaya yarayan koşullar arasında yer alır. Buna ek olarak açık ve uygulanabilir mülkiyet hakları, gayrimenkul mülkiyet garanti sigortası piyasası geliştirilmesiyle teşvik edilebilir (Yetgin, 2007, s.79).

2.3.6. Teknoloji

Dünyada şu anda inşaatta hâkim olan ve kullanılan taşıyıcı sistem teknolojilerini

- Betonarme sistemler
- Çelik sistemler
- Ahşap sistemler

olarak kabaca üç grupta toplayabiliriz:

Bu sistemler nitelik açısından farklılıklar içerirler. Sistemlerin üretim nakliye inşa ve kullanım açılarından özellikleri ve karşılaştırılması aşağıda sunulmuştur. Ayrıca malzemelerin en uygun özelliklerini harmanlayarak oluşturulan karma sistemler vardır. Bu sistemlerin oluşmasında önemli olan doğru malzemeyi doğru yerde kullanmaktır.

2.3.6.1. Karşılaştırma Tablosu

Aşağıdaki tabloda yukarıda bahsedilen üç sistemin karşılaştırılması şematik olarak sunulmuştur.

Tablo 5. Betonarme çelik ve ahşap sistemlerin karşılaştırılması

FAKTÖRLER		İNŞAATTA KULLANILAN TAŞIYICI SİSTEMLER		
		Betonarme	Çelik	Ahşap
ÜRETİMDE EKOLOJİ	Yenilenemez kaynak tüketimi	-	-	+
	Kullanılmayan veya zehirli atık oluşumu	+	-	+
	Fosil enerji tüketimi	-	-	+
	Elemanların yeniden kullanılabilirliği	0	+	+
ÜRETİM SÜRECİ	Eleman üretim hızı	-	0	+
	Ön üretime uygunluk	0	+	+
	Depolama kolaylığı	-	+	+
NAKLİYE	İstiflemeye elverişlilik	-	+	+
	Ağırlık faktörü	-	+	+
İNŞAAT	Montaj kolaylığı	-	0	+
	Eleman montaj hızı	-	+	+
	Tüm inşaat süresi	-	+	+
	Bağlantılar	-	+	+
	Kendi kendine yapıma uygunluk	-	-	+
	Hata payı	-	+	+
KULLANIM	Isı yalıtımı	-	-	+
	Ses yalıtımı	+	-	0
	Deprem	-	+	+
	Yangın	+	-	0
MALİYET	Fiyat	+	0	0

(-) uygun değil, (0) ortalama (+) uygun

Kaynak: Sustainability of urban residential buildings in emerging economies, Somer Melek Elif, Doctoral Thesis, 2008, Vienna University of Technology Library / Online Catalogue, <http://aleph.ub.tuwien.ac.at>.

2.3.6.2. Teknoloji Tercihlerindeki Gelişmeler

Çelik sistemler Türkiye’de fiyatlarının yüksekliğinden dolayı yaygınlaşmamışlardır. Betonarme sistemler ağır konstrüksiyonlar oluşturmaktadır. Depreme dayanıklılık şartlarını oluşturacak donatılar da önemli bir maliyet kalemi oluşturmaktadır. Betonun özgül ağırlığının nakliye masraflarını yükseltmekte ve beton üretiminde harcanan enerji miktarının çok yüksek olması son olarak ön üretilmiş parçalar ile çalışmanın parçaların ağırlığından dolayı sınırlı kalması bu malzemenin çözüm için yetersizliğine yol açmaktadır. Bunun yanında betonarme konut ve binaların üretimi ise

oldukça yavaş ve kontrolsüz gerçekleşmektedir. Bu koşullarda sürdürülebilir konut çözümleri için ahşap malzemenin imkan verdiği teknolojik olanakların detaylı olarak gözden geçirilmesi yararlı olacaktır.

Devamlı değişen ihtiyaçlara cevap verebilecek esnek yapı tipolojileri ve inşaat sistemleri üzerine tartışılması gerekliliği son zamanlarda ön plana çıkmıştır. Sürdürülebilir bir mimari arayışında enerji kaynaklı bakış açısı uzun kullanım sürelerini ve değişken işlevleri mümkün kılan basite indirgenmiş taşıyıcı sistemler konusunda gereklilikleri ön plana çıkarmıştır (Somer, 2008, s.55).

Bu problem malzemelerin yeniden değerlendirilmesi ve kullanımı ile de çözülebilir. Böylelikle atıklar azaltılabilir. Bu da binaların sökülebilirliğine gelecekte daha fazla önem verilmesi demektir (Aichholzer et. al, 1999; Somer, 2008, s.55).

Bu durumda mevcut teknolojilerin zayıflıklarını giderecek alternatif arayışlarında hedef alınması gereken sistemin özelliklerinde yanal yüklere karşı sabitlemenin de göz önünde bulundurulduğu mekânlar arası geçirgen ve esnek bir yapı gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bunun yanında kendin yap metotlarına olanak verecek basit eleman bağlantıları, nakliye uygun sınırlı eleman boyutları, hızlı ve kolay montaj imkânları, mümkün olduğunca az malzeme kullanımı ve depreme dayanıklılık önemli gereksinimlerdir. Hızlı kentsel gelişimlere cevap verebilmesi için sistemlerin çok katlılığa, zaman içinde genişlemeye, kendin yap inşaat sistemine uygunluğu da ön plandadır (Eccredi, 1999).

2.3.7. Konut Kalitesi

Tapu güvenliğine sahip olmayan dağınık yerleşmeler ve konutlar gelişmekte olan ülkelerde çok yaygındır. Bu tip konutların toplam konut stokunun %30-50'sini oluşturduğu görülmektedir.

Araştırmalar kalkınma sürecinde konut yatırımlarının, ekonomik gelişmenin uzunca bir döneminde diğer yatırımlardan daha hızlı geliştiğini göstermektedir. Düşük gelir düzeylerinde GSMH'nin %2'si kadar olan konut yatırımlarının oranı gelişme arttıkça %8'lere kadar çıktığı gelişmiş ülkelerde ise %3-5'lere indiği gözlenmiştir. Gelir

artıkça konut ihtiyacına harcanan paranın gelirden daha hızlı artması konut koşullarının gelirden daha hızlı düzelmesine yol açmaktadır. Bu düzelmeler ev kalitesi iyileşmesi olarak gözlenmektedir. Ev alanı, konut niteliği, altyapının yeterliliği, arsa ve tapu güvenliği, iyileşen koşullar arasındadır (ECB, 2003).

Mülkiyet hakları ve arsa güvenliğinin artışı, konut finansmanının varlığı ve ulaşılması, konut sübvansiyonları ile vergi sistemi konuta yapılan harcamalar ve konut stokunun kalitesi üzerinde etkili olmaktadır.

Konut kalitesi ilk olarak doğru kentsel planlamanın varlığına gerek gösterir. Bu planlamanın var olduğu düşünüldüğünde ikinci unsur mimari uygulamalar olarak ortaya çıkacaktır. Özellikle geleneksel mimari değerlerin türevlerinin üretilip kullanılması ve yapıların sosyal yapı ile uyumlu olması bu alandaki temel kriterlerdir. Mimarinin afet konutları ve hatalı oluşmuş kalitesiz konut stokunun dönüşüm projeleri aracılığı ile yeni konutlara uygulanması giderek önem kazanmaktadır. Mimari projelerin yapı denetim sistemi ve yapı sigortası sistemi ile desteklenmesi uygulama şansını arttırmaktadır.

Konut kalitesini etkileyen diğer bir faktör konut üretiminde kullanılan teknoloji ve malzeme kalitesidir. Teknoloji, yapı standartları, oluşturulan çevre kalitesi ve malzeme kalitesi ile kaliteli eleman kullanımı konut kalitesinin diğer belirleyicileridir. Bu nedenle konutlar için, hızlı, nitelikli ve ucuz konut yapımını sağlayacak yapım teknolojilerini kapsayan, yapısal sağlamlık, yangına, deprem, sel, vb doğal afetlere karşı güvenli ve emniyetli inşaat modelleri geliştirilmesi gerekmektedir. Sağlıklı, güvenli, kaliteli doğal, sosyal ve kültürel değerleri de koruyabilecek konut üretimi çarpık kentleşme ve kaçak yapılaşmanın engellenmesi, yapı güvenliği ve denetimi konusunda etkin tedbirler alınması koşullarına bağlıdır.

Yapı malzemesi endüstrisindeki örgütlenme ve inşaat işletmelerinin çalışma biçimi ve kullandıkları teknoloji de arzın talebi karşılama hızını etkilemektedir. Bu konudaki temel sorunlar yetersiz üretim, çeşit azlığı ve üretimle dağıtımdaki aksaklıklardır. Yapı malzemesi arzının yeterli olduğu ithalatta sorun olmadığı ülkelerde bu faktörler konut arzını kısıtlamaz. Değişik kentlerde barınma koşulları farklılıklar

göstermekle birlikte düşük gelirli aileler olanaklarının elverdiği farklı türde konutlar yapmakta, her an buldukları yerden uzaklaştırılma tehlikesine katlanarak çoğunlukla güvenli olmayan, küçük dar ve gereksiz şekilde kötü koşullardaki evlerde yaşamaktadırlar.

Kalkınan ülkede gelir artışı konuta daha çok harcama yapılmasına daha geniş, daha dayanıklı, hukuki açıdan daha güvenli, daha yeterli hizmet alabilen konutlar oluşmasına yol açmakta kötü barınma ortamının zamanla düzeldiği konut alanı ve kalitesinin iyileştiği görülmektedir.

Konut yapımı büyük ölçüde kamu katkısı olmadan gerçekleşmektedir. Bunda kamu politikalarına uymamasına rağmen üretim yapan yasadışı kesimin katkısı büyüktür.

2.3.8. Konut ve Çevre

Bir ülkede politikalar iyi oluşturulmadığında nüfus baskısı ve kaynak kısıtı bir araya geldiğinde çevre bundan kaçınılmaz olarak olumsuz şekilde etkilenmektedir.

Altyapı ve arazi kullanımındaki dar boğazlar aşırı yoğunluk, gereksiz ulaştırma gideri ve aşırı yoğunluk yaratarak çevre sorunu yaratırlar. Çevreye yönelik kural ve kısıtlamalar konut piyasası istekleri ile çelişkili olduğundan çok sıkı olmaları halinde konutla ilgili çevrelerin daha güçlü olmaları nedeni ile sonuç çevresel bozulmadır. Çevreye yönelik alınan yeşil kuşak kuralları arazileri kısıtlayarak yüksek arazi fiyatı ve rant yaratmakta gelişmenin etkisi ile açık alanlar konuta dönüşmektedir. Kontrol edilmeyen yeşil alanlar işgale davetiye çıkarır sıkı arsa kuralları konulduğunda çevre açısından önemli alanlar konut amacı ile işgal edilir. Çevre koşullarının insan sağlığını olumsuz etkilemesi yanında sağlıklı bir kentleşme bölgesi yanında sağlıksız bir oluşum da görüntü ve diğer koşullar nedeni ile ciddi bir çevre sorunudur. Konut talebinin karşılanması da çevreyi koruma da herkesin sorunudur. Bu nedenle gereksiz sıkı kurallar konulmamalı ancak konulan kuralların uygulanması sağlanmalıdır. Kuralların ne olması gerektiği ve çelişmemesi ancak çevre ve konut politikalarının birbiri ile entegre ve genel ekonomik koşullarla tutarlı bir şekilde oluşturulması ile gerçekleşir.

Konut sistemi yeniden düzenlenirken maliyetlerin indirilmesi ana amaç olmakla birlikte bu çevreye rağmen yapılmamalıdır. Her iki amacın gereksiz yere çeliştiği birçok nokta vardır Ucuz konut ve çevreyi koruma çelişkisini ortadan kaldırmak için her konan kuralın sektöre ve konut fiyatlarına etkisi iyi hesaplanmalıdır. Böylece her iki amaç arasında bir denge kurulabilir.

Büyük tarımsal arazileri ve şehir estetiğini korumak için oluşturulan birçok kural konut için kullanılabilecek alanı büyük ölçüde kısıtlar. Konut arzını azaltıp konut fiyatlarında yükselmelere yol açar. Aynı şekilde tüm kentlilere üstün standartlar sağlamayı amaçlayan açık alan, altyapı standartları sonuçta arsa büyüklüğü ve maliyetlerini ailelerin çoğunluğunun satın alma gücünün dışına çıkarır. Hassas çevrelerin ve yerlerin korunabilmesi için onlar üzerine baskı yapan sıkışıklıkların mevcut olmadığı bir sistem şarttır. Düşük gelirli topluluklar yetersiz çevre koşullarından kaynaklanan düşük sağlık standartlarının yol açtığı tehlikeden korunmalıdır.

2.3.9. Kamu Politika Farklılıkları

Kamu politikaları konutu hem talep yönlü hem de arz yönlü etkilemektedir. Talep yönlü ve arz yönlü konut politikaları kısa ve uzun dönemde farklı sonuçlar doğurmaktadır (Nordvik, 2006, s.280). Talep yönlü politikalar tüketicilere direkt olarak verilen teşviklerdir. Bu teşviklere kiralık konut piyasasındaki konut alım gücünü artırıcı konut senetleri, sertifikalar ve mortgage faizinin elde edilen gelirden düşülmesi ve konut vergilerinin diğer vergi gelirlerinden düşülmesi örnek gösterilebilir. Tabi ki bu teşviklerin amacı konut talebini artırmaktır. Artan konut talebi konut fiyatlarını artırır. Artan fiyatlar da konut arzını tetikler. Bu talep kaynaklı fiyat artışının konut arzı üzerindeki etkisi konut arzının fiyat esnekliğine bağlıdır. Dahası konut arzının fiyat elastikiyeti yerel konut piyasalarında farklılıklar göstermektedir. Talep yönlü politikaların uzun dönemli etkileri fiyat elastikiyetinin yanı sıra teşvik politikasının yapısından da etkilenir. Talep yönlü politikalarda konut teşviği konut sahibi olanlara da verilirse o zaman bu teşvik zaten konutu olanların refahını artırmaktan öteye gidemez.

Bütün teşvik hiç konuta sahip olmayan hane halklarına verilirse o zaman konut sahibi olmayanlar arasında konut alımı için başlayan rekabet fiyatları yukarı

taşıyacaktır. Bu da konut arzını artıracaktır (Nordvik, 2006, s.282). Seçici talep yönlü politikalar konut stokunu artırmaktadır. Bu artışın büyüklüğü bu politikadan faydalanan hane halklarından az olur. Talep yönlü politikaların etkisi biraz gecikmelidir.

Arz yönlü politikalar konut stokunu artırmaktadır. Fakat bu artışın gücü beklenilenin altında olmaktadır. Arz yönlü politikaların sonuçları gecikmeli olarak gerçekleşmemektedir. Vergi politikaları ise konut piyasasında hem arz hem de talep yönlü iki etkiye sahiptir. Fiyat ve kira arasında bileşik kaplarda olduğu gibi denge vardır. Müdahaleler hem fiyat hem kiralar üzerinde etkili olmaktadır. Sektörün analizi için bozulmayı gösteren kriter olan ev fiyatlarının kiralara oranı kullanılmaktadır. Bu oran yöreler arasında ve ülkeler arasında farklılık gösterir. ABD de 2.8 olan bu oran Türkiye’de 5.7 olarak genel trende yakındır. Bu oranın yüksekliği arz esnekliğinin az olmasından kaynaklanabilir ve aynı zamanda uygulanıyor ise kira kontrollerinin konut fiyatlarına etkisinin analizi için kullanılabilir. Talep artışları fiyatı yükselttiğinde arz yeterince artmıyorsa uygulamalar ev fiyatlarının kiralara göre daha hızlı arttığını ortaya koymuştur. Bu kiraların ileride daha da artacağı beklentisinden doğar.

Konut büyüklüğünde ülkeler arası farklılıklar ise gelirden çok fiyatların etkisi altında oluşur. Aşırı fiyatlar ve sistemin iyi çalışmamasına yol açan kısıtlar konut alanının küçülmesine yol açar. Bu eğilimler politikaların yol açtığı fiyat artışlarının konut sektörünün başarılı çalışmasını engellediği savını desteklemektedir. Talep ve arz parametrelerinin ardında bunların oluşumuna etkili faktörler vardır. Bunlardan bir kısmı kısa vadede sabittir. Gelir, nüfus yapısı, kültürel tercihler talebi, İklim, arazi yapısı, teknoloji ise arzı etkileyen bu tür etkenlerdir. Dolaysı ile bu faktörleri etkileyen her uygulama konut piyasası üzerinde dolaylı yoldan etkili olmaktadır.

Kamu politikalarından etkilenen reel faiz oranı konut üreticilerinin sermaye maliyetini yansıtır ve konut arzı konut talebine göre faiz oranından daha fazla etkilenir. Topel ve Rosen (1988), reel faiz oranının ve beklenen enflasyonun konut arzı üzerinde güçlü etkileri olduğunu savunmaktadırlar. Onlara göre faiz oranı sermaye maliyetlerini, bu da konut arzını etkilemektedir.

Benzer gelir ve harcama düzeyindeki ülkelerde konut yapısında görülen farklılıklar konut politikalarının farklılığının bir sonucudur ve çok fazla olabilir. Nitekim yapılan araştırmalardan çok düşük gelir seviyesinde olan bazı ülkelere onlardan 4-5 kat daha yüksek gelire sahip ülkelere kıyasla daha kaliteli konutların olduğu saptanmıştır. Kısaca hem talep hem de arz kamununun politika uygulamalarından ve ortamdaki etkilenmektedir. Bu nedenlerle arz ve talebin karşılaşması sonucu oluşan kentsel konut stokunun yapısı uygulanan politikaların başarısı veya başarısızlığının bir göstergesidir.

Sektörü etkileyen faktörler mülkiyet haklarının korunması ve sağlanması, Arazi kullanımı ve yapı kuralları, Arsa piyasasının çalışması, sektörde rekabetin artması, alt yapının gelişmesi, finansmana erişebilirliğin kolaylaşması, sübvansiyonlar, arz esnekliğini arttıran teknolojilerin desteklenmesi, ekonomik konjonktürün sergilediği yatırım alternatifleri kamunun üretime girmesi şeklinde sıralanabilir. Bugüne kadar yapılan gözlemler kamunun konut işine dahil olmasının özel kesim yatırımlarını yavaşlatıcı ve ikame edici sonuç verdiğini toplam arzı arttırmadığını ortaya koymuştur.

Politika hedefleri ülkeler arasında oldukça farklılıklar göstermektedir. Örneği bankacılık sisteminin reformu, gayriresmi sektörlerin resmileştirilmesi, tüketici kredi verilerinin toplanması, uzun vadeli sabit faizli mortgage sağlanması veya bu girişimlerin bir kombinasyonu ve diğer hedefler arasında önceliklendirme değişiklik gösterebilir. Aynı zamanda HFS içerisinde ve dışında çeşitli koşulların gelişim aşaması da ülkelere göre farklılık gösterir. Buna göre politika ve hedefleri bu hedeflerin yakalanmasındaki kısıtlamalar, belirli bir ülkede hükümetin hangi rolü üstleneceğini belirler (Yetgin, 2007, s.80).

2.4. Arz Talep Karşılığı ve Fiyat Oluşumu

Konut yapımı ve stokunun durumu konut arz ve talebine ortaklaşa belirlenir. Arz ve talebi etkileyen politikalar ve uygulamalar konut piyasasının çalışması ile konut fiyatlarını oluşturmaktadır.

Teorik olarak arz ve talep birbirine eşit olduğunda bir dengeye ulaşılır. Burada fiyat, bir düzenleyici (regülatör) işlevi üstlenir. Talep arzın üstündeyse fiyatlar yükselir,

arz talepten fazlaysa fiyatlar düşer ve bunu arzın daralması izler. Bu uyum süreçleri, arz ve talep edilen mal miktarının aynı olduğu bir denge meydana getirir. Bütün bu arz ve talep dengesi konutun uzun üretim süresine sahip oluşu, uzun süreli kullanımı ile toprağa bağlı olma ve ikame edilemez olma özellikleriyle de ilgilidir.

Talep ve arz parametrelerinin ardında bunların oluşumuna etkili faktörler olan gelir, nüfus yapısı ve düzeyi, kültürel tercihler gibi faktörler ve yapının yol açtığı farklı talep yapıları yatar. Bu yapı gelir dağılımı ve hane halkı gelir anketleri ile analiz edilir. Genel talep fonksiyonlarında gelir bir mal veya hizmetin talebini etkileyen en önemli değişkenlerden birini oluşturur. Gelir; servet paylaşımı, eğitim durumu, kişisel yetenekler ve ekonomideki finansal araçlardan etkilenir. Hane halkının geliri hane halklarının tasarruf düzeylerini etkileyerek tüketim ve yatırım amaçlı konut taleplerini uyarır.

Talep ve arz konusundaki çalışmalar talep açısından temel sorunun konut ihtiyacı ile kişilerin gelir düzeyleri ve buna bağlı harcama olanakları arasındaki uyumsuzluktan kaynaklandığını ortaya koymuştur. Bu bakımdan kişilerin gelirlerinde bir artış olduğunda, finansman sistemi yeni olanaklar sunduğunda veya devlet subvansiyon yolu ile konut maliyetinin bir kısmını karşıladığında talep hızlı bir şekilde ve kolayca artabilmektedir. Bu faktörlerin tamamı ise genel ekonomik durum, ülkenin gelişmişlik düzeyi ve uygulanan kamu politikalarına bağlıdır.

Konut piyasa analizlerinde hangi gelir ölçüsünün kullanılacağı oldukça önemlidir. Genellikle ampirik analizlerde reel gelir önemli bir araç olarak kullanılmaktadır. Ancak konut talebi söz konusu olduğunda beşeri, fiziki ve finansal servetlerin bireye sağlayacağı uzun dönem ortalama gelir beklentisi daha önemli bir rol oynamaktadır. Bu nedenle geçmiş, bugünkü ve gelecekteki gelirleri birlikte içeren sürekli gelir ölçümleri daha gerçekçi ve anlamlıdır. Kısaca konut talebi, ister tüketim ister yatırım amaçlı olsun hane halkının cari gelir düzeyi ile değil hayatları boyunca elde etmeyi bekledikleri gelire göre şekillendiği ileri sürülmektedir (Durkaya, 2002, s.12).

Faiz oranı konut piyasasını tasarruf, yatırım, üretim ve milli gelir gibi makroekonomik değişkenler yoluyla etkiler. Yüksek faiz oranı hane halklarının tasarruflarını artırırken yatırım amaçlı konut talebini daraltır (Durkaya, 2002, s.29).

Arz açısından iklim, arazi yapısı ve teknoloji sabit sayılabilir. Konut talebinin benzeşmesinin tersine konut arzının esnekliği ülkeler arasında büyük farklılıklar göstermektedir. Arzı kısıtlayan faktör ve sistemlerinin varlığı arzın talebe cevap verememesi sonucu rant oluşumuna yol açan en önemli etkidir. Arz ve konut üretimi cephesine bakıldığında ise temel sorunların arsa, altyapı, girdiler ve teknoloji ile ilgili olduğunu görmekteyiz. Arsa ve altyapı durumu kamu politikalarının ve uygulamalarının sonucu olduğundan fiyatları düşürmek için arzı arttırmaya yönelik olarak özel kesimin elinde bulunan tek aracın konut yapım teknolojisi ve buna uygun malzemelerin üretimi olduğu ortaya çıkmaktadır.

Arz ve talebi etkileyen faktörler her ülkede farklı olduğundan konut fiyatları da ülkeler arasında farklılaşmaktadır. Konut fiyatları ile yıllık gelir olarak ifade edilebilecek konut alma olanakları alınabilirliği oranı ülkeler arasında farklı Konut fiyatı/Yıllık gelir ve Kira Ödemeleri/Yıllık gelir katsayılarına yol açmaktadır. Bu göstergeler konut piyasasının iyi çalışıp çalışmadığının birer göstergesi olarak kullanılmaktadır.

Topel ve Rosen (1988) konut yatırım kararlarını, (arz artışını) cari konut fiyatları ile cari marjinal yapım maliyetlerini karşılaştırarak belirlemişlerdir. Eğer uzun dönem ve kısa dönem arzları aynı ise cari konut fiyatları konut yatırımlarını açıklayabilmektedir. Eğer inşaat yapımındaki artışlar yapım maliyetini de artırıyorsa, konut arz esnekliği kısa dönemde daha küçük, uzun dönemde daha yüksektir. Esneklikler arasındaki bu kısa, uzun dönem farklılaşmaları cari konut fiyatlarının yatırım kararlarını etkilemede yetersiz olduğunu göstermektedir.

Son dönemde yapılan çalışmalarda rekabetçi arz piyasasında konut arzının fiyat esnekliğinin oldukça fazla olduğu görülmektedir. Konut arzı sabitken kullanıcı maliyetleri kiralar arttığında bu ilk başta reel konut fiyatlarını artırmaktadır. Ancak

konut arzı arttığında fiyattaki bu artış düşmekte ve yeni bir dengeye oturmaktadır. Bu denge daha düşük bir fiyatta oluşur. (Dipasquale, 1999, s.12).

Bir ailenin konuta harcadığı para yıllık geliri G ile konut harcamaları oranının k çarpımına eşittir. Konut satın alan bir kişinin yapmış olduğu yatırımın yıllık alternatif maliyeti; Konut Fiyatı ile F faiz haddi r çarpımından elde edilir. Dengeli bir piyasa oluşması için bu iki çarpımın birbirine eşit olması gerekir. Buradan Konut Fiyatı'nın gelire oranı $F/G = k/r$ olarak elde edilir. Bu koşullarda konut piyasasını etkileyip fiyatları belirleyen faktörlerin gelir faiz haddi ve kiralar olduğu anlaşılmaktadır. Tüketim harcamalarındaki konut harcama oranı k bu oran insanların harcamalarında konuta verdikleri önceliği göstermektedir. Ailelerin yıllık geliri G Bunun yüksek olması ailelerin konuta daha fazla para verebileceklerini göstermektedir. Bir ülkedeki faiz haddi r Ana formüle göre faiz haddi yükseldikçe fiyatların düşmesi beklenmelidir. Çünkü yüksek faizle ev almak güçleşmektedir.

Talep sadece mal ve hizmetlerin fiyatlarından değil ikame ve tamamlayıcı malların fiyatlarından da etkilenir. Konut piyasasında hane halkları kiralamak veya sahip olmak amaçlı konut seçimini, ikame olanaklarının düşüklüğü karşısında yapmaktadır. Yatırım amaçlı konut talebi ise diğer yatırım malları fiyatlarında meydana gelen değişikliklerden etkilenir. Alternatif yatırım araçlarının fiyatlarındaki bir artış yatırım amaçlı konut talebini de artırmaktadır (Durkaya, 2002, s.15).

Konut fiyatlarının ayırımına baktığımızda fiyatın; m^2 inşaat maliyeti, m^2 konut büyüklüğü arsa maliyeti, altyapı maliyeti, rant ve kar şeklinde oluştuğunu görmekteyiz. Ancak fiyatı belirleyen ana faktör konut yapım maliyeti değildir. Kişilerin özellikleri, fiziksel çevre özellikleri ve sosyal çevre özellikleri de fiyat oluşumuna etkilidir. Konut fiyatı, bir başka açıdan konut yapım maliyeti+arsa+altyapı maliyeti+rant+karın toplamı olarak tanımlanabilir. Burada konut yapım maliyetinin teknoloji ve malzeme girdilerince diğer faktörlerin ise kamu politikalarınca belirlenmekte olduğunu belirtmeliyiz.

Yetersiz arz düşük kaliteli üretime yol açtığından aynı gelir düzeyindeki ülkeler arasında önemli yapı ve fiyat farklılıkları gözlenmektedir. Karşılaştırmalar

yapılırken yapıların fiziksel niteliklerindeki farkların da maliyet ve fiyat unsuru olduğu ve konutun homojen bir ürün olmadığı göz önüne alınmalıdır.

Konut büyüklüğü açısından ülkeler arası farklılıklar gelirden çok fiyatların etkisi altında oluşmaktadır. Yüksek konut fiyatları ve sistemin iyi çalışmaması konut alanının küçülmesine yol açmaktadır.

Yüksek maliyetler yüksek gelirliler için düşük kaliteli konut arzına yol açtığı gibi düşük gelirliler için daha kötü kaliteye yol açar. Kısaca maliyeti etkileyen arz yönlü sorunlar yapı nitelik ve kalite farklılıklarının temel nedenidir. Özetle hem talep hem de arz kamunun politika uygulamalarından ve ortamdan etkilenmekte ve fiyatların oluşumuna yol açmaktadır. Burada fiyatları etkileyen Teknoloji ve Tasarım dışındaki tüm girdilerin kamu politikalarınca belirlendiğine dikkat çekmeliyiz. Ön üretimli, kendi evini yapmaya olanak veren, esnek ve kısa zamanda yapılarak finansman kolaylığı sağlayan yeni teknolojilerin geliştirilmesinin piyasaların iyi çalışmasını sağlayacak en önemli faktör olduğu anlaşılmaktadır. Fiyat değişkeninin niteliği çok önemlidir. Konut fiyatları, konutta kullanılan malzemelerin miktarı, kalitesi, konutun büyüklüğü, bulunduğu yer, alt yapı özellikleri, işçilik, bina yapım maliyeti ve arsa fiyatından etkilenmektedir. Konut fiyatının belirleyicileri göz önüne alındığında konut fiyatlarının heterojen olması şaşırtıcı değildir.

Konut aynı zamanda dışsal ekonomiler içermektedir. Bir mahalleye birkaç güzel konutun yapılması bu yerin değerini artırarak, konut fiyatlarının yükselmesine neden olabilir. Altyapı hizmetlerinin yetersizliği, gürültü, merkeze uzaklık gibi olumsuz dışsal ekonomiler konut fiyatlarını düşürücü etkide bulunur. Ulaşım, haberleşme, elektrik şebekesi, içme suyu ve kanalizasyon gibi altyapı faaliyetlerinin kalitesi konut fiyatları ve kiralar üzerinde etki oluşturur. Yerleşim yerindeki kiraların yüksekliği o yöredeki işyerlerinde çalışan işçilerin ücret pazarlığını da etkileyebilir (Dinler, 1998, s.57-67).

2.5. Sistemin Çalışma Biçimi

2.5.1. İlişkiler Matrisi

Konut sektörünü yönlendirecek bir politika oluşturulması için hangi önlemlerin etkin olduğunun ve bunların hangi koşullarda uygulanabileceğinin bilinmesi gereklidir. Bu konuda alınacak kararların yapacağı etkinin yönü ve derecesi ile ilgili bilgiler tam değil ise olumsuz sonuçlar elde edilmesi kaçınılmazdır.

Ekonomiler geliştikçe konut koşullarının iyileşmesi gerekir. Ancak bu iyileşme ülkelere ve ülke içindeki yörelere göre farklı oranlarda ve şekillerde olur. Farkı yaratan unsurlar; arz ile ilgili olarak; şehir planlaması arazi kullanımı kuralları altyapı sağlanması inşaat sektörünün gelişmişlik durumu inşaat malzemesi sektörünün gelişmişlik durumu kamunun konut üretimine katkı ve müdahaleleridir. Ayrıca Arazi ve konut tapu sistemi ve bunların uzun vadeli kaynak sağlanmasında kullanılabilmesi talebi önemli ölçüde etkiler. Artan talep ise yatırımcıyı uyarır. Tüm bu koşullar bir arada arz yapısı ve maliyetleri belirler.

Tablo 6 Konut Arzını Etkileyen Etmenler

TABLO KONUT ARZI VE İLGİLİ KURULUŞLARIN ETKİ YÖNLERİ	DEVLET VE YEREL YÖNETİMLER	YASAL KONUT ÜRETİCİLERİ	YASAL OLMAYAN KONUT ÜRETİCİLERİ	FİNANS KURULUŞLARI	MALZEME ÜRETİCİLERİ	ULUSLARARASI KURALLAR	ULUSLARARASI KURULUŞLAR
	Sosyal Motif	Kar Motifi	Kar motifi	Kar Motifi	Kar Motifi	Güvenlik Sosyallik Sürdürülebilirlik	Ekonomik Sosyal
ARSA	Kent planlaması Kadastro Kurallar Bürokratik uygulamalar Üretim	Parselleme Yık yap Kat çık	İşgal yolu ile üretim	0	0	Planlama teknik Standartları	Yıkım karşıtlığı
ALTYAPI	Planlama Finansman Üretim	Site uygulamaları	0	Yerel yönetim ve sitelerin finansmanı	0	Teknik standartlar	Finansman
FİNANSMAN	Finansman sistemi Subvansiyonlar	Finansman organizasyonları	Esnek üretim	Mortgage İpotek karşılığı kredi	0	Uluslararası finans piyasaları uygulamaları	Kamu Politika Önerileri
KURALLAR	Yapı mevzuatı Denetim sistemi Denetim uygulamaları	0	0	Finans ön koşulları	Malzeme kalitesi	Uluslararası finans piyasaları kuralları	Standartlar sürdürülebilirlik Yüksek teknoloji
YAPI MALZEMELERİ	Malzeme Standartları Yapı kuralları Denetim	Seçim	Seçim	Kalite Denetimi	Kapasite Üretim kalitesi Teknolojiye uyum	Uluslararası standartlar	Sağlık sürdürülebilirlik
TEKNOLOJİ	Denetim Arge destek	Seçim	Seçim	Kalite Denetimi	Yeni Malzemeler	Uluslararası standartlar	AR-GE Destek

Kaynak: Somer, M. E., Sustainability of urban residential buildings in emerging economies, Somer Melek Elif, Doctoral Thesis, 2008,s.61.

Konut arzı ile ilgili kuruluşların konut piyasasındaki ve özellikle üretim aşamalarındaki rolleri yukarıda bir matris şeklinde gösterilmiştir. Matris gözlemlerinde belirtilmiş olan konulardaki uygulamalar maliyetlere, arz yeterliliğine, konut kalitesine etki yapmaktadır. Bu kriterlere göre yapılan ülkelerarası karşılaştırma, pazarın iyi çalıştığı ülkelerin daha düşük kişi başına gelir düzeyine sahip olsalar da daha zengin ancak konut pazarının iyi çalışmadığı ülkelere göre daha iyi konumda olabildiklerini göstermektedir. Her noktanın detaylı analizi ilginç olmakla birlikte ancak daha kapsamlı bir çalışmada ele alınabilir.

2.5.2. Piyasanın iyi çalışmaması

Başarısızlığın en önemli göstergeleri aşırı yoğunluk, yapıların dayanıksızlığı, konut fiyatlarının ve kiralara yüksekliği olup sektörün etkinliğini gösteren en önemli gösterge Konut fiyatı ve kiralara oranından oluşan konut getirisi dir.

Piyasanın iyi çalışmaması koşulunda şu bulgularla karşılaşılır.

1. Düşük gelirli aileler çalışan piyasa koşullarında bile kredilere ulaşamazlar. Bu nedenle kulübeler yapıp sağlıklı ve kalabalık koşullarda ikamet etme zorunda bırakılırlar
2. Talep zayıftır çünkü mülkiyet hakları ve hukuki çerçeve yetersizdir ve konut finansmanı için yeterli uzun vadeli kaynak yoktur.
3. Konut arzı hızla arttırılamamaktadır, çünkü yollar ve altyapı eksiktir. Konut konusunda tekeller vardır.
4. Konut sayısının artması çevreyi gereksiz ölçüde bozmaktadır. Çevre kirliliği yaratmaktadır.

Konut politikalarındaki başarısızlığın yükünü düşük gelirli olanların çekmesi ana kuraldır. Bu kiralara gelirin çok büyük bir kısmını oluşturmasından anlaşılır. İnsanlar barınmaya zorunlu olduklarından gelir ve tasarruflarını öncelikle konuta harcama eğilimindedirler Bu olumsuzlukların ortaya çıkması halinde devletler önlem almak pazarın işlemlerini iyileştirmek ve dar boğazları gidermek zorunda kalırlar (Harvard, 2004-I, s.28).

2.5.3. Politik Kısıtlar ve Sorunlar

Ülkeler için talep ve arz koşulları çok farklı olmakla birlikte UN WB ortak Housing indicators programı sonucu önlemlerin sonucu nasıl etkilediğinin anlaşılmasına yönelik bazı ana kurallar ortaya çıkmıştır. Konut politikalarının oluşturulduğu ortamın parametrelerini ortaya koyan ve göz önüne alınması gereken noktaları gösteren araştırma sonuçları ana hatları ile aşağıda özetlenmiştir (World Bank, 1993).

A) Aile harcamaları konusunda dikkati çeken bulgu bunların ülkeler arasında benzeşmekte olmasıdır. Ailenin ekonomik durumu geliştikçe konut harcamaları bütçenin %5 inden %30una kadar artmakta ve sonra yeniden azalmaktadır. Geliri artan insan konuta daha fazla para ayırmakta ve öncelikle konut koşullarında iyileştirme yapılmaktadır

B) Değişik kesimlerin amaçları birbiri ile çelişkilidir. Tüketici, üretici, devlet ve finansörlerin hedefleri eldeki olanaklara ve kaynaklara, iklim ve arazi durumuna göre değişmektedir. Tüketici en iyi evi en düşük fiyata almayı amaçlamaktadır. Üretici ve finansman sağlayıcıların hedefi ise kar maksimizasyonudur. Kamu ise konut üretiminin gerçekleşmesine ek olarak gelir dağılımının iyileşmesi, çevresel etkiler, finansal sağlık ve sürdürülebilirlikle ilgilidir. Sonuçta her gurubun etkisi gücü oranında olmakta ve ülkeler arasında farklı uygulamalar ortaya çıkmaktadır.

C) Konut piyasası; Konut talebinin fiyat ve gelir esnekliği; Ailelerin ortalama konut harcama oranları, Konut arzının fiyat esnekliği; Ortalama konut maliyeti gibi faktörlerin birlikte çalışması ile oluşmaktadır

D) Arz kısıtlı olduğunda nüfus baskısı ve gelir artışları hızla yükselen konut fiyatlarına yol açmaktadır. Rant oluşması bunu gidermeğe ve nedenlerini ortadan kaldırmaya yönelmeyi zorunlu kılmakta doğal gelişim bu ve benzeri sorunları çözemediğinden hükümetler piyasanın çözemediği bu sosyal problemi çözmek için politikalar geliştirmek ve uygulamak zorunda kalmaktadırlar.

E) Uygulamalar kamuca yapılan konutların sektörde yapısal değişime bir katkı yapmadığını ortaya koymuştur. Konut yapımından sorumlu kamu kuruluşları karmaşık

ve detaylı kurallara bağılı olduklarında onlar aracılığı ile gelişme yeterli olamamaktadır (World Bank, 1993, s.140).

F) Piyasa güçlerinin öneminin anlaşılması konut politikalarının farklı alt piyasalara göre farklılaştırılması gereğini de gündeme getirmiştir. Yüksek binalar, kiralık evler ve villalar ayrı pazar segmentleri olup konut piyasası bunların toplamından oluşmaktadır. Bu farklı pazar dilimleri farklı ürünlerde olduğu gibi birbirlerini etkilemektedirler ve ortak noktaları vardır.

G) Arazi güvenliği, mülkiyetin korunması, finansmanın elverişli olması, vergi politikaları ve kamu sübvansiyonları gibi uygulamalar konut talebi yanında konut koşullarını da etkilemektedir. Bunlar olumlu yönde ise talebi arttırmakta değil ise azaltmaktadırlar.

Bu olanaklar sağlanarak konuta sahip olabılme fırsatı yaratıldığında aileler genellikle harcamalarını ve tercihlerini konuta yönlendirip diğer harcamalarını azaltmakta ve böylece sayılan politikalar ekonomide tasarrufların artmasına yol açmaktadır.

Hükümetlerin bu alandaki açmazı birbiri ile çelişen ihtiyaçları ve çıkarları aynı anda karşılayacak politika oluşturma ve uygulama güçlüklerinden kaynaklanmaktadır.

Sektörün iyiye gitmesi için gerekli olan uygun kuruluş yapıları, politikalar ve kurallar ancak zaman içinde uzun sürede oluşmakta ve bunların sürekli olarak değişen politik ve kültürel koşullara göre sürekli olarak adapte edilmeleri gerekmektedir. Öte yandan sektörde hatalı uygulamalar yapmanın politik riskleri büyüktür. Kuruluşların düzenlenmesi uzun zaman almakta çoğunlukla farklı kuruluşlar birbirlerinden bağımsız ve uyumsuz olarak gelişmektedirler.

2.5.4. Politik uygulama örnekleri

Sayılan kısıtlar ve koşullar nedeni ile hükümetler sorunla ilgili değişik yaklaşımlar uygulamaktadırlar.

A) Birçok ülkede gecekondular yok varsayılır arazi boş olarak kabul edilir. Kamu kurumları sektörün tüm sorumluluğunu üzerine almaz.

B) Kamu konut yapımına kısıt koymak ve ucuz ipotek karşılığı kredi vermekle yetinir Özel kesimin doğrudan teşvikine yanaşmaz.

C) Herkese uygun konut sağlama alanında politikaları başarısız olan kamu kesimi sık sık aflar çıkararak oluşumu meşrulaştırma yoluna gider.

D) Bazı hükümetler büyük düşük maliyetli konut programları yerine altyapıyı sağlayıp tamamlanan sitelerde kişilerin kendi evlerini yapmalarına olanak sağlama yöntemini seçerler.

E) Diğer bazı ülkeler fakirlere değil memur ve askere lojman yapma amacı ile konutla ilgilenir.

F) Diğer bazılarında gecekonduları ortadan kaldırmak için tazminat niteliğinde oluşumlar kurarak konu ile ilgilenir.

G) Bazı ülkelerde devlet piyasanın iyi çalışmaması sonucu ihtiyaçları karşılayamadığını görerek tepki olarak sektöre müdahale eder.

H) Kamunun müdahaleleri ülkelerin çoğunda hem sübvansiyonları veren hem de kendisi konut üreten çok amaçlı bir kamu kuruluşu oluşturulup onun vasıtası ile gerçekleştirilmeğe çalışılır. Fonların ve sübvansiyonların yetersizliği genellikle az sayıda konut üretimine ve bu nedenle ihtiyaç sahiplerinin çoğunluğunun talebine cevap verilmemesine yol açar.

I) Kamu konut kuruluşları başarılarını genellikle ürettikleri konut sayısı ile ölçerler. Diğer kesimin ne yaptığı onları ilgilendirmez. Soruna bir bütün olarak bakmazlar. Özel kesimin ucuz konut üretmemesi nedeniyle kamunun bu işe soyunmuş bulunması gözlenen bu tutumun altında yatan ana nedendir. Özel kesim yapmıyorsa biz yaparız ön yargısı hakimdir.

K) Sorumlu kamu kuruluşları konut ihtiyacı yüksek olduğundan kendilerine ayrılan kaynağın arttırılmasını isterler. Sorunu çözemeyince de para yetersizliğini öne sürerler. Özel kesim ve yokmuş gibi davranılan görmemezlikten gelinen gecekondü kesiminin çok sayıda konut üreterek sorunun çözümüne yaptığı katkıyı göz ardı ederler. Böyle bir duruş ve yaklaşım konut üretiminin asıl sorumlusu kim olmalıdır sorusunu gündeme getirir

L) Geçmişte hedeflenen büyük kamu konut programları ve büyük sübvansiyonların kamu bütçesinin koşulları ile uyuşmaması devletin rolünün üretimden çok sistemin organizasyonu ve destekler yolu ile olması gereğini ortaya koymuştur. Geçmiş yıllardaki uygulamalar devletlerin doğrudan konut üreticisi olmasının etkin bir yol olmadığını göstermiştir. Bu görev temelde özel kesimce yürütülmelidir.

M) Uygulamalardan edinilen dersler nedeniyle giderek daha fazla sayıda hükümet konut sektörünün çeşitli piyasa güçlerinin etkisinde geliştiğini ve ekonomi üzerinde güçlü etkilere sahip olduğunun farkına varmakta ve temel çözümün piyasaları işler hale getirecek politikalar uygulamada yattığını görerek bu yolda politikalar uygulama yoluna gitmektedir.

N) Gelişmekte olan ülkelerde geçmişte kentsel nüfus hızla artmıştır. Bu nüfusun büyük kısmı fakirlerden oluşmaktadır. Buna rağmen barınma sorunu şu veya bu yolla karşılanmıştır. Çözüm genelde ailelere ilkel barınaklar sağlama yolu ile gerçekleşmiştir. Evsiz ve sokakta kalanların sayısı yok denecek kadar azdır.

O) Konut talebinin kanuna uygun ve yasadışı iki kesim tarafından ve oluşan koşullarda karşılanmakta olması bu piyasanın iyi çalıştığı ve dengede olduğu anlamına gelmemektedir. Mevcut durum tüm konut gereksinmelerinin tatmin edici bir şekilde karşılandığı ve makro ekonomik açıdan kalkınmaya arzu edilen ivmeyi verdiğini de göstermez.

P) Uygulamalar bir kesimi olumlu etkilerken diğer bir kesimi olumsuz etkileyebilir. Örneğin kira kontrolleri halen kiracı olanlara avantaj sağlarken kiralık konut yapımını kısıtlayarak ileride ev kiralayacak olanların zarar görmesine yol açar. Konut fiyatlarının düşmesi ev alacak olanlara yarar sağlarken ev sahiplerinde genel

servet azalması yaratır Arazi ve arsa arzını arttırmak çevresel varlıkların tahribine yol açabilir. Hızlı uygulanabilen icra işlemleri ipotekli kredi veren finans kuruluşlarına yarar sağlarken bazı kişilerin evlerini terk etmeleri sonucunu doğurur. Bu koşullar altında etkin bir konut politikası oluşturmak ve tüm bu çelişkili çıkarlar arasında bir uzlaşma yaratmak çok zor bir iştir.

R) Yukarıda sayılan hedeflere sadece piyasa güçlerinin etkisi ile ve kamu müdahalesi olmadan ulaşmak mümkün değildir. Doğru müdahale olumlu etki yaratır. Yanlış müdahale sektörü sıkıntıya sokar. Bu sıkıntı arz kısıtlanması, talebin etkilenmesi, kalite ve tercihleri bozması, maliyetleri arttırması, ekonominin bütününe zarar vermesi şeklinde gözlenir. Bu nedenlerle konut sektörünün çalışma biçimi iyice anlaşılıp hangi aracın ne yönde etki yaptığını anlamadan çelişkili çıkarları uzlaştıracak bir ulusal konut politikası oluşturmak mümkün değildir.

2.6. Piyasanın İşler Hale Getirilmesi

Piyasaların işler hale getirilmesi kararına varıldığında reformun başlatılabilmesi için işe mevcut durumun gözden geçirilmesi ile başlanmalıdır. Bu çalışma sonunda konut sektörünü etkileyen tüm dar boğazlar bunların fiyatlara üretime etkilerinin maliyeti bunu gidermekten sorumlu olan kurum ve kuruluşlar ortaya çıkacaktır.

Politika uygulamak için kullanılabilecek araçlardan kentsel alan kullanımı konusunda çok farklı planlama kuralları kullanılmakta her kural arazi arzı ve konut piyasası üzerinde bir etki yapmaktadır. Bu kuralların konuluş nedeni çevreyi korumak, kamu yararına düzenli ve etkin bir kent gelişmesi sağlamaktır. Bunlar arasında en önemlileri yapı kanunları olup kullanılacak malzeme, yapı metotları, tasarım uygulamaları, sıhhi tesisat ve elektrik tesisatı uygulama kuralları, altyapı standartlarıdır.

Arazi kullanımı kuralları, bölgeleme kuralları, master plan kurallarını koyan mevzuat arazinin nasıl parselleneceği, yollar, konut alanları, kamuya bırakılacak yerleri, arazinin nasıl kullanılacağını tayin eder. Tüm bu kurallar genellikle fiziksel tasarım, estetik, sağlık ve güvenlik amacıyla düzenlenmektedir. Ancak bu kurallar konurken kuralların topluma getirisi ile maliyetinin hesabı yapılmamış çoğunlukla kural ve

standartlar gelişmiş ülkelerden profesyonel mimar, mühendis ve plancılar tarafından aynen alınmıştır (Dowall und Clarke, 1996, s.17; World Bank, 1993, s.41.136-137.)

Gelişmekte olan ülkelere bu kurallar büyük katkı sağlamaz. İyi düzenlenmiş ve sıkı sıkıya uygulanan arazi kullanımı, kentleşme ve konut kurallarının genel yararı açık olmakla birlikte uygulandıklarında az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelere pahalıya mal olmaktadır. Bu etkilerden en önemlisi arazi fiyatları ve konut girdilerinin sağlanma koşulları ve konut arzının esnekliği üzerinde görülür. Bunlar talep sahiplerini olumsuz etkiler. Çevre üzerindeki nihai etkileri de çevrenin bozulmasıdır (Satterthwaite, 2004, s.28-32).

Düşük gelirlilerin konut sahibi olamayacağı maliyette yüksek maliyete dayalı yüksek konut fiyatı yaratırlar. Bir konutu arsa haline getirmek için gereken harcamaların kişi başına gelirin 3 katına kadar yükseldiği örnekler görülmüştür. Bütün bunlar sonuçta gecekondulaşma ve dağınık yerleşmelere yol açmaktadır. Çünkü kural ve standartlar çoğunlukla gelişmiş ülkelerden profesyonel mimar, mühendis ve plancılar tarafından aynen alınmış ancak bu kurallar konurken kuralların topluma getirisi ile maliyetinin hesabı yapılmamıştır (Dowall und Clarke 1996, s.17-18).

A) Konut politikalarının, devletin ucuz konut yapması gibi dar bir amaçtan uzaklaşmasını hedefleyen ve konut sektörünün iyi çalışmasını sağlayacak resmi ve gayri resmi kesimi kapsayacak şekilde tüm ekonomiye en büyük katkıyı sağlayacak bir biçimde formüle edilmesi gereklidir.

B) Etkin bir konut politikası kıt kamu kaynaklarını kullanarak konut kesiminde işletmelerde, kuruluşlarda ve hane halkında saklı potansiyeli ve kaynakları ortaya çıkarmayı ve sorunun çözümüne yöneltmeyi ana hedef yapmalıdır. Ayrıca araştırmalar ve değerlendirmelerle kentsel sorunlar daha iyi kavranmalı diğer kesimlerle güçlü bağlantıları olan bu sektör sadece sosyal projelerle ilgili bir sektör olarak dar kapsamda algılanmamalıdır.

C) Yaklaşım ve genel ilkeler aynı da olsa değişik ülke tiplerinde sosyo-ekonomik yapı farklılıkları nedeniyle politika öncelikleri farklı olacaktır.

D) Bu yaklaşıma bağı olarak birçok ülke konut projelerini iptal edip ipotekli finansman sistemini oluşturma yoluna gitmiş böylece devlet üretici olmaktan çıkıp özel sektör ve piyasanın çalışmasını kolaylaştırıcı ve düzenleyici bir fonksiyon yüklenmiştir. Uygulamaların sektör performansını arttırmak ve böylece kısıtlı kamu kaynaklarını kullanarak en büyük sonucu almak şeklinde özetlenebilecek “UN Centre for Human Settlements” in 2000 yılı stratejisine paralel bir şekilde yasal ve yasadışı kesimin üretime ve oluşuma katkısını arttırmayı hedeflemesi gerekmektedir.

E) Devletlerin yapı araştırma merkezlerini ve yerli elemanların yeni teknolojiler konusunda eēitimini desteklemek yolu ile bir yandan yapı malzemelerinin üretimi ve kullanımını hızlandırması öte yandan ucuz ve kaliteli konut yapımının girdilerini saēlaması gerekmektedir.

F) Strateji konu ile ilgili kişi ve kuruluşlar bir araya getirilerek gerçekleştirilmelidir.

G) alışmalar sırasında sektör performansı, kilit konut göstergeleri kullanılarak gözden geçirilmeli deēiřik ülkelere ait göstergeler bulunarak karşılaştırmalar yapılmalı ,diēer taraftan uygulanmakta olan kurallar ve kuruluşlar eleştirisel bir gözle gözden geçirilerek özellikle sektörün düşük gelirliilere ne lde katkı saēladığı kontrol edilmelidir.

H) Uygulamalar mülkiyet haklarının geliştirilmesi için alınacak önlemler olan kadastro çalışmaları, arazi belgelerinin tamamlanmasını saēlamaya yönelik projelerin getirilerinin çok yüksek olabildiğini göstermiştir. Bu nedenle daēınık yerleşimlerle ilgili tapuların düzenlenmesi, kamu konutlarının elden çıkarılması, saēlanmalı bu önlemler alınırken iyileştirmeden yararlanacak kişilerin proje finansmanına katkısını saēlayacak yöntemler geliştirilmelidir.

I) Konut politikalarının genel ekonomiye etkisi çok önemli olduēundan politikalar oluşturulurken genel ekonomiye en fazla katkı yapacak yöntemler seçilmelidir. Hızlı ve başarılı bir gelişme trendi çizen orta gelirli ülkelerde politikaların genelde konut sektörünü kısıtladıēı gözlenmektedir. Bu ülkelerde arz sistemleri katıdır. Bu nedenle nüfus artışının yarattığı talep arsa ve bina fiyatlarını yükseltir. Bu durum

düşük gelirli kesimin aleyhine çalışıp onların gelişmeden pay almasını önler. Bu nedenle arzı kısıtlayan faktörlerin giderilmesi bu ülkelerin öncelikli politikası olmak zorundadır.

J) Bunlar arasında arazi kullanımı, parselleme, kırsal arazinin kentsel araziye dönüştürülmesi, altyapı standartları, yapı kriterleri, arzı gereksiz yere kısıtlayan faktörlerin ortadan kaldırılması sayılabilir. Özel kesimin talebi üzerine oluşturulacak yeni sitelerle ilgili yollara öncelik verilmesi, yeterli arsa sağlanarak arzı artırma ve maliyetleri düşürme sonucu verecektir.

K) Arzı arttırıcı önlemlerden sonra ipotekli finansman sisteminin geliştirilmesine çalışılmalı ipotekli kredi veren kuruluşlara diğer kuruluşlarla eşit koşullarda rekabet edebilme olanağı sağlanmalıdır.

L) Yaklaşımların ülkelerin özel koşullarını, hedeflerini ve kısıtlarını göz önüne alarak oluşturulması ve sektörel darboğazları teşhis ederek giderecek reformları içermesi beklenir.

M) Yüksek borçlu gelişmekte olan ülkeler ise ciddi bir yapısal adaptasyon sorunu yaşamaktadırlar. Bu amaçla piyasaları düzenleme, mali reform, finans sistemi reformu, para sistemi reformu, döviz kuru ve ticaret politikaları geliştirme gibi ekonominin değişik kesimlerinde reformlar gerçekleştirmek zorundadırlar.

N) Merkezi hükümetler geçmişte yerel yönetimlerin ve bunların konutlara sağladığı hizmetlerin konut piyasası üzerindeki etkilerinin önemini kavramakta yetersiz kalmışlardır. Oysa konut piyasasını etkileyen en önemli politikalar yerel yönetimlerce oluşturulanlardır. Arazi kullanımı ve bölgelerin tanımlanması yapı izinleri kira kontrolleri konut vergileri altyapının geliştirilmesine yönelik stratejiler büyük ölçüde yerel yönetimlerce kararlaştırılmaktadır.

P) Kamu konut sorumlusunun çalışmalarında temel ilke konut sektöründe devleti konut yapımından elini çekip pazarı talebe yeterli konut üretecek hale getirme yoluna yönlendirmesi olmalıdır.

R) Konut piyasasının iyi çalışması için devlet dar bir bakış açısı ile sadece kamu sektörü performansı ile değil tüm sektörün performansı ile ilgilenmeli ve gerek ülke düzeyinde gerek yerel düzeyde onu ölçmeli izlemelidir. Bu amaçla sektörü etkileyen Temel etkenlerle ve konut sektörü çıktıları ile ilgili veriler toplanmalı ulusal ve yerel bir konut bilgi sistemi oluşturulmalıdır.

S) Uygulama sonuçları ile ilgili olarak elde edilmesi yararlı olacak veriler arasında konut fiyatları ve kiraların tüm sektörü kapsayacak şekilde belirlenmesi, yatırım düzeyi ve üretim düzeyi, konutu olmayanların sayısı, kişi başına ortalama yaşam alanı miktarları, yapıların kalite ve güvenliği ile ilgili bilgiler, temel altyapının ne ölçüde gerçekleştiği, işyerlerine ulaşımın derecesi ve sorunları, tapu güvenliği, tapu devredilebilirliği, tercihler ve konutların yerel dağılım şekli ile ilgili veriler sayılabilir.

T) Konut Finansmanı alanında ise mevcut yapının özel kesim davranışları ve finans kurumları davranışlarını da kapsayacak şekilde çalışma biçimi analizinin yapılması, ipotekli kredilerin az gelirli kesime ulaşmasının sağlanması bu amaçla merkez bankası ile maliye bakanlığı arasında fikir ve politika birliği sağlanması önem kazanmaktadır.

V) Konut sübvansiyonlarının binalara değil kişilere verilecek biçimde organize edilmesi sağlanmalıdır.

Y) Mülkiyet haklarının dağınık yerleşimlerde tapu verilerek güvence altına alınması Gecekondu ve dağınık yerleşimlere altyapı sağlanması, altyapıdan sorumlu kuruluşların bir araya getirilerek altyapı gelişiminin koordine edilmesi, altyapılı arsa arzının arttırılması ve bu konudaki uygulamaların konut sektörü gelişimi üzerindeki etkisinin ortaya çıkarılması konusundaki çalışmalar da sektör ün çalışma biçimi üzerinde etki yapacaktır.

2.7. Dünya Konut Sektörü Politikaları

2.7.1. Politika Hedefleri

Genel kamu politikaları şu ekonomik ve sosyal hedefleri kapsar: Fakirliği azaltmak, Enflasyonu kontrol etmek, Hane halkı tasarruf oranını arttırmak ve mevcut

atıl kaynakları harekete geçirmek, Gelir ve istihdam artışı sağlamak, Sosyal ve yerel mobilitiyeyi sağlamak, Prodüktiviteyi arttırmak, Yatırımları arttırmak, Ulusal serveti arttırmak, Ödemeler dengesi açığını kapatmak, Kamunun bütçe açığını azaltmak, Finans sisteminin derinliğini arttırmak, Çevreyi korumak.

Kamu konut politikalarının iki yönden etkin olması beklenir. Bunlar kişilere yapılan katkı ve ekonomiye yapılan katkı olarak sıralanabilir.

Kişilere yapılan katkı özellikle düşük gelirlilerin refahı açısından önemlidir. Çünkü kötü koşullarda barınma kentsel fakirliğin bir yansıması olduğundan barınma koşullarını düzeltici her politika fakirliği de azaltmaktadır. Bu nedenle tüm gelişmekte olan ülkelerde politikalar geliştirilerek fakirlerin barınma koşullarının iyileştirilmesine, daha kaliteli konut yapımına ve yapılan konutların iyileştirilmesine yönelik devlet destekleri sağlanmaya çalışılmakta ve bu gerçekleştirilirken derme çatma kulübelerde insanların barınmasına yol açan politikalar yerine nispeten düşük kaliteli ama ucuz ve meşru konutlara sahip olmalarını sağlama politikaları tercih edilmektedir.

İkinci husus olan ekonomiye katkı ise bir yönü ile sektörün çalışması ile sağlanan gelir artışı diğer taraftan kaynakların optimal kullanımı ile sağlanacak verim artışı sonucu rantların azalması, konut sahipliğinin artması kiraların düşmesi ve bu yolla ulusal refahın artması şeklinde gözlenebilir.

Tüm bu olumlu etkilerin oluşması konut piyasasının başarılı çalışması ile mümkündür. Piyasanın iyi çalışmaması koşulunda kaliteli ve makul fiyatlı konut arzı açığı ve altyapı yetersizliği doğacaktır. Konut girdilerinin yetersiz kalmasına yol açarak konut fiyatlarının yükselmesi sonucunu doğuran düzenlemelerden en çok zarar görenler düşük gelirlilerdir.

2.7.2. Politika uygulamaları

2.7.2.1. Gerekçe

Kentlere gelen kişi sayısı ve gelir kontrol edilemediğinden konut sektöründe talep kontrol edilememektedir. Evsiz kalan kişi sayısı azdır. Ancak arz yeterince esnek olmadığında yüksek konut fiyatları olduğundan düşük gelirliler kötü koşullarda

barınırlar. Bu durum konut başına düşen kişi sayısının çok yüksek, barınılan evlerin düşük kaliteli ve güvensiz olmasına yol açar. Kötü koşullarda barınma kentsel fakirliğin bir yansımasıdır. Bu nedenle politikalar yolu ile düşük gelirlilerin barınma koşullarının iyileştirilmesi gerekmektedir. Barınma koşullarını düzeltici her politika fakirliği de azaltır. Yeterli ve daha kaliteli konut yapımı, yapılan konutların iyileştirilmesi ve benzeri uygulamalar amaca yönelik devlet destekleri olmadan sağlanamaz.

Kamu konut sektörünü arz ve talep yolu ile çok güçlü bir şekilde etkiler. Kamunun sektör üzerindeki gücü ve etkisi harcadığı paradan çok uyguladığı politikalarından kaynaklanır. Bazı ülkelerde devlet piyasanın iyi çalışmaması sonucu ihtiyaçları karşılayamadığını görerek tepki olarak sektöre müdahale eder. Kamunun müdahaleleri ülkelerin çoğunda hem sübvansiyonları veren hem de kendisi konut üreten çok amaçlı bir kamu kuruluşu oluşturulup onun vasıtası ile olur. Fonların ve sübvansiyonların yetersizliği genellikle az sayıda konut üretimine ve bu nedenle ihtiyaç sahiplerinin çoğunluğunun talebine cevap verilmemesine yol açar.

Geçmişte hedeflenen büyük kamu konut programları ve büyük sübvansiyonların kamu bütçesinin koşulları ile uyuşmaması devletin rolünün üretimden çok sistemin organizasyonu ve destekler yolu ile olması gereğini ortaya koymuştur.

2.7.2.2. Optimal Kapsam

Uygulamalar ve kamu yardımı zayıf grupları hedef almıştır. Kamu politikaları prensip olarak özel kesimi temel alır. Kamu özel kesimin gelişmesini dolaylı yollardan kontrol eder ve yönlendirir. Kamunun doğrudan arazi geliştirme, üretim ve konut sahibi olması sınırlanmıştır.

Düşük bürokratik işlemler gerektirerek ve kısa zamanda sonuçlandırılabilmeyi sağlayarak işi kolaylaştırır işlemler doğru, istikrarlı ve tutarlı olmaları yanında maliyetlerinin en az olacağı şekilde düzenlenmişlerdir. Bu sistemlerde kamu ve özel mülkiyet hakları dengelidir. Kamu kuruluşları hem kurallar da hem uygulamada çok az bürokratik maliyet ve gecikme ile çalışmaktadır. Anlaşmazlıkları çözecek kurallar çalışmaktadır. Kuruluşlar, ilgililer, arazi geliştiriciler müteahhitler, yapı malzemesi üreticileri ve emlak komisyoncuları ile ilgili kurallar, üretimin ihtiyaçlara göre

çeşitlenmesine olanak vermektedir. Yüksek standartlar az gelirlilerin konuta ulaşmasını zorlaştırıp arzı kısıtladığından, kurallar ülkenin hangi kalkınma aşamasında olduğunu göz önüne alarak mevzuata uygun olarak düşük maliyetli konut üretimine olanak sağlayacak biçimde düzenlenmiştir ve insanların kulübelerde barınmasına yol açmak yerine nispeten düşük kaliteli ama ucuz ve meşru konutlara sahip olma olanağı sağlamaktadır.

Özel kesim mülkiyeti ve hakların kullanılabilmesi açıkça tanımlanmıştır. Bu hakların geçerli kontratlarla devredilebilmesi, uygulamaların öngörülebilir, masrafsız, hızlı, şeffaf ve açıkça yapılabilmesi İhtilafların ucuz ve hızlı çözümü sağlanmıştır.

Kentsel planlama kuralları değişik gelişme alternatifleri için değişen piyasa ortamına göre farklı alternatifler uygulanmasına olanak vermektedir.

Tarımsal araziyi kentsel amaçlara tahsis etmek kolaydır Oluşturulan Tapu kayıtları geniş bir alanı kapsamaktadır. Tapu sistemi arazi geliştirmeye ve satışına olanak vermekte, gelişme için yeterli araziyi sağlamaktadır. Arazi kullanımı ve yapı kurallarının küçük parsellere yapı izni vermesi, yoğunluk kriterlerinin engel oluşturmaması ve benzeri yollarla konut edinmeyi kolaylaştırır.

Bir vergi kaynağı olarak konut vergi sistemi konut vergisi ve değerlenme vergisi olarak altyapı veya kamuca iyileştirmelerden özel kesime yansıyan rantın bir kısmını kamuya aktarır.

Az gelirlilerin mevcut konutlarının iyileştirilmesine yönelik politikalar en az yeni gelenler için yapılacak yeni konutlar kadar önemli olduğundan düşük gelirlilerin kendi evlerini yapmaları kolaylaştırır.

Kuruluşlara değişen piyasa koşullarına kendilerini adapte etme olanağı verir. Riski karşılayacak sistem kurulmuştur. Yetkili kuruluşlar arazi, konut üretimi ve satışlar ile kiralama ve finansal pazarlardaki piyasayı çok az etkilemekte ve bozmamaktadır. Sektörün iyiye gitmesi için gerekli olan uygun kuruluş yapıları sürekli olarak değişen politik ve kültürel koşullara göre adapte edilmektedir.

Özetle arazi ve konut pazarı çok karmaşıktır. Alınan kararlar yerleşme fiyatlar ve altyapı kullanımı çevreyi etkiler. Hükümetlerin konut ve yasadışı konutlarla ilgili alanlarla ilgili politikalar uygulamada birbiri ile çelişen ihtiyaçları ve çıkarları aynı anda karşılama zorunluluklarından ve uygulama güçlüklerinden kaynaklanan açmazları vardır. Uygulamalar ülke koşullarına göre farklılaşacaktır.

2.7.2.3. Uygulamalar ve Öneriler

Konut ile ilgili gruplara ve topluma hizmet verilmek isteniyorsa konut sektör politikalarının oluşturulmasında sektörün bağlantılarının etkisi göz önüne alınmalıdır. Sadece doğan olumsuz sonuçları gidermeye yönelik politikalar uygulanmasından vazgeçilmelidir. Hatalardan kaçınmak için sektöre yapılacak müdahale konusunda sınırlı da olsa tüm ilgililerden fikir alınarak karar verilmelidir. Şüphesiz hiçbir müdahale yapılmassa da sektör bir çözüm üretecek ve çalışacaktır ancak bu koşullarda optimal sonucun elde edileceği ileri sürülemez. Kaynakların optimal kullanılmayacağı da kesindir.

Sektörde konut finansman sistemi yetersizliğinin konut talebini kısıtladığı bilinmektedir. Altyapı eksikliği, arsa, yapı malzemesi, inşaat sektörünün yapısı ve bu alanda tekellerin varlığı halinde arz yetersiz kalacaktır. Arz ve talebin olumsuz etkilenmesinin sonucu az gelirli kesimin olumsuz etkilenmesi, çevre bozucu ve düzensiz yapılaşma olacaktır. Sorun oluştuğunda kamunun görevi aksamaları gidermek için engelleri kaldırmak ve piyasayı işler hale getirmektir. Ne var ki çoğunlukla sorun çözme amacı ile alınan hatalı kararlar olayı daha da kötüye götürmektedir. Tapusuz olanlar için yapılacak işlem tapu sağlamaktır. Tapu alt yapı ile birlikte götürülmeli ve alt yapı maliyetinin bir kısmı kendini karşılamalıdır.

Kamu konutları elden çıkarılmalıdır. Sağlıklı bir icra ve tahsilat sistemi oluşturulmalıdır.

Düşük gelirli bireylere karşılıklı kefalet ve esnek ödeme olanakları yolu ile finansmana ulaşma fırsatı yaratılmalıdır.

Kiralık ev yapımı teşvik edilmelidir.

Kamu tarafından konut destekleri başka yol yoksa verilmeli ve geçici olmalıdır.

Sorunun çözümü için arsa arzını arttırma, piyasa fiyatından faizli finansman kaynağına ulaştırma, kiralık ev yapımını engelleyen kuralları kaldırma, konut arz sistemini güçlendirme önlemleri denenmelidir.

Verilecek sübvansiyonların ölçülebilir miktarda, şeffaf, iyi hedeflenmiş olması ve konut pazarına zarar vermesi önlenmelidir.

Kira kontrolü şeklinde düşük gelirli korumaya yönelik sübvansiyonlar piyasanın dengesini bozarak arzı azaltacağı için kullanılmamalıdır. Bunun yerine bir kereye mahsus konut yardımı vermek veya üretimi desteklemek daha etkin bir yoldur.

Altyapı oluşturulmadan önce talebin ne yönde olduğu araştırılmalı, yerleşim alanlarının altyapısının tamamlanması ve yeni yerleşim alanları için altyapının önceden hazırlanması sağlanmalıdır. Altyapıdan sorumlu kuruluşlar küçük projeler yerine yeni yerleşim alanları ve eksik altyapının gerçekleşmesine yönelik büyük projeleri bir araya getirilerek gerçekleştirmelidirler. Bu ortak maliyet paylaşımı ve ortak hareket olanağı yaratacak etkin bir yoldur. Yerleşimcilerin planlama ve uygulamada söz sahibi olması sağlanmalı, altyapının gerçekleştirilmesi özel kesime yaptırılmalıdır.

Mevzuat ve kurallar alınacak önlemlerin konut piyasası üzerinde maliyet ve faydalarını dengeleyecek şekilde olmalıdır. Bu özellikle arazi kullanımı açısından önemlidir.

Kurallar, fakirleri cezalandırmak yerine yararlandırmak amacı ile düzenlenmelidir. Bu amaçla denetleme ve kontroller kuralların uygulanmasının ne etki yapacağı hesaplanarak düzenlenmelidir. Her kuralın uygulanmasının çevre, sağlık, güvenlik üzerinde yan etkileri hesaplanmalıdır.

Finansal mevzuat ipotekli finansmanı kolaylaştırmalıdır.

Bu bakımdan Meksika örneği incelenmeye değer. Bu ülkede ağır standartların maliyetleri ve fiyatları %25 arttırdığı görülmüş ve kira kontrollerinin arzı kısıtladığı

anlařılmıştır. Bu kořullar belirlenince kořulların dűzeltilmesi için yerel yűnetimlerle iřbirliđine gidilerek onlara teknik yardım yapılmıř, uygulamalar devletçe denetlenmeye bařlanmıřtır. Sivil toplum kuruluřları ve kamu hem ulusal hem bűlgesel dűzeyde alınan kararların ve kuralların sektűre etkilerini gűzlemek, dűzenleyici reformlar űnermek, konut politikası arařtırmalarına katkıda bulunmak, karar alıcıları ve kuruluřlarla yerel karar merkezlerini sektűrűn performansını arttırma yolunda aydınlatmalı ve yűnlendirmelidir.

3. TÜRKİYE’DE KONUT SEKTÖRÜNÜN YAPISI

3.1. Türkiye’de Konut Olgusu

Türkiye’de geçmişten gelen güçlü bir konut kültürü mevcuttur. Yüzyıllardır, konut ihtiyacı olanlara imkanlarına göre bir barınak veya konut üretilmesi konut konusunda birikim sağlamıştır. Cumhuriyet döneminde planlı yapılaşma ve kentleşmenin başlaması ile kısmen planlanmış ve düzenlenmiş yerleşme alanlarında, belgeli yapı ustaları ile daha sonra mimarlar ve inşaat mühendislerinin emeğini görmek mümkündür. 1957 yılından sonra kentsel yapılar, mimar ve inşaat mühendisleri olan yerleşmelerde, özellikle belediyelerin kurulmuş olduğu yerlerde, olanaklar ölçüsünde eğitilmiş kişilerce tasarlanmış, kalfa ve ustalarca gerçekleştirilmiştir. Beş büyük kent ve büyük il merkezlerinde ekonomik imkanları elveren kişiler, yapılarını mimar ve mühendislere tasarlatmışlardır. 1958’den itibaren belediyeler ruhsat vermeye başlamışlarsa da kentlerde ve küçük yerleşimlerde ruhsatsız yapılaşmalar devam etmiştir. Sektörün ülkemizdeki gelişiminin uzun bir tarihçesi vardır. Bu detay tez çalışmamızın konusu dışındadır. Ancak geçmiş gelişmeler yeterli imarlı arsa ve yeterli konut arzı sağlanamaması nedeni ile yasadışı yerleşimlerin oluşması, bunların zamanla meşrulaştırılması, bu yolla gecekondü sahipleri ile yapsatçıların kazanımlar sağlamaları, arz yetersizliğinden kaynaklanan yüksek konut fiyatları dolayısı ile yapı niteliklerinin ve kalitesinin bozulması şeklinde özetlenebilir. Bu noktada ayrıca 1960’lı yıllardaki kooperatifleşmenin sorunu çözemediğine, 1980’li yıllarda toplu konut hamlesinin başlatıldığını ancak teknolojik gelişme ve finansman olanaklarının gelişmesine rağmen sonucun tam bir başarı sayılamayacağını, 1996 yılından sonra Habitat ile birlikte nitelik sorununun ön plana geçtiğini belirtmeliyiz.

Türkiye’de planlı dönemde konut politikaları adına hep bir yap-boz dönemi yaşanmıştır. Bir dönemde gecekondulaşma ile mücadele edilirken diğerinde gecekondulaşmaya göz yumulmuştur. Konuta yapılan yatırım miktarı kısıtlanıp buradan artırılan kaynaklar imalat sanayiine yönlendirilmek istenmiştir. Bazı dönemlerde kiralara denetim getirilirken bir diğerinde kiralara müdahale edilmemiştir. Konut kredilerinin limitleri konut piyasası şartlarına göre düşük tutulmuş, konut kredi

kaynakları gelişmemiş ve böylece konut kredilerinin konut piyasasındaki önemi her geçen gün azalmıştır.

1980’li yıllar özellikle kentleşme ve konut sanayiinin gelişimi açısından yeni dinamiklerin ve süreçlerin ortaya çıktığı bir dönem olmuştur. Kentleşme sürecinin girdiği bu yeni evre ve ortaya çıkan yeni kentsel dinamiklere paralel olarak, toplumun farklı kesimlerine hizmet eden yeni konut sunum tarzlarının ortaya çıktığı ve mevcut konut sunum tarzlarının değişen koşullara uyum sağlamak amacıyla yeniden yapılanma süreçlerine girdikleri görülmektedir. 1980’li yıllarda konut piyasasında gözlenen en önemli değişim, küçük üreticilerin üretimdeki paylarında gözlemlenen düşüştür. Ancak küçük üreticiliğin bir türü olan yap-satçı konut arz tarzı, üretimdeki payının düşüşüne rağmen konut sektörü içinde büyük rol oynamaya ve kentlerin yapısını biçimleyen temel önemdeki etkenler arasında yer almaya devam etmiştir. Ancak bu süreç içerisinde de yap-satçılık kendi içinde önemli sayılabilecek ölçekte değişimler geçirmiştir (Bayat, 2001, s.40).

Kalkınma planlarımız konut konusuna bütüncül ve olumlu bir bakışla yaklaşmış olmakla birlikte kalkınmanın yerel boyutu ihmal edildiğinden ülkemizde ekonomik faaliyetin yurt içinde dağılımının bozuk olmasına yol açmış bunun sonuçları konut alanına dengesizlikler şeklinde yansımıştır.

3.2. Türkiye’de Kentleşme

Türkiye 1950’li yılları takiben hızlı bir kalkınma dönemine girmiştir. Ülkemizdeki kentleşme süreci büyük ölçüde kentsel gelirlerin artması ile tarımsal mekanizasyonun yol açtığı kırsal kesimin itmesi sonucu oluşmuştur. Beş Yıllık Plan’lar bu oluşumu “Kent yoksulluğunun kır yoksulluğuna tercih edildiği bir göç olgusu” şeklinde tanımlamaktadır (DPT, 2001-II, s.153). 1950’li yıllarda başlayan kentleşme olgusu büyük kentlere hızlı yığılmalara neden olduğundan Kentleşmede sağlıklı bir planlama süreci yaşanmamış, planlarla yönlendirme yerine kentin kendiliğinden gelişimine ayak uyduran bütüncül değil parçalı imar ve ıslah uygulamaları hakim olmuş, sonuçta bu dönemdeki hızlı büyüme denetimsiz ve kaçak yapılardan oluşan

kentler yaratmıştır. Gelişim sonucu büyük kentlerin nüfusunun yarısından fazlası gecekondularda yaşamaktadır.

1950-2000 yılı fiili ve 2000-2030 yılları arası tahmini kırsal ve kentsel nüfus düzeyleri aşağıdaki tablo ve buna göre oluşturulmuş grafikten gözlenebilir.

Tablo 7 Türkiye’de Kentleşme

YILLAR	KIR NÜFUSU	KENT NÜFUSU	TOPLAM NÜFUS	KENTLEŞME ORANI %
1950	16,4	4,4	20,8	21,3
1955	17,7	6,1	23,8	25,7
1960	19,3	8,1	27,4	29,7
1965	20,5	10,6	31,1	34,1
1970	21,7	13,5	35,2	38,4
1975	23,4	16,6	40,0	41,6
1980	24,9	19,5	44,4	43,8
1985	23,5	26,8	50,3	52,5
1990	21,7	34,3	56,0	61,2
1995	18,8	42,4	61,2	69,2
2000	16,4	50,1	66,5	75,3
2005	14,6	56,9	71,5	79,7
2010	13,2	62,8	76,0	82,6
2015	12,9	67,8	80,7	84,5
2020	12,2	71,9	84,1	85,5
2025	11,9	75,9	87,8	86,4
2030	11,6	79,6	91,2	87,3

*Kırsal ve kentsel tüm nüfusu kapsamaktadır

Kaynak: SOMER, M. E.: *Sustainability of urban residential buildings in emerging economies*, Somer Melek Elif, Doctoral Thesis, 2008, Vienna University of Technology Library / Online Catalogue, <http://aleph.ub.tuwien.ac.at>.

Birçok akademisyen yaptıkları çalışmalarda gelecek nüfus projeksiyonu ile ilgili farklı öngörülerde bulunsalarda kentli hane halkı sayısının artacağı, dolayısıyla konut ihtiyacında artış olacağı hususlarında mutabıklardır. Smith’e göre 2007 yılı itibari ile 70.52 milyon olan Türkiye nüfusu senelik yüzde 1,5 büyüme göstermektedir. Bu artış hızına bağlı olarak toplam nüfusun 2015 yılında 81.65 milyona ulaşacağı öngörülmektedir. Nüfus artışının önemli bir bölümü şehirlerde gerçekleşip, bu kesimlerde nüfus artışı yüzde 2-2,5 arasında değişmektedir. Kentsel alanlardaki nüfus artışının çoğu kırsal kesimlerden gelen göçlerden oluşmaktadır. Buna bağlı olarak 2000 yılında yüzde 65 olan kentleşme oranının bugün yüzde 70 olduğu ve 2015 yılında da yüzde 75’e ulaşacağı öngörülmektedir. Bu öngörüye bağlı olarak 2015 yılında kentsel

nüfus yaklaşık 62.25 milyon olacaktır. Bu yaklaşık 3,6 milyon kentli hane halkı artışına yol açacaktır ve kentsel alanlarda benzer sayıda konut ihtiyacı ortaya çıkacaktır (Smith, 2009, s.6).

Kentlerimizin çoğu zaman zemin koşulları açısından güvenli olmayan alanlara kurulmuş olduklarını görmekteyiz. Yer altı sularının bulunduğu alanlar, deprem anında sivilaşma ve büyüme risklerinin bulunduğu alüvyon ve dolgu alanlar bunlar arasındadır. Kentlerin gelişmesinde rantların belirleyici olduğu görülmektedir.

Ülkemizde doğal nüfus artış hızı gerilerken aynı dönemde kentli nüfus oranı %71,5'e yükselmiştir. Ülkemiz nüfusunun %64'ü nüfusu 20.000 den yüksek olan yerlerde yaşamaktadır. Türkiye'de nüfusu 1 milyondan fazla olan şehirlerin kentleşmiş nüfus içindeki paylarının %40'ların üzerinde ve ülke nüfusundaki payının %30'lar civarında olması kentleşme açısından olumsuz gelişmeler sayılacak dengesiz dikey dağılımın; büyük kentlerin çoğunun batıda olması ise dengesiz yatay dağılımın varlığına delildir (DPT, 2005, s.229). Kentsel yaşamdaki hızlı gelişme kentsel mekanda kimliksiz ve çevrede sürekli artan bir niteliksizleşmeyi yanında getirmiştir (DPT, 2001-II, s.3).

Hızlı göçlerin başlattığı gecekondulaşma zamanla metropoliten alanlarda bulunan gecekonduların nitelik değiştirerek köyden gelenlerin barınma sorununu çözmeye yanında kayıt dışı ekonominin bir parçası olmaya başlamış, arsa arz ve talepleri arasındaki uyumsuzluğun yol açtığı rantları dağıtan bir spekülasyon aracına dönüşmüştür. DİE ile Dünya bankasınca ortaklaşa hazırlanan bir değerlendirme 2002 yılında Türkiye'de fakirlik oranını değişik tanımlara göre %38-27 aralığında hesaplamıştır. Bunların büyük bir kısmı kentlerde yaşamaktadır (World Bank und DIE, 2005-II, s.7). Özetle Türkiye'de kentleşme hızlı ve plansız dolayısı ile sağlıksız olarak gerçekleşmiş sosyal sorunlar yaratmıştır. Talep Tahmini bölümde yer verilen 2030 yılı kırsal ve kentsel hane halkı dağılım tahmin tablosunda da belirtildiği gibi; 2000-2030 döneminde artacak Türkiye nüfusunun tamamı yanında kırsal kesimde yaşayanların bir kısmının da eklenmesi ile 30 milyon kişinin daha kentleşeceğini göstermektedir. Ortalama aile büyüklüklerinin küçülmesinin ve mevcut gecekondu alanlarının ıslahı ihtiyacı ile birlikte bu artış Türkiye'de büyük bir barınma talebi yaratacak ve konut pazarının önemini ve etkin çalışmasına olan ihtiyacı daha da arttıracaktır.

Geçmiş yıllarda kentlerimiz farklı sosyal grupların, yerel yönetimlerin, merkezi yönetim organlarının ve dolayısı ile farklı görüşlerin çatışma alanına dönüşmüş, ortak bir kamu yararı göz ardı edilmiştir. Kentler kendiliğinden gelişmişler ve kent planlarının kentin gelişimine yön verici etkileri sınırlı kalmıştır. Planlar sürekli olarak gelişmenin gerisinde kalmıştır. İmar planı değiştirerek ve revizyonu ile mevcut dokuda yoğunluk arttırmak ekonomik kayıplara, kültürel değerlerin yitirilmesine, alt yapı yetersizliğine ve kentte yaşayanların sürekli şantiye ortamında yaşatılmasına yol açmıştır. En önemlisi mevcut zayıf planlama evrelerinde açıklık ve demokratik katılımdan bahsetmek zordur. Planlamanın görevi yönlendirme olması gerekirken planlama projelerin gerçekleşmesini sağlayan birer araç olmuştur (DPT, 2001-II, s.167-169).

Kentleşmede sağlıklı bir planlama süreci yaşanmamış, planlarla yönlendirme yerine kentin kendiliğinden gelişimine ayak uyduran bütüncül değil parçalı imar ve ıslah uygulamaları hakim olmuş, sonuçta bu dönemdeki hızlı büyüme denetimsiz ve kaçak yapılardan oluşan kentler yaratmıştır.

Hızlı nüfus artışına ve kentleşmeye sahne olan ülkemizde, kalkınma planlarının öngördüğü hedeflerin gerçekleştirilmesi, planlama, izleme ve kontrol sisteminin etkin ve yaparımıcı bir biçimde işletilmesine bağlıdır (DPT, 2001-I, s.48).

Doğal ve kültürel değerlerin korunup geliştirildiği bir planlama için iyi işleyen kapsamlı bir veri tabanı gereklidir. Hiçbir kent içinde bulunduğu bölgeden bağımsız ve ondan soyutlanarak planlanamaz. Bu nedenle kent planlarının çıkış noktasının bölge planları olması gerekir (DPT, 2001-II, s.176).

Sağlıklı ve hızlı planlama için eldeki olanaklar kullanılarak; planlı alanlardaki hizmet sunumunun tanımlanması, planlı alanlardaki gelişmelerin ve planlı boş alanların belirlenmesi, hızla gelişme gösteren kent parçalarının ve boş kalan alanların özelliklerinin ve altyapı durumunun saptanması, kentteki konut stokunun durumu, yeni yapılan konutlar ile boş konutların sayılarının tahmin edilmesi, kent içindeki arsa fiyatlarının belirlenmesi gereklidir (DPT, 2001-I, s.51-52).

Bu tür bir planlamanın temelini güncel, güvenilir, kolay ulaşılabilir ve standart bilgi oluşturmaktadır. Sağlıklı mekansal kararların oluşturulmasında doğru, güncel, hızlı

ve kolay ulaşılabilir, bilgi ön koşuldur. Klasik yöntemlerle elde edilen bilgi etkin bir kaynak planlama, yönetim ve izlemeye baz teşkil edemez.

Ülkedeki her çeşit arazi ve mülklerin yerini, alanını, sınırlarını ve değerlerini belirtip, plana bağlama işi kadastro olarak tanımlanmaktadır. Kadastro ile ülkedeki tüm taşınmazların ve taşınmazlar üzerindeki hakların ve yükümlülüklerin niteliği ve niceliğini belirlemek mümkün olmaktadır (DPT, 2001-I, s.46). Bunun önemine karşın, ülkemizde tarım topraklarında olduğu gibi kentsel topraklarda da kadastro çalışmalarını çok yavaş ilerlemekte, oluşan değişiklikler doğrultusunda yapılması gereken yenileme ise geride kalmaktadır. Ülke düzeyinde kadastro çalışması tamamlanmamış durumdadır (DPT, 2001-II, s.175). Bu nedenle yaşanmakta olan en büyük sorun kamu arsa envanterinin olmaması ve olanlarla ilgili bilgi sisteminin yetersizliğidir (DPT, 2001-I, s.7, 46). Etkili bir izleme sistemi ve planlamaya gerekli standart bilgi sağlayacak bilgi merkezi bulunmamaktadır (DPT, 2001-I, s.55, 149).

1990'lı yılların başında bilgisayar kullanımının yaygınlaşması ile birlikte başlatılan kurum içi otomasyon çalışmalarında geliştirilen tapu otomasyon ve kadastro otomasyon projeleri, her ne kadar zaman içerisinde eşdeğer yazılımların ve teknolojinin gerisinde kalsa bile, bilgisayar okur-yazarlığının artırılmasında ve verilerin toplanmasında katkı sağlamışlardır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğu, bu çalışmalarını takiben, mevcut verilerin hata analizlerini yaparak, gerekli düzeltici faaliyetleri başlatmak, daha gelişmiş teknoloji ve profesyonel yazılımlarla işlemleri gerçekleştirmek, ürettiği verileri diğer ilgili kurum ve kuruluşlarla paylaşmak üzere 2000 yılında TAKBİS 'i (Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi) projelendirmiştir. Türkiye genelinde Tapu ve Kadastro kayıtlarının bilgisayar ortamına aktarılarak tüm faaliyetlerin bilgisayar sistemi üzerinden yürütülmesi, böylece gerek özel, gerekse kamu taşınmaz mallarının etkin biçimde takip ve kontrolünün sağlanması amaçlanmaktadır. (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğu, 2010, <http://www.tkgm.gov.tr>, Ocak 2010).

TAKBİS'in temel hedefi; konumsal harita bilgilerine dayalı olarak tapu sicilindeki mülkiyet ve kadastro bilgilerini oluşturmaaktır. Bu tür hizmetlerin

gerçekleştirilmesinde büyük beklentiler içine girildiği günümüzde doğru, güvenilir, kolay ve hızlı erişilir tapu ve kadastr o bilgilerine (mülkiyet bilgileri) ihtiyaç duyulmaktadır. TAKBİS Projesinin ülke kalkınmasındaki önemi de bu nedenden kaynaklanmaktadır.

TAKBİS projesi ile; ülke genelinde Tapu ve Kadastro Bilgi Sisteminin (TAKBİS) oluşturulması hedeflenmiş, bu kapsamda; ülke genelinde tapu kadastr o hizmetlerinin Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS/GIS) ve Arazi Bilgi Sistemi (LIS) mantığı çerçevesinde analiz edilerek, problemlerin belirlenmesi, çözüm yollarının bulunması, tapu ve kadastr o hizmetlerinin bu yolla standart ve elektronik olarak yerine getirilmesi, Yerel Yönetimler, kamu kurum ve kuruluşlara arazi bilgi sistemi mantığında doğru, güvenilir ve güncel bilgileri sunulması hedeflenmektedir. (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 2010, <http://www.tkgm.gov.tr>, Ocak 2010).

Kaynak envanteri ve arazi kullanım kararlarının olmaması planlamayı engellemektedir. Planlama için mevcut bilgi mekanizmaları sistemi yetersiz olduğundan planlama sürecinin en uzun ve zahmetli aşamasını bilgi toplama ve değerlendirme oluşturmaktadır (DPT, 2001-I, s.48).

Diğer eksiklikler giderilse bile yetkilendirilen yerel yönetimlerin planlama ve teknoloji kapasitelerinin yeterliği tartışma konusudur. Planlama teknolojisinin yarattığı olanaklar da yetersizdir.

TAKBİS kapsamında, Tapu Sicil Uygulama Yazılımı, Kadastro Uygulama Yazılımı, Proje Takip Yazılımı, Kaynak Yönetimi (Ofis Otomasyon) Yazılımı gibi yazılımlar kurumun hiyerarşik yapısına ve bu yapıdaki birimlerin görev ve sorumluluklarına uygun olarak, sistem yöneticileri tarafından yapılacak rol ve bu rollere uygun fonksiyonlara göre çalışabilecektir. (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 2010, <http://www.tkgm.gov.tr>, Ocak 2010).

Planlama süreci içinde farklı taleplerin yansıtılması sağlandığında sunulanla talep arasında bir uyum sağlanabilir. Bu nedenle planlama sürecine değişik ilgi gruplarının katılımı önem kazanmaktadır. Yine yerel yönetimlerce hazırlanıp onaylanan çok sayıda plan değişikliklerinde birbirleri ile ilişkisi olmayan parçalı plan anlayışı

sonucunda, dengeli ve ileriye dönük bütünsel makro kararların alınması ve arazi kullanım bilgilerinin mekansal boyutlarda oluşturulması sağlanamamaktadır. En önemlisi mevcut zayıf planlama evrelerinde açıklık ve demokratik katılımı bahsetmek zordur (DPT, 2001-I, s.48).

Türkiye’de imar planı yapılmasında kamu adına plancıyı denetleyecek bir işleyiş bulunmamakta, işveren kurum aynı zamanda denetleyen konumunda bulunduğundan bu durum imar planı aracılığı ile kentsel rant yaratma ve kentsel rantı bölüştürme süreci için kullanılmaktadır (DPT, 2001-II, s.170).

Türkiye’de kentleşme ve planlama yeniden tanımlanma ihtiyacındadır. Her düzeyde ulusal, bölgesel, kentsel gerçekçi bir planlama mekanizmasının oluşturulması gerekmektedir. Türkiye için geleceğe ilişkin bölgesel, kentsel nüfus tahminlerinin yapılması, mevcut ve potansiyel arsa envanterinin saptanması gerekmektedir. Tüm planlama girişimlerinde sürdürülebilir kalkınma ilkeleri izlenmelidir.

Bilgi sisteminin varlığı halinde bile kurumlar arasında tam bir eşgüdüm sağlanmadan başarılı bir planlama gerçekleştirilemez. Öte yandan Türkiye’de işlev ve sorumluluklarını yasal dayanaklardan alan çok sayıda kurum ve kuruluş yetkilere sahiptir. Bu nedenle karmaşa yaşanmaktadır (DPT, 2001-II, s.168). Kentlerde sürdürülen imar uygulamaları yaygınlaştıkça, yeni etki ve imkanların kamu ve toplum yararına kullanılmasında önemli boşluklar ortaya çıkmaktadır (DPT, 2001-I, s.48). Bu konuda bilgi toplama, derleme, saklama, güncelleştirme, analiz, sorgulama, değerlendirme ve sunum amacıyla uzay temelli uzaktan algılama sistemleri ve coğrafi bilgi sistemlerinin ilgili tüm kamu kuruluşlarının eşgüdümü sağlanarak kullanımına süratle geçilmesi bir zorunluluktur. Yeni teknolojiler bu konuda çeşitli imkanlar sunmaktadır (DPT, 2001-II, s.48). Tüm bu bilgileri sürekli derleyerek, kentin gelişmesini izleyecek birimlerin yerel yönetimler bünyesinde oluşturulması gerekli görülmektedir (DPT, 2001-II, s.48,52).

Uygulamada kısıtların ve kontrolün zayıflığı nedeni ile konut açığı büyük ölçüde gecekondulaşma ile kapatıldığına göre yeni yerleşimlerin oluşmasında nicelikten çok nitelik ön plana çıkma aşamasındadır. Artık işyerleri, konut, sosyal ve kültürel

olanakları olan çok işlevli, çevre tasarımı içeren toplu konut alanlarının desteklenmesi aşamasına gelinmiştir (DPT, 2001-II, s.161).

Planlama sürecinde öncelikle finans olmak üzere uygulama araçları politika ve stratejilerinin planla birlikte getirilmesine gerek vardır (DPT, 2001-II, s.171). Kentsel kalkınma planlarında altyapı, hizmetler, mesleki ve teknik eğitim, kültür, tarih ve doğal çevrenin korunarak geliştirilmesine gerek vardır. Büyük metropoller çevresinde demografik ve ekonomik baskı yeni kurulacak alt bölge merkezlerine uzun vadeli bir plan çerçevesinde aktaracak şekilde kendi kendine yeterli ve dengeli yeni kentler kurulması gerekmektedir.

Kentsel alanlarda mevcut altyapıdan tam olarak yararlanılmalı, taşıma kapasitesine uygun olarak, teknik ve sosyal altyapı donatımları gerekli standartta olmak üzere hizmet götürülmüş arazilerin maksimum yerleşme yoğunluğu ile gelişmeleri teşvik edilmelidir, sunumu sağlanmalıdır (DPT, 2001-I, s.51).

Sonuçta ülkemizde konut arzı planlama aşamasındaki bu dar boğazlardan büyük ölçüde etkilendiğinden olumsuzlukların kısa sürede çözümü için gereken önlemlerin alınması hayati önem taşımaktadır.

3.3. Türkiye'nin Arz Yapısı

Türkiye'de hükümetlerce ulaştırılması planlanan hedefler DPT tarafından yayınlanan beş yıllık planlar ve bunlarla ilgili programlardan izlenebilir. Çünkü bunlar hükümet politika ve programlarının bir yansımasıdır. Bu hedefleri genel hedefler ile özel önlem ve politika hedefleri olarak iki grupta toplayabiliriz.

3.3.1. Genel Hedefler

Çeşitli plan ve programlarla hükümet programlarının genel hedefleri tüm dünyadakine paralel olarak şu temel başlıkları kapsamaktadır.

- Herkes için yeterli konut sağlanması bu amaçla kamunun kısıtlı olan kaynaklarının altyapılı arsa üretimine yönlendirilmesi,

- Çarpık kentleşme ve yapılaşmanın önlenmesi ve yapı güvenliğinin sağlanması ve afetlerin olumsuz etkilerinin en aza indirilmesi için yapı ve çevre standartları uygulanması ve denetimi,
- Alt ve orta gelir grubuna dönük konut finansmanı için modeller geliştirilmesi.

3.3.2. Arzın analizi

Plan ve programlarda genel hedefler dışında arzı oluşturan faktörlerle ilgili politika yaklaşımları ve hedefleri de sıralanmakta olup bunlar tüm plan ve programlarda yakın benzerlik göstermektedir. Bunlar aşağıda irdelenmiştir.

3.3.2.1. Arsa ve altyapı

Planlar sorunu şöyle özetlemektedir: Ülkemizde Kentlerde karşılaşılan temel sorun toprak ve arsa sorunudur. Arsa halen de kıt bir maldır. Arsanın konut ve yerleşme giderleri içindeki payı çok yüksek oranda olup, %35-40'lara ulaşmaktadır. Kentsel arsa sunumundaki yetersizlikler sağlıklı kentleşmenin önemli nedenlerinden biridir (DPT, 2001-II, s.165).

Ülkemizde, özellikle 1965 de başlayan planlı dönemde gözetilen arsa politikası; (DPT, 2001-I, s.46).

- a) Sağlıklı ve düzenli bir kentleşmeyi gerçekleştirmek,
- b) Kentleşmenin gerektirdiği altyapı ve üstyapı gereksinimini karşılamak,
- c) Gecekonduların arsa sorunlarını çözmek şeklinde ifade edilmiştir.

Bunun yanı sıra; kentsel gelişmenin denetlenmesi, tarım topraklarının kentsel amaçlarla kullanılmasının sınırlandırılması, arsa ve arazi fiyatlarındaki aşırı ve doğal olmayan artışların ve spekülasyonun önlenmesi, arsalardan sağlanan kazançlar, bu kazançların doğmasına neden olan kamu yönetimlerine geri verilmesi konuları, arsa politikasının temel unsurları olarak gerek yerleşme-şehircilik, gerek konut gerekse çevre politikaları arasında yer almıştır. Ne var ki planlarda önerilenler hayata geçememiştir. Kamuya ait yeterli arsa varlığı hızlı kentleşmede sağlıklı gelişme için

özellikle düşük gelirli kesim için kullanılabilir olacak önemli bir araç olmasına rağmen son yıllarda kamuya ait arsa üretimi girişimleri cılız kalmıştır. Kentsel arsa piyasasında ihtiyaca uygun arsa arzının yetersizliği ve buna bağlı olan yüksek fiyatlar nedeniyle imarlı arsa piyasası içinde kendilerine konut edinemeyenler, yasa dışı arsa piyasasının oluşmasına ve gelişmesine yol açmıştır (DPT, 2001-II, s.166).

Kentlerde sanayi alanları, yeşil alanlar, açık alanlar, gibi birçok farklı fonksiyon bulunmaktadır: Şehirler büyüdükçe bunların kendi aralarındaki ilişkiler ve uyum önemli bir sorun olarak ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle kentsel arsa ihtiyacı, sadece en alt gelir gruplarının ihtiyacı olarak tanımlanmamıştır (DPT, 2001-I, s.47).

3.3.2.2. Planlama

Planlama için mevcut bilgi mekanizmaları sistemi yetersiz olduğundan planlama sürecinin en uzun ve zahmetli aşamasını bilgi toplama ve değerlendirme oluşturmaktadır. Var olan planlama sistemimiz kentleşme sürecinde yaşanan dinamik gelişmelere yanıt vermeyip gelişmenin gerisinde kalmış ve kentlerimiz farklı sosyal grupların, yerel yönetimlerin, merkezi yönetim organlarının ve dolayısı ile farklı görüşlerin çatışma alanına dönüşmüş, kentler kendiliğinden gelişmişler ve kent planlarının kent gelişimine yön verici etkileri sınırlı kalmıştır.

İmar mevzuatının, kent planlarının yapımı görevini yerel yönetimlere bırakmış olmasına karşın bu planları yönlendiren çevre düzeni planları, birden fazla belediyeyi kapsamaması nedeniyle merkezi yönetimce (Bayındırlık ve İskan Bakanlığı), ilgili merkezi ve yerel kuruluşlarla işbirliği halinde yapılmaktadır. Kentlerde sürdürülen imar uygulamaları yaygınlaştıkça, yeni etki ve imkanların kamu ve toplum yararına kullanılmasında önemli boşluklar ortaya çıkmaktadır. Yine yerel yönetimlerce hazırlanıp onaylanan çok sayıda plan değişikliklerinde birbirleri ile ilişkisi olmayan parçalı plan anlayışı sonucunda, dengeli ve ileriye dönük bütünsel makro kararların alınması ve arazi kullanım bilgilerinin mekansal boyutlarda oluşturulması sağlanamamaktadır. En önemlisi mevcut zayıf planlama evrelerinde açıklık ve demokratik katılımdan bahsetmek zordur. Planlamanın görevi yönlendirme olması gerekirken planlama projelerin gerçekleşmesini sağlayan birer araç olmaktadır.

İmar yasası yönetmeliğinde kentlerimiz, kentleşme süreci, teknolojiye gelişmeler ve bölgeler arası farklılıklarla yöresel koşullar dışlanarak nüfus büyüklüğü tek ölçüt alınarak gururlandırılmış ve buna göre donatı standartları hazırlanmıştır. İmar kurumunun getirdiği tip imar yönetmeliği anlayışı plancıya ve mimara yaratıcılık bırakmayarak tekdüze bir yapılaşmaya neden olmuştur. Bu şekilde kentsel tasarım disiplini ihmal edilmiştir. Özetle kentleşmede sağlıklı bir planlama süreci yaşanmamış, planlarla yönlendirme yerine kentin kendiliğinden gelişimine ayak uyduran bütüncül değil parçalı imar ve ıslah uygulamaları hakim olmuş, sonuçta bu dönemdeki hızlı büyüme denetimsiz ve kaçak yapılardan oluşan kentler yaratmıştır.

İmar planı değiştirerek ve revizyonu ile mevcut dokuda yoğunluk arttırmak ekonomik kayıplara, kültürel değerlerin yitirilmesine, alt yapı yetersizliğine ve kentte yaşayanların sürekli şantiye ortamında yaşatılmasına yol açmıştır. Türkiye’de imar planı yapılmasında kamu adına plancıyı denetleyecek bir işleyiş bulunmamakta, işveren kurum aynı zamanda denetleyen konumunda bulunduğundan bu durum imar planı aracılığı ile kentsel rant yaratma ve kentsel rantı bölüştürme süreci için kullanılmaktadır. Etkili bir izleme sistemi ve planlamaya gerekli standart bilgi sağlayacak bilgi merkezi bulunmamaktadır (DPT, 2001-I).

Diğer eksiklikler giderilse bile yetkilendirilen yerel yönetimlerin planlama ve teknoloji kapasitelerinin yeterliği tartışma konusudur. Türkiye’de kentleşme ve planlama yeniden tanımlanma ihtiyacındadır. Her düzeyde ulusal, bölgesel, kentsel gerçekçi bir planlama mekanizmasının oluşturulması gerekmektedir. Sağlıklı ve hızlı planlama için eldeki olanaklar kullanılarak; planlı alanlardaki hizmet sunumunun tanımlanması, planlı alanlardaki gelişmelerin ve planlı boş alanların belirlenmesi, hızla gelişme gösteren kent parçalarının ve boş kalan alanların özelliklerinin ve altyapı durumunun saptanması, kentteki konut stokunun durumu, yeni yapılan konutlar ile boş konutların sayılarının tahmin edilmesi, kent içindeki arsa fiyatlarının belirlenmesi önem kazanmıştır. Bu konuda bilgi toplama, derleme, saklama, güncelleştirme, analiz, sorgulama, değerlendirme ve sunum amacıyla uzay temelli uzaktan algılama sistemleri ve coğrafi bilgi sistemlerinin ilgili tüm kamu kuruluşlarının eşgüdümü sağlanarak kullanımına süratle geçilmesi bir zorunluluktur. Yeni teknolojiler bu konuda çeşitli

imkanlar sunmaktadır. Tüm bu bilgileri sürekli derleyerek, kentin gelişmesini izleyecek birimlerin yerel yönetimler bünyesinde oluşturulması gerekli görülmektedir.

Planlama çalışmalarının sonuçlarını görebilmek ve gerektiğinde müdahale edebilmek için etkili bir izleme sürecinin geliştirilmesi ve ülkenin çevre, kentleşme, yerleşme, planlama süreçlerine ilişkin tüm yasal ve yönetsel sisteminin yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Sonuçta ülkemizde konut arzı planlama aşamasındaki bu dar boğazlardan büyük ölçüde etkilendiğinden olumsuzlukların kısa sürede çözümü için gereken önlemlerin alınması hayati önem taşımaktadır.

3.3.2.4. Konut kalitesi

Konut kalitesini oluşturan faktörler mimari ve planlamaya ek olarak konut üretiminde kullanılan teknoloji, malzeme kalitesi, yapı standartları, oluşturulan çevre kalitesi, işçilik düzeyi olarak sıralanabilir. Bu nedenle planlarda konutlar için, hızlı, nitelikli ve ucuz konut yapımını sağlayacak yapım teknolojilerini kapsayan, yapısal sağlamlık, yangına, deprem, sel, vb doğal afetlere karşı güvenli ve emniyetli inşaat modelleri geliştirilmesi gerektiği vurgulanmaktadır (DPT, 2001-I, s.5).

Sağlıklı, güvenli, kaliteli doğal, sosyal ve kültürel değerlerimizi de koruyabilecek konut üretimi çarpık kentleşme ve kaçak yapılaşmanın engellenmesi, yapı güvenliği ve denetimi konusunda etkin tedbirler alınması. koşullarına bağlıdır. Üretimde yapı kalitesinin artması, yapı denetim sistemi kurulması, yapı malzemesinin standartlara uygunluğunun kontrol edilmesi, konut kalitesini sağlamak için belirlenen ana hedeflerdir.

3.4. Türkiye’de Talep Yapısı

3.4.1. Genel Talep Düzeyi

Türkiye için tutarlı bir konut talebi yapılmasında göz önüne alınması gereken faktörler şu şekilde sıralanabilir;

Yapı ruhsatları ve yapı kullanma izinleri konjonktürel veriler olup ancak sektördeki hareketliliğin göstergesi olabilir. Bu nedenle konut talebi hesaplamalarında

kullanılmaları yanılıcı olacaktır fakat genellikle sektör hakkındaki eldeki analizler bunlara bakılarak yapılmaktadır.

Konut arzının esnek olmaması dolayısı ile doğan konut arz eksikliğinin yol açtığı ve maliyetlerden değil rantlardan kaynaklanan yüksek konut fiyatlarının talep edilen miktarı azaltacağı gözden uzak tutulmamalıdır. Bulunan sonuçların değerlendirilmesinde kentleşme, gelir düzeyindeki konut talebi, sosyal yapı farklılıkları, mevcut stokun ıslahı, ticari amaçla kullanıma dönüşme konularında Dünyadaki durum göz önüne alınmalıdır.

Gelirin konuta ayrılan payının normal ölçüler üstünde olmasının, konut piyasasının iyi çalışmaması nedeniyle talep potansiyeline ulaşamadığı anlamına geldiği bilinmelidir. Dünyada gelişmekte olan küreselleşme ve bilişim teknolojisinin (evde çalışma, network organizasyonları) kent üretim ve gelir yapısını değiştirmesinin konut talebine yansımaları sonucu geçmiş trendlerin önemli ölçüde değişebileceği göz önüne alınmalıdır.

Türkiye için tüm bu faktörleri içeren bir tahmin, detaylı analizler ve değerlendirmeler mevcut değildir. Bu nedenle kendi yaklaşımımızı geliştirmek zorunluluğu doğmuştur.

3.4.2.Genel Talep Tahmini

Talep projeksiyonu yapmak için kullanılan veriler UN istatistikleri temel alınarak hesaplanan kent nüfusu ve aile sayıları tahminleri olmuş, ikinci parametre olan ortalama hane halkı büyüklüğü ise bu faktörle ilgili istatistiksel ilişkiden yararlanılarak elde edilmiştir. Türkiye’de kırsal ve kentsel nüfus projeksiyonları gelecek dönem için şu sonuçlara varmaktadır

Tablo 8 2030 Yılı Kırsal ve Kentsel Hane Halkı Dağılım Tahmini

Yıllar	Kırsal Nüfus	Kentsel Nüfus	Toplam Nüfus	Hane Halkı Sayısı
2000 (1)	16427	50164	67809	15779
2030 (2)	11615	79681	91295	28529
(2)-(1)	-4812	+29517	+23486	12750

Kaynak: Şengezer E., Somer E. ‘Türkiye’de Konut Sektörünün Yapısal Analizi’ İstanbul, Nisan 2006, s.114.

Talep tüm toplumun ihtiyacını karşılamak şeklinde ele alındığında ortalama hane halkı büyüklüğü parametresine bakılmasını gerektirir. Ortalama hane halkı büyüklüğü ülke geliri arttıkça küçülmekte ve gelişmiş ülkelerde 2.5 kişi civarında durağanlaşmaktadır. Türkiye’de 1990 yılında 4.8 olan kentsel ortalama hane halkı büyüklüğü 1994 yılında 4.4’e düşmüş 1999 konut sayımına göre ise 3.8 düzeyine inmiştir. 2030 yılı için bu rakamın 2.66 olacağı hesaplanmaktadır. Buna göre 2030 yılı Hedef stoku 26.738 milyon hane halkıdır. Ortalama aile büyüklüğü 2.66 kişi olduğunda eklenecek 29.5 milyon nüfus için konut gereği 11.1 milyon adettir. Mevcut stokun ıslahı için 5.0 milyon konut gerekmekte ikinci evler ve boş bulunan evler için konuttan ticari yapıya dönüşenler ve dönüşecekler de hesaba katıldığında 2030 yılına kadar yaklaşık 20 milyon konut yapılması gerektiği anlaşılmaktadır. Ortalama konut büyüklüğü kişi başına konut alanı geçmiş trendlere uygun olarak 36 m² alındığında 96 m² olarak bulunmaktadır (Şengezer ve Somer, 2006, s.27)

3.4.3.Genel Talebin Yapısı

Konut yatırımlarının çok büyük bir kısmı ve darboğaz yaşanan alan kentsel konutlardır. Konutla ilgili politikaların başarısızlığı veya başarısı kentsel konut yapısında gözlenir. Bu nedenle Türkiye’deki konut stokunun analizi konut sahipleri ve kullananların tercihleri ile olanaklarının ve bugüne kadar uygulanmış olan politikaların bir göstergesi olarak kabul edilebilir.2000 yılı bina analizinden elde edilen bilgiler özet olarak aşağıda sıralanmıştır; (DIE, Building Census (2000)

1-Araştırmaya göre Türkiye’de mevcut olan 7,8 milyon binanın 6.8 milyonu konut niteliğindedir. Bunun 1,8 milyonu kısmen başka amaçlarla da kullanılmaktadır. Buradan konut olarak yapılmış binaların zamanla ticari kullanıma yöneldiği ve bunun yeni bir konut talebi kaynağı olarak göz önüne alınması gerektiği sonucu ortaya çıkmaktadır.

2-Binaların üzerinde bulunduğu arsalar açısından yapılan inceleme stokun %75 inin 400 m² den küçük arsalar üzerine inşa edildiğini, ortaya koymaktadır. Bina sayısı ve ortalama arsa büyüklüğünden yararlanılarak yapılan hesaplamalar 400 m² den küçük arsaya yapılan binaların kullandığı alan yaklaşık 1000 km² olup toplam kullanılan

alanın 1/3'ü kadardır. Başka bir anlatımla binaların ¾'ü toplam alanın 1/3'ünü kullanmaktadır. Bu durum altyapı yetersizliğinin yol açtığı arsa sorununun bir yansıması olarak yorumlanabilir.

3-Arsa sorunu 1984-2000 döneminde bina başına düşen konut sayısı analiz edildiğinde de açıkça görülmektedir. Anılan dönemde konut sayısındaki artış %128 iken bina sayısındaki artış %60 oranındadır. Bu arsa kısıtının binaların giderek daha yüksek yapılması ile çözümlenmeye çalışıldığını göstermektedir. Bu oran İstanbul, Bursa, İçel gibi hızla gelişen bölgelerde Türkiye ortalamasından bir kat daha fazladır. Kıyı şeridinde altyapılı arsa kıtlığı dolaysı ile yüksek binalar oluşmasının betonlaşma ve doğal çevreyi bozmakta olduğunu göstermektedir.

4-1984-2000 döneminde yapılan 3.5.milyon binanın 2.5 milyonunu 1-3 katlıdır. Bu kullanıcıların 2-3 katlı evi tercih ettiğini göstermektedir. Çoğunlukla tek katlı olarak başlayan yapıların zamanla kat çıkılarak 3 kata kadar genişletildiği bilinen bir uygulamadır. Buradan küçük başlayıp zamanla ve sahibinin olanakları ile büyütülebilen konut üretimine uygun teknolojinin önemi ortaya çıkmaktadır.

5-Konut üretimi özel kesim tarafından gerçekleştirilmektedir. Nitekim sayım sonucunda 7.8 milyon binanın 7.5 milyonunun özel kesim tarafından yapıldığı belirlenmiştir. Bu konut politikalarının özel kesim yatırımları önündeki engellerin kaldırılması yönünde oluşturulması gereğini göstermektedir.

6-Yapı teknolojisi açısından bakıldığında toplam stokta yığma ve iskeletli bina payının hemen hemen eşit olduğu anlaşılmaktadır. Bu uygun teknolojiye üretilmeyen yığma konutların depreme karşı zayıf olmaları nedeniyle risk oluşturmaktadır.

7- 7.8 milyonluk bina stokunun 3.0 milyonu tek katlı 3.2 milyonu ise 2-3 katlıdır. 1-4 kata kadar olan bina stoku toplam stokun %90'ından fazladır. Bu kullanıcılarda az katlı ve tek katlı müstakil evlere karşı olan eğilimin yüksek olduğunu ortaya koymaktadır.

8-Bina stokunda taban alanı 50-150 m² olan bina miktarı 5.8 milyon olup %60'ın üzerindedir. Bu durum arsa açısından yaşanan sıkıntıyı ortaya koymaktadır.

9-Binaların %90'ında su vardır. Doğal gaz, sıcak su, asansör ve yangın merdiveni gibi medeni olanaklara sahip konut oranı toplam bina sayısının %5'inden fazla değildir.

10-Binaların %90'ı soba ile ısınmaktadır. Kalorifer kullanan bina sayısı %10'un altındadır.

11-Bina stokunun %10'unun eski ve yenilenme ihtiyacında olduğu belirlenmiştir.%30 kadarı da tamir ve tadil ihtiyacındadır.

12-Yapılan hesaplama her yıl yapılan tamir ve tadilata rağmen konut stokunun %0,5'inin yok olduğunu göstermektedir. Bu da yenileme amacı ile her yıl yaklaşık 40.000 bina yapılması gerektiğini ortaya koymaktadır.

13-Binalardaki eskime oranı yığma olanlarda %15 iskeletli olanlarda %5 kadardır. Bu da yığma yerine iskeletli bina yapımının daha ekonomik olduğunu göstermektedir. Bulgu gecekonduların yapım teknolojisinden de etkilenmiş ve onların durumunu yansıtır olabilir.

14-Oda sayısı açısından yapılan inceleme en büyük kent olan İstanbul'da 3.393 milyon konutun 3.100 milyonunun 3-4 odalı olduğunu göstermektedir. Bu %90 oranına karşı gelmektedir.

15-7.8 milyon konuttan 2.9.milyon adedinin sahibinin belli olmadığı bulgusunun ise birden fazla konutu olanları, gecekonduları ve birden fazla sahibi olan konutları ifade ettiği düşünülmektedir.

3.4.4. Konut Kalitesi

Türkiye'de konut istatistikleri ve sayımı sonuçları değişik kalitede konutlarda oturan kişilerle ilgili aydınlatıcı bilgi sağlamaktadır. Bu istatistiklerde sayım yılı değerleri ile ifade edilen Rayiç kira olarak adlandırılan soru ikamet edilen konut kalitesinin ve ikamet edilen konut değerinin bir göstergesidir. Bu faktör temel alınarak gerek miktar gerekse oransal olarak düzenlenen istatistikler aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Tablo 9 Türkiye’de Konut Sayımı Sonuçlarına Göre Hane Halkının Dağılımı

RAYIÇ KİRA MİLYON TL	TÜRKİYE HANE HALKI /ADET	KENT HANE HALKI/ADET	KENT KİRACI ADET	KENT EVSAHİBİ ADET
1-25	5488	3246	1575	1671
%	42.2 *	32.4*	48.7**	51.3**
25-60	5023	4421	1290	3131
%	38.6*	44.2*	29.9**	70.1*
60+	2481	2354	359	1900
%	19.2*	23.4*	19.3**	80.7**
TOPLAM	13.000	10.031	3231	6800

*Toplamın yüzdesi

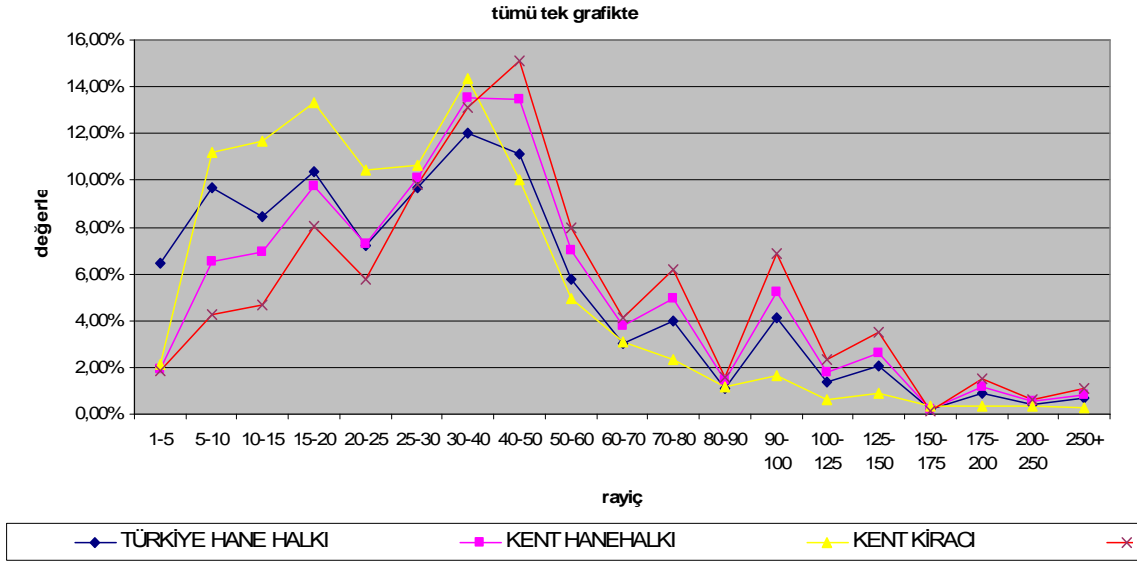
**Gurubun yüzdesi

Kaynak:Yapı Endüstri Merkezi, ‘Türkiye’de Konut Sektörü ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi’nin (TOKİ) Konut Üretimindeki Yeri, Portakal Basım Matbaacılık, İstanbul, 2006, s. 66.

Tablolara dayanarak kiracı ve ev sahipleri için yapılan karşılaştırmaya göre ev sahipleri ortalama 58.8 Milyon TL Kiracılar 36.2 Milyon TL değerindeki deki evlerde oturmaktadırlar. Elde edilen temel bulgu ev sahiplerinin oturduğu evlerin %60 daha kaliteli olduğudur. Bu tablodan ayrıca kırsal kesimde yapı değerlerinin daha düşük olduğunu, kentsel hane halkının 3.2 milyonunun düşük kaliteli konutlarda ikamet ettiğini ve bunun kiracılar kadar yasa dışı yerleşmeler ve gecekonduları yansıtan ev sahipleri için de geçerli olduğunu, anlıyoruz. Kabul edilebilir standartlardaki konutlarda oturan hane halkı sayısı toplam kentlilerin %44.2 si kadar olup bunun %70 i ev sahipleridir. Yüksek kaliteli evlerde oturanların %80 i ev sahibidir. Kiracı konumunda görünenlerin önemli bir kısmının lojmanlar olduğu göz önüne getirilmelidir.

Analiz daha da ileri götürülebilir ancak elde edilen en önemli sonuç bu koşullarda 3.2 milyon konutun standardının yükseltilmesi gereğidir. Bunlardan 1.0 milyonunun acilen yeniden yapılması diğer bölümünün ıslahı gerekmektedir. Ayrıca bu verilerin 10 yıl önceki kesit analizi olduğu ve o günden bu güne rakamların daha da arttığı bilindiğine göre asgari hudutları gösterdiği ileri sürülebilecektir.

Kentsel konutların kalitelerine göre dağılımını gösteren tablodan elde edilen bilgiler, daha iyi anlaşılabilmesi açısından ayrıca grafikler halinde aşağıda gösterilmiştir.



Şekil 3. Rayiç-Kent Değerlerinin Toplu Değerlendirmesi Grafiği

Kaynak:Yapı Endüstri Merkezi, ‘Türkiye’de Konut Sektörü ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi’nin (TOKİ) Konut Üretimindeki Yeri, Portakal Basım Matbaacılık, İstanbul, 2006, s. 69.

3.4.5. Analiz

Tablolara dayanarak kiracı ve ev sahipleri için yapılan karşılaştırmaya göre ev sahipleri ortalama 58.8 Milyon TL Kiracılar 36.2 Milyon TL değerindeki deki evlerde oturmaktadır. Elde edilen temel bulgu ev sahiplerinin oturduğu evlerin %60 daha kaliteli olduğudur.

3.5. Konut Finansmanı

3.5.1. Finansman Sistemi

Konut üretimi için gereken diğer bir faktör konut finansmanıdır. Ailelerin elinde konut edinebilmek açısından üç temel yol bulunmaktadır Bunlardan birincisi konutu tasarrufları ile almak, ikincisi ise kredi ile almaktır. Üçüncü yol ise kısmen kredi kısmen tasarrufların kullanılmasıdır.

Gelişmiş ülkelerin çoğunda ve gelişmekte olan ülkelerin büyük kısmında konut sorunu ipotekli konut finansman sistemi aracılığı ile çözüme kavuşturulmuştur (Satterthwaite, 2004).

Etkin bir konut finansman sisteminin fon fazlası olan ekonomik birimlerden (hanehalkı, firma v.b.) gerekli fonları toplayarak, bunları fon talebinde bulunan (konut almak için borçlanma ihtiyacında olanlar) kişilere aktarma fonksiyonunda bulunması gerekir. Ancak sistem bu fonksiyonu yerine getirirken, elindeki tasarrufu borç olarak verebilecekler “bir getiri” sağlamak, diğer yandan da bu fonları alarak borçlanan kesime de, geri ödeyebilecekleri kredi koşullarını arz edebilmelidir. Bu sistem ne kadar etkin çalışırsa, kişiler konut sahibi olabilmek için para biriktirmeye mecbur kalmayacak, uygun ödeme koşulları çerçevesinde birikimlerini, kredinin geri ödenebilmesinde kullanarak, çok yıllar öncesinden bir konut sahibi olabileceklerdir (Uludağ, 1997, s.27).

Konut finansman sisteminin etkinliği genel olarak finans sisteminin derinliği ve sağlıklı işlemesine bağlı olmanın yanında konut kredisi talebini karşılayabilen uzun vadeli ve düşük faiz oranlı kredilerin sunulabilme kabiliyetiyle de bağlantılı olmaktadır (Yetgin, 2007, s. 12).

Türkiye’de 2000 konut sayımı istatistiklerine göre konut finansmanının temel kaynağı kişisel tasarruflardır. Nitekim konut sayımı sonuçlarına göre kredi kullanmayan kitlenin %61.9’u birikimle, %7.2’si önceki evini satarak elde ettiği fonlarla, %5.7’si diğer taşınmazları satmakla %1.2’si yurtdışında yaptığı birikimlerle konut almışlardır. Kişisel tasarruflar finansmanın %76’sına eşdeğerdir. Kalan meblağın %10.3’ü aile desteği %12.3’ü kişisel borçlanma ve %1.4’ü de diğer kaynaklardan sağlanmıştır. Bankalar sistemi ipotekli ve uzun vadeli kredileri geçen yıllarda toplu konut uygulaması ile paralel olarak içinde bulunduğumuz yıllarda oldukça geniş çapta ipotekli krediler şeklinde uygulamaya başlamışlardır. Ancak kredilerin boyutu sınırlıdır ve vade uyumsuzluğu nedeniyle sürdürülebilirliği şüphelidir. Son yıllarda sağlanan görece istikrar ve konut talebindeki gelişmeler bu alandaki gelişmeler için olumlu bir ortam yaratmıştır. Bankalarca başlatılan uzun vadeli ipotekli kredi sistemi hızla yaygınlaşmaktadır. Ne var ki yüksek reel faizlere dayanan ipotekli krediler özellikle düşük gelirli kesim için ödenebilirlik sorunu yaratmaktadır. Bu nedenle, fon fazlası olan

kesimden fon ihtiyacı olan kesime kaynak aktaran konut finansman sistemleri oluşturulması ve bunun finansman ve kamu sübvansiyonu ile desteklenmesi ihtiyacı doğmuştur. Bu konu 5 yıllık planların öncelikleri arasındadır (DPT, 2001-I, s.51). Öte yandan küçük tasarrufların konut finansmanına yönltilmesi için Toplu Konut Tasarruf Sistemi oluşması ve Konut Kredileri Yönetmeliğinin günün şartlarına göre elden geçirilerek uygulamaya konulması diğer bir seçenek olarak çözüm beklemektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Menkul Kıymetleştirme yolu ile kaynak sağlayabilecek ipoteğe dayalı Menkul Kıymet Merkezi, bankacılık sistemi içinde çalışacak Konut Fon Modeli gibi finansman modelleri de bu konudaki diğer alternatifleri oluşturmaktadır. Diğer bir finansman kaynağı konut kooperatifleridir. Bunların konut üretimindeki payının geçen yıllarda %20-%25 civarında olduğu göz önüne alınarak kooperatiflerle ilgili mevzuatta düzenlemeler yapılması ve mali ve işlerliklerini sağlayacak hukuksal denetimin arttırılması bu sektördeki etkinliği ve sektörün finansal açıdan konut üretimine katkılarını arttırabilecektir. Finansmanda dış kaynaklardan yararlanılması konut ve altyapı finansmanı konusunda diğer bir olanaktır. Bu temele dayalı ve bütçe dışı kaynakların kullanılmasını olanaklı kılan modellerin teşvik ve geliştirilmesi konut finansmanı açısından gözden uzak tutulmaması gereken bir alternatiftir.

Türkiye’de konut finansmanının önündeki en büyük engel ülkenin kısıtlı kaynakları ve yüksek borçluluğundan kaynaklanan yüksek faiz düzeyleri ve gelir dağılımının bozuk olmasıdır. Bu nedenle finansman sorununu çözmeye yönelik özel projeler geliştirilmesine gerek vardır. Geliştirilecek bu projeler aracılığı ile yurt içinde ve yurt dışında bulunan vatandaşlarımızdan konut sahibi olmak isteyenlerin öz kaynaklarının harekete geçirilmesi; yasadışı konutlara yönelik özel tasarrufların, kurulacak sistem aracılığı ile yasal alana yönlendirilmesini sağlayacak modeller yasal üretimi teşvik ederek yasa dışı üretimin engellenmesinde önemli bir seçenektir.

İleride konut ödenebilirliği bölümünden de görüleceği gibi ipotekli kredilerin gelişmesi gelir dağılımı sabit kabul edildiğinde faiz hadlerinin oluşacağı düzey ile ilgili bulunmaktadır. Yüksek faiz haddi düzeylerinde sistem ancak yüksek gelirli kesime

hizmet verebilir. Faiz haddi düştükçe finansman olanaklarının artmasına paralel olarak kısa dönemde ev fiyatları artar (ECB, 2003, s.10; IFC, 2005, s.6).

Dar gelirli kesim için kamuca özel bir finansman sistemi oluşturulmadıkça bu kesimin yasadışı yerleşmeler veya uygun olmayan kiralık konutlarda ikamet etmekten başka bir alternatifi bulunmamaktadır. Durum tüm dünya ülkelerinde benzeşmektedir (Rojas, 1995, s.2).

3.5.2. Mortgage Sistemi

İpotek bir alacağın güvence altına alınması amacıyla bağlı olduğu taşınmazın değeri ile borcun ödenmesini sağlayan bir belgedir (Yetgin, 2008, s. 12). Bir başka tanıma göre; ipotek ipoteği elinde bulundurana borcun ödenme hakkını, gerektiğinde ise mülkü satma hakkını sağlayan mülk üzerindeki yasal haktır (Davidson, Sanders, Wolf, Ching, 2003, s.51). Mortgage ise köken olarak Almanca ve Fransızca'ya dayanmaktadır. 'Gage' Almanca'da verilen bir sözün karşılığında bırakılan depozit anlamına gelmektedir. 'Mort' ise Fransızca'da taşınmaz (veya ölü) anlamına gelmektedir. Bu iki kelimenin birleşmesinde oluşan Mortgage ise bir taşınmazın alınan bir kredi karşılığında rehin olarak verilmesine denir (A. Yavaş 2005, s.3). Mortgage, bireylerin uzun vadeli olarak uygun ödemelerle konut sahibi olmalarını sağlayan ve piyasalara düşük maliyetli fon sağlayan bir finansal sistemdir. Davidson, Sanders, Wolf ve Ching ; mortgage tanımını bir borcun geri ödemesine karşı gayrimenkulün menkul kıymet olarak tutulduğu bir enstrüman olarak tanımlamışlardır.

Dünyada ilk mortgage uygulamaları, 1190'lı yılların başlarında Avrupa'da görülmüştür. O dönemde, İngiltere'de kreditorler, gayrimenkul satın almak isteyenlere kredi verirken, bu gayrimenkulün mülkiyetini üzerlerinde tutar ve borcun ödenmemesi halinde gayrimenkulü satarak alacaklarını tahsil ederlerdi. Hatta bu uygulamaya ilişkin bir düzenleme İngiliz Hukuku'nda yer almaktaydı (Oksay, Ceylantepe, 2006, s.9). Fakat daha organize anlamda bir uygulama yine İngiltere'de 1775'li yıllarda ortaya çıkan Vadeli Konut Kooperatifleri (TBS) lerdir.

Mortgage sistemi Avrupa'dan yapılan göçlerin de etkisiyle 1900'lü yıllardan itibaren ABD'de yaygınlaşmaya başlamıştır. ABD'de ilk düzenli mortgage

uygulamaları 1930'lu yıllarda ortaya çıkmıştır. 1929 yılında yaşanan büyük buhranın ardından, ABD yönetimi çözüm olarak, 1934 yılında Federal Konut Yönetimi yani FHA' yı (Federal Housing Administration) kurmuştur.

Birincil ipotek piyasalarında, krediyi veren ile alacak olan karşılaşır ve ipotek tesis edildikten sonra kredi sağlanmış olur. Bu süreçte kredi kullanıcısı kendi gelir yapısına ve koşullarına göre aşağıdaki mortgage türlerinden birini seçerek krediyi ipotek karşılığında temin etmiş olur.

İkincil ipotek piyasası ipoteğe dayalı finansal ürünlerin ihraçlarının yapıldığı ve alınıp satıldığı piyasalardır. ABD'de 1929 buhranı sonrası konut sorununu çözmek amacıyla, Konut ve Kent Geliştirme Bakanlığı (US Department of Housing and Urban Development) bünyesinde ve öncülüğünde konut kredilerini teşvik eden, organize eden, ipoteğe dayalı menkul kıymetlere garantiler veren, konut finansmanına fon aktaran kuruluşlar ve sistemler geliştirilmiştir. Amaç konut finansmanını üstlenen ipotek finans kurumlarının (kamusal-özel), üzerlerindeki uzun vadeli, düşük faizli konut (ipotek) kredilerinin ikincil piyasada (sermaye piyasası) likidite edilmesini (menkul değerler aracılığıyla), böylece konut finansmanına sürekli fon akımını sağlayabilmek ve daha büyük hacimlerde ipotek kredisi verebilmeye ortam hazırlamaktır (Uludağ 1997: 49).

Finansal kurumların aktiflerinde bulunan alacak portföylerinin menkul değer haline getirilerek satılması ile oluşturulan ikincil piyasa süreci 'menkul kıymetleştirme' olarak adlandırılır (Yetgin, 2008: 18). Emory Üniversitesinden George J. Benston 1992'de Uygulamalı Finans Yönetimi (Journal of Applied Corporate Finance) dergisinde ve daha sonra 1993 yılında C. Stone, A. Zissu ve J. Lederman'ın editörlüğünü yaptığı Varlığa Dayalı Menkul Kıymet piyasası isimli kitapta yer alan; Varlık Menkul Kıymetleştirilmesinin Geleceği isimli makalesinde, menkul kıymetleştirmeyi 'banka kredilerinin bir menkule dönüşüm süreci' olarak tanımlamıştır. Bir başka tanımda ise; menkul kıymetleştirme finansal sözleşmelerin paketlenme ve çok sayıda yatırımcıya rahatça transfer edilebilecek bir şekilde dönüştürülme sürecidir (Davidson, Sanders, Wolf, Ching, 2003: 3).

Menkul Kıymetleştirme Süreci ilk aşamada, finansal kuruluşlarca kredilerin kullandırılmasıdır. Tablo 1'ün orta kısmı olan ikinci aşama finans kuruluşları kullandıkları ellerinde bulunan kredilere dayalı menkul kıymet ihraç etmesidir. İpotekli Konut Kredilerine Dayalı Menkul Kıymet (Mortgage Backed Security–MBS) varlığa dayalı bir menkul kıymet türüdür. ABD’de kredi kartları, otomobil kredileri ve öğrenci kredileri gibi ticari veya bireysel kredilerin teminat olarak gösterilmesi suretiyle varlığa dayalı menkul kıymet (Asset Backed Security–ABS) ihraç edilir. MBS’ler (CMBS ve RMBS’ler), prime, Alt-A ve subprime ipotekli konut kredileri vasıtasıyla çıkarılır. İpotekli konut kredilerine dayalı menkul kıymetler ticari ve ticari olmayan olmak üzere başlıca iki kategoriye ayrılır. Ticari İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler (Commercial Mortgage Backed Securities–CMBS), ticari amaçla kullanılan gayrimenkul ipotekleri orijinelidir. Ticari Olmayan İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler (Residential Mortgage Backed Securities–RMBS) ticari nitelikteki gayrimenkul ipotekleri dışında kalan gayrimenkul ipotekleri orijinelidir. Tüm bunlardan farklı olarak Ödeme Aktarmalı (Pass through) ipoteğe dayalı menkul kıymet türü olup, aylık anapara ve faiz ödemelerinin yatırımcılara aktarılması imkanını sunar. Üçüncü aşamada; menkul kıymetler Teminatlı Borçlanma Aracı (Collateralised Debt Obligation-CDO) adı verilen yatırım araçlarına dönüştürülür. Bu araçlar menkul kıymetlerin kredi derecelerine göre üç farklı dilime ayrılıp, her dilimin fiyatlanması suretiyle işlem görür. “Equitytranch” isimli grup, en riskli varlıklardan oluşan CDO dilimidir. Bu ürünler finansal piyasalarda yaşanan krize neden olan subprime (eşik altı) ipotekli konut kredilerini içerir. Piyasalardaki emeklilik fonları ve büyük hacimli bankalar, Avrupa ve Asya’ lı yatırımcıların da yüksek getiri sağlayan bu CDO’lara yatırım yapmaları kredi daralması yaşanmasında etkili oldu.

Menkulleştirme işlemi sonucu origanatorlerden yatırım bankalarına (investment banks) ve sigorta şirketlerine kadar tüm oyuncular komisyon getirileri elde ettiler. Yapılan işlem üzerinden komisyon alan aracılar ipotek başvurularını yeterince incelemeyen kabul ettiler. Bu kurumlar konut piyasasındaki balondan yararlanarak komisyon marjlarını arttırmak istediler.

İpotek bonolarını (RMBS) havuzlara ayırarak teminatlandırılmış kredi paketlerine (CDO) çeviren yatırım bankaları yüksek komisyonlar kazanıyorlardı. RMBS ve CDO'ları inceleyen kredi derecelendirme kuruluşlarının ücretlerini ihraç yapan kurumlardan alması bir çıkar çatışmasına neden oluyordu. Bilginin eşit olarak dağılmaması, ihraç sürecinde rol alan oyucuların tamamının menkulleştirme zincirinden nemalanması risk fiyat dengesinin yanlış kurulmasına yol açtı (moral hasard-adverse selection problemleri). Bilginin eşit olarak dağılmaması fiyatlamayı zorlaştırdı. Alım satım işlemleri ihraç eden kurumların hazırladıkları içsel modellere göre yapıldı. Hazırlanan ürünlerin karmaşıklığı piyasalarda işlem görmesini zorlaştırıyordu. Değerlemenin kullanılan varsayımlara bağlı olarak değişkenlik göstermesi, işlem hacimlerinin düşük kalmasına neden oluyordu (Roubini, 2008).

2007 yılında yaşanan ve dünya finans piyasalarını ve dolayısıyla gayrimenkul ve konut piyasasını da etkileyen krizin bir anlamda başlangıç noktası, subprime mortgage kredilerinde ortaya çıkan temerrüde düşme (default) durumudur. Subprime ile başlayan ve daha sonra tüm mortgage türlerine sıçrayan default sorununun başlıca nedenleri şunlardır.

Ön ödeme yapılmaması,

Kredi kullanıcıları tarafından kreditörlere verilmesi gereken belgelerin yeterince kontrol edilmemesi,

Anapara ödemelerini erteleyen kredi paketlerinin oluşturulması,

İlk yıllarda borç servisi faiz ödemesinden az olan krediler,

Faiz oranları kademeli olarak artan krediler.

Dikkat edilirse bu özellikleri barındıran enstrümanların hepsinde ödemenin başlayacağı ilk dönemleri cazip ödeme koşullarıyla donatılmış ve kredi kullanımı cazip hale getirilmeye çalışılmıştır. Kredi talep edenlerin de, kredinin aslında bir para ikamesi olmadığını, bir borç olduğunu düşünmeden hareket etmeleri yaşanan sıkıntıya az da olsa katkı sağladığını belirtmek gerekir.

ABD'nin dolar gibi dünyada çok büyük bir hacmi ve değeri olan para birimine sahip olması, yaşanan ekonomik krizi atlatmasını kolaylaştırmaktadır. Likidite bolluğu yaşanan donemlerde dolar nedeniyle buyuk genişleme, likidite sıkıntısı yaşanan donemlerde yine dolar sayesinde finansman kolaylığı yakalaması gibi bir fasit daire; ABD'nin ciddi manada fon sorunu yaşamamasını sağlamıştır.

Mortgage krizi ile başlayan daha sonra likidite ve kredi krizine donuşen dünya ekonomisindeki bu sarsıntıda, ABD'ye ülke dışından yüksek miktarlarda fon aktarılırken, ABD de içeride talep canlılığı yaratmak için çeşitli önlemler almaya devam etmiştir. ABD Merkez Bankası'nın (FED) 1929 ekonomik buhranından bu yana ilk defa aracılık faaliyeti yürüten kurumlara da kredi imkanı sağlaması, FED ile birlikte dünya piyasalarına yön veren merkez bankalarının da ekonomilere likidite enjekte etmesi, FED'in yatırımcıların elinde kalmış olan en yüksek kredi notuna sahip mortgage bonolarını teminat olarak kabul etmesi likidite krizinin açılması için alınan önlemler olarak sıralanabilir.

ABD' de Mortgage krizinin ortaya çıkmasında kredi veren kuruluşlardan sigorta şirketlerine, menkul kıymetleştirme sürecinde yer alan aktörlerden ekonomik ve siyasi politika yapıcılara kadar hemen tüm çevrelerin rolü olduğunu söylemek mümkündür. ABD Hkmetinin konut edinimini kolaylaştırmak amacıyla destek verdiği finansman sisteminin; düzenleme, yenileme, hukuksal boşluklarının giderilmesi ve denetim eksikliği gibi nedenlerden dolayı okmesi hatalar zincirinin nnn açmıştır. FED'in düşük faiz politikası konut fiyatlarında balon artışlara neden olmuştur. Kredi sağlayıcıların ve diğer aktörlerin yüksek komisyon ve getiri iştahu, ipoteğe dayalı menkul kıymet ihracını cazip hale getirdi ve risk son yatırımcılara bu şekilde transfer edilmiş oldu. Bu yüksek getiri anlayışı sistemik riskin göz ardı edilmesine neden olmuştur. Menkul kıymetleştirme sürecinin denetim ve düzenlemelerinin uluslar arası arenada görüşülmesi, varlığa dayalı menkul kıymetlerin denetiminde uluslar arası işbirliğinin arttırılması, denetim mekanizmalarının kapsamının tekrar değerlendirilmesi, kriz yönetimi, risk yönetimi, gibi konularda düzenleyici otoriteler arasında bilgi alışverişinin yaygınlaştırılması gibi önlemler alınması tüm politika yapıcılar arasında tartışılmaya başlanmıştır.

Sonuç olarak, ülkemizde ipotek piyasasının gelişmemiş olması ve türev araçların azlığı krizin etkilerini azaltmaktadır. Fakat özellikle krizin etkileri finans kesiminde aşılıp ve etkileri giderek reel sektöre yayılmaya başlamıştır. Temel ekonomik göstergeler de (enflasyon ve işsizlik oranının artması gibi) bu durumu teyit etmektedir. Özellikle otomotiv ve inşaat gibi lokomotif sektörlerde çok önemli zararlar meydana gelmiştir. Ülkemizde ise işten çıkarmalar başlamış ve reel sektör kredileri revizyonunda zorluklar, yeni kredi temininde ise sıkıntılar yaşanmaya başlamıştır. 2001 bankacılık krizinden ülkemizin çıkarmış olduğu dersler, yaşanan ekonomik dalgalanmanın etkilerinin azaltılmasında önemli rol oynamaktadır.

İpoteğe dayalı finansman sisteminin daha olgunlaşmadan böylesine büyük bir krizin başlangıç noktasını oluşturması, alınacak önlemler ile birlikte ileriki yıllarda ülkemizdeki uygulamalarının daha sağlıklı bir işleyiş mekanizmasına sahip olacağı öngörülebilir.

Yaşanan global kriz, dünyanın dört bir tarafında finans piyasalarında fiyatlanmış ve bir anlamda yapılan likidite destekleriyle bu piyasada ömrünü tamamlamıştır. Hali hazırda krizin etkileri reel sektöre sıçramıştır. Özellikle konut sektörü ve otomotiv sektörü en fazla yara alan sektörlerdir. Tüketimin daralmasıyla beraber arz cephesinde de üretim azalışları meydana gelmiştir. Mortgage finansman sisteminin geliştirilmesi genel finansman sisteminin geliştirilip sağlamlaştırılmasına paralel olarak götürülebilecektir. Bu sistemin bir yandan gelir dağılımını iyileştirirken diğer taraftan kalkınmayı hızlandırdığı ve konut kalitesi ile kent kalitesine olumlu katkı yaptığı bilinmektedir. Ancak bu yararlar sisteme özel vergi kolaylıkları, özel faiz haddi ve kamu garantisi verilmesi halinde gerçekleşmektedir (Erbaş und Nothaft, 2002, s.4). Bu amaçla ipotekli kredi verecek kuruluşların reel faiz alacak ve diğer kuruluşlarla eşit koşullarda rekabet edecek şekilde kurulması, İpotek araçlarının düzenlenme şeklinin hem kredi veren hem de alan açısından zamanlamada dengeli olması ve indekslemeye olanak sağlaması gerekmektedir. Devletin yüksek faiz haddi ile borçlanmakta olmasının anılan sistemin sağlayacağı fonların kısa sürede önemli bir boyuta ulaşmasına olanak vermeyeceği düşünülmektedir. Kamu politikaları konut kesimi üzerinde çok etkili olduğundan ipotek pazarının gelişimi de kamu politikaları etkisinde oluşacak zaman

içinde; gelir artışı, yatırım artışı, faizlerin düşmesi, ipoteğe sağlanan avantajlar hep birlikte ipotekli borç miktarının yükselmesine yol açacaktır.

Belirli bir ülkede HSF'lerin etkinlik ve istikrarını geliştirme konusunda devletin rolü önemlidir ve üzerinde durulması gereken karmaşık bir politika unsurudur. ABD sistemi çerçevesinde, mortgage menkulleştirme piyasası, federal hükümetin anahtar bir piyasa oluşturucusu olmasıyla, 1970'lerin başından beri oluşmuş ve gelişmektedir (Yetgin, 2007, s.79).

Türkiye'de ailelerin ortalama tasarruf oranı %16 olarak hesaplanmaktadır. Ancak tasarrufun yüksek gelirlerde olabileceği düşünüldüğünde dar gelirli olarak tanımlayacağımız ailelerde konut harcamaları dışında tasarruf olanağının mevcut olmadığını kabul etmek yanıltıcı olmayacaktır. Bu durumda dar gelirli ailelerin sadece gelirlerinin %25'i kadar bir ödeme ile kira verir gibi konut sahibi edilmeleri gerekmektedir. Bu kitle Türkiye nüfusunun %27'sini oluşturmaktadır (UN, 2004-II; DİE, Bülten128, 2005; World Bank und DIE, 2005).

Orta gelirli ailelerin bir süre tasarruf edip konut değerinin geri kalan kısmını tasarruf+konut ödemeleri düzeyinde ödemelerle karşılamaları mümkün olabilir. Yüksek gelirli kesim ise özel ayrıcalık sağlanmadan piyasa koşullarında peşin ödeme veya ipotekli finansmanla konut alabileceğinden bir sorun oluşturmamaktadır.

Türkiye'de büyük bir toplum kesiminin konut sahibi olamamasının ve kiralarla konut harcamalarının yüksek bir düzeyde bulunmasının altında yatan nedenler;

- a) Ülkedeki gelir dağılımı,
 - b) Toplumun harcama öncelikleri ve
 - c) Sermayenin alternatif maliyeti olan faizlerin düzeyi
- olarak sıralanabilir.

İyi çalışan konut finansmanı sisteminin genel özellikleri şöyle sıralanabilir.

Finans sistemindeki tüm kuruluşlar eşit koşullarda çalışmalıdır. Bunlar ucuz faiz uygulamaya zorlanmamalıdır. Kredi pozitif faizli olmalıdır. Mevduata da pozitif faiz verilmelidir. Bu amaçla kullanabileceği yeterli miktar ve uygun vadeli kaynağa

sahip olmalıdır. Yeterli kaynağı yok ise uluslar arası piyasalardan borçlanmaya yetkisi olmalıdır. Devletler konut sektöründe finansal araçları da teşvik etmelidirler. Kredi ve mevduat faiz hadleri arasındaki farklılık azaltılmalıdır.

İpotek kuruluşlarının iyi çalışması ve sektörde rekabet ortamının yaratılması bunu sağlayabilir. Ticari bankalar da ipotek karşılığı kredi verebilmelidir. Konut kooperatifleri teşvik edilmelidir. Konut piyasasının pazar koşullarına göre çalıştırılabilmesi için sistemin yönetim özerkliğine kavuşması gerekmektedir. Bunların yapılabilmesi için konut piyasasının özelleştirilmesi gerekmektedir. Kamu idaresi-hükümetler konut piyasasında yönetici değil denetleyici ve yönlendirici olmalıdır.

Konut ipotek kredilerinin uzun vadeli olmaları nedeniyle bu kredileri verecek olan uzman finansman kuruluşlarının kaynak yapılarının da uzun vadeli olması gerekmektedir. Konut finansman piyasaları gelişmiş olan ülkelerin hemen hepsinde uzun vadeli finansman sağlayan uzman konut finansman kuruluşları ile ilgili özel düzenlemeler yapılmaktadır. Bu amaçla tüketici finansman şirketleri gibi faaliyet gösterecek uzman konut finansman şirketlerinin kurulmasına imkan tanınması kurulacak uzman konut finansman şirketlerinin İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler Merkezine ortaklığının/üyeliğinin sağlanması fon temin etmelerini kolaylaştıracaktır.

İpoteğe dayalı menkul kıymetlere ilginin arttırılabilmesi için, ipotek kredilerinin ödenememesi durumunda ipotekli konutun satılarak paraya çevrilmesinde haciz prosedürünün hızlandırılmasını, İpoteğe dayalı menkul kıymetlere ve/veya bunların dayalı olduğu alacak portföylerinin derecelendirmesinin zorunlu hale getirilmesini, alacak portföyündeki oranının yükseltilmesini sağlayacak düzenlemeler yapılmalıdır. İpoteğe dayalı menkul kıymetler için vergisel teşvikler uygulanmalı, vergilendirmede kamu menkul kıymetlerine paralel bir düzenleme yapılmalı, ipotek kredilerinin faizlerinin tümünün veya bir kısmının gelir vergisi matrahından düşülmesini, bankaların konut kredilerinin ipoteğe dayalı menkul kıymetler merkezine devrinden elde edecekleri gelirlerin Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisinden muaf tutulmasını ve bu gelirlerin belirli bir oranda Kurumlar Vergisi matrahından düşülmesini sağlayan mevzuat düzenlemeleri yapılmalıdır.

Türk mali sistemi içinde bankalar hakim konumdadırlar. Ayrıca bankalar, yurt çapında yayılmış geniş şube ağı ile toplumun her kesimine rahatça ulaşabilmektedirler. Bu özellikleri nedeniyle ülkemizde bankaları bu sistemden soyutlamak mümkün gözükmemektedir. Özel konut finansmanı kurum ve kuruluşları ile bankaların ipotekli finansman yapabilme olanaklarının iyileşmesi sağlanmalıdır. Bu yapılırken sosyal politikalarla uyumlu finansman modelleri geliştirilmelidir.

Destekler ve yeniden yapılanma genel finansman sistemini olumsuz etkilemeyecek yönde gerçekleştirilmelidir. Özellikle konut dar boğazı olan yerlerdeki uygulamalar öncelik almalıdır. Finansman olanakları geliştirilirken arzın hızla artmasını sağlayacak önlemler de hızla alınmalı ve paralel olarak götürülmelidir.

Düşük gelirlilerin krediye ulaşım kullanabilmeleri için gereken finansman modelleri geliştirilmelidir. Evlerin tamir ve geliştirilmesi iyileştirilmesi ve kiraya vermek amacıyla konut üretimine karşı olan olumsuz ön yargılar kaldırılmalı bu görüşle konan engeller kaldırılmalıdır. Gelişmelerden yararlananların yatırıma katkısını arttıracak önlemler geliştirilmelidir.

Etkin bir icra ve tahliye işlemlerinin bulunması konutun krediler için kullanılmasını olanağını yaratmaktadır. İpotek kredilerinin gelişmesi için tapu icra ve diğer hukuki işlem sistemlerinin hatasız çalışması gerekir.

İpotek araçlarının düzenlenme şekli hem kredi veren hem de alan açısından zamanlamada dengeli olmalı indekslemeye olanak sağlamalıdır. İpotekli kredi veren kuruluşların düzenleyeceği ödeme sistemleri ve nasıl bir indeksleme kullanılacağı başarı açısından önemlidir. İkili indeks taşıyan ipotek sistemleri enflasyon ortamında bile sistemin normal çalışmasını sağlayabilir.

3.5.3. Türkiye’de Konut Ödenebilirliği

Ailelerin elinde konut edinebilmek açısından üç temel yol bulunmaktadır Bunlardan birincisi konutu tasarrufları ile almak, ikincisi ise kredi ile almaktır. Üçüncü yol ise kısmen kredi kısmen kısmen tasarrufların kullanılmasıdır.

Türkiye’de ailelerin ortalama tasarruf oranı düşüktür. Ancak tasarrufun yüksek gelirlerde olabileceği düşünüldüğünde dar gelirli olarak tanımlayacağımız ailelerde konut harcamaları dışında tasarruf olanağının mevcut olmadığını kabul etmek yanıltıcı olmayacaktır. Bu durumda dar gelirli ailelerin sadece gelirlerinin %25 i kadar bir ödeme ile kira verir gibi konut sahibi edilmeleri gerekmektedir. Orta gelirli ailelerin bir süre tasarruf edip konut değerinin geri kalan kısmını tasarruf+konut ödemeleri düzeyinde ödemelerle karşılamaları mümkün olabilir. Yüksek gelirli kesim ise özel ayrıcalık sağlanmadan piyasa koşullarında peşin ödeme veya ipotekli finansmanla konut alabileceğinden bir sorun oluşturmamaktadır (Yapı Endüstri Merkezi, s. 69).

Konut ödenebilirliği konusuna bir açıklık getirmek amacı ile 20 yıl vadeli ve Rant içermeyen fiyatlardan iki tür konutun değişik faiz hadlerinde hane halkı gelirin %25 inin konuta ayrılması ve ipotekli kredi alınması koşulunda ödenebilme koşullarını gösteren iki grafik oluşturulup gösterilmiştir. Şekil 1 düzenlenirken 30.000\$ ve 60.000\$ olarak iki ayrı konut tipi kullanılmıştır. Birincisi devletçe desteklenecek sosyal konutları ikincisi ise normal konutları temsil etmektedir. Grafiğe göre konutun tümünün kredi ile alınması halinde Arsanın hesaba katılmadığı 30.000\$’lık bir konutu ödemek için %6 Faizde aylık 1050\$, %12 faizde aylık 1650\$, %16 Faizde aylık 2100\$ Hane halkı geliri olan aileler alabileceklerdir. 60.000\$ lık konut için bu değerler bir kat daha yüksektir.

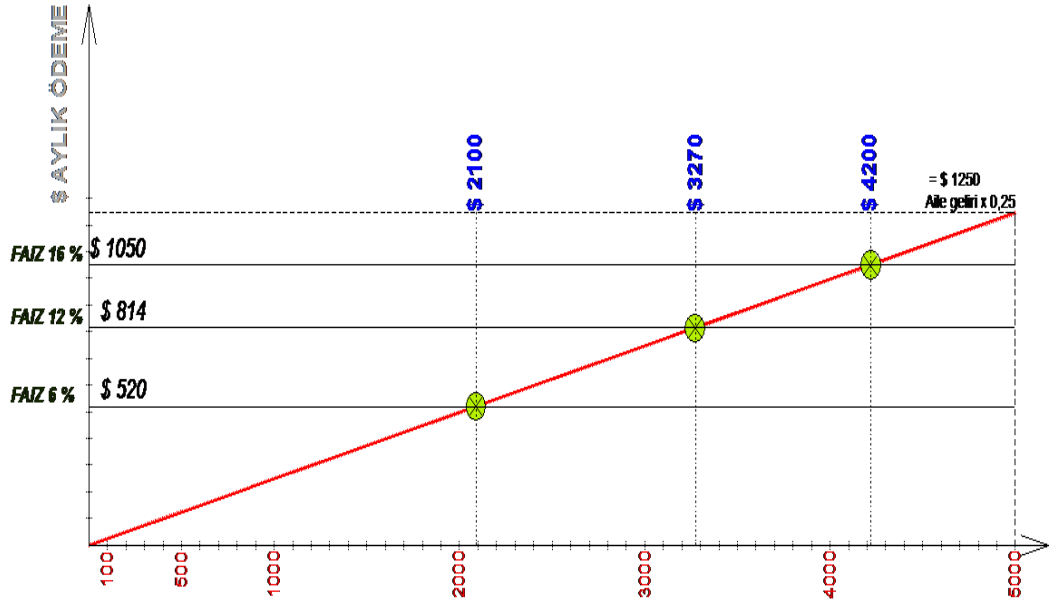
Belli bir miktar tasarruf yaparak konut sahibi olma seçeneğinde bu düzeyler daha aşağıya inebilecekse de bulgular bize;

A) Dar gelirli ailelerin faiz hadleri %6 düzeyine de düşse normal piyasadan ipotekli kredi kullanarak konut sahibi olamayacaklarını ve bunlara özel olanaklar sağlanmadıkça yasa dışı oluşumların kaçınılmaz olduğunu,

B) Orta gelirliler için konut için tasarruflarını arttıracak ve bu yolla konut maliyetinin bir kısmını birikim ile karşılanmasına olanak verecek sistemlerin geliştirilmesinin önemini göstermektedir.

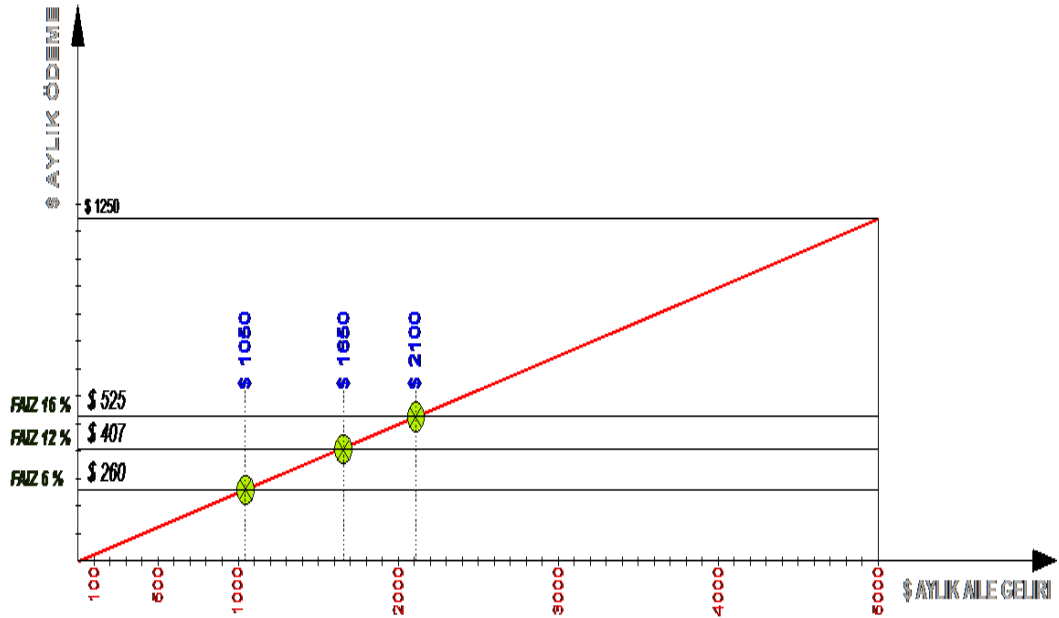
Son olarak faiz hadlerindeki azalmanın ipotekli konut finansmanı piyasasını nasıl geliştireceği grafiklere bakılarak anlaşılabilir. Doğaldır ki faizlerde meydana gelecek bir artış bunun tersine etki yapacaktır.

Bu yöntemle değişik aile gelirlerinde ödeme koşullarını ve planlarını ve üretilmesi gereken konut tiplerini gösterecek araştırmalar yapılması konut miktarı kadar tiplerinin de önemli olacağı düşünöldüğünde bir gereklilik teşkil etmektedir (Yapı Endüstri Merkezi, s. 69).



Şekil 4. 20 Yıl Vadeli 60.000 Dolarlık Konut Ödenebilirliği

Kaynak:Yapı Endüstri Merkezi, ‘Türkiye’de Konut Sektörü ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi’nin (TOKİ) Konut Üretimindeki Yeri, Portakal Basım Matbaacılık, İstanbul, 2006, s. 70.



Şekil 5. 20 Yıl Vadeli 30.000 Dolarlık Konut Ödenebilirliği

Kaynak: Yapı Endüstri Merkezi, s.70.

Sonuç, “Türkiye’de faiz hadleri yüksek olduğundan finansman kuruluşları konut alanına ancak belli bir kesim için girebilirler” şeklinde özetlenebilir. Reel faizlerle ödeme gücünün gerektirdiği faiz hadleri arasındaki fark kamuca vergi ve sübvansiyon yolu ile giderilmedikçe arz kısıtı giderilemeyecektir.

Nitekim geçen dönemlerdeki uygulamalar da ödeme olanağı bulunan orta ve üst gelirli ailelere hizmet etmiştir. Bu durum mortgage gibi yeni finansal olanaklar yaratılsa da yakın bir gelecekte değişmeyecektir.

Konut sahibi olamayacak düşük gelirli için sınırlı katkı yapan TOKİ dışında önemli ve geçerli bir uygulama bulunmadığından bugünkü yapı ve trendlerle ihtiyacın karşılanması mümkün görülmemektedir.

Türkiye’de devlet etkin bir konut finansman sistemi kurulması ve uzun vadeli konut finansman olanaklarının sağlanması ihtiyacına bağlı olarak 2007 yılında ipotekli konut kredisi kanunu çıkarmıştır. Bu çerçevede SPK’da bankaların varlığa ve ipoteğe dayalı menkul kıymet çıkarmalarına olanak sağlayacak yeni düzenlemeleri yürürlüğe koymaktadır. Ancak yasa henüz yeni çıkarıldığı için, hayata geçirilmesi belirli bir zaman alacaktır. İpotekli konut kredisi şu unsurlardan oluşur.

1- Yeni kredi ürünleri

2- Hane halkı ve tüketicilerin ipotekli konut kredileri ve uzun vadeli borçlanma konusunda farkındalığı ve kabulü

3- İpotekli konut kredisi kullandıran kullandıran kurumlar ve kullanan bireyler

4- İkincil pazarda likidite sağlayacak finansal araçlar (örneğin doğrudan kredi satışları, menkul kıymetleştirme)

İpotekli konut finansman sistemini yaygınlaştıracak ve ipotekli konut kredisi kullanımını yaygınlaştıracak bir Devlet Türkiye’nin politika önceliklerine de önemli bir katkı sağlamış olacaktır (Smith, 2009, s. 9-10).

4. TOKİ UYGULAMALARI ÖRNEĞİ

4.1. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

Ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, 1984 yılında Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. Bu tarihte yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığının işlevi Türkiye'de konut üretim sektörünün teşvik edilerek hızlı artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak yönünde belirlenmiştir. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu Toplu Konut İdaresi Başkanlığına özerk ve esnek hareket etme imkanı sağlamıştır. Aynı zamanda, Genel Bütçe dışındaki Toplu Konut Fonu ile de İdare konut uygulamaları için sürekli ve yeterli kaynağa sahip olmuştur.

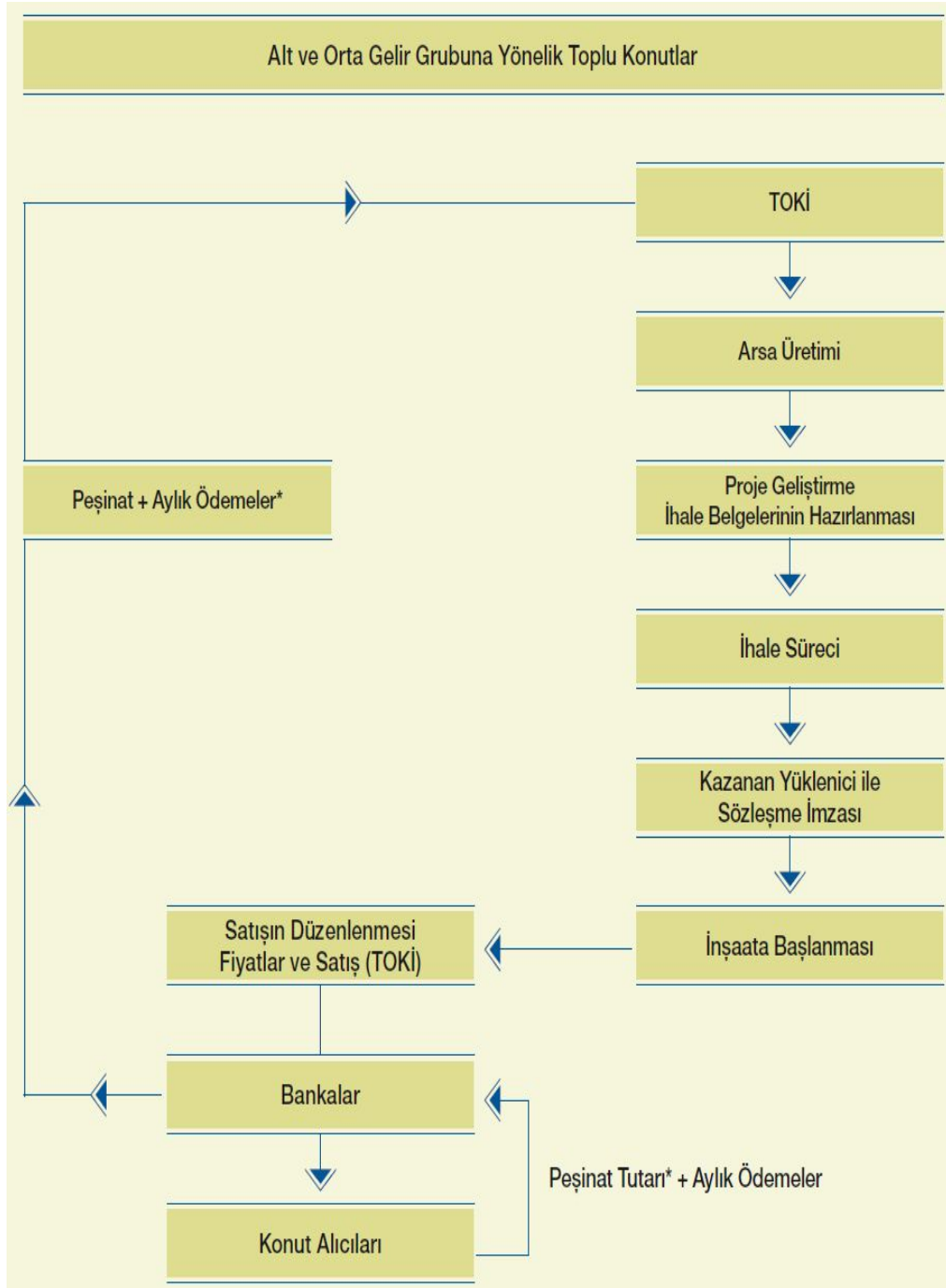
1990 yılında 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklinde iki ayrı idare olarak örgütlenmiştir. 1993 yılından itibaren de Toplu Konut Fonu'nun Genel Bütçe kapsamına alınmasıyla İdare kaynaklarının azalması, İdareyi konut üretiminden uzaklaştırmıştır. İdare son yıllarda gittikçe azalan sayılarda konutun üretimine destek verebilmiştir. Dolayısıyla, dar ve orta gelirli vatandaşlarımızın nitelikli konut ihtiyacı da tam olarak karşılanamamıştır.

Toplu Konu Fonu, 20.6.2001 tarih ve 4684 sayılı Kanunla da tamamen yürürlükten kaldırılmıştır. Fonun kaldırılması Toplu Konut İdaresi kaynaklarını büyük ölçüde azaltmış ve bütçeden aktarılan ödeneklere bağımlı hale getirmiştir. Halihazırda, Toplu Konut İdaresi gelirleri, gayrimenkul satış ve kira gelirlerinden, kredi geri dönüşlerinden, faiz gelirlerinden ve bütçe ödeneklerinden oluşmaktadır (<http://www.toki.gov.tr>, 2011).

4.2. Uygulama Şeması

TOKİ uygulamalarının değerlendirilmesinde iki yaklaşım vardır ve bunların açıklığa kavuşturulmaları gerekmektedir. İlk olarak TOKİ'nin konut üretim sistemi içerisinde halen hangi fonksiyonları yürütmekte olduğu ve bu çalışmalarında karşılaştığı dar boğazların belirlenmesidir. İkinci değerlendirme kriteri ise üretim boyutu ve uygulama türlerinin açıklanmasıdır. Kanımızca kuruluşun sistemin işleyiş biçimine olan katkıları ve ifa ettiği fonksiyonların niteliği kuruluşun değerlendirilmesi açısından çok daha önemlidir. Çünkü burada belirlenen dar boğazların giderilmesinin üretim artışına katkı yapması mümkündür.

Toplu konut maliyetleri arsa, konut, teknik altyapı ve sosyal donatı birleşiminden oluşmaktadır. TOKİ'nin sosyal nitelikli konut projelerinde kredi geri ödemelerinin vadeleri ortalama 10 yıl olarak belirlenmektedir. Bu projelerde konut bedelinin %10-%40 arasındaki bölümü peşin olarak alınmakta, hak sahibinin peşinat ödemeleri akabinde, aylık ödemeler ve bakiyelerin altı ayda bir ayarlandığı tek endeksli değişken faizli ödeme planı öngörülmektedir. İhale aşamasından inşaatların başlayarak tamamlanmasına kadar TOKİ'nin bir toplu konut projesini alıcılara teslim etmesi için 14 ile 24 ay arası bir süre gerekmektedir. Tüm ayrıntıları Şekil 6'de belirtilen süreç ile alt gelir grubunun edinebileceği konutlar üretilerek sunulmaktadır.



Şekil 6. Alt Gelir Grubuna Yönelik Toplu Konut Uygulama Şeması

Kaynak: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ‘Türkiye’nin Geleceğini İnşa Ediyoruz’ İstanbul, 2009-2010 TOKİ Kurum Profili. s.29.

4.3. Kaliteli Konut Üretimi Projeleri

TOKİ Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak yetkilerine sahiptir. İdarenin temel faaliyet alanlarından birini kendi arsaları üzerinde konut üretimi oluşturmaktadır. İdare mülkiyetinde olan değerli arsalarda üretilecek projelerle kaynak yaratarak bu kapsamdaki projelerden elde edilecek kaynağın dar gelirli için sosyal konut üretimine aktarılması kısıtlı kaynaklara sahip olan TOKİ'nin temel yaklaşımı olmuştur. Kuruluş bunu özellikle büyük şehirlerde bulunan değerli arsaları üzerinde gelir (hasılat) paylaşım projeleri uygulayarak gerçekleştirmektedir.

4.4. Kentsel Dönüşüm Projeleri

Acil eylem planının sosyal politikalar başlığı altındaki 44. Maddesinde; “Yerel yönetimlerle işbirliği yapılarak kentlerdeki gecekondulaşmanın önlenmesi ve mevcut gecekonduların dönüştürülmesi” bir hedef olarak verilmiş, bu hedefe ulaşmak için ülke bütünündeki belediyelerin gecekonduların dönüşüm projelerine finansman desteği sağlanması amacıyla Toplu Konut Kanunu'nda gerekli değişiklikler yapılmıştır. 12 Ekim 2004 tarih ve 5237 sayılı Türk ceza kanunu imar kirliliği ifadesi dahil edilerek belediye sınırları içinde ruhsatsız, ruhsata aykırı, bina yapan, yaptıran ve buna alt yapı götürenlere yönelik cezai hükümler getirmiştir.

Gecekonduların arazi değerlerine göre ev vermek suretiyle yenileme çalışmaları yapmak, Tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilemek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak, Gecekonduların dönüşüm projesi çerçevesinde yapacağı inşaatı yapım maliyeti altında satabilmek yetkisini almış Kentlerde gecekondulaşmanın önlenmesi ve mevcut gecekonduların kaldırılarak modern bir kent görünümünün oluşturulması için gecekonduların sahiplerinin de desteğini alacak şekilde alternatifler sunmak üzere belediyelerin yetkilerinin artırılması, sağlanmıştır. Bunu takiben TOKİ, Acil Eylem Planı kapsamında, yerel yönetimlerle işbirliği sağlayarak kentlerimizdeki gecekondulaşmanın önlenmesi ve mevcut gecekonduların dönüştürülmesi, geleneksel (tarihi) konut stokunun iyileştirilmesi yönündeki proje çalışmalarını

başlatmış olup bu kapsamında Gecekondu dönüşüm uygulamaları için Belediyelerle çalışmalar devam etmektedir.

TOKİ, 2003 yılında gerçekleştirilen yasal düzenlemeler çerçevesinde, kentsel dönüşüm projelerinde de faaliyet göstermek üzere yetkilendirilmiştir. Toplu Konut İdaresi Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmelik kapsamında, TOKİ “gecekondu bölgelerinin dönüştürülmesi ve iyileştirilmesi amacıyla finansman sağlama”yı da yönetim kaynaklarının kullanılacağı alanlar arasına katmıştır. TOKİ 2003’ten bu yana belediyelerle işbirliği içinde yaşam alanları planlamaya ve çağdaş kentleşmeye yönelik kapsamlı bir politika izlemektedir. Belediyeler ile işbirliğine gidilerek kentsel yenileme projeleri başlatılmıştır. Son 7 yıl içerisinde TOKİ, Türkiye’de hemen her kentte karşımıza çıkan gecekondu semtlerinin sakinlerine yaşanabilir koşullar sunmaya yönelik projeler için kaynak aktarmaya da devam etmektedir. TOKİ’nin bu alandaki faaliyetlerini geliştirme çabalarının arkasında yatan temel neden, hızlı kentleşmeye ve bunun olumsuz etkilerine maruz kalan kentlerde yaşam standartlarını geliştirme arzusu olmuştur. Çağdaş bir planlama yaklaşımıyla, büyük çaplı bir yeniden imar süreci başlatılmış ve eldeki tüm kaynaklar, kent planlamasına ve standartların altında kalan, plansız yapılaşmayı yenileme çalışmalarına yönlendirilmiştir. TOKİ, bu alanda yeni çözümler üretebilmek için çabalarını sürdürmektedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’na göre bu sorunun çözümü yönündeki en büyük engel ise konut alım gücü bulunmayan dar gelirli kesime yönelik sosyal konut politikalarının yakın bir tarihe kadar hayata geçirilmemiş olmasıdır (<http://www.toki.gov.tr>). Fakat dar gelirlilere yönelik olarak konut üretmek faydalı olmakla birlikte piyasa dengesi açısından konut sorunu ile mücadele etmenin tek yolu konut üretimi değildir. TOKİ’nin konut finansmanı cephesinde aktif bir regülatör olarak yer alması gerekmektedir.

4.5. Afet Konutları

Yaşanan afetlerden etkilenen bölgelerde oluşan konut açığını ivedilikle giderebilmesi için “Doğal Afetlerle İlgili Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması”

hakkında hazırlanan kanun tasarısı, T.B.M.M.'de 29.05.2003 tarihinde 4864 sayılı Kanun olarak kabul edilerek yürürlüğe girmiş bu itibarla, TOKİ'ye; Afetten etkilenen bölgelerde konut üretimi amacıyla bedelsiz arazi devralabilme, Afetzedelerin kuracakları kooperatiflere veya kendi yapacağı konutlara uygun şartlarda kredi verme, Yurtdışından bu amaçla kredi alma, Afet bölgelerinde geçici birimler kurabilme, Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü taktirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek, yetkileri verilmiştir. Afet konutları yapımı tamamlandıktan sonra Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğüne teslim edilmekte ve bu kurum tarafından hak sahiplerine teslim edilmektedir.

TOKİ afet yönetimi ve yeniden yapılandırma alanındaki faaliyetleri 1992'de Erzincan depremi ile başlamıştır. Felaketin sonrasında sergilediği başarılı uygulamaları ve yönetimiyle, Birleşmiş Milletler Örgütü'nden Onur Belgesi (UN Scroll of Honor) almıştır. Dünya Bankası tarafından, depremden 13 yıl sonra yayınlanan bir raporda, TOKİ'nin kent halkının yaşamına önemli ve olumlu bir etki yaptığı belirtilmiştir (<http://www.toki.gov.tr>).

4.6. Toplumun Güçsüz Kesimleri İçin Sübvansiyonlu Konut Satışları

Acil eylem planı ile 45.maddede “Dar gelirlilerin kira öder gibi kısa sürede ev sahibi olmalarının sağlanması bu amaçla ferdi ve toplu konut kredisi verilmesi “hedeflenmiş” ayrıca konut seferberliği kapsamında, konut sahibi olamayacak yoksullar, yetimler, dullar ve yaşlılar için de konut projesi çalışmaları başlatılmıştır.

4.7. Arsa Üretimi

Sağlıklı bir kentleşmenin arsa üretimi ve arzı artırılarak sağlanacağı ilkesinden hareketle ve idare arsaları üzerinde üretim hedefi doğrultusunda TOKİ, toplu konut üretimine uygun arsa ve arazileri kendi mülkiyetine geçirerek bu arsalar üzerinde konut projelendirme çalışmalarını başlatmıştır. Bu çalışmalar çerçevesinde yapılan yasal düzenlemelerle İdareye Hazine'ye ait arazileri bağlı olduğu Bakan ve Maliye Bakanı teklifi ve Başbakan onayıyla bedelsiz olarak devralma yetkisine sahip olmuştur.

4.8. Planlama

12 Mayıs 2004 tarihli 5162 sayılı yasa ile TOKİ'ye imar planı yapma yetkisi verilmiş, 22 Temmuz 2004 tarihinde yürürlüğe giren 5216 sayılı Büyük şehir belediyeleri kanunu ile büyük şehir belediyelerinin yetki ve sorumlulukları genişletilerek koşullara göre sınır belirlenmesi ile her ölçekteki imar ve parselasyon planı yapımı, imar uygulama ve ruhsatlandırma yetkileri bu kurumlara devredilmiştir.

4.9. Kooperatiflere Tahsisler

Konut seferberliği uygulamaları kapsamında, dar ve orta gelirli, evi olmayan kamu kurumları personeli için toplu konut uygulamaları yapmak üzere çalışmalar başlatılmıştır.

4.10. Diğer Uygulamalar

Diğer uygulamalar arasında Göçmen Konutları ve Ahıska Türkleri Koordinatörlüğü, Tarımköy, Uydukent, Çevre düzenleme ve ağaçlandırma, Kamu kurum ve kuruluşlarının bina yapımı, kaynak gelişime ve gelir paylaşımı uygulamaları bulunmaktadır.

4.11. Altyapılı arsa

Sürdürülen bir başka çalışma ise altyapılı arsa üretimidir. Bu uygulamaların ülke geneline yayılması hedeflenmektedir.

4.12. Kredi uygulamaları

Türkiye'de cumhuriyet öncesinden gelen Emniyet Sandıkları ile birlikte düzenli yerleşme ve konut üretimi ipoteğe dayalı kredi verme şeklinde başlamıştır. Eytam sandıkları 1926 yılında 844 sayılı kanunla Eytam ve Emlak Bankası AŞ olarak şekillenerek konut üretiminde ilk ciddi adım atılmıştır.

1930'lu yıllarda konut kooperatifliğinin ilk örnekleri ortaya çıkmaya başlamıştır. Göçmenler için yapılan konutlar ve lojman inşaatı ilk toplu konut örnekleri olmuştur. 1950'li yıllarda hızlı fakat plansız ve altyapısız bir kentleşme gerçekleşmiştir.

Bu yıllarda hızla artan talep dar ve orta gelirliilerin konuta ulaşmasını zorlaştırmış ve bahçeli müstakil evlerden apartmanlara geçiş başlamıştır.

1960'lı yıllarda sosyal güvenlik kurumlarının ve kamu bankalarının konut kredileri vermeye başlaması ve kat mülkiyetinin yasalaşması sonucu kent içi alanlarda yap-satçı ve konut kooperatiflerinin üretimleri artmış, kent merkezlerinin yoğunluğu artmış ve yeşil alanlar azalmıştır.

1970'li yıllarda küçük ölçekli kooperatiflerin kent dışına açılması ile parçalı ve sıçramalı bir büyüme süreci başlamış, devletin afetzedeler, göçmenler ve memur lojmanı için konut üretimine katkısı emlak kredi bankası aracılığı ile sağlanan düşük faizli ve uzun vadeli kredilerle özellikle orta sınıfın konut sahibi olması ile artmıştır.

1980'lerde belediyeler kent dışına yeni yerleşim ve toplu konut alanları açmaya başlamışlar 1979 yılında yayımlanan yeni yerleşim alanları karnamesi, merkezi yönetimin konut politikası hedeflerine temel oluşturmuştur. Toplu konut yapımı anlayışının ortaya çıkması ile mevcut yapıya eklenmek şeklindeki büyüme modeli yerine kentlere büyük parçalar eklenmesi yönteminin geçmesi ile rant ödmeden kentlerin gelişmesine olanak sağlamıştır.

Nihayet Türkiye'de konut sorununun çözümü ve üretimin artması için 1984 yılında 2985 sayılı yasa ile toplu konut idaresi kurulmuştur. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı değişik modellerle konut yapımcılarını kredi yoluyla desteklemiştir.

4.13. Finansman

TOKİ programının yürütülmesi finansman sorununun çözümlenmiş olmasını gerektirmektedir. Halihazırda toplu konut idaresi gelirleri gayri menkul satış ve kira gelirlerinden, hasılat paylaşımı modeli ile kaynak geliştirme projelerinden kredi geri dönüşlerinden ve faiz gelirleri ile bütçe ödeneklerinden oluşmaktadır.

Kaynak kısıtını açmak için İdareye kaynak sağlamak için kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırma yetkisine sahip olan kuruluş finansman yöntemi olarak hasılat paylaşımı sistemi geliştirilmiş TOKİ bünyesindeki değerli arsalar bu yöntemle değerlendirilerek diğer uygulamalar için kaynak yaratılmaya başlanmıştır.

Konut alanında yeni gelişmeye başlayan mevduatla konut finansman sistemi ve Mortgage sistemleri bugünkü ülke koşullarında ancak yüksek ve orta gelirli kesim için elverişli bulunmaktadır. Konut edinmek için yeterli kaynağı olmayan ancak aylık birikimlerini konut için kullanmak isteyen ve konut için tasarruf yapanlara TOKİ tarafından kredi garantisi sağlayan yeni bir konut uygulaması modeli geliştirilmesi gerekmektedir. Konut giderlerinin hane halkı bütçesindeki payının %27'lere çıktığı ve hane halkının %16 tasarruf olanağı bulunduğu hesaplanan bir ekonomide arsa konusunda sübvansiyon sağlanarak konut tasarrufu fonlarının düzeyinin yüksek bir düzeye oluşabileceği düşünülmektedir.

TOKİ uygulamaları kamu hizmetlerinin etkin ve verimli yürütülmesi için görev çakışmalarının ve yetki karmaşasının önlenmesi yönünde önemli bir adım oluşturmaktadır. Bu uygulama kentsel düşük gelirli ucuz arsa sağlanmasını teyit eden uluslararası girişim olan habitatın Barselona toplantısında savunduğu tutumla paralellik göstermektedir (WUF, 2004, s.4).

TOKİ Kentsel çevrenin kalitesi ile konut politikası ve konut piyasasının başarısının birbirine sıkı sıkıya bağlı ve konut kalitesinin önemli bir parçası olduğu görüşü altında tüm projelerinde altyapı ve çevre unsurlarını temel kriterler arasında kabul etmekte ve uygulamaktadır. Su kalitesi, atık ve kanalizasyon sistemi, katı atık toplama sistemi, konutların yerel dağılımı ve konumu, konut kalitesinin ve sağlıklı bir kentleşmenin unsurudur. Bir ülkede politikaların iyi oluşmaması koşulunda nüfus baskısı ve kaynak kısıdının etkisi altında çevre olumsuz şekilde etkilenmektedir. Çevre koşullarının insan sağlığını olumsuz etkilemesi yanında sağlıklı bir kentleşme bölgesi yanında sağlıklı bir oluşum görüntü ve diğer koşullar nedeni ile ciddi bir çevre sorunudur. Bu nedenle düşük gelirliye yönelik politikalar aynı zamanda çevre sorunlarını çözmeye yönelik etkiye sahiptir. Kuruluşça uygulanan gecekondu dönüşüm projeleri bu kapsamda değerlendirilmelidir.

TOKİ çalışmaları şu niteliksel hedeflere uygun olarak yürütülmektedir. Sağlıklı bir kent, özel mülkiyetten çok kamu çıkarına öncelik verilmesini, kent eski dokusunun yok edilerek Türk kenti görüntüsünün yok edilmemesini, kişilikten yoksun tek düze yapılar oluşturulmamasını, spekülörlere uygun kararlara son verilmesini, kent altyapı

standartlarının korunması ve yükseltilmesini, kent oluşturulurken insanların görüşlerine değer verilmesini, içinde bulunulmaktan hoşnutluk duyulmasını sağlayacak biçimde oluşturulmalıdır. Kentsel yaşamın tarihi, kültürel ve doğal değerleri koruyarak geliştirilmesi gerekir. Bu konuda yerel yönetimlerin işbirliği şarttır.

Niceliksel olarak TOKİ'nin hedefi konut sorununu kendi üretimi ile çözen bir kuruluş olmak değil sektörde konutların %10 kadarını üretmek ancak üretimin önündeki engelleri teşhis ve giderilmesini sağlayarak konut piyasasını işler hale getirmektir.

TOKİ, kurumsal yapısında gerçekleştirilen değişmelerle oluşan koşulların olanak verdiği TOKİ uygulamaları Türkiye açısından Konut sorununun çözümüne yeni bir yaklaşım ifade etmektedir. Bu uygulamalarla kentsel dönüşüm projeleri, bunun gerektirdiği kentsel, mimari ve çevre kriterleri uygulama aşamasına gelmiştir. Tescil dışı arsaların belirlenip arsaya dönüştürülmesi için gereken yetkiye sahip olan kuruluş yerel yönetimlerle birlikte hızla kentsel planlama yapabilme kapasitesi kazanmıştır. Öte yandan altyapılı ve altyapısız arsa üretimini kendi başına gerçekleştirebilecek tüm aktiviteleri bünyesinde toplamıştır. Afet konutları, köy mimarisi ve göçmen konutları ile ilgili olarak kendisine düşen görevleri hızlı ve etkin biçimde koordine edebilecek bir yapıya ve proje üretim ile yönetimi olanaklara kavuşmuştur. Üreteceği konutların rantından yararlanarak Dar gelirlilere ve toplumun zayıf kesimlerine sübvansiyon verebilecek bir konuma ulaşmıştır. Yapacağı ve yaptıracığı konutlarda teknik kriterler malzeme kullanımı ve kalite denetimi yapmakta ve yaptırabilmektedir. Böylece kuruluş konut üretimindeki ana darboğazlardan pek çoğunu elimine edebilmiş ve gerek şartlara sahip olmuştur. Bu olanaklar dikkate değer bir üretim artışına yol açmışsa da tek başına ülkemizin bu alandaki tüm potansiyelinden yararlanılmasını ve piyasanın gerçekten işler hale getirilmesini sağlamaya yetmeyeceği tabiidir. Ülkemizdeki konut üretim potansiyelinin daha büyük ölçüde harekete geçirilebilmesi için; yapı tasarruf sistemi kurarak bu fonlara dayalı üretimi teşvik faaliyetinin başlaması, üretimin yerel ve niteliksel yapısını ve tüketici talep yapısını bu yolla hedeflerini belirlemeye yönelik olarak sahip olunması gereken ekonomik kalkınmanın konut sektörüne ve talep yapısına etkileri ile kentleşme ve konut sektörünün ekonomiye etkileri konusundaki bilgi birikimini arttırması, altyapılı ve altyapısız arsa üretim ve satışı konularının kuruluş

politikalarında öncelik alması, Türkiye için uygun ucuz esnek teknolojilerin geliştirilmesi ile ilgili teknolojik araştırmaların desteklenmesi, yararlı olacaktır. Kuruluşun kendi yapısından kaynaklanan bu faktörlere ek olarak TOKİ faaliyetleri büyük ölçüde diğer kamu kuruluşlarının gerçekleştirmesi gereken darboğazlar ve aksamalardan da etkilenmektedir. Bunlar arasında; veri sistemi, arazi kullanım norm ve yönetmeliklerindeki eksiklikler, arazi işğali ve kaçak yapılaşmaya yönelik imar aflarının yol açabileceği olumsuzluklar, kooperatifleri etkin hale getirecek denetim sisteminin oluşturulmamış olması, makro ekonomik politika uygulamaları sayılabilir.

TOKİ'nin temsil ettiği yeni konut politikaları yaklaşımı, geçmişteki başarısızlıkların, büyük ölçüde, piyasanın etkin bir şekilde çalışır hale gelmesinin önündeki en büyük engel olan "Sistemin değişik parçalarının bir öncekinden olumsuz etkilenmesi ve değişik grupların yetki sahasında bulunmasının yol açtığı koordinasyon ve işbirliği eksikliği" nedeniyle doğduğunu belirleyerek kısa dönemde etkili olmak için dar boğazları giderecek şekilde gerekli tüm yetkilerin konut konusundaki sorumlu kuruluşta toplanması sonucu oluşmuştur. Yeni yaklaşımla üretilen konut miktarında kısa sürede önemli artışlar sağlanmış ve bunun değişik ve özgün yöntemlerle yapılmış olmasının bir başarı olduğu herkesçe kabul edilmektedir. Ancak bu yaklaşımın konut piyasasına en büyük katkısı yetki karmaşası ve bürokratik engellemeler aşılarak piyasanın daha iyi çalışmasının mümkün olduğunu değişik yöntemler ve uygulamalarla göstermiş olmasıdır.

2001 yılından itibaren T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) genel amaçlarını ve iş hedeflerini yeniden belirlemiş ve buna bağlı olarak doğrudan konut üretimini önemli ölçüde arttırmıştır. Kuruluşundan itibaren, Toplu Konut Fonu'nun da sağladığı imkanlarla, ülkemizde yerleşim ve konut politikalarının belirlenmesi ve uygulanmasında en önemli kurum olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, kuruluşundan 2002 yılına kadar yaklaşık 950 bin konuta kredi yoluyla finansman desteği sağlamış, aynı zamanda kendi arsaları üzerinde 43.145 konutun inşaatını da tamamlamıştır (<http://www.toki.gov.tr>).

Kuşkusuz bu konutlar kaliteli nitelikte üretilmiş olup, konut sahibi olan hane halklarının da beğenisi ile karşılanmıştır. TOKİ'nin konut üretiminde gösterdiği bu

çabaya rağmen konut üretimi konut talebini karşılamaya yetmemiştir. Konut üretimi ile konut talebi arasında oluşan açığın bugünkü koşullar ve yapı içerisinde kapatılacağına ilişkin bir beklenti veya öngörü de bulunmamaktadır. Bu çerçevede konut finansmanı alanında yeni bir yaklaşımın TOKİ'nin bugünkü iş modellerinin yerine geçmeden de ama iş modellerine ilave olacak şekilde tasarlanması ve uygulanması gerekli görülmektedir (Smith, 2009, s. 8).

4.14. Değerlendirme ve Öneriler

Gerek beş yıllık planlarda gerekse özel ihtisas komisyonu çalışmalarında altyapılı arsa yetersizliği kentlerin planlı, düzenli ve denetimli gelişmemesinin temel nedeni olarak gösterilmekte ve arttırılmasına yönelik politikalar önerilmekte, bu görüşle altyapılı arsa arzının arttırılması temel sorun olarak sayılmakta ve kentsel alanlarda, bilimsel esaslara dayalı planlara uygun olarak, konuta ilişkin arsa ihtiyacının belirlenerek, sosyal ve teknik altyapısı hazırlanmış arsa stoku oluşturulması ve arsa sunumu yapılmasının önemi vurgulanmaktadır. Ne var ki altyapılı arsa üretimi için gereken ön koşulların karşılanmasında güçlükler vardır. Yasal konut arzının artabilmesi için gereken arsa sunumunun sağlanması için gereken iki ön koşul arazinin varlığı ve planlamadır.

Arazi sunumu konusundaki ilk dar boğaz kadastrodur. Bunun önemine karşın, ülkemizde tarım topraklarında olduğu gibi kentsel topraklarda da kadastro çalışmaları çok yavaş ilerlemekte, oluşan değişiklikler doğrultusunda yapılması gereken yenileme ise geride kalmaktadır. Kısaca ülkesel düzeyde kadastro çalışması tamamlanmamış durumdadır (DPT, 2001-II, s.175). Bu nedenle yaşanmakta olan en büyük sorun kamu arsa envanterinin olmaması ve olanlarla ilgili bilgi sisteminin yetersizliğidir (DPT, 2001-I, s.7). Kadastronun tamamlanmamış olması tescil dışı hazine arazilerinin ve kamu arazilerinin tam bir envanterinin yapılmasını engellemektedir. Bu veriler olmadan arsa üretimi için gereken arazi potansiyeli ortaya çıkmamakta, planlama için gereken temel girdi eksik kalmakta ve doğal olarak planlama aşamasında sorunlarla karşılaşmaktadır. Kaldı ki bu dar boğaza ek olarak planlama aşamasında karşımızda üç temel eksiklik daha vardır. Bunlar sırası ile;

- Arazi kullanım norm ve yönetmeliklerinin yeterliliği ve uygunluğu
- Planlama standartlarının eksikliği
- Ulusal veri tabanının olmamasının yarattığı güçlükler

olarak sayılabilir.

2000 yılından itibaren TAKBİS'in ülke geneline yaygınlaştırılmasıyla;

- Tapu ve Kadastro Hizmetinin sunumunda Kalite yönetimi anlayışı getirecek ve bu hizmetlerin sunum standartları ve süreleri, sorumlu olacak görevliler net bir şekilde belirlenmiş olacak.
- TAKBİS projesinin uygulamaya konulması ile, öncelikle kurum içindeki faaliyetlerin, geliştirilecek uygulama yazılımları ile standardize edilmesi sağlanacaktır. Böylece ; bölge, müdürlük veya personel bazındaki uygulama ve yazılım farklılıkları giderilecek, alışkanlıklara dayanan uygulamalar mevzuata uygun hale getirilecek,
- Tapulama ve kadastro çalışmaları yapılmış olan yerlerde, kadastro harici bırakılmış olan devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz malların, ekonomik değer kazanmış ve şehirlerin gelişme alanlarında yer alan hali arazi, ham toprak, çalılık, taşlık, kayalık gibi olup da, daha sonra imar planları kapsamında ve plan amaçları doğrultusunda tescili gereken taşınmazların, işgalinin ve çarpık yapılaşmanın önlenmesi ve ülke ekonomisine kazandırılması imkanı doğacaktır.

Deprem Kuşağı içinde olan Ülkemizin Tapu ve kadastro Bilgi Sistemine ihtiyacı vardır.1999 yılında yaşadığımız deprem felaketleri bize Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemine duyulan ihtiyacın en önemli göstergesi olmuştur. Afetzedelerin tespiti, afetzedelere kısa zamanda her türlü yardımın yapılabilmesi, afetin etkilerinin azaltılması gibi bir çok faaliyette de Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi önemli rol oynayacaktır.

- Mahkemelerde önemli bir paya sahip mülkiyet davaları, kurulacak olan tapu ve kadastro bilgi sistemi ile daha hızlı bir çözüme kavuşturulabilecektir.

- Bazen özel ve tüzel kişilere ait mal varlıklarının yetkili makamlarca araştırılma gereği duyulmaktadır. Vergi denetimleri, kara para ile mücadele, haksız kazanç elde edilmesinin önlenmesi, yatırım teşviklerinde yeterlilik araştırılması, proje planlamaları gibi nedenlerle TAKBİS in sahip olacağı mülkiyete ilişkin bilgilerin sorgulanmasına ihtiyaç duyulduğunda klasik usullerle ülke sahında faaliyet gösteren birimlerimizden yazılı araştırma yapılmakta bu da uzun bir zaman almakta ve bilginin eskimesine yol açmaktadır. TAKBİS ile bu işlem çok kısa zamanda güvenilir ve güncel olarak temin edilebilecektir.
- Tarım gelirlerinin artırılması için verim artırıcı projelerin hazırlanmasında yine TAKBİS in güvenilir yapısı etken olacaktır.
- Özel ve tüzel kişilere ait mal varlıklarının yetkili makamlarca araştırılma istemi anında gerçekleştirilecek, vergi denetimleri, kara para ile mücadele, haksız kazanç elde edilmesinin önlenmesi, yatırım teşviklerinde yeterlilik araştırılması anında yapılabilecek böylece ülkede çok büyük kazançlar elde edilmiş olacaktır.
- Bu proje ile, kurum içinde ve dışında uygulama ve veri değişim standartları ortaya konacak, veri ve emek kaybı, üretim standartları getirilerek giderilmesi ülke prestijini artıracaktır.
- TAKBİS'in ülke geneline yaygınlaştırılması halinde, yerel yönetimlerin ve diğer kamu kurumların Kent Bilgi Sistemi kurma çalışmalarında TAKBİS bilgilerinden temel bilgi olarak faydalanacaklar ve Kent Bilgi sistemleri bu temel bilgiler üzerine veri tekrarına düşülmeden belediyecilerle kurulabilecektir.
- Belediye gelirlerinin önemli bir bölümünü oluşturan, bina, arsa, arazi ve çevre temizlik vergileri sağlıklı olarak toplanamamakta, kaçaklar önlenemediği için belediyeler ve özel idareler dolayısıyla Devletin gelir kayıpları milyon dolarlarını bulmaktadır. TAKBİS, ülke genelinde yaygınlaştırılırsa, bina, arsa, arazi ve çevre temizlik vergileri eksiksiz belirlenebilecek ve tahsili sağlanabilecektir.

- TAKBİS’ in yaygınlaştırılmasıyla, merkezi yerleşimlerin başta olmak üzere, Türkiye genelinde santimetre hassasiyetinde yerleri, hissedarları, hisse oranları, rayiç bedelleri, anında gayrimenkul hareketlerini (kimlerin satın aldığı, kimlerin sattığı), hazine arazilerinin envanterini, orman alanlarını, tarihi, turistik, sit alanları , mera alanları belirlenmiş olacaktır.
- TAKBİS’ in yaygınlaştırılmasıyla, Milli Savunma Bakanlığı, Orman Genel Müdürlüğü, Tarım Bakanlığı, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü gibi sayabileceğimiz kamu kurum ve kuruluşlarımızın ayrı ayrı yatırımlarla yapmak istedikleri “ Tapu ve Kadastro “ bilgileri sağlanmış olacağından Ülkemizin çok büyük kaynakları heba olmaktan kurtulmuş olacaktır.
- TAKBİS ile hazine arazilerinin doğru envanteri oluşacaktır. Bunların satışı doğru zamanda ve gerçek fiyatı üzerinden yapılabileceğinden, milyonlarca dolar gelir sağlanmış olacaktır.
- TAKBİS verileri ülke güvenliği açısından da büyük önem taşımaktadır. Bazı ülkelerin kendi devlet politikaları gereğince, doğrudan ve dolaylı olarak bazı bölgelerde taşınmaz edinimi yönünde gayretler içinde oldukları bilinmektedir. Alt birimlerde oluşturulan verilerin üst hiyerarşi tarafından her durumda analiz edilmesiyle bu tür hareketler anında izlenebilecek, ilgili makamlara bilgi desteği sağlanacaktır.
- TAKBİS, Merkezi Nüfus İdaresi Bilgi Sistemi (MERNİS) ile birlikte en temel kamu projelerinden birisidir. Halen içinde yaşadığımız Bilgi Çağının gerçeği ve kaçınılmaz gereği olarak Elektronik Devlet’e (e-devlet) geçiş bu iki temel projenin gerçekleştirilmesine, ülke geneline yaygınlaştırılmasına ve hızla veri üretmesine bağlıdır. TAKBİS’in gerçekleştirilmesi ile ülke genelindeki taşınmaz envanteri, geometri ve mülkiyet olarak görünür ve yönetilebilir hale gelecektir. (<http://www.tkgm.gov.tr/tkgm/index.php?page=projeler&pID=1>).

Ülkemizde imar planları 20 yıl için yapılmakta ve birtakım nedenlerle kısa bir sürede uygulanabilirliğini yitirmektedir. Altyapı projeleri ise, büyük yatırım gerektirmesi nedeniyle, 30 yıllık bir proje süresi için yapılmaktadır. Bu zaman uyumsuzluğu, sezgisel yöntemlerle yapılan statik imar planlarının tutarsızlığı, plan kararlarının, arazi kullanım tür ve yoğunluklarının sıkça değiştirilmesi gibi faktörler birçok altyapı projesinin başarısızlığının ve yetersizliğinin nedeni olmuştur. Ülkemizde yasal olmayan alanlarda yaşam koşullarını iyileştirmek çabası sonucu altyapı hizmetleri kaçak yapılaşmış alanların neredeyse tamamına erişmiş bulunmaktadır.

Belediyelerin ve altyapı için yatırım yapan kamu kurumlarının altyapı harcamalarının ve götürülen hizmetin ve sağlanan değer artışının bedelinin herhangi bir kayba uğramadan kamuya geri döndürülmesi gerekmektedir. Kamu elinde bulunan arsa, arazi ve tescil harici alanların; ülkesel yerleşme politikalarına, çevre düzeni planlarına ve alt ölçekli planlara uygun olarak altyapısının hazırlanması amacıyla gayrimenkul yatırım ortaklıklarının sistemin içine dahil edilmesi ile sosyal ve teknik altyapı için gerekli olan harcamaların kamu kaynakları kullanılmadan sağlanması ve sistemin daha iyi çalışabilecek hale getirilmesi mümkün olabilecektir.

Kentsel alanlarda mevcut altyapıdan tam olarak yararlanılması ve taşıma kapasitesine uygun olarak, teknik ve sosyal altyapı donatımları gerekli standartta olmak üzere hizmet götürülmüş arazilerin maksimum yerleşme yoğunluğu ile gelişmeleri çözüm yolundaki diğer bir olanaktır.

Türkiye konut sektörüne baktığımızda şu görünüm ortaya çıkmaktadır;

- Her ailenin bir eve sahip olması, sağlanamadığı gibi mevcut binaların da tabii afetler ve yangına karşı dayanıklı ve güvenli olduğu söylenemez.
- Konut fiyatları aşırı derecede dalgalanmaktadır. Öte yandan konut giderlerinin aile bütçesindeki payının makul bir düzeyde kalması sağlanamamıştır. Bu oran hızla artmaktadır.
- Konut finansmanına yönelik ödeme planları düzgün, tasarrufların yatırımın taksitlerine uygun biçimde değildir.
- Konutların yaklaşık 1/3 ü yeterli yaşam alanına sahip değildir.

- Konut sahiplerini konutlarını ve komşuları ile çevrelerini ilgilendiren konularda söz sahibi olmalarını sağlayacak bir sistem oluşturulamamıştır.
- Konut üreticileri makul fiyatlarla yeterli konut yapacak arsa ve yeterli finansman bulamamaktadırlar.
- Konut yapımını engelleyecek altyapı kısıtı vardır.
- Arsa kullanımı, arsa arzının arttırılması, inşaat, tapulama ve parselleme, vergiler ve özel programların basit, iyi tanımlanmış ve ileriye görmeye olanak verecek şekilde düzenlenmemiştir. Bu nedenlerle konut yatırımları üretimi talepteki değişmelere büyük gecikme ile adapte olabilmektedir.
- Konut finanse eden kuruluşlar uzun vadeli ipotekli kredi verebilecek bir mevduat yapısına sahip değildirler.
- Yeni konut oluşumlarının ana şebekelere yakın olmaması verimli ve etkin bir altyapı oluşturulmasını güçleştirmektedir.
- Yerel yönetimler bu amaçla yeterince dış kaynaklardan borçlanamamaktadırlar.
- Konut sektörünün yerel yönetim gelirlerinin önemli bir kaynağı olması gerekirken bu kaynaktan etkin bir şekilde yararlanılamamaktadır.
- Merkezi hükümet En düşük ödeme koşullarını bile sağlayamayacak ailelere özel konut sübvansiyonu sağlayacak kaynağa sahip olmadığından her aileye uygun nitelikli ve ödeyebileceği koşullarda konut sağlama hedefine ulaşamamaktadır.
- Kesin bir konut sektör politikası oluşturulamamış ve dolayısı ile ulusal sosyal ve ekonomik planlama içine entegre edilememiştir bu nedenle genel hedeflerle tutarlılığı sağlanmamıştır. Aslında Türkiye’de ulusal planlamanın uygulandığını söylemek de zordur.

Piyasa başarısızlık göstergeleri arasında bulunan;

- Dar gelirlilerin piyasa koşullarında kredileri kullanamamaları ve bu nedenle sağlıksız ve sıkışık koşullarda ikamet etme zorunda kalmaları,
- Efektif talebin konut finansmanı için yeterli uzun vadeli kaynak yetersizliği,

- Yeterli arsa arzı, yollar ve altyapı olmadığından konut arzının hızla arttırılamaması ve rant oluşması
- Konut sayısının artmasının çevreyi gereksiz ölçüde bozacak ve çevre kirliliği yaratacak bir biçimde gerçekleşmesi

şeklinde sıralanabilecek tüm bileşenlerini ülkemiz konut piyasasında gözlemlemekteyiz.

SONUÇ

Kentleşme perspektifinde Dünya’da ve Türkiye’de ele alınan konut sektörü ile konut talebi ve konut arzının belirleyicilerinin tespiti, konut sorunun aşılmasına yönelik uygulamalar ve politikaların ortaya konmasına yönelik olarak hazırlanan bu tez çalışmasında; konut edinebilirliğinin arttırılmasına yönelik elde edilen bulgular şu şekilde sıralanabilir.

Konut ekonomik sosyal ve politik yönleri olan çok önemli bir sektördür. Konut sorunu bu açıdan hayati önem taşır. Kentlerde konut ve insan sayısı arasında ekonomiye bağlı olarak değişen bir ilişki vardır ve herkes bir konutta oturmaktadır. Ancak bu konut sorunu olmadığı anlamına gelmemektedir. Türkiye’de konut pahalıdır. Konut sosyal refahın önemli bir parçası olduğundan konut harcamalarının yüksek olması reel ücreti düşürücü ve ailelerin konut alım güçlerini sınırlayıcı bir etki yapması önemli ekonomik ve sosyal etkiler doğurmaktadır. Koşullarının düzeltilmesi gereken kitle sadece kiracılar değildir. Ev sahibi olarak görülen ancak kötü koşullarda barınanlar büyük bir olasılıkla yasadışı yerleşmeler şeklinde kurulup daha sonra yasallaşmış yerleşmelerdir. Bunların yerleşmelerinin iyileştirilmesi de çok önemli ve önceliklidir. Ülkemizde, gelir dağılımında ortaya çıkan farklılıklar, düşük gelirli insanların büyük yüzdelere ulaşmış olması gerçeğini göz önüne getirmektedir. Yapılacak araştırmalarla, konut sektöründe sağlanacak rasyonellik sonucunda üretilen kaliteli ve az maliyetli konutlar sayesinde, yaygın halk kitleleri mal sahibi veya geleceğinden emin kiracılar olma olanağına kavuşmalıdır.

Konut fiyatlarının yüksek olması sadece konut yapım maliyetlerinden değil daha çok rant oluşumundan etkilenmektedir. Ranttan kaynaklanan yüksek fiyatlar teknolojinin sağlayacağı maliyet düşmeleri ve avantajlar ile kalite unsurunun önemini azaltmaktadır. Rantın azalması ve böylece konut fiyatlarının ucuzlaması teknolojiyi maliyetleri ve kaliteyi ön plana getirecektir.

Kamu arsa envanter eksikliğinin yol açtığı ciddi problemlerin aşılmasına yönelik, etkili bir izleme sistemi olarak 2000 yılında başlatılan TAKBİS ile Türkiye genelinde Tapu ve Kadastro kayıtlarının bilgisayar ortamına aktarılması tüm faaliyetlerin bilgisayar sistemi üzerinden yürütülmesi, böylece gerek özel, gerekse kamu

taşınmaz mallarının etkin biçimde takip ve kontrolünün sağlanması sorunun çözülmesi yolunda atılan en önemli adımlardır.

Konut sektörünün işleyişi pek çok faktörün bir arada çalışması ile gerçekleştiğinden sistemin geliştirilmesi zaman alıcı ve güç bir iştir. Bu nedenle sektörün karşı karşıya olduğu darboğazların aşılmasına yönelik alınacak önlemlerin hızlandırılmasını gerekmektedir.

Giderilmesi gereken dar boğazlar ve çözümlenecek konular şöyle sıralanabilir;

- Erişilebilir konut imkanlarını oluşturabilmek için uygulamaya konan mortgage piyasasının derinleştirilmesi
- Veri sistemi aktivitesinin artırılması, etkin denetim mekanizmalarının uygulamaya konması
- İmar affı çıkarılmaması, arazi işgalinin ve yasa dışı arsa ve konut üretiminin önlenmesi
- Konut konusunda selektif faiz ve vergi uygulamaları yapılması
- Planlama standartlarının uygun yoğunluk, uygun tasarım ve tarihi-kültürel mirasın korunmasını sağlayacak biçimde oluşturulması
- Tescil dışı arazi ve kamu-özel kesim arsa envanterinin belirlenmesine katkı sağlayan TAKBİS sisteminin geliştirilmesi
- Doğru ve etkin bir yapı kontrol sistemi oluşturulması
- Kalitesiz konutların uygun kentsel dönüşüm programları aracılığı ile elimine edilmesi
- Yapı sigortası ve yapı malzeme denetimi sistemlerinin güçlendirilmesi
- Konut teknolojisi alanında mevcut sistemin yetersizliğini gidermek üzere sürdürülebilir teknolojik alternatiflerin araştırılıp geliştirilmesi
- Kaliteli eleman, yüksek yapı ve malzeme standartları sorunlarının çözümlenmesi, çevre kalitesini arttırıcı kent planlarıyla konut üretiminin gerçekleştirilmesi

Türkiye’de faiz hadleri yüksektir bu konuta ulaşılabilirliği zorlaştırmaktadır. Arsa arzının arttırılması yolu ile rantların ve konut fiyatlarının düşürülmesi paralelinde

mortgage sisteminin ve diğer konut finansman sistemlerinin geliştirilmesi gerekmektedir.

Sonuç olarak; yukarıdaki açıklamalar bugünkü yapı ve trendlerle ihtiyaçların yasal yoldan karşılanamayacağı ve kentlerin yasa dışı yerleşimler tehlikesine açık olduğunu göstermektedir. Bu koşullarda kamunun az miktarda ucuz ev yaparak düşük gelirlilere satmasının yararlı olmakla birlikte uzun vadede erişilebilir konut üretimi için devletin konut üreticisi olmaktan çıkıp konut finansmanı cephesinde yer alması gerekmektedir. Ülkemizin sayılan darboğazlara çözüm getirecek detaylı bir Konut Stratejisi'ne de ayrıca ihtiyacı vardır.

KAYNAKÇA

- AEP, “*Acil Eylem Planı*”: *Katastrophen Plan*. Ankara: 58. Regierung der Türkischen Republik, Jan 2003, DOC, < <http://ekutup.dpt.gov.tr/plan/aep.pdf> > am 07-Jun-2007 um 13:58, 2003.
- Aichholzer et.al, *Mehrgeschoßiger Wohnbau In Österreich-Rahmenbauweise*. Wien: proHolz Austria, Jan 1999, Art.Nr.: 0009, Gebundene Ausgabe, 1.Auflage, < http://www.proholz-stmk.at/Desktopdefault.aspx/tabid-385/568_read-56/ > am 04-Jun-2007 um 15:48, 1999.
- Bayat, Kemalettin. “Türkiye’de Konut Sorunu ve Politikası,” Yüksek Lisans Tezi, Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2001.
- Benston, G.J. , Varlık Menkul Kıymetleştirilmesinin Geleceği, *Journal of Applied Corporate Finance*, 1993.
- Bertaud, A. Policy Responses To Informal Housing: Regulatory Reform. Princeton, Apr 2003, PPT, http://alain-bertaud.com/images/ab_Policy_response_%20to_%20informal_housing.ppt > am 04-Jun-2007 um 17:07, 2003.
- Chan, Sai-fan Thomas. “Residential Construction and Credit Market Imperfection,” *Journal of Real Estate Finance and Economics*, Vol. 18, No. 1, s.125-139, 1999.
- Davidson, A. , Sanders, A. , Wolf L. and Ching A. , *Securitization Structuring and Investment Analysis*, 2003.
- DİE ,”Türkiye İstatistik Yıllığı 2004”
- DİE “Hane halkı Tüketim Anketi “2004
- DİE and TOKİ: *1999 Turkish Housing survey*, T.R. Prime Ministry State Institute of Statistics and Housing Development Administration, Nr. 2886, T.R. Prime Ministry State Institute of Statistics, Ankara, 2004, ISSN: 1304-6748.
- DİE Building Census, *2000 Building Census (For Places With Municipalities)*. Ankara: PRIME MINISTRY REPUBLIC OF TURKEY, 2000, SECTION I, XLS, ISBN: 975-19-2819-2, < not out of charge available online http://www.die.gov.tr/yayin/4_1.htm > am 11-Jun-2007 um 17:49
- DİE Bülten 128. *Hanehalkı Tüketim Harcaması Sonuçları*. Ankara: PRIME MINISTRY REPUBLIC OF TURKEY, Aug 2005, No:128, XLS, < http://www.die.gov.tr/TURKISH/SONIST/HHGELTUK/120805/k_120805.xls > am 11-Jun-2007 um 18:03, 2005.
- DİE,”Bina İnşaatı İstatistikleri 2005”
- DİE.”Hane Halkı Anketi 2002”
- Dinler, Zeynel. Bölgesel İktisat, Ekin Kitabevi Yayınları, Bursa 1998.
- Dispasquale, Denise ve William C. Wheaton. “Housing Market Dynamics and the Future of Housing Prices”, *Journal of Urban Economics*, Vol. 3, No: 1, s.1-27.) 1994.

- Dowall und Clarke. *A Framework For Reforming Urban Land Policies In Developing Countries*. Washington: United Nations Development Programme/United Nations Centre for Human Settlements (Habitat)/World Bank-sponsored Urban Management Programme., Sep 1996, UMP 7, PDF, ISBN 0-8213-3642-8, < <http://ww2.unhabitat.org/programmes/ump/documents/UMP7.pdf> > am 04-Jun-2007 um 16:58 1996.
- DPT, *Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı*, 2005 Yılı Programı Genel Ekonomik Hedefler ve Yatırımlar, Ankara. 2005.
- DPT, Yerel Yönetimler Özel İhtisas Komisyonu Raporu. Ankara: PRIME MINISTRY REPUBLIC OF TURKEY, 2000, DPT: 2538 - ÖİK: 554, PDF, ISBN: 975-19-2567-3 (paper), S.153, 2001-II.
- DPT: *Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu*, T.R. Prime Ministry State Planning Organisation, DPT: 2594 - ÖİK: 606, Prime Ministry Republic of Turkey, Ankara, 2000, ISBN: 975-19-2759-5.
- DPT, ‘Sekizinci Kalkınma Planı; Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu’ Ankara 2001, (DPT 2594-ÖİK 606) ISBN 975-19-2759-5 S. 97-162 Ebook; 2001-I.
- Durkaya, Mehmet. “Türkiye’de Konut Piyasasının Talep Yönlü Analizi,” Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Trabzon, 2002.
- ECB. *Structural Factors In The Eu Housing Markets*. Frankfurt Am Main: European Central Bank, Mar 2003, PDF, ISBN: 92-9181-344-3 (print), ISBN: 92-9181-345-1 (online), < <http://www.ecb.eu/pub/pdf/other/euhousingmarketsen.pdf> > am 07-Jun-2007 um 17:34, 2003.
- ECCREDI. *Innovation In The Construction Sector*. The European Council for Construction Research, Development and Innovation (ECCREDI), May 1999, PDF, < not found > am 06-Jun-2007 um 14:22, 1999.
- E-CORE Strategy. *E-Core Strategy For Construction Rtd*. Brussels: The European Council for Construction Research, Development and Innovation (ECCREDI), May 2005, PDF, < <http://www.e-core.org/strategy/> > am 18-Jun-2007 um 18:24, 2005.
- Erbaş S. Nuri, Nothoft E,” *The Role Of Affordable Mortgages In Improving Living Standards And Stimulating Growth : A Survey Of Selected Mena Countries*. Washington: International Monetary Fund, Middle Eastern Department, Jan 2002, WP No. P/02/17 , PDF, JEL Classification Numbers: R31, R51, R52, < http://info.worldbank.org/etools/docs/library/156603/housing/pdf/Erbas-Nothoft_2002.pdf > am 04-Jun-2007 um 18:41, 2005.
- “Experts Group Meeting on Housing Rights Monitoring” UN-HABITAT. Geneva. 2003
- EU Commission (2002) *A European Union Strategy For Sustainable Development*. Brussels: Office for Official Publications of the European Communities, 2002, PDF, ISBN 92-894-1676-9, < http://ec.europa.eu/sustainable/docs/strategy2001_en.pdf > am 06-Jun-2007 um 15:20

- Glaeser, I, Edward.Gyourko, Joseph."The Impact of Zoning on Housing Affordability". NBER. Working Paper.No:8835.Cambridge.2002.
- Goodman, Allen C. "Central Cities and Housing Supply: Growth and Decline in US Cities" Journal of Housing Economics, Vol. 14, Sayı 4, s.315-335, 2005.
- Harvard. *The State Of The Nation'S Housing*. Cambridge: President and Fellows of Harvard College, 2004, PDF, <
<http://www.jchs.harvard.edu/publications/markets/son2004.pdf> > am 06-Jun-2007 um 12:08, 2004-I.
- Harvard University Joint Center for Housing Studies"“The State of Mexico’s Housing 2004”Cambridge. 2004
- Harvard University”The State of Nation’s (USA)Housing 2004”Cambridge.2004.
- Higgins. *Economic Development, Problems, Principles, And Policies*. New York: W.W. Norton & Co, 1968, Gebundene Ausgabe, 1968.
- Higgins, B.'Economic Development'; Constable and Company Ltd., ISBN; 486 201910, s.348-360, 1968.
- Hoffmann,M.; Kremer,P. Zahlentafeln für den Baubetrieb,B.G.Teubner Stuttgart, 2.Auflage, s:163. 1986.
- IFC. *Housing Finance In Emerging Economies*. Washington: World Bank, Jun 2005, PPT, <
[http://wbIn0018.worldbank.org/html/FinancialSectorWeb.nsf/\(attachmentweb\)/WBoardPresentationv9a/\\$FILE/WBoard+Presentation+v9a.pdf](http://wbIn0018.worldbank.org/html/FinancialSectorWeb.nsf/(attachmentweb)/WBoardPresentationv9a/$FILE/WBoard+Presentation+v9a.pdf) > am 05-Jun-2007 um 19:08, 2005.
- Kohutek,R.; Kainrath,W. Wohnungsmarkt 2-Ansaetze zu einer politokonomiszchen Theorie der Wohnungswirtschaft, Instit für Stadtforschung, Bd.39, Wien, s:14. 1976.
- Lippke, Wilson, Perez-Garcia, Bowyer, Meil. : Life Cycle Environmental Performance of Renewable Building Materials, digital publishing on the webpage of CORRIM, Vol. 54, No.6, The Consortium for Research on Renewable Industrial Materials(2004)
<http://maineghg.raabassociates.org/Articles/CORRIM>.
- Lütge, F., Wohnungswirtschaft, Stuttgart, 2. Auflage, s:38. 1949.
- Mayo Stephen,"Subsidies in Housing",İnter American Development Bank,Washington D.C.1999
- Mayo.Steve Stephens William."Housing .Enabling Markets to Work", WORLD BANK Policy Paper.,Washington.D.C. 1993
- Mohan, R.'The Twenty First Century Asia Becomes Urban' Presentation at the Urban Symposium, The World Bank ,Washington, December 2003.
- Mutluay, S., "Türkiye Konut Piyasasının Analizi ve Alternatif Konut Finansman Modelleri". Basılmamış Y.L. Tezi, İ.T.Ü., Mimarlık Fak., İstanbul, 1992.

- Nordvik, Viggo. "Selective Housing Policy in Local Housing Markets and The Supply of Housing" *Journal of Housing Economics*, Vol. 15, No: 4, s.279-292. 2006.
- OECD_Stevens, Measuring Sustainable Development. Paris: Statistics Directorate of the Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD), Sep 2005, No: 10, PDF, <http://www.oecd.org/dataoecd/60/41/35407580.pdf> > am 11-Jun-2007 um 11:41, 2005.
- Oksay, S. ve Ceylantepe, T., Mortgage ve Mortgage Uygulamaları, Sigorta Araştırmaları ve İncelemeleri Yayınları, İstanbul, 2006.
- Öztürk, Nurettin. "Finansal Küreselleşme ve Küresel Sermaye Akımları" Küreselleşme Üzerine Notlar, (Ed.: Oğuz Kaymakçı), Nobel Yayınları, Ankara, s.251-87. 2007.
- Renaud. *World Trends In Housing Finance*. Wharton International Housing Finance Program 2000, Jun 2000.
[http://wbln0018.worldbank.org/html/FinancialSectorWeb.nsf/608b32e292c13afa8525693600694722/c4bb89db3b80ef60852569fb00794eb5/\\$FILE/Renaud%20Wharton%202000.pdf](http://wbln0018.worldbank.org/html/FinancialSectorWeb.nsf/608b32e292c13afa8525693600694722/c4bb89db3b80ef60852569fb00794eb5/$FILE/Renaud%20Wharton%202000.pdf) > am 04-Jun-2007 um 18:54, 2000.
- Rojas. *The Idb In Low-Cost Housing The First Three Decades*. Washington: Inter-American Development Bank Operation Policy Division, Feb 1995, PDF, < <http://www.iadb.org/sds/doc/919eng.pdf> > am 05-Jun-2007 um 18:54 1995.
- Roubini, Nourel, Prospects for the U.S. and Global Economy in 2008, New York Üniversitesi Stern School of Business, 2008.
- Satterthwaite, *The Scale Of Urban Change Worldwide 1950-2000 And Its Underpinnings*. London: International Institute for Environment and Development, 2004, Order Number: 9531IIED, PDF, ISBN: 1 84369 560 X. 2004.
- SIS. Turkish Housing Survey S.3. 1999.
- Smith, A. David, Dar Gelirlilerin Konut İhtiyacı ve Çözüm Önerileri, GYODER, İstanbul, 2009.
- Somer, M. E.: *Sustainability of urban residential buildings in emerging economies*, Somer Melek Elif, Doctoral Thesis, 2008, Vienna University of Technology Library / Online Catalogue, <http://aleph.ub.tuwien.ac.at>.
- Stevens et al.(2005) *The Impact Of The Reform Of International Trade On Urban And Rural Change*. Brighton: Institute of Development Studies IDS, Jun 2005, WP 245, PDF, 1. Printing, ISBN 1 85864 869 6, < <http://www.ids.ac.uk/ids/bookshop/wp/wp245.pdf> > am 05-Jun-2007 um 15:35
- Şengezer, E. İstanbul Ticaret Odası (2004-70)'Türkiye'de Ekonomik Gelişmede Öncelikli Sektörler' İstanbul, ISBN 975-512-918-9, S.27-95
- T.C. 58.Hükümet Acil Eylem Planı, Ankara, Ocak 2003.
- TCMB, Enflasyon ve Görünümle İlgili Basın Duyurusu, No 2005 44 S.6. 2005.

- Tekeli, İ. Kent Planlaması Konuşmaları, TBMOB Mimarlar Odası Yayınları, Ankara. 1999.
- Technical Brief to The Board Housing Finance in Emerging Economies World Bank Group Board Presentation - June 9, 2005
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ‘Türkiye’nin Geleceğini İnşa Ediyoruz’ İstanbul, 2009-2010 TOKİ Kurum Profili Yayını, s.29.
- TÜBİTAK: *Ön Rapor İnşaat ve Altyapı Paneli / Vizyon 2023 Teknoloji öngörüsü projesi*, digital publishing on the webpage of TÜBİTAK, 2003, <http://vizyon2023.tubitak.gov.tr>.
- Uludağ İlhan, Konut Üretiminde Bölgesel Koşullara Uygun Alternatif Finansman Sistemleri ve Teknikleri, İstanbul Ticaret Odası Yayın no: 48, İstanbul, 1997.
- UN. *Compendium On Human Settlements Statistics 2001*. New York: UNITED NATIONS, 2004, Table 2, PDF, < <http://unstats.un.org/unsd/demographic/sconcerns/housing/comp2001/table02.pdf> > am 18-Jun-2007 um 15:10. 2004-II.
- UN. World Urbanization Prospects. 1999.
- UN-HABİTAT, “Colloquium on Contribution of the Co-operative Sector to Housing Development”.Ankara. .2002.
- UN-HABİTAT, “World Urban Forum Final Report” .September.2004.
- UN-HABİTAT, “Rental Housing,an Essential Option for the Urban Poor in Developing Countries”.Nairobi. 2003.
- UN-HABİTAT. “Experts Group Meeting on Housing Rights Monitoring”.Geneva.2003
- UN-HABİTAT, “United Nations Housing Rights Programme (First Phase); Contributions to the Full and Progressive Realization of the human right to adequate Housing’, 31.May.2004
- United Nations Development Programme,’UNDP Human Development Report 2000’;Oxford University Press ,Oxford England , ISBN 0-19-5 1678-4 (paper) 2000.
- World Bank. *Housing: Enabling Markets To Work*. Washington: The International Bank for Reconstruction and Development / THE WORLD BANK, Apr 1993, PDF, First printing, ISBN: 0-8213-2434-9 (paper), ISSN: 1014-8124, < http://www.wds.worldbank.org/servlet/WDSContentServer/WDSP/IB/2002/02/27/000178830_98101911194018/Rendered/PDF/multi0page.pdf > am 13-Jun-2007 um 16:43. 1993.
- World Bank. “Improving the lives of the poor through investmen in cities” Washington. 2004.
- World Bank und DIE. *Turkey Poverty Policy Recommendations*. Washington: The World Bank, Aug 2005, Report No. 29619-TU, PDF, (In Two Volumes) Volume II,

- <<http://siteresources.worldbank.org/INTTURKEY/Resources/361616-1130337498708/ExecutiveSummary2.pdf> > am 13-Jun-2007 um 17:36. 2005.
- World Bank.'World development Indicators 2005';World Bank,ISBN;0-8213-6071-X, s.167-168. 2005.
- World Bank und DIE. *The Turkey Joint Poverty Assessment Report (Jpar)*. Washington: World Bank and State Institute of Statistics (DIE) of Turkey, Aug 2005, Report No. 29619-TU, Volume II , < <http://go.worldbank.org/7B45JA96G0> > am 21-Jun-2007 um 16:06. 2005-II.
- World Bank. "Operational Guidelines for Housing, Urban development and Housing policy"Washington D.C. 1999.
- WUF. *Cities: Crossroads Of Cultures, Inclusiveness And Integration?*. Barcelona: United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT), Sep 2004, EXECUTIVE SUMMARY, PDF, SECOND SESSION, < <http://www.unhabitat.org/categories.asp?catid=467> > am 11-Jun-2007 um 17:33. 2004.
- Yapı Endüstri Merkezi, 'Türkiye'de Konut Sektörü ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi'nin (TOKİ) Konut Üretimindeki Yeri, Portakal Basım Matbaacılık, İstanbul, 2006.
- Yavaş, Abdullah, A' dan Z' ye Mortgage, Pennsylvania State University, Institute for Real Estate Studies, 2008.
- Yetgin, Feyzullah, Mortgage Sistemi: Türkiye, Dünya Basım Evi, İstanbul, 2007.
- http://www.konut.gov.tr/html/a_ev_sahipligi.html
- <http://idw-online.de/pages/de/news347515>
- <http://www.tkgm.gov.tr>
- <http://www.toki.org.tr>
- <http://www.urbanobservatory.org> urban indicators.98
- <http://www.fanniema.com>
- <http://www.fdic.gov>
- <http://www.federalreserve.gov>
- <http://www.gyoder.org.tr>
- <http://www.konutkredileri.com>
- <http://www.mortgagebankasi>
- <http://www.responsiblelending.org>