

**DAR GELİRLİLERE KONUT SAĞLANMASI NDA
FİNANSMAN MODELLERİNİN
DEĞERLENDİRİLMESİ VE
YENİ BİR MODEL ÖNERİSİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Mimar Aker BAĞLAN**

Anabilim Dalı : MİMARLIK

Program : BİNA BİLGİSİ

HAZİRAN 2002

**DAR GELİRLİLERE KONUT SAĞLANMASI NDA
FİNANSMAN MODELLERİNİN
DEĞERLENDİRİLMESİ VE
YENİ BİR MODEL ÖNERİSİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
M. Ar. Alper BAĞLAN
(502991175)**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 13 Mayıs 2002
Tezin Savunulduğu Tarih : 30 Mayıs 2002**

**Tez Danışmanı : Prof. Dr. Orhan HACIHASANOĞLU
Diğer Jüri Üyeleri Doç. Dr. Gülçin PULAT GÖKMEN (İ. T. Ü)
Doç. Dr. Neslihan DOSTOĞLU (U. Ü)**

MAYIS 2002

ÖNSÖZ

Bir çok ül kede konut sorunu kamu sorunudur ve bu sorunu düşük maliyetli konut sistemlerinin for müle edil mesi finansmanı ve uygulaması ile ilgili problemlerin baskısı git gi de art mıştır. Bu gerçeğin anlaşıl masıyla birçok ül kede hükümet çalışması olarak dar gelirli lilerin konut sorununu çözmeye yönelik politikaların ol uşturul ması, gerekli yasal ve finansman düzenlemelerinin yapıl masıyla çözümler düşünül müştür.

Dar gelirli ailelerin konut sahibi ol ması için yapmış olduğum bu tez çalışmasında somut olarak elde edilen bu bilgiler ışığında iş ve toplumsal süreç içerisinde hayata dair hedefleri nde bana yol gösterici olacağı inancındayım

Bu çalışmayı yapmada bana her zaman destek olan; öncelikle aileme, beni çalışmaları nda yalnız bırakmayan ev arkadaşım İbrahim Erbak'a nesleki çalışmaları m sürdürdüğüm CWG danışmanlık Ltd. Şti, Y. Mimar; Sayın Yenal Oktuğ'a ve iki yıldır tez danışmanı molarak bana her türlü bilgiyi sağlayan moral ve çalışmaları mın bu düzeye gel mesi için desteğini esirge meyen, hocam Sayın Prof. Dr. Öhan Hacıhasanoğlu'na sonsuz teşekkür ederim

Mayıs, 2002

Aper BAĞLAN

İÇİNDEKİLER	Sayfa No
KISALTMALAR	vi
TABLO LİSTESİ	vii
ŞEKİL LİSTESİ	viii
ÖZET	ix
SUMMARY	xi
1. GİRİŞ	1
2. KONUT KAVRAMLARI	3
2.1. Konut Kavramı	3
2.2. Toplu Konut Kavramı	5
2.3. Konut Gereksinimini Etkileyen Faktörler	6
2.3.1. Nüfus Artışı	6
2.3.2. Kentleşme	7
2.3.3. Sosyal Değişim	8
2.3.4. Gelir Düzeyi	9
2.3.5. Yenilenme	9
3. KONUT SORUNU KAVRAMI	10
3.1. Hedef Kitle Açısından Sorun	12
3.2. Konut Politikaları Açısından	13
3.3. Toplu Konut Uygulamaları Açısından sorunun tanımlanması	14
3.3.1. Uygulamaları Sorunu Açısından	15
3.3.2. Arsa Sorunu	15
3.3.3. Finansman Sorunu	16
3.3.4. Teknoloji Sorunu	18

4. DAR GELİRLİLER İÇİN KONUT ÜRETİM POLİTİKASI SEÇENEKLERİ	20
4.1. Sosyal Konut Politikası	21
4.2. Toplu Konut Politikası	23
4.2.1. Kooperatiflerce Gerçekleştirilen Konutlar	24
4.2.2. Özel Şirketler Tarafından Gerçekleştirilen Konutlar	28
4.2.3. Bankalar Tarafından Gerçekleştirilen Konutlar	29
4.2.4. Toplu Konut İdaresi Tarafından Gerçekleştirilen Konutların Değerlendirilmesi	30
4.3. Kendi Evi ni Yapana Yardım Politikası	34
4.4. Konut Sahibi Olmayı Kolaylaştıran Politikalar	37
4.4.1. Arsa üzerine Politikalar	37
4.4.2. Zoning Politikaları	39
4.4.3. Finansman Politikaları	39
4.4.4. Vergi Politikaları	42
4.4.5. Yapı Malzemesi Endüstrisinin Teşviğine Yönelik Politikalar	43
4.4.6. Konut Politikalarının Geleceği	43
4.5. Leasing Yoluyla Konut edinme Politikası	44
4.6. Konut Üretim Modellerindeki Konut Politikası ve Yönetimi	45
5. KONUT FİNANSMANI VE FONKSİYONLARI	47
5.1. Konut Finansman Modeli Önerisi Gerekçesi	50
5.2. Konut Finansman Sistemleri ve Sınıflandırılması	52
5.3. Konut Finansman Sisteminde Bulunan Kurumlar	54
5.3.1. Merkezi Yönetimin Uygulamalarının Değerlendirilmesi	55
5.3.2. Sosyal Güvenlik Kurumlarının Değerlendirilmesi	62
5.3.3. Bankaların Uygulamalarının değerlendirilmesi	63
5.4. Konut Finansmanında Yeni Bir Model Yaklaşımı	65

6. KONUT YAPIMI İÇİN ÜRETİM VE FİNANSMAN MODELİ ÖNERİSİ	71
6.1. Konut Üretim Modeli'nin Tanımı	71
6.2. Konut Üretim Modeli ve Konut Finansman Sistemi'nin İşleyişi	74
6.3. Önerilen Modelin Uygulanabilmesi İçin Gerekli Düzenlemeler	79
6.3.1. Merkezi Yönetimden Beklenen Düzenlemeler	84
6.3.2. Toplu Konut İdaresi'nden Beklenenler	86
6.3.2.1. Alt Gelir Gruplarına Yönelik Toplu Konutların İncelenmesi	88
6.3.2.2. Merkezi Yönetim Tarafından Yapılan Örnek Toplu Konutlar	90
6.3.3. Yerel Yönetim Elile Konut Üretimi ve Yönetimden Beklenenler	94
6.3.4. Konut Sahibi Olmak İsteyen İhtiyaç Sahiplerinden Beklenenler	101
6.4. Toplu Konut Alanlarında Fiziksel Çevre-Sosyal Çevre İlişkisi ve Yönetimi	102
7. SONUÇ VE ÖNERİLER	107
KAYNAKLAR	111
ÖZGEÇMİŞ	115

KI SALT MALAR

TKF	: Toplu Konut Fonu
TKİ	: Toplu Konut İdaresi
SYF	: Sosyal Yardımlaşma Fonu
OYAK	: Ödül Yardımlaşma Kurumu
SSK	: Sosyal Sigortalar Kurumu
TEB	: Türkiye Emlak Bankası
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
KEY	: Konut Edinme Yardım
TKK	: Toplu Konut Kanunu
TMMOB	: Türkiye Mimarlar ve Mühendisleri Odası Birliği
GDF	: Geliştirme ve Destekleme Fonu

TABLO LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 4.1. 1987-1999 döneminde Toplu Konut İdaresi tarafından Doğrudan Konut Üretimi	32
Tablo 5.1. Toplu konut fonu uygulamaları (1984 - Aralık 1999)	60

ŞEKİL LİSTESİ

	Sayfa No
Şekil 4.1. : İzmir Mavişehir Konutları Genel Görünüşü	29
Şekil 5.1. : Konut Finansman Modellerinin Fon Kaynakları Temel Özelliklerine Göre Tipleştirilmesi	48
Şekil 5.2. : Konut Finansman Modellerinin Kredi Faizi Temel Özelliklerine Göre Tipleştirilmesi	51
Şekil 5.3. : Konut Finansman Modellerinin Kredi Vadesi Temel Özelliklerine Göre Tipleştirilmesi	59
Şekil 6.1. : Konut Finansman Modellerinin Yapı Tasarrufu Temel Özelliklerine Göre Tipleştirilmesi	75
Şekil 6.2. : Konut Finansman Modellerinin Sübvansiyon Temel Özelliklerine Göre Tipleştirilmesi	85
Şekil 6.3. : İstanbul Bahçeşehir Konutlarının Genel Görünüşü	89
Şekil 6.4. : İstanbul Şişli Konutlarının Genel Görünüşü	91
Şekil 6.5. : İstanbul Halkalı 1. Hap Konutları Genel Görünüşü	92
Şekil 6.6. : İstanbul Halkalı 1. Hap Konutları Genel Görünüşü	93
Şekil 6.7. : İstanbul Ataköy Genel Görünüşü	94
Şekil 6.8. : İzmir Gazieміr Konutları Genel Görünüşü	100
Şekil 6.9. : İstanbul Halkalı 3. Hap Konutları Genel Görünüşü	103
Şekil 6.10. : İstanbul Halkalı 1. Hap Konutları Planları	104
Şekil 6.11. : İstanbul Halkalı 1. Hap M5sa Konutları B Tipi Stüdyo ve A Tipi Normal Kat Planları	105

DAR GELİRLİLERE KONUT SAĞLANMASINDA FİNANSMAN MODELLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YENİ BİR MODEL ÖNERİSİ

ÖZET

Bu tez, dar gelirliilere konut elde edilmesi için konut üretim ve finansman modellerinin değerlendirilmesini ve yeni bir konut üretim modeli önerisini kapsamaktadır. Bu soruna çözüm getirilmesi de amaçlanmaktadır.

Tezin 1. Bölümünde konuya giriş yapılarak, tezin amacı, içeriği konutun tanımlanması ve önerilen konut üretimi ve finansman modeli hakkında genel bilgiler açıklanmıştır.

2. Bölümde, konut kavramı ve toplu konut kavramları tanımlanmıştır. Konut gereksinimini etkileyen faktörler; nüfus artışı, kentleşme, sosyal değişim gelir düzeyi ve yenileme kavramları açıklanmıştır. Bu sorunun ortaya çıkmasına sebep olan sebepler ortaya konulmuştur.

3. Bölümde, Konut sorununu oluşturan nedenleri açıklanması ve bu konuyla ilgili uygulamalı politikalarına kısaca değinilmiştir. Türkiye'deki toplu konut uygulamalarının hedef kitleleri, uygulamalı aşamasında ortaya çıkan sorunlar açıklanmıştır.

4. Bölümde, dar gelirli aileler için konut üretim politikası seçenekleri içerisindeki önemli olanları ve politikaların sınıflandırılması anlatılmıştır. Bu politikalar; sosyal konut politikası, toplu konut politikası, kendi evini yapana yardımcı politikası, konut sahibi olmayı kolaylaştıran politikalar, yapı malzemesi endüstrisinin teşviğine yönelik politikalar, leasing yöntemiyle konut edinme politikaları başlıkları altındaki politikalar ortaya konulmuştur. Konut üretimi yapan kurumlar; kooperatifler, özel şirketler, bankaların uygulamaları açıklanmıştır. Toplu Konut İdaresi'nin yaptığı konutlara kaynak aktarılması ve bu konutların finansmanı değerlendirilmiştir.

5. Bölümde, Konut finansmanı ve fonksiyonları, Türkiye için en uygun konut finansman modeli önerisinin nedenleri ve bu modele destek kurumlarının çalışmaları açıklanmaya çalışılmıştır. Konut finansman sistemleri, fonları tasarruf eden ihtiyaç sahibi kişilere aktarılması açısından dörde ayrılan gruplar şu şekildedir; doğrudan finansman sistemi, mukavele sistemi, mevduat sistemi, ipotek bankası sistemleri belirtilmiştir.

6. Bölümde, dar gelirli aileler için konut yapımında üretim ve finansman modeli önerisini tanımlam, finansman sisteminin işleyişi, sistemin çalışması için gerekli yasal düzenlemeler, toplu konut idaresinden, merkezi ve yerel ve yönetimden beklenenler açıklanmıştır. Örnek olarak yapılan konutların fiziksel-sosyal çevreleri ve bu konutların finansman modelleri de açıklanmıştır. Önerilen konut üretim modeli; kira yoluyla mülk edinme sistemidir ve bunun için düzenli bir finansman akışını sağlayacak şekilde gerekli fonlardan toplanan kredilerin düşük gelirli hanelerinin konut sahibi olmasına aktarılmasına açılmıştır.

Sonuç ve öneriler kısmında ise dar gelirli ailelerin konut yapımında uygulayacakları üretim ve finansman modeline ilişkin sonuçlar belirtilmiştir. Başka finansman modelleriyle karşılaştırmaları yapılmıştır.

THE PRODUCTION AND FINANCIAL MODELS FOR SOLUTIONS OF THE LOW INCOME FAMILIES HOUSING

SUMMARY

Housing for low income families is one of the most important problems for the developing countries like Turkey. This thesis includes the production and financial models for the solutions of the low income families' housing problem. The production and financial models are searched widely and an optimum solution for this problem is suggested.

This thesis is consisting of six main sections.

Section 1; this is the introduction. In this section the content and aim of the thesis are defined and general information about the production and financial models are explained.

Section 2; in this section, the concepts of housing and collective housing are defined. In addition, the factors which are effective for the necessity of housing as; increase in population, urbanization, and socio-differentiation level of income and revision of old buildings are mentioned.

Section 3; in this section, the housing problem with its reasons and the policy of this problem are explained. Furthermore, the target society of the applications of collective housing and the problems during the application are determined.

Section 4; in this section the important policies applied in developing countries are examined. These policies are social housing policy, facilitative policies of owning a house policies aimed at the encouragement of building materials industry policies for acquiring houses by leasing. The associations of housing as cooperatives, private companies, application of banks, the contribution of collective housing institute and finance are examined.

Section 5; this section determines the finance and functions of housing, the reasons of financial model of housing for Turkey and the supportive institutes. The financial systems are classified into four groups, these groups are direct route, contractual system, deposit financing system and mortgage banking.

Section 6; the description of the production and financial models for the housing of low income families, the properties of the system, essential legal arrangements, the expectations from collective housing institute, government and urban municipality are examined in this section. The suggested housing production model, owns houses by

renting For this model the banks taken from the sources are transferred to the low income families. This causes to form a regular financial system

In the results and suggestions section the results production and financial model is determined and it is compared with the other financial models.

1. GİRİŞ

Barınma, tüm çağlardan beri insanlığının temel gereksinimlerinden biri olmuştur ve bu gereksinim devam etmektedir. Daha ilk çağlarda mağara ve basit kulübeler de barınma gereksinimleri karşılanmışlardır. Bu barınma ihtiyacı günümüzdeki modern yaşamda bu işlevi insanın gerek psiko-sosyal, gerekse fiziksel ihtiyaçlarına cevap veren modern konutlar almıştır. Bu tez kapsamında dar gelirli dediğimiz öğrencilere, yaşlılara ve ailelere konut sağlanması için finansman önerisi oluşturmaktır.

Artan nüfus artışı ve yeterli ekonomik gelişmenin sağlanması kentleşmeyi artırmış ve artan kentleşmeyle konut açığını da beraberinde getirmiştir. Dünyanın bir çok ülkesinde bu açık bir çok sorunu da açığa çıkarmıştır.

Yirminci yüzyılın en önemli özelliklerini teşkil eden kentleşme süreci ile birlikte köylerden ve kasabalardan kentler doğru olan göçler, konut ve kent sorunları ile uğraşan kişileri fizik ve sosyal olmak üzere iki taraflı problem karşısında bırakmıştır. Bir çok ülkede konut sorunu kamu sorunudur ve bu sorunu düşük maliyetli konut sistemlerinin formüle edilmesi finansmanı ve uygulaması ile ilgili problemlerin baskısı gitgide artmıştır. Bu gerçeğin anlaşılmasıyla bir çok ülkede hükümet çalışması olarak dar gelirlilerin konut sorununu çözmeye yönelik politikaların oluşturulması, gerekli yasal ve finansman düzenlemelerin yapılmasıyla çözümler düşünülmüştür.

Günümüzde bir çok az gelişmiş ülkede konut ihtiyacı üç nedenle kaynaklanmaktadır.

- Konut eksikliğini veya açığını çözmek için konut yapılmasıdır.
- Mevcut bulunan bir çok dar gelirli ailenin kullandığı çok sayıda standart düşük olan konutların yeniden yapılanarak düzenlenmesi

- Nüfusun normal seyriinde artması yanında kentlerin iç göç alarak şehirlerdeki nüfusu artırması sebebiyle konut açığının meydana gelmesidir.

Günümüzde Türkiye dahil bir çok ülkede konut edinmek için sürdürülen politikalar yetersiz kalmakta ve bir çözüm oluşturulmamaktadır. Bunun içindez kapsamında konut sorunun çözülmesinde en önemli problem olarak kabul edilen finansman sorunu ve kaynak yaratılması, bu oluşum içinde ihtiyaç sahipleri, yerel ve merkezi yönetimlerin üzerlerine düşen görevlerin belirlenmesi amaçlanmaktadır. Türkiye de ki dar gelirli ailelerin konut edinmesine yönelik en uygun politika ve finansman seçeneklerinin belirlenmesi amaçlanmaktadır.

Bu çerçeve içerisinde tez çalışmasında öncelikle konut ve dar gelirli ailelerin konut ihtiyaçlarının üzerinde ve sırasıyla bir sonraki bölümde sorunun tanımlanması ve sorunun nedenleri üzerinde, dar gelirli için politika seçenekleri, sonraki bölümde finansman ve finansman seçenekleri ve sonuç olarak konut üretim modeli önerisi yer almaktadır.

Dar gelirli için konut finansmanı ve üretim modeli önerisinin kapsamında içerisinde önerinin tanımı, sistemin işleyişi, gerekli yasal düzenlemeler, toplu konut idaresinden, merkezi ve yerel yönetimden beklenenler açıklanmıştır. Örnek olarak yapılan konut örneklerinde fiziksel-sosyal çevreleri, finansman modelleri de açıklanmıştır. Önerilen konut üretim modeli; kira yoluyla mülk edinme sistemi ve bunun düzenli bir finansman akışını sağlayacak şekilde gerekli fonlardan toplanan kredilerin düşük gelirli hanelerinin konut sahibi olması amaçlanmıştır. Dar gelirli ailelerin konut edinmesi kapsamında ki politikaların en başında olan finansman, kaynak yaratılması açısından konut sorununa çözümde önemli bir rol oynamasıdır.

2 KONUT KAVRAMLARI

İnsanların, özellikle dar gelirli ailelerin konut ihtiyaçlarının karşılanması na yönelik olarak neler yapılması gerektiğine karar vermek gerekmektedir. Bu kararın, problemin kaynağına inerek konut kavramı ve buna bağlı olarak toplu konut kavramlarının açıklanması gerekmektedir. Bu bölümde konut kavramı, toplu konut kavramı ve konut gereksinimini etkileyen faktörler açıklanmaya çalışılacaktır.

2.1. Konut Kavramı

İlk çağlardan bu yana insanlığı, yeryüzünü paylaştığı diğer canlı varlıklar ve etrafını saran doğal hayatla sürekli etkileşim içindedir. İnsanın çevrenin etkisinden korunabilmesi, hayatını sağlıklı bir şekilde devam ettirebilmesi için fizyolojik ve sosyal ihtiyaçlarını karşılayabilmesi gerekliliği barınma olgusunun gelişmesine sebep olmuştur. Barınma, temel anlamıyla insanın, kendini dış ortamdan koruma, güvenlik ve benzeri sebeplerle kendini bu çevreden ayırabileceği bir ortamda bulunması anlamına gelmektedir. Bu aslında insanlığın içgüdüsel bir ihtiyacıdır. İnsanlığı bir çok aktiviteyi barınma sorununa çözüm bulmaktan yapamaz.

Barınma ihtiyacının çözülmesi için gerekliliği barınak kavramının ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Barınak kısaca; insanın barınma ihtiyacını gidermek amacıyla kullanılan doğal ya da yapay çevre olarak tanımlanabilir. Fakat konuta yönelik ayrıntılı tanımlara girmeden önce konutun tarihsel gelişimine bakmak gerekmektedir.

Tarih öncesi çağlarda, ilk insanın konut olarak doğal barınaklar olarak mağaraları seçtiği bilinmektedir. Zaman ilerledikçe insanın bilgisinin, deneyimlerinin artması ve bir takım el aletlerini keşfetmesi sonucu kendisini dış etkenlerden koruyacak ilk barınakları yapmışlardır. Bu ayrıca insanın ilk teknolojiyi kullandığı ilk örneklerdendir.

Tarım a il gilenen i nsano ğ l unun bu sebeple yerleş i k hayata geç mesi yle ilk basit kul ü bel er ve gö ç e be çadırları, ilk d ö ne m konut ö r ne k leri olarak gösterilebilir. Tarım topl umunun oluş masıyla ilk konut tipleri ortaya çı kmaya baş lamıştır. Mekanlarda ki fonksiyonellik ol gusunun ve bilinci ni ilk olarak bu d ö ne mde ortaya çı kmaya baş lad ı ğı gör ü l me k t e d i r. Bu sebeple yerleş i k hayata geç miş i nsano ğ l unun gereksini m leri de ğ i ş mi ş t i r. Bu gereksini m leri ne uygun mekan ç ö z ü m leri ni i n ş a et mi ş l e r d i r. Bu d ö ne mde basit kul ü bel er ve çadırlar yerine her aileni ni i t i ya ç l a r nı karşılayacak farklı mekanlarda farklı iş l e v l e r i karşılayacak konutlar ü re t i l m e y e baş lan mıştır.

Tarım topl umundan sanayi topl umuna geç i l mesi yle birli k t e topl umlar, kültürel sosyal ve ekon om i k yönden büyük de ğ i ş i m l e r e uğ ra mış l a r dır. Kaçı nı l m a z olarak topl umsal de ğ i ş i m sonucunda konut for m a syonu da et k i len mi ş t i r. Kullanıcıların sos yo- ekon om i k durumu be ğ eni düzeyi ve hayat tarzına ba ğ lı olarak konutlar bi ç i m l e n m e k t e d i r. (Erdoğan, 1995) Bu de ğ i ş i m geç mi ş ten günümüze hala süregel me k t e d i r. Konut un çağ ı m z ın gereksini m leri ni karşılayacak çe ş i t l i tanı m l a r ı da ortaya çı kmıştır.

‘ ‘Konut, insanların beslenme, giyinme ve barınma temel gereksini m leri nden birini barınma yı öncelik le güvenli ve sa ğ l ı k lı olarak karşılayacak özellik leri taşıması gereken bir ortam ve fi zi k sel büyükl ü ğ ü olan bir ü r ü n d ü r. ’ ’ (Ökan, 1981)

‘ ‘Konut bir arada yaşayan ve aynı mekan parçalarını paylaşan tüm yaş a m e y l e m l e r i (uymak, di n l e n m e, y e m e k, vb) birli k t e yapan bireylerin veya ailelerin geli ş t i r d i k l e r i barınma- korunma iş l e v l i bir yaş a m a ve yerleş me bi ç i m i d i r. ’ ’ (3)

‘ ‘Konut insan ı n doğ a ile olan ili ş k i l e r i nden, doğ an ı n ve fi zi k sel çevreni n ol u m u ve insan iç i n gerekli etkilerinden yararlanma yı sa ğ lar. İnsan ı zararlı ve ol u m s u z etkilerden koruyan konut, güneş ı ş ı ğ ı ndan, manzaradan, t e m i z havadan yararlanma n ı n, beslenme ve di n l e n m e n i n bir aracı ol d u ğ u g i b i ; so ğ u k, yağış, toz ve g ü r ü l t ü g i b i genellikle insan ı n fizyolojik ve psikolojik yönden sa ğ l ı ğ na zararlı koşullardan koruma özellik leri de taşı m a k t a dır. (Arcan, Evci, 1992) Bu tanı m l a r ı n t ü m ü topl umdan topluma ve ü l k e d e n ü l k e y e farklı anla m l a r a gelece ğ i ne birer ö r ne k olarak sö y l e n e b i l i r.

2.2 Toplu Konut Kavramı :

16 . yüzyılda Avrupa da zengin tüccarlar, fakir halk için üretiminin maliyetini kendilerinin karşıladığı ilk toplu konutları yaparak ‘‘kira konutları’’ kavramını ortaya çıkarmıştır. Fakat bu tür uygulamaların çok kullanıldığı söylenemez. (Özel, 1997)

Günümüzde toplu konut modern anlamıyla ilk kez endüstri devriyle ortaya çıkmıştır. Avrupanın batısında daha çok görülen bu toplu konut örnekleri önceleri kendi imkanlarıyla konut sorununa çözüm bulmaya çalışan insanlar endüstri devriyle birlikte sanayi yapılarına yakın yerlerde ikamet etme isteklerini ortaya çıkarmıştır. Bunun sonucunda da konut sorunu oldukça büyük bir konut açığını da beraberinde getirmiştir. Bazı işverenler çalışanlarına ücretsiz arsa tahsis ederek işgücünün sürekliliğini sağlamaaya çalışmışlardır. Böylece uzun taksitlerle de konut sahibi yapmak, üzerine odaklanmış kira konutları ortaya çıkmıştır. Bu kira konutları da ilk toplu konut örnekleri olmuştur.

Toplu konutların ortaya çıktığı dönemler ülke ekonomisinin genellikle dar boğaza girdiği dönemlerdir. Bunlara savaş dönemleri de dahildir. I. Dünya savaşından sonra üretilen konutlar da sade ve modern çizgiler hakim olmuştur. II. Dünya savaşından sonra yapılan toplu konut örneklerinde ise savaşla birlikte gelişen teknolojinin konut yapım sistemlerine aktarılacak istenmiştir. Bunun sonucunda da nitelsiz, küçük konutlar ortaya çıkmıştır.

Ülkemizde ve bir çok ülkede üretilen toplu konutların, üretimden sonra nitelsiz çevre sorunlarıyla karşı karşıya kalındığı söylemek mümkündür. Nitelsiz çevre koşullarıyla beraber kitlesel üretiminin sonucunda çevrede yaratılan monotonluk, farklı kullanıcılara sahip konutların beklentilerine gerekli cevabı veremekte yetersiz kalmıştır. Bunun sonucunda da kişisel tatminsizliğin ve toplumsal yabancılaşmanın ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Bu da tasarıma kullanıcının aktif olarak katılmasının gerekliliğini göstermektedir.

Bir çok olumsuz sebeplere rağmen toplu konutların büyük bir kitleyi konut sahibi edindirmeye, zamandan, malzemeden, arsa ve mali kaynaklardan büyük oranda tasarruf

sağladığı, ileri teknoloji kullanılması mümkün olması, ve yeni kentsel mekanlar getirmesi açısından tercih edilmektedir.

2.3. Konut Gereksinimini Etkileyen Faktörler

Türkiye'de belediye teşkilatı olan yerleşmelerde 1970-1995 döneminde artan hane sayısının %94'üne eşit sayıda konutun yapılmaya başlanmıştır. (Anon, 1996) Konutlarda gerçek gereksinimi bulmak için hane sayısındaki artışa yanan- yıkılan ve konutun kullanıma dönüşen konut biriminin sayısının ve daha önceki yıllarda karşılanması gereken konut sayısını da eklemek gerekir. Konut gereksinimleri aşağıdaki faktörlerin biri ya da birkaçının beraber ortaya çıkması sonucu oluşmaktadır. Bunlar;

- Nüfus artışı
- Kentleşme
- Sosyal değişim
- Gelir düzeyi
- Yenileme

2.3.1. Nüfus Artışı

Nüfus artışı başta Türkiye olmak üzere az gelişmiş ya da gelişmekte olan ülkelerde konut talebi, düzensiz kentleşme ve milli gelirin artması gibi birçok sorunun temelini oluşturmaktadır. Bunların başında sayılan barınma sorunu, işsizlik, eğitim ve gerekli alt yapı çalışmalarının yetersizliği sonucunda kültürel değişim oluşmaktadır. Bunların sonucunda da nüfusun yoğunlaştığı yerlerde düzensiz yerleşimler oluşmaktadır. Artan nüfusun etkisiyle nitelik olarak yetersiz çevrelerin oluşması yetişen yeni nesil içinde sorunları da beraberinde getirmektedir.

Artan konut gereksinimlerini nedeniyle yapılması gereken konut adedi ve eskiyen konutların yerine yapılması gereken konut sayısı da eklendiğinde büyük konut gereksinimi ortaya çıkmaktadır.

Son dünya savaşından önce, endüstrileşme hızına da bağlı olarak Türkiye’de kentleşme çok yavaş olmuş, savaş sırasında ise büyük kentlerde geçici bir boşalma olmuştur. 1970’li yıllarda yapılan evlilikler ve böylece doğan aile sayısındaki hızlı artışın konut gereksinimindeki artış hızını etkilemesi olmaktadır. Bu kent grupları içerisinde nüfus artışlarının daha çok nüfusu 100 binden fazla olan kentlerde olması, nüfusun oldukça etkili bir faktör olarak ortaya çıktığını göstermektedir.

2.3.2 Kentleşme

Kentleşme; ‘‘endüstrileşme ve ekonomik gelişme sonucunda kent sayısının artması ve mevcut kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplum yapısında artan oranda örgütleşme, iş bölümü ve uzmanlaşma yaratan insan davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü değişikliklere yol açan bir nüfus birikimsüreci olarak tanımlanabilir. (Kaleş, 1990)

Kentleşme ve aynı zamanda göçün nedenleri dört ana başlık altında toplanabilir. (Ertürk, 1995)

1. Ekonomik nedenler: İçinde bulundukları ekonomik sıkıntı sebebiyle kırsal nüfusu kente iten sebepler vardır.

- Nüfus baskısı
- Toprak yetersizliği ve dağılımın kötülüğü
- İşsizlik
- Doğal afetler
- Tarımda makineleşme sonucu iş potansiyelinin azalması sonucu ortaya çıkmıştır.

2. Psi ko-sosyal nedenler: Kırsal nüfus fazlasını yaşam koşullarının iyileştirilmesi amacıyla kente yönelten nedenlerdir.

- Köy ile kent arasındaki gelir farklılıkları,
- Daha iyi eğitim olanakları,
- Sağlık hizmetleri,
- Ulaşım olanakları,
- Daha yüksek hayat standartları

3. Teknolojik nedenler: Endüstri devrimiyle başlayan ve sürekli gelişme halinde olan telekomünikasyon teknolojileri, ulaşım sayesinde kırsal kesimden kente daha kolay ulaşım sağlanmasıyla halkın kır yerine kentte ikamet isteklerini artırmaktadır.

4. Siyasal nedenler: Genelde hükümetlerin aldığı kararlar siyasi kararlar, savaşlar, seyahat ve yerleşme özgürlüklerinin kullanımı kentleşme üzerinde oldukça etkilidir.

2.3.3 Sosyal Değişim

Günümüz Türkiye'sinde genç nüfusun fazlalığı evlenme oranlarında büyük artışlara sebep olmaktadır. Bu da konut gereksinimlerini artmasına sebep olmuştur. Bu gereksinimin temel nedeni olarak daha bağımsız bir yaşam sürmek amacıyla yalnız yaşayan gerek yaşlı, gerekse genç nüfustaki artış gösterilmektedir. (Sey, 1989) Aynı eğilimin ülkemizde görülmeye başlanması konut gereksinmesini artıran yeni bir unsurdur.

Sosyal değişim göç sebebiyle yaşadıkları yerleri terk eden halkın başlangıçta çekirdek aile yapıları zamanla nüfusun artması ve yetişen yeni neslin kendi bağımsız evlerine geçinceye kadar bu hanede beraber yaşamaktadırlar. Bu aile yapısındaki değişim aile içindeki herkesin aktif olarak evin bütçesine katılmaları olarak da karşımıza çıkmaktadır.

2.3.4 Gelir Düzeyi:

Gelir düzeyi konut gereksinimleri ile direkt ilişkilidir. Bu artan konut talebinin karşılanması için ailelerin belli bir düzeyin üzerinde gelire sahip olması gerekmektedir.

Artan konut gereksinimleri nedeniyle büyük kentlerde kiralar anormal artış göstermiştir. Bunun sonucunda da dar gelirlilerin konut gereksinimlerini karşılamaları daha da imkansız hale gelmiştir. Gelişmiş toplumlarda kiracının kullanıcının gelir düzeyinin %15-20'sini geçmesi gerektiren bu oran ülkemizde dar gelirli için %50'lere kadar ulaşmaktadır. (Pulat, 1992, s.82)

Bu şekilde dar gelirli konut edinebilenleri için kamu tarafından desteklenmesi ya da ülke bazında gelir dağılımının iyileştirilmesi yoluyla milli gelirden düşen payın yükseltilmesi gerekmektedir. Yoksa bu şekilde düşük gelirli ailelerin konut talebini karşılamak imkansızdır.

2.3.5 Yenileme

Konut gereksinmesini arttıran bir diğer faktörde ekonomik ve teknik ömrünü tamamlamış binaların yenilenmesi gerekliliğidir. Genel olarak 50-60 yıl teknik ömre sahip binalar ya rant sağlamak amacıyla ya da daha iyi koşullarda konut sahibi olmak amacıyla girişimler veya mal sahipleri tarafından 20-30 yıl içinde yıktırılmaktadır. Bu durum gerek milli servetin yok olması ve gerekse konut gereksiniminin had safhaya ulaştığı ülkemizde konut stokunun başka amaçlı yapılar yapılar azaltılması açısından kötü sonuçlar oluşturmaktadır.

Bu saydıklarımıza ilave olarak doğal afetler, kamulaştırma, vb. nedenlerle konut stokunun azalması da konut talebini etkileyen faktörlerden bazılarıdır.

Bu bölümde sonuç olarak, konutun tanımlanması ve konut gereksinimini etkileyen faktörlerin sadece ihtiyaç sahiplerinin talebi olmadığı, dış etken olarak bir çok faktörün bu ihtiyacı dolaylı olarak etkilediği görülmektedir.

3. KONUT SORUNU KAVRAMI

Konut sorunu dünyanın her yerinde, insan yaşamında en önemli yere sahip yapı türüdür. İnsanın biyolojik, psiko-sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılamak durumunda olan konuta nitelik sorunu iki düzeyde konut biriminin ve konut birimlerinin oluşturduğu konut çevresinin niteliği olarak irdelenmek gerekir. Ancak her iki düzeyde de nitelikli olma, güvenli, sağlıklı, kullanıcısının yaşam biçimine uygun anladığı olma ile açıklanabilir.

Çeşitli türde organizasyonlar yolu ile elde edilen toplu konut ve çevreleri pek çok niteliksel sorun barındırmaktadır.

- Arsa maliyeti nedeniyle toplu konutlar kent merkezinden uzak alanlarda gerçekleştirilmiştir. Toplu konutların kent merkezine olan uzaklıkları çözümlenmemiştir.
- Yerleşim alanları sadece konut işlevini çözmek için kurulduğu için kent işlevlerinden ve yapısından yeteri kadar faydalanamamıştır.
- Yapıların dış mekanları ile ilgili alt yapı çalışmaları çok uzun zaman içerisinde ele alınmıştır.
- Tasarım ve inşaat maliyetleri sebebiyle ek tip konut ve yapı tipleri seçilmiştir. Bunun sonucunda tek düze monoton çevreler ortaya çıkmıştır.
- İlk yatırım maliyetini düşürmek amacıyla yapı niteliğinden taviz verilmiş dolayısıyla güvensiz, sağlıksız ve insanın konfor koşullarını sağlamayan konutlar ortaya çıkmıştır.
- Yapılan sitelerde işletme sorunları çözümlenmiş ve sonuçta ortak mekanlar bakımsız olarak kalmıştır.

- Toplu konutlar genellikle orta, üst orta ve üst gelir guruplarının satın alma gücüne koşut olarak gerçekleşmiş, dūřuk gelir guruplarının barınma sorunu özölüne miř, gecekondulaşma önleme miř, sonuçta sağlıksız, bakımsız ve estetikten yoksun konutlar ortaya çıkmıştır.

Oysa nitelikli bir konut çevresi güvenli, sağlıklı, çevresiyle uyumlu olmalıdır.

İnsanlar toplumsal birer varlık olarak hayatlarını daha iyi koşullara sahi p sürdürme istekleri gayet doğalıdır. Bu da insanın yaşama hakkı gibi gayet doğal bir yapısıdır. Ancak bu gereksinimleri taleple aynı anlamda değildir. Bunun sebeplerinden biri de konutun fiyatı ya da kirasını karşılayabilmeleriyle doğru orantılı olarak değişir. Bu bir şekilde ayrıma sağlamaktadır.

Konut gereksinimi nüfus artışı ve devinimi standart dışı konutların ortadan kaldırılması, eski konutların yıkılması, doğal afetler ve ailelerin küçülmesi eğilimine bağlı olarak artmaktadır. (**Ökan, 1981, s. 7**)

Konut talebi ise genel de konut gereksinimleri kişilerin ekonomik düzeylerindeki artışla paralel olarak artmaktadır. Bu da konut talebinin artması gelir düzeyinin değişimiyle de direkt bağlantılı olarak ortaya çıkmaktadır. Konut sorunu, dar gelirli kitlelerin barınma sorunudur. Problemin kökeninde bu kitlelerin konut ihtiyacına ekonomik güçlerine uygun bir çözüm bulunamaması yatmaktadır. Bu kitle konut sorunun çözümünde yalnız bırakılmıştır. Devletin katkısı ise anlık çözümler karşısında hoşgörölü davranmak ile sınırlı kalmıştır.

Türkiye’de konut sorunu 1950’li yıllardan itibaren kırdan kente göç olayıyla başlamıştır. 1960’lı yıllara kadar konunun önemi anlaşılmamış, 1960’lı yıllarda başlayan planlı dönemden 1981 yılına kadar konut sektörü ölölü yatırımı molarak ele alınmış, yeterli kaynak ayrılmamış ve yıllar içersinde büyüyerek sosyal ekonomik boyutlarıyla karşımıza çıkmıştır. Böylece bu noktadan itibaren konutun öneme ele alınması kaçınılmaz hale gelmiştir. (**Anon, 1996**)

Bu tarihten itibaren önemli bir politika değişikliği ile devlet, konut sorununa el atmıştır. Ancak devletin müdahalesi de uygulamada yüksek ve orta gelir guruplarına yönelik

özüm arayışları ile sınırlı kalmıştır. 1984-1987 yılları arasında toplu konut fonlarının oluşturulması ve Toplu Konut İdaresi'nin kredi desteğiyle konut sektörü oldukça canlanmış, ancak 1987 sonundan itibaren üç yıl süren hızını yitirmiştir. Bunun nedeni talebin kaynak artışından daha hızlı artması, maliyetin enflasyonun yükselmesiyle her yıl kredilendirilen konut sayısının düşmesi toplu konut fonunun amaçladığı biçimde kullanılamamasıdır.

Son 30-40 yıllık deneyimler Türkiye de ' 'dar gelirli' ' kitlenin konut sorunun devlet eliyle, yeni ' 'yasal sektör' ' ve yasal yollardan çözülmediğini kanıtlamıştır. Bunun doğal sonucu da tüm üçüncü dünya ülkelerinde olduğu gibi ' 'yasal olmayan sektör' ' ya da marjinal sektör ve yasadışı yollarla üretilen gecekondu lar ve kaçak yapılar dır. (Anon, 1996)

3.1. Hedef Kitle Açısından Sorun

Hedef kitle; konuta gereksinimi olan, yani kendi mülkü olarak konut sahibi olmayan dolayısıyla kira koşulları altında gerek ekonomik gerekse sosyal açıdan güç durumda bulunan herkesi içermek durumdadır. Burada konut sorununa yaklaşımda ana amaç kendi koşullarına en uygun ' 'optimum' ' bir barınak edinep edinemeyeceğidir. Kısacası konuta gereksinimi olan ve bunu kendi koşullarıyla gerçekleştiremeyen herkes hedef kitle içinde yer almaktadır.

1984-1999 yılları arasındaki dönem ikiye ayrılırken, ilk dönemde İdare'nin her 4 konuttan birisine finansman desteği sağladığı, 1999 yılının sonuna gelindiğinde her 12 konuttan birisini destekler hale geldiğini ve mevcut finansman kaynaklarıyla sisteme katkıda bulunabilecek bir yapıdan uzaklaşmaya başladığı görölmektedir. Önceki yönetimin bu dönemde arsa maliyetlerini aşağıya çekmeyi düşündüğü ve bu düşünce çerçevesinde alt yapılı arsa üretim projesine hız vermeyi amaçlamaktadırlar. Bunun için hazine adına tescilli kamu arazilerini ve konut açığı olan illeri tespit edip, buralarda ki arazileri alıp alt yapılı arsa haline dönüştürülecektir. Bunun öncelikli projeler arasında olduğu bilinmektedir. Bu arsaları çok ucuza mal oldukları ve arsa maliyetlerini aşağıya indirildiğı bununla birlikte konut maliyetlerinin de aşağıya ineceğı görülecektir. (www.nwtvmsnbc.com.tr 2001)

Önceki kalkınma planında 2.5 milyon konut üretilmesinin öngörülmekteydi. Ancak geçen süre içinde 1.3 milyon konutun üretildiğini, halen 1.2 milyon konut açığı olduğu gözükmemektedir. Bu rakamın nüfus artışı, köyden kente göç ve yeni evlenmelerin de eklenmesiyle 4milyon seviyesine ulaşacaktır.

Bu açığı karşılamamanın yollarından birisinin arsa maliyetlerini indirmekten geçmektedir. Bir diğer çözüm yolu olarak da gelişmiş ülkeler de uygulanan ipotekli konut kredisi sisteminin Türkiye’de yerleştirilmesidir. (www.t.ki.gov.tr, 2002)

3.2 Konut Politikaları Açısından

Konut sorunun farklı ve önemli boyutlara vardığı üçüncü dünya ülkelerinin konut politikalarında değişik yaklaşımlar görülmektedir. Fakat genel olarak konut uygulamalarının ortak tarafı bu ülkelerde konut üretimine devletin katkısının olmayışı veya yetersizliği dir. (Anon, 1996, s.8)

Gelecekte ki konut sorununa çözüm konusunda devletin rolü değerlendirildiğinde erişilen bugünkü aşamada devletten konut üretiminin tüm sürecini içeren tam bir sübvansiyon beklenebileceği söylenebilir. Gelişmiş batı ülkelerinde konut sorununa çözüm yolu olarak konutta yapılan sübvansiyon yönteminden tamamen vazgeçerek devletin piyasasının işleyişinden vazgeçmesi dir. Fakat burada devlet ‘‘kamu yararı’’ ile ‘‘düşük gelirliilerin konut ihtiyacını sağlamak’’ arasındaki dengeyi çok iyi yakalamalıdır. Bir başka deyişle ‘‘düzenleyici’’ olmak zorundadır. Konut üretiminde üç temel öğe; arsa, finansman, konut üretimi ve teknolojisi olarak kabul edilebilir.

3.3 Toplu Konut Uygulamaları Açısından Sorunun Tanımlanması

1980’li yıllardan sonra bireysel konut yerine konut üretiminin yerini giderek toplu konut üretimi almıştır, konut blokları dışında kalan kentsel alanlarının da yönetimi ve işletme sorunlarını gündeme getirmiştir. Konut üretim sorunun 5 temel öğesi olan arsa, finansman, konut üretimi, üretim teknolojisi açısından analizi ve yönetsel kurgusu gibi değişik yaklaşımlar söz konusudur. Başbakanlık Toplu Konut İdaresince ve dünya bankası desteği ile yaptırılan çalışma, Adana yöresine göç eden düşük gelir düzeyli bir

nüfus kesiminin acil konut gereksinimini karşılamak üzere hazırlanmış deneysel, öncü bir araştırma projesidir.

Amaç, kısa zamanda, alt yapısı tanımlanmış, ekonomik değişim ihtiyaçlarına göre değişik kullanımlarına sahip, gelişebilen konutlar elde etmektir. Çözüm geleneksel yaşam biçimi ve iklim koşullarına uygun, üreyebilen, iki katlı, küçük bahçeli konutlar şeklinde ortaya konmuştur. (Anon, 1988)

Bunlara nüve konut veya bitmiş konutlar demek de mümkündür. Briket, döşeme elemanları vb. gibi basit ve hafif yapı elemanlarından, ev sahibinin kendi emek katkısı ile beraber kısa bir zamanda, asgari bir büyüklükte (30-35 m²) ve konforlu (oda+mutfak+wc) çekirdek ünite inşa edilecektir. İleride ailenin genişlemesi veya gelir düzeyinin artması ile konut 2 katta 100 m² ye kadar büyütülebilecektir.

Hedef kitlenin tasarımı katılımlı sağlamak üzere ilk etapta 20 adet örnek ev tanımlanmış, bunları gezip gören aday ev sahipleri ile yapılan çeşitli grup toplantılarıyla bu kişilerin proje hakkındaki görüşleri ve önerileri elde edilmiştir.

3.3.1. Uygulama Sorunu Açısından

En yaygın bilinen biçim ile kamu adına konut üretiminde bütün çabalara karşın bugüne dek belirlenen hedeflere ulaşamamıştır. Sayısal yetersizliğin yanı sıra bir yandan sürekli enflasyon, diğer yandan arsa seçiminden malzeme ve teknoloji seçimine kadar uzanan yanlışlar sonucu üretilen konutlar daha önce de değinildiği gibi dar ve orta gelirli hak sahipleri yerine yüksek gelir kesimine hitap eder duruma gelmiştir.

Uygulamaların sorunlarından biride örgütlenme problemi olarak ortaya çıkmaktadır. Konut üretiminin örgütlenmesi için iki ayrı yaklaşım söz konusu olmuştur. Bunlar daha önceki kalkınma planlarında da belirtilmiş gibi toplu konut üretiminin kooperatifleşme yoluyla gerçekleştirilmesi ve bu amaçla konut kooperatiflerinin desteklenmesi söz konusudur. İkinci olarak da özel toplu konut kuruluşlarının örgütlenerek desteklenmesidir. (Anon, 1986, s.32)

Uygulamalarda ki örgütlenme başarılı olurken kooperatiflerin üretimi tanımladıktan sonra gerekli maddi değerlendirmeler yeterli kullanılmayarak çevrelerin ve binaların bakımsızlığı ortaya çıkmaktadır. Kooperatif sadece üretimde değil üretimsonrasında da örgütlenmeyi bırakmamalıdır.

Bu konuda verilecek örneklerden biri de İzmir- Bostanlı semtindeki konutlardır. Batıklık arazi de ‘fore’ kazı klarla yapılan blokların maliyetlerindeki büyük artışlar olmuştur. Dolayısıyla saptanan hedeflere hiçbir bakımdan ulaşılmamıştır. (Anon, 1986, s. 24)

3.3.2 Arsa Sorunu

Arsa sorunu; kamuya ait arazinin spekülasyona uğramadan Toplu Konut İdaresi aracılığıyla ihtiyaç sahibi kişilere ulaştırılması temel sorunu oluşturmaktadır. Burada çözüm olarak Toplu Konut İdaresinin yeterli miktarda arsayı elde etmesi geliştireceği ilk yöntem olmalıdır. İkincisi ise elde edilen arsanın dağıtımında izleyeceği yol ve kabul edeceği ilkeler önem kazanmaktadır.

Konunun kentleşmeyle yakın ilişkisi kurulmalı ve değişik gelir gruplarının mekandaki belli noktalarda yığılmalarını önleyecek önlemler yerel yönetimlerle kurulacak işbirliği ile çözümlenmelidir. (Anon, 1986, s. 25)

Pi yasa ekonomisinin yürürlükte olduğu gelişmekte olan çoğu ülkedeki gibi Türkiye’de de konut sahibi olmak ekonomik büyüme, enflasyon, hızlı nüfus artışı ve kentleşmeye bağlıdır. Kentsel toprakların kıtlığı nedeniyle, sermaye karşılık yüksek kazanç sağlama ve bu işte parasal kaynak kullanımının risksiz olması, arsa alınması ve kullanımının risksiz olması, arsa alınması ve kullanılmadan saklanması özendirilmektedir. Böylece üretim ve ticaret yapmadan parasal kaynakların değerlendirilmesi veya en azından enflasyon ortamında değerlendirilmesi gerekmektedir. En azından enflasyon ortamında değerinin korunabilme olasılığı, toplumda orta gelir grubunu da içeren bir çok kesimin arsayı tek araç(nal) olarak görmesine ve arsa spekülasyonuna neden olmaktadır. Spekülatif amaçlarla arsanın kullanımdan çekilmesi, daha da kıtlaşmasına neden olmakta ve bir kısır döngü oluşturmaktadır.

Toplu sosyal konut için arsa sağlanması, kentlerin, özellikle büyümeğe aday kentlerin gelişme alanlarında, uzun dönemde konut gereksinimini karşılamak ve böylece yeni kent parçalarının gelişmesine yardımcı olmak için, söz konusu topraklar üzerinde kamu denetiminin sağlanması ve alt yapıların gerçekleştirilerek kentsel arsa üretilmesi ve kamu kuruluşlarınca, alt yapısı en düşük düzeyde gerçekleştirilmiş arsaların ekonomik gücü yeterli olmayanlara ayrılması ve böylece gecekondu yapısının engellenmesi olarak özetlenebilir. (Ökan, 1981, s.26)

3.3.4 Finansman Sorunu

Konut üretiminin sorunlarından arsa sorunundan sonra konut üretimi ve teknolojiye kadar uzanan tüm sorunları kapsayan temelde parasal kaynaklara dayanmakta ve çözüm orada yatmaktadır.

Tüm ülkelerde, kültürel değişimi, daha iyi yaşam standartlarının sonucu, konuta ilişkin bireysel taleplerde değişmez ve önemli ölçüde bir artış beklenmektedir. Nitekim bazı ülkelerde toplam nüfusun büyüme oranında aşağıya doğru düşüş yaşanırken, değişen sosyal yapı ve hane halkı sayısının sabit bir şekilde devamlı büyümesi konut talebindeki artışın devam etmesi ile birleşmiştir.

İyi bir konut finansman sisteminden, konut arzının artması ve konut niteliğini geliştirilmesi beklenir. Bu beklentinin gerçekleşmesi, dört faktör (devlet, mali kuruluşlar, konut üreticisi ve hane halkı) arasında dengeli bir ilişkinin kurulması gerekmektedir. (www.dpt.gov.tr, 2002) Bu ilişkinin dengeli kurulması finansman ihtiyacının karşılanmasında sorunlar ortaya çıkarmaktadır.

Konut piyasasının analizi, onun yapısı ve mekanizması, üretim dağıtım ve konut fiyatının belirlenmesinde arz ve talepteki etkilerin detaylı incelenmesini gerektirmektedir. Gelir, uyum hane halkı ve finansman şartları konutun kalite ve değer ölçütü olarak talebini belirlerken, mevcut stok ve standardı toplumun refah ve kalkınmasına önemli katkılarda bulunmaktadır. Bu nedenle, konutun politik yönden her zaman önemli konu olması sürpriz değildir ve sosyal imkan sağlanmanın odak noktası olarak, eğitim ve sağlık hizmetlerini takip etmektedir.

İlke olarak TOKİ önemli gelir kaynakları ile donatılmış bir kurumdur. Fakat bunları doğrudan kullanma olanağı yoktur. Toplu konut gelir kaynaklarına ilişkin en önemli sorunlar; konut fonu ödemelerine uluslararası ve ulusal düzeyde itirazlar ve konut sertifikalarının pazarlanması olarak ortaya çıkmaktadır. Avrupa Topluluğu yurtdışına çıkışlarda alınan toplu konut fonunun neşru olmadığı ve Avrupa Topluluğu ülkelerinin Gümrük Birliği ile uyumadığı bildirilmektedir. (Yapı dergisi, 1993, s 32)

Siyasi güçler aldıkları yasal önlemlerle konut fonunun esas amaçlarının dışında kullanılmaktadır. Örneğin yurtdışına turist çıkış yapan her yurttaşın 1984 yılından bu yana alınan yüz dolarlık ödemelerin tümünün TOKİ'nin kullanımına ayrılması gerekirken, fonda toplanan paraların bir kısmı bütçeye veya diğer fonlara aktarılmaktadır. Kaynaklar tam olarak TOKİ'nin kullanımında değildir. İşverenden 'konut edindirme yardımı' olarak kesilen miktarın Enlak Bankasına kaldığı ve TOKİ bu kaynağın kendisi tarafından kullanılması için yasa tasarısı önermiştir.

Konut fiyatları yıllık gelirlerin birkaç kat üzerinde olduğundan konut sahibi olmak önemli ölçüde birikim ya da borçlanmayı gerektirir. Borçlanma doğrudan ya da finansman sektörünün gelişme düzeyine bağlı olarak, finansman araçları yoluyla yapılabilir. Ekonominin gelişmişlik düzeyi arttıkça finansman kuruluşları aracılığıyla yatırım ve borçlanmanın doğrudan borç alan ve veren birimler arasında yapılması yerine, finansman kuruluşları aracılığıyla gerçekleştirilmesi derecesi artar. Bir tarafta borç almak isteyenlere diğer tarafta kullanıma ihtiyacı olanların üzerinde kaynağı olup da bu kaynağı kullanmalarının karşılığında tatmin edici düzeyde bir gelir elde etmek isteyenler için, borçlanmak, faiz geliri karşılığında kullanıma sunulmak istenen miktarlar ve geri ödeme süreleri tek tek bireysel ölçekte olmadığından bu birimler bir araya getirildiklerinde finansman araçları vasıtasıyla bir araya getirdiklerinde, finansman kaynaklarının açığı ve fazlası olanlar arasında en verimli şekilde akışı sağlanmış olacaktır.

3.3.4 Teknoloji Sorunu

Konut üretim teknolojisiyle ilgili sorununa yaklaşımlarımız üçüncü dünya ülkeleri gibi Türkiye'de de doyurucu düzeyde değildir. Kısa vade de pek çözümlenecek durumda da

gözükme mektedir. Merkezi yönetimin, ülkedeki geçerli piyasa koşullarında bu soruna el atması akılcıca bir çözüm olmaktadır. Dolayısıyla, geçmişteki deneyimler, özellikle çok zamansız prefabrike konut üretimi heveslerinin 1970'lerde başarısız (İzmit Toplu Konutları) olması bu konuda daha seçici olmak gerektirdiği göstermektedir. Buradaki başarısızlık ülkenin ulaştığı teknolojik düzey açısından aşırı dışa bağımlılık, siyasi seçimlerin kaçınılmazlığı ve Merkezi hükümet ile yerel yönetimin siyasal görüş farklılığı ve bunun gibi bir çok etken prefabrike konut üretimi hevesinin başarısızlıkla sonuçlanmasına neden olmuştur. (Anon, 1996, s. 28)

Konut üreticilerinin üzerinde üretim yaptıkları arsanın sahibi oldukları durumlarda, konut üretiminde endüstrileşmiş teknikleri yaygın bir şekilde kullanılması ve verimlilik artışının yüksek olması beklenebilir. Üreticilerin konut üretiminde elde edecekleri kar büyük oranlarda arsa piyasası içindeki konumları tarafından belirlenecek, arsa rantları karlılığın temel belirleyicisi halinde gelecektir. Dolayısıyla da asıl olarak arsa rantlarından kar elde etmeyi uman konut yapımcıları endüstrileşmiş teknikler kullanımı yoluyla konut üretiminde verimliliğin artırılması ile çok da fazla ilgileneceklerdir.

Türkiye'de özellikle 1980 sonrasında, kent yakın çevresinde konut üretimi faaliyetlerinde bulunan büyük sermayeli şirketlerin durumu bu konuda oldukça anlamlı bir örnektir. Bu şirketler, kent yakın çevresindeki imarsız arsaları imara açarak, imar açma rantına el koymakta ve şirket karlarının en büyük bölümünü oluşturan bu karlar dolayısıyla şirketlerin endüstriyel tekniklerin kullanıma teşvik edecek herhangi bir sebep bulunmamaktadır. (Anon, 1997)

Şimdiye kadar bahsedilen tüm soruna ilişkin tanımlamalar devletin istikrarlı bir siyasi politika desteği, iyi bir finansman kaynağına, şehircilik açısından arazi geliştirme çalışmalarına gerek duyulmaktadır. Bu destek ihtiyaç sahiplerinin isteklerini, yerel yönetimlerin konuya ilişkin çalışmalarıyla, soruna yaklaşım ciddiyetinden bahsedilmiştir. Bir sonraki bölümde bu sorunun çözümüne ilişkin politikalar irdelenmiştir.

4. DAR GELİRLİLER İÇİN KONUT ÜRETİM POLİTİKALARI SEÇENEKLERİ

Dar gelirli aileler; küçük emekçi, işçi, öğrenciler ve yaşlılar ve tek başına yaşayan sürekli ve düzenli gelir olanlar girdiği gibi, küçük esnaf ve yanında çalışanlar ile düzenli bir iş veya geliri olmayanları da içine alan sosyal bir sınıf olarak nitelendirilebilir. (Anon, 1996) Bu nedenle alt gelir gurubuna tek çözüm önermek olanaksızdır. Alt gelir gurupları konut edinme açısından sınıflandırıldığında herhangi bir sabit ücrete bağlanmadığından farklı sorunlara farklı çözümler önerilmesi gerekmektedir. Konut edinme açısından kullanılması gereken kriterlerin başında aynı il sınırları içerisinde başka konutu olmamak veya konut yapılabilir arsası bulunmak, hane halkı büyüklüğü, alınacak krediyi geri ödeme kabiliyeti vb. kriterlerin geliştirilmesi ve denetlenmesi gerekmektedir.

Kent çevresindeki boş alanlara plansız, programsız, alt yapısız yapılan binlerce dernek çatı konuttan oluşan dev mahalleler, bu dar gelirli kentlilerin barınma sorununa kendi başlarına getirdikleri kendisi kent açısından başlı başına sorun olan çözümü sağlamamaktadır. Türkiye'de çoğunluğu gecekondu olarak isimlendirilen başka benzer ülkelerde farklı isimlerle anılan bu türden konutlar ve bu konutlardan kurulu mahalleler, hem burada yaşayanlar için ve hem de genel kent bütünü içinde sağlıklı bir çevre oluşturulmamaktadır. Kent alanının kötü kullanıma ve kent kaynaklarının akılcı olmayan bir biçimde kullanılmasıyla, kent estetiğini de olumsuz etkilemektedir. Tüm bu sebeplerden dolayı kanunun desteğine ihtiyaç vardır. Bunun için üç şarta gerek vardır.

- Konut yatırımlarını finanse edebilecek büyüklük ve nitelikte bir finansman kaynağı oluşturulması
- Bu kaynağın sürekli olması

- Bu finansman kaynağının etkili biçimde kullanılabilecek mekanizmanın (örgütlenme vb.) oluşturulması

Düşük gelirli insanların konut sahibi olmasında önemli olan ve dünyanın bir çok ülkesinde uygulanarak, çeşitli nedenlerle başarılı ya da başarısız sonuçlar alınan bir çok politika çeşitlerinden; sosyal konut yapımı, toplu konut üretimi, mevcut konutların iyileştirilmesi ve kendi evine yardımpolitikasını incelemek gerekmektedir.

Hızla gelişen ve büyüyen ülkelerin çoğunda konutla ilgili en önemli sorun, nüfus artışının ve kentleşmenin sürekli beslediği talep ve bu talebin konut arzının çok ötesine geçmiş olmasıdır. Gelir yetersizliği de önemli bir sorundur, fakat temel talep kaygısı çoğu kez bu sorunu gizlemektedir. Merkezi yönetimler ve uluslararası kuruluşlar dar gelirli kesimlere konut sağlamak için büyük bir çaba harcamış olmalarına rağmen bu konutları edinmeye dar gelirli ailelerin bütçeleri yetmemektedir. Bu tür aileler, gerçek sektördeki mali kurumların kredilerinden yararlanmaktadır. En çok tabu kesimler kredi gereksinimini içersindedirler. Bunun üzerine dar gelirli ihtiyaç sahipleri konutlarını kendi kaynaklar ve çabalarıyla yapmaya başlamışlardır ve böylece bir yasal olmayan sektör oluşturmuşlardır.

Bu bağlamda bir diğer önemli sorun da konut talebinin şu ya da bu şekilde örgütlenmesi ve kurumsal yapıdaki yetersizlik oluşturmalarıdır. Bu durum Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde ki eğitim düzeyinin, yaşama biçiminin, değer yargılarının ve teknolojik gelişme seviyesinin doğal sonucudur. (Anon, 1997)

Bunlar dışında bütün toplum kesimlerinin konut sahibi olmasını sağlayan diğer kamu politikalarını da incelemekte fayda vardır.

4.1. Sosyal Konut Politikası

İlk sosyal konut uygulamaları 19. yy da Avrupa ülkelerinde görülmeye karşın, geniş bir uygulama alanı bulması I. Dünya savaşı sonrasında olmuştur. Örneğin Hollanda da I. Dünya savaşı öncesinde İngiltere ve Fransa da ise 1920'lerde savaş sonrası ortaya çıkan konut açığının giderilmesinde sosyal konuta dayalı çözümler oldukça etkili olmuştur.

Benzer uygulamalar II Dünya savaşı sonrasında da yine Batı Avrupa ülkelerinde gözlenmektedir. (OECD, 1986)

Gelişmekte olan ülkelerde ise sosyal konut türü uygulamalar 1960'lardan itibaren gecekonduların büyük kentleri sarması nedeniyle, hükümetlerin giriştikleri yıkım faaliyetlerinden zarar gören halkın sağlıklı konutlara yerleştirilmesi politikasıyla başlamıştır. (Pulat, 1992, s. 176)

Hükümetler, dar gelirlielerin konut sorununu sadece sağlıksız konut koşulları olarak görmüşler ve üretilecek yeni konutlara mevcut gecekonduların düşük kira karşılığında yerleştirilmesiyle ve alınacak sıkı yasal tedbirlerle yeni gecekondu yapımının önlenmesi kaydıyla bu sorunun çözümleneceğini öngörmüşlerdir. Bu politikanın sonucu olarak da dünyanın çeşitli kentlerinde sosyal konut üretimine başlanmıştır. Bu konutlardan bir kısım uzun vadelerle kar amacı gütmeksizin dar gelirli halka devredilmiş, diğer bir kısım ise mülkiyeti kamuda kalmak koşuluyla dar gelirlilere kiraya verilmiştir. Fakat sosyal konutların maliyetinin yüksek, alt yapının yetersiz ve iş alanlarına uzak olması dar gelirli için önemli sorunlar doğurmuştur. Bir çok gelişmekte olan ülkede de bu konutlardan orta gelir grubunun yararlanması sonucu hedeflenen kitleye ulaşılmamıştır.

Sosyal konut politikası kavramı, gelir, konut standardı ya da toplumsal sınıf gibi öncelikleri olan ulusal kalkınma planlarının içinde yer alan ve ilgili ülkelerin kent ve bölge planlama politikaları ile bağdaşması gereken kurallara, amaçlar ve önlemler bütünü olarak tanımlanabilir.

Sosyal konut politikalarının en çok uygulanma gördüğü politikalardan biri olan sosyalist politikalarda konutun halka tahsisi söz konusudur. Bu sistemde iskana yönelik kriterler, parasal kriterlerden daha çok ön plandadır. Konut serbest piyasa ekonomisinde olduğu gibi mülkiyet sahibi tüketim malı gibi tüketiciye ait değil, devlete ait bir yatırımdır. Sosyalist ülkelerde konut tahsisi farklı aile gelirine ve farklı ihtiyaçlarına göre değil, daha önceden kamu tarafından belirlenmiş standart ihtiyaç prensiplerine göre yapılmaktadır. (Zarembka, 1990)

Sosyal konut politikasının öncelikleri olması gerekir. Konut politikasının öncelikleri toplumsal sınıf ve gelir düzeyine bağlı olmalıdır. Toplumun, ne mur, işçi, yaşlı emekli, öğretmen ya da gecekondulu halkı gibi belli sosyal kesimi ile kamunun konut yardımlarından yararlanacaklarının belli bir düzeyinin altında olmaları gereklidir. Bu düzeyin üstünde gelire sahip bulunan aileler sosyal konut politikasının dışında kalmak zorundadır.

Sosyal konut politikalarının en etkin şekilde olabilmesi için mevcut yerel yönetimler, belediyelerin finansman açıdan rahatlatılması gereklidir. Bu sebeple belediyelerin düşük maliyetli arsa temini ve farklı finansman sistemleri uygulamaya girişimleri hükümetler tarafından desteklenmelidir.

4.2 Toplu Konut Politikası

Bireysel konut üretimi giderek yerini toplu konut üretimine bırakmaktadır. Bu eğilimin ortaya çıkışında devlet politikalarıyla toplu konut üretiminin desteklenmesinin yanı sıra toplu konutların kullanıcılara sağladığı bir takım olanakların da rolü büyüktür. Gerek konut maliyetlerinin kitlesel üretim yoluyla aşağıya çekilebilmesi, gerekse toplu konutlarda sosyal ihtiyaçlar için ortak alan ve tesislerin bulunması, ayrıca konut dışı çevrenin ortak fayda ve değer yaratıcı nitelikler taşıması konut edinmek isteyenleri bu yönlendirmektedir. (Asaç, 1986)

Toplu konutların bir özelliği ise tüm dünyada kamu tarafından destekleniyor olmasıdır. Bunun ardında yatan nedeni setoplu üretimi yoluyla daha çok ailenin kaynak israfına yol açmaktan daha makul fiyatlarla ve kamuda daha az yük getirerek konut sorununun çözümlenebilmesi dır. (Özel, 1997, s. 35)

Toplu konut uygulamalarının çoğunluğu kamunun desteğini almış olması tüm toplu konut uygulamalarından da kamunun maddi olanaklarından yararlanacağı anlamına gelmez. Burada ağırlık düşük gelirli olanların konut sorununu çözmek amaç olmalıdır. Bu sebeple kamudan maddi destek alan bütün toplu konut uygulamaları dar gelirli ailelere konut edinme amaçlı olmalıdır.

Ka mu deste ğ i ni alan t ü m topl u konut uygula maları nda, kull anıcı ların bir m i kt ar tasarruflarının ol ması zorunlu lu ğ u getiril mi ş tir. Burada asıl ama ç ka munun, ş ahi sların ellerindeki tasarrufların p i yasaya sunul ma kaydıyla ne vcut kayna ğ ı, daha çok i htiyacı olan ki ş ilere vermek ve bu yol ile daha fazla sayıda konut üreti mi ni sa ğ la mak iste nesidir. Hal buki dar gelirli ailelerin büt çelerinin ancak bir kısı mını konut tasarrufu için daha baş tan ayırmaları bir çok konut i htiyacı olan vatandaşın konut edinme ş anslarının elinden alınması anla mına gel mektedir. Bu da istenmeyen bir sonuç olarak ortaya çı kmaktadır.

Ü ke mizde de topl u konut 1985 sayılı Toplu Konut kanunu ile günde me gel mi ş tir. Bu konuda ‘ ‘ Konut i htiyacı nın kar ş ılanması, konut inşaatı yapanların tabi olaca ğ ı usul ve esasların düzenlenmesi, me mleket ş art ve malze melerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve devletin yapaca ğ ı destekle meler için araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve devletin yapaca ğ ı destekle meler için Toplu Konut Fonunun meydana getirilmesi ve kullanılması ’ ’ ö ngör ü l mektedir. (Suher, 1989)

Ancak 1985 sayılı Toplu Konut Yasası sonrası nda, verilen krediler incelendi ğ inde bu kredilerin büyük bir ço ğ unlu ğ unun 100 m² ve daha büyük m² li konutlar için kullanıldı ğ ı gör ü l mektedir. Bu dö ne mde tatil konutları için bile kredi veril mesi orta ve üst gelir grubuna yaramı ş ve dar gelirli aileler bu kredilerden faydal ana nı mı ş tır. Bu ş ekilde kredi kaynaklarının tüketilmesi dar gelirli aileleri ma ğ dur durumda bırakmı ş tır. Bununla birlikte daha sonra yapılan düzenle melerle bu konutlara kredi inkanı kısı tlanmı ş tır.

4.2.1. Kooperatiflerce Gerç ekle ş tirilen Konutlar

Konut kooperatifleri; ev sahi bi ol mak ve konut üreti mi ni n avantajları ndan yararlanmak için bir araya gelen insanlar tarafından ol u ş turulan organi zasyonlar. Bu organi zasyonların büyükl ü ğ üne (üye sayısı) kanuni bir sınırlama getiril mesi ş, sınırlama getiril mesi ş, sınırlama kooperatif genel kuruluna bırakılmı ş tır. Sınırlamadaki ölçüt sahip ol unan arsanın büyükl ü ğ ü ve parselasyon olanaklarıdır. (Ö ğ ünç, 1996)

Kooperatifler aracılığıyla konut edinme mekanizması, konunun kaynak havuzundan bina üretimi için çıkan fonların düşük maliyetli olması nedeniyle dar gelirliilerin konut edinmesinde oldukça önemli bir konuma sahiptir.

Kooperatiflerin gerçekleştirdiği toplu konut alanlarında Belediye Hizmetleri sunumu olumsuzluk göstermektedir. Belediyeler temel alt yapı(kanal,su, yol, vb) hizmetlerinde %50-60 düzeyinde başarılı olmuşlardır. Ancak çöp, aydınlatma, otobüs vb. hizmetlerde ancak %30 düzeyinde yeterli olmuşlardır. Yeşil alan, spor-oyun alanları ve toprak hizmetlerinde büyük ölçüde yetersiz kalmaktadırlar.

Kooperatif yasasına göre kooperatif örgütünün özel ve tüzel kişiliği konut inşaatı bittikten sonra sona ermektedir. Kooperatiflerin sürekliliğini ve konut dışı ortak alan ve tesislerin yönetimi ve işletilmesi için parsel- blok dışında örgütlenmeyi zorlayıcı yasal kurallar bulunmamaktadır. (Anon, 1996, s.13)

Gelişmiş ülkelerde kooperatiflerdeki temel problemler yönetimden ve uygulamadan kaynaklanan genel sorunlar finansman kaynaklarının kısıtlılığı, arazi kıtlığı ve bina materyallerinin dağılımında karşılaşılan sorunlardan oluşmaktadır. (Solomon, 1997)

Negatif koşullara rağmen kooperatifler aracılığı ile dar gelirliilerin konut edinmesinin sağlandığı bir çok başarılı çalışma da bulunmaktadır. Bunlardan biri de dar gelirliilere yönelik belediyelerin organizasyonunu yaptığı, ucuz arsa ve toplu konut kredisi sağlamaıyla kurulan kooperatiflerdir. Bu kooperatiflerin başarılı olduğu pek çok uygulama vardır. Ankara, Adana, Bursa gibi illerde belediyelerce kurulan kooperatifler bir çok dar gelirliilerin konut sahibi olması sağlanmıştır.

Konut kooperatifleri, dar gelirliilerin konut edinmesi yönündeki işlevin yanı sıra bütünleşmiş kent topluluklarının oluşmasını sağlar, hizmetler ve sosyal tesislerini kolaylaştırır; istihdam ve eğitim olanaklarını artırır. Kooperatifler ayrıca arsa spekülasyonunu ve konutların yasadışı el değiştirmelerini kontrol altında tutar. Genel olarak konut kooperatiflerinde görülen altı model şunlardır.

- Bireysel mülkiyete dönüşen kooperatifler, Ülkemizde hemen, hemen bütün örneklerde olduğu gibi yapı m t a m a n d ı k t a n sonra üyelere tapu dağıtılarak kooperatiflerin tüzel kişiliği son bulur
- Toplu mülkiyete sahip kooperatifler
- Kiracılar konut kooperatifleri: Konut mülkiyeti kooperatif tüzel kişilerine aittir. Oturma hakkını devretmek söz konusu değildir. Üyeler kiracı olmanın dışında konutların kullanıma ilişkin konular da yönetimde söz ve oy sahibidir.
- Yardımlaşmayla kendine yetme şeklinde kooperatifler: Ücretlilerin ve kırsal kesimde yaşayanların bünyesine uygun olan bu kooperatiflere Kanada da rastlanmaktadır. Tüm süreçler üyelerin sorumluluğundadır. İşe kendine meklerini katarak inisiyatif geliştirme evlerine ve komşularına daha çok bağlanmalarına sebep olur. Ayrıca toplam maliyet içinde işçilik payı da düşük olmaktadır.
- İşçi üretimi kooperatifleri: Ülkemizde de ilkel şekilde örgütlenmelerine rastlanılan betoncular, kalıpcılar, sıvacılar...vs gibi gruplar hemşirelik veya meslek gurupları gibi ortak bir temelde bir araya gelir ve bir yönetici seçerler. Bu ilkel örgütlenmelerin gelişip kooperatifleri kurulur. Kooperatif ekibi de başkalarının konut yapımlarında çalışır.
- Konut yönetimi kooperatifleri: Toplu konutların yönetimi, arsanın, tesislerin kullanımı ve geliştirilmesi bir çok yönden ekonomik, hukuki ve teknik uzmanlaşmayı gerektirmektedir. Bu konuda gerekli deneyim birikimine ulaşmış konut yönetimi kooperatifleri; toplu konut sahiplerine yardımcı edebileceği gibi, bizzat yönetimişini de üstlenebilir. Büyük ölçekli yerleşmelerde apartman yöneticiliği sistemi küçük çaplı ve verimsiz kalmaktadır. Araştırmalar her 300 konut için tam gün çalışacak bir yöneticiye ihtiyaç olduğunu ortaya koymaktadır. (Öğünç, 1996, s. 65)

Kooperatiflerin başarılı olması için hükümetlerin ve ya özel şirketlerin mali ve teknik yardım sağlaması gereklidir. Ayrıca hükümetlerin kooperatifleri çeşitli yollardan destekleme netotları aşağıdaki gibidir.

- Dar gelirli aileleri kooperatifler kurmaya teşvik etmek
- Kooperatifçilik organizasyonu ve konut inşaat teknikleri konularında eğitim sağlamak
- İnşaat baki maaşlarında kooperatiflerle çalışacak yan kuruluşlar oluşturmak
- Düşük maliyetli konutların kooperatiflerce inşa edilebileceği arsalara ilişkin tevhi di ve tapu işlemlerini kolaylaştırmak
- Ucuz inşaat malzemelerini temini konusunda kooperatiflere yardımcı olmak
- Kooperatif alanlarına temel alt yapı hizmetlerini temin etmek (**Asaç, 1986, s. 71**)

Ülkemizde son yıllarda yerleşme ölçeklerinde görülen büyümenin de etkisiyle görülen bir başka uygulama da; konut kooperatiflerinin, konutlar ortaklara teslim edildikten sonra, ana sözleşmelerinin amaç maddesinde yapılan bir değişiklikle ‘işletme kooperatifi’ne dönmeleridir. Bu, hem teknik hem de ekonomik açıdan faydalı bir yöntemdir. Günümüzdeki konut kooperatifleri yalnızca konutların üst yapısını üretmekte kalayıp kentsel alt yapıyı ve çevre düzenlenmesi konularında sorumluluklar yüklenmekte, bakım onarımla işletme işlevlerini de yerine getirerek süreklilik kazanmaktadır. Bu işletme kooperatifleri vakıflar, dernekler vb örgütlerle oluşturulabilir. Bunlara örnek olarak İstanbul Halkalı Topu Konutları, Ankara Batı kent, İzmir Ege kent sayılabilir.

Çok sayıda alıcının tek kooperatif içinde toplanması, kooperatifin işlerliği ve alıcının farklı zamanlarda kooperatife katılması bakımından sorunlar çıkarmakta, fakat bu sorunlar iki kademeli örgütlenme ile kolayca aşılabilmektedir. Ayrıca kooperatifin yaşamın o kooperatifin konutlarının yapıp bitmesiyle sona ermesinden doğan sorunlardan kaçınma olanağıdır. Bunun çözümü yolu da şu şekilde açıklanabilir;

Kooperatifler birliği oluştuktan sonrası, yerel yönetim bu girişimin gerçekleştirilmesi işlevini aktif desteğini, projeden çekmeden Kooperatifler birliğine devreder. Kooperatifler birliği kurulup işlerlik kazandıktan sonra konutun planları, alt yapı planı

yaptırmak konutları pazarlamak, alıcıların kredi kurumlarıyla ilişkisini düzenlemek, konutun yapısını gerçekleştirmek, işletilmesini konut kooperatifleriyle birlikte sağlamak işlevlerini yüklenmektedir.

Konutlar genellikle yüksek katlı apartman blokları şeklinde olmakta ve çoğunlukla mülk konut olduklarından, kiralık konut eğilimi ancak zaman içerisinde grupların yatay ve düşey hareketlenmeleri sonucunda oluşmaktadır. Konutlar genellikle bitmiş olarak teslim edilmektedir. Ayrıca konutlar çoğunlukla orta büyüklükte olmakta ve lüks malzeme kullanımı az olmaktadır.

4.2.2 Özel Şirketler Tarafından Gerçekleştirilen Konutlar

Gelişmekte olan ülkelerde konutların çoğu özel şirketler tarafından gerçekleştirilir. Ancak orta ve dar gelirli ailelere yönelik konut üretimi genellikle büyük özel şirketler tarafından yapılmakta, daha çok küçük çaptaki enformel sektör firmaları ile küçük girişimiler tarafından gerçekleştirilmektedir. Büyük özel şirketlerin ürettiği konutların standart ve fiyatlarının daha yüksek olması bu konutların üst gelir gurubuna yönelik olması sonucunu da beraberinde getirmiştir.

Dar gelirli aileler için büyük inşaat firmaları tarafından yapılan bu ticari toplu konutlar yoluyla konut sorununa çözüm getirmek mümkün değildir. Bu sebeple kurulacak kooperatiflerin kar amacı olmayan konut sunum yöntemlerinden seçilmesi gerekmektedir.

Hükümetler özel şirketleri dar gelirliilere yönelik konut konusunda şu yollarla desteklenebilir. (Asaç, 1986, s. 75)

- İnşaat malzemelerini piyasa fiyatında veya biraz altında satarak yapı maliyetinin düşütutulması sağlanabilir.
- Küçük girişimilerin konut üretimi yapabileceği parseller üütülebilir.
- Proje bileşenlerinde standartlaşma ve tasarımda çeşitlilik sağlayarak yüklenicilerin üretimsüreçini kolaylaştırabilir.

- Dar gelirli içer için toplu konut yapılacak alanlardaki yoğunluk, taban alanı katsayısı ve inşaat alanlarını insan sağlığına zarar veremeyecek şekilde yeniden düzenleyerek maliyeti düşürebilirler.

Bu sebeplerin ancak devlet desteği aldığı zaman konut sorununa cevap vereceği için özel inşaat firmalarının dar gelirli aileler için konut üretimi yaptığı söylenemez.

4.2.3. Bankalar Tarafından Gerçekleştirilen Konutlar

Konut retimi yapmak için kurulan konut ihtisas bankaları gerek kredi gerekse üretim direkt katılma netotlarını kullanmak suretiyle konut üretimi yapan sektöre çeşitli çalışmalar yapmaktadır.

Konut edinmek isteyen kişilere düşük faizle kredi temin etmek amacıyla konut ihtisas bankaları kurulmuştur. Fakat bu bankaların ticari kaygıları sebebiyle konut kredilerine üzerinde uyguladıkları yüksek faiz, kredi maliyetlerinde artışa sebep olmuştur. Kredilerin yüksek maliyeti dar gelirli içer bu kredilerden yararlanma olasılıkları oldukça düşüktür. Bundan dolayı bu tür kredilerden dar gelirli içer yerine orta ve st gelir gurubu yeni konut alırken gereksinimleri dsnde yararlanmaktadır.



şekil 4.3. İzmir Mavişehir Konutlarının Genel Görünüşü (Dökmeci, 1995, s.49)

Ülkemizde bu tür uygulamalar yönelik olarak en başarılı sonucu Türkiye Emlak Bankası almıştır. Toplu konut ve yeni yerleşimleri oluşturmak, pazarlama konusunda oldukça başarılı olan Emlak Bankası son 15 yıllık sürede konut üretimi standartlarını üst düzeylere çıkarmıştır. 1950'lerde başlayan ve 1980'li yıllarda da etap, etap sürdüren Ataköy uygulamaları, daha sonra İzmir ve Ankara'da gerçekleştirilen büyük ölçekli Bahçeşehir ve uydu kent projeleri oldukça yüksek rakamlara alıcı bulmuştur.

Emlak Bankası tarafından gerçekleştirilen toplu konut projeleri genel olarak orta ve üst gelir gurubuna yönelik olmuştur. Yüksek standart ve fiyatlar nedeniyle dar gelirliilerin bu tür konutlardan edinnmeleri doğal olarak imkansızdır. Ancak, bankanın asıl amacı nın üst gelir gurubuna yönelik yapılan konutlardan elde edilen kazancın, dar gelirliiler için yapılacak toplu konut projelerine aktarılması olduğu ve bu yönde çalışmalar yapıldığı kaydedilmektedir. (Özel, 1997, s.47)

Konut ihtisas bankalarının üstlenmesi gereken görevlerden biri olan dar gelirli ailelerin konut edinme rolü özellikle ülkemizde yeterli seviyeye ulaşamamıştır. Kamuya ait bu tür bankaların dar gelirliilere ait konut edinmesinde ne finansman nede konut üretiminde başarılı olamamıştır. Bu yöndeki çalışmalar yasal düzenlenmeler ile de desteklenmesi gerekmektedir.

4.2.4. T Kİ Tarafından Gerçekleştirilen Konutların Değerlendirilmesi

Toplu Konut Fonu, 1993 yılına kadar Genel Bütçe kapsamı dışında bağımsız bütçe ve kendi yasal gelirleri ile faaliyetlerini sürdürmüş, ancak 1993 yılından itibaren Genel Bütçe kapsamına alınmıştır. Bu çerçevede, Toplu Konut Fonu faaliyetlerini satış hasılatları ve kredi geri dönüşleri ile genel bütçeden aldığı paylar ile sürdürmektedir.

Toplu Konut Fonu'ndan 1984-1999 yılları arasında Türkiye genelinde yapı ruhsatı alan 6.737.146 konutun 1.130.101 adedine finansman desteği sağlanmış, yine aynı yıllar arasında yapı kullanma izni verilen 3.493.663 konutun 1.004.296 adedinin inşaatları Fondan sağlanan finansman desteğiyle bitirilmiştir. Görülmektedir ki, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 1984-1999 yılları arasında Türkiye'nin konut üretimine, yapı ruhsatı

alan konutlara göre değerlendirildiğinde %17, yapı kullanımı izin belgesi alan konutlara göre değerlendirildiğinde ise %29 oranında katkı sağlamıştır.

1984 yılından, Toplu Konut Fonunun Genel Bütçe kapsamına alındığı 1993 yılına kadar Toplu Konut Fonu'ndan 877.984 adet konuta finansman desteği sağlanmış, 1993 yılından 1999 yılı sonuna kadar ise 252.117 adet konut kredilendirilmiştir. (www.tki.gov.tr, 2002)

1984-1992 yılları arasında, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın konut üretimindeki payı, yapı ruhsatlarına göre değerlendirildiğinde %25 iken, 1993-1999 yılları arasında bu oran %8'lere gerilemiştir.

Yapı kullanımı izin belgelerine göre değerlendirildiğinde ise 1984-1992 yılları arasında %49 olan İdare payı, 1993-1999 yılları arasında %7'lere gerilemiştir. Fonun Genel Bütçe kapsamına alınmasıyla başlayan kaynak kaybı, zaman içinde Fon uygulamalarının sektöre sağladığı finansman katkısının aynı ölçüde azalmasına yol açmıştır. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı üstlenmiş olduğu görevler açısından sektördeki tek sorunlu kamu kuruluşu durumundadır.

Fonun, konut sektörüne yaptığı finansman katkısındaki yıllar itibarıyla görülen azalma ve İdarenin, ülkenin konut sorununun çözümüne ve konut sektörünün yönlendirilmesine ilişkin üstlendiği rol göz önüne alındığında, Genel Bütçe kapsamına alınan Fon kaynaklarının yeniden gözden geçirilmesi ve devletin kontrolündeki diğer olanaklar kullanılarak konut sektöründeki kamu desteği artırılmasının doğru olacağı düşünülmektedir.

Kamunun konut piyasasında yönlendirici ve denetleyici olması gerekliliği göz önüne alındığında, bundan böyle Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın sistemdeki eksiklikleri gideren ve konut piyasasının gelişmesine katkıda bulunabilecek etkin politikalar üreten bir rol üstlenmesi önem kazanmaktadır.

Konut sektörünün ve sektöre yön verebilecek etkin politikaların oluşturulması ve uygulanması ise, öncelikle sektöre yönelik finansman kaynaklarının geliştirilmesini gerektirmektedir.

Ülkemizde 2985 sayılı toplu konut kanunu sonrasında oluşturulan Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi öncelikle konut üretimini desteklemek amacıyla kurulmuştur. Başlangıçta çeşitli kredi metotlarıyla konut edinmek isteyenlere ulaşmaya çalışılmış, ancak kredi kaynaklarının iyice azalması ve dar gelirlilerden çok orta ve üst gelir gruplarına kaynak transferinin yapıldığı gerçeğinin anlaşılmasıyla bu kredilerin kapsam ve miktarı azalmıştır.

Tablo 4.1. 1987-1999 döneminde Toplu Konut İdaresi tarafından doğrudan konut üretimi

	Bitirilen Konut Sayısı	İnşa Halindeki Konut Sayısı	TOPLAM
ERYAMAN 1	4.740		4.740
ERYAMAN 2	3.180		3.180
ERYAMAN 3	3.195		3.195
ERYAMAN 4	4.038		4.038
ERYAMAN 5	3.444		3.444
HALKALI 1	4.310		4.310
HALKALI 2	3.094		3.094
HALKALI 3	4.006		4.006
YAHYAKAPTAN	4.902		4.902
ATAKÖY	2.950		2.950
DİYARBAKIR	2.050		2.050
HAKKARİ	80		280
ŞIRNAK	340		340
GÖKÇEADA	732		732
BOZCAADA	182		182
ŞANLIURFA	474		474
SAMSUN	968		968
KARS	200		200
ŞANLIURFA (NÜVE)	36		36
ADANA (NÜVE)	24		24
TOPLAM	43.145		43.145

Günümüzde Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi konut kredisi vermenin yanında kaynaklarının büyük bir bölümünü kendi ürettiği toplu konut projelerinde kullanmaya başlamıştır. (Özel, 1997, s.41)

TKİ'nin kamu tarafından konut üretimine ayrılan kaynakları en etkin biçimde yönlendirme yetkisinin bu tür bankalara verilmesi nedeniyle dar gelirli ailelerin konut edinmesinde önemli bir yeri vardır. Bu sebeple ülkemizde de bu tür politikaların dünyayla aynı paralellikte yer alması bu kuruma yol gösterici bir rol vermektedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 1987 yılından itibaren kendi mülkiyetindeki arsalar üzerinde konut yaptırarak bu konutları kredilendirme yoluyla satışa sunmaktadır. Bu konutların satışları ile hedeflenen; mevcut piyasa koşulları ile konut sahibi olmayan ancak belirli bir birikime sahip orta gelirli ailelerin, gelirlerine uygun ödeme koşulları ile, kira öder gibi konut sahibi olmalarıdır.

Bu modelde, konut bedelinin %15 ile %40'lık kısmı, hedef kitlenin ödeme gücü göz önüne alınarak peşin olarak tahsil edilmekte, konut bedelinin geri kalan kısmı ise 75 ile 240 aylık vadelerde geri alınmaktadır. Taksit miktarları Ocak ve Temmuz aylarında bir önceki dönemde uygulanan Mırmır Maaş Artış Oranı'na göre artırılmaktadır.

Bu kapsamda, Ankara-Eryaman, İstanbul-Ataköy, İzmit-Yahyakaptan, Diyarbakır, Hakkari, Şırnak, Gökçeada, Bozcaada, Samsun, Kars ve Şanlıurfa'da toplu konut uygulamaları gerçekleştirilmiştir. (www.tki.gov.tr, 2002)

4.3 Kendi Evinin Yapana Yardımı Politikası

İkinci dünya savaşı sonrasında tüm dünya da olduğu gibi ülkemizde de kentleşmenin sonucunda dar gelirli ailelerin konut sorununun giderek çoğalması bir çok dar gelirli ailenin yeni yaklaşımlara itilmiştir.

Bu dönemde gelişen politikalar arasında kendi evini yapana yardım (self-help housing) politikası bulunmaktadır. Bu politika gecekondulaşmayı önlemek amacıyla gecekondulaşma örnek alınma suretiyle gelişmiştir. Gecekonduyu yapan aileler

evlerini illegal yollarla yapma durumunda olduğundan, dar gelirli ailelerin bu kaynaklarının kamu tarafından daha iyi ve doğru şekilde değerlendirilmesi amacıyla bu politikayı uygulamayı zorunlu kılmaktadır. Bu sistemde gecekonduya alternatif olarak alt yapısı ve hizmetleri kamu tarafından hazırlanan arsalar üzerinde insanların kendi evlerini yapmaları şeklinde konut üretilmesi temel amaç olarak ortaya çıkmıştır. (Özel, 1997, s. 42)

Bu politika 2 ye ayrılmalıdır:

- Mevcutta bulunan konut yerleşimlerini iyileştirilmesi(hizmet götürülmesi)
- Yeni yerleşim yerleri düzenleyerek gelişimi bu tarafa yönlendirmek(arsa hazırlanması)

Bazı ülkelerde alt yapısı hazırlanan arsalar üzerine hükümetler tarafından tek mекandan oluşan ve nüve konut adı verilen konutlar inşa edilmiştir. Bu nüve bazen dört duvar ve bir çatıdan oluşabileceği gibi bir oda ve minimum ıslak hacimden de oluşabilmektedir. Nüve konutların en önemli avantajı temel ünitenin hızlı bir şekilde yapılmasıyla dar gelirliilerin barınma probleminin çok kısa süre içerisinde çözülebilemesine olanak vermesidir. Zaman içinde konut sahipleri bütçeleri elverdiği takdirde konutlarına ilave mekanlar yapmak suretiyle konutlarını tamamlar. (Pulat, 1992, s. 181)

Bu şekilde konut üretiminin yapılmasının faydaları da şu şekilde sıralanabilir.

- En düşük standarda sahip konut edinmekten başka çaresi olmayan dar gelirli aileler için en uygun seçenektir.
- İşçilik masrafları konut maliyetinde büyük yer işgal için işçiliği bizzat üstlenen ailelerle konut, oldukça ucuza mal olmaktadır.
- Konut yapımına bizzat iştirak etmiş olmak konut sahibine ayrı bir gurur vermektedir.
- Enflasyona yol açmadan dar gelirliilerin gerçek mal varlığı artırılmaktadır.

- Düşük gelirli ler arasında yapı ustalığı becerisi ni n geliş mesi sağ lan maktadır.
- Küçük ölçekli yerel malzeme üreticilerin ürünlerine talep artacağı ndan dolayı bu sektörün de geliş mi ne katkı da bul un maktadır.
- İnşaat ta ma nı andı ktan sonra konut un bakı m ve geliştiril mesi ne karşı ev sahipleri ni n ilgi si ni artır maktadır. (Keleş, 1988, s. 46)

Self-help housing (kendi evi ni yapana yardı m) için ol ması gereken kriterler:

- Arsa
- Te miz su
- Kredi
- Ucuz inşaat malzemesi
- İnşaat yapı m tekni ği eğitimi

Bu koşullardan 4 ve 5. maddeler devlet tarafından destek sağ lanmalıdır.

Bu konut üreti m şekli Türkiye de başarılı olamamıştır. Bu sadece afet yapılarının yapı mında görül müştür. Bu yapı mın başarılı olabil mesi için gerek ka munun gerekse de dar gelirli ailelerin finans man olanakları iyi şekilde değ erlendiril meli dir. Bu kredilerin uygulanması dışında yeterli arsa stoku da oluşturulmalıdır. (Kocabaş, 1993)

Kendi evi ni yapana yardı m politikası çerçevesinde geliştirilen yaklaşı mlardan biri de çeşitli şekillerde yapılan ve yapıl ması önlenemeyen yerleş i mlerin yasal hale getiril mesi kaydıyla bu yerleş i mlerin alt yapı ve hizmetlere kavuşturul masıdır. Gecekondu sağ lıklaştı rıl ması programları adı verilen bu progra mlar halk ın yaşad ı ğ çevreni n fi zi ksel ve sosyo-kültürel açıdan iyileştiril mesi ni daha açık bir anlatı mla yol, su, elektrik vb. alt yapı hizmetlerinin yanı sıra sağ lık eğiti m ticaret, vb. hizmetlerin de bu bölgelere getiril mesi a maçlanmaktadır. Bu kompleks yapı iyileştir me politikasında nasıl, hangi öl çekte ni çin ve hangi finansal, teknolojik, yasal yollar ın kullanılacağı na iliş ki n sorunları çözü ml emeyi zorunlu kıl maktadır.

Günümüzde tarihsel kent dokularında arsa/arazi spekülasyonu, nüfus artışı, kentleşme, metropolitenleşme, kıyı yağması vb. nedenlerle bozulma, yıkım ve yok olma süreci yaşanmaktadır. 1950'lerden sonra hızlanan kentleşme, kat mülkiyeti olgusu sonucu, yık-yap-satıcı konut/yapı üretimsüreci, bu olguyu hızlandırmıştır.

Gecekondu iyileştirme çalışmalarına çeşitli kesimlerin katılımıyla bunların kolektif çalışması sağlanmalıdır. Mesela alt yapı geliştirilmesinde merkezi hükümetler, sıhhileştirme çalışmalarında yerel yönetimler, bina ve servislerin yeniden yapımda ise kullanıcı katılımı gerekmektedir. İyileştirme süreci şu şekilde sıralanır.

- Kamu (Merkezi Hükümet)
- Yerel yönetimler (Belediyeler)
- Kullanıcılar ve kullanıcı organizasyonları
- Yatırımcılar
- Girişimciler
- Yükleniciler

Gecekondu sorununun ortaya çıkması, gecekonduların yaygınlaşmasına bağlı olarak ortaya çıkan ve ‘‘arazi mafyası’’, ‘‘gecekondu mafyası’’ gibi isimler verebilen illegal örgütlenmelerdir. Bu örgütlenmelerin faaliyetleri şu şekildedir.

- Bu işten çıkar sağlamak amacıyla gecekondu yapıp satmak
- Yaptıkları gecekondu arı kiraya vermek
- Gecekonduculuğu meslek haline getirerek, kaba kuvvet yoluyla ele geçirdikleri toprakları, gecekondu yapmak isteyenlere yüksek fiyatla satmak
- İşgal ettiği arazi üzerinde, sadece kaba yapı halinde sonradan gelişme içerisinde aşamalarla göre kullanıcısı tarafından şekillendirecek yapıları inşa ederek gecekondu yapmak isteyenlere yüksek fiyatla satmak ya da kiraya vermek

Bu çerçeve içinde, çok geniş ve rahat büyüme inkam bulan gecekondu yerleşmeleri günümüzde büyük kent nüfuslarının önemli bir kısmı barındırmaktadır. Ankara nüfusunun %70'ini, İstanbul da %60'ını, İzmir ve Adana'nında %50'sini gecekondular da yaşayanlar oluşturmaktadır. (Uz, 1994, s.101)

Türkiye'nin üçüncü büyük kenti olan İzmir'de de kendi evini kendin yap projesi üretilmiştir. Belediyenin bu projeye katılmak isteyen ihtiyaç sahiplerinden istediği 1.1.1983'ten beri İzmir'de oturan evi ve arsası olmayan vatandaşlara 10 ila 12 aileye arsa üretilmiştir. Alt yapısı belediyece yapılacak projeyi belediye verecektir. İnşaatı iki yılda bitirmek kaydıyla, daha önce uygulaması yapılan Ege-kent ve Evka Projeleri için tasarrufu yetmeyen ailenin uygulamaya aşmasında bizzat çalışacağı konutlar üretimi modeli olarak uygulanmıştır. Bu yapımla 60 bin kişinin İzmir'de ev sahibi olması hedeflenmiştir. (Hall, 1987)

4.4 Konut Sahibi Olmayı Kolaylaştıran Politikalar

Konut sahibi olmak insanların sosyal güvenceleri arasında yer alan konut, diğer politikalar gibi insanı direk olarak etkileyen başka politikalarda vardır. Bunlar hem konut üretimini hem de konut sahibi olmayı kolaylaştıran politikalar dır.

4.4.1. Arsa Üzerine Politikalar

Konut üretiminde maliyeti doğrudan etkileyen faktörlerin başında arsa gelmektedir. Fakir insanların konut edinmelerine yönelik ucuz arsa temini ve yapımlar hizmetlerinin sağlanmasında kamunun önemli bir rol üstlenmesi gerekliliğine karşın, arsa pazarında özel sektörün ağırlığının çok fazla oluşu dar gelirli insanların konut edinmesini güçleştiren unsurların başında gelmektedir.

Nüfustaki büyüme ve konutun değişikliğe uğramasıyla arsaların konut sektöründeki rolünü gittikçe önemli hale almasını sağlamıştır. Ayrıca bu artan talebe uygun olarak düşük gelirli aileler için uygun arsa bulmak git gide zor olmaktadır. Bir çok ülkede zengin şirketlerin ya da şahısların elinde bulunan arsa stokları arsa spekülasyonlarına

sebeup olarak maddi kazanç sağlamalarına sebep olmaktadır. Bu tür olayların önlenmesi gerekmektedir. Bu da maliyeti düşürmeyi sağlayacaktır. (Tekeli, 1995)

Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde konut, altyapı ve hizmet sağlanmasında en maliyetli öge arazidir. Bu sebeple devlet, kamu destekli konut üretimi için gereken arazinin temininde ve yerleşim yerlerinin ihtiyacı olan sağlık, eğitim vb hizmetlerinin götürülmesinde arazinin uygunluğu söz konusudur. Bunun için hükümetin yapması gereken bazı seçenekler söz konusudur:

- Hükümet kuruluşlarıncı özel arsa sahipleri arasında arsa takası yapılması
- Özel arsa sahipleriyle görüşülerek bunların kamuya satılması sağlanarak arsa elde edilmesi
- Devletin uygun fiyata arsa temin etmek üzere önceden arazi satın alması (Arazi bankacılığı)
- Özel arsa sahipleriyle görüşülerek vergi ödemede avantaj sağlamak üzere kamu hizmeti için bağış hibe vs. de bulunması
- Uygun arazi kullanma yönetmeliklerinin kabulü ile dar gelirliilerin yaşadığı kentsel alanlarda alt yapı ve hizmetler için gerekli arazinin temin edilmesi.
- Arsa istinlakı ve özel mülk sahiplerine tazminat ödemesi suretiyle, kamu tesis ve alt yapıları için arsa temini
- Kamanun kullanma ve öncelikle satın alma haklarını elde etmesi

Bugün girişi, yatırımcı, yapımcı kuruluşlar yanında olanak bulan çoğu bireylerin arsa spekülasyonuna bilerek veya bilmeden katılmaları arsa politikasını yönlendirmiş, kamu denetimini engellemiş ve arsa fiyatlarının konut maliyetleri içinde oransal olarak yükselmesine neden olarak, konut üretimi ters yönde etkilemiştir. Kent konutları birim maliyetleri içinde arsa maliyetlerinin payı %40-50, büyük kentsel alanların merkezi ve önemli caddelerinde %70 oranına kadar yükselmiştir.

Bunların dışında hükümetlerce yapılan arsa üretimi yollarından biri de sanayi ve ticaret alanlarına yönelik de uygulamalar olabilir. Burada hükümet sanayi ve ticaret yapacak kurumlara arsa tahsisi yaparak yatırımcıların bunun karşılığında çalışanları için konut üretmeleri gerekmektedir. Bu tür durumlarda kamuun tüm imkanlarını seferber edebilmesi çalışanlar gelirli için faydalı olacaktır. (Ökan, 1981, s.27)

4.4.2 Zoning Politikaları

Zoning kent ve konut politikasında, konut alanının estetik değerinin korunmasında ticari alanlarının gruplanması, aktivitelerin verimliliğinin sağlanması ve aktivitelerin birbiriyle karışmasının önlenerek ayrılmasında önemli rol oynar. Uygun olmayan zoning düzenlenmeleri bir çok gelişmiş ülkelerde, gelirlilerin endüstriyel, ticari alanlara uzak kalmaları nedeniyle iş imkanlarını engellemektedir. (Orville, 1976)

Bu politikada uygulamada alınacak yanlış kararlar, kaçak yapılaşmaya, iskan sorunlarına, iş olanaklarının azalmasına neden olmaktadır. Bunun sonucunda da oluşan gece kondu problemlerinin yeniden imar alanları içine alınıp düzenlenmesinde büyük sorunlar çıkacaktır. Burada ana unsur kentsel gelişim alanlarının oluşturulmasıdır.

En uygun politika seçeneği bu durumda gelirli ailelerin kentten çok uzak yerleşme alanlarında iskana zorlanması, özellikle de sanayi ve ticaret merkezlerine yakın alanlarda yerleşme uygun yerler aranması gerekmektedir.

4.4.3 Finansman Politikaları

Düşük gelirli ailelerin konut sorununa getirilecek çözümlerde yeterli finansmanın uygun koşullarda bulunması oldukça önemli bir konudur. Çoğu ülkede yapılacak olan konutların finansmanında kar amacı olantı cari bankalar ön plandadır. Kredilerin yüksek maliyet oranlarında olması gelirli aileler için uygun olmayan ödeme şekillerini de beraberinde getirmektedir. Böylece konut için verilen krediler daha çok orta ve üst gelir sahiplerince kullanılınca gelirlilerin zaten kısıtlı olan bütçeleriyle konut sahibi olmaları zorlaşmaktadır. (Wenger, 1981)

Bilinen konut finansman sistemlerinde düşük gelir ailelerin yararlanmasını etkileyen faktörler vardır bunlar:

- Düşük gelirli konutları için fon oluşturulması sırasında karşılaşılan engeller
- Düşük gelirli ailelere ulaşma da karşılaşılan problemler
- Finans şartlarının dar gelirliilere uygun halde ol maması
- Düşük gelirliiler için fon oluşturul masında karşılaşılan problemler:

Sosyalist ve kapitalist sistemlerde kaynakların sınırlı ol mından, konut sektörüne ayrılan fonlarda da tasarrufa gidilmesi ne sebep ol muştur. Özellikle kısıtlı olan sermaye kaynaklarının, daha verimli olan başka sektörler e kaydırılarak(tarım sanayi, alt yapı, vb.) tüketi maracı olarak görülen konut sektörünün göz ardı edil mesi ne sebep ol muştur. Bu sebepten dolayı da lokomotif bir sektör olan inşaat piyasasının ihmali yle ülke ekonomisine olumsuz etkiler bırakmaktadır.

- Düşük gelirli ailelere ulaşma da karşılaşılan problemler

Sosyal kaygılarla ve kısıtlı kaynaklarla düşük gelirliiler için tahsis edilen fonları nihtiyacı olan kişilere aktarıl masında bir çok güçlüklerle karşılaşılabil mektedir. Bunların başında dar gelirli ailelerin iletişim araçlarını istenilen düzeyde kullanamaması sebebiyle bu fonlardan hem haberdar olamamaktadırlar hem de yeterince yararlanamamaktadırlar. Ayrıca dar gelirli ailelerin çoğunun eğitimidüzeyi nedeniyle de bu tür fonları nasıl ve nerede kullanacağını bilememektadırlar. Bunun sonucunda hedef kitleye ulaşamayan fonlar, orta ve üst gelir gurubu kişiler tarafından kullanılmaktadırlar.

- Finans şartlarının dar gelirliilere uygun halde ol maması

Fonların kullanıl masında kamu ya da ticari ayrı m ol maksızın yapısı gereği tüm bankalar kredi ver me sırasında öne sürdüğü bir takım şartlar ve bu şartlara uygun kişileri terci h etmesi sonucunda ihtiyaç sahibi kişiler tarafından yeterince faydalanılmamaktadırlar. Bu şartlar genelde kredi için başvuran kişinin gelir düzeyi ve ödeme gücüyle ilgili olduğundan burada sorunlar ortaya çıkmaktadırlar. Ayrıca gelirin miktarı da çoğu

zamanda yeterli olmamakta ve düzenli ve sürekli olması, ödemelerin aydan aya olması koşulunun aranması dar gelirli ve sabit ücretli olmayan ihtiyaç sahiplerini zor duruma sokmaktadır. bunun engellenmesi ve daha çok kişinin bu finansman sisteminden faydalanmasını sağlamak için öncelikle bu şartın ortadan kaldırılması gerekmektedir. Yapılan araştırmaların kredi olanağına sahip olan dar gelirlielerin çok uzun vadeli kredilere sıcak bakmadığı ortaya çıkmıştır. Bu da sabit gelire sahip olmayan vatandaşlarda sıkıntı yaratmaktadır. Bunun sonucunda dolaylı bir çok dar gelirli ailenin barınma ihtiyacını en az maliyetle asgari düzeyde karşılayacak bir konut edinme sürecini tercih etmektedirler. Kendi bütçelerini iyileşmesi durumunda konutuna ilaveler yaparak geliştirmeyi arzu etmektedirler.

Kendi evlerini yapım sırasında ihtiyacı olan az miktardaki paranın kredi olarak verilmesini tercih eden dar gelirli aileler bunun için uygun koşulları tercih etmektedirler. Bunun sonucunda da kendi evini yapana yardımpolitikası ortaya çıkmıştır.

Bunun sonucunda uygun şartlardaki finansman desteği şu şekilde olmalıdır.

- Ailelerden beklenen teminat şartları daha uygun olmalıdır.
- Az miktarda peşinat alınarak uygun esnek ödeme şartları devreye girmelidir.
- Kredi alınacak yerler dar gelirli ailelerin uygun
- Küçük ve ihtiyaç halinde tekrar verilmesi mümkün olan krediler hazırlanmalıdır.
- Kredilere uygulanan faiz hadleri piyasanın altında olmalıdır ya da bunu sağlamak için kredilere sübvansiyon uygulanmalıdır.

Bunların uygulanmasıyla kredi sağlanarak dar gelirlielerin ihtiyaçları giderilmiş olacaktır. Dar gelirli aileler kendileri için gerekli kredileri Toplu Konut İdaresi'nin oluşturduğu fonlardan faydalanarak kredi sağlayabilirler. Kredi alınacak yerleri tercihte devlet bankaları, fonlar, güvence yönünden ilk tercihtir. Esnaf kooperatifleri de bir başka tercih edilen kurumlar arasındadır. Kredi başvurusu yapılan yerlerin çoğu ihtiyaç sahibine uygun şartlarda öneriler getirmektedir. Bu önerilerin hepsinin ortak yönü:

- Hepsi kademedir yani en çok kaynağı en dar gelirli kesimi alır
- Uygulanıyılan ülkenin özel konut sistemini bozmazlar
- Bu programdan yararlananların kendi konutlarını seçme özgürlükleri vardır.
- Özel sektörden ve gönüllü kuruluşlardan uygun ölçülerde yararlanılır
- Başvuruları, konut tasarruflarına göre değerlendirerek sınıflandırılır
- Ev sahibi yapmayı kolaylaştırır

4.4.4 Vergi Politikaları

Genel olarak ulusal düzeyde izlenen vergi politikası ile, konut üretimi olumlu ya da olumsuz yönde etkilenmektedir. Vergi önlemleri ile konut ve ya sosyal konut üretimi hızlanabilmekte, mülk konut edinilmesi özendirilmekte, diğer ülkelerden yapı ürünü ve tekniği ithalatı azaltılabilmekte ve kentsel arsa spekülasyonu önenebilmektedir. Bu amaçlarla ilgili vergiler azaltılabileceği veya arttırılabileceği gibi alınan vergi geri ödenerek yardımda yapılabilenmektedir.

Vergi sisteminde gerekli düzenlemeler yapılarak dar gelirli ailelerin konut edinme sürecinde katkıda bulunmaktadır. Bunların başında dar gelirli olanların yasal olarak edindikleri konutların emlak vergisinden muaf tutulması ya da belirli bir süre için düşük oranlarda vergilendirilme yapılması sayesinde bu kişilerin bütçelerine katkı sağlanması açısından yararlı olabilir.

Ancak gerçekten spekülatif sebeplerle fiyat artışına uğrayan arazilerin gerçek piyasa değeri üzerinden vergilendirme yapılarak bu sağlanabilir. Bu tür uygulamalar arsa ve araziler üzerindeki spekülatif değer artışını kontrol altında tutmak açısından önemlidir. Bu sayede dar gelirli aileler için düşük maliyetli konut üretiminde önemli bir faktör olan arsa maliyetinin düşürülmesi sağlanmış olacaktır.

4.4.5. Yapı Malzemesi Endüstrisinin Teşvikine Yönelik Politikalar

Ülkemiz gibi gelişmekte olan ülkelerde konut yapımında kullanılan kereste vb. doğal yapı malzemeleri, doğadan karşılanabilmesine karşın, bu ülkelerin bir çoğunda malzemelerin işlenerek piyasaya sunulması sırasında bir takım zorluklar ortaya çıkmaktadır.

Malzemelerin dış ülkelere temini çok daha ucuza mal olacaksa bile, bunu kendi ülkelerini nisanayisini korumak ve geliştirmek için çeşitli kısıtlamalar konmaktadır bu da yetersiz rekabet olduğundan ülkelerde malzeme fiyatlarının artışı na sebep olmaktadır.

Gelişmekte olan ülkelerde tarımsal üretimin fazla olması, tarımsal ürünlerin artıklarının yapı malzemesi olarak üretimi katkıları ortaya çıkmıştır. Örnek olarak fındık kabuklarını duvar ve tavan kaplama malzemesi olarak yapı malzemesi sektöründe kullanılmıştır. Bu tür malzemelerin düşük maliyetli olmasından dolayı düşük gelirli ailelerin bu tür malzemeleri kullanarak konut üretimi maliyetlerini minimuma indirmeleri sağlanmıştır. Bu tür uygulamalar bir çok ülkede de yapı malzemesi üreticilerini teşvik edilmektedir. Bu tür üretimler hem endüstri üreticilerinin hem de iş gücü elde edilmesinde katkıları büyüktür. Bu sayede ülke ekonomisine de katkısının büyük olacağı şüphesizdir.

4.4.6. Konut Politikalarının Geleceği

20. yy'ın son çeyreğinde ortaya çıkan konut politikalarından kendi evini yapana yardım politikası, diğer alt yapısı hazırlanmış arsa sunulması ve arazilerin düzenlenmesi politikaları, 1960'lerde gecekonduyu kımpolitikaları ve sosyal konut politikalarına göre daha başarılı olmuştur. Burada başarılı sonuçlar elde edilmesi bölgeden bölgeye, kullanıcı isteklerine göre değişiklik gösterir. Burada devletin yeni politikaların oluşturulmasında bazı izleyeceği yollar vardır.

- Hükümetin bölgesel araştırmalar yaparak çeşitli kullanıcılara ait politikaları düzenleyerek kendi politikalarını ve kullanıcı isteklerini düzenlemesi gerekmektedir. Bu da yerel yönetimlerin yetkilerinin artırılması demektir.

- Dar gelirliilerin gelir düzeylerine, kültürel özelliklerine, kullanıcı gereksinimlerine göre değişiklikler ortaya çıkmaktadır. Bu da dar gelirliiler için kendi içinde gruplandırılması ve bunlara ayrı çözümler getirilmesini zorunlu kılmaktadır.
- Halkın planlama, politika belirlenme ve uygulama sürecine katılımı sağlanmalıdır. Halk temsilcileri belli edilerek bunlarla görüşmeler yaparak politikalarda aksayan yönler giderilebilir.
- Kamu sektörüyle özel sektör arasındaki ilişkiler düzenlenmeli üretim sürecinde özel sektörün üretimi gücü artırılmalıdır.
- Yeni finansman kaynaklarının oluşturulması için çalışmalar yapılmalıdır.
- Dar gelirli yoksulların bu durumdan kurtarılması için gelir düzeyinin artırılması için kültürel ve mesleki eğitime önem verilerek bu yöndeki çalışmalar artırılmalıdır.
- Düşük maliyetli konut için yeni uygun maliyetli yapı malzemeleri elde edilmesi için AR- GE çalışmalarına önem verilmesi gerekli bilimsel araştırmalar yapan yerlerle ilişkiler artırılmalıdır.

Bu sayılan faktörler dar gelirliiler için oldukça önemli olan faktörler olup çözüm getirilmesi gerekmektedir. Bunlar her ülke, her kültür, her bölge için farklı sonuçlar taşıdığından dar gelirliilerin katılımı sağlanmalıdır.

4.5. Leasing Yoluyla Konut Edinme Politikası

Kiralama, yatırımcının belli ettiği ve satıcı ile fiyat, nitelik, teslimat, garanti süresi gibi konularda anlaşmaya vardığı herhangi bir yatırım malının bir finansman kuruluşu olan kiralama şirketi tarafından satın alınması ve yatırımcı ile inzalan bir finansal kira sözleşmesinde belirlenen koşullar çerçevesinde mülkiyeti kiralama şirketinde kalmak şartı üzere, ancak kira dönemi sonuna kadar yapılacak ödemelerle faizli bedeli ödenen malın sembolik bir bedelle kiralayana devrini mümkün kılacak şekilde yatırımcının kullanıma bırakılmasıdır. (Anon, 1996, s. 87)

Orta vadeli finansman önerileri için sabit sermaye yatırımları için uygun olan bu konut finansman modelidir. Türkiye için halen tasarlandığı ve sabit düzeyde kira ödemelerine dayanan şekliyle uzun vadelere izin vermemekteyse de endeksli bir ödeme yöntemi kapsamında yeniden düzenlemelere gidilerek ve amortisman üresi ile kiralama sözleşmesi sürelerinde, uygulanmakta olan yasal düzenlemeler çerçevesinde halen varolan uyumsuzluklar giderilerek, özellikle vergi konusunda sağlayacağı avantajlarla sabit sermaye mallarının finansmanını ucuzlatan bu yöntemden konut finansmanı alanında da yararlanılabilir.

4.6 Konut Üretim Modellerinde Uygulanan Konut Yönetim Yaklaşımları

Yasal olarak üretimi yapılan konutların yerleşmelerinde uygulanan konut yönetim sistemleri, yerleşme büyüklüğüne bağlı olarak değişen organizasyonu içermelerine rağmen genelde ortak faaliyet alanlarına sahiptirler. Hemen hepsinde görülen ortak özellikler şöyle sıralanabilirler.

- Sakinlerin yönetimi faaliyetleri konusunda bilgilendirilmesi
- Yönetimin çalışmaları için harcanarak kaynakların fona dönüştürülmesi, bütçenin hazırlanması ve işleyişi.
- Ortak alanların yönetimini ve temizlenmesini sağlanması
- Gerekli bakım onarımlarının yapılmasında organizasyonu sağlamak
- Kentsel hizmetlerin temini ve sürekliliğin sağlanması için resmi kurumlara ilişkilerin sağlanması.

Bu organizasyonlarda yapıyı üstlenen yerleşim yönetiminin eliyle ya da daha profesyonel olarak ilgilenen uzmanlarla anlaşmak gerekmektedir.

Tüm bu politikalar ve uygulamalara yönelik çalışmalar, dar gelirli ailelerin konut sahibi olması için en ekonomik çözümün toplu konut üretiminin gerekliliği vurgulanmaktadır. Ekonomik şartlarda konut üretiminin sağlanması, finansmanı sağlayan bankalarla, yerel

ve merkezi yönetim ilişkisiyle ihtiyaç sahiplerinin iyi bir organizasyonu ile sağlanmaktadır. İyi bir finansman akışı ancak istikrarlı politikalarla sağlanmaktadır.

5. KONUT FİNANSMANI VE FONKSİYONLARI

Konut üretimi için kredi ve kaynak tahsisi dışında önemli bir denetim sistemi bulunmayan ülkemizde, düşük gelirliilerin konut edinme olanakları büyük ölçüde piyasa koşullarına bırakılmıştır. Oysa oldukça iyi bir yapı deneyimine sahip Türkiye de yapı m teknolojisi endüstri yapıları için gelişmiş durumdadır. Uygulamalarda dünya bilgi ve deneyimini tekrarlamak kadar yerel ortana özgü çözüm ve teknikler geliştirecek durumdadır.

Sürekli enflasyon ortamında bulunan, düşük ve orta gelirli ailelerin konut sahibi olmaları oldukça zordur. Hane halklarının tasarruf kapasiteleri, artan üretim maliyetleri karşısında her zaman yetersiz kalmakta, aradaki fark kamu sübvansiyon olanaklarını aşacak düzeyler göstermektedir. (Balaman, 1993, s. 147)

Toplu konut idaresi gibi, uzun dönemli ödeme programlarını kullanabilecek, kaynakları dağıtabilecek bir kurumun olması konut sisteminin gelişmesini sağlayacaktır. Burada en önemli nokta kaynakların kurutulmadan uzun vadede kullanıma açık olması ve geri dönüşümün garantiye alınmasıdır. Bunun sağlanması sadece fonun geri dönüşü değil, toplumsal adaletin sağlanması açısından da önemlidir.

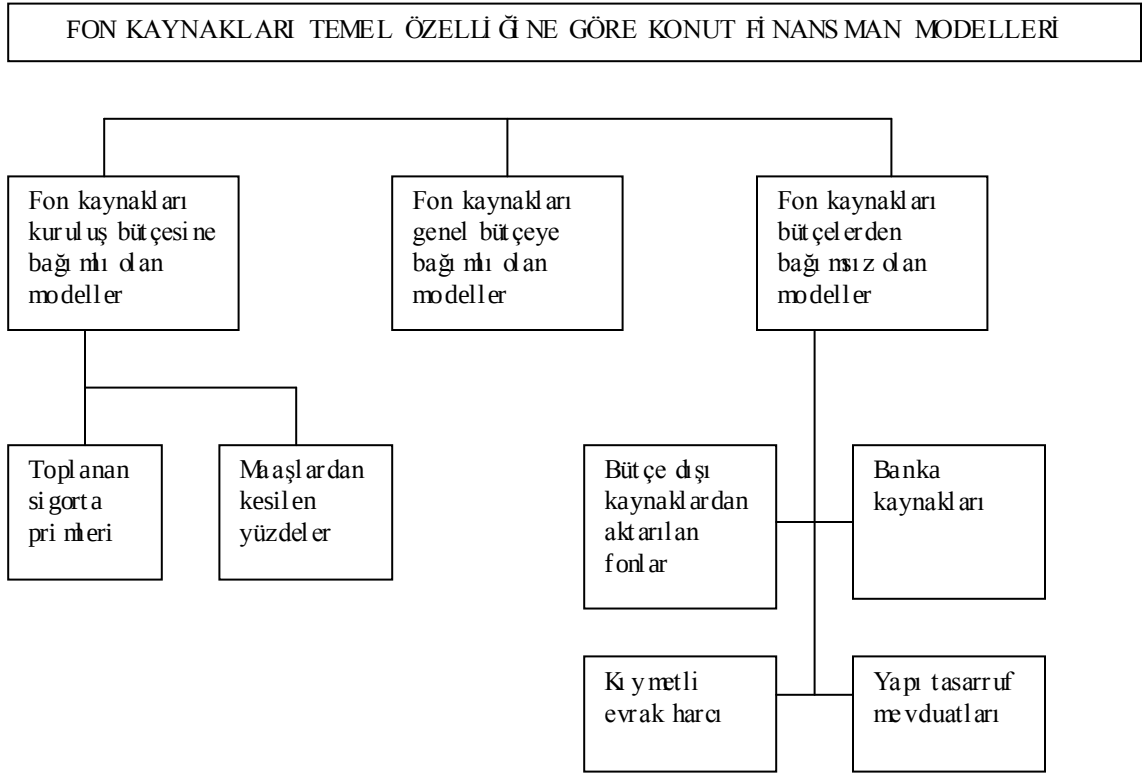
İkincil gelir ve varlık dağılım mekanizmalarının kurulması piyasa ekonomisinin sürekli canlı tutulması açısından önemlidir.

Düşük gelirli hane halklarının konut edinebilmesi açısından kullanılacak yöntemler şu şekilde sıralanabilir.

- Kaynak hareketlerinin belli bir düzene oturtulması
- Sübvansiyon

- Maliyetlerin düşürülmesi
- Kaynak oluşturma

Kaynak hareketlerinin belli bir düzene oturtulması; konut edindirmek amacıyla kaynakların kimlere verileceği, borçlandırma türü, geri ödeme yöntemi zamanlama ve programları, geri ödemenin güvenceye alınması ve tahsil yöntemleri gibi var olan kaynağın en etkin biçimde işletilmesi konularını iyi seçmek gerekmektedir.



Şekil 5.1. Konut Finansman Modelleri Fon Kaynakları Temel Özelliğine Göre Tipleştirilmesi (Mıtlıuay, 1992, s. 155)

Yeterli kaynağı bulunmayan hane halklarına üretilmiş konutların devri için gerekli borçlanmalar ile verileceği kabul edilmektedir. Hangi geri ödeme süre ve düzeyi ile kayba uğramaksızın hangi borçlandırmanın yapılacağı üzerinde çalışılmaktadır.

Kullanılan kaynağın geri ödeme programlarının (kaynak akış zamanlarının düzenlenmesi) finansman çalışmalarının başlı başına ince düşünülmesi gereken bir

konudur. Geleneksel ipotek karşılığında sabit faiz süreler için borçlandırma ve geri ödeme programları, günümüzde yeni ve daha esnek arayışlara yöneltmiştir.

Bugün dünyanın pek çok konut sisteminde başvurulmuş gelire göre geri ödeme programı en iyi sistemlerden biridir. Bu tür değişken ya da endeksli geri ödeme programları yanı sıra, değişken süreli ve hatta yinelenen ipotek sözleşmeleri içeren yeni uygulamalar vardır. (Balçınır, 1993, s.152)

Geri ödeme programları, uygun bir biçimde kaynağın tamamını geri alan kolay anlaşılır bir sadelikte, idari maliyetleri düşük, aylık ödemeleri gerçekçi düzeyde tutabilecek kadar uzun, ancak mülk sahibi olma duygusunu aşırı erteleneyecek kısa bir sürede olmalıdır. Burada ekonomik toplumsal- politik ortama en uygun ve doğru mekanizmayı ve türevlerini geliştirmek önemlidir.

Sübvansiyon; dar gelirli hane halklarının geleneksel borçlandırma yöntemlerinin çoğunda vardır. Geleneksel borçlandırılma yöntemi; kaynaklarını borç veren kuruluş ve kişiler gerçek enflasyon oranlarının altındaki faiz uygulamalarıyla önemli bir sübvansiyon sağlamaktadır. Bu durum daha geri ödenen borç miktarı enflasyonist ortamda verilen miktarın hep altında kalmıştır.

Düşük gelirli ailelerin konut edinmesinde sübvansiyon istenen önemli nokta arsa ve alt yapıdır. Projelendirme ve teknik hizmetlerin merkezi ya da yerel yönetime üstlenmesi, harç ve vergi gibi maliyet tutan kalemlerin muaf tutulması maliyet oldukça düşürmektedir.

Maliyetin düşürülmesi olarak arsa, yapı girdileri ve genel giderler sayılabilir. Piyasa ortamında arsa maliyetlerinin konut üretimi toplam maliyetlerinin % 25-50'si kadar önemli oranlara eriştiği gözlenmektedir. Dar gelirli ailelerin konut edinmesinde kamu eliyle yapılacak düzenlemelerle bu oran yok edilmesi ne önemli ölçüde azaltmaktadır.

Yapım maliyetinin düşürülmesi, tipleştirilmiş ürün ve endüstriyel üretim düzeni ile sağlanmaktadır. Bu nedenle tasarımı aşamasında üretim sürecini düşünerek kısıtlı olanaklara uyumlu duruma getirilmesi önde gelen bir gereksinimdir. En başarılı ürünün

elde edilmesinde endüstriyel üretici kuruluşlar ve Toplu Konut İdaresiyle ilişki kurulmalıdır.

Kaynak oluşturma; konut gereksinimlerini karşılamak amacıyla kaynak geliştirilmesi çabasında gözetilmesi gereken konu, yaratılacak kaynakların elden geldiğince başka sektörlerden alınmış olması, sektörler arası aktarımlara yol açılarak ekonominin genelinde olumsuz etkilere yol açılmasıdır.

Konut gereksinimlerinin karşılanmasında fonların geliştirilmesi, elden geldiğince bu kesimin kendi iç bünyesinde yer almalıdır. Başka amaçlar için oluşturulan fonların buraya aktarılması yerine yalnızca konut edinmek amacıyla toplanan kaynak oluşturulmalıdır.

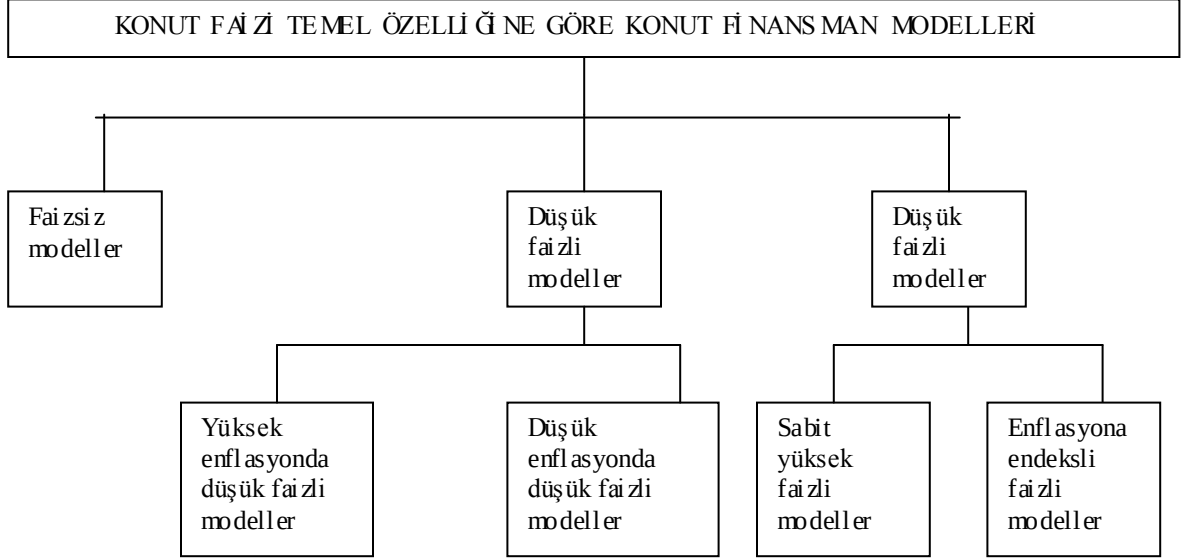
5.1. Konut Finansman Modeli Önerisi Gereği

Türkiye'de kentleşme sorunu giderek karmaşılaşan boyutlarıyla çözüm beklemektedir. Bir yandan önümüzdeki sekiz yıl da kentlere eklenecek 25 milyon insan ve bu göçün kentleşme maliyetine ekleyeceği külfet, diğer yandan ise işsizlik sorunu vardır. Kentleşme maliyetini düşürmek önem kazanmaktadır. Çünkü bu konuda elde edilecek başarı doğrudan kalkınmaya yönelik aktarılacak kaynakları artıracaktır. (Gülöksüz, 1982, s. 33)

Öte yandan işsizlik sorununun bir boyutu da nüfusun mekansal hareketliliğinin artmasıyla ilişkilidir ve konut sorununun çözülmesi bu alanda sağlanacak başarı için gerekli koşullardan biri olmaktadır.

Ayrıca ülkemizde bozulan gelir dengesinin bir boyutu da kentsel gayrimenkul mülkiyetindeki yığılmalar biçiminde ortaya çıkmaktadır. Özellikle son yıllarda kentleşme sermaye süreçleri açısından da bakmak gerekmektedir. Büyük sermayenin ve finansman kapitalinin kentleşme rantları üzerine giderek daha fazla durduğunu tanımlamaktayız. Bu ise finansman enstrümanlarının bu alandaki sorunların çözümüne giderek devreye girmesi sonucunu doğurmaktadır. (Tekeli, 1997)

Büyük sermayenin ve finans kapitalin kentleşme alanına girişi gayri menkul piyasasının değerlendirilmesinde daha rasyonel ölçülerin gündeme gelmesine yol açmaktadır. Özellikle lüks konut üretiminde ortaya çıkan fiyatların gerçek piyasa değerini yansıtıp yansıtmadığı, bu alandaki üretimin gerçek gereksinimlere koşut olup olmadığı sorusu giderek akademik çevrelerde tartışma konusu olmaktadır. (**Bademli, 1991**)



Şekil 5.2 Konut Finansman Modellerinin Kredi Faizi Temel Özelliğine Göre Tipleştirilmesi (**Mutluay, 1992**)

Tüm bu sorunlar ışığında konut üretimi sektöründe ölçülebilir standart değer biriminin oluşturulması giderek önem kazanmaktadır. Bunlardan ilkel geleni Enlak yatırım Bonusu (Real Estate Investment Trust) olmaktadır. (**Garih, 1995, s. 57**)

Konut sektöründeki sorunları çözmekte klasik yöntemlerin giderek yetersiz kaldıkları da gözlenmektedir. Toplu konut kredilerinin maliyeti karşılama oranları 1984'ten bu yana yüzde seksenlerden yirmilere inmiştir ve bu orandaki düşüş sürmektedir. Evlilik sayıları ile iskana açılabilen konut sayısı arasında ki açık da giderek büyümektedir. Kooperatif çözümü ise kooperatifler yasasındaki bazı eksikler yüzünden yeterince tatminkar sonuçlar doğurmamaktadır.

Özetle, ister kooperatif ister serbest müteşebbisler tarafından üretilsin konut üretimi piyasasında modern üretim ve pazarlama teknikleri devreye sokmak gerekmektedir. Bunlardan Finansman alanında Enlak Yatırım Bonosu ve İnşaat organizasyonunda, Arazi Geliştirme Şirketi, enstrümanların devreye bir an önce girmesi gerekmektedir.

Kentsel konut gereksiniminin ülkemizdeki devasa boyutları, bu sorunun mevcut kentlerimizi çersindeki arsa stokunun azaldığı veya özel mülkiyete konu olduğu gerçeği ile birleşince, (yıl da 30000 ha'lık kentsel arsa üretmek söz konusudur) konunun ayrıca bir 'devlet patronajına' da gereksinime gösterdiği açıktır. Merkezi yönetim (Toplu Konut İdaresi/ TOKİ) ve Belediyeler, 'Kent Dışı Yerleşim Merkezleri'nin arazilerden kentsel arsa üretilmesinde görev sahibi olacaklardır. Yine bu idarelerin üretilen konut bölgelerini çevre, şehircilik ve inar kurallarına uygunluğu denetiminin bir bölümü yükümlenmeleri gereği ortadadır.

Devletin/İdarenin müdahalesi şu anda uygulanan klasik sübvansiyon modeli şeklinde olmayacaktır. İdare, kentsel hareketliliğin bir bölümünü kapsayan müdahale tarzı yerine, kentsel gelişmede düzenleyici bir işlev üstlenecektir. Bu müdahale finansman modeli, kentleşme modeli ile yaşama kalitesi geliştirecek yönde olacaktır. Konut üretiminin finansmanı ile konutun pazarlanması mekanizmaları ayrı olarak ele alınmalıdır. (Sözen, 1992)

Böylesi bir modelde amaç sadece konut üretmek olmayacak, daha iyi bir kentleşme yaratmak, kentlinin yaşama standartlarını yükseltmek ve aynı zamanda yaratılan konutun piyasa değerinin finans dünyasında standart, geçerli bir değerinin oluşmasını da sağlamak olacaktır.

5.2 Konut Finansman Sistemleri ve Sınıflandırılması

Konut fiyatları yıllık gelirliilerin birkaç kat üzerinde olduğundan konut sahibi olmak önemli ölçüde birikim ya da borçlanmayı gerektirir. Borçlanma doğrudan ya da finansman sektörün gelişme düzeyine bağlı olarak, finansman araçları yoluyla yapılabilir. ekonominin gelişmişlik düzeyi artıkcı finansman aracılığın, yani yatırım ve

borçlanmanın doğrudan borç alan ve veren birimler arasında yapılması yerine, finansman kuruluşları arasında gerçekleştirilmesi de derecesi artar. Bir taraftan borç almak isteyenlere diğer tarafta kullanımı için gereksinim duyduğu miktarın üzerinde kaynağı olup bu kaynağı kullandırmasının karşılığında tatmin edici düzeyde bir gelir elde etmek isteyenler için, borçlanmak, faiz geliri karşılığında, kullanıma sunulmak istenen miktarlar ve geri ödeme süreleri tek tek bireysel ölçekte aynı olmadığından, bu birimler finansman araçları vasıtasıyla bir araya getirdiklerinde, finansman kaynaklarının açığı ve fazlası olanlar arasında en verimli şekilde akışı sağlanmış olur.

Her ülke bir veya birden fazla konut finansman sistemine sahiptir. Bu sistemler ülkelerin gelişmişliği, sermaye piyasalarının yapısı ve düzeyi, uygulanan politik rejim vb. faktörlerin etkisi ile ülkeden ülkeye değişmektedir. Fonların oluşturulması, kullandırılması ve bu işlerde aracılık eden kurumların yapısı, işleyişi her ülkede farklıdır. Benzer başlık altında toplanabilecek bir sistemleşmesi olarak, kullanıldığı araçlar yönünden araçlar yönünden diğer ülkeden büyük ölçüde değişik olabilir. Genelde, konut finansman sistemleri, fonları tasarruf edenlerden ödünç almak isteyenlere transfer edilmesi açısından dört grupta toplanmaktadır. (Boleat, 1985)

- Doğrudan Finansman Sistemi (Direct Route)
- Mükavele Sistemi (Contractal Route)
- Mevduat Finansmanı Sistemi (deposit Financing system)
- İpotek Bankası Sistemi (Mortgage Banking)

Doğrudan Finansman Sisteminin esasını, konut edinmek için kaynak ihtiyacında olanların ya kişisel ilişkilerle ya da iş ilişkileri dolayısıyla finansal varlık fazlası olan kişilerden doğrudan doğruya sağlanmaları oluşturmaktadır. Daha çok gelişmekte olan ülkelerde yaygın olan bu sistem büyük ölçüde henüz gelişen konut sektörü için tek metottür.

Mevduat finansman sistemi konut finansman sistemleri arasında en yaygın olanıdır. Bu sistem tanımla bankacılık hizmeti veren ticari bankalar, büyük ölçüde kişisel sektörle

ilgilenen tasarruf bankaları ve genelde kişisel sektörle ilgilenen ancak para havale hizmeti sağlamak dışında, tasarruf hizmeti sağlayan tasarruf bankalarından da farklı olarak yapı toplulukları, tasarruf ve kredi kurumları olmak üzere bir çok kurumu kapsamaktadır.

Bu kurumların hepsi mevduatların artırarak ve bu mevduatları çeşitli yollarla ödünç vererek faaliyet gösterirler. Önemli olan, öncü mevduat toplanması ve sonra bu fonlara ne yapılacağına karar verilmesidir. Bu ise, konut kredilerinin diğer alanlara verilen kredilere rekabet etmesi anlamına gelmektedir. Faiz oranı, uygun bir seviyede ve piyasa seviyesinde değilse darlıklar meydana gelmektedir. Konut finansman sistemlerinin diğer bir türlü ipotek bankası veya ipotek tahvil sistemi olarak bilinen bir sistemdir.

İpotek bankası, ipotek sürecini her açıdan (kredilendirmeye, fona dönüştürmeye, fonların satışı, kredi hizmetleri) kendisi yürütmektedir. Böylece, kredi başvurusunun yapıldığı andan itibaren kredi geri ödemesini nitelemeli olduğu ana kadar muhtemelen 30 yıllık bir süreçte ödünç alanlarda tam bir hizmet sürdürmektedir.

İyi gelişmiş konut finansman sisteminin olmadığı bir ekonomide, konut için fon ihtiyacı olan kişiler, fon fazlası olan kişilerden doğrudan doğruya fon sağlama bilirler. Genelde, yaşlı insanlar, çocuklarının konut edinmesine yardımcı olmak için ödünç vereceklerdir. Gelişmiş ülkelerde dahi ebeveynlerin çocuklarının konut edinmesinde, peşinatın önemli bir miktarını karşılayarak yardım ettikleri bilinen bir konudur. Mükavele sisteminin oluşturulmasında, kendi yaptıkları tasarruflarla konut almaları mümkün olan kişilerden yola çıkmıştır. Sistemin konut kredisi vermede kullandığı fonlar, potansiyel konut alıcılarının tasarruflarıdır. Sisteme yeni katılanların tasarrufları, kendileri kredi hak kazanıncaya kadar bekletilmekte, bekleme dönemini tamamlamış olanlara kredi olarak verilmektedir. Bunun sonucunda da istenilen yeni birilerinin katılımı demektir.

5.3 Konut Finansman Sisteminde Bulunan Kurumlar

Türkiye’de II. Dünya savaşından sonra ulusal düzeyde bir konut politikası izlenememiş ve butarihten sonra özellikle 1950’li yıllarda hızlı kentleşmeye bağlı olarak yaygınlaşan

ve giderek ağırlaşan konut sorununu çözmek için çeşitli konut politikaları denenmiş, çeşitli organizasyonlara gidilmiştir. Gerçekte, konut politikalarının hepsinde en önemli amaç, konut üretimini artırmak ve dar gelirli vatandaşları konut edindirmek olmuştur.

Konutlar, bireysel olarak veya kamu kuruluşları, kooperatifler ve diğer toplu konut kuruluşlarıncı finanse edilerek gerçekleştirilsinler; sonuçta konut karşılıkları, bunları kullanacak olan bireyler veya ailelerce ödenmektedir. Bu nedenle, konut üretimini finansal destek olanakları, doğrudan bireylerin birikimi ve bireylerin toplumdaki yeri ve böylece bireysel toplumsal sorumluluğa bağlı kalmaktadır.

Konutun bireysel ya da toplumsal güvenlik aracı sayılması söz konusudur. Sosyal konut üretimini finansal destek sağlanması toplumsal güvenliğin finanse edilmesiyle aynı kategoridedir. Bu sebeple konut üretimini finansal destek bireyin yanında, toplumsal güvenliği sağlayan devletin ve özel kesimde işverenin toplumsal güvenlik görevi olmaktadır (Anon, 1996, s.81)

5.3.1. Merkezi Yönetimin Uygulamaları

Türkiye’de II. Dünya savaşı yıllarına kadar ulusal düzeyde belirli bir konut politikasının izlenmediği belirtilmiştir. Bu dönemde memurlara, özellikle Ankara’da kiralık konutlar yapılmış ve göçmenlerin konut gereksinimleri karşılanmıştır. Bir sürede yine memurlara konut tazminatı ödenmiştir.

Savaşın sonra gerek kentleşmenin gerekse gecekondulaşma, konut sorununu açığa çıkarmış ve politik bir araca dönüştürmüştür. Bu durumun etkisiyle 1958 yılında İmar İskan Bakanlığı kurulmuştur. Kuruluş yasasının ikinci maddesine göre ‘‘memleketin bünyesine uygun mesken politikası esasları tespit etmek ve tatbikini sağlamak’’ yetki ve görevi bakanlığa bırakılmıştır. Bu amaçla bakanlık bünyesinde kurulan Mesken Genel Müdürlüğünün, söz konusu yasaya bağlı olarak görev ve yetkileri aşağıdaki gibi sıralanmıştır.

- Evsiz ailelerin birer konuta kavuşturulması veya ödenebilir kiralarla barınmalarının sağlanması
- Bakanlığa bağlı kredi kuruluşlarına verilen kredilerle yapılan yardımların tahsilat ve ödeme koşullarının belirlenerek uygulanmalarının denetlenmesi
- Toplu konut üretimini özendirerek ve bu amaçla, toplu konut yapacak Belediyeler ile konut kooperatiflerini yönlendirerek, konut üretimlerinin denetlenmesi

İmar İskan Bakanlığının son yıllarda, konut sorunun çözümü amacıyla yaptığı önemli bir girişi ‘‘yeni kentsel yerleşim alanları düzenlenmesi’’ yoluyla Kentleşme ve Konut sorunu için Politikalar’ adlı Bakanlar Kurulu kararı almıştır.

Yeni yerleşim alanlarının sağlanmasında kullanılmak üzere 775 sayılı Gecekondu Yasasının kapsamında yer alan fonlar;

- İmar ve İskan Bakanlığının yıllık bütçesinin ‘‘Yeni Yerleşmeler Kredi Fonu’’ tertibinde yer alan ödemeler
- Fondan açılan kredilerin faizleri ve fonla ilgili her türlü varlığın değerlendirilmesi
- Çeşitli kamın, kararname ve yönetmeliklerle bu fona aktarılması öngörülen diğer gelirler.

Kredi fonunun kullanılmasıyla ilgili yönetmelikte, toplu sosyal konutların finansman desteğini kullanacak krediler için Maliye Bakanlığı ve sosyal Güvenlik bakanlığı (SSK ve Bağ-kur), T. Emek Bankası OYAK, MEYAK ve Başbakanlık Devlet Planlama teşkilatı ile eşgüdüm yapılacağı ve bir anda bunlardan yararlanılacağı belirtilmektedir. Bu kararların uygulamaya konulacağı sırada politikanın değişmesiyle, Bakanlar Kurulunca çıkartılan ‘‘Milli Konut Politikasının Uygulanmasına Dair Esaslar’’ ile finansman destek alanında değişiklikler getirmiştir. Ancak bu uygulama alanına yansınamıştır.

Merkezi yönetime yürütülen, en etkin uygulama, 1984 yılında itibaren, TKİ’nin kurulmasıyla, bütçe dışı kaynaklarla oluşturulan TKF aracılığı ile yapılan uygulamalar

olmuştur. Çeşitli vergi ve fon kesintilerinden elde edilen gelirlerle oluşturulan kaynaklara, her yıl değişen limitlerle gerek ferdi konut kredisi, gerek alt yapı ve sosyal tesis kredileri şeklinde sağlanan finansmanla konut üretimi desteklenmiştir. Daha sonraki yıllarda bu uygulamaların aksamlarının nedenleri arasında TKF gelirlerinin akışındaki düzensizlik ve gecikmelerle, 1988 yılından itibaren bu gelirlerden yapılan kesintiler sayılabilir. 1988 yılı bütçe kanununda bütçe kesintisi oranı %30 iken, 1990'da %50'ye çıkarılmıştır. 1986 yılından itibaren TKF gelirlerinin %10'unu Sosyal Yardım Fonuna (SYF) ve 1988 yılından itibaren, %50'si bütçeye kesilmektedir. (Anon, 1986)

Bunun sonucunda finansman desteği sağlanan konut sayısı 1987 yılından itibaren azalırken, finansman desteği sağlama taahhüdünde bulunan konutlara, dar boğaz nedeniyle yapılan gecikmeli ödemeler, inşaat sürelerinin uzamasına dolayısıyla geri dönüşlerdeki gecikmeler gelir akışında aksamlar ve ekonomide yaşanan enflasyonist süreç Fon'un kısır bir döngüye girmesine neden olmuş ve daha az gelir, konuta daha az finansman desteği sonucunu doğurmuştur. Bu durum 1984 yılında belirlenen konut politikası ve fonun kuruluş amacı ile daha sonraki yıllarda izlenen politika arasında bir çelişki olduğunu göstermektedir.

İnşaat maliyetleri açısından TKF'nun dan konuta sağlanan finansman desteğinin analizi yapıldığında ise başlangıçtaki desteğin takip eden yıllarda giderek azaldığı görülmektedir. Başlangıçta finansman desteği, toplam maliyetin büyük kısmını karşılarken (60 m² ye kadar olan konutların maliyetinin %67'sini, 61-80 m²'lik konutlarda maliyetin %63'ünü 101-150 m²'lik konutlarda maliyetin %50'sini) 1989 yılında maliyet içindeki payın özellikle büyük konutlarda yarı yarıya düşmüş olduğu görülmektedir. (60 m²'ye kadar olan konutlarda %53, 61-80 m²'lik konutlarda %40, 81-100 m²'lik konutlarda %32, 101-150 m²'lik konutlarda %21) aslında büyük m²'li konut üretimine daha az katkıda bulunulması uygulamasında TKF oluştururken belirlenen amaçlar doğrultusunda hareket edildiğini göstermektedir. Ancak uygulamalarda alınan önlemlere rağmen amaçlar doğrultusunda gelişme sağlanamamış ve büyük m²'li konutlara talebi azaltmak mümkün olmamıştır. Çünkü TKF'dan kredilenen konutların %2.47'si 60 m² ve daha küçük konutlar, %11.75'i 61-80 m² büyüklüğünde

konutlar, %60.35'i 81-100 m² konutlar, %25.43'ü ise 101-150 m²'li konutlardır. Bir başka ifade ile %85.78'i 81-150 m² arasındaki konutlardır. Bu da fertlere daha cazip koşullar getirilse bile küçük konut tercihi etmediklerini göstermektedir.

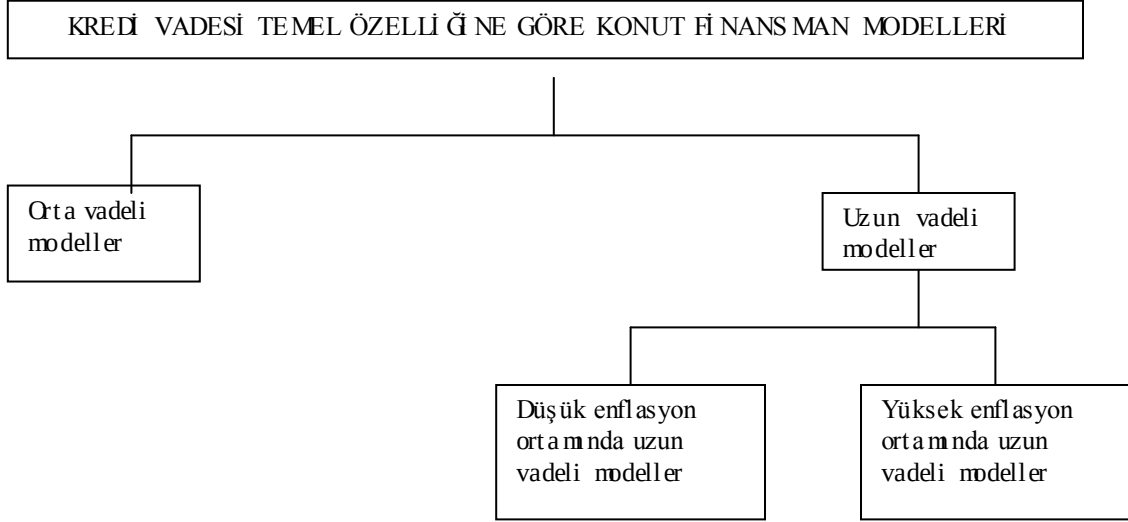
PI AR'ın 1991 yılında yaptığı araştırma da elde edilen verilerde, bu sonucu destekler niteliktedir. Çünkü, kişilere yeni bir konut aldıklarında konut büyüklüğü tercihlerinin ne olacağı sorulduğunda anket yapılan kişilerin %0,5 i 60 m² ve daha küçük m² li konut tercihi yaparken, %83,5 i 76-125 m² büyüklüğünde konut tercihi yapmıştır. Beş bölgede seçilen illerde çıkan sonuç, çeşitli gelir düzeyindeki kişilerin ister Doğu ister Ege veya Marmara Bölgesi'nde olsun tercihleri küçük m² li konut olmaktadır.

TKF'nun konut üretimine finansman katkısının yıllar itibariyle azalması, konut sahibi olmak isteyen fertlerin TKF'nun finansman desteğinden faydalanmaları mümkün olsa bile, kendilerinin giderek daha fazla finansman katkısında bulunmalarına neden olmaktadır.

TKF'nundan finansman desteği sağlanan konutların büyük kısmının kooperatif olarak örgütlenmiş projeler kapsamında olduğu dikkate alınırsa, dar ve hatta orta gelirli fertlerin, TKF'nun finansman katkısıyla, konut sahibi olmasının giderek güçleştiği görülmektedir. Bu da uygulamada, fon'un kuruluş amacı ile çelişen bir uygulamada, Fon'un kuruluş amacıyla çelişen bir uygulamanın gerçekleştiğini göstermektedir. Kira ödenmesi öte yandan konut edinmek amacıyla tasarrufta bulunması ya da kooperatif ortağı ise üyelik aidatını karşılamak oldukça zordur.

TKİ aracılığıyla yapılan uygulamalardan bir diğeri, idarece yaptırılan konutların finansmanına katkı sağlamak, konut için yapılan tasarrufların erozyona uğramasını önlemek ve diğer tasarrufları konut piyasasına çekmek için yapılan konut sertifikası ihracıdır. Bu uygulama konut almak için tasarruf yapanlar için caziptir. Çünkü mevcut tasarrufları ile başlangıçta belli oranda sertifika almaları ve geriye kalan zamanla tamamlayarak konut edinebilmeye şansına sahiptirler. Ancak başlangıçta hiç tasarruf olmayıp, yeni sertifika biriktirenler için ise konut sertifikası uygulaması belli bir gelir düzeyinde olanlara hitap ettiğini göstermektedir. Üst düzeyde gelir elde edenlerin dışındakilerin, yeter sayıda konut sertifikası almak için tasarruf edebilmesinin oldukça

güç ve uzun vadeli olduğu açıktır. (Akçay, 1993, s. 25) Bunun sonucunda merkezi yönetimin uygulamalarında belirlenen politikalar doğrultusunda ulaşılması düşünülen amaçlara ulaşmada arzu edilen başarı sağlanamamıştır.



Şekil 5.3. Konut Finansman modellerinin kredi vadesi temel özelliğine göre tiplendirilmesi (Mıtlıuay, 1992)

Bu sonucu hazırlayan nedenlerden başta geleni sürekli bir kaynak sağlanamaması ya da TKİ tarafından yapılan uygulamalarda olduğu gibi sürekli bir kaynak oluşturulsa dahi, bu kaynağın kullanımının başka alanlara kaydırılmasıdır. Sistem işleyişine yapılan müdahaleleri yalnız ülkenin içinde değil, başarılı işleyen konut finansman sistemlerine sahip ülkelerde de vardır. Bu nedenle, kamu müdahalesi asgari düzeyde kalmalı ve sadece sistemin işleyişinde ortaya çıkan aksamalara çözüm bulmak amacıyla müdahale edilmelidir.

Merkezi yönetime yapılan uygulamalarda arzu edilen amaca ulaşılmasının bir diğer sebebi de bankalarda bu alana ucuz ve uzun vadeli konut kredisi vermek karlı olmadığı için, ilgi gösterilmemesidir.

Merkezi yöneti me yapılan uygulamalarda arzu edilen amaca ulaşıl nmasının bir di ğer öne mli nedeni, amaçlar doğr ultusunda uygulama mevzuatının hazırlanması, ya da hazırlansa dahi, uygulanmasıdır. Örne ğin dar orta gelirli kişileri konut sahibi yapmak amacıyla bütün kamu uygulamalarında ulaşılacak başlı ca hedeftir. Ama, dar ve orta gelirliyi konut edindirmek de mek, ona daha fazla finans man deste ği sa ğlamak de mektir. Halbuki yapılan uygulamalar onların daha çok katkısını gerektir mektedir. En başarılı kamu uygulaması olan TKİ uygulamalarında da finans man deste ğini maliyetler içersinde payı giderek azalan bir durum oluşmuş ve amaca ulaşamıştır. (Anon, 1996, s. 45)

Toplu konut kanunuyla konut üreti mnde finans man destek sa ğlanmasında önceki uygulamalara göre yeni bir yaklaşım yapılmaktadır. Yasaya göre kurulacak ‘‘ Kamu Konut Fonu ’ merkezi yöneti me yıllık konut yatırımlarının %25’ine ulaşabilece ği tahmin edilen bir ek kaynak ile katılı m olana ğı getirecektir. Böylece, merkezi yöneti min konut üreti minin finans man deste ğine ilişkin uygulamada, kamu konut yatırımlarını büyük ölçüde artıracak bir dönüşüm oluşturacaktır. Bu yaklaşım ba ğlı olarak kamu, ‘‘sabit ser maye ’ yatırı mlarındaki denge ve konut kesiminde kamu/özel yatırım oranı kamu yararı yönünde de ğışecektir. Ancak yatırı mlarda olacak bu de ğiş me Kamu Konut Fonunun güçlenmesi süresince, devlet gider bütçesinden yapılacak deste ğin azaltılması ve kesilmesi olana ğını ortaya çıkarmaktadır.

Toplu Konut kanunuyla, toplu sosyal konut üreti ni amacıyla T. Enlak Bankasında kurulacak ‘‘ Kamu Konut Fonu ’ da oluşturulan öne mli finans man destek kaynakları aşağıdaki gibidir. (www.die.gov.tr, 2002)

- Devlet gider bütçesinden %5’den az ol mamak üzere her yıl ayrılacak ödenek,
- Fona bankalardan aktarılabacak kredi ve kredi faizleri
- İlk ve ikinci madde ki fon varlı ğının %25’inden çok ol mamak koşuluyla bankalar aracılığıyla çıkacak ‘‘Toplu Konut Tahvillerini ’ satışından sa ğlanacak gelirler,
- Hazine arsaları üzerine yapılacak konut ve işyerleri arsa maliyeti karşılıkları

Her mali yıl başında fonda oluşan birikimin, önceden yapılacağı programlanan ödemeler dışında kala bölümün;

- En az %12'si toplu konut yerleşim alanlarındaki arazi ve arsaların kamulaştırılması
- En az %80'i toplu konut proje çalışmaları, alt-yapı ve üst yapının gerçekleştirilmesi, teşvik primi ve yapı tasarrufu kredileri faiz farkı karşılıkları
- En çok %5'i toplu konut üretimini destekleyen kuruluşlar için ana mal yatırımı işletme vb. kredileri ve
- En çok %6'ü konutla ilgili araştırmalar için ödemelerde kullanılacaktır.

Bunun sonucunda Toplu Sosyal Konut üretiminin planlanması, projelendirilmesi, arsa üretimi ve yapımlarını yürütecek ve denetleyecek olan İmar İskan bakanlığı yasasının verdiği bu yetki ve sorumluluklarla fonun kullanılması ve değerlendirilmesinde en etkin yeri alacaktır.

Orta ve düşük gelirli en küçük toplu yaşam birimlerini konut edindirme, İmar ve İskan Bakanlığının ve merkezi yönetimin planlı dönemde sağladığı finansman destek olanaklarının kullanılmasında ilgili bakanlığa çok önemli yetki ve sorumluluklar verildiği ve bakanlığın bu alanda başarı gösterebilmesi için dinamik bir yaklaşımla yeniden örgütlenmesi gerekmektedir.

Tablo 5.1 Toplu konut fonu uygulamaları (1984 - Aralık 1999)

KREDİLENDİRME YÖNTEMİ	İnşaatı Tamamlanan Konut Sayısı	İnşa Halindeki Konut Sayısı	Toplam	Toplam İçindeki Payı
Kooperatifler ve Konut Yapımları	859.408	88.118	947.526	%84
Belediye Kredileri	9.771	29.083	38.854	%3
Ferdi Konut Kredileri	93.215	-	93.215	%8
Şehit Ailesi Kredisi	7.375	-	7.375	%1
İdare Arsaları Üzerinde Konut Üretimi	34.527	8.604	43.131	%4
TOPLAM	1.004.296	125.805	1.130.101	%100

5.3.2 Sosyal Güvenlik Kurumlarının Değerlendirilmesi

Türkiye'de konut üretimine finansman desteği sağlayan SSK, Bağ-Kur ve OYAK gibi sosyal güvenlik kurumları içinde, en fazla sayıda konuta, finansman desteğini SSK sağlamıştır. SSK'yı OYAK takip etmekte Bağ-Kur ise üçüncü sırada yer almaktadır. SSK, TKİ ve TEB'nden sonra konut finansmanına destek sağlama konusunda başarılı olamamış, genelde küçük projeler desteklenmiştir. OYAK ise, hala konut finansman desteğini sağlama faaliyetlerini, TKİ kuruluncaya kadar devam ettirmiştir. OYAK ise hala konut finansman desteğini sürdürmektedir. Sosyal Güvenlik kurumları, daha ziyade kendi mevzuatlarına göre kurulmuş konut kooperatiflerini sübvansiyonu sağlayan kuruluşlar olmuştur. (Akçay, 1993)

SSK Toplu Konut Fonu kuruluncaya kadar en önemli konut finansmanı kaynağı olmuştur. 1963-1980 döneminde toplam özel konut yatırımlarının %10'u kadar kredi, SSK tarafından sağlanmıştır. SSK primi ödeyen sigortalıların kurduğu kooperatiflere %4 ve 5 sabit faizlerle, 15 yıl geri ödeme süreli kredi vermiştir. 1984 yılında Toplu Konut Kanununun çıkartılmasından sonra yeni kredi açması durdurulan SSK'nın önceki dönemlerde verdiği yüksek faiz sübvansiyonlu krediler için büyük miktarlarda kaynak ayırmış olması, Kurumun bir süredir yaşadığı büyük finansman sıkıntısının en önemli nedenlerinden biridir. SSK 1963 yılından 2000 yılına kadar 233 bin konut kredisi vermiştir. (www.die.gov.tr, 2002)

OYAK 1963 yılından beri üyelerine konut kredisi vermektedir. 1963-1980 dönemindeki OYAK kredileri özel konut üretiminin %1 i düzeyindedir. OYAK, üyelerinden kooperatifler eliyle konut sahibi olacaklarla, piyasadan veya OYAK İNŞAAT'ın ürettiği konutlardan satın alacaklara, 1984 yılına kadar %5 ile 7 arasında değişen sabit faizlerle kredi vermiş, faiz oranı 1990 yılına kadar aşamalı olarak %20'ye yükseltilmiştir. Kredilerin geri ödeme süresi 1983 yılında 15 yıldan 10 yıla indirilmiştir. OYAK 1963-1992 yılları arasında 55 bin konut için kredi kullanmıştır.

BAĞ-KUR primi ödeyen sigortalılarına 1976-1980 döneminde, toplam özel konut yatırımlarının %2,7 si tutarında konut kredisi vermiştir. Kredi olarak dağıtılan fonlar

yüksek enflasyonun etkisiyle kısa sürede erimiş, hızla finansman dar boğazına giren BAĞ-KUR 1980 yılında konut kredisi vermeyi durdurmuştur.

Dört kaynaktan 1963-1980 döneminde açılan krediler aynı dönemde toplam özel konut yatırımlarının %16'sı kadar finansman katkısı sağlanmıştır.

5.3.3. Bankaların Uygulamalarının Değerlendirilmesi

Türkiye'de 1958 yılında Bakanlar Kurulunun verdiği karar ile T. Vakıflar Bankası, T. Emlak Bankası ve T. Öğretmenler Bankası dışında kalan bankaların konut kredisi verme yetkileri 1979 yılına kadar kaldırılmıştır. Fakat daha sonraki yıllarda tekrardan düzenleme yapılarak tüm bankaların konut kredisi verebilme inkamı tanınmıştır. Bankalar konut kredisinin ucuz ve uzun vadeli olmasından dolayı kredi verme olayına TEB dışında kimse krediye ilgi göstermemiştir. Ancak 1989 yılından itibaren diğer bankalar bireysel kredi kapsamında konut kredisi vermeye başlamıştır. Çünkü bu döneme kadar ilgi gösterilmesinin sebebi, bankaların çok daha fazla karlı olan ticari kredi vermesinden dolayı oluşan riski azaltmak amacıyla alternatif alanlara gitmişlerdir. Fakat yine de konut kredisi faizinin mevduat faizinden yüksek olması ve ana para ve alınacak faizin tahsilatı da aynı anda olduğu için, ödemelerde başlangıçta faiz payının daha yüksek olması böylece bankaya yeni kaynak yaratılması bankalar için yüksek faiz ve kısa vadeli konut kredisi açmaya cazip hale gelmiştir.

TEB konut finansmanına TKİ'den sonra en fazla, konut finansman desteği sağlayan kuruluştur. Ancak konut finansmanını sağladığı konutları dar gelirli ve orta gelirli kesimden çok üst gelir gurubuna hitap etmiştir. (İstanbul-Ataköy, Levent'te yapılan konutlar) Bu yapılan konutlar bankanın temel amacı da farklılaşmış olmuştur. Temel amaç ‘konutu olmaya vatandaşları ucuz ve sağlık koşullarına uygun konut sahibi yapmak’ ile ters düşmektedir. Bu yapılan yüksek gelirli bireylere satılan konutlarla toplanan biriki miler dar gelirli için konut yapılabilirdi fakat şimdiye kadar böyle bir uygulama yapılmamıştır.

Sonuçta bankalarca sağlanan konut kredilerinden kullanarak konut sahibi olmanın, dar gelirli bir tarafa orta gelirli aileler için bile oldukça güç olmuştur. İyi bir konut

finansman sisteminde olması gereken tasarrufları harekete geçirmek, bunlardan konuta düşen payı arttırılması, bunların bir kuruma toplanması, bu kurumların düzenlenmesi, risklerin belli edilmesi ve tedbirler alınması olmalıdır. Hedef dar gelirliiler üzerine yoğunlaşmıştır.

Türkiye de konut finansmanı sağlayan TKİ de dahil olmak üzere merkezi yönetimlerin uygulamalarının hiç birisinde bu şartlar olmamıştır. Bu şartlar ülkenin ekonomik durumu, politik rejim kültürel ve sosyal yapıya göre değişiklik ve süreklilik gösterir. Türkiye de ise konut finansmanın sorunu yeterli kaynak olamasından kaynaklandığından hiç birisi süreklilik gösterememiştir.

Gerçekte Toplu Konut İdaresi en fazla kaynağa sahip kurum olmasına rağmen burada sadece dar gelirli aileleri konut edindirmek asıl amaç olduğundan bu finansman sisteminin destekleyeceği diğer faktörler göz önüne alınmamış ve başarı elde edilememiştir.

Ülkemizde ki uygulamalarda konut finansmanında aşırı derecede sübvansiyonlu finansman katkısı sağlama yolu tercih edilmiş fakat elde edilen tasarruflar başka tüketim mallarına aktarılan finansman desteği fon fazlası olanlardan gerekli olan yerlere fon aktarılması yapılmamıştır. Finansman destek sağlayan birimler uzun vadeli, düşük faizli kredi verecek şekilde olmuştur. (Akçay, 1993, s.47) Bu kurumlar ya belli bir süre sonra finansman desteğini çekmişlerdir (SSK, Bağ-Kur) veya TEB gibi piyasa koşulları altında ayakta kalabilmek için yüksek faizli, kısa vadeli krediler vermeye çalışmışlardır.

Bir çok gelişmekte olan ülkelerde oldukça fazla kullanılan, bazen de gelişmiş ülkelerde kullanılan doğrudan finansman sistemi ile konut edinme ülkemizde de kullanılmakta ve orta gelirliiler için bile oldukça zor olduğunu göstermektedir. Çünkü gerek özel gerek kamu bankaları tarafından konut alanında destek sağladığı kesiim sadece yüksek gelir düzeyindedir. İhtisas bankası olmayan, fonlarının esas kaynağı mevduat bankaları olduğundan buradaki ticaret bankalarında toplanan fonun azami karla satmak yerine uzun vadeli ve düşük faizle konut finansmanına katkıda bulunmaları mümkün değildir.

Bu sistemin hem gelişmiş ülkelerde hem de gelişmekte olan ülkelerde konut finansmanına katkıda bulunması zordur. (**Boleat, 1985, s.48**)

Türkiye de bankaların uyguladığı yerleşim yerlerinin pazarlanmasında en etkin banka Emlak Bankasıdır. Emlak Bankası son 10 yıl içinde konut üretim ölçeğini ve standartlarını üst düzeye çıkarmış ve genellikle üst gelir guruplarına yönelik konutlar üretmiştir. 1950'ler de başlatıp 1980'li yıllarda da devam eden Ataköy uygulamaları ve daha sonra İzmir ve Ankara da başlatılan yeni yerleşimler daha büyük uydu kent projelerine yönelmiştir. Üretilen konutlar uzun vadede ev sahibi yapmayı hedeflese de kısa sürede yüksek primler elde etmesinden dolayı üst gelir guruplarının kar amacıyla alıp sattığı yerleşimler olmuştur.

İstanbul Bahçeşehir örneğinde de kat maliki olanların blok ve toplu yapı ölçeğinde tüm yönetim ve hizmet yetkilileri özel şirkete toplanması ön görmektedir. Özel şirket,, niteliği olarak tüm belediye hizmetlerini sunmak hedeflenmiştir. Bu uydu kent projesinde anayasa çerçevesinde yürürlükte olan kent yönetimi ve kamu hizmetleri geliştirilmesi hedeflenmiştir. (**Anon, 1996, s.141**)

5.4 Konut Finansmanında Yeni Bir Model Yaklaşımı

1970 li yılların ortalarında savaş sonrasında beri devam eden genel ekonomik istikrar ve durgun ekonomik büyümenin sona ermesi 1973-1974 ve 1979-1980 döneminde petrol fiyatlarındaki önemli artışlar, hem nominal hem de reel ücret maliyetleri ve enflasyonist şoklar, düzeyinde karşılaşılan bir dizi değişikliğe, yavaş ekonomik büyüme bir araya gelmiştir. Bu gelişmelerin sonucu ortaya çıkan iş ve gelir kayıpları, özellikle kentlerde ülke ortalamasının üstünde bir seyir izlemiştir. Satın alma gücünün azalması, konut için daha fazla finansman ihtiyacı doğurmuştur.

Konut finansmanın da, çoğu ülkede rastlanan ortak sorunların başlıcaları şu şekilde sıralanabilir.

- Konuta açılan krediler, çok sayıda küçük miktarlarda kredi demektir. Bu ise işlem maliyetlerini yükseltmektedir. Yine, ödünç fon alanların pek çoğunun finansman

kurumları konusunda fazla bilgili olmaları da yüksek işlem masrafına sebep olmaktadır. Ödünç alanların, sürekli bir işe sahip olmaları geri ödemeleri aksamakta kayıplara neden olmaktadır.

- Kısa vadeli mevduat toplayarak, uzun vadeli kredi açmak, yani transfer vadesi sorunu ABD gibi gelişmiş ülkelerde bile dar boğaza neden olmaktadır.
- Türkiye de olduğu gibi özellikle gelişmekte olan ülkelerde yaşanan şiddetli enflasyon sorunu konut finansman sisteminin etkin olarak işleyişini olumsuz etkilemektedir.

Hem ödünç fon ihtiyacı olan hem de fon fazlası olup ödünç vermek isteyenler güvence aramaktadır. Gelişmiş ülkelerde dahi bir çok insan bankalardan diğer finansman kurumlarından şüphe etmektedir. Nitekim ülkemizde de PİAR'ın yaptığı araştırmada, kişilere konut için kredi alırken hangi kurumu tercih edecekleri sorulduğunda %85, 5 i kamu bankalarını tercih etmişlerdir. Bu nedenle, devletin konut finansman sisteminde garantör olması, hem ödünç alan hem de veren açısından güvence sağlamaktadır.

Konut finansmanında yukarıda sıralanan sorunları yaşayan ülkemizde, bugüne kadar yapılan uygulamalarda politikalar belirlenmiş, sorunlar tespit edilmiş ve uygulamaya geçirilebilmesi için bir çok mevzuat çıkarılmıştır. Ancak yapılan kamu uygulamaları dar gelirli konut edindirme amacıyla başlatılmış olsa dahi gelişmeler dar gelirliye yönelik olmuştur. Bankalarca yapılan uygulamalarda ise zaten dar ve orta gelirli hedeflenmiştir. Uygulamalarda başta gelen sorun kaynak sorunu olmuş ve sürekli bir finansman kaynağı oluşturulamıştır. Zaten uygulamaların hiç birisi konut için ödünç fon talep edenlerle, fon fazlası olup da ödünç vermek isteyenleri bir araya getiren bir konut finansman sistemi oluşturmaya yönelik olmuştur.

Halbuki Türkiye gibi enflasyonun yüksek olduğu Brezilya ve Kolombiya da oldukça başarılı işleyen bir konut finansman sistemi vardır. Ancak, bu ülkeler önce sağlam süreklilik arz eden bir fon oluşturmuşlar. Aynı zamanda değişen ekonomik şartlara uyum sağlayacak kendi kendine yeterli bir sistem kurmuşlardır. Sistem hem ödünç alan açısından aldığı krediye gelirinin belli bir yüzdesi olarak, kira öder gibi geri ödediği için

uygundur. Hem de ödünç veren açısından sağladığı finansman katkısı, ekonomik şartlardan fazla etkilenmeden geri döndüğü için uygundur.

Türkiye’de de, TKİ kurularak konut finansman kaynağı oluşturmaya çalışılmış, ancak mevcut talebe cevap vermede yetersiz kalmış, giderek konut maliyetinin daha düşük oranında katkı sağlayarak konut alıcılarının daha çok finansman katkısında bulunmalarını gerektirmiştir. Arz cephesinde ise fazla katkı sağlanamıştır.

Bu nedenle ekonomik ve toplumsal boyutlarıyla ciddi sorunlar içeren konutun finansmanının, geçmişteki tecrübelerden yararlanılarak yeni bir yaklaşım ile ele alınması ve oluşturulacak konut finansman sisteminin aşağıda sıralanan özellikleri taşıması faydalı görülmektedir.

- Her şeyden önce sistem esnek olmalıdır. Esneklikle anlatılmak istenen konut finansman sisteminin ve finansman kurumlarının baskıları yok edebilme, değişen ekonomik şartlara uyum sağlayabilme ve böylece etkin faaliyette bulunabilme ve sürdürebilme yeteneğini ifade etmektedir.
- Söz konusu esnekliğin sağlanabilmesi, her şeyden önce yeterli ve sürekli kaynak yaratılmasına bağlıdır. Brezilya ve Kolombiya gibi yüksek enflasyonlu gelişmekte olan ülkelerde, yaşanan tecrübeler, devletin sistemin başlangıç kaynağını sağladığı yada sistemin likidite ihtiyacı olduğunda bu ihtiyacı karşıladığını göstermektedir. ABD de kamu kesimi, sistemde ortaya çıkan likidite sıkıntısında, garantör olarak görev yapmaktadır.
- Bugün artık piyasada yaygın şekilde, bütün politik sistemlerce konutun piyasa güçlerine bırakılması mümkün olmayan bir sosyal mal olarak kabul edilmesi gerçeği ışığında, devletin müdahaleci olarak değil garantör olarak yer aldığı bir sistem kurulmalıdır. [42] Nitekim ABD Kolombiya ve Brezilya’da hem ödünç veren kuruma açısından hem de ödünç alan kuruma açısından devletin garantörlüğü, konut finansman sistemine güveni artırmıştır.

Bu nedenle oluşturulan konut finansman modeli ile ekonomide değişen şartlara uyum sağlayabilecek, konutu hem hem talep hem de arz cephesinden destekleyebilecek konut

üreti mine katkı da bulunabil mek i için daha önce oluşturulan dağı nık kaynakları bir araya getirerek, zaman içinde kendi kendini finanse eder hale gelen hem ödünç alan hem ödünç veren açısından ödeme güçlerine uygun uzun vadeli finansman desteği sağlayabilecek ve devletin garantör olarak yer alacağı bir finansman sistemi amaçlanmıştır. Devletin sadece garantör olarak sistemde yer alması tercihinin yapılması Brezilya ve Kolombiya da zaman, zaman ortaya çıkan aksamaların ol naması içindir

Uzun vadeli tasarruflarının teşvik edilmesi, kişilerin kira giderlerinin kredi taksitine dönüştürül mesi, aynı zamanda yapılan tasarrufların konut piyasasına çekilmesi, konut üretiminin hem arz hem de talep cephesinden desteklenmesi oluşturulan sistemin teorik temellerini oluşturmaktadır. Konut finansman sisteminin kaynağı ise, Toplu Konut İdaresi (TKİ) ile ticaret bankalarının kaynakları olacaktır.

- 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun 2. maddesinde belirtilen gelirler (ancak Fon gelirlerinden yapılan %10 sosyal yardı mlaş ma fonu kesintisi ve %50 Bütçe kesintisi kaldırılacak, küçük sanayi siteleri, turizm kredileri gibi konut dışı alanlara yapılan öde melere son verilecektir.
- 3320 sayılı konut edin me yardı m ile KEY hesabına biriken meblağ
- 3417 sayılı çalışanların teşvik edilmesi ve bu tasarrufların değerlendirilmesi dair kanun ile oluşturulan ‘‘Çalışanların tasarruflarını teşvik hesabında biriken meblağın %20 si
- Toplu konut idaresinin tahvil ihracı yoluyla elde ettiği gelirler olacaktır. Bu gelirler, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası bünyesinde oluşturulan Toplu Konut Hesabında toplanacaktır. Ticari bankalarının kaynakları ise aşağı da sıralanan kaynaklar olacaktır.
- Konut alıcılarının konut alımında peşinat olarak kullanılmak üzere açtırılacak ‘‘Konut Tasarruf Hesabı’’

- Konut dışı yapılan tasarruflar(diğer mevduat hesaplarına uygulanacak reel faizden yüksek faiz oranı uygulanarak her yıl tüketici fiyat artışlarına göre yeniden değerlendirilecek.)
- Toplu konut idaresinden düşük faizle sağlanan kredi,
- Bankaların konut finansman ile ilgili işlemlerde, Damga ve banka ve sigorta muamele vergisinden muaf tutulması, konut kredilerinde kaynak kullanım destekleme fonu kesintisinin kaldırılması (**Anon, 1991**) bu şekildeki düzenleme damga ve Banka ve sigorta muamele vergisi muafiyeti, konut büyüklüğü artıplüks inşaatla gidişdikçe azalan oranlarda uygulanacaktır. Bu kesintilerin kaldırılması kredinin maliyetini düşürecektir.
- Konuta ilişkin tasarruf hesapları, bloke hesap kapsamında sayılarak tam karşılık ve dispoziyona tabi yükümlülüklerden muaf sayılması
- Likidite sıkıntısına düşülmedüğünde devletin desteği,

Böylece oluşturulan sistemde, finansman riski TKİ’nde kredi riski ise Ticari Bankalarda kalacaktır. Oluşturulan sistemin araçları konut finansman kredisi, konut inşaat kredisi, konut tasarruf hesabı ve tahvillerdir.

Konut satış değerinin azami %80’ini karşılayacak şekilde verilecek olan, konut finansman kredisi hazır konutun alımı finanse edecek uzun vadeli ferdi konut kredisi dir. %3 ve %5 arasında tasarruf süresi ne bağlı olarak değişen reel faizle açılacak bu kredi en fazla 20 yıl vadeli olacak ve her yıl tüketici fiyat indeksine (Dİ E) göre yeniden değerlendirilecektir. Kredi 100 m2 büyüklüğünü aşmayan konutlara verilecektir. Şu ana kadar amaçlanan ancak uygulamada gerçekleştirilmeyen küçük m2 li konut üretimine de teşvik edilmiş olacaktır.

Konut yapımcılarının konut üretimlerinin desteklenmek üzere verilecek konut inşaat kredisi yapımcılara arsa alımı veya sosyal konut (2487 sayılı TKK maddesi) inşaatlarına destek sağlamak için verilecektir. Bu kredinin miktarı, konut ve arsa maliyetinin %80

inin geçmeyecektir. 1-10 yıl vade ile yapımlara açılan kredi %3-7 arasında reel faizlidir. Her yıl tüketici fiyat artışlarına göre yeniden değerlendirilecektir.

Sistemin diğer bir aracı, fertler tarafından konut alımında peşinat olarak kullanılacak üzere açtırılan konut tasarruf hesabıdır. Bu hesap 1-3 yıl arasında değişen vadelerde ve enflasyon karşısında erozyona uğraması için tüketici fiyat endeksinde göre her yıl yeniden değerlendirilecek bir tasarruf hesabıdır. Konut tasarruf hesabının özellikleri şu şekilde sıralanabilir.

- Bireyler konut tasarruf hesabında biriktirilen mevduatları konut alımı dışında kullanamaz.
- Bankalar bu hesapları konut finansmanı dışında kullanamazlar
- Tasarruf süresi arttıkça kredi maliyeti düşürülecek ve vade artırılabilecektir.
- Tasarruf sahipleri, bloke hesap kapsamında olacak, munzımlı ve disponibille oran gibi yükümlülüklerden muaf olacaktır. Oluşturulan konut finansman modelinin diğer bir aracı devlet tahvilleridir. Sisteme uygun aynı zamanda fon sağlayacak olan devlet tahvili:
- 2 yıl vadeli, her yıl tüketici fiyatına artışlarına (DİE' nünce yayınlanan) göre yeniden değerlendirilebilir tahvildir.
- Devlet garantilidir.
- Vergiden muaftır.
- Alıcıları, ticari bankalar; SSK, Emekli Sandığı, Bağ-kur, diğer bireysel yatırımlardır.

Konut elde edilmesinde en önemli etken olarak ele alınan finansman sorunu etkili bir şekilde kullanılmasıyla soruna çözüm getirilmesi daha mümkün bir hal almaktadır. Türkiye de konut üretimini için alınan finansman desteğinin çoğu kurumlardan ihtiyaç sahipleri arasında yapılan anlaşmalarla sağlanmaktadır.

6. KONUT YAPIMINDA ÜRETİM VE FİNANSMAN MODELİ ÖNERİSİ

Konut yapımındaki yöntemler ve üretim modeli önerilerinden beklenen iyi bir konut finansman sisteminin harekete geçirilmesi ve konuta ayrılan yüzdeninde artırılmasıdır. Bu sebeple konut finansmanında uzmanlaşmış olan kurumların tesisi, konuta ayrılan tasarrufların bu uzman kurumlar çevresinde toplanmasının sağlanması gerekmektedir ve gerekli düzenlemeler ve tedbirler alınmalıdır. Asıl hedef düşük gelirli olanıdır. Bunun için önerilen konut modeli ve gereksinimleri aşağıda sıralanmaktadır.

6.1. Konut Üretim Modelinin Tanımı

Önerilen konut üretim modeli; kira yoluyla mülk edinme sistemi ve bunun düzenli bir finansman akışını sağlayacak şekilde gerekli fonlarda toplanan kredilerin düşük gelirli aileleri konut sahibi yapmayı amaçlamıştır. Bu nedenle sistem banka sistemiyle ilişkili olup gerekli güvenceler sigorta şirketleri tarafından desteklenme üzerine kurulmuştur.

Modelde mevcut hazine arazilerinin geliştirilmesini yapacak arazi geliştirme şirketleridir. Bu şirketler mevcut bulunan arazi geliştirme şirketleri(Ö: Lider Arsa Ofisi vb) gibi kooperatif birlikleri ya da büyük kooperatiflerin bünyelerinde kurdukları yan şirketler de olabilir. Asıl amaç burada yalnızca menkul kıymetler borsası ile değil gayri menkul kıymetler borsası ile kurulacak ilişkidir. Gelişmiş ülkelerde ‘ ‘Real Estate Investment Trust’ ’ olarak bilinen bu model, küçük tasarrufların harekete geçirilerek konut ya da daha geniş bir çerçevede gayrimenkul yatırımlarının finanse edilmesi esasına dayanmaktadır. Böylece gayri menkul kıymetlere dayanarak finansal piyasada kullanılacak kaynakları artıracak şekilde finansal değerler yaratılmaktadır.

Bu konut üretim modelinde bir banka ya da sigorta kuruluşu gibi özelleşmiş bir finansman kuruluşu aracılığıyla konut siteleri, uydu kentler, iş hanları, apart oteller gibi

gayri menkullerin inşaa edilmesi, diğ er bir anlamda gayri menkul geliştirilmesi nin finansmanı için geliştirilecek bu gayri menkullerin işlet me geliri ya da mülkiyetine ortaklık karşılığ ında sertifikalar, katılma payları ihraç edil mekte, dolayısıyla küçük birikimlerin bir araya getirilmesi sayesinde bu tür yatırımlara daha fazla kaynak ayrılmış olmaktadır.

Devlet / merkezi ve mahalli idareci fonksiyonu ile ilişkisi kurulmalıdır. Fakat asıl tasarlardan birileri ülkemizde bütçe açığının uzun süre devam edecek olmasıdır. Bunun için devlet idare sübvansiyonlarını mümkünse sıfırlamak gerekmektedir. Çünkü burada bahsedilen Toplu konut fonunda toplanan paraların ancak üçte biri oranındaki kısım asıl amacına uygun konut üretimine ayrılmaktadır.

Önerilen konut üretim modelinde mevcut trendleri göz önünde bulundurmakta ve mevcut yasal düzenlemelerle sosyo-ekonomik şartlara uygun hale getirilmelidir. Modelde inşaat ve konut sektörünün modernleşme eğilimleri geliştirici yönde alternatifler sunmaktır. Bunun sonucunda en küçük konut üretim birliklerinden büyük inşaat şirketlerine kadar tüm örgütlenmelerde Finansman yönlerinin geliştirilmesi ve Arazilerin geliştirilmesine katkıda bulunan arazi geliştirme şirketleri kazanma amaçlanmaktadır.

Toplu Konut İdaresi tarafından, daha önceki yıllarda hazırlana programlara göre uzun vadeli konut kredisine yönelik çalışmalardır. Özetle, halen ticari bankalarca inşaatı tamamlanmış konut satın alınması için açılmakta olan ve konut bedelinin %80'ine kadar ulaşan miktardaki yüksek miktardaki, ancak ağır ödeme koşulları yüzünden sadece yüksek gelir gurupları tarafından ulaşılabilen kredilerin, iki endeksli sistem kullanılarak orta gelir düzeyindeki aileler için de erişilebilir hale getirilmesi dir. (Anon, 1996, s. 86)

Önerilen sistem konut kredisi olanaklarının ticari bankalara rakip olarak ortaya çıkmayı banka mevduatlarında biriken parayı çekmeyi değil, konut kredileri için sermaye piyasası yoluyla kaynak sağlamayı amaçlamaktadır. Yani kredi ipoteklerine dayanarak ihraç edilecek tahvillerle, bir piyasa oluşturulmasıyla daha fazla kaynak sağlanacaktır. amaçlanmaktadır. Burada kaynak kullanma dengesinin oluşturulması için portföy yönetimi ve risk dağıtımında uzmanlaşan, sağlayacağı ölçek ekonomileri ile bir

finansman kurumunun oluşturulmasını ve konut finansmanında kullanılmak üzere toplanacak kaynakların kullandırılması ve geri dönüşlerini izlenmesi içinde bankaların işleyişine dahil edilmesini önermektedir.

Önerilen konut üretim modelinde Toplu Konut İdaresi tarafından uygulanması planlanan bu sistem konut maliyetinin kredi dışında kalan bölümünün kredi kullanıcıları tarafından öz kaynak olarak sağlanmasını, konut yatırımlarının kısa sürede sonuçlandırılmasını ve mevcut uygulamalara likitte yaratılması hedeflenmektedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın temel amaçlarından biri, uygulamakta olduğu finansman ve üretim modellerinin zenginleştirilmesi ve çeşitlendirilmesidir. Bu amaç doğrultusunda hazırlanan, Toplu Konut Tasarruf Sistemi ve Konut Kredileri Yönetmeliği, 11 Temmuz 1995 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. (Anon, 1996, s.86)

Toplu Konut Tasarruf Sistemi, bir yandan konut maliyetinin kredi dışında kalan bölümünün şahıslar tarafından öz kaynak olarak biriktirilmesini sağlamakta, diğer yandan birikim tutarı kadar kredinin verilmesini güvence altına almaktadır.

Dünyada çeşitli örnekleri başarıyla uygulanmakta olan bu sistemin ülkemizde konut finansmanı alanında önemli bir yenilik ve atılım anlamını taşıdığı kuşkusuzdur.

Ancak, sistemin başarı ile kendi kendini finanse eder hale gelebilmesi için yeterli talep oluşması ise sisteme duyulacak güvene ve özellikle orta ve uzun vadede ülkenin ekonomik istikrarına bağlıdır.

Uluslararası uygulamalar da göz önünde bulundurularak sürdürülmekte olan mevzuat ve finansman altyapı çalışmalarının sonuçlanmasıyla sistemin uygulamaya geçirilmesi planlanmaktadır.

Toplu Konut İdaresince açılacak yapı tasarruflu hesaplarında toplanacaktır. Konut edinmek isteyen ve gerekli niteliği taşıyan kişiler belirli sürelerle ödemeler yapacak ve sağlanan birikim faizlendirilerek güvence altına alınacak ve idare uygulamalarına

kaynak sağlayacaktır. Bu toplanan kaynaklar idare tarafından ihtiyaç sahibi düşük gelirliilere verilerek konut sahibi yapılacaktır.

6.2 Konut Üretimi Modeli ve Konut Finansman Sisteminin İşleyişi

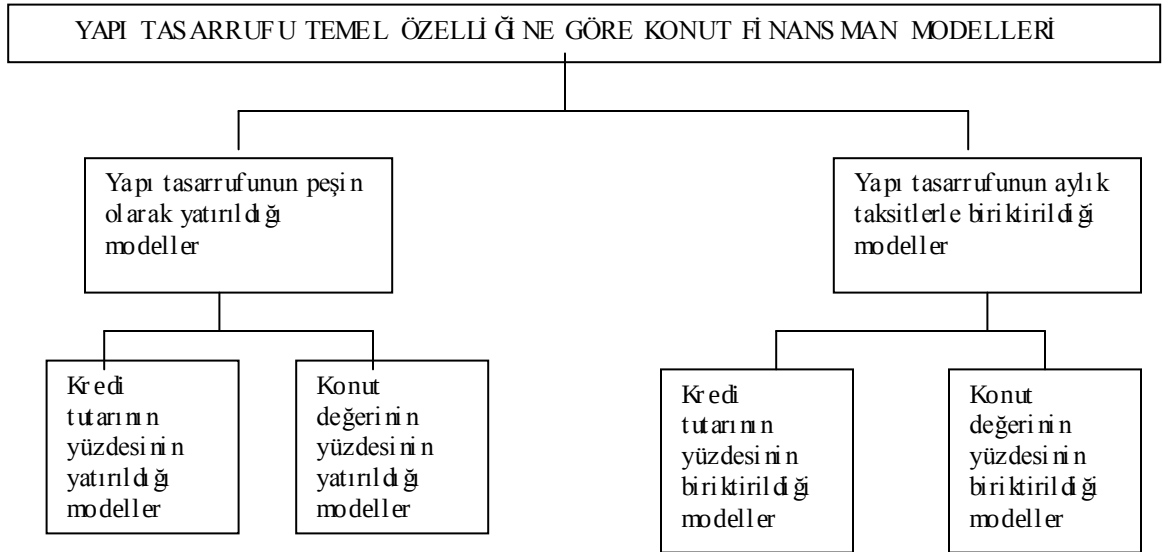
Ülkemizde 1980 sonrasında konut talebindeki çeşitlenmeye bağlı olarak gelişen üretim süreçlerinin de farklılaşması sonucunu getirmektedir. Toplumun farklı kesimlerine hizmet edecek yeni konut sunma biçimlerini harekete geçirecek ve bunları destekleyecek çok yönlü politikaları uygulamaya koyması gerekmektedir. 1980 sonrası dönemin en temel özelliklerinden birisi de kar amaçlı gütmeyen konut sunum biçimlerini toplam üretime göre giderek artan oranda pay almalarıdır. Konut üretimindeki bu eğilim desteklenmeli ve kar amaçlı gütmeyen sunum türlerinin gelişimi somut önlemlerle teşvik edilmelidir. Bu sunuş biçimi için yapımcılar ile ihtiyaç sahipleri arasında sermaye gruplarının gelişimi sağlanmalıdır. Bu sebepten dolayı yeni finansman modellerinin geliştirilmesi çalışmaları desteklenmiş olacaktır.

Türkiye'deki konut üretiminde en göze çarpan özellik konut sunum süresi içindeki grupların bir çoğu farklı gruplarda rol oynarlar. Özellikle konut sunum biçimi içinde yapımcı rolü oynayan gruplar, aynı zamanda talebin örgütlenmesi veya ürünün satışı ile ilgili roller de üstlenmektedir. Konutun üretim süresi içinde uzmanlaşma olması, grup içersindeki sermayenin karlılık koşullarını da derinden etkilemektedir. Bundan dolayı konut sunumu içersinde uzmanlaşmayı teşvik edici önlemler alınmalıdır.

Konut sahibi olmak isteyen dar gelirli aileler bireysel olduğu gibi kooperatifler gibi örgütlenmeye de bir araya gelmektedirler. Bireysel olarak konut sahip olmak isteyenler finansman ihtiyacı var ise bankada enflasyondan korunarak konut tasarruf hesabı açtırarak tasarruf etmeye başlar. Tasarruf etme süresi (0-3 yıl) tamamlandıktan sonra bankaya belli şartlara sahip konutu almak için kredi başvurusunda bulunanlar, aldıkları krediyi, net gelirlerinin belli bir oranını kira öder gibi taksit ödeyerek konut sahibi olurlar. Bu şartlar, konut alıcısının ikinci konutu olması 100 m² sınırının aşılması ve alınacak konutun sosyal konut olması şeklinde sınırlandırılabilir. Bu şekilde şimdiye kadar ulaşılmak istenen hedeflere de sistemi içinde otomatik olarak gerçekleştirilmiş

olacaktır. Konut yapımcı ise yine birey gibi tasarruf hesabı açtırır. Tasarruf süresi dolduktan sonra kredi başvurusu yapan en fazla 10 yıl vade ile geri öder. Burada yapımcılara sosyal konut üretimini teşvik edecek şekilde kredi açılması istenen hedefe ulaşılmasını sağlamaktadır. Burada yapımcı olsun birey olsun geri ödeme özellikleri şu şekilde sıralanabilir.

- Belli bir tasarruf dönemi olması alıcıya düşük maliyet ve daha uzun vade imkanı yaratacaktır.
- Ana para ve ödeme taksitleri tüketici fiyat artışlarına göre her yılın başında (ocak) yeniden değerlendirilecek.
- Yapılan tasarruf süresine göre uygulanacak faiz belli edilecektir.
- Konut tasarruf hesabı yapmanın alacağı konutun bedelinin %25 ini peşin olarak yatırması gerekmektedir.



Şekil 6.1. Konut finansman modellerinin yapı tasarrufu temel özelliğine göre sınıflandırılması (Mıtlıuay, 1992)

Burada ki düzenlemelerde de görüldüğü gibi verilecek faiz oranı bireyin ya da yapımcının yapıyı düşündüğü konuta göre faiz oranı ve krediden faydalanma olasılığı da değişmektedir. Bunun için konut alıcısının alacağı konutun miktarını da etkilemektedir.

Ne kadar büyük m²'li konut terci hederse konut un talep edilen sürece daha fazla peşinat daha fazla taksit olarak karşıl arına çı kmaktadır. Bu durum vade süresini kısaltmak istendi ğinde de söz konusudur. Çünkü sistem de vade tasarruf süresine ba ğlı olarak belirecektir. En uzun vadeyi seçen konut alıcısının avantajlarından biri vadeden faydalanmak olacaktır. Tasarruf süresini kısaltmak isteyen ihtiyaç sahibi daha fazla maliyete katlanmak durumunda kalacaktır.

Ancak finansmanı sa ğlanan konut un yapı mında teşvik açısından arsa tahsisi, vergi ve harçlarda yapı m teşvik edecek uygulamaların yapılması gereklidir. Konut üreti mінде arsa inşaat maliyetinin büyük bir kısmını oluşturmaktadır. Bu arsaların elde edilmesi için kredi sa ğlanması yanında TKİ, istihlak yoluyla edindi ği arsayı veya hazine arazilerini bedelini peşin veya taksitler halinde tahsil etmek üzere konut üreticilerine satılabilir.

Ayrıca 100 m² ve daha küçük m²'li sosyal konut özelli ği taşıyan konutlardan emlak a ilişkin vergilerden ve inşaat vergilerinin belli bir zaman ertelenerek ödenmesi ve bu konutlardan emlak gelir vergileri, çevre temizlik vergileri, alı msatı m vergileri vb. gibi vergilerle beraber harçlarında azaltılması ya da sübvansiyon edilmesi daha uygun olacaktır. Bu şekilde önerilen finansman sistem hem talep tarafından hem de arz eden yönünden birbirini finanse eder hal alacaktır.

Konut kooperatifleri, kredilendirme olanaklarının da art mış olmasıyla konut üreti mінде giderek artan bir rol oynamaktadır. Ancak kooperatiflerin ortaklarına ucuz konut üret me amacıyla hızla uzaklaşarak, birer spekülasyon aracı haline geldikleri gözlenmektedir. Kooperatiflerin arsa ve konut spekülasyonuna girmiş olmalarında, mülkiyet biçiminin temel bir rol oynadı ğı görülmektedir. Kooperatifler aracılığıyla konut üreti mінде sadece alternatif örgütlenme modellerine değil, alternatif mülkiyet biçimlerine de ihtiyaç vardır. Kooperatifler, kentsel alanlarda yeni mülkiyet biçimlerinin geliştirilmesi yolunda bir araç olarak kullanılmalıdır. Konutların tamlanması ile üretilen konutların tamlanmasıyla mülkiyetin konut sahiplerine bırakan ve hukuki varlığı sona eren bir konut kooperatifçili ği yerine yurtdışında oldu ğu gibi konutların mülkiyeti kooperatiflere bırakan bir mülkiyet modelinin geliştirilmesi gerekmektedir. Burada en önemli olan kamu kaynaklarının spekülatif amaçlar için kullanı mının engellenmesidir.

Kooperatiflerin ölçekleri ile başarıları arasında ters bir ilişki vardır. Bunun için kooperatifle üyeler arasında gerekli denge kurulmalıdır. Araştırmalara göre kooperatiflerin başarı oranları için üye sayısının 60-70 arasında sınırlandırılması başarıyı olumlu yönde etkilemektedir. Kooperatiflerde asıl amaç arsa bedelinden ve spekülatif kazançtan indirim sağlayarak ucuz konut üretimine teşvik edilmesi fakat inşaatın kalitesinden ödün verilmemelidir.

Farklı amaçları taşıyan bireyleri bir araya getiren kooperatifler başarılı olmaktadır. Dolayısıyla işyeri ve işkolu bazında örgütlenme ile daha başarılı sonuçlar elde edilmektedir.

Toplu konut alanlarında yapı msonrası yönetimi ve işletme sorunlarına çözüm arayışına yardımcı olmak üzere araştırma bulgularından da yararlanarak aşağıda kooperatif ve özel yapımcıların geliştireceği alanlara ilişkin daha somut öneriler getirilmektedir.

Kent kooperatifçiliğinin gerçekleştirilebilmesi için tüm projenin sahibi ‘‘sürekli kooperatif modeli geliştirilmelidir. Sürekli kooperatif modelinde hedef nüfus ‘‘dar gelirli’ ’dmalıdır. Günümüzde gerek özel konut piyasasında, gerekse piyasa koşullarında önemli bir ölçüde geçerli olan ‘‘kooperatif ’ ’ modeli oldukça zorlanmaktadır. Bir çok politikada bu yüzden başarısızlıkla sonuçlanmaktadır. Burada olumsuzlukları ortadan kaldırmak için;

- Önerilen ‘‘sürekli kooperatif modeli içinde konut alanlarının üretimi ve sağlıklı yaşama çevresinin oluşturulmasında devletin desteği gereklidir.
- Kooperatif ortakları projenin ortak sahibi olmalı ve yapılaşmasından itibaren tüm evrelerde projenin gerçekleşmesi ve yapı msonrasında işletme örgütlenmesi yaparak kooperatifi süreklilik kazandırılmalıdır.
- Öncelikle kamu sahipliğindeki kentsel topraklarda, kamu tarafından doğrudan destekli olarak toplu konut fonundan ya da bu fona aktarılacak birikimlerin bir kısmı bu amaçlara yönelterek özellikle büyük kentlerdeki yeni yerleşim alanlarında pilot projeler halinde uygulanabilecek hale gelecektir.

- Az katlı-yüksek yoğunluklu ve küçük konut tiplerini örnek alan projelendirme düşünülebilir.

Kamuya ait kaynakların en akılcı ve uygun olan en verimli bir şekilde kullanımını sağlamak için krediyi sağlayan kurumların kooperatifleri denetleyebilme imkânı sağlanmalıdır. Kooperatiflerin faaliyetlerini bir düzen içinde işletilmesi sağlanması için yaptırımlar getirilmelidir.

Kooperatiflerin örgütlenmesinin sağlanması için daha önceki örneklerde olduğu gibi denetimsiz ve düzensiz kooperatifçilikten vazgeçilmelidir. Kooperatifler kendi içindeki denetimi sağlamı ve dış denetimi de açık olmalıdır. Kooperatifin bu sebeple üye alımı, üyelikten ayrılma, hissesini devretme gibi konularda bazı kısıtlamalar getirilmelidir. Bağımsız denetimi açık olmalıdır. Hesaplar düzenli olarak kooperatif üyelerine açıklanmalıdır. (Hall, 1992, s. 92)

Bu sebeplerden dolayı sistemde çalışma şekli şu şekilde işlenmektedir.

- Konut sahibi olmak isteyen ihtiyaç sahibi kişiler girişimi grup oluşturuyor.
- Bu idari grupta 3 kişilik idari kadroyu oluşturuyor.
- Kooperatif konutları yapacakları arazinin ıslah çalışmaları için arazi geliştirme şirketleriyle iletişime kurar ya da kooperatif ise kooperatif bünyesinde arazi geliştirme çalışmaları etüt edilir.
- Kooperatif yönetimi arazi geliştirme çalışmaları sonunda gerekli krediler, arazinin mülkiyeti gibi konulara açıklık getirmek amacıyla TKİ, Belediye ile ilişkiye geçiyor.
- Arazi geliştirme şirketi tarafından arsa, yapılacak olan konutlar ve şirketin bilançosuna uygun Emlak Yatırım Bonusu hazırlanıyor.
- Oluşturulan bu emlak bonoları sermaye piyasa kurulu tarafından denetlenerek onay veriliyor.

- Banka kredi yi çıkartıyor ve kooperatif üyeleri belirli bir faiz sınır uygulayarak borçlandırıyor. Ayrıca bu kredi karşılığında arazi geliştirme şirketi nin emlak yatırım bonoları kontrgaranti olarak portföyüne dahil ediyor.
- Böylece arazi geliştirme şirketi kooperatif üyeleri adına aldığı kredi yi bankadan konut inşaatının gerçekleşme aşamaları içinde bölümler halinde alacaktır.
- Bunlara bağlı olarak önerilen modelde hayat sigortası, yapı sigortası ve meslek riski sigortası mekanizmaları dahil edilmesi önerilmektedir. Hayat sigortası borçlu üyeler ile ilgili bir nevi emniyettir. Yapı sigortası, meslek sigortası ve yapı denetimi ile inşa edilen konut çevresinin ve konutların teknik sorunlar açısından emniyete alınmasıdır.
- Konutların üretiminin tamamlanmasından sonra girişimcilere hazırlanan tapular verilmeden kurulacak olan kat irtifakının aşamalarına göre bankaya bırakılan emlak yatırım bonolarının bir bölümü serbest bırakılarak işin sonunda mali açıdan rahatlatma sağlanarak kooperatifin işi tamamlaması kolaylaşacaktır. Bu da kentleşmeye uygun bir hız kazanmış olacaktır.

Bu öneriler ışığında Türkiye'nin bugünkü ekonomisi ve politikası içerisinde, konut üretimi için finansman destek kaynağı oluşturulması daha çok bireyin ve ailelerin kendi tasarruflarıyla olduğu için bu tasarrufları risksiz ve koruma altına almaları konusunda zor duruma düştüklerinden bu finansman kaynağını karşılayacak organizasyon ve örgütlenmeye gitmeleri daha uygun olmaktadır.

6.3. Önerilen Modelin Uygulanabilmesi İçin Gerekli Düzenlemeler

Önerilen model, temelde konut sorununun çözümünde ipotek enstrümanının sisteminde yerleştirilmesi ni esas almaktadır.

Ancak enflasyon oranının ortaya çıkardığı problemler de halledilmelidir. Model bu sebeple kredi dönüş oranlarının maaş katsayısı ise düzeltilmesinin yanı sıra, varlığa dayalı menkul kıymetlere benzer varlığa dayalı gayri menkul kıymetlerin de satılabilmesini önermektedir.

Ayrıca model, Yapı denetimi, Yapı Sigortası ve Meslek Riski Sigortası kavramlarını hayat sigortası ve ipotek sistemleriyle ilişkisi kurulmalıdır. Kurulacak yeni yapı denetimi ve sigortası mekanizmasının mevcut kanunlarla mümkün olduğunca aza değişikliğe gidilerek yasaların geliştirilmesine önem verilmelidir. Değişiklikten ziyade yasal çözüme gidilmelidir.

Medeni Kanun ve Borçlar Kanununda da bazı ufak değişiklikler söz konusudur. Ayrıca bununla beraber 3194 sayılı İmar kanunun bazı detaylarında da değişikliğe gidilmesi uygun olacaktır. Bunların ele alınmasıyla zaten gereken kanun değişikliğiyle kamuoyundan fazla tepkiler alınmaz. Ayrıca yapıların sorumluluğu konusuna da açıklık getirilecektir. Yerel yönetimlerin denetim kuruluşlarına veya şirketlerin proje ve inşaat kontrol yetkisini devretme durumu için başka kanunları karıştırmadan sadece İmar kanunundaki değişiklikle çözüm getirilmelidir. (Uz, 1994, s. 45)

Bir başka değişiklikte yeni çıkarılan ‘‘deprem sigortası’’ yasası uygulama alanı genişletilmelidir. Ağır deprem riski taşıyan bölgeler için daha farklı deprem sigortası zorunluluğu getirilmelidir. Bununla beraber kanun içinde yer alacak kullanım ve hizmet döneminin ilk on yılı boyunca yapıda fonksiyon, en az konfor ve dayanım gibi işlerliğiyle ilgili konularda sigorta kanunu kapsamı içinde yer alacaktır.

Modelin bir önemli sorun olarak gördüğü de mevcut finansman hukuk yapısının gelişme doğrultusunda ek öneriler sunmasıdır.

Tüm bu düşümler içinde:

- Sermaye Piyasası Yasası ve Bankalar Yasasında gerekli değişiklikler yapılarak, Emlak yatırımlarına Bonosu enstrümanının yasal hale getirilmesi gerekmektedir.
- Vergi Usul Yasasında Belediye Yasasında İmar yasasında gerekli düzenlemeler yapılarak kooperatif, arazi geliştirme şirketleri, banka ve tasarrufçu özel ve hükümi şahısların konut sorununu çözmeye yönelik model enstrümanlarını kullanırken, vergi ve resmi harçlardan önemli ölçüde muaf tutulmaları ve gerekli teşviklerden faydalanmaları sağlanmalıdır.

- Kooperatifler Yasasında gerekli düzenlemeler yapılarak Kooperatiflerin ve inşaat şirketlerinin Arazi Geliştirme şirketleri kurabilmeleri ya da bu şirketlerle önerilen modele uygun finansman ilişkilerine geçebilmeleri sağlanmalıdır.
- Sigorta Yasasında meslek sahiplerine (mimar, mühendisleri) ilgilendiren TMMOB yasalarında gerekli iyileştirme ve düzenlemeler yapılarak Meslek sigortası ile Yapı Denetimi sigortalarının uygulanmaya geçmesi sağlanmalıdır.
- Toplu Konut İdaresi, yerel yönetimler, arsa ofisi kanunlarında gerekli düzenlemeler oluşturularak kent dışı yerleşme merkezleri, arazilerinin sağlanması ve bunlara hizmet getirilebilmesi kolaylaştırılmalıdır.
- Toplu Konut İdaresinin merkezi idari, belediyelerin mahalli idareler adına idareci görevi yapabilmesini sağlayan bunların arsa elde etmesi ve alt yapı sağlama fonksiyonları yürütebilmelerini sağlayacak kararname ve yasa değişiklikleri günde gelmelidir.
- YSE, TEDAS, T.C Karayolları, DSİ, vb kurumların yasalarında gerekli müdahaleler mümkünse kararname ile, değilse kanunda değişiklik yapılması suretiyle sağlanmalıdır.

Genel çerçevesi çizilen konutun finansman modelinin uygulanması için gereken mevzuatın oluşturulmasından sonra yapılacak faaliyet sonucu;

- Tasarruflar teşvik edilecek;
- Sosyal konut üretimine teşvik edilecek
- Nitelikli Sosyal konut talebi teşvik edilecek
- Tasarruflar enflasyonun olumsuz etkilerinden korunacak
- Konut dışı tasarruflar için konut piyasası cazip hale getirilecek

- Enflasyona endeksli tasarruf hesabı ve kredi, ödünç veren açısından enflasyonun etkilerinden korunma imkanı verecek
- Gelirin belli bir yüzdesinden geri ödeme; ödünç alana konut edinme ve borcunu geri ödeme imkanı sağlayacak
- Sistem kendi kendini finanse eder hale gelecek
- Sistem ekonomik şartlardaki değişimlere kolaylıkla uyum sağlayabilecek
- Tasarrufçular, alternatif yeni bir yatırım maracı kazanacaktır.
- Konut piyasasındaki canlanma, istihdam ve gelir yaratıcı etki yaratarak ekonomiyi canlandırmasını sağlayacak
- Devletin garantör olarak görev alması sistemin uygulamalarına müdahalelerin asgari olmasını ve sistemin etkin çalışmasını sağlayacaktır.

Konut finansman sisteminin oluşturulması ve işleyişin sağlanabilmesi oldukça geniş mevzuat değişikliğini gerektirmektedir. Bu değişikliklerin bazıları ve nasıl yapılacağı aşağıda sıralanmıştır.

- Konut kredisi maliyetini düşürmek için, konut içi toplanan tasarrufların münzam karşılık oranı ve disponibilibite oranının dan muafiyet sağlanabilmesi Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasının Kuruluş Kanunun (Anon, 1970) 4. ve 40. Maddesinin verdiği yetkiye istinaden ilgili Genel Müdürlüğün bu konuda hazırlayacağı tebliğin banka meclisine sunulması ve Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmesi mümkündür.
- Diğer bir konut finansman maliyetini düşürücü etken olan Damga vergisi ve Banka ve sigorta muamele vergisinden muafiyet ve konut üretimi teşviki için inşaat vergisi emlakla ilişkin vergilerin ertelenerek resim ve harçların oranının düşürülmesi bu konuda Maliye ve Gümrük Bakanlığının kendisine verilen yetkiye (Anon, 1983) hazırladığı Bankalar kurulunun teklifi ve TBMM'nin onaylanması ve Resmi

Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girecek olan ilgili kanunlarda yapılacak kanun değişikliği gerekir.

- Ayrıca, Medeni hukukun bir kolu olan şahısların bir eşya üzerinde haki niyet ve tasarruflarının mahiyet ve nevilerini, onların haki niyet dolayısıyla diğer şahıslarla olan münasebetlerini düzenleyen eşya hukukunda da değişikliğe gidilmelidir.

Konutun mülkiyetinin kredi veren kurumda tutularak, kullanıma hakkını gayri menkul maliki adayına (konut kullanıcısına) verilmesini ve uzun vadeli borç bittiğinde mülkiyet borçluya intikal edecek şekilde ve borçlunun ölmesi halinde intifa hakkının miras yoluyla varisine geçişini sağlayacak

- Bu ipotegin sabit fiyat endeksiyle değil her yıl (modelde her yıl değişen DİE tarafından ilan edilecek (tüketici fiyat endeksi) değişen endekse göre düzenlenecek değişken değerli ipotek uygulamasını sağlayacak kanun değişikliğini (Bakanlar Kurulunun teklifi, TBMM'nin onayı ile) yapılması gerekir.
- Borçlar hukukunda her ne kadar akit serbestisi varsa da bu husus önemli olduğu için yazılı akit şeklinde olacak şekilde tekrar düzenlenmelidir. Bunu sağlayacak Kanun değişikliği (Bakanlar Kurulu teklifi, TBMM'nin onayı ile) yapılmalıdır.
- Mevcut Bankalar kanunun 50. maddesinin, bankaların konut sahibi olmak isteyenlere veya konutu inşa edenlere gayri menkul ipotegi karşılığında kredi verilebilmesini sağlayacak şekilde değiştirilmesini gerekmektedir. Ayrıca münhasıran ihtisas bankacılığını yaygınlaştırarak, bu işin tek bankanın eline verilmesini amaçıyla değişiklik yapacak kanun değişikliği olmalıdır. (Bakanlar Kurulunun teklifi, TBMM'nin onayı ile yapılmalıdır.)
- Ayrıca Sigorta Kanunun borçlu şahıs ya da kuruma oluşturulan konut finansman sisteminde konut sahibi olmak isteyenlere, kredi açan bankalara zarara uğramaları halinde bu zarara karşılık güvence sağlamak amacıyla kredi vadesi boyunca özel garanti sigortası getirilmesini sağlayacak Kanun değişikliği yapılmalıdır.

Yeni bir konut üretimi modeli ve finansman sistemi önerebilmek için bir çok kanun ve mevzuatın Bakanlar kurulu kararıyla değişikliğe uğraması gerekmektedir. Ayrıca bunlar için geniş çaplı bir uzmanlık isteyen mevzuat taraması yapmak gerekmektedir. Bunun sonucunda ülke için en uygun konut finansman ve üretimi modelini seçmek en büyük sorun olmaktadır. Bunların başında da ayrı bir bilimsel alan teşvik hukuk kanunu yaratılmalıdır. Çünkü finansman alanında istikrarlı işleyen ve süreklilik arz eden bir sistemin oluşturulması oldukça geniş mevzuat değişikliğini beraberinde getirmektedir.

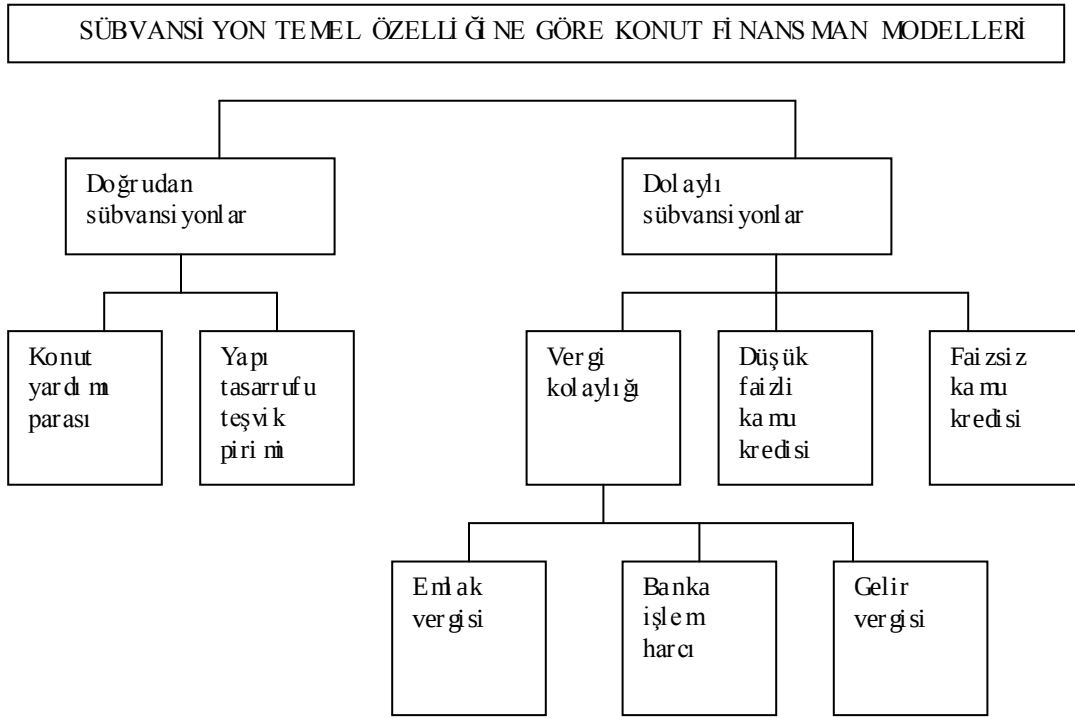
6.3.1. Merkezi Yönetimden Beklenen Düzenlemeler

Gelişmekte olan ülkelerde merkezi yönetim hem doğrudan konut üretimine girmiş, hem de dar gelirli ailelere sübvansiyon sağlamıştır. Genel de kamu konut projeleri, dar gelirli kesimlere konut sağlanmasında pek başarılı olamamaktadır bu tür projeler dar gelirli ailelere konut sağlanmasına uzak kalmaktadır. Kamu alanında ki doğrudan kamu yatırımları, özel tasarrufları ve konut yatırımlarını engellemeye eğilimi çersindedir. Bundan dolayı merkezi yönetim tarafından bazı düzenlemelere gidilmesi gerekmektedir. Merkezi yönetimden beklenenler:

- Düşük gelirli için konut yapılması için özel politikaların ve bu uygulamanın Toplu Konut İdaresi'nin sorumluluğuyla yapılmasını sağlamak
- Düşük gelirli aileler için yapılan konutlarda KDV'nin muaf tutulmasını sağlamak
- Düşük gelirli için üretilmiş konutların geri ödeme programlarının tamamlanmaya kadar bu üretilen konutlardan taşınmazlık vergisini kaldırmak
- Düşük gelirli ailelerin geri ödeme süresince yaptıkları dönemlerde bu ödemelerin gelir vergisi nden düşülerek ailelere katkıda bulunmak.
- İnşaat yapı malzemelerinden alınan KDV oranından %10 un altında olmak koşuluyla toplanan verginin Toplu Konut Fonuna aktarmak

- İmar planlarının hazırlanması ve onayı ile uygulamalarının denetlenmesi görev ve yetkilerinin diğer bakanlık ve kamu kurumlarının amaç, görev ve yetkilerinin birbirine ters düşmeyecek şekilde gerekli organizasyonun sağlanmasıyla bu yetkinin bir kurumda toplanmasını sağlamak
- Alınacak kararlarda çelişki ve yasal boşluklara neden olmayacak şekilde tek, tek bir metnin halinde yeniden düzenlemek
- Kanunlarda verilen yetki ve görevlerin çok açık bir şekilde tespit edilip sınırları belli edilmesi

Merkezi yönetim tarafından kanunlarda ve gerekli sübvansiyonlar sağlanarak dar gelirli ailelerin konut edilmesi kolaylaştırarak düzenlemeler olacaktır.



Şekil 6.2 konut finansman modellerinin sübvansiyon temel özelliğine göre tiplendirilmesi (Mıtlıuay, s.42)

6.3.2 Toplu Konut İdaresi nden Beklenenler

Türkiye de toplu konut üretimi için ilk yasal düzenleme 8 Temmuz 1981 tarih ve 2487 sayılı ‘‘Toplu Konut Kanunu’’ ile yapılmıştır. İdarenin kuruluşundaki temel amaç, ülkenin konut ihtiyacının karşılanması, konut inşaatı yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, ülkenin koşullarına ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerinin geliştirilmesi ve devletin yapacağı desteklemeler ile Toplu Konut Fonunun meydana getirilmesi ve kullanılmasıdır. İdare, faaliyetlerini halen 2985 sayılı yasa hükümleri çerçevesinde ve diğer ilgili mevzuat ile verilen görevler kapsamında sürdürmekte, buna bağlı olarak Toplu Konut Fonu, Geliştirme ve Destekleme Fonu (GDF) ve Konut Edindirme Yardımı (KEY) Hesabını yönetmektedir. Bu fon ve hesaplara ilişkin hizmet, iş ve işlemleri yürütmektedir. Bununla birlikte, söz konusu yasa, sektörün özellikle finansman boyutuna köklü çözümler getirmediğinden, uygulamada beklenen sonuçlara ulaşılmamıştır.

1990 yılından bu yana ayrı bir idare olarak faaliyet gösteren TKİ, Türkiye de konut sektörünün, arsa, alt yapı, çevre düzenlemeleri ve benzeri vazgeçilmez temel yapıları ile birlikte ele alınması, bunların bütüncül ve ölçek ekonomileri sağlanarak planlanması, projelendirilmesi, uygulanması ve gerekli finansman olanakları yaratılması, sağlıklı kentsel çevrelerin elde edilmesi konusunda çok önemli bir rol oynamaktadır. (Akçay, 1993, s. 73)

Toplu Konut İdaresi iki farklı gruba ayrılarak görev dağılımına gitmiştir.

Toplu konut idaresinin başlıca görevleri ve önerilen şu şekildedir.

- Devlet olarak garantili ve garantisiz tahviller oluşturarak belli bir nakit akışı sağlamak.
- Konut inşaatıyla ilgili sanayi sektöründe çalışanları destekleyici olmalıdır.
- Toplu Konut Fonuna gerekli finansman desteği sağlayacak yurt içinden ve yurt dışından gerekli kredi sağlanmalıdır.

- Her çeşit araştırmada, projede ya da uygulamada taahhüt işlemlerinin anlaşmalarını yaparak ihtiyaç sahiplerine yol göstermelidir.
- Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın uygulamalarının başında, konut kooperatifleri ve diğer toplu konut yapılarına toplu konut kredisi açılması, İdare arsaları üzerinde toplu konut projelerinin üretimi ve üretilen taşınmazların satışı, belediye arsaları üzerinde üretilen konutlar için konut kredisi açılması gelmektedir.
- Düşük gelirli konut sahibi yapabilmek için gerekli politikalar yönetmek, kampanyalar açarak kamuoyu oluşturarak destek sağlamalıdır.
- Söz konusu konut üreticilerin KDV harcamalarını karşılayacak düzenlemelere gitmelidir.
- Toplu konut idaresi tarafından uygun niteliğe sahip toplu konut projelerine kredi desteği sağlanmalıdır.
- İhtiyaç sahibi ailelere yararlanacakları projeler hakkında yol gösterici olmalıdır.
- Düşük gelirli aileler için farklı uygun projeler üretmek için proje ve fikir yarışmaları düzenlemelidir.
- Gerekli araştırmaları yaparak yerleşmeler arasındaki hane halkının konut stokunu inceleyerek yatırımyapılacak yerleri belirlemelidir.
- Yıllık enflasyona paralel olarak mürur maaş kat sayılarına uygun ödeme planlarını hazırlamalıdır. (Anon, 1997, s. 74)
- Mürurlar ve işçiler ile bunların emeklilerine Konut Edindirme Yardımı Yapılması Hakkında 3320 Sayılı Kanunu uygulamak ve bu Kanun ile ilgili her türlü iş ve işlemleri yürütmek,

TKİ'nin daha önceki dönemlerde yaptığı uygulamalardan 1987 yılından itibaren kendi mülkiyetindeki arsalar üzerinde konut yaptırarak, bu konutlara kredilendirme yaparak

satışa sunmuştur. Ankara’da Eryaman’da 4740, İstanbul Ataköy’de 2950, İstanbul Halkalıda 3878 ve İzmit Yahya Kaptanda 4902 olmak üzere toplam 16470 konut yaptırılmıştır. Bu toplu konutları etap etap artırarak geliştirme çalışmaları devam etmektedir.

Halkalı, Eryaman, Yahya Kaptanda yer alan konutların satışıyla hedeflenen amaç, konut sahibi olmayan, ancak belirli bir birikime sahip düşük ve orta gelirli ailelerin, gelirine uygun ödeme koşullarıyla, kira öder gibi konut sahibi edilmeleridir. Ataköy de ise İdareye devredilen alt yapısı tamamlanmış lüks konut alanında inşa ettiren konutların, yüksek gelir gurubundan gelen yüksek düzeyde talep karşısında piyasa değerini bulacak şekilde açık artırma yöntemi ile satılması ve bu satışlardan elde edilen gelirlerle düşük ve orta gelirli aileler için yaptırılacak konutların finanse edilmesi dir.

6.3.2.1. At Gelir Gruplarına Yönelik Toplu Konutların İncelenmesi

Türkiye’de II. Dünya Savaşı sonrası yaşanan kentleşme, konut sorununu gündeme getirilmiş, alternatif çözüm olarak toplu üretimin ve standartlaşmanın olduğu toplu konut olgusu gelişmiştir.

Toplu konut, çeşitli yasa ve hükümler ile desteklenerek finansmanın karşılanması amacıyla merkezi yönetim tarafından fon yaratılmış, arsatemini içini ise devlet arazileri toplu konut alanları olarak düzenlenmeye gidilmiştir.

Türkiye’de nüfus büyüklüğü, konut açığı ve ekonomik dengesi ziklerin fazla olduğu en belirgin illerden olan İstanbul’da da İstanbul Nazımlan kararlarında da yer alan toplu konut alanları kamu veya özel sektör tarafından desteklenerek, Ataköy, Aşehir, Beylikdüzü, Kurtköy, Halkalı, Bahçeşehir vs. toplu konut üretimiyle yapılan örneklerdir.

Türkiye’de toplu konut üretimi 1980 sonrasında hız kazanmıştır. İstanbul’da ki toplu konut alanlarından Ataköy devlet desteğiyle başlamış, toplu konut olgusunun Türkiye’de ki en önemli öncülerindendir. Halkalı toplu konutları devlet güvencesi altında, Türkiye’nin Avrupa’nın en büyük toplu konut alanlarının başında gelmektedir.

Konut sorununun çözümünde alternatif amaçlı yapılan bir devlet yatırımı olarak ortaya çıkmaktadır. Bahçeşehir toplu konutları ise devlet güvencesi yanında özel teşebbüslerce desteklenmiş Türkiye'nin bugününü yansıtan modern toplu konutlardır. Her üç toplu konutta kullanıcılara kaliteli çevre, eksiksiz alt yapı, tamamlanmış düzenli bir yerleşim sunabilmektedir. Aynı zamanda Halkalı' da sosyal konut kapsamında konut üretilerek ve konut fiyatları ucuz tutularak, kısa zamanda orta gelir grubunun konut sahibi olması hedeflenmiştir. Ataköy'de 1970'li yıllarda üretimi politikası sosyal konut üretimine yönelmiş prensip kararları değiştirilerek, konutta kar tercih edilmiştir. (Mutluay, 1992)



Şekil 6.3. İstanbul Bahçeşehir Konutlarının Genel Görünüşü (Dökmeçi, 1995)

Tüm yapılan toplu konutlarda kullanıcılara sorulan sorularda toplu konut alanlarında tercih sebebi ni çevre özellikler ve alt yapı çalışmaları belirlemiştir. Bu çalışmalar sosyal-tekni k alt yapı hizmetlerine ağırlık vermektedir. Devlet veya yüklenici kamu kurumunun bu yatırımları gerçekleştirebilmesi için hem devlete ilk etapta fazla yük olmayacak hem de uzun vadede yapılan konutlarını işletmesinin düzene girene kadar yap-işlet-devret modeli seçilebilir. Bu yapı mve işletme modeli maliyetin büyük bir bölümünü oluşturan alt yapı maliyetlerinde önemli bir azalma sağlayacağı gibi, yapı msüresini de kısaltacaktır.

Bu modele alternatif olarak bazı sosyal alt yapı alanları özel kuruluşlara devri yapılarak gerekli sosyal tesislerin özel kuruluşlarca kısa sürede daha iyi yapılması sağlanabilir. Sosyal altyapı ve çevrenin kısa sürede yetersizliğe itilmesini önlemek için daha az yoğunlukta konutlara gidilmelidir. Bu da alt yapı yatırımlarının daha uzun vadede kullanılmasını sağlayacaktır.

6.3.2.2 Merkezi Yönetim Tarafından Yapılan Örnek Toplu Konutlar

İstanbul Ataköy ve Levent mahallerin kurucusu olan Emlak Bankası İstanbul-Ankara-İzmir-İzmit-Eskişehir de uygulanmakta olan projelerle üretimi sürdürmektedir. Bunlar içersinde en önemlisi olan Bahçeşehir'dir (4.7 milyon m²) Sinanoba ve Mimaroba Büyük çekmece de Sinanoba konutları 63-182 m², Mimaroba 73-143 m² peşin ya da taksitle alım olanağı vardır. Tercih e göre %10-15-20-25 arası peşinat yatırılan bu projelerde 5 yıla kadar uzatabilmişlerdir. Diğer projeler Osmaniye, Gebze, Çorludur. Osmaniye 62 m² den 158 m² ye 8 ayrı tiplerle kalmıştır. Konutlar peşin yada 5 yıla kadar vadeli satışları olmuştur.

Toplu Konut İdaresince yapılan konutlardan Halkalı Toplu Konutları, 1979 yılında Toplu Konut alanı ilan edilen konutların arazisi 920 ha olarak belirlenmiştir. Bu alanın büyük çoğunluğu Arsa Ofisi mülkiyetindedir. Maliye hazinesi ve mera parseli olarak azınlıkta parseller ile beraber, çok az sayıda şahıs parselleri de bulunmaktadır.

1984 yılına kadar sağlıklı bir kulaştırma çalışması yapılmamıştır. 1984-1985 yıllarında Emlak Bankası tarafından Toplu Konut ve kamu Ortaklığı İdaresine önerilmiş

ve toplu konut nazım ve uygulama planlarının yapılmasına başlanmıştır. (Mıtlıuay, 1992)



Şekil 6.4 Sinanoba Konut Bloklarından Görünüş (Dökmeçi, 1995, s. 245)

Konutların yapımında Mütعاhtlik hizmetleri olarak Bahçeşehir Projesi 1989 yılından iki ayrı sözleşme ile, konut, sosyal tesisler, alt yapı, peyzaj vs. gibi inşaat işlerini projeye inşaatçı olarak dahil edilen, MESA mesken sanayi AŞ ve NUROL İnşaat ve Ticaret AŞ'e ‘‘Maliyet + Dondurulmuş kar’’ esasına göre ihale edilmiştir. Dondurulmuş Kar Toplam maliyet üzerinden %20 kar sistemi üzerine anlaşma sağlanmıştır.

Konutların yapımında iş paylaşım söz konusudur. Burada çevre düzenleme planları MESA ya, sosyal tesislerin mimarlık hizmetleri İNPO ve Dİ MİAŞ gibi bürolara hazırlatılmıştır. At yapı projeleri TEMPO ya hazırlatılmıştır.

Emlak Bankası'nın dört büyük ilde gerçekleştirdiği projelerden olan Bahçeşehir projesi şehir hayatındaki yoğun gürültü, trafik kirli hava, stres gibi insan sağlığı üzerinde, olumsuz etki yapan faktörlerden soyutlanmış, doğa içinde, sağlıklı, huzurlu ve çağdaş bir yaşam sunmayı hedeflenmiştir.

Villadan, çok katlı apartman dairesine, tüm Bahçeşehir konut alternatiflerinde, standart özelliklerin yanı sıra, ‘en iyi ve en modernin’ verilmesine çalışılmış, aynı titizlik çevre içinde gösterilmiştir.

Halı kalı Toplu Konutları devlet güvencesi altında, kısa sürede ev sahibi yapmayı amaçlayan, Türkiye'nin en büyük toplu konut projesidir.



Şekil 6.5. Halkalı 1 Etap Konutları genel görünüşü

Gerek konutlarda, gerek altyapı ve çevre hizmetlerinde, kaliteli hizmet vermeye özen gösterilmiş, ancak maliyeti artırıcı lüks malzeme kullanımdan kaçılarak konut fiyatları

ve öde me şartları çok düşük tutulmuş, insanları kısa sürede konut sahibi yaparak konut sorunun alternatif çözümü hazırlanmıştır.

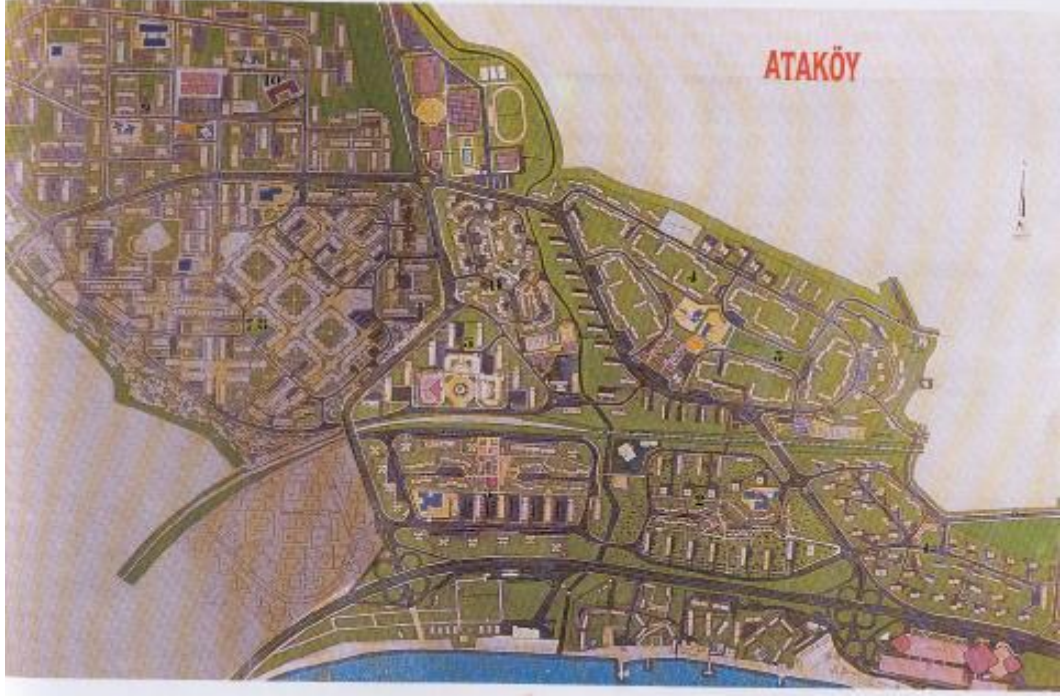


Şekil 6.6 Halkalı 1. Etap konutları Genel Görünüşü

Ataköy'ün kuruluşu, toplumda, toplu konut ve toplu konutun sunduğu düzenli yaşam bilincinin henüz oturmadığı 1950'lere kadar dayanmaktadır. Ataköy ile toplu konut bilinci yerleşmiştir.

Proje alanı komşuluk ünitesi birimlerine ayrılmış, etap ve alt bölünmelerinin oluşmasında, inşaat ve satış süreci etkili olmuştur. Bu sebeple, sosyal alanların dağılımı

belirli bir hiyerarşiye bağlanmamış, dinamik bir planlanmanın gerçekleştirilmesi için zaman, zamanın plan tadilatları yapılmak durumunda kalmıştır. Kamusal alanların geniş tutulabilmesi için konut birimlerinin yüksek yoğunlukta inşa edilmesi uygun görülüş, konutlar arasında hiyerarşiyle bir yol şebekesi kurulmuştur. (Mutluay, 1992, s. 49)



Şekil 6.7. Ataköy Genel Yerleşim Planı (Dökmeçi, 1995, s.45)

İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin uyguladığı projeler ve öneriler arasında Ege-kent toplu konutlarıyla bir çok dar gelirli aile konut sahibi olmuştur. Bu 5000 adet konut İzmir Büyükşehir Belediyesi'nce organize edilmiştir. Belediye'nin organize ettiği ‘Ev kazandırma projesi’ adı altında Evka konutları yapılmıştır.

İzmir Büyükşehir Belediyesi'nce Almanya'da çalışan ve yurda döndüklerinde huzura kavuşmak isteyen işçiler için Evka 6 konutları yapılmıştır. Buradaki konutlar diğer Evka konutları gibi sosyal konut niteliğinde değildir. Daha lüks olan bu konutlardan kazanılan maddi destek ile sosyal konut yapısına aktarılmıştır.

6.3.3. Yerel Yönetimle Konut Üretimi ve Yerel Yönetimden Beklenenler

Gelişmekte olan bir çok ülke ve gelişmiş bir çok ülkede merkezi yönetimle konut sektörü arasındaki ilişki gözden geçirilmektedir. Mali kesim ve değişim politikaları, kamu kesimi, konut sektöründeki rolü üzerinde yeniden düşünmeye yöneltmiş ve bunun sonucunda merkezi yönetimin faaliyetlerinin sınırlanması ve asil görevlere ağırlık verilmesi eğilimi yaygınlaşmıştır.

Tüm konut üretimi politikalarında yerel yönetimler ve merkezi yönetimler arasında ki ilişki düzenlenmelidir. Genelde yerel yönetimin bu alandaki sorumlulukları giderek artmaktadır. Burada ki en büyük sorun yerel yönetimin bu tür faaliyetleri nasıl finanse edecekleri çözüm bekleyen bir sorundur.

Yerel yönetimin günümüz koşullarında, yasalarla kendilerine verilen görev ve sorumlulukları en etkin bir biçimde yerine getirmekte sorunlarla karşılaştıkları, bizzat bu yönetimin yetkileri tarafından ifade edilmektedir. Yine aynı yetkiler, bu durumu ortadan kaldıracak çözümler içerisinde en büyük önemi, yerel yönetime getirilecek yeni bir organizasyonel düzenlenmenin taşıdığını ve mevcut durumda etkin çalışmaları nın en önemli nedeni n organizasyonel işleyişteki bozukluklar olduğunu belirtmektedir. Bu sebepten dolayı yerel yönetim yetkilileri, günümüz koşullarına uygun devlet kademeleri arasındaki ilişkilerini zdenmesi sonucunda bazı düzenlemeler gerektiği ortaya çıkmıştır bunlar şu şekilde sıralanabilir;

- Düşük gelir gurubunda, konut yönetimi kapsamı dışında yer almasına izin verildiği takdirde önemli ilerlemeler kaydedilecektir. İhtiyaç sahibi ailelerin self-helping yöntemi denilen uygulamayı yönetmek önemli bir örgütlenme potansiyelidir. Bu durum kendi konutunu yapan ailelerin yasal yoldan ulaşamadıkları bazı konut yönetimi hizmetlerinin sağlanmasında gösterdikleri dayanışma özelliğidir.
- Düşük gelir gurubunun bugün yaşadığı illegal yerleşmelerin (gecekondu lar) rehabilitasyonunda ve ileride bu gurup için oluşturulacak yerleşmelerin oluşumunda ve bu yerleşmelerde yürütülecek konut yönetim hizmetleri kapsamında bu bahsedilen potansiyelden yararlanılmasının var olan kaynakların rasyonel hale getirilmesi dır.
- Kendi ne yardı m yöntemi uygulamak (self-help), kendi ni yönetmek (self-management) ilkelerine sahip olmak gibi potansiyelleri bulunan düşük gelir gurubunun bu potansiyeli legal yollarla kullanabilmesi için demokratik kitle örgütleri (güzelleştirme derneği, vakıf, kooperatif, vb. gibi) bünyesinde birleşmek yönünde teşvik edilmesi gerekmektedir. Bu örgütler, halkın isteklerinin yerel yönetim makamlarına toplu halde yansımasını sağlayacak ve dolayısıyla yerel yönetim

kaynaklarının, konut yönetimi hizmetlerinin sağlanmasında daha rasyonel kullanılması na yardımcı olacak kurumlardır.

- Günümüz koşullarında yönetimi halk arasında köprü oluşturan potansiyele sahip kişilerce yerel yönetim makamlarına çeşitli protesto şekilleriyle (i nza toplayarak, yol, su, elektrik..vs) talep etmek ana yollarda oturma eylemi yaparak ulaşım sorunlarının çözülmesini istenmektedirler. Bu durumlar yerel yönetimler üzerinde baskı kurmaktadır.

Çoğu il ve ilçede ‘‘ Yerel Gündem 21’’ adı altında yönetimlerle halk arasındaki iletişimi güçlendirecek çalışmalara yer verilmektedir.

Yapılan kalkınma planları ve genel siyasi politikalara bağlı olarak genel de kamu sektörü ve özelde yerel yönetimler, önümüzdeki yıllarda doğrudan konut üretimiyle ve konut finansmanı ile daha az ilgilenecek, onun yerine sınırlı kaynaklarını arsa geliştirme konularına kentsel alt yapı çalışmalarına yönelecektir. Bu doğrultusunda gerek konut üretimi, gerek yerel yönetimin ilke ve hedeflerin belirlenmesi geliştirilmesi bu hedeflerin arsa kullanımdüzenlenmeleri olarak yapılması ve talep örgütlenmesi konuları yerel yönetimin gündeminde olacaktır. (Anon, 1997, s. 68)

Belediyelerin kentsel yapılaşma alanında günümüz uygulamasındaki yetkilerinden ayrıca uygulayabilecek yeni bir sistemde belediyelerin yapılaşmadaki faaliyet alanlarının sadece imarla ilgili konularla sınırlı kalmasının pratikte büyük yarar getirecektir. Ancak bugün belediyelerin gelirlerinin küçüktense bir bölümü yapılaşmadan alınan harç ve vergiler oluşturmaktadır. Dolayısıyla, getirilecek yeni bir sistemin bu noktada bir denge değişimi yapmasında yarar vardır. Bu olanaklar içerisinde yapı m ruhsatı ile iskan müsaadelerinin yine belediyelerce verilmesi gerekmektedir. Burada değişimin oluşacağı basamak denetim şirketleriyle ilişki içerisinde olunmasıdır. Belediye ise inşaat ruhsatı ya da iskan müsadresi verirken denetim şirketleri raporları doğrultusunda çalışmalıdır.

Bu konularda yerel yönetimin alacağı kararlar şu doğrultuda olması daha uygun olacaktır.

- Konut yapı m ve ruhsat alı m gi bi bireysel başvuruların topl u hal de Topl u Konut İdaresi ne sunul masıdır.
- Dar gelirli aileler içi n topl u konut üreti ni yapılacak alanları n kamulaştırıl ması.
- Dar gelirli aileler içi n geliştirilen projelerin onayı ve tüm yönetsel işlemlerin hızla ve harçsız ve bedelsiz olarak yürüt ül mesi a macı yla gereken kararların meclis onayı nın alınması nı sağ la mak.
- Konutların yapılacağı alanlara gerekli alt yapı ve arsanın düzenleme çalış maları nı n sağ lanması
- Hazırlanan projelerin onay ve tüm yönetsel işlemlerinin hızla gör ül mesi ni sağ la mak a macı yla yöneti mde ayrı bir bölüm olu ş turul malı.
- Dar gelirli aileler içi n üretilecek konutlarda proje kapsamında yer alan konut birimleri nin taşınmaz vergisi muafı lıklarını sağ layıp bu durumun geri öde me programları boyunca kontrol ünün sağ lanmalı dır.
- Proje kapsamında arsa payı ve kiralık konut stoku payı tutarak kentsel yöneti mde ve iş let mde ortaklı ğ ı n sürdür ül mesi ni sağ la malı dır.

Merkezi yöneti min uygulamaları nı yürüt me mükellef yerel yöneti mler kendi i nkanları e verdiği çerçevede dar gelirli aile ve ihtiyaç sahibi ailelerin konut sahibi ol masında yardımcı ol mak a macı yla çeşitli sübvansiyonlara gidebil meli dir. Bu genel giderlerle ilgili sübvansiyonlar başlı ca maliyet kalemini düşür meye yönelik uygulanabilir.

- Belediye ve diğer kamu yöneti m birimleri nin işlem sırasında yaptığı kesi ntiler harçlar.
- Şantiye iş let me giderleri
- Projelendir me giderleri
- Üretici gelir vergisi ve savunma sanayi destekleme fonu kesi ntileri

- Finansman

Bu yukarıda sayılan kalemler önemli ölçüde maliyet artırıcı sebeplerdir.

Yasalar çerçevesinde uygun inşaat süreci kapsamında idari maliyet artırıcı ve devlet tarafından sübvansiyon olarak katkı sağlanması uygun olan giderler ise şu şekildedir. Bunların kaldırılması devlete belli bir oranda hazineye yük sağlanmasına rağmen genel çerçevede inşaat sektöründeki piyasa hareketlenmesi, kazanılacak vergiler, hazırlanan iş istihdam olarak geri dönecektir. Asıl amacın dar gelirli aileleri konut ettirmek olduğu için bu tür sübvansiyonlara gerek vardır. Bu sübvansiyonlar;

- Tapu senedi harcı
- Ebatlı kroki harcı
- İmar durumu harcı
- Plan kote harcı
- Siyah kot harcı proje oda tasdik harcı
- Proje belediye inceleme harcı(bina inşaat-işgalliye-yol yıpranma-tesisat-hafriyat harçları)
- İnşaat şantiye suyu harç ve depozitosu
- Aplikasyon tutanağı harcı
- TEDAŞ enerji bağlama harçları
- Defterdarlık 2 nolu bina beyannamesi harcı
- Yol banket tahrip harcı
- Ruhsat harcı
- Yapı kontrol harcı

- Su abonesi depozitosu
- İmar durumuna göre alınan otopark harcı.

Düşük gelirli için üretilen konut projeleri yönetsel işlemlerinde bu kesintilerin dışlanması rasyonel bir karar olacaktır. Bu tür muaflıklar doğrudan bu türdeki başvurularda uygulanabileceği gibi, belediyeler de bu tür işlemlerde yapımcılara yardımcı olacak bir büro oluşturulabilir. Herhangi bir düşük gelirli konut projesi kapsamında bu büro görevlileri belediyenin çeşitli organlarında olduğu gibi Tapu dairesi, Defterdarlık, TEDAŞ, gibi kuruluşlarda indirimli tarifeler yada ücretsiz uygulamaların yapılmasını izleyebilirler. Bu örgütlenme işlemlerini hızlandırılmasını sağlayarak maliyet düşürücü etkiyi konut sahibi olmayı düşünen ihtiyaç sahiplerine yansıtabilirler. (Akçay, 1993, s. 67)

Yerel yönetimler olarak kendi işlevlerine bağlı olarak kiracı kesimi desteklemek amacıyla stok edinnmeleri yerinde ve zorunlu görülüyorsa, bunun büyük yatırımlar ile ekonomik ve siyasal riskler üstlenerek doğrudan toplu kiralık stok üretmek yerine zamanla kentin her bölgesindeki farklı yapılarda dağılmış bağımsız bölümler edinenek ‘yaygın kiralık stok modeli’ uygulamasına başvurmaları önerilebilir. Bu model çerçevesinde uzun dönem içerisinde farklı semt ve yapılarda tek daireden oluşan konut stokları oluşturulabilir. Bu yaygın konut stoku çoğu kez belediyelerin bu amaçla özel yatırımlarını gerektirmezsin, imar faaliyetlerinin tamamlayıcısı olabilir. Belediye, bağımsız bölüm sahibi olarak bu yapıların yönetim ve işletmesinde başka ‘kat malikleri’ gibi ortak yetki ve sorumluluklara sahiptir.

Yerel yönetimlerin kiracı kesimi için yapabileceği en etkili girişim olarak kiralık konut stoku bilgi bankaları geliştirerek aracı danışman rolünü üstlenmesidir. Bu güçlü siyasal bir yoldur.

Bu konutların yatırım ve örgütlenme ile kiracı hane halklarına hizmet sunan tarafları birbirine bilgi iletişimi kuran bu hizmet kolaylıkla kendi maliyetlerini karşılayabilmektedir. Belediyeler bu hizmeti sunarken kitle iletişimi, halkla ilişkiler ve

siyasal etkinlik için elverişli bir ortam oluşturabilecek ve kısa dönemlerde yüksek siyasal getiriler sağlayacaktır. (Anon, 1996, s.142)

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 1992 yılında geliştirerek uygulamasına geçtiği bu model ile, konut sorununa, arsa, teknik altyapı, sosyal tesisler, çevre düzenlenmesi, konut üretimi bütünlüğü içinde yaklaşan bir sistem oluşturularak, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın yönlendirme ve kredilendirme yoluyla destek vermesi ve belediyeler, konut yaptıranlar ve bankaların işbirliği ile çağdaş, kentsel çevrelerin üretilmesi amaçlanmıştır.

Toplu konut bölgelerinde arsa temin ederek konut talebini örgütleyen belediyeler inşa edecekleri üst yapı, altyapı ve sosyal donatı kapsamına giren işler için kredi talebinde bulunabilirler. Belediyelerce teklif edilen Toplu Konut Bölgesi'nde, yatırımın iş ve finansman programının uygunluğu İdarece onaylanmaktadır. Talep edilen krediler İdarece belirlenen inşaat seviyelerine göre kullanılmaktadır, İdare onaylanmış olduğu kredi taahhüdünü, Toplu Konut Fonunun nakit durumuna göz önünde bulundurarak gerçekleştirir.

31 Aralık 1999 itibarıyla 50 adet konut projesine Yatırım Uygunluk Belgesi verilmiş ve toplam 9.771 konutun inşaatı tamamlanmıştır. Bu tarihe kadar toplam 56.025 adet konut için 17.195.982.783.000 TL'lık kredi kullanılmıştır.



Şekil 6.8 İzmir Caziemir Emlak Bankası Konutlarından Görünüş (Dökmeçi, 1995, s.57)

6.3.4 Konut Sahibi Olmak İsteyen İhtiyaç Sahiplerinden Bekleneler

Türkiye’de çalışan kesim arasındaki gelir dağılımı dengesizliği nedeniyle, gelir gruplarına bağlı olarak ailelerin tasarruf ve birikim yapma eğilimi ve olanakları, birikimlerini yatırıma dönüştürmekte gösterdikleri yaklaşımlar değişik olmaktadır. Düşük gelire sahip ailelerin tasarrufa eğilimi yüksek olsa gelirlerinin geçinmek için yeterli olması, tasarruf etme olanaklarını sınırlamaktadır. Ayrıca konut maliyetlerinin yanında birikimi küçük kalması konuta yatırımlarından uzaklaşmalarına sebep olmaktadır.

Ailelerin gelir düzeylerine göre yapabileceği tasarruflar üzerine çeşitli ülkelerde yapılan çalışmalar sonucunda konut edinmek için tasarruf yapılması açısından sınırlı olanakları olan düşük gelir guruplarındaki aileler için bütçesinin % 5-10’luk kısmını ayırabilmektedir. Orta gelire sahip ailelerde ise bu oran % 10-15 oranında tasarruf yapabildikleri çeşitli kaynaklarda belirtilmektedir. Sosyal konut büyüklüklerinin ve finansman destek yollarını belirlenmesinde konut maliyetlerinin düşürülmesi gerekmektedir. Bu düşük maliyetli konutlar bütçelerinden fazla ayıramayan ihtiyaç sahipleri için cazip hale gelecektir. (Ökan, 1981, s. 56)

İhtiyaç sahibi ailelerin konut sorunlarını çözebilmesi için ilk başta taleplerinin örgütlenmesi gerekmektedir. Bu örgütlenme iyi bir finansman örgütlenmesiyle başarıya daha çok ulaşmaktadır. Konut sorununun görece çözümlü sanayi ülkelerinde gelenekselleşmiş örgütlenmeler vardır. Her ülke ve her topluma göre örgütlenme farklılık gösterebilmektedir.

Bu örgütlenmede dikkat edilecek konulardan birde ihtiyaç sahibi kişilerin eğitim düzeyleriyle örgütlenme arasında ilişki olduğudur. Eğitim düzeyi düşük olan dar gelirli ile iletişimi kurularak talep örgütlenmelidir. Konut gereksinimini efektif duruma getirecek bireysel ve yasal olmayan girişimi ve dolayısıyla enformel girişimi de önleyecek türde ve finansman desteğine sahip kurumlar oluşturulması gerekmektedir. Örgütlenme kamu ya da özel kesim ağırlıklı olarak karışık olmak üzere gerçekleşmektedir. Kar amacı gütmeyen konut birlikleri kooperatifler buna örnek verilebilir. (Anon, 1997, s. 69-70)

6.3.4 Toplu Konut Alanlarında Fiziksel Çevre-Sosyal Çevre İlişkisi ve Yönetim

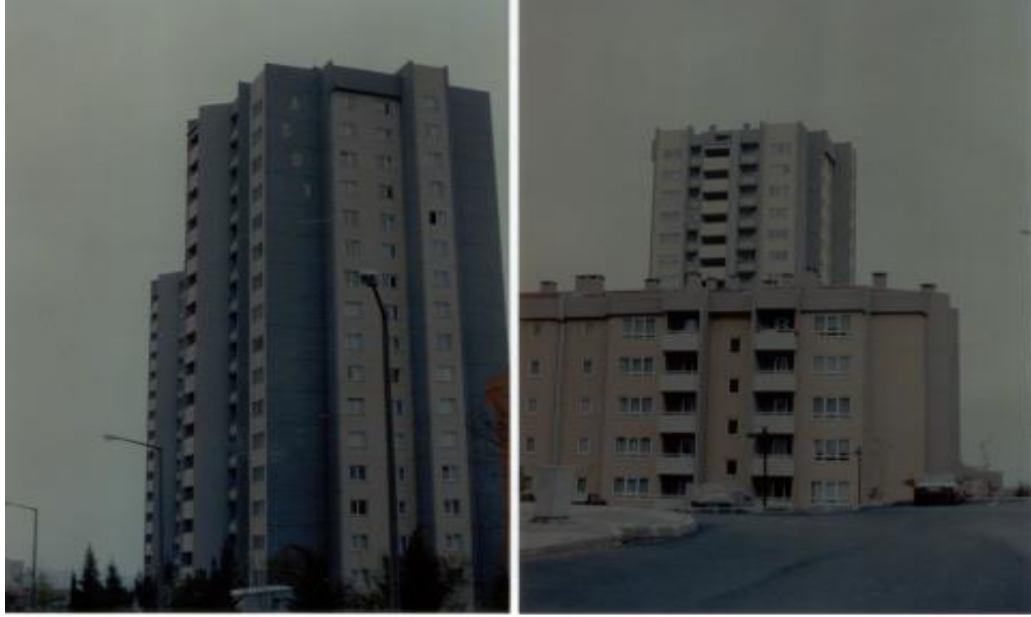
Toplu konut alanları öncelikle oraya taşınacak ve yerleşecek nüfus için bir fiziksel çevredir. Bu fiziksel çevrelerin özellikleri de kendi mekansal nitelik nicelikleri ile içinde ya da yakında bulundukları kentle fiziksel ve işlevsel ilişkileriyle de belirlenir.

- Toplu konut alanlarının fiziksel çevresini oluşturan yapı ve açık alanların dokusu, yapıların büyüklük, yükseklik ve yoğunlukları içersinde ki yaya ve vasıta trafiğinin ilişkisi, alt yapı alanları, tesislere erişilebilirlik, toplu taşıma araçları, çöp toplama yangın söndürme, su, elektrik ve kanalizasyon gibi belediye alt yapı ve hizmetlerinin düzeyi, işyerlerine uzaklık, telekomünikasyon olanakları o çevrenin yaşamı çevresinin niteliksel ve niceliksel olarak tanımlar.
- Fiziksel çevrenin oradaki toplumsal ve sosyal çevrenin oluşmasında önemli bir rolü vardır. Özellikle kentler çevresindeki gecekondu alanlarında fiziksel çevrenin oluşum süreci ile toplumsallaşma arasında yoğun ilişkiler vardır.

Toplu konut ve yeni yerleşim alanlarında fiziksel çevre oluşmasında uygulanabilecek yöntemler vardır. Bunlar tasarlanmasında konuya katılacak faktörler olup şu şekilde sıralanabilir;

- Konutlar ve yerleşimler, ihtiyaç ve taleplere uyarlanabilir olmalı ve tümüyle yıkılıp yenileme gerekmeden ihtiyaçları karşılayabilir olmalıdır.
- Konutlar ve yerleşmeler, genişlemeye olanak vermelidir. Bu mutlaka daha çok toprak / arsa gerektirmemeli ve önceden geliştirilen çerçeve içersinde esnekliğe uygun olmalıdır.
- Konutlar ve yerleşmeler içinde fiilen yaşayan insanlar tarafından yönetilebilir ölçek ve kapasitede olmalıdır. Olabilecek en uç noktaya kadar konut alanlarının programlanması ve tasarlanması günü gününe yönetimi ve işletilmesi ve yeniden organizasyonunun içinde yaşayanlarca yapılabilecek ölçek ve kapsamda olmalıdır. (Kocabas, 1993, s. 49)

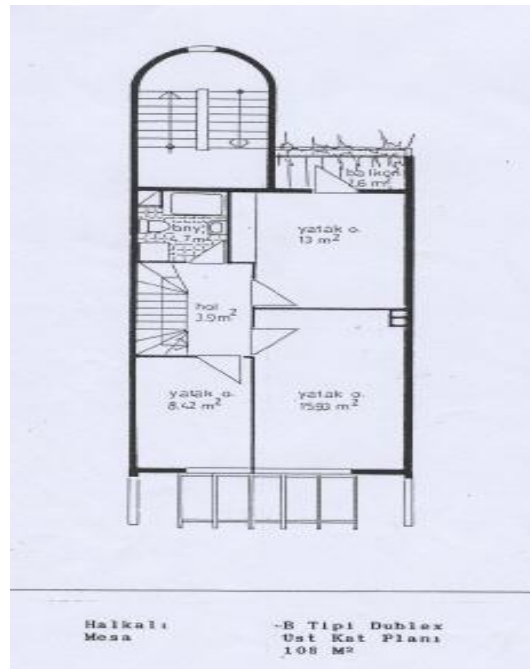
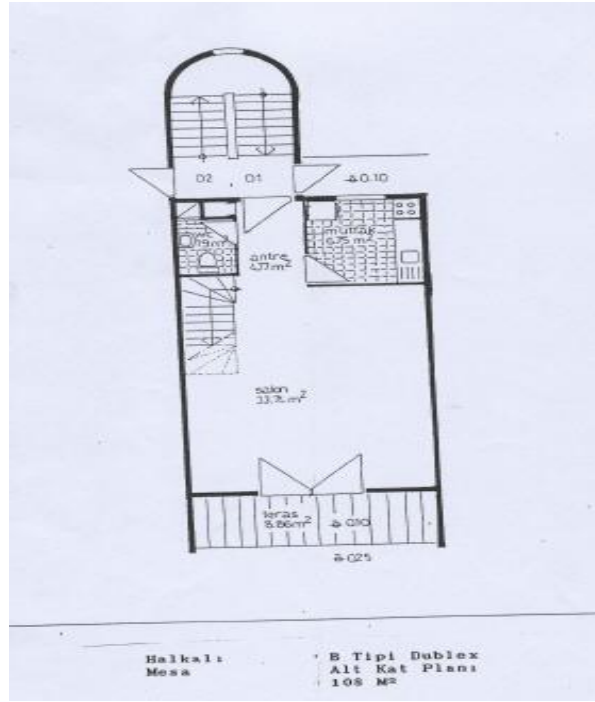
Özellikle kentleşme hızının yüksek olduğu, sosyal yapının sürekli bir değişimi içinde olduğu ülke kentlerinde ‘‘nasıl bir toplumsal çevre için fiziksel çevre olacağı’’ sorusu öncelik kazanır.



Şekil 6 9., Halkalı 3 Etap Konutları Genel Görünüşü

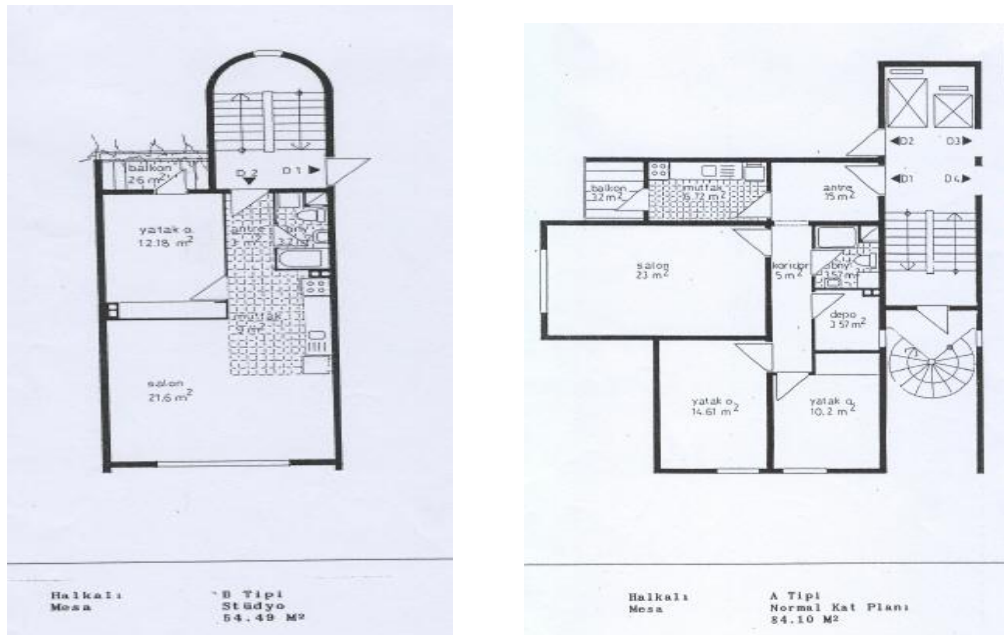
Fiziksel çevrenin toplumsal çevredeki değişimlere olanak vermesi için de oradaki mülkiyet, üretim ve örgütlenme biçimleri de önem kazanmaktadır. Toplu konut alanlarında özellikle konut dışı çevrede ortak mülkiyetin varlığı ve niteliğinin örgütlenmeye katkısının doğrudan etkili olacağını söylemek mümkündür. Ancak kooperatif eliyle üretilecek konut alanlarında kooperatif ortaklarının yalnızca birikimlerini ortaya koyup , ortaklaşa çabalarla mülk konut inşa etmenin yeterli olmadığı, bu takdirde ortaya çıkan son 10- 15 yıllık uygulamalarda ortaya çıkmıştır.

Şimdiye kadar yapılan uygulamalarda toplu konut alanlarının üretimini kooperatif ortaklarına ve kullanıcılara adeta kapalı bir model içerisinde uygulamaya yapılmaktaydı. Çoğunlukla benzer gelir yapısına sahip fakat farklı sosyal çevrelere sahip kişiler bir kooperatif bünyesinde toplanmakta , bunların oluşturduğu yönetimler alışılmış planlama ve proje üretim süreçleri içinde işlenmeleri yapılmakta, prototip konut yapıları ve çevresi ihaleyle yükleniciye havale edilmekte ve kooperatif ortaklığı ortadan kalkmaktadır.



Şekil 6 10., Halkalı 1. Eap Konutları Planları (Kocabaş, 1993, s. 243)

Tasarımın yapılmaması sırasında, toplu sosyal konut yapımı, ilk bakışta, özel bir tasarım ve yapı zorluğu göstermektedir. İnşa edilecek olan binalar çok yüksek değildir. Öe yandan çok sayıda konutun yer aldığı böyle bir kentsel komplekste binlere tipleştirilmiş bir mimari tasarım projesi uygulanmalı ve genelde herhangi bir fantezi ayrıntıya girilmaz. Dolayısıyla belirlenmiş olan bir binin tekrar, tekrar kullanılacağından elverişli bir tasarım çoğu problemi daha işin başındayken çözmek demektir. (Mıtlıuay, 1992, s. 49)



Şekil 6 11., Halkalı Mese Konutları B Tipi Stüdyo ve A Tipi Normal Kat Planları
(Kocabaş, 1993, s. 243)

Toplu Konut İdaresi tarafından geliştirilen ve mülk konut olarak sunulan toplu konut yerleşimlerine örnek olarak ‘Eryaman Toplu Yerleşim’ projesidir. Söz konusu Eryaman yeni yerleşim projesi 1979 yılında çıkarılan bir kanun hükmünde kararname ile başlatılmıştır. Yaklaşık 1100 hektarlık bir alanda, hazine arazisi dışında büyük ölçekle kamulaştırmalar yapılmıştır. Projenin hedeflediği nüfus orta ve dar gelirli olarak belirlenmiştir. Tüm kentsel çevrenin, alt yapısı ve sosyal donatısı ile merkezi idarenin girişimi ve yatırımları ile gerçekleştirilmesi programlanmıştır.

Eryaman yeni yerleşim alanı 1987’de Toplu Konut İdaresi tarafından etaplar halinde geliştirilmek üzere bir özel sektör firmasının müşavirliği altında 20’ye yakın özel yapımcı firmaya ihale edilmiştir. 1992 yılı başında Eryaman’da toplanan üretilen konut sayısı 4740 üniteyi bulmuştur. 48 m²’lik en küçük birimden 150 m² ye kadar oldukça çeşitli büyüklükte ve farklı konut tipolojisinin de (çok katlı blok konutlar ve villalar) üretilen konutların belli taleplere cevap vermesini amaçlanmıştır.

- Eryaman toplu konut alanında konutlar ‘satış vaadi’ ile Toplu Konut İdaresi’nce Hakk sahiplerine devredilmiştir. Satış sözleşmesinde konutların 10 yıl süreyle başkasına devri ve satışı yasaklanmıştır. Bu durumda kat mülkiyeti yasasının aradığı mülkiyet hakkı ve yükümleri henüz yerine getirilmemiştir.
- Konut satın alanlar kendi bloklarında bağımsız bölümde mülkiyet hakkına sahip olacak, ada bazında ise ortak kullanım hakkına (irtifak halinde) iştirak edeceklerdir. Konut bloğu ve ada dışındaki ortak alan ve tesisler üzerinde kay sahiplerinin herhangi bir yasal mülkiyet ilişkisi yoktur. Belediyelere ve kurumlara terk devredilmesi gereken yerlerde henüz işlemler sürdürülmektedir. Tüm sosyal tesislerin işletilmesi TKİ’nin elindedir. (Kocabaş, 1993, s. 47)

Önerilen modelin işlevini en uygun şekilde yerine getirebilmesi için mevcut yasal düzenlemeler ve sosyo-ekonomik şartlara uygun hale getirilmelidir. Modelde inşaat ve konut sektörünün modernleşme eğilimleri geliştirici yönde alternatifler sunulmaktadır. Bu önerilen model TKİ tarafından uygulanması planlanmaktadır. Bu öneriler ışığında Türkiye’nin bugünkü ekonomisi ve politikası içerisinde konut üretimi için finansman destek kaynağı oluşturulması gerekmektedir. Bu kaynağın risksiz bir şekilde aktarılması için örgütlenme ve ihtiyaç sahiplerinin talebinin sürekli olması gerekmektedir.

7. SONUÇ VE ÖNERİLER

Konut problemi, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde en büyük toplumsal sorun olarak kendini göstermektedir. Diğer az gelişmiş ülkelere benzer olarak ülkemizde de bu sorunun doğması ve bugünkü boyutlarına ulaşmasındaki en büyük neden Türkiye'nin 1950'li yıllarda yaşamaaya başladığı hızlı nüfus artışı ve kentleşmedir. Bu kentleşmeye bağlı olarak kendini hissettiren yoğun konut açığını gidermek amacıyla çeşitli örgütlenmelere gidilmiştir. Bu uygulamalarda en önemli sorun kıt kaynaklarla daha çok sayıda konut üretmek, lüks konut üretimini belli bir sınırdan tutarak dar gelirli ailelerin konut sorununa çözüm getirmek ve yasadışı konut üretimi olan gecekondu üretimini engellemektir.

Bu kitlelerin barınma ihtiyacını kentlerdeki mevcut konut stoku karşılayamamış, iktidarların uyguladıkları politikalar da bu grupların konut ihtiyacına yönelik olmadıkça çoğu zaman yetersiz kalmıştır. Bu sebeplerden dolayı da ‘‘dar gelirli’’ olarak adlandırıldığımız bu kesim kendi konut ihtiyacını kendi imkanlarıyla sağlamaya çalışmışlardır. Sonuç olarak bütün bu etkenler günümüzde de önemini korumaya devam eden gecekondulaşma olgusunu doğurmuştur. Dar gelirli kesim kendi konut sorununu çoğunlukla, gecekondu bölgelerinde edindiği informal konutlarla çözmeye çalışmışlardır. Orta gelir gurubunun konut sahibi olabilmesi ancak bir kooperatife üye olmak, çeşitli kredilendirme sistemlerinden faydalanma sayesinde mümkün olmaktadır. Günümüze kadar konut üretimi sağlayan kurumlar; merkezi yönetim bankaları, sosyal güvenlik kurumları, kooperatifler ve yerel yönetimlerdir.

Gelecekte yeni konut sorunlarının ortaya çıkmasını engellemek için geniş çalışmalara gerek vardır. Kırsal ve kentsel alanlarda nüfusun belli bir oranda planlanması, kırsal alanlarda yeni iş olanakları sağlanacak çalışmalar yapılması gereklidir. Bu çalışmaların yapılması yaşam kalitesinde de artmasına sebep olmaktadır. Böylece kente göç

hareketinin yavaşlatılması gerekmektedir. Bu şekilde kentlerdeki dar gelirli ailelerin konut sorununa da çözüm getirilmiş olacaktır.

Dünyada ve ülkemizde dar gelirli aileler için geliştirilen konut politika seçeneklerinin tamamının etki alanları birbirinden farklıdır. Düşük gelirli ailelerin konut sorununa tek bir politikayla çözüm getirilmesi önermek dar gelirliilerin kendi içinde farklı sosyal ve ekonomik yapılarla sahip olması nedeniyle mümkün değildir. Bu sebepten dolayı bir çok önerilecek politika bu süreç içerisinde uygulamaya geçirilmelidir.

Kamu kaynaklarının kısıtlı olması sebebiyle bu politikaların uygulanabilirliğiyle sürekli değişim halindedir. Burada dar gelirli ailelerin konut sorununa çözüm getirmek ve gerekli kaynağı yaratmak ve finansmanı için gerekli düzenlemeleri yapmak için kamunun kararlı olunması gerekmektedir. Kamunun konut sorununa çözüm getirilmesini görev olarak kabul etmesi gerekmektedir.

Dar gelirli ailelerin nitelik olarak daha iyi konutlarda yaşayabilmesi ve bu aileler tasarımı yapılan konutlarda esnekliğe uygun olarak tasarlanmalıdır.

Dar gelirli ailelerin konut edinmesini sağlayacak en önemli kriter olarak ele alınan finansman düzenlemelerden beklenen, tasarrufları harekete geçirmesi, tasarruflardan ayrılan konut hissesinin artırılmasını sağlayacak yönde olmalıdır. Bunun için konut finansmanında uzmanlaşan kurumlarda toplanmasının sağlanması, bu kurumların gerektiği gibi etkin şekilde çalışması için gerekli tedbirlerin alınmasında ihtiyaç sahiplerine öncelik sağlanmalıdır.

Ülkemizde uygulanan konut finansman sistemi incelendiğinde bazı sistemlere benzetilmektedir fakat tam bir sistemi çersine koymak mümkün değildir. Genelde çoğu ülkede uygulanan finansman sistemi tasarruf edenlerden ödünç alınan kaynağın ihtiyaç sahibi kişilere verilmesi olarak açıklanabilir. Finansman sistemleri doğrudan finansman sistemi, mukavele sistemi, mevduat finansman sistemi, ipotek bankası sistemi olarak adlandırılmıştır.

Türkiye de şimdiye kadar konut finansman sistemlerinde uygulanmayan konut için ödünç fon talep eden kesimle bir araya getiren bir sistem oluşturmaya yönelik

olmamıştır. Bu sebepten dolayı da bugüne kadar yapılan uygulamaların başlangıç hedefi olan dar ve orta gelir gurubu ailelerin konut edinmesini sağlayacak yeterli finansmanı sağlayacak şartlar bulunamıştır. Türkiye gibi ekonomik açıdan gerekli istikrarın yakalanamaması sonucunda finansman sisteminin değişen ekonomik şartlara uygun hale getirilmelidir. Sadece konut taleb yönünden değil, arz yönünden de destekleyecek, hem ödünç alan hem de ödünç veren açısından uygun ve süreklilik kazandıracak duruma getirilmelidir. Mevcut kaynakların en etkin bir biçimde dağıtımının sağlanması, sistemin aksayan yerlerinin giderilmesi sağlayacak bir sistem olmalıdır. Bunun için;

- Bu istikrarın ve sistemin sağlanması için öncelikle başlanması gereken nokta dağılmış durumda bulunan kamu kaynaklarının bir araya getirilerek sisteme dahil edilmesi ve bu sistemi için başlangıç sermayesi olmalıdır.
- Ticari bankalar dediğimiz bankalar için bu konut tasarrufu ve sistemi cazip hale getirilerek bankalarda bu sisteme dahil edilmelidir. Toplanan tüm kaynakların tek bir havuzda toplanarak konut dışı tasarruflarında konut sektörüne aktarılması sistemin devamlılığı açısından önemlidir.
- Sistem içerisinde düşünülen konut fiyatının % 70'lik bölümü bu tasarruflar ile finanse edilerek, konut edinme imkanı sağlanmalıdır. Bu şekilde ihtiyaç sahibi dar gelirli ailelerin kira giderleri aldıkları krediyi geri ödeme taksitine dönüştürülmelidir.
- Yerel yönetimin destekleyeceği kiralık konut uygulaması başlatılarak konut edinmek için kredi den faydalanan ailelerin böylece konut sorununa çözüm getirilebilir. Kiralık konut uygulaması, yerel yönetimin inşaat planındaki gelişen alanlarında ya da az gelişen gösteren yerleri kamulaştırma yaparak mülkiyet halkını belediye tarafından kurulan sürekli kooperatife geçirilir, bu kooperatif sadece yapımköoperatifi değil işletmesini de elinde tutan kooperatif olacaktır. Arsa üzerinde gerekli çalışmalar yapılarak ihtiyaç sahiplerine uygun konutlar inşa edilir ve daha sonra kiraya verilir. Her yıl DİE belirlediği artışlarla konutla teslim edilir uzun vadede kiralamaı teşvik

- Konut üretimi yapan firmalara konutun cazip hale getirilmesi açısından finansmana desteği konut alıcısına ve üreticisine ne büyüklüğü ve sosyal konut sınırlaması getirilerek amacıyla daha önce başarı sağlanamayan konut üretimi de başarılı olmuş olacaktır. Bu destekleme ile devletin garantör olarak sistemin ödünç alan ve veren açısından güvenilirliği sağlanmış olacaktır. Konut piyasasında ve dolayısıyla ekonomide canlanma sağlanacaktır.
- Önerilen modelde belirtilen ipotek bankacılığı şimdiki kadar ülkemizde uygulamalarından kaçınılmış olup yerel yönetimler tarafından denemeye çalışılmıştır. İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından KİPTAŞ da denemiştir.
- İpotek süresince her açıdan kredilendirme, fonların satışı, kredi hizmeti sistemi içerisinde kendini yönetmektedir. Belli bir işleyişin olması bunu doğurmaktadır.
- Özel sektör kurumlarının bu tahvil piyasalarına katılabilmiş yerlerde etkin olarak işleyiş olacaktır.
- Konut üretimi finansman modelinde bankalardan alınacak kredilerin yine sektör içindeki öz kaynakları harekete geçirmesi söz konusudur. Maliyetler böylece krediyi alan ihtiyaç sahibi tarafından alınacaktır.
- Konut üretimi için önerilen başvuruların aşamalı yapımsistemi ve oluşturulan kiralık konut modeliyle ihtiyaç sahiplerinin ödemelerini yaptığı konutun mülkiyetinin kendilerine ait olduğunu bildikleri için konutu ve çevresiyle daha yakından ilgilenecektir.
- Diğer konut finansman sistemlerdeki devletin sübvansiyonlardan ekonomik olarak zor duruma düşeceği düşünülse de yapılan arz ve inşaat sektörü gibi ekonominin lokomotif bir sektörün hareketlenmesi sağlanacaktır. Bu canlılıkla iş istihdam ve toplana vergisinin artmasıyla kapatılacağı düşünülmektedir.

Konut finansman sisteminin işleyişi ve ihtiyaç sahiplerine ulaşmak için mevzuat değişikliğine gidilmesi gerekmektedir. Ancak asıl gerekli olan istikrar ve süreklilik arz eden bir finansman sistemidir. Bu da bir bütün olarak uygulanması, yeni arasa

retimine ve bürokratik engellerin ortadan kaldırılması için yapılacak çalışmalarla, finansal ve sosyal politikalarla desteklenerek ancak bir sonuca ulaşılabilir.

KAYNAKLAR

- Akçay, B.**, 1993, Ülkemiz koşullarına uygun konut üretimi modeli, ODTÜ Mimarlık Fakültesi, Ankara
- Alsaç, O.**, 1986, Dar gelirli konut sempozyumu, TÜBİTAK, Ankara
- Anon.**, 1996, Yedinci Beş yıllık Kalkınma Planı Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu, DPT Yayın ve Temsil Dairesi Başkanlığı Yayın ve Basım Şube Müdürlüğü, Ankara
- Arcan E.F., Evci F.**, 1992, Mimarî Tasarıma Yaklaşım 1, Bina Bilgisi Çalışmaları, İki Yayınevi, İstanbul
- Anon.**, 1996, Dar Gelirli Kesime Alt Yapısı Hazır Arsa Sunumu, TKİ Konut Araştırmaları Dizisi, ODTÜ Basım İşliği, Ankara
- Anon.**, 1997, Konut ve Konut Finansmanı, TKİ, ODTÜ Basım İşliği, Ankara
- Anon.**, 1988, Bayındırlık İskan Bakanlığı ‘‘Düşük gelirli gruplar için konut politikası seçenekleri için bir gündem Birleşmiş Milletler Komisyonu Raporları 1987, Ankara
- Anon.**, Toplu Konut Kanunu Madde: 10, 17.7.1981 tarih ve 17396 sayılı Resmî Gazete
- Anon.**, Resmî Gazete, 29.07.1986 tarihli
- Anon.**, Resmî Gazete, 26.2.1991 tarihli
- Anon.**, Resmî Gazete, 26.1.1970 tarihli
- Anon.**, Resmî Gazete, 14.12.1983 tarihli
- Arcan E.F., Evci F.**, 1992, Mimarî Tasarıma Yaklaşım 1, Bina Bilgisi Çalışmaları, İki Yayınevi, İstanbul
- Bademli, R.**, 1991, Yıldız Üniversitesi Konut Panelinde Sunulan Tebliğ İstanbul

- Bal a n i r M, B r g ö n ü l, T.,** 1993, T ü r k i y e K o Ŗ u l l a r ı n a U y g u n K o n u t Ü r e t i m i F i n a n a s m a n M o d e l i A r a Ŗ t ı r m a s ı, O D T Ü M a r n ı l ı k F a k ü l t e s i, A n k a r a
- B o l e a t, M,** 1985, H o u s i n g f i n a n c e a n i n t e r n a t i o n a l s t u d y, P u b l i s h e d b y t h e B u i l d i n g S o c i e t i e s, A s s o c i a t i o n s, E n g l a n d
- D ö k m e c i, V, B o d u r o ğ l u, H, A k k a l, B, L,** 1995, G t i e s o f E m l a k b a n k, İ s t a n b u l
- E r d o ğ a n, D,** 1995. K o n u t P l a n l a m a s ı n d a K u l l a n ı l a b i l e c e k B i r F o n k s i y o n e l Y a k l a Ŗ ı m M o d e l i, İ T Ü İ s t a n b u l
- E r t ü r k, H,** 1995, K e n t E k o n o m i s i, E z g i K ı t a b e v i, B u r s a
- G a r i h, Ü,** 1995, *A r k o d e r g i s i*, 57, 45-46
- G e r a y C** 1972, T ü r k i y e d e K e n d i e v i n i y a p a n a Y a r d ı m Y ö n t e m i u y g u l a m a s ı, A m m e İ d a r e s i D e r g i s i, G l t - 5 S a y ı : 2, A n k a r a
- G ü l ö k s ü z, Y,** 1982, *K e n t - K o o p 5 T e k n i k S e m i n e r i*, 2-5 M a y ı s 1982, A n k a r a
- H a l l, D,** 1987, K o n u t v e K e n t İ Ŗ Ŗ e t m e c i l i ğ i, *1987 D ü n y a k o n u t y ı l ı d o l a y ı s ı y l a K e n t - k o o p / I C A i Ŗ b i r l i ğ i y l e D ü z e n l e n e n s e m i n e r b i l d i r i s i*, A n k a r a, 13-16 E y l ü l, s. 198
- J o n g e n s o n, A,** 1990, H o u s i n g P o l i c i e s I n T h e S o c i a l i s t T h i r d W o r l d, K o s t a M a t h e y, N e w y o r k
- K e l e Ŗ, R,** 1990, K e n t l e Ŗ m e P o l i t i k a s ı, İ n ğ e K ı t a b e v i Y a y ı n l a r ı, A n k a r a
- K e l e Ŗ, R,** 1988, D a r g e l i r l i l e r i ç i n b i r k o n u t e d i n d i r m e y ö n t e m i, *S B F d e r g i s i H a z i r a n*, 39-41, A n k a r a
- K o c a b a Ŗ, E, Z,** 1993, İ s t a n b u l d a A l t v e o r t a g e l i r g u r u p l a r ı n ı n i h t i y a ç l a r ı n a y ö n e l i k i k i t o p l u k o n u t ö r n e ğ i n i n k a r Ŗ ı l a Ŗ t ı r m a l ı a n a l i z i, *Y ü k s e k L i s a n s T e z i*, İ . T . Ü F e n B l i m l e r i E n s t i t ü s ü, İ s t a n b u l.
- M u t l u a y, S,** 1992, T ü r k i y e K o n u t P i y a s a s ı n ı n A n a l i z i v e A l t e r n a t i f K o n u t F i n a n s m a n M o d e l l e r i, *Y ü k s e k L i s a n s T e z i*, İ . T . Ü F e n B l i m l e r i E n s t i t ü s ü, İ s t a n b u l.
- OECD** 1988, U b a n H o u s i n g F i n a n c e, O E C D, P a r i s

- Orville, E. G.**, 1976, Housing for Low-Income Urban Families, The John's Hopkins University Press, Published for The World Bank, New York
- Öğünç, O.**, 1996, Dar Gelirli Kesime Alt Yapısı Hazır Arsa Sunumu, TKİ Konut Araştırmaları Dizisi, ODTÜ Basımlığı, Ankara
- Özel, A. Ö.** 1997, Kentsel ve yarı kentsel alanlarda dar gelirli için konut politikaları ve Mimarın rolü, *Yüksek Lisans Tezi*, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- Özkan, E.**, 1981, Türkiye'de Konut Sorunu ve Ekonomik Sınırlamalar İçinde Konut Üretimini Finanslama Kaynakları, KTÜ Trabzon
- Pulat, G.**, 1992, Dar gelirli Kentlilerin Konut Sorunu ve Sorununa Sosyal İçerikli Mekansal Çözüm Arayışları, Kent-Koop. Yayınları: 98, Ankara
- Pulat, G.**, 1992, Dar gelirli Kentlilerin Konut Sorunu ve Sorununa Sosyal İçerikli Mekansal Çözüm Arayışları, *Doktora Tezi*, İ. T. Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Sey, Y.** 1989, Çeşitli Yönleriyle ‘‘Toplu Konut, Toplu Konut Yapımında Ekonomik Sorunlar’’, Toplu Konut Yapımcıları Derneği Yayınları, İstanbul
- Solomon, A. P.**, 1977, Housing the urban poor, The MIT press Cambridge, Massachusetts.
- Sözen, N.**, 7.8 1992, Kentleşme Modeli ile ilgili makale, Milliyet Gazetesi,
- Suher, H.**, 1989, Çeşitli Yönleriyle Toplu Konut, Toplu Konut Yapımcıları Derneği yayınları, İstanbul
- Sürelî Yayınlar**, 1978, Mimarlık, Sayı: 3, Ankara
- Sürelî yayınlar**, 1993, Yapı dergisi Temmuz-1993, İstanbul
- Tekeli, İ.**, 1995, *Konut araştırmaları sempozyumu*, 17-19 Eylül, Ankara
- Tekeli, İ., Balanır M.**, 1997, Türkiye de Konut Politikaları, *Arredamento Mimarlık Dergisi*, 79-82

Uz, M, 1994, Düşük gelir gurupları konutlarının yöneti minde yerel yöneti mlerin yeri üzerine bir analiz, *Yüksek Lisans Tezi*, İ. T. Ü Fen Bili mleri Enstitüsü, İstanbul.

Zare nbka, A, 1990, The Urban Crisis, Greenwood Press Connecticut

Wegener, R H, 1982, Low-Income Housing Finance An Integrated Approach, Habitat International Vol: 6 No: 4 Pergamon Press Ltd

www die.gov.tr

www dpt.gov.tr

www ntvns nbc.com

www tki.gov.tr

ÖZGEÇMİŞ

1978 yılında İzmir'in Ödemiş ilçesinde doğan Alper Bağlan, ilk öğretimini Ödemiş İstiklal İlkokulu, orta öğretimini Ödemiş Ortaokulu, lise öğretimini de Ödemiş Lisesinde bitirdi. 1995 yılında Udağ Üniversitesi Mimarlık Bölümünü kazandı. 1999 yılında Mimarlık Bölümünü üçüncülükle bitirdi. 1999 yılında İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı Bina Bilgisi Programını kazandı. Bir yıl süreyle İTÜ'de İngilizce hazırlık okudu. Yüksek Lisans eğitimi boyunca İstanbul'da ve İzmir'de çeşitli mimari bürolarda çalıştı, halen de bir özel şirkette mimar olarak çalışmaktadır.