

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**ALT GELİR GRUBUNA YÖNELİK
KONUT ÜRETİMİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Sinem ÖZSAB**

Anabilim Dalı : Disiplinler Arası

Programı : Gayrimenkul Geliştirme

OCAK 2009

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**ALT GELİR GRUBUNA YÖNELİK
KONUT ÜRETİMİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Sinem ÖZSAB
(516051039)**

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 29 Aralık 2008

Tezin Savunulduğu Tarih : 21 Ocak 2009

**Tez Danışmanı : Yrd. Doç. Dr. Funda YİRMİBEŞOĞLU
Diğer Jüri Üyeleri : Prof. Dr. Şule ÖZÜEKREN
Doç. Dr. Murat ÇIRACI**

OCAK 2009

ÖNSÖZ

Geçmişten bugüne kadar barınma insanoğlunun en temel ihtiyacı olmuştur. Konut sektöründe yaşanan gelişmeler, yaşam kalitesini şekillendiren en önemli etkenlerden biridir. Nüfus artışına ve genç nüfus büyüklüğüne paralel olarak ortaya çıkan konut sorunu, her ülkede güncelliğini korumaktadır. Bu çerçevede, özellikle gelişmekte olan ülkelerde yaşanan ekonomik büyüme ve kentsel nüfus artışı göz önünde bulundurulduğunda, konut üretim sektörünün hızla geliştirilmesine gerek duyulmaktadır.

Türkiye’de ulaşılabilir konut üretimine yönelik kaynak oluşturma ve konut finansmanı sorunu yaşanmaktadır. Ülkemizde konut finansmanı konusunda çalışmaların devam etmesine rağmen, sistemin alt yapısının hazırlanamamış olması, sorunun çözümünde geç kalınmasına ve alt gelir grubunun yaşadığı gecekondü alanlarının devamlılığını korumasına neden olmaktadır. Çalışmada, alt gelir grubunun konut ulaşılabilirliğinin sağlanması sorununa bir planıcı gözüyle, hem kentsel alan kullanımı ve konut üretimi sektörü yönünden, hem de finansman yönünden bakılmış ve disiplinler arası bir çalışma yapılarak geniş kapsamlı ele alınmıştır. Yapmış olduğum bu tez çalışmasının, Türkiye’de bu yönde yapılacak diğer çalışmalara katkıda bulunmasını ve disiplinler arası uyum içerisinde sorunun çözümüne ışık tutmasını diliyorum.

Araştırma boyunca yardım ve desteğini esirgemeyen danışman hocam Y.Doç.Dr. Funda Yirmibeşoğlu’na, genel müdürüm Zafer Arslan’a ve tez süresi boyunca bana destek olan annem, babam, ablam ve arkadaşlarıma teşekkürlerimi sunarım.

Şubat, 2009

Sinem ÖZSAB

İÇİNDEKİLER

Sayfa

KISALTMALAR.....	vii
ÇİZELGE LİSTESİ.....	ix
ŞEKİL LİSTESİ.....	xi
ÖZET.....	xiii
SUMMARY.....	xv
1. GİRİŞ.....	1
1.1 Amaç.....	1
1.2 Kapsam.....	2
1.3 Yöntem.....	2
2. KONUT SEKTÖRÜNDE ULAŞILABİLİRLİK.....	5
2.1 Ulaşılabilirlik.....	5
2.2 Ulaşılabilirlik İhtiyacı.....	8
2.3 Ulaşılabilir Konut Geliştirme Araçları.....	9
2.3.1 İmar durumu ve planlama.....	9
2.3.1.1 Kapsamlı konut inşaatları.....	10
2.3.1.2 İmar durumu değişiklikleri.....	10
2.3.1.3 Ulaşılabilir konut bölgeleri.....	11
2.3.1.4 Bina aralarını konutlandırma projelerinin gelişimi.....	11
2.3.1.5 Proje hızlandırma.....	12
2.3.2 Yatırımcı teşvikleri.....	13
2.3.2.1 Yoğunluk primleri.....	13
2.3.2.2 Yerel yönetim tarafından projeye kısmi finansal yardım.....	14
2.4 Değerlendirme.....	14
3. TÜRKİYE’DE KONUT SEKTÖRÜ.....	15
3.1 Türkiye’de Konut İhtiyacı.....	15
3.1.1 Türkiye’de konut ihtiyacının nedenleri.....	20
3.2 Türkiye’de Konut Sorunun Boyutları.....	23
3.3 Gecekonducular.....	24
3.4 Arz.....	26
3.5 Talep.....	26
3.5.1 Nüfus artış hızı.....	27
3.5.2 Hızlı kentleşme ve göçler.....	28
3.5.3 Gelir düzeyi.....	30
3.6 Toplu Konut İdaresi’ne İlişkin Bilgiler.....	30
3.6.1 Kurumun gelişimi.....	30
3.6.2 Kurumun görevleri.....	32
3.6.3 Örgütlenme.....	34
3.6.3.1 Birimler ve görevleri.....	34
3.6.3.2 İştirak ve ortaklıklar.....	35
3.6.4 Kurumun çalışmaları.....	40
3.6.4.1 Arsa temini.....	40

3.6.4.2 Konut ve işyeri üretimi ve satışı.....	44
3.6.4.3 Afet bölgelerinde yapılan uygulamalar.....	45
3.6.4.4 Kamu kurum ve kuruluşları mensuplarına konut üretimi.....	46
3.6.4.5 Kaynak geliştirme amaçlı rant ve prestij projeleri.....	47
3.6.4.6 Göçmen konutları.....	48
3.6.4.7 Gecekondu dönüşüm projeleri.....	48
3.6.4.8 Tarım köy uygulamaları.....	52
3.6.5 Mali durum.....	53
3.7 Türkiye’de Konut Finansmanı Sistemi.....	56
3.7.1 Türkiye’de tutsat sistemi.....	58
3.7.2 TOKİ tarafından verilen krediler.....	60
3.7.2.1 Konut kredileri.....	61
3.7.2.2 Belediye kredileri.....	62
3.7.2.3 Şehit aileleri kredisi.....	62
3.7.2.4 Deprem kredi uygulamaları.....	62
3.8 Değerlendirme.....	63
4. ALT GELİR GRUBUNA YÖNELİK KONUT ÜRETİMİNDE MODEL	
ÜLKE: MEKSİKA.....	65
4.1 Genel Bilgiler.....	66
4.1.1 İdari yapı.....	66
4.1.2 Demografik yapı.....	68
4.1.3 Ekonomik yapı.....	70
4.1.3.1 Meksika’nın ekonomik gelişimi.....	71
4.2 Meksika Konut Sektörü.....	74
4.2.1 Gecekonducular.....	77
4.2.2 Talep.....	77
4.2.2.1 Demografik etki.....	77
4.2.2.2 Yıpranmış niteliksiz konutlar.....	78
4.2.3 Yeni inşaatlar ve konut arzı.....	79
4.2.4 Arz- talep dengesi.....	79
4.2.5 Devlet yardımları.....	80
4.2.6 Meksika ulaşılabilir konut sektöründe kamusal olmayan örgüt ve kuruluşlar.....	82
4.3 Meksika Konut Finansmanı.....	83
4.3.1 Meksika’da tutsat sistemi.....	84
4.3.1.1 Özel sermaye: Bankalar.....	84
4.3.1.2 Kamu sektörü tarafından yönetilen özel sermaye : INFONAVIT.....	85
4.3.1.3 Kamu sermayesi: SHF, SOFOLS, FOVISSTE, FONHAPO	85
4.3.2 Teknoloji.....	87
5. MEKSİKA VE TÜRKİYE KARŞILAŞTIRMASI.....	89
6. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	93
KAYNAKLAR.....	99
ÖZGEÇMİŞ.....	103

KISALTMALAR

BDDK	: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
BYKP	: Beş Yıllık Kalkınma Planı
CANACINTRA	: Ulusal Dönüşüm Sanayileri Odası
CENVI	: Meksika Konut ve Kentsel Çalışmalar Merkezi
CIA	: Merkezi Haberalma Örgütü
CNC	: Ulusal Çiftçi Konfederasyonu
COECE	: Dış Ticaret İş Organizasyonu Koordinatörlüğü
CONAFOVI	: Meksika Ulusal Konut Komisyonu
CONAPO	: Meksika İstatistik Enstitüsü
CONCAMIN	: Sanayi Odaları Konfederasyonu
COPARMEX	: Meksika Cumhuriyeti İşveren Konfederasyonu
COPEVI	: Meksika Konut İnşaatı ve Nüfus İşlem Merkezi
CROC	: Devrimci İşçi ve Köylü Konfederasyonu
CROM	: Bölgesel Meksikalı İşçiler Konfederasyonu
DİE	: Devlet İstatistik Enstitüsü
DPT	: Devlet Planlama Teşkilatı
FESEBES	: Mal ve Hizmet Tedariki Sendikası Federasyonu
FONAEVI	: Ulusal Konut Ekonomisi Fonu
FOSOVI	: Sosyal Konutlandırma Fonu
GSYİH	: Gayri Safi Yurt İçi Hasıla
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYODER	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
IMF	: Uluslararası Para Fonu
INFONAVIT	: Ulusal İşçi Konutları Edinim Fonu
KEY	: Konut Edindirme Yardımı
KİT	: Kamu İktisadi Teşekkül
MEYAK	: Memur Yardımlaşma Kurumu
NAFTA	: Kuzey Amerika Serbest Ticaret Anlaşması
OECD	: Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü
SHF	: Meksika Sosyal Konut Federasyonu
SOFOL	: İpotekli Konut Kredisi Bankaları
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
SSK	: Sosyal Sigortalar Kurumu
TEY	: Tasarruflu Ev Yap
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
TYS	: Türkiye Yapı Sektörü
UNT	: Ulusal İşçi Sendikası
YPK	: Yüksek Planlama Kurumu

ÇİZELGE LİSTESİ

	<u>Sayfa</u>
Çizelge 2.1 : Türkiye’de konut ihtiyacı 2008-2015.....	7
Çizelge 3.1 : Demografik değişikliklerden doğacak konut ihtiyacı (10000’den fazla nüfuslu şehirler).....	17
Çizelge 3.2 : Gecekonduların yarısının ıslahı ve diğer yarısının 30 yılda yenilemeden ve sıkışıklığın giderilmesinden doğacak tasfiyesi, ihtiyacın yarısının karşılanması esasına göre şehirlerde konut ihtiyacı (1968 -1978).....	18
Çizelge 3.3 : İnşaat izni ve yapı kullanma izni alan konut sayısı.....	21
Çizelge 3.4 : DPT'nin konut gereksinimi öngörüsü (2003-005).....	23
Çizelge 3.5 : Türkiye’nin konut ihtiyacı öngörülleri 2015.....	24
Çizelge 3.6 : Türkiye nüfusunun yıllara göre artış tablosu.....	27
Çizelge 3.7 : 2000-2015 yılları arası nüfus tahminleri.....	28
Çizelge 3.8 : Türkiye kır-kent nüfusu.....	28
Çizelge 3.9 : 2015 Türkiye kentsel nüfus ve hane halkı sayısı tahminleri.....	29
Çizelge 3.10: Toplu Konut İdaresi ortaklık yapısı.....	39
Çizelge 3.11: Toplu Konut İdaresi portföy dağılımı.....	39
Çizelge 3.12: 01.01.2002 - 09.09.2004 tarihleri arasında alınan taşınmazlar.....	42
Çizelge 3.13: 1998 yılı, Ankara - Eryaman projesi için yapılan arsa tahsislerinin kuruluşlara dağılımı.....	43
Çizelge 3.14: TOKİ Gecekondu ve kentsel dönüşüm projeleri.....	50
Çizelge 3.15: TOKİ Tarım köy uygulamaları.....	53
Çizelge 3.16: TOKİ 2002 – 2007 Arası bilanço özeti.....	54
Çizelge 3.17: TOKİ 2002 – 2007 Arası gelir tablosu.....	55
Çizelge 3.18: Konut kredilerinin vade dağılımı (Eylül 2005).....	58
Çizelge 3.19: TOKİ kredilerinin dağılımı (1984- 2004).....	60
Çizelge 4.1 : Meksika’nın demografik yapısı (2008 tahminleri).....	69
Çizelge 4.2 : Yıllara göre Meksika’da kentsel ve kırsal yoksulluk.....	69
Çizelge 4.3 : Meksika temel ekonomik göstergeler.....	70
Çizelge 4.4 : Meksika yıllara göre iş gücü dağılımı.....	71
Çizelge 4.5 : Meksika konut sektörü pazar bölünmesi.....	74
Çizelge 4.6 : Ortalama fiyata bağlı, 2004 yılı konut dağılımı.....	75
Çizelge 4.7 : 2004 yılında 2. el konut edinimi için kullanılan kredileri.....	76
Çizelge 4.8 : Meksika 2004 yılı yeni konut üretiminin kategorilere göre dağılımı.....	79
Çizelge 4.9 : 2001 ile 2006 yılları arasındaki konut kredilerinin dağılımı.....	84
Çizelge 4.10: Yıllara göre INFOVOVIT kredilerinin dağılımı.....	85
Çizelge 4.11: FOVISSSTE tarafından verilen kredilerin dağılımı.....	87
Çizelge 5.1 : Meksika ve Türkiye ekonomik göstergeler.....	90

ŞEKİL LİSTESİ

	<u>Sayfa</u>
Şekil 2.1 : Fremont imar durumu uygulaması örneği.....	11
Şekil 2.2 : Phoenix bina aralarını konutlandırma uygulaması örneği.....	12
Şekil 3.1 : TOKİ Uşak Merkez alt gelir grubu konut uygulaması.....	44
Şekil 3.2 : TOKİ konut üretimi dağılımı.....	45
Şekil 3.3 : TOKİ Rize afet konutları uygulaması.....	46
Şekil 3.4 : TOKİ Ataköy Konakları rant projesi.....	48
Şekil 3.5 : Denizli gecekondü dönüşüm alanı- dönüşüm öncesi.....	51
Şekil 3.6 : Denizli gecekondü dönüşüm alanı- dönüşüm sonrası.....	51
Şekil 3.7 : TOKİ Siirt Bostancık tarım köy uygulaması.....	52
Şekil 3.8 : Avrupa genelinde konut kredilerinin GSMH içindeki payları.....	56
Şekil 3.9 : Konut kredilerinin gelişimi (2002-2007).....	57
Şekil 4.1 : Meksika sosyal kategori konutları.....	75
Şekil 4.2 : Meksika nüfusunun demografik dağılımı.....	78
Şekil 4.3 : Meksika konut sektörü arz-talep dengesi.....	80
Şekil 6.1 : Ulaşılabilir konut sektöründe aktörler arası koordinasyon.....	97

ALT GELİR GRUBUNA YÖNELİK KONUT ÜRETİMİ

ÖZET

Bu çalışma ile ulaşılabilir konut üretimi konusunda analizler yapılarak, Türkiye’deki alt gelir grubuna yönelik konut üretiminin geliştirilmesi için gerekli konut finansmanı, konut üretimi, temel kurum ve kuruluşlar üzerine bir araştırma yapılmıştır.

Konut üretimi gayrimenkul sektörü içinde önemli bir paya sahiptir. Türkiye’de önümüzdeki 10 yıl boyunca yıllık ortalama 600-700.000 aralığında konuta ihtiyaç olacaktır. Bu ihtiyaç, nüfus artışı, evlilikler, göç ve mevcut niteliksiz konutların yenilenme ihtiyacından doğmaktadır.

Önceden yapılmış araştırmalara bakıldığında bu ihtiyacı oluşturan ve konut satın almasını karşılayabilecek kesimin toplam ihtiyaç sahipleri içinde çok küçük bir orana sahip olduğu açıklanmıştır. Konut ulaşılabilirliğine odaklandığımızda iki ana noktadan söz etmek mümkündür. Bunlardan ilki konut politikalarıdır. Türkiye’de detaylı analizleri içeren uzun vadeli konut politikalarının ve stratejilerinin oluşturulması gerekmektedir. Bu çerçevede, ülkemizde bu politikaları belirleyen, düzenleyen ve yöneten bir otoriteye ihtiyaç duyulmaktadır. Mevcut durumda bu otorite için konumlandırılacak kuruluş Toplu Konut İdaresi (TOKİ)’dir.

Ulaşılabilir konut üretiminde bir diğer önemli nokta ise, ulaşılabilirliğin sağlanmasıdır. Türkiye’de tutsat piyasası ile ilgili çalışmalar yapılsa da, henüz tam anlamıyla işleyen bir tutsat piyasasından söz etmek mümkün değildir. Bankalar tarafından verilen konut kredilerinin faiz oranları hala, alt gelir grubunun konut satın alımını sağlayacak düzeyde değildir. Bu çerçevede konut finansmanında geliştirilmesi gereken ilave ürünlere ihtiyaç duyulmaktadır.

Tez çalışmasının konusu genel çerçevesi ile yukarıda belirtilmiştir. Birinci bölümde çalışmanın amacı tanımlanmıştır. İkinci bölümde, ulaşılabilir konut sektörü ile ilgili genel tanımlar yapılmış, sektör için gerekli araçlar anlatılmıştır. Üçüncü bölümde, Türkiye konut sektörü ve üretilen politikalar dönemlere ayrılarak incelenmiş ve ülkedeki konut ihtiyacı analiz edilmiş, Toplu konut İdaresi’nin çalışmaları incelenmiştir. Dördüncü bölümde, Meksika ulaşılabilir konut sektörü ve konut finansmanı incelenmiştir. Beşinci bölümde ise, Türkiye ve Meksika ülkeleri genel özellikleri ve konut sektörleri açısından karşılaştırılmıştır. Son olarak altıncı bölümde, tez çalışmasının sonucunda ortaya çıkan bulgular değerlendirilerek, Meksika analizleri ile birlikte geliştirilen öneriler belirtilmiştir.

AFFORDABLE HOUSING

SUMMARY

This study which analyzes affordability of housing, tries to demonstrate the situation of the housing sector in Turkey on the basis of housing finance, housing production and basic foundations supply and demand balance, housing problems, housing policies house builders

Housing holds a large share in the real estate sector of Turkey. Turkey housing market will need 600-700.000 units of housing annually in the next 10 years. This need arises, predominantly by the increase of populations, marriage and births, migrations and the replacement of the present poor quality housing, the houses that are not compatible with the present specifications.

If we analyze previously done researches, we are face with, people who need houses and able to afford them, are very small percentage of total. When we focus on the affordability, we have to discuss two main points. The first one is the housing policies. Turkey needs housing policies and strategies that contain extensive and detailed analysis. In our country, we need an authority that will determine these housing policies and strategies first and will then regulate the system. Today, Housing Development Administration of Turkey (HDA) could be positioned as this authority.

The second point is affordability. Turkey currently does not have a fully developed mortgage market. Interest rate of the loans given by the commercial banks is still so high for purchasing a home by the low income households. Some additional methods have to be developed.

The main frame for the subject is above. The aim of the work is described in detail in the first section.

In the section two, a general definition of affordable housing and affordable housing development tools are given so that the subject is observed in a complete way and is understood easily.

In the section three, the housing sector in Turkey is analyzed with housing policies according to the years and periods and the housing needs in Turkey and the house products and procedures of The Housing Development Administration are analyzed

In the section four, Mexico affordable housing market and its finance system are analyzed.

In the section five, the comparison of country brief and housing deficits in Turkey and Mexico are viewed.

In section six, the suggestions, which come from the analysis of Mexico, are discussed.

1. GİRİŞ

Konut, kişinin hayatını devam ettirebilmesi için temel gereksinimlerinden en önemlisi olan barınmanın temel taşıdır. Öyle ki, Birleşmiş Milletler Teşkilatı'nın Habitat Kuruluşu iki temel küresel hedef bu gereksinim üzerinedir: Bunlardan biri "Herkes için yeterli konutun sağlanmasıdır". Diğeri de "Kentleşen dünyada sürdürülebilir insan yerleşimlerinin sağlanmasıdır". Hızlı nüfus artışı, kentleşme ve göç hareketleri, gelir eksikliği ile birlikte ele alındığında, konut sorunları, gelişmekte olan ülkelerin en önemli sorunu olarak ortaya çıkmaktadır.

1.1 Amaç

Tutsat (Mortgage) piyasasının henüz tam anlamıyla yapılanmamış olduğu ülkemizde, konuta ulaşılabilirlik, gelişmekte olan diğer ülkelere göre çok geride kalmıştır. Türkiye'de mevcut durumda, ulaşılabilir konut sektörü için işaret edilebilecek en etkin kuruluş olan TOKİ, konut finansmanında ve alt gelir grubunun ihtiyacı olan konutu temin etmek konusunda yeterli kalmamaktadır. Öte yandan gelişmekte olan ülkeler arasında yer alan ve gerek demografik faktörler açısından, gerekse yasadışı konut sorunu açısından ülkemiz ile benzerlik gösteren Meksika ülkesi, ulaşılabilir konut üretiminde bize göre gelişmiş durumdadır.

Bu bağlamda, yapılan araştırmalar ile, Meksika ülkesi ve ulaşılabilirlik kavramı incelenerek, Türkiye'deki mevcut sistemin iyileştirilmesi üzerine önerilerin geliştirilmesi hedeflenmiştir. Yapılan çalışmanın sonucu olarak, Türkiye'nin konut sorununa yönelik aktörlerin yeniden konumlandırılması ve koordinasyonu üzerine yeni bir model önerisi amaçlanmıştır.

Türkiye'de ulaşılabilir konut sunumunun arttırılmasının ve konut sektörünün geliştirilmesinin genel anlamda, ekonominin gelişmesinde etkisi büyük olacaktır. Bununla birlikte, kişilerin insanların konut satın alma ya da kiralama yeteneği geliştirilmiş, toplam hane geliri arttırılmış ve daha iyi bir yaşam kalitesini elde edilmiş olacaktır.

1.2 Kapsam

Çalışma kapsamında, “Ulaşılabilir Konut” tanımı, aktörler ve araçlar konularında yurt dışı örnekleri ve ülkemiz adına yapılan çıkarımlar ile yer almaktadır. Ayrıca, Türkiye’nin var olan konut ihtiyacı ve alt gelir grubuna yönelik konut arzını engelleyen temel faktörlere değinilmiştir. Diğer yandan Meksika ülkesinin ekonomik ve demografik yapısı ile konut finansmanı ve ulaşılabilir konut sektörü hakkında temel bilgiler verilmiştir. Yapılan araştırmalar doğrultusunda Türkiye’de ulaşılabilir konut sektörünün işleyişi konusunda oluşturulmuş model ve öneriler yer almaktadır.

1.3 Yöntem

Çalışmanın ilk bölümünde ulaşılabilir konut tanımının yapılması ve incelenmesi adına, özellikle bu sektörde ileri düzeyde gelişmişliğe sahip olan Amerika kaynaklarından araştırmalar yapılmıştır. Sektör ile ilgili aktör ve araçların işleyişleri ve uygulama örneklerine yer verilmiştir.

Ulaşılabilir konut sektörünün incelenmesinin ardından Türkiye’nin konut sektörü, konut finansmanı ve alt gelir grubu konut üretimi ile ilgili araştırmalar yapılmıştır. Alt gelir grubuna yönelik konut üretiminde mevcut otorite olarak görülen Toplu Konut İdaresi çalışmaları bağlamında incelenmiştir. Bu şekilde çalışmanın konusu doğrultusunda ülkemizin mevcut durumu ve sorunları belirlenmiştir.

Konut sunumu gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin ortak sorunudur ve alt gelir grubuna yönelik konut üretimi ülkelerin ekonomik, politik ve demografik yapılarından ayrı düşünülmemelidir. Bu çalışmada gelişmekte olan ülkeler arasından Türkiye için model teşkil edecek yapıda bir model ülke seçilmiştir. Bu bağlamda, Türkiye ile, aşağıda belirtilen hususlar çerçevesinde benzerlik gösterdiğinden Meksika ülkesi model olarak belirlenmiştir.

- Demografik yapı benzerliği
- Gelişmekte olan iki ülke
- Dengesiz ekonomik büyüme ile hızlı kentleşme
- Nüfus artışı ve alt gelir grubunun yaşadığı konut sorunu

Bu çerçevede, Meksika ülke genelinin incelenmiş ve alt gelir grubuna yönelik konut üretiminde kaydettiği yollar hakkında bilgi edinmek amacı ile konut sektörü ve konut finansmanı konuları ile ele alınmıştır.

Bu çalışmanın sonucunda üretilen çözüm öngörülerini sektörü önemli ölçüde etkileyecek olan aktörler ve araçlar olarak ayrılmıştır. Bu başlıklar, alt gelir grubuna yönelik konut üretiminde mevcut etkin kurum olan TOKİ, yerel yönetimler, konut finansmanı ve tutsat piyasası, kentsel dönüşüm, konut kiralama birliği ve Ar-Ge şeklinde sıralanmıştır. TOKİ alt gelir grubuna yönelik konut üretiminden çıkıp, borç veren ve sistemi koordine eden bir görev üstlenmelidir. Bu görevi yerine getirirken mevcut borç portföyünü ikincil piyasalarda menkulleştirerek kendine kaynak sağlamalıdır. Uzun vadeli ve kısa vadeli olmak üzere alt gelir grubuna yönelik konut politikaları üretilmelidir. Konut finansmanından alt gelir grubunun yararlanabilmesi için düzenlemeler yapılmalı ve tutsat sistemi geliştirilerek hem ikincil piyasa oluşturulmalı hem de borçlanma masrafları düşürülmelidir. Ulaşılabilir konut üretimi tamamıyla özel sektör tarafından yapılmalı ve bunun için de yerel düzenlemeler ile üretim teşvikleri geliştirilmelidir.

Ulaşılabilir konut sektörünün gelişimi ve gelir grubunun konut sahibi olabilmesinin Türkiye konut sektörüne bir çok anlamda girdileri olacaktır. Konut ediniminin kolaylaşması ile birlikte, pazar büyüyecek, konut kredi sistemine yönelik olarak kredi hacmi artacaktır ve ikincil piyasalarda alım-satımı yapılacak olan tahvil piyasası büyüyecektir. Bu da, ülkenin ekonomisine son derece büyük katkılar sağlayacak bir finansal enstrümandır.

Yine aynı şekilde konut edinimi kolaylaşıp Pazar büyüdüktan, konut satın almak kolaylaştıktan sonra ülke ekonomisi içinde çok önemli bir payı olan inşaat ve bunun yan sektörleriyle birlikte konut sektörü çok büyük bir pay sahibidir, memleketin büyümesine, gayri safi milli hasılanın artmasına faydalı olacaktır. İstihdam artacaktır ve yasa dışı yapılaşma azalacaktır. Dolayısıyla dar gelirliye yönelik projelerin efektif bir şekilde geliştirilebilmesi durumunda yasa dışı yapılaşmanın önünde de önemli bir engel oluşturulmuş olacaktır.

2. KONUT SEKTÖRÜNDE ULAŞILABİLİRLİK

2.1 Ulaşılabilirlik

“Ulaşılabilir Konut”un terim anlamı, tüm sosyal donatıları ile nitelikli bir konut biriminin, alt gelir grubunun karşılayacağı bedel ve ödeme koşulları ile ve ya bedelsiz olarak, satılması veya kiralanması anlamını taşımaktadır. Ulaşılabilir konut üretiminin başlıca amaçları, alt gelir grubunun konut ihtiyacına cevap verilmesi; yaşam kalitesinin artırılması; gecekondü alanlarındaki kötü yapılaşmanın azaltılması; daha az masrafla, verimli ve düşük risk ile daha kaliteli konutlara erişimin geliştirilmesi; konut kredilerinde masrafların daha düşük olması; devlet sübvansiyonlarının dikkatli ve bir hedef doğrultusunda kullanılması şeklindedir (Smith, 2007). (David Smith, GYODER Gayrimenkul Zirvesi 7, 2007, Swiss Otel İstanbul).

Amerika’da ve Kanada’da, konut sektöründe bir konutun ulaşılabilir olması için gerekli olan esas nokta, genellikle bir hane halkının konut için harcadığı maliyetin, brüt gelirinin %30’unu aşmaması olarak kabul edilmektedir. Genel olarak, konut harcaması tanımlaması, o konut için ödenen vergileri, sigorta giderlerini ve elektrik, gaz, su harcamalarının tümünü içermektedir. Bir konuta ait aylık harcamalar, konutta ikamet eden hane halkı gelirinin yasal düzenlemelere %30-%35 aralığını aşması, o konutun ulaşılabilir olmadığını ortaya koymaktadır. Ulaşılabilir konut sektörü arz-talep dengesi, hane halkı gelir düzeyi, konut maliyetleri, ulaşılabilir konut ile bağlantılı politikalar, devlet sübvansiyonları gibi konular ile birebir bağlantılı bir sektör konumundadır (Chris, 2007).

Ulaşılabilir konut alanları, talebin arza görece olarak az olduğu alanlarda sağlanabilir. Talebin arzdan yüksek olduğu alanlarda arsa fiyatları yükselme eğilimi göstermektedir. Ulaşılabilir konut üretiminde fiyatların aşağı düzeylerde olması gerekmektedir. Dolayısıyla arz bakımından öncelikle belirlenen bölgede doymuşluk aranmaktadır.

Bir toplumda, ihtiyaç duyduğu halde, konut satın alma gücüne sahip olmayan alt gelir grubunun konut sahibi olabilmesi için ülkenin konut politikaları, kişilerin gelir düzeyi, üretim teşvikleri ile konut maliyetinin düşürülmesi olmak üzere 3 ana aşama üzerinde durmak gerekmektedir. Özellikle, konut politikaları ulaşılabilir konut üretiminin doğru yönetilmesi ve piyasaya olumlu geri dönüşlerin yaşanması açısından büyük önem taşımaktadır. Bu aşamada, özellikle Türkiye'nin mevcut ve beklenen konut açığı sorununun çözülebilmesi için yıllık veya beş yıllık dönemleri içeren stratejik planların ve politikaların yetersiz kalacağı düşünülmektedir. Bu bağlamda alt gelir grubunun ihtiyacı olan konut üretiminin karşılanabilmesi için uzun vadeli, kapsamlı, detaylı analizler içeren konut politikaları ve stratejilerine ihtiyacı duyulmaktadır. Ayrıca, konut politikaları aşamasının yönetimi, tespiti ve uygulanması ancak işaret edilmiş bir otorite ile mümkün olmaktadır. Bu otoritenin öncelikle uzun vadeli planlamayı yapması, ardından da sistemi yönetmesi beklenmektedir (Çamlıbel, 2007).

Günümüzde Türkiye’de gerekli analizleri yaparak, konut stratejilerinin oluşturulup yönetilmesi aşamalarını düzenleyen bir otoritenin varlığından söz etmek mümkün değildir. Ülkemizde, bu görev ile ilgili konumlandırılabilen en uygun kuruluşlardan biri TOKİ ve iştirakleridir. Ancak TOKİ dar gelirli için Anadolu’da konut yapımı, büyük şehirlerdeki atıl devlet arazilerini değerlendirilmesi, afet konutlarının oluşturulması gibi bir çok görev ile tanımlı olduğundan belirtilen aşamada etkili bir kurum olma niteliğinde olamamaktadır.

Bir ülkede yaşayan alt gelir grubunun barınma ihtiyacının karşılanması için, o ülkenin konut politikalarında yer alması ve tespit edilen sorunlar üzerine çözüm politikalarının oluşturulmuş olması aranmaktadır. Amerika’da ve diğer ülkelerde çok sayıda konut politikası ulaşılabilir konut üretiminde yetersiz kalan arz sorununu çözmeye yönelik oluşturulmuştur. Ayrıca, yerel hükümetler, arazi kullanım politikaları ile birlikte, ulaşılabilir konut için arsa teminini etkileme gücüne sahiptirler ve bu gücü alt gelir grubuna yönelik konut üretiminin teşvikinde kullanılmaktadır.

Ulaşılabilir konut üretiminde ikinci önemli husus ise ödenebilirlik, yani konut ihtiyacı duyan kesimin hane halkı gelir düzeyleri ve ödeme güçleridir. GYODER’in “2015 Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Talebine Bağlı Konut Finansman Sisteminin Gelişme Potansiyeli” çalışmasına göre 75.000 TL değerinde konut kredisi

kullanabilecek hane halkı sayısı ön görüleri takip eden tabloda belirtilmiştir. Çalışmada ön görüler, bugün ki değeri ile yıllık ortalama %17 olan faiz oranlarının %12'ye düşeceği var sayılarak yapılmıştır.

Çizelge 2.1: Türkiye’de konut ihtiyacı 2008-2015

(Kaynak: Türkiye’de Konut İhtiyacına ve Talebine Bağlı Konut Finansman Sisteminin Gelişme Potansiyeli 2015, GYODER)

Yıllar	Konut İhtiyacı	Konut İhtiyacı Olan ve 75.000 TL Konut Kredisi Kullanabilecek Hane Halkı Sayısı	Karşılama %'si
2008	697000	100500	14
2009	730000	197200	27
2010	707000	220400	31
2011	673000	143050	21
2012	707000	152700	22
2013	674000	164350	24
2014	677000	177850	26
2015	677000	197200	29

Yukarıdaki tabloda da görüldüğü gibi, konut ihtiyacı olan nüfus kesiminin 75.000 TL değerinde konut kredisini karşılama yüzdesi 2015’e kadar %29’a kadar yükselmesi beklense de bu oran oldukça düşük seviyelerde kalacağı ön görülmektedir. Bu bağlamda alt gelir grubunun konut sahibi olabilmesi için bankaların konut kredileri dışında ek metotlara ihtiyaç duyulacağı sonucu elde edilmektedir. GYODER’in yapmış olduğu çalışmada yıllık ortalama 600.000 ile 700.000 konut aralığında konut ihtiyacı doğacağı belirlenmiştir. Bu ölçüdeki konut ihtiyacını, ticari bankaların verdiği konut kredileri ile veya kamu tarafından tek başına karşılanması mümkün görünmemektedir.

Yurt dışındaki örneklere bakıldığında, genel olarak, alt gelir grubuna yönelik konut üretiminde, ilk adım olarak hane halkının konut maliyetleri için harcadığı paranın gelirine oranı dikkate alınmaktadır. Ayrıca, ulaşılabilirliğin sağlanmasında, gelir düzeyinin incelenmesi aşaması, düzenli bir işte ve asgari ücret ile çalışanların gelirine odaklanılarak yapılmaktadır. Düzenli bir işe sahip tam zamanlı bir çalışanın, kendi çalışma veya ikamet bölgesinde bir konutu karşılayabiliyor olması gerekmektedir.

Konut ulaşılabilirliğinde üçüncü ana başlığı oluşturan konut maliyetlerinde ise en önemli sorunu vergi ve harçlar oluşturmaktadır. Bu başlığa arz yönünden

bakıldığında, özel sektör tarafında, en önemli unsurun KDV olduğu görülmektedir. İnşaat firmaları konut yapımında, % 18 orandaki bir KDV yükünü en az iki yıl üzerinde taşımaktadır. Oysa kamu yatırımlarında böyle bir yük söz konusu değildir. Konut üretiminde diğer maliyetlere baktığımızda ise, Cins Tashihi Harcı, Tapu harcı, İpotek Harcı, Tapuya Şerh Harcı, İfraz, Tevhit vb. harçlar ile Emlak Vergisi, Damga Vergisi ile karşılaşmaktadır. Bu maliyetler yaklaşık olarak konut maliyetinin %10'luk bölümünü oluşturmaktadır. Dar gelirliye yönelik üretilen projelerde kamu bu harç ve vergilerin çoğundan muaf konumundadır. Ancak aynı muafiyet özel sektör eli ile yapılan üretimler için geçerli değildir (Çamlıbel, 2007).

2.2 Ulaşılabilirlik İhtiyacı

Ulaşılabilir konut ihtiyacı genel olarak, arz ve talep arasındaki dengesizlikten ortaya çıkmaktadır. Ulaşılabilirlik üzerine daha önce belirtilen etkenler çerçevesinde özel sektör ve kamu arasındaki farklara odaklanarak, ulaşılabilirlik ihtiyacını ortaya çıkaran arz talep dengesizliğini açıklamak mümkündür. Aynı şekilde, bu bölümde piyasalarda oluşan orta ve üst gelir grubuna yönelik arz fazlası ile alt gelir grubunun konut ihtiyacı açıklanması hedeflenmiştir (Smith, 2007).

Uluslararası konut piyasalarında refah düzeyi sağlanıp, gayrimenkul fiyatları genel olarak arttığında ulaşılabilirliğin azaldığı kabul edilmektedir. Oysa, piyasa fiyatları arttıkça faizler düşüş göstermektedir. Ancak, ulaşılabilir konut üretiminde ödenebilirliğin sağlanması için, faiz oranlarının ve fiyatların her ikisinin de düşük seviyede olmasına ihtiyaç duyulmaktadır. Ulaşılabilir konut Enstitüsü'nün (Affordable Housing Institute) kurucusu David Smith, Amerika, İngiltere ve İrlanda konut sektöründe yaptıkları araştırmalarda, konut sahibi insanlar ile olmayan insanlar arasındaki fark olarak, bir tarafın uygun piyasa koşullarından memnuniyetine diğerlerinin ise çaresizliğine işaret etmektedir. Şöyle ki, tutsat piyasalarındaki gelişme, düşen faiz oranları, ekonomik istikrar gibi koşullar konut ihtiyacını talebe çevirebilmiş kesim için memnuniyeti ifade ederken, diğer tarafta talep artışı fiyatları yükselterek daha alt gelir grubunun konut ihtiyacının talebe dönüşmesini daha çaresiz hale getirmektedir. Belirtilen daha alt gelir grubunu yaşaması için oluşturulacak alanlara ihtiyaç doğmaktadır. Bu alanlar ise genel olarak gecekondular alanları olmaktadır. Kısaca ekonominin iyi durumda olduğu ancak alt gelir grubuna

konut ulaşılabilirliğinin sağlanmadığı ülkelerde gecekondlu kaçınılmaz bir kentleşme sorunu olarak ortaya çıkmaktadır.

Hükümet ile özel sektör arasındaki genel fark üretim şekilleri ve ürettikleri konutlardır. Özel sektörde yatırımcılar, büyük dşnrlere, hızlı bir şekilde maksimum karı hedefleyerek üretim yapmaktadırlar. Kamu ise, hantal bir yapıya sahiptir, hızlı davranamaz, ekonomik risk almak konusunda iyi değildirler ve hükümet özel sektör yatırımcılarına olan ihtiyaın yerini tutamamaktadır.

ABD'deki ulaşılabilir konut programlarına bakıldığında hükümetin düzenleyici rolü olduğu, üretimi ise özel sektöre bıraktığı görülmektedir. Hükümet arsa kullanımını ve imar planlarını kontrol etme gücüne sahip olduğu bir önceki başlıkta belirtilmişti. İmar planlarında yapılan değişiklikler ile ani bir değer artışı söz konusu olmaktadır. Diğer bir anlatımla, eğer arazinin imar durumunu değiştirilirse bu o arazinin sahibine devlet tarafından büyük miktarda para verilmesi anlamı taşımaktadır. İngiltere'de ve Amerika'da devlet bunun karşılığında ulaşılabilir konutların yapılmasını talep etmektedir. Yani, arsanın imar durumunu değiştirilmesine karşı, toplam yatırımın % 15'i oranında ulaşılabilir konut inşa edilmesi istenmektedir.

2.3 Ulaşılabilir Konut Geliştirme Araçları

2.3.1 İmar durumu ve planlama

Gelişmekte olan bir bölgede üstesinden gelinmesi gereken en önemli mevzulardan biri düşük gelirli birey ve ailelere konut temini sürecinde hangi ürünlere gereksinim olduğunun belirlenmesidir. Piyasadaki birçok konut projesi rahatlığı ve teknolojiyi bireylerin hizmetine sunmaya çalışmaktadır. Ancak, yüksek gelir grubu için bu teknolojiyi satın almak zor olmasa da, düşük gelir grubunun bu tür konut projelerinden ev sahibi olabilmelerine btceleri yetmemektedir.

Ulaşılabilir konut üretiminin teşvik edilmesi konusunda yerel yönetimler desteklenmelidir. Geliştiricilerin kar elde ederek, alt gelir grubuna yönelik konut üretimini sağlanması için bir çok araç mevcuttur. Daha küçük arsalara, otopark ihtiyaçları da göz önünde bulundurularak, işçi ailelerinin maddi glerinin yetebileceği ekonomik ve düşük maliyetli konutların inşası teşvik edilmelidir.

2.3.1.1 Kapsamlı konut inşaatları

Amerika'daki, yerel ölçekteki düzenlemelere göre, kapsamlı konut inşaatlarında, ulaşılabilir konutların, projelerin belirli bir oranında yer alması gerekmektedir. Yeni konut projelerinde yer alan ulaşılabilir konut ünitelerinin sayısı, projedeki toplam ünite sayısının genellikle %12-%15 seviyesindedir. Ulaşılabilir konut ünitelerinin maliyeti, yoğunluktan dolayı elde edilecek kara denktir. Bu konutlar, özel bir gelir grubunu yada farkı gelir gruplarını hedefleyebilmektedir.

Uygulama örneği, Montgomery İlçesi, Maryland

Maryland'te 1974 yılında yürürlüğe giren “Düşük Maliyetle Konut İnşaatı Hükümleri” (Moderately Priced Dwelling Unit Ordinance, MPDU), 20 ve 20'den fazla projenin yatırımcısına, yeni ünitelerin %12.5-%15'ini ulaşılabilir konut inşasına ayırmasını öngörmüştür. Ulaşılabilir konut inşası karşılığında yatırımcılar %20 oranında karla ödüllendirilmiştir. MPDU ile yasal olarak, konut inşaatının başladığı tarihten itibaren 30 yıla kadar denetlenmektedir. Konutun bu zaman dilimi içinde satılması durumunda ise fiyatı MPDU yetkilileri tarafından belirlenmektedir. 1976'dan bu yana 11.800 'den fazla ulaşılabilir konut inşa edilmiştir. Yatırımcıların, kapsamlı konut inşaatı ile elde ettikleri kazanç, piyasadaki diğer projelerden sağlanan kazanca eşit olmuştur (montgomerycountymd.gov,2008)

2.3.1.2 İmar durumu değişiklikleri

İmarın arttırılması, projenin yoğunluğunu arttırır ve konut inşaat maliyetini düşürmektedir. İnşa edilen konutlar teknik olarak ulaşılabilir olmasa da, artan toplam inşaat alanı, sonucu elde edilen maliyet kazancı ulaşılabilir konutların gelişimini mümkün kılmaktadır. İnşaatlar hukuki hükümlere uygun olarak yürütülmelidir. İnşaat alanı yerel yönetimlerin uygun gördüğü şekilde hedef alanlarla sınırlandırılabilir.

Uygulama örneği, Fremont, California.

Kentsel alanda, düşük, orta ve yüksek yoğunluklu bölgelerdeki çok çocuklu ailelere özel yerleşim bölgeleri ve konut inşaatları teşvik edilmiştir (ci.fremont.ca.us, 2008) (Şekil 2.1)



Şekil 2.1 Fremont imar durumu uygulaması örneği.

2.3.1.3 Ulaşılabilir konut bölgeleri

“Ulaşılabilir Konut Bölgeleri” ile alt gelir grubuna yönelik konut inşaatının sektörleşmesi ve gelişimi hedeflenmektedir. Bu bölgelerde, kat yüksekliği kısıtlamalarının gevşetilmesi ve otopark alanlarına az yer bırakılması gibi özel istisnalar uygulanabilmektedir. Ulaşılabilir Konut Bölgeleri çoğunlukla konut inşaat maliyetinin yüksek olduğu semt ve bölgelerde bulunmaktadır. Ancak ulaşılabilir konut ihtiyacı olan her yerleşim bölgesinde bu tür projeler yürütülebilmektedir.

Uygulama örneği, Grand Forks, Kuzey Dakota

Ulaşılabilir Konut Bölgeleri uygulaması, Grand Forks yönetimi tarafından 2002 yılında başlatılmıştır. Bu bölgelerde yatırımcılara, vergi muafiyetleri ve imar durumları ile ilgili esneklikler sunulmuştur.

2.3.1.4 Bina aralarını konutlandırma projelerinin gelişimi

Bina aralarını konutlandırma projeleri genellikle boş alanların veya oturulmayacak haldeki binaların işgal ettiği alanların değerlendirilmesi için şehirleşmiş bölge ve semtlerde kullanılmaktadır. Yerel hükümetler, banliyölerin yayılmasını sınırlandırmak ve şehir planlamasına aykırı büyümeyi engellemek için, bina aralıklarındaki boş alanları inşaat amaçlı değerlendirmektedirler. Bu tür inşaat projeleri için en fazla tercih gören yerler, şehir merkezleri, ekonomik açıdan zengin olmayan semtler ve iş sahalarının, eğlence ve alışveriş merkezlerinin yoğunlukta

olduğu bölgelerdir. Bina aralarını konutlandırma çoğu kez pahalıya mal olur. Bu noktada, yerel alt yapının güçlendirilmesi, sosyal tesislerin projelere eklenmesi ve konut inşaat maliyetlerini düşürülmesi için tasarlanan yatırımcı teşvikleri, bina aralarını konutlandırma projeleri için kullanılabilir.

Uygulama örneği, Phoenix, Arizona

1995 yılından itibaren, Arizona’da Phoenix kentinde bina aralarındaki boş alanların konutlandırılması için yatırımcı teşvikleri oluşturulmaktadır. Phoenix aynı zamanda şehir planlama çalışmalarına, boş alanları konutlandırılma projeleriyle hız kazandırmak amacıyla bir “Proje Takımı” kurulmuştur. Takım kurulduğundan bu yana üçte biri edilmiştir (phoenix.gov, 2008) (Şekil 2.2).



Şekil 2.2 Phoenix bina aralarını konutlandırma uygulaması örneği.

2.3.1.5 Proje hızlandırma

Genel olarak, bir konut projesinin herhangi bir aşamasında yaşanan bir erteleme yada gecikme ile kaybedilen para, projenin son maliyetine eklenmektedir. Ulaşılabilir konut inşaatı projelerini içeren yapılanmaların hızlandırılması sonucu projeyi yürüten geliştiricilerin ve finans eden bireylerin kazancı artmaktadır.

Uygulama örneği, Santa Fe, Meksika

90’lı yıllara kadar Santa Fe’de ikamet eden ailelerin ve bireylerin dörtte üçünün orta derece fiyatta bir konutu satın almaya güçleri yetmemekte ve konut inşaat maliyetleri

ulusal ortalamanın %40 üstündeydi. Yanlış kalkınma politikaları ve alan kullanımını kısıtlayan uygulamalar ekonomik konut inşa ünitelerinin önünde bir engel teşkil etmektedir. Santa Fe yönetimi hız kazandırılan konut projelerinin en azından %25 oranında ulaşılabilir konut içermesini ön görmüştür. Santa Fe’de inşa edilen konutların yaklaşık olarak %16’sı işçi ailelerinin satın alım güçlerine hitap eden ulaşılabilir konutlar olmuştur (santafenm.gov, 2008).

2.3.2 Yatırımcı teşvikleri

Genel olarak, bir konut projesinin üretim maliyetleri, satış yada aylık kira ödemeleriyle tüketiciden çıkarılmaya çalışılmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi konut yatırımcıları da maksimum karı hedeflemektedir. Bu nedenle, yatırımcılara proje bitiminde mal olan miktar konut sahibi olmak isteyen bireylerin konut için ödemesi gereken fiyatı belirlemektedir. Yani projenin maliyeti ne kadar pahalıya mal olduysa, satış yada kira değeri de bir o kadar yüksek olmaktadır. Konut yatırımcılarına ödenen teşvik primi, inşaat maliyetini düşürmekte ve ulaşılabilir konut projesinin tamamlanmasını mümkün kılmaktadır.

Bu bölümde yatırımcı teşvikleri, yoğunluk primleri ve yerel yönetim tarafından projeye kısmi finansal yardım başlıkları altında incelenmiştir.

2.3.2.1 Yoğunluk primleri

Amerika’da projeye ekonomik konutların inşasının da dahil edilmesi karşılığında imarcıya yapılan teşvik yoğunluk primi olarak adlandırılmaktadır. Yatırımcının ulaşılabilir konut birimlerini projeye eklemesi karşılığında, yerel yönetim daha fazla ünitenin inşası için onay vermektedir. onaylar. Sınır, yerel yönetim tarafından belirlenmekte ve primler, yerel yönetime geri ödeme yapılmaksızın sağlanabilmektedir.

Uygulama örneği, San Diego, Kaliforniya

San Diego yerel yönetimi, devlet teşvik primi yasası gereği yapılan projedeki birim sayısının en az %10 ‘u çok düşük gelirliilere ya da %20 si düşük gelirliilere ve ya % 50 ‘si ihtiyar yada emekli bireylere ayrılırsa, ünite sayısındaki %25’lik artışı kabul görmektedir (sdcounty.ca.gov, 2008).

2.3.2.2 Yerel yönetim tarafından projeye kısmi finansal yardım

Yerel yönetim tarafından yapılan proje finansal yardımı sadece bir defaya mahsus olarak yeni yatırımlarda, alt yapı harcamalarına ödeme kolaylığı sunmak amacıyla verilmektedir. Devlet yardımından sağlanan para ile bir projenin su, elektrik gibi alt yapı işlemleri, yol çalışmaları ve park, okul gibi toplumsal ihtiyaçları temin edilmektedir. Belirtilen finansal yardım, konut birimlerinin sayısı ve projenin bulunduğu bölgeye göre değişmektedir. Alt yapının yeterince gelişim göstermediği kırsal alanlara yapılan projeler daha yüksek devlet yardımı almaktadırlar.

Uygulama örneği, Santa Fe, Meksika

Santa Fe yerel yönetimi, özel kar amacı güden yada gütmeyen yatırımcılara projelerine % 25 oranında ulaşılabilir konut birimi eklemeleri koşuluyla finansal olarak yardım etmektedir. Yardım miktarı, projedeki ulaşılabilir konut sayısına, konutların büyüklüğüne ve satış fiyatına göre belirlenmektedir (santafenm.gov, 2008).

2.4 Değerlendirme

Hükümetin birkaç seviyede hareket etmesi gerekmektedir. Milli seviyede iyi kanunlar, düzenleyici şartların oluşturulması gerekmektedir. Deprem riskine karşılık, yenileme için standartları belirlemek ve teknolojik uyarılama için sermaye sağlamak hükümetin önemli görevlerinden biridir. İzinsiz yapılaşmaların depreme dayanıklı hale getirmek için teşvikler sağlayan bir program oluşturulmalı ve yasal hale getirilmelidir. Böylece, var olan konut stoğunun değerlendirilmesi daha ucuz bir yolla sağlanmış olacaktır. Bölgesel seviyede ise, yerel yönetim öncelikleri belirlenmeli ve yerel seviyede ulaşılabilir konut üretimi için hükümet kontrolünde, imar planı ve arazi kullanımı değişiklikleri yapılmalıdır.

3. TÜRKİYE’DE KONUT SEKTÖRÜ

Türkiye’de yaşanan ekonomik değişimler ile birlikte kent nüfusu artış göstermiş ve bunun sonucunda da hızlı ve plansız bir kentleşme yaşanmıştır. 1950’li yıllarda sanayileşme hareketlerinin ardından kırsal alandan kentsel alanlara çok yoğun bir göç başlamıştır. Böylece, zaman içinde kentleşme sorunu ve konut açığı ortaya çıkmıştır. Konut açığı sorununa karşı aranan çözümlerde yetersiz kalınmış, gereken önlemlerin alınması sağlanamamıştır. Kamu kaynaklarının dağınık ve yetersiz oluşu, konut yapımında, konut sahibi olmada, yeterli ve etkin bir sistemin oluşmasına engel olmuştur. 1950’li yıllarda başlayan sağlıklı kentleşmenin neden olduğu en önemli sorunlarından birisi olan konut sorunu, karşısında ne merkezi idare ne de yerel yönetimler gereken miktarda nitelikli, erişilebilir, altyapılı arsayı temin edememiş, artan konut talebi karşısında uygun kredi sistemlerini geliştirememiştir.

Bu bağlamda, konut sorunu günümüze kadar taşınmış ve ciddi boyutlara ulaşmıştır. Ekonomik gelişmenin istikrarında, sosyo-ekonomik refah düzeyinin sağlanmasında ve planlı kentlerin oluşumunda Türkiye’de konut sektörünün önemi göz ardı edilemeyecek boyuttadır. Kamu otoriteleri soruna çözüm bulmak için bir takım arayışlara başlamış ve çeşitli dönemlerde farklı politikalar izleyerek sorunu çözmek istemişler, ancak yetersiz kalmışlardır.

3.1 Türkiye’de Konut İhtiyacı

Nüfus artışı ve artan nüfusun barınma gereksinimi, sanayileşme, kentleşme ve buna bağlı kentlere olan göç, hane halklarının giderek küçülmesi gibi nedenlerle konutların çok sayıda, bir arada ve düşük maliyetle üretilmesi gereksinimi ortaya çıkmıştır. Bu gelişmelere bağlı olarak hızlı ve gereksinime uygun konut üretimi toplu konut kavramını yaratmış ve geçmiş dönemlerde Türkiye dönemin yapısına bağlı olarak farklı çözüm yöntemleri ile konut sorununu çözmeye yönelmiştir.

Konut sorunu, ülkenin siyasi ve ekonomik koşullarından bağımsız ele alınması beklenemez. Ulusal ekonomi içerisinde önemli bir büyüklüğe sahip olup, iktisat

politikalarından ve makro değişkenlerden etkilenen ve de bütün bunları etkileyen bir sektör olarak konut üretimi dönemlere ayrılarak incelenmelidir.

Toplu konut ihtiyacı Osmanlı İmparatorluğu'nun son dönemlerinde, imparatorluğun parçalanması ile ortaya çıkmıştır. Kaybedilen topraklar sonucunda buralardan gelenlere yeni konut alanlarının oluşturulması, dönemde olan büyük yangınlar toplu konut ihtiyacını gündeme getirmiştir. Bunun sonucunda 1877 sonrasında kent çevrelerinde göçmen mahalleleri oluşturulmaya başlanmıştır.

Cumhuriyetin ilk yıllarında, Kurtuluş savaşı sonrası kentlerin tahribatı ve kurulan Türkiye Cumhuriyeti'nin hızla gelişmeye başlaması toplu konut ihtiyacını yeni yöntemlerle çözülmesini gerekli kılmıştır. Bu dönemde yaşanan konut ihtiyacının en önemli nedenleri Kurtuluş Savaşı sırasında Yunan kuvvetlerinin yaktığı Batı Anadolu kentleri, Ankara'nın başkent olması ile hızla gelişmeye başlaması, Balkanlardan ülkeye göçlerin olmasıdır. Bu dönemde kentleşme kaynaklı konut sorunu ve gecekondulaşma yaygın değildir.

Dönemde yaşanan konut açığına karşılık kooperatifleşme, banka kredileri, memur lojmanları gibi yöntemlerle çözüm aranmaya başlanmıştır.

1946-1952 dönemi, tarihsel süreçte çok partili siyasal sisteme geçişle birlikte, Türkiye için önemli bir kırılma noktasıdır. 1946'da başlayan çok partili siyasal rejime geçiş süreci, ekonomik ve siyasal dönüşümlere zemin oluşturmuş, popülist politikaların yerleşmeye başladığı, toplumun farklı kesimlerine yönelik politikaların gündeme geldiği dönemin başlangıcı olmuştur (Boratav, 1998).

Bu dönemde konut sorununa karşı belediyeler eli ile konut yapımı, kooperatifler ve gecekondulaşma şeklinde çözümler gündeme gelmiştir.

1953-1960 demokrat parti döneminde sanayileşme ile birlikte kentleşme artmış, İstanbul ve İzmir'de özel sektör yatırımları yoğunlaşmıştır. 1958 yılında, planlama, konut ve yapı malzemeleri konusunda uzmanlaşmak adına, İmar ve İskan Bakanlığı kurulmuştur.

1963 – 1968 Birinci kalkınma planında, konut politikası, konut yatırımlarının büyük toplulukların konut ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde halk tipi konutlarının üretilmesini içermektedir. Kentleşmenin artacağı ön görülen planda kentlerdeki tüketim mallarının fiyatlarında da artış göstereceği ön görülmüştür. Artan nüfusun birinci derecede gereksinimi olan barınma ile birlikte ucuz konut üretimi konusunda

tedbirlerin alınması hedef alınmıştır. Şehirlerde ucuz konut arzını artırmak için vergi, kredi politikaları gibi tedbirlerle, konut yatırımlarının ucuz konut yapımına yönelmesi istenmiştir. Bu plan döneminde üretilmesi beklenen konut birimi 418.370 olarak belirlenmiş, 348.420 adet konut üretilmiş ve 70.373 birim konut açığı ile dönem kapanmıştır.

1968-1972 İkinci kalkınma planı döneminde, 10.000’den fazla nüfuslu şehirlerde demografik değişikliklerden doğacak konut ihtiyacı Çizelge 3.1’de gösterilmiştir.

Çizelge 3.1: Demografik değişikliklerden doğacak konut ihtiyacı (10000’den fazla nüfuslu şehirler)

(Kaynak: Devlet Planlama Teşkilatı Çalışmaları)

Yıllar	10 000 den fazla nüfuslu şehirler nüfusu	Yıllık net nüfus artışı	Aile büyüklüğü (kişi)	Konut birimi ihtiyacı
1968	11.000.843	563.610	5	112722
1969	11.726.898	726.055	4,99	145502
1970	12.500.873	773.975	4,98	155417
1971	13.325.931	825.058	4,97	166008
1972	14.205.442	879.511	4,96	177321
Toplam				756970

DPT’nin ikinci planda konut ile ilgili yaptığı çalışmalar ile konut ihtiyacı projeksiyonu yapılmıştır. Buna göre, gecekonduların yarısının ıslah ve diğer yansının 30 yılda tasfiyesi için yılda 7.500 konut birimi yaratılması gerekecektir. Yenilemeden dolayı oluşacak olan konut ihtiyacı ise yıllık 24.000, afetler ve kamulaştırmadan doğacak konut ihtiyacı yıllık doğacak yılda konut 4.000 olacağı varsayılmıştır. Barınma yoğunluğunun düşürülmesi için ise yılda 10.200 adet konut birimi üretimi öngörülmüştür. Bu bağlamda, konut ihtiyacı, takip eden Çizelge 3.2’de belirtildiği gibi tahmin edilmiştir.

1973-1977 yılları arasında dünyada yaşanan büyük petrol krizi ve Kıbrıs’a yönelik iki barış hareketi ülke ekonomisini önemli ölçüde etkilemiştir. Dönemin bir başka önemli olgusu ise yaşanan siyasal istikrarsızlıktır. Beş yılda 7 hükümet değişmiştir ve her hükümetle birlikte DPT, Merkez Bankası, Maliye ve KİT gibi kurumların üst yöneticileri de değişmiştir. Yaşanan siyasal istikrarsızlık ekonomik istikrarsızlığı da arttırmıştır. Bu plan döneminde konut ihtiyacı probleminin özel kesim ile kamu kesiminin işbirliği ile çözülmesi ön görülmüştür. Plan döneminde toplam 1.220.000

konut üretilmesi planlanmış, 978.361 konut üretilmiş ve 241 bin konut açığı ortaya çıkmıştır.

Çizelge 3.2: Gecekonduların yarısının ıslahı ve diğer yarısının 30 yılda yenilemeden ve sıkışıklığın giderilmesinden doğacak tasfiyesi, ihtiyacın yarısının karşılanması esasına göre şehirlerde konut ihtiyacı (1968 -1978)

(Kaynak: Devlet Planlama Teşkilatı Çalışmaları)

Yıl	Nüfus artışlarında*	Gecekondu tasfiyesi	Yenileme	Afetler ve kamulaştırma	Sıkışıklığın giderilmesi	Toplam
1968	112800	7500	12000	4000	5100	141400
1969	145500	7500	12000	4000	5100	174100
1970	155400	7500	12000	4000	5100	184000
1971	166000	7500	12000	4000	5100	194600
1972	177300	7500	12000	4000	5100	205900
TOPLAM	757000	37500	60000	20000	25500	900000

*Türkiye’de şehir nüfusu artışı yüzde 5 ile 6 arasında değişmektedir.

1981 yılında 2487 sayılı Toplu Konut Yasası’nı çıkarılmıştır. Çıkarılan yasada, yasanın hedef aldığı kesimin tanımlanmasında başlıca 3 ölçüt kullanmıştır. Birincisi, fon kaynaklarının alt ve orta gelir gruplarına yöneltilmesidir. Bunlar, toplu konut yerleşme alanlarında konut edinmek üzere bir bankada "yapı tasarrufu" hesabı açtıracak olan ailelerdir. Bir başka deyişle, bunlar konut edinebilmek için, konutun maliyet bedelinin en az dörtte birini, "öz kaynak" olarak bankaya yatıracak ödeme gücünde bulunan kimselerdir. İkinci koşul, aile bireylerinden birinin başka bir konutu bulunmamasıdır. Üçüncü koşul ise, edinilecek konutların düşük maliyetli ve brüt inşaat alanı 100 metre kareyi geçmeyen yapılar olmalarıdır (2487 sayılı Toplu Konut Yasası, Madde 2, fıkra 3 ve 5, Toplu Konut Yasası Uygulama Yönetmeliği, Madde 4, fıkra 9, 17 ve 18). Yasada belirtilen “Dörtte bir ile beşte bir arasında değişen peşinat oranının koşul kabul edilmesi, yasadan, daha çok, orta ve üst gelir gruplarının yararlanmalarına yol açmıştır.” sonucunu doğurabilir. Dar gelirlilerin bu şekilde yasadan yararlanamaz hale getirilmesi Toplu Konut Yasasının, gecekondu sorunu için bir çözüm olmasına da engel olmuştur. 1982 fiyatlarıyla, dar gelirli bir ailenin, 3 milyon liraya mal olacak bir dairenin dörtte bir bedeli olan 750 bin lirayı biriktirip konut edinmeye aday duruma gelmesi pek olanaklı görünmemektedir. (Konut’81,1982).

2487 sayılı Toplu Konut Yasası tek bir konut yapılmadan 1984 yılında yürürlükten kaldırılmıştır ve 17 Mart 1984 tarihinde 2985 sayılı yeni Toplu konut Yasası

yürürlüğe girmiştir. Bu yasada hedef alınan kesimin tanımlanması açıkça yapılmamış, yoksul ve dar gelirli olmak koşulu net olarak tanımlanmamıştır. Konut üretiminin arttırılması hedef alınan yasada her türlü konut üretimi teşvik edilmiştir. Bir önceki yasada tanımlanan ölçütler istenmeksizin Toplu Konut Fonu'ndan yararlanmaları sağlanmıştır. Ayrıca 100 metrekare konut büyüklüğü sınırı 150 metrekareye çıkarılmıştır.

1985-1989 yıllarını kapsayan beşinci plan döneminde siyasi istikrar sağlanmış, ekonominin yönetim, kısa vadeli önlemlerle sürdürülmüştür. Bu planda ulaşılması ön görülen konut birimi 1.161.000'dir. Ancak yapı kullanım izinlerine göre gerçekleşen üretim, 933.876 olmuştur. Aynı dönemde yapı izni alan konut birimi sayısı ise 2.036.272'dir. Yapı izinleri dikkate alındığında ihtiyacın 875.272 konut üzerinde bir arz görülmüştür. Nitekim yapı kullanım izinlerine göre 227.024 birim konut açığı olduğu görülmektedir (DPT, 1984)

1980'li yılların sonuna gelindiğinde Toplu Konut Fonu darboğaza girmiştir. Ülkenin istikrarsız ekonomisi başta enflasyon, sonra fondan başka fonlara yapılan aktarmalar, fonun % 30'unun hazineye kaydırılması ve dolayısıyla fonun kaynaklarının azaltılması fonu eritmiştir. Bu dönemde, bireysel kredilerin ikinci evler için kullanılması önlenememiş; fonun kaynakları ile büyük konutlar teşvik edilmiş; örgütsel bozulmalar sonucu kentler yerine ilçeler desteklenmiş; yapım maliyetindeki denetlenemeyen artışlar kooperatif üyelerini çıkmaza sokmuş; kiralık ve küçük konutu özendirecek önlemler alınmamıştır. Özetle, krediler, ödeme, bekleme ve biriktirme gücü olan üst gelir gruplarına yönelmiştir (Geray 2000).

1990-1994 yılları arsını kapsayan 6. plan döneminde gelir dağılımını iyileştirmek, bölgesel gelişmişlik farklarını ve işsizliği azaltmak hedefi benimsenmiştir. Plan ilkeleri arasında, konut piyasasına yönelik banka kredileri, sermaye piyasası ve yapı tasarruf sandıkları gibi çeşitli finansman kaynaklarının değerlendirilmesi; yatırımların yerleşme hedefleri ile bir bütün halinde ele alınması ve belediyelerin öncelikle alt gelir grupları için konut üretimini sağlaması gibi ilkeler benimsenmiştir.

VI. Planında belirlenen konut ihtiyacı tahmini 1.800.000'dir. Beş yıllık dönemde yapımına başlanan konut birimi sayısı 2.319.149; yapı izni alan konut birimi sayısı ise 1.243.778 olmuştur. Kullanım izinlerine göre dönem sonunda 556.222 birim konut açığı bulunurken, yapı izinlerine göre 519.149 konut fazlası görülmektedir.

Yapı izinleri ile yapı kullanım izinleri arasındaki fark ise 1.075.371 birimdir (DPT, 1989).

1999 yılında 516.000 olan toplam konut ihtiyacı ve 216.000 adet yapı kullanma izni alan konut sayısı mevcuttur. 2000 yılında konut ihtiyacı 553.000, yapı kullanma izni alan konut sayısı 170.000 olmuştur. 2001 yılında toplam yeni konut ihtiyacının da 569.000 olacağı tahmin edilmiştir (DPT 2000 yılı programı).

2003 yılında toplam konut ihtiyacının 599.700 adet olarak belirlenmiştir. Bu ihtiyaca karşılık ise yapı kullanma izni alan konut sayısı 158.392 olmuştur. Bu dönemde gecekondulaşmaya karşı mevcut yerleşim alanlarında yoğunluğun artırılması yerine, yeni alanların konuta açılması ilkesi benimsenmiştir.

2004 yılında toplam konut ihtiyacının 633.600 olacağı tahmin edilmiş, 170.000 konuta yapı kullanma izni verilmiştir. Yasal konut üretiminin, konut ihtiyacının çok düşük bir bölümünü oluşturmaya devam ettiği görülmektedir. Bunun dışında önceki senelerde belirlenen ilkeler 2004 yılında da devam etmiştir.

2005 yılında ise toplam konut ihtiyacının 679.600 olacağı tahmin edilmektedir. 2005 yılı sonrasında da, yasal konut üretiminin ihtiyaca cevap veremeyeceği ve kaçak yapılaşma sorununun devam edeceği beklenmektedir. Yapı ve kullanım izinlerinin alınması ölçütlerinin açıklığa kavuşturularak, bu sürecin hızlandırılmasına ihtiyaç duyulmaktadır. Kentleşme ve sorunları ile ilgili olarak yerel yönetimler esas sorumlu olmakla birlikte, merkezi yönetimde gerekli kurumsal, hukuki alt yapının hazırlanması, denetim ve koordinasyon mekanizmalarının kurulması yönünde düzenlemelerin yapılması amacıyla çalışmaların başlatılması hedefleri belirlenmiştir. Ayrıca, konut arz ve talebine yeterli kaynak sağlamak üzere sermaye piyasası araçlarının geliştirilmesi için çalışmaların hızlandırılmasına karar verilmiştir.

Belirtilen yıllara ait Yıllık Programların yayımlandığı, Resmi Gazete taraması sonucu elde edilen verilerdir. Görüldüğü gibi, belirtilen yıllarda, konut ihtiyacına cevap verecek yasal konut üretimi yetersiz kalmıştır.

3.1.1 Türkiye’de konut ihtiyacının nedenleri

Ülkemizde nüfus artışı ve kentleşmeye paralel olarak, konut ihtiyacı giderek artmaktadır. Konut ihtiyacını birebir etkileyen faktörleri demografik faktörler ve yenileme ihtiyacından doğan faktörler olarak iki başlık altında incelenebilir.

Çizelge 3.3: İnşaat izni ve yapı kullanma izni alan konut sayısı.

(Kaynak: DPT Yıllık Programlar)

Yıllar	Kentlerde Toplam Konut İhtiyacı	İnşaat İzni Alan konut Sayısı	Yapı Kullanma İzni Alan Konut Sayısı
1990	340000	381408	232018
1991	354000	392943	227471
1992	370000	467024	268804
1993	381000	548129	269695
1994	395000	523791	245610
1995	414000	518236	248946
1996	460000	454295	267306
1997	498000	464117	277056
1998	513000	414573	219737
1999	516000	339446	215613
2000	553000	315162	245155
2001	568600	279616	243464
2002	593500	153779	156674
2003	599700	194748	158392
2004	633600	200000	170000
2005	679600	Bilinmiyor	Bilinmiyor

Demografik açıdan konut ihtiyacına etki eden faktörler, nüfus artışı, aile yapısındaki değişiklikler ve kırdan kente göç olarak sıralanabilir. Yenilemeden doğan konut ihtiyacını etkileyen başlıca faktörler ise, yaşanan doğal afetler, savaşların ardından tahrip olan yerleşim alanları, kamulaştırma, gecekondu ıslahı ve konut kullanım amacının değişmesi şeklindedir (Geray ve diğ., 1978).

Türkiye’de özellikle demografik faktörler nedeniyle konut ihtiyacı önemli boyutlardadır. Konut maliyetlerinin yüksek oluşu ve konuta gereksinim duyan nüfus gruplarının gelir düzeyinin düşük olması bu ihtiyacın karşılanmasına imkan vermemektedir.

Konut ihtiyacının karşılanma oranlarının istenen düzeye ulaşmaması kaçak yapılaşmayı da tetiklemiştir. Başbakanlık Konut Müsteşarlığı’nın 2000-2010 “Türkiye Konut ihtiyacı Araştırması”na göre üretilen konutların yapı izinlerine bakılarak Türkiye’deki kaçak yapılaşmanın %40 düzeyinde olduğu görülmektedir. Kentsel yerlerde konut stokunun ortalama %62’si ruhsatlıdır. Sadece ruhsat oranına bakmadan yapı kullanma izin belgeleri hesaba katıldığında ise, bu oran %33’lere

düşmektedir. Yani her 100 yapıdan 67'si kaçak konumundadır. (T.Y.S. Raporu, 2003).

Kentlerde imarlı alanlarının yoğunlaşması müteahhit aracılığıyla gerçekleşirken, kent çeperlerindeki konut gelişimi yasadışı konut piyasası ile yani gecekondu alanları şeklinde olmuştur. Kente göç edenlerin barınma isteklerinin karşılandığı gecekondu, 1970'li yıllarda biçim değiştirmeye başlamış 1980'li yıllarda çıkarılan imar aflarının da sağladığı imkanlarla kentsel ranttan pay almanın bir aracı haline gelmiştir.

Arz talep dengesizliğinden doğan konut ihtiyacının yanı sıra yüksek fiyatı nedeniyle alıcısı olmayan ve pazarda birikirken bir konut arzı vardır. Diğer yönden barınma zorunluluğu ile ortaya çıkan ve düşük gelir grubunun konut ihtiyacını karşılayan gecekondu yer almaktadır. Bu durumun oluşmasının en önemli nedenleri, merkezi yönetimin izlediği yatırım politikası ile konut üretiminin yaklaşık tümüyle özel kesime bırakılması ve rejimin denetlenmemesi; bu yaklaşım içinde desteksiz kalan düşük gelirli birey ve ailelerin, kendi olanaklarıyla ve yasal yollarla sağlıklı konutlar edinmemesi ve böylece konut pazarında arz talep dengesinin kurulamamasıdır (Özkan, 1981).

Konut sorununa talep tarafından baktığımızda, ülkemizde yaşanan nüfus artışı, kentleşme ve göç, hane halkında meydana gelen küçülmeler, evlenmeler, eski konutların yenilenme ihtiyacı gibi etkenlerin yanı sıra gelir dağılımındaki eşitsizlikler, düşük gelir seviyesi gibi etmenler söz konusudur. Arz tarafından konut sorunun tetikleyen etmenler ise, konut talebi, finansman ve maliyet, imar planları ve alt yapı, inşaat sistemindeki örgütlenme, yapı teknolojisi ve mevzuat olarak sıralanabilir (Kömürlü, 2006).

Devlet Planlama Teşkilatı (D.P.T.) öngörülerine göre 2003 yılında konut gereksiniminin 599.700 olacağı tahmin edilmiştir. 2002 yılında da 593.500 konut ihtiyacına karşılık 157.000 adet yapı kullanma izin belgesi verilmiş, böylece gereksinimin ancak %26'sı gerçekleşmiştir.

Devlet İstatistik Enstitüsü (D.İ.E.) tahminlerine göre 2000-2010 döneminde kentsel nüfus artışına göre hane halkı büyüklüklerine bağlı olarak 2 milyon 860 bin 343 konuta gereksinim duyulacağı hesaplanmıştır (T.Y.S. Raporu, 2003).

Çizelge 3.4: DPT'nin konut gereksinimi öngörüsü (2003-2005)

(Kaynak: Devlet Planlama Teşkilatı (D.P.T.))

Yıllar	Kentlerde Demografik Konut Gereksinimi (adet)	Yenilenme ve Afet Konutu Gereksinimi (adet)	Kentlerde Toplam Konut Gereksinimi (adet)
2003	527500	72200	599700
2004	561400	72200	633600
2005	607400	72200	679600

3.2 Türkiye’de Konut Sorunun Boyutları

Konut sorunu genel anlamıyla arzın ihtiyacı karşılayamamasından yani arz ve talep arasındaki dengesizlikten meydana gelmektedir. Türkiye’de konut barınma amacının dışında, sosyal bir güvence, bir yatırım ve rant elde etme aracı, toplumsal statü göstergesi olarak kabul edilmektedir. Bu durum, konut sorununun önemini arttırmaktadır. Ülkemizde konut sorununa sadece barınma sorunu olarak bakmak ve çözüm üretmek mümkün değildir. Sorun sosyal ve ekonomik boyutları ile birlikte barınmanın yanında göç, kaçak yapı, kent toprakları ve dolayısı ile planlama sorunlarının bir parçası olmuştur (Turgut, 2001).

Türkiye’de konutun toplumsal bir sorun olarak ortaya çıkması İkinci Dünya Savaşı’ndan sonra başlamaktadır. 1945’den sonra ekonomik, toplumsal ve politik değişim sürecinde sanayileşmeye ağırlık veren politikalarla birlikte konut sorunu ortaya çıkmıştır.

Nüfus artış hızı, kentleşme ve göç olguları dikkate alındığında Türkiye’de yıllık en az 600 bin adet nitelikli konut açığı vardır (T.Y.S. Raporu, 2003). Enflasyonun yüksek oluşu, finansman yetersizliği, düşük faizli ve uzun vadeli konut kredilerinin olmayışı, arsa girdisinin konut maliyeti içindeki oranının hızla yükselmesi, gelir dağılımındaki adaletsizlikler geniş kitlelerin konut edinme olanaklarını ortadan kaldırmaktadır. Bu da konut sorununu çözülemez bir hale getirmektedir.

Ülkemizdeki toplam konut adedi 17 milyon, ev sahipliği oranı ise % 60’tır. Ancak, 17 milyon konutun; % 55’i (9.3 milyon adet) ruhsatsızdır; % 60’ı (10.2 milyon adet) 20 yaştan üzerindedir ve % 40’ı (6.8 milyon adet) tadilat gerektirmektedir. Bu rakamlar, önümüzdeki yıllarda konut talebinin öngörülenden daha fazla olabilmesinin olası olduğunu göstermektedir (spk.gov.tr, 2008).

Çizelge 3.5: Türkiye’de konut ihtiyacı öngörülleri 2015 (x1000)

(Kaynak: GYODER, Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Talebine Bağlı Konut Finansman Sisteminin Gelişme Potansiyeli ve Ülke Ekonomisine Katkısı 2015, 2006)

Yıllar	Hane Halkı Artışı Kaynaklı	Kentsel Alanlar Arası Göç	Yenileme Kaynaklı	Ara Toplam	Kentsel Dönüşüm Kaynaklı	Toplam
2006	368	150	76	594	125	719
2007	347	140	77	564	130	694
2008	354	130	78	562	135	697
2009	391	120	79	590	140	730
2010	367	110	80	557	150	707
2011	337	100	81	518	155	673
2012	375	90	82	547	160	707
2013	346	80	83	509	165	674
2014	353	70	84	507	170	677
2015	357	60	85	502	175	677
Toplam	3.595	1.050	805	5.450	1.505	6.955

3.3 Gecekondular

Türkiye’de gecekondulaşmanın gelişmesine Ankara öncülük etmiştir. Bunun en önemli nedeni Ankara’nın başkent olması ve 1930’lu yıllarda hızlı bir kentleşme süreci yaşamasıdır. 1948 yılında Ankara’da 650 hektarlık alanda gecekondu bulunduğu belirlenmiştir (T.C. Cumhurbaşkanlığı Devlet Denetleme Kurumu, 2004). 5218 sayılı kanunun bir diğer amacı da gecekondu alanlarının iyileştirilmesi ve yeni yapılacak olan konutlar için yer gösterimidir. Özellikle Ankara İlindeki sorunları çözmek için hazırlanan bu yasa gecekondu alanlarında ruhsatsız yapılmış olan bu yapıların belediye eliyle sahiplerine çok düşük bir bedel karşılığında devredilmesini öngörmektedir. 5218 sayılı yasa uyarınca Ankara Yenimahalle’de Belediye mülkiyetine geçirilen arazi parselleme sonucu 2915 arsa elde edilmiştir.

1959’da çıkarılan 7367 sayılı yasa ile gecekondu yapımını önlemek amacıyla hazine arsalarının belediyelere devredilmesi başlatılmıştır. 1963-68 tarihlerini kapsayan I. Beş Yıllık Plan döneminde kent konutlarının %30’u oturulamayacak durumdadır ve 1,2 milyon insan gecekondualarda yaşamaktadır (Şenyapılı, 1998).

1966’da gecekonduları yasal hale getiren 775 sayılı af yasası çıkarılmıştır. Bu yasaya göre, belediyeler kendi bölgelerinde yer alan gecekondu alanı varsa, hazineden,

vakıflardan, özel şahıslardan yasaya uygun temin ettikleri arazileri bakanlığın onaylamasıyla beraber gecekondu önleme bölgesi ilan edebilmektedir. Ancak belediyeler arsa temin ve dağıtımında güçlüklerle karşılaşmış ve yasa kapsamında 60.000 kişi tarafından yapılan başvuruların yalnızca 6000 adedine arsa sağlanmış, dolayısıyla gecekondulaşmanın önüne geçilememiştir (Gür, 2000).

İkinci Beş Yıllık Plan döneminde gecekonduların arsa mülkiyeti ele alınmış, arsa spekülasyonunun önlenmesi üzerinde durulmuştur. Arsa spekülasyonunun önlenmesi amacıyla, şehirlerin gelişme alanlarındaki arsalar üzerinde kamu kontrolü sağlanması kararı alınmıştır. Bu hedef doğrultusunda, kamu elindeki arsaların tek elden ve ucuz konut yapımını destekleyici yönde toplumun kullanımına sunulmasına, gerektiğinde kiralama sisteminden yararlanılmasına karar verilmiştir.

1960 yılında Türkiye’de yaklaşık olarak 240 000 gecekondu olduğu ve şehir nüfusunun yüzde 13,5’inin bu alanlarda yaşadığı tespit edilmiştir. 1960-1965 yılları arasında gecekondu sayısı, 430.000’e ulaşmış ve bu alanlarda yaşayanların şehir nüfusuna oranı da yüzde 21,8’e çıkmıştır (DPT II. BYKP, 1967).

1973-1977 yılları arasını kapsayan Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde 235 bin gecekondu yapılmıştır. Ankara, İstanbul, İzmir gibi üç büyük kentin konut stoğunun %70’i izinsiz yapılmış gecekonduculardan oluşmaktadır (Aydın, 2003).

1980 yılından sonra gecekondu sorunu ile ilgili yapılan yasal düzenlemeler ile kaçak yapıların affedilmesi politikası izlenmiştir. 1983 yılında çıkarılan af yasası ile gecekonducuların yasallaşması sağlanmış ve yeni gecekondu yapılması yasaklanmıştır.

1985-1989 yıllarını kapsayan V.Beş Yıllık Planda, genel anlamıyla, gecekonducularla ilgili ilkeler yer almamıştır. Sadece 2981 sayılı “Gecekondu Affı Yasası”nın ilkeleri dikkate alınarak gecekonduculara altyapı götürülmesinden ve iyileştirilmesine öncelik verilmesinden söz edilmektedir.

Altıncı Beş Yıllık Planda ise, sadece gecekonducuların önlenmesi amacıyla, kendi evini yapana yardım yöntemine öncelik verilmiştir. Yedinci Beş Yıllık Plan döneminde ise, gecekondu yasalarının günün koşullarına uygun duruma getirileceğini belirtmekle yetinilmiştir.

Sonraki yıllarda İmar Yasası’nda yapılan değişikliklerle "yapı kullanma izni alınmayan yapılara geçici olarak elektrik, ve/veya telefon bağlanabileceği hükmü" ve yine hükümetin 2003'te Bütçe Kanunu'na eklediği bir madde ile oturma izni

verilmeyen ve alınmayan yapılara altı ay içerisinde başvurulması halinde kullanma izni alıncaya kadar geçici olarak elektrik bağlanabileceği öngörmüştür.

Kalkınma planlarındaki politikalar ve çıkarılan yasalar, büyük kentlerde gecekondu oluşumunun hızlanmasına ve çekici hale gelmesine neden olmuştur. Kentlere çeşitli nedenlerle göç eden düşük gelirli insanlar için gecekondu bir çözüm yolu haline gelmiştir.

Türkiye geçmişinde gecekondu sorunu incelendiğinde, kalkınma planlarında gecekondu sorununa yönelik benimsenen ilkelerin ve gecekondu ile ilgili çıkarılan yasaların gecekondu sorununa bir çözüm getirememiş olduğu görülmektedir. 1965'te 430 bin olan

gecekondu sayısı 1980'lerde 1.250.000 bine yükselmiş ve gecekondulu nüfus 6,7 milyonu aşmıştır. Günümüzde ise gecekondu sayısı buralarda yaşayan nüfus, 1980'lerdeki değerlerin iki katına yükselmiş olduğu düşünülmektedir. Göç ve kentleşme olguları ile tetiklenen gecekondulaşma Türkiye'nin 1950'lerden beri en önemli sorununu oluşturmuştur. Bu olguları birbirinden ayırmadan bir bütün olarak ele alınarak, soruna bütüncül bir yaklaşımla bakılmalıdır.

3.4 Arz

Türkiye’de genel olarak konut arzını etkileyen faktörler, yenilenme, yıkım, yangın ve afetlerden dolayı konut kaybı ve barınma ihtiyacının dışında amaçla kullanılan konutlar olarak sayılabilir. Ülkemizde, konut ihtiyacının yüksek olmasına rağmen, konut sunum biçimleri yetersiz durumdadır. Geçmişten bugüne kadar bireysel konut sunumundan, küçük yapımcılara, gecekondulardan yapsatçılığa, konut kooperatifiğine kadar farklı yöntemler ile konut sunumu yapılmıştır. Günümüzde alt gelir grubuna yönelik konut arzını büyük bir ölçüde TOKİ sağlamaktadır. Bunun dışında yerel yönetim ve Toplu Konut İdaresi desteği ile gerçekleştirilen toplu konut alanları ve özel- kamu işbirlikleri diğer konut sunum girişimleri mevcuttur.

3.5 Talep

Türkiye’de konut talebini önemli ölçüde etkileyen faktörler, nüfus artış hızı, hızlı kentleşme ve gelir düzeyi olmak üzere üç başlık altında incelenmiştir.

3.5.1 Nüfus artış hızı

Konut projeksiyonları yapılırken o ülkenin nüfus artış hızı, konut ihtiyacının belirlenmesinde önemli bir role sahiptir. Bu faktörün, nüfus artış hızının yüksek olduğu ülkemizde, konut ihtiyacı tahminlerinde göz ardı edilmesi söz konusu olamamaktadır.

Türkiye, dünyanın en büyük nüfusuna sahip 20 ülkesinden biridir. 2000 yılında yapılan son nüfus sayımında toplam nüfus 67,8 milyon olarak belirlenmiştir (TÜİK, 2000). Nüfus artış oranı düşmekle birlikte, OECD'ye üye diğer ülkelere, gelişmiş ve geçiş dönemindeki ülkelere göre çok daha yüksektir (TÜİK, Nüfus, yıllık nüfus artış hızı ve yıl ortası tahmini, 1927–2000). 2007 yılında toplam nüfusun 70,5 milyon olarak tahmin edilmiştir. Toplam nüfusun 2015 yılında ise 81 milyon'a çıkması beklenmektedir.

Çizelge 3.6: Türkiye nüfusunun yıllara göre artış tablosu

(Kaynak: TÜİK, 2008)

Yıllar	Toplam Nüfus	Nüfus Artışı (%)
1940	17.820.950	
1945	18.790.174	10,59
1950	20.947.188	21,73
1955	24.064.763	27,75
1960	27.754.820	28,53
1965	31.391.421	24,63
1970	35.605.176	25,19
1975	40.347.719	25,01
1980	44.736.957	20,65
1985	50.664.458	24,88
1990	56.473.035	21,71
2000	67.803.927	18,35
2007	70.586.256	15,53

Çizelge 3.7: 2000-2015 yılları arası nüfus tahminleri

(Kaynak: GYODER, 2006)

Yıllar	Toplam Nüfus (X 1.000)	Nüfus Artışı (%)
2009	76.234	12,2
2010	77.149	12,0
2011	78.059	11,8
2012	78.965	11,6
2013	79.865	11,4
2014	80.759	11,2
2015	81.647	11,0

Nüfus artış hızı, doğum oranı, bebek ölüm oranı ve ortalama insan ömrü faktörleri ile bağlantılı olarak değişmektedir. Bu faktörler aynı zamanda toplam nüfus içindeki genç nüfus oranını etkilemektedir. Türkiye gibi genç nüfusun yoğun olduğu ülkelerde, evlilikler, büyük bir oranla yeni konut talebini yaratmaktadır.

3.5.2 Hızlı kentleşme ve göçler

Türkiye’de kent nüfusu artış oranı Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü üye ülkeleri ortalamasından oldukça yüksek gerçekleşmiştir. Kentleşme, kent nüfusunun iş bulması, sağlık, eğitim, mesken ve ulaşım gereksinimleri, altyapı talepleri düşünüldüğünde oldukça önemli sorunları da beraberinde getirdiği bilinmektedir. Nüfus yığılmalarının olduğu kentlerde iş yaratma kapasitesine, kentsel hizmetlere ve konuta duyulan ihtiyaç büyümüş, bu alanlarda sorunlar belirgin bir biçimde ortaya çıkmıştır (Kartal, 1982). 1985’e kadar kır nüfus oranı kent nüfus oranından fazla iken göre fazla iken, sonrasında kent nüfus oranı hızlı bir artış göstermiştir. Bunun en önemli nedenlerinden biri kentleşmenin hızlanması ve kırdan kent yaşanan göç olmuştur. Takip eden Çizelge 3.8’de Türkiye’nin 1940 yılından günümüze kadar olan kır ve kent nüfuslarının değişimi verilmiştir.

2015 yılında, kentlerde, ortalama 4 kişilik aile yapısı ile birlikte 61 milyon kent nüfusu ön görülmüştür. Bu da, kentlerde 15 milyonu geçen hane halkı anlamına gelmektedir. GYODER’in yayınladığı “Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Talebine Bağlı Konut Finansman Sisteminin Gelişme Potansiyeli ve Ülke Ekonomisine Katkısı 2015” araştırmasına göre, takip eden Çizelge 3.9’da 2000 nüfus sayımına bağlı reel

değerleri ve 2015'e kadar olan tahmin ve ön görü değerleri verilmiştir (Gürlüses, 2006).

Çizelge 3.8: Türkiye kır-kent nüfusu.

Kaynak: TÜİK, 2008

Yıllar	Kır Nüfusu	Kır Nüfus Oranı (%)	Kent Nüfusu	Kent Nüfus Oranı (%)
1940	13.474.701	75,61	4.346.249	24,39
1945	14.103.072	75,06	4.687.102	24,94
1950	15.702.851	74,96	5.244.337	25,04
1955	17.137.420	71,21	6.927.343	28,79
1960	18.895.089	68,08	8.859.731	31,92
1965	20.585.604	65,58	10.805.817	34,42
1970	21.914.075	61,55	13.691.101	38,45
1975	23.478.651	58,19	16.869.068	41,81
1980	25.091.950	56,09	19.645.007	43,91
1985	23.798.701	46,97	26.865.757	53,03
1990	23.146.684	40,99	33.326.351	59,01
2000	23.797.653	35,10	44.006.274	64,90
2007	20.838.397	29,50	49.747.859	70,50

Çizelge 3.9: 2015 Türkiye kentsel nüfus ve hane halkı sayısı tahminleri (x1000).

Kaynak: Gürlüses, 2006

Yıllar	Toplam Nüfus	Kent Nüfusu	Hane Halkı Büyüklüğü	Hane Halkı Sayısı
2000	67.804	44.006	4.39	10.024
2005	72.538	49.326	4.28	11.525
2006	73.466	50.545	4.25	11.893
2007	74.392	51.777	4.23	12.240
2008	75.315	53.022	4.21	12.594
2009	76.234	54.279	4.18	12.985
2010	77.149	55.547	4.16	13.352
2011	78.059	56.671	4.14	13.689
2012	78.965	57.802	4.11	14.064
2013	79.865	58.940	4.09	14.410
2014	80.759	60.085	4.07	14.763
2015	81.647	61.235	4.05	15.120

Kent nüfusunun konut ihtiyacı büyük ölçüde kentleşme, göç ve öteki nüfus hareketlerinden doğmaktadır. Yenileme, kamulaştırma vb. nedenlerin de konut

ihtiyacına yol açtığı düşünüldüğünde, konut sorununda taşıdığı önem daha net ortaya çıkmaktadır.

3.5.3 Gelir düzeyi

Konut almak isteyenlerin gelir düzeyi, konut talebini etkileyen faktörler arasında yer almaktadır. Konut pek çok aile bütçesinde en büyük harcama kalemlerinden birisini oluşturmaktadır. Gelişmiş ülkelerde genel ortalama olarak konuta ayrılan harcama(kira) aile bütçesinin 1/6'sını aşmamaktadır. Oysa bu oran az gelişmiş ve fakirlerde 1/3 ile 2/5 gibi büyük seviyelere çıkabilmektedir. 2002 Hane halkı Bütçe Anketi'nin geçici sonuçlarına göre; Türkiye genelinde tüketim amaçlı yaptığı harcamalar içinde konut ve kira harcamaları % 27.3 ile en yüksek payı almaktadır (Altaban, 1996).

Milli gelir dağılımındaki eşitsizlik ve konuta ihtiyacı olan kesimin gelir düzeylerinin düşük seviyede olması, bu kişilerin konut edinebilmeleri için gerekli finansmanı sağlayamamalarına yol açmaktadır.

Devlet İstatistik Enstitüsü'nün 1987 yılında yaptığı Hane Halkı Gelir Araştırması'na göre toplam gelir %5,24'ü alt gelir grubuna, %9,61'i alt –orta gelir grubuna, %14'ü orta gelir grubuna, %21,15'i üst-orta gelir grubuna, %49,94'ü ise üst gelir grubuna olacak şekilde dağılmıştır. Toplam gelirin yarıdan fazlasının tek bir gelir grubuna, geri kalan kısmın ise diğer dört gelir grubu arasında gittikçe azalan rakamlarla paylaşıldığı görülmektedir. Alt gelir grubuna düşen payın oldukça düşük olduğu anlaşılmaktadır.

3.6 Toplu Konut İdaresi'ne İlişkin Bilgiler

3.6.1 Kurumun gelişimi

Nüfusun kentlerde yoğunlaştığı günümüz dünyasında, güvenli ve çağdaş konutlara duyulan ihtiyaç özellikle hızlı nüfus artışının yaşandığı Türkiye'de her geçen gün artmıştır. 1950'li yıllarda sanayileşmenin de tetiklediği yoğun göç, Türkiye'de, kentlerde aşırı nüfus baskısı ve bunun sonucunda gecekondü ve kaçak yapılaşma sorunlarını getirmiştir. Dar ve orta gelirli vatandaşın konut edinimini hedefleyen “Toplu konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi” 1984 yılında kurulmuştur. 02/03/1984 tarihli, 2985 sayılı yasa ile kurulan Toplu Konut İdaresi, gecekondü bölgelerinin

tasfiye ve dönüşümü ile ilgili alt yapı hizmetlerinin verileceği yeni konut alanlarını yaratma, konut inşaatları için ihtiyaç duyulan finansmanı temin etme görevini üstlenmiştir.

İdarenin hem özerk ve esnek hareket etmesinin sağlanması, hem de toplu konut uygulamaları için sürekli kaynağa sahip olması amacıyla 2985 sayılı Yasayla Toplu Konut Fonu kurulması öngörülmüş ve bu fona önemli gelir kaynakları ayrılmıştır. Yasanın uygulanmasını sağlamak üzere 2983 sayılı Yasayla Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. 1984 yılında kurulan “Toplu konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi”, dar ve orta gelirli vatandaşın ev sahibi olmasını hedeflemiştir. 2985 sayılı yasayla kurulan Toplu konut İdaresi, gecekondu bölgelerinin tasfiye ve dönüşümüyle ilgili altyapı hizmetlerinin verileceği yeni iskan alanlarını yaratma, konut inşaatları için ihtiyaç duyulacak finansmanı temin etme görevini üstlenmiştir. Toplu Konut Fonu’nun kredi sağlama olanaklarının gündeme gelmesi kooperatifçilik açısından dönüm noktası olmuştur. İdare 1984-1987 yılları arasında fon imkanlarını kullanarak, kooperatiflere yoğun kredi desteği vermiştir.

1990 yılında 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamelerle Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı olmak üzere iki ayrı örgüt haline gelmiştir (toki.gov.tr, 2008).

Toplu Konut Fonu, 1993 yılında Genel Bütçe kapsamına alınmış; 20.06.2001 günlü, 4684 sayılı Yasanın 7. maddesiyle de tamamen kaldırılmıştır. Kaynakların kısıtlı hale gelen idare bu dönemden sonra dar ve orta gelirli vatandaşlara konut üretimi önceki yıllara göre azalmıştır.

2001 yılında ağır bir görev zararıyla karşı karşıya kalan Emlak Bankası, 3 Nisan 2001’de Ziraat ve Halk bankalarıyla birleştirilmiştir. Emlak Bankası’nın bankacılık faaliyetleri dışında kalan mal varlıkları ve gayrimenkulleri, TOKİ’ye devredilmiştir. Bu devir işlemi 14 Aralık 2001’de ilgili bakanların gözetiminde bir protokole bağlanmıştır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 28.06.2001 tarihine kadar Başbakanlığa bağlı kamu tüzel kişiliğine sahip iken, 4698 sayılı Yasanın 5. maddesine göre Konut Müsteşarlığının bağlı kuruluşu durumuna getirilmiştir (T.C. Cumhurbaşkanlığı Devlet Denetleme Kurumu, 2004).

Konut Müsteşarlığı, 31.07.2003 günlü, 4966 sayılı Yasayla kaldırılmış ve 3046 sayılı Yasanın değişik 10. maddesi gereğince; Müsteşarlığın bağlı kuruluşları olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, 12.08.2003 günlü Başbakanlık Kararnamesi ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığına, 15 Ocak 2004 günlü Cumhurbaşkanlığı onayı ile de Başbakanlığa bağlanmıştır (T.C. Cumhurbaşkanlığı Devlet Denetleme Kurumu, 2004).

3.6.2 Kurumun görevleri

Toplu Konut İdaresi Başkanlığına 2985 sayılı yasa ile, kuruluş aşamasında takip eden görevler verilmiştir:

- a) Devlet garantili ve garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak;
- b) Yurt içi ve yurt dışından, Toplu Konut İdaresi'nce kullanma alanlarında yararlanmak üzere kredi almaya karar vermek;
- c) Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek;
- d) Konut inşaatı ile ilgili sanayi veya bu alanlarda çalışanları desteklemek;
- e) Özellikle kalkınmada öncelikli yörelerde bulunan konut inşaatıyla ilgili şirketlere iştirak etmek;
- f) Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek;
- g) Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 02/03/1984 tarihli, 2985 sayılı yasa ile tanımlanan görevlerine, zamanla konut sorunlarının çözümündeki önceliklerin değişmesi ile birlikte bazı eklemeler yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur. 6 Ağustos 2003 tarihi TOKİ için yeni bir başlangıç noktası olmuştur. TOKİ' ye konut sektörü ile ilgili şirket kurma veya kurulmuş şirketlere iştirak etme gibi yeni görevler verilmiştir. 2004'de kuruluş yasasına göre başbakanlığa doğrudan bağlanan TOKİ, kaldırılan Konut Müsteşarlığı ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün görev ve yetkilerini devralmıştır. TOKİ, gecekondü dönüşüm ve kentsel yenileme projelerinde

yetkilendirildi. 06/08/2003 tarih ve 4966 sayılı kanunla yapılan değişikliklerle, Toplu Konut İdaresinin 2985 sayılı Kanunla tanımlanan görevleri arasına takip eden görevler eklenmiştir:

- a) Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek;
- b) Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekonduların dönüştürülmesine, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak;
- c) Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak;
- d) İdareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak;
- e) Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşaa etmek, teşvik etmek ve desteklemek.

İdare bu değişiklikler ile birlikte, uygulama yaptığı bölgelerde birim kurabilme ve gerektiğinde bu birimlerde valilik, belediye ve diğer kamu kurumları personelinin geçici görevli istihdam etme yetkisine sahip olmuştur. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Makam onayı ile İstanbul, Bingöl, Erzurum, Diyarbakır ve Van'da birim kurma kararı alınmıştır (toki.gov.tr, 2008)

Toplu Konut Yasasının Ek 1. maddesinde yer alan bu görevler dışında, 04.03.2004 günlü, 5104 sayılı Yasayla, "Protokol Yolu" olarak adlandırılan Kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması için Toplu Konut İdaresi ve Ankara Büyükşehir Belediyesi yetkilendirilmiştir.

05.05.2004 günlü, 5162 sayılı Yasa ile; Toplu Konut İdaresi Başkanlığına, gecekonduların dönüşüm projeleri geliştirebilme, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapabilme görev ve yetkisi verilmiştir (T.C. Cumhurbaşkanlığı Devlet Denetleme Kurumu, 2004).

Ayrıca yine yapılan yasal düzenlemelerle İdare, Hazineye ait arazileri bağlı olduğu Bakan ve Maliye Bakanı teklifi ve Başbakan onayıyla bedelsiz olarak devralma yetkisine sahip olmuştur (toki.gov.tr, 2008).

3.6.3 Örgütlenme

3.6.3.1 Birimler ve görevleri

Eylül 2004 itibarıyla idarede bulunan birimler, İdare Başkanı, Başkan Danışmanlığı, Başkan Yardımcılığı, Basın ve Halkla İlişkiler Müşavirliği, Sivil Savunma Uzmanlığı, Finansman Dairesi Başkanlığı, Göçmen Konutları Koordinatörlüğü, Kalite Yönetim Temsilciliği, Emlak Dairesi Başkanlığı, Projeler Dairesi Başkanlığı, İhale ve Kabul Dairesi Başkanlığı, Hukuk Müşavirliği, Uygulama Dairesi Başkanlığı, Strateji Geliştirme Dairesi Başkanlığı, Krediler Dairesi Başkanlığı, Personel ve Eğitim Dairesi Başkanlığı ve İdari ve Mali İşler Dairesi Başkanlığı şeklindedir. Aynı tarih itibarıyla TOKİ'nin İstanbul, İzmir, Diyarbakır ve Van illerinde uygulama birimleri vardır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ana hizmet birimlerinin görevlerine kısaca aşağıda değinilmiştir.

a) Emlak Dairesi Başkanlığı

Emlak Daire Başkanlığının görevleri, arsa üretimi ile ilgili işlemlerin yerine getirilmesi, taşınmazların cins değişikliği, ifraz, tevhid, imar uygulamaları, yerleşim sonrası site yönetimlerini oluşturulması, kat mülkiyetine geçiş işlemlerini yürütülmesi ve gecekondü dönüşüm projeleri kapsamında belediyeler ile işbirliğinin yapılmasıdır. Görev tanımlarından da anlaşılacağı gibi, daire başkanlığı, genel olarak, Belediyeler ile iş birliği içindedir.

b) Projeler Dairesi Başkanlığı

Toplu Konut İdaresi'nin konut politikaları doğrultusunda ve ilgili düzenlemeler çerçevesinde arsa, konut ve donatı plan ve projeleri üretmesi Projeler Daire Başkanlığı tarafından yapılmaktadır.

c) İhale ve Kabul Dairesi Başkanlığı

İhale ve Kabul Daire Başkanlığının görevleri; inşaat, harita, planlama hizmetleriyle ilgili ihale işlemlerini gerçekleştirmek, geçici ve kesin kabulleri yapmak ve izlemektir.

d) Uygulama Dairesi Başkanlığı

Uygulama Daire Başkanlığı, idarenin inşaatlarının uygulama sürecindeki önemli aktörlerindendir. Sözleşme hükümlerine uygunluğunun izlenmesi, kontrol ve hak ediş raporlarının incelenmesi, tahakkuk ve ödeme işlerinin yürütülmesinin sağlanması, kesin hesap raporlarını kontrol edilmesi ve onaylanması başkanlığının görevleri arasındadır.

e) Strateji Geliştirme Dairesi Başkanlığı

Başkanlığın görevleri; konut sektörüne ilişkin araştırmalar yapmak, idarenin iştirakleri ile ilgili işlemleri yapmak, ulusal kalkınma stratejisi ve politikalarını belirlemek, tarım köy projeleri araştırıp planlamaktır.

f) Finansman Dairesi Başkanlığı

İdarenin bütçesini hazırlaması, ödemelerinin izlenmesi, konut finansman modellerinin geliştirilmesi görevleri Finansman Dairesi Başkanlığı tarafından yapılmaktadır. Başkanlık ayrıca, pazarlama işlerinin yürütülmesi, taşınmazların satış işlemlerinin ve teslimlerinin gerçekleştirilmesi, vadeli satış geri dönüşlerini izlemesini yapmaktadır.

g) Krediler Dairesi Başkanlığı

Kredilerle ilgili tüm işlemlerin plan ve programlar çerçevesinde yürütülmesi ve kredilerin geri dönüşlerinin izlenmesi Krediler Dairesi Başkanlığı tarafından yapılmaktadır (toki.gov.tr, 2008).

3.6.3.2 İştirak ve ortaklıklar

03 Nisan 2001 tarih, 2001/2202 sayılı Bakanlar Kurulu kararı uyarınca, Emlak Bankası A.Ş.'nin bankacılık alanı dışında kalan şirketlerdeki hisseleri, mal varlıkları ve ticari gayrimenkuller, Toplu Konut İdaresine devredilmiştir.

Bu kapsamda, Emlak Bankası'nın Bankacılık faaliyetleri dışında faaliyet gösteren üç şirketinin Emlak Bankası'na ait hisseleri de TOKİ tarafından devralınmıştır.

a) Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (Emlak Konut) A.Ş.

Emlak Bankasına bağlı Ankara İmar Ltd. Şti. ile Türkiye İnşaat Malzemeleri Ltd. Şti. (TİMLÖ) şirketi 1987 yılında Türkiye Emlak Bankası A.Ş. bağlı ortaklığı İnşaat ve İmar A.Ş. adı altında birleşmiştir. Şirket, 26.12.1990 tarihinde Bakanlar Kurulu kararı ile Emlak Konut A.Ş.'ye dönüştürülmüştür. Emlak Konut A.Ş., Konut Edindirme Yardımı (KEY) hesaplarının tasfiyesi sürecinde Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.ye dönüştürülmüştür. Yüksek Planlama Kurulu'nun (YPK) 04.08.1999 tarih ve 99/T-29 sayılı kararı ve Konut Edindirme Yardım Hesaplarının (KEY) tasfiyesine dair 588 sayılı kanun hükmünde kararname ile Emlak Bankasında toplanmış olan konut edindirme yardımına ait paraların nemalandırılmış tutarına karşılık gelen miktarda taşınmaz, Banka tarafından, Emlak Konut A.Ş.ye devredilmiştir. Buna dayanılarak 395.730.255 milyon TL karşılığı taşınmaz Banka tarafından Emlak Konut A.Ş.ye sermaye olarak konulmuştur. 588 sayılı kanun hükmünde kararnamenin 1. Maddesi gereği, Türkiye Emlak Bankası A.Ş. ile Emlak GYO A.Ş. arasında düzenlenen protokol ile mülkiyeti Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'ne ait gayrimenkullerin aynı sermaye olarak devredilmesiyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na (GYO) dönüşme sürecine girmiştir. 29.07.2002 tarihinde de Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşmüş ve Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adını almıştır. Son olarak 28.02.2008 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. şeklinde adı değişmiştir. Emlak Konut GYO A.Ş. Türkiye genelinde konut ve ticari ünitelerden oluşan projeler üretmiş bununla birlikte birçok büyük projede mühendislik, müşavirlik ve kontrolörlük hizmetleri vermiştir (emlakgyo.com.tr, 2008).

Şirket portföyünde, Ankara, İstanbul, İzmir ve Tekirdağ illerinde bulunan toplam 4.300.000 m2 arsa yer almaktadır. Bunun yanı sıra, KEY hesaplarındaki nemalandırılmış tutara karşılık gelen 395 trilyon TL. karşılığı gayrimenkul, Banka tarafından şirkete ayni sermaye olarak verilmiş olup, KEY hak sahiplerinin hakları karşılığı gayrimenkulün değerlemesini yapmak üzere proje geliştirmek ve halka arzı gerçekleştirmek de şirketin görevleri arasında yer almaktadır.

Şirketin, % 39 hissesinin mülkiyeti TOKİ' ye, % 61 hissesinin mülkiyeti KEY hak sahiplerine ait olup, bu hissenin mali ve yönetsel hakları da TOKİ' ye ait bulunduğundan şirket %100 çoğunlukla TOKİ tarafından yönetilmektedir. Şirketin sermayesi 649,1 Milyon TL dir.

4603 S. Yasa'nın Yürürlüğe girmesi ve ana teşebbüs Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin yeniden yapılandırılması çerçevesinde Emlak konut GYO A.Ş.'nin Ana Sözleşmesi 19.03.2001 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında tadil olunarak Özel Hukuk Hükümleri'ne tabi kılınmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş.'nin kuruluş sermayesi 1990 yılında 370 milyar iken çeşitli sermaye artışlarıyla, bugün 4.2 milyar TL'lik portföy değeriyle Türkiye'nin en büyük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'dır.

Emlak Konut GYO A.Ş. bugüne kadar hayata geçirdiği projelerde toplam 32.220 konut üretmiştir. İstanbul'da Ağaolu My World, Uphill Court Ataşehir, Idealist Kent, KentPlus Ataşehir, KentPlus Mimarsinan, Misstanbul, Ispartakule, Novus Residence, Avrupa Konutları-TEM, İzmit'de Körfezkent, Silivri'de Selimpaşa Emlak Konutları,Çorlu'da Ergene Vadisi, İzmir'de Soyak Mavişehir, Albayrak Mavişehir, Bozoğlu Mavişehir Evleri, Tekirdağ'da Dreamcity Çerkezköy ve Lüleburgaz'da Burgazkent yapımı devam eden projeleridir. Emlak Konut da 60 bin konuta ulaşmayı planlamaktadır.

b) GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerleme A.Ş. adında 1994 yılında, Emlak Bankası A.Ş.'nin bir iştiraki olarak faaliyetine başlamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayınladığı "Sermaye piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" şartlarını yerine getirerek 1995 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'ndan lisan alan şirket, kurulca listeye alınan ilk değerleme şirketi olmuştur. Şirket Gayrimenkul ve menkul malların değerlemesi ve ekspertizi işlemlerini yürütmektedir.

500.000.-TL sermayesi olan şirketin hissesinin %49'u Toplu Konut İdaresi'ne, 20'si Emlak Bankası Munzam Sosyal Güvenlik Yardım Vakfı'na, %20'si AXA Oyak Sigorta'ya, %10'u T.C. Ziraat ve T. Halkbank Mensupları Emekli ve Sos.Yrd.Vakfı'na, %1'i ise Türkiye Kamu Bank. Çalışanları Personeli ile Emekli Sağlık ve Sos. Yrd. Vakfı'na aittir.

c) Emlak Pazarlama, Proje Yönetimi ve Servis A.Ş.

Emlak Pazarlama Proje Yönetimi ve Servis A.Ş. 1992 yılında kurulmuştur. Toplu konut ve uydu kent projeleri üreten şirket, üretim dışında proje yönetimi, koordinasyon, planlama ve pazarlama hizmetleri vermektedir. Bu hizmetler dışında;

kontrolörlük, müşavirlik hizmetleri, faaliyet alanındaki planlama, projelendirme ve mühendislik hizmetleri, gayrimenkul pazarlama faaliyetleri, işletmecilik hizmetleri, ticari hizmetler ve servis ve yönetim hizmetleri de görev alanlarındandır.

Şirket, Bahçeşehir Projesinin proje yönetimi ve kontrollük, pazarlama ve servis ile konutların yönetimi, satış öncesi ve satış sonrası bakım işlerini yürütmüş ve halen kısmen bu hizmetleri vermektedir. Sermayesi 65 milyon TL olan şirketin %49 hissesi Toplu Konut İdaresi'ne aittir.

Şirketin yurtiçi ve yurtdışında 3 iştiraki bulunmaktadır. Bunlar: Bahçeşehir Gaz Dağıtım Pazarlama A.Ş., Kazakistan Ulusal Bankası (KZI) ve Toplu Konut Büyükşehir Belediyesi İnşaat ve Emlak ve Proje A.Ş.(TOBAŞ) dır.

Toplu Konut İdaresinin yukarıda belirtilen şirketler dışında takip eden şirketlerde de iştiraki vardır:

a) Toplu Konut – Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak Mimarlık ve Proje A.Ş (TOBAŞ)

TOBAŞ, kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması amacı ile yürürlüğe giren 04.03.2004 tarihli, 5104 sayılı “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu” beraberinde kurulmuştur. Şirket, kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde, projedeki müşavirlik ve kontrollük hizmetlerinin yürütülmesini amaçlamaktadır.

10 Milyon TL sermayesi olan şirketin %49,9'luk hissesi TOKİ' ye, %49,9'luk hissesi Ankara Büyükşehir Belediyesine, %0,1'i Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.'ye, %0.05' i Ankara Elektrik Otobüs Havagazı İşletme Müessesesi'ne, %0.05'i ise Ankara Su ve Kanalizasyon İdaresi'ne aittir.

b) Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Arsaların aşırı fiyat artışlarını önlemek üzere tanzim alış ve satışı yapmak; konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve kamu tesisleri için arazi ve arsa sağlama amacı ile yürürlüğe giren 08.12.2004 tarihli, 5273 sayılı kanun ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün kaldırılarak görev ve yetkilerinin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilmiştir. Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün hissedarı olduğu

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. TOKİ iştirakleri arasında katılmıştır Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin kayıtlı sermayesi 100 Milyon TL olup 2008 itibariyle çıkarılmış sermayesi 19,300 Milyon TL'dir.

23.09.2008 tarihi itibari ile ortaklık yapısı Çizelge 3.10'da, portföy dağılımı Çizelge 3.11'da belirtilmiştir (vakifgyo.com.tr, 2008).

Çizelge 3.10: Toplu Konut İdaresi ortaklık yapısı (%1 'den fazla iştiraki olanlar)

(Kaynak: vakifgyo.com.tr, 2008)

Ortağın adı/ ticaret unvanı	İştirak tutarı (TL)	İştirak oranı(%)
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	5.332.928,74	27,63
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü)	2.701.999,99	14
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı	1.286.666,66	6,67
T.Vakıflar Bankası T.A.O. Mem. ve Hizm. Em. ve Yard. Sand. Vakfı	643.333,31	3,33
Güneş Sigorta A.S.	321.666,69	1,67
Vakıf Deniz Finansal Kiralama A.Ş.	321.666,69	1,67
Halka Arz Edilen Pay Senetleri	8.691.737,93	45,03
Toplam	19.300.000,00	100

Çizelge 3.11: Toplu Konut İdaresi portföy dağılımı

(Kaynak: vakifgyo.com.tr, 2008)

Gayrimenkuller	55.255.000 TL	%62,76
Gayrimenkul Projeleri	-	%0
Menkul Kıymetler	32.780.080 TL	%37,24
Toplam	88.035.080 TL	%100

24.12.1996 tarihinde halka arz edilen şirketin %14'ü TOKİ' ye, %27.63 T.Vakıflar Bankası T.A.O.'ya, %6.67'si Vakıfbank Per. Özel Sosyal Güvenlik. Hizmetleri Vakfına, %3.33 hissesi T. Vak. Bank. T.A.O. Mem. Ve Hiz. Em. Ve Yard. San. Vakfına, %1.67 hissesi Güneş Sigorta A.Ş.'ye, %1.67'si Vakıf Deniz Finansal Kiralama A.Ş. 'ye, %45.03 hissesi Halka Arz Edilen Pay Senetleri adına kayıtlıdır

c) Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş.

% 50 TOKİ iştiraki olan Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş. restorasyon işleri ile ilgili proje, onarım,müşavirlik, ar-ge hizmetleri vermektedir.

Toplam sermayesi 10 milyon TL olan şirketin %24,10896'sı Vakıflar Genel Toplu Müdürlüğü'ne , %4.000'ı Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne, %10.0032'si Güneş Sigorta A.Ş.'ye, %7.34344'ü Taksim Otelcilik A.Ş.'ye, %1.4209 'u Vakıflar Bankası Emekli ve Sağlık Yardım San.Vakfı'na, %3.089'u Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.'ye, %0.0345'i ise Güneş Otomotiv Turizm End.Tic.A.Ş.'ye aittir (toki.gov.tr, 2008).

3.6.4 Kurumun çalışmaları

3.6.4.1 Arsa temini

Arsa yinelenemez ve dolayısıyla kıt olan bir kaynaktır. Konut sorununa yönelik uygun arsa temini ve konut sunumunun daha verimli olabilmesi tek bir çatı altından yapılması ile mümkündür. Alt gelir grubuna yönelik konut üretimini hedefleyen ve bu kesimin yaşam koşullarını iyileştirmeyi hedefleyen Toplu Konut İdaresinin en önemli çalışma alanı bu nedenle arsa üretimidir.

5273 sayılı “Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması İle Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun” 15.12.2004 tarih ve 25671 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Kanunun 1. maddesinde 29.4.1969 tarihli ve 1164 sayılı “Arsa Ofisi Kanunu”nun adının “Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun” olarak değiştirilmiştir. 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ile kurulan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, teşkilâtı ile birlikte kaldırılmıştır. Kanundaki görevler Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilmiştir (bayindirlik.gov.tr, 2008). Toplu Konut İdaresi bu vesile ile arsa üretimi kamulaştırması yapabilmekte, toplu konut alanlarının imar planını hazırlatabilmekte,

arsa ve arazileri satabilme yetkisine sahip olmuştur. Bu bağlamda, Toplu Konut idaresi takip eden alanlarda yetkilendirilmiştir:

- a) Konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve çeşitli kamu tesisleri için anlaşma devir, satın alma yolu ve benzeri şekillerde arazi ve arsa sağlama,
- b) Arsa Stoğu ve tanzim satışları yapma, sağladığı arazi ve arsaları olduğu gibi veya planlayarak, altyapı tesislerini kısmen veya tamamen ikmal ederek veya ettirerek ihtiyaç sahiplerine satma, kiralama, trampa etme, irtifak hakkı tesis etme, kamu kurum ve kuruluşları eliyle pazarlama ve satma,
- c) Konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ile kamu tesisleri yerleşme alanlarında arazi ve arsa alımı ve altyapı inşaatları için tahsis edilen fonlardan kaynak sağlama,
- d) Konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ile kamu tesisleri için gerçek ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve bunlar içerisinde veya üzerinde bulunan muhdesatı kamulaştırma,
- e) Hazine, Belediye, Özel İdare ve Vakıflar İdaresinin satışa çıkaracakları arazi ve arsaları satış muamelesine tevessül etmeden önce kanun gereği Toplu Konut İdaresine bildirilen yerlerle ilgili olarak görüş bildirme,
- f) Konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve kamu tesisleri için planlamayı öngördüğü ve tahdidini yaparak ilgili tapu idarelerine bildirmiş bulunduğu sahalardaki arsa ve arazinin satışlarında şufa hakkını kullanma,
- g) Sattığı veya devrettiği arsa ve arazinin amacına uygun kullanılması için tapu kayıtlarına, satış şartlarına uygun alt yapı veya tesis yapılmadıkça üçüncü kişilere satış, devir, temlik yapılamayacağı ve haczedilemeyeceği hususunda şerhler koyma ve /veya bu amaca yönelik sözleşmeler yapma,
- h) Konut, sanayi ve turizm bölgeleri, konut veya sanayi siteleri veya diğer kamu tesisleri meydana getirmek isteyen kamu tüzel kişiliğini haiz kuruluşlar, kamu kurumları ve özel hukuk tüzel kişileri ile araştırma, inceleme ve proje hazırlama konularında teknik işbirliği yapma, lüzum gördüğü yerlerde Maliye Bakanlığının muvafakatini almak şartıyla, bu kanunun uygulanması için belediyelerle ortaklıklar kurma.

TOKİ, “Alt Yapılı Arsa Üretimi ve Bu Arsaların Tahsis Yoluyla Satışına İlişkin Uygulamaların Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelikçe”, hazine ve kamu kuruluşlarından devir, satın alma, trampa yoluyla, özel kişilerden satın alma, anlaşma, trampa yoluyla arsa edinebilmektedir. Alt yapılı arsaları ihale yoluyla satabileceği gibi; kooperatiflere, belediyelere, sosyal yardımlaşma kurumlarına, kendi konutunu yapan kişilere, yapımcılara tahsis yoluyla da satabilmektedir. Hak sahipleri alt yapının tamamlanması tarihinden itibaren en geç 6 yıl içinde, brüt alanı 150 m2'yi geçmeyecek konutlarını tamamlayarak yapı kullanma izinlerini almakla yükümlüdürler. Bu süre en fazla 2 yıl uzatılabilir. Arsa belirleme ve üretim çalışmaları kapsamında 01.01.2002-09.09.2004 tarihleri arasında alınan taşınmazların dağılımı aşağıdaki Çizelge 3.12’de gösterilmiştir.

Çizelge 3.12: 01.01.2002 - 09.09.2004 tarihleri arasında alınan taşınmazlar

(Kaynak: T.C. Cumhurbaşkanlığı Devlet Denetleme Kurumu, 2004)

Alındığı Yer	Sayısı	Toplam Yüzölçümü (m2)	Devir Bedeli (TL)
Arsa Ofisi Gn. Md.	10	3.280.753,76	2.917.229,234
Belediyeler	27	1.602.182,77	19.646.209,94
Devlet Demir Yolları	1	11.113,00	262.266,8
Hazine	86	31.607.866,83	11.896.517,211
İl Özel İdareleri	5	534.697,23	866.007,115
Şeker Fabrikaları	1	62.963,55	629.635,5
Karayolları Gn.Md.	4	547.314,15	21.334.658,787
Şahıslar	4	123.867,03	497.002
Genel Toplam	138	37.770.758,32	58.049.526,588

Çizelge 3.12’de belirtilenler dışında, 03.04.2001 günlü, 2001/2202 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca imzalanan 14.12.2001 günlü protokol ile 4,1 milyon m2'lik arsa, Emlak Bankasından devralınmıştır. Belediyelerden alınan bazı arsalar üzerinde kentsel dönüşüm projeleri uygulamaları ve bölgesinde bulunan gecekondu alanlarının dönüşüm projeleri uygulamaları gerçekleştirilmektedir. Bu kapsamda, Erzurum Yakutiye ve Erzincan belediyelerinden toplu konut arsaları devralınmıştır. Engelli vatandaşlar için konut ve yaşam alanı üretilmesi amacıyla; Düzce İli, Nalbantoğlu Köyü 183/1 nolu parsel 2003/6030 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığına bedelsiz olarak devredilmiştir.

Kooperatif merkez birlikleri ve konut üretmek amacıyla kurulmuş sosyal yardımlaşma kuruluşlarına Ankara-Eryaman toplu konut alanından arsa tahsisi yapılabilmesi için 1998 yılında Devlet Bakanlığı'nın onayı alınmış ve toplam 14.147 konut için 1.694.511 m2 arsa tahsis edilmiştir. Arsanın ilgili kuruluşlara dağılımı Çizelge 3.13'de belirtilmiştir.

TOKİ, ayrıca kendine ait arsalar üzerinde özel sektör ile işbirliğine girerek, "Hasılat Paylaşımı" modeli ile konut üretmektedir. Kent merkezlerine yakın, imar problemi olmayan arsalar açık ihale yoluyla TOKİ tarafından satışa çıkarılmaktadır. "Hasılat Paylaşım" ihaleleri, "Kat Karşılığı" ihalelerine göre farklılık göstermektedir. Kat karşılığı modelinden farklı olarak, ihaleye giren yapımcılar tarafından 'kat karşılığı' yerine 'hasılat' önerilmektedir. Kat karşılığı modeli ile gerçekleştirilen projelerde kamunun elinde kalan konutların satılamayıp elde kalma riski bulunmaktadır. Buna karşılık hasılat paylaşımlı ihalelerde TOKİ'nin zarar riski bulunmamaktadır. Yapımcılar, kazanacaklarını öngördükleri hasılat üzerinden belirledikleri bir payı idareye vermeyi taahhüt etmektedirler ve ihale sonunda, hasılat üzerinden idareye en yüksek miktarı vermeyi taahhüt eden yapımcı ile sözleşme imzalanmaktadır. Projede hiçbir daireyi satılmasa dahi sözleşmede taahhüt edilen hasılat üzerinden belirlenen pay, yapımcı tarafından idareye verilmek zorundadır. Yapımcı firma, hasılatını artırdığı takdirde, TOKİ'ye verilmesi taahhüt edilen hasılat oranı çerçevesinde artan hasılat tutarı idareye verilmektedir.

Çizelge 3.13: 1998 yılı, Ankara - Eryaman projesi için yapılan arsa tahsislerinin kuruluşlara dağılımı.

(Kaynak: T.C. Cumhurbaşkanlığı Devlet Denetleme Kurumu, 2004).

Kuruluşlar	Tahsis Edilen Alan (m2)	Birim Arsa Fiyatı (TL)	Planlanan Konut Sayısı
Oyak	420.604	7.262	3.636
Türk-Konut	953.005	7.263	7.478
Türk-Kent	320.902	7.262	3.033
Toplam	1.694.511		14.147

Bu modelde, konutların satışı yapımcı firma tarafından yapılmaktadır. Projenin satışını inşaat firması üstleniyor. Satışlar sonunda müşterilerden toplanan para inşaat firması ile TOKİ'nin "TOKİ Hasılat Payı Karşılığı Emanet/Teminat Hesabı" adıyla açtığı "ortak hesap"ta toplanmaktadır. Hesabın kontrolü idare tarafından

yapılmaktadır. Yapımcı satış yapsa dahi bu hesaptan kendi inisiyatifi ile para çekememektedir. Firma, inşaatı tamamladıkça, TOKİ'den o kadarına denk gelen bedeli hak ediş olarak tahsil etmektedir. Yapımcı ancak, kriz döneminde "Ekspertiz bedelinden, yaptığım tüm konutları al" diyerek TOKİ'ye başvurabilmektedir.

Bu model çerçevesinde yapılan toplam 58 ihaleden TOKİ ve Emlak Konut GYO'nun alacağı pay, sözleşmelere göre 4 milyar TL'dir. Değer artışları ile birlikte bu rakam 7 milyar TL'ye ulaşmaktadır. Gelir paylaşımı modeli ile 50.097 konutun yapımı sağlanırken, bu kapsamda tahsil edilen gelir şimdiye kadar 3.5 milyar TL şeklindedir.

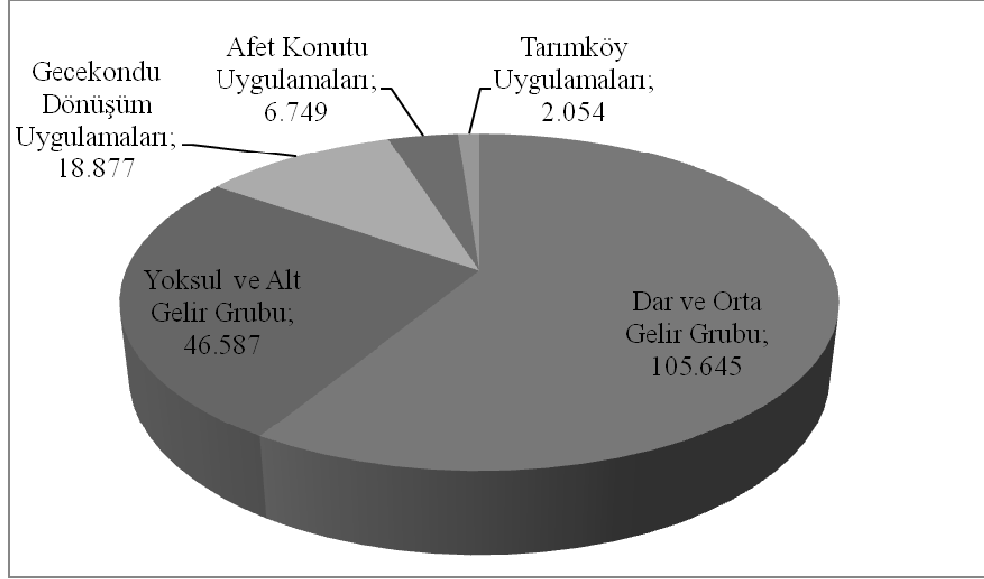
3.6.4.2 Konut ve işyeri üretimi ve satışı

60'ıncı hükümet programında daha çağdaş, huzurlu, güvenli bir yaşam için herkese yeterli konut hedefine yer veren hükümet, dar gelirli vatandaşın kira öder gibi taksitlerle ev sahibi olmalarını sağlamayı öngörmüştür. Acil Eylem Plan'ın "Sosyal Politikalar" başlığı altındaki 44'üncü maddesiyle yerel yönetimlerle işbirliği sağlanarak, kentlerin gecekondulaşmasının önlenmesi ve mevcut gecekondu alanlarının dönüştürülmesi hedeflenmiştir. 2007 yılı Ocak ayında, Ak Yatırım Türkiye Gayrimenkul Yatırım Zirvesi'nde Toplu konut İdaresi başkanı Erdoğan Bayraktar tarafından yapılan sunumda, 2003-2006 yılları arasında TOKİ tarafından ihale edilen konut sayısı, 223.061 adet olduğu ve bunlardan 179.912 adedinin sosyal konut kapsamında olduğu belirtilmiştir. Belirtilen sosyal konutların, 46.587'si hiç geliri olmayan veya aylık hane geliri 840 TL'nin altında olan Hane halkları için, 15-20 yıl vadelerle ve aylık 100-200 TL'den başlayan taksitlerle sunulmaktadır. 105,645 konut ise, evi olmayan dar ve orta gelir grubuna; yüzde 10-25 peşinat ile, 10 yıl vadeli, aylık 250-300 TL'den başlayan taksitli krediler ile sunulmaktadır (Şekil 3.1)



Şekil 3.1 TOKİ Uşak Merkez alt gelir grubu konut uygulaması.

TOKİ, sosyal konut üretimi kapsamında; “afet konutları” ve “tarım köy” projeleri üretmektedir. Sosyal konut uygulamalarının 6.749 adedini; deprem, yangın, sel gibi felaketlerden zarar gören yerleşimlerde afet konutları kapsamında üretilmiştir. Ayrıca kentlerdeki konutların olanakları kırsal kesime taşıyan ve kırsal alandan kentlere yaşanan göçleri engellemek amacıyla 17 köyde 2.054 konutluk (köyün üretim faaliyetine uygun ahır, ağıl, depo vb. dahil) tarım köy uygulamaları başlatılmıştır (Şekil 3.2).



Şekil 3.2 : TOKİ konut üretimi dağılımı

3.6.4.3 Afet bölgelerinde yapılan uygulamalar

İdare arsaları üzerinde afet konutları üretme yetkisi ve görevi olan TOKİ, doğal afetlerden zarar göre yerleşim bölgelerindeki konut açığı ile de ilgilenmektedir. Afet bölgelerinde zarar gören konutlardan dolayı ortaya çıkan konut açığını olabildiğince hızlı cevap vermek adına idareye bedelsiz arazi devralma, afetzedelerin kuracakları kooperatiflere veya kendi yapacağı konutlara uygun şartlarda kredi verme, yurtdışında bu amaçla kredi bulma, afet bölgelerinde geçici birim kurma yetkileri verilmiştir. Afet bölgelerindeki faaliyetleri Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile Afet İşleri Genel Müdürlüğüyle birlikte yürüten TOKİ, 2007 Ocak ayına kadar toplam 6.749 adet afet konutu üretmiştir (Ak Yatırım, 2007).

2003 yılında Tunceli Pülümür, İzmir ve civarı ve Bingöl ve civarında meydana gelen depremler sonucunda ortaya çıkan konut açığının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından giderilmesi kararlaştırılmıştır. 15.10.2003 tarihinde “Bingöl, Tunceli-

Plmdr, İzmİr-Seferihisar ve Urla Depremleri Kredi Yönetmeliği” yayınlanmıştır. Bu yönetmelik, 27.1.2003 tarihinde Tunceli-Pülümür ve çevresinde, 10.4.2003 tarihinde İzmİr, Urla, Seferihisar ve çevresinde, 01.05.2003 tarihinde Bingöl ve çevresinde meydana gelen depremlerden zarar gören konut sahiplerine kredi vermeyi kapsamaktadır. Direkt olarak veya kuracakları kooperatifler aracılığı ile kredi açılması, kullandırılması ve bu kredilerin geri dönüşümü ile konut veya işyeri yaptırılmasını gibi konuları içermektedir. Yönetmeliğe göre, açılacak kredinin miktarı konut başına en fazla 20 bin TL olup, 20 yıllık kredi vadesi ile %10 faiz oranı uygulanmıştır. İşyeri kredileri ise 6 bin TL işyeri kredisi açılmış, kredi geri ödeme süresi 5 yıl, faiz oranı ise %6 olarak saptanmıştır. Ayrıca Bingöl ili ve ilçelerinde hasarlı konutlar için de 6 bin TL “Onarım ve Güçlendirme Kredisi” açılmıştır (şekil 3.3).



şekil 3.3 TOKİ Rize afet konutları uygulaması.

3.6.4.4 Kamu kurum ve kuruluşları mensuplarına konut retimi

Toplu Konut İdaresi, konut sahibi olmayan kamu kurumu çalışanları için toplu konut üretimi çalışmaları yapmaktadır. Bu bağlamda, OYAK yeleri için Ankara-Eryaman'da ilk etapta 1.660 konut uygulaması başlatılmış olup, ikinci etapta 1.541 konut üretimi planlanmaktadır. T.C. İlkokul ğretmenleri Sağlık ve Sosyal Yardım Sandığının Ankara-Sincan'daki arsaları üzerinde 3.080 konut uygulaması için protokol imzalanmıştır. Ayrıca, emniyet mensuplarına Ankara-Eryaman'da 768 konut üretmek için Polis Bakım ve Yardım Sandığı ile protokol imzalanmıştır.

3.6.4.5 Kaynak geliştirme amaçlı rant ve prestij projeleri

Konut ve kentleşme sorunlarının çözümünde en önemli unsur, gerekli finansmanın sağlanmasıdır. Piyasa koşullarında konut sahibi olamayan yoksullara ve dar gelirlilere yönelik olarak konut üreten TOKİ, tüm faaliyetlerini bütçeden pay almadan, kendi kaynaklarını üreterek gerçekleştirmektedir.

Genel bütçe kapsamından pay alarak oluşturulan Toplu Konut Fonu'nun 2001 yılında tamamen kesilmesiyle oldukça sıkıntılı bir dönem girilmiştir. İnşaat sektörünün konut ve arsa stoku konusunda önemli bir yere sahip olan TOKİ, tüm faaliyetlerini kendi kaynaklarını üreterek sağlamaktadır. Hazine'den temin ettiği arsaları değerlendiren TOKİ, konut ve işyeri satışlarından elde ettiği geliri de konut finansmanında kullanmaktadır. Bunların yanı sıra bir diğer önemli gelir kaynağını orta lüks ve lüks konut projeleri geliştirerek temin etmektedir.

İdarenin prestij ve rant amaçlı ürettiği projeler iki model çerçevesinde gelişmektedir. Bunlardan birincisi kamu-özel sektör işbirliği ile geliştirilen, "Arsa Karşılığı Gelir Paylaşım Modeli"dir. Bu uygulama ile hem kamunun elindeki araziler en iyi şekilde değerlendirmekte, hem de idareye gelir sağlanmış olmaktadır. İstanbul, Ankara ve İzmir gibi Büyükşehirlerde araziler, bu model çerçevesinde ciddi bir gelir getirmektedir. Bu model ile üretilen projelerin denetimini, TOKİ, kendi ürettiği konutlarda olduğu gibi, kendi teknik personeli ve müşavir firmalar tarafından yaptırmaktadır.

Bir diğer model ise "İhale Yöntemi"dir. Gelir paylaşımı projelerinde işin fiyatını, piyasa koşulları ve istekli tarafından verilen teklifler belirlemektedir ve teklifler işin niteliğine, arsanın konumuna, ulaşım, altyapı ve imar özelliklerine, konutların satış piyasasına ve genel ekonomik koşullara göre değişmektedir. İhale yöntemi modelinde ise ihaleler, proje ve gelir açısından en iyi teklifi veren yükleniciye bırakılmaktadır. Geçmişte kat karşılığı yapılan işlerde, konutların satılamaması ve kamunun elinde kalması riski bulunmaktaydı. Bu durumda, kalan konutların emlak vergileri, aidatları, tadilat ve bakımı için ortaya çıkan masrafların yanı sıra boş konutların kontrolü için de geniş bir kadroya ve mesaiye ihtiyaç olmaktaydı. Kat karşılığı ihalelerden tamamen farklı bir sisteme oturtulan bu ihalelerde, devletin bu şekilde zarar etmesi önlenmektedir.

TOKİ, son 5 yılda bu modeller ile, yaklaşık 44.500 lüks konut üretmiştir. Bu şekilde TOKİ 2.1 milyar TL nakit girişi sağlamıştır. Orta lüks ve lüks konut üretimini kapsayan bu modellerle önümüzdeki 2 yıl içinde elde edilecek gelirin 5 milyar TL'yi bulması beklenmektedir (Şekil 3.4).



Şekil 3.4 TOKİ Ataköy Konakları rant projesi

3.6.4.6 Göçmen konutları

1989 yılında Bulgaristan'dan zorunlu göçle gelenler için Türkiye'nin 17 ilinde 21.874 göçmen konutu yaptırılmış, Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışmayı Teşvik Fonu olanaklarıyla yaptırılan 1.621 konutla birlikte toplam sayı 23.495'e ulaşmıştır. Ayrıca Ahıska Türkleri için Iğdır'da, finansmanı Özel İskan Fonundan karşılanmak üzere 180 konut yaptırılmıştır (Aydın, 2003)

3.6.4.7 Gecekondu dönüşüm projeleri

Toplu Konut İdaresi 2003 yılında, kaçak yapılaşma sorununa karşı planlı kentleşme atağı başlatmış ve bu hedefe yönelik konut üretimine yönelmiştir. Yerel idarelerin işbirliğiyle kentsel dönüşüm projeleri geliştirilmeye başlanmıştır. Böylece, bir yandan tasfiye edilen gecekondu alanlarını projelendirip örnek yerleşim yeri veya rekreasyon alanları yaratılırken, diğer yandan bu sağlıklı bölgelerde yaşayan vatandaşların da altyapısı tamamlanmış, sosyal yaşamın gerektirdiği donatıların bulunduğu, modern ve planlı yerleşim alanlarında yaşama olanağına kavuşması sağlanmaktadır.

Kentsel yenileme projelerinin hükümet politikası haline getirilmesi ile birlikte, Ankara, İstanbul, İzmir, Bursa, Erzurum, Erzincan, Gaziantep, Trabzon, Antalya, Samsun, Şanlıurfa gibi nüfusun yoğun olduğu illerde büyük çaplı uygulamalar başlatılmıştır. Bu bağlamda, 110 belediye ile toplam 70 bin konutluk gecekondü dönüşüm protokolleri imzalanmış, 62 bölgede, 18.877 konutluk uygulama başlatılmıştır (Ak Yatırım Türkiye Gayrimenkul Yatırım Zirvesi, 2007).

Toplu Konut İdaresi, Gecekondü Dönüşüm Projeleri'ni genel olarak iki farklı çerçevede yürütmektedir. Bu çalışmalardan ilki, hak sahiplerinin idare tarafından yaptırılan bir başka alandaki konutlara taşınması ikincisi ise yerinde dönüşüm şeklindedir. Yerinde dönüşüm modeline göre ilgili bölgede mevcut yaşayanlar boşaltılarak, konutlar tamamlanana kadar hak sahiplerine belediye tarafından geçici kalacak yer temin edilmektedir (Şekil 3.5), (Şekil 3.6).

Gecekondü dönüşüm projeleri kapsamında, gecekondü sorununun en yoğun yaşandığı başkent Ankara ve İstanbul illerine ağırlık verilmektedir. Ankara'da hayata geçirilmekte olan Esenboğa-Protokol Yolu projesi mart 2004'te çıkarılan Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. Proje içersinde 7 bin konutu yıkıp, buraya 18 bin konut yapmayı planlayan idare, Ankara Büyükşehir, Altındağ ve Keçiören belediyeleriyle işbirliğiyle halinde çalışmaktadır. Tasfiye edilen bölgelerde 3.624 konutun inşaatını başlatan TOKİ, 2.464 konutu da tamamlamış, 1.352 konutu ise ihale aşamasına getirilmiştir (toki.gov.tr, 2008).

Türkiye'nin toplam konut sayısının yaklaşık %21'ine sahip olan İstanbul'da, plansız gelişme göstermiş, depreme karşı dayanıksız, gecekondü ve kaçak yapılaşma kapsamında olan konutların dönüşümü için çalışmalar sürmektedir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve ilçe belediyeleriyle gecekondü dönüşüm ve kentsel yapılaşma alanında işbirliği yapan TOKİ, bu kapsamda birçok proje geliştirmiştir. 2008'de İstanbul dönüşüm projelerine ağırlık vermeyi hedefleyen idarenin gündemine aldığı projeler arasında Küçükçekmece Ayazma-Tepeüstü, Kadıköy Emekevlr, Tuzla Aydınllı, Fatih Sulukule, Maltepe Başbüyük, Gaziosmanpaşa Taşoluk, Avcılar Tahtakale, Pendik Ertuğrulgazi, Büyükçekmece Yakuplu projeleri bulunmaktadır. Ayrıca İstanbul'da hem deprem riski altında olan bölgelerin hem de gecekondü alanlarının tavsiyesi amacıyla, Küçükçekmece Kayabaşı'nda 65.000 konut ve gerekli tüm sosyal olanakları kapsayan bir uydu kent inşa edilmektedir.

Çizelge 3.14: Gecekondu dönüşüm ve kentsel yenileme projeleri.

Projeler	Konut Sayısı	Projeler	Konut Sayısı
Adana Merkez Yüreğir Sinanpaşa Mahallesi	1.000	Gaziantep Şahinbey	1.260
Adana Merkez Fatih Mahallesi	1.000	Gaziantep Çaybaşı	214
Adana Merkez Gürselpaşa	224	Gümüşhane Merkezi	512
Adana Merkez Göl Mahallesi	1.000	Gümüşhane Kelkit	800
Ankara Protokol Yolu	6.154	Isparta Merkez	512
Ankara Protokol Yolu	14.310	İstanbul Halkalı	2.640
Ankara Yatıkmusluk	308	İstanbul Küçükçekmece	6.118
Ankara Yatıkmusluk	1.012	İstanbul İkitelli Ayazma	364
Ankara Doğanstepe ve Eski Altındağ Aktaş	718	İstanbul Tuzla	1.744
Ankara Gültepe	784	İstanbul Kadıköy	1.500
Ankara Beypazarı	750	İstanbul Şişli Kuştepe Mahallesi	250
Ankara Polatlı	750	İstanbul Fatih	540
Ankara Yenimahalle	1.500	İstanbul Maltepe	2.000
Antalya Kepez	448	İstanbul Maltepe	210
Antalya Kepez 2.Etap	952	İzmir Örnekköy	808
Antalya Merkez	672	İzmir Konak	3.080
Balıkesir Edremit	400	Karabük	816
Bayburt	156	Kars Yenimahalle	752
Bursa Yıldırım Mollaarap	400	Kocaeli Bekirpaşa	84
Bursa Osmangazi	2.439	Kırıkkale Bağlarbaşı	492
Bursa Karacabey	500	Kütahya	500
Çanakkale Merkez	500	Malatya Merkez	7.500
Çankırı Merkez	3.500	Mersin Erdemli	640
Çorum Merkez	1.250	Osmaniye Merkez	3.000
Denizli	448	Rize Hemsin	700
Denizli Kurudere	1.534	Samsun Çay Mahallesi	672
Edirne Keşan	550	Samsun Canik	3.280
Erzincan Çarşı Mahallesi	880	Siirt Ulucami	150
Erzincan Çarşı Geçitköyü	153	Sivas Yıldızeli	400
Erzincan Hocabey Taksim Kızılay	1.016	Sivas Şarkışla	500
Erzurum Kazım Karabekir-Yakutiye Yıldızkent	700	Sivas Merkez	3.500

(Çizelge 3.14'den devam)

Erzurum Yakutiye	512	Şanlıurfa Sosyal Konutlar	480
Erzurum Yakutiye	340	Şanlıurfa Eyyüpnebi	185
Erzurum Yakutiye 2. Bölge	310	Trabzon Zağnos Vadisi	326
Erzurum Ilıca	520	Trabzon Zağnos Vadisi 2. Bölge	318
Erzurum Aşkale	400	Trabzon Pelitli	300
Erzurum Pasinler	2.000	Tokat Merkez	750
Erzurum Horasan	200	Uşak Merkez	3.500
Eskişehir Tepebaşı	2.000	Uşak 3.Etap	696
Gaziantep Beylerbeyi	1.144		



Şekil 3.5 Denizli gecekondu dönüşüm alanı- dönüşüm öncesi.



Şekil 3.6 Denizli gecekondu dönüşüm alanı- dönüşüm sonrası.

3.6.4.8 Tarım köy uygulamaları

Toplu konut İdaresi'nin bir diğer önemli uygulaması Tarım köy projeleridir. Kentin çekiciliği ile birlikte kırdan kente yaşanan göçün tarım köy projeleri ile kontrol altına alınması hedeflenmektedir. Kent yaşamını çekici kılan altyapı ve sosyal olanakları bu uygulamalar ile köylere götüren TOKİ, geliştirdiği projelerde köyün arazi yapısı, köyün mimarisi ve doğal dokusunu dikkate almaktadır.

TOKİ, tarım köy projelerine ilişkin imar ve yerleşim planlarını düzenleyerek, konutların yaklaşık satış fiyatlarını tespit edilip ilgili kurumlara gönderilmektedir. İdarenin belirlediği satış kriterleri doğrultusunda konut almak isteyenler, belirlenen tarihler arasında ve açıklanan banka şubesine başvuru bedelini yatırmaktadır. Talebin yetersiz olması halinde, proje iptal edilip, yatırılan ön peşinat bedelleri geri ödenmektedir. Tarım köy projeleri, iki sistem çerçevesinde hayata geçirilmektedir.

İlk sistemde TOKİ ile Afet İşleri Genel Müdürlüğü işbirliğinde, baraj yapımı ve benzeri nedenlerle istimlak edilen köy halkının konut ihtiyacı yer almaktadır. İkinci sistem ise valilik, kaymakamlık veya belediyelerin başvurusu üzerine değerlendirilen ve talep örgütlenmesine benzer bir yapıda işleyen tarım köy projeleridir (Şekil 3.7).



Şekil 3.7 : TOKİ Siirt Bostancık tarım köy uygulaması.

Çizelge 3.15 : TOKİ tarım köy uygulamaları.

Afyon Çay	95
Afyon Susuz	44
Aydın İncirliova	142
Batman Kuyubaşı	196
Bayburt Arpalı	80
Bilecik Pazaryeri	122
Bingöl Kiğı Yazgünü	89
Çankırı Merkez İnançköy	222
Çankırı Çavundur	63
Erzincan Altınbaşak	61
Erzincan Bayırbağ	40
Erzincan Çukurkuyu	42
Erzurum Aşağı Çat, Yukarı Çat	119
Gümüşhane Köse Salyazı	70
Gümüşhane Çırpılık	96
Gümüşhane Öbektaş	36
Gümüşhane Kale	60
Isparta Senirkent Büyükkabaca	105
Siirt Merkez Bostancık	62
Siirt Merkez Doluharman	163
Şanlıurfa Halfeti	258
Şanlıurfa Halfeti	100
Van Merkez/Yeşilköy	78
Yozgat Çandır	60

3.6.5 Mali durum

Kurumun 2002 ile 2006 yılları arası gerçekleşen, 2007 yılı tahmin değerleri ile bilançolar Çizelge 3.15’de gösterilmiştir.

TOKİ’nin başlıca gelirleri, konut, iş yeri, arsa ve arazilerin satış ve kira gelirleri, idare tarafından açılacak kredilerin geri ödemeleri, hazine arsaları üzerine yapılan konut ve iş yerlerinden alınan ve arsa maliyetinin en çok %25’ine denk gelen katılım payları, yurt dışından sağlanacak krediler, bütçe yasaları ile ayrılan ödenekler olarak belirtilmektedir. İdareye ait 2002 ve 2006 yılları arasında gerçekleştirilen, 2007 yılı için öngörülen gelirler Çizelge 3.17’de belirtilmiştir.

Çizelge 3.16 : TOKİ 2002 – 2007 arası bilanço özeti

(Kaynak: Moody's, 2007)

BİLANÇO (milyon TL)	31.12.02 Gerçekleşen	31.12.03 Gerçekleşen	31.12.04 Gerçekleşen	31.12.05 Gerçekleşen	31.12.06 Gerçekleşen	31.12.07 Tahminler
Cari Varlıklar	1.229,0	1.315,4	1.736,9	2.865,9	4.611,5	6.098,1
Envanter	522,3	542,6	484,6	511,4	796,1	853,1
Kısa Vadeli Alacaklar	111,4	189,6	309,8	571,6	1.277,4	1.464,3
Nakit ve Nakit Eşdeğeri	215,3	447,5	490,0	247,1	155,9	50,9
Diğer Cari Varlıklar	379,9	135,7	452,5	1.535,8	2.382,1	3.729,7
Cari Olmayan Varlıklar	916,7	1.348,9	1.956,2	2.865,7	5.602,8	7.559,3
Yönetilen Hesaplar	27,7	83,8	94,8	78,0	89,0	89,0
Uzun Vadeli Alacaklar	633,3	1.008,8	1.604,0	2.476,7	5.227,7	7.179,1
Uzun Vadeli Yatırımlar ve Diğer Sabit Varlıklar	255,7	256,2	257,4	311,0	286,1	291,2
Toplam Varlıklar	2.145,7	2.664,3	3.693,1	5.731,6	10.214,3	13.657,3
Cari Borçlar	278,8	123,0	110,4	457,5	554,1	699,4
Ticari ve Diğer Borçlar	12,2	77,6	110,4	208,0	554,1	699,4
Mali Borçlar	266,6	45,4	0,0	249,5	0,0	0,0
Cari Olmayan Borçlar	1.190,4	1.711,4	2.561,1	3.462,5	6.505,9	6.854,8
Borçlanmalar	905,4	1.116,5	1.360,2	1.110,6	1.360,2	1.360,2
Diğer Alacaklılar	285,0	369,0	639,3	1.349,2	3.543,8	3.813,7
Provizyonlar	0,0	226,0	561,6	1.002,7	1.601,9	1.681,0
Net Varlıklar	676,4	829,9	1.021,7	1.811,6	3.154,3	6.103,1
Öz Sermaye	676,3	829,8	1.021,7	1.811,6	3.154,3	6.103,1
Sermaye	662,0	811,6	993,6	1.714,8	3.058,3	6.007,0
Rezervler	14,3	18,3	28,1	96,9	96,0	96,0
Toplam Borçlar ve Öz Sermaye	2.145,5	2.664,2	3.693,1	5.731,7	10.214,3	13.657,3

Çizelge 3.16 ve Çizelge 3.17'nin incelenmesi sonucunda, idarenin olumlu mali yapısını sürdürebilmiş olduğu görülmektedir. Özellikle 2005 yılı itibarı ile net satış hasılatının katlanarak büyümesi idarenin elde ettiği karı ciddi anlamda arttırmıştır. Bu satış gelirinin %30'unu gelir paylaşımı projelerden elde edilmiştir. Bu bağlamda, genel bütçeden sağlanamayan finansman gereksinimi gelir paylaşımı projeleri ile dengelenmiş olduğu anlaşılmaktadır.

Çizelge 3.17 : TOKİ 2002 – 2007 arası gelir tablosu.

(Kaynak: Moody's, 2007)

GELİR TABLOSU (milyon TL)	31.12.02 Gerçekleşen	31.12.03 Gerçekleşen	31.12.04 Gerçekleşen	31.12.05 Gerçekleşen	31.12.06 Gerçekleşen	31.12.07 Tahminler
Brüt İşletme Geliri	213,0	337,5	290,0	1.126,3	3,031.1	4.906,0
Net Satış Hasılatı	105,1	212,1	200,1	1.011,7	2,932.9	4.581,3
Kredilerden Net Faiz Geliri	107,8	90,4	54,5	45,2	51.1	73,5
Diğer Faiz Geliri ve Komisyonlar	0,2	35,0	35,4	69,4	47.1	251,2
İşletim Maliyeti	171,4	354,8	282,0	639,2	1,767.7	2.100,5
Olağan Giderler	163,2	332,3	261,0	619,4	1,739.7	2.055,3
İşletme Giderleri (Personel hariç)	2,8	15,3	11,9	7,3	11.7	17,2
Personel Giderleri	5,4	7,2	9,1	12,6	16.2	28,0
Operasyon Fazlası (Açığı)	41,6	-17,3	8,0	487,1	1,263.4	2.805,6
Diğer Faaliyetlerden Net Gelir	68.1	53,1	49,7	164.2	144,3	109,2
Kar Payı Geliri	0.0	5,3	0,0	1.2	0,3	0,0
Net Genel Bütçe Ödeneği	63.9	42,5	35,2	63.3	20,0	0,0
Kira Geliri	1.5	4,7	3,7	3.8	6,0	3,5
Diğer Gelirler	2.7	0,6	10,8	95.9	118,0	105,7
BİLANÇO (milyon TL)						
Olağanüstü Kalemlerden Önce Kar (Zarar)	109,7	35,9	57,7	651,3	1.407,8	2.914,8
Net Finans Geliri (Giderler)	19,1	113,8	122,6	70,8	31,1	34,6
Olağandışı Kalemler	-1,9	0,0	1,7	-0,6	-95,4	-0,5
Yıllık Kar (Zarar)	127,0	149,6	182,0	721,5	1.343,5	2.948,8

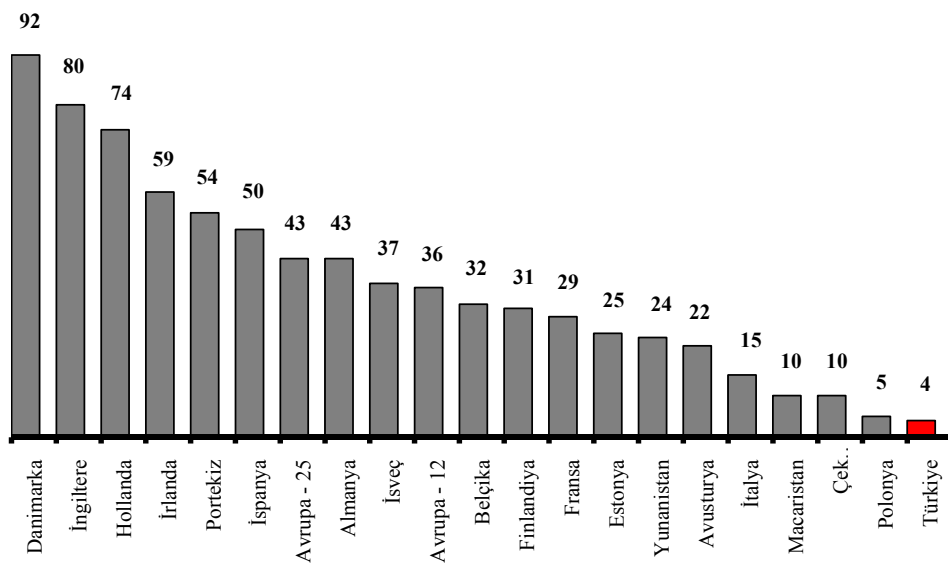
Çizelge incelendiğinde, özellikle hazineden ve diğer kamu kuruluşlarından devralınan araziler ile varlık portföyündeki genişleme kurumun temel yatırım faaliyetini arttığı göze çarpmaktadır. 2002 Aralık ayında 2 milyar 145 milyon TL olan toplam varlığı, 2007 Aralık ayında 13 milyar 657 milyon TL' ye ulaşmıştır. Toplam varlığın büyüme oranı ise, 2003' de, %24.2, 2004' de %38.6, 2005' de %55.2, 2006' da %78.2, 2007' de ise tahmini olarak %33.7 şeklinde olmuştur.

3.7 Türkiye’de Konut Finansmanı Sistemi

Konut finansmanı konut sektörünün sağlıklı gelişiminde en önemli etkindir. Geniş çaplı gelişme, sağlam finansal sistemler ile gerçekleştirilebilir. Türkiye’de kişi başına düşen gelir seviyesinin azlığı ve gelir dağılımındaki dengesizlik, alt gelir grubunun konut sorununu ve toplumda konut sorununa çözüm bulunamayan grupların varlığını devam ettirmiştir. Alt gelirli kesimin konuta erişebilirliğini sağlayacak gerekli kurumsal finansman sistemleri tam anlamıyla oluşturulamamıştır.

Türkiye’de konut satın almalarında kişiler, kendi kaynaklarını veya kişisel ilişkilerini kullanarak finanse etmekte, mali piyasalar aracılığıyla ile konut finansmanı ise çok sınırlı düzeyde kalmaktadır. Konut alımlarında finansman ihtiyacının henüz küçük bir bölümü bankalar tarafından karşılanmaktadır. 2006 yılına kadar, Türkiye’deki tüketicilerin % 96 ’sı konut alırken ailelerinden ya da çevrelerinden nakit borçlanma yöntemini kullanmayı tercih etmiştir. 2006’da satılan toplam 1,377,000 adet konutun 345 bin adedi konut kredisi ile satılmıştır. Aynı dönemde, banka kredisi kullananların oranı sadece % 4 iken, bu oran 2006 yılından sonra % 25 oranına çıkmıştır. (GYODER, 2007)

Gelişmiş ülke ekonomilerinde konut kredileri en önemli finansman kaynağı olarak karşımıza çıkmaktadır. Türkiye’de konut kredilerinin GSMH’ye oranı oldukça düşük düzeylerde kalmıştır. Avrupa genelinde konut kredilerinin GSMH içindeki payları Şekil 3.8’de gösterilmiştir.

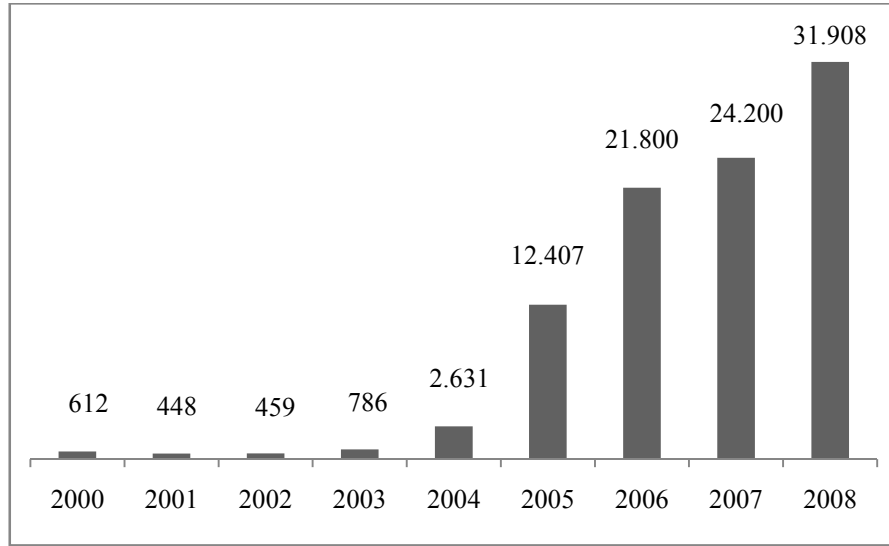


Şekil 3.8 : Avrupa genelinde konut kredilerinin GSMH içindeki payları

(Kaynak: Türkiye Merkez Bankası, Kasım 2006)

Grafik incelendiğinde Avrupa Birliği ülkelerinde konut kredilerinin GSMH içindeki oranının ortalama %40 seviyelerinde olduğu görülmektedir. Bu oran Amerika’da %53 seviyesindedir. Türkiye %4 oran ile ülkeler arasında en alt seviyede yer almaktadır.

Türk bankacılık sektörü tarafından kullanılan konut kredileri 2003 yılından itibaren artış eğilimine girmiştir. Türk bankacılık sektöründe konut kredileri 2002 yılı sonunda 460 milyon TL olan kredi payı, 2005 yıl sonu itibarıyla 12,4 milyar TL’ye ulaşmıştır. Diğer bir ifadeyle, konut kredilerinin toplam krediler içerisinde payı 2002 yılı Aralık ayında yaklaşık %1 civarında iken 2005 yılının aynı ayında %8,3 düzeyine yükselmiştir.



Şekil 3.9 : Konut kredilerinin gelişimi (milyon TL) (2002-2008)

(Kaynak: Merkez bankası, 2008)

Tüketici kredileri, 8 Şubat 2008 itibarıyla 392 milyon TL artarak 67 milyar 800 milyon TL’ye çıkmıştır. Merkez Bankası verilerine göre, tüketici kredileri kapsamında, konut kredilerinin toplam değeri 31 milyar 908 milyon TL olarak hesaplanmıştır. (Koğar, 2006)

Faiz oranları ve vade yapısı konut alımında önemli rol oynamaktadır. Konut kredilerinin aylık faiz oranları Haziran 2004’de %2,57 iken bu oran Haziran 2005’de %1,34’e, Aralık 2005’de ise %0,99’lara kadar düşmüştür. Bu oran 2006 Temmuz ayında %2’ye kadar yeniden bir yükselme göstermiş, aynı yılın ekim ayında ise yeniden %1,8 oranına gerilemiştir.

Konut kredilerinin vade yapısı ise, önceki dönemlere göre uzama göstermiştir. 2005 yılı Eylül ayı itibarıyla kullandığı 5 yıla kadar vadeli konut kredilerinin toplamı 6,2 milyar TL değerindedir. Bu değer, toplam konut kredisi hacminin %63'ünü oluşturmaktadır. 5-10 yıl vadeli krediler toplamı ise 3,1 milyar TL (2,3 milyar USD) olup toplam içindeki payı %31,7 seviyesindedir. 10 yıldan uzun vadeli konut kredilerinin toplamı da 543,6 milyon TL (405 milyon USD) olup toplam içindeki payı %5,4 düzeyindedir (Doğan, 2006).

Çizelge 3.18 : Konut kredilerinin vade dağılımı (Eylül 2005)

(Kaynak: Doğan, 2006)

Konut Kredileri	Kredi Değeri (000 TL)	(%)
0-1 Yıl Vadeli	958.912	9,67
1-2 Yıl Vadeli	1.064.888	10,74
2-3 Yıl Vadeli	1.191.755	12,02
3-4 Yıl Vadeli	1.174.889	11,85
4-5 Yıl Vadeli	1.839.095	18,54
5-10 Yıl Vadeli	3.143.771	31,70
10-15 Yıl Vadeli	469.087	4,73
15-20 Yıl Vadeli	74.557	0,75
Toplam Konut Kredisi	9.916.954	100

Günümüzde konut kredileri, sabit faizli, eşit ödemeli ve genellikle 3-8 yıl arasında değişen vadeler ile TL veya dövizde endeksli olarak kullanılmaktadır. Faiz oranları tutsat sisteminin gelişmiş olduğu ülkelere göre hala yüksek seviyelerdedir. İpoteğe dayalı konut finansmanı sisteminin yani tutsat sisteminin Türkiye’de gündeme gelmesi 2005 yılı sonrasında olmuştur. Hala sistem için gerekli yapılandırmanın tamamlanmadığı ülkemizde, bu sisteminin sağlam bir yapıya kavuşmasında mevcut bankacılık sistemi yeterli görünmemektedir. Böyle bir sistemin Türkiye’de uygulamaya konulabilmesi için ekonomik istikrara ve yasal düzenlemelere gerek duyulmaktadır. Ekonomik istikrarın devamlılığını sağlayamaması durumunda sistem çalışmaya başladıktan sonra büyük krizlere yol açabileceği gerçektir.

3.7.1 Türkiye’de tutsat sistemi

Tutsat sistemi en kısa anlatımı ile, konut satın almak için, konut finansmanı kredi kuruluşlarından, ipotek karşılığı para ödünç alınması işlemine denilmektedir. Para faiziyle birlikte, belirli bir dönem içerisinde geri ödenmektedir. Bu aşama sistemin

“Birincil Piyasa”sını oluşturmaktadır. Tutsat sistemi ile verilen kredilerin diğer konut kredilerinden temel farkı ise, kaynak sağlama amacıyla, kredi veren kuruluşların, ipotekli kredileri karşılığında menkul kıymet ihraç ederek, kredilerini, menkul kıymetleri satın alan yatırımcılar aracılığıyla finanse ediyor olmalarıdır. Kredi sağlayan kurumlar verdikleri parayı vade beklemeeksizin bu şekilde tekrar sermayelerine katmaları daha çok işlem yapabilme imkanı sunmaktadır. Bu bağlamda da kredi faiz oranları daha makul düzeylere inebilmektedir. Bu aşama da tutsat sisteminin “İkincil Piyasa”sını oluşturmaktadır.

Tutsat sistemi, kişilerin sahip konutları teminat göstererek finansal kuruluşlardan borç almalarını kolaylaştıracak bir sistemdir. Sistem, borcun konut ipoteği ile teminat altına alınması sebebiyle kredi riskini azaltmakta ve tüketicilerin daha uygun koşullarda borçlanabilmesini sağlamaktadır. Ayrıca finansal kuruluşlar alacaklarını menkul kıymetleştirmek istediklerinde bu alacakların konutla teminat altına alınmış olması yatırımcılar için bir güven unsuru teşkil etmekte ve finansal kuruluşlar daha uygun koşullarda fon temin edebilmektedir.

Tutsat sistemiyle kurulacak konut finansmanı sisteminin halkın asgari %60’nı kapsaması ve aylık ödemeler gelirin %25-30’unu geçmemesi planlanmaktadır. Sistemde uzun bir ödeme vadesi olduğu için değişken faiz uygulamasının geçerli olması hedeflenmektedir. Finansman sisteminin işleyişinde leasing şirketleri, bankalar ve finans kurumları yer almaktadır (Tosun, 2006).

Bunun dışında hukuki altyapının da sisteme uygun hale getirilmesi gerekmektedir. Kredinin açılması ve devri, menkul kıymetleştirilmesi ve takibi aşamalarının düzenlenmesi sağlanmalıdır. Tapu sicil dairelerinin teknik altyapılarının oluşturulması, İcra ve İflas Kanunu'nda gerekli düzenlemelerin yapılması gerekmektedir. Ayrıca yatırımcıların bu sisteme etkin katılımını sağlamak için vergi teşvikleri getirilmelidir. Sistemin düzgün işleyebilmesi için düzenlenmesi gereken başlıklar İcra ve İflas Kanunu, sermaye piyasası, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, Finansal Kiralama Kanunu ve çeşitli vergi kanunları şeklinde sıralanabilir.

5582 sayılı “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”, yukarıda belirtilen ve tutsat sistemi için gerekli hukuki alt yapının oluşması adına 06.03.2007 tarihinde yayımlanmıştır. Bu kanun kapsamında takip eden kanunların bazı maddelerinde değişiklikler yapılmıştır:

- a) 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu
- b) 28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
- c) 23/2/1995 tarihli ve 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
- d) 10/6/1985 tarihli ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu
- e) 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu
- f) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
- g) 13/7/1956 tarihli ve 6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu
- h) 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanunu
- i) 1/7/1964 tarihli ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu
- j) 25/10/1984 tarihli ve 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu

Gayrimenkul değerlendirme şirketleri ve sigorta şirketlerinin de bu sisteme çok iyi bir şekilde entegre edilmesi gerekmektedir. Sayıları çok yetersiz olan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının sayıları hızla artırılmalıdır. Bu arada Kredi Kayıt Bürosu gibi kişisel kredi derecelendirme kuruluşlarının önemi de daha fazla artacaktır.

3.7.2 TOKİ tarafından verilen krediler

Toplu Konut İdaresi Konut Kredileri, Belediye Kredileri, Şehit Aileleri Kredisi, Deprem Kredi Uygulamaları, Restorasyon Kredileri başlıkları altında sıralanabilir. 1984-2004 yılları arasında, TOKİ tarafından verilen kredilerin toplu konut projeleri, ferdi kredi ve şehit aileleri, malullere göre dağılımı Çizelge 3.19’da belirtilmiştir.

Çizelge 3.19 : TOKİ kredileri dağılımı (1984- 2004)

(Kaynak: toki.gov, 2008)

Yıllar	Toplu Konut Projeleri	Ferdi Kredi	Şehit Aileleri, Maluller	Toplam
1984	142.597	7.350	-	149.947
1985	70.015	17.850	-	87.865
1986	138.707	18.820	249	157.776
1987	140.813	16.580	27	157.420
1988	29.918	28.941	24	58.883
1989	25.947	3.674	144	29.765
1990	113.003	-	36	113.039

(Çizelge 3.19'dan devam)

1991	83.272	-	26	83.298
1992	24.327	-	484	24.811
1993	16.746	-	307	17.053
1994	30.313	-	261	30.574
1995	25.709	-	861	26.570
1996	25.952	-	1.047	26.999
1997	21.355	-	1.204	22.559
1998	23.159	-	1.435	24.594
1999	12.631	-	1.305	13.936
2000	1.828	-	1.071	2.899
2001	2.466	-	823	3.289
2002	9.068	-	579	9.647
2003	5.292	-	604	5.896
2004	1.335	-	442	1.777
Toplam	944.453	93.215	10.929	1.048.597

3.7.2.1 Konut kredileri

Toplu Konut İdaresi, 14.Haziran.1997 tarih ve 23019 sayılı resmi gazetede yayımlanan “Toplu Konut Kredileri Uygulama Yönetmeliği” hükümlerine göre toplu konut yapımcılarına konut ve altyapı inşaatları için kredi desteği sağlanmaktadır. 1984 ile 2006 yılları arasında 944.442 kooperatif konutundan 944.266'sına kredi açılmış 176 adet konutun ise inşaatı hala devam etmektedir (toki.gov.tr, 2008).

Bir konut projesine kredi açılabilmesi için brüt inşaat alanının 150 metrekareyi geçmemesi gerekmektedir. Ayrıca, kredi talep eden kişinin kendisi, eşi veya reşit olmayan çocukları için daha önce Toplu Konut Fonu'ndan kredi kullanmamış ya da kullanmamakta olması gerekmektedir.

Verilen kredilerin geri ödeme planları ve faiz oranlarının belirlenmesi Ocak-Haziran, Temmuz-Aralık olmak üzere 6 aylık periyotlarla yenilenmektedir. Faiz oranlarındaki artış memur maaş artış oranı esas alınarak tespit edilmektedir. 100 metrekareye kadar konutlarda kredi geri ödemeleri memur maaş artış oranına endekslenirken, 100 metrekareden büyük konutlarda bu oranın memur maaş artış oranının % 10 fazlası olarak uygulanmaktadır. Kredi vadeleri ise, 100 metrekareye kadar olan konutlar için 10 yıl, 100 metrekareden büyük konutlar için 5 yıl şeklindedir.

3.7.2.2 Belediye kredileri

14 Kasım 1992 tarih ve 21405 sayılı “Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesine Dair Yönetmelik” ile idare, belirlediği kriterlere uyan belediyelere teknik hizmetler ve konut kredileri sağlamaktadır. Bu bağlamda, belediye mülkiyetinde en az 400 konutun sığabileceği büyüklükte, toplu konut yapımına fiziki ve maliyetler açısından engeli olmayan, valilikçe toplu konut alanı ilan edilmiş bölgelerde, 100 metrekareyi geçmeyen konutlara kredi desteği verilmektedir. Belediyelere, projelerinin hazırlanması ve müşavirlik hizmetleri için yapacakları harcamalar için Teknik Hizmetler Kredisi oluşturulmakta ve geri ödeme vadesi yörelere göre 3-5 yıl arasında değişen ödemesiz dönemlerden sonra 5-10 yıl arasında değişmektedir (toki.gov.tr,2008)

3.7.2.3 Şehit aileleri kredisi

TOKİ'nin konut kredisi verdiği önemli kesimlerden biri de şehit aileleri, terör mağdurları ve yakınlarıdır. Toplu Konut Fonundan belirtilen kesim için açılan faizsiz konut kredisinin ilk uygulaması 1985 yılında, Polis Vazife ve Selahiyet Kanununa bir madde eklenerek, 1.1.1971 tarihinden itibaren şehit olan polislerin ailelerine faizsiz kredi verilerek başlatılmıştır. 1991 yılında Toplu Konut Kanunu'na bir madde eklenerek bu kredinin kapsamı genişletilmiş ve emekli sandığından maaşa bağlanan ve faizsiz konut kredisi için hak sahipliği belgesi alan tüm şehit aileleri ile terör malulleri ve bunların dul ve yetimlerinin de yararlanması sağlanmıştır (toki.gov.tr,2008).

Bu krediden yararlanabilmek için, Emekli Sandığından alınacak hak sahibi olduğuna dair belge ile Ziraat Bankasına başvurulması gerekmektedir. Konut özelliği olarak, herhangi bir kısıtlama bulunmamakta, sadece tapunun en fazla bir yıl önce alınmış olması yeterli olmaktadır. Kredi geri ödemesi ve vadesi, hak sahibinin aldığı maaş miktarının bir bölü dördünün kesilerek yapılmaktadır ve faiz uygulanmamaktadır. Kredi vadesi borcun miktarına göre değişir ve borç tamamlanana kadar uzayabilmektedir. (toki.gov.tr)

3.7.2.4 Deprem kredi uygulamaları

Yukarıda belirtiliği gibi, 2985 sayılı yasa gereği, 03.02.2002 tarihinde Afyon ve çevresinde, 4123 sayılı yasanın, 27.01.2003 tarihinde Pülümür ve çevresinde,

10.04.2003 tarihinde Urla, Seferihisar ve çevresinde ve 01.05.2003 tarihinde Bingöl ve çevresinde meydana gelen depremlerde konutları zarar görenlere Toplu Konut İdaresi'nce kredi verilmesi öngörülmüştür.

3.8 Değerlendirme

TOKİ, özellikle arz tarafında etkin bir kuruluştur. Özel sektörün ulaşamadığı yerlere ulaşabilmektedir. Arsa temini ve arsa planlamaları yapabilmekte, uzun vadeli konut kredilerinde ticari olmayan riskleri alabilmektedir. Ulaşılabilir konut üretiminde, kurumun faaliyet gösterebileceği alanlar, arsa geliştirme, kredi temini ve geliştirme sübvansiyon ve bağış, düzenleme ve teşvik olarak ortaya çıkmıştır.

Türkiye'deki konut açığına rağmen, ihtiyaç içinde olan insanların bu konutların bedelini ödeme gücü bulunmamaktadır. Kamu üretimi belirtilen konut açığına karşı yetersiz kalmakta, özel sektör ise karlı olmadığı için bu gelir grubuna yönelmemektedir. Bu bağlamda, özel sektörün dar ve orta gelirliye yönelik konut üretimi için teşvik edilmesi gerekmektedir. Teşviklerin verilmesi durumunda özel sektör, dar ve orta gelirliye yönelik nitelikli ve başarılı projeler üretmeye başlayacaktır. Özel sektörün konut üretimindeki en büyük maliyetini oluşturan arsanın TOKİ tarafından desteklenmesi ve konut üretiminde maliyetlerin düşürülerek bu karın konut ulaşılabilirliğinin arttırma amaçlı kullanılması gerekmektedir.

Oluşturulacak uzun vadeli konut politikaların ve stratejilerin düzenlenmesi ile birlikte, özel sektöre yönelik oluşturulacak teşviklerin düzenlenmesi ve yönetilmesi için de düzenleyici görevi olan bir otoriteye ihtiyaç duyulmaktadır.

Bu bağlamda bu büyük açığın kapatılabilmesi için Türkiye'nin çok uzun vadede kapsamlı, detaylı analizler içeren konut politikaları ve stratejilerini tespit edecek otorite ile ilgili konumlandırılacak en uygun kuruluşlardan biri TOKİ ve iştirakleridir.

Kurumun yeniden yapılandırılacağı bu konum ciddi bir kaynak gerektirmektedir. TOKİ, menkulleştirilebilecek güçlü bir bilançooya sahip durumdadır.

Özel bankalar tarafında verilen mevcut konut kredileri yüksek faiz oranları nedeni ile alt geliri grubuna hizmet edememektedir. Tutsat piyasası 2005 yılı itibarı ile ülkemizde yapılandırılmaya başlanmış ancak henüz yararları hissedilmeye başlanmamıştır. Türkiye'de konut finansmanı bölümünde açıldığı gibi tutsat

piyasaının gerektirdiği düzenlemeler henüz tam anlamıyla tamamlanamamıştır. Özellikle ticari bankaların faiz düşürmesine yola açacak tutsat sektörünün ikincil piyasaının oluşturulamaması önemli bir eksik teşkil etmektedir. Öyle ki ipoteklerin menkulleştirilerek ikincil piyasa oluşturulup, satılması piyasayı önemli ölçüde rahatlatacaktır. Bu bağlamda, ikincil piyasanın oluşturulması adına gerekli düzenlemelerin yapılması ilk aşamada ele alınması gereken önemli bir etkidir.

4. ALT GELİR GRUBUNA YÖNELİK KONUT ÜRETİMİNDE MODEL ÜLKE: MEKSİKA

Gelişmekte olan ülkelerin, ekonomik yapıları, nüfus hareketleri, kentleşme ve konut başlıkları altında yaşadıkları gelişmeler ve sorunlar benzerlik göstermektedirler. Yaşanan sorunlara aranan çözümler ve oluşturulan politikalar da bu bağlamda bu ülkeler arasında, birbirleri için model teşkil etmektedir. Konut sorunu geliştirmekte olan ülkeler için ortak bir problem konumundadır. Bu ülkelerdeki ekonomik, sosyal ve teknik gelişmelerin incelenmesi ile, ülkemizde oluşturulabilecek yeni düzenlemelere teorik anlamda ışık tutması hedeflenmiştir. Bu bağlamda, çalışmanın bu bölümünde, geliştirmekte olan Dünya ülkeleri arasından, demografik ve ekonomik anlamda Türkiye ile benzerlikler gösteren ve konut sorununa karşı getirilen çözüm politikaları bakımından Türkiye'ye göre daha gelişmiş düzeyde olan Meksika ülkesi model olarak seçilmiştir.

Çalışmanın tabanını oluşturan konut sorunu, geliştirmekte olan ülkelerdeki temel kentleşme sorunlarından biridir ve bu sorun söz konusu olan ülkenin ekonomik, politik ve demografik yapılarından ayrı düşünülemez. Öyle ki 90'lı yıllardan itibaren mal ve hizmet üretimi, gelişmiş ülkelerde karlılığını kaybetmeye başlamış ve büyük hacimli bir sermaye akışı, gelişmiş ülkelere geliştirmekte olan ülkelere doğru yönelmiştir. Geliştirmekte olan ülkeler arasında yer alan Meksika ve Türkiye de, biriken yabancı fonların kar beklentilerini gerçekleştirmek için girdiği pazarlar konumuna gelmişlerdir (Yentürk, 2003).

Meksika ve Türkiye farklı iktisat tarihlerine ve kalkınma politikalarına sahip olmalarına karşın adları 80'li yıllardan başlayarak, özellikle de 90'lı yıllardan itibaren finansal krizlerle birlikte anılmaktadır. Her iki ülkenin de yaşadığı krizler birbirleri ile benzerlikler göstermektedir. 1994-1995 Meksika Krizi ve 2001 Türkiye Krizi, oluşumlarında etkili olan faktörlere bakıldığında, makro temeller açısından Meksika ve Türkiye örneklerinde, kriz öncesi dönemde sermaye hareketlerinin serbest olduğu, döviz kurlarının esnek olmadığı, kredi stokunun hızla büyüdüğü, reel kurun değerlendirildiği, dış açığın büyüdüğü, döviz rezervlerinin kısa dönemli borca ve yurtiçi

likit varlıklara göre yeterli olmadığı görülmektedir. Makro temeller açısından Türkiye 2001 Krizi'nin, Meksika krizinden farkı, krizin hemen öncesinde kamu borç yükünün ve enflasyonun görece olarak yüksek olması ve bununla ilişkili olarak da IMF destekli bir programın uygulanıyor olmasıdır (Celasun, 2002).

Ekonomik açıdan benzer özellikler gösteren ve gelişmekte olan bu iki ülke, dengesiz ekonomik büyüme ile hızlı kentleşme, nüfus artışı, konut sorunu gibi birçok ortak sorunlar yaşamaktadırlar. Bu bağlamda Meksika ülke genelinin incelenmesi ve alt gelir grubuna yönelik konut üretiminde kaydettiği yollar hakkında bilgi edinmek Türkiye'nin konut sorununa yönelik çözüm önerilerinin oluşturulmasında önemli bir adım olacaktır.

4.1 Genel Bilgiler

4.1.1 İdari yapı

Meksika Federal Cumhuriyet ile yönetilmektedir ve resmi adı Birleşik Meksika Devletleri'dir. Başkent Meksika City olmak üzere, Meksika, 31 eyalet ve başkent etrafını kapsayan Federal İlçeden oluşmaktadır. 5 Şubat 1917 tarihinde ilk Meksika Anayasası kabul edilmiştir.

Meksika, devlet başkanı, hükümet başkanı ve hükümetten oluşan bir idari yapıya sahiptir. İki meclis sistemiyle yönetilen Meksika'da, 128 sandalyeye sahip Senato ile 500 sandalyeye sahip Federal Milletvekilleri Meclisi bulunmaktadır.

Yürütme yetkisi Devlet Başkanına aittir. Devlet Başkanı altı yıllığına seçilmektedir. Başkanın yetkileri arasında kabine üyelerinin atanması ve görevden alınması da bulunmaktadır. Ayrıca, başkan, Federasyonun iç ve dış güvenliği için silahlı kuvvetleri idare etme yetkisine de sahiptir.

Kongre, Federal Milletvekilleri Meclisi ve senatodan oluşmaktadır. Milletvekilleri üç yıllığına, Senato üyeleri altı yıllığına seçilmektedir. Her 250 bin kişi için bir milletvekili, 125 bini geçen her artı nüfus için de bir milletvekili seçilmektedir. Senato, her eyalet ve Federal İlçeden gelen ikişer üyeden oluşmaktadır. Kongre, yasa ve tüzükleri yapar, vergi koyar, yürütmenin kredi için yapacağı görüşmelerin kriterlerini belirler, silahlı kuvvetlerin reorganizasyonunu ve mevcut organizasyonun devamını sağlar, ülke çapında değişik tiplerde okulların kurulmasına ve devamına karar verir, bütçeyi kabul veya reddeder, başkan tarafından yapılan atamalarda

yetkisi dahilinde onama yapar, yabancı ülkelerle yapılan anlaşmaları kabul veya reddeder, diplomatik atamaları onaylar.

Eyaletler altı yıllığına seçilen Valiler ve Eyalet Yasama Meclisi tarafından yönetilmektedir. Yerel yasama, her üç yılda bir seçimle gelen milletvekilleri tarafından yapılır. Her eyalet vergi toplama yetkisi ve belli konuları yasama organı ile çözümleme yetkisine sahip olan ayrı bir birimdir. Eyalet yürütme organının başı doğrudan validir. Eyalet milletvekilleri üç yıllığına seçilirler ve tekrar hemen seçilme imkanları yoktur. Eyalet yasaları milletvekilleri, eyalet valisi, eyalet Yüksek Adalet Mahkemesi veya eyaletin belediyesi tarafından teklif edilebilir. Ulusal seviyedeki yürütme erkine benzer şekilde eyalet seviyesinde de politika oluşturma yetkisi geleneksel olarak valinin elinde toplanmaktadır.

Federal ilçe, Meksika Kentini ve etrafındaki birkaç kasaba ve köyü kapsamaktadır. Federal İlçe yönetimi daha önce Devlet Başkanı tarafından atanmakta iken 1997 yılında Federal ilçe için de seçimler yapılmış, diğer eyaletlerle uyumlu hale gelmiştir. Federal İlçe Meksika kentinin etrafını kapsar ve Devlet Başkanının gözetimi altındadır. Federal ilçe kendi mahkemesine ve temsilciler meclisine sahiptir.

Meksika'nın yerel yönetimlerini 2 binden fazla olan belediyeler oluşturmaktadır. Belediye Yönetimleri, su, kanalizasyon, sokak aydınlatması, temizlik ve bakım, kamu güvenliği ve trafik, park, bahçe ve mezarlıkların bakımı gibi sorumludurlar. Belediye başkanı ve belediye konseyi, üç yıllığına halk tarafından seçilmektedir. Emlak vergisi toplayabilen ve kullanım ücreti tahsil edebilen belediyelerin gelirlerinin % 80'inden fazlası daha üst devlet kurumları tarafından gönderilmektedir.

Meksika'da yargının temel kaynağı 1917 Anayasası'dır. Yargı, Anayasa hükmü uyarınca, yasama ve yürütmeden ayrıdır. Yargı sistemi Federal yargı ve Yerel yargı olmak üzere iki alana bölünmüştür. Federal Yargı; Federal kanunları uygular, yerel yargı ise sadece her eyalette o eyaletin yasalarını uygulamakla yükümlüdür. Federal yargının üst mercii Adalet Yüksek Mahkemesidir.

Ayrıca, Meksika'da ülkede demokratik hareketlerin ve hedef kitlelerinin savunucusu misyonuna sahip ve yönetimler üzerinde demokratik haklar için baskı işlevi gören sivil toplum örgütleri yer almaktadır. Ekonomik ve sosyal yaşamda varlıklarını ortaya koyan bu örgütler, Meksika Cumhuriyeti İşveren Konfederasyonu (COPARMEX), Sanayi Odaları Konfederasyonu (CONCAMIN), Meksikalı İşçiler

Konfederasyonu (CTM), Ulusal Ticaret Odaları Konfederasyonu (CONCANACO), Dış Ticaret İş Organizasyonu Koordinatörlüğü (COECE), Mal ve Hizmet Tedariki Sendikası Federasyonu (FESEBES), Ulusal Dönüşüm Sanayileri Odası (CANACINTRA), Ulusal Çiftçi Konfederasyonu (CNC), Ulusal İşçi Sendikası (UNT), Bölgesel Meksikalı İşçiler Konfederasyonu (CROM), Devrimci İşçi ve Köylü Konfederasyonu (CROC), Roma Katolik Kilisesidir.

4.1.2 Demografik yapı

1.972.550 metrekare yüz ölçümüne sahip olan Meksika'nın 2008 yılı tahminlerine göre nüfusu 109 milyon 955 bin 400 kişi olarak belirlenmiştir ve nüfus artış hızı %1,142'dir. Latin Amerika ülkeleri arasında Brezilya ve Arjantin'den sonra 3. Büyük ülke konumundadır. Meksika Kızılderili- İspanyol, karışımı olan Mestizo, Kızılderililer, beyazlar ve diğer etnik kökenler olmak üzere farklı etnik gruplardan oluşan bir nüfusa sahiptir. Mestizo'lar nüfusun %60'ını oluştururken, Kızılderililer %30, beyazlar %9'luk bir orana sahiptir.

Meksika'nın demografik yapısını incelediğimizde genç nüfusun hakim olduğu görülmektedir. Ülkede nüfusun, % 29,6'sı 0-14 yaş arasında, %64,3'ü 15-64 yaş arasında, %6,1'i 65 yaşından büyüktür. Meksika'da yaş ortalaması 26, ortalama ömür yaşı 75.84'tür. Ortalama ömür yaşı, kadınlarda 78.78, erkeklerde 73.05'dir. Toplam nüfusunun %91'i okur yazar olan Meksika'da, bu oran erkeklerde %92,4 olarak belirlenmiştir.

Meksika'da, orta yoksullukta olan nüfusun yarısı ve aşırı yoksul nüfusun üçte biri kentlerde yaşamaktadır. Meksika nüfusunun yaklaşık olarak üçte dördü kentlerde ve çoğunlukla da nüfusu 100 binin üzerinde olan büyük kentlerde yaşamaktadır. Bu da kentleşmenin önemli ölçüde gerçekleştiğini göstermektedir. 2005 yılında Dünya Bankası tarafından hazırlanan "Meksika Kentsel Yoksulluk" (Urban Poverty in Mexico) raporuna göre 2020 yılına kadar kent nüfusunun artış hızının kırsal nüfus artış hızından daha yüksek olacağı ve buna bağlı olarak yoksulluk artış hızının da kentsel alanlarda daha fazla olacağı ön görülmüştür.

Çizelge 4.1: Meksika'nın demografik yapısı (2008 Tahminleri)

(Kaynak: cia.gov, 2008)

Nüfus	109.955.400	
Nüfus Artış Oranı	1,142%	
Kır-Kent Dağılımı	Kent nüfusu	76%
	Kır nüfusu	24%
Yaş Dağılımı	0-14 yaş	29,60%
	15-64	64,30%
	65 yaş üstü	6,10%
Ortalama Yaş	Genel	26,0
	Erkek	24,9
	Kadın	27,0
Cinsiyet Dağılımı	Doğum	1,05 erkek/ kadın
	15 yaş altı	1,04 erkek/ kadın
	15-64 yaş arası	0,94 erkek/ kadın
	65 yaş üstü	0,82 erkek/ kadın
	Toplam Nüfus	0,96 erkek/ kadın
Ölüm Oranları	Genel	19,01 ölüm/ doğum
	Erkek	20,91 ölüm/ doğum
	Kadın	17,02 ölüm/ doğum
Yaşam Uzunluğu (yıl)	Genel	75,84
	Erkek	73,05
	Kadın	78,78
Doğum Oranı	(2008 tahminleri)	2,37 doğum/ kadın
Okur Yazarlık Oranı	Genel	91%
	Erkek	94,2%
	Kadın	89,6%

Çizelge 4.2: Yıllara göre Meksika'da kentsel ve kırsal yoksulluk

(Kaynak: Nüfus projeksiyon hesapları Dünya Bankası, 2004)

Yıllar	Toplam Nüfus (milyon)		Orta Yoksulluktaki Nüfus (milyon)		Aşırı Yoksulluktaki Nüfus (milyon)	
	Kır	Kent	Kır	Kent	Kır	Kent
2002	39,7	63,4	26,8	26,6	13,8	7,2
2005	40,5	65,9	27,3	27,7	14,1	7,5
2008					13,8	
			51,69%		20,30%	
2010	41,5	70,2	28	29,5	14,4	8
2015	42,3	74,1	28,5	31,1	14,7	8,5
2020	43	77,6	29	32,6	15	8,9
			51,08%		19,82%	

4.1.3 Ekonomik yapı

Meksika, Latin Amerika'da ikinci en büyük ekonomisine sahiptir. Ekonomik büyümenin pozitif yönde olduğu ülkede, orta ileri seviyede bir gelişme görülmektedir. Meksika, bugün, modern ve geleneksel sanayi ile tarımdan oluşan ve özel sektörün öncülüğünde giderek gelişme kaydeden bir serbest piyasa ekonomisine sahiptir. Buna rağmen, 2007'de ulaşılan ekonomik büyüme (%3.2), 2006'ya göre (%4.8) daha aşağı seviyededir. 2008'de beklenen büyüme oranı ise %2.4'tür. Sayılardaki bu azalmanın başlıca nedeni Amerika ekonomisi ile büyük ölçüde etkileşim içinde olmasından kaynaklanmaktadır. Gelir dağılımındaki eşitsizliğin ve yoksulluğun devam etmesine rağmen kişi başına gelir artmaktadır. (worldbank.org, 2008)

Çizelge 4.3: Meksika temel ekonomik göstergeler

(Kaynak: IMF - World Economic Outlook Database, (1) CIA World Factbook,2008, (2) World Bank - World Development Indicators)

	2004	2005	2006	2007	2008
				(Tahminler)	
Gayri Safi yurtiçi Hasıla (GSYH) (USD milyar)	683,486	767,690	840,012	886.441	939.289
Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYH) (Sabit fiyatlar, yıllık % değişim)	4,2	2,8	4,8	2,9	3
Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (Kişi Başına) (USD)	6.697	7.446	8.066	8.426	8.839
Enflasyon (Tüketici fiyatları, yıllık % değişim)	4,7	4,0	3,6	3,9	4,2
İşsizlik Oranı (%) ⁽¹⁾	3,30	3,20	3,60	3,20	3,70
Dış Açık (USD billion) ⁽²⁾	1945,693	2052,919	..	..	..
GSYİH Sektörsel Dağılımı					
Tarım ve Balıkçılık (%)	3,91	3,83	3,87		
Sanayi ve Maden (%)	26,27	26,00	26,74		
Hizmet (%)	69,82	70,17	69,39		

Çizelge 4.3'e bakıldığında gayri safi yurtiçi hasılanın, artışında azalmalar olmakla birlikte pozitif bir seyir olduğu görülmektedir. Öyle ki, kişi başına düşen gelir 2004 yılında 6.697 dolar iken 2008 yılında tahminlere göre 8.839 dolara yükselmiştir.

1996 ve 2007 yılları arasında , Meksika'da kişi başına gelir, %2 ile %7 arasında orta ölçekli bir büyüme izlemiştir. Ülkenin ekonomik büyümesi, görece olarak son yıllarda durağan kalmıştır. 2000 ve 2007 yılları arasında yıllık ortalama 3%'lük büyüme göstermiştir.

Çizelge 4.4: Meksika yıllara göre iş gücü dağılımı

(Kaynak: CONAPO, 2008)

Yıllar	İş gücü (kişi)
2004	34.110.000
2005	34.730.000
2006	43.400.000
2007	38.090.000
2008	45.380.000

4.1.3.1 Meksika'nın ekonomik gelişimi

1970'li yılların ortalarında Meksika başlıca petrol üreticisi ülke durumuna gelmiştir. Ancak ülke, petrol gelirlerinin çok ötesinde, sınırsız olarak borçlandığı için borç yükü artmıştır. 1970'li yılların sonuna doğru Meksika hükümetinin genişlemeci politikası, üretimdeki sürdürülebilir büyümeyi etkilemiş ve sonucunda da ülke ekonomisinin yüksek enflasyon ve dış borç ödemeleri ile sorunlar yaşanmasına neden olmuştur. Bu dönemde Meksika, genel olarak gelişmekte olan ülkelerin borç için başvurduğu IMF'den, kredi yardımı almıştır. Başlangıçta koşulları uygun bulunarak alınan krediler, daha sonrasında geri ödeme güçlükleri yaşanmış ve Meksika dış borcunu ciddi anlamda yükseltmiştir. Aynı dönemde, Türkiye'nin de dış borçları artmaya başlamış ve devalüasyonlar ile ekonomi yönetilmeye çalışılmıştır.

1980'li yıllara gelindiğinde Meksika'nın önemli gelir kaynağı olan petrol fiyatlarının dünya genelinde düşüş yaşaması, ülkenin petrolden elde ettiği gelirleri azaltmış ve Meksika'nın borç ödeme kapasitesi bütünü gerilemiştir. İşsizlik ve enflasyon yükselmiş, özel ve yabancı yatırımlar azalmış, halk kırsal alanlardan kentlere ve ABD'ye göçmeye başlamıştır. 1981'de Meksika borç krizine girmiştir. 1982 yılında, sert ekonomik politikalar uygulanmış, Meksika'nın uluslararası borçlarının ödenmesi için yeniden görüşmelere başlamış, doğrudan yabancı yatırımlar için var olan kuralları biraz daha gevşek hale getirilmeye çalışılmıştır. Bu dönemde Meksika'da ekonomik reformlar yapılmış, yabancı yatırımlar teşvik edilmiş, ulusal endüstrilerin bir çoğunu özelleştirilmiş ve ABD ile var olan ticaretin arttırılmasına çaba gösterilmiştir (Ekici, 2004)

1986-1994 yıllarında özelleştirmeler başlamış, 18 devlet bankası, ulusal telefon şirketi, ulusal televizyon şirketi, havayolları, şeker ve yiyecek üretim tesisleri, bakır madenleri, liman işletmeleri dahil olmak üzere 700 devlet şirketi özelleştirilmiştir.

Bu satışlardan 22 milyar dolar gelir elde edilmiş, dış borçların ödenmesine tahsis edilmiştir. Sürdürülebilir bir ekonomik kalkınma sağlanmasa da bu dönemde yıllık enflasyon %159'dan (1987) % 6.9'a (1994) düşürülmüş, ortalama % 2.8 büyüme gerçekleştirilmiştir (Ekici, 2004).

1994-1995 döneminde Meksika ekonomisi iktisadi bir kriz yaşamıştır. Gelişmekte olan ülkelerde liberalleşme süreci içerisinde yaşanan siyasi istikrarsızlıklar, temel ekonomik değişkenlerde ulaşılmış olması gereken dengelere tam anlamıyla ulaşılamama, hükümetlerin, dünya finanssal piyasalarındaki son on beş yılda ortaya çıkan; yeni finanssal araçların geliştirilmesi, piyasa işlem hacimlerinin artması, gerek piyasalar arasında gerekse ülkeler arasında sermaye akımlarının yoğunlaşması gibi süregelenin dışındaki gelişmeler karşısında finansal piyasalarını gerektiği şekilde düzenleyip denetleyememeleri, bankacılık sistemi ile ilgili bozukluklar gibi sebepler belirli ağırlıklarla bu krizlerin oluşmasına neden olmaktadır. 1994 yılında Meksika'da yaşanan ekonomik kriz de bu nedenlerin zaman içerisinde birikerek ekonomik bozukluklar yaratması ile oluşmuştur. Petrol ihracatçısı olan ve petrol gelirlerine güvenerek bu dönemde aşırı dış borçlanmaya giden Meksika'da döviz gelirleri azalınca dış borç krizi ortaya çıkmıştır. Dış borç krizine giren ülkelerin büyük bir çoğunluğunun IMF ile borç veren gelişmiş ülke bankalarıyla borçlarını erteleme anlaşmaları imzalamaya başladığı bir ortamda, bu ülkelere daha fazla kaynak sağlanmasını öngören Baker Planı ve IMF ve Dünya Bankası kanallarından borçlu ülkelere krediler sağlanmasını taahhüt eden Brady Planı gündeme gelmiştir. Bu planlar az gelişmiş ülkelere kaynak sağlama işlevlerini yerine getirirken özelleştirme, hükümetin finansal piyasaların işleyişinden kontrolü kaldırması, dış ticareti serbestleştirme, doğrudan yatırımların teşvik edilmesi gibi bir ekonominin yapısında büyük değişikliklere neden olan konuları teşvik etmiştir. Meksika'da 1980'den 1995'e kadar olan dönemde belirtilen düzenlemeler belirli oranlarda gerçekleşmiştir. 1990'lı yıllarda daha önce 1982 yılında kamulaştırılan 18 kamu bankası özelleştirilmiş, Meksika'da faiz oranları serbest bırakılmış, kredi sınırlamaları ve bankaların kasalarında likit tutma zorunluluğu kaldırılmıştır. Böylece, 1989-1994 yılları arasında GSYİH sabit fiyatlarla yılda ortalama %4 büyümüş, 1993 yılı sonunda enflasyon %10'un altına inmiş, beraberinde yabancı sermaye Meksika'ya akmaya başlamıştır. Enflasyon oranı 1990-1993 yılları arasında düşüş göstermiş olsa da, ABD'ye göre çok yüksek kalmıştır ve Pezo 1990-1993

yılları arasında Dolar karşısında değeri kazanmıştı. Bu durum cari hesap açığını da arttırmıştır. 1990 Yılı'nda 7.5 milyar dolar olan açık 1994'te, GSYİH'nın %7 si kadar olan 29.5 milyar dolar seviyesine ulaşmıştır.

1994-1995 kriz döneminde Meksika'da nüfusun %50'si yoksulluk seviyesine düşmüştür. NAFTA ve diğer serbest ticaret anlaşmaları ile birlikte Meksika ihracatındaki ani büyüme ile makro ekonomik olguların yeniden yapılandırılması yoksulluk oranında düşüşü sağlamıştır. Dünya Bankası'nın "Mexico: Income Generation and Social Protection for the Poor" araştırmasına göre yoksulluk 2004 yılında %17.6'ya kadar düşmüştür. Bu düşüşün ana sebebi, 2000-2004 yılları arasında %42'den %27,9'a gerileyen kırsal kesim yoksulluk oranıdır. Buna rağmen kentlerde yaşayan kesimde ise yoksulluk %12 seviyesinde kalmıştır. Dünya Bankasına göre 2004 yılında Meksika nüfusunun %17,6'sı çok yoksul, %21'i orta yoksullukta yaşamaktadır. Diğer yandan CIA'e göre gıdaya dayalı yoksulluk ölçümleri ile nüfusun %13.8'i yoksulluk sınırının altında konumlandırılmıştır (CIA, 2008).

1990'lı yılların başında Meksika'nın uzun dönem ekonomik istikrarının ve gelişiminin Kanada ve Amerika ile serbest ticareti kapsayan NAFTA'ya katılmaktan geçtiğini görüşüne varılmış, ülkenin coğrafi konumu da göz önüne alınarak Kuzey Amerika ekonomisiyle bütünleşmeye önem verilmiştir. Bu dönemde Meksika ekonomisi NAFTA'ya giriş için hazırlanmıştır. 1994 yılında ülke ekonomisinin daha açık bir ekonomi haline getirilmesi çabalarının sonucunda NAFTA'ya giriş onaylanmıştır ve 1 Ocak 1994 tarihinde antlaşma yürürlüğe girmiştir. NAFTA'nın onaylanması Meksika ekonomisine olan güveni arttırmış, ülkeye giren yabancı yatırımlarda artış olmuştur.

NAFTA bir serbest ticaret bölgesi anlaşmasıdır. Buna göre, söz konusu üç ülke kendi aralarındaki ticarete engelleri kaldırmayı ve üçüncü ülkelere karşı ticarete milli tarifelerini sürdürmeyi kabul etmektedirler. Anlaşmanın içine sanayi ürünleriyle tarım ürünleri girmektedir.

1994 yılında NAFTA'ya girişinden günümüze kadar, ABD ve Kanada ile ticaret 3 kat büyümüştür. Gayri safi yurtiçi hasılda gerçek büyüme, 2001 yılında %-0.3, 2002 yılında %0.9, 2003 yılında %1.2 olarak tespit edilmiştir. Meksika, 2001 yılında, Guatemala, Honduras, Salvador ve Avrupa ile Serbest Ticaret Alanı ve Serbest

Ticaret Antlaşmalarını imzalamıştır. Bu anlaşmalar, Meksika ticaretinin %90'ından fazlasını kapsamaktadır. (Ekici, 2004)

4.2 Meksika Konut Sektörü

Meksika konut piyasasının analizinin doğru yapılabilmesi için iki yoldan inceleme yapmak gerekmektedir. Bu yollardan biri ürün çeşidi, diğer yol ise talep çeşidinin incelenmesidir. Konut sektöründe, ürün çeşidi olarak, Minimum, Sosyal, Ekonomik, Orta, Rezidans ve Rezidans Üstü olmak üzere 6 adet konut kategorisi düşünülmektedir. Aşağıdaki çizelgede konut kategorileri ve karşılık gelen konut fiyatı aralıkları tanımlanmıştır.

Çizelge 4.5: Meksika konut sektörü pazar bölünmesi

(Kaynak: SHF, 2005)

Kategori	Fiyat Aralığı
Minimum	86.600 \$'dan az
Sosyal	86.600 \$ ile 212.000 \$ aralığı
Ekonomik	212.000 \$ ile 406.000 \$ aralığı
Orta	406.000 \$ ile 1.060.000 \$ aralığı
Rezidans	1.060.000 \$ ile 2.110.000 \$
Rezidans üstü	\$2,110,000 \$'den fazla

Yukarıdaki veriler ile, sunulan konutun, hizmet ettiği nüfusu çıkarmak mümkün olsa da; hane halkının çeşitli ihtiyaçları ve diğer olası konut sunumu çözümleri konusunda derine inmeyi sağlayacak ek bilgiye ihtiyaçlar duyulmaktadır. Bu bağlamda, belirli özelliklere bağlı kalarak sınıflandırılmış, potansiyel müşterilerden oluşan talebi, bölümlere ayırarak incelenmesi daha doğru gelmektedir. Genel olarak, üç faktör üzerine yoğunlaşmak gereklidir:

a. Aile geliri: Konut sorununa bir çözüm bulma konusunda en önemli faktör aile geliridir. Gelire göre aile, konutunu kendisi inşa etmekte ya da mevcut konutlardan yararlanabilmektedir.

b. Yer seçimi: Meksika konut piyasasında, tutsat kredi sistemi, ülkenin kentsel veya yarı-kent diyebileceğimiz yerlerine ağırlık verdiğiinden yer seçimi de talebin sınıflandırılmasında büyük önem kazanmaktadır.

c. Çalışma Koşulları: Meksika'da var olan tutsat finansman taslaklarına göre, aileden en az bir kişinin işi dolayısıyla, IMSS veya ISSSTE emeklilik sistemlerine

üye olması kredi kullanmasını kolaylaştırmaktadır. 2004'teki tutsat ödemelerinin %68 'i INFOCANT veya FOVISSSTE aracılığıyla bu şekilde yapılmıştır.

Bu özelliklere dayanarak, her kategorideki potansiyel talebi ölçmek mümkündür ve bu sayede, belli bir ailenin ulaşacağı konut sağlama biçimi de belirlenebilmektedir.

CONAPO'nun muhtemel öngörülerine göre 2004'te 600.000'den fazla yeni konut üretilmiştir. 600.000 adet yeni konutun 155.100'e yakını, yani yaklaşık %25'i, nüfusun %24'lük kesimini oluşturan kırsal alanda üretilmiştir. Beklenebildiği gibi, kırsal yerlerdeki konutların çoğu düşük gelirli insanların yaşadığı yerlerdir. Kır nüfusu, kent nüfusunun çalışma koşullarına sahip değildir.

SOFTEC Gayrimenkul Danışmanlık Firması'nın tahminlerine göre, Meksika'da, 2004 yılında, 126 milyar pezo değerinde, 25.1 milyon konut birimi mevcuttur. Aşağıdaki çizelgede görüldüğü gibi, konutların %73'ünün Orta, Rezidans ve Rezidans Üstü kesim olmasına rağmen, konutların yaklaşık %64'ü Orta, Sosyal ve Ekonomik seviyededirler (Şekil 4.1).

Çizelge 4.6: Ortalama fiyata bağlı, 2004 yılı konut dağılımı

(Kaynak: SHF, 2005)

Konut Kategorisi	Ort. Fiyat (USD)	Birimlerin sayısı (milyon)
Minimum	74.000	1,90
Sosyal	179.000	7,36
Ekonomik	296.000	6,63
Orta	649.000	7,15
Rezidans	1.451.000	1,21
Rezidans üstü	3.330.900	0,83



Şekil 4.1 : Meksika sosyal kategori konutları

Ülkedeki başlıca tutsat kredisi veren kuruluşlardan gelen bilgilere göre, 2004 yılında, Meksika'da ikinci el konut alımı için toplam 64.683 kredi verilmiştir. Bu miktar,

2004 yılı toplam konut kredileri içinde %12'lik dilimi kapsamaktadır. Çizelge 4.7' de görüldüğü üzere, ikinci el konut için kullanılan kredilerin büyük bir çoğunluğu bankalar tarafından sağlanmıştır.

Çizelge 4.7: 2004 yılında 2. el konut edinimi için kullanılan krediler

(Kaynak: SHF, 2005)

Kurum	Konut Kredileri	2. El konut edinim kredileri	2. El konut edinim kredileri (%)
Bankalar	35.772	18.601	52%
SHF	65.320	9.798	15%
INFONAVIT	300.812	33.271	11%
FOVISSSTE	60.252	3.013	5%
FONHAPO	29.611	0	0%
OREVIS	16.008	0	Bilinmiyor
Diğer	21.466	0	Bilinmiyor
Toplam	531.241	64.683	12%

Dikkat edilmeye değer diğer bir nokta, 2004 yılı boyunca, INFONAVIT'in kredilerinin % 10'unu, FOVISSSTE' nin ise % 5'ni ikinci el konut finanse etmek için ayırmış olmasıdır. Bu ölçüm, ikinci el konut edinme piyasasının, yeni konut edinim piyasasını çok fazla aştığı ABD gibi gelişmiş ülkelerdeki rakamlardan çok daha düşüktür.

Meksika'da kiralık konut piyasasının gelişimi, konutu kendi başına inşa etmenin ve konuta direk sahip olmanın (herhangi bir konutu satın almak) yanı sıra konut sağlama çözümleri için de yer almaktadır. Bu tür bir piyasa, sosyal hareketliliğe ve iş gücü hareketliliğine de katkıda bulunmaktadır. 2004'teki Meksika Ulusal Aile Geliri Araştırması'ndan alınan bilgiye göre Meksika'da, 3.4 milyonu kiralık evlerde yaşayan yaklaşık 25.8 milyon hane halkının bulunduğu tespit edilmiştir. Bu rakam, ülke çapındaki toplam hane halkı sayısının % 13.2'sini ifade etmektedir. Kiralık evlerinin tamamının yaklaşık % 50'si Meksiko, Jalisco, Meksika Eyaleti, Puebla ve Veracruz bölgelerinde yer almaktadır. Bu da kiralık konut piyasasının büyük şehirlerde geliştiğini göstermektedir.

Benzer olarak; aynı araştırma, kiralık evlerde yaşayan ailelerin % 70' inin düşük gelire sahip olduğunu göstermektedir. Bu, büyük kentlerdeki düşük ve orta gelirli

kesimler için, kiralık konutların tercih edilen bir seçenek olduğu gerçeğini yansıtmaktadır.

Birçok açıdan kazançlı bir girişim olmadığı için, kiralık konut projelerinin üretimi geliştiricilerce tercih edilmemektedir. Ulaşılabilir konut üretimi piyasasının canlanması, verilen teşvikler ile geliştiriciler tarafından üretiminin tercih edilmesi nedenleri ile kiralık konut üretimi piyasası gelişmemiştir.

4.2.1 Gecekondular

Meksika Ulusal Konut Komisyonu CONAFOVI'nin yayınladığı *Glosaria Alfabetico*'ya (alfabetik sözlük) göre gecekondu, “ailenin danışmanlık ve teknik eğitim gerektiren işleri kendi çabasıyla yaparak inşa ve konutlaşmayı arttırma işlemidir.” olarak tanımlamaktadır. Gecekondular, arazinin sahibi dışındaki kişilerin, konu olan arazi veya arsa üzerinde yer alan konutun kullanıcısı konumundan öte, resmi ya da gayri resmi olarak üçüncü şahıslara kiralayarak kullanımı devam ettirmesi ve gelir elde etmesi halinin bir sonucu olarak tanımlanmıştır. Meksika’da gecekondulaşma Türkiye’deki şekli ile benzerlik göstermektedir. Kişiler ilk önce arsalara yerleşip geçici evler inşa etmekte, daha sonra inşaat malzemelerini aldıkça, kendi çabalarıyla yavaş yavaş inşaatı geliştirmektedirler. Belirli bir süreç sonrası, belediye hizmetleri bu evlere ulaşmakta ve gecekondu şehir dinamik bir parçası konumuna gelmektedir. Meksika Muhasebe Sistemi INEGI'ye göre gecekondu inşası toplamın %51'ini oluşturmaktadır. Yani, resmi olmayan yapılaşma yıllık konut üretiminin büyük bir kısmını temsil etmektedir.

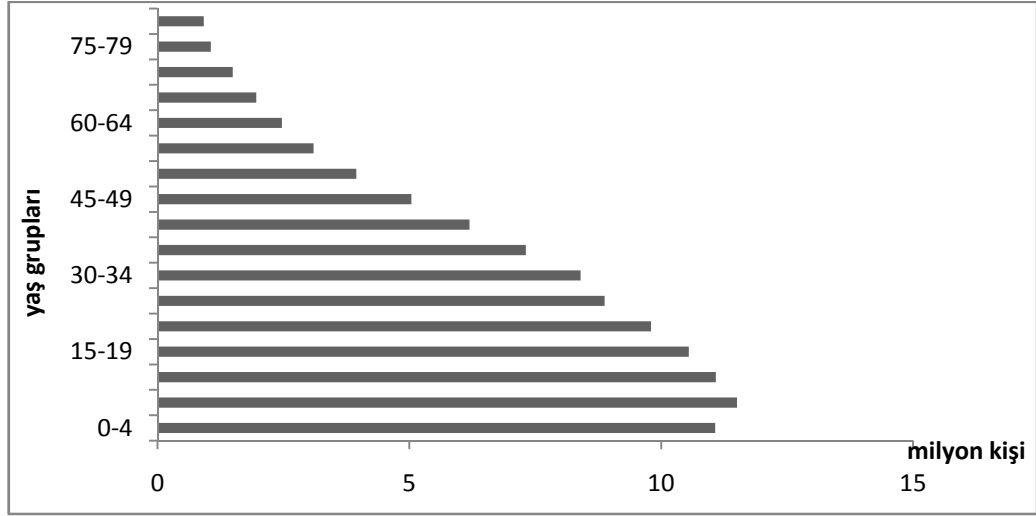
4.2.2 Talep

Potansiyel konut talebini belirlemedeki ana faktörler, nüfus artışı üzerine olan demografik akımlar ve niteliksiz konutların yok edilmesidir. Benzer olarak, para kaynağına erişimin yanı sıra, aile geliri ve birikimler de potansiyel talebin hangi dereceye kadar gerçek talebe dönüştüğü tanımlamaktadır.

4.2.2.1 Demografik etki

Meksika nüfusunun yaş dağılımına bakıldığında %64,30'luk kesimin 15-64 yaş, %29,60'lık kesimin ise 0-14 yaş aralığında olduğu görülmektedir. Bu da önümüzdeki 15 yıl içerisinde aile kurma yaşına ulaşanların nüfusunun artacağını göstermektedir. Aile kurma yaşı 20 ile 34 yaşları arasında değiştiği düşünüldüğünde, CONAPO'nun

2005 yılında yapmış olduğu “2020 Meksika Nüfus Projeksiyonu” çalışmasına bağlı olarak, bu yaş grubunun 2020 yılında 27.8 milyondan 30.0 milyona ulaşacağı ön görülmüştür.



Şekil 4.2: Meksika nüfusunun demografik dağılımı

(Kaynak, CONAPO, 2004)

CONAPO'nun yaptığı araştırmaya göre, 2004 yılında toplam hane halkı sayısı 25.8 milyon ve 2004 yılın için yeni oluşmuş hane halkı sayısı 667,066 olmuştur. 2020 yılına gelindiğinde 36.6 milyon hane halkına ulaşılması ve 2020 yılına kadar toplam 10.8 milyon yeni hane halkını oluşacağı tahmin edilmiştir. Bu bağlamda demografik etkilerin konut üretimi projeksiyonlarında ve bu projeksiyonlara bağlı olarak oluşturulacak konut politikalarında ciddi bir girdi olduğu açıkça görülmektedir.

4.2.2.2 Yıpranmış niteliksiz konutlar

Yeni doğacak olan konut ihtiyacı dışında, mevcut konutlar arasında yer alan ve bakım eksikliği veya inşaatı yüzünden niteliksiz olarak tanımlanabilen konutlar da dikkate değer bir talep oluşturmaktadır. Niteliksiz konut konusunda CONAFOVI tarafından yayımlanmış istatistikler, 2.5 milyonunu konutlarını büyötmeye ve yeni düzenlemeler yapmaya ihtiyaç duyanların oluşturduğu, toplam 4.3 milyon hane halkının, niteliksiz konutta ikamet ettiğini ortaya koymuştur.

Hem demografik akımların hem de niteliksiz konut tahminlerinin, potansiyel talepteki artışı yansıttığını göz önüne alınırsa, başlıca ulusal konut sağlama kuruluşlarının bu tahminleri, konut üretimi politikalarını tasarlamada ve uygulamada ele alması gerektiği görülmektedir.

4.2.3 Yeni inşaatlar ve konut arzı

CONAFOVI “Housing needs in Mexico 2001–2010” raporuna göre; 2004 yılında ortalama 707.273 yeni birime gerek duyulmuştur. Büyüme göstereceği beklenen yeni konut arzının 2010 yılına kadar 802,775 birime yükseleceği beklenmektedir.

Meksika konut sektöründe temelde 2 tip arzdan söz etmek mümkündür. Bunlardan ilki geliştirici eli ile sunulan konutlardır. Diğer yöntem Türkiye’de de yoğun olarak ortaya çıkan yasadışı konut üretimi yani gecekondulaşmadır. 2004 yılında, toplam arzın %50’si gecekondu, %50’si geliştirici eli ile gerçekleşmiştir. (SOFTEC, 2004)

2004 yılı konut arzının, konut kategorilerine göre ayrımı takip eden tabloda belirtilmiştir

Aşağıdaki Çizelge 4.8’de minimum, sosyal ve ekonomik kategorilerinde sunulan konut sayısının toplam konut sayısı içindeki oranı %90 iken, sunulan konut değeri toplam konut değeri içinde %61.3’lük dilimi oluşturduğu görülmektedir. Bu da sözü geçen kategorilerde konut üretiminin daha az maliyetli olduğunu göstermektedir.

Çizelge 4.8: Meksika 2004 yılı yeni konut üretiminin kategorilere göre dağılımı.

(Kaynak: Softec, 2004)

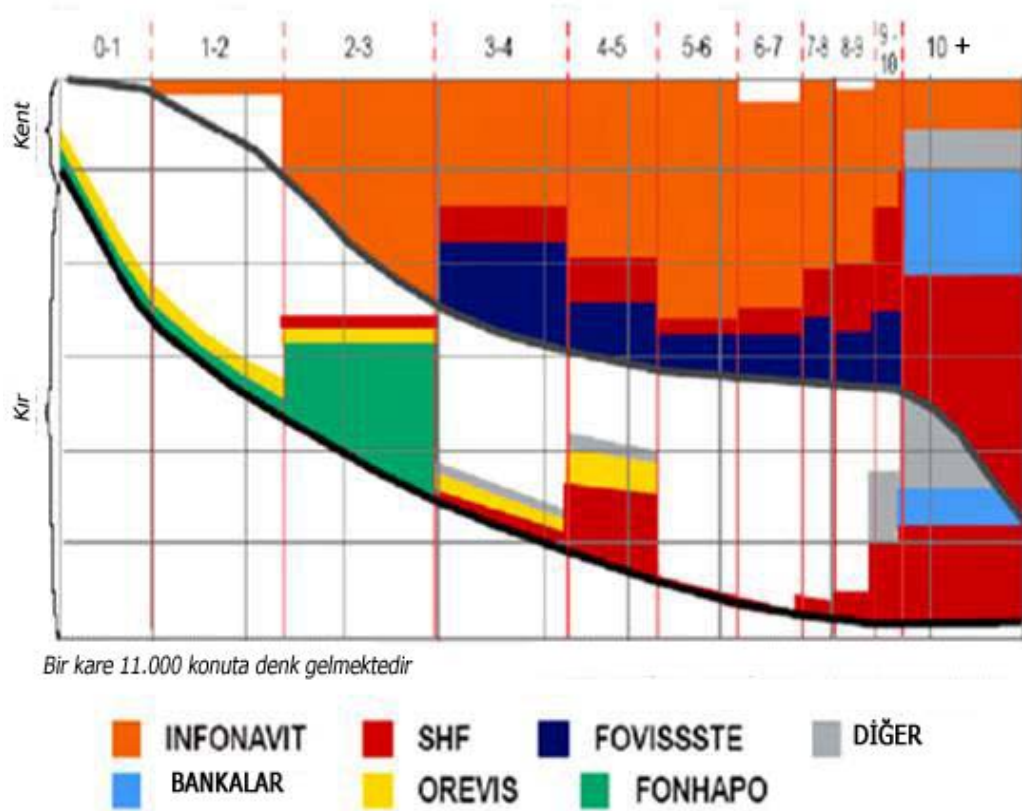
Konut Kategorisi	Fiyat Aralığı (bin pezo)	Yeni Konut Sayısı	Yeni Konut Sayısı Dağılımı (%)	Yeni Konut Değeri (milyon pezo)	Yeni Konut Değeri Dağılımı (%)
Minimum	<80	326.600	44,3	25.496	13,7
Sosyal	80-200	91.403	12,40	16.321	8,8
Ekonomik	200-380	248.636	33,7	72.144	38,8
Orta	380-1.000	51.661	7	33.439	18
Rezidans	1.000-2.000	13.363	1,8	19.238	10,4
Rezidans üstü	>2.000	5.800	0,8	19.158	10,3
Toplam		737.463	100	185.798	100

4.2.4 Arz - talep dengesi

Meksika konut sektörünün arz- talep dengesini ölçmek adına, 2004 yılı konut talebine ait istatistiksel veriler ile çeşitli konut finansmanı kuruluşlarınca verilen tutsat kredilerinin kıyaslanması gerekmektedir.

SHF tarafından, alt gelir grubunun, 2004 yılı konut talebi ve kredi istatistiklerine bağlı olarak 2004 yılındaki konut sektörü arz talep dengesi araştırılmıştır. Bu çalışmaya göre, ücret dışı yararlılara sahip hane halkları için, ayda en az iki yevmiye

maaş alan hane halkları hariç, potansiyel ev talebinin neredeyse tamamen karşılandığı sonucuna ulaşılmıştır. Bunu aksine, ücret dışı yararlılara sahip olmayan evlerde, geliri ayda iki yevmiyenin altına düşen aileler için çok açık bir hizmet eksikliği olduğu ortaya çıkmıştır. Kırsal alanlarda ise, genel olarak, konut ediniminde tutsat kredilerine başvurulmadığı bunun yerine geleneksel finansman şekillerinin tercih edildiği görülmüştür (SHF, 2005).



Şekil 4.3 : Meksika konut sektörü arz- talep dengesi

(Kaynak: SHF, 2005)

Şekil 4.3’de Meksika’daki yeni hane halkları ve kullanılan konut kredilerinin, minimum gelirlere, kredi kaynaklarına ve topluluk büyüklüklerine göre karşılaştırılması yer almaktadır. SHF tarafından 2005 yılında yapılan çalışmaya göre çoğunlukla maaş dışı yan ödenekleri olan ailelerin konut talebi cevaplanmış olduğu ve az maaşa sahip olan kesimin konut talebi karşılanmamış olduğu görülmektedir.

4.2.5 Devlet yardımları

Meksika’da var olan ulusal düzeyde konut sübvansiyonları iki şekilde yapılmaktadır. Bunlardan ilki, konut edinimi için, devlet tarafından doğrudan yapılan para yardımlarıdır. İkincisi ise konut ediniminde dolaylı yardımlar şeklindedir.

a. Konut ediniminde doğrudan yapılan devlet desteği (para yardımı)

Tüm doğrudan konut yardımlarını bir kuruluştaki toplamak için birleşik hükümet konut temini konusunda ekonomik destek için bir ulusal fon oluşturmuştur. 2003 yılında, Federal hükümet tarafından geliştirilen, Sosyal Gelişim Müdürlüğü (SEDESOL) tarafından koordine edilen ve Konut Ulusal Fonu (FONHAPO) tarafından yönetilen, “Ulusal Konut Ekonomisi Fonu” (National Fund for Housing Economic Support) FONAEVI kurulmuştur.

Fonaevi, ilk konut temini, kırsal alanlarda barınma ve “Prosavi”yi kapsayan "Tu casa" programını idare etmektedir. "Tu casa" parasal destek programı, alt gelir grubunun; konut edinimine, konut iyileştirmesine, konut genişletmesine odaklanır. Program bu bağlamda, hedeflenene ulaşmak adına, alıcıların katkıları, bağışlar, uygun kredi kaynakları ve hibe ile birleştirilmektedir. Bu şekilde, para yardımı konutu inşa etme, genişletme veya evin durumu iyileştirmek için verilmektedir. Ayrıca programa, yerel hükümet, özel ortaklık ve şirketler tarafından da katkı sağlanmaktadır. Programın başlıca amacı sefalet içerisinde yaşayan nüfusa temel hizmetlerle donatılmış bir konut sahibi olma şansı sunmaktır.

Diğer yandan, Provasi Programı Sociad Hipotecaria Federal Bankası (SHF) tarafından maddi anlamda destek gören ve yönetilen özel bir borç verme programıdır. 167,000 İspanyol pezosu değerine kadar olan konutların alımında peşinat yardımı sağlamaktadır. Bu program, Federal hükümet, Eyalet ve Belediye yönetimleri ve konut sektöründe uzmanlaşmış özel kredi kuruluşları (SOFOLES) tarafından desteklenmektedir. Programın hedef pazarı ise, toplam geliri ayda 5 günlük yevmiyeden fazla olmayan ailelerdir.

b. Konut ediniminde dolaylı yardımlar

Meksika konut sektöründe dolaylı sübvansiyonlar, konut edinimi veya konut durumu iyileştirmesi için, FOVISSSTE gibi bir halk kuruluşunca veya INFONAVIT gibi halk tarafından idare edilen özel sermayeye verilen sübvansiyonlardır. İşçi-çalışan katkıları yoluyla üretilen para yardımı çeşididir.

Böylece bu yardımlar, borç veren tarafından yapılan ödemelerin şimdiki değerleriyle, piyasa faiz oranında borç veren tarafından yapılan ödemelerin şimdiki değerlerinin farkı kullanılarak, kredi verilen işçilerin gelir seviyelerine göre hesaplanmaktadır.

4.2.6 Meksika ulaşılabilir konut sektöründe kamusal olmayan örgüt ve kuruluşlar

Habitat Uluslar Arası Koalisyonu (The Habitat International Coalition), bağımsız, kar amacı gütmeyen, yaşam ve konut üzerine çalışan kurumlar ağıdır ve 1976 yılı itibarı ile çalışmalarına başlamıştır. Konut ve yaşam üzerine 80 ülkede faaliyet gösteren bu koalisyona dahil 400 örgüt yer almaktadır. Bu koalisyonun en önemli amacı yerleşim alanının sosyal üretimi, toprağın tasarrufu, konutlaşma ve şehirleşmeye ilaveten yüksek riskli alanlarda felaketin önlenmesiyle alakalı konularda faaliyet yürütmesidir.

Meksika Habitat Koalisyonu 3 kurum ile hayata geçmiştir.

- **Konut ve Kentsel Çalışmalar Merkezi (Center for Housing and Urban Studies, CENVI):** CENVI, kent sorunları ve konut ihtiyaç problemlerine bir çözüm getirebilmek amacıyla farklı toplumsal örgütler ve organizasyonlarla işbirliği içinde çalışan bir kuruluştur. Kurumsal yapısı gereği etkinlik alanları, **PROSHABITAT** (Toplu Konut İnşaatı) ve **OCIM** (Meksiko Kent Rasathanesi)'dir. **OCIM** projesi, **Metropolitan University of Mexico** ile işbirliği içinde yürütülmektedir. **CENVI** araştırma projeleri genellikle aşağıda belirtilen maddelere dayanmaktadır:
 - Şehirleri ve konut inşaatlarını etkileyen kamu projeleri
 - Mortgage (ipotek) finansal sistemi
 - Konut sorunları çarpık kentleşme ve yoksulluk
 - Metropolitan kent gelişimi
 - Kentleşmenin çevreye etkileri
- **Konut İnşaatı ve Nüfus İşlem Merkezi (Operational Center of Housing and Population, COPEVI):** 1961 yılında Meksika Sosyal Bilimler Enstitüsü bünyesinde Konut İnşaat Departmanı olarak kurulan **COPEVI** konut ve yerleşim sorunları üzerine danışma hizmeti vermektedir. Kırsal bölgelerde yaşayan yerli topluluklarının inşaat ve kentleşme sürecinden olumsuz etkilenmemeleri ve toplumsal kimliklerini koruyabilmeleri için çalışmalar sürdürmektedir. Aynı zamanda kuruluşun ülke politikalarında ve düşük gelirli ailelerin hayatlarında söz sahibi olacak kararlarda etkin bir yeri vardır.
- **Sosyal Konutlandırma Fonu (Social Housing Fund, FOSOVI) :** Kuruluş, kentsel yerleşim çalışmalarının geliştirilmesine yönelik strateji ve öneriler

geliştirmektedir. **FOSOVI**'nin temel çalışma alanları konut inşaat gelişimi ve kentsel kalkınma projeleridir. Buna ek olarak kuruluş, tüm ülkede izlenen kent ve konut inşaat politikalarını analiz etmektedir.

4.3 Meksika Konut Finansmanı

Uzun süreli bir mal olma niteliğine sahip konut piyasası, kendini diğer piyasalardan farklı yapan özelliklere sahiptir. Konut, gelirin çoğunu eve ilişkin harcanmalara (kredi ödemeleri ya da onarım ve koruma) adayan ailelerin bir ürünü olmaktadır. Bunun yanı sıra, yatırım olarak konut bir hane halkının en önemli mülkünü oluşturmaktadır.

Meksika Anayasasının 4. maddesi gereği her aile ev sahibi olma hakkına sahiptir. Bu nedenle hükümet gerekli mekanizma ve desteği sağlamak zorundadır. Meksika hükümeti, düşük gelirli kesiminin konut sahibi olabilmesi için çeşitli kamu kuruluşları yoluyla bir çok program organize etmiştir. 2004, 2005 yıllarında ortalama, yılda 600.000 konut finanse edilirken, 2006 yılında yaklaşık için 750.000 konut finanse edilmiştir. Meksika'da, ulusal düzeyde dört kuruluş bu hükümet politikasını koordine etmektedir. Bu kuruluşlar, SHF, FONHAPO, INFONAVIT ve FOVISSSTE'dir.

Bu kuruluşların yanı sıra eyaletlerdeki ve belediyelerdeki konut projelerini destekleyen, farklı inşaat politikaları izleyen kamusal ve toplumsal kuruluşlar da yer almaktadır. Bu kuruluşlar, hizmet ettikleri sektörden, finanse edilme biçimlerine kadar belirgin farklılıklar göstermektedir.

Meksika'da 2001 yılından 2005 yılına kadar ulusal, yerel ve bölgesel barınma organizasyonları, finansal enstitüler, gelişim bankaları, ve ipotek borçlanması sağlayan diğer kuruluşlar olmak üzere toplamda 3.394.973 adet konut kredisi verilmiştir. Bunlardan 2.321.331 tanesi konut edinimi için, 1.073.642 tanesi de konut geliştirme için verilmiştir.

2001 yılı öncesinde verilen konut kredilerine bakıldığında, 1989 – 1992 yılları arasında toplam, 1.46 milyon ve 1995 – 1998 yılları arasında toplam, 2.13 milyon olarak belirlenmiştir (CONAFOVI, Konut İstatistikleri, 2005). Meksika'da konut kredileri 90'lı yıllardan itibaren uzun vadeli dönemler olarak bakıldığında artış göstererek geliştiği görülmektedir.

Çizelge 4.9: 2001 ile 2006 yılları arasındaki konut kredilerinin dağılımı

(Kaynak: CONAFOVI)

Yıllar	Konut edinim kredileri	Konut Geliştirme Kredileri	Toplam
2001	326.757	135.170	461.927
2002	400.291	304.221	704.512
2003	500.721	234.447	735.168
2004	532.012	283.011	815.023
2005	561.550	116.793	678.343
Haziran 2006	272.328	59.045	366.026
Toplam	2.593.659	1.132.687	3.760.999

4.3.1 Meksika’da tutsat sistemi

Meksika’da tutsat sistemi 90’lı yılların yüksek enflasyon ve faiz ortamında uygulamaya konulmuştur ve faizler tutsat sisteminin gelişmesi ile birlikte daha düşük seviyeler düşmüştür konut kredilerinde büyük artış yaşanmıştır. Meksika’da toplam konut kredilerinin GSMH’ya oranı 2005 yılında %6 iken, 2007 yılında %11,5’e yükselmiştir. Bu oran Türkiye’de 2004 yılında %0,7, 2006 yılında ise, yalnızca %3’e yükselebilmektedir (Pickering, 2000).

Meksika’da uygulanan tutsat sisteminde, hem kamu sektörünün hem de özel sektörün katılımıyla ev almak, satmak yada imar etmek isteyenlere uygun programlar yer almaktadır. Günümüzde Meksika kamu sektörünün tutsat sistemine katılımı ve desteği daha yüksek olsa da geçen yıldan bu yana özel sektörün verdiği kredilerde de büyük bir artış olmuştur.

4.3.1.1 Özel sermaye: Bankalar

Meksika’daki tutsat pazarının büyümesinde, temel olarak ticari banka kredilerindeki artış ve bir ölçüde de INFONAVIT etkili olmuştur. 1989 yılında %40 ile bankalar tutsat pazarında yer alırken bu oran, 1992’de %68.4’e, 1994’te ise %55.9’a yükselmiştir. Aynı şekilde ticari bankalar tarafından finanse edilen konutların sayısı da artmıştır. Tutsat kredisi veren diğer kuruluşlarla karşılaştırıldığında, kredi verilen konut sayısı daha düşük olsa da, bankalar tarafından finanse edilen konutlar daha yüksek bir değere sahiptir.

Meksika’da, 1994 yılındaki mali kriz dolayısıyla bankalar 1995 ve 2002 yılları arasında tutsat pazarına yer almamıştır. Ticari bankalar, ancak 2003 yılından itibaren tutsat piyasasında atılımlar yapabilmektedir.

4.3.1.2 Kamu sektörü tarafından yönetilen özel sermaye : INFONAVIT

Çalışanların, işverenlerin ve federal hükümetin eşit katılımıyla şekillenen üç taraflı bir organizasyon olan INFONAVIT toplumsal tutsat dağıtımından ve aylık fonların yönetiminden sorumlu kuruluştur ve 1972 yılından beri faaliyet göstermektedir. INFONAVIT, 2004 yılında kuruluşundan bu yana en yüksek finansal yatırımla, 305.975 krediyi işleme sokmuştur. Verilen krediler ve faiz oranları en düşük maaş oranına endekslenmektedir. 2007 yılında, verilen toplam kredi sayısı 4.496.025'e ulaşmıştır.

Çizelge 4.10: Yıllara göre INFOVOVIT kredilerinin dağılımı

(Kaynak: infovit.org.mx)

Yıllar	Kredi Sayısı
1972	3.949
1980	55.548
1990	91.320
2000	250.110
2004	305.975
2005	376.444
2006	421.745
2007	458.701
Toplam	4.496.025

4.3.1.3 Kamu sermayesi: SHF, SOFOLS, FOVİSSTE, FONHAPO OREVİS

FOVI federal yönetim tarafından, teminatçısı Banko de Mexico işbirliğiyle 1963 yılında kurulmuş ve düşük gelir grubu konut alanları için fon sağlayan ikincil banka seviyesinde çalışmıştır. 2002 yılının Şubat ayında FOVI'nin yerini Meksika'nın Sociedad Hipotecaria Federal Bankası (SHF) almıştır. SHF ulusal bir konut finansman bankasıdır ve 2001 yılında mali ödeme kapasitesini yitirerek iflas etmiş olan bir önceki banka FOVI'nin işlevlerini üstlenmek üzere kurulmuştur. ABD'deki Fannie Mae kurumuna benzer şekilde SHF doğrudan kredi vermekte ve konut kredileri için ikincil piyasa oluşturmaktadır. Konut finansman sistemi içinde SHF ipotekli konut kredisi bankalarından (SOFOL) kredi alacaklarını satın alarak uzun vadeli finansman olanakları yaratan bir ikincil piyasanın kurulmasını ve gelişmesini de sağlamaktadır.

SHF ilerleyen süreç içinde doğrudan ipotekli konut kredisi kullandırma işlevlerinden çekilmiş ve ipotekli konut kredisi kurumları bankaları (SOFOL) bu alandaki

kapasitelerini geliştirmeye başlamıştır. SHF şimdi daha çok SOFOL'lara ve diğerk ilgili mali kurumlara ikincil piyasadan uzun vadeli finansman sağlayan bir kurum haline gelmiştir. SHF'in sağladığı uzun vadeli finansman olanakları ile SOFOL'lar yeni ipotekli konut kredileri kullandırmakta ve bunların alacaklarını da tekrar SHF'e satarak veya teminat göstererek yeni finansman sağlamaktadırlar. 2009 yılı başından itibaren ise SHF ipotekli konut kredisi sigorta işlevini de üstleneceğinden, doğrudan kredi kullandırmadan bir adım daha uzaklaşacak ve tamamen ikincil piyasanın aktörü olacağı düşünölmektedir.

2004 SHF için nitelik ve nicelik açısından önemli gelişmelerin olduğu bir yıl olmuştur. Finanse edilen konut sayısı 65.320 birime ulaşmıştır. Bu rakam 2003 ile kıyaslandığında 11.091 daha fazla birimle %20.5 artış göstermiş olduğu görölmektedir.

SOFOL'lar yada "SOCIEDAD Financiera the Obje to Limatado" (Banka dışı banka) 1994 yılında yetkili bir isim haline gelmiş ve sadece ipotek yaratımı ve yönetimi alanında hizmet veren bir finansal kuruluş kimliğine sahip olmuştur. SOFOL'lar halktan sermaye toplayamamaktadır ve uzun vadeli borç düzenlemesi, hükümet fonları ve bankaların kredi kademeleri yoluyla fon sağlamaktadırlar.

SOFOL'ların ipotek çalışmaları, geleneksel bankacılık kurumlarının elinde olan piyasayı aşarak son yıllarda Meksika'da önemli gelişmeler kaydetmiştir. Meksika konut sektöründe, güncel bilgilere göre, çalışmakta olan 17 adet SOFOL yer almaktadır. 1995 ile 2004 yılları arasında SOFOL'lar, Bankaların fon sağladığı ev sayısının 5 kat fazlasına fon sağlamıştır.

FOVISSSTE, 1972'de kurulmuş olan bir fondur ve INFOVAVIT'e benzer misyonlara sahiptir. Farklı olarak, bu fon iki milyonu aşkın federal hükümet çalışanlarına konut için ipotekli krediler tahsis etmektedir. Kredi tahsisi, SHF'nin yardım ettiği ipotek sektöründeki finansal kurumlar tarafından yapılmaktadır. Bu görevde "SOFOL"lar FOVISSSTE'den gelen kaynaklarla gerçekleştirilen kredileri sağlayan başlıca elemanlardır. FOVISSSTE 1972'de kurulduğunda Haziran 2005'e kadar 666.975 adet kredi sağlamıştır. Bunlardan 518.791 tanesi halen aktif durumdadır.

FONHAPO düşük gelirli aileler için bir ipotek finansmanı güvencesidir ve SODESOL tarafından düzenlenmektedir. Devralma, inşaa etme, genişleme ve gayrimenkulün değerkinin %90'ına varan garantisi için çeşitli kredi şekilleri

düzenlenmemektedir. Kalan %10 işletim şirketleri tarafından kaydedilen tutar olarak borçlu tarafından sağlanması istenmektedir. 2004’de 2.166 kredi verilmiştir.

Çizelge 4.11: FOVISSSTE tarafından verilen kredilerin dağılımı.

(Kaynak: Konut İstatistikleri, CONAFOVI, 2004).

Kredi Türü	Kredi Sayısı	Yatırım Değeri (bin Pezo)
Konut İyileştirme	1.322	26.288,7
Devam Eden Konut Kredileri	16	1.172,8
Tamamlanan Konut Kredileri	828	121.492,9

OREVIS devlet tarafından işletilen bir finansman organizasyonudur ve yerel yönetimlerin bölümleri olarak kurulmuştur. Konut ihtiyacını ölçme ve bölge, şehir yönetimi seviyelerinde terfi programlarına teşvik etme görevini üstlenmiştir. CONAFOVI tarafından verilen bilgilere göre, 2004 yılında satın alma ve geliştirme için 2.874 milyar pezo değerinde, 48.651 kredi işlemi gerçekleştirilmiştir.

4.3.2 Teknoloji

Yeni teknolojilerin kullanımından en büyük ilerlemeyi gösteren sektörlerden biri de kuşkusuz ipotek piyasasıdır. İlk girişimlerin bir parçası olarak 2004 yılının Eylül ayında hem Meksika Merkez Bankası hem de CONDUSEF (Ulusal Finansal Servis Kullanıcıları Koruma Komisyonu) web sitelerine bir ipotek sayacı eklenerek, muhtemel müşterilerin peşinat ve aylık ipotek taksitlerini tahmin etmeleri mümkün hale getirilmiştir..

Diğer yandan Temmuz 2004'te SHF bütün ipotekleri için (The CREDIT Scoring System) kredi sayım sistemi tasarlamıştır. Bu sistem SHF için çalışan tüm SOFOL’ların, internet üzerinden kullanabildiği bir sistemdir. Bu girişimlerin konut sektöründe büyük ilerlemeler sağlamasına rağmen teknoloji özellikle Amerika’da görülen teknolojik ilerlemenin çok gerisindedir. 2000 yılında ABD kongresi; global ve milli ticaret kanunundaki federal elektronik imzayı onaylamıştır. Bu kanun elektronik olarak imzalanan dokümanların kağıt üzerinde olanlarla eşit şekilde yasal geçerliliğe sahip olduğunu içermektedir. Bu kanun elektronik ipoteklere zemin hazırlamıştır.

Şu anda Meksika’da tutsat endüstrisinin merkezi piyasayla birleşmesi vakitli,

güvenilir ve net bilgiye ulaşma ihtiyacını ve baskısını artırmıştır. Bu açıdan kanıtlanmış, güvenilir bilgiye ulaşma önem kazanmaktadır. Güvenilir bilgi kaynağının sağlanması; fiyatların azaltılmasını mümkün kılar; tutsat yaratımı ve işletim süreçlerini daha etkili hale getirir ve yatırımcıların güvenilirliğini ve mülkün kalitesini artırır.

Meksika tutsat piyasasında kullanılmakta olan teknolojik projelerden bazıları takip eden maddelerde açıklanmıştır:

- İpotek istatistiksel bilgi kaynağı yaratımı (FIEH) :SHF tarafından yönetilmektedir. Kredi teşvikine ihtiyacı olan tüm evleri kontrol etmek, belirlemek, tanımlamak ve gözlemlemek için güvenilir bilgi kaynağı yaratmayı amaçlamaktadır. Projenin asıl amacı tutsat portföy piyasasında yer alan verilerden gelen bilgiyi merkezileştirmektir.
- Dijital Gözaltı Merkezi Yaratımı (CCD): SHF tarafından yönetilir. Finansal araçlara şu takip eden hizmetleri sunan bir yapısı vardır:
 - a) Dokümanı güvende tutmak
 - b) Dijitalizasyon
 - c) Yasallaştırılmış kredi sonuçlarından oluşturulan veri tabanı
- Milli bir veri tabanı yaratımı: Kamuya ait ve özel barınma kurumlarından alınan tüm bilgileri göz önünde bulunduran “Milli Barınma İstatistikleri Sistemi” kurulması sürecinde CONAFOVI görev almaktadır.

5. MEKSİKA VE TÜRKİYE KARŞILAŞTIRMASI

Meksika ve Türkiye demografik ve ekonomik özellikleri bakımından benzerlikler göstermektedirler. İki ülkenin, ekonomik dengesizlikler ve gelişim süreçlerinde de benzerlik gösterdiği düşünüldüğünde, Meksika'nın Türkiye için iyi bir örnek olduğu daha net ortaya çıkmaktadır. Nitekim, Meksika para biriminin önemli ölçüde istikrarsızlaştığı bir dönemin ardından, Meksika ekonomisi kısa sürede yeniden canlanmış ve aynı dönemde işlevsel bir konut finansman sistemi kurularak, hızla büyümüştür.

Demografik yapı yönünden iki ülke incelendiğinde, her iki ülkede de genç nüfusun yoğun olduğu ve %65 seviyesinde olduğu görülmektedir. Nüfus artış hızı Meksika'da %1,14 iken Türkiye'de %1,21 seviyesindedir. Genç nüfusun oluşturacağı konut talebi ve nüfus artış hızı konut ihtiyacı projeksiyonlarında önemli bir girdi oluşturmaktadır. Konut ihtiyacını oluşturan ana etkenlerden biri olan demografik etkilerin iki ülke üzerinde eşit seviyede olduğu görülmektedir.

İki ülkenin temel ekonomik göstergeleri incelendiğinde, GSYH değerlerinin Meksika'da Türkiye'ye göre 2 kat olduğu görülmektedir. 2008 yılı için Meksika'da 939 milyar dolar olan GSYH, Türkiye'de 404 milyar dolar civarındadır. Ancak GSYH'nın yıllık artışlarına bakıldığında ülkemizdeki artışın %1 oranında daha fazla olduğu görülmektedir. Kişi başına düşen GSYH Meksika'da 8.839 dolar iken, Türkiye'de bu değer, 5.668 dolar seviyesindedir. Özellikle alt gelir grubuna yönelik konut sorununu ve konut ihtiyacını önemli ölçüde etkileyen hane halkı gelirini belirleyen, enflasyon ve işsizlik oranı gibi ekonomik ölçütlere bakıldığında, Meksika'da ki değerlerin Türkiye'deki değerlerden 2 kat daha az olduğu görülmektedir. Yoksulluk oranı ise Meksika'da 2008 yılında %13,8, Türkiye'de 2007 yılında %18,56 seviyesindedir. Yoksulluk oranı, Türkiye'ye kıyasla daha iyi ekonomik göstergelere sahip olan Meksika'da, ülkemizdeki orana yakın olmasına rağmen yüksek seviyededir. Ancak alt gelir grubunun konut sahipliliği konusunda gerekli örgütlenme ve konut finansmanı sistemi açısından Meksika daha gelişmiş durumdadır.

Çizelge 5.1: Meksika ve Türkiye ekonomik göstergeler

(Kaynak: IMF - World Economic Outlook Database, WB, CIA World Factbook, 2008, indexmundi, DPT, TÜİK)

Meksika	2004	2005	2006	2007	2008
GSYH (USD milyar)	683	767	840	886	939
GSYH (Yıllık % değişim)	4,2	2,8	4,8	2,9	3
GSYH (Kişi Başına) (USD)	6.697	7.446	8.066	8.426	8.839
Enflasyon (Tüketici fiyatları, yıllık % değişim)	4,5	5,4	4	3,4	3,8
İşsizlik Oranı (%)	3,3	3,2	3,6	3,2	3,7
Yoksulluk Oranı (%)					13,8

Türkiye	2004	2005	2006	2007	2008
GSYH (USD milyar)	321	348	372	389	404
GSYH (Yıllık % Değişim)	8,4	6,8	6,9	4,6	4
GSYH (Kişi Başına) (USD)	4721	5054	5335	5514	5668
Enflasyon (Tüketici fiyatları, yıllık % değişim)	25	9	8	10	9
İşsizlik Oranı (%)	10,5	9,3	10,2	10,2	9,7
Yoksulluk Oranı (%)				18,56	

İki ülke konut finansmanı yönünden incelendiğinde, Meksika’da tutsat sisteminin Türkiye’ye göre daha gelişmiş olduğu görülmektedir. Meksika tutsat finansmanı 90’lı yıllarda, yüksek enflasyon ve yüksek faiz ortamında geliştirilmiştir. Yeni finansman sisteminin gelişmesi ile faiz düşüş ve konut kredilerinde artış yaşanmıştır. Konut kredileri faiz oranı 90’lı yıllarda yıllık %35 seviyesinde iken, bugün %10 seviyesine düşmüştür. Türkiye’de tutsat piyasası 2004 yılı itibarı ile gündeme gelmiştir. Sistemin işleyişi için gerekli olan alt yapının oluşturulması süreci hala devam etmektedir. Ülkemizde yıllık konut kredisi faiz oranı %20,13 seviyesindedir (GYODER, 2007). Konut kredilerinin GSMH’ya oranı Meksika’da %11,5 iken, bu oran Türkiye’de 2004 yılında %0.7 , 2006 yılında ancak %4’e yükselmiştir.

Meksika’da ulusal bir konut finansman bankası olan Sociedad Hipotecaria Federal Bankası (SHF), ABD’deki Fannie Mae kurumuna benzer şekilde doğrudan kredi vermekte ve konut kredileri için ikincil piyasa oluşturmaktadır. Konut finansman sistemi içinde SHF ipotekli konut kredisi bankalarından (SOFOL) kredi alacaklarını satın alarak uzun vadeli finansman olanakları yaratan bir ikincil piyasanın kurulmasını ve gelişmesini de sağlamaktadır.

Meksika’nın ulaşılabilir konut sektörü incelendiğinde, alt gelir grubuna yönelik konut üretiminde hükümetin önemli bir rolü olduğu ve konut finansmanında sistemi

düzgün bir şekilde döndüren aktörlerin piyasaya dahil olduğu görülmektedir. Türkiye’de ulaşılabilir konut sisteminin yeniden yapılanması sürecinde, gerekli parçalar arasında yer alan yasal düzenlemeler ve konut programlarının hazırlanması ile hükümet ve yerel yönetimler önemli bir aktör konumunda olmaktadır. Türkiye konut sistemindeki eksikler, arz yönünden ele alındığında daha fazla kaynak ve teşviklere ihtiyaç olduğu görülmektedir. Diğer yandan ulaşılabilir konut sektöründe, ülkemizde, tutsat sisteminin ve bu pazarın ikincil piyasasının gelişmesi için hızlı adımlarla ilerlenmesi gerektiği anlaşılmıştır.

6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Ülkemizde; 1950 yılından itibaren hızlanan şehirleşme süreci, konut politikalarının eksikliği, plansız ve hızlı gelişme, yetersiz altyapılı arsa sunumu, ekonomik istikrarsızlık gibi önemli faktörler konut sorununu tabanını oluşturmuştur.

Ulaşılabilir konut üretiminin geliştirilmesi, hem alt gelir grubu için, hem de bu sektöre bağlı aktörler için olumlu bir gelişme oluşturmaktadır. Gelişmiş ve ya gelişmekte olan Dünya ülkelerin çoğunda alt gelir grubu konut sorununa yönelik denenmiş ulaşılabilir konut çözümleri yer almaktadır. Bu konuya yönelik birçok farklı çözüm daha önce bir çok ülkede denenmiş, hatalar görülmüş ve düzeltilerek yeniden denenmiştir. Ülkemizde yeni başlanmış bir piyasa olarak ulaşılabilir konut sektörünün gelişiminde, farklı ülke deneyimleri ve çözümleri incelenerek olası hataları önceden görmenin faydalı olacağı düşünülmektedir. Bu bağlamda, ekonomik ve demografik faktörler bakımından Türkiye ile benzerlik gösteren Meksika bu çalışmada model olarak alınmıştır.

Türkiye ulaşılabilir konut sektörüne bakıldığında, genel olarak, yeterli arzın sağlanamadığı ve bu nedenle de çok yüksek seviyelerde bir ihtiyacın olduğu görülmektedir. Bunun yanı sıra ihtiyacın talebe dönüşmesine en büyük engelin konut finansmanındaki geri kalmışlık olduğu tespit edilmiştir. Ekonomik büyüme ve nüfus artışı, hızlı kentleşme ve konut talebini ortaya çıkarmaktadır. Ülkemizde yıllık %15 ile %20 arasında konut açığının olduğunu ve mevcut konutların ortalama %50'sinin yenilemeye ihtiyacı olduğunu düşünürsek, Türkiye'de talebin arzı büyük ölçüde geçtiği anlaşılmaktadır.

Ülkemizde sektörün yönetimi ve düzenlenmesi görevine sahip kurumların başında gelen TOKİ'nin alt gelir grubuna yönelik konut üretimi üzerine faaliyette bulunduğu, ancak yeterli kalmadığı görülmektedir. Alt gelir grubunun konut edinimini sağlaması için gerekli olan mevcut finansal araçların yetersiz ve maliyetli olduğu belirlenmiştir.

Konuta ilişkin en önemli sorunlarından biri, konut sunum politikalarında yeterli işbirliği ve ortaklık sağlanamamasıdır. Küreselleşme süreci ile yaygınlaşmakta olan

liberalleşme politikaları ile birlikte gündeme gelen esas konu, devletin konut üretiminde üstlendiği roldür. Bu konu çerçevesinde, konut üretimindeki diğer aktörlerin rolleri, kapasiteleri, ihtiyaçları da düşünülmelidir. Ülkemizdeki geleceğe dönük konut politikaları oluşturulması ve değerlendirilmesi konut sorununda merkezi bir yer tutmaktadır. Özellikle konut politikalarının değerlendirilmesi ve uygulanması büyük önem taşımaktadır. Zira geçmişte bu politikaların kısmen oluşturulduğu ancak sonucu alınmadığı tespit edilmiştir.

Ülkemiz için bir diğer önemli sorun, konuta ulaşabilirliğin sağlanamamasıdır. Gelişmekte olan ülkelerde, konut finansmanı konut üretiminin en önemli parçasını oluşturmaktadır. Özellikle, gelir seviyesi düşük ve yüksek enflasyon yaşanan ülkelerde konut finansmanının sağlanması ve uzun vadeli, düşük faiz oranlı konut kredileriyle konut edinimin kolaylaştırılması, üzerinde durulması önemli bir konu teşkil etmektedir. Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde konut finansmanı, bir sistem içerisinde, gerekli altyapısı hazırlamış ve uygulamaya konulmuş durumdadır.

Türkiye’de konut probleminin çözümünü güçleştiren en önemli etkenlerden biri finansman boyutuyla bir sistem getirilememiş olmasıdır. Türkiye’de ise konut sahibi olmak isteyenlerin çoğunlukla kendi imkanları ile bunu gerçekleştirememekte olduğu, kendi kaynaklarıyla ya da yakınlarından ödünç alarak kurumsal olmayan yöntemler ile finanse ettikleri görülmektedir. Ülkemizde toplam konutların ancak %3’ünün kurumsal finansman yöntemleri ile finanse edildiği görülmektedir (Gallup, 1991). Yüksek enflasyon, yüksek reel faizler ve ekonomik istikrarsızlık nedeniyle bankaların ve sosyal güvenlik kuruluşlarının, sınırlı kaynakları ile uzun vadeli, sabit oranlı kredi vermesi mümkün olmamaktadır.

Ekonomik açıdan yeterli düzeyde gelişmemişlikle bağlantılı olarak, gecekondu sorunu ortaya çıkmaktadır. Gecekondularda yaşayan ve yoksul kesimi oluşturan nüfusun, gerekli önlemlerin alınmaması halinde ciddi artışlar göstereceği tahmin edilmektedir. Öyle ki, günümüzde, gelişmekte olan ülkelerde, kentsel nüfusun ortalama %60’ı gecekonduarda yaşamaktadır. Gecekondulaşma, sosyal ve ekonomik gelişmeler anlamında ele alındığında, sağlıksız kentleşme, varoş alanlar, işsizlik gibi bir çok sorunu da tetiklediği gözlemlenmiştir.

Kaçak yapılar, altyapı, ulaşım ve teknik servislere erişimdeki zorlukları beraberinde getirmekte ve dolayısıyla, bu oluşum modern hayatın gerektirdiği sosyal donatı ve altyapıdan yoksun yaşam alanları ile şehirlerin etrafını yağ lekesi şeklinde

kuşatmaktadır. Bu durum, kentlerin planlı gelişmesine engel olmakta, diğer bir yandan da sit alanları, orman alanları, su havzaları ve tarihi doku gibi kentlerin yenilenemez değerlerine zarar vermektedir.

Türkiye’de kayıt dışı konut üretiminin çok olmasının yanı sıra konut sunumundaki gerekli teknolojilerin kullanılmaması, konut arzını talebe bağlantılı dağılmaması, konut finansmanında ihtiyaç sahibi kesime uygun ürünlerin oluşturulamaması ve bu nedenle sunulamaması gibi bir çok sorun ile bağlantılı olan araştırmalardaki yetersizlik, konut sorununda önemli bir yere sahiptir. Ülkemizde, konut finansmanı, konut teknolojileri, konut politikaları konusunda, araştırma, yayın, bilgi eksikliği hissedilmektedir. Mevcut durumda bu araştırmalar GYODER tarafından üstlenmiş durumdadır. Ancak yeterli kalmamaktadır. Akademik araştırmalar konut sektörüne henüz yeterli ölçüde etkili olamamaktadır.

Bu bağlamda, ülkemizde ulaşılabilir konut sektörünün gelişmesine engel teşkil eden sorunların, konut politikalarının eksikliği, mevcut konut finansmanı sisteminin yetersizliği, kaçak yapılaşma ve konut sektörü araştırmalarının eksikliği olduğu sonucuna varılmıştır. Çalışmada yapılan analizler sonucunda, Türkiye’de alt gelir grubuna yönelik konut üretiminin geliştirilmesi için aşağıda belirtilen çözüm önerileri sunulmuştur.

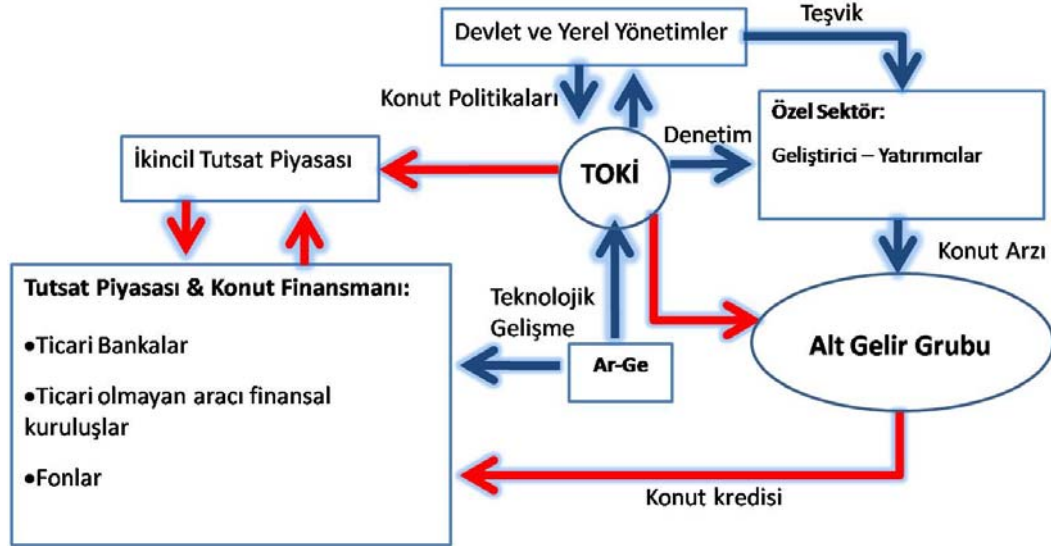
1. TOKİ öncelikle uzun vadeli planlama yapmalı ardından da sistemi regüle etmelidir. Yeni konut üretimlerinin dağılımı, yönetimi aşamasında da TOKİ etkin bir kuruluş haline getirilmelidir.
2. TOKİ, konut üretimi konumundan çıkmalı ve Meksika örneğindeki gibi borç veren, yatırımcı ve banka konumlarına geçmelidir. Meksika’daki SHF ve ABD’deki hükümetçe desteklenen kuruluşlar gibi (Fannie Mae and Freddie Mac); TOKİ, talep tarafını, yani konut satın alabilirliği kapsayacak şekilde yeniden konumlandırılması gerekmektedir. Bu konumun gerektirdiği kaynağın sağlanması için, TOKİ’nin borç portföyünün menkul kıymetleştirme getirileri, TOKİ’nin uzun vadeler ile, özel yardım ve sübvansiyonlar ile ve düşük faizler ile borç verme konut bankası olarak yeniden yapılanmasında öz sermaye tabanı olarak kullanılmalıdır.
3. Uzun vadeli konut politikaları oluşturulmalı ve hayata geçirilmelidir. Bu politikalar her sene başında DPT tarafından yayınlanmalıdır. Yine aynı

şekilde geçmiş seneye ait yıllık değerlendirme raporları TOKİ tarafından her sene sonunda yayınlanmalıdır.

4. Hükümet tarafından özel sektörün ulaşılabilir konut üretimine yönlendirilmesi için, yasal düzenlemeler, vergi muafiyetleri ve teşvikler hazırlanmalıdır.
5. İhtiyaç sahiplerinin, piyasada talep oluşturabilmesi için, konut kredilerine ulaşılabilirlik arttırılmalıdır. Konut finansmanını tamamlayacak yeni finansal ürünler yaratılmalı ve özel tutsat bankalarının sektöre entegre edilmelidir. Meksika örneğinde görüldüğü gibi özel bankalar dışında, kamu tarafından yönetilen INFONAVIT yapısında fonlar oluşturulmalı ve SOFOL'lar yapısında banka dışı finansman aracı kuruluşları oluşturulmalıdır.
6. Uzun vadeli ödenebilir ve karşılanabilir konutlar için bir konut kiralama birliği modeli yaratılmalıdır
7. Kentlerin ortak sorunu olan gecekondü ve işgal alanları yeni konut sunumunda engel teşkil etmesini ve gecekondü alanlarında yaşayan insanların niteliksiz konut sorunlarına da çözüm üretilmesi amacıyla ulusal düzeyde gecekondü dönüşüm projeleri oluşturulmalıdır. Gecekondü dönüşümü pilot programı yaratılmalı ve bu program çerçevesinde, yıkım ve kurallara uygun binalarla yeniden inşa etme, dönüşüm ve konutları depreme dayanıklı hale getirme adına uygun krediler oluşturulmalıdır. Bu bağlamda, kentsel alanlardaki gecekondü alanlarının modern kent yerleşimlerine dönüştürülmesi hedeflenmiştir.
8. Kamu sektöründe konut sistemi ile ilgili AR-GE çalışması yapmakla sorumlu bir kurum veya kuruluş oluşturulmalıdır. Sektörün farklı mesleki ve ticari aktörleri kendi örgütlenmeleri içinde, kendi alanlarıyla sınırlı küçük çaplı mesleki ve ticari araştırmalar gerçekleştirseler bile, sektörün araştırma öncelikleri doğrultusunda hareket etmeyi amaçlayan bütüncül bir yaklaşım ve koordinasyon bulunmamaktadır. Ulaşılabilir konut üretiminin geliştirilmesi ve uluslar arası piyasadaki teknolojik gelişmelerin incelenmesi adına Türkiye'de ortak bir platform oluşturulmalıdır.

9. Türkiye’de “akademik sektör” geleneksel rolünün ötesine geçerek, konut üretim zincirinde kolaylaştırıcı bir rol edinmelidir. Bu rol daha iyi inşaat alternatifleri için yenilikçi önermeler şeklinde olmalıdır.

Yukarıda sıralanan öneriler bağlamında, Türkiye’de yeniden düzenlenecek olan ulaşılabilir konut sektöründe yer alacak aktörler arası oluşturulması planlanan sistem aşağıdaki şekilde belirtilmiştir.



Şekil 6.1: Ulaşılabilir konut sektöründe aktörler arası koordinasyon.

(Kaynak: Sinem Özşab, 2009)

Mevcut durumda alt gelir grubuna yönelik konut üretiminde aktif kurum TOKİ için önerilen konumlandırma genel anlamı ile pazarın yönetimi ve alt gelir grubuna ulaşılabilirliği arttırmak adına kredi sağlamak şeklinde olmuştur. Diğer yandan TOKİ, yapılması önerilen sektörler ilgili araştırma ve geliştirme çalışmalarını değerlendirerek, devletin oluşturacağı konut politikaları, teşvik ve yasal düzenlemelere entegre etmelidir.

Ulaşılabilir konut üretimi, oluşturulacak teşvik ve özel muafiyetler ile tamamıyla özel sektöre bırakılmalı, ancak denetimi yine TOKİ tarafından yapılmalıdır. Sistemin bir diğer önemli parçasını oluşturan Tutsat piyasasında düzenlemelerin yapılarak ikincil piyasanın oluşumuna hız kazandırılmalıdır. Ticari bankalar dışında, ticari olmayan aracı finansal kuruluşlarda Meksika örneğinde olduğu gibi pazarda yerini almalıdır.

Belirtilen öneriler doğrultusunda geliştirilecek olan ulaşılabilir konut üretimi, sosyal anlamda ele alındığında kentsel kaliteyi büyük ölçüde arttıracak ve bu alanlarda

yaşayan insanların yaşam kalitesine katkı sağlayacağını söylemek mümkündür. Ekonomik anlamda ele alındığında ise, doğru düzenlenmiş bir sistem ile inşaat sektörünün ve bu sektöre girdi veren bir çok sektörün büyüme göstereceği ve Türkiye ekonomisine ciddi katkılarda bulunacağı düşünülmektedir.

KAYNAKLAR

- Ak Yatırım**, 2007. *Türkiye Yatırımcı Konferansı*, Ocak 25 – 26.
- Altaban, Ö.**, 1996, Toplu Konut Alanlarında Örgütlenme ve İşletme, Ankara, T.K.İ. Baş., Konut Araştırmaları Dizisi:13.
- Aydın, S.**, 2003. Türkiye’de Konut Sorununun Ekonomik Boyutları, *Doktora Tezi*, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi Ve Siyaset Bilimi (Kent Ve Çevre Bilimleri) Anabilim Dalı, Ankara.
- Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği**, 1982, Konut 81, Kent-Koop, Ankara
- Bookstaber, M.**, 2008. Fostering Affordable Housing in Turkey, *GYODER Gayrimenkul Zirvesi 08*, Swiss Otel, İstanbul, Haziran 4-5.
- Boratav, K.**, 1998, Türkiye İktisat Tarihi 1908-1985, Gerçek Yayınevi, Ankara.
- Celasun, M.**, 2002. “2001 Krizi, Öncesi Ve Sonrası”, *VI. ODTÜ Uluslararası Ekonomi Kongresi*, Ankara, Türkiye, Eylül 11-14.
- Centro de Investigacion y Documentacion de la Casa (CIDOC) and Sociedad Hipotecaria Federal**, 2005, Current Housing Situation in Mexico 2005, Meksika.
- Çamlıbel, E.**, 2007. Alınabilir Konut' Geliştirilebilmesi İçin, *GYODER Gayrimenkul Zirvesi 07*, Swiss Otel, İstanbul, Nisan 25-26
- Çamlıbel, E.**, 2008. "Konut Yatırımları: Herkes Nasıl Ev Sahibi Olacak?", *GYODER Gayrimenkul Zirvesi 08*, Swiss Otel, İstanbul Haziran 4-5.
- DPT.**, 1963. Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Ankara, Türkiye.
- DPT.**, 1968. İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Ankara, Türkiye.
- DPT.**, 1973. Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Ankara, Türkiye.
- DPT.**, 1979. Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Ankara, Türkiye.
- DPT.**, 1985. Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Ankara, Türkiye.
- DPT.**, 1990. Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Ankara, Türkiye.
- DPT.**, 1996. Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Ankara, Türkiye.

- DPT.**, 2000. Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Ankara, Türkiye.
- Dünya Bankası**, 2004. Yoksulluk Projeksiyon Hesapları, Washington, ABD.
- Ekici, B.**, 2004. Meksika Yönetim Sistemi, *Araştırma ve Etütler Merkezi*, 67-68.
- Geray, C.**, 2000. Kent Kooperatifleri Açısından Yapı Denetimi, *Kent Kooperatifçiliği*, **118-120**, 4-10.
- Geray, C., Keles, R., Yavuz, F.**, 1978. Şehircilik Sorunları, Uygulama ve Politikası, A. Ü. SBF Yay., Ankara.
- Gür, Ş.Ö.**, 2000, Konut Kültürü, Yapı Endüstri Merkezi Yayınları
- Gürlesel, C. F.**, 2006. GYODER Gayrimenkul Araştırma Raporu 2 Özet Sunumu, *Gayrimenkul Zirvesi 06*, İstanbul, Türkiye, Mayıs 02-03.
- Gürlesel, C. F.**, 2007. GYODER Gayrimenkul Araştırma Raporu 3 Özet Sunumu, *Gayrimenkul Zirvesi 07*, İstanbul, Türkiye, Nisan 25-26.
- GYODER**, 2006. Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Talebine Bağlı Konut Finansman Sisteminin Gelişme Potansiyeli ve Ülke Ekonomisine Katkısı 2015, İstanbul, Türkiye.
- Hamilton, J.**, 2007. Parador Properties Türkiye’de, *GYODER Gayrimenkul Zirvesi 07*, Swiss Otel, İstanbul, Nisan 25-26
- Karakurt, E.**, 2006. Türkiye’de Konut İhtiyacı Ve Konut Finansmanı, *Paradoks Ekonomi, Sosyoloji Ve Politika Dergisi (E-Dergi)*, **2**.
- Kazgan, G.**, 1999, Tanzimat’tan XXI.Yüzyıla Türkiye Ekonomisi, Altın Kitaplar Yayınevi, İstanbul.
- Koğar, Ç.**, 2006. Türkiye’de Konut Finansmanı, *GYODER Konut Finansmanı Ve Türkiye Konferansı 3*, İstanbul, Türkiye, Kasım 15.
- Kömürlü, R.**, 2006. Ülkemizde Toplu Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları, *Doktora Tezi*, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı, İstanbul.
- Kuruç, B.**, 1999, Cumhuriyet Döneminde İktisat Politikaları Üzerine Gözlemler, Bilanço 1923-1998, Tarih Vakfı ve Türk Sosyal Bilimler Derneği, Cilt 2, s:21-32.
- Moody’s**, 2008. Uluslararası Devlet Garantili Hükümet Bağlantılı İhraççı, Kredi Analizi.
- Ocak, A.**, 2006. Türk Konut Sektöründe, Maliyet – Etkinlik Analizi: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Yerel Yönetim, Konut Yapı Kooperatifleri ve Özel Kesimde Karşılaştırmalı Bir Analizi, *Yüksek Lisans Tezi*, Gazi Üniversitesi Eğitim Bölümleri Enstitüsü İşletme Eğitimi Bölümü Bilim Dalı, Ankara.
- Oyan, O.**, 1998, Türkiye Ekonomisi Nereden Nereye, İmaj Yayıncılık, Ankara.

- Özkan, E.**, 1981. Türkiye’de Konut Sorunu ve Ekonomik Sınırlamalar İçinde Konut Üretimi’ni Finanslama Olanakları, *Doçentlik Tezi*, Karadeniz Teknik Üniversitesi İnşaat ve Mimarlık Fakültesi, Trabzon.
- Paris, C.**, 2007. International Perspectives on Planning and Affordable Housing, *Housing Studies*, **22:1**, 1 - 9
- PIAR-Gallup Marketing Research Co.**, 1991. Consumer Attitude Survey Housing Finance, İstanbul,Türkiye.
- Pickering, N.**, 2000. The SOFOLES: Niche Lending or New Leaders in the Mexican Mortgage Market?, Harvard Üniversitesi, ABD.
- Smith, D.**, "Affordable Housing: Markets And Governments" *GYODER Gayrimenkul Zirvesi 07*, Swiss Otel, İstanbul, Nisan 25-26
- Smith, D.**, 2008. Gayrimenkul Araştırma Raporu Sunumu, Affordable Housing’’: Dar Gelirlerin Konut İhtiyacı ve Çözüm Önerileri, *GYODER Gayrimenkul Zirvesi 08*, Swiss Otel, İstanbul, Haziran 4-5.
- Smith, D.**, 2008. Kişisel görüşme.
- Şenyapılı, T.**, 1998, Cumhuriyetin 75. Yılı, Gecekonduyun 50. Yılı 75 Yılda Değişen Kent Ve Mimarlık, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.
- Tekeli, İ.**, 1996, Türkiye’de Yaşamda Ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Konut Araştırmaları Dizisi:2.
- Tekeli, İ.**, 1996, Türkiye’de Yaşamda Ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Ankara, Konut Araştırmaları Dizisi:2.
- Teker, B.**, 2008. Affordable Housing and Housing Finance, *GYODER Gayrimenkul Zirvesi 08*, Swiss Otel, İstanbul, Haziran 4-5.
- Tokgöz, E.**, 1997, Türkiye’nin İktisadi Gelişme Tarihi, İmaj Yayıncılık, Ankara.
- Tokgöz, E.**, 1997, Türkiye’nin İktisadi Gelişme Tarihi, İmaj Yayıncılık, Ankara.
- Turgut, A.**, 2001. Konut Politikaları Aktörler Roller ve Değişimi, *İstanbul Büyükşehir Belediyesi T.M.M.O.B. Şehir Plancıları Odası Paneli Düzenlediği Paneli*, İstanbul, Türkiye, Kasım 6.
- Türel, O.**, 1999, İktisadi Gelişme Süreçleri 1923-1998, Bilanço 1923-1998, Tarih Vakfı ve Türk Sosyal Bilimler Derneği, Cilt 2, ss: 3-7.
- Y.E.M.**, 2003. Türk Yapı Sektörü Raporu Sayı:264, İstanbul, Türkiye.
- Yazan, B. ve Aslan, Ş.**, 2008, Türkiye’de Gecekondu ve Yasalar.
- Yentürk, N.**, 2003, Körlerin Yürüyüşü, İstanbul Bilgi Yayınları, İstanbul.
- Url-1** <<http://www.mohid.com>>, alındığı tarih 29.12.2008.
- Url-2** <<http://www.bayindirlik.gov.tr>>, alındığı tarih 13.11.2008.
- Url-3** <<http://www.ci.fremont.ca.us>>, alındığı tarih 26.12.2008.

- Url-4** <<http://www.cia.gov>>, alındığı tarih 02.11.2008.
- Url-5** <<http://www.conapo.gob.mx>>, alındığı tarih 15.10.2008.
- Url-6** <<http://www.conafovi.gob.mx>>, alındığı tarih 25.10.2008.
- Url-7** <<http://www.dpt.gov.tr>>, alındığı tarih 10.09.2008.
- Url-8** <<http://www.emlakgyo.com.tr>>, alındığı tarih 30.06.2008.
- Url-9** <<http://www.grandforksgov.com>>, alındığı tarih 17.11.2008.
- Url-10** <<http://www.montgomerycountymd.gov>>, alındığı tarih 26.11.2008.
- Url-11** <<http://www.phoenix.gov>>, alındığı tarih 21.10.2008.
- Url-12** <<http://www.santafenm.gov>>, alındığı tarih 29.08.2008.
- Url-13** <<http://www.sdcounty.ca.gov>>, alındığı tarih 29.09.2008.
- Url-14** <<http://www.shf.gob.mx>>, alındığı tarih 25.09.2008.
- Url-15** <<http://www.spk.gov.tr>>, alındığı tarih 23.08.2008.
- Url-16** <<http://www.toki.gov.tr>>, alındığı tarih 05.07.2008.
- Url-17** <<http://www.vakifgyo.com.tr>>, alındığı tarih 15.07.2008.
- Url-18** <<http://www.wahpdc.org>>, alındığı tarih 01.12.2008.
- Url-19** <<http://www.worldbank.org>>, alındığı tarih 08.09.2008.
- Url-20** <<http://www.yenimahalle.bel.tr>>, alındığı tarih 10.06.2008.

ÖZGEÇMİŞ

Ad Soyad: Sinem Özşab

Doğum Tarihi ve Yeri: 28.06.1983 / İsviçre

Adres: Ataköy S5B D:45 Bakırköy / İSTANBUL

Lisans Üniversite: Yıldız Teknik Üniversitesi / Şehir ve Bölge Planlama