

Konut Sektörünün Sorunları ve Çözüm Önerileri

Nazım ÖZTÜRK *

Adem DOĞAN **

Özet

Konut sektörünün ülke ekonomisinde özel bir yeri vardır. Kapsamı emek yoğun bir sanayi dalı olması, büyük oranda yan sanayilerden girdi alan yapısıyla konut sektörü, hem ekonomik hem de sosyal nitelik taşıyan, ekonomiyi canlı tutan ve çeken bir lokomotif durumundadır. İtici sektör olarak tanımlanan konut sektöründe oluşan herhangi bir hareketlenme diğer sektörleri de olumlu bir şekilde etkilemektedir. Bu çalışmada, Türkiye’de konut sektörünün sorunlarından, finansman, en uygun konut üretim teknolojisinin belirlenmesi, arsa spekülasyonu, gecekondulaşma, konut sektöründe kayıtdışı ekonominin yaygınlığı, kiracılık ve kiralık konut sorunları ele alınmış ve bu sorunların çözümüne yönelik öneriler getirilmeye çalışılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Konut, Arsa Spekülasyonu, Gecekondulaşma, Kiracılık ve Kiralık Konut Sorunu.

Problems Of The Housing Sector And Propositions For Solution

Abstract

The housing sector has a specific importance in an economy. Its labor-concentrated structure and input-importing characteristics from many industries, provokes and undertakes a leading-locomotive role for the economy. Any movement in the housing sector, which is described as a pushing sector positively, affects other sectors in the economy. In this study, financing, determining the proper production technology, land speculation, squatter housing, the prevalence of underground economy and improper rent relationships, as the major problems of the Turkish housing sector are analyzed. The study also aims to put some propositions for the problems of the sector.

Keywords: Housing, Land Speculation, Squatter Housing, Problems of Rented and Houses for Rent.

* Doçent Dr. Cumhuriyet Üniversitesi, İİBF, Maliye Bölümü

** Yrd. Doçent Dr. Cumhuriyet Üniversitesi, İİBF, İktisat Bölümü

Giriş

Türkiye’de 1999 yılında yaşanan büyük deprem felaketi ve ardından Kasım 2000 ve Şubat 2001 ekonomik krizleri ile ertelenen konut taleplerinin 2005 yılından itibaren konut sektöründe alıma dönüşmesiyle birlikte, sektörün büyük bir değişim sürecine girdiği görülmektedir. Ancak, 2007 yılının Temmuz ayında, ABD konut sektöründe konut kredilerinden kaynaklanan ve aşama aşama tüm dünyayı etkisine alan ekonomik bunalım konut sektöründe belirgin bir daralmanın yaşanmasına neden olmakta ve tüm dikkatler konut sektörüne çevrilmiştir. Konut kredilerin geri ödemelerinin önemli bir risk yaratması, maliyetlerin artmasına karşın konut satış değerlerinin düşmesine ve konut talebinin daralmasına neden olmaktadır. Konut üretim maliyetlerindeki hızlı artış ve mali piyasalarda gözlenen dalgalanmalar ile birlikte ortaya çıkan belirsizlik ortamında konut satışlarındaki durgunluk sektörde ciddi daralmaların yaşanmasına neden olmaktadır. 2008 ve 2009 yıllarında konut sektörünün büyüme hızında önemli düşüşler yaşanmaktadır.

İnsanların en temel ihtiyaçlarından biri olan konut, yalnızca bir barınak değil, aynı zamanda dayanıklı tüketim malı, toplumda kişiler ve aileler için bir güvence kaynağı, bir yatırım aracı, emeğin yeniden üretildiği yer ve yaşam çevresinin oluşumunda yapı taşıdır. İnsanların barınma ihtiyacı ekonomik bir mal olan konut tarafından karşılanmakta ve başka bir nesneyle ikame edilememektedir. Konutun diğer mallardan farklı olan bu özellikleri piyasa sürecini etkilemekte, böylece konut piyasası diğer piyasalardan farklı bir niteliğe bürünmektedir. Konut sorununa yol açan nedenlerden bazıları bu piyasanın kendine özgü özelliklerinden kaynaklanmaktadır. Konutun ikame edilemeyen bir mal oluşu devletin konut piyasasına müdahalesini zorunlu kılmaktadır. Uygulanan politikaların başarısı ise, konut sektörünün sorunlarının iyi tespit edilmesine ve büyük ölçüde ülkenin sosyoekonomik koşullarına bağlı bulunmaktadır (Öztürk, 1997:9; Tekeli, 1999:103).

Türkiye’de konut sektöründe neler yaşanmaktadır? Konut sektörünün başlıca sorunları nelerdir? Konut sektöründe yaşanan sorunlar nasıl çözülecektir? Bu çalışmada, konut sektörünün en önemli sorunlarından, finansman, uygun konut üretim teknolojisinin belirlenmesi, arsa spekülasyonu, gecekondulaşma, kayıtdışı ekonominin yaygınlığı, kiracılık ve kiralık konut sorunları ele alınmış ve bu sorunların çözümüne yönelik öneriler getirilmeye çalışılmıştır.

1. Finansman Sorunu

Konut sektörünün temel sorunlarının başında finansman kaynağı sıkıntısı gelmektedir. Temmuz 2007’de ABD konut sektöründe yaşanan finansman krizinin dalga dalga tüm dünya ekonomilerini etkilemesi ve küresel bir finansal krize dönüşmesi, finansman sorunun ne denli önemli olduğunu gözler önüne sermektedir. Konut finansmanında benimsenen yanlış uygulamalar dünyanın en güçlü ekonomilerinde dahi büyük ekonomik sorunların yaşanmasına neden olabilmektedir. Riskli ipotekli konut piyasalarında yaşanan gelişmeler, finans dünyasında borç alanların vermiş oldukları yanlış kararların yalnızca konut sektörünü değil, tüm ekonomiyi etkileyebileceğini göstermektedir. Bu bağlamda konut finansman sistemlerinin iyi analiz edilmesi gerekmektedir (Özkan, 2009:4). İyi bir konut finansman sisteminin beklenen, tasarrufları harekete geçirmesi, tasarruflardan konuta ayrılan payın artırılması, bunları sağlamak için konut finansmanında uzmanlaşan kurumların tesisi, konuta ayrılan tasarrufların bu kurumlarda toplanması, bu kurumların etkin çalışması için gerekli tedbirlerin alınması ve konuta ilişkin hedeflerin gerçekleştirilmesinde düşük gelirli gruplara öncelik verilmesidir.

Konut sektörünün finansmanında kullanılan fon kaynaklarına bakıldığında en temel kaynağın hanehalkı gelirleri olduğu görülmektedir. Hanehalkı gelirleri konut talebini belirleyen önemli bir unsurdur. Konut talebi büyük ölçüde gelirin bir fonksiyonudur. Bu bağlamda hanehalkının gelir düzeyi konut finansman piyasaları açısından son derece önemli bir unsur olmaktadır. Hanehalklarının gelirleri üzerinden yaptıkları tasarrufların bir kısmı bankalardaki mevduatlarda, hayat sigortası şirketlerinde ve emeklilik fonlarında değerlendirilmekte olup, bu yolla konut finansman piyasalarına kaynak aktarılmaktadır. İpotekli konut kredilerinin para ve sermaye piyasalarında menkul kıymetleştirilerek satılması sonucunda da yeni fonların yaratılması mümkün olabilmektedir. İpotekli konut kredilerine dayalı tahviller geleneksel mevduat kaynaklarından sonra en önemli kaynağı oluşturmaktadır. Kamu kesimi de özellikle alt gelir gruplarının konut edinmelerini sağlamak amacıyla kredi veya sübvansiyon şeklinde konut sektörüne fon kaynağı sağlayabilmektedir. Toplu Konut İdaresi, gecekonduların dönüştürülmesi, tarihi dokuların ve yöresel mimarilerin korunması ve yenilenmesi için belediyelerle işbirliği içinde toplu konut projelerine kredi desteği vermekte, şehit, malul, dul ve yetimlere faizsiz konut kredisi sağlamaktadır (Karasu, 2005:56-87).

Türkiye hali hazırda etkin bir konut finansman sistemine sahip değildir. Tasarruf ve sermaye birikiminin yetersiz olması konut sektöründeki gelişmeyi engelleyici bir unsur olarak görülmektedir. Güçlü mali piyasalar söz konusu olmadığı için, nakit fazlası olan kişi yada kuruluşlar mali piyasalarda tasarruflarını değerlendirememekte ve gelir elde edememekte, nakit ihtiyacı olanlar ise bu piyasadaki çok yüksek maliyetlerle kaynak sağlamak zorunda kalmaktadır (Akçay, 1996:55-63; Peynircioğlu, 1988:14-22; Teker, 1996: 1). Ailelerin konut sahibi olabilmeleri için kullandıkları finansman kaynakları incelendiğinde, toplam konutların ancak %3'ünün kurumsal finansman yöntemleri ile finanse edildiği, bunun dışında konut sahibi olmak isteyenlerin ya kendi kaynaklarıyla ya da yakınlarından ödünç almak gibi kurumsal olmayan finansman yöntemleriyle konut alımlarını finanse ettikleri görülmektedir. Türkiye'de kişiler satın alacakları konutları kendi kaynakları veya kişisel ilişkilerini kullanarak finanse etmekte, mali piyasalar aracılığıyla konut finansmanı ise çok sınırlı düzeyde kalmaktadır. Halen kişilerin kendi kaynakları ile veya yakınlarından ödünç almak suretiyle ev sahibi olma oranı % 89'dur. Hane halkının konut edinebilmek için kurumsal bir şekilde finansman sağladığı tek alan, banka konut kredileridir. Konut kredilerinin konut alımında kullanılma oranı ise yalnızca %3'tür (Karakurt, 2006:10; Kömürlü, 2006:151). Banka konut kredilerinin vadeleri 15-20 yıla kadar uzamakla birlikte, yıllık bileşik maliyetleri yüksek oranlara ulaşabilmekte, konut kredisi kullananlar çok yüksek oranda reel faiz ödemek zorunda kalmaktadır. Konut kredilerinin hacminin son derece düşük olmasının nedeni, vadelerin kısa ve geri ödeme taksitlerinin yüksek olmasının yanı sıra, bu derece yüksek reel faizin ancak üst gelir gruplarıncı karşılanabilmesi ve konut kredilerinin orta ve alt düzey gelir grubunun ödeme gücüne hitap edememesidir.

Öte yandan gerek yurt içinde gerekse yurt dışında konut kredisi kullanan kişilere, mevcut durumda ulaşabildiklerinden daha düşük faiz oranları ile ve daha uzun vadelerde kaynak saklayabilecek tasarruf sahipleri mevcuttur. Tüm dünyada büyük miktarda tasarruflar, sermaye piyasaları aracılığıyla konut sahibi olmak isteyen kişilere aktarılmaktadır. Ancak, Türkiye'de tasarruf sahipleri ile konut kredisi kullanıcılarını eşleştirebilecek bir konut finansmanı sisteminin bulunmaması, ülkemizle benzer ekonomik koşullara sahip diğer gelişmekte olan ülkelerin dahi ulaşabildikleri uluslararası fonların, konut alıcılarına ulaştırılmasını engellemektedir (Kömürlü, 2006:261).

Türkiye’de konut finansmanı merkezi yönetim kuruluşları, bankalar, sosyal güvenlik kurumları, kooperatifler ve yerel yönetim kuruluşlarınca sağlanmaya çalışılmıştır. Ancak bugüne kadar konut almak isteyen ancak fon ihtiyacı olanlarla fon fazlası olup ödünç vermek isteyenleri karşı karşıya getirebilecek ya da iki grup arasında fon transferine yardımcı olacak etkin bir konut finansman sistemi oluşturulamamıştır. 2007 yılında onaylanan ve kamuoyunda Mortgage Yasası olarak bilinen 5582 sayılı “Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” da konut sektörünün finansmanında gerekli etkiyi yaratamamış, konut sektöründe etkin bir finansman sistemi oluşturulamamıştır. Konut kredilerinin verimli bir şekilde ihtiyaç sahiplerine aktarılmasını sağlayacak etkin bir konut finansman modeli oluşturulamamıştır.

Türkiye’de konut finansmanı alanında yapılan tüm uygulamalarda kaynak problemi söz konusu olmuş, hiçbirisi süreklilik gösterememiştir. Konut finansmanında fazla sübvansiyonlu finansman katkısı sağlama yolu seçilmiş, bu uygulama konut için yapılan tasarrufların başka tüketim alanlarına kaydırılmasına neden olmuş, fon fazlası olanlardan fon ihtiyacı olanlara transfer yapılamamış, finansal destek sağlayan birimler uzun vadeli düşük faizli kredi verecek şekilde hiçbir zaman yeterli kaynağa sahip olamamışlardır. Bu kurumlar ya belirli bir süre sonra finansman desteği vermekten vazgeçmişler (SSK, Bağ-Kur) veya varlıklarını sürdürebilmek için yüksek faiz ve kısa vadeli kredi (Türkiye Emlak Bankası) vermeye başlamışlardır. Ya da Toplu Konut İdaresi (TOKİ) gibi kaynaklarını korumak için sabit oranlı indeks yerine fiyat artışlarını dikkate alan ikili indeksi tercih etmek zorunda kalmışlardır. (Akçay, 1993: 53; Özkan, 2009:8-9).

Etkili bir konut finansman sistemi, hem bireylerin konut ihtiyacının karşılanması hem de inşaat ve finans sektörleri ile bunlarla ilişkili sektörlerin sağlıklı gelişimi açısından kilit öneme sahiptir. Konut finansmanı sorununun çağdaş finansal yöntemlerle çözümü, konut sahipliğinin artırılmasının getirdiği olumlu sosyal etkilerin yanı sıra, ekonomik kalkınmaya ve planlı kentleşmeye de olumlu etkilerde bulunmaktadır. Türkiye’de modern bir konut finansman sisteminin oluşturulması ve konut sektörünün finansman ihtiyacının karşılanması için uzun vadeli konut kredisi sisteminden, yapı tasarruf sisteminden, leasing ve gayrimenkul yatırım sertifikası (Bonosu) sistemlerinden yararlanılması gerekmektedir (DPT, 1996: 86-88).

Uzun vadeli konut kredisi verilmesi, konut kredileri için sermaye piyasası yolu ile diğer bir ifade ile konut kredilerine ikinci bir piyasa oluşturulması yolu ile daha fazla kaynak sağlanmasını mümkün kılmaktadır. Bu sistem, kaynak kullanım dengesinin oluşturulması için portföy yönetiminde ve risk dağılımında uzmanlaşmanın sağlayacağı ölçek ekonomileri ile kredilerdeki reel faiz oranını düşürecek olan ihtisaslaşmış bir finans kurumunun oluşturulmasını ve konut finansmanında kullanılmak üzere toplanan kaynakların kullanılmasını ve geri dönüşlerinin izlenmesi içinde bankaların işleyişe dahil edilmesini önermektedir.

Kimi Toplu Konut İdareleri tarafından uygulanan yapı tasarruf sistemi, idare adına açılan yapı tasarruf hesaplarına konut edinmek isteyen ve hak sahibi niteliği taşıyan kişilerin belirli sürelerle (en az 2 en çok 7 yıl) ödemelerde bulunmasını, böylece sağlanan tasarrufların faizlendirilerek güvence altına alınmasını ve idare uygulamaları için kaynak sağlanmasını içermektedir.

Leasing, yatırımcıların seçtiği ve satıcı ile fiyat, nitelik, teslimat, garanti süresi gibi konularda anlaşmaya vardığı herhangi bir yatırım malının bir finansman kuruluşu olan leasing şirketi tarafından satın alınması ve yatırımcı ile imzalanan bir finansal kira sözleşmesinde

belirlenen koşullar çerçevesinde mülkiyeti leasing şirketinde kalmak üzere ancak kira dönemi sonuna kadar yapılacak ödemelerle faizli bedeli ödenen malın sembolik bir bedelle kiraya devrini mümkün kılacak şekilde yatırımcının kullanılmasına bırakılmasıdır (Öztürk, 2009:223-231). Türkiye için halen tasarlandığı ve sabit düzeyde kira ödemelerine dayanan şekli ile uzun vadelere izin vermemekte ise de endeksli bir ödeme yöntemi kapsamında yeniden düzenlemelere gidilerek ve amortisman süresi ile leasing sözleşmesi sürelerinde uygulanmakta olan yasal düzenlemeler çerçevesinde halen varolan uyumsuzluklar giderilerek özellikle vergi konusunda sağlayacağı avantajlarla sabit sermaye mallarının finansmanını ucuzlatan bu yöntemden konut finansmanı alanında da yararlanılabilir.

Gayrimenkul Yatırım Sertifikası Sistemi ise küçük tasarrufların harekete geçirilerek konut yatırımlarına finanse edilmesi esasına dayanmaktadır. Böylece gayrimenkul kıymetlere dayanarak finansal piyasada kullanılacak kaynakları artıracak şekilde finansal değerler oluşturulabilmektedir. Modelde bir banka yada sigorta kuruluşu gibi özelleşmiş bir finans kuruluşu aracılığıyla konut siteleri geliştirilmesi ve finansmanı için geliştirilen bu gayri menkullerin işletme geliri yada mülkiyetine ortaklık karşılığında sertifikalar, katılma payları ihraç edilmekte dolayısıyla küçük birikimlerin bir araya getirilmesi sayesinde yatırımlara daha fazla kaynak ayrılmış olmaktadır (Akçay,1997:58; Şahin, 1996:38-41).

Finans sorununun çözümünde uzun vadeli kullanma imkânı bulunan sermaye piyasası araçlarının düzenlenmesi bir zorunluluk olarak görülmektedir. Bankalar çeşitli kredi araçlarını karşılık göstermek suretiyle varlığa dayalı menkul kıymet ihraç ederek mevduatlarından daha ucuz fonları kullanma imkânına kavuşturulabilir. Çıkarılan varlığa dayalı menkul kıymetler bankaların alacaklarının karşılığıdır. Konut kredisi veren bankalara konut kredisi alacaklarını menkul kıymetleştirme hakkı verilerek uzun vadeli araçlar biçiminde halka satılıp, yani fonlar toplanıp tekrar yeniden konut kredisi olarak kullanma gibi birbirini destekleyici bir uygulama başlatılabilir. Uygulamanın devam etmesi için maliyet hesaplamalarının ve taksitlendirmelerinin uzun süreli konjonktürel dalgalanmaları dikkate alabilecek şekilde hesaplanması gerekmektedir Uluslararası piyasalarda bazı dövizlerin faizleri yıllık % 6 ve bankaların yıllık % 8-10 faizle kredi bulma imkanları varken, aylık %1-2 faiz oranı ile konut kredisi vermek konut edinmek isteyenlerin yerine spekülörlerin finansmanına yol açmaktadır (Aksoy, 1993:302).

Etkin bir konut finansman sisteminin hayata geçirilmesi ile konut sektöründe yaşanan kayıtdışı ekonomilerin de önüne geçilmektedir. Finans kurumlarının kaydı altında gerçekleşecek konut alımları, arz tarafını oluşturan inşaat şirketlerini ve müteahhitleri de kayıtlı bir şekilde faaliyet göstermeye zorlamakta, finansman sağlanan konutlara yönelik ipotek finansmanı kuruluşları tarafından getirilen standartlar, kaçak yapılaşmayı ve niteliksiz konut üretiminin azalmasına neden olmaktadır Konut finansmanından faydalanan kişilerin taleplerini karşılamak isteyen konut üreticileri belirlenen standartlara uygun konut üretmek zorunda kalmaktadır (Özkan, 2009:17).

2. Uygun Konut Üretim Teknolojisi Seçme Sorunu

Konut sektörünün en önemli sorunlarından biri de uygun konut üretim teknolojisinin seçimidir. Konut açığının karşılanabilmesi ancak uygun konut üretim teknolojisinin seçilmesi ile giderilebilir. Büyük bir iş hacmine sahip olan konut sektörü bu özelliği nedeniyle sanayileşmeye açık bir sektör olmasına rağmen diğer sektörlerle göre sanayileşmeden en az pay alan sektör olmuştur. İnşaat sektöründeki endüstrileşmenin yavaş bir şekilde ortaya çıkma-

sının çeşitli nedenleri vardır. Pek çok endüstriyel ürün tipindeki gibi fabrikasyon üretimine olanak verecek koşulların, standart tipte taşınabilir ve pazarlanabilir bir ürün gibi inşaat ve konut sektöründe ortaya çıkmamış olması bunun ana nedenidir. Konut üretiminde genellikle hem inşaat teknolojisi hem de yapı malzemesi üretim teknolojisi çok yavaş gelişmekte olup sermayenin organik bileşimi genellikle düşüktür. Pek çok ülkede hala yüzyıllar öncesinden kalma inşaat teknolojileri kullanılmaktadır. Aynı zamanda konut yapımının mevsimlik olması, üretim sürecinin diğer tüketim mallarının üretim sürecinden daha uzun olması-na neden olmaktadır (Arın, 1982:274).

Teknoloji seçiminde öncelik verilecek konulardan biri ülkenin konut ihtiyacıdır. Konut açığı olan ülkelerde konut ihtiyacını kısa sürede karşılayacak teknolojilere yönelmek gerekmektedir. Bu teknolojiler düşük üretim maliyeti yanında kalite ve işlev açısından da mevcut üretim teknolojisi ile rekabet edebilecek düzeyde olmalıdır. Talep miktarı ve çeşitleri pazarlamaya cevap verebilmek için kapasite ve üretim çeşitlendirilmesine olanak sağlayan teknolojiler bu nedenle tercih edilmeli, yerli kaynak kullanımı göz önünde bulundurulmalıdır. Yapı malzemeleri üretiminde Türkiye’de yeterli uzmanlaşmış bir altyapı mevcut olup, 1980’li yıllarda dışa açılma politikasının teşvik görmesi ile ürünler yabancı ürünlerle karşılanmış, üretimde kalite ve çeşit faktörü ön plana geçmiştir. Yerli malzemeler yabancı ülkelerle kalite yönünden bir rekabete girerek kendini yenilemiştir (Hamurkaroğlu, 1989:15).

Yeni teknolojiler için gerekli makine ve teçhizatın hammadde ve sermayenin sağlanması da teknoloji seçiminde önemli bir konu teşkil etmektedir. Bu ihtiyaçlar eğer ithalata sağlanacaksa döviz harcamaları gerektirir. İthalat zorlukları ve döviz darboğazı bu açıdan önemli bir engel oluşturmaktadır. Teknolojide yerli kaynakların işletilebilmesi her zaman tercih edilmelidir. Yeni teknolojiler seçmede ve bu tekniklerin yaygınlaştırılmasında en geçerli ölçütlerden biri de üretim maliyetidir. Yeni ürünler geleneksel ürünlerin yerine geçeceği için aşırı bir maliyet getirmemelidir. Rekabet gücü olmalıdır. Teknoloji seçiminde malzeme fiyatları işçilik ücretleri yanı sıra malzeme tüketim ve işgücü kullanım oranları göz önüne alınmalıdır.

İstihdam, gözetilmesi gereken en önemli konulardan bir diğeridir. Geleneksel inşaat yöntemlerinin yaygın olarak kullanıldığı ülkelerde istihdam kaynağı olarak olumlu etkisi tartışılmaz. Endüstriyel teknoloji kullanımı, yapılarda iş gücü kullanımı teknolojinin tipine göre % 5-50 oranında azalttığı uygulamalar sonucunda ortaya konulmuştur. İşçi ücretlerinin yüksek olduğu ülkelerde istihdam önemli bir avantaj, işsizlik sorununun gündemde olduğu ülkelerde ise ilk bakışta önemli bir sakınca olarak görülmektedir. Konuya yalnızca işsizlik açısından bakıldığında ülkemizde gelişmiş teknolojilerin kullanımının reddedilmesi söz konusu olur. Burada sanayileşmenin uzun dönemde istihdam üzerindeki etkilerin göz önünde alınması gerekmektedir. Gelişmiş teknolojilerin istihdamı kısıtlayan etkileri inşaat malzemeleri ve makineleri sayesinde yaratılacak yeni iş olanakları, üretim artışının getireceği ekonomik gelişme şantiyelerde kullanılan işgücünde süreklilik sağlanması ve mevcut işgücünün belli bir oranının prefabrike üretime geçen fabrikalara kaydırılma imkânı ile önemli ölçüde azaltılabilir. Ayrıca ülkemiz koşullarında hem alt yapı hem de konut ihtiyacının kısa sürede karşılanma zorunluluğunun istihdam olanakları kadar önemli bir sorun olduğu unutulmamalıdır (Yazıcıoğlu, 1981: 6).

Teknoloji seçiminde sayısal işgücü kullanımı yanında işgücünün niteliği de belirleyici bir etmendir. Özellikle konut inşaatında yaygın olarak görülen kalite düşüklüğünün kalitesiz malzeme kullanımının yanı sıra niteliksiz işçi kullanımından da kaynaklandığı göz önü-

ne alınırsa inşaat sektöründe nitelikli işgücü konusunda sorunların bulunduğu ortaya çıkar. Türkiye’de nitelikli işgücünün yetersizliği verimin düşmesine ve sanayileşmede sorunlara neden olmaktadır. Nitelsiz işgücü arzının fazlalığı istihdam sorununu daha da karmaşıklaştırmaktadır (Gürel, 1995: 47-48).

Konut üretimi alanındaki temel sorun konut maliyetleri ile kullanıcıların ödeme güçleri arasındaki uyumsuzluktur. Kentlerimizde küçük hanehalklarının barınabileceği yeterince küçük konut üretilmemektedir (Geray,1991:43). Ekonominin her alanında gözlenen maliyet ve fiyat artışı konut alanında da kullanıcıların ödeme gücünü aşan bir düzeye ulaştığında konut üretimi durmaktadır. Sorunun çözümü için üç nokta üzerinde durulmaktadır. İlk olarak konut maliyeti ile kullanıcının ödeme gücü arasındaki farkı kamu kaynakları ile karşılayarak konut talebini canlandırmak, ikinci olarak konut üretiminde ileri teknoloji kullanımını özendirerek üretimi hızlandırmak üretkenliği artırarak maliyetleri düşürmek, üçüncü olarak ta küçük konut üretimini özendirerek aynı kaynakla daha çok konut birimi üretimini gerçekleştirmektir. Yapım ve kullanım maliyetlerindeki büyük artış ve konuta ayrılabilen gelir payları ve kamu fonlarındaki sınırlılık konut sorununun çözümünün daha küçük konutlar ile aranması sonucunu kaçınılmaz kılmaktadır (Aktüre, 1982:147).

Türkiye’de başlıca iki tip konut üretilmektedir. Birincisi gecekondulardır. Bunlar imar ve yapı yasalarına aykırı olarak yapılmış, düşük standartlı sağlık koşulları elverişsiz dar ve kalabalık yapılardır. İkinci tip konutlar ise geniş ve lüks konutlardır. Bunlar arasında kalan hem orta halli hem de yoksul kimselerin ihtiyacına yanıt verecek konutlar yeterli derecede üretilmemiştir. İşte bu genişçe gereksinmeyi temsil etmekte bulunmasına rağmen üretimi yetersiz olan konut tipine sosyal konut denilmektedir. Sosyal konut toplumun yaşam koşullarına örf ve adetlerine uygun düşük maliyetli ve brüt inşaat alanı 100 metrekareyi aşmayan konuttur (Keleş, 1983:579-580; Keleş, 2008:438). Türkiye’de konut üretimi içinde gecekonduların % 50, sosyal konutların % 40 lüks konutların ise % 10 yer tuttuğu tahmin edilmektedir. İktisadi kaynakların kıt olduğu göz önünde bulundurulursa küçük konut üretiminden yararlanılarak yatırım hacmini artırmadan konut birimi sayısını artırmak mümkün olabilecektir. Böylece aynı ekonomik kaynaklar kullanılarak daha çok sayıda konut üretilenilecektir.

Toplumun dar gelirli gruplarının konut sorununu çözmek için uygulanacak politikalar saptanırken her şeyden önce düşük gelirli grupların ve konutsuz ailelerin konut sorununu çözecek politikalar üretmek gerekmektedir. Konut sorununu çözmek için Emest Egli, Bernard Wagner, Charles Abrahams, Frederick Bath gibi uzmanlar kendi evini yapana yardım yöntemini önermektedir (Keleş, 1988: 104). Yöntemin esası ailelerin kendi konutlarının yapımına emekleri ve paraları ile katılmaları ve bu yöndeki çabaların kamu kurumlarınınca sistimli bir şekilde desteklenmesidir. Bu yöntem gelişmekte olan ülkelerde işsizlik ve eksik istihdam sorununun olduğu, insanların konut yapımının gerektirdiği teknik bilgi ve beceriye sahip olduğu ve birçok ülkede bu tür yöntemlerin uygulanmasını kolaylaştıran yardımlaşma geleneklerin bulunduğu varsayımına dayanmaktadır.

Kendi evini yapana yardım yönteminin açık veya gizli işsiz durumundaki emeğin harekete geçirilmesini sağlamak, ailelerin daha az para harcayarak konut sahibi olmalarını sağlamak, küçük yerel yapı malzemeleri sanayinin gelişmesini özendirmek gibi ekonomik yararları yanında, insanların kendine güvenme, sorumluluk, dayanışma duygularını geliştirme gibi sosyo psikolojik katkıları da vardır. Bu yöntem aynı zamanda kaynak tasarrufu da sağlamaktadır. Konutu yapan ailelerin parasal nitelik taşımayan bu yatırımı sonucunda ko-

nutlar çok düşük bir fırsat maliyetiyle bitirilmiş olmaktadır. Konutun yapımına katılan kişi teknik beceri kazanmış olmakta, böylece işsizlik sorununun çözümüne kısmen katkıda bulunulmaktadır. Aynı zamanda ekonominin daha fazla kaynak ayırmasına gerek kalmaksızın daha çok sayıda konut üretilebilmesine imkân vererek enflasyon eğilimlerini önlemektedir. Ancak, bu yöntemle yapılan yapıların teknik niteliklerinin yetersizliği, insanların yapı işçiliğini tercih etmemeleri, yapı işçiliği kazananların kente göç eğilimlerinin kamçılanması, bu yönetime yapılan eleştiriler arasındadır.

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

3. Arsa Spekülasyonu

Toprağın tarımsal kullanımından kentsel kullanımına geçilmesi, arsa olarak alt yapının hazırlanması, yol, yeşil alan vb kamusal hizmetlerin sunulması, arsa değerini artıran idari işlemlerdir. Değer artıran bu doğal etmenlerin yanı sıra çoğaltılamayan ve taşınamayan bir mal olarak toprak, sahibine tekel niteliğinde bir konum ve gelir sağlamaktadır (Hamamcı, 1998:463). İlerde meydana gelebilecek değer artışlarından yararlanabilmek için, bireylerin ellerindeki arsaları boş bekletemelerine, bu amaçla arsa satın almalarına arsa spekülasyonu denilmektedir (Keleş, 2008: 623). Arsa spekülasyonu yalnız arsalarda özel mülkiyetin olduğu toplumlarda söz konusudur.

Kentsel toprağa genellikle kimi ihtiyaçların (barınma-konut, eğitim-okul, ulaşım-yol, işyeri-fabrika) karşılanması için başvurulmaktadır. Talep çok fazla ve kentsel toprak miktarı da sınırlı olunca, bu amaçların dışında, kentsel toprağı ticari mal olarak kullanıp, bundan gelir elde etmek spekülasyon yapmak amacıyla da kentsel toprak talep edilmektedir. Arsa, sosyal güvenlik sistemlerinin gelişmediği ülkelerde enflasyona karşı bir güvence olarak elde tutulmakta, değer kaybetmesi imkânsız bir mal olarak görülmektedir. Kent toprağındaki değer artışı arsa sahibinin kişisel çabasının bir sonucu değildir. Burada artan gelir toprak sahibinin çalışmasına gerek olmadan ortaya çıkmaktadır. Ülke ekonomisinin durumundaki değişimler ve enflasyon nedeniyle kent toprağının değeri sürekli artmakta, bu durum kent toprağının rant yapmasına neden olmaktadır. Üretken alanlara yatırım yapma alışkanlığının gelişmediği, spekülatif faaliyetler sonucunda yüksek haksız kazançlar elde edilmenin tercih edildiği ülkelerde arsa sahipliği serveti enflasyonist değişimlere karşı koruma işlevinin ötesinde imkanlar sağlamaktadır. Artan gelir arsa sahibine aktarılan bir gelir transferi olarak görülebilir. Bu biçimde kazanç elde etme imkanı varolunca, ülkenin kıt kaynakları verimli yatırımlara değil kent toprağı satın almaya harcanmaktadır (Kartal, 1977: 17-49). Bu durumun doğal bir sonucu olarak, arsa spekülasyonu, ekonomik kalkınmayı engellemekte, gelir bölüşümünde adaletsizlik yaratmakta, kamunun yapacağı ekonomik yatırımları engellemekte, ülke tarımını olumsuz etkilemekte, konut sorununun sürekli bir sorun olarak kalmasına ve ulusal servetin israf edilmesine neden olmaktadır.

Spekülasyonun kaynağı ekonomi bilimindeki rant kavramıdır. Rant bir üretim faktörüne fırsat maliyeti üzerinde yapılan ödemelerdir. Rant anlayışı sonucunda kaynaklar değer yaratan üretken bir alan yerine, toplam hâsilaya hiç bir katkısı bulunmayan bir alana kana-

lize olmaktadır (Sağlam, 1993: 5). Rant günümüzde klasik politik iktisat yazınından farklı bir anlam kazanmıştır. Rant kavramı “Rant Kollama” adını almış, bazı kesim ve bireylerin politik mekanizmalardan kaynak transfer etmek için yaptıkları faaliyetlerden elde ettikleri gelirleri anlatmak için kullanılmaya başlanmıştır (Altay, 1994: 49; Öztürk, 2007:233).

Bireyin arsa üzerindeki çıkarları ile toplumun arsa üzerindeki çıkarları arasında bir çelişme vardır. Bu iki zıt çıkarın bağdaştırılması, arsadaki değer artışlarını sağlayan devletin öncülüğü ile olur. Devlet kent planlaması ve konut amacıyla ürettiği kentsel arsaların mülkiyetini gerçek ve tüzel kişilere devretmemeli, uzun süreli kiralamalıdır. Böylelikle konutun mal oluşunda arsa payı azaltılabilecek ve kent toprağını spekülasyon konusu olmaktan çıkarılabilecektir (Geray, 1981: 54).

Kentsel arsa spekülasyonunu engellemenin en sağlıklı yolu piyasanın dürtüsü olmaksızın, arsa spekülörlerince organize edilmekte olan gecekondulaşma adı altındaki yağmayı, arsa üzerinde tapu edinme yoluyla bireysel ranta konu eden mevzuat düzenlemelerini bir daha asla yapmamak konusunda genel bir politika benimsenmesidir. Mevcut tapu tahsis belgelerini arsa üzerinde tapu hakkına dönüştürmek yerine, yalnızca gerçekten barınma ihtiyacı içinde olanlara, Türk Medeni Kanunu’nda yeri olan intifa hakkının (m.717) tesisi ile gecekondu alanlarının sağlıklı bir yapıya kavuşturulması mümkündür. Güçlü ve kararlı bir politik yaklaşım ürünü olabilecek bu düzenleme, partiler üstü bir politika haline getirildiği takdirde uygulanabilir ve ancak kamu arsa ve arazi stokları bu yolla gelişmiş ülkeler düzeyine çıkarılabilir. Aynı zamanda, arsa spekülasyonunu önlemek için, arazinin önceden kamuya kazandırılması, vergi önlemleri, hızlı kamusal arsa üretimi gibi önlemlerden de yararlanılabilir (Oyan, 1992: 45-47).

4. Gecekondulaşma

20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren gelişmekte olan ülkelerde sanayileşmenin önünde giden bir kentleşme sürecine tanık olunmuştur. Kentleşme hızının yüksek olduğu bu ülkelerde kırdan kente göç edenlerin karşılaştıkları en önemli sorunların başında barınma ihtiyacı gelmektedir. Konut fiyatlarının yüksek olduğu ve yeni konut yapımı için kent toprağı üretiminin yetersiz olduğu kentlerde konut sorunu kronik bir hal almıştır. Bu durumda kentte göç eden birçok aile kentte tutunabilmek için barınma ihtiyacını alt yapıdan yoksun, düşük standartlı konutlarda karşılamak zorunda kalmıştır. Neticede göçlerle büyüyen kentlerin çeperinde dar gelirli kesimlerin inşa ettikleri gecekondu bölgeleri ortaya çıkmıştır (Karakurt,2006:1). Gelişmekte olan ülkelerin hemen hemen tümünde gözlenen gecekondu olgusu bu ülkelerin ekonomik gelişme düzeyinin ve kır kent ilişkisinin bir göstergesidir. Gecekondu, konut sorununun bir parçasıdır. Gelir düzeyinin düşük olmasının yanı sıra gelir bölüşümündeki eşitsizlik, kentleşme hızının sanayileşme hızının çok üstünde olması sonucu gecekondu sorunu gündeme gelmiştir.

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

Konut sektörünün sorunlarından birisi de kırsal kesimden kent merkezlerine göçle başlayan ancak zamanla kamu arazileri ve ormanların yağmalanmasıyla rant elde etme aracına dönüşen gecekondulaşma ve kaçak yapılaşmadır. Kontrolsüz olarak gelişen alanlarla, mevzuata aykırı, kaçak ve sağlıksız yapılaşma toplumsal eğilim olmaktan çok alışkanlık haline gelmiş rant beklentisi, rant çıkar döngüsü kaçak yapılaşmanın ana belirleyicisi olmuştur. Kentlerimizdeki yapı stokunun büyük bir kısmı imar yasa ve yönetmelikleri ile imar planı kurallarına aykırı, kaçak veya uyumsuz yapılardan meydana gelmektedir (DPT, 2001:9-10).

Barınma ihtiyacının kısa dönemde çözülmesi amacıyla ortaya çıkan sağlıksız ve yasadışı konutlar, altyapı sorunları, tahrip edilen kültür mirası, düşük fiziksel standartlar konut alanlarına yönelik yeni bir yaklaşım ihtiyacını düşündürmektedir. Her ne kadar Beşer Yıllık Kalkınma Planları ile gecekondu sorununa çözüm getirilmeye çalışılmış ise de bu çözümlerin hiçbirisi etkin, kalıcı ya da uygulanabilir olmamıştır (Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, 2009: 41).

Gecekondu yapmak sağlıklı bir çözüm olmadığı gibi, gecekondu yıkmakta sağlıklı bir çözüm değildir. Gecekonduyu önlemek, yıkmakla, nüfusu bir yerden başka yere taşımakla değil, sorunun toplumsal ve ekonomik kökenlerine inmekle mümkündür. Gecekondu barınma sorununu çözmeye ucuz bir yol olarak kabul edilmektedir. Oysa olaya ekonomik açıdan bakılınca, hiç de ucuz olmadığı ortaya çıkmaktadır. Gecekondulaşma, yapı ve yerleşme çevresi düşük mekânları artırmakta, gecekondu bölgelerine hizmet götürmek hem güç hem de pahalı olmakta, ayrıca kenti denetimsiz ve yatay olarak büyüttüğü için kentsel hizmet maliyetlerini yükseltmektedir. Zaman içinde gecekonduya yaşayanlar kentsel yaşam biçimini benimsedikçe, barınakları yetersiz bulmakta bunları yenileme ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Bu tür harcamalar ise ülke ekonomisine yük olmaktadır (Öztürk, 2006:78-80).

Türkiye’de, mevcut konut stokunun yarısından fazlası ruhsatsız konutlardan oluşmaktadır. Konutların çoğunluğunun kaçak olmasının yanı sıra yaklaşık %40’ının tadilat ve tamir ihtiyacı bulunmaktadır (Özkan, 2009:16). 1955 yılında gecekondu nüfus 250 bin kişi olup kent nüfusunun %4.7’sini oluştururken, zamanla gecekondu nüfusu hızla artmış, kent nüfusu içindeki payı 1960’ta %16.4’e, 1970’te %23.6’ya, 1980’de %26.1’e, 1990’da %27’ye ulaşmış, bu günde %30’un üzerine çıkmıştır. Gecekondu nüfus ise 15 milyonu bulmuştur.

Kentleşme biçiminin tek yönlü olması, nüfus yığılmalarının belli bir merkezde toplanması ile sonuçlanmaktadır. Bu nedenle, gecekonduların dörtte üçü, beş büyük kentte toplanmıştır. Ankara’da yaşayan nüfusun %70’den, İstanbul ve İzmir’de yaşayanlarında %50’den biraz fazlası gecekonduya oturmaktadır. Kentsel büyümenin gecekondulaşma biçiminde olması, kentlerin gecekondu kuşaklarıyla çevrelenmesi, kentsel gelişme projelerini uygulanamaz kılmakta, gecekondu tarafından işgal edilen toprak yarattığı rant ile zaman içinde yeni bir sosyo-ekonomik kategori oluşturmaktadır (Hamamcı, 1998:465).

Gecekondulaşma olgusunu çözmek için gerekli olan önlemler, hem arz hem de talep yönünden ele alınmalıdır. İstihdamı hep büyük kentlerde artıran dengesiz sanayileşme yerine, ikinci derecede kentlere de yaygınlaştıran daha dengeli bir sanayileşme politikasının uygulanması gerekmektedir. Bunun için sanayinin yerleşimi bölgesel planlama ile denetim altına alınmalıdır. Düşük ve dar gelirli kimseler için yasal konut alanları açılmalıdır. Böylece bir yandan düzensiz gecekondulaşma engellenirken, bir yandan da aracı ve çıkarıcıların fakir halkı soyan haraç ve rüşvet uygulamaları kaldırılmış olacaktır. Mevcut gecekondu yerleşimlerinde bir taraftan yaşam koşullarının iyileştirilmesi için kamu servislerindeki eksiklikler giderilmeli, diğer yandan yerleşimlerin toplu konut şekline dönüşümünü kolaylaştıracak

önlemler alınmalıdır. Aynı zamanda, dar gelirliilerin kendi emeklerini de kullanabilecekleri yollarla konut edinmelerine imkân veren girişimlerde bulunulmalıdır. Ucuz arsa, proje, inşaat malzemesi ve finansman sağlanması yanı sıra, yapının örgütlenmesi konularında girişimde bulunulmalıdır (DPT, 1996: 10). Gecekondulaşmanın önlenmesi için kentsel yenileme ve gecekondu dönüşüm uygulamalarına ağırlık verilmesi gerekmektedir.

5. Konut ve Kayıtdışı Ekonomi

Marjinal ekonomi, gözlenemeyen ekonomi, kayıp ekonomi, resmi olmayan ekonomi, yer altı ekonomisi gibi isimlerle ifade edilen kayıtdışı ekonomi, gayri safi milli hasıla hesaplarını elde etmede kullanılan bilinen istatistik yöntemlerine göre tahmin edilemeyen gelir oluşturuvcu ekonomik faaliyetlerin tümünü anlatmak için kullanılmaktadır. Sosyal ve ekonomik yaşamı düzenleyen yasalara ve yönetmeliklere aykırı olarak gerçekleştirilen her türlü işlemler de kayıtdışı ekonomi kapsamında değerlendirilmektedir (Karagül, 1997:186-187).

Konut sektörünün sorunlarından biri de kayıtdışı ekonominin yaygın olmasıdır. Kayıtdışı ekonomi kayıtlı ekonominin rakibidir. Kayıtdışı ekonomi büyüdükçe kayıtlı ekonomi küçülür. Kayıtdışı ekonominin en yaygın olduğu sektörlerden biri de konut sektörüdür. En yüksek kaçak işçi çalıştırma oranı inşaat ve konut alanındadır (Akal, Eke, Aksoy, 1983: 26). Kayıtdışı ekonominin olumsuz yönleri, rekabet dengesizliği oluşturması, devletin gelir kaybına uğratılması, devlete karşı bir başkaldırı (ekonomik anarşi) meydana getirerek ahlaki değerleri bozmasıdır (Özsoylu,1994: 15). Türkiye’de hızlı nüfus artışı ve kırdan kente doğru işgücü akımı sonucunda kentlerde yaşanan en önemli sorunlardan biri işsizlik olmuş ve bunun doğal bir sonucu olarak işgücü piyasası kayıtdışı sektöre doğru kaymıştır. Türkiye’de her üç ücretliden birinin kayıtdışı çalıştığı tahmin edilmektedir.

Kentlerde arsa üretiminin talebi karşılayamaması, bu alandaki rantların yüksekliği ve yasadışı yollarla elde edilmesi kayıtdışı sektörü beslemektedir. Kırdan kente göç sonucu meydana gelen çarpık kentleşme, sanayinin yapısını bozmakta, organize sektöre ilişkin olarak alınmak istenen her tedbir kayıtdışı sektöre kaçışı kolaylaştırmakta ve küçük işletmelerde kaçak işçiliğin gelişmesine imkân sağlamaktadır. Konut sektöründe kayıtdışı ekonominin yaygın olmasında bürokratik engeller de rol oynamakta, işyeri açmaktaki bürokratik engeller, ihtiyaç dinamizmi nedeniyle ister istemez yasadışı yapılanma, kayıtdışı istihdam, kayıtdışı üretim, kayıtdışı ticaret ile sonuçlanmaktadır. Devletin yasaları ihtiyacın dinamizmi ile uyumlu biçimde uygulanmadığı için kayıtdışı ekonomi daha da büyümektedir. Gecekonduları yaşatan kayıtdışı istihdam ve kayıtdışı ticaret (işporta)tir. Kayıtdışı ekonomi doğal olarak sadece gecekondu üretimi ve işporta ile sınırlı değildir. Kayıtdışı ekonomi, yanlış ekonomik politika ve uygulamalara karşı getirilen bir savunma sahasına dönüşmüştür. Gecekondulaşma bir anlamda halkın kamunun taşınmaz mallarını zor alım yoluyla özelleştirilmesi yada önce işgal sonra af (oy) sonucu tapusunu alarak devletin ekonomideki ağırlığının küçültülmesi olarak ta değerlendirilebilir (Altuğ, 1994: 290-293).

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

geliri de adil şekilde vergilenmeli, götürü sisteme son verilmelidir (Mavituncalılar, 1996: 22-23).

6. Kiracılık ve Kiralık Konut Sorunu

Konut sektörünün sorunlarından biri de kiracılık ve kiralık konut sorunudur. Konut sisteminin yalnızca bir yönünü oluşturan kiracılığı kendi başına bir olgu olarak düşünmek ve konut sektöründen soyutlayarak ele almak mümkün değildir. Kiracılığı ekonominin makro verilerini ve konut sisteminin genel belirleyicilerini göz önünde bulundurarak belirlemek gerekmektedir.

Türkiye’de kiralık konut stokunun oluşumu, Avrupa örneklerinde izlenen tarihsel gelişmeleri göstermemiştir. Kiralık konut stoku ne kamu eliyle, ne de toplu biçimde üretilmiştir. Stokun tümü özel mülkiyettedir. Türkiye’de kiraya verilebilen bir stok varsa bu bazı hane halklarının birden fazla konut edinmesini olanaklı kılan üretim süreçleri nedeniyledir. Yap-sat üretim modeli, ya da başka bir deyişle kat mülkiyeti ilişkileri ile arsa sahibi hane halkları aynı sürece tekrar katılma imkânı bulmaktadır. Türkiye’de yap-sat yöntemiyle gerçekleştirilen konut stokunun üçte birini aşkın bir bölümü, kiraya sunulabilmektedir. Ancak, ülkemizde mülk konut üretiminin özendirildiği göz önünde bulundurulursa, stokun belirli bir oranının kendiliğinden kiralık konuta dönüşmesi, kiralık konut arzının sağlanması amacıyla kira politikası geliştirme zorunluluğunu ortadan kaldırmıştır. Ağırılık yap-sat modelinden toplu konut üretimine kaydıkça, bu kendiliğinden sağlanan kiralık konut arzının daralmasına neden olmaktadır. Bu durumda, kiralar hızla artmaktadır (DPT, 1996: 162-163).

Dünya konut kooperatifçilik deneyiminde önemli bir yer tutan kiralık konut kooperatifçiliği Türkiye’de hiç uygulanmamıştır. Kamu kesimi, özellikle yerel yönetimler belli bir miktar kiralık konut yapmışlarsa da pek başarı sağlayamamışlardır (Karayalçın, 1987: 49). Kira giderlerinin maaş ve ücret toplam gelirlerine oranı, alt gelir grupları için %50’lere kadar yükselmiştir. Birçok dar gelirli yaşayacağı konutu kiralamaktadır. Bir kentin yarı nüfusu veya daha fazlası kiracı olabilmektedir. Bu durum kiralık konut sorununun çözümünde önlemler alınmasını zorunlu kılmaktadır.

Konut sektöründe, en çelişkili ve ikilemleri politika önlemleri kiralık konut sorununa ilişkin olanlardır. Kiralık konut sorununu çözmek için, kiracı hanehalkı oranlarının düşürülmesi, kira denetimi, kiraların serbest bırakılması, kiracılığın desteklenmesi, kiralık konut arzının artırılması için üretimin özendirilmesi ve kiracı gettolarının oluşturulması gibi kimi uygulamalara baş vurulduğu görülmektedir (DPT, 1996: 168-169).

Hane halklarının tamamı konut sahibi yapılabilseler kiracılık ortadan kaldırılamaz. Kiracı hanehalkı oranlarının düşürülmesi ile ilgili olarak, kiracılık hangi orana çekilmez sorusuna doğruluğu savunulabilir bir yanıt yoktur. Bu ancak hangi kiracı hanehalkı gruplarının bulunduğu ve hangilerinin desteklenmesi gerektiği sorusu ile yanıtlanabilir. Kira kontrolleri, konut kiraları bedellerine bir tavan koymakta ve denge fiyatının üzerine çıkmasını engellemektedir. Dar gelirli ailelerin kira giderlerini azaltmak için böyle bir uygulamaya gidilmektedir. Kiralık konutların uzun dönem arz eğrisi çok elastik olduğundan, uzun bir süre kiraları serbest piyasa düzeninin altında tutan kira kontrolleri, kaçınılmaz bir biçimde kullanılabilir kiralık konut miktarında büyük bir azalmaya neden olmaktadır. Kiraların serbest bırakılması durumunda ise, yeterli kaynak ve geliri olanlar için konuta yatırım yapma özendirilmiş olmakta ancak, kiracıların tasarruf gücü zayıflamakta, konut sahibi olmaları ertelenmektedir. Kiracılığın desteklenmesi ise, kiraları yükseltmekte, hanehalk-

larının birikim güçleri ve yeni konut edinme eğilimleri kamçulamakta, sosyal polarizasyon güçlendirmektedir.

Kiralık konut arzının artırılması için üretimin özendirilmesi, öncelikle piyasada talebin ve kiralık stok açığının bulunup bulunmadığının saptanmasını gerektirmektedir. İkinci olarak hangi üretim biçiminin ve üreticilerin özendirileceği sorgulanmalıdır. Özel sermayenin toplu üretim için özendirilmesi durumunda, kiralamak yerine, satma eğilimleri ağır basmaktadır. Konut satış değerleri, rayiç kiralaların kapitalizasyonu ile sağlanabilecek değerlerin üstünde olduğu sürece, sermayenin kiralamak üzere üretim yapmasını beklememek gerekmektedir. Kamu eliyle üretim durumunda ise, yalnızca üretim için kaynak ayırma değil, işletme-bakım işlerinin örgütlenmesi ve yönetim deneyimi gerekmektedir.

İster özel girişim ister kamu aracılığıyla olsun kiralık konut üretimi yöntemleri, ekonomik ve teknik gerekçelerle her zaman kiracı hanehalklarını öbür hanehalklarından mekân itibarıyla ayırmıştır. Kiracılar stokta belirli yapı gruplarından toplulaştırılmışlar, diğerlerinden ise dışlanmışlardır. Bu gettolaşmanın toplumsal sorun ve zayıflıkları olduğu deneyimlerle belirlidir. O halde, konut politika araçları mekân itibarıyla ayrışmalarla değil, kira ödeyen ve ödemeyen hanehalkının birlikte yer alabildikleri düzenlemeleri hedeflemesi daha yerinde olacaktır. Toplu konut üretiminde de yap-sat modelinin tersine kiracıları dışlama eğilimi vardır. Bu nedenle toplu konutlarda kiracı oranlarını artıran, ancak toplumsal bölünmelere neden olmayan önlemler almak gerekmektedir.

Kent içerisinde yer alan Hazine toprakları ile mücavir alanlarda yer alan kamusal araziler yerel yönetimlere devredilerek, kiralık konut yapımına tahsis edilebilir. Arsa Ofisi aracılığıyla edinilen bu topraklar üzerinde, İller Bankası kredileriyle belediyeler altyapı hizmetlerini yerine getirip, Konut Müsteşarlığından alınacak ücretsiz projelere göre konut alanlarını planlayabilir. Bu alanlarda konut üretimi için belediyeler, kentteki konut kooperatifleri ile işbirliği içinde, Batıkent örneğinde olduğu gibi bir örgütlenmeye öncülük edebilir. Ancak, Batıkent'ten farklı olarak, üretilecek konutların mülkiyeti kooperatiflerle belediyelerde kalmalıdır. Bu konutlar, kentlerin kiralık kamu konut stokunu oluşturarak, kentlerde hem arsa hem de konut kiralaları ve fiyatlarını düzen altında tutmaya yardımcı olacaktır. Ancak, bu konutlar niteliksiz toplu konutlar olarak değil, nitelikli uydu kentler olarak planlanmalı; kooperatif üyelerine kullanım güvencesi sağlanmalı; üretime katkıda bulunan kooperatifler uydu kentin yönetiminde yer almalıdır (Aydın, 2003: 199).

Sonuç

Türkiye' de öngörülen önlemlere rağmen konut konusunda belirgin bir konut politikası belirlenememiş ve konuya gereken önem verilmemiştir. Alınan tedbirler sorunun nedenlerinden daha çok sonuçlarını ortadan kaldırmayı amaçlamıştır. Bu yanlış tutum konut açığını daha da büyümüşür. Uygulanan politikaların yetersiz kalmasında konut sektörüne az kaynak ayrılması, sektöre yapılan yatırımların verimsiz kabul edilmesi, bu sektöre öncelik verilmenin kalkınmayı yavaşlatacağı görüşleri etkili olmuştur. Türkiye' de konut finansman alanında bugüne kadar yapılan uygulamaların hiçbiri konut için ödünç fon talep edenlerle, fon fazlası olup da ödünç vermek isteyenleri bir araya getirecek bir sistem oluşturmaya yönelik olmamıştır. Devlet görüşü olarak inşaat ve konut sektöründe sanayileşmeye uzun yıllar emek yoğun teknoloji şeklinde yaklaşılması teknolojik değişim sürecine girişi geciktirmede önemli bir etken olmuştur. Sanayileşme istihdamı kısıtlayan bir etmen olarak düşünülmüştür. Arsa spekülasyonu ve gecekondulaşma, gelir bölüşümünde adaletsizlik ya-

ratmış, kamunun yapacağı ekonomik yatırımları olumsuz olarak etkilemiş, konut sorununu sürekli hale gelmesine ve milli servetin israfına neden olmuştur. Kentlerde arsa üretiminin talebi karşılayamaması ve bu alandaki rantların yüksekliği ve yasa dışı yollardan elde edilmesi, kayıtdışı sektörü beslemiştir. Türkiye’de kiralık konut stoku ne kamu eliyle ne de toplu biçimde üretilmiştir. Konut stokunun büyük kısmının yap-satçı yöntemle üretilmesi hem konut fiyatlarının hem de kiralara hızla yükselmesine neden olmuştur. Konut sorunun temelinde ekonomik ve sosyal sorunlar yatmaktadır. Konut sorunun çözümü için kısa vadeli programlar yerine uzun vadeli politikalar üretilip uygulanmalıdır.

Kaynakça

AKAL Zuhâl, EKE Nilgün, AKSOY Serap, (1983), **Türk İnşaat ve Konut Sektörünün Güncel Sorunları**, MPM Yayını: 292, Ankara.

AKÇAY Belgin (1993), “Konut Finansman Sistemleri ve Türkiye’deki Uygulamaların Değerlendirilmesi”, **Banka ve Ekonomik Yorumlar**, Yıl 30, Sayı 12, Aralık 1993, s. 47-55.

AKÇAY Belgin (1996), “Avrupa Birliğinin Konut Finansmanı Alanındaki Faaliyetleri”, **İktisat İşletme ve Finans**, Yıl: 11, Sayı: 124, Temmuz 1996, s. 55-63.

AKÇAY Belgin (1997), “Gayrimenkullerde Vergileme Sorunu”, **İktisat İşletme Finans**, Yıl 12, Sayı 130, Ocak 1997, s. 58-68.

AKSOY Ahmet (1993), “İnşaat Sektörünün Ekonomideki Yeri ve Önemi”, **GÜ İİBF Dergisi**, Sayı 2, Cilt 9, Yıl 1993, s. 303-315.

AKTÜRE Teoman (1982), “Konutta Maliyet Ödeme Gücü İlişkisi”, **KONUT’81**, Kent-Koop Yayın No:20, Ankara, s. 177-189.

ALTAY Asuman (1994), “Rant ve Rant Kollama Faaliyeti”, **Banka ve Ekonomik Yorumlar**, Yıl 31, Sayı 3, Mart 1994, s. 45-53.

ALTUĞ Osman (1994), **Kayıtdışı Ekonomi**, Cem Ofset Matbaacılık, İstanbul.

ARIN Tülay (1982), “Konut Sorunu ve Devlet Müdahalesi: Devlet Müdahalesi İle İlgili Genel Bir Değerlendirme”, **C.O. Tütengil’e Armağan**, İÜ. İktisat Fakültesi Yayını, İstanbul 1982, s. 269-313.

AYDIN Saadet (2003), **Türkiye’de Konut Sorunun Ekonomik Boyutları**, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Yönetimi ve Siyaset Bilimi (Kent ve Çevre Bilimleri) Anabilim Dalı Doktora Tezi, Ankara.

BAYINDIRLIK ve İSKÂN BAKANLIĞI (2009), **Kentleşme Şûrası 2009, Kentsel Dönüşüm Konut ve Arsa Politikaları**, Ankara.

DPT (1996), **Konut**, VII. BYKP Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Ankara.

DPT (2001), **Sekizinci BYKP, Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu**, Ankara.

GERAY Cevat (1991), “Türkiye’de Küçük Konut Üretimine Yönelmeliyiz”, **A.Ü. SBF Dergisi**, Cilt 46, Sayı 3-4, Haziran-Aralık 1991, s. 35-44.

GERAY Cevat (1981), “Konut Gereksinmesi ve Karşlanması”, **Amme İdaresi Dergisi**, Cilt 14, Sayı 2, Haziran 1981, s. 35-56.

GÜREL Nalan (1995), “Türkiye’de İşsizliğin Yapısal Analizi”, **Banka ve Ekonomik Yorumlar**, Yıl 32, Sayı 3, Mart 1995, s. 47-60.

HAMAMCI Can (1998), “Yerleşme ve Çevre Sorunları”, **Türkiye Ekonomisi Sektörel Analiz**, (Yayına Hazırlayan: Ahmet Şahinöz), Turhan Kitabevi, Ankara.

HAMURKAROĞLU Mehmet (1989), “Yapı Malzemeleri Sektörü”, **Ankara Ticaret Odası**, Sayı 27, (Temmuz-Ağustos) 1989, s. 14-15.

KARAGÜL, M. (1997), “Kayıtdışı Ekonomi ve Türkiye’deki Kayıtdışı Ekonominin İncelenmesi”, **Yönetim ve Ekonomi, Celal Bayar Üniversitesi İİBF Dergisi**, Sayı:3, Yıl:1997, ss.186-187.

KARAKURT Elif (2006), “Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Konut Finansmanı” **Paradoks Ekonomi, Sosyoloji ve Politika Dergisi**, Yıl: 2 Sayı 2, Temmuz 2006, (<http://www.paradoks.org>), s. 1-16,

KARASU Mithat Arman (2005), “Türkiye’de Konut Sorununun Çözümünde Farklı Bir Yaklaşım Belediye-Toplu Konut İdaresi-Konut Kooperatifleri İşbirliği Modeli” **Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi**, Güz 2005, s.56-87.

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

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

KELEŞ Ruşen (1983), “Toplu Konut Yasası ve Getirdikleri”, **Fadıl H. Sur’a Armağan**, Ankara SBF, 1983, s. 577-587.

KELEŞ Ruşen (1988), “Dar Gelirli Kentliler İçin Bir Konut Edindirme Yöntemi. Evini Yapana Yardım”, **A.Ü. SBF Dergisi**, Cilt 43, No: 1-2, (Ocak Haziran) 1988, s: 81-112.

KELEŞ Ruşen (2008), **Kentleşme Politikası**, İmge Kitabevi 10. Baskı, Ankara.

KÖMÜRLÜ Rüveyda (2006), **Ülkemizde Toplu Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Model Yaklaşımları**, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı Doktora Tezi, İstanbul.

MAVİTUNCALILAR Sezer (1996), “Kentleşme ve Şehirlerde Kayıtdışı Ekonomi”, **Türkiye Tekstil Sanayi İşverenleri Sendikası Dergisi**, Sayı 201, Temmuz 1996, s. 21-23.

OYAN Oğuz (1992), “Kentsel Rantların Vergilendirilmesi”, **Mülkiyeliler Birliği Dergisi**, Sayı 145, Cilt 16, Temmuz 1992, s. 45-48.

ÖZKAN Murat (2009), “Türkiye’deki Konut Finansman Sistemine Genel Bir Bakış”, **Bütçe Dünyası**, Cilt:3, Sayı:32, Bahar 2009, s.4-19.

ÖZSOYLU Ahmet Fazıl (1994), “Kayıtdışı Ekonominin Etkileri”, **Forum**, Şubat 1994.

ÖZTÜRK Nazım (1997), **Türkiye’de Konut Sektörü**, Cumhuriyet Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İktisat Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, Sivas.

ÖZTÜRK Nazım (2006), **Türkiye’de Bölgesel Kalkınma ve Güneydoğu Anadolu Projesi**, Türkiye Ziraat Odaları Birliği Yayını, 1. Baskı, Ankara.

ÖZTÜRK Nazım (2007), **Piyasa Başarısızlığından Kamu Ekonomisinin Başarısızlığına Ekonomide Devletin Değişen Rolü**, Palme Yayıncılık, 1. Baskı, Ankara.

ÖZTÜRK Nazım (2009), **Dış Ticaret Kuram Politika Uygulama**, Palme Yayıncılık, 1. Baskı, Ankara.

PEYNİRCİOĞLU Nevin (1988), **Konut Sorununun Çözümünde Uygulanan Finansman Modelleri**, DPT Yayını, Ankara.

SAĞLAM Dündar (1993), “Rant Arayışı Kuramı”, **Banka ve Ekonomik Yorumlar**, Yıl 30, Sayı 6, Haziran 1993, s.1-9.

ŞAHİN M. Halim (1996), “Gayrimenkul Sertifikaları Ne İşe Yarar”, **Ekonomik Trend**, 22 Eylül 1996, s. 38-41.

TEKELİ İlhan. (1999), **Kent Planlaması Konuşmaları**, TBMOB Mimarlar Odası Yayınları, Ankara.

TEKER Murat Bahadır (1996), **Sermaye Piyasası Araçları Yoluyla Gayrimenkul Finansmanı ve Yatırımı**, SPK Yayın No: 43, Ankara, 1996.

YAZICIOGLU Özen (1981), **Bina Yapımında Endüstrileşme ve Türkiye Açısından İrdelenmesi**, TÜBİTAK Yayın No: 51, Ankara, 1981.