



T. C. ANADOLU ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

**KONUT SORUNUNUN ÇÖZÜMÜNDE BİR ALTERNATİF
OLARAK KONUT KOOPERATİFLERİ VE ESKİŞEHİR
İLİNDEKİ KONUT KOOPERATİFLERİNİN SOSYO-
EKONOMİK ANALİZİ**

(Doktora Tezi)

Arş.Grv. Nurcan TURAN

Eskişehir-1992

ÖZET

Nüfus artışı, göçler ve hızlı kentleşmeye bağlı olarak daha fazla önem ve evrensel boyutlar kazanan konut sorununun çözümü giderek güçleşmektedir.

Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde, konut sektörünün ekonomik ve sosyal öneminin kavranması, soruna çözüm aramak için kamu otoritelerini zorlamıştır. Bu nedenle dönemler itibariyle çeşitli politikalar izlenmiştir. Ancak bu politikaların sorunun çözümünde yetersiz kalması, alternatif bir çözüm olarak toplu konut yapımı ve konut kooperatifçiliğini ön plana çıkarmıştır.

Ülkemizde 1934 yılında başlayan konut kooperatifçiliği, zaman içerisinde niteliksel ve niceliksel olarak hızla gelişmiştir.

Bu çalışmada, konut sorunun nedenleri ve boyutları ele alınarak, sorunun çözümünde bir alternatif olmaya çalışan, konut kooperatiflerinin önemi ve gelişimi ortaya konulmaya çalışılmıştır.

ABSTRACT

Housing problem which gains more important and universal dimensions due to growing population, migrations and rapid urbanization has become very difficult to solve.

The realization of the social and economic importance of housing sector in developing countries like Turkey has forced public authorities to search solutions for the problem. So, various policies have been followed at different periods. Yet, since those policies have been ineffective to solve the problem, mass housing production and cooperative housing has gained importance as an alternative solution.

Housing cooperatives which started to take place in 1934 in our country, have rapidly developed quantitatively and qualitatively in time.

This study aims at putting forward the importance and development of housing cooperatives as an alternative solution for the housing problem, by examining the reasons and dimensions of the problem.

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa No</u>
TABLolar LİSTESİ	IX
KISALTMALAR	XIII
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

KOOPERATİFÇİLİK, KONUT KOOPERATİFÇİLİĞİ VE KONUT SORUNUNA GENEL BİR BAKIŞ

I. KOOPERATİFÇİLİK, KONUT KOOPERATİFÇİLİĞİ VE KONUT

SORUNU	7
A. GENEL OLARAK KOOPERATİFÇİLİK	7
1. Kooperatifçilik Kavramı	7
2. Kooperatifçiliğin Doğuş ve Gelişimi	9
3. Kooperatifçilik İlkeleri	11
a. Serbest Giriş İlkesi	12
b. Demokratik Yönetim İlkesi	13
c. Risturn Verilmesi İlkesi	13
d. Sermayeye Sınırlı Faiz Verilmesi İlkesi	13

e. Kooperatif Eğitiminin Geliştirilmesi İlkesi	14
f. Kooperatifler Arası İşbirliği İlkesi	14
4. Kooperatiflerin Sınıflandırılması	15
5. Kooperatiflerin Ulusal Kalkınma ve Bireyler İçin Sağlayacağı Yararlar	17
B. KONUT KOOPERATİFÇİLİĞİ	19
1. Konut Kooperatifçiliği Kavramı	19
2. Konut Kooperatifçiliğinin Doğuş ve Gelişimi	20
3. Genel Kooperatifçilik İlkelerinin Konut Kooperatiflerince Uygulanması	21
4. Konut Kooperatiflerinin Kooperatifçilik Hareketi İçindeki Yeri	22
5. Konut Kooperatiflerinin Avantajları	23
6. Konut Kooperatiflerinin Sınıflandırılması	24
7. Konut Kooperatiflerinin Diğer Kooperatif Türlerine Göre Farklı Yönleri	26
C. KONUT SORUNU	27
1. Genel Olarak Konut Sorunu	27
2. Konut Sorununun Nedenleri	29
II. DÜNYA'DA VE TÜRKİYE'DE KONUT KOOPERATİFÇİLİĞİNİN GELİŞİMİ	30

	<u>Sayfa No</u>
A. DÜNYA'DA KONUT KOOPERATİFÇİLİĞİ	30
1. Gelişmiş Ülkelerde Konut Kooperatifçiliği	30
2. Gelişmekte Olan Ülkelerde Konut Kooperatifçiliği..	32
3. Bazı Ülkelerde Konut Kooperatifçiliği	
Uygulamaları	33
a. Fransa	33
b. İngiltere	35
c. Kanada	35
d. Çekoslovakya	36
e. Portekiz	37
B. TÜRKİYE'DE KONUT KOOPERATİFÇİLİĞİNİN GELİŞİMİ	38

İKİNCİ BÖLÜM

TÜRKİYE'DE KONUT SORUNU, SORUNUN ÇÖZÜMÜNE BİR ALTERNATİF OLARAK

KONUT KOOPERATİFLERİ VE SEKTÖRÜN EKONOMİK YÖNÜ

I. TÜRKİYE'DE KONUT SORUNU VE NEDENLERİ	41
A. KONUT SORUNU	41
1. Konut Sorununun Nedenleri	42
2. Konut Sorununun Boyutları	43
a. Konut İhtiyacı ve Konut Açığı	43

Sayfa No

b. Barınma Koşulları	47
c. Gecekondulaşma	49
d. Kentsel Arsa Üretimi	51
e. Kiralık Konut Problemi	52

II. TÜRKİYE'DE KONUT SORUNUN ÇÖZÜMÜNE BİR ALTERNATİF

OLARAK KONUT KOOPERATİFLERİ	55
-----------------------------------	----

A. TÜRKİYE'DE KONUT KOOPERATİFÇİLİĞİNİ DESTEKLEYEN KONUT

POLİTİKALARI	55
--------------------	----

1. Planlı Dönem Öncesi	56
------------------------------	----

a. Konut Alanında Gelişmeler	56
------------------------------------	----

b. Konut Kooperatifçiliği Alanında Gelişmeler	59
---	----

2. Planlı Dönem	60
-----------------------	----

a. Konut Alanında Gelişmeler	60
------------------------------------	----

b. Konut Kooperatifçiliği Alanında Gelişmeler	65
---	----

B. TÜRKİYE'DE KONUT KOOPERATİFLERİNİN YASAL DURUMU	67
--	----

C. TÜRKİYE'DE KONUT KOOPERATİFÇİLİĞİNDE YENİ ARAYIŞLAR

(KENT-KOOP VE KONUTBİRLİK ÖRNEĞİ)	69
---	----

D. TÜRKİYE'DE KONUT KOOPERATİFÇİLİĞİNİN FİNANSMAN

KAYNAKLARI	71
------------------	----

1. Öz Kaynaklar	72
-----------------------	----

a. Katılım Sermayesi	72
----------------------------	----

b. Üye Ödemeleri	73
------------------------	----

Sayfa No

2. Dış Kaynaklar73
a. Bankalar	73
aa. Türkiye Emlak Bankası	74
b. Sosyal Güvenlik Kuruluşları	76
ba. Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK)	76
bb. Esnaf ve Sanatkarlar ve Diğer Bağımsız Çalışanlar Sosyal Sigortalar Kurumu (BAĞ-KUR)	80
bc. Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK)	82
c. Toplu Konut Fonu	85
ca. Konut Edindirme Yardımı	92
cb. Konut Sertifikası	95

III. KONUT PİYASASI VE TÜRKİYE EKONOMİSİNDE KONUT

SEKTÖRÜ	96
A. KONUT PİYASASI	96
1. Konut Arz ve Talebi	97
a. Konut Arzı	97
aa. Konut Arzına Etki Eden Unsurlar	98
aaa. Talep	98
aab. Finansman	98
aac. Arsa ve Altyapı	99

84
83
82

Sayfa No

aad. Yapı Teknolojisi ve Yapı Malzemeleri ...	100
aae. Girişimcilik ve Örgütlenme	102
ab. Konut Üretiminde Sektörler	105
b. Konut Talebi	108
ba. Konut Talebine Etki Eden Unsurlar	109
baa. Nüfus Artış Hızı	110
bab. Hızlı Kentleşme ve Göçler	111
bac. Gelir Düzeyi	112
bad. Alternatif Yatırım İmkanları	113
bae. Aile Yapısında Meydana Gelen Değişiklikler	115
baf. Diğer Faktörler	115
B. KONUT SEKTÖRÜNÜN EKONOMİK VE SOSYAL ETKİLERİ	115
IV. TÜRKİYE EKONOMİSİNDE KONUT SEKTÖRÜNÜN GENEL GÖRÜNÜMÜ	117
A. KONUT SEKTÖRÜNÜN GSMH İÇİNDEKİ YERİ	118
B. KONUT SEKTÖRÜNÜN İSTİHDAM İÇİNDEKİ YERİ	120
C. KONUT SEKTÖRÜNÜN DİĞER SEKTÖRLERLE İLİŞKİLERİ	123
V. KONUT ÜRETİMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLERİN KONUT ÜRETİMİNE ETKİSİ ANALİZİ	125

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**ESKİŞEHİR İLİNDE FAALİYET GÖSTEREN KONUT****KOOPERATİFLERİNİN****SOSYO-EKONOMİK ANALİZİ**

I. GİRİŞ	130
II. ARAŞTIRMANIN AMACI	130
III. ARAŞTIRMANIN KAPSAM VE YÖNTEMİ	131
IV. ARAŞTIRMA BULGULARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE	
YORUMLANMASI	132
A. ESKİŞEHİR İLİNİN KONUT SORUNUNA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER..	132
B. KONUT KOOPERATİFLERİNİN SAYISAL DURUMU	136
C. KONUT KOOPERATİFLERİNİN ARSA DURUMU	136
1. Arsaların Konumu	137
2. Arsaların Sağlanması	139
3. Arsaların Altyapı Durumu	140
4. Arsa Seçiminde Etkenler	141
D. KONUT KOOPERATİFLERİNİN ÜRETTİĞİ KONUTLARIN DURUM VE	
NİTELİKLERİ	142
1. Konutların Tipi	142
2. Konutların Oda Sayısı	143
3. Konutların Büyüklüğü ve Niteliği	145

Sayfa No

4. Konutların Isınma Durumları	146
5. Konutların Çevre Düzenlemesi	147
E. KONUT KOOPERATİFLERİNİN ÜRETİM DURUMLARI	149
1. Konut Üretiminde Kullanılan Teknoloji	149
2. Konut Üretiminde İnşaat Yapım Usulleri	150
3. Konutların Üretim Süreleri	151
4. İnşaatların Tamamlanma Oranları	153
5. Konutların Maliyetleri	154
F. KONUT KOOPERATİFLERİNDE ORTAKLARIN DURUMLARI	155
1. Ortakların Sayısal Durumu	155
2. Ortakların Mesleki Durumu	156
3. Ortakların Ödemeleri	157
G. KONUT KOOPERATİFLERİNİN KREDİ DURUMLARI	159
H. KONUT KOOPERATİFLERİNİN SORUNLARI	160
SONUÇ VE ÖNERİLER	163
YARARLANILAN KAYNAKLAR	176
EKLER	190

TABLÖLÄR LİSTESİ

Sayfa No

TABLO - 1	YİLLÄR İTİBARİYLE KONUT KOPERATİFLERİNİN SAYISI	40
TABLO - 2	KONUT İHTİYACINA ETKİ EDEN FAKTÖRLER	44
TABLO - 3	KONUT İHTİYACI	45
TABLO - 4	KONUTLARIN HANEHALKI KOLAYLIKLARINA GÖRE DAĞILIMI (1985-1988)	48
TABLO - 5	KONUTLARIN ODA SAYISINA GÖRE DAĞILIMI	49
TABLO - 6	TÜRKİYE'DE GECEKONDÜ VE GECEKONDULU NÜFUS	51
TABLO - 7	HANEHALKLARININ KİRACILIK DURUMUNA GÖRE YÜZDE DAĞILIMI (1960-1985)	54
TABLO - 8	TÜRKİYE EMLAK BANKASI TARAFINDAN KULLANDIRILAN İPOTEKLİ KREDİLER	75
TABLO - 9	SSK'NİN KONUT KOOPERATİFLERİNE AÇTIĞI KREDİLER	79
TABLO -10	31.12.1990 TARİHİ İTİBARİYLE SSK TARAFINDAN AÇILAN KONUT KREDİLERİ	80
TABLO -11	BAĞ-KUR TARAFINDAN KONUT KOOPERATİFLERİNE AÇILAN KREDİLER	82
TABLO -12	OYAK'IN KONUT KOOPERATİFLERİNE AÇMIŞ OLDUĞU KREDİLER	84
TABLO -13	TOPLU KONUT FONU TARAFINDAN KREDİLENDİRİLEN KONUTLAR	91

Sayfa No

TABLO -14	100m ² SOSYAL KONUTTA TOPLU KONUT DESTEĞİ	92
TABLO - 15	KONUT EDİNDİRME YARDIMI	94
TABLO -16	KONUT KOOPERATİFLERİ VE ÜRETİLEN KONUT SAYISI	106
TABLO -17	KONUT ÜRETİMİNİN SEKTÖRLERE GÖRE DAĞILIMI	108
TABLO -18	1927-1990 YILLARI NÜFUS ARTIŞI	110
TABLO -19	KENTLEŞME	112
TABLO -20	ÖZEL SEKTÖR KONUT YATIRIMLARI	113
TABLO -21	GAYRİ SAFİ MİLLİ HASILA	119
TABLO -22	GSMH'DA KONUT VE İNŞAATIN PAYI	120
TABLO -23	YURTİÇİ İŞGÜCÜ PİYASASINDA GELİŞMELER	122
TABLO -24	1990 YILINDA İŞGÜCÜ MALİYETİNİN BÖLÜNÜŞÜ	123
TABLO -25	1985 YILI İNŞAAT SEKTÖRÜNE GİRDİ ÜRETEK SEKTÖRLER ..	125
TABLO -26	ESKİŞEHİR İLİNİN KENTSEL NÜFUS GELİŞİMİ	133
TABLO -27	ESKİŞEHİR İLİNDE KONUT İHTİYACI	133
TABLO -28	ESKİŞEHİR'DE İNŞAAT VE İSKAN RUHSATLARINA GÖRE KONUT ÜRETİMİ	134
TABLO - 29	ESKİŞEHİR'DE YILLAR İTİBARIYLA KOOPERATİFLER VE ÜRETİLEN KONUTLARIN SAYISAL DURUMU	135
TABLO -30	ESKİŞEHİR'DE İNŞAATI BİTEN KONUT BİRİMLERİNİN NİTELİKLERİNE GÖRE DAĞILIMI	135
TABLO -31	ESKİŞEHİR'DEKİ KONUT KOOPERATİFLERİNİN SAYISI	136
TABLO -32	KONUT KOOPERATİFLERİNİN ARSA KONUMLARI	138
TABLO -33	KONUT KOOPERATİFLERİNİN ARSA TEMİN ETME YOLLARI ..	139
TABLO -34	KONUT KOOPERATİFLERİNİN ARSA TEMİN ETTİKLERİ YERLER	140
TABLO -35	KONUT KOOPERATİFLERİNİN ARSA ALTYAPI DURUMLARI.	140

TABLO -36	ARSA SEÇİMİNDE ÜZERİNDE DURULAN ETMENLER	142
TABLO -37	KONUT KOOPERATİFLERİNİN ÜRETTİĞİ KONUT TİPLERİ ..	143
TABLO -38	KONUT KOOPERATİFLERİNİN ÜRETTİĞİ KONUTLARIN ODA SAYISINA GÖRE DAĞILIMI	144
TABLO -39	KONUT KOOPERATİFLERİNCE ÜRETİLEN KONUTLARIN BÜYÜKLÜĞÜ	145
TABLO -40	KONUT KOOPERATİFLERİNCE ÜRETİLEN KONUTLARIN NİTELİĞİ	146
TABLO -41	KONUT KOOPERATİFLERİNCE ÜRETİLEN KONUTLARIN ISINMA DURUMLARI	147
TABLO -42	KONUT KOOPERATİFLERİNİN ÇEVRE DÜZENLEME FAALİYETLERİ	148
TABLO -43	KONUT KOOPERATİFLERİNİN KULLANDIĞI TEKNOLOJİ	149
TABLO -44	KONUT KOOPERATİFLERİNİN KONUT ÜRETİMİNDE KULLANDIKLARI İNŞAAT YAPIM USULÜ	151
TABLO -45	KONUT KOOPERATİFLERİNİN KONUT YAPIMINDA TAAHHÜT ETTİKLERİ SÜRE	152
TABLO -46	KONUT KOOPERATİFLERİNİN KONUTLARINI ZAMANINDA TESLİM ETME DURUMU	153
TABLO -47	KONUT KOOPERATİFLERİNİN İNŞAATLARININ TAMAMLANMA ORANLARI	153
TABLO -48	KONUT KOOPERATİFLERİNİN M ² MALİYETİ	154
TABLO -49	KONUT KOOPERATİFLERİNİN ORTAK SAYISI	155
TABLO -50	KOOPERATİF ORTAKLARININ MESLEKİ DURUMLARI	156
TABLO -51	KOOPERATİF ORTAKLARININ ÖDEMELERİ	158
TABLO -52	KOOPERATİF ORTAKLARININ KREDİ SAĞLAMA DURUMU	159

TABLO -53	KONUT KOOPERATİFLERİNİN KREDİ SAĞLADIKLARI	
	KURUM	160
TABLO -54	KONUT KOOPERATİFLERİNİN EN FAZLA KARŞILAŞTIKLARI	
	SORUNLAR	161

KISALTMALAR

- a.g.e : adı geçen eser
- A.İ.T.İ.A. : Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi
- Arş. Dai. : Araştırma Dairesi
- Arş. Ens. : Araştırma Enstitüsü
- B. : Baskı
- BAĞ-KUR : Esnaf ve Sanatkarlar ve Diğer Bağımsız Çalışanlar Sosyal
Sigortalar Kurumu
- Bir.Mil.Türk
- Der. : Birleşmiş Milletler Türk Derneği
- Bkz. : Bakınız
- Bnk.K. : Bankalar Kanunu
- C. : Cilt
- Çev. : Çeviren
- DER. : Dergisi
- DİE : Devlet İstatistik Enstitüsü
- DPT : Devlet Planlama Teşkilatı
- Eğt.Sağ.ve Bil.
- Arş.Vak. : Eğitim Sağlık ve Bilimsel Araştırma Vakfı
- E.İ.T.İ.A. : Eskişehir İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi
- Fen.Bil.Ens. : Fen Bilimleri Enstitüsü

GSMH	: Gayri Safi Milli Hasıla
GSYİH	: Gayri Safi Yurt İçi Hasıla
ICA	: International Cooperation Alliance
I.İ.B.F.	: İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi
ILO	: International Labour Organization
İMKB	: İstanbul Menkul Kıymetler Borsası
KENT-KOOP	: Batıkent Konut Üretim Yapı Kooperatifleri Birliği
KOF	: Kamu Ortaklığı Fonu
KOOP.	: Kooperatif
MPM	: Milli Produktivite Merkezi
OYAK	: Ordu Yardımlaşma Kurumu
Ö.İ.K.	: Özel İhtisas Komisyonu
RG.	: Resmi Gazete
S.	: Sayı
s.	: sayfa
SBF	: Siyasal Bilgiler Fakültesi
SİSAV	: Siyasi ve Sosyal Araştırmalar Vakfı
Sos.Bil.Ens.	: Sosyal Bilimler Enstitüsü
SS	: Sınırlı Sorumlu
SSK	: Sosyal Sigortalar Kurumu
T.C.	: Türkiye Cumhuriyeti
TEBİAT	: Turizm Ekonomi Bilimsel Araştırma ve Tanıtma Merkezi
TEK	: Türkiye Elektrik Kurumu
Tic.Od.	: Ticaret Odası

GİRİŞ

Evrensel bir sorun olma özelliği taşıyan konut sorunu, tüm toplumların ortak ilgi alanını oluşturmaktadır. Günümüzde, tüm dünyada fiziksel ve teknik olarak yeterli ve sağlıklı bir konutta yaşamak, temel insan haklarından kabul edilmektedir.

Tarih boyunca, insanoğlunun iki temel ihtiyacı olan beslenme ve barınma ihtiyaçları, bugün ulaşılan uygarlık düzeyine rağmen, halen tüm toplumlarca tamamen çözümüne ulaşılamamış sorunlar olarak önemini korumaktadır.

Evrensel olarak konut ihtiyacını, giderek artıran ve önemli boyutlara getiren olgu, nüfus artışı ve bundan daha da fazla önem taşıyan yüksek kentleşme oranıdır. Sosyo ekonomik yapısı ne olursa olsun, tüm ülkelerde ortak bir sorun teşkil eden kentleşmenin hızlanması ve yaygınlaşması, Batı'nın tarihi evrimine özgü olan bir aşamaya, Sanayi Devrimi'ne rastlamaktadır. Sanayi Devrimi ile başlayan ve giderek yaygınlaşan bu gelişme neticesinde, günümüzün endüstri ötesi toplumları, bir kent toplumu

haline dönüşmüştür.

Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde ise, kentleşme süreci 20. yüzyılın bir olgusudur. Özellikle İkinci Dünya Savaşı sonrasında, Türkiye'nin giderek hızlanan ekonomik, toplumsal ve politik bir gelişme sürecine girmesi ile kentleşme de gündeme gelmiştir.

1950'lerden sonra hızlı nüfus artışı, tarımda mekanizasyon, tarım dışı faaliyetlerde ve ulaşım sistemlerinde gelişmelere bağlı olarak ortaya çıkan hızlı kentleşme süreci, özellikle kentsel merkezlerde odaklaşan bir konut sorununa yol açmıştır. Sorunun çözümündeki güçlükler ise, gecekondulaşma, arsa spekülasyonu, kira sorunu gibi yeni sorunların ortaya çıkmasına neden olmuştur.

Tüm bu sorunlarla başa çıkabilmek için, çeşitli çözüm yolları denenmiş ancak sorunun çözülmemesi neticesinde, başta düşük gelirli kesim olmak üzere geniş katmanlarca beliren tepki eğilimleri, soruna yeni çözüm yolları aranmasını gerektirmiştir. Bu devrede de, konut pazarında arzda bulunan diğer örgütlerin ihtiyaçlara yeterince cevap verememesi üzerine, konut kooperatifçiliği devreye girmiştir.

Bir konut arz biçimi olarak kooperatifler yoluyla konut üretimi, 19. yüzyılın ikinci yarısında İngiltere'de ortaya çıkmıştır. Sanayi Devrimi ile birlikte, işçilik ve sanayi alanlarına doğru göç olayı başlamıştır. Bu göç olayı, sanayi işçilerinin konut sorununu gündeme getirmiş ve bu soruna bir çözüm olarak konut kooperatifçiliği ortaya çıkmıştır. İngiltere'de başlayan konut kooperatifçiliği, giderek Avrupa'nın diğer ülkelerine, daha sonra da tüm dünyaya yayılmıştır. Ve tüm dar gelirli kesimin konut ihtiyacının karşılanmasında, bir yol olarak benimsenmiştir.

Çağımızda teknik ve bilimsel ilerlemeler, pek çok soruna çözüm bulabilirken, konut alanında etkili olamamaktadırlar. Konut teknik, ekonomik, politik ve toplumsal pek çok sorunun çözümü ile ilgili bir

sorundur. Bu nedenle günümüzde, bu sorunun çözümüne önerilebilen en etkili yol, kooperatifçilik ve toplu konut yapımı olmaktadır.

Barınma sorununu kendi başına çözmeye gücü yetmeyen bireylerin, eşit koşullar altında bir araya gelerek, karşılıklı yardımlaşma yoluyla bu sorunlarına bir çözüm aramaları ile ortaya çıkmış olan konut kooperatifçiliği, günümüzde giderek önemini artırmaktadır. Konut kooperatifleri, konut sorununun çözümüne nitelik ve niceliksel olarak önemli derecede katkılarda bulunabilmektedir. Üye sayısını artırarak veya üst örgütlenmeye giderek, büyük ölçekliliğinin sağlayacağı avantajlardan da yararlanabilen konut kooperatifleri, bu yolla toplu konut yapımına da imkan sağlayabilmektedirler.

Günümüzde, konut sorununun çözümünde önemli bir alternatif olarak ortaya çıkan konut kooperatifçiliği uygulaması, ülkemizde ancak 1934 yılında başlayabilmiştir. Ankara'nın başkent olması ile birlikte, nüfusu birdenbire artmış ve özellikle memur konutlarına önemli ölçüde ihtiyaç duyulmuştur. Bu sorunu çözebilmek için konut kooperatifçiliğine başvurulmuş ve 1934 yılında, Ankara'da Bahçelievler Konut Kooperatifi kurulmuştur. Bu ilk konut kooperatifi, 150 birimlik konutu, ortağı olan yüksek dereceli memurlar ve bürokratların da yardımı ile kısa sürede bitirerek, önemli bir başarı elde etmiştir.

Türkiye'de 1950'li yıllardan başlayarak ekonomik, siyasal ve toplumsal gelişmelere koşut olarak konut kooperatifçiliği, önemli aşamalar geçirmiştir. Bugün Türkiye'de en yaygın kooperatif türü, konut kooperatifçiliğidir. Kuruluşundan bu yana, çeşitli dönemlerde devletin değişen ölçüde desteğini gören konut kooperatifleri bu destek ölçüsünde farklı kurumsal ve yasal gelişmeler göstermiştir.

Toplumumuzda giderek artan konut gereksinmesine ve dar gelirli kesimin başka yollardan konut edinme olanaklarının azalmasına paralel

olarak, konut kooperatifleri önemli niceliksel ve niteliksel gelişmeler kaydetmişlerdir. Kooperatiflerin niceliksel artışında en önemli etkeni, 2487 ve 2985 Sayılı Toplu Konut Yasaları oluşturmuştur. Bu artışın yanısıra konut yapım hızının artması ve parsel bazında örgütlenmeden kent bazında örgütlenmeye geçilmesi ile, önemli niteliksel gelişmeler olmuştur.

Özellikle, 1980 sonrasında Türkiye'de konut gereksinimleri yeni kentler kurularak karşılanmaya başlanmıştır. Bu yaklaşımın bir sonucu olarak da, konu sadece bir konut yapımı olarak görülmekten çıkmış ve yeni yaşam çevrelerinin oluşturulması, yeni fiziki ve toplumsal alt yapının oluşturulması ile beraber ele alınmaya başlanmıştır. Bu yaklaşım, konut kooperatifçiliğinden kent kooperatifçiliğine geçişi sağlamıştır.

Bu gelişmelerle birlikte, deneyimi de artan konut kooperatifleri, konut pazarındaki yerini kamu ve özel sektöre oranla artırmıştır.

Ülkemizde konut ihtiyacının karşılanması, devletin esas görevlerinden biri olarak görülmüş ve konut bir sosyal güvenlik aracı olarak kabul edilmiştir. Konut sorununun çözümü, büyük ölçüde finansman sorununun çözümüne bağlı olduğundan, bankalar ve SSK, OYAK, BAĞ-KUR gibi sosyal güvenlik kuruluşları aracılığıyla konut finansmanına katkıda bulunmaya çalışılmıştır. 1981 yılında, Türkiye'de konut finansmanının temelini oluşturan Toplu Konut Fonu kurulmuştur. 1984 yılında bir yönetmelikle, fonun aksayan yönleri düzeltilmeye çalışılmıştır. Konut finansmanı konusunda devam eden arayışlar sonucunda, 1986 yılında Memur, İşçi ve Emeklilerine Konut Edindirme Hakkındaki Kanun, 1989 yılında ise, Konut Sertifikaları Sistemi bir alternatif olarak sunulmuştur. Yine 1989 yılında yeni bir toplu konut yönetmeliği yayınlanarak sisteme bazı yenilik ve düzenlemeler getirilmiştir.

Konut sektörünün ekonomik ve sosyal açıdan önemi de, günümüzde

daha iyi anlaşılmaya başlanmıştır. Özellikle gelişmekte olan ülkemizde, konut sektörünün önemi büyüktür. Bu sektör; ekonominin itici ve sürükleyici sektörlerinden biri olan inşaat sektörü içinde önemli bir yere sahip olup, gelir yaratıcı, tüketimi kısip tasarrufu artırıcı, kaynak yaratıcı etkiler sağlama yanında, diğer sektörlerle de etkiler de bulunmaktadır.

Konut sektörü bu ekonomik etkiler yanında, aile düzenini sağlama, sosyal güvence ve sağlıklı bir yaşama ortamı yaratma, toplumsal ilişkileri geliştirme, moral gücü sağlama gibi sosyal etkiler de yaratmaktadır.

Bu çalışma esas itibariyle, konut sorunu ve bu sorunun çözümünde bir alternatif yaklaşım olarak, konut kooperatiflerinin ve sektörün ekonomik yönünün incelenmesiyle ilgilidir.

Çalışmanın birinci bölümünde, kooperatifçiliğin doğuşu, gelişimi, işleyişi ile ilgili genel bilgilere yer verilerek, konut kooperatifçiliğinin temellerinin daha iyi kavranmasını amaçlanmıştır. Ayrıca Dünya'da ve Türkiye'de konut kooperatifçiliğinin nasıl bir gelişim gösterdiğine de bu bölümde yer verilmiştir..

Çalışmanın ikinci bölümünde, Türkiye'de konut sorunu ve nedenleri ele alındıktan sonra, bu sorunun çözümünde en etkili yol olabileceği düşünülen ve diğer konut arz biçimlerine göre daha iyi bir alternatif olarak görülen konut kooperatiflerinin gelişme süreci ele alınmıştır. Daha sonra da, konut kooperatiflerinin finansal kaynakları incelenmiştir.

Sektörün ekonomik yönünün incelenmesine temel oluşturabilmek için, konut piyasası, konutun ekonomik ve sosyal etkileri ele alınarak Türkiye'de konut sektörünün genel görünümü incelenmiş ve konut üretimini etkileyen faktörlerle ilgili bir regresyon analizi yapılmıştır.

Çalışmanın son bölümünde ise, Eskişehir'de faaliyet gösteren konut kooperatiflerinin niteliksel ve niceliksel özelliklerini oraya koyabilmek ve konut sunumundaki yerini tesbit edebilmek için bir anket çalışması

yapılmıştır. Böylece bugüne kadar kamuoyunda bilinen gerçekler bilimsel bir araştırma temeline oturtulmaya çalışılmıştır.

Çalışmanın sonuç ve öneriler kısmında, giderek artan konut açığı nedeniyle, büyük boyutlara ulaşan konut sorunu, sorunun çözümünde bir alternatif olmaya çalışan konut kooperatiflerinin sorunları ve çözüm önerileri üzerinde durularak konunun bir değerlendirmesi yapılmaya çalışılmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM

KOOPERATİFÇİLİK, KONUT KOOPERATİFÇİLİĞİ VE KONUT SORUNUNA GENEL BİR BAKIŞ

I. KOOPERATİFÇİLİK , KONUT KOOPERATİFÇİLİĞİ VE KONUT SORUNU

A. GENEL OLARAK KOOPERATİFÇİLİK

1. Kooperatifçilik Kavramı

Kooperatifçiliğin evrensel bir tanımını yapmak oldukça güçtür. Bu güçlüğü'n nedenini, kooperatiflerin çok değişik amaçlara ve birbirinden çok ayrı ekonomik ve toplumsal sistemlere kolayca uyabilen esnek bir yapıya sahip olması oluşturur.¹ Kooperatifçiliğin evrensel bir tanımının

¹ Franz C.HELM (Çev.İlhan CEMALCILAR), Kooperatif İşletme Ekonomisi, E.I.T.I.A.Ya. No.150/92, B.2, Eskişehir, 1979, s.3.

yapılmasının güçlüğüne rağmen, kooperatiflerin bir amaç değil, belirli amaçlara ulaşmada bir araç olduğu noktasında bir görüş birliği bulunmaktadır.²

Kooperatifçilikle ilgili değişik tanımlamalar bu kavramın daha iyi yorumlanmasına yardımcı olabilir.

Latince kökenli bir sözcük olan kooperatifçilik, en kısa anlatımıyla işbirliği demektir. N.ÖZDEMİR'in yapmış olduğu geniş bir tanımlamaya göre ise, kooperatif; "üretim, tüketim, kredi, konut sağlama gibi başlıca ekonomik gereksinimleri karşılamak amacı ile kendi istek ve arzuları ile bir araya gelen ve bu gereksinimleri karşılamak için kendi ekonomik çabaları ile bir işyeri ve işletme meydana getiren insanların birleşmeleridir."³

Alex F.LAIDLAW ise, kooperatifçilik ile ilgili görüşlerini şu şekilde açıklamaktadır; "bir toplumsal ve ekonomik sistem olarak kooperatifçilik, tek bir kavram yada toplumsal kavramdan çok bir dizi düşünüş ve inanışa dayanır. Bunlar arasında; güçsüzlerin ortak bir güç elde edebilmek üzere bir araya gelmeleri, kazanca ve yitirime eşit düzeyde ortak olmaları, kendi kendine yardımı, ortak sorunları olan kişilerin bir araya gelmelerini, insanın paraya üstünlüğünü, bireyi sömürmeyen bir toplum arayışını, belki de Ütopya'ya erişme özlemini sayabiliriz."⁴

Uluslararası Çalışma Teşkilatı(ILO) ise, kooperatifleri; "üyelerinin ortak ekonomik çıkarlarını artırmak amacıyla, gönüllü olarak emek ve sermaye faktörlerini birleştirerek oluşturdukları ve riske birlikte

² Rıdvan KARALAR, Teoride ve Türkiye Uygulamasında Tarımsal Pazarlama Açısından Kooperatif İşletmeler, E.İ.T.İ.A. Ya. No.126/76, Eskişehir, 1975, s.34.

³ Necdet ÖZDEMİR, Kooperatifçilik, A.İ.T.İ.A.Ya. No.163/3, Ankara, 1981, s.77.

⁴ Alex F.LAIDLAW (Çev.Haluk UZEL), 2000 Yılında Kooperatifler, Yol.Koop.Ya. No.7, Ankara, 1981, s.64.

katlanmayı kabullendikleri demokratik kuruluşlar"⁵ olarak tanımlamıştır.

Bu tanımlamalar, kooperatifçiliğin ekonomik ve toplumsal yönünü vurgulamaktadır. Ülkemizde kooperatifçiliğin kuruluş ve işleyişine ilişkin düzenlemeleri içeren 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu ise, kooperatifleri şu şekilde tanımlamaktadır; "tüzel kişiliği haiz olmak üzere ortaklarının belirli ekonomik menfaatlerini ve özellikle meslek ve geçimlerine ait ihtiyaçlarını karşılıklı yardım, dayanışma ve kefalet suretiyle sağlayıp korumak amacıyla gerçek ve kamu tüzel kişileri ile özel idareler, belediyeler, cemiyetler ve dernekler tarafından kurulan değişir ortaklı ve değişir sermayeli kuruluşlara kooperatif denir".⁶

Kooperatif ile ilgili çeşitli tanımlamaları birleştirecek kooperatif; "belirli ekonomik ihtiyaçları kendi olanakları ile karşılayamayan bireylerin, bu ihtiyaçlarını giderebilmek amacıyla, gönüllü olarak bir araya gelerek oluşturdukları, kendi kendine yardım ve dayanışma ilkelerine dayanan demokratik bir kuruluştur" diyebiliriz.

2. Kooperatifçiliğin Doğuş ve Gelişimi

Belirli amaçlara ulaşmak için, kişilerin bir araya gelip ortak çabalara giriştikleri insanlık tarihi boyunca çok görülmüştür. Bu girişimler, ilkel toplumların belirgin bir özelliğini yansıtır. Ama ortak çabalar çok kez geçici bir ihtiyacı gidermeye yönelmiştir. Özellikle Ortaçağ'da ve eski Yunan ve Roma dönemlerinde bazı örnekleri varsa da, örgütlenmiş sürekli işbirliği atılımları tarih boyunca pek görülmemiştir.⁷

⁵ International Labour Organization (ILO), *Cooperative Management and Administration Studies and Reports*, New Series No.57, Fifth Impression, Geneva, 1971, s.5.

⁶ Orhan Nuri ÇEVİK, *Kooperatifler Hukuku Uygulaması ve İlgili Mevzuat*, B.3, Ankara, 1990, s.985.

⁷ HELM.s.1.

Toplumda sınıflar belirdikçe iş bölümü genişlemiş, üretim alanlarının gelişmesiyle bu alanda ilerlemeler kaydedilmiştir. Giderek insanlar iktisadi gruplara ayrılmışlar ve sonunda ayrı ayrı meslekler ortaya çıkmıştır. Sınıf ve meslekler belirdikçe bunlar kendi aralarında işbirliği yapmaya başlamışlardır.⁸

Karşılıklı yardımlaşma ve dayanışma şeklindeki kooperatifçilik düşüncesinin insanlık tarihi kadar eski olmasına rağmen, bugünkü anlamda ilk kooperatifçilik hareketini, 19. yüzyıl Avrupa'sında görmekteyiz. 18.ve 19. yüzyılda Avrupa'da ve özellikle İngiltere'de ortaya çıkan Endüstri Devrimi, çok etkili ekonomik ve sosyal değişmelere neden olmuştur. 19.yüzyılın başlarında gelişmeye başlayan sanayileşmenin ortaya çıkardığı hızlı şehirleşme hareketleri geleneksel köy toplumunu parçalayarak, çalışan yeni bir toplumsal sınıf yaratmıştır. Giderek kötüleşen kapitalizm de, yeni biçimlenen bu işçi sınıfını son derece olumsuz toplumsal koşullara sürüklemiştir. Bu olumsuz koşullar toplumu yeni bir ekonomik ve toplumsal düzen arayışına itmiştir.⁹

Bu durum Robert Owen ve Dr.William King gibi düşünürleri harekete geçirmiş ve işçi sınıfının ekonomik ve sosyal durumlarını iyileştirmeyi amaçlayan karşılıklı yardım sisteminin doğmasına ortam yaratmıştır. Robert Owen'in öncülüğünü yaptığı ve tarihin ilk başarılı kooperatifi olarak nitelenen kooperatif de, 1844 yılında İngiltere'nin Manchester yakınındaki Rochdale kasabasında 28 dokuma işçisi tarafından

⁸ Nurettin HAZAR, **Kooperatifçilik Tarihi**, Türk Kooperatifçilik Eğitim Vakfı Ya. No.3, B.3, Ankara, 1990, s.79.

⁹ Bkz.: Haşmet BAŞAR, **Türkiye'de ve Dünya'da Kooperatif Kuruluşların Sosyo Ekonomik Yapısı**, Uludağ Üni.Ya.No.3-020-0066, Bursa, 1983, s.44; ÇEVİK, s.89.; HELM, s.1-3.; Ruşen KELEŞ, **Kooperatifçilik İlkeleri ve Sosyal Konut Politikası Açısından Türkiye'de Konut Kooperatifleri**, Ankara, 1967, s.9.; ÖZDEMİR, s.19.; Haluk UZEL, **Kooperatifçilik**, Ankara, 1970, s.37.

kurularak ,dünya kooperatifçiliğinin temelleri atılmıştır.

Dr.William King, Robert Owen'in görüşlerini desteklemiş ve tüketim kooperatifleri kurma girişimlerinde bulunmuştur. Robert Owen ve William King'in denemeleri daha sonraki kooperatifçilere ışık tutmuştur.

19.yüzyılın sosyal ve ekonomik problemlerinin etkisi altında kalan Fransa'da ise, C.Fourier ve L.Blanc üretim kooperatifçiliğinin önderliğini yapmışlardır.

Tüketim Kooperatifçiliğinde İngiltere, üretim kooperatifçiliğinde Fransa önderlik yaparken, kredi kooperatifçiliğinde de H.Schulze-Delitzsch öncülüğünde Almanya önderlik yapmıştır.¹⁰

Gelişen kooperatifçilik akımı, 1895 yılında merkezi Londra'da bulunan Uluslararası Kooperatifler Birliği (International Cooperation Alliance-ICA)'nin kurulmasıyla uluslararası bir nitelik kazanmıştır.

3. Kooperatifçilik İlkeleri

Kısmen kooperatiflerce uyulması gereken kurallar kısmen de kooperatifçilik sisteminin avantajları niteliğinde olan kooperatifçilik ilkelerinin kaynağını , "Rochdale'li Öncüler" tarafından kurulmuş olan kooperatifin dayandığı esaslar oluşturur. Bu esaslar, başlangıçta o derece tam ve ayrıntılı bir şekilde ifade edilmişlerdir ki, aradan geçen 147 yıl bu ilkelere bir yenilik katmamış, sadece yorumlanmalarını sağlamıştır.¹¹

Rochdale Öncüleri tarafından esasları belirlenmiş olan

¹⁰ Bkz.: BAŞAR, s.44,45.; Z.Fahri FINDIKOĞLU, **Kooperasyon Sosyolojisi**, İstanbul Üni. İkt Fak. Ya. No.198, İstanbul, 1967, s.29.; Nurettin HAZAR, **Kooperatifçilik Tarihi**, Tarım Kredi Kooperatifleri Yardımlaşma Birliği Ya. No.1, Ankara, 1970, s.61.; HELM, s.1-3.

¹¹ KELEŞ, s.11,12'den, Süheyp DERBİL,"Kooperatifin Mahiyeti-Önemi ve Ekonomideki Yeri", **BİRİNCİ TÜRK KOOPERATİFÇİLİK KONGRESİ** (21-25 Aralık,1944), s.10.

kooperatifçilik ilkeleri, Uluslararası Kooperatifler Birliği 'nin yapmış olduğu çalışmalar sonucunda 1937 yılında yeniden düzenlenmiş ve yedi temel ilke saptanmıştır. Bu yedi ilke şu başlıklar altında toplanmaktadır.

- (1) Serbest giriş (Açık üyelik)
- (2) Demokratik yönetim
- (3) Risturn verilmesi
- (4) Sermayeye sınırlı faiz verilmesi
- (5) Kooperatif eğitiminin geliştirilmesi
- (6) Siyasi ve dini tarafsızlık
- (7) Peşin satış

Ancak zamanla, bu ilkelerin modern ekonomi prensipleriyle bağdaşmadığı konusunda endişeler doğmuş ve 1966 yılında Uluslararası Kooperatifler Birliği'nin Viyana'da toplanan kongresinde, bu ilkeler yeniden ele alınmıştır. Kongre sonunda alınan kararla "siyasi ve dini tarafsızlık" ve "peşin satış" ilkeleri kaldırılmış ve yeni bir ilke olarak "kooperatifler arası işbirliği" ilkesi kabul edilmiştir. Böylece bu kongrede kabul edilen altı ilke, diğer yedi ilkenin yerini almıştır.¹²

Günümüzde de geçerliliğini koruyan bu altı ilke aşağıda kısaca açıklanmaktadır.

a. Serbest Giriş İlkesi

Kooperatife giriş gönüllüdür. Kooperatifin sorumluluklarını kabul

¹² Bkz :BAŞAR, s.46-56.; HAZAR, s.88.; HELM, s.6-15.; KELEŞ, s.12.; Z.Gökalp MÜLAYİM, Genel ve Tarımsal Kooperatifçilik, B.1, Ankara, 1975, s.56,58.; Z. Gökalp MÜLAYİM, Kooperatifçilik, Ankara, 1992, s.57-71; A.Taner TOPÇU, Kooperatifçiliğin Dünü Bugünü , Kent-Koop.Ya., 1981, s.4-6.

edecek , hizmetlerinden yararlanabilecek olan herkes ırk, dil, din ayırımı yapılmaksızın kooperatife kabul edilir.

Ancak bu ilkenin yanlış yorumlanmaması gerekir. Kooperatif anasözleşmesindeki şartları taşımayanlar için, sınırlandırma sözkonusudur.

Bu ilke aynı zamanda kooperatifden serbestçe çıkabilmeyi de ifade etmektedir .Ancak bu çıkış için de, anasözleşmelerle sınırlandırma getirilebilmektedir.

b. Demokratik Yönetim İlkesi

Kooperatifler demokratik kuruluşlardır.Ortakların kooperatife koymuş oldukları sermaye ne olursa olsun, her ortak yönetime bir oyla katılır. Kısacası, bir ortağa bir oy kuralı geçerlidir.

Bu ilke aynı zamanda, kooperatifin ortakları tarafından seçilmiş ve atanmış kişilerce, demokratik olarak kendi kendini idare etmesini de, ifade etmektedir.

c. Risturn Verilmesi İlkesi

Bu ilke kooperatif tarafından sağlanan artık gelirin, yani müsbet gelir-gider farkının ve tasarrufların ortakları ait olmasını ifade eder. Bu uygulama artık gelirin ortaklar arasında adil bir şekilde paylaşılmasının göstergesidir. Bu uygulamaya göre kooperatifçe sağlanan artık gelir, ortaklara kooperatif ile yaptıkları işlem oranında dağıtılır. Böylece bir ortağın diğeri üzerinden kazanç elde etmesi de önlenmiş olur.

d. Sermayeye Sınırlı Faiz Verilmesi İlkesi

Bu ilke de, risturn verilmesi ilkesi gibi artık gelirini dağıtımıyla

ilgilidir ve ortakların sermaye paylarına belli bir oranda faiz verilebileceğini ifade eder. Ancak bu ilke ortakların paylarına mutlaka bir faiz verilmesini değil, eğer bir faiz veriliyorsa bu faiz oranının sınırlı olmasını belirtmektedir.

Bu ilke sayesinde, ortağın kooperatife koymuş olduğu sermaye katkısı belli bir oranda ödüllendirilerek, kooperatife yatırım teşvik edilmektedir.

e. Kooperatif Eğitiminin Geliştirilmesi İlkesi

Bu ilke geniş anlamıyla; kooperatif ortaklarının, yöneticilerinin, çalışanlarının, kooperatife ortak olacakların, kooperatifçilik hareketini yönlendirecek kamu görevlilerinin ve toplumun kooperatifçilik ilke ve metodları konusunda eğitilmelerini ifade eder.

Bu ilkenin önemi, özellikle az gelişmiş ülkeler açısından ortaya çıkmaktadır.

f. Kooperatifler Arası İşbirliği İlkesi

Bu ilkenin amacı, kooperatiflerin karşılıklı olarak birbirine destek olmalarını sağlamaktır. Bu nedenle bu ilke, kooperatifin kendi ortaklarına ve topluma en yararlı şekilde hizmet verebilmesi için, olanakları çerçevesinde yerel, ulusal ve uluslararası düzeyde diğer kooperatiflerle işbirliğine gidilmesini öngörmektedir.

Kısaca açıklamaya çalıştığımız ekonomik ve sosyal nitelikli, bu kooperatifçilik ilkelerinin, etkin bir biçimde uygulanması, kooperatifçiliğin başarıya ulaşmasının temel koşulunu oluşturmaktadır.

4. Kooperatiflerin Sınıflandırılması

Kooperatifler çok değişik açılardan sınıflandırmaya tabi tutulabilmektedir. Bu sınıflandırmalar yapılırken değişik ölçütler gözönüne alınmaktadır.

Genel olarak kabul görmüş kooperatifçilik türleri, şu şekilde sıralanmaktadır:

(1) Üyelerine karşı yüklendiği ekonomik görevlere göre kooperatifler

(i) Üretim kooperatifleri (tarımsal, endüstriyel)

(ii) İşgörü (hizmet) pazarlama - tüketim kooperatifleri

(a) Araç ve gereç, kredi, konut ve öteki işgörüleri sağlayan

(b) Pazarlama ve artık fonların yatırımıyla uğraşan

(c) Tüketim

(2) Sorumluluk durumlarına göre kooperatifler

(i) Sınırsız sorumlu

(ii) Katlı sorumlu

(iii) Sınırlı sorumlu

(3) Çalışma alanlarına göre kooperatifler

(i) Kırsal

(ii) Kentsel

(4) Çalışma düzeylerine göre kooperatifler

- (i) İlk düzeyde (birim)-YÖRESEL
- (ii) İkinci düzeyde (birlik)-BÖLGESEL,İŞKOLU,İŞLEVSEL
- (iii) Üçüncü düzeyde (merkez birliği)-ULUSAL
- (iv) En üst düzeyde (merkez birlikleri birliği)-ULUSAL
- (v) Uluslararası düzeyde (işlevsel,ulusal birlikler yoluyla)

(5) Ekonomik kesimlere göre kooperatifler

- (i) Tarım
- (ii) Küçük endüstri
- (iii) Perakende ve toptan ticaret
- (iv) Hizmet (banka,sigorta,ulaştırma vb.)

(6) Üyelerin ekonomik uğraşlarına göre kooperatifler

- (i) Üreticiler
 - (a) Tarımcılar
 - (b) Esnaflar
 - (c) Sanatkarlar

- (ii) Tüketiciler
- (iii) İşçiler

(7) Amaç ve konularına göre kooperatifler

- (i) Tek amaçlı

(ii) Çok amaçlı (çok yönlü).¹³

Yapılan bu sınıflandırmaya, iş hacimlerine göre, ortak sayılarına göre, görünüşlerine göre, hukuki yapısına göre, buldukları yerlere göre, vergi kanunlarına göre, devletle ilişkilerine göre vb. kooperatif türlerini de eklemek mümkündür.

5. Kooperatiflerin Ulusal Kalkınma ve Bireyler İçin Sağlayacağı Yararlar

ICA Genel Yönetmeni Bruce Thordarson'un¹⁴ ICA ve O'na bağlı olan örgütlerin, kooperatif gelişmeyi öncelikli bir konu olarak belirlemelerinin üzerinden otuz yıl geçmesi üzerine, yazmış olduğu makalede; akademisyenler ve kalkınma uzmanlarınca, sistematik bir şekilde tanımlanmaya çalışılan, kooperatiflerin, amaçlarına uygun bir şekilde faaliyet göstermeleri durumunda, ulusal kalkınma ve bireylere sağlayacağı yararların bazılarını yer verilmiştir. Burada bunlar kısaca ele alınmaktadır.

(1) Ölçek Ekonomisinden Yararlandırma

Geniş kitleler kooperatif aracılığıyla bir araya getirilerek, tek başlarına elde edemeyecekleri veya çok zor ve daha fazla kaynak tüketerek elde edebilecekleri hizmetlere ulaştırılabilir.

¹³ Cevat GERAY, Ayhan TAN, İsmail DUYSMAZ ve Diğerleri, **Kooperatifçilik Temel Bilgileri** (Ders Notları), B.2, Türk-İş Ya. No.165, Ankara, 1986, s.28,29.

¹⁴ Bruce THORDARSON (Çev.Hüseyin POLAT),"Otuz Yıllık Kooperatif Gelişmeden Alınacak Dersler", **TÜRKİYE KENT KOOPERATİFLERİ MERKEZ BİRLİĞİ AYLIK BÜLTENİ** (Kasım-Aralık 1991/Ocak 1992), S.21,22,23, s.21-22.

(2) Hizmette Süreklilik

Diğer kendi kendine yardım örgütlerinde olduğu gibi, kooperatifler kendilerine dışarıdan bir kaynak aktarımı ve yardım yapılmadan da devamlılıklarını sağlayabilirler.

(3) Yeni Hizmetler Sunumu

Kooperatifler çeşitli faaliyet alanlarında, genellikle başka türlü karşılanamayan yada bu kadar yarar sağlayacak ölçü ve düzeyde karşılanamayan, gereksinimleri gidermek amacıyla kurulmuşlardır. Pek çok alanda, kooperatiflerden yararlanılarak, çeşitli hizmetleri sunmak mümkündür.

(4) İnsan Kaynaklarının Geliştirilmesi

Kooperatifler bireylerin eğitimine de katkıda bulunarak, insan kaynaklarının ortaya çıkmasına ve ortaklarını yeni iş imkanlarına kavuşmasına da katkıda bulunurlar.

(5) Demokrasiyi Yüceltme

Kooperatiflerde tüm üyelerin, eşit oy hakkına sahip olması ve kooperatifin işlerine bizzat katılmaları, kooperatifleri demokratik kurumlar olarak ön plana çıkarmaktadır.

(6) Rekabetin Getirilmesi

Kooperatiflerin pek çoğu, temelde monopol ve oligopol pazarlara rekabet getirme ihtiyacından doğmuş olup, aracı, tefeci, özel girişimcilik veya kamu sektörü karşısında bir alternatif olarak geliştirilmiştir.

(7) Ekonomik Yararların Paylaşımı

Kooperatifler, ortakları için gelir yaratıcı faaliyetlerde birer aracı durumundadırlar. Yıl sonlarında artık gelirin dağıtılması, sermayeye faiz verilmesi ve kooperatifin kar amaçsız çalışmasının sağlayacağı ekonomik avantajlar ortaklarla paylaşılabilir.

(8) Geleneksel ve Modern Ekonomilerin İlişkilendirilmesi

İkinci ve üçüncü kademe destek örgütleri sayesinde, kooperatifler yerel halkın entegre ve büyük ölçekli ekonomik faaliyetlerden yarar elde etmesini sağlayabilirler.

B. KONUT KOOPERATİFÇİLİĞİ

1. Konut Kooperatifçiliği Kavramı

Konut kooperatifleri, üyelerinin konut ihtiyaçlarını gidermeye yönelik çalışmalar yapan bir kooperatif türüdür. Konut kooperatifi tanımlamaları, genel kooperatifçilik tanımlamalarından pek farklı değildir.

Konut kooperatifçiliği R.KELEŞ'in ifadesiyle, "üyelerinin konut gereksinmelerini bireysel yarışmanın ve kazanç güdüsünün etkilerinden kurtararak, karşılıklı dayanışma ve yardımlaşma ile karşılamayı amaçlayan

bir toplumsal örgüt"¹⁵ dür. Yine R.KELEŞ'e göre, konut kooperatifçiliği kavramı "insanların konut gereksinmelerini, bir hizmet anlayışı içinde, yardımlaşarak karşılamak üzere, gruplar halinde, serbestçe birleşmelerini anlatan bütün teknikleri ve yöntemleri içermektedir".¹⁶

S.MALPEZZI ise, konut kooperatifini "kendi kendine yardım prensipleri içinde, üyelerinin ekonomik, sosyal ve fiziksel yaşam şartlarını iyileştirmek için ortak bir ilişki içinde çalışan insanların oluşturduğu bir örgüt"¹⁷ olarak ifade etmektedir.

Konut kooperatifi kavramının, daha kapsamlı bir kavram olan yapı kooperatifi kavramı ile karıştırılmaması gerekir. Konut kooperatifi yalnız konut üretme veya konut temin faaliyeti gösterirken, daha geniş anlamda kullanılan yapı kooperatifi kavramının içinde, amacı esnaf-zanaatkar için çarşı kurmak veya toplu işyeri(site) yaptırmak olan kooperatifler de yer almaktadır.¹⁸

2. Konut Kooperatifçiliğinin Doğuş ve Gelişimi

İngiltere'de Rochdale Kooperatifinin başarılı sonuçları üzerine, iktisaden zayıf durumda olanlar emek ve kısıtlı sermayelerini bir araya getirerek yeni kooperatif türleri geliştirmişlerdir. Süreklilik niteliği olan ilk konut kooperatifi de, bu yıllarda ortaya çıkmıştır.¹⁹

¹⁵ Ruşen KELEŞ, "Türkiye'de Konut Kooperatifçiliği", **KONUT KOOPERATİFÇİLİĞİ SEMİNERİ 1** (13-24 Eylül,1982), Kent-Koop Ya. No.22/2, Ankara, 1982,s.25.

¹⁶ KELEŞ, **Kooperatifçilik ...**, s.17,18.

¹⁷ Stephen MALPEZZI, "Analyzing an Urban Housing Survey: Economic Models and Statistical Techniques", **DISCUSSION PAPER**, Report No:UDD-52, (May,1984), s.1.

¹⁸ İsmail DUYMAZ, **Yapı Kooperatifçiliği**, Ege Üni.İkt.Fak.Tekser Ya. No.73, İzmir, 1981, s.20.

¹⁹ Oktay ÖĞÜNÇ, "Konut Kooperatifleri", **KONUT KURULTAYI** (16-17-18 Nisan,1982), TMMOB, Ankara, 1982, s.267.

Çağdaş anlamda ilk konut kooperatifleri, 1840'larda tüketim kooperatifçiliğinin bir kolu olarak İngiltere'de başlamıştır. 1849'da Almanya ve ardından diğer İskandinav ülkeleri İngiltere'yi takip etmişlerdir.²⁰ Konut kooperatiflerinin, tüketim kooperatiflerinin bir türü olmaktan çıkması fazla uzun sürmemiş, dar gelirli sınıflar için gösterişsiz konutlar yapmaya çalışan hayır dernekleri, işçi birlikleri, çeşitli kluplar, ticaret ve din kurumları, mahalli idareler, devletler ve işçilerin sosyal güvenliğini düşünen işverenler konut kooperatiflerinin gelişmesinde başlıca teşvik edici rolleri oynamışlardır.

Avrupa'nın bütün ülkelerine yayılan konut kooperatifleri, özellikle İskandinav ülkeleri, Polonya, Mısır, Hindistan, Doğu ve Batı Afrika ülkeleri ve Güney Amerika ülkelerinde etkinlikler sağlamışlardır.²¹

3. Genel Kooperatifçilik İlkelerinin Konut Kooperatiflerince Uygulanması

Belli bir sistem oluşturmak amacıyla bir araya getirilmiş olan genel kooperatifçilik ilkeleri, birbirini tamamlayıcı bir nitelik taşımaktadır. Evrensel düzeydeki bu ilkeler, ülkelerin ekonomik ve toplumsal yapısına ve kooperatif türlerine göre zaman zaman farklı şekillerde yorumlansalar da, temelde bir araya gelip belli bir düşünce şekli (kooperatif düşünce) ortaya koyarlar.

Tüm kooperatiflerin başarıya ulaşmalarının temelinde, kooperatifçilik ilkelerinin doğru bir şekilde yorumlanıp, uygulanması yatmaktadır. Ancak bu ilkeleri çok katı bir şekilde yorumlayıp, uygulamaya çalışmak, tüm kooperatif türlerinin işleyişine uygun düşmeyebilir.

²⁰ Remzi FINDIKLI, "Konut Yılında Konut Kooperatiflerine Genel Bir Bakış" KARINCA DER. (Mayıs, 1987), S.605, s.18.

²¹ ÖĞÜNÇ, s.266,276.

Konut kooperatifleri açısından da, kooperatifçilik ilkelerinin, bu kooperatiflerin yapı ve işleyişine göre bazı esneklikler taşıması gerekmektedir. Genel kooperatifçilik ilkelerinden, serbest giriş ilkesinin konut kooperatiflerince uygulanabilmesi için, bazı şartların öngörülmesi açıktır. Özellikle ülkemizdeki konut kooperatifleri, orta gelir grubuna yönelik olarak faaliyetlerini sürdürmektedirler. Bu durumda, Konut kooperatiflerinin, üye kabulünde belli bir gelir durumu ile kredi sağlayacak kurumların şartlarına dikkat etmeleri gerekmektedir.

Ortaklara risturn verilmesi ve sermayeye sınırlı faiz verilmesi gibi artık gelirin dağıtımıyla ilgili olan kooperatifçilik ilkeleri, konut kooperatifleri açısından uygulanması güç olan ilkelere aittir. Konut sorunu toplumsal sorunlar içinde önemli bir yere sahiptir ve konut kooperatifleri de bu önemli sorunun çözümü için çalışmaktadırlar. Konut kooperatifleri aracılığıyla konut sorunlarını çözmeye çalışan ve bu şekilde önemli bir ekonomik yarar sağlayan kooperatif üyelerinin, tüketim kooperatifi üyeleri gibi, artık gelirin kendilerine dağıtımı şeklinde bir beklentileri de bulunmamaktadır.

Konut kooperatifleri açısından asıl önem taşıyan ilkeler; demokratik yönetim, eğitim ve işbirliği ilkeleri olup, konut kooperatiflerinin başarısı, büyük ölçüde bu ilkelerin etkin bir biçimde uygulanmasına bağlı olmaktadır.

Kötü niyetli örgütlerin, konut sahibi olma beklentisi içinde olan bireyleri sömürmesi, özellikle bu üç ilkenin sağlıklı bir şekilde uygulanması ile önlenmelidir.

4. Konut Kooperatiflerinin Kooperatifçilik Hareketi İçindeki Yeri

Konut kooperatiflerinin, çeşitli kooperatif türleri içinde nerede yer alması gerektiği konusu tartışmalıdır. Konut kooperatiflerinin bir tüketim

hareketimi, yoksa bir üretim hareketimi olduğu konusunda farklı düşünceler mevcuttur.²² Uygulamada, bazı ülkelerde tüketim yada üretim yönü baskın, kooperatif örneklerine rastlanmakla beraber, hem üretim hem de tüketim amacının aynı organizasyonda birleştiği örnekler de mevcuttur.

Aslında konut kooperatiflerinin kendine has özelliklere ve problemlere sahip olması, özel metodlar geliştirmesi ve bu alandaki faaliyetleri, konut kooperatifçiliğini, hem üreticileri hem de tüketicileri kapsayan ve kendine has özellikler taşıyan bir tür²³ olarak ortaya çıkarmaktadır.

Konutun diğer tüketim mallarından farklılığı, üretici ve tüketicinin aynı organizasyonda birleşmesi ve konutun sosyal nitelikler taşıması gibi bazı hususlar, konut kooperatiflerini diğer kooperatif türlerinden ayırarak, kendine özgü bir tür haline getirmektedir. Bu farklılık uygulamada da belirgin bir şekilde kendini göstermektedir.

5. Konut Kooperatiflerinin Avantajları

Konut sahibi olabilmenin çeşitli seçenekleri bulunmaktadır. Bu seçeneklerden biri olan konut kooperatifleri, diğer seçeneklere göre bazı üstünlükler taşımakta ve bu nedenle de tercih edilmektedir.

Konut kooperatiflerinin en önemli avantajı üyelerine sağlamış olduğu ortak pazarlık gücü ile, insanların kaynaklarını harekete geçirmek için onlara güç vermesidir.²⁴

Konut kooperatifleri, üyelerinin tasarruflarını, taleplerini örgütleyerek onların durumlarını kuvvetlendirir. Arsa alımından binaların

²² International Labour Organization (ILO), **Housing Cooperatives Studies and Reports**, New Series, No.66, Geneva, 1964, s.7.

²³ a.g.e., s.7.

²⁴ a.g.e., s.7.

tamamlanmasına kadar olan süreçte, aracı ve spekülâtorlerin devreye girmesine engel olur. Böylece konut fiyatlarında aşırı dalgalanmalar önlenerek istikrar sağlanır.

Ayrıca, girdilerin sağlanmasında büyük ölçekliliğin sağladığı avantajlardan (kredi temininde kolaylıklar, malzemenin ucuza temin edilebilmesi, vasıflı eleman kullanma olanağı, yeni tekniklerden yararlanma olanağı vb.) yararlanılmasına olanak verir.

Konut kooperatifleri, üyelerin sorunlarını çözebilmelerinde onların kişisel katılımlarda bulunmalarına olanak verdiğinden, kendilerini ispatlamalarını sağlar. Bunun yanısıra yaşama ve çalışma hayatında birbirine uyum sağlayabilecek hanehalklarını bir araya getirerek, sosyal barışı sağlamalarına öncülük eder. Ayrıca kamu kurum ve kuruluşlarının faaliyetlerine yardımcı olup, onların sorumluluklarını bir ölçüde hafifletir.

6. Konut Kooperatiflerinin Sınıflandırılması

Konut kooperatifleri, çeşitli yazarlarca değişik ölçütlere göre sınıflandırılmıştır. Konut kooperatiflerinin, yapım sürecinde oynadıkları roller bakımından ve konutların iyeliği yönünden sınıflandırılması aşağıdaki şekildedir.

(1) Yapım Sürecinde Oynadıkları Roller Bakımından Konut Kooperatifleri

Konut kooperatiflerini bu başlık altında dört açıdan ele almak mümkündür.

(i) Tasarruf sandıkları niteliğinde olan konut kooperatifleri (bu tür kooperatifler üyelerinin küçük tasarruflarını toplayarak, sonra onlara

konut kredisi olarak dağıtırlar)

(ii) Kendileri üyeleri için konut yapan veya yaptıran konut kooperatifleri

(iii) Yaptırılmış bulunan konutların bakım ve yönetimini üstlenen konut kooperatifleri.

(iv) Bu işlevlerden birden çoğunu üstlenen konut kooperatifleri.²⁵

(2) Yaptırdıkları Konutların İyeliği Bakımından Konut Kooperatifleri

Konut kooperatifleri bu başlık altında üç açıdan ele alınabilir.

(i) Yaptırdıkları konutların sahipliğini üyelerine aktaran konut kooperatifleri (bu tür kooperatifler kısa ömürlüdür, amaçlarını gerçekleştirdikten sonra genel olarak dağılırlar)

(ii) Konutların sahipliğini kooperatiflerin tüzel kişiliğinin elinde saklı tutup, ortaklarına ayrıcalıklı bir kiracı işlemi yapan konut kooperatifleri (bu tür kooperatiflerde, kazanç güdüsü etkisini yitirmekte, sahipliğin el değiştirmesinden doğan amaç dışı kullanımlar ve spekülasyon önlenmiş olmaktadır).

(iii) Ortağın ne konut sahibi nede ayrıcalıklı kiracı durumunda bulunduğu konut kooperatifleri (bu tür kooperatiflerde ortak normal bir kiracı gibidir, Yönetime katılma haklarından yararlanır).²⁶

Ülkemizde konut kooperatifleri genellikle ortakları için konut yapan ve daha sonra yaptıkları konutların iyeliğini ortaklarına aktaran bir tür olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak dünyadaki uygulamalarda, başarılı konut

²⁵ Ruşen KELEŞ, "Toplu Konut, Konut Kooperatifleri ve Devlet", TOPLU KONUT SORUNLARI VE SİYASASI XIII. İSKAN VE ŞEHİRCİLİK HAFTASI KONFERANSLARI (Mart,1982), Ankara, s.12.

²⁶ KELEŞ, "Toplu...", s.12.

kooperatifi türü olarak, ülkemizdeki kooperatif türünün aksine, yaptıkları konutların iyeliğini kooperatif tüzel kişiliğinde tutan konut kooperatifleri karşımıza çıkmaktadır.

7. Konut Kooperatiflerinin Diğer Kooperatif Türlerine Göre Farklı Yönleri

Konut ihtiyacının karşılanmasında kooperatifçilik, ihtiyaç sahiplerinin imkanlarının bir araya getirilmesi, ferdi ihtiyaçların örgütlenmiş grup ihtiyacı düzeyine gelerek, arz imkanlarının karşısında nispeten güçlü bir duruma gelinebilmesi, arz imkanlarının bazen oluşturulması, bazen yön verilmesinin sağlanabilmesi açılarından toplumun hemen hemen bütün katmanları için önem arz etmektedir.²⁷

Toplumun bütün katmanları için ayrı bir önem taşıyan konut kooperatifleri, daha önce de değinildiği gibi, kendine has özellikler taşıyan bir kooperatif türü olarak karşımıza çıkmaktadır. Konut kooperatiflerinin bu özelliği, onu diğer kooperatif türlerinden bazı hususlarda ayırmaktadır.

Diğer kooperatiflerin faaliyetleri ve üyeler ile ilişkileri sürekli olduğu halde, konut kooperatiflerinde, konut veya bağlı hizmetleri sağlama biçiminde, tek bir görev söz konusu olmaktadır. Ekonomik amaca ulaşıldıktan sonra genellikle üye ile kooperatif arasındaki ilişki sona ermektedir.

Konut kooperatiflerinde üretici ve tüketici özdeşliği belirgin bir özellik olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu nedenle de, konut kooperatiflerinin hangi tür kooperatifler arasında yer alması gerektiği hususu konusunda farklı görüşler bulunmaktadır.

Konut kooperatiflerinde ortak- kooperatif ilişkisi imkanlar elverdiğince

²⁷ Selman ERGÜDEN, "Türkiye'de Konut Kooperatifçiliği, Konut Kooperatiflerinin Yapısı", XI. TÜRK KOOPERATİFÇİLİK KONGRESİ (Aralık,1984), Ankara, s.43.

sağlam ve sürekli olmalıdır. Bu husus kooperatifin başarısı için önemli bir etkidir.

Konut kooperatifleri, sosyal yaşamla yakından ilgili olduğundan, üyelerin birbirleri ile ilişkileri daha yakın ve şahsi olmaktadır. Üyelerin ilişkileri, aile yaşamlarının tüm yönlerini içermektedir.

Konut kooperatifleri, nitelik itibariyle kamu ve özellikle de yerel yönetimlerle, diğer kooperatif türlerine göre daha yakın bir ilişki içerisinde. Özellikle arsa ve kredi temininde onların yardımına önemli derecede ihtiyaç duymaktadır.

Kar amacı gütmeme kavramı, konut kooperatiflerinde diğer tür kooperatiflere göre farklı anlam ve boyutlarda kullanılmaktadır. Ayrıca artık gelirin ortaklara dağıtılması gibi bir husus, konut kooperatiflerinin amaçları ile bağdaşmadığından, uygulama alanı bulamamaktadır.

Konut sahibi olmak, kişiye ekonomik ve psikolojik bir tatmin sağlamaktadır. Konut kooperatifleri, dar ve orta gelirliilere bu fırsatı yaratmaktadır.

Konut kooperatifleri, sermayenin temini konusunda da, diğer kooperatiflerden ayrılır. Konut kooperatiflerinin öz sermayesi, başlangıç yatırımları için ihtiyaç duyulan sermayenin küçük bir bölümünü oluşturur. Bu nedenle de, büyük ölçüde dış kaynaklardan borçlanma yoluna gidilir.²⁸

C. KONUT SORUNU

1. Genel Olarak Konut Sorunu

Beslenme ve giyinme yanında, en temel ihtiyaçlardan birini oluşturan

²⁸ Bkz.: ERGÜDEN, s.44; DUYMAZ, s.29-31; HELM, s.148,200; United Nations,"Non-Profit Housing Assosiations", Newyork, 1975, s.71; LEWIN, s.16.

barınma ihtiyacı, konut adını verdiğimiz bir fiziksel çevrede giderilmektedir. Bir sosyal güvenlik aracı olarak da nitelendirebileceğimiz konut, insanların içinde yaşadığı, zamanının önemli bir bölümünü geçirdiği fiziksel çevreyi oluşturan, uzun süre dayanan bir tüketim maddesi olarak kısaca ifade edilebilir. Sanayi devrimi, nüfus artışı ve kentleşme sonucunda konut artık devletin güvenlik, sağlık ve toplumsal refah gerekçesiyle bir kamu görevi olarak ele alması gereken, özellikle kapitalist ekonominin arz-talep kurallarına bırakılmayacak bir sorun durumuna gelmiştir.²⁹

Bir iktisadi sistem olarak saf liberalizmin geçerli olduğu dönemlerde kamu idarelerinin konutla ilgili çabaları, büyük şehirlerdeki yetersiz barınma koşullarının daha çok sağlık ve ahlak yönünden doğurduğu tehlikelerin önlenmesi yada daha fazla yayılmasını önlemekten öteye gitmemiştir. İki dünya savaşı arasındaki dönemde durum biraz daha değişmiştir. Avrupa ülkelerinin çoğunda bu dönemde konut sorunları artık ülkeler ölçüsünde önem taşıyan sosyal, iktisadi ve siyasal sorunlar arasında yer almaya başlamıştır.³⁰ Günümüzde elverişsiz konutların çalışma yeteneğini azaltabileceği, ciddi sosyal çöküntülere sebep olabileceği ve bundan dolayı da, konut ve toplum tesislerinin geliştirilmesi konusunda daha çok gayret sarfetmeyi gerektireceği gittikçe daha iyi anlaşılmaktadır.³¹

Bugün hızla büyüyen konut sorununa rağmen, bilimsel ve teknik ilerlemelerin en az etkili olduğu alanın, konut sorununun çözümü olduğu söylenmektedir. Bu konuda bazı otoritelerin iddiaları, çözümün toplu konut yapımı veya konut kooperatiflerinde olduğu şeklindedir.

²⁹ Cevat GERAY, "Gerçekçi Bir Konut Siyaseti", CUMHURİYET GAZETESİ, 13.04.1982, s.2.

³⁰ Fehmi YAVUZ, Ruşen KELEŞ, Cevat GERAY, Şehircilik, Sorunlar, Uygulama ve Politika, Ankara Üni.S.B.F. Ya. No.415, B.2, Ankara, 1978, s.587.

³¹ Glen H. BEYER (Çev.Selim BUDAK), Gelişmekte Olan Ülkelerde Mesken, İmar ve İskan Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü Ya. No.38, Ankara, 1969, s.66.

2. Konut Sorununun Nedenleri

Günümüzde özellikle gelişmekte olan ülkeler, pek çok sorun ve güçlük karşılı karşıyadırlar. Hızlı kentleşme, elverişsiz uluslararası ekonomik koşullar, kişi başına gayri safi milli hasılanın artış göstermemesi, hızlı enflasyon, olağanüstü nüfus artışı, artan işsizlik, ciddi mali sıkıntılar ve çok yüksek düzeydeki dış borçlar, bir çok ülkenin kalkınma programlarını, stratejilerini ve siyasi ve sosyal istikrarını önemli ölçüde etkilemektedir.

Gelişmekte olan ülkelerin başlıca sorunlarından birisi de, çok sayıdaki evsizlerdir. Gerek kentlerin gecekondulu alanlarında, gerekse fakir kırsal alanlarda son derece sağlıksız ve kötü konutlarda yaşayan nüfus kitlesi, gelişmekte olan ülkelerde nüfusun üçte birini oluşturmaktadır.³²

Günümüzde hızla büyüyen ve beraberinde pek çok sorunu getiren konut sorunu, çeşitli nedenlere bağlı olarak ortaya çıkmaktadır. Bu nedenlerin belli başlıları olarak nüfus artışı, kentleşme ve göç olguları gösterilmektedir.

1950'li yıllardan bu yana, özellikle az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler, hızlı nüfus artışı olgusunu yaşamaktadırlar. Ancak bu ülkelerin kaynakları, hızlı nüfus artışı karşısında yetersiz kaldığından, gerekli konut yatırımlarını yapmaları mümkün olmamaktadır.

İçinde bulunduğumuz yüzyıl ise, gelişmiş ve gelişmekte olan tüm ülkelerde, kentleşmeyi günümüzün en önemli iktisadi ve sosyal sorunları arasına koymuştur. Kentleşmeye paralel olarak ortaya çıkan göç olayları da, konut alanındaki sorunları önemli ölçüde etkilemektedir. Bu sorunların ortadan kaldırılmasının güçlüğü, konut sorununun çözümünü güçleştirmektedir.

³² Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, **Düşük Gelir Grupları İçin Konut Politikası Seçenekleri, Yeni Bir Gündem**, Birleşmiş Milletler İskan Komisyonu Raporları (1987), Ankara , 1988, s.87.

II. DÜNYA'DA VE TÜRKİYE'DE KONUT KOOPERATİFÇİLİĞİNİN GELİŞİMİ

A. DÜNYA'DA KONUT KOOPERATİFÇİLİĞİ

1. Gelişmiş Ülkelerde Konut Kooperatifçiliği

Gelişmiş ülkelerin büyük bir bölümünde konut kooperatifçiliğinin kökleri, 18. yüzyıl sonlarında Avrupa'daki hızlı sanayileşme ve Sanayi Devrimi'ne kadar inmektedir. Hızlı sanayileşmeye koşut olarak hızlanma eğilimi gösteren kentleşme, bu ülkelerde konut sorununu ortaya çıkarmıştır.

19. yüzyılda Sanayi Devrimi ile beraber kentleşme hızının yükselmesi, kentli nüfusun yeni ögesi haline gelen büyük işçi yığınlarının sefaleti, ortaya çıkan konut sorununa karşı ilk tepkilerin belirmesine neden olmuştur.³³

Avrupa'da, Özellikle İskandinav ülkelerinde, konut kooperatifçiliği başarılı bir geçmişe sahiptir. Konut kooperatifçiliğinin başlangıcı, Danimarka'da 1869, İsveç'de 1870 ve Almanya'da 1889 yıllarına rastlamaktadır.³⁴ Avrupa'da başlayan bu ilk konut kooperatifleri, konut alanında örgütlenmemiş ticari spekülasyonun, insanların sefalet ve düşkünlüğüne neden olmasından etkilenen kişilerin özel girişimleri ile ortaya çıkmıştır.³⁵

Bu ülkelerde, dar gelirli gruplar için sosyal konutlar yapmaya çalışan hayır dernekleri, işçi birlikleri, ticaret ve din kurumları, mahalli idareler,

³³ Konut 82, Kent-Koop Ya. No.24, Ankara, 1982, s.45.

³⁴ Akın ERİŞKON, "Batı Ülkelerinde Yapı Kooperatiflerinin Gelişimi", KONUTBİRLİK DER. (Ekim,1989), S.10, s.26.

³⁵ International Cooperative Alliance (ICA), Cooperative Housing, s.5.

işçilerin sosyal güvenliğini düşünen işverenle birlikte devlet, konut kooperatifçiliğinin gelişmesi için önemli çabalar harcamışlardır.³⁶

Bazı gelişmiş ülkelerde ise, konut kooperatiflerinin gelişimi, İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra olmuştur. İkinci Dünya Savaşı pek çok ülkede yeni konutlara olan talebi artırmıştır. Savaş sonrasında dünya konut stoğunda, pek çok azalma ve bozulmalar ortaya çıkmıştır.³⁷ Savaşın harap etmiş olduğu Batı Avrupa ülkelerinde artan konut talebi sonucunda, konut üretimini artırıcı ,yönlendirici politikalar geliştirilmeye başlanmıştır. Konut üretimini artırmak için de, konut kooperatifi ve diğer kar amacı gütmeyen konut organizasyonlarına büyük ağırlık verilmiştir.

İsveç ve Danimarka'da güçlü işçi partilerinin bulunması, bu ülkelerde işçi konut kooperatiflerinin gelişmesinde etkili olmuştur.³⁸ İsveç'de konut kooperatifçiliği hareketinin modern anlamda başladığı ve geliştiği dönem iki dünya savaşı arasındadır. Daha önce yerel ve kopuk durumda olan kooperatifçilik hareketi, 1924'de ulusal ölçeğe yayılmaya başlamıştır. Birinci Dünya Savaşı sonrasında kiracılar dernekleri Kiracıların Biriktirim ve Yapım Birliği (HSB) adı altında örgütlenerek Kiracılar Konut Kooperatifi tipini geliştirmişlerdir.³⁹

Danimarka'da toplumun düşük gelirli gruplarının konut gereksinimlerinin karşılanmasında, konut kooperatifçiliği önemli bir yer tutmaktadır. Devlet, mali ve endüstrileşmiş yapım teknikleri yönünden konut kooperatiflerini desteklemektedir. Hollanda da kar amacı gütmeyen konut yapım organizasyonlarının en etkili olanı konut kooperatifleridir. İspanya'da devletçe desteklenen konut kooperatifleri işçiler ve diğer mesleki grupların konut gereksinimi karşılamak üzere, büyük ölçekli konut üretim

³⁶ ERİŞKON, s.26.

³⁷ International Cooperative Alliance (ICA), s.6.

³⁸ ERİŞKON, s.26.

³⁹ ÖĞÜNÇ, s.268.

projeleri gerçekleştirmektedirler.⁴⁰ Polonya'da konut kooperatifleri toplumsal dayanışma ve ilişkilerin geliştirilmesindeki başarıları açısından da önem taşımaktadır. Amerika'da kooperatifçilik hareketinin geçmişi oldukça kısadır. Bu ülkede sistemin gereği olarak konut kooperatifleri birer birer şirketleşmişlerdir.⁴¹

2. Gelişmekte Olan Ülkelerde Konut Kooperatifçiliği

Gelişmekte olan ülkelerde konut kooperatifçiliği yeni bir olgu değildir. Ayırdedici özelliklere sahip konut kooperatiflerinin İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra gelişmesine rağmen, konut topluluklarının bazılarının geçmişi yarım yüzyıl yada daha öncesine kadar uzanmaktadır. Hindistan'da konut kooperatifçiliği hareketi, 16330 konut kooperatifi ve 1.11 milyon üye ile dünya'da en büyüktür. Şili'de 1963-1970 yılları arasında, toplam konutların % 10'unu konut kooperatifleri gerçekleştirmişlerdir.

Afrika ülkelerinde konut kooperatifleri, daha yenidir. Tanzanya, Ghana, Lesotho gibi çeşitli ülkelerde konut kooperatifleri 1970'lerde başlamıştır.

Gelişmekte olan ülkelerde en gelişmiş ve en iyi örgütlenmiş konut kooperatifleri Güney Afrika'dadır. Burada hükümetler, konut kooperatiflerinin gücünü sezmiş ve onlara yardımcı olmuşlardır. Bununla beraber Latin Amerika'da koşulların ve gelişmelerin farklılığından dolayı konut kooperatifleri, Afrika ve Asya ülkelerindeki önemi taşıyamamışlardır.⁴²

Gelişmekte olan ülkelerde devletin konut üretimine yeterince katkıda bulunamaması sonucunda gelişen konut kooperatifleri, genel olarak yine

40 ERİŞKON, s.26.

41 ÖĞÜNÇ, s.271.

42 A.C.LEWIN, *Housing Cooperatives in Developing Countries*, Newyork, 1981, s.18-19.

merkezi yönetimin önderliğinde kurulmuştur. Bu ülkelerde çok düşük gelir grupları, gecekondü tipi konutlarla konut gereksinimlerini karşılamaya çalışırken, genellikle orta ve daha üst gelir grubundakiler, konut kooperatifleri aracılığıyla bu gereksinimlerini karşılamaya çalışmaktadırlar.

Gelişmekte olan ülkelerde konut kooperatiflerinin büyük bir bölümü kentsel alanlarda düşük ve en düşük gelir gruplarının % 40-60'ına ulaşmamaktadır. Bazılarında bu oran % 80'lere kadar yükselmektedir. Bunun çeşitli nedenleri bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde hükümet destekli teşvik kurumları bulunmadığından, konut kooperatifleri ortak eylem ve çabaların sağlayacağı fırsatların bilincinde olan, gruplarca kurulmaktadır. Ayrıca yasal ve ruhsatlı konutlar, düşük gelirli hanehalklarının elde edemeyeceği veya kullanamayacağı finansal, teknik ve örgütsel kaynaklar gerektirmektedir. Bunların yanısıra süregelen konut ve inşaat yönetimi, organizasyon, finansman, bütçeleme, muhasebe, borç yönetimi, büro yönetimi ve konut bakımı gibi konularda bir deneyim gerektirir. Ancak bu deneyim, düşük gelirli hanehalklarında bulunmamaktadır.⁴³ Bu ve benzer nedenlerden dolayı, gelişmekte olan ülkelerde, konut kooperatifçiliği genellikle düşük ve çok düşük gelirli hanehalklarına hitap edememektedir.

Gelişmekte olan ülkelerin konut kooperatifleri, çeşitli sorunlarla karşı karşıyadırlar. Bu sorunlarla karşılaşılmasının temel nedenini, üyelerin ve kooperatifin yeterli bilgi ve deneyime sahip olmaması oluşturmaktadır. Bu durum da, amaçlara ulaşmayı güçleştirmektedir.

3. Bazı Ülkelerde Konut Kooperatifçiliği Uygulamaları

a. Fransa

Devletin, daha çok sosyal konut teşvikinde ağırlığını hissettirdiği

⁴³ a.g.e., s.19.

Fransa'da, kar gütmeyen konut kooperatifleri de, toplumun dar gelirli kesimine, kapitalist ekonomik düzende yüksek gelirliyle sağlanan imkanların sağlanması yolunda çabalar göstererek, konut üretiminde yerlerini almaktadırlar.

Bugün Fransa'da konut kooperatifleri arasında şu şekilde bir ayırım görülmektedir:

— Kar gütmeyen konut kooperatifleri

— Konut birimlerinin devredilmesi, yönetilmesi ve kiralanmasından sorumlu, kar gütmeyen konut kooperatifleri.

Kar gütmeyen konut kooperatifleri, üyelerini maliyeti karşılığında ya yeni yapılmış yada mevcut binalarda konut edindirmeye çalışırlar ve bu konutları yönetip işletirler. Bu tür kooperatifler ayrıca, yeni konut inşaatı üstlenerek konutları kooperatif üyesi olmayanlara da kiralayıp, onlar adına işletebilirler.

Diğer tür konut kooperatifleri ise, kendi konut birimlerini işleten kooperatiflerden oluşurlar.

Kar gütmeyen konut kooperatifi girişimleri, Kar Gütmeyen Konut Kooperatifleri Ulusal Federasyonu'nda birleşmişlerdir. Bu Federasyon, üyelerinin kendi kendilerini yönetmelerine olanak verir ve üye kuruluşların özel çıkarlarını koruyup, konut alanındaki kooperatif politikasını destekler.

Fransa'da kar gütmeyen bir konut kooperatifinin işlevsel düzeninde, 3-12 onur üyesinden oluşan yönetim konseyi ve 2-6 onur üyesinden oluşan kurul üyeleri yer almaktadır. Ayrıca maaşlı çalışan kooperatif müdürü, kurulun kararlarını uygulama ve maaşlı görevlileri işe alıp yönetme işlevini

yerine getirmektedir.⁴⁴

b. İngiltere

İngiltere'de belediyeler tarafından doğrudan üstlenilmeyen sosyal konutlandırma "konut ortaklıkları" olarak bilinen gönüllü, kar amaçsız kuruluşlarca yürütülmektedir. Bu konut ortaklıkları iki şekilde oluşturulmaktadır.

- _ Kamu yararına çalışan dernek
- _ Sınai ve iktisadi dernek

Bu konut ortaklıklarının her ikisi de devletin parasal desteğini elde etmek için Konut Korporasyonu denilen devlet kuruluşuna tescil olmak zorundadır.

Konut ortaklıkları nitelik itibariyle başlıca iki şekilde çalışmaktadır.

- _ Sadece sosyal amaçlar için hayıra yönelik ve kar beklemeden çalışanlar
- _ Kendi üyelerinin yararına çalışan ve denetleyici yönetim kurulunun eski ve potansiyel oturanlardan oluşturduğu konut kooperatifleri.⁴⁵

c. Kanada

Bugün Kanada'daki konut kooperatiflerinin hemen tümü kar gütmeyen

⁴⁴ Ayrıntılı Bilgi İçin Bkz.: International Housing Alliance (ICA) Housing Committee, *Cooperative Housing in 12 Countries*, s.21-25.

⁴⁵ Ayrıntılı Bilgi İçin Bkz.:a.g.e., s.40-44.

kooperatiflerdir. Bu tip kooperatiflerde binalar, kooperatif şirketlerine aittir ve oturanlar da kooperatif şirketlerinin üyeleridir. Üyeleri tarafından demokratik bir şekilde yönetilen kooperatiflerde, konutlar kar amacı gütmeyen yapılmakta, üyeler ise konutlarını kooperatif maliyetleri üzerinden kiraya verebilmektedirler.

Kanada'da konut kooperatifçiliği ile ilgili kurumlar CHF (Kanada Konut Kooperatifçiliği Kurumu) bünyesinde birleşmiştir. CHF, geniş kapsamlı geliştirme ve eğitim hizmetleri sunmaktadır. Kanada'da konut kooperatifçiliğinin yaygınlaşması sonucunda yerel ve bölgesel kurumlar, federasyonlar ve konseyler oluşmuştur.

Kooperatiflerde genel kurul, üye kooperatif ve kuruluşların atadığı temsilcilerin katılımı ile toplanmakta ve genel politika ve öncelikleri belirleyerek, yönetim kurulu ve mali komiteyi seçmektedir.⁴⁶

d. Çekoslovakya

Çekoslovakya'da kooperatif eliyle konut üretimi, ülkenin konut sorununun çözülmesi yönünde çok önemli bir katkı sağlamaktadır. Özellikle 1959 yılından sonra yaygınlaşan kooperatifçilik, ülkenin konut sorununun çözülmesine yönelik ulusal çabalara doğrudan katılmaya başlamıştır. Çekoslovakya'da sosyalizmi kurma kapsamında konut kooperatiflerine çok önemli görevler verilmiştir.

Ayrıca kooperatiflere yasalarla çeşitli ayrıcalıklar sağlanmıştır. Bunlar arasında; mali bağımsızlıklar, ücretsiz arsa edinme hakkı, pis su, içme suyu, gaz, elektrik vb.kamusal altyapı tesislerine ücretsiz bağlanma sayılabilir.

Çekoslovakya'da konut kooperatifçiliğinde, konut mülkiyetinde kooperatif egemenliğinin hakim olduğu bir sistem söz konusudur. Kooperatif

⁴⁶ Ayrıntılı Bilgi İçin Bkz.:a.g.e., s.1-10.

genel kurulları yılda iki kez toplanarak kooperatifin etkinlikleri ile ilgili tüm ilke meselelerini çözümler. Genel kurul ayrıca 4 yıllık dönem için 5-15 arasında üyeden oluşan yönetim kurulunu ve 3-9 arasında üyeden oluşan denetim kurulunu seçer. Ekonomik işletme, ekonomik planlar vb. konulardaki raporları görüşüp onaylar.

Bir konut kooperatifinin örgütsel ve ekonomik bağlantıları özyönetim birimlerinden oluşur. Özyönetimde üyeler doğrudan katılma haklarını kullanır.

Konut kooperatifleri ulusal birliklere ortaktırlar. Çekoslovakya, Çek ve Slovak gibi iki ayrı Cumhuriyetten oluşan bir federasyon olduğundan, iki ayrı konut kooperatifi birliği bulunmaktadır. Bu birliklerin bağlı olduğu Merkezi Kooperatif Konseyi'nde tüketici ve üretici kooperatiflerinin benzer ulusal birlikleri de yer alır. Bu konseyin yetkisi federal düzeydedir. Ulusal kooperatif birliklerinin en yüksek organları genel kurullarıdır.

Çekoslovakya'da konut kooperatifleri sadece konut sorununun çözümü ile ilgilenmemekte, son yıllarda faaliyet gösterdikleri bölgelerdeki toplumsal yaşama da etkin olarak katılmaya çalışmaktadırlar.⁴⁷

e. Portekiz

Portekiz'de konut kooperatifçiliği hareketi özellikle 1974 devriminden sonra oldukça etkinleşmiştir. Başlangıçta devlet, konut kooperatiflerini ciddi bir biçimde desteklemiş, kooperatifler arsa ve altyapı konusunda belediyeler tarafından sübvansé edilmişler; proje üretiminde danışmanlık hizmetinden yararlanmışlar ve "Konut Destekleme Fonu" tarafından kredilendirilmişlerdir. Ancak 1979 yılından sonra arsa ve altyapı maliyetlerinde belediye desteği tümüyle kaldırılmış ve kredi sistemi

⁴⁷ Ayrıntılı Bilgi İçin Bkz.:a.g.c., s.11-18.

değiştirilmiştir.

Portekiz'de mevcut mevzuata göre kooperatifler kuruldukları andan itibaren kredilendirilmektedirler. Bu kredi, arsa ve alt yapı bedellerini ödeme ve inşaat firmalarına avans ödemesi yapmak için kullanılmaktadır. İnşaat seviyesi belli bir düzeyi ulaştıktan sonra da geri ödemesi oldukça uzun bir döneme yayılan ve maliyetin yaklaşık % 70'ini karşılayan bireysel kredilendirme başlamaktadır.

Mevcut durumyla yılda 7-10 bin arasında konut üretme kapasitesine sahip olan konut kooperatifleri, iskana açılan bölgelerde yaşayanlara kentsel servis sunumunu da üstlenebilecek biçimde örgütlenmektedirler.

Portekiz'de 200 etkin konut kooperatifinden 100'ü, FENACHE adlı ulusal örgütün çatışı altında toplanmıştır. FENACHE'e bağlı bölgesel ofisler, kooperatif çalışan ve üyelerine her konuda danışmanlık hizmeti vermektedir.

Portekiz'de konut kooperatifleri, gerek ulaştıkları inşaat kalitesi gerekse inşaat maliyetlerinde sağladıkları %50'lere varan ekonomiyle, Portekiz'de konut sorununun çözümü için ciddi bir seçenek oluşturmaktadırlar. 48

B. TÜRKİYE'DE KONUT KOOPERATİFÇİLİĞİNİN GELİŞİMİ

Türkiye'ye konut kooperatiflerinin ilk girişi 19. yüzyıl sonlarında olmuştur. İstanbul'da 1887 yılında İngiliz azınlığın konut ihtiyacını karşılamak amacıyla, yalnızca İngiliz uyrukluların üye olabileceği bir kooperatif şirket kurulmuştur.⁴⁹

Cumhuriyetin ilanından sonra, Ankara'nın başkent olması ve nüfusunun hızla artması ve özellikle memur konutlarına olan ihtiyaç, bazı

48 Kent-Koop Merkez Birliği Aylık Bülteni(Mayıs-Haziran 1990), S.3-4, s.7.

49 KELEŞ, Kooperatifçilik..., s.41.

tedbirler alınmasını gerektirmiştir. Bu dönemde yeni kurulmuş olan Türk Kooperatifçilik Kurumu'nun da yardımları ile, yurt dışında eğitim görmüş bürokratlarca 1934 yılında Ankara'da ilk konut kooperatifi kurulmuştur."Bahçelievler Yapı Kooperatifi" adı altında kurulmuş olan bu ilk konut kooperatifi,Ankara'da evi olmayan memurları ve benzer durumdaki vatandaşları konut sahibi yapmak amacını benimsemiştir. Bahçelievler Kooperatifi devletin ve belediyenin desteğinde, kısa süre içinde 150 birimlik bir kooperatif konut oluşturmuştur. Kooperatifin süresi 20 yıl olarak belirlenmiş ve yaptırılan konutların mülkiyetinin kooperatifin ortaklarına devredilmesi ilkesi benimsenmiştir.⁵⁰ Bu ilk konut kooperatifi, kendinden sonra kurulan konut kooperatiflerine önderlik yapmıştır.

Ülkemizde 57 yıllık bir geçmişe sahip olan konut kooperatifçiliğinin Almanya, İngiltere ve bazı İskandinav ülkelerinde 150 yılı aşkın bir geçmişi olduğu göz önüne alınırsa, bu alanda önemli ölçüde gecikilmiş olduğu görülür.⁵¹

Kar amaçsız bir konut organizasyonu olarak konut kooperatifleri,1935 yılından bu yana, Türkiye'de sayısal ve niteliksel olarak önemli değişiklik ve gelişmelerle karşı karşıya kalmışlardır.

1945'li yıllarda insanların daha iyi yaşam koşullarına kavuşmak için kırsal alanlardan kentsel alanlara göç etmeleri, kentlerimizdeki konut sorununu giderek artırmıştır. Konut sorununa çözüm için bir alternatif olarak ortaya çıkan konut kooperatiflerinin sayısı da 1950'li yıllardan bu yana giderek artmıştır. Ülkemizdeki konut kooperatiflerinin, 1950'li yıllardan günümüze sayısal gelişimi TABLO 1'de gösterilmiştir.

1950-1990 döneminde konut kooperatiflerinde sayısal gelişmeler

⁵⁰ Bkz.:KELEŞ, a.g.e., s.41,42; Ruşen KELEŞ, "Nüfus, Kentleşme, Konut ve Konut Kooperatifleri", **KONUT 81**, Kent-Koop.Ya. No.20/1, Ankara, 1982, s.48.

⁵¹ Oğuz SOYDAN,"Dünden Bugüne Türkiye'de Konut Kooperatifçiliği" (Konutbirlik Dergisi Eki), **KONUTBİRLİK DER.** (Mart,1990), S.73, s.2.

yanında, bir takım niteliksel gelişmeler de kaydedilmiştir. Gelişmeler bu dönemde uygulanan çeşitli konut politika ve projeleri ile yakından ilgilidir. Bu politika ve projeler ikinci bölümde ayrıntılı olarak ele alınacaktır.

TABLO 1
YILLAR İTİBARIYLA KONUT
KOOPERATİFLERİNİN SAYISI

YILLAR	KOOPERATİF SAYISI
1950 - 1955	93
1955 - 1960	245
1960 - 1965	126
1965 - 1970	523
1970 - 1975	1.794
1975 - 1980	1.631
1980 - 1985	3.216
1985 - 1990	20.426

KAYNAK: Kent-Koop 12.Genel Kurul Raporu,

Ankara,1991,s.12.

İKİNCİ BÖLÜM

TÜRKİYE'DE KONUT SORUNU, SORUNUN ÇÖZÜMÜNE BİR ALTERNATİF OLARAK KONUT KOOPERATİFLERİ VE SEKTÖRÜN EKONOMİK YÖNÜ

I. TÜRKİYE'DE KONUT SORUNU VE NEDENLERİ

A. KONUT SORUNU

Nitelik ve nicelik yönünden, toplumların ekonomik gelişmişlik düzeyleriyle yakından ilişkili olan konut, ülkemizde bir sosyal güvenlik aracı olarak kabul edilmektedir.

Türkiye'de konutun toplumsal bir sorun olarak ortaya çıkması, İkinci Dünya Savaşı sonrasında rastlamaktadır. 1945'lerde giderek hızlanan bir ekonomik, toplumsal ve politik değişim sürecine girilmiş ve bu değişimin bir türevi olarak konut sorunu ortaya çıkmıştır.

Ekonomik büyüme ve gelişmenin hızlanması ve kentleşmenin gündeme gelmesi ile konut sorunu, giderek artan bir seyir izlemiştir. Konut sorununun ağırlığının artması neticesinde, ortaya çıkan tepkiler, soruna

acil çözümler aranmasını gerektirmiş ve alternatif olarak karşımıza, toplu konut yapımı ve kooperatifçilik çıkmıştır.

Bir çok sanayi kolunu dolaylı yada dolaysız şekilde etkileyen konut sektörü, ekonominin lokomotif sektörü olarak adlandırılan, inşaat sektörü içinde önemli bir yere sahiptir. Bu nedenle bu kesim ile ilgili politikalar, Türkiye'nin temel politikaları arasında yer almakta ve konut ihtiyacının karşılanması devletin önemli görevlerinden sayılmaktadır.

Bulunmaya çalışılan tüm çözüm yollarına ve alınan tüm tedbirlere rağmen, ülkemizde konut açığı her geçen yıl artmaya devam etmektedir. Artan konut açığının gecekondularla kapatılması ise, soruna yeni boyutlar kazandırmakta ve kötü barınma koşulları, standart düşüklüğü, plansız şehirleşme, altyapı ve sosyal tesis yetersizliği gibi problemler baş göstermektedir.

1. Konut Sorununun Nedenleri

Dünya'nın diğer ülkelerinde olduğu gibi, Türkiye'de de konut sorununun doğmasına ve devam etmesine etki eden pek çok sebep mevcuttur. Bu sebepler, konut arz ve talebi ile yakından ilgili olduğundan, bu konular incelenirken ayrıntılı olarak ele alınacaktır. Bu nedenle, burada konunun, sadece ana hatlarına değinilmektedir.

Türkiye'de konut sorununa etki eden faktörler, talep açısından şu başlıklar altında toplanabilir.

- _ Nüfus artış hızı
- _ Hızlı kentleşme ve göçler
- _ Düşük gelir seviyesi
- _ Hanehalklarında meydana gelen küçülmeler
- _ Evlenmeler
- _ Yenileme ihtiyacı

Arz açısından konut sorununa etki eden faktörler ise, şu başlıklar altında toplanabilir.

- _ Konut talebi
- _ Finans ve maliyet
- _ Arsa, imar planları ve altyapı
- _ Örgütlenme
- _ Yapım teknolojisi
- _ Mevzuat

2. Konut Sorununun Boyutları

Nedenleriyle açıklamaya çalıştığımız konut sorununun değişik boyutları bulunmaktadır. Bunlardan önemli sayılan bazıları aşağıda yer almaktadır.

a. Konut İhtiyacı ve Konut Açığı

Konut ihtiyacı, kavram olarak konut talebi ile sıklıkla karıştırılmaktadır. Oysa konut ihtiyacı, sayısal yönden konut talebini de içerdiğinden, konut talebine göre daha geniş bir anlam taşımaktadır.

Sosyal bir içeriğe sahip bulunan konut ihtiyacı kavramı, belli bir anda mevcut konut miktarının ve kalitesinin, her bireyi yada aileyi, bireysel tercihlerden ve de ödeme güçlerinden bağımsız olarak, asgari standartlarda barındırmak için gerekli olan, konut miktarı ve kalitesinin ne kadar altında kaldığını gösteren bir kavramdır. Diğer taraftan daha çok iktisadi bir kavram olan konut talebi ise, ailelerin ödeme gücü ve arzusunda oldukları konutu anlatır.¹

¹ YAVUZ-KELEŞ-GERAY, s.593.

Ülkemizde nüfus artışı ve kentleşmeye paralel olarak, konut ihtiyacı da giderek artmaktadır. Konut ihtiacını artıran faktörleri, demografik faktörler ve yenileme ihtiyacından doğan faktörler olarak ayırmak mümkündür. Bu faktörler de kendi aralarında iki şekilde sınıflandırılabilir.

TABLO 2

KONUT İHTİYACINA ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Demografik Konut İhtiyacına Etki Eden Faktörler	Yenilemeden Dogan Konut İhtiyacına Etki Eden Faktörler
Nüfus Artışı Aile Yapısında Değişiklik Kırdan Kente Göç	Doğal Afetler Kamulaştırma Gecekonduların Islahı Konutların Kullanım Amacının Değişmesi Yenileme

Türkiye'de özellikle demografik faktörler nedeniyle, konut ihtiyacı oldukça yüksek bir düzeyde bulunmaktadır. Ancak konut maliyetlerinin yüksekliği ve konuta ihtiyaç duyan nüfus gruplarının gelir düzeyinin düşüklüğü bu ihtiyacın talebe dönüşmesine imkan vermemektedir.

Aşağıdaki tabloda, 1979-1989 yılları arasında Türkiye'de konut ihtiyacı, gerçekleşme miktarları ve konut açığı görülmektedir. 1989 yılında 299.8 bin olan konut ihtiyacının ancak 170.7 bin'i karşılanabilmiş ve % 43'lük bir konut açığı ortaya çıkmıştır. Tablodan da görülebileceği gibi diğer yıllarda da benzer durum yaşanmış ve konut ihtiyacının gerçekleşme oranı istenilen düzeye ulaşamamıştır.

TABLO 3
KONUT İHTİYACI
(Hanehalkı Sayılarına Göre)

(Bin)

Yıllar	Hanehalkı	İhtiyaç	Gerçekleşen	Açık %
1979	8162.4	344.8	124.1	64
1980	8522.4	360.0	139.2	61
1981	8700.9	178.4	118.7	33
1982	8947.5	246.5	115.9	53
1983	9201.1	253.5	113.4	55
1984	9461.8	260.7	122.5	53
1985	9730.0	268.1	118.2	56
1986	10005.7	175.7	168.5	39
1987	10289.3	283.5	191.1	33
1988	10580.9	291.6	164.7	43
1989	10880.7	299.8	170.7	43

KAYNAK: Kent-Koop 1988 Çalışma Raporu,s.27

Konut sorununa bir çözüm getirebilmek ve bu konudaki problemlerin önem ve boyutunu ortaya çıkarabilmek, konut ihtiyacı ile ilgili ayrıntılı tahmin çalışmalarını gerektirmektedir. Bu alanda, belli bir tarihteki konut ihtiyacını ifade eden statik konut ihtiyacı ve nüfusun gelecekteki barınma ihtiyacını ifade eden dinamik konut ihtiyacı tahminleri yapılmaktadır.

Konut ihtiyacı ile yakından ilişkili bir kavram da, konut açığı kavramıdır. Konut sorunu ve boyutu, konut açığının ortaya konması ile belirginleşir. Ülkemizde konut sorununa, mevcut konutların yapımında kullanılan sistem ve malzemeler ve bu konutların sahip oldukları altyapı tesisleri açısından baktığımızda bir konut probleminin, nüfus konut ilişkileri açısından baktığımızda da, bir konut açığının bulunduğu gerçeği ortaya çıkmaktadır.²

Konut açığı, mevcut hanehalkı sayısı ile, mevcut konut sayısı arasındaki dengesizliği anlatan bir kavramdır ve iki şekilde görülür.³ Birincisi, gözle

² TOBB, Konut Sorunu, s.10.

³ KELEŞ, Kentleşme..., s.274.

görülen açık konut açığı, diğeri ise, konutların nitelik yönünün ağır bastığı, yani barınma yoğunluğunun yüksek olduğu konutları ifade eden gizli konut açığıdır.

Belli bir andaki (statik) konut açığı, aşağıdaki formülle ifade edilebilir.⁴

$$O = \frac{\text{Stok}}{[(a+b+c) - (d+e+f)]} - \frac{\text{Gereksinme}}{(A+B)}$$

Formülde;

O: statik konut açığı,

a: ülkedeki mevcut konut sayısı,

b: konut olarak yapılmadıkları halde konut olarak kullanılan yapılar,

c: türlü nedenlerle boş bekletilmekte olan yapılar,

d: yenilenmesi gereken konutlar,

e: konut olarak kullanılmak üzere yapıldıkları halde, sonradan işyeri vb. amaçlarla kullanılmaya başlayan yapılar,

f: birden fazla konutu olan bireylerin boş bekletilmekte olan konutları ile sayfiye evleri,

A: hanehalkı sayısı,

B: gizli yada birikmiş hanehalkı sayısı'nı ifade etmektedir.

Dinamik konut açığı ise, şu formülle ifade edilebilir.

$$O_t = (O+H+E+Y) - C$$

Formülde;

O_t : dinamik konut açığı,

⁴ KELEŞ, a.g.e., s.274,275.

- O: statik konut açığı,
 H: tahmin yapılacak süre içerisinde hanehalkı sayısındaki artış,
 E: eskime, yangın, kamulaştırma ve doğal yıkım olayları gibi türlü nedenlerle konut stokunda meydana gelecek eksilmeler,
 Y: yıkılması yada yenilenmesi gereken konutlar
 C: yeni yapılacak olan konutların sayısı'nı ifade etmektedir.

b. Barınma Koşulları

Barınma koşulları, bir ülkedeki konutların sayısal ve niteliksel olarak, hanehalklarının ihtiyaçlarını karşılamada yeterli olup olmadığının göstergesidir. Konutlar, sayısal olarak ihtiyaçları karşılayamıyorsa, bir konut açığı sözkonusudur. Konutların niteliksel olarak ihtiyaca cevap veremediği durumlarda ise, gizli konut açığı söz konusu olup, barınma koşullarının kötü olduğu söylenebilir.

Ülkemizde konutların durumu, konutlarda bulunan kolaylıklar (mutfak, banyo, tuvalet vb.), oda sayıları, bunların içinde yaşayan hanehalklarının kalite ve kantite özellikleri dikkate alındığında barınma koşullarımızın hayli sıkışık olduğu gözlenmektedir.⁵ Ancak, her geçen yıl bu konuda, gelişmeler kaydedilmeye de devam edilmektedir.

Konutların taşıdığı nitelikler açısından, yıllara göre dağılımı TABLO 4'de yer almaktadır. Tablodan da izlenebileceği gibi, her geçen yıl konutların niteliklerinin giderek düzeldiği ve barınma koşullarının iyiye doğru gittiği görülmektedir. 1988 yılında 205485 konuttan, 205448'inin suya, 205450'sinin elektriğe, 162681'inin kanalizasyona sahip olduğu görülmektedir.

⁵ Cevat GERAY, "Türkiye'de Konut İhtiyacının Karşılanması", TÜRKİYE'DE KONUT SORUNU SEMİNERİ, İstanbul, 1981, s.31

TABLO 4
KONUTLARIN HANEHALKI KOLAYLIKLARINA GÖRE DAĞILIMI (1985-1988)

Yıl	Toplam Konut Sayısı	Su	Elektrik	Kanalizasyon	Foseptik	Mutfak	Banyo	Kalorifer	Havagazi
1985	118205	118151	118179	90242	27963	118205	118205	14912	1661
1986	168597	168560	168572	130134	38463	168597	167597	22103	1681
1987	191109	191101	191101	148994	42115	191109	191109	25520	512
1988	205485	205448	205450	162681	58228	205485	205485	34680	411

KAYNAK: Türkiye İstatistik Yıllığı, 1989.

1980'li yıllarda yapılan konutların oda sayılarına göre dağılımı da, geçmiş yıllara göre oldukça değişmiştir. 1975 yılına kadar olan dönemde, yoğunluk 1-2 odalı konutlarda toplanırken, 1980'li yıllarda yoğunluk 3-4 odalı konutlara geçmiştir. TABLO 5'de, 1982-1988 yılları arasındaki inşaatı

biten konutların oda sayılarına göre dağılımları verilmiştir. Tablodan da görülebileceği gibi son yıllarda 3-4 odalı konutların üretimine ağırlık verilmiştir. 1988 yılında inşaatı biten toplam 205485 konutun 138682'sini 3-4 odalı konutlar oluşturmuştur.

TABLO 5
KONUTLARIN ODA SAYISINA GÖRE DAĞILIMI

Yıl	Toplam Konut Birimi	1 Odalı	2 Odalı	3 Odalı	4 Odalı	5 ve Daha Fazla Odalı
1982	115986	1347	11596	44731	38885	19427
1983	113453	893	9434	46023	41157	15946
1984	122580	1409	10043	49071	44146	17911
1985	118205	888	9198	46439	44004	17676
1986	168597	1185	15934	65488	58019	27971
1987	191329	1439	18917	71756	62748	36469
1988*	205485	1614	18848	70944	67738	46341

KAYNAK: Türkiye İstatistik Yıllığı,1989.

c. Gecekondulaşma

Türkiye'de gecekondulaşma sorunu, İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra ortaya çıkan sosyo-ekonomik, kültürel ve demografik değişim ve gelişmelerle birlikte görülmeye başlayan konut ihtiyacına koşturucu olarak gündeme gelmiştir.⁶ Zaman içinde, kamunun gecekondu üretimine karşı almış olduğu, yasaklama ve yıkma tedbirlerine rağmen, gecekondu üretimi halen yaygın bir biçimde devam etmekte ve özellikle büyük kentlerimizde, önemli bir problem oluşturmaktadır.

Konut probleminin önemli bir yönünü oluşturan gecekondulaşma

⁶ Cezmi SEVGİ, Kentleşme Sürecinde İzmir ve Gecekondu, 1988, İzmir, s.89.

olgusu, özellikle hızlı nüfus artışı ve kırdan kente göç olguları sonucunda artan, konut ihtiyacını gidermek için başta Ankara, İstanbul ve İzmir olmak üzere büyük kentlerimizde şiddetli bir biçimde kendini göstermiştir.

Gecekondu konut üretiminde bulunanlar, konutlarını başkalarının arazisine yada kendilerine ait bir araziye imar izni almadan inşa etmek ve bu nedenle de, kanun ve yönetmeliklerin inşa sırasında hemen yıkılması hükmünden korunmak ve inşa edilmesi halinde, gerekli iznin alınmasına kadar geçecek sürede, zaman kazanmak için, konutlarını alelacele yapmaktadırlar. Ayrıca, bu kişilerin gelir düzeyleri imar görmüş bir arsa satın almaya, konutunu imar hükümleri gereğince yapmaya veya daha elverişli bir yerde kirada oturmaya imkan vermediğinden, bu kişiler konutlarını alelacele yapmanın yanında, ucuza maletmek için derme çatma ve düşük kaliteli olarak inşa etmektedirler.⁷

Bunların sonucu olarak da, gecekondu sorunu beraberinde pek çok sorunu da, ortaya çıkarmakta ve gecekondulaşmanın yarattığı çevre sorunları, gecekondu lüks konut ayrışmasının yarattığı toplumsal dengesizlik ve gecekondu sorununun çözülmemiş olmasından yararlanarak, gecekonduculuğu meslek haline getirmiş olan, gecekondu aracıları ve spekülörleri kentlerimizin önemli sorunları arasında yer almaktadır.

TABLO 6'da, yıllar itibariyle Türkiye'de gecekondu ve gecekondu nüfusun gelişimi görülmektedir. Tablodan da izlenebileceği gibi, gecekondu sayısı alınan önlemlere rağmen, her geçen yıl artmaya devam etmektedir. 1955 yılında 50.000 olan gecekondu sayısı, 1990 yılında 1.750.000'e ulaşmıştır. Gecekondu nüfus ise, aynı yıllarda 250.000'den 8.750.000'e çıkmıştır. Bu rakamlar, sorunun boyutlarının ne derece önemli düzeylere ulaştığının göstergesidir.

⁷ Turhan YÖRÜKAN, *Gecekondu ve Gecekondu Bölgelerinin Sosyo-Kültürel Özellikleri*, İmar ve İskan Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü, Ankara, 1968, s.41,43.

TABLO 6
TÜRKİYE'DE GECEKONU VE GECEKONDULU NÜFUS

Yıllar	Gecekondu	Gecekondu Nüfus	Kentsel Nüfustaki Payı (%)
1955	50.000	250.000	4.7
1960	240.000	1.200.000	16.4
1965	430.000	2.150.000	22.9
1970	600.000	3.000.000	23.6
1980	1.150.000	5.750.000	26.1
1990	1.750.000	8.750.000	33.9

KAYNAK: Ruşen KELEŞ, Kentleşme Politikası, Ankara, 1990, s.369.

Günümüzde sadece gecekondulaşmanın önlenmeye çalışılması bu sorunun çözümü için yeterli görülmemekte ve gecekondu alanlarının iyileştirilmesi ve burada yaşayan insanların daha iyi yaşam koşullarına kavuşturulması yolunda çabalar gösterilmektedir.⁸

d. Kentsel Arsa Üretimi

Ülkemizde ve diğer gelişmekte olan ülkelerde arsa, kentsel gelişme için son derece önemli bir unsurdur. Konut sorununun da önemli boyutlarından birini oluşturan arsa konusu, toprağın, arzının artırılması mümkün olmayan kıt bir faktör olması ve piyasa koşullarında üretilip satışa sunulması gibi etmenlerle önemini artırmaktadır.

Ülkemizde kentsel gelişmenin gerektirmiş olduğu arsa üretimi ve arzı oldukça yetersiz bir seviyededir. 1990 yılı rakamlarına göre, 56 milyon olan

⁸ Kent-Koop, gecekondu alanlarında yaşayanların fiziksel ve toplumsal ihtiyaçlarının karşılanması için, Çevre-Koop adı altında bir sivil toplum örgütü oluşturulmasına önderlik ederek, bu alanda öncülük yapmıştır.

nüfusumuzun, 33 milyonu il ve ilçe merkezlerinde ikamet etmektedir. Ayrıca büyük kentlerimizde yaşayan insanların büyük bir bölümü de, gecekondualarda oturmaktadır. Günümüzde giderek artan kentleşme ve bunu takip eden nüfus artışı, yeni yerleşim alanlarının açılmasına ihtiyaç hissettirmektedir. Yeni yerleşim alanlarının açılması yani, toprağın kentsel arsa niteliğine kavuşturulması, altyapının gerçekleştirilmesi, arazinin konut yapımına elverişli bir hale getirilmesi ve imar planları içerisinde yer alması gibi bazı koşulların gerçekleştirilmesini gerekli kılmaktadır.

Kentsel arsa üretimi sorununun çözüme kavuşturulması, bu sorunun tek başına değil, tüm kalkınma, kentsel gelişme, yerleşme, bölgesel dengesizlikler ve kalkınma boyutları açısından bir tümleşik politika içerisinde ele alınması⁹ ile mümkün görülmektedir.

Toprağa kentsel arsa niteliğinin kazandırılması, talep ve değer artışları ile toprağın önemini artırmakta ve kentsel topraklar üzerinde özel mülkiyetin bulunduğu ülkelerde ve yurdumuzda, bu değer artışları arsa spekülasyonuna yol açarak, soruna yeni bir boyut kazandırmaktadır.

e. Kiralık Konut Problemi

Ülkemizde konut sorunun büyüklüğü ve bu sorunun çözümündeki güçlükler kiralık konut sorununu gündeme getirmektedir. Kiracılar için yeterli miktarda ve kiracıların gelirlerine uygun şartlarda konut arzedilmesi, kiralık konut probleminin çözümü için gerekli olmaktadır.

Bir ülkede konut arzını artırmak için politika geliştirenler, konut arzının kiralık konut olarak mı, mülk konut olarak mı yapılacağı konusunda bir karara varmak durumundadırlar. Hızla değişen, dolayısıyla yer değiştirmelerin yüksek olduğu toplumlarda, var olan konut stokunun etkin

⁹ Cevat GERAY, Kentsel Arsa Üretimi (Toplu Söyleşi), KENT-KOOP BÜLTENİ (Eylül-Ekim,1990), S.7-8, s.23.

olarak kullanılabilmesi ve toplumsal değişmenin hızlandırılabilmesi için, kiralık konut arzının artırılmasının daha uygun olacağı söylenebilir. Ayrıca toplumun güçsüz kesimlerinin, barınak sorununun çözülebilmesi için de, kiralık konut arzının özendirilmesi gerektiği ileri sürülebilir.¹⁰

Ancak, Türkiye'de uygulanan konut teşvikleri ve konut finansman sistemleri, daha çok kişiye güvenlik sağlamaya yöneliktir. Bu nedenle bu teşvik ve fonlarla, sadece mülk konut üretilmektedir. Bu tür bir sistem, kiralık konut üretimine bir güdü oluşturamamakta ve konut sorununa bir çözüm getirememektedir.

TABLO 7'de 1960-1985 yılları arasında, hanhalklarının kiracılık durumlarına göre dağılımları yer almaktadır. 1985 yılı verilerine göre, toplam hanhalklarının %77.19'u ev sahibi, %22.81'i ise kiracı durumundadır. Ev sahipliği oranı kentsel alanda % 63.38,kırsal alanda ise, %95.64'dür.Kiracılık oranı ise, sırayla % 36.32 ile % 4.36'dır.

Ayrıca 1987 yılı Gelir ve Tüketim Anketi sonuçları, kirada oturan hanhalklarının, %39.7'sinin ev tipi konutlarda, %55.9'unun apartman tipi konutlarda ve %4.4'ünün ise, gecekondü tipi konutlarda oturduğunu göstermiştir. Bu anket sonuçlarına göre, ev sahiplerinin %71.5'i ev, %25.8'i apartman ve %42.7'si gecekondü tipi konutlarda oturmaktadır. Bu rakamlar, ev sahiplerinin ev ve kiracıların ise, apartman tipi konutlarda yoğunlaştığını göstermektedir.

¹⁰ İlhan TEKELİ, Konut Sorunu Üzerine Düşünceler, BİRLEŞMİŞ MİLLETLER TÜRK DERNEğİ 1987 YILLIğI (Konut Özel Sayısı), Bir.Mil.Türk.Der.Ya. No.15, Ankara, 1988,s.54.

TABLO 7
HANEHALKLARININ KIRACILIK DURUMUNA GÖRE YÜZDE DAĞILIMI
(1960-1985)

Yıl	Toplam		İl ve İlçe Merkezi		Bucak ve Köyler	
	Kira Veren	Kira Vermeyen	Kira Veren	Kira Vermeyen	Kira Veren	Kira Vermeyen
1960	14.45	85.55	42.13	57.86	3.17	96.83
1965	15.86	84.14	38.63	61.37	2.52	97.48
1970	18.42	81.58	37.96	62.04	5.22	94.78
1975	19.31	80.69	36.14	63.86	5.62	94.38
1985	22.81	77.19	36.32	63.38	4.36	95.64

KAYNAK:DPT,Konut Sorununa Çözüm Konusunda Geçmişte ve Günümüzde Yapılan Çalışmalar ve İleriye Dönük Proje Çalışmaları,1991.

Ülkemizdeki mevcut enflasyonist ekonomi, kent topraklarının spekülasyon kaynağı haline gelmesi ve mülk konut üretmeye yönelik finansman sistemi, konutların getirisi ve kullananların ödedikleri kira düzeyi açısından ilginç çelişkiler ortaya koymaktadır.¹¹ Ücretler, kira artışlarına göre çok gerilerde kalmakta ve ücretliler gelirlerinin önemli bir bölümünü kira olarak ayırmak durumundadırlar. Buna karşılık, ücretliler açısından çok yüksek olan kira düzeyi, mülk sahipleri açısından düşük bir getiri sağlamaktadır. Bu çelişki sonucunda, mülk sahibi kira getirisi sağlamak yerine, daha karlı yatırım alternatifleri arama yolunu seçmektedir. Bu durum da, kiralık konut arzının düşmesi ve kiraların artışı şeklinde kendini göstermektedir.

Kiralık konut probleminin çözümü konusunda, kamuya önemli görevler düşmektedir. Kamu otoriteleri, zaman zaman kiracıları korumak için bazı girişimlerde bulunurlarken, lojman politikası ile de, yüksek kiralar karşısında kamu personelini korumaya çalışmaktadırlar.

11 İlhan TEKELİ, Türkiye'de Kentleşme Yazıları, Ankara, 1982, s.251.

II. TÜRKİYE'DE KONUT SORUNUNUN ÇÖZÜMÜNE BİR ALTERNATİF OLARAK KONUT KOOPERATİFLERİ

Konut kooperatiflerinin Türkiye'de gelişimine birinci bölümün son kısmında yer vermiş ve bu alanda sayısal ve niteliksel olarak önemli gelişmeler kaydedildiğini ifade etmiştik. Bu bölümde, bu gelişmelerle yakından ilgili olan konut politikalarına yer verilecektir. Böylece konut sorununun gelişimi ve bu sorun içinde konut kooperatiflerinin yeri ortaya konulmayı çalışılacaktır.

A. TÜRKİYE'DE KONUT KOOPERATİFÇİLİĞİNİ DESTEKLEYEN KONUT POLİTİKALARI

Türkiye'de Cumhuriyetin ilanından sonra farklı dönemlerde ve boyutlarda ortaya çıkan ve gelişen konut sorunu, nüfus artışı, göçler ve hızlı kentleşme olguları sonucu giderek daha fazla hissedilir bir duruma gelmiş ve konut sektörünün artan önemiyle beraber çeşitli konut politikaları izlenmiştir.

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, uzun dönemde güdülecek konut politikasının belli başlı ilkesini, "Devlet yoksul ve dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayacak tedbirleri alır" şeklinde belirtmiştir. Bu ilkeye göre devlet, ödeme güçleri, maliyetler ve kira seviyesi yönünden mevcut konut piyasasındaki şartlara uygun olmayan düşük gelirli ailelerin konut ihtiyaçlarını karşılamayı, belli başlı görevleri arasında saymak ve politikasını buna göre tesbit etmek durumundadır.¹²

Konut kooperatifleri de, devletin izlemiş olduğu politikalardan önemli

¹² Turhan YÖRÜKAN, Ayda YÖRÜKAN, Şehirleşme, Gecekonular ve Konut Politikası, İmar ve İskan Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü Ya. No.2/2, Ankara, 1966, s.25.

ölçüde etkilenmekte ve çeşitli dönemlerde değişen ölçüdeki devlet desteğinden yararlanmaktadır. Devletin konut politikaları ve konut kooperatiflerinin bu politika ve desteklerden yararlanma durumu, dönemler itibariyle aşağıda ele alınmıştır.

1. Planlı Dönem Öncesi

a. Konut Alanındaki Gelişmeler

Ülkemizde 1950 yılına kadar konut politikası alanında önemli bir gelişmeye rastlanılmamıştır. İkinci Dünya Savaşı ve özellikle de 1950 yılından itibaren hızlı bir sanayileşme sürecine girilmesi ve kırdan kente göçün artması ile yaşanan hızlı kentleşme, bir takım önlemler alınması gereğini ortaya çıkarmıştır.

1950 öncesi dönemde konut sorunu ülkemizde en yoğun şekli ile, Cumhuriyetin ilanından sonra Ankara'nın başkent olması ile Ankara'da yaşanmıştır. Bu tarihten itibaren, konuyla ilgili çeşitli düzenlemeler yapılmaya başlanmıştır.

1923 yılında Ankara'nın başkent olmasından sonra konut konusunda atılan ilk adım, yeni yönetim fonksiyonlarında çalışanların barınma gereksinimlerini karşılamak amacıyla yeni gelişme alanları açmak için çıkarılan 1925 tarih ve 583 sayılı kamulaştırma yasasıdır. Bu yasa ile Ankara şehremanetine kamulaştırma yetkisi verilerek, Yenişehir semtinin bulunduğu saha, yeni gelişme alanları açmak amacıyla kamulaştırılmıştır.¹³

Yine 1925 yılında çıkarılan 586 sayılı yasa ile, Ankara'daki bütün memurlara, konut kooperatifleri kurmaları için aylıklarının yarısı kadar

¹³ Yıldız TOKMAN, Konut Politikaları Uygulamalarında Özel Bir Örnek, Yenimahalle, Kent-Koop Ya. No.45/3, s.24'den, Fehmi YAVUZ, Ankara'nın İmar ve Şehirciliğimiz, S.B.F.Ya, Ankara, 1952.

sanayiini geliştirmek amacıyla 4947 sayılı yasa ile Emlak ve Eytam Bankası, Emlak ve Kredi Bankası adıyla ve yeni bir kimlikle yeniden kurulmuştur.

Diğer taraftan 1945 yılında kurulan Sosyal Sigortalar Kurumu (eski adıyla İşçi Sigortaları Kurumu) 1949 yılında 5417 sayılı yasanın verdiği yetkiyle, bu sigorta koluna ait karşılıkların (İhtiyarlık Sigortası) en çok %20'sinin, ipotek karşılığında, konut kooperatifleri eli ile işçi konutları yapımına ayrılmasını sağlamıştır.¹⁵

İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra, Türkiye'de önemli ekonomik ve sosyal politik değişiklikler ortaya çıkmıştır. Çok partili rejim,1950 yılında demokrat bir yönetimin iktidara gelmesine olanak vermiş ve devletin bu dönemde iktisadi konulara müdahalesi azalarak ekonomiye liberal bir görüş hakim olmuştur.¹⁶ Bu dönemde tarım ve endütri alanında önemli gelişmeler kaydedilmiştir. Bu gelişme ve değişiklikler, kentlere olan akını hızlandırarak, hızlı kentleşme ve gecekondulaşma olgularını artırmıştır. Bu hızlı kentleşme ve gecekondulaşma karşısında bir takım önlemler alınması gereği, bu dönemde konut politikalarının önceliğini gecekondulaşmanın önlenmesinde yoğunlaştırmıştır.

1945-1960 yılları arasında, konut politikalarındaki ilgi, memur konutlarından, gecekondular ve işçi konutlarına yönelmiş ve gerekli yasal düzenlemeler de, bu alanda olmuştur. Bu dönemde çıkarılan çeşitli gecekondular yasaları (5218, 5228, 6188 ve 7367 sayılı yasalar), bir yandan gecekondular yapımını yasaklarken, bir yandan da yeni gecekondular yapımını önlemek amacıyla, piyasaya fazla sayıda konut sunulmasını kolaylaştırmaya çalışmışlardır. Sağlanan kolaylıklar; ucuz arsa, düşük faiz ve uzun süreli

¹⁵ Bkz.: KELEş, "Nüfus, Kentleşme...",s.37,38; KELEş, Kentleşme..., s.331,332; Hakan KOÇ, Kooperatifçilik Eğitimi ve Türkiye'de Konut Meselesi, Ankara, 1986, s.31; Tansı şENYAPILI, Ankara Kentinde Gecekondular Gelişimi (1923-1960), Kent-Koop Ya. No. 44, Ankara, 1985, s.94-96; TOKMAN, s.10-13.

¹⁶ Zeyyat HATIPOĞLU, Türkiye İktisadına Güncel Bir Yaklaşım, İstanbul, 1986, s.8.

konut kredisi ile teknik yardımlardan oluşmuştur.

Konut ve gecekonduların yaygınlaşması ve ara çözümler ile, düzenlenemeyeceklerinin anlaşılması üzerine, 1958 yılında İmar ve İskan Bakanlığı kurularak, konut ve gecekonduların bu örgütün görev ve kapsamına alınmıştır.¹⁷

Planlı dönem öncesi, konut sorununa çözüm bulabilmek amacıyla çıkarılan tüm bu yasalara ve uygulanan politikalara rağmen, hızlı kentleşme ve gecekonduların önüne geçilememiş ve artan konut ihtiyacı yeterince karşılanamamıştır.

b. Konut Kooperatifçiliği Alanında Gelişmeler

Cumhuriyetin ilk yıllarında bir toparlanma dönemi yaşanan ülkemizde, önemli ekonomik güçlükler yaşanmıştır. Ankara'nın başkent olmasıyla, hızlı artan nüfusu, önemli bir konut problemi ortaya çıkarmış ve bu probleme bir çözüm yolu olarak ortaya çıkan, konut kooperatifçiliğinin ilk örneğini, 1934 yılında kurulan Bahçelievler Yapı Kooperatifi oluşturmuştur.

İkinci Dünya Savaşı sonrasında, savaş döneminde duraklayan kalkınma sürecini hızlandırma çabalarına girişilmiştir. Bu çabaların konut politikasına yansımaları ile, 1946 yılında Emlak ve Eytam Bankası, Emlak ve Kredi bankası adı altında yeniden örgütlenmiş, 1958 yılında da İmar ve İskan Bakanlığı kurulmuş ve bu kuruluşlar hem kooperatiflere, hem de ferdi teşebbüslere kredi ve diğer alanlarda destek olmuşlardır. Ayrıca 1945 yılında Sosyal Sigortalar Kurumu'nun kurulması ve bu kuruluş aracılığı ile işçilerce kurulacak konut kooperatiflerine ipotek kredisi verilmeye başlanması, konut kooperatifçiliğini özendirmiştir.

1950 sonrası dönemde, hızlı kentleşme konut kooperatiflerinde sayısal artışlar olmasına neden olmuş ve 1945-1960 yılları arasında konut

¹⁷ ŞENYAPILI, s.143.

kooperatiflerinin sayısı 80'den 1800'e, üye sayısı ise, 5.400'den 100 bin'e yükselmiştir.¹⁸

Bu dönemde kooperatiflerin iyi bir denetimden geçirilememesi, onların sahipsiz kalmalarına yol açmış ve kooperatifçilik felsefesine uygun düşmeyen davranışlar ortaya çıkmıştır. Bunların neticesinde de, kooperatifler kendilerinden beklenen hizmetleri sunamamışlardır.

Bu dönemde 7116 sayılı yasa ile, İmar ve İskan Bakanlığı'na yapı kooperatiflerinin çalışmalarını amaçlarına yöneltmek, tip anasözleşmelerini hazırlamak, yapım ve yönetim işlerini denetlemek görevi verilmiş¹⁹ olmasına rağmen, bu dönemde konut kooperatiflerinin çoğunun amaçlarından saptıkları ve yeterli desteği alamadıkları gözlenmiştir.

2. Planlı Dönem

a. Konut Alanında Gelişmeler

Planlı dönem öncesi, ülkemizde genel bir konut politikasının bulunmayışı ve kentlere olan göçün önlenemeyişi, gecekondular ve arsa spekülasyonu gibi önemli problemleri ortaya çıkarmıştır.

1961 Anayasası'nda, kalkınmanın planla olacağı belirtilmiş ve beşer yıllık ulusal kalkınma planları hazırlanarak ,ekonomik ve toplumsal konular bu planlarla düzenlenmiştir. İlki 1963 yılında yürürlüğe giren bu planlarda, konut sektörü de ayrı bir bölüm olarak ele alınmıştır.

Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda (1963-1967) konut sektörü, ilk defa bir bütün olarak ele alınmıştır. Bu plan, konut yatırımlarını verimsiz yatırımlar olduğu varsayımından yola çıkarak, konut kesimi yatırımlarının toplam yatırımlar içindeki payının %20'yi geçmemesini ilke olarak

¹⁸ KELEŞ,"Nüfus,Kentleşme...", s.48.

¹⁹ KELEŞ,a.g.e., s.49.

benimsemiştir. Planda ayrıca, yatırım miktarını değiştirmeksizin, üretilecek konut sayısının artırılması öngörölmüştür. Bu yaklaşımla daha geniş bir kitleye hitap edebilecek, sağlık açısından uygun, ucuz halk tipi konutların tasarımı ilke olarak benimsenmiş ve bu konutun en büyük boyutu 100m² olarak saptanmıştır.

Planda konut yatırımlarında özel sektör paylarının artması ve kamu payının azaltılması hedeflenmiş ve konut yatırımlarının %90.7'sinin özel, %9.3'ünün kamu kesimince gerçekleştirilmesi öngörölmüştür.

Bu plan döneminde, toplumsal konutları özendirmek ve özel konut piyasasını etkilemek için, toplumsal nitelikli konutlara vergi indirimleri veya vergi bağışıklıkları tanınmış ve kredilerin küçük konutlara verilmesi kararı alınmıştır. Ancak lüks konut yaptırma kararında olan tüketici, bu kararlardan pek fazla etkilenmemiştir.

Ayrıca planda yer alan, konut edinmek isteyenlere ucuz arsa temin edilmesi, arsalardaki değer artışlarının alım satım sırasında vergilendirilmesi, arsa spekülasyonunun önlenmesi, gecekonduların arsa mülkiyeti sorunlarının çözölməsi gibi ilkelerin de gerçekleştirilmesi pek mümkün olmamıştır.

İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda (1968-1973), konut yapma faaliyetlerinin uzun süreli programlarla düzenlenmesi, lüks konut yapımının sınırlandırılması, küçük tasarrufların konut finansmanına kaydırılması, kıt kaynakların öncelikle gelişen şehirlerde kullanılması, gecekondu sorununun konut sektörünün bütünü içinde ele alınması, konut sorununun genel yerleşme politikasına uygun çevre ve şehir düzeni içinde ele alınarak çözümlenmesi başlıca ilkeler olarak tesbit edilmiştir.

Konut yatırımlarını azaltma politikası, İkinci Plan'da da yer almış ve konut yatırımlarının tüm yatırımlar içindeki oranının %17.9 olarak dondurulması öngörölmüştür. Ancak plan dönemi sonunda bu oran aşılıarak, gerçekleşme oranı %20.1 olmuştur. Buna rağmen sayıca ihtiyacın altında

kalınarak, konut açığının büyük çoğunluğu gecekonduyla kapatılmıştır.

Bu plan döneminde ayrıca, devletin karma ekonomi düzeni içinde konut pazarındaki yerini alması ve piyasada yatırımcı olarak değil, düzenleyici olarak görev yapması önerilmiştir.

İkinci planda öngörülen, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, 1969 yılında arsa spekülasyonunu önlemede önemli bir araç olarak kurulmuş, ancak uygulamada beklenen düzeyde faaliyet gösterememiştir.

Planda kiralara denetlenmesi konusunda, pazardaki arz talep dengesinin bozmamak için kira sınırlamasından kaçınılması öngörülmüş, ayrıca konut yapımının istihdam yaratıcı özelliği de dikkate alınmıştır.

Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı'nın (1973-1977), hedefleri belirlenirken, mevcut ihtiyaç ve talep karşılaştırılmış ve gelecekte ortaya çıkması muhtemel konut ihtiyacının demografik değişikliklerden, yenileme, kamulaştırma ve kullanım amacının değiştirilmesinden kaynaklanacağı kabul edilmiştir.

Üçüncü plan döneminde, konut yatırımlarının toplam yatırımlar içindeki payı daha da düşürülerek %15.7 olarak öngörülmüş ancak, plan dönemi sonunda bu oran aşılarak %17.9 olarak gerçekleşme sağlanmıştır.

Planda, özellikle düşük gelir grupları için kiralık konut yapımına önem verileceği ve bu alandaki engelleri ortadan kaldıracı örgüt, yönetim ve finansman ile ilgili önlemlerin alınacağı öngörülmüştür. Bu konuda sorumluluğu, özel kesim ve kamu kesiminin paylaşmasından da söz edilmiştir.

Üçüncü planda ayrıca, çeşitli kuruluşların elindeki kredi fonlarının, bireylerin konuta ayırabilecekleri fonlarla beraber tek bir kaynaktan toplanarak, belli önceliklere göre kullanılması önerilmiş, ancak plan döneminde bu hususun gerçekleştirilmesi pek mümkün olmamıştır.

Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda (1978-1983), geçmiş yılların deneyimlerinden yararlanılarak konut sorununa daha gerçekçi çözümler aranılmasına çalışılmıştır. Planda ilk kez ülkemizde konutun barınma gereksinmesinden başka, tasarruf ve yatırım malı şeklinde görülmesinin

yanısıra, bir sosyal güvenlik aracı olma özelliğine değinilmiştir.

Dördüncü Plan'da, konut sorununa toplu konutla çözüm getirilmesi, toplumsal güvenlik kurumlarıyla, kamu yardımlaşma kuruluşlarının konut için ayırdıkları fonların artırılması, kamu arsalarının sosyal konut yapan kuruluşlara tahsis edilmesi, kentsel arsa üretimi ve konutların üretiminin hızlandırılarak, kiraların düşük düzeyde tutulması gibi ilkeler benimsenmiştir.

Bu plan döneminde, önceki plan dönemlerinde olduğu gibi, konut yatırımlarının toplam yatırımlar içindeki payı yine düşürülerek %14.6 olarak belirlenmiştir. Plan döneminde gerçekleşme %15.8 oranında olmuştur.

Dördüncü Plan döneminde, konut alanında yeni bazı uygulamalar başlatılmıştır. Yeni Kentsel Yerleşim Alanları Kararnamesi, Devlet Memurlarına Konut Edindirme Yönetmeliği, Bankalar Yasa'sını değiştiren Yasa Gücünde Kararname, Sosyal Sigortalar Kurumu'nun bireysel kredi girişimi, BAĞ-KUR Kredisi Yönetmeliği, Milli Konut Politikası Kararnamesi, Toplu Konut Kanunu hep bu dönemin ürünleridir. Ancak bu arayışlardan, uygulamada beklenen sonuçları elde etmek mümkün olmamış ve konut açığı giderek artan bir seyir izlemiştir.

Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nında (1985-1989), konut sektörünün ekonomiyi canlandırıcı ve istihdam yaratıcı özelliğinden yararlanılması ve bu amaçla ihtiyaç sahiplerinin bankalar sistemi aracılığıyla tasarrufa yönlendirilmesi, bütçe dışı kaynaklarla bir Toplu Konut Fonu oluşturulması ve konut kesiminde özelleştirme, mevcut ruhsatsız yapı ve gecekondulara altyapı götürülmesi ilkeleri benimsenmiştir.

Beşinci Plan döneminde, konut yatırımlarının toplam yatırımlar içindeki payı %15.8 olarak amaçlanmış ve beş yıllık dönem sonunda gerçekleşme oranı %20.8. olmuştur.

Bu plan döneminde, konut yatırımlarının verimsiz yatırımlar olarak görülmesinden vazgeçilmiştir. Konut yatırımlarının ekonomideki önemi

kavranmış ve bu ekonomik etkilerden en fazla yararlanmanın yolları aranmıştır.

Ekonomik istikrarsızlık ve özellikle de, yüksek enflasyon, bu dönem sonunda da, konut sektöründen beklenen sonuçların elde edilmesine engel oluşturmuştur.

Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda (1990-1994), konut yatırımlarının payının, toplam yatırımlar içinde %21.5'in üzerine çıkması amaçlanmıştır.

Konut yatırımlarını artırmak için planda kamu sübvansiyonlarında düşük gelir grupları ve altyapısı hazır arsa üretimine öncelik ve sosyal konut yapımına ağırlık verileceği ilkeleri benimsenmiştir. Ayrıca konut piyasasına yönelik finansman kaynaklarının desteklenmesi, Toplu Konut Fonu kaynaklarının rasyonel bir şekilde kullanılması ve kredi miktarının artırılması, belediyelerin dar gelirliler için kiralık ve mülk konut üretimini sağlayacak düzenlemeler yapmaları ve gecekondulaşmayı önlemek için "kendi evini yapana yardım" yöntemiyle çekirdek konut²⁰ (nüve konut) projeleri hazırlamaları önerilmiştir.

Planda ayrıca konutun, çevre faktörü de dikkate alınmış ve çevresiyle bir bütünlük oluşturması önerilmiştir. Ayrıca teknolojik gelişmelerin teşviki ve ülkemiz şartlarına uygun teknolojilerin belirlenmesi ile ilgili çalışmalara ağırlık verilmesi bir politika olarak saptanmıştır. Kamu lojman yatırımlarının, kalkınmada öncelikli yöreler ile, konut sıkıntısı çeken küçük

²⁰ Başlangıçta 30 m² lik bir oda ve müstemilatını (eklentilerini) kapsayan ve zamanla tip projenin belirlediği diğer odaların eklenmesine açık olarak inşa edilen konut parçası.

yerleşmelerde sürdürülmesi de, planın önerileri arasında yer almıştır.²¹

b. Konut Kooperatifçiliği Alanındaki Gelişmeler

Planlı döneme geçildiğinde, konut sorununun artmasına neden olan; kırdan kente göç, sağlıksız hızlı kentleşme ve gecekondu olgularının önemli derecede etkinliklerini artırdığı gözlenmiştir.

Kalkınma planları, bu planların çözümüne yönelik tedbirler içerirken, konut kooperatiflerine de yer vermiştir.

1969 yılına kadar, kooperatiflere ilişkin özel bir yasanın olmayışı, kooperatiflerin başarı koşullarını etkilemiştir. 1969 yılında 1163 sayılı Kanun'un çıkarılmasıyla, yapı kooperatifleriyle ilgili ilk ciddi gelişmeler başlamıştır. Planlı döneme geçişle birlikte ekonominin bir çok kesiminde kurulması özendirilen kooperatifler giderek daha aktif görev almış ve yaygınlaşmışlardır. Bu arada BAĞ-KUR'un kooperatif kurmayı şart koşması ve OYAK'ın bu yolu açık tutması kooperatifler açısından olumlu gelişmelere yol açmıştır.

²¹ Bkz.:Ayşe AKANSEL,"Türkiye'nin Konut Sorunu ve 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu'nun Getirdikleri", **KONUT SORUNU VE ÇÖZÜM YOLLARI SEMPOZYUMU** (Şubat,1985), Marmara Üni.Ortadoğu ve İslam Ülkeleri Ekonomik Araştırma Merkezi Ya.No.3, s.226; Ruşen KELEŞ,"Konut Politikalarımız",**ANKARA ÜNİVERSİTESİ S.B.F. DER.**, C.XLIV, S.1-2 (Ocak-Haziran 1989), Ankara, s.72; KELEŞ,"Kentleşme...", s.333-347; Ruşen KELEŞ, **Kentleşme ve Konut Politikası**, Ankara Üni. S.B.F. Ya. No. 540, Ankara, 1984, s.333-338; KELEŞ,"Nüfus Kentleşme..." s.38; Uğur KORUM,"1980 ve 1981 Yıllarında Konut Piyasası", **KONUT 81**, s.133-138; **Konut Sorunu**, TOBB Ya. No.95/36, Ankara, 1988, s.35; DPT, Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 1963-1967, Ankara, s.429-437; DPT, İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 1967-1973, Ankara, s.273-287; DPT, Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı 1973-1977, s.828-841; DPT, Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı 1978-1983, Ankara, s.470-477; DPT, Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı 1985-1989, Ankara, s.166-168; DPT, Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı 1990-1994, Ankara, s.316-317.

Planlı dönemde mevzuata bağlanan bazı politikalarla da, konut kooperatifçiliğine destek verilmeye çalışılmıştır. Örneğin 775 sayılı (1966) Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği ve 1164 sayılı (1969) Arsa Ofisi Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nde arsa sağlanması konusunda kooperatiflere öncelik verileceği belirtilmiştir.²² Ayrıca 1979 yılında yürürlüğe giren Devlet Memurlarına Konut Edindirme ve Kullandırma Yönetmeliği uyarınca Meyak kesintilerinin %25'lik bölümünden oluşan bir fon kurulmuş ve bu fondan memurların oluşturduğu kooperatiflerin kredilendirilmesi uygulamasına geçilmiştir. Ancak 1982 yılında Meyak kesintileri kaldırılmıştır.²³

Planlı dönemde toplu konut yapımı, kalkınma planlarında öngörülmuş, ancak toplu konutu kimin gerçekleştireceği açıkça belirtilmemiştir. Kooperatifler planlı dönemin başlarında küçük ölçekli olarak örgütlenmişler ve toplu konut üretiminden beklenen teknik, mali ve sosyal üstünlükleri sağlayamamışlardır.

Kooperatifler planlı dönemde, ilk önemli atılımı yerel yönetim-kooperatif işbirliğinin başladığı 1970'li yıllarda yapmışlardır. 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'nun üst örgütlenmelere ve yerel yönetimlerin kooperatifçilik girişimlerine kolaylık sağlayan hükümlerinden yararlanarak, Ankara Belediyesi, KENT-KOOP'un kurulmasına öncülük etmiş ve ortakları arasında yer almıştır.²⁴ 1973 yılından sonra, başka belediyeler de buna benzer girişimlerde bulunmuşlardır.

SSK'da 1970'li yılların sonlarına kadar işçi kooperatiflerini destekleyerek, onlara kredi vermiştir. Ancak 1970'li yılların sonunda, SSK

²² KELEŞ, "Nüfus, Kentleşme...", s.51.

²³ Köksal KILIÇLI, "Konut Kooperatiflerinin Dünyü Bugünü", **DÜNYA'DA MEKAN KONUT KOOPERATİFLERİ SEMİNERİ** (14 Kasım 1985), Türk Kooperatifçilik Kurumu Ya. No .64, Ankara, 1986, s.23.

²⁴ KELEŞ, **Kentleşme...**, s.308.

kredi taleplerini karşılayamaz duruma gelmiştir.²⁵

Yapılan tüm uygulamaların konut sorununa yeterince çözüm getirememesi ve sorunun giderek ağırlığını artırması neticesinde, dar ve orta gelirli konut sahibi yapmak, devletin konut sektöründeki ağırlığını hissettirmek ve inşaat sektörünü dolaylı olarak durgunluktan kurtarmak ve konut sorununa çözüm getirmek amacıyla 1981 yılında Toplu Konut Kanunu çıkarılmıştır.²⁶ Bu kanunun kooperatiflere birinci derecede destek vermesi ile, bu yasayı dayanak alan kişiler, konut kooperatiflerinde sayısal olarak önemli gelişmelere yol açmışlardır.

1981 yılında çıkarılan 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu işlerlik kazanamadan, 1984 yılında yerini 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'na bırakmıştır. 2985 sayılı Kanun, kooperatifler ve sosyal yardımlaşma kurumlarının yanısıra gerçek kişiler ve inşaat şirketlerine de destek vererek, bunları konut kredilerinden yararlanacak olanların kapsamına almıştır.

2487 sayılı Kanun, toplu konutçuluğa yönelmiş ve konut kooperatiflerine bir takım avantajlar sağlamışken, 2985 sayılı Kanun, konut yapımını teşvik amacına yönelik bir konut kanunu görünümünde olmuştur.

B. TÜRKİYE'DE KONUT KOOPERATİFLERİNİN YASAL DURUMU

Türkiye'de konut kooperatiflerinin kuruluş ve işleyişine ilişkin esaslar, 1969 yılında kabul edilen ve bu tarihten günümüze kadar bazı değişikliklere uğramış olan 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu ile düzenlenmiştir.

Ülkemizde konut kooperatifleri, hukukun özel bir dalı olarak ele alınmamıştır. Diğer kooperatif türleri gibi genel Kooperatifler Kanunu içinde konut kooperatiflerine yer verilmiştir. Bu kanuna göre, diğer

²⁵ SOYDAN, s.2.

²⁶ KILIÇLI, s.24.

kooperatif türlerinde olduğu gibi, konut kooperatiflerinin kurulmasında da, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın izni gerekir. Kanuna göre konut kooperatiflerinin kuruluşu, hazırlık, izin, tescil ve ilan işlemlerinin yapılması ile gerçekleşir.²⁷

Türkiye'de özel bir girişim statüsünde olan konut kooperatifleri ortaklık şirketlerine çok benzer. Kooperatif üyeleri de, ortak olarak isimlendirilir. Ancak kooperatif girişim, faaliyetlerini kooperatifçilik ilkeleri çerçevesinde yürütür.

Türkiye'de konut kooperatifleri, ortakları namına belirli bazı hizmetleri gerçekleştirmek üzere örgütlenmişlerdir. Bu hizmetler toprak ve kredi sağlanması, planlama, düzenleme ve proje gerçekleştirilmesini içerir.²⁸

Kooperatifler Kanunu'na göre, Türkiye'de konut kooperatifleri süreklilik arzeden kuruluşlar değildir. Bu husus Kanun'un 81.maddesinde şu şekilde ifade edilmiştir: "Konut yapı kooperatifleri, anasözleşmede gösterilen işlerin tamalanması ve ferdi mülkiyete geçilip konutların ortaklar adına tescil edilmesiyle amacına ulaşmış sayılır ve dağılır. Ancak tescil tarihinden itibaren 6 ay içinde, usulüne uygun şekilde anasözleşme değişikliği yapılarak, kooperatifin amacının değiştirilmesi halinde, dağılmaya ilişkin hüküm uygulanmaz."²⁹ Görüldüğü gibi konut kooperatifleri, amaçlarını değiştirdikten sonra normal şartlarda dağılmak durumundadırlar. Faaliyetlerini sürdürmeleri anasözleşmede değişiklik yapmalarına bağlıdır. Kooperatifler Kanunu'nda düzenlenmiş bulunan esaslar çerçevesinde bir anasözleşme düzenleyerek, faaliyetlerini bu anasözleşmeye göre sürdürebilirler.

²⁷ Kemal ÖZMEN, *Yapı Kooperatifleri*, B.2, İstanbul, 1987, s.9.

²⁸ Şule ÖZÜEKREN, *Housing Report on Turkey*, ILO, 1986, s.12.

²⁹ ÇEVİK, s.1005.

C. TÜRKİYE'DE KONUT KOOPERATİFÇİLİĞİNDE YENİ ARAYIŞLAR (KENT-KOOP VE KONUTBİRLİK ÖRNEĞİ)

Türkiye'de konut kooperatifçiliği, 1980'li yıllardan itibaren yapısal bir değişim göstermeye başlamıştır. Elde edilen deneyimler sonucunda, konut kooperatifçiliğinden kent kooperatifçiliğine geçişi sağlayan bir model ortaya çıkmıştır. Modelin öncülüğünü ise, Kent-Koop yapmıştır.

Kent Kooperatifçiliği modeli, konut sahibi olmak isteyenlerin ihtiyaçlarının karşılanmasını devletten beklemek yerine, sivil toplum örgütlerinde bir araya gelerek yerel yönetim ve merkezi hükümet ile işbirliği kurması temeline dayanmaktadır.³⁰ Kent-Koop'un Batıkent projesi ile başlatmış olduğu bu model, bugün Türkiye'nin pek çok kentinde oluşturulan, sivil toplum örgütlerince uygulanmaktadır. Bu örgütlerin büyük bir kısmı, Kent Kooperatifleri Merkez Birliği'nde 1988 yılında birleşmişlerdir. Birliğin adı, 1992 yılında Sınırlı Sorumlu Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği kısaca Türkkent olarak değiştirilmiştir.

Kent kooperatifleri, kentlerin gelişme alanlarında teknik ve sosyal altyapısı ile birlikte, büyük ölçekte konut üreten örgütlerdir. Bu kooperatifler, konutlara yerleştikten sonra da yapıların ve çevrelerinin işletme, bakım ve onarımlarını üstlenir. Sosyal altyapıdan ortakların en verimli biçimde yararlanabilmesi için, girişimlerde bulunur., kamu kuruluşları ile işbirliği yapar.³¹

Konut kooperatiflerinin yasal statüsünden de ayrılan kent kooperatifleri, daha geniş kapsamlıdır. Bu nedenle, kooperatiflerin kent kooperatifçiliği modelini uygulayabilmeleri, onların yasal varlıklarını konutların tesliminden sonra da sürdürebilmelerine imkan tanıyan,

³⁰ Kent-Koop 1988 Çalışma Raporu, Ankara, 1989, s.11.

³¹ Ergun UNARAN, "Kent Kooperatifçiliği Olayında Belediyelerin Yeri ve İşlevi", KENT KOOP DÖRDÜNCÜ TEKNİK SEMİNERİ (1989, Antalya), s.156.

birliklere dahil olmaları ile mümkün olmaktadır.

Kent-Koop, kooperatifçilik hareketinin konut dışındaki alanlara da yayılmasını sağlamak amacıyla, 1987 yılından itibaren bir takım kentsel gelişme projelerini uygulamaya koymuştur. Bu projeler Gecekondu Geliştirme, Halk Bahçeleri, Tarihi Çevrede Kooperatifçilik, Emek Kooperatifçiliği, Kent İşletmeciliği, Kiralık Konut, Kendin Tamamla^{3 2} projeleridir. Bu projelerden son ikisi hariç diğerleri uygulamaya konulmuştur.

Gecekondu Çevre Geliştirme Projesi, ilk defa Ankara'da Zafertepe Mahallesinde başlatılmış ve Kent-Koop önderliğinde Türkiye'nin ilk Gecekondu İyileştirme Kooperatifi kurulmuştur.

Halk Bahçeleri Projesi, kent çevresinde insanla doğanın içiçe ilişkisini öngören yeni nesil kuşakların oluşmasını amaçlamaktadır. Bu proje, 50-60 m² lik parsellerde insanların toprakla uğraşıp, bir miktar da üretim yapabilecekleri alanların kooperatiflerce düzenlenmesini öngörmektedir. Bu proje de, Batıkent'in kuzeyinde uygulamaya konulmuştur.

Tarihi Konut Stokunun Geliştirilmesi Projesi, tarihi çerçeve olarak belirlenen alanlardaki konutların restore edilerek, sahiplerinin kullanımına sunulmasını öngörmektedir. Bu proje, Kent-Koop desteğiyle Kuşadası'nda başlatılmıştır.

İnşaat Sektöründe Emek Arzının Örgütlenmesi Projesi, inşaat sektöründe çalışanları dönemsel etkilerden kurtarmak, sektörün gerektirdiği devamlı ve nitelikli işgücünü kentlerde oluşan genç nüfustan sağlamak amaçlarını taşımaktadır. Bu amaçla Kent-Koop öncülüğünde Emek Kooperatifi kurulmuştur.

Kent İşletmeciliği Projesi, kent parçalarında çevre bakım ve onarım hizmetleri, küçük ölçekli altyapı onarımları, ısı merkezlerinin işletilmesi ve buna bağlı hizmetlerin yerine getirilmesi için, Batıkent'te etkinlikte

^{3 2} Kent-Koop 1988 Çalışma Raporu, Ankara, 1989, s.12.

bulunmak üzere, kooperatif mülkiyette bir şirket kurularak uygulamaya konulmuştur.

Kiralık Konut Projesiyle, dünya kooperatifçiliğinde önemli bir yere sahip olan kiralık konut yapımı başlatılmak istenmiştir.

Kendin Tamamla Projesi ile, konutlara taşınma süresi kısaltılıp, kiradan kurtulmanın sağlayacağı gelir artışı ile, konutun kısa zaman içinde bitirilmesi amaçlanmaktadır.³³

Türkiye'de Kent-Koop ile birlikte büyük atılımlar yaparak, kent kooperatifçiliği alanında önemli adımlar atan bir diğer örgüt de, Konutbirlik'dir. 1987 yılına kadar parsel bazında örgütlenme yapmış olan Konutbirlik, bu tarihten sonra, proje bazında örgütlenme yöntemine yönelerek, Halkalı projesini gerçekleştirmek için çalışmalara başlamıştır. Bu proje, 10.000 dolayında nüfusun barınacağı bir kent parçası yaratacaktır. Projenin sürekliliğinin sağlanması için burada yeni kooperatif modelleri geliştirilmiştir.³⁴

Türkiye'de ilk kez Konutbirlik tarafından uygulanacak olan bu modeller, konutlar tamamlanıp bireysel ilişkilere geçilmesiyle son bulan konut kooperatifçiliğini, kurulacak yeni kooperatif modelleriyle sürekli kılmayı amaçlamaktadır. Bu amaç doğrultusunda, başlangıçta beş değişik kooperatifin kurularak işlerlik kazanması çalışmaları başlatılmıştır. Bu yeni kooperatif modelleri hizmet, tüketim, sağlık, ulaşım ile eğitim ve kültür konularını kapsamaktadır.

D. TÜRKİYE'DE KONUT KOOPERATİFÇİLİĞİNİN FİNANSMAN KAYNAKLARI

Konut Kooperatiflerinin başarısı, önemli ölçüde finansal fonun

³³ Murat KARAYALÇIN, "Türkiye İçin 21. Yüzyıla Doğru Yeni Kentsel Yapılaşma", KONUT 86, Ankara, 1987, s.49-51.

³⁴ Konutbirlik Çalışma Raporu, İstanbul, 1991, s.83-85.

oluşturulmasına ve kooperatifçe, faaliyet döneminde düzenli bir şekilde kullanılmasına bağlıdır.³⁵ Konut kooperatifi ortakları genel olarak finansal yönden güçsüz kişilerdir ve konut kooperatiflerinin faaliyet alanı, diğer kooperatif türlerine göre daha fazla sermaye gerektirir.

Diğer kuruluşlarda olduğu gibi konut kooperatiflerinde de, iki tür finansman kaynağına başvurulur. Bu iki kaynaktan birini öz kaynaklar, diğerini ise yabancı kaynaklar oluşturur. Bu kaynaklardan ne şekilde yararlanılabileceği aşağıda ele alınmıştır.

1. Öz Kaynaklar

Konut kooperatiflerinde öz kaynaklar, katılım sermayesi ve üye ödemelerinden oluşur.

a.Katılım Sermayesi

Katılım sermayesi, ortakların kooperatife girerken koydukları sermayeyi ifade etmektedir. Kooperatifçiliğin serbest giriş yada çıkış ilkesi gereği katılım sermayesi azalıp çoğalabilir. Bu nedenle kooperatifler değişir sermayeli kuruluşlardır. Katılım sermayesinin miktarı yani alt ve üst sınırı, genellikle mevzuata göre düzenlenmektedir. Yasalarla sınırlanan katılım sermayesinin reel değeri, zaman içinde ekonomik dalgalanmalara göre değişim gösteremediği için düşüş kaydetmektedir.³⁶

Kooperatifin kuruluş aşamasında, katılım sermayesinin tamamı taahhüt edilip, 1/4'ünün de, ödenmiş olması gerekmektedir.

³⁵ DUYMAZ, s.31.

³⁶ YılmazÜRPER, Kooperatif İşletmeciliği, Anadolu Üni.Eğt.Sağ.ve Bil.Arş.Vak. Ya. No.75, Eskişehir , 1989 , s.201,202.

b. Üye Ödemeleri

Günümüzde dış kaynaklardan sağlanan krediler, konut maliyetlerini karşılamaktan uzaktır. Bu bakımdan konut maliyetlerinin kredilerle karşılanamayan kısmı üyeler tarafından karşılanmak durumundadır.³⁷

Kooperatif üyeleri, kooperatifin amaçlarının gerçekleşebilmesi için taahhüt ettikleri ve ödedikleri sermaye payı bedellerinden başka, konut yapımı için gerekli maliyetin belirlenmesi ve genel kurulun karar vermesi ile belirlenecek miktardaki taksitleri ödemek durumundadırlar.

2. Dış Kaynaklar

Konut Kooperatiflerinde, bir diğer finansman kaynağı olarak karşımıza çıkan dış kaynaklar, aslında kooperatiflerce öncelikle başvurulması gereken finansman kaynağıdır. Ancak dış kaynakların yetersiz kaldığı durumlarda, iç kaynaklara başvurulmalıdır. Fakat bugün ülkemizde, uygulamada dış kaynakların yetersizliği yada dış kaynakları elde etmenin zorluğu veya imkansızlığı iç kaynakları ön plana çıkarmıştır.

Dış kaynaklar bu bölümde ayrıntılı bir biçimde ele alınmıştır.

a. Bankalar

Bankalar Kanunu'na göre; bankalar ticaret amacıyla gayrimenkul alım ve satımı ile uğraşamazlar ve T.C. Merkez Bankası'nca alınan kararlara uygun olarak bankacılık işlerini yürütebilmek için ihtiyaç duydukları sayı ve büyüklüğün üstünde herhangi bir şekilde gayrimenkul edinemezler

³⁷ Yılmaz BENLİGIRAY, Konut Kooperatiflerinin Finansmanı ve Finansal Yönetim, Anadolu Üni.İ.İ.B.F. Ya. No.284/62, Eskişehir ,1988, s.25.

(Bnk.K.50/2).³⁸

Ancak ipotek karşılığı kredi açma yasağının bazı istisnaları mevcuttur. Bu istisnalar haricinde, bazı bankaların özel yasaları (Türkiye Emlak Bankası, İstanbul Emniyet Sandığı, Türkiye Öğretmenler Bankası, Vakıflar Bankası, T.C.Ziraat Bankası gibi) ipotek karşılığı kredi verme olanağını açık tutmuştur.³⁹

Ayrıca 1989 yılından itibaren Pamukbank Konut Destek Kredisi adını taşıyan ve tüketici kredisi olarak nitelendirilebilecek bir krediyi uygulamaya koymuştur.⁴⁰ Ancak bu kredi yüksek faizli olması nedeniyle, kooperatifler açısından pek elverişli bir kaynak türü oluşturamamıştır.

Ülkemizde, uygulamada konut kredisi veren en etkili banka, Türkiye Emlak Bankası olmuştur. Diğer bankaların uygulamada pek fazla etkinliği olmamıştır. Bu nedenle burada sadece, Türkiye Emlak Bankası ele alınmıştır.

aa. Türkiye Emlak Bankası

Türkiye Emlak Bankası, 1926 yılında Emlak ve Eytam Bankası adı altında kurulmuştur. 1946 yılında Türkiye Emlak Kredi Bankası, 1988 yılında da Anadolu Bankası ile birleştirilerek Türkiye Emlak Bankası adını almıştır.⁴¹

Emlak Bankası'nın amaçları arasında, konut sahibi olmayanlara ucuz konut yaptırmak için, ipotek karşılığında ipotek kedisini vermek, bina yapıp

³⁸ Faruk EREM, Akın ALTINOK, Haluk TANDOĞAN, **Bankalar Kanunu Şerhi**, Banka ve Ticaret Hukuku Arş.Ens.Ya. No.29, B.7, Ankara, 1989, s.213.

³⁹ A.Sait YÜKSEL, **Bankacılık Hukuku**, B.2, Trabzon, 1982, s.218,219.

⁴⁰ M.Hanifi ARSLAN, **Alternatif Konut Finansman Sistemleri ve Türkiye'de Konut Finansmanı (Toplu Konut Finansman Sistemi Üzerine Bir Deneme)**, Basılmamış Doktora Tezi, Uludağ Üni.Sos.Bil.Ens., Bursa, 1989, s.160.

⁴¹ Bkz.: ARSLAN, s.160; DUYMAZ, s.52; Hülya KOÇ, **Kentsel Konut Sunumunda Konut Kooperatiflerinin Etkinlikleri Üzerine Bir Araştırma**, Basılmamış Doktora Tezi, Dokuz Eylül Üni.Fen.Bil.Ens., 1989, s.99.

satmak ve yapı malzemesi sanayi ve ticareti ile uğraşmak sayılabilir.⁴²

Emlak Bankası bu amaçlarını gerçekleştirebilmek için, çeşitli türden kredi vermekle görevlendirilmiştir. Banka, kendi kaynaklarından kullandığı krediler ve aracılık ettiği bazı kredilerle konut finansmanına katkı sağlamaya çalışmaktadır. Ayrıca, bizzat konut üretip satarak, konut piyasasına doğrudan girmektedir.

Türkiye Emlak Bankası'nca kullanılan ipotekli kredilerin, 1984-1987 yılları arasındaki gelişimi aşağıdaki tablodan izlenebilir.

TABLO 8
TÜRKİYE EMLAK BANKASI TARAFINDAN KULLANDIRILAN
İPOTEKLİ KREDİLER

Bin TL

Yıllar	Banka Kaynaklarından Açılan İpotekli Krediler	Çeşitli Fonlara Aracı Olunarak Açılan Krediler	Toplam İpotekli Krediler
1984	31.909.625	115.768.969	147.678.594
1985	41.306.733	325.262.806	366.569.539
1986	80.160.116	601.948.236	682.108.352
1987	154.398.882	1.059.042.110	1.213.440.992

KAYNAK: Alternatif Konut Finansman Sistemleri Özel İhtisas Komisyonu Raporu, DPT Ya No.2178-ÖİK 342, Ankara, 1989, s.9-10.

Emlak Bankası konut kredileri tablodan da görüldüğü gibi, iki şekilde açılmaktadır. Banka kaynaklarından açılan ipotekli krediler ve çeşitli fonlara aracı olunarak açılan krediler. Banka kaynaklarından açılan krediler, genel olarak yapı tasarrufu sistemine göre açılmaktadır. Konut maliyetinin tamamını sağlayamayan kişilerin, konut sahibi olabilmeleri amacıyla, tasarruflarını çekmek ve banka kaynaklarıyla kişilerin tasarruflarını birleştirerek, konut kredisi şeklinde değerlendirmek amacıyla

⁴² Ruşen KELEŞ, 100 Soruda Türkiye'de Şehirleşme, Konut, Gecekondu, B.1, İstanbul, 1972, s.148.

oluşturulmuş olan yapı tasarrufu sistemi⁴³ Banka'nın 1951 yılından beri uygulamakta olduğu bir sistem olup, günün koşullarına paralel olarak zaman zaman değişikliklere tabi tutulmuştur.

Bankanın kendi kaynaklarından açtığı diğer krediler arasında, Yurt Dışı İşçi Kredileri, Emekli Konut Kredileri, İnşaat ve Hazır Bina Kredileri ve Kooperatif Kredileri de yer almaktadır. Bunların yanısıra, 1989 yılında satışına başlanan, Banka'nın kendisinin yaptırmış olduğu konutlara verilen krediler de bu tür krediler arasında sayılabilir.

Banka çeşitli fonlara aracılık ederek de, kredi kullandırmaktadır. Bu fonlar arasında Toplu Konut Fonu, Gecekondu Fonu, Afetler Fonu sayılabilir.

1988 yılında yeniden düzenlenen Banka, yeni şekliyle daha çok Toplu Konut Fonu kaynaklarının kooperatiflere aktırılmasında aracılık yapmakta ve kendi kaynaklarından bireylere ve kooperatiflere kredi sağlamaktadır.

b. Sosyal Güvenlik Kuruluşları

Sosyal Güvenlik Kuruluşları, ülkemizde ve diğer ülkelerde konut finansmanına önemli katkılar sağlamaktadır. Ülkemizde, üyelerine kendi kuralları çerçevesinde kredi sağlayan en önemli sosyal güvenlik kuruluşları; Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK), Esnaf ve Sanatkarlar ve Diğer Bağımsız Çalışanlar Sosyal Sigortalar Kurumu (BAĞ-KUR), Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK)'dur. Bu kuruluşların konut finansmanında oynadıkları rol, aşağıda ayrıntılı bir şekilde ele alınmaktadır.

ba. Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK)

Sosyal Sigortalar Kurumu, sosyal güvenlik sisteminin işçilerle ilgili

⁴³ Ayrıntılı Bilgi İçin Bkz.: Kemal BAYRAKTAR, Yapı Tasarrufu, Basılmış Doktora Tezi, İzmir, 1967.

olan kısmını içermektedir ve konut kredisi sağlayan en önemli sosyal güvenlik kuruluşudur.

Sanayileşme ile birlikte, artan kentleşme ve özellikle işçi kesiminin kentlerde toplanması, Sosyal Sigortalar Kurumu'nun işçi konutlarının finansmanı için kredi vermesinin önemini artırmıştır.

Sosyal Sigortalar Kurumu, İşçi Sigortaları Kurumu adı altında, 16.07.1945 tarihinde 4792 sayılı Kanun ile kurulmuştur. Bu Kanun, bir kısım yedek akçelerin taşınmaz mallara yatırılabilceğini öngörerek, Sosyal Sigortalar Kurumu'nun konut kredilerinin dayanağını oluşturmuştur. 1949 tarihli 5417 sayılı İhtiyarlık Sigortası Kanunu ile de, bu sigorta koluna ait primlerin en çok %20'sinin, ipotek karşılığında işçi konutu yapımına ayrılmasına olanak tanınmıştır.⁴⁴ Bu kanun ile ikrazat (ödünç verilecek para miktarı) taşınmaz malın değerinin %50'sini geçmeyecek şekilde sınırlandırılmıştır.

1961 tarih ve 344 sayılı Kanun ile de, işçi konutları için ayrılacak fonlar, bütün sigorta kollarını kapsayacak şekilde genişletilmiştir.⁴⁵

Sosyal Sigortalar Kurumu, konut kredilerini 1960'lı yılların başına kadar, konut kooperatiflerinde teknik ve mali denetimi daha iyi sağlayabilmek amacıyla Emlak Kredi Bankası aracılığı ile kullanmış ve 1962 yılından itibaren kurum kredisi vermeye başlamıştır. Ayrıca kooperatiflerden bağımsız olarak kendisi de konut üretiminde bulunmuştur. Ancak bu konutların sayısı oldukça düşüktür.⁴⁶

Sosyal Sigortalar Kurumu'ndan konut kredisi alabilmek, 1978 yılına kadar olan dönemde, kooperatif şeklinde örgütlenme şartına bağlanmıştır. Kooperatif ortaklarının başka konutlarının bulunmaması ve konutların sosyal konut niteliği taşıması gibi şartlar da aranmıştır. 1978 yılında yapılan değişiklikle, Sosyal Sigortalar Kurumu ferdi konut kredisi yolunu da açmış, ancak bu, uygulama, uygulama olanağı elde edemeden 1980 yılında son bulmuştur.

44 YAVUZ, KELEŞ, GERAY, s.623.

45 DUYMAZ, s.56,57.

46 KELEŞ, "Konut...", s.71.

Yine 1978 yılında 2182 sayılı Kanun'la yapılan değişiklikle, sigortalılar kapsamı, kurumdan malüllük ve yaşlılık aylığı veya sürekli tam işgöremezlik geliri almakta olanları da içine alacak şekilde genişletilmiştir.

19.06.1986 tarihinde 3300 sayılı Kanun'la 4792 sayılı Kanun'un 20.maddesinin (d) fıkrası "sigortalılar ile kurumdan malüllük ve yaşlılık aylığı veya sürekli tam işgöremezlik geliri almakta olanlara Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi kanalı ile konut yapımı için yönetmelikle belirlenecek esaslar dahilinde ikrazda bulunmak"⁴⁷ şeklinde değiştirilmiş ve Haziran 1986 tarihinden sonra da uygulanmaya başlanmıştır.

Bu uygulamayla beraber,1986 yılından itibaren, Kurum tarafından verilen krediler durdurulmuş ve sigortalıların kredilendirilmesi işlevi Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi'ne verilmiştir.

Sosyal Sigortalar Kurumu'ndan 01.01.1985 tarihine kadar kredi başvurusunda bulunup haksahipliği onaylanan kooperatifler kredi alımına devam etmişlerdir.⁴⁸

1986 yılına kadar,Kurum tarafından konut kooperatifleri yoluyla açılan konut kredilerinin dağılımı TABLO 9'da gösterilmiştir.

Tablodan da görülebileceği gibi, 1962 yılından 1986 yılına kadar 4234 kooperatif kredilendirilmiş ve 203496 konut için toplam 75.564.6 milyon TL.lık kredi açılmıştır.

17.02.1986 yılında 2985 sayılı Kanun'la, Toplu Konut Fonu'ndan faydalanan, 506 sayılı Kanun'a Tabi Sigortalılara ve Bunların Emeklilerine Açılacak, Faizsiz konut Kredisi Yönetmeliği yürürlüğe girmiştir. Bu kredilerin kaynağı, her yıl Kurum bütçesine konulacak mablağın, T.C.Merkez Bankası nezdindeki Toplu Konut Fonu'na aktarılması ile sağlanmaktadır.

⁴⁷ R.G. 19 Haziran 1986, No.19139.

⁴⁸ Alternatif Konut Finansman Sistemleri, DPT Ya. No.2178, ÖİK- 342,Ankara, 1989, s.10.

TABLO 9
SSK'NIN KONUT KOOPERATİFLERİNE AÇTIĞI KREDİLER

Yıllar	Kooperatif Sayısı	Konut Sayısı	Açılan Konut Kredisi (Milyon TL)	Açılan Konut Kredisi Endeksi (1973=100)
1962	26	1374	44.9	3.3
1963	37	893	31.3	2.3
1964	65	2293	76	5.6
1965	55	1826	61.9	4.5
1966	79	2578	101.0	7.4
1967	122	3546	151.6	11.2
1968	164	3836	179.2	13.2
1969	215	5633	284.5	21.2
1970	313	8262	465.5	34.4
1971	244	7960	473.2	34.9
1972	319	11807	704.4	52.0
1973	301	21128	1353.0	100.0
1974	208	8430	939.8	69.4
1975	288	16325	1743.2	128.8
1976	211	11757	2021.7	149.4
1977	222	11691	2472.6	182.7
1978	294	15978	6810.8	503.3
1979	299	19635	9930.8	733.9
1980	201	12447	9888.2	730.8
1981	243	13150	12942.9	956.6
1982	74	4781	3232.5	238.9
1983	55	4545	4611.0	340.7
1984	117	9354	13028.7	962.9
1985	74	3679	3511.0	259.4
1986	8	583	503.8	37.2
Toplam	4234	203496	75564.6	

KAYNAK: Sosyal Sigortalar Kurumu

Sigortalılar ve işçi emeklileri, 3300 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği Hükümlerine göre, 1.1.1987 tarihinden itibaren konut edindirme yardımından yararlanmaktadırlar.

1990 yılı sonu itibariyle SSK tarafından muhtelif kanallarla kredi açılan kooperatif ve konut sayıları aşağıda Tablo 10'da gösterilmiştir. Buna göre kredi açılan kooperatif sayısı 4512, konut sayısı 233289, krediler toplamı ise 81664.6 milyon TL'dir.

1990 yılı sonu itibariyle, SSK tarafından kredilendirilen ve inşaatı devam eden kooperatif sayısı 10 ve konut sayısı ise 988'dir.

TABLO 10

31.12.1990 TARİHİ İTİBARIYLA SSK TARAFINDAN AÇILAN KONUT KREDİLERİ

	Koop . Sayısı	Konut Sayısı	Açılan Kredi (Milyon TL)
Banka Aracılığı	279	15014	511.2
Müessese Aracılığı	-	2196	16.9
Sandıklar	-	2094	17.5
Toplam	279	19304	545.6
Kurumun Toplu Konutları 1962 Yılından Sonra Yapı Kooperatifleri Yolu İle	-	10505	2811.2
	4233	203480	78303.2
Genel Toplam	4512	233289	81664.6

KAYNAK: SSK 1990 Faaliyet Raporu,s.67.

Açılan 81664.6 milyon TL'lık krediden 1990 yılı sonu itibariyle yapılan ödeme tutarı 77670.2 milyon TL'dir.

bb. Esnaf ve Sanatkarlar ve Diğer Bağımsız Çalışanlar Sosyal Sigortalar Kurumu (BAĞ-KUR)

Esnaf ve Sanatkarlar ve Diğer Bağımsız Çalışanlar Sosyal Sigortalar Kurumu'nu kuran 1479 sayılı Kanun, Kuruma bağlı sigortalıların toplumsal güvenliklerinin bir parçası olarak, Kurumun konut kredisi vermesine olanak tanımıştır.⁴⁹

1979 yılında çıkarılan BAĞ-KUR Üyelerine Verilecek Konut ve Toplu İşyeri Kredilerine İlişkin Yönetmelik, BAĞ-KUR kredilerinin en az 15 sigortalı tarafından kurulan konut kooperatiflerine verilebileceğini

⁴⁹ KELEŞ, "Kentleşme...", s.300.

öngörmüştür. Ayrıca kredi alabilmeleri için, kooperatif üyelerinin, BAĞ-KUR'a kayıtlı olmaları, kredi talep tarihinde en az 5 yıllık sigortalı olmaları, kredi talebinde buldukları esnada kuruma ait borçlarını ödemiş olmaları, kendilerine, eşlerine ve velayeti altındaki çocuklarına ait yurt içinde oturmaya elverişli konutlarının bulunmaması ve BAĞ-KUR konut kredilerinden daha önce yararlanmamış olmaları gerekmektedir.

Yönetmelik, kredi verilecek konutların kullanım alanlarının 100m² yi geçemeyeceğini, ayrıca malüllük ve yaşlılık aylığı alanlar ile ev kadınları ve tarım işi yapıp isteğe bağlı sigortalı olanların BAĞ-KUR konut kredisi alamayacaklarını da hükme bağlamıştır.

Mevzuata göre, BAĞ-KUR konut kredisinin kullanılması üç yolla mümkündür.

- (1) Banka Kanalıyla (Halk Bankası)
- (2) Bağlı kuruluşlar kanalıyla
- (3) İnşaat şirketleri kanalıyla

Bu kredi, ipotek kredisi olarak, kurum tarafından, BAĞ-KUR sigortalılarının katılımıyla kurulmuş olan kooperatiflerin gerekli yasal prosedürü gerçekleştirmeleri ile verilir.

BAĞ-KUR 1981 yılından itibaren yeni kredi tahsisinde bulunmamış, ancak daha önce tahsis edilmiş kredilerin ödemesini yapmıştır. 1985 yılında 3165 sayılı Kanun'la yapılan değişiklik sonucunda da, konut kredisi uygulamasına son vermiştir.

1982 yılına kadar BAĞ-KUR tarafından konut kooperatifleri yoluyla açılan, kredilerin dağılımı aşağıdaki tabloda görülmektedir.

TABLO 11

BAĞ-KUR TARAFINDAN KONUT KOOPERATİFLERİNE AÇILAN KREDİLER

Yıllar	Kooperatif Sayısı	Ortak Sayısı	Tahsis Edilen Kredi Miktarı (Bin TL)	Açılan Kredi Miktarı (Bin TL)
1975	13	893	87.902	-
1976	67	2314	231.455	55.335
1977	63	2234	207.220	139.757
1978	58	1882	250.710	292.741
*Ek Kredi	(95)	(3811)	(171.572)	-
1979	15	412	58.545	247.300
*Ek Kredi	(28)	(874)	(31.090)	-
1980	28	1212	177.800	211.052
*Ek Kredi	(49)	(2367)	(122.815)	-
1981	-	-	-	117.615
1982	-	-	-	9953
Toplam	244	8.949	1.329.109	1.073.753

KAYNAK: BAĞ-KUR İstatistik Yıllığı,1983.

* Kredi limitlerindeki artışlar sebebiyle,kredi açılmış olan kooperatiflere verilen ek kredi miktarları.

bc. Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK)

Ordu Yardımlaşma Kurumu, 1961 yılında 205 sayılı Kanun ile kurulmuş bir sosyal güvenlik kuruluşudur. Kanun'un 33.maddesinin f,g ve h bendleri ile Kurum üyelerine konut kredisi verilmesine olanak tanınmıştır. Kurumun mensupları, Türk Silahlı Kuvvetleri'nde görevli Subay, Astsubay ve askeri memurlardır.

Ordu Yardımlaşma Kurumu, konut finansmanı alanındaki çalışmalarını, konut kredileri verme ve toplu konut inşa etme şeklinde sürdürmektedir.⁵⁰

⁵⁰ Alternatif ..., s.11.

Kurum kredileri, üyeleri tarafından kurulmuş bulunan konut kooperatiflerine açılacak krediler, ferdi krediler ve Kurumun inşa ettirmiş olduğu konutların üyelere devredilmesi suretiyle kullandırılan kredilerden oluşmaktadır.

Kooperatif kredileri, Kurumun en az 20 daimi üyesinin oluşturacağı kooperatiflere açılmaktadır. Kurum, kooperatif kredilerini teşvik edici bir politika izlediğinden, kooperatif kredilerine öncelik vermekte ve bazı avantajlar sağlamaktadır.

Ordu yardımlaşma Kurumu'nun 1988 yılına kadar kooperatiflere açmış olduğu krediler, aşağıdaki tabloda görülmektedir.

TABLO 12

OYAK'IN KONUT KOOPERATİFLERİNE AÇMIŞ OLDUĞU KREDİLER

Yıllar	Kooperatiflere Açılan Kredi Adedi	Kooperatiflere Açılan Kredi Miktarı (Bin TL)
1963	129	1.650
1964	152	3.778
1965	103	3,825
1966	30	3.195
1967	37	5.261
1968	13	2.610
1969	23	898
1970	17	1.101
1971	—	—
1972	—	—
1973	—	—
1974	—	—
1975	19	1.390
1976	120	12.100
1977	241	27.287
1978	422	75.194
1979	673	198.118
1980	1213	504.093
1981	503	303.344
1982	532	470.538
1983	574	365.370
1984	842	717.850
1985	917	1.198.525
1986	513	1.320.755
1987	1258	3.257.560
1988	1317	4.460.350

KAYNAK: Ordu Yardımlaşma Kurumu

Konut probleminin çözümü büyük ölçüde finansman sorununun çözümüne bağlı olduğundan; Bankalar, SSK, OYAK- BAĞ-KUR gibi Sosyal Güvenlik Kuruluşları aracılığıyla, konut finansmanına katkıda bulunulmaya çalışılmış ve 1981 yılında da, bu amaca hizmet etmek üzere , Türkiye'de konut finansmanının temelini oluşturan Toplu Konut Fonu kurulmuştur. Konut finansmanı konusundaki arayışların devam etmesi üzerine 1986 yılında Konut Edindirme Yardımı ve 1989 yılında da Konut Sertifikaları Sistemi TKKOİ

tarafından bir alternatif olarak sunulmuştur. Aşağıdaki bölümde bu konulara ayrıntılı olarak yer verilmektedir.

c. Toplu Konut Fonu

Özellikle 24 Ocak 1980 sonrası izlenen politikalarla⁵¹, had safhaya ulaşan konut bunalımına, 08.07.1981 tarih ve 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu ve bu yasaya dayanılarak çıkartılan 19.01.1982 tarihli Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliği ile çözüm getirilmeye çalışılmıştır.

Devlet, bu Kanun çerçevesinde arsa temin etmek, finansman kaynağı sağlamak ve gerektiğinde bizzat üretim yapmak işlevlerini yüklenmiştir.⁵²

Büyük ölçüde finansman yetersizliğine dayandırılan konut sorununun, çözümü için çıkarılan bu Kanun da, Kanunda öngörülen hizmetlerin gerçekleştirilebilmesi için, Türkiye Emlak Kredi Bankası'nda Kamu Konut Fonu isimli bir fon kurulması öngörülmüştür. Bu Fonu oluşturacak unsurlar, Kanunun 10.maddesinde şu şekilde yer almıştır.

(a) Her yıl Bütçe Kanunu ile bu Fona aktarılmak üzere, Maliye Bakanlığı bütçesine, gider bütçesinin %5'inden az olmamak üzere konacak ödenek;

(b) Fon varlığına aktarılan krediler ve kredi faizleri

(c) Bakanlar kurulunca tesbit edilecek ihtiyaç ölçüsünde (a) ve (b) bendleriyle oluşturulan gelirlerin en çok %25'ine kadar Maliye Bakanlığı'nın tesbit edeceği şartlara göre ve Hazine Kefaletinde, Türkiye Emlak Kredi Bankası'nca Kamu Konut Fonu adına çıkartılacak Toplu Konut Tahvillerinin satış hasılatı;

(d) Bu Kanun uyarınca inşa edilen konutlardan, hak sahibine devri

⁵¹ Bu politikalar sonucu yapılan düzenlemelerle, özellikle inşaat malzemesi maliyetlerinde, mevduat faizlerinde ve konut kredisi faizlerinde konut sorununu önemli derecede etkileyecek artışlar meydana gelmiştir..

⁵² Konut 82, s.52,53.

yapılamamış olanların ve işyerlerinin satış vb.gelirleri;

(e) Kamu Konut Fonu adına alınabilecek bağış ve yardımlar vb.gelirler;

(f) Hazine arsaları üzerine yapılan konut ve işyerlerinin arsa maliyet bedelleri.⁵³

2487 sayılı Toplu Konut Kanunu; fertlerin, Devletin ve Bankaların iştirak edecekleri bir finansman sistemini öngörmekteydi. Sisteme fertlerin tasarruflarıyla, Devletin Kamu Konut Fonu ile ve Bankaların da, konut edinmek isteyenlerin açtıracakları Yapı Tasarrufu Hesapları karşılığında verecekleri Yapı Tasarrufu Kredileriyle katılmaları öngörülmüştü. Fertler, İmar ve İskan Bakanlığı tarafından yaptırılacak konutlardan edinebilecekleri gibi, diğer toplu konut yapmaya yetkili kılınan kooperatifler, kooperatif birlikleri ve Sosyal Güvenlik Kurumları kanalıyla da konut sahibi olabilecek ve fondan kredi alabileceklerdi.⁵⁴

2487 sayılı Toplu Konut Kanunu'na, konut politikalarının ve konut kooperatifçiliğinin gelişmesinde önemli etkiler yaratacağı düşüncesiyle, büyük umutlar bağlanmıştır.

Ancak 2487 sayılı Kanun, konut finansmanı açısından önemli bir adım atılmasına rağmen, yeterli finans kaynağını, fonun bütçeye dayandırılması nedeniyle temin edemeyip, başarısızlığa uğramıştır. Bu Kanunun başarısızlığa uğramasıyla 13.07.1984 tarihinde 2985 sayılı ikinci Toplu Konut Kanunu yürürlüğe konulmuştur.

Konut ihtiyacının karşılanabilmesinin teminen, konut inşa edenlerin tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesini, ülke şartlarına uygun inşaat tekniklerinin geliştirilmesini ve devletin yapacağı desteklemelere Toplu Konut Fonu'nun meydana getirilmesini amaçlayan, 2985 sayılı Kanun, konut meselesinin çözümü için öncelikle finansman sorununun hal yoluna

⁵³ Toplu Konut Kanunu, Ankara, 1982, s.6,7.

⁵⁴ ARSLAN, s.187.

konulmasını öngörmüştür.⁵⁵

2985 sayılı Kanun, 2487 sayılı Kanunun aksine fonun bütçe ile ilişkisini keserek, fonu bütçe dışı kaynaklara bağlamıştır.⁵⁶ 2985 sayılı Kanun'la kurulan Toplu Konut Fonu'nu oluşturan kaynakların belli başlıları şunlardır.⁵⁷

(1) Tekel İdaresi ve Tekel dışında kalan gerçek ve tüzel kişiler tarafından imal edilen alkollü ve alkolsüz içkiler ile tütün mamulleri ve her türlü içki imalinde kullanılan özütlerin Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 60. maddesinde öngörülen "ek vergi"ye esas matrahları üzerinden %15 nisbetine kadar hesaplanacak meblağlar,

(2) Yurtiçinde üretilen veya ithal edilen akaryakıtın gümrüksüz rafineri çıkış fiyatı üzerinden satış fiyatının %20'si, motorin, gazyağı ve Fuel-oil'den satış fiyatının %15'i oranındaki miktar,

(3) Talih oyunlarının oynatıldığı yerlerden elde edilecek gayrisafi hasıllardan ayrılacak %30'luk payın yarısı,

(4) Hazine arsaları üzerinde yapılacak konut ve işyerlerinin arsa maliyet bedellerinin en çok %25'i nisbetinde alınacak arsa katılma payları,

(5) Tekel İdaresi'nin ithal ettiği maddelerden alınan fonlar,

(6) Elektrik tüketim bedelleri üzerinden hesaplanan en çok % 10 nisbetindeki tutarlar,

(7) Fonla yapılacak geri ödemeler, bağışlar ve yardımlar,

(8) Diğer kanun ve kararnamelerle aktarılması öngörülen paralar,

(9) Yurt dışı çıkışlarından çıkış başına alınacak en çok 100 Amerikan

⁵⁵ T.C. Başbakanlık Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı, 1984, Ankara, s.15.

⁵⁶ Cevat GERAY, "Toplumsal Ekonomik Boyutlarıyla Toplu Konut Uygulamaları" , BAHİRİ SAVCI'YA ARMAĞAN, Ankara, 1988, s.267.

⁵⁷ Bkz.T.C. Başbakanlık..., s.16; KELEŞ, Kentleşme..., s.351.

Doları karşılığı Türk Lirası.

2985 sayılı Kanun'un 3. maddesinde Fon kaynaklarının hangi amaçlarla kullanılacağı şu şekilde açıklanmıştır: "Toplu Konut Fonu, ferdi ve toplu konut kredisi, konut kredisi faiz sübvansiyonu, toplu konut iskan sahalarına arsa temini, araştırma, turizm altyapıları, konut altyapıları veya okul, karakol, ibadethane, sağlık tesisleri, spor tesisleri, postahane, çocuk parkları ve benzeri tesisler ile konut sektörü sanayiini teşvik için yatırım ve işletme kredisi alanlarında kullanılır".⁵⁸

Bu Kanun'un konut sorununa, arsa temini, altyapı, sosyal tesis, konut üretimi, inşaat malzeme ve yapım teknolojisi ile bir bütün olarak yaklaştığı görülmektedir

2985 sayılı Kanun'la, 2487 sayılı Kanun'un, toplu konut yapımında, kooperatif kuruluşlara, sosyal güvenlik kurumlarına ve kamuya sağladığı öncelikler özel kesime de tanınmıştır.

Konut sektörünün finansmanının iyileştirilebilmesi için, yıllar itibariyle, Toplu Konut Uygulama Yönetmeliği'nde çeşitli değişiklikler yapılmış ve böylece ortaya çıkan aksaklıkların giderilmesine çalışılmıştır.

30.05.1989 tarihinde yürürlüğe giren son yönetmelik ile, fon kaynaklarını daha rasyonel kullanılması, küçük konut yapımının teşvik edilmesi, konut üretiminin artırılması ve konutu olmayan dar ve sabit gelirlilerin konut ihtiyaçlarının öncelikle karşılanması amaçlanmıştır.

Yeni yönetmelikle yapılan değişikliklerin bazıları şu şekilde özetlenebilir:

(1) Fon'dan açılan her türlü konut kredisi için alıcı payı hesabı açılacak ve bu hesaba peşin yada taksitler halinde para yatırılacaktır. Alıcı payı hesabı konut büyüklüğü ile doğru orantılı olarak artacaktır.

⁵⁸ Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı ile İlgili Mevzuat, Ekim, 1984, s.56.

(2) Brüt inşaat alanı 100m² yi geçen konutlar kredilendirilmeyecektir.

(3) Kredi geri dönüşleri için, bu yeni Yönetmelik'le iki endeksli bir sistem getirilmiştir. Bu sisteme göre, kredi geri ödeme taksitleri memur maaş artışlarına, kredi borcunun faizi ise, genel fiyat artışlarına endekslenmiştir. Geri ödeme süresi, borcun tamamının ödendiği zaman olup, bu süre 20 yıl ile sınırlandırılmıştır.

(4) Daha önce 1 yıllık konutlar için açılan ferdi krediler, 10 yıllık konutlar için de açılabilir.

(5) Yazlık konutlar için konut ihtiyacının yüksek olduğu yerleşim yerlerindeki konut açığı giderilinceye kadar kredi açılmayacaktır.

(6) Konut yapımında kaliteyi yükseltmek için, TSE kalite belgeli inşaat malzemesi kullanılmalıdır.

(7) Kredi açılan tüm konut projeleri için çevre düzenlemesi yapılması zorunluluğu getirilmiştir. Bu nedenle açılan kredinin %2'lik bölümünün bu amaç için kullanılması gerekmektedir.

(8) Geri dönüş işlemleri, iskan ruhsatı ve tapuya bağımlı olmaktan çıkarılmıştır.⁵⁹

2985 sayılı Kanun'un getirmiş olduğu düzenlemelerle, Fon'dan kredi açılacak konutların büyüklük sınırı brüt 150 m² olarak belirlenmiştir. Yeni Yönetmelikle, planlı dönemin başından bu yana benimsenmiş olan brüt 100 m² sınırına geri dönmüştür.

Ayrıca 2985 sayılı Kanun'un sayfiye konutları için de kredi vermeye olanak tanınması, fondan daha çok kişinin yararlanmasını kısıtlamıştır. Yeni yönetmelik, yazlık konutlar için getirdiği hükümlerle bu uygulamayı sınırlandırmıştır.

Yeni yönetmeliğe göre, Fon'dan açılacak krediler, toplu konut kredileri (kooperatif kredileri) ve ferdi krediler olarak sınıflandırılabilir.

⁵⁹ T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi, 1990 Yılı Faaliyet Raporu, s.13,14.

(1) Kooperatiflere açılan krediler

- (a) Toplu konut kredileri
- (b) Altyapı ve sosyal tesis kredileri
- (c) Faizsiz krediler
- (d) Tamamlama ve bitirme kredileri

(2) Ferdi krediler

- (a) İdarece yaptırılacak konutların kredilendirilmesi
- (b) Belediyelerce yaptırılacak konutların kredilendirilmesi
- (c) Toplu konut yapımcıları tarafından, inşa edilecek konutları satın

alanların, toplu olarak kredilendirilmesi

- (d) Konut ferdi kredisi
- (e) Diğer ferdi krediler
 - _ Şehit polis ailelerine açılan krediler
 - _ Alman yapı tasarruf sandıkları kredileri

Toplu Konut Fonu'ndan 1984-1989 yılları arasında kredilendirilen konutlar aşağıda TABLO 13'de gösterilmiştir.

Konut sahibi olmak isteyenlerin bir umut ışığı olarak gördükleri Toplu Konut Yasası, her geçen gün bir umut olmaktan uzaklaşmıştır. Artan enflasyonist etki, konut maliyetlerinde önemli derecede artışlar yaratırken, kredi oranları giderek gerileyerek ters orantılı bir gelişme yaratmıştır. TABLO 14'den de görülebileceği gibi, 1984 yılında yürürlüğe giren Toplu Konut Yasası, 100 m² lik bir konutun maliyetinin % 81'ini karşılarken, bu oran her geçen gün azalarak 1991 yılında % 17'lere düşmüştür. Aradan geçen 7 yıl boyunca 1m² inşaat bedeli 16 misli artarken, kredi miktarı % 3.3 oranında bir artış gösterebilmiştir. Bu durum dar gelirliilerin konut sahibi olabilme olanaklarını önemli derecede azaltmıştır.

TABLO 13

TOPLU KONUT FONU TARAFINDAN KREDİLENDİRİLEN KONUTLAR

UYGULAMA TÜRÜ	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	TOPLAM
A. KONUT KREDİLERİ									
1. Eski Projeler	35.309	95.171	127.199	126.793	24.906	2.658			512.036
2. Yeni Projeler(89/1 s.Tebliğ)						21.588	115.253	40.579	177.420
3. Ferdi Konut Kredisi	7.350	17.850	31.520	26.010	31.541	3.522			117.793
4. Şehit Polis Aile Konut Kredisi			245	34	10	43	148		480
5. Yurtdışı İşçi Kredisi				24	780	3.103	1.832	85	5.824
B. İDARECE YAPTIRILAN KONUTLAR				4.015	4238	870	7.797		16.920
GENEL TOPLAM	42.659	113.021	158964	156.876	61475	31.784	125.030	40.664	830.473

KAYNAK: T.C.Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Toplu Konut Fonu Aylık Faaliyet Raporu, Mayıs, 1991.

TABLO 14
100m² SOSYAL KONUTTA TOPLU KONUT DESTEĞİ

YILLAR	KONUT MALİYETİ (Bin TL)	KREDİ (Bin TL)	ÖZKAYNAK (Bin TL)	KREDİNİN PAYI (%)
1984	4000	3250	700	81
1985	5200	3250	2000	63
1986	7500	4500	3000	60
1987	15000	4500	10500	30
1988	20000	4500	30500	23
1989	35000	4500	30500	13
1990	45000	11000	34000	24
1991	65000	11000	54000	17

KAYNAK: Konutbirlik 17. Olağan Genel Kurul Toplantısı Çalışma Raporu
(8.6.1991), s.43.

ca. Konut Edindirme Yardımı

22 Kasım 1986 tarihinde, Resmi Gazete'de yayınlanan 3320 Sayılı Kanun, memur işçi ve emeklilerine 180 ay süre ile Konut Edindirme Yardımı yapılmasını öngörmektedir. Bu Kanun, Türkiye Emlak Kredi Bankası'nda toplanan paraların kullanım ve nemalandırma sorumluluğunu Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi'ne vermektedir.

Bu yardımı ödemekle yükümlü merciler şunlardır:

- _ Memurlar için, kamu kuruluşları;
- _ İşçiler için, işverenler;
- _ Emekliler için ise, Emekli Sandığı, Sosyal Sigortalar Kurumu ve Sosyal Yardım Sandıkları.⁶⁰

Bu Kanun'la sabit gelirli vatandaşların konut edinmelerini sağlamak

⁶⁰ YENİDEN YAPILANMA (Başbakanlık TKKOİ Aylık Yayın Organı), Y.1, S2, (1 Ekim 1988), s.8.

amacıyla, bir ön finansman yaratılması amaçlanmıştır.

Kanun'la kademeli bir yardım sistemi getirilmiş ve Bakanlar Kurulu'na yardım miktarını 5 katına kadar yükseltme yetkisi verilmiştir. Ayrıca bu yardımdan, konutu olmayanların 18 ay, konutu olanların ise, 36 ay süre sonra yararlanması öngörülmüştür.

Konut edinecek kişiler bu yardımdan, bir ön finansman sağlayacakları gibi, ayrıca bu yardım Toplu Konut'dan açılan kredilerin geri ödenmesinde de kullanılabilir.

Bu yardımın kullanılmasında, konutların net kullanım alanı, en çok 75 m² olarak belirlenmiştir.

1990 yılı sonu itibariyle konut edindirme hesabında anapara ve nema olarak gerçekleşen birikim ile kullanım yerlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

TABLO 15
KONUT EDİNDİRME YARDIMI

Kaynak ve Gelirler	Milyon TL	Kullanımlar	Milyon TL
1. Ana Para		1. Muhtelif Ödemeler	
a) Memur ve Emeklileri	1.599.692	- Anapara Öd. ve lad.	89.231
b) İşçi ve Emeklileri	2.072.370	- Hak Sahiplerine Faiz	2.010
		- Banka Komisyonu	86.789
TOPLAM 1	3.672.062	TOPLAM 1	178.030
2. Gelirler		2. Mevduat	
a) Mevduat Faizi		- Vadeli	2.563.568
- Memur ve Emeklileri	601.401	- Vadesiz	7.092
- İşçi ve Emeklileri	727.777	TOPLAM 2	2.570.660
TOPLAM (a)	1.329.178	3. Yatırımlar	
b) Yatırım Gelirleri		- KOF Menkulleri	1.053.928
- KOF Menkulleri	336.954	- TEK Menkulleri	876.862
- TEK Menkulleri	71.212	- TKF'nu Açık Hesap	192.000
- Devlet Tahvili	952	- Devlet Tahvili (TL)	20.950
TOPLAM (b)	409.118	- Devlet Tahvili (Dövizde Endeksli)	517.928
TOPLAM 2	1.738.296	TOPLAM 3	2.661.668
GENEL TOPLAM	5.410.358	GENEL TOPLAM	5.410.358

KAYNAK: TKKOİ,1990 Yılı Denetleme Raporu,s.28.

3320 Sayılı Kanun, çalışanların ve emeklilerin konut edinmelerini desteklemek amacıyla çıkarılmış olmasına karşın; yıl sonu itibariyle, 5.4 trilyon liralık fondan konut edinenlere yardım olarak ödeme, birikimin % 1.6'sı düzeyinde 89.2 milyar lira olmuştur. Hesapta biriken kaynağın % 47.5'i bankada mevduat olarak tutulmuş, % 49.2'si YPK kararıyla değişik menkul değerlere yatırılmıştır.⁶¹

⁶¹ TKKOİ, 1990 YILI DENETİM RAPORU, s.29.

cb. Konut Sertifikası

15 Ekim 1989 tarih ve 20133 Sayılı Yönetmelik uyarınca, TKKOİ tarafından, 1m² lik (brüt) konut karşılığı olmak üzere hamiline yazılı, beş yıl vadeli ve İMKB⁶²'nin ikinci piyasasında işlem görme kabiliyetine haiz, konut sertifikaları piyasaya sürülmüştür.⁶³

Konut Sertifikaları Uygulama Yönetmeliği'nin 1. maddesine göre, konut sertifikası; "tasarrufların teşvikini ve konut maliyet artışlarına karşı korunmasını teminen, TKKOİ Başkanlığının toplu konut projelerinin finansmanı için yeni bir kaynak yaratılması amacıyla." ihraç edilmiştir.⁶⁴

Sertifikalar idarenin belirleyeceği bankalar aracılığıyla satışa sunulur. Satışlardan elde edilen kaynaklar T.C. Merkez Bankası nezdindeki Kamu Ortaklığı Fonu hesabına aktarılır. Sertifika sahipleri istedikleri zaman, sertifikalarını Banka(lar) şubesine ibraz ederek nakde çevirebilirler. TKİ'si inşaat maliyetlerini ve piyasa koşullarını göz önünde bulundurarak, sertifikaların nakde çevirme değerini saptar ve her ayın onuncu iş günü bu değeri ilan eder.

Yönetmelikte en fazla 120 m²'ye kadar olan konutların kredilendirilebileceği, hükme bağlanmıştır. Ancak kredilendirme işlemi, konutların sadece 30 m²'si için geçerli olmaktadır. Bu durumda da, küçük konutlarda kredi oranı daha yüksek olmaktadır.

Toplu konut finansman ve yapımına yeni bir boyut kazandırmış olan bu sistemin, olumlu ve olumsuz yönleri çeşitli tartışmalara konu olmuştur. İdarenin sertifika maliyetlerini her ay belirlemesi, halkın tasarruflarını 5 yıl gibi uzun bir dönemde zorlayarak birikimini riske sokmadan

⁶² İstanbul Menkul Kıymetler Borsası.

⁶³ Ömer Tanju DURUSOY, "Konut Sertifikası, Konut Kooperatifleri ve Tartışmalar", KARINCA DER. (Mart,1990),S. 639, s.24.

⁶⁴ RG, 15 Ekim 1989, S.20313, s.2.

değerlendirmesi gibi olumlu yönleri yanında, sertifikaların spekülasyon amacıyla kullanılması ve yüksek bir fiyattan piyasaya sunulması, elde konut stoğu bulunmadan böyle bir uygulamaya geçilmesi gibi olumsuz yönleri bulunduğu konusunda da görüşler hakimdir.

Konut kooperatifçiliğine etkileri açısından da, sertifikaların olumsuz etkilerde bulunacağı konusunda görüşler hakimdir. Bir görüşlere göre, sertifika konusu olarak, sadece TKKOİ'nin yaptırdığı uydu kent projelerinin düşünülmesi, kooperatif kuruluşların yapımçı olarak giriştikleri TK projeleri için sertifika çıkarılmaması⁶⁵ kooperatifçiliğe olumsuz yönde etkilerde bulunacaktır.

III. KONUT PİYASASI VE TÜRKİYE EKONOMİSİNDE KONUT SEKTÖRÜ

A. KONUT PİYASASI

Konut piyasası, diğer piyasa türlerine göre oldukça karmaşık bir yapıya sahiptir. Bu nedenle bu piyasanın analizi de, oldukça güçtür.

Gelişmiş Batı ülkelerinde, konut piyasasından daha çok, konut piyasalarının varlığından söz edilmektedir. Konutun taşımakta olduğu bazı nitelikler, onu diğer piyasa türlerinden farklı kılmaktadır. Ürünün homojen olmayışı ve özellikle sosyal tabakalaşmanın belirlediği kalite, hatta tür farklılaşması, arz ve talebin örgütlenmesindeki farklılıklar, Batılı ülkelerde birden fazla konut piyasasının birbirini etkileyebilecek bir biçimde, ancak belli ölçülerde bağımsız unsurlar da içererek yanyana var olduğunu kabul ettirebilecek boyutlara çıkmaktadır.⁶⁶

65 Cevat GERAY, "Kent Kooperatifleri Açısından Konut Sertifikası", **KONUTBİRLİK DER.**(Ekim 1989), s.22.

66 K.BORATAV, H.ERSEL, Y.KEPENEK, **Konut 83, Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı İçin Konut Sektörü ve Politikaları Üzerine Bir Model Önerisi (1979-1984)**, Kent-Kocp Ya. No. 32, Ankara, 1984, s.46.

Bu karmaşık görüntü, Türkiye için de geçerli olmakta ve sonuçta farklı sosyal tabakalara ait farklı konut türleri ile karşılaşılacaktır. Bu farklı konut türleri de, çeşitli konut üretim organizasyonlarınca gerçekleştirilmektedir.

Konutun, heterojen bir mal olma özelliğinin yanısıra; diğer mallara göre daha dayanıklı bir mal olma, kira ve değer artışı şeklinde getiriler sağlaması nedeniyle bir plasman oluşturma gibi özellikleri de bulunmaktadır.

Aşağıda konut piyasasının iki ayrı yönünü oluşturan arz ve talep cepheleri ile, bunları belirleyen faktörler üzerinde durularak, konu ayrıntılı bir şekilde incelenecektir.

1. Konut Arz ve Talebi

a. Konut Arzı

Konutun kendine has özellikler taşıyan bir mal olması, arz yönünden de diğer mallardan farklı değerlendirilmesine yol açmaktadır. Bir ülkede yeni inşa edilen konutlar, o ülkedeki konut varlığının tamamını ifade eden konut stoğunun sadece bir bölümünü kapsar. Bu nedenle konut arzının belirlenebilmesi için, mevcut konut stoğunun ne kadarının istifadeye sunulabileceğinin bilinmesi gereklidir. Mevcut stok yıkılma, terkedilme, başka amaçlarla kullanılma gibi nedenlerle zaman içinde değişikliğe uğrayabilir.⁶⁷

Stoktaki net değişme, yeni yapılan inşaattan yukarıda sözünü ettiğimiz kayıpların çıkarılması ile elde edilir. Bu durumda da yeni yapılan inşaat, konut arzının temelini oluşturur.

⁶⁷ Turhan YÖRÜKAN, *Konut İhtiyacı Tahmini Konut Talebi ve Pazar Analizi (Kavramlar, Metodlar, Yapılması Gereken Sosyal Araştırmalar)*, İmar ve İskan Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü Ya., Ankara, 1974 , s.12.

aa. Konut Arzına Etki Eden Unsurlar

Konut arzına etki eden çeşitli etmenler mevcuttur. Bunların başlıcaları aşağıda ele alınmaktadır.

aaa. Talep

Diğer malların arzında olduğu gibi, konut arzının belirlenmesinde de en önemli faktör taleptir. Kısaca ifade etmek gerekirse, konut arzı, konut talebinin bir fonksiyonudur. Konut, dayanıklı bir tüketim malı olduğundan ve yapımı, yüksek bir maliyeti gerektirdiğinden, talebi yaratılmadan üretilmeyen bir özelliğe sahiptir. Bu nedenle, konut talebine etki eden faktörlerin konut arzına da etki ettiği söylenebilir. Bu durum da, konut talebindeki daralmaların doğrudan konut arzını da daraltması şeklinde ortaya çıkar.

aab. Finansman

Konut arzına önemli etkilerde bulunan bir diğer faktör de finansmandır. Konut sektörünün finansmanı, ülkemizde kamu desteği altında, mali kurumlarca verilen krediler veya konut üreticisinin kendi öz sermayesi ile karşılanır. Halkın katkısını ise, bu amaçla yapabildiği tasarrufları oluşturur.

Ülkemizde yakın bir zamana kadar (1923-1984), organize konut piyasasında, konut finansmanı için; İmar ve İskan Bakanlığı, Bankalar, Sosyal Güvenlik Kuruluşları ve Sigorta ve Reasürans Şirketleri⁶⁸ kredi sağlamışlardır. 1984 yılından itibaren Toplu Konut Fonu kredileri de, konut

68 Gülin GÜNAL, "Konutun Finansmanı", KONUT KURULTAYI (16,17,18 Nisan, 1982), Ankara, 1982, s.237.

finansmanı için devreye girmiştir.

Konut için gerekli finansman, hangi kaynaktan sağlanırsa sağlansın, bu kaynağın temelinde genel gelir düzeyi yer almaktadır. Bu nedenle konut arzının artırılması, genel gelir düzeyinin artırılması ile yakından ilişkili bulunmaktadır. Ancak Türkiye'de kişi başına düşen gelir düzeyinin düşük olması, kişisel tasarrufların da düşük olmasına yol açmaktadır. Ayrıca, konut kredilerinin konut maliyetine oranla çok düşük bir düzeyde kalması, konut finansmanındaki açığı büyötmektedir.

aac. Arsa ve Altyapı

Konut üretiminin ön koşulu, konutun üretileceği arsanın teminidir. Ancak her arazinin arsa olarak nitelendirilemeyeceği açıktır. Bir arazinin arsa niteliği kazanabilmesi, daha öncede ifade edildiği gibi, altyapının tamalanması, konut yapımına elverişli bir konumda bulunması, kentin imar planları içerisinde yer alması ve topografik haritalarının, nazım ve imar planlarının yapılması ile mümkün olur.

Gelişmekte olan diğer ölkelerde olduğu gibi, ölkemizde de özellikle kentsel alanlarda konut yapımı için arsa temini, önemli bir güçlük oluşturmaktadır. Yeni arsa üretmenin uzun zaman alması ve finansmanının yüksek olması, kentlerde yeni yerleşim alanları açılmasına engel olmakta ve yeni konutlar kentlerde sıkışıklığa yol açarken, aynı zamanda eski binalar yıkılarak, yerlerine yeni ve yüksek binalar yapılması yoluna gidilmektedir.

Konut maliyetleri içinde önemli bir paya sahip olan arsa fiyatları, toprağın arzının sınırlı olması ve kentleşme hızının yüksek olması nedeniyle giderek artarken, kent toprakları bir yer olma niteliğini kaybederek spekülasyon aracı haline gelmektedir.

Yüksek rant unsurları içeren arsa fiyatları, gerek yap-satçı müteşebbis, gerekse büyük inşaat şirketleri için konut maliyetlerinin önemli bir bölümünü oluşturmakta, dolayısıyla konut arzının artırılması karşısında en

ciddi engellerden biri olarak karşımıza çıkmaktadır.⁶⁹

Konut arzında önemi büyük olan arsa sorunu konusunda, Birleşmiş Milletler İskan Komusyonu'nun 1987 yılında sunmuş olduğu raporda bazı politika seçenekleri ortaya konulmuştur. Arsa ve dolayısıyla konut arzı sorununun çözümünde, göz önüne alınması gerekli görülen bu seçenekler özetle şunlardır.⁷⁰

- _ Hükümetin arsa satın alması
- _ Önceden arsa temini(arsa bankacılığı)
- _ Arsa takası
- _ İskan edilebilir arazi
- _ Kiralama veya satın alma önceliği yoluyla arsa edinme
- _ Arazi kullanım kontrolleri

aad. Yapı Teknolojisi ve Yapı Malzemeleri

Konut arzının bir diğer belirleyicisi de, bu başlık altında inceleyeceğimiz yapı teknolojisidir. Türkiye'de uygulanan konut yapım teknolojileri, endüstrileşme kriterine bağlı olarak endüstrileşmiş ve endüstrileşmemiş sistemler olarak ikiye ayrılmaktadır.

20.yüzyılın ikinci yarısında endüstrileşmemiş (geleneksel) yapımdan endüsrileşmiş yapıma geçiş aşaması giderek hızlanmış ve üretim alanlarındaki otomatikleşmenin getirdiği avantajlar, yapı sektöründeki endüstrileşmeye ışık tutmuştur. Önceleri geleneksel sistemlerin rasyonelleştirilmesi biçiminde gerçekleştirilen çözümlerden sonra, gittikçe daha gelişmiş düzeydeki prefabrikasyon,yapımda yerini almıştır.⁷¹

69 BORATAV, ERSEL, KEPENEK, s.

70 Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, *Düşük...*, s.63

71 DPT, *Türkiye'de Uygulanabilir Konut İnşaat Teknolojileri Özel İhtisas Komisyonu Raporu*, DPT Ya. No.2183-ÖİK 343, Ankara, 1989, s.6-9.

Ülkemizde çeşitli nedenlerden dolayı, geleneksel yapım teknolojileri halen ağırlığını korumaktadır. Endüstrileşmiş sistemlere göre, daha fazla istihdam yaratan ve vasıfsız işgücüne iş imkanı sağlayan geleneksel sistemler, teknoloji yatırımı gerektirmemesi, malzeme açısından dışa bağımlılık yaratmaması gibi avantajlara da sahiptir. Ancak geleneksel sistemlerin bu avantajlarının yanısıra, enflasyonist ortamdan daha fazla etkilenme ve konut yapım süresini uzatma gibi dezavantajları da bulunmaktadır. Geleneksel sistemin bu dezavantajları, hızla artan konut talebi karşısında, konut arzının yetersiz düzeyde kalmasına yol açmaktadır.

Konut arzını artırma konusunda daha avantajlı görülen, endüstrileşmiş sistemlerden yararlanılabilmesi, Türkiye için önemli ölçüde toplu konut üretimini düzenleyen makro yapılarda yapılacak değişikliklere bağlı görülmektedir. Bu değişiklikler de iki şekilde yapılabilir.

Türkiye'de konut talebinin örgütlenmesinde ağırlığı olan, büyük ölçekli ve teknoloji kullanan konut kooperatiflerine, sağlanan konut kredisi tutarı ve kredi kullanım biçimi teknolojik gereksinmelere uygun duruma getirilir. Böylece hızlanacak toplu konut üretiminden toplumsal bir kazanç elde edilirken, ülkedeki atıl üretim kapasitesi devreye sokulur, diğer taraftan da enflasyona karşı birim konut maliyetleri düşürülmüş olur.

Veya kamu yükleniciliği, ön finansmanı kendisi üstlenerek konutları ürettikten sonra satışa sunabilir.⁷²

Yapı malzemesi ve dolayısıyla konut yapım maliyetlerindeki artışlar da önemli bir konut arzı belirleyicisi olarak karşımıza çıkmaktadır. Konut arzı açısından yapı malzemelerinin önemi, malzemenin temini ve maliyetler içindeki payı olarak belirginleşir. Türkiye'de geleneksel yapımda kullanılan malzemelerin temini daha kolaydır. Yapı malzemelerinin maliyetler içindeki

⁷² Erol SAYIN, "Türkiye'de Konut Sunumunun İvmelendirilmesinde Konut Üretim Teknolojilerinin Konumu", **BİRLEŞMİŞ MİLLETLER TÜRK DERNEĞİ 1987 YILLIĞI** (Konut Özel Sayısı), Bir.Mil.Türk.Der.Ya.No.15, Ankara, 1988, s.86,87.

payı ise, enflasyona bağılı olarak sürekli artış halindedir.

Özellikle 24 OCAK 1980 kararları ile alınmış bir dizi önlem paketi ve bunun yanısıra artan enflasyonla, enflasyona paralel faiz uygulamaları, konut üretimine ve dolayısıyla da konut üreten sanayiye olumsuz etkiler de bulunmuşlardır. Ayrıca, artan fiyatlar dolayısıyla alıcı taleplerinde imkan kısıtlaması sonucu talep daralması doğmuştur.⁷³ Bu sebeplerle konut açığı giderek büyürken, inşaat malzemeleri üretiminde ortaya çıkan düşüşler, maliyetleri iyice artırmıştır. Bu durum da, konut arzı açısından önemli olumsuzlukların ortaya çıkmasına neden oluşturmuştur.

aae. Girişimcilik ve Örgütlenme

Konut üretiminde bulunabilmek için, gerekli tüm faktörleri bir araya getirerek, bunları yönlendirebilecek girişimci ve örgütlere gereksinim vardır.

Türkiye'de uygulamada, bu girişimci ve örgütler değişik arz biçimleri ortaya koyarak konut üretiminde bulunmuşlardır. Bu biçimler, kentin imarlı kesimine konut arzedan ve kentin imarsız kesimine konut arzedan biçimler olarak ayrılabilir.⁷⁴

(1) Kentin imarlı kesimine konut arzedan biçimler

- (i) Bireysel konut üretimi
- (ii) Konut kooperatiflerinin konut üretimi
- (iii) Yap-satçı üretim

⁷³ Kudret BABAN,"Toplu Konut Fonu Uygulaması Döneminde İnşaat Malzemesi Sanayinin Durumu", **İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN EKONOMİDEKİ SÜRÜKLEYİCİ ROLÜ AÇISINDAN TOPLU KONUT FONU UYGULAMALARI**, TEBİAT Ya.No.3, İstanbul, 1985, s.107.

⁷⁴ İlhan TEKELİ,"Türkiye'de Konut Sunumunun Davranışsal Nitelikleri ve Konut Kesiminde Bunalım", **KONUT 81**, Kent-Koop Ya. No.20, Ankara, 1982, s.62.

- (iv) Toplu konut şirketleri üretimi
- (v) Yapı kooperatifleri birlikleri-yerel yönetim toplu konut üretimi

(2) Kentin imarsız kesimine konut arzeden biçimler

- (i) Bireysel gecekondü üretimi
- (ii) Yarı örgütlenmiş gecekondü üretimi

Bu, konut arz biçimleri arasında, en eski konut arz şekli olarak, bireysel konut üretimi karşımıza çıkmaktadır. Burada konutu arzeden bizzat bireyin kendisidir ve konut üretiminde, işlevlerin büyük bir kısmını da birey üstlenmektedir.

Türkiye'de geçmişi 1930'lara kadar uzanan konut kooperatifçiliği sayesinde ise, ihtiyaç sahiplerinin mevcut imkanları bir araya gelmekte ve ferdi ihtiyaçlar örgütlenmiş grup ihtiyacı düzeyine gelerek arz imkanları nisbeten güçlenmektedir.⁷⁵ Bu arz biçiminde konut alıcılarının örgütlenmeleri nedeniyle büyük ölçekliliğin sağlamış olduğu bazı avantajlardan (maliyetlerin düşük tutulabilmesi, vasıflı elemanların ve yeni teknolojilerin kullanılabilmesi vb.) da yararlanmak mümkün olmaktadır.

Genellikle kent içi yerleşim alanları üzerinde sosyal ve teknik altyapıya sahip arsaların kat karşılığı veya satın alınarak, üzerine çok sayıda konut yapılması olarak tanımlanan bir girişim şekli⁷⁶ olan yap-satçı üretim ise, ülkemizde 1950'li yılların sonlarına doğru yaygınlaşmıştır. Bu arz şeklinde konutun yapılıp gerçekleştirilmesine ilişkin işlevlerin çoğu girişimciye devredilmiş durumdadır. Arsanın sağlanmasından, konutun planlamasına, pazarlanmasına ve yapının gerçekleştirilmesine kadar tüm işlevler, bu

⁷⁵ ERGÜDEN,, s.43.

⁷⁶ İmre ORHON, Toplu Konut İşletmesi III Yönetici El Kitabı, TÜBİTAK Yapı Araştırma Enstitüsü Ya.No.U.11, 1987, s.9.

konuda uzmanlaşmış yap-satçı tarafından yapılmaktadır.⁷⁷

Türkiye'de eski konutların yıkılıp, yerlerine yenilerinin yapılması sürecinin yavaş yavaş tamamlanması sonucunda, kent dışına sürüklenen konut yapımı, büyük ölçek ve yatırımlar gerektirdiğinden, konut üretiminde yeni bir biçim olarak toplu konut üretimi ortaya çıkmıştır. Bu arz biçiminde, çok sayıda hanehalkının barınma ihtiyacının karşılanması yanında, üretim süresinden, malzemedен, arsadan ve mali kaynaklardan tasarruf sağlamak mümkün olmaktadır. Bunların yanısıra toplu konut üretiminde, konut yapımında yeni teknolojilerin kullanılması, nitelikli teknik eleman istihdamı, daha düzenli bir kentsel alan yaratma olanakları da bulunmaktadır.⁷⁸

Kentin imarlı kesimine konut arzeden bir diğer biçim de, yapı kooperatifleri birlikleri ve yerel yönetim toplu konut üretimidir. Toplumun genellikle dar gelirli kesimi için konut üreten bu arz biçiminde, ağırlık başlangıçta yerel yönetime yüklenmekte ve girişim belli bir olgunluğa ulaştıktan sonra, girişim Kooperatifler Birliğinin yönetimine devredilmektedir.⁷⁹

Kentin imarsız kesimine konut arzeden üretim biçimleri de, gecekonduların üretimi olarak karşımıza çıkmaktadır.

Gelir düzeyleri imar görmüş bir arsa satın almaya veya konutunu imar hükümleri gereğince yapmaya yada daha elverişli bir yerde kirada oturmaya imkan vermeyen kişiler, bireysel gecekonduların üretimine yönelmektedirler.⁸⁰

Bireysel gecekonduların üretimi, gecekonduların yapımında piyasa mekanizmasının işlemeye başlaması ve bu işi meslek haline getiren aracı ve

⁷⁷ Bülent YARDIMCI, "Konut Sahibi Olma Seçenekleri İçerisinde Kooperatifler Birliği", TOPLU KONUT ÜRETİMİ VE EGEKENT PROJESİ SEMPOZYUMU (Aralık,1984), s.2

⁷⁸ TOBB, Konut..., s.32.

⁷⁹ TEKELİ, "Türkiye'de...", s.81.

⁸⁰ YÖRÜKAN, Gecekondular..., s.41,43.

spekülatörlerin ortaya çıkması ile yerini yavaş yavaş yarı örgütlenmiş gecekondü üretimine bırakmaya başlamıştır. Bu üretim şekli, gecekondü yapımı yasal bir nitelik taşımadığı için, yarı örgütlenmiş olarak nitelendirilmektedir.

ab. Konut Üretiminde Sektörler

Türkiye'de konut üretiminde, yukarıda ele aldığımız konut arz biçimlerini de içine alan, üç ana sektörün varlığı görülmektedir.

- (1) Kamu Sektörü
- (2) Özel Sektör
- (3) Kooperatif Sektör

Bu sektörler aşağıda kısaca açıklanmıştır.

- (1) Kamu Sektörü

Kamu sektöründe konut üretimi genel olarak Toplu Konut Ortaklığı, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Sosyal Sigortalar Kurumu ve Emlak Bankası tarafından gerçekleştirilmektedir. Bunların yanısıra çeşitli kamu kuruluşları (Emekli Sandığı, BAĞ-KUR, OYAK vb.) kendi personeline yönelik olarak konut üretiminde bulunmaktadır.

- (2) Özel Sektör

Türkiye'de konut üretiminde en büyük pay, özel sektöründür. Kar amacıyla konut üretiminde bulunan özel sektör, genel olarak müteahhitler, toplu konut şirketleri ve kendi konutunu yapanlardan oluşur. Bu kesimler arasında ağırlığı oluşturan, müteahhitlerdir.

(3) Kooperatif Sektör

Konut üretiminde bir diğer sektör de, etkinliklerini artırma çabası içinde bulunan kooperatif sektördür.

Günümüzün enflasyonist koşullarında, dar ve orta gelirli kesimin, konut edinmede, kar amacı gözetmeyen kooperatif sektöre yöneldiği gözlenmektedir. Türkiye'de 1934 yılından, 1990 yılı sonuna kadar, 28.066 kooperatif 1.010.629 konut üretmiştir. Bu yıllar arasında konut kooperatifleri tarafından üretilen konut sayısı TABLO 16'da görülmektedir.

TABLO 16
KONUT KOOPERATİFLERİ VE ÜRETİLEN KONUT SAYISI
(İnşaat Ruhsatlarına Göre)

Yıllar	Kooperatif Sayısı	Konut Birimi
1934-1950	12	638
1950-1955	93	4977
1955-1960	245	15442
1960-1965	126	13570
1965-1970	523	23378
1970-1975	1794	77965
1975-1980	1631	113276
1980-1985	3216	213664
1985-1990	20426	547719
Toplam	28066	1010629

KAYNAK: Kent-Koop 1990 Çalışma Raporu, s.12.

Türkiye'de kooperatif sektör, tablodan da görülebileceği gibi, 1934 yılından bu yana üç önemli sıçrama yapmıştır. Bunlardan ilki, Sosyal Sigortalar Kurumu kredilerinin verilmeye başlandığı 1950'li yıllar, ikincisi, yerel yönetim kooperatif işbirliğinin başladığı 1970'li yıllardır. Üçüncü sıçrama ise, Toplu Konut ve Kamu Ortaklığının kurulması ile başlayan 1980'li yıllarda olmuştur. 1985-1990 yılları arasında ise, konut kooperatifleri

sayısında bir patlama yaşanmış ve dönem içinde kooperatif sayısında % 650'lik bir artış ortaya çıkmıştır. Ancak buna rağmen, bu dönemde, kooperatif tarafından üretilen konut sayısındaki artış % 200 civarında kalmıştır.⁸¹

Türkiye'de konut üretiminde bulunan üç sektörün, 1979-1990 yılları arasındaki konut üretimleri Tablo 17'de gösterilmiştir. Daha önce ifade edildiği gibi, konut üretiminde en büyük paya özel sektörün sahip olduğu tablodan da görülmektedir. Ancak, özel sektörün konut üretimindeki payının, yıllar itibariyle nisbi olarak azalmakta olduğu da, tabloda görülmektedir. Bununla beraber kamunun ve özellikle de, kooperatif sektörün payında bir artış gözlenmektedir.

⁸¹ Kent-Koop 1989-1990 Çalışma Raporları, s.26,27 ve12.

TABLO 17

KONUT ÜRETİMİNİN SEKTÖRLERE GÖRE DAĞILIMI
(Yapı İzinlerine Göre)

Yıllar	KAMU			ÖZEL			KOOPERATİF			TOPLAM	
	Konut Birimi	Dizin 1979=100	Payı %	Konut Birimi	Dizin 1979=100	Payı %	Konut Birimi	Dizin 1979=100	Payı %	Konut Birimi	Dizin 1979=100
1979	4.222	100	1.7	216.187	100	85.8	31.347	100	12.5	251.846	100
1980	4.692	111	2.3	167.759	78	82.2	31.358	100.5	15.5	203.989	81
1981	5.482	130	3.8	112.008	52	77.6	26.904	86	18.6	144.394	57
1982	5.557	132	3.5	106.003	49	66.2	48.518	154	30.3	160.078	64
1983	9.911	235	5.9	122.285	57	72.3	36.841	117	21.8	169.037	67
1984	13.332	316	7.0	137.728	64	72.7	38.426	122	20.3	189.486	75
1985	7.894	187	3.0	174.430	81	67.3	76.563	243	29.5	259.187	103
1986	8.627	204	2.3	241.419	112	61.4	142.779	454	36.3	392.825	156
1987	20.545	487	4.1	316.266	146	63.6	160.863	512	32.2	497.674	198
1988	13.476	314	2.8	292.792	135	61.8	167.514	533	35.4	473.582	188
1989	9.453	224	2.3	273.047	126	66.1	131.504	418	31.8	413.004	164
1990	23.302	551	6.1	287.376	133	75.3	70.730	225	18.5	381.408	151

KAYNAK: TÜRKENT 4. Olağan Genel Kurul Raporu (8 Haziran 1992), Ankara, s.17

b. Konut Talebi

Kısaca, hanehalklarının ödeme güç ve arzusunda oldukları konutu ifade eden, konut talebine etki eden etmenlerin çeşitliliği ve ülkeden ülkeye veya bölgeden bölgeye gösterdiği farklılıklar, konut talebi ile ilgili ekonomik çalışmalar yapanları, farklı metodlar kullanmak durumunda bırakmaktadır.

Lewin'e göre, konut talebine etki eden değişkenler, hanchalklarının gelir düzeyleri ve konut için harçayabilecekleri miktar, kentsel gelişme, konut fiyatı ve yapım süresi, kırsal göç durumu, kiralık konutun elde edilebilirliği ve konumu, hanchalklarının ödeme eğilimleri, kırsal konut gelenek ve alışkanlığı vb.dir.⁸²

Bu talep belirleyicilerine göre, basit bir talep fonksiyonu şu şekilde ifade edelebilir.

$$T_a = f(F_a)$$

Bu fonksiyonda T_a hanchalklarının (a) konutuna olan talebini, F_a da fiyat, gelir, tüketicinin zevk ve tercihleri, ödeme eğilimleri ve bazı demografik faktörleri (nüfus, hanchalkının büyüklüğü ve yapısı vb.) ifade etmektedir.

Follain, Gross, Jimenez ve Malpezzi ise, çalışmalarında aşağıdaki talep modelini kullanmışlardır.

$$Q = Q(Y, P)$$

Bu fonksiyon Y gelirine sahip olan ve fayda maksimize eden bir hanchalkının, Q miktarında ve P göreceli fiyatında konut satın almaları durumunu ifade etmektedir. Bu fonksiyon, ayrıca zevkler ve demografik değişkenler gibi talep etkileyicilerine de bağlı bulunmaktadır.⁸³

Buraya kadar yapmış olduğumuz açıklamalar, konut talebine ilişkin genel bilgileri içermekteydi. Aşağıda ise Türkiye'de konut talebine etki eden faktörler ele alınmaktadır.

bb. Konut Talebine Etki Eden Unsurlar

Türkiye'de konut talebine etki eden çeşitli etmenlerden belli başlıları, aşağıda ele alınmıştır.

⁸² LEWIN, s.5.

⁸³ FOLLAIN, GROSS, JIMENEZ, MALPEZZI, s.11.

baa. Nüfus Artış Hızı

1950'li yıllardan bu yana, kalkınma çabası içinde bulunan tüm ülkelerin, ortak sorunlarından birini oluşturan hızlı nüfus artışı, konut talebini etkileyen etmenlerin başında yer almaktadır. Birinci Dünya Savaşı ve İstiklal Savaşı'nın etkisi ile azalan ülkemiz nüfusu, Cumhuriyetin ilanı ve özellikle de, İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra giderek hızlanmıştır. 1927-1990 yılları arasındaki nüfus miktarları ve artış oranları TABLO 18' de görülmektedir.

Türkiye'de nüfus artışının hızlı bir şekilde seyrettiği, tabloda da görülmektedir. Artış hızı zaman içinde nisbi olarak yavaşlamasına rağmen mutlak olarak giderek artmaktadır. Bu artış da, genç nüfusun toplam nüfus içindeki payını artırmakta ve sonuç olarak da, evlenmeler veya aileden ayrılmalar nedeniyle, yeni konut talebi yaratılmaktadır.

TABLO 18
1927-1990 YILLARI NÜFUS ARTIŞI

Yıllar	Nüfus (000)	Yıllık Artış Oranı (%)
1927	13.648	—
1935	16.158	2.1
1940	17.821	1.7
1945	18.790	1.1
1950	20.947	2.2
1955	24.065	2.8
1960	27.755	2.9
1965	31.391	2.5
1970	35.605	2.5
1975	40.348	2.5
1980	44.737	2.1
1985	50.664	2.4
1990	56.473	2.2

KAYNAK: DİE 1990 Genel Nüfus Sayımı İdari Bölünüş

(Özet Tablolar),s.2.

bab Hızlı Kentleşme Ve Göçler

Gelişmekte olan bir çok ülkede, kentlerin yüksek yaşama standartlarına sahip olması ve bu şehirlerde yüksek ücret ödeyen, çekici iş imkanları bulma umudu, çoğu zaman asgari yaşama seviyesinin de altında ve son derece düşük gelirlili olan köylülerin kırsal bölgelerden şehirlere doğru iç göç yapmalarına neden olmaktadır.⁸⁴

Türkiye'de 1950'lerden sonra sanayileşmenin etkisiyle, kentler ekonomik gelişmenin yoğunlaştığı yerler durumuna gelmiş ve daha iyi bir ekonomik yaşam düzeyine ulaşmayı arzulayan kitleler, kırsal alanlardan kentlere giderek hızlanan bir biçimde göç etmişlerdir. Doğal nüfus artışının yanısıra, bu hızlı göç olgusu kentleşmenin nedenini oluşturmuştur.

TABLO 19'da Türkiye'de kentleşmenin gelişimi yer almaktadır. Tablodan da görülebileceği gibi, kent nüfusu giderek artan bir seyir izlemekte ve kırsal nüfusta sayısal ve oransal olarak bir azalma gözlenmektedir.

Kente göç olgusunun beraberinde getirdiği kentleşme olgusu, konut talebini belirleyen önemli bir etmen olarak karşımıza çıkmakta ve çoğu zaman da, bu talebi karşılayacak, altyapısı yeterli konut üretiminin gerçekleştirilememesi, fertleri yasadışı ve düşük standartlı (gecekondü) konut yapımına yöneltmektedir.⁸⁵

⁸⁴ BEYER, s.12.

⁸⁵ Vahit ERDEM, "Hızlı Sanayileşme ve Konut", **HIZLI ŞEHİRLEŞMENİN YARATTIĞI EKONOMİK VE SOSYAL SORUNLAR (SİSAV)**, İSTANBUL, 1986, s.181.

TABLO 19
KENTLEŞME

Yıllar	Kent Nüfusu (000)	Kır Nüfusu (000)	Kent Nüfusu (%)	Kır Nüfusu (%)
1927	3.306	10.342	24.2	75.8
1935	3.803	12.355	23.5	76.5
1940	4.346	13.475	24.4	75.6
1945	4.687	14.103	24.9	75.1
1950	5.244	15.703	25.0	75.0
1955	6.927	17.137	28.8	71.2
1960	8.860	18.895	31.9	68.1
1965	10.806	20.586	34.4	65.6
1970	13.691	21.914	38.5	61.5
1975	16.869	23.479	41.8	58.2
1980	19.645	25.092	43.9	56.1
1985	26.866	23.799	53.0	47.0
1990	33.326	23.147	59.0	41.0

KAYNAK: DİE, Genel Nüfus Sayımı İdari Bölünüş (Özet Tablolar),s.2.

bac. Gelir Düzeyi

Konut talebini etkileyen önemli bir faktör de, konut sahibi olmak isteyen kitlelerin gelir düzeyleridir. Türkiye'de milli gelir dağılımının kötü olması, konuta olan gereksinimin konut pazarında fiili talebe dönüşmesini engellemektedir. Özellikle konuta gereksinim duyan kitlelerin, gelir düzeylerinin düşük seviyede olması, bu kitlelerin, konut edinebilmeleri için gerekli finansman kaynağını sağlayamamalarına yol açmaktadır.

Ülkemizde gelirin adaletsiz bir şekilde dağılımı, konut talebi açısından değişik bir görünüm sunmaktadır. Düşük gelirli kesimin çoğunlukta olması, konut talebinin düşük standartlı konutlara yönelmesine yol açmaktadır. Konut talebinin artması ve daha nitelikli konutlar yapılması, kişisel tasarrufların artmasına bu da, kişi başına düşen gelirin, dolayısıyla milli gelirin artmasına bağlı bulunmaktadır. TABLO 20'de milli gelir ve özel sektör konut yatırımlarının gelişimi yer almaktadır.

Tablodan da görülebileceği gibi, konut yatırımları miktar olarak GSMH'nin artmasıyla birlikte, yıllar itibariyle artış göstermiştir. Ancak 1980 yılından itibaren uygulamaya konan ekonomik politikayla beraber, konut maliyetlerinde ortaya çıkan artışların satın alma gücünü kırması, konut edinme isteğinin fiili talebe dönüşmesini engellemiştir. Sonuçta, bu dönem konut yatırımlarında, bir azalma ortaya çıkmıştır.

TABLO 20

ÖZEL SEKTÖR KONUT YATIRIMLARI

Yıllar	Konut Yatırımları (Milyon TL)	GSMH (MilyarTL)	GSMH'nin Yüzdesi (%)
1975	17.8	535.8	3.3
1976	21.3	670.0	3.2
1977	29.4	872.8	3.4
1978	67.7	1.290.7	5.2
1979	134.5	2.199.5	6.1
1980	186.8	4.435.2	4.2
1981	145.3	6.553.6	2.2
1982	195.3	8.735.0	2.2
1983	262.5	11.551.9	2.3
1984	415.0	18.374.8	2.3
1985	745.0	27.789.4	2.7
1986	1.355.5	39.309.6	3.4
1987	2.857.0	58.390.0	4.9
1988	6.140.6	100.154.3	6.1
1989	11.031.0	171.545.4	6.4
1990	15.342.0	286.305.8	5.4
1991	22.296.7	439.636.8	5.1

KAYNAK: DPT.

bad. Alternatif Yatırım İmkanları

Konutun barınak olma, dayanıklı bir tüketim malı olma, güvence sağlama, toplumsal ilişkiler açısından bir araç olma gibi çeşitli fonksiyonlarının yanı sıra, bir yatırım aracı olarak, spekülasyon değer artışlarına el koyma işlevi de bulunmaktadır. Bu nedenle bireyler, kira ve

değer artışı gibi getirileri nedeniyle bir plasman oluşturduğu için de, konut talebinde bulunurlar.

Geçmiş yıllara kadar, konut yatırımları, verimsiz ölü yatırımlar olarak görülmüş ve bu alanda yatırım yapmaktan kaçınılmıştır. Ancak günümüzde, konut yatırımlarının milli ekonomi ve bireylerin ekonomisine olan katkıları ve önemi anlaşılmıştır. Bu durum da, spekülasyon amaçlı konut talebinin artmasına yol açmıştır.

Tasarruf sahipleri, yatırım alternatifleri olan altın, hisse senedi, tahvil, mevduat ve konut gibi alternatifleri inceleyerek en çok gelir getirecek olanı seçer. Tasarruf sahibi burada sadece kısa dönemi değil, uzun dönemi de planlamaktadır. Örneğin, konut getirisi bugün az da olsa ileride nüfusun artacağı veya şehrin, konutun bulunduğu bölgeye doğru gelişeceği düşünceleri tasarrufların konuta kaymasına neden olabilir. Konut ayrıca bir güvencedir ve getirdiği gelir az da olsa, özel mülkiyetin olduğu bir ülkede tasarruf sahibi, çocuklarına böyle bir imkan yaratmak isteyebilir.⁸⁶

Türkiye'de konut yatırımları, diğer alternatifler arasında önemli bir getiriye sahiptir. Ancak, zaman zaman faiz, altın, hisse senedi vb. yatırım alternatiflerinin cazip hale gelmesi, konut talebine olumsuz etkilerde bulunmuştur. Özellikle 1980 kararları ile yükseltelen faiz oranları üzerinden alınacak faiz gelirlerinin, konut edinilerek sağlanacak rant gelirlerinden önemli ölçüde yüksek olması, rant elde etmek amacıyla konuta yönelen talebi büyük oranda azaltmıştır.⁸⁷ Ayrıca son zamanlarda borsadaki hareketlilik ve karlılık, riskli bir yatırım alanı da olsa, bireylere hisse senedi alımına yöneltmiş, bu durumdan da konut talebi olumsuz bir yönde etkilenmiştir.

86 İbrahim KAVRAKOĞLU, Ali Rıza KAYLAN, Süleyman ÖZEKİCİ ve Diğerleri, **Konut Sorunu ve Çözüm İçin Öneriler**, İstanbul Sanayi Odası Arş.Dai.Ya.No.1983/11, İstanbul, 1983, s.22.

87 Nurgül ÖZGİRGİN, Ali YONCA, 24 Ocak 1980 Kararlarının Konut Sektörü Üzerindeki Etkileri, DPT Hizmet İçi Rapor, Ankara, 1980, s.1.

bae. Aile Yapısında Meydana Gelen Değişiklikler

Günümüzde özellikle kentlerde, hanehalkı içinde çalışan nüfusun artması ve evlenmeler ayrı bir konutta oturma eğilimi doğurmaktadır. Ayrıca kalabalık aile özelliğinin giderek azalması da, daha az nüfuslu hanehalklarının oluşmasına yol açmaktadır. Bu şekilde küçülen hanehalkları da, konut talebini önemli ölçüde etkilemektedir.

baf. Diğer Faktörler

Türkiye'de, konut talebine etki eden başka faktörler de mevcuttur. Ancak bu faktörler, yukarıda saymış olduğumuz faktörlere göre daha az etkilidir. Bu faktörlerden biri, kullanılamaz duruma gelmiş konutlar veya kişilerin gelir düzeylerinin artmasına bağlı olarak, daha iyi bir konuta sahip olma istekleriyle ortaya çıkan yenileme ihtiyacının doğurmuş olduğu taleptir.

Bir diğer faktör de, kişilerin sosyal ve kültürel seviyelerinin yükselmesine bağlı olarak, daha iyi koşullarda yaşayabilecekleri konutlara talepte bulunmaları şeklinde ortaya çıkmaktadır.

B. KONUT SEKTÖRÜNÜN EKONOMİK VE SOSYAL ETKİLERİ

Ekonomistler geleneksel olarak konutu, kıt kaynakların kullanıldığı bir çok alternatif alandan biri olarak görmüşlerdir. Konutun pahalı ve genellikle yüksek bir sermaye-hasıla katsayısına sahip olduğu görüşlerine karşın, konut yanlıları, konutun ekonomik yararlarının küçümsendiği ve konutun başka yatırım alanlarına kıyasla, göreceli olarak az verimli olduğu

görüşünün, abartılmakta olduğu görüşünü savunmuşlardır.⁸⁸

Günümüzde, konut yatırımlarının pek çok ek yararlar sağlayan verimli yatırımlar olduğu görüşü giderek kabul görmektedir. Oysa yakın bir tarihe kadar, konutun belirli bir üretim sürecinin son ürünü olduğu, yeni üretimleri teşvik etmediği görüşü hakim görüşdü. Bu nedenle, bu sektöre ağırlık verilmesinin ekonomik gelişmeyi geciktireceği ileri sürülmekteydi.⁸⁹ Artık günümüzde konut sektörünün, ekonomik ve sosyal yararlarının önemi iyice anlaşılmıştır ve konut yatırımlarının dolaylı, dolaysız çeşitli ekonomik ve toplumsal yararları şu şekilde özetlenmektedir.

Makro ekonomik açıdan konut yatırımlarının yararları:

(1) Artan işlendirme ve yüksek güdülendirme yoluyla, yüksek ücretler ödenmesi, üretimin artması, yatırımdan çok getiri elde edilmesi gibi nedenlerle, ulusal yada bölgesel gelirlerde artışlar görülmesi.

(2) Kamu giderlerinde (cinayetlerin, yangınların azalmasından, hastalık ve kaza giderlerinin azalmasına) düşüşler sağlanması ve bu yolla ekonominin diğer kesimlerine daha fazla kaynak aktarılmasına imkan verilmesi.

Mikro ekonomik açıdan konut yatırımlarının yararları:

(1) Konuta yatırım yapan kişinin kira, faiz vb. getiriler sağlaması sonunda, daha çok gelir elde etmesi.

⁸⁸ Alfred Van HUYCK (Çev. Ruşen KELEŞ), "Konutun Ulusal Gelişmeye Katkısı: Daha Çoğu Başarılabilir mi", **KONUT VE GELİŞME** (Birleşmiş Milletler Dünya Konut Yılı İçin Çeviri Yazılar), Birleşmiş Milletler Türk Derneği Ya. No.14, Ankara, 1987, s.2.

⁸⁹ Fevzi ALTUĞ, "Türkiye'de Konut Açığı ve Konut Sektörünün Ekonomideki Önemi", **BİRLEŞMİŞ MİLLETLER TÜRK DERNEĞİ 1987 YILLIĞI** (Konut Özel Sayısı), Birleşmiş Milletler Türk Derneği Ya. No.15, Ankara, 1988, s.66.

Toplumsal açıdan konut yatırımlarının yararları:

- (1) Ailede dirlik düzenin gelişmesi
- (2) Özel yaşamdaki gizliliğin sağlanması
- (3) Beden sağlığındaki, beslenmedeki gelişmeler
- (4) Ussal tutumlarda, gönül gücünde ve beklentilerde iyileşmeler
- (5) Komşuluğun gelişmesi
- (6) Daha iyi araştırma ve çalışma davranışlarının gelişmesi⁹⁰
- (7) Sosyal güvence sağlanması.

IV. TÜRKİYE EKONOMİSİNDE KONUT SEKTÖRÜNÜN GENEL GÖRÜNÜMÜ

Konut sektörü, ekonominin en can alıcı sektörlerinden biri olan ve lokomotif sektör olarak anılan inşaat sektörü içinde, çok önemli bir yere sahiptir. Bu konumu nedeniyle de, sektörlerarası ilişkilerde çok önemli bir rol oynayarak, kalkınmanın hızlandırılmasına dolaylı etkilerde bulunmaktadır. Ayrıca sektörün, diğer sektörlerle olan sıkı ilişkileri, onu çok hızlı etkilenen ve etkileyen bir ekonomik yapı içine sokmaktadır.

Konut sektörünün önemli özelliklerinden birisi de, emek yoğun bir sektör oluşudur. Bu sektörde emek yoğun tekniklerle çalışabilme imkanı oldukça geniştir. Bu nedenle de sektör, istihdam sorununun çözümüne önemli katkılar sağlayabilecek bir yapıya sahiptir.

Bu bölüm de, Türkiye'de konut sektörünün GSMH katkısı, istihdam katkısı ve diğer sektörlerle olan ilişkileri incelenerek, sektörün Türkiye ekonomisindeki genel görünümü ortaya konulmaya çalışılacaktır.

⁹⁰ GERAY, "Toplumsal...", s.261.

A. KONUT SEKTÖRÜNÜN GSMH İÇİNDEKİ YERİ

Konut sektörü üretimleri, ekonominin diğer sektörlerindeki yatırımların etkisi altındadır. Bu sektörde kullanılan sanayi ürünlerinin çeşitliliği nedeniyle, sektör, ekonominin genel durumundan çok çabuk etkilenebilen bir yapıya sahiptir.

Konut sektörünün, ülkemiz ekonomisindeki bugünkü yerini ve önemini belirleyen, en önemli göstergelerden birisi GSMH rakamlarıdır. GSMH hesapları, bir ülkenin kalkınma ve gelişme durumunu ve iktisadi faaliyetlerden yaratılan gelirini gösteren en önemli verileri oluşturmaktadır.

Aşağıdaki tabloda 1990-1991 yılları için hesaplanan, sabit fiyatlarla ve cari fiyatlarla GSMH büyüme hızları yer almaktadır.

Tablodan da görülebileceği gibi, 1991 yılında konut sahipliğinde , bir önceki yıla göre gerileme kaydedilerek sabit fiyatlarla büyüme hızı % 2.4 olarak gerçekleşmiştir. 1988 yılından bu yana durgunluk dönemine giren inşaat sektöründe ise, 1991 yılı büyüme hızı sabit fiyatlarla yıllık % -1.6 olmuştur.

TABLO 21
GAYRİ SAFİ MİLLİ HASILA

İktisadi Faaliyet Kolları	GSMH BÜYÜME HIZLARI (%)			
	1987 Yılı 1990	Sabit Fiyatlarıyla 1991	Cari Fiyatlarla 1990	1991
Tarım	7.1	-1.5	85.8	47.7
Sanayi	8.7	2.6	59.8	61.8
İnşaat	-0.1	-1.6	58.6	66.6
Ticaret	13.0	0.6	69.2	54.9
Ulaştırma-Haberleşme	11.5	0.0	70.5	57.8
Mali Müesseseler	2.0	0.8	98.0	97.3
Konut Sahipliği	2.5	2.4	57.5	75.7
Serbest Meslek ve Hizmetler	8.5	0.9	69.2	59.3
Devlet Hizmetleri	2.9	2.4	108.9	75.0
İthalat Vergisi	48.0	3.5	95.5	65.8
G.S.Y.İ.H.	9.6	0.9	70.4	58.3
G.S.M.H.	9.7	0.3	69.9	57.8

KAYNAK: İstanbul Sanayi Odası Dergisi (22 Nisan 1992), Y.27, S.314, s.75.

Aşağıda 1980-1990 yılları arasında GSMH'da konut ve inşaatın payları görülmektedir.

Tablodan da izlenebileceği gibi, 1980 sonrası dönemde GSMH'da konut ve inşaatın payında bir azalma gözlenmektedir. 1980'den sonra izlenen ekonomi politikası sonucunda, fiyat artışlarına bağlı olarak konut inşaat girdilerindeki fiyat yükselmeleri ve yüksek faiz politikası, konut piyasasında doğrudan ve dolaylı olarak olumsuz etkilerde bulunmuştur.

TABLO 22
GSMH'DA KONUT VE İNŞAATIN PAYI

Yıllar	İnşaat Sanayi	Konut Sahipliği	Toplam
1980	5.32	4.74	10.06
1981	4.84	4.41	9.25
1982	4.50	4.39	8.89
1983	3.98	4.39	8.37
1984	3.94	4.35	8.29
1985	3.79	4.18	7.97
1986	4.00	3.88	7.88
1987	4.07	4.16	8.23
1988	4.18	4.24	8.42
1989	4.26	4.30	8.76
1990	4.32	4.35	8.67
Ortalama	4.37	4.31	8.68

KAYNAK: Kent-Koop 1991 Yıllığı, s.9.

İstikrar tedbirlerinin bir parçası olarak, inşaat malzemesi fiyatlarında ortaya çıkan yükselmeler, doğrudan konut fiyatlarını yükseltmiş ve konut piyasasında durgunluk ve talep azlığını artırmıştır. Bu durum, teşebbüsleri de etkileyerek, konut üretimini kısmıştır.⁹¹

Alınan kararlara bağlı olarak artan inşaat maliyetleri ve cazip faiz oranları tasarrufların gayrimenkullerden uzaklaşıp, menkul değerlere yönelmesine neden olmuştur.

B. KONUT SEKTÖRÜNÜN İSTİHDAM İÇİNDEKİ YERİ

Bütün gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi, ülkemizde de en önemli ekonomik sorunların başında, işsizlik sorunu gelmektedir.

Türkiye'de doğum oranının ve potansiyel emek arzının yüksek olması, işsizlik sorununun, ülkemizi uzun yıllar etkisi altında tutacağını

⁹¹ ÖZGİRGİN, YONCA, s.1.

göstermektedir. Nüfus artışının yüksek olduğu, işsizlik sayısının büyük boyutlara ulaştığı bir ekonomide yeterli ölçüde yatırım yapılamaması, ekonominin geleceği açısından ciddi sorunlar yaratabilir. Bu nedenle, ülkemizde istihdam düzeyini yükseltecek önlemlerin alınmasına gerek vardır. İstihdam yaratıcı projeleri uygulamak, sektörler arasında istihdam yaratıcı olanların gelişmesini sağlamak ve büyüme hızının düşmesini önlemek, işsizliğin azaltılmasında etkili olabilecek faktörlerdir.⁹²

Emek-yoğun bir sektör olan inşaat sektörü, istihdam yaratma özelliği ile, ekonomik durgunluğun giderilmesinde ve istihdam düzeyinin artırılmasında önemli rol oynayabilecek bir potansiyelindedir.

TABLO 23'de, işgücü piyasasında son yıllardaki gelişmeler yer almaktadır.

1990 yılı istihdam rakamlarına göre, konut sektörünü de içine alan inşaat sektörü, 6.560.000 kişiye istihdam olanağı yaratmaktadır. Bu rakam toplam istihdamın % 35.3 gibi önemli bir kısmını oluşturmaktadır.

İnşaat sektöründe istihdamın ülke ekonomisi içindeki yeri ve önemi incelenirken sektörün çalışma koşulları ve işçinin niteliği çok önemli faktörler olarak karşımıza çıkmaktadır.

İnşaat sektöründe işlerin büyük bir bölümü mevsimlidir ve geleneksel yöntemlerle yapılan inşaatlarda çalışan işçi ise, çoğunlukla niteliksiz işçidir. Bu durum inşaat sektöründe kendine özgü bir istihdam olanağı yaratmaktadır.⁹³ Bu sektör genellikle toprağı olmayan veya az olan kırsal kesim insanı ile, sürekli bir işe sahip olmayan kentsel kesim insanı için istihdam yaratma özelliğine sahiptir.

İnşaat ve özellikle de konut sektöründe, çalışan işçilerin çalışma koşulları, diğer sektörlerle karşılaştırıldığında oldukça kötüdür. Sektörde,

⁹² Halil DİRİMTEKİN, Türkiye Ekonomisi, Eskişehir, 1989, s.168.

⁹³ Zuhal AKAL, Nilgün EKE, Serap AKSOY, Türk İnşaat ve Konut Sektörünün Güncel Sorunları, MPM Ya.. No.292. Ankara, 1983, s.26,27.

işçiler genellikle kaçak ve sigortasız çalıştırılırlar. İşyerlerinde işçi sağlığı ve güvenliği önlemleri çok az alınmıştır ve çalışma süreleri çok uzundur.⁹⁴ Kaçak ve sigortasız işçi çalıştırılmasının yaygınlığı, sektör tarafından istihdam edilenlerin, gerçek sayılarının tesbitini imkansız kılmaktadır.

TABLO 23
YURTİÇİ İŞGÜCÜ PİYASASINDA GELİŞMELER (1)

	1988	1989		1990(2)
	Ekim	Nisan	Ekim	Nisan
Sivil İşgücü	19.674	20.167	20.139	20.235
Sivil İstihdam	18.093	18.528	18.476	18.555
İşsiz	1.591	1.639	1.663	1.680
İşsizlik Oranı (%)	8.0	8.1	8.3	8.3
Sivil İstihdamın Sektörel Dağılımı				
Tarım	8.745	9.165	9.096	9.446
Sanayi	2.730	2.695	2.804	2.549
Madencilik	214	207	147	176
İmalat Sanayi	2.488	2.466	2.627	2.331
Elektrik, Gaz ve Su	28	22	31	42
Hizmetler	6.618	6.668	6.576	6.560
İnşaat	1.002	893	974	835
Ulaştırma	766	815	812	759
Ticaret	2.003	1.975	2.003	1.984
Mali Müesseseler	421	418	431	382
Diğer Hizmetler	2.426	2.567	2.356	2.600
Toplam	18.093	18.528	18.476	18.555

(1) Hanehalkı işgücü anketi sonuçlarına göre düzenlenmiştir

(2) Geçici

KAYNAK: DPT, Temel Ekonomik Göstergeler (Mayıs, 1991), s.115.

İşin geçici olması, kaçak ve sigortasız işçi çalıştırılmasının yaygın olması, işçilerin sendikasız olması, çalışma sürelerinin uzunluğu ve elverişsiz çalışma koşulları gibi çeşitli özelliklerden dolayı bu sektörde çalışan işçilerin

⁹⁴ Yıldırım KOÇ, "Konut Üretiminde İşçiler", KONUT KURULTAYI, Ankara, 1982, s.323.

ücretleri, diğer sektörler nazaran daha yüksek tutulmaktadır.

Aşağıdaki tabloda 1990 yılı için, işkollarına göre işgücü maliyeti ve bölünüşü yer almaktadır. Tablodan da görülebileceği gibi toplam işgücü maliyeti içinde ücretlerin payı 1990 yılında inşaat sektöründe % 61.2 olarak oldukça yüksek bir oranda gerçekleşmiştir. Diğer işkolları ise, bu oranın oldukça altında kalmışlardır. Ancak sosyal yardımlar, diğer işkollarına göre, inşaat işkolunda daha düşüktür.

TABLO 24
1990 YILINDA İŞGÜCÜ MALİYETİNİN BÖLÜNÜŞÜ

İşkolu	İşçi Sayısı (Yıllık Ort)	Ücretler	Kramiye Prim vb.	Sosyal Yardımlar	Diğer Giderler	Toplam İşgücü Maliyeti
Ağaç	693	43.7	15.7	38.6	2.0	100
Cam	10.567	44.6	17.7	36.6	1.1	100
Çimento	9.995	44.4	15.4	38.0	2.2	100
Deri	757	45.9	13.7	39.0	1.4	100
Gıda	3.152	42.1	14.1	41.3	2.5	100
İnşaat	6.205	61.2	3.5	34.3	1.0	100
Kağıt	2.849	44.5	15.3	39.5	0.7	100
Kimya	13.975	43.4	16.6	38.3	1.7	100
Metal	82.772	46.5	16.9	35.3	1.3	100
Şeker	25.999	43.0	17.5	37.1	2.4	100
Tekstil	59.612	42.7	16.8	39.6	0.9	100
Toprak	8.861	44.8	16.5	37.4	1.3	100

KAYNAK: Türkiye İşveren Sendikaları Konfederasyonu, 1990 Çalışma İstatistikleri ve İşgücü Maliyeti, s.13.

C. KONUT SEKTÖRÜNÜN DİĞER SEKTÖRLERLE İLİŞKİLERİ

Sektörlerarası ilişkiler ekonomik kalkınma açısından büyük önem taşır. Bu nedenle ekonomik kalkınma hızını artırmak için, sektörlerarası ilişkileri kuvvetli olan sektörler öncelik verilmesi gerekir.

Bir sektör, sektörlerarası ilişkileri iki yönde etkileyebilir. Birinci yön, sektörün üretmiş olduğu malları diğer sektörler vermesi, ikinci yön ise, sektörün diğer sektörlerden üretimi için gerekli olan malları almasıdır.

Bunlardan birincisine önsel bağıllık, diğerine ise, gerisel bağıllık adı verilmektedir.⁹⁵

Ekonomik olarak bir sektörün üretiminin hangi ölçüde öteki sektörlerin üretimine bağlı olduğunu göstermesi açısından önem kazanan gerisel bağıllık katsayısı⁹⁶, konut sektöründe oldukça yüksektir. Konut yapımında kullanılan girdilerin çok çeşitli kalemleri kapsamı, sektörün gerisel bağıllığını kuvvetlendirmektedir. Ancak sektörün önsel bağıllığı, gerisel bağıllığının aksine bir durum ortaya koymaktadır. Bir sektörün önsel bağıllık katsayısının yüksek olması, üretiminin büyük bir bölümünün öteki sektörlerce aramalı olarak kullanılmasını gerektirmektedir. Fakat konut sektörü nihai mal üreten bir sektör olduğundan, önsel bağıllığı sıfırdır.

Sektörlerarası ilişkiler açısından, gerisel bağıllığın yüksek olması, önsel bağıllığa göre daha önemlidir. Konut sektörünün gerisel bağıllığının kuvvetli olması, diğer sektörleri de sürükleyici bir rol oynamasına ve diğer sektörlerin gelişmesine katkıda bulunmasına yol açmaktadır.

Devlet İstatistik Enstitüsü sektörlerarası ilişkileri 1973,1979 ve 1985 yıllarında 64 sektör tabanıyla belirlemiştir.

TABLO 25, inşaat sektörünün diğer sektörlerden aldığı girdilerin üretim değeri içindeki payını göstermektedir. 1985 yılı girdi çıktı katsayıları incelendiğinde, girdilerin bina inşaat değeri içinde % 69.9 paya sahip olduğu ve 19 imalat sektöründen, 6'da hizmet sektöründen olmak üzere toplam 25 sektörden doğrudan girdi aldığı görülmektedir. Bu rakamlar da, bu sektörün gerisel bağıllığının ne derece kuvvetli olduğunu göstermektedir.

⁹⁵ İlhan ERONAT, *Planlı Dönemde Konut Sorununun ve Politikasının Sosyo-Ekonomik Analizi* (Doçentlik Tezi), Ankara, 1975, s.95.

⁹⁶ C. Necat BERBEROĞLU, *Türkiye'nin Ekonomik Gelişmesinde Elektrik Enerjisi Sorunu*, EİTİA Ya.,No.245/165, Eskişehir, 1982, s.17.

TABLO 25
1985 YILI İNŞAAT SEKTÖRÜNE GİRDİ ÜRETEN SEKTÖRLER

SEKTÖRLER	BİNA İNŞAATI	BİNA DIŞI İNŞAAT
Ormancılık	0.000017	0.000003
Kömür Maden	0.000042	0.000030
Taş Ocakçılığı	0.003122	0.023881
Ağaç ve Mantar Ür.	0.085219	0.008933
Kağıt ve Kağıt Ür	0.001928	-
Diğer Kimyasal Maddeler	0.015721	0.004762
Petrol Arıtımı	0.045020	0.035224
Diğer Petrol ve Kömür Ür.	-	0.001617
Kauçuk ve Kauçuk Ür.	0.000026	0.000010
Plastik Ür.	0.000419	0.000024
Cam ve Camdan Mamuller	0.007068	0.000856
Çimento San.	0.113776	0.061022
Diğer Taş ve Toprağa San.	0.049203	0.021465
Demir-Çelik Ana San.	0.195955	0.079004
Diğer Metal Ana San.	0.007375	0.011746
Metal Eşya San.	0.005979	0.001196
Elektriksiz Makina	0.000025	-
Elektrikli Makina	0.001374	0.000065
Elektrik	0.004985	0.003002
Gaz ve Su	0.001269	0.002015
Toptan ve Perakende Tic.	0.039610	0.012307
Demiryolu Taşınması	0.000557	0.000116
Diğer Kara Taşımacılığı	0.077206	0.041833
Deniz Yolu Taşımacılığı	0.005234	0.002892
Hava Yolu Taşımacılığı	0.000008	0.000002
Bankacılık,Sigortacılık	0.010134	0.005045
Toplam	0.699412	0.317130
Katma Değer	0.300588	0.682870

KAYNAK: Hurşit GÜNEŞ, Türkiye'de İnşaat Sektörünün Yapısı ve İstanbul Müteahhitlerinin Sorunları, İstanbul Tic Od.Ya.No.1990-23,s.37.

V. KONUT ÜRETİMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLERİN KONUT ÜRETİMİNE ETKİSİ ANALİZİ

Çalışmamızda; konut üretimi ile konut maliyeti, kişi başına GSMH, dolaşımdaki para miktarı ve enflasyon oranı arasındaki ilişkinin ortaya

konulabilmesi için regresyon analizi yapılmıştır.

Bu analizin yapılmasında STAT VIEW paket programı kullanılmış ve değerlendirmeler bu paket programdan elde edilen sonuçlara göre yapılmıştır.

Regresyon modelimizde; konut üretimi bağımlı (Y), konut maliyeti, kişi başına GSMH, dolaşımdaki para miktarı ve enflasyon oranı (X) bağımsız değişkenler olarak alınmıştır.

Bağımsız değişkenlerin seçiminde konut üretimi ile mantıksal bir ilişki kurabilecek değişkenlerin seçilmesine dikkat edilmiştir. Modelimize, bağımlı değişken ile mantıksal bir ilişki kurabilecek olan nüfus artışı, konut kredileri ve altın fiyatlarındaki artışlar da, bağımsız değişken olarak ilave edilmiş ancak bu değişkenlerin, modelde bir takım istatistiksel problemler (çoklu bağıntı gibi) yaratması nedeniyle, en iyi çare olarak, modelden çıkarılmaları yoluna gidilmiştir.

Bağımsız değişkenlerle, bağımlı değişkenler arasındaki mantıksal ilişkinin daha iyi anlaşılabilmesi için değişkenler arasında teorik olarak olması gereken durumun kısaca açıklanmasında yarar vardır.

Konut Maliyeti: İnşaat malzeme fiyatları, işçilik ve arsa fiyatlarındaki artışlar konut maliyetlerini artırmaktadır. Konut maliyetlerindeki artışlar ise, konut üretimini azaltıcı bir etki yaratır. Dolayısıyla konut maliyetlerine ait katsayının (-) olması beklenir.

Kişi Başına GSMH: Kişi başına GSMH'da meydana gelen artışlar, fertlerin gelir ve refah düzeylerini artırıcı bir etki yapacağından, konuta olan taleplerini ve dolayısıyla konut üretimini artıracaktır.

Dolaşımdaki Para Miktarı: Dolaşımdaki para miktarının artması da, konut üretimini artırıcı bir etkide bulunmaktadır.

Enflasyon Oranı : Enflasyon, fiyatlar genel seviyesindeki artışlar olarak tanımlandığına göre, enflasyonist baskı konut fiyatlarında artışa neden olacağından, konut üretimini azaltıcı bir etki yaratacaktır.

Bilgisayar çıktısında yer alan İngilizce terimlerin anlamları:

Coef Var	: Değişim Katsayısı
DF	: Serbestlik Derecesi
F-test	: F testi
Intercept	: Sabit terim (Kesişme terimi)
Mean-Square:	Kareler Ortalaması
Parameter	: Parametre
Regression	: Regresyon
Residual	: Artık terim
R-squared	: R^2
Simple	: Basit
Slope	: Eğim
Source	: Kaynak
Std.Err	: Standart hata
Sum-Squares:	Kareler Toplamı
Total	: Toplam
T-Value	: T değeri
Variance	: Varyans

düzeyine göre tablo değeri olan $F_{(4,16)}(3.01)$ 'den büyük olduğundan H_0 hipotezi red edilip, alternatif hipotez H_1 kabul edilir. Bu sonuç da bize, yapılan regresyonun bir bütün olarak anlamlılığını gösterir.

R^2 'nin 0.953 olarak çıkması da, bize, bağımsız değişkenlerin bağımlı değişkendeki değişiminin yaklaşık olarak, % 95'ini açıkladığını göstermektedir.

Yapılan regresyon analizinde yer alan her bir değişkenin, bireysel olarak sıfırdan anlamlı bir şekilde farklı olup olmadığını anlamak amacıyla "t" testi kullanılmıştır.

Hesaplanan t değerleri ve t tablo değerleri % 5 anlam düzeyine göre aşağıda yer almaktadır.

Değişken	Hesaplanan Değer	Tablo Değeri
Konut maliyeti	4.182	2.093
Kişi başına GSMH	4.275	2.093
Dolaşımdaki para	-3.261	2.093
Enflasyon	2.116	2.093

"t" testi sonucunda her bir "t" değeri, mutlak değer olarak tablo değeri olan 2.093'den büyük olduğundan dolayı, bütün değişkenlerin anlamlı bir şekilde sıfırdan farklı olduğuna karar verilmiştir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ESKİŞEHİR İLİNDE FAALİYET GÖSTEREN KONUT KOOPERATİFLERİNİN SOSYO EKONOMİK ANALİZİ

I. GİRİŞ

Çalışmamızın daha önceki bölümlerinde, genel olarak kooperatifçilik ve konut kooperatifçiliği konularını ele alarak, konut sorununa değinmiş daha sonra da, konuyu Türkiye genelinde inceleyerek, ekonomik yönden analiz etmiştik.

Çalışmamızın bu bölümünde ise, Eskişehir ilindeki konut kooperatiflerinin, çalışmaları hakkında yapmış olduğumuz araştırma ve sonuçlarına yer verilerek konunun sosyo ekonomik analizi yapılmıştır.

II. ARAŞTIRMANIN AMACI

Ülkemiz, hızlı nüfus artışı ve kentleşmeye paralel olarak, sürekli bir

konut açığı ile karşı karşıya bulunmaktadır. Bugün % 50 civarında bulunan konut açığı, problemin önemini ortaya koymaktadır. Böylesine önemli bir problemin çözümünde, konut üretiminde giderek payını artıran konut kooperatiflerinin önemi büyüktür. Ayrıca gelir dağılımının adaletsiz bir şekilde gerçekleştiği, orta ve düşük gelirlilerin, toplumun önemli bir kısmını oluşturduğu ülkemizde, bu kesimin konut sahibi olmasının tek yolu haline gelmiş bulunan konut kooperatiflerinin, gerektiği ölçüde inceleme konusu yapılmamış olması, bu konuyu incelememize etken olmuştur.

Araştırmamızda Eskişehir ilindeki konut kooperatiflerinin, sayısal ve niteliksel durumları ortaya konularak, öncelikle bir durum değerlendirmesi yapılmıştır. Böylece, bugüne kadar kamuoyunda bilinen gerçekler, bilimsel bir araştırma temeline oturtulmaya çalışılmıştır. Bunun yanısıra, Eskişehir'deki konut kooperatiflerinin konut üretimindeki payları ve önemleri ile ekonomik ve sosyal avantajlardan kooperatifler yolu ile yararlanmanın imkanları ortaya konulmaya çalışılmıştır.

III. ARAŞTIRMANIN KAPSAM VE YÖNTEMİ

Eskişehir ilindeki konut kooperatiflerinin çalışmalarını, ekonomik ve sosyal durumlarını ortaya koymak amacıyla yapılan araştırmamızda, Eskişehir ilinde halen faaliyet gösteren, konut kooperatifleri ana kütle olarak seçilmiştir.

1991 yılı sonu itibariyle Eskişehir Ticaret Odası'na halen kayıtlı bulunan 345 konut kooperatifi tesbit edilmiş, ancak anakütlenin tümüne ulaşmak çeşitli nedenlerden dolayı güç olduğundan, anakütleyi güvenilir bir şekilde temsil edebilecek 120 konut kooperatifi araştırma kapsamına alınmıştır. Anakütleyi oluşturan konut kooperatiflerinin büyük bir kısmının yetkililerinin, irtibat bürolarında bulunmayışı, bazı kooperatif bürolarının adreslerinin değişmiş olması ve bazı yetkililerin çeşitli nedenlerle araştırmamıza yardımcı olmak istemeyişi onlara ulaşmamızı engelleyen en önemli nedenleri oluşturmuştur.

İstatistikçilerle yapılan görüşmeler neticesinde, anakütleden seçilecek 120 örneğin anakütleyi güvenli bir şekilde temsil edebileceğine karar verilmiştir.

Araştırmamızda amacımıza ulaşabilmek için, deneklere anket uygulanmıştır. Bu amaçla, 23 sorudan oluşan anket formları kullanılmıştır. Ankette yer alan soruların, açık ve anlaşılır olup olmadığının tesbiti için, bir kaç kooperatif pilot olarak seçilmiş ve onlar üzerinde sorular denedikten sonra, uygulamaya başlanmıştır.

Anket çalışmasında, kooperatiflerle bizzat görüşme yolu seçilerek, anket soruları dışında kalan bazı konularda da, kooperatiflerin fikirleri alınmıştır. Ayrıca araştırmanın bilimsel amaçlı olduğu yetkililere açıklanmak suretiyle, araştırmaya karşı olan çekingenlikleri mümkün olduğunca giderilmeye çalışılmıştır. Bunun yanısıra, yüzyüze görüşme suretiyle, yetkililerin soruları daha iyi anlamaları sağlanmış ve cevap alma oranı artırılmıştır.

Çalışmada bizzat görüşme yolu seçilmesine ve sorular yetkililere ayrıntılı bir biçimde açıklanmasına rağmen, bazı sorulara kaçamak bazılarına ise yanlış cevaplar verilmesinin, araştırma sonuçlarının güvenilirliğini etkilememesi için, bu anket formları değerlendirme dışı bırakılmıştır.

IV.ARAŞTIRMA BULGULARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE YORUMLANMASI

A. ESKİŞEHİR İLİNİN KONUT SORUNUNA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

Eskişehir'de konut sorunu, planlı dönemlerde nüfus artışı, göç ve şehirleşme hızına bağlı olarak sürekli büyüme kaydetmiştir. Eskişehir göç almakla birlikte büyük kentlere göç de vermiştir (1985 yılı nüfus sayımı sonuçlarına göre, Eskişehir ili için iç göçün toplam göçteki payı % 1.6

olarak gerçekleşirken, dışa göçün toplam göçteki payı % 1.3 olarak gerçekleşmiştir¹). Bu nedenle nüfus her geçen yıl artarken, kentsel nüfus Türkiye kentsel nüfusuna göre, bir düşüş göstermiştir. TABLO 26'da 1955 yılından itibaren Eskişehir nüfusunun, Türkiye kentsel nüfusuna göre dağılımı yer almaktadır.

TABLO 26
ESKİŞEHİR İLİNİN KENTSEL NÜFUS GELİŞİMİ

YILLAR	(BİN)		
	TÜRKİYE	ESKİŞEHİR	%
1955	6927	120	1.7
1960	8860	153	1.7
1965	10806	173	1.6
1970	13691	216	1.5
1975	16869	259	1.5
1980	19645	309	1.5
1985	26866	366	1.3
1990	33326	413	1.2

KAYNAK: DİE Genel Nüfus Sayımı İdari Bölünüş

(Özet Tablolar), Ankara, 1991, s.9.

Tablodan da görüldüğü gibi, 1955'den 1990'a Eskişehir nüfusu 120 bin'den 413 bin'e yükselirken, oransal olarak %1.7'den %1.2'ye düşmüştür.

Eskişehir'de giderek artan nüfus, konuta olan ihtiyacı da artırmaktadır.

İl merkezi için konut ihtiyacı şu şekilde tahmin edilmektedir.

TABLO 27
ESKİŞEHİR İLİNDE KONUT İHTİYACI

YILLAR	1985	1986	1987	1988	1989	1994
İHTİYAC	3066	3266	3371	3481	3593	4228

KAYNAK: Eskişehir VI. Beş Yıllık Kalkınma Programı (1990-1994), s.156.

¹ Ocak 1992 'de Türkiye Ekonomisinde İstatistik Yorumlar, Ankara, 1992.

Eskişehir ilinde 1984 yılından sonra uygulamaya konulan, 2985 sayılı Toplu Konut Fonu'nun sağlamış olduğu imkanlarla, konut sektörü bir canlanma dönemine girmiştir. Ancak daha sonraki yıllarda kredilerin durdurulması ve uygulama yönetmeliğinde yapılan değişikliklerle yeniden açılması sektörün yeniden gerilemesine neden olmuştur.

Eskişehir'de 1982 yılında iskan alan 3400 adet SSK konutu, 1985-87 yıllarında iskan alan 2260 ve 1990 yılında iskan alan 1188 adet Yenikent konutu, konut sorunu açısından, belli bir ölçüde ferahlama yaratmıştır.

Aşağıdaki tabloda 1981-1990 yılları arasında Eskişehir'de inşaat ve iskan ruhsatı alan konut sayıları yer almaktadır.

TABLO 28
ESKİŞEHİR'DE İNŞAAT VE İSKAN RUHSATLARINA GÖRE KONUT ÜRETİMİ

YILLAR	İNŞAAT RUHSATLARINA GÖRE KONUT SAYILARI	İSKAN RUHSATLARINA GÖRE KONUT SAYILARI
1981	1642	832
1982	3840	6093
1983	1279	1609
1984	1637	1632
1985	2563	2412
1986	3540	2349
1987	6297	2389
1988	3971	2093
1989	4927	2593
1990	2896	3068

KAYNAK: Eskişehir Belediyesi.

1982 yılında alınan iskan ruhsatları 6093 konut olarak en yüksek düzeyde gerçekleşmiştir. Bunun nedeni de, yukarıda değindiğimiz 3400 adet SSK konutuna bu yıl, iskan verilmesidir. 1990 yılında, yine 1188 Yenikent konutuna iskan verilmesi, bu yıldaki iskan ruhsatı verilen konut sayısında artışa neden olmuştur.

Eskişehir ilinde konut kooperatiflerinin konut üretimi, oldukça önemli

bir yer almaktadır. Aşağıdaki tablodan da görüldüğü gibi, 1981-1990 yılları arasında Eskişehir ilindeki konut kooperatifleri 16367 konut üretmişlerdir. Kooperatif dışı üretilen konut sayısı ise, 16225'dir.

TABLO 29
ESKİŞEHİR'DE YILLAR İTİBARIYLA KOOPERATİFLER VE ÜRETİLEN KONUTLARIN
SAYISAL DURUMU (İnşaat Ruhsatlarına Göre)

YILLAR	KOOPERATİF SAYISI	KOOPERATİF DAİRE SAYISI	KOOPERATİF DIŞI DAİRE SAYISI
1981	17	1190	452
1982	69	1879	1961
1983	16	559	720
1984	17	140	1497
1985	63	1157	1406
1986	56	2023	1517
1987	117	3560	2737
1988	59	2359	1612
1989	70	2769	2158
1990	31	731	2165

KAYNAK: Eskişehir Belediyesi.

Eskişehir'de son yıllarda üretilen konutlar, barınma koşulları açısından da oldukça iyi durumdadırlar. 1985-88 yılları arasında inşaatı biten konut birimleri, nitelikleri açısından aşağıdaki tabloda görülmektedir.

TABLO 30
ESKİŞEHİR'DE İNŞAATI BİTEN KONUT BİRİMLERİNİN NİTELİKLERİNE GÖRE DAĞILIMI

YILLAR	KONUT BİRİMİ TOPLAMI	SU	ELEKTRİK	KANALİZASYON	FOSEPTİK	MUTFAK	BANYO
1985	2511	2511	2511	2171	340	2511	2511
1986	3589	3589	3589	2746	843	3589	3589
1987	2264	2264	2264	2249	15	2264	2264
1988*	2214	2214	2214	754	1460	2214	2214

KAYNAK: Türkiye İstatistik Yıllığı, 1989, s.266-167.

B. KONUT KOOPERATİFLERİNİN SAYISAL DURUMU

İlimizde, 1991 yılı sonu itibariyle, Ticaret siciline kayıtlı bulunan 345 konut kooperatifi bulunmaktadır. Bunların kuruluş yıllarına göre dağılımları tabloda görülmektedir.

TABLO 31

ESKİŞEHİR'DEKİ KONUT KOOPERATİFLERİNİN SAYISI

YILLAR	TİCARET SİCİLİNE KAYITLI BULUNAN KOOPERATİF SAYISI
1973	1
1983	5
1984	34
1985	29
1986	64
1987	108
1988	26
1989	44
1990	16
1991	17
TOPLAM	345

KAYNAK: Eskişehir Ticaret Odası Kayıtları.

Türkiye genelinde olduğu gibi, Eskişehir'de de konut kooperatifçiliğinin gelişimi, İkinci Toplu Konut Yasası'nın yürürlüğe girdiği 1984 yılına rastlamaktadır. Tabloda, sadece bugün faaliyet gösteren konut kooperatiflerinin sayısı yer almaktadır. Amacını gerçekleştirerek faaliyetine son veren kooperatiflerin de eklenmesiyle, rakamlar daha da büyüyecektir.

C. KONUT KOPERATİFLERİNİN ARSA DURUMU

Türkiye'de kırsal toprak reformunun gerçekleştirilememesi, giderek artan kent nüfusunun, barınması için yapılması gereken konutların, gerektirdiği arsanın teminini güçleştirmektedir. Kentlere her geçen yıl

eklenen yeni nüfus, kentlerde toprak ihtiyacını sürekli olarak artırmaktadır. Eskişehir göç vermesine rağmen, nüfusu yine de her geçen yıl artan bir kentdir. Bu artış beraberinde, konut ve arsa problemini getirmektedir.

Eskişehir kent merkezinde imara elverişli arazilerin artık bulunmayışı, kent merkezinde daha çok, yık-yap-sat modeli bir konut yapımının hakim olmasına neden olmaktadır. Kooperatif yolu ile konut sahibi olabilecek kesim ise, daha çok kentin gelişme alanlarından arsasını temin edebilmektedir. Toplu konut yapımında bulunacak olan kooperatifler için ise, şehrin merkezi yerlerinde konut yapabilmek gibi bir alternatifin bulunması söz konusu değildir.

Kooperatifler, konutları için arsa bulmaya çalışırken, çoğunlukla serbest piyasadaki satıcılarla karşılaşır. Bu nedenle de, yüksek fiyatlara razı olmak zorunda kalırlar. Kamu tüzel kişiliklerinin, arsa temini konusunda, kooperatiflere yardımları oldukça sınırlıdır.

1. Arsaların Konumu

Geçmiş dönemlerde konut kooperatiflerinin, daha küçük ölçeklerde konut üretiminde bulunmaları ve kentsel yerleşim alanlarında bugünkü sıkışıklığın yaşanmaması, kooperatiflerin genellikle kentin oluşmuş yerleşim alanlarında arsa edinmelerine olanak sağlamaktaydı. Bu dönemlerde küçük ölçekli konut kooperatifleri kentin mevcut teknik ve sosyal altyapısından yararlanabilmekteydi.

Ancak bugün, daha önce de değindiğimiz gibi, kentsel yerleşim alanlarında, konut yapımına elverişli alanların bulunmayışı ve konut kooperatiflerinin daha büyük ölçeklerde örgütlenme çabaları, konut kooperatiflerinin kentin gelişme alanlarında arsa edinebilmelerine olanak tanımaktadır.

Yaptığımız araştırmada, Eskişehir ilindeki konut kooperatiflerinin, daha

çok aşağıdaki tabloda yer alan alanlardan arsa temin edebildikleri saptanmıştır.

TABLO 32
KONUT KOOPERATİFLERİNİN ARSA KONUMLARI

ARSANIN MEVKİ	KOOPERATİF SAYISI	YÜZDE (%)
Akarbaşı - Yıldıztepe	19	15.83
Gökmeydan - Akçağlan - Ziyapaşa Cad. - Atalar Cad. - Vatan Cad. - Kurtuluş	30	25.00
Tepebaşı - Şirintepe - Yeşiltepe - Bursa Yolu - Bağlar	26	21.67
Kütahya Cad. - Ömür	7	5.83
Şahintepesi (3 nolu Gecekondu Önleme Bölgesi)	7	5.83
Vişnelik	7	5.83
Sivrihisar Cad. - Muttalip Cad. - Sakarya Cad.	5	4.17
Diğer	19	15.83
Toplam	120	100.00

Tablodan da görüldüğü gibi, Eskişehir'de konut kooperatifleri daha çok Akarbaşı, Yıldıztepe, Gökmeydan, Akçağlan, Ziyapaşa Cad., Atalar Cad., Vatan Cad., Kurtuluş, Tepebaşı, Şirintepe, Bursa Yolu, Yeşiltepe ve Bağlar mevkilerinden arsa temin etmektedirler. Bunda da, bu mevkilerin kooperatiflerce daha fazla tercih edilmesi, temin etme şartlarının elverişliliği ve bu mevkilerde konut yapımına elverişli arsaların bulunması etken olmaktadır.

2. Arsaların Sağlanması

Ülkemizdeki kentsel konut talebinin karşılanabilmesi, yıllık yaklaşık 25-30 bin hektar yeni kentsel arsanın üretilmesini gerektirmektedir. Ülkemizde arsa üretimi ve yönetimiyle ilgili yetkiler, büyük ölçüde merkezi yönetimin elinde bulunmaktadır. Bununla beraber, 775 sayılı Gecekondu Kanunu'na tabi arsalarla ilgili yetkiler belediyelere bırakılmıştır. Belediyeler bu arsaları, üyeleri belirli koşulları taşıyan kooperatiflere tahsis etmektedirler.

Eskişehir'de konut kooperatifleri, arsalarını büyük ölçüde serbest piyasadan temin etmektedirler. Bu durum da, onların yüksek fiyatlarla arsa edinmelerine yol açmaktadır. Konut kooperatifleri, arsalarını serbest piyasadan satın almalarının yanısıra, fiyatların çok yüksek olması veya arsa sahibinin isteği doğrultusunda daire karşılığı olarak da temin etmektedirler.

Aşağıdaki tablodan da görülebileceği gibi, araştırma kapsamına almış olduğumuz 120 kooperatiften %61.67'si arsasını satın alma yoluyla, %28.33'ü ise arsasını belli bir oran (%25-30) karşılığında daire karşılığı olarak temin etmiştir. Kooperatiflerin % 10'u ise, arsasının bir kısmını satın alma, bir kısmını ise daire karşılığı olarak sağlamıştır. Bunların yanısıra, araştırma kapsamına alınan kooperatiflerin % 90'ı arsalarını özel kişilerden, % 7.50'si Belediyeden, % 0.83'ü Arsa Ofisinden, %0.83'ü Üniversiteden, % 0.83'ü ise başka bir kooperatiften temin etmiştir.

TABLO 33

KONUT KOOPERATİFLERİNİN ARSA TEMİN ETME YOLLARI

ARSA TEMİN YOLLARI	KOOPERATİF SAYISI	YÜZDE (%)
Satın Alma	74	61.67
Daire Karşılığı	34	28.33
Satın Alma ve Daire Karşılığı	12	10.00
Toplam	120	100.00

TABLO 34

KONUT KOOPERATİFLERİNİN ARSA TEMİN ETTİKLERİ YERLER

ARSA TEMİN EDİLEN YER	KOOPERATİF SAYISI	YÜZDE (%)
Özel Kişiler	108	90.00
Belediye	9	7.50
Arsa Ofisi	1	0.83
Üniversite	1	0.83
Başka bir Kooperatif	1	0.83
Toplam	120	100.00

3. Arsaların Altyapı Durumu

Arsa üretimi, kentlerde özellikle üzerinde durulması gereken bir konudur. Ancak belli alanları kamulaştırarak, arsa üretimi sorununun çözülmesi mümkün değildir. Bu alanların konut ihtiyacı duyanların istifadesine sunulabilmesi, yani altyapısının tamamlanması, imar haklarının oluşturulması gerekir.

Eskişehir'de araştırmamız kapsamındaki 120 kooperatifin % 60.83'ünün arsası altyapıya sahiptir. % 33.33'ünün altyapısı bulunmamakta ve % 5.83'ünün ise, altyapısı yapılmaktadır.

TABLO 35

KONUT KOOPERATİFLERİNİN ARSA ALTYAPI DURUMLARI

ALTYAPI DURUMU	KOOPERATİF SAYISI	YÜZDE (%)
Altyapısı Var	73	60.83
Altyapısı Yok	40	33.33
Altyapısı Yapılıyor	7	5.83
Toplam	120	100.00

4. Arsa Seçiminde Etkenler

Bugün konut kooperatifleri arsalarını diledikleri mevkilerden seçmemektedirler. Yerleşim alanlarındaki sıkışıklık ve büyük ölçekli toplu konut kooperatiflerinin yaygınlaşması, konut kooperatiflerini yer seçiminde kısıtlamaktadır.

Eskişehir'de valilikçe ilan edilen toplu konut sahaları, üç bölgede toplanmaktadır. Bu alanlardan birincisi, Baksan Küçük Sanayi Sitesi yanında yer alan, 90 hektarlık alandır. İkincisi, bugünkü Yenikent Kooperatifinin konutlarının bulunduğu alan ve hazineye ait olan Üçüncü Gecekondu Önleme Bölgesini kapsayan alan(Şahintepesi) dir. Bu alanın büyüklüğü, toplam 320 hektardır. Üçüncü toplu konut sahası ise, Organize Sanayi Bölgesi karşısında bulunan 450 hektar büyüklüğünde bir alandır.

Özellikle toplu konut yapımında bulunacak olan kooperatifler, arsalarını genellikle bu alanlardan seçmek durumundadırlar. Eskişehir için sözünü ettiğimiz toplu konut sahalarından, toplu konut yapımına en elverişli olanının Şahintepesi mevki olduğu söylenmektedir. Diğer alanların kısmen meskun durumda olmaları ve yaklaşık tamamının özel mülkiyete ait olması fiyatlarını artırmakta, kamulaştırılmaları güç ve pahalı olmaktadır. Ancak Eskişehir'de bu alanlar dışında, toplu konuta elverişli olan başka alanlarda da, toplu konut yapımında bulunmaktadır.

Yapmış olduğumuz araştırma sonuçlarına göre, Eskişehir ilindeki kooperatiflerin arsa temin ederken, diledikleri mevkileri seçme olanakları kısıtlı olsa da, yine de mevcut seçenekler arasında seçim yaparken, en fazla mevki konusu üzerinde durdukları görülmüştür.

Tablodan da görülebileceği gibi, arsa seçiminde Eskişehir'deki konut kooperatiflerinin % 68.33'ü mevki, %26.67'si temin etme şartlarının elverişliliği üzerinde durmuşlardır. Kooperatiflerin % 5'i ise diğer nedenlere dayanarak arsalarını seçmişlerdir.

TABLO 36
ARSA SEÇİMİNDE ÜZERİNDE DURULAN ETKENLER

ARSA SEÇİMİNDE ETKENLER	KOOPERATİF SAYISI	YÜZDE(%)
Mevki	82	68.33
Temin Etme Şartlarının Elverişliliği	32	26.67
Diğer	6	5.00
Toplam	120	100.00

Mevkisi üzerinde durarak arsa seçiminde bulunan kooperatifler, arsaların yerleşim alanı içindeki yerine, altyapısının mevcut olup olmadığına, havasının temiz olup olmadığına, ulaşım kolaylığına, yapacakları konutlar için yeterince elverişli ve büyük olup olmadığı gibi hususlara dikkat etmişlerdir.

Temin etme şartlarının elverişliliğine önem veren kooperatifler ise; arsanın ucuzluğu, ortakların ödeme şartları, arsanın elde edilmesindeki kolaylıklar gibi hususları gözönünde bulundurmuşlardır.

Arsa seçiminde yukarıda sözü edilen etkenler birbirini tamamlayıcı etkenlerdir. Kooperatifler arsa seçerken bu etkenlerin tümünü dikkate almaktadırlar. Ancak burada, en fazla üzerinde durdukları etken göz önüne alınarak değerlendirme yapıldığı için, böyle bir oranlamaya gidilmiştir.

D. KONUT KOOPERATİFLERİNİN ÜRETTİĞİ KONUTLARIN DURUM VE NİTELİKLERİ

1. Konutların Tipi

Bugünün koşullarında, konut maliyetinde arsanın çok önemli bir yerinin olması, kooperatifleri tek katlı ve bahçeli konut yapımından alıkoymaktadır. Bu nedenle, kooperatifler daha çok apartman tipi konutları

tercih etmektedirler.

Araştırmamızda, Eskişehir ilindeki kooperatiflerin de genel olarak, apartman tipi konutları tercih ettikleri görülmüştür. Araştırma sonuçlarına göre, halen faaliyet gösteren kooperatiflerin % 83.33'ü apartman tipi konut üretiminde bulunmaktadır. Bunda da en önemli etken, arsanın pahalı bir girdi olması ve temininin güçlüğüdür. Ayrıca, toplu konut yapımı için en elverişli konut tipinin apartman tipi konutlar olması olmuştur.

TABLO 37
KONUT KOOPERATİFLERİNİN ÜRETTİĞİ KONUT
TİPLERİ

KONUT TİPİ	BİNA SAYISI	YÜZDE(%)
Apartman	110	83.33
Dubleks	19	14.39
Tripleks	3	2.27
Toplam	132	100.00

Tabloda toplam olarak, kooperatif sayısı değil, kooperatiflerin yapmış oldukları binaların sayısı yer almaktadır. Bunun nedeni de, bazı kooperatiflerin farklı tipte konutların üretiminde bulunmasıdır.

Kooperatifler, dubleks ve tripleks tipi konutlara, daha çok yazlık konut yapımında ağırlık vermektedirler. Bunun yanısıra, lüks konut yapımında da, bu tip konutlar ağırlık kazanmaktadır.

2. Konutların Oda Sayısı

Ülkemizde, özellikle 1980'li yıllarda daha çok 3 odalı konut yapımına ağırlık verilmiştir. Bunda da en önemli etken, bireylerin konutlarında daha rahat ve konforlu bir yaşam sürme istekleri olmuştur. Ekonomik olarak bir üst gruba geçen bireyler, konutlarını da değiştirerek, kullanım alanı daha

fazla ve kullanışlı olan konutlara yönelmişlerdir. Konut talebinde bulunan bireyler, kendilerinin ve çocuklarının yatak odası olabilecek birer oda ve oturma odası olarak kullanabilecekleri bir başka oda daha olmak üzere, konutlarında üç oda olmasını tercih etmektedirler. Bu odalar haricinde, genellikle salon diye tabir ettiğimiz ve toplumumuzda misafir odası olarak kullanılan daha büyük bir oda daha konutlarımızda yer almaktadır. Genellikle tercih edilen, üç oda ve bir salondan oluşan konutlar olmaktadır.

Araştırmamızda konutların oda sayısı tesbit edilirken, sadece oturma odaları ve yatak odaları kapsama dahil edilmiş, salon kapsam dışı bırakılmıştır.

Buna göre, Eskişehir'deki konut kooperatiflerince üretilen konutların oda sayıları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

TABLO 38
KONUT KOOPERATİFLERİNİN ÜRETTİĞİ
KONUTLARIN ODA SAYISINA GÖRE DAĞILIMI

ODA SAYISI	BİNA SAYISI	YÜZDE(%)
1	1	0.76
2	29	21.97
3	96	72.73
4	5	3.79
5	0	0.00
6	1	0.76
Toplam	132	100.00

Eskişehir'de son yıllarda yapılan kooperatif konutlarında, genellikle ağırlığın 3 odalı konutlara verilmiş olduğu, görülmektedir. Araştırma kapsamına almış olduğumuz kooperatiflerin % 72.73'ü, 3 odalı konutlar üretmektedir. Bu kooperatiflerin % 21.97'si ise, 2 odalı konut üretiminde bulunmaktadır. 2-3 odalı konutlar dışında üretilen konut sayısı ise oldukça düşük bir seviyededir.

3. Konutların Büyüklüğü ve Niteliği

Konut sorununun belli çözümlere ulaştırılabilmesi için, üstesinden gelinmesi gereken pek çok konu bulunmaktadır. Bu konulardan bir tanesi de, artan konut açığı karşısında yaygınlaşan arsa problemi ve sürekli artış gösteren konut maliyetleridir. Bu sorunlar karşısında sürekli arayış içerisinde bulunan devlet, küçük konutları destekleyici politikalara yönelmektedir. 2985 sayılı Toplu Konut Yasası gereğince, brüt 150 m²'lik konutlara kredi açılabilir iken, 1989 tarihli Toplu konut Kanunu Uygulama Yönetmeliği ile en fazla 100 m²'lik konutlara kredi açılması karara bağlanmıştır. Bunun yanısıra 1986 yılında, yürürlüğe giren Memur, İşçi ve Emeklilerini Konut Edindirme Yardımı ile de, en fazla net kullanım alanı 75 m² olan konutlara bu yardımdan yararlanma imkanı tanınarak, konut talebinde bulunanlar küçük konutlara yönlendirilmek istenmiştir.

Araştırma sonuçları, Eskişehir ilindeki kooperatiflerin % 76.92'sinin brüt 81-120 m²'lik konutları tercih ettiğini ortaya koymuştur.

TABLO 39

KONUT KOOPERATİFLERİNCE ÜRETİLEN KONUTLARIN BÜYÜKLÜĞÜ

KONUTLARIN M ² BÜYÜKLÜĞÜ (BRÜT)	FARKLI BÜYÜKLÜKTEKİ KONUT SAYISI	YÜZDE (%)
60-80	19	12.18
81-120	120	76.92
121-220	15	9.62
221-320	2	1.28
Toplam	156	100.00

Tablodan da görüldüğü gibi, Eskişehir'de çok küçük ve çok büyük konutlar fazla tercih edilmemektedir. Konut talep edenler, aile fertlerinin

daha rahat ve geniş bir mekanda yaşamasının arzulamaktadırlar. Bu nedenle de, imkanlarını zorlayarak en azından 81-120 m²'lik konutlara yönelmektedirler. Daha büyük konutlar ise, konut talep edenlerin arzusu olmasına rağmen, ekonomik imkansızlıklar nedeniyle tercih edilememektedir. Bunun yanısıra, toplu konut kredisi miktarının azalmış olması ve bu kredinin teminindeki güçlükler, devletin küçük konut politikasının etkinliğini de azaltmaktadır. Eskişehir'de, konut edindirme yardımı ile izlenen küçük konut politikası da fazla etkinlik sağlayamamıştır. Araştırma kapsamımıza dahil olan konut kooperatifleri arasında sadece bir kooperatifin bu yardımdan yararlanabileceği görülmüştür.

Araştırmamızda brüt olarak 100 m²'nin altında kalan konutlar sosyal, üzerinde kalanlar ise, lüks konut olarak nitelendirilmiştir. Buna göre de, Eskişehir'de faaliyet gösteren konut kooperatiflerinin % 36.36'sının sosyal, % 50.76'sının ise lüks konut yapımına yöneldiği aşağıdaki tablodan görülmektedir. Ayrıca bu kooperatiflerin % 12.88'i ise sayfiye yerlerinde yazlık konut yapımında bulunmaktadır.

TABLO 40

KONUT KOOPERATİFLERİNCE ÜRETİLEN KONUTLARIN NİTELİĞİ

KONUTLARIN NİTELİĞİ	BİNA SAYISI	YÜZDE (%)
Sosyal Konut	48	36.36
Lüks Konut	67	50.76
Yazlık Konut	17	12.88
Toplam	132	100.00

4. Konutların Isınma Durumları

Günümüzde konutların ısıtılmasında kalorifer kullanımı giderek yaygınlaşmaktadır. Özellikle çok katlı binalar ve toplu konutlar kaloriferli olarak inşa edilmektedir. Kooperatifler de genellikle çok sayıda ve apartman

tipi konutlar ürettiklerinden, kaloriferli konut yapımına ağırlık vermektedirler. Ortakların tercihi de, kaloriferli konutlara yönelmektedir.

Eskişehir ilinde faaliyet gösteren konut kooperatiflerinin % 83.33'ü, kaloriferli konutlar inşa etmektedirler.

TABLO 41

KONUT KOOPERATİFLERİNCE ÜRETİLEN KONUTLARIN
ISINMA DURUMLARI

ISINMA DURUMU	BİNA SAYISI	YÜZDE (%)
Sobalı Konut	22	16.67
Kaloriferli Konut	110	83.33
Toplam	132	100.00

Kooperatifler tarafından üretilen sobalı konutlar, genellikle Eskişehir Ticaret Siciline kayıtlı bulunan, ancak yazlık konut yapımında bulunan kooperatifler tarafından yapılmaktadır. Eskişehir il sınırları içinde üretilen konutların ise, tamamına yakın bir kısmı kaloriferlidir. Bunda da en önemli etkeni, ortakların tercihleri oluşturmaktadır.

5. Konutların Çevre Düzenlemesi

1980'li yıllarda Türkiye'de konut alanında diğer gelişmelerle birlikte, konut kooperatifleri tek tek apartmanlar yaparak parsel bazında konut üretimini gerçekleştirmeyi de, bir kenara bırakmışlardır. Bunun yerine artan konut ihtiyacını ve açığını kapatmada daha etkili olabilecek bir sisteme, kent parçaları kurarak konut yapımını gerçekleştirme yoluna başvurmuşlardır. Konut yapımı böylelikle kent merkezi dışına kaymıştır.

Bu yeni yaratılan kent parçalarında, bireylerin çağdaş bir biçimde yaşamlarını sürdürebilmeleri, sosyal ve teknik altyapının gerçekleşmesi ve

çevre düzenlemelerinin yapılması ile mümkün olabilir. Nitekim 1989 yılında yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nde, Toplu Konut İdaresi tarafından konut kredisi açılabilmesi için, konut projelerinde çevre düzenlemesi yapılması zorunluluğu getirilmiş ve kredilerin % 2'lik bir kısmının bu amaçla kullanılması öngörülmüştür.

Araştırma sonuçlarımıza göre, Eskişehir'de kooperatifler tarafından üretilen konutların %53.79'unun, çevre düzenlemesi faaliyetlerinin bulunduğu ortaya çıkmıştır.

TABLO 42

KONUT KOOPERATİFLERİNİN ÇEVRE DÜZENLEME FAALİYETLERİ

ÇEVRE DÜZENLEMESİ FAALİYETİ	KOOPERATİF SAYISI	YÜZDE (%)
Yapılacak	61	46.21
Yapılmayacak	71	53.79
Toplam	132	100.00

Eskişehir'de çevre düzenlemesi faaliyetinde bulunacak kooperatif yüzdesinin, düşük olmasında en büyük etken, Eskişehir'de faaliyet gösteren konut kooperatiflerinin genellikle çok büyük ölçekli örgütler olmamasıdır. Türkiye genelinde, parsel bazında konut üretiminin yavaş yavaş terkedilmesine rağmen, Eskişehir bu gelişmeye tamamen ayak uyduramamıştır. Bu nedenle de, kooperatifler hala tek tek apartmanlar yapmakta ve arsaların genellikle bitişik nizamda olması da, çevre düzenlemesi faaliyetlerinde bulunmalarına engel teşkil etmektedir.

E. KONUT KOOPERATİFLERİNİN ÜRETİM DURUMLARI

1. Konut Üretiminde Kullanılan Teknoloji

Konut kooperatiflerinin büyük ölçekli toplu konut yapımında bulunmaları ile, konut inşaatında ölçek ekonomisinden yararlanmak mümkün olmaktadır. Geleneksel teknikler yerine endüstriyel tekniklerin kullanılması, malzeme ve işçilikten tasarruf edilmesi ve inşaat süresinin kısaltılarak maliyetlerin düşürülmesi gibi ekonomik yararlar sağlanmaktadır.

Türkiye'de son yıllarda yaygınlaşan kent bazında konut yapımında, genellikle kullanılan ve çeşitli ekonomik yararlar sağlayan endüstriyel yapım teknikleri, Eskişehir'deki konut kooperatiflerinde daha önce de sözünü ettiğimiz küçük ölçeklilik nedeniyle nadiren kullanılmaktadır.

Araştırma kapsamına almış olduğumuz konut kooperatifleri arasında, sadece Yenikent Yapı Kooperatifi'nin bir bölümü için, endüstriyel tekniklerden yararlandığı görülmüştür. Diğer kooperatifler ise, geleneksel yapım yöntemleri ile çalışmaktadırlar.

TABLO 43
KONUT KOOPERATİFLERİNİN KULLANDIĞI TEKNOLOJİ

KULLANILAN TEKNOLOJİ	KOOPERATİF SAYISI	YÜZDE (%)
Geleneksel	119	99.17
Endüstriyel	1	0.83
Toplam	120	100.00

Konut yapımında geleneksel tekniklerin kullanılması, bazı avantaj ve dezavantajları da beraberinde getirmektedir. Yaptığımız araştırma neticesinde, özellikle büyük ölçekli kooperatiflerde geleneksel tekniklerin;

malzeme alımında, taşınmasında, işgücünün rasyonel kullanımında, planlama ve organizasyonda, kısmi mekanizasyonu mümkün kılmasında bazı ekonomik avantajlar taşıdığı ortaya çıkmıştır.

Konut yapımında endüstriyel endüstriyel tekniklerin kullanılması ise, konut yapımını hızlandırıcı bir avantaj sağlamanın yanısıra, ülkemiz açısından bazı dezavantajlar da taşımaktadır. Ülkemizde mevcut potansiyel talep, finansman gücünü içerisindedir ve endüstriyel tekniklerin hızı, bu talep için gerekli finansmanı sağlama olanağı vermemektedir. Endüstriyel teknikler, ayrıca. istihdam sektörü için de dezavantajlar taşımaktadır.

2. Konut Üretiminde İnşaat Yapım Usulleri

Konut kooperatiflerin inşaat yapımında izledikleri iki yol bulunmaktadır. Bunlardan birincisi, inşaatların emaneten yapılması, ikincisi ise, inşaat işlerinin ihaleye çıkarılarak müteahhit firmalarca yürütülmesidir.

Emanet sisteminde, kooperatifler inşaatlarını kendi olanakları çerçevesinde yaptırmaktadırlar. Bu sistem tasarruf ve karşılıklı yardım ilkeleri ile daha yakındır. Ancak, kooperatif yönetimi kötü niyetli kişilerin elinde bulunuyorsa, bu sistem yönetime meşru olmayan kazançlar sağlama olanağı yaratabilir.

Müteahhit sisteminde de, emanet sisteminde söz konusu olan olumsuzluklar yaşanabilir. Ayrıca bu sistem, emanet sistemine göre daha maliyetli bir sistemdir. Müteahhit karı, maliyetlerde artışa neden olmaktadır.

Eskişehir'deki konut kooperatifleri, inşaat yapımında genel olarak emanet usulünü benimsemişlerdir. Tabloda da görüldüğü gibi, konut kooperatiflerin % 64.17'si konutların emanet usulü ile yaptırmaktadırlar. Konutlarını müteahhite verenlerin oranı ise, % 35.83'dür.

TABLO 44
KONUT KOOPERATİFLERİNİN KONUT ÜRETİMİNDE
KULLANDIKLARI İNŞAAT YAPIM USULÜ

İNŞAAT YAPIM USULÜ	KOOPERATİF SAYISI	YÜZDE (%)
Emanet	77	64.17
Müteahhit	43	35.83
Toplam	120	100.00

Konut yapımı için, başlangıçta müteahhitle anlaşılan bazı konut kooperatiflerinin, daha sonra bu anlaşmalarını ortaya çıkan çeşitli anlaşmazlıklar ve müteahhitin haksız kazanç elde etmeye veya ortakların çıkarlarıyla çatışan hareketlerde bulunmaya başlaması ile bozdukları da görülmüştür. Bu durumlar da, inşaat yapım süresinin uzaması ve ortakların mağdur duruma düşmeleri gibi sonuçları doğurmuştur.

3. Konutların Üretim Süreleri

Kooperatiflerin konut yapımına geçebilmeleri, önceden belli bir takım formaliteleri yerine getirmelerine bağlıdır. Bunlar; kuruluş işlemleri, arsa bulma ve alma işlemleri, ortak bulma işlemleri ve yapımcıyla anlaşma işlemleri gibi formalitelerdir. Bu işlemler para ve zamana ihtiyaç duymaktadırlar. O nedenle de kurulan bir kooperatif, bu işlemleri ve aşamaları geçmeden inşaatın yapımına başlayamamaktadır. Ancak kooperatif finansal bakımdan güçlü ise, bu formaliteler daha kısa bir zaman zarfında aşılabilmektedir.

İnşaata başlandıktan sonra da, güçlükler devam etmekte, inşaat işlerinin gerektirmiş olduğu büyük masrafların altından kalkabilmek için, kredi arayışları ve artan maliyetler karşısında, ortaklara düşen daha fazla ödeme oranları sorunlar yaratmaktadır. Bu arada; yönetimle, ortaklarla,

müteahhit firmayla, bürokrasiyle ilgili problemler inşaatın yavaş bir tempoda ilerlemesine hatta durmasına neden olmaktadır.

Eskişehir'deki konut kooperatiflerinin % 68.33 gibi büyük bir kısmı inşaatlarını 3 yıl gibi bir süre içerisinde tamamlamayı öngörmektedir. 1 ve 5 yılda konutlarını tamamlamayı taahhüt eden kooperatiflerin oranı ise, % 0'dır.

TABLO 45
KONUT KOOPERATİFLERİNİN KONUT YAPIMINDA
TAAHHÜT ETTİKLERİ SÜRE

TAAHHÜT EDİLEN SÜRE (YIL)	KOOPERATİF SAYISI	YÜZDE (%)
1	0	0.00
2	14	11.67
3	82	68.33
4	21	17.50
5	0	0.00
6	3	2.50
Toplam	120	100.00

Kooperatifler başlangıçta konut yapım süresi ile ilgili olarak, ortaklarına bazı taahhütlerde bulunsalar da, yukarıda sayılan nedenler onların bu taahhütlerini yerine getirmelerine engel oluşturmaktadır. Buna rağmen, Eskişehir ilindeki kooperatifler arasında, öngördükleri süre içerisinde konutlarını teslim edebilecek kooperatif oranı % 69.17'dir. Bu oran, kooperatiflerin önlerine çıkan güçlüklerin, üstesinden gelebilme başarılarının bir göstergesi olmaktadır.

5. Konutların Maliyetleri

Konut inşaatı yapımında, girdilerin % 60'ını yapı malzemesi ve elemanları, % 22'sini işçilik ve % 18'ini sair girdiler oluşturmaktadır.

Konut kooperatifleri kar amacı gütmeyen örgütler oldukları için, ortaklarına mümkün olduğunca düşük maliyetli konutlar yapmaya çalışmaktadırlar. Ancak kooperatif inşaatlarının, müteahhit aracılığı ile yaptırılması, arsa fiyatlarının yüksekliği ve bazı kooperatif yöneticilerinin suistimalleri gibi etkenler maliyetlerin her zaman için düşük tutulmasına imkan vermemektedir.

Araştırmamız kapsamındaki kooperatiflerin, yaptırdıkları konutların farklı sürelerde tamamlanması ve farklı niteliklerde inşa edilmesi, kullanılan malzemelerin kalite ve farklılığı, maliyetler bakımından yapılacak bir değerlendirmenin sağlıklı olma ihtimallerini azaltmaktadır. Eskişehir'deki konut kooperatiflerinin, 1991 yılı sonu itibariyle % 64.39'unun m² maliyetleri, araştırmamız sonucunda 500-700 bin TL. olarak ortaya çıkmıştır. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 1991 yılı için belirlemiş olduğu 650 bin TL. bu rakamların arasında kalmaktadır.

TABLO 48

KONUT KOOPERATİFLERİNİN M² MALİYETİ

KONUTLARIN M ² MALİYETİ (BİN TL)	BİNA SAYISI	YÜZDE (%)
500-700	85	64.39
701-1000	40	30.30
1001- ve üstü	7	5.30
Toplam	132	100.00

Ancak yukarıda ifade ettiğimiz gibi bu konuda varılan sonuçların

sağlıklı olma ihtimali zayıftır. Anket sonuçlarına göre elde etmiş olduğumuz bu rakamlar, kooperatiflerin özellikle 1991 yılında inşaatlarının başlamış ve bitmiş olma ihtimalleri göz önüne alınarak , 1991 yılı rakamlarına göre cevap vermeleri doğrultusunda ortaya çıkmıştır. Bu nedenle bu rakamlar, kooperatiflerin gerçek maliyetlerini tam olarak yansıtmamaktadırlar. Ancak yaklaşık konut maliyetlerini göstermektedir.

F. KONUT KOOPERATİFLERİNDE ORTAKLARIN DURUMU

1. Ortakların Sayısal Durumu

Kooperatifin büyüklüğünü belirleyen, kooperatifin ortak sayısıdır. Ortağı fazla olan kooperatifler, büyük ölçekli olarak kurulma imkanına sahip olduğundan, bunun avantajlarından yararlanabilirler.

Eskişehir'deki konut kooperatiflerinin ortak sayısı ve yüzdeleri tabloda görülmektedir.

TABLO 49

KONUT KOOPERATİFLERİNİN ORTAK SAYISI

ORTAK SAYISI	KOOPERATİF SAYISI	YÜZDE (%)
30'dan az	30	25.00
30-60	41	34.16
61-100	24	20.00
101-200	14	11.66
201-300	7	5.83
500'den fazla	4	2.50
Toplam	120	100.00

Buna göre Eskişehir'deki konut kooperatiflerinin % 59.16'sı yani yarısından fazlası, ortak sayısı 60'ı geçmeyen kooperatiflerdir. Bu durumda,

Eskişehir'deki konut kooperatiflerinin genellikle küçük ölçekli olarak kurulduklarını göstermektedir. Bu yüzden, bu kooperatifler büyüklüğün sağlayacağı avantajlardan yararlanamamaktadırlar.

2. Ortakların Mesleki Durumu

Konut kooperatiflerinin amacı, dar gelirli kesimin konut ihtiyacını karşılamaktır. Ancak son yıllarda konut maliyetlerinin önemli derecede artması ve toplu konut kredilerinin konutun % 17'lik kısmını karşılayacak bir düzeye düşmesi ve kredi teminindeki güçlükler, dar gelirli kesimin kooperatif yoluyla dahi konut sahibi olabilme imkanlarını ortadan kaldırmıştır. Konut kooperatifleri de, daha çok orta ve üst gelir grubuna hitap eder bir duruma gelmiştir.

Araştırmamızda, Eskişehir'deki kooperatif ortaklarının mesleki dağılımları, şu şekilde tesbit edilmiştir.

TABLO 50

KOOPERATİF ORTAKLARININ MESLEKİ DURUMLARI

ORTAKLARIN MESLEKİ DURUMU	TOPLAM ORTAK SAYISI	YÜZDE (%)
İşçi	4441	33.39
Memur	5958	44.79
Serbest Meslek	2757	20.73
Emekliler ve Yurtdışında		
Çalışan İşçiler	144	1.09
Toplam	13300	100.00

Eskişehir ilindeki konut kooperatiflerinin ortakları arasında, % 44.79'luk bir payla memurların en üst sırada olduğu görülmektedir. Son yıllarda, işçi ve serbest meslek sahiplerine göre ekonomik açıdan daha zor durumda bulunan memurlar, kooperatif ortakları arasında en fazla yüzdeye

sahip bulunmaktadır. Tabloda yer alan 5958 memurun 2758'ini SS Yenikent Yapı Kooperatifi ortakları, 600'ünü ise SS Üniversiteliler Yapı Kooperatifi ortakları oluşturmaktadır. 4441 işçinin 344'ü SS Yenikent Yapı Kooperatifi, 400'ü SS Üniversiteliler Yapı Kooperatifi ve 785' ise SS Raykent Yapı Kooperatifi'nin mensuplarıdır. Bu kooperatifler değerlendirme dışı bırakılacak olursa memurların sayısı 2553'e, işçilerin sayısı ise 2912'ye düşmektedir. Buna göre değerlendirecek olursak, Eskişehir'deki kooperatif ortaklarının işçi, memur ve serbest meslek mensupları tarafından birbirine yaklaşık oranlarda oluşturuldukları görülmektedir. Ve çoğunluğu işçilerin oluşturduğu, işçileri de serbest meslek sahiplerinin takip ettiği söylenebilir.

Ayrıca kooperatif yetkilileri ile yapmış olduğumuz görüşmeler, kooperatif ortaklarının büyük bir kısmının genellikle eşlerden her ikisinin de çalıştığı ailelerden oluştuğunu ortaya koymuştur. Bunun yanısıra araştırmamızda aynı meslek grubuna mensup olanların oluşturduğu kooperatiflerden daha çok, değişik meslek gruplarından oluşan kişilerin oluşturduğu kooperatiflere rastlanılmıştır.

Aynı meslek grubuna mensup olanların oluşturduğu kooperatifler bazı avantajlarla birlikte gerekli tedbirler alınmadığı zaman bazı dezavantajlar da taşımaktadır. Bu kooperatifler daha çabuk başarıya ulaşmakta ve bu kişilerin aynı sosyal tabakalardaki kişilerle oluşturduğu yerleşme birimlerinde dayanışma içinde yaşam sürmektedir. Ancak bu durumun, şehirde tabakalaşma yaratıp bireyleri birbirinden koparmasını önleyici tedbirler alınmalıdır. Aksi halde bireylerin kaynaşması ve kültürel açıdan ilerlemeleri mümkün olmayacağı gibi toplumsal bozukluklar ve tehlikeler başgösterebilir.

3. Ortakların Ödemeleri

Konut kooperatifleri yaptırdıkları konutların finansmanını, tezimizin

G. KONUT KOOPERATİFLERİNİN KREDİ DURUMLARI.

Dar ve orta gelir grubu için, konut yapımında bir aracı durumunda olan konut kooperatifleri, önemli finansal güçlüklerle karşı karşıya bulunmaktadır. Dar ve orta gelir grubunda bulunan bireylerin kendi finansal güçleri konut edinmelerine yeterli olmamaktadır. Bu nedenle kooperatif girişim yoluyla konut sahibi olma yolunu seçerek çeşitli ekonomik ve teknik yararlarından maliyet tasarrufu sağlamayı amaçlamaktadırlar. Ancak kooperatif girişimin bu avantajları da, dar ve orta gelirli bireylerin konut sahibi olmasında yeterli olmamakta ve kooperatifler ortakları için kredi arayışı içerisine girmektedirler. Ancak ülkemizdeki kredi teminindeki güçlükler, onların bu arayışlarına olumlu yanıtlar almalarına engel oluşturmaktadırlar.

Daha öncede ifade ettiğimiz gibi, 1984 yılında konut maliyetlerinin % 80'lik kısmı konut kredisi olarak temin edilebilirken, bu oran bugün % 17'lere inmiştir. Bunun yanısıra, Toplu Konut Fonu gelirlerinin bütçeye aktarılarak başka amaçlarla kullanılıyor olması ve kredi temini için daha önceki bölümlerde sözünü ettiğimiz şartların gerçekleştirilmesinin güçlüğü kooperatiflerin kredi temin etmelerini güçleştirmiştir.

Araştırmamız Eskişehir ilindeki kooperatiflerin % 37.50'sinin kredi temin edebildiklerini ortaya çıkarmıştır.

TABLO 52

KONUT KOOPERATİFLERİNİN KREDİ SAĞLAMA DURUMU

KREDİ SAĞLAMA DURUMU	KOOPERATİF SAYISI	YÜZDE (%)
Kredi Temin Edenler	45	37.50
Kredi Temin Edemeyenler	75	62.50
Toplam	120	100.00

Eskişehir ilindeki kooperatifler için kredi temini, önemli bir güçlük oluşturmuştur. Araştırmamız kapsamına dahil olan kooperatiflerin % 93.33 gibi tamamına yakın bir kısmı kredilerini Toplu Konut'dan sağlamışlardır. % 6,67'si ise SSK kredisi almışlardır.

TABLO 53

KONUT KOOPERATİFLERİNİN KREDİ SAĞLADIKLARI KURUM

KREDİ ALINAN KURUM	KOOPERATİF SAYISI	YÜZDE (%)
TKK	42	93.33
SSK	3	6.67
OYAK	0	0.00
BAĞ-KUR	0	0.00
Diğer	0	0.00
Toplam	45	100.00

H. KONUT KOOPERATİFLERİNİN SORUNLARI

Günümüzde konut kooperatifleri amaçlarını gerçekleştirebilmek için, pek çok sorun ve güçlükle baş etmek zorundadır. Bu sorunların üstesinden gelmek, sorunların niteliğine göre bazen uzun bazen de kısa bir zaman gerektirmektedir.

Ülkemizde konut kooperatifleri genellikle alt ve orta gelir grubuna hizmet etmekte, düşük ve üst gelir grubu ise konutlarını başka yollardan temin etmeye çalışmaktadırlar. Yapı maliyetlerinin giderek artan bir seyir izlemesi ve bu nedenle kooperatif üyelerinin finans güçlüğü içinde olmaları konut kooperatiflerinin en önemli sorunlarının başında gelmektedir. Kooperatiflerde finans güçlüğü, kredi teminini güçlüğü ve ortakların taahhütlerini zamanında yerine getirememeleri ile daha da belirginleşmektedir.

Ayrıca kooperatif ortaklarının yapı işlerinden anlamayışları ve çeşitli

konulardaki eksik bilgileri, onların kötü niyetli yöneticiler ve müteahhitler tarafından suistimallerine yol açmaktadır.

Konut kooperatiflerinin diğer önemli sorunları arasında; arsa temini, üye temini, bürokratik engeller ve belediye hizmetlerinin gecikmesi sayılabilir.

Aşağıdaki tabloda Eskişehir'de faaliyet gösteren konut kooperatiflerinin en fazla karşılaştıkları sorunlar yer almaktadır.

TABLO 54
KONUT KOOPERATİFLERİNİN EN FAZLA KARŞILAŞTIKLARI SORUNLAR

KOOPERATİF SORUNLARI	KOOPERATİF SAYISI	YÜZDE (%)
Finansman	22	16.42
Ortakların Taahhütlerini Zamanında Yerine Getirmemeleri	22	16.42
Yönetimle İlgili Sorunlar	20	14.93
Arsa İle İlgili Sorunlar	17	12.69
Kredi Temini	16	11.94
Müteahhit İle İlgil Sorunlar	14	10.45
Bürokrasi	12	8.96
Belediye Hizmetlerinin Gecikmesi	7	5.22
Üye temini	4	2.99
Toplam	134	100.00

Tablodan da görüldüğü gibi, Eskişehir'de de konut kooperatiflerinin karşılaştığı sorunların başında, finansman sorunu gelmektedir. Bu sorunu, finansman ile yakından ilgili olan, ortakların taahhütlerini zamanında yerine getirmemeleri izlemektedir. Yöneticilerin bilgisizliği ve kötü niyetliliğinden kaynaklanan yönetim ile ilgili sorunlar ise % 20'lik bir oranla üçüncü önemli sorun olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu sorunları; arsa sorunları, kredi temini, müteahhit sorunları., bürokrasi, belediye ile ilgili sorunlar ve üye temini sorunları takip etmektedir.

Araştırma kapsamına dahil olan konut kooperatiflerinin önemli bir

bölümü ise finans, kredi, bürokrasi gibi problemleri tüm kooperatiflerin olağan sorunları olarak kabul etmektedirler. Bu nedenle de, bu kooperatifler kuruluş aşamasından bugüne kadar herhangi önemli bir problemle karşılaşmadıklarını ifade etmişlerdir.

SONUÇ VE ÖNERİLER

Günümüzde özellikle gelişmekte olan ülkeler, pek çok sorunla karşı karşıya bulunmaktadır. Bu sorunların başında da, bu ülkelerde yaşayan çok sayıdaki evsizler gelmektedir. Konutu olmayan veya konut olarak nitelendirilmeyecek alanlarda barınan nüfus kitlesi, gelişmekte olan ülkelerde nüfusun üçte birini oluşturmaktadır.

Tarihin ilk çağlarından günümüze dek ulaşan yerleşme ve barınma sorunu, bugüne kadar insanların toplumsal, ekonomik ve kültürel yaşantılarına bağlı olarak çeşitli aşamalardan geçmiştir. Bugün ise bu sorun, hemen hemen dünyanın tüm ülkelerinde halen çözülememiş ve gelişmekte olan ülkelerde ise, sorunun çözümünde bir kısır döngü içine girilmiştir.

Hızla büyüyen ve beraberinde pek çok yeni sorunu getiren konut sorunu, çeşitli nedenlere bağlı olarak ortaya çıkmaktadır. Bu nedenlerin belli başlılarını ise; nüfus artışı, kırdan kente göç ve hızlı kentleşme olguları oluşturmaktadır. Bu sorunların üstesinden gelinmesinin güçlüğü ise, konut sorununun çözümünü güçleştirmektedir.

Son derece dayanıklı ve pahalı bir mal olan konut, birbirinden farklı pek çok işlevi yerine getirmekte, bu açıdan da farklı boyutlar taşımaktadır. Barınak olma, üretilen bir mal olma, bir tüketim malı olma, bir yatırım malı

olma, güvence sağlama, toplumsal ilişkilerin düzenlenmesinde ve kültürel çevrenin oluşturulmasında bir araç olma gibi işlevleri yerine getiren konuta, bu işlevlere göre farklı açılardan yaklaşılması gerekir.

Konutun önemli bir sosyal güvenlik aracı olarak da kabul edildiği ülkemizde, pek çok ailenin kalabalık gruplar ve sağlıksız şartlar içinde yaşamakta olduğu görülmektedir. Halen konut olarak kullanılan binaların büyük bir kısmının barınma koşulları (konutların nitelikleri), altyapı imkanları, inşaat yapımında kullanılan malzemeleri bir ailenin sosyal ve kültürel gereksinimlerine cevap vermekten oldukça uzaktır.

Ülkemizde konut sorununa, konutların yapımında kullanılan sistem ve malzemeler, barınma koşulları ve altyapı tesisleri açısından bakıldığında önemli bir konut probleminin, nüfus-konut ilişkisi açısından bakıldığında ise, büyük boyutlara ulaşmış bir konut açığının bulunduğunu görürüz.

Ülkemizde nüfusta meydana gelen artış, değişen toplum yapısı, endüstrileşme, göçler, kentleşme, sosyal ve kültürel gelişmeler, bakım ve yenileme gerektiren büyük ölçüdeki konut stoğu konuta olan gereksinimi ve talebi sürekli olarak artırmaktadır. Günümüz Türkiye'sinde, konut açığı ve konut gereksinimi çok yüksek bir düzeyde bulunmasına ve talebi artıran etkenlerin çokluğuna rağmen, konuta karşı olan talep potansiyel talep olarak kalmakta ve efektif talebe dönüşmemektedir. Hanehalkları konut edinme isteğine sahip olmasına rağmen, ekonomik nedenlerden dolayı bu isteğini satın alma gücü ile destekleyemediği için, efektif talep haline getirememektedir. Bu nedenle konut arzına en fazla etki edebilecek faktör, gerçekleşmemektedir. Ülkemizde konut arzına en fazla etki eden faktörler; talep, finansman, arsa ve altyapı, yapı teknolojisi ve malzemeleri ile girişimcilik ve örgütlenme olarak ortaya çıkmaktadır. Efektif talep azlığı, konut arzının artırılmasına engel olmakta ve konut sorununa bir çözüm getirilememektedir. Konut piyasasındaki talebin efektif talep haline dönüştürülmesi ve arzın artırılması, konut piyasasına gerekli önem ve desteğin verilmesi ile mümkün olabilir. Konut sorunu bugün bireylerin

değil, tüm toplumun temel bir sorunudur. Bu nedenle de tek başına değil, ülke sorunlarıyla birlikte ele alınması gerekmektedir.

Liberalizmin geçerli olduğu dönemlerde devlet, barınma koşullarının sadece ahlak ve sağlık yönünden doğuracağı sakıncalarla uğraşmış, ancak Birinci ve İkinci Dünya Savaşları arasında sorunun öneminin artması ile, konut alanında devreye girmiştir. Devletin bu alanda devreye girmesi ile, konut bir kamu hizmeti niteliği kazanmıştır. Bunun yanısıra, varlıklı hanhalklarının barınma gereksinimlerini karşılamak bir sorun oluşturmadığından, devlet daha çok dar ve orta gelirli hanhalklarının barınma sorunları ile ilgilenmiştir.

Konutun toplumsal öneminin yanında, çağımızda ekonomik önemi de, giderek daha fazla belirginleşmiştir. Bir çok sanayi kolunu dolaylı yada dolaysız yollardan etkileyen konut üretimi, ekonomiyi sürükleyici bir sektör durumunda olan inşaat sektörü içinde önemli bir ağırlığa sahiptir. Ayrıca sektörün istihdam yaratma olanakları da oldukça geniştir.

Konutun ekonomik ve toplumsal öneminin kavranması, konut ile ilgili devlet politikalarının temel politikalar arasında yer almasına neden olmuştur. Anayasamızda da konut hakkı, temel haklardan kabul edilerek, konut ihtiyacının karşılanması devletin esas görevlerinden sayılmıştır.

Ülkemizde nüfus artışı, göçler ve kentleşmeye paralel olarak giderek artan ve gelir dağılımındaki adaletsizlik nedeniyle, dar gelirli hanhalkları için çözülmesi çok güç boyutlara ulaşan konut sorunu ile ilgili, çeşitli politika ve seçenekler dönemler itibariyle geliştirilmiştir.

Cumhuriyetin ilanından sonra giderek daha fazla hissedilir duruma gelen konut sorununun artan önemiyle birlikte, konuya artan ölçülerde önem verilerek, sorunları çözmek için çeşitli önlemler getirilmiştir.

Konut alanında getirilen ilk önlemler, Ankara'nın başkent olması ile, bu kentte yoğunlaşan memur kitlesinin barınma gereksinimi ve yüksek kiralar karşısında korunmasına yönelik olmuştur.

İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra tarım ve endüstri alanındaki gelişmelerin, kentlere olan göçü hızlandırmasının, kentleşme ve gecekondulaşma olgularını artırması, bu olgulara karşı bir önlem alınmasını gerektirmiştir. Bu dönemde konut politikalarının önceliği, gecekonduların önlenmesine ve işçi konutlarına yönelmiş, yasal düzenlemeler de bu alanda yapılmıştır. Planlı dönem öncesi izlenen bu politikaların, düzensiz olması sorunlara bir çözüm oluşturamamıştır. Planlı döneme geçilmesi ile birlikte, konut sektörü de planlarda ayrı bir bölüm olarak yer almış ve ilk defa bir bütün olarak ele alınmıştır.

Planlı dönemde konuya artan ölçülerde önem verilmesine rağmen, yine de sorunlara çözüm amacıyla getirilen pek çok önlem gerçekleştirilememiştir. Özellikle başlangıçta, konuta verimsiz yatırımlar olarak bakılarak, yeterli destek ve teşvik verilmemiştir.

Konut sorununa daha gerçekçi çözümler aranılmasına, ancak dördüncü plan döneminde başlanmıştır. Dördüncü planda ilk kez, ülkemizde konutun barınma gereksinmesinden başka tasarruf ve yatırım malı şeklinde görülmesinin yanısıra, bir sosyal güvenlik aracı olma özelliğine de değinilmiştir.

Beşinci plan döneminde ise, konutun verimsiz bir yatırım malı olarak görülmesinden vazgeçilmiş ve konut yatırımlarının ekonomik önemi kavranarak, bu ekonomik etkilerden en fazla yararlanmanın yolları aranmıştır.

Altıncı planda, konut yatırımlarını artırmak için, kamu sübvansiyonlarında düşük gelir grupları ile altyapısı hazır arsa üretimine öncelik ve sosyal konut yapımına ağırlık verilmesi, ilkeleri benimsenmiştir.

Türkiye'de konut üretiminde değişik dönemlerde, çeşitli konut arz biçimleri ortaya çıkmış ve dönemin konut politikalarına göre bu arz biçimleri önem kazanmıştır. 1930'lu yıllardan günümüze kadar çeşitli dönüşümler geçiren konut arz biçimleri, yeni bir konut arzının belirmesi ile, yöneldiği toplumsal grupları değiştirerek yine de varlığını sürdürmüştür.

Sözü edilen bu konut sunum biçimleri, kentin imarlı ve imarsız kesimine konut arz biçimleri olarak sınıflandırılabilir.

Kentin imarlı kesimine konut arz eden biçimler:

- Bireysel konut üretimi
- Konut kooperatiflerinin konut üretimi
- Yap-satçı üretim
- Toplu konut şirketleri üretimi
- Yapı kooperatifi birlikleri- yerel yönetim toplu konut üretimi

Kentin imarsız kesimine konut arz eden biçimler

- Bireysel gecekondü üretimi
- Yarı örgütlenmiş gecekondü üretimi

Giderek artan konut açığı nedeniyle, konut sorununun büyük boyutlara ulaştığı ülkemizde, sorunun çözümüne tek tek konutlar yaparak ulaşmanın imkansızlığı açıktır. Bu nedenle de sorunun çözümüne, alternatif olarak konut kooperatifçiliği ve toplu konut yapımı ile konut üretimi gösterilmektedir.

Konut kooperatifçiliği sayesinde, ihtiyaç sahiplerinin mevcut imkanları bir araya gelerek ferdi ihtiyaçları örgütlenmiş grup ihtiyacı düzeyine gelmekte ve arz-talep imkanları nisbeten güçlenmektedir.

Kentlerde yaşayan ve konut sorununun en önemli boyutunu oluşturan dar ve orta gelirli kesimin, bireysel konut üretimi ve yap-satçı konut üretimi ile konut gereksinimlerini gidermeleri oldukça güçtür. Bu nedenle dar gelirli kesimin konut talebine cevap verebilecek iki alternatif çözüm kalmaktadır. Bunlardan birisi yasal ve sorunun çözümünde en etkili olabilecek kooperatifçilik yolu, diğeri ise yasal olmayan ve soruna başka boyutlar getiren gecekondulaşma yoludur.

Gelir düzeyleri, imar görmüş bir arsa satın almaya ve konutunu imar hükümleri gereğince yapmaya yetmeyen ve daha iyi bir konutta kira karşılığı oturmaya olanak vermeyen bireyler, gecekondü konutlara

yönelmektedirler. Bugün özellikle kırsal alanlardan çok fazla göç alan İstanbul, İzmir, Ankara gibi büyük kentlerimizde gecekondular sorunu büyük önem taşımaktadır. 1990 yılı itibariyle, kentsel nüfusun % 34'ü gecekondularda barınmaktadır. Gecekondulaşma, konut sorununa başka boyutlar getirmektedir. Gecekondulaşmanın yarattığı çevre sorunları, gecekondular lüks konut ayrışmasının yarattığı toplumsal dengesizlik ve sorunu bir gelir kaynağı olarak gören aracı ve spekülâtorler bu sorunlar arasında sayılabilir.

Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde, siyasi endişeler ve devletin konuta yeterince kaynak ayırmasının güçlüğü, gecekondular sorununun çözümünü ve soruna karşı önlemler alınmasını güçleştirmektedir. Hatta gecekondular konut üretimi, konut sorununa bir çözüm olarak da görülmekte ve çeşitli dönemlerde bağışlama süreçleri yaşanmakta ve gecekondular bölgelerinin iyileştirilmesi için çabalar harcanmaktadır.

Kentlerde yaşayan dar gelirli kesimin konut gereksiniminin karşılanmasında diğer yol ise, yasal ve en etkili olabilecek kooperatifçilik yoludur.

Kooperatifler yoluyla konut üretimi, dünyanın pek çok ülkesinde dar gelirlilerin konut gereksinimlerinin karşılanmasında kamu otoritelerince desteklenmiştir.

Ülkemizde de konut sorununun çözümünde etkili bir yol olarak görülen ve konut üretimindeki payını giderek artıran kooperatifler, 1930'lu yıllardan bu yana, ülkenin sosyo-ekonomik koşulları ve uygulanan konut politikalarının desteği ile niteliksel ve niceliksel gelişmelerle konut üretimine hizmet etmektedirler. Ancak kooperatiflerin daha etkin işlerlik kazanabilmesi ve sorunlarını aşabilmesi için, bu sorunların tam olarak belirlenip, çözümü için çeşitli çevrelerin destek vermesi gerekmektedir.

Konut kooperatifçiliği ilk örneğini, Ankara'da Cumhuriyetin ilanından sonra ortaya çıkan konut problemine çözüm olabilmek üzere, 1934 yılında oluşturmuştur. Daha sonra ki dönemde, Emlak ve Kredi Bankası'nın, İmar ve

İskan Bakanlığı'nın, Sosyal Sigortalar Kurumu'nun kurulması ve kooperatifçiliğe destek vermesi ile, kooperatifçilik özendirilmiştir. Ancak bu dönemde kooperatifçilikteki yetersiz denetim kooperatifçiliğe olan güveni sarsmıştır.

Planlı dönemde konut probleminin çözümünde kooperatiflerin etkin olabileceği düşünülerek, kalkınma planlarında konut kooperatiflerine de yer verilmiştir. 1969 yılına kadar kooperatiflere ilişkin özel bir yasanın olmayışı, onların başarı koşullarını olumsuz yönde etkilemiştir. 1969 yılında, 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu'nun çıkması ile konut kooperatifçiliği gelişmeye başlamıştır. Bu arada BAĞ-KUR'un kredi için kooperatif kurmayı şart koşması ve OYAK'ın bu yolu açık tutması kooperatifler açısından olumlu gelişmeler yaratmıştır.

Yapılan tüm uygulamaların konut sorunu için yeterince çözüm getirememesi sonucunda, dar ve orta gelirli konut sahibi yapmak, devletin konut sektöründeki ağırlığını hissettirmek ve konut sektörünü durgunluktan kurtarmak için 1981 yılında Toplu Konut Kanunu çıkarılmıştır. Bu Kanun'un kooperatiflere birinci derece destek vermesi ile kısa sürede kooperatiflerde niceliksel olarak önemli gelişmeler olmuştur.

1981 tarihli Toplu Konut Kanunu; arsa temin etmek, finans sağlamak ve gerektiğinde bizzat konut inşa etmek işlevlerini yüklenmiştir. Konut sorununun çözümü için büyük umutlar bağlanan ve bankaların, devletin ve bireylerin katılacakları bir finans sistemini öngören bu Kanun, başarılı sonuçlar yaratamamıştır. Bu başarısızlıkta en büyük etken, Fonun bütçeye dayandırılması nedeniyle yeterli finans kaynağının sağlanamaması olmuştur.

1981 tarihli 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun başarısızlığı sonucu, 1984 tarihinde 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu yürürlüğe girmiştir. Bu Kanun 2487 sayılı Kanun'un aksine, Fonun bütçe ile ilişkisini kesmiş ve Fonu bütçe dışı kaynaklara bağlamıştır. Bu Kanun, konut sorununa; arsa temini,

altyapı, sosyal tesis, konut üretimi, inşaat malzeme ve yapım teknolojisi ile bir bütün olarak yaklaşmıştır.

Bununla birlikte, Konut sorununa karşı bir umut ışığı olarak görülen Toplu Konut Kanunu, her geçen gün bir umut olmaktan uzaklaşmıştır. Artan enflasyonist etki karşısında, giderek artan konut maliyetleri ile, giderek düşen toplu konut kredisi oranları ters bir gelişme yaratmıştır. 1984 yılında 100 m² lik bir konutun maliyetinin % 81'i kredilerle karşılanırken, 1991'de ancak % 17'si kredilerle karşılanabilmiştir. Ayrıca inşaat maliyetleri bu 7 yıl içinde 16 misli artmıştır.

Konut sorununa çözüm konusunda devam eden arayışlar, 1986'da Memur, İşçi ve Emeklilerine Konut Edindirme Yardımı, 1989'da ise Konut Sertifikaları Sistemini bir alternatif olarak sunmuştur. Ancak bu alternatifler de, bir çözüm oluşturamamıştır. Çalışanların ve emeklilerin konut edinmelerini desteklemek amacıyla çıkarılan Konut Edindirme Yardımından 1990 yılı sonunda Fonda biriken kaynağın % 1.6'sı amacına uygun olarak kullanılmıştır. Kaynağın % 47.5'i bankada mevduat olarak tutulurken, % 49.2'si değişik menkul değerlere yatırılmıştır.

Konut Sertifikaları Sistemi de; sertifikaların spekülasyon amacıyla kullanılması ve fiyatının oldukça yüksek olması ile elde konut stoğu bulunmadan bu uygulamaya geçilmesi gibi olumsuzluklar taşınması nedeniyle bekleneni vermemiştir.

Konut sorununa çözüm olabilmek amacıyla, geliştirilen tüm bu alternatiflerin yetersizliği, konut kooperatiflerinin önemini daha da artırmıştır. 1934 yılından günümüze kadar üç önemli atılım yapan kooperatifler, niceliksel artışlar gösterirken ürettikleri konut sayılarında da, önemli ölçüde artışlar olmuştur. SSK kredilerinin verilmeye başlandığı 1950'li yıllar, yerel yönetim kooperatif işbirliğinin sağlandığı 1970'li yıllar ve Toplu Konut ve Kamu Ortaklığının Kurulması ile başlayan 1980'li yıllar konut kooperatifçiliğinde önemli gelişmeler yaratmıştır. Bu gelişmelerle birlikte kooperatif sektör, konut üretimindeki payını giderek artırmıştır.

Türkiye'de konut kooperatifçiliği elde edilen deneyimler sonucunda 1980'li yıllardan itibaren niceliksel gelişim yanında, niteliksel olarak da önemli bir gelişim ve değişim göstermeye başlamıştır. Bu değişimin bir sonucu olarak, konut kooperatifçiliğinden kent kooperatifçiliğine geçişi sağlayan, bir model ortaya çıkmıştır. Bu modelde konut yapımı, konut kooperatifçiliğinden farklı olarak; fiziki, toplumsal ve kültürel çevresiyle birlikte ele alınmıştır. Model, konuta gereksinim duyanların bu gereksinimlerinin karşılanmasını devletten beklemek yerine, sivil toplum örgütlerinde bir araya gelerek, yerel yönetim ve merkezi hükümet ile işbirliği kurması temeline dayanmaktadır. Kent-Koop'un Ankara'da Batıkent projesi ile başlatmış olduğu bu model, bugün Türkiye'nin pek çok kentinde oluşturulan sivil toplum örgütlerince uygulanmaktadır.

Kent-Koop ile birlikte konut kooperatifçiliğinde önemli adımlar atan Konutbirlik'de, 1987 yılında parsel bazında örgütlenmeden proje bazında örgütlenmeye geçmiş ve projenin sürekliliğini sağlayabilmek için yeni kooperatif modelleri geliştirmiştir. Hizmet, tüketim, sağlık, ulaşım, eğitim ve kültür konularını kapsayan bu kooperatiflerle konutların tamamlanıp, bireysel ilişkiye geçilmesiyle son bulan konut kooperatifçiliği sürekli kılınmak istenmiş, ayrıca kooperatif ortaklarının pek çok hizmetten kooperatifçilik aracılığıyla yararlanmasının yolları açık tutulmuştur.

Niteliksel ve niceliksel olarak önemli bir değişim sürecine giren konut kooperatiflerimizin, bu başarı süreçlerini devam ettirebilmeleri ve daha fazla ilerleyebilmeleri için, bugün içinde buldukları pek çok sorunun üstesinden gelmeleri gerekmektedir. Bu sorunların çözümünde de devletin, çeşitli kamu kurum ve kuruluşlarının, yerel yönetimlerin ve ortakların desteğine büyük ölçüde gereksinim duymaktadırlar.

Bugün ülkemizde, dar ve orta gelirli kesimin konut gereksiniminin karşılanmasında, önemli bir araç olan konut kooperatiflerinin yaşadığı en önemli sorun, finansman sorunudur. Sorunun en önemli boyutu da, konut fiyatı ile konuta sahip olmak isteyen bireylerin, gelirlerinden bu amaçla

ayırdıkları tutar arasındaki farkın uygun koşullu krediler veya başka kaynaklarca sağlanmasıdır. Gelir dağılımının son derece dengesiz olduğu Türkiye'de, dar gelirli hanehalklarının kendi birikimleri ile, konut sahibi olmaları oldukça güç görünmektedir.

Ülkemizde, konut kooperatiflerinin başvurdukları iki tür finansman kaynağı bulunmaktadır. Bunlardan biri özkaynaklar, diğeri ise yabancı yada dış kaynaklardır. Özkaynaklar, ortakların kooperatife girerken koydukları sermayeyi ifade eden, katılım sermayesi ve konut yapımı için belirlenen maliyeti taksitler halinde ödedikleri, üye ödemelerinden oluşmaktadır. Kooperatifler tarafından öncelikle başvurulması gereken kaynak ise; bankalar, sosyal güvenlik kuruluşları ve toplu konut fonunun konut finansmanı için sağladığı dış kaynaklardır. Ancak bugün ülkemizdeki uygulamada, dış kaynakların yetersizliği, elde etmenin zorluk veya imkansızlığı iç kaynakları ön plana çıkarmıştır.

Ülkemizde konut finansmanında en etkili banka, Türkiye Emlak Bankası olmuştur. Emlak Bankası kendi kaynaklarından ipotekli krediler açtığı gibi çeşitli fonlara aracılık da yapmaktadır. Ancak Emlak bankasının konut alanında yeterince kaynak ayırmaması ve özel tasarruflarını bu alanda harekete geçirememesi finansman alanındaki başarısını olumsuz yönde etkilemiştir.

Konut finansmanına önemli katkılarda bulunan, BAĞ-KUR ve SSK gibi sosyal güvenlik kuruluşları ise, daha sonra bu desteklerini 1981 ve 1986 yıllarında çekmişlerdir. SSK tarafından verilen krediler 1986 yılında durdurularak, sigortalıların kredilendirilmesi işlevi Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi'ne devredilmiştir. Sosyal güvenlik kuruluşları arasında halen konut kredisi veren ve kooperatiflere bu alanda destek olan kurum OYAK'dır.

1981 yılında, konut finansmanının çözümüne hizmet etmek üzere kurulan Toplu Konut Fonu, 1984 yılında daha işler hale getirilmiştir. Ancak

fon kaynaklarının amaç dışı kullanılmasına imkan veren yasal dayanakların varlığı, kaynakların başka alanlara kaymasına neden olmuştur. 1989 yılında yeniden düzenlenen ve bugün yürürlükte olan toplu konut kredileri, konut maliyetlerinin ancak % 17'lik kısmını karşılayabilmektedir. Kredi temini ayrı bir güçlük oluşturduğu gibi, kredi geri ödeme taksitlerinin memur maaş artışlarına, kredi borcu faizinin ise, genel fiyat artışlarına endekslenmesi, alıcı payı hesabı açtırılması ve kredi açılacak projelerin inşaat seviyelerinin, su basman hariç % 20 seviyeye gelmiş olması gibi koşulların gerekliliği kredinin cazibesini azaltmaktadır.

Dış kaynakların yetersizliği, iç kaynakların daha fazla devreye girmesine yol açsa da, dar gelirli kooperatif ortaklarının ekonomik güçlerinin, düşük seviyede ödemede bulunmaya olanak vermesi, inşaat yapım sürelerinin uzamasına ve toplam maliyetlerin de artmasına neden olmaktadır. Hatta bazı ortakların ödemelerini zamanında yapamayıp, ortaklık haklarını devretmeleri sonucuyla karşılaştıkları da görülmektedir.

Bu durumda, gelir dağılımındaki dengesizliği giderici düzeyde bir konut kredisi uygulamaya konulması önem taşımaktadır. Soruna çözüm olabilmek amacıyla, konut kredilerinin konut maliyetleri içindeki payının artırılması ve konut kredisine gereksinim duyan daha fazla hanehalkına ulaşabilecek ek kaynaklar yaratılması gerekli olmaktadır. Bu amaca ulaşmak için de, fon kaynaklarının yeniden gözden geçirilmesi, bankaların bu alanda etkinliklerinin artırılması, sosyal güvenlik kurumlarının tekrar etkin bir şekilde devreye girmesi, konut edindirme yardımının geliştirilip, işlerliğinin artırılması, yerel yönetimlerden destek alınması, küçük konutların teşvik edilmesi, hanehalklarını gelir durumları ile bağlantılı olarak kademeli kredilendirme yollarının aranması, ayrıca kooperatif bankasının kurulması için çalışmaların yoğunlaştırılması yolları aranmalıdır.

Bugün konut kooperatiflerinin içinde bulunduğu sorunlardan bir tanesi de, maliyetlerin hızla arttığı, yapım alanının ve dolayısıyla ortak girişimin sınırlı olduğu ve bunların doğuracağı olumsuzlukları giderecek

şartların yaratılmadığı ortamlarda, bir bölüm konut, diğer ortakların kaynaklarıyla yapılarak, bir kaynak kaydırması uygulamaktadır. Bu durum da, kooperatif ortakları arasında güvensizliğe yol açmaktadır.

Türkiye'de konut kooperatiflerinin karşılaştığı bir diğer güçlük de, arsa teminidir. Türkiye'de kırsal ve kentsel toprak reformunun gerçekleştirilememesi, arsa konusunda tüm konut yapımcılarını olduğu gibi, konut kooperatiflerini de önemli bir çıkmaza sokmaktadır. Özellikle kentlere her yıl eklenen yeni nüfus kitlesinin barınması için gerekli konutların yapılacağı arsanın temini için, konut kooperatifleri daha çok kentin gelişme alanlarına yönelmektedir.

Geçmiş dönemlerde, konut kooperatiflerinin daha küçük ölçekli olarak örgütlenmeleri ve kentsel yerleşim alanlarında bugünkü sıklığıyla yaşanmaması, kooperatiflerin kentin oluşmuş yerleşim alanlarında arsa edinmelerine olanak sağlamaktaydı. Ancak bugün kooperatiflerin daha büyük çapta örgütlenmeleri ve kentsel yerleşim alanında konut yapımına elverişli alanların bulunmayışı, onları kentin gelişme alanlarından arsa temin etmeye zorlamaktadır. Kentin yerleşme alanlarında ise, ancak yık-yap-sat modeli konut yapımı mümkün olabilmektedir.

Kooperatiflerin kentsel gelişme alanlarından arsa temin etmeleri altyapı ve kamu hizmetlerinin getirilmesi açısından önemli güçlüklerle karşılaşılmasına da neden olmaktadır.

Kooperatiflerin arsa temininde aşmak zorunda oldukları bir diğer sorun da, serbest piyasadaki satıcılardan temin etmek zorunda kaldıkları yüksek fiyatlı arsalar. Genellikle dar ve orta gelirli kooperatif ortaklarının, bu yüksek fiyatlarla arsa temin etmeleri oldukça güçtür. Bu nedenle, kentsel arsa üretilirken hitap edeceği kitleye göre ödeme koşulları, istek ve öncelikler düşünülmeli, yerel yönetim ve kamu kooperatiflere bu konuda destek olmalıdır. Kentin ilerde yerleşmeye açılması muhtemel alanlarında önceden arsa stoğu yapıp, kamunun bu alanlardan dar ve orta gelirliilere

arsa tahsis etmesi arsa spekülasyonunu da önleyecektir.

Kooperatiflerde denetim de, ülke ve toplum açısından önemli olduğu kadar, ortakların ve üçüncü kişilerin haklarını korumak, kooperatiflere olan güveni sağlamak ve kooperatifin amacına sağlıklı bir şekilde ulaşabilmesi açısından zorunludur.

Bugün iç (kooperatif organları ve ortaklarınca yapılan) ve dış (devlet ve üst birliklerce yapılan) denetim olmak üzere, iki yolla denetlenen konut kooperatiflerinde, bu denetimin yeterli olduğu söylenemez. Sınırlı sayıda kamu personeliyle yürütülen denetim amacına ulaşmamaktadır. Ayrıca denetim elemanlarının denetim için gerekli olan nitelikleri taşımaması da, denetimi etkisiz kılmaktadır.

Konut kooperatifi ortaklarının sayıca çok olmaları ve farklı yerleşim bölgelerinde ikamet etmeleri, kooperatifin mali ve hukuki yapısı hakkında yeterince bilgi sahibi olmamaları, kooperatif defterlerini inceleyebilmek için genel kurul izni veya yönetim kurulu kararına gereksinim duymaları, kooperatiflerde iç denetimi güçleştirmektedir.

Bu durum da kötü niyetli kooperatif yöneticilerinin, ortakların ilgisizlik veya bilgisizliğinden yararlanarak, ortaklar, kooperatif ve alacaklılar aleyhine eylemde bulunmalarına yol açabilmektedir. İç denetimin bu nedenlerle yetersiz olduğu ve dış denetim için devletin yeterince elemanının bulunmadığı koşullarda, en etkin denetim için, üst birliklerin uzman elemanlarla kooperatif ve birlikleri denetlemeleri gerekmektedir.

Kooperatiflerin denetlenmesi konusunda en iyi çözümün üst örgüt denetiminde olduğu söylenebilir. Kooperatiflerin kanunda öngörülen üst örgütlenmeye giderek, bu alanda etkin bir denetime tabi tutulmaları, bu alandaki açıkların kapatılmasında etkili olabilir.

Bu nedenle de, kooperatifler açısından çeşitli avantajlar taşıyacak olan üst örgütlenmelerin, bir an önce gerçekleştirilmesinde büyük yararlar bulunmaktadır.

YARARLANILAN KAYNAKLAR

AKAL Zuhal : **Türk İnşaat ve Konut Sorununun Güncel Sorunları**,
MPM EKE Nilgün Ya. No.292, Ankara, 1983.

AKSOY Serap

AKANSEL Ayşe : "Türkiye'nin Konut Sorunu ve 2985 Sayılı Toplu Konut
Kanunu'nun Getirdikleri", **KONUT SORUNU VE ÇÖZÜM
YOLLARI SEMPOZYUMU** (Şubat, 1985), Marmara
Üni.Ortadoğu ve İslam Ülkeleri Ekonomik Araştırma Merkezi
Ya. No.3.

ALTUĞ Fevzi : "Türkiye'de Konut Açığı ve Konut Sektörünün Ekonomideki
Önemi", **BİRLEŞMİŞ MİLLETLER TÜRK DERNEĞİ 1987
YILLIĞI**(Konut Özel Sayısı), Birleşmiş Milletler Türk
Derneği Ya. No.15, Ankara, 1988.

ARSLAN M. : **Alternatif Konut Finansman Sistemleri ve Türkiye'**
Hanifi **de Konut Finansmanı** (Toplu Konut Finansman Sistemi
Üzerine Bir Deneme), Basılmamış Doktora Tezi, Uludağ Üni.
Sos.Bil.Ens., Bursa, 1989.

BABAN Kudret : "Toplu Konut Fonu Uygulaması Döneminde İnşaat Malzemesi Sanayinin Durumu", İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN EKONOMİDEKİ SÜRÜKLEYİCİ ROLÜ AÇISINDAN TOPLU KONUT FONU UYGULAMALARI, TEBİAT Ya., No.3, İstanbul, 1985.

BAŞAR Haşmet : Türkiye'de ve Dünya'da Kooperatif Kuruluşların Sosyo-Ekonomik Yapısı, Uludağ Üni. Ya.No.3-020-0066, Bursa, 1983.

BAYINDIRLIK : Düşük Gelir Grupları İçin Konut Politikası
VE İSKAN Seçenekleri, Yeni Bir Gündem, Birleşmiş Milletler
BAKANLIĞI Komisyonu Raporları (1987), Ankara, 1988.

BAYRAKTAR :Yapı Tasarrufu, Basılmış Doktora Tezi, İzmir,1967.
Kemal

BENLİGİRAY :Konut Kooperatiflerinin Finansmanı ve Finansal
YILMAZ Yönetim Anadolu Üni. İ.İ.B. F. Ya. No.284/62, Eskişehir,
1988.

BERBEROĞLU : Türkiye'nin Ekonomik Gelişmesinde Elektrik
C.Necat Enerjisi Sorunu, EİTİA Ya., No.245/165, Eskişehir, 1982.

BEYER Glen H. : Gelişmekte Olan Ülkelerde Mesken, İmar ve İskan
(Çev. Selim Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü Ya. No.38, Ankara, 1969.
BUDAK)

BORATAV K. : Konut 83, Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı İçin Konut
ERSEL H. Sektörü ve Politikaları Üzerine Bir Model Önerisi (1979-
KEPENEK Y. 1984), Kent-Koop Ya. No.32, Ankara,1984.

ÇEVİK Orhan : Kooperatifler Hukuku Uygulaması ve İlgili
Nuri Mevzuat, B.3, Ankara, 1990.

DERBİL Süheyp : " Kooperatifin Mahiyeti- Önemi ve Ekonomideki Yeri",
BİRİNCİ TÜRK KOOPERATİFÇİLİK KONGRESİ (21-25
Aralık,1944).

DİE : Türkiye İstatistik Yıllığı, Ankara, 1989-1990.

_____ : Genel Nüfus Sayımı İdari Bölünüş (Özet Tablolar), Ankara,
1991.

_____ : Ocak 1992'de Türkiye Ekonomisinde İstatistik Yorumlar,
Ankara, 1992.

DPT : Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, 1963-1967, Ankara.

_____ : İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, 1968-1972, Ankara.

_____ : Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı, 1973-1977, Ankara.

_____ : Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı, 1979-1983, Ankara.

_____ : Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, 1985-1989, Ankara.

- : Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı, 1990-1994, Ankara.
- : Alternatif Konut Finansman Sistemleri Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Ankara, 1989.
- : Türkiye'de Uygulanabilir Konut İnşaat Teknolojileri Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Ankara, 1989.
- : Temel Ekonomik Göstergeler (Mayıs,1991).
- DİRİMTEKİN Halil** : Türkiye Ekonomisi, Eskişehir, 1989.
- DURUSOY Ömer Tanju** : "Konut Sertifikası, Konut Kooperatifleri ve Tartışmalar, **KARINCA DER.** S.639 (Mart,1990).
- DUYMAZ İsmail** : Yapı Kooperatifçiliği, Ege Üni.İkt.Fak.Teksir Ya.No.73, İzmir, 1981.
- ERDEM Vahit** : " Hızlı Sanayileşme ve Konut", **HIZLI ŞEHİRLEŞMENİN YARATTIĞI EKONOMİK VE SOSYAL SORUNLAR (SISAV)**, İstanbul, 1986.
- EREM Faruk ALTINOK Akın** : Bankalar Kanunu Şerhi, Banka ve Ticaret Hukuku Arş.Ens.Ya. No.29, B.7, Ankara, 1989.
- TANDOĞAN Haluk**
- ERGÜDEN Selman** : "Türkiye'de Konut Kooperatifçiliği, Konut Kooperatiflerinin Yapısı", **XI. TÜRK KOOPERATİFÇİLİK KONGRESİ** (Aralık,1984), Ankara.

ERİŞKON Akın : "Batı Ülkelerinde Yapı Kooperatiflerinin Gelişimi",
KONUTBİRLİK DER.(Ekim,1989), S.10.

ERONAT İlhan : Planlı Dönemde Konut Sorununu ve Politikasının
Sosyo-Ekonomik Analizi (Doçentlik Tezi), Ankara, 1975.

FINDIKLI Remzi : " Konut Yılında Konut Kooperatiflerine Genel Bir Bakış",
KARINCA DER.(Mayıs,1987), S.605.

FINDIKOĞLU : Kooperasyon Sosyolojisi, İstanbul Üni. İkt.Fak.
Z.Fahri Ya.No.198, İstanbul, 1967.

FOLLAIN James R: "Annotated Bibliography of Housing Characteristic Demand
GROSS David Jr. Studies"DISCUSSION PAPER (February,1984).

JIMENEZ Emmanuel

MALPEZZI Stephen

GERAY Cevat : " Türkiye'de Konut İhtiyacının Karşlanması", TÜRKİYE'DE
KONUT SORUNU SEMİNERİ, İstanbul, 1981.

GERAY Cevat : "Kentsel Arsa Üretimi (Toplu Söyleşi)", KENT-KOOP
BÜLTENİ (Eylül-Ekim,1990), S.7-8.

GERAY Cevat : "Toplumsal Ekonomik Boyutlarıyla Toplu Konut
Uygulamaları",BAHRİ SAVCI'YA ARMAĞAN, Ankara,1988.

GERAY Cevat : " Kent Kooperatifleri Açısından Konut Sertifikası",
KONUTBİRLİK DER.(Ekim,1989).

- GERAY Cevat : Kooperatifçilik Temel Bilgileri (Ders Notları), B. 2,
TAN Ayhan Türk- İş.Ya.No.165, Ankara, 1986.
- DUYMAZ İsmail
ve Diğerleri
- GERAY Cevat : "Gerçekçi Bir Konut Siyaseti", CUMHURİYET
GAZETESİ, 13.04.1982.
- GÜNAL Gülin : "Konutun Finansmanı", KONUT KURULTAYI (16,17,18
Nisan,1982), Ankara, 1982.
- GÜNEŞ Hurşit : Türkiye'de İnşaat Sektörünün Yapısı ve İstanbul
Müteahhitlerinin Sorunları, İstanbul Tic.Od.Ya.No.1990-
23.
- HATİPOĞLU : Türkiye İktisadına Güncel Bir Yaklaşım, İstanbul,
Zeyyat 1986.
- HAZAR Nurettin: Kooperatifçilik Tarihi, Tarım Kredi Kooperatifleri
Yardımlaşma Birliği Ya. No. 1, Ankara, 1970.
- HAZAR Nurettin: Kooperatifçilik Tarihi, Türk Kooperatifçilik Eğitim
Vakfı Ya.No.3, B.3, Ankara, 1990.
- HELM Franz C. : Kooperatif İşletme Ekonomisi, E.İ.T.İ.A. Ya.No.150/92,
(Çev.İlhan B.2, Eskişehir, 1979.
- CEMALCILAR)
- HUYCK Alfred : " Konutun Ulusal Gelişmeye Katkısı: Daha Çoğu Başarılabilir
Van mi", (Çev. Ruşen KELEŞ) KONUT VE GELİŞME (Birleşmiş

Milletler Dünya Konut Yılı İçin Çeviri Yazılar), Birleşmiş Milletler Türk Derneği Ya. No.14, Ankara, 1987.

ICA : Cooperative Housing in 12 Countries.

_____ : Coperative Housing.

ILO :Cooperative Management and Administration Studies and Reports, New Series No.57, Fifth Impression, Geneva, 1971.

_____ : Housing Cooperatives Studies and Reports, New Series, No.66, Geneva, 1964.

KARALAR : Teoride ve Türkiye Uygulamasında Tarımsal Pazarlama Açısından Kooperatif İşletmeler, E.I.T.I.A. Rıdvan Ya.No.126/76, Eskişehir,1975.

KARAYALÇIN : " Türkiye İçin 21. Yüzyıla Doğru Yeni Kentsel Murat Yapılaşma" KONUT 86, Ankara,1987.

KAVRAKOĞLU : Konut Sorunu ve Çözüm İçin Öneriler, İstanbul İbrahim Sanayi Odası Arş.Dai.Ya.No.1983/11,İstanbul.

KAYLAN Ali Rıza

ÖZEKİCİ Süleyman

ve Diğerleri

KELEŞ Ruşen : " Nüfus, Kentleşme, Konut ve Konut Kooperatifleri", KONUT 81, Kent-Koop Ya.No.20/1, Ankara, 1982."

- KELEŞ Ruşen : " Toplu Konut, Konut Kooperatifleri ve Devlet", **TOPLU KONUT SORUNLARI VE SİYASASI XIII. İSKAN VE ŞEHİRCİLİK HAFTASI KONFERANSLARI** (Mart,1982), Ankara.
- KELEŞ Ruşen : "Türkiye'de Konut Kooperatifçiliği", **K O N U T KOOPERATİFÇİLİĞİ SEMİNERİ 1** (13-24 Eylül,1982), Kent-Koop Ya.No.22/2, Ankara, 1982.
- KELEŞ Ruşen : **Kooperatifçilik İlkeleri ve Sosyal Konut Politikası Açısından Türkiye'de Konut Kooperatifleri**, Ankara, 1967.
- KELEŞ Ruşen : **100 Soruda Türkiye'de Şehirleşme, Konut, Gecekondu**, B.1, İstanbul, 1972.
- KELEŞ Ruşen : **Kentleşme ve Konut Politikası**, Ankara Üni.SBF Ya.No.540, Ankara, 1984.
- KELEŞ Ruşen : " Konut Politikalarımız", **ANKARA ÜNİVERSİTESİ SBF DER.**, C. XLIV, S.1-2. (Ocak-Haziran,1989), Ankara.
- KELEŞ Ruşen : **Kentleşme Politikası**, Ankara, 1990.
- KENT-KOOP : 1988 Çalışma Raporu, Ankara, 1989.
- : 1989 Çalışma Raporu, Ankara, 1990.
- : 1990 Çalışma Raporu, Ankara, 1991.

----- :Kent-Koop Merkez Birliği Aylık Bülteni (Mayıs-
Haziran,1990), S. 3-4.

----- : Konut 82, Ankara, 1982.

KILIÇLI Köksal : " Konut Kooperatiflerinin Dünü Bugünü", **DÜNYA'DA
MEKAN KONUT KOOPERATİFLERİ SEMİNERİ** (14
Kasım,1985), Türk Kooperatifçilik Kurumu Ya.No.64,
Ankara,1986.

KOÇ Hakan :**Kooperatifçilik Eğitimi ve Türkiye'de Konut
Meselesi**, Ankara, 1986.

KOÇ Hülya :**Kentsel Konut Sunumunda Konut Kooperatiflerinin
Etkinlikleri Üzerine Bir Araştırma**, Basılmamış Doktora
Tezi, Dokuz Eylül Üni.Fen Bil.Ens., 1989.

KOÇ Yıldırım : " Konut Üretiminde İşçiler", **KONUT KURULTAYI**,
Ankara, 1982.

KORUM Uğur : " 1980 ve 1981 Yıllarında Konut Piyasası", **KONUT 81**, Kent-
Koop Ya.No.20, Ankara, 1982.

LAIDLAW Alex.: **2000 Yılında Kooperatifler**, Yol-Koop Ya.No.7, Ankara,
F. 1981.

(Çev. Haluk UZEL)

LEWIN A.C. : **Housing Cooperatives in Developing Countries**,
Newyork, 1981.

- MALPEZZI : "Analyzing an Urban Housing Survey: Economic Models
Stephen and Statistical Techniques", DISCUSSION PAPER, Reports
No.: UDD- 52 (May,1984).
- MÜLAYİM Z. : Genel ve Tarımsal Kooperatifçilik , B.1, Ankara, 1975.
Gökalp
- MÜLAYİM Z. : Kooperatifçilik, Ankara, 1992.
Gökalp
- ORHON İmre : Toplu Konut İşletmesi III, Yönetici El Kitabı,
TÜBİTAK Yapı Araştırma Enstitüsü Ya.No.U.11, 1987.
- ÖĞÜNÇ Oktay : "Konut Kooperatifleri", KONUT KURULTAYI (16,17,18
Nisan,1982),TMMOB, Ankara, 1982.
- ÖZDEMİR Necdet : Kooperatifçilik, A.İ.T.İ.A. Ya.No.163/3, Ankara, 1981.
- ÖZGİRGİN :24 Ocak 1980 Kararlarının Konut Sektörü
Nurgül Üzerindeki Etkileri, DPT Hizmet İçi Rapor, Ankara, 1980.
YONCA Ali
- ÖZMEN Kemal : Yapı Kooperatifleri, B.2, İstanbul, 1987.
- ÖZÜEKREN Şule : Housing Reports on Turkey, ILO, 1986.
- PAKDEMİRLİ :Ekonomimizin 1923'ten 1990'a Sayısal Görünümü,
Ekrem Milliyet Ya. No.131, B.2, İstanbul, 1991.
- SAYIN Erol : "Türkiye'de Konut Sunumunun İvmelendirilmesinde Konut
Üretim Teknolojilerinin Konumu",BİRLEŞMİŞ MİLLETLER
TÜRK DERNEĞİ 1987 YILLIĞI (Konut Özel Sayısı)

Bir.Mil.Türk Der.Ya.No.15, Ankara, 1988.

SEVGİ Cezmi : Kentleşme Sürecinde İzmir ve Gecekondular, İzmir, 1988.

SOYDAN Oğuz : " Dünden Bugüne Türkiye'de Konut Kooperatifçiliği" (Konutbirlik Dergisi Eki), KONUTBİRLİK DER.(Mart,1990), S.73.

ŞENYAPILI Tansı: Ankara Kentinde Gecekondu Gelişimi (1923-1960), Kent-Koop Ya.No.44, Ankara, 1985.

TEKELİ İlhan : Türkiye'de Kentleşme Yazıları, Ankara, 1982.

TEKELİ İlhan : " Türkiye'de Konut Sunumunun Davranışsal Nitelikleri ve Konut Kesiminde Bunalım", KONUT 81, Kent-Koop Ya.No.20, Ankara, 1982.

TEKELİ İlhan : Konut Sorunu Üzerine Düşünceler, BİRLEŞMİŞ MİLLETLER TÜRK DERNEĞİ 1987 YILLIĞI (Konut Özel Sayısı), Bir.Mil.Türk Der.Ya.No.15, Ankara, 1988.

THORDARSON : " Otuz Yıllık Kooperatif Gelişmeden Alınacak Dersler", Bruce TÜRKiYE KENT KOOPERATİFLERİ MERKEZ BİRLİĞİ (Çev.Hüseyin AYLIK BÜLTENİ (Kasım, Aralık,1991/Ocak,1992), S.21,22,23. Polat)

TKKOİ : TKKOİ 1990 Yılı Denetim Raporu.

----- : TKKOİ 1990 Yılı Faaliyet Raporu.

- _____ : Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı ile İlgili Mevzuat, Ekim,1984.
- _____ : TKKOİ Aylık Faaliyet Raporu (Mayıs,1991).
- TOKMAN Yıldız :Konut Politikaları Uygulamalarında Özel Bir Örnek, Yenimahalle, Kent-Koop Ya.No.45/3.**
- TOPÇU A. Taner : Kooperatifçiliğin Dünü Bugünü, Kent-Koop Ya.,1981.**
- UNARAN Ergun : "Kent Kooperatifçiliği Olayında Belediyelerin Yeri ve İşlevi", KENT-KOOP DÖRDÜNCÜ TEKNİK SEMİNERİ (1989,Antalya).**
- UNITED NATIONS: " Non-Profit Housing Assosiations", Newyork, 1975.**
- UZEL Haluk : Kooperatifçilik, Ankara, 1970.**
- ÜRPER Yılmaz : Kooperatif İşletmeciliği, Anadolu Üni.Eğt.Sağ.ve Bil.Arş .Vak. Ya.No.75, Eskişehir, 1989.**
- YARDIMCI Bülent : "Konut Sahibi Olma Seçenekleri İçerisinde Kooperatifler Birliği", TOPLU KONUT ÜRETİMİ VE EGEKENT PROJESİ SEMPOZYUMU (Aralık,1984).**
- YAVUZ Fehmi : Ankara'nın İmar ve Şehirciliğimiz, SBF Ya., Ankara, 1952.**

YAVUZ Fehmi : Şehircilik, Sorunlar, Uygulama ve Politika, Ankara
 KELEŞ Ruşen Üni.SBF. Ya. No.415, B.2, Ankara, 1978.
 GERAY Cevat

YÖRÜKAN : Gecekondu ve Gecekondu Bölgelerinin Sosyo
 Turhan Kültürel Özellikleri, İmar ve İskan Bakanlığı Mesken
 Genel Müdürlüğü, Ankara, 1968.

YÖRÜKAN : Konut İhtiyacı Tahmini, Konut Talebi ve Pazar
 Turhan Analizi (Kavramlar, Metodlar, Yapılması Gereken Sosyal
 Araştırmalar), İmar ve İskan Bakanlığı Mesken Genel
 Müdürlüğü Ya., Ankara, 1974.

YÖRÜKAN : Şehirleşme, Gecekondu ve Konut Politikası, İmar
 Turhan İskan Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü Ya.No.2/2,
 YÖRÜKAN Ayda Ankara, 1966.

YÜKSEL Ali Sait : Bankacılık Hukuku, B.2, Trabzon, 1982.

----- : Bağ-Kur İstatistik Yıllığı, 1983.

----- : Eskişehir VI. Beş Yıllık Kalkınma Programı (1990-1994).

----- : Eskişehir Ticaret Odası Kayıtları.

----- : Eskişehir Belediyesi Kayıtları.

----- : İstanbul Sanayi Odası Dergisi (22 Nisan,1992),Y.27, S.314.

- _____ : Konutbirlik 17. Genel Kurul Toplantısı Çalışma Raporu (8.6.1991).
- _____ : R.G. 19 Haziran 1986, No.19139.
- _____ : R.G. 15 Ekim 1989, No.20313.
- _____ : Sosyal Sigortalar Kurumu 1990 Faaliyet Raporu.
- _____ : Toplu Konut Kanunu, Ankara, 1982.
- _____ : Türkiye İşveren Sendikaları Konfederasyonu, 1990 Çalışma İstatistikleri ve İşgücü Maliyeti.
- _____ : TÜRKKENT 4. Olağan Genel Kurul Raporu (8 Haziran 1992), Ankara.
- _____ :Yeniden Yapılanma (Başbakanlık TKKOİ Aylık Yayın Organı), Y.1,S.2, (1 Ekim,1988).

EKLER

EK: 1

ANKET FORMU

KOOPERATİFİN ADI:

ANKET NO:

1. Arsayı hangi mevkiden temin ettiniz ?

- a. () Akarbaşı Mah .- Yıldıztepe Mah.
- b. () Gökmeysdan Mah. - Akçağlan Mah. - Ziyapaşa Cad - Atalar Cad. - Vatan Cad.- Kurtuluş Mah.
- c. () Tepebaşı Mah.-Şirintepe Mah.-Bursa Yolu-Yeşiltepe Mah.-Bağlar Cad.
- d. () Kütahya Cad. - Ömür Mah.
- e. () Şahintepesi (3 Nolu Gecekondur Önleme Bölgesi)
- f. () Vişnelik Mah.
- g. () Sivrihisar Cad. - Muttalıp Cad. - Sakarya Cad.
- h. () Diğer

2. Arsayı hangi yolla temin ettiniz ?

- a. () Satın alma yoluyla
- b. () Daire karşılığı
- c. () Her ikisi ile

3. Arsayı nereden temin ettiniz ?

- a. () Özel kişilerden
- b. () Belediyeden
- c. () Arsa Ofisinden
- d. () Üniversiteden
- e. () Başka bir kooperatiften

4. Arsanızın altyapı durumu nasıldır ?
- Altyapısı var
 - Altyapısı yok
 - Altyapısı yapılıyor
5. Arsa seçerken hangi etkenler üzerinde durdunuz ?
- Mevki
 - Temin etme şartlarının elverişliliği
 - Diğer
6. Aşağıdaki konut tiplerinden hangilerini üretiyorsunuz ?
- Apartman
 - Dupleks
 - Tripleks
7. Ürettiğiniz konutların oda sayısı kaçtır ?
- 1
 - 2
 - 3
 - 4
 - 5
 - 6
8. Ürettiğiniz konutların ısınma durumları nasıldır ?
- Sobalı
 - Kaloriferli
9. Ürettiğiniz konutlar için çevre düzenlemesi yapacakmısınız ?
- Evet
 - Hayır

10. Konut üretiminde hangi teknolojiyi kullanıyorsunuz ?

- a. () Geleneksel
- b. () Endüstriyel

11. Konutlarınız hangi yöntemle yapılmaktadır ?

- a. () Emanet sistemi ile
- b. () Müteahhit aracılığı ile

12. Ürettiğiniz konutların kaç yılda tamamlanmasını öngörmektesiniz ?

- a. () 1 yıl
- b. () 2 yıl
- c. () 3 yıl
- d. () 4 yıl
- e. () 5 yılı
- f. () 6 yıl

13. Konutlarınızın inşaatı % olarak hangi aşamada bulunmaktadır ?

- a. () % 10
- b. () % 20
- c. () % 30
- d. () % 40
- e. () % 50
- f. () % 60
- g. () % 70
- ı. () % 80
- j. () % 90
- k. () % 100

14. Konutlarınızı öngördüğünüz süre içerisinde teslim edebilecekmisiniz ?
- Evet
 - Hayır
15. Ürettiğiniz konutlar aşağıdaki sınıflandırmadan hangisinin içine girmektedir ?
- Sosyal konut
 - Lüks konut
 - Yazlık konut
16. Ürettiğiniz konutlar kaç metrekaredir ?
- 60-80
 - 81-120
 - 121-220
 - 221-320
17. Ürettiğiniz konutların metrekare maliyeti kaç TL.'dir ?
- 500-700 Bin TL.
 - 701-1000 Bin TL
 - 1001 Bin TL ve üstü
18. Kooperatifinizin ortak sayısı kaçtır ?
- 30 dan az
 - 30-60
 - 61-100
 - 101-200
 - 201-300
 - 500'den fazla

19. Ortaklarınızın mesleki durumları nedir ? Sayısal olarak belirtiniz.
- İşçi
 - Memur
 - Serbest Meslik
 - Emekliler ve yurtdışında çalışan işçiler
20. Ortaklarınızın 1991 yılının ikinci yarısı için yapmış oldukları aylık ödeme miktarı ne kadardır ?
- 400-1000 Bin TL
 - 1001-2000 Bin TL
 - 2001-3000 Bin TL
 - 3001 Bin TL ve üstü
21. Konut kredisi aldınız mı ?
- Evet
 - Hayır
22. Konut kredisi aldıysanız, hangi kuruluştan aldınız ?
- TKK
 - SSK
 - OYAK
 - BAĞ-KUR
 - Emniyet Sandığı
 - Diğer
23. Kuruluş aşamasından bugüne kadar kooperatifiniz hangi problemlerle karşılaşmıştır ?
- Finansman
 - Ortakların taahhütlerini zamanında yerine getirmemeleri

- c. () Yönetimle ilgili sorunlar
- d. () Arsa ile ilgili sorunlar
- e. () Kredi temini
- f. () Müteahhit ile ilgili sorunlar
- g. () Bürokrasi
- h. () Belediye hizmetlerinin gecikmesi
- ı. () Üye temini

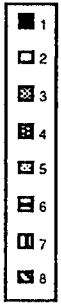
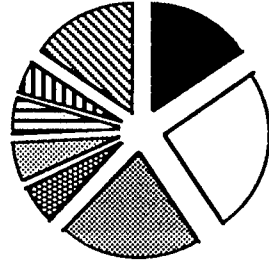
EK: 2

ANKET SONUÇLARI

TABLOLAR VE GRAFİKLER

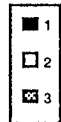
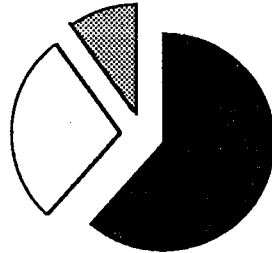
SORU-1

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE(%)
a	19	15.83
b	30	25.00
c	26	21.67
d	7	5.83
e	7	5.83
f	7	5.83
g	5	4.18
h	19	15.83
Toplam	120	100.00



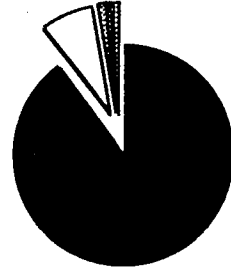
SORU-2

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE(%)
a	74	61.67
b	34	28.33
c	12	10.00
Toplam	120	100.00



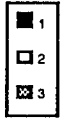
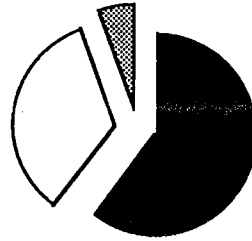
SORU-3

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE(%)
a	108	90.00
b	9	7.51
c	1	0.83
d	1	0.83
e	1	0.83
Toplam	120	100.00



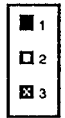
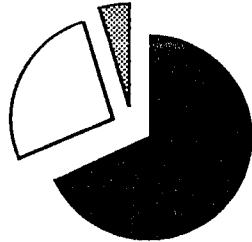
SORU-4

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE(%)
a	73	60.83
b	40	33.34
c	7	5.83
Toplam	120	100.00



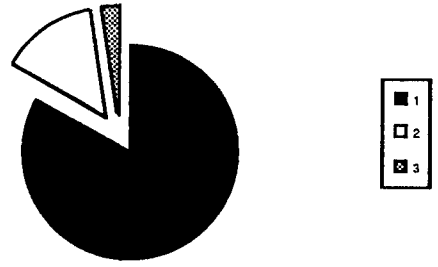
SORU-5

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE(%)
a	82	68.33
b	32	26.67
c	6	5.00
Toplam	120	100.00



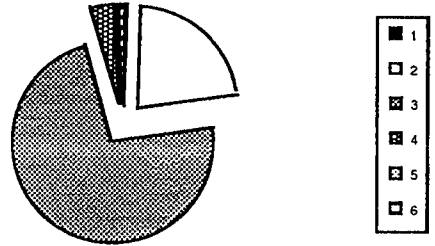
SORU-6

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE(%)
a	110	83.33
b	19	14.39
c	3	2.28
Toplam	132	100.00



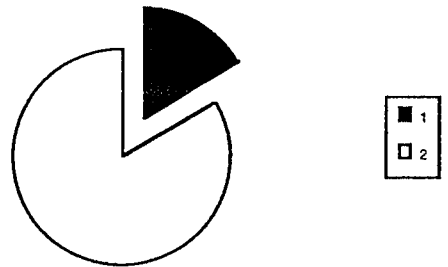
SORU-7

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE(%)
a	1	0.76
b	29	21.96
c	96	72.73
d	5	3.79
e	0	0.00
f	1	0.76
Toplam	132	100.00



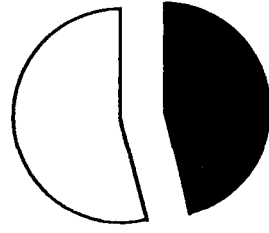
SORU-8

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE(%)
a	22	16.67
b	110	83.33
Toplam	132	100.00



SORU-9

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE(%)
a	61	46.21
b	71	53.79
Toplam	132	100.00



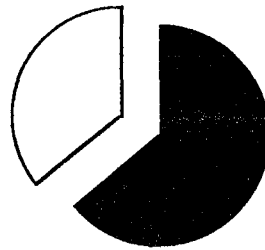
SORU-10

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE(%)
a	119	99.17
b	1	0.83
Toplam	120	100.00



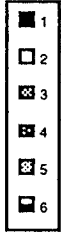
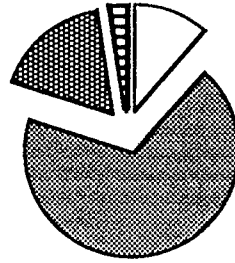
SORU-11

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE(%)
a	77	64.17
b	43	35.83
Toplam	120	100.00



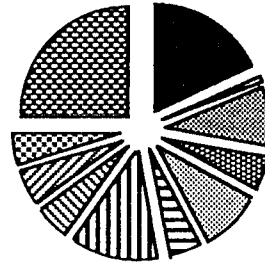
SORU-12

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE(%)
a	0	0.00
b	14	11.67
c	82	68.33
d	21	17.50
e	0	0.00
f	3	2.50
Toplam	120	100.00



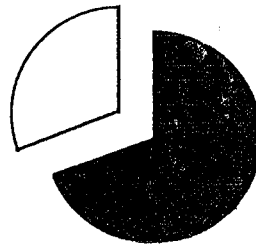
SORU-13

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE(%)
a	24	18.18
b	1	0.76
c	12	9.09
d	7	5.30
e	12	9.09
f	6	4.55
g	17	12.88
h	7	5.30
ı	7	5.30
j	6	4.55
k	33	25.00
Toplam	132	100.00



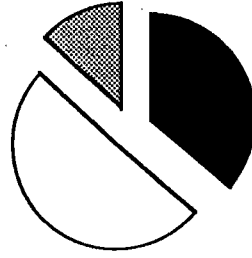
SORU-14

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE(%)
a	83	69.17
b	37	30.83
Toplam	120	100.00



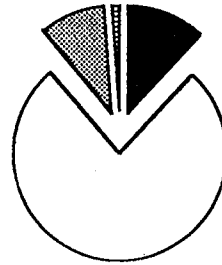
SORU-15

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE(%)
a	48	36.36
b	67	50.76
c	17	12.88
Toplam	132	100.00



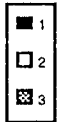
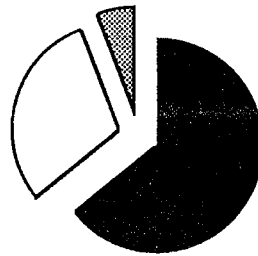
SORU-16

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE(%)
a	19	12.18
b	120	76.92
c	15	9.62
d	2	1.28
Toplam	156	100.00



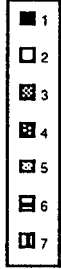
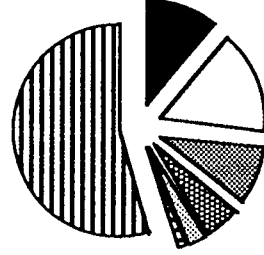
SORU-17

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE(%)
a	85	64.39
b	40	30.31
c	7	5.30
Toplam	132	100.00



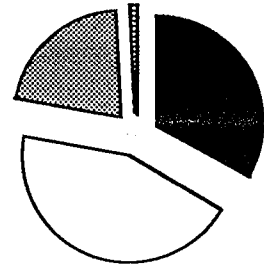
SORU-18

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE(%)
a	30	20.55
b	42	28.78
c	24	16.44
d	14	9.59
e	7	4.79
f	3	2.05
Toplam	120	100.00



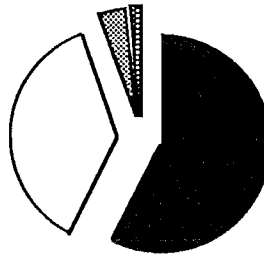
SORU-19

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE(%)
a	4441	33.39
b	5958	44.79
c	2757	20.73
d	144	1.09
Toplam	13300	100.00



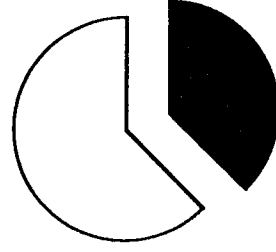
SORU-20

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE(%)
a	76	57.58
b	49	37.12
c	5	3.79
d	2	1.51
Toplam	132	100.00



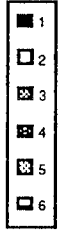
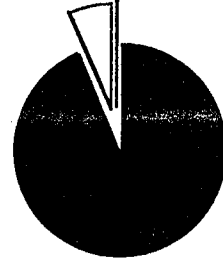
SORU-21

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE(%)
a	45	37.50
b	75	62.50
Toplam	120	100.00



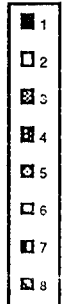
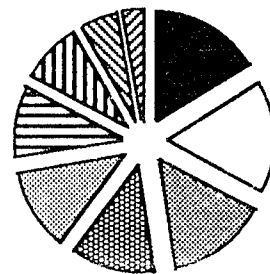
SORU-22

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE(%)
a	42	93.33
b	3	6.67
c	0	0.00
d	0	0.00
e	0	0.00
f	0	0.00
Toplam	45	100.00



SORU-23

ŞIKLAR	SAYI	YÜZDE(%)
a	22	16.41
b	22	16.41
c	20	14.93
d	17	12.69
e	16	11.94
f	14	10.45
g	12	8.96
h	7	5.22
i	4	2.99
Toplam	134	100.00



EK: 3

KONUT ÜRETİMİNE İLİŞKİN İLERİYE DÖNÜK KESTİRİM ÇALIŞMALARI

Çalışmamızın EKLER kısmında yer verdiğimiz bu bölümünde, giderek önemi artan konut sorununun, çözümü ile ilgili politikaların saptanmasında, göz önünde bulundurulması gerekli olan, bazı konulara ilişkin, ileriye dönük kestirim çalışmaları yapılmıştır.

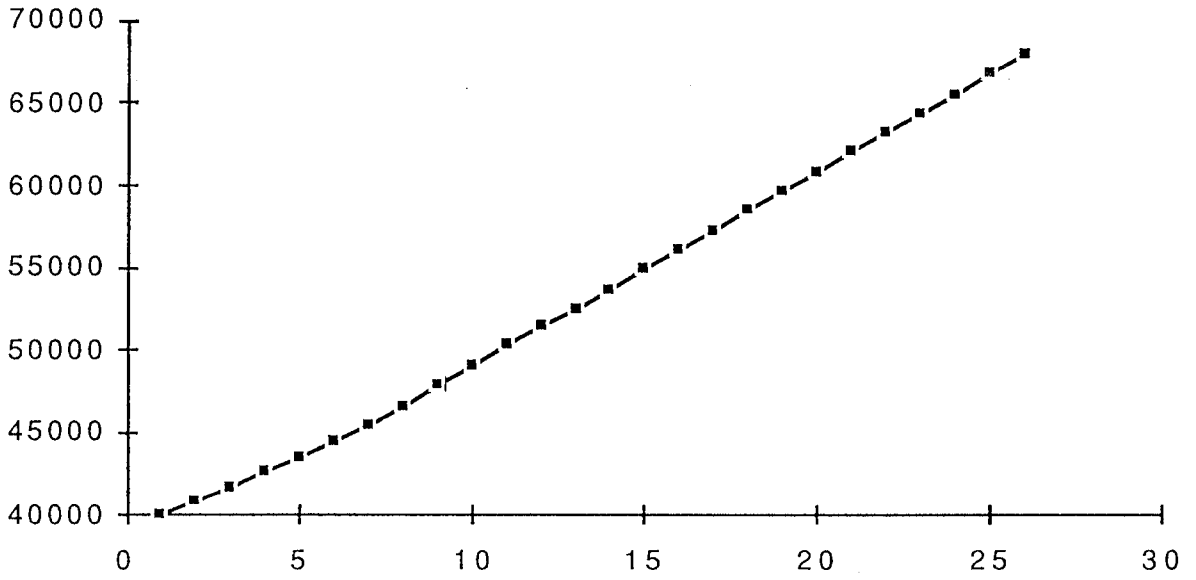
Bu kestirimlerin yapılmasında QSB paket programı kullanılmıştır. Değişken olarak yıllar itibariyle nüfus, kredilendirilen konut sayısı, kişi başına GSMH, üretilen konut sayısı ve m² konut maliyeti alınmıştır.

TÜRKİYE NÜFUSUNA İLİŞKİN İLERİYE DÖNÜK KESTİRİMLER

YILLAR	YIL ORTASI NÜFUS TAHMİNİ	YILLAR	YIL ORTASI NÜFUS TAHMİNİ	YILLAR	YIL ORTASI NÜFUS TAHMİNİ
1975	40078	1981	45540	1987	52561
1976	40915	1982	46688	1988	53715
1977	41768	1983	47864	1989	54893
1978	42640	1984	49070	1990	56098
1979	43530	1985	50306		
1980	44438	1986	51433		

TAHMİN SONUÇLARI

YILLAR	SONUÇLAR
1991	57285
1992	58477
1993	59668
1994	60860
1995	62051
1996	63243
1997	64434
1998	65626
1999	66817
2000	68009

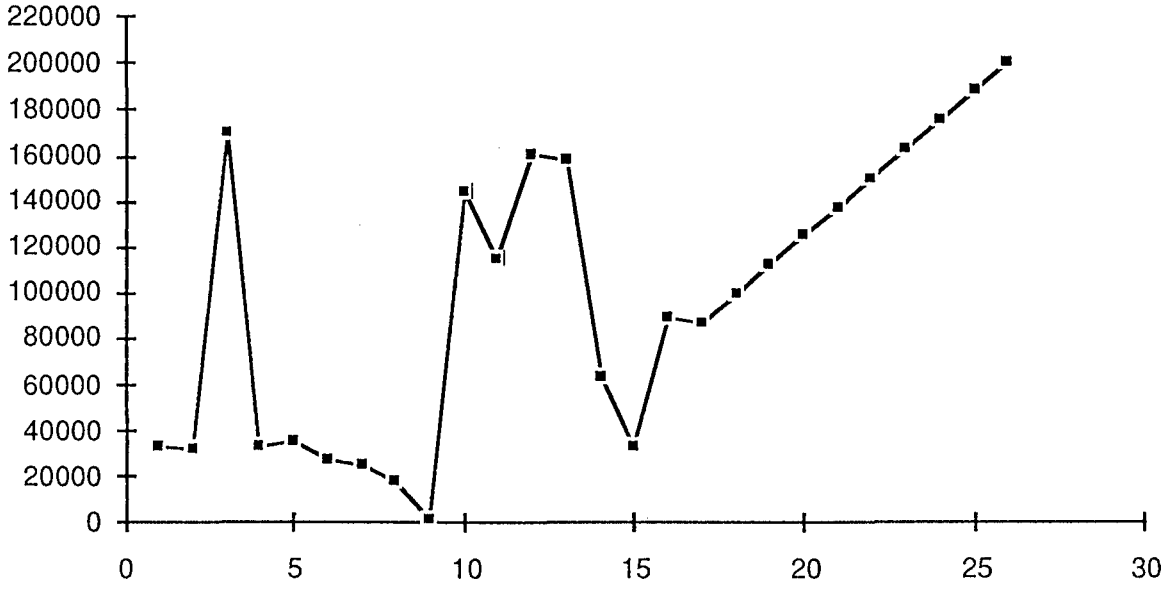


KREDİLENDİRİLEN KONUT SAYISINA İLİŞKİN İLERİYE DÖNÜK KESTİRİMLER

YILLAR	KREDİLENDİRİLEN KONUT SAYISI	YILLAR	KREDİLENDİRİLEN KONUT SAYISI	YILLAR	KREDİLENDİRİLEN KONUT SAYISI
1975	33027	1981	24768	1987	158746
1976	31965	1982	18366	1988	64084
1977	169933	1983	1737	1989	33054
1978	32754	1984	144279	1990	89324
1979	35327	1985	115000		
1980	26869	1986	160866		

TAHMİN SONUÇLARI

YILLAR	SONUÇLAR
1991	87394
1992	100014
1993	112634
1994	125254
1995	137874
1996	150494
1997	163114
1998	175734
1999	188354
2000	200974

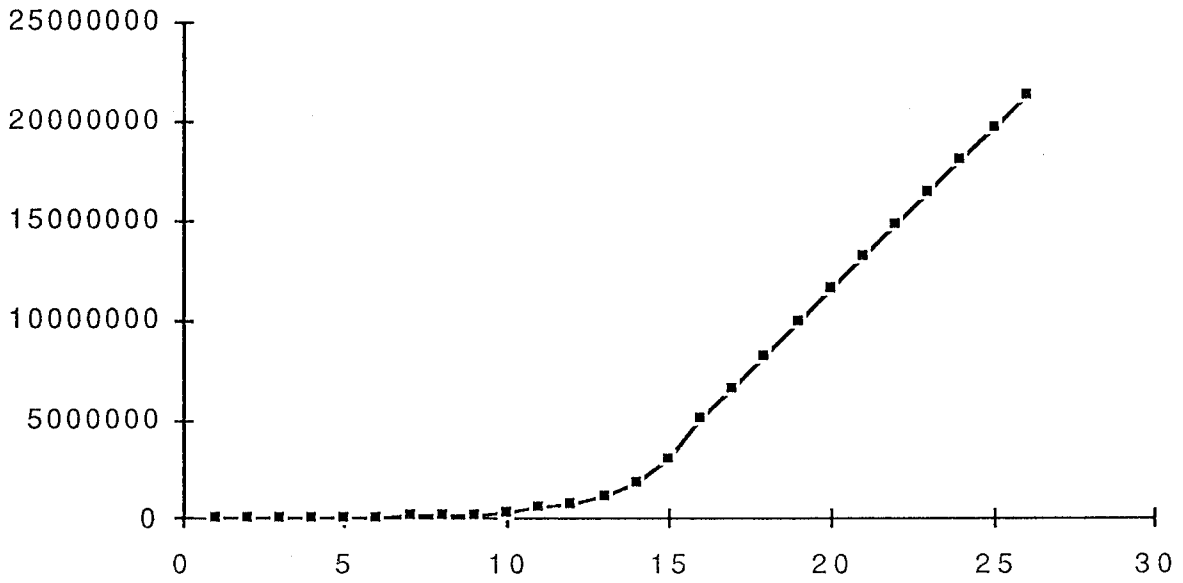


KİŞİ BAŞINA GSMH'YA İLİŞKİN KESTİRİMLER

YILLAR	KİŞİ BAŞINA GSMH	YILLAR	KİŞİ BAŞINA GSMH	YILLAR	KİŞİ BAŞINA GSMH
1975	13368	1981	143741	1987	1104876
1976	16376	1982	186730	1988	1845693
1977	20830	1983	238757	1989	3073044
1978	30322	1984	372699	1990	5121492
1979	51127	1985	548632		
1980	99805	1986	762612		

TAHMİN SONUÇLARI

YILLAR	SONUÇLAR
1991	6622542
1992	8260442
1993	9898341
1994	11536240
1995	13174140
1996	14812040
1997	16449940
1998	18088740
1999	19725740
2000	21363640

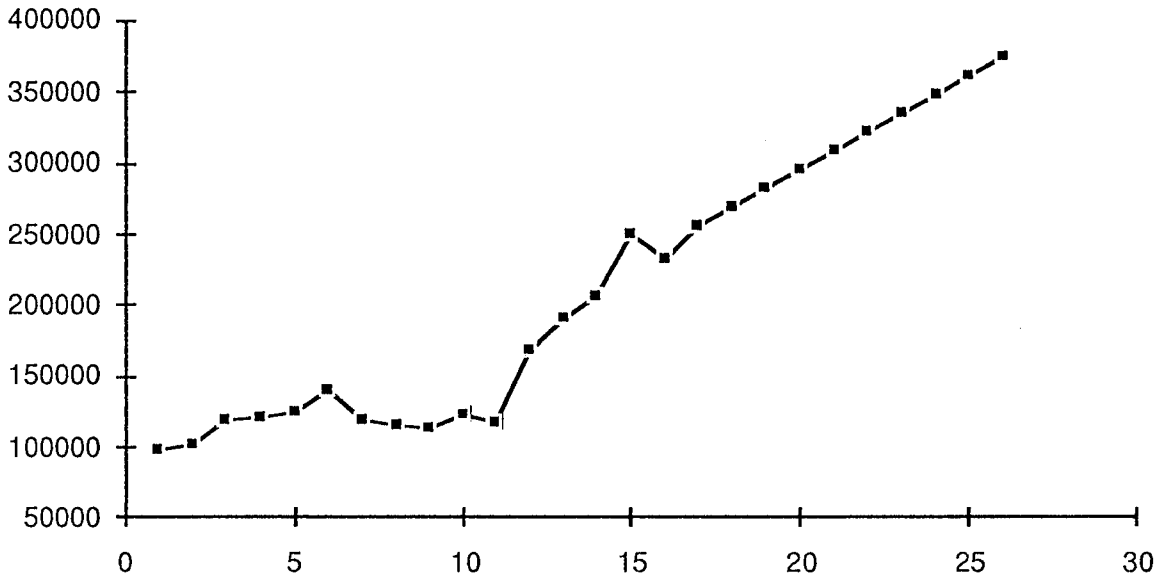


KONUT ÜRETİMİNE İLİŞKİN KESTİRİMLER

YILLAR	ÜRETİLEN KONUT SAYISI (Yapı Kullanma İzin Kağ.Göre)	YILLAR	ÜRETİLEN KONUT SAYISI	YILLAR	ÜRETİLEN KONUT SAYISI
1975	97431	1981	118778	1987	191109
1976	102110	1982	115986	1988	205485
1977	119409	1983	113453	1989	250480
1978	120615	1984	122580	1990	232018
1979	124297	1985	118205		
1980	139212	1986	168597		

TAHMİN SONUÇLARI

YILLAR	SONUÇLAR
1991	255861
1992	269127
1993	282394
1994	295660
1995	308927
1996	322193
1997	335460
1998	348726
1999	361993
2000	375259

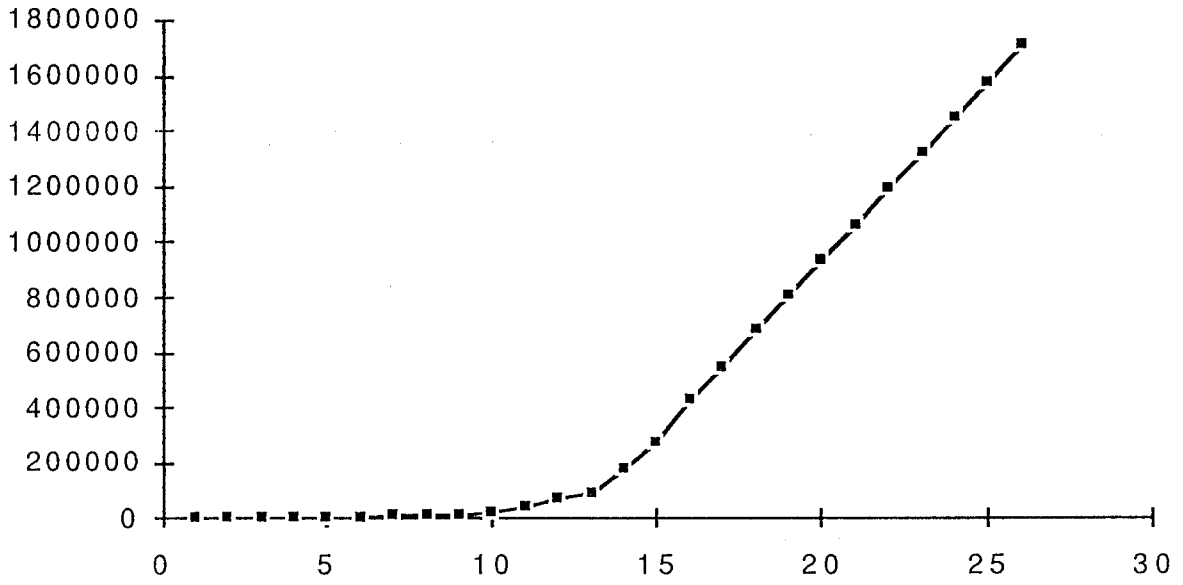


KONUT MALİYETLERİNE İLİŞKİN KESTİRİMLER

YILLAR	M^2 KONUT MALİYETİ (TL)	YILLAR	M^2 KONUT MALİYETİ (TL)	YILLAR	M^2 KONUT MALİYETİ (TL)
1975	1017	1981	10850	1987	91290
1976	1076	1982	13270	1988	177760
1977	1324	1983	18670	1989	273222
1978	2967	1984	28140	1990	434609
1979	5180	1985	43680		
1980	8380	1986	68370		

TAHMİN SONUÇLARI

YILLAR	SONUÇLAR
1991	552046
1992	680471
1993	808895
1994	937320
1995	1065744
1996	1194169
1997	1322593
1998	1451018
1999	1579442
2000	1707867



EK: 4

YILLAR	ÜRETİLEN KONUT SAYISI (Yapı Kullanma İzin Kağ. Göre)	KONUT MALİYETİ (M ² TL)	KİŞİ BAŞINA GSMH (1968 Üretici Fiyatlarıyla)	DOLAŞIMDAKİ PARA (Yıl Sonu İtb. Milyon TL)	ENFLASYON %
1970	71589	411	3551	14235	7
1971	72816	424	3816	17378	16
1972	88231	440	3937	20460	18
1973	96163	545	4110	20703	20
1974	84199	744	4304	26154	30
1975	97431	1017	4526	32309	10
1976	102110	1076	4784	42471	16
1977	119409	1324	4869	62961	24
1978	120615	2967	4906	93829	53
1979	124297	5180	4786	143676	64
1980	139212	8380	4638	217501	107
1981	118778	10850	4714	280600	37
1982	115986	13270	4807	411800	27
1983	113453	18670	4844	547600	30
1984	122580	28140	5006	735500	50
1985	118205	43680	5132	1011400	43
1986	168597	68370	5415	1415100	30
1987	191109	91290	5677	2274700	32
1988	205485	177760	5729	3818700	68
1989	250480	273222	5677	7331800	70
1990	232018	434609	6036	14074000	51

KAYNAK: Ekrem PAKDEMİRLİ, *Ekonomimizin 1923'ten 1990'a Sayısal Görünümü*, Milliyet Ya. No.131, B.2, İstanbul, 1991.