

YILDIZ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ



DAR GELİRLİLERİN KONUT SORUNUNUN
ve
STANDARTLARININ BELİRLENMESİ



YÜKSEK LİSANS TEZİ
MİMAR HÜSEYİN YAVAŞ

İSTANBUL 1988

YILDIZ ÜNİVERSİTESİ
GENEL KİTAPLIĞI

Kot : R 151 299
Alındığı Yer : Fen Bil. Ans.
Tarih : 15/6/1989
Fatura :
Fiatı : 4500 TL
Ayniyat No : 1/15
Kayıt No : 46281
UDC : 378.242.728.2
Ek :



+



İ Ç İ N D E K İ L E R

ÖZET

SUMMARY

BÖLÜM I. GİRİŞ

- 1.1. Problemin Tanıtılması
- 1.2. Çalışmanın Amacı
- 1.3. Çalışmanın Yöntemi

BÖLÜM II. KONUT SORUNU

- 2.1. Politik ve Sosyo-Ekonomik Gelişmeler
- 2.2. Konut Sorununu Oluşturan Etmenler
- 2.3. Konut Sektörünün Durumu
- 2.4. Konut Sorununun Boyutları

BÖLÜM III. DAR GELİRLİLER AÇISINDAN TOPLU KONUT SORUNU

- 3.1. Dar Gelirli Grubunun Sınıflandırılması
- 3.2. Devlet Politikasında Dar Gelirli
- 3.3. Dar Gelirli ve Toplu Konut
 - 3.3.1. Toplu Konut Kavramı
 - 3.3.2. Toplu Konut Üretiminde Devlet
 - 3.3.3. Toplu Konut Sorununun Gerçek Boyutları

BÖLÜM IV. TÜRKİYE'DE STANDARTLAŞMA ve TOPLU KONUT STANDARTLARI

- 4.1. Standartlaşma ve Toplu Konut Standartlarının Geçmişi
- 4.2. Standart ve Toplu Konut Standartları Kavramı
 - 4.2.1. Standart ve Toplu Konut Standartlarının Tanımı
 - 4.2.2. Standartların Sahip Olması Gereken Nitelikler
- 4.3. Toplu Konut Standartlarının Amaç ve Kapsamı
- 4.4. Toplu Konut Standartlarının Çeşitli Kesimler Açısından Önemi

BÖLÜM V. TOPLU KONUT STANDARTLARININ SAĞLAMASINDA YAKLAŞIMLAR

- 5.1. Türkiye'de Mevcut Çalışmaların Taranması,
- 5.2. Konut Standartlarından Etkilenecek Olanların Görüşlerinin Alınacağı Bir Panel,

- 5.3. Uluslararası Standartlarla Karşılaştırmalar,
- 5.4. Standartlar için Ekonomik Analizler,
- 5.5. Laboratuvar Koşullarında Nöken Standartlarının Denenmesi,
- 5.6. Dar Gelirliiler Grubunda Toplumsal Araştırmalar.

BÖLÜM VI. DAR GELİRLİLER GRUBUNDA TOPLUMSAL ARAŞTIRMALAR

- 6.1. Dar Gelirlilik ve Yoksulluk Çizgisinin Belirlenmesi
- 6.2. Dar Gelirliilerin Konutla İlgili Tercihleri
 - 6.2.1. "Konutsuz Kiracı" Ailelerin Özellikleri
 - 6.2.2. Halen Oturulan ve Oturulmak İstenen Konut Türü
 - 6.2.3. Kullanıcıların Konut Büyüklüğü Tercihleri
 - 6.2.4. Kiralık ve Mülk Konutta Oturma ile İlgili Tercihleri
- 6.3. Türkiye'de Dar Gelirliilerin Konut Sorununun İrdenlenmesi
 - 6.3.1. Konut İhtiyacı-Hanehalkı Gelir ve Yapısı-Konut Büyüklüğü
 - 6.3.2. 1987 yılı Konut İhtiyacı-Birim Konut Maliyeti-Finansman İhtiyacı

BÖLÜM VII. SONUÇ ve ÖNERİLER

BÖLÜM DİPNOTLARI

KAYNAKÇA

ÖZGEÇMİŞ

T A B L O L A R

- TABLO : 1 Nüfus Artış Hızının Diğer Ülkelerle Karşılaştırılması
- TABLO : 2 Türkiye'de Kentsel Nüfus Artışı
- TABLO : 3 Türkiye'de Kentleşme
- TABLO : 4 Bölgelere Göre Kentli Nüfus Oranları, 1980
- TABLO : 5 Toplam Konut Gereksinmesi, IV. Plan Dönemi
- TABLO : 6 İnşaatı Biten Konutların Toplam Yüzölçümü, 1980-82
- TABLO : 7 Konut Üretimi, 1979-1982
- TABLO : 8 Türkiye'de Konut Gereksinimi ve Açığı, 1979-1982
- TABLO : 9 Konut İhtiyacı ve Gerçekleşecek Miktar, V. Plan Dönemi
- TABLO : 10 Türkiye Ölçeğine Yakın Ülkelerin Ortalama Konut Büyüklükleri
- TABLO : 11 Türkiye'de Konut Kooperatifleri, 1948-1980
- TABLO : 12 SSK Kredilerinin Miktarları ve Maliyetteki Oranları
- TABLO : 13 Toplu Konut Kredilerinin Miktarları ve Maliyetteki Oranları
- TABLO : 14 Geliri "Yoksulluk Çizgisi"nin Altında Olan Dar Gelirli-
liler, 1987
- TABLO : 15 "Konut Kullanıcı Tercihleri ve Eğilimleri" Araştırması
Yapılan Aileler (1)
- TABLO : 16 "Konutsuz Kiracı" Ailelerin Özellikleri (1)
- TABLO : 17 "Konutsuz Kiracı" Ailelerin Oturmak İstedikleri Konut
Türleri (1)
- TABLO : 18 "Konutsuz Kiracı" Ailelerin Halen Oturdukları ve Otur-
mak İstedikleri Konut Büyüklükleri (1)
- TABLO : 19 Halen Oturulan ve Oturulmak İstenen Konutlardaki Oda
Sayısı (1)
- TABLO : 20 Tercih Edilen Konutlarda Olması İstenen Odaların Bü-
yüklük Olarak Dağılımı (1)

- TABLO : 21 "Konutsuz Kiracı" Ailelerin Kiralık ve Mülk Konutla İlgili Tercihleri (1)
- TABLO : 22 Toplam Konut Gereksinmesi, V.Plan Dönemi(1985-89) (10.000 ve daha fazla nüfuslu yerler.)
- TABLO : 23 Hanehalklarının Gelir Grupları ve Hanehalkı Büyüklüğüne^{göre} Oransal Dağılımı, 1979-1980 (2)
- TABLO : 24 Hanehalkı Yapısına Göre Yüzölçüm Olarak Gerekli Konut İhtiyacı (2)
- TABLO : 25 V.Plan Dönemi Konut İhtiyacının Gelir Grupları ve Hanehalkı Büyüklüğü İtibariyle Dağılımı, (10.000 ve daha fazla nüfuslu yerler.) (2)
- TABLO : 26 1987 yılı Konut İhtiyacının Gelir Grupları ve Konut Büyüklükleri İtibariyle Dağılımı, (10.000 ve daha fazla nüfuslu yerler.)
- TABLO : 27 Konut Büyüklükleri İtibariyle Birim Konut Maliyetleri (1987 yılı B.B.Birim Fiyatlarıyla "Normal Kaloriferli Sosyal Konut" için belirlenen 104.000 TL/m² lik maliyet esas alınmıştır.)
- TABLO : 28 1987 yılı Konut Finansman İhtiyacı

(1) Bu tabloların düzenlenmesinde ODTÜ'nden Doç.Dr. Kemal Kartal'ın yönettiği "Konuta ilişkin kullanıcı tercihleri ve eğilimleri" araştırmasından yararlanılmıştır.

(2) TÜBİTAK-YAE'nde görevli bulunan Sayın Tuğyan Dinç'in "Konut politikaları açısından dar gelirli ve konut ihtiyacı" başlıklı makalesinden yararlanılmıştır.

ÖZET

Birinci Bölümde; Bu çalışmanın hipotezi, amacı ve çok kriterli bir yöntem uygulamasına gidildiği açıklanmaktadır.

İkinci Bölümde; Konut ile ilgili politik ve sosyo-ekonomik gelişmeler, konut sorunu oluşturan etmenler, bu sektörün durumu ve konut sorunu ile ilgili gelecekteki gereksinim belirlenmektedir. Ayrıca, konut yatırımları, konut maliyetleri ve konut stogu ile ilgili kıyaslamalara yer verilmektedir.

Üçüncü Bölümde; Dar Gelirlilerin konut sorunu genelden özele inilerek ele alınmakta, bu grubun sınıflaması yapılmakta ve devlet politikasında bu kesime ne şekilde yer verildiği araştırılmaktadır. Toplu konut kanunu ile getirilen öneriler sıralanıp, bunların eleştirisi yapılmaktadır. Geçmiş dönemde, özel ve kamu kesiminin konut üretimi ve kredilendirme ile ilgili çalışmaları mukayese edilmektedir.

Dördüncü Bölümde; Dar gelirliyle ilgili Toplu konut standartlarının incelenmesine geçmeden önce standartlarla ilgili tanımlara ve ülkemizde ki çalışmalara yer verilmektedir. Daha sonra Toplu konut standartlarının; gelişimi, sahip olması gereken nitelikleri, kapsamı ve yararları geniş bir biçimde ele alınmıştır.

Beşinci Bölümde; Toplu konut standartlarını açıklayan bilgiler ışığında, bu standartların saptanmasında ne tür çalışmaların yapılabileceği açıklanmıştır.

Altıncı Bölümde; Bu yaklaşımların en sonuncusu olan ve bu çalışmanın da konusunu ilgilendiren "Dar Gelirli Grubunda Toplumsal Araştırmalar" a yer verilmiştir. Bu başlık altında 1987 yılı ile ilgili "yoksulluk çizgisi" ve bu çizginin altında ücret alan kesim belirlenmiştir. Bu kesimin konut ile ilgili tercihlerini saptamak amacıyla 605 konutsuz kiracı aileyle yapılan anket sonuçları değerlendirilmiş ve son başlıkta ise, Türkiye'de gelir grupları, bu grupların hanehalkı büyüklükleri, hanehalkı büyüklüğüne göre gerekli konut metrekaresi bulunmuş ve bu sonuçlara bağlı olarak, 1987 yılı gereksinimi ile aynı yılın Birim metrekaresi fiyatlarının çarpılması sonucu konut sorununun finans boyutu bulunmuştur.

Yedinci Bölümde; Sonuç ve Öneriler adı altında gerekli mekan standartları, kullanıcıların kiralık ve mülk konutla ilgili tercihleri özetlenmekte, konut sorunun çözüm yolları sıralanmaktadır.

SUMMARY-

In first section: HYPOTHESIS AND PURPOSE of this Work and chosen method which depends on many criterions are explained.

In second section: Politic and socio-economic developments of social settlement causes of settlement problems, settlement necessity of future is determined In addition, a comporison investment of S?S, S.S. costs with S.S. stocks is placed in this section

In third section: Settlement problem of people with low income is exomined beginnig from generality towards speciality, This group is cclassificated and place of problems of this group in government programmes is investigated. Suggestowhich are gotten by S.S.P.F are arranged and criticized. In past, Credit and house production of private sector with public sector is compored.

In fourth section: before investigatating of S.S. standartizations of people with low income, some definitions and occupations about standartization in our conxtry are explained. Then, development of S.S. standarts, their qualities, contents advantages are expressed widely.

In fifth section: by depending on previous section it is explained that how to ascertain these standarts.

In sixth section: "social researches for people with low income is placed. Under this this title, "PROVERTY LINE" and "UNDER THIS LINE" at 1987 is identified. To ascertain S.S. preferences of this class, the results of on inquiry about 605 houseless renter are examined. Than, certain income groups, household, reguried are-for household ara identified and by depending on these results 1987 S.S. necessity and financial dimension of this problem is estimated.

In sevent section: There are results and suggestions about reguired area standarts ,prefences of users.

S.S.P.F. Toplu Konut Kamu Ortaklığı.

S.S. Social Settlement. (Sosyal yerleştirme-mesken edindirme)

BÖLÜM I. GİRİŞ

Konut üretimi, Yapı üretim sistemi içinde toplum üzerinde sosyolojik etkisi en fazla üretim biçimidir. Çünkü günümüzde konutu olmayan insana evsiz denilmekte, özellikle ülkemizde bu sorun gittikçe büyümektedir.

Soruna değişik dönemlerde ülke yöneticileri el atmışlar ve her seçim dönemi öncesi konu güncelleşmiştir. Bir sürü vaatler sonucu iktidara gelindiğinde, rasyonel olmayan tedbirlere başvurarak meseleyi çözmeye çalışmışlardır. Geçmişte ve bugün konuta ilişkin kamu politikaları oluşturulurken, bilimsel bir biçimde saptanmış kullanıcı istekleri ya da tercihleri dikkate alınmamış, alınmamaktadır. Kullanıcı tercihleri yerine karar verici konumdaki politikacı ve uzmanların tercihleri, sonucu belirlemiştir. Genellikle orta ve üst sosyal ve ekonomik kesimden gelen yönetici ve uzmanların değer yargıları konut standartlarına ve politikalarına yansımaktadır. Bu durum, özellikle "DAR GELİRLİLER" in konut sorununa, devletin yaklaşımında çelişkiler ve tutarsızlıklar getirmiştir. Kalkınma Planları'nda dar gelirliyle ilgili bir sürü teorik öneri varken, uygulamaya geçiş kısıtlıdır. Bu durum yöneticilere sorulduğunda her zaman finans kaynaklarının yetersizliği öne sürülür.

1980 yılı sonrası çıkarılan kanun ve yasalarla mesele ekonomik açıdan ele alınmış ve Toplu Konut Fonu adı altında büyük bir finans kaynağı yaratılmıştır. Fakat verilen kredi miktarları ve kredinin maliyetteki tesiri yani oranı oldukça sınırlı olup, bütün gelir grupları kapsam dahiline alınmıştır. Kredi kullanabilen kesim "DAR GELİRLİLER" in dışındaki Orta ve Üst gelir grupları'dır.

Bütün bu sonuçlar göstermektedir ki, konut sorunu özellikle Dar gelirliyle açısından ivedi çözümler bekleyen karmaşık boyutlara ulaşmıştır.

Çözüm, Üretimini rasyonelleştirilmesi(verim artışı) dır. Bu verim artışı, yalnız çalışanların çabasıyla, konut üretim kapasitesinin artmasıyla sağlanmaz. Bunları destekleyici temel öge, kişilerin konutla ilgili gerçek istek ve talepleri doğrul-

tusunda konutla ilgili standartların (öncelikle mekan standartlarının) belirlenmesi gereklidir. Bu standartlar belirlenirken önemli olan belirli bir yaşam kalitesini verebilecek minimum toplu konut standartlarının tespit edilmesidir. Çünkü bu standartlar "DAR GELİRLİLER" in konut sorununa hitap etmekte ve bu tezin gayesini oluşturmaktadır.

1.1. Problemin Belirlenmesi

Giriş başlığı altında sıraladığımız sonuçlar göstermektedir ki, Ülkemiz de konut sorunu Dar gelirliiler açısından problem yaratmaktadır. Dar gelirliilerin barınma gereksinimlerini gecekondulaşma ile çözmesi (az katlı ve yaygın yerleşme) belediyelerin alt yapı ve servis hizmetlerini artırmakta ve gelirlerinin büyük kısmını götürmektedir. Gecekondulaşma sanıldığı gibi aksine Dar gelirliiler açısından pahalı bir yoldur.

Son yıllarda kent nüfusunun değişik nedenlerle katlanarak artması ve aile yapısının küçülmesi (orta yaş grubunun dolayısıyla yeni evliliklerin artması) nedeniyle konuta talep artmakta ve hanehalkı sayısı azalmaktadır. Bütün bunlara rağmen konut metrekarelerinin yüksek tutulması ve Toplu Konut Fonu ile 100 m²'nin üzerindeki konutlara kredi verilmesi bu olumsuz sonuçları desteklemektedir.

Problem; Dar gelirliilerin pahalı bir çözüm yolu olduğunu belirttiğimiz gecekondulaşmaya yönelmelerini önlemek ve konutla ilgili sunu-istem dengesini kurabilmektir.

1.2. Çalışmanın Amacı

Bu çalışmanın amacı, Dar gelirliiler açısından konut sorunu incelemek, sorunun çözümü için Toplu konut standartlarının saptanmasında ne tür yaklaşımların yapılabileceğini sıralamak ve de minimum standartları verecek verilere ulaşmaktır.

1.3. Çalışmanın Yöntemi

Belirli bir yaşam kalitesini verecek minimum mekan standartlarına ulaşmak, özellikle Dar gelirliiler grubunda yapılan

toplumsal araştırmaların konut politikalarına yansıtılması ile mümkündür. Bu araştırmalarla, belirli bir sınırın altına düşmemesi gereken taban standartlar bulunabilir. Bu standartlar çok kriterli bir yöntem gerektirmektedir. Bu nedenle çalışma oldukça geniş kapsamlı düşünülmüş, genel olarak ele alınan konut sorunu özelde Dar gelirliilerin sorunu olarak incelenmiştir.

Bölüm II. KONUT SORUNU

2.1. Politik ve Sosyo-Ekonomik Gelişmeler:

Cumhuriyet dönemine girişle birlikte, hızlı ve planlı kalkınma için sanayi, tarım ve ulaşım alanlarında yatırımlara verilen önem ve gerçekleştirmeler ekonomiye bir canlılık getirdi.

Birinci Dünya Savaşı sonrası ülke nüfusunun azalması nedeniyle belirli bir konut sorunu göze çarpmıyordu. Bu durum, İkinci Dünya Savaşı sonuna kadar devam etti. Konut sorununun toplumsal bir olay haline gelmesi, bu tarihten sonra olmuş ve ülkemiz büyük bir değişim sürecine girmiştir. Savaş dışında kalmış olmamıza rağmen, savaşın olumsuz tesirlerinden etkilenerek ve ekonomi belirli bir durgunluğa girdi. Savaşın fiziksel yıkımından uzak kalınması Avrupa ülkelerindeki gibi acil konut gereksinimi yaratmadı. Fakat o yıllarda ithalata öncelik veren bir ekonomik model uygulanmakta ve yüksek bir ekonomik büyüme hızı hedef seçilmekteydi. Aynı zamanda yeni bir idari sistem olan demokrasiye geçiş toplumda birtakım sosyo-ekonomik değişiklikler yarattı.

Ülkemizde sanayileşme ile birlikte ortaya çıkan bu gelişmeler kentleşme olgusu ve nüfus artışı, inşaat sektöründe konut yapımcılığına (yatırımlara) önemli bir boyut kazandırdı. Ancak planlı bir üretime geçişe imkan bulamadan ortaya çıkan bu gereksinim denetimsiz bir ortam bulunca, konut üretiminde karlılığı tek amaç haline getirdi. Kentleşme hızının giderek artması, kentlerdeki arsa arz-talep dengesini etkiledi ve kent toprakları değer kazanmaya başladı. Gelir düzeyi belirli bir sınırın altında olan "dar gelirli" kesim, konutla ilgili sorununu geçeköndü ile çözmeye yönelince "arsa spekülasyonu" yeni bir kazanç kapısı oldu. Bu ekonomik olgunun ortaya çıkması ile inşaat maliyetleri, buna bağlı olarak konut fiyatları ve kira bedelleri artmıştır. Konut, gereksinimin yanında ekonomik bir güvence ve servet yapma aracı olmuştur.

Konut bunalımını çözmeye ilk adımlar tek parselde tek konut yapımı ile başlatılmıştır. Bu çaba, küçük üreticiyi desteklemek amacıyla ise de genelde "orta kesime" yöneliktir. Bu şekilde yapılan konutlarla gerçek konut istemi efektif talebin

çok üstünde kalmış ve aradaki boşluk "gecekondu" denilen yerleşme birimleriyle kapatılmaya çalışılmıştır. Böylece gecekondu toplumsal yaşama katılmıştır.

Bir yer olma işlevini aşp, bir spekülasyon aracı haline gelen kent toprağı, 1960-70 döneminde enflasyonist ortamın oluşması nedeniyle birikimleri hızla eriyen orta ve üst sınıfın birikimlerini koruma aracı olur ve bu sınıfları arsa pazarı içinde aktif kılar.

"...Kentsel arsa piyasasının kazandığı bu nitelik, konut mülkiyetinde de yeni kurumların doğmasına neden olur. Tek parsel üstüne tek konut yapımı sistemi ortadan kalkar ve orta sınıflar kendi kaynaklarına uygun yerlerde konut yapmaya başlarlar. Kent dokusu içinde spekülatif amaçlarla bekletilen çok sayıda arsa boş bırakılır. Kentli nüfus başına belediye alt-yapı harcamaları çoğalır. Böylece belediyeler etkinliğini kaybeder...öte yanda dar gelirli için yasal mülkiyete dayanmayan, emrivakilere dayanan mülkiyetin hakim olduğu ikinci bir konut üretimi alanları doğar." (1)

Yüksek arsa fiyatlarıyla orta sınıfların konut sahibi olabilmesi, hem de yüksek değer kazanan arsalar üzerindeki değer in nakte çevrilebilmesi yeni bir mülkiyet biçiminin doğmasına neden olmuştur. Bu biçim "kat mülkiyeti" dir. 1955'te Tapu Kanunu'nda yapılan değişikliklerle getirilen Kat Mülkiyeti Kanunu, konut piyasasının niteliğini, konut içinde yaşayanların davranışlarını değiştiren çok önemli neticeler doğurmuştur. Kat mülkiyeti, arsa mülkiyeti ile konut girişimcilerinin ayrılmasına olanak vermiş "kat karşılığı" arsa satın alma yolu toplumda yaygınlaşmıştır.

"...1977'ler Türkiye'sinde büyük kentsel alanların prestijli caddelerinde girişimciler gerçekleştirdikleri konut bloklarının yüzde 60'ını arsa sahibine vermiştir." (2)

Gereksinim duyulan konut istemi bu tür girişimlerle giderilmeye çalışılmakla birlikte üretilen konutlar gereksinimlerin çok altında kalmıştır. Ayrıca küçük üreticiliğe dayanan bu kurumlar konut sektörüne hiçbir teknolojik ve ekonomik gelişme kazandıramamışlardır. Yap-satçılar tarafından oluşturulan konutların tümü belli alım gücü olan orta ve üst sınıf gelir gruplarınca tüketilmiş, genelde birikimler amaçlandığı gibi konut sektörüne kaydırılamamıştır. Böylece isteyen herkes konut sahibi olamamıştır. Bu ekonomik sorunlar üretilen konut tiplerine yansımış ve gereksinimin üstünde olabildiğince lüks ve yazlık

evlerin sayısı artmıştır. Lüks inşaat türü, arsa süpekülasyonunu ve enflasyon nedeniyle yükselen inşaat maliyetlerini yükselterek konut kiralalarının artmasına yol açmıştır. Kamu yöneticilerince konut kiralaları sabit değerlerde tutulmaya çalışılmışsa da, girişimler yeterli olmamıştır. Kira düzeylerinin yasa yoluyla sınırlandırılması ve mevduat faizlerindeki artışlar yüzünden konut sahipleri kiralık konut vermekten vaz geçip satmak istemişlerdir. Böylece satın alıp kiraya vermek yerine tek konut sahipliği ön plana çıkarak efektif talepte gerilemeler görülmüştür.

1970'li yıllarda başlayan ve tüm Dünya'da görülen ekonomik bunalım ve petrol krizi tüm sektörlerde olduğu gibi, inşaat sektörünü de olumsuz yönde etkiledi. Uzun dönemde dönüşüm sağlayan konut yatırımlarına nakit sıkıntısı nedeniyle özel kesimin rağbeti azaldı. Soruna yap-satçı girişimlerin çözüm getiremeyeceğinin anlaşılması üzerine konu toplumsal nitelikli politik bir sorun halini almış, gecekonduların önlenmesi ve konut sorununun çözümü için çeşitli çabalara girilmiştir. Bunlardan biride toplu konut üretimi (genelde kooperatifleşme) olmuştur.

2.2. Konut sorununu oluşturan etmenler:

Bu kısımda, konut sorununu oluşturan etmenleri genel çizgileriyle ele aldıktan sonra sorunun büyümesine katkısı olan faktörleri sıralamakta yarar vardır.

A. Nüfus Artışları:

Yurdumuzun nüfus artış göstergelerine baktığımızda, son derece yüksek bir oran ile karşılaşmaktayız.

Tablo 1: Nüfus artış hızının diğer ülkelerle karşılaştırılması

Fransa	52.700.000	0,49
B.Almanya	61.800.000	0,24
İspanya	36.000.000	1,01
İngiltere	56.000.000	1,14
A.B.D	203.235.000	1,01
Japonya	112.700.000	1,21
S.S.C.B	257.900.000	0,89
Türkiye	41.000.000	<u>2,50</u>

Kaynak: Birleşmiş Milletler yayınları ve ülke monoğrafleri

Tablo 1'i incelediğimizde bu oranın yüksekliğini görmek mümkündür. Şu anda bu oranın yüzde 2.50-3.00 arasında artma eğiliminde olması konut sorununun çözümünde endişe yaratmakta, aynı zamanda kentleşme oranının yüksek olması bu endişeyi daha da artırmaktadır.

B. Kentleşme:

Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1985-89) tahminlerine göre geçtiğimiz beş yıllık dönemde kentleşme hızı yılda ortalama yüzde 4.6 dolaylarında gerçekleşmiştir. Önümüzdeki dönemde bu oranın dahada artacağı tahmin edilmektedir.

Tablo 2 : Türkiye'de Kentsel Nüfus Artışı

yıllar	kent nüfusu(20.000+)	artan kent nüfusu
1986	24.700.000	1.186.010
1987	26.268.391	1.254.029
1988	27.575.354	1.305.954

Kaynak : DİE, Türkiye Genel Nüfus Sayımlarından hesaplanan.

Bu durumda 1986 yılında kent nüfusu 24.7 milyon kişi ile toplam nüfusun yüzde 48.5'ine ulaşmış durumdadır.

"1989 yılında nüfusun yüzde 52'sini oluşturacak 28.3 milyon kişinin kentlerde -nüfusu 20.000'in üzerinde olan yerleşme birimlerinde- yaşayacağı tahmin edilmektedir." (3)

Belediyesi olan yerleşmeler için de benzer bir durum geçerlidir. Yılda ortalama 3.3 dolaylarında artan belediye nüfusu 1986 yılında otuz milyon kişinin üzerinde olup, toplam nüfusun yüzde 60'ından fazlasını oluşturmaktadır. 1984 yılı Binalar Sayımı sonuçlarına göre, aynı yıl belediyesi olan yerleşim birimlerindeki konut sayısı 7.064.742'dir. Bu durumda, yerleşim birimlerinde konut başına yaklaşık 5 hanehalkı sayısının varlığı söz konusudur. Son yıllarda bu sayı azalma eğiliminde olmasına rağmen, bütün OECD ülkelerindeki oranların üzerindedir.

C. Göçler:

Bilindiği gibi doğal olarak artan nüfus çeşitli sosyo-ekonomik nedenlerle kentlere akmaktadır. 1950'li yıllarda başlayan bu hareket giderek artmıştır.

Tablo 3: Türkiye'de Kentleşme

yıllar	kentli nüfus	%	kent sayısı
1960	6.990.025	25,2	147
1970	12.716.366	35,7	238
1980	20.330.265	45,4	320
1985	23.837.352	54,5	500

Kaynak: DİE, Türkiye Genel Nüfus Sayımlarından hesaplanan.

20 yıllık dönemde toplam 13.3 milyonluk kentli nüfus artışının 5.5 milyonluk bölümü İstanbul, Ankara, İzmir, Adana, Bursa kentlerimiz arasında dağılmaktadır. 1987 yılında ise kentsel nüfus artışının yıllık ortalaması yüzde 7'lere ulaşmıştır. Bölgelere göre kentleşmenin dağılımına bakacak olursak, öncelikle kentleşme hızının en yüksek olduğu bölgenin Marmara Bölgesi olduğunu söyleyebiliriz. Özellikle Marmara, Güney Anadolu, Ege, İç Anadolu bölgelerindeki bazı kentlerin kırsal kesimden gelen göçler nedeniyle giderek büyümesi ve metropolitan alan haline gelmesi en çok kentleşen bu bölgeleri kırsal bölgelerden soyutlamıştır. (Tablo 4)

Tablo 4: Bölgelere göre Kentli Nüfus Oranları(%) 1980

Marmara	68,7
Akdeniz	49,8
Ege	48,6
İç Anadolu	47,4
Güneydoğu	36,5
Doğu Anadolu	27,2
Karadeniz	24,0
Türkiye	45,4

Kaynak: DİE, İstatistik Yıllıkları ve Nüfus sayımı sonuçları

2000 yılında nüfusumuzun 67 milyona yükselmesi beklenmekte ve bunun 47 milyonu kentsel alanda yaşayacağı varsayılmaktadır. (Milliyet, Ekim 1987) Bu durumda, 1987 yılından 2000 yılına kadar ortalama hanehalkı sayısını iyimser bir rakamla

"beş, olarak kabul edersek 4 milyon birim yeni konuta ihtiyaç olup, bunu toplamın üç yıla bölersek yıllık konut gereksinimi üçyüzbin'dir. Daha önceki gereksinimle birlikte dört yüzbin olarak kabul edebiliriz. Bu konuda resmi kaynaklara baktığımızda, Örneğin Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda gereksinim 2.080.065 birim konut olarak belirlenmiştir.

Tablo:5 Toplam Konut Gereksinmesi **IV. Plan Dönemi**

yıllar	kentsel konut gereksinimi demografik	yenileme	kırsal konutlar	top.gereksinme
1979	192.641	85.000	75.000	352.641
1980	230.460	89.000	75.000	394.460
1981	250.143	93.000	75.000	418.143
1982	269.544	98.000	75.000	442.544
1983	297.677	99.600	75.000	472.277
Toplam :	1.240.465	464.600	375.000	2.080.065

Kaynak : DPT, Yıllık Programlar

D- Yenileme:

Konut sorununu etkileyen başka bir nedende eskiyenin yenilenmesidir. Yıkıp yeniden yapma olayını gelişmiş ülkelerle kıyasladığımızda farklı görünümündedir. Genelde yurdumuzda yenileme şu nedenlere dayanır.

- Önceki yıllarda kullanılan gereçlerin dayanımının az olması ve yapının kısa sürede eskimesi,
- Eski teknolojilerle üretilen yapıların işlevlerini yitirmesi sonucu bilinçsizce yıkılması,
- Bakım ve onarım olayının yıllardır göz ardı edilerek yalnızca gerektiğinde yapılması nedeniyle yapı ömrünün kısalması veya yapının tümüyle yitirilmesi,
- Yeni düzenlenen tarihi çevreler ve gecekondu yerleşmelerinde, kent tasarım planlarında yapılan değişiklikler,
- Ekonomik kâr amacıyla konutun yıkılması ve yeniden yapılması.

Yurdumuzda yıllık yenileme gereksinimi yaklaşık 100.000 adet birim konuttur.



E_ Doğal Olaylar:

Ülkemizde kısa aralıklarla sürekli deprem, sel gibi olayların olması özellikle kırsal kesime büyük kayıplar vermektedir. Kırsal alanda bilinçsizce kurulan yapılar sarsıntılara dayanamayarak yıkılmakta, büyük bir kitle açıkta kalmaktadır. Sellerde ise durum bundan çok farklı değildir. Alt yapısı çözülmemiş birçok yerleşmelerde seller nedeniyle pek çok kişi evsiz kalmıştır. Örneğin, en son İstanbul gibi yerleşme merkezinde selden ötürü yaklaşık üç bin kişi açıkta kalmıştır.

Konut sorununa etki eden diğer faktörleri şu şekilde sıralayabiliriz.

F_ Aile nüfusunun azalması sonucu aile sayısının artması,

G_ Arsa fiyatlarının kentlerde çok yüksek olması ve devletin, kamu kuruluşlarının alt yapısı yapılmış arsaları yeterli miktarda üretememesi,

Ğ_ Devlet ve diğer mali kuruluşların kaynaklarının yetersiz olması,

H_ Enflasyon oranının özellikle son yıllarda yüksek olması,

I_ Konut üretim teknolojisinde yetersiz olunması,

İ_ Kalkınma dönemlerinde istenilen sayıya ulaşılamaması.

2.3. Konut Sektörünün Durumu:

Yurt ekonomisinin kilit sektörlerinden biri olan inşaat sektörü dolayısıyla konut sektörü, geçen uzun bir süre içinde ekonominin içinde bulunduğu ağır koşullardan etkilenirken kendisi ile ilgili pekçok sektöründe etkilenmesine neden olmuştur.

"...Bu sektörün yaklaşık(300) civarında yan sektörle üretim ilişkisi vardır. Diğer taraftan, kalkınma hızının(0,07) dolayında olması halinde inşaat sektörünün büyüme oranı(0,08) civarındadır. Ayrıca inşaat sektörünün toplam yatırımlar içindeki payı(0,55) oranı dolayındadır..." (4)

Bilindiği üzere yurt ekonomisi yıllardır enflasyonun etkisi altındadır. Hızlı enflasyonu durdurmak için, iç talebi kısarak ihracaata yönelmek en çok tüketime yönelik olan konut sektörünü etkilemiştir. Bu sektör, arz yönünden girdilerdeki fiyat artışları ve uygulanan yüksek faiz oranlarından etkilenirken; talep açısından bu etki daha olumsuz yönde olmuştur.

A- Planlı Dönemde Konut Yatırımları:

Türkiye'de planlı dönemde yatırımların ulusal gelire oranı hedef olarak Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planında yüzde 18,9 ve Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planında ise yüzde 22,8 olarak belirlenmişse de son on yedi yılda ancak ilk plan hedefine ulaşılabilmiştir.

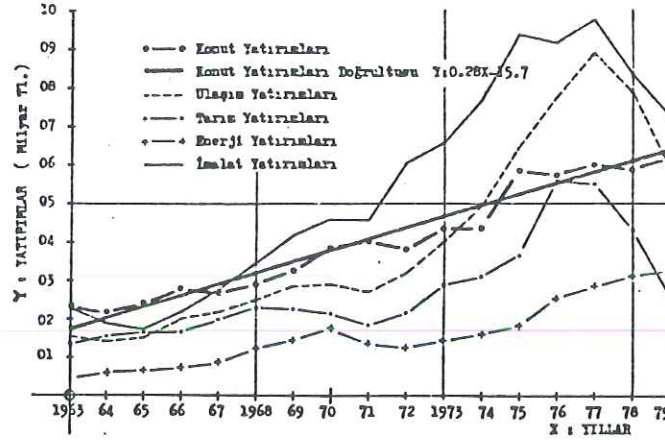
"...Büyümeğe dinamik bir özellik verebilmek için, yatırımların her yıl artırılması ve böylece elde edilecek marjinal gelirlerin nüfus artışını karşılamaktan daha ötede düzeylere ulaşması gerekmektedir." (5)

Bu durum, Ulusal Gelir'den yatırımlar için ayrılan payın kolaylıkla artırılamadığını göstermektedir. Özellikle 1987 yılında sıkı para politikası ile yatırımlar(yapı yatırımları hariç) durma noktasına gelmiştir. Bu pay, üretim kesimlerine dağılırken öncelikle tarım, imalat ve hizmetler arasında bölüşdürülmekte, bu sınırlar içinde konut sektöründe yerini almaktadır.

Konut açığı önemli boyutlara varmasına rağmen konut yatırımları geçen on beş yıllık dönemde düzenli ve yeterli

artışı göstermemiş, hatta zaman zaman reel olarak daralmıştır.

Toplam yatırımlar içinde, 1950'li yıllarda yüzde 34,5 oranına çıkan konut yatırımları 1963(sabit) fiyatlarıyla yıllık tutarları düzgün olarak yüzde 5,9 oranında artmış diğer yatırım kesimlerinde görülen olumlu artışlar, bir anlamda ekonomik olaylar, konut kesimine yansımamıştır. (şekil 1)



Şekil 1 : Türkiye'de Planlı Dönemde Yapılan Yatırımlar ve Konut Yatırımlarında Gelişmeler.

"...1972-1987 döneminde, GSMH'nin yüzde 4'ü civarında olan konut yatırımları, 1982 yılında yüzde 2,42'ye düşmüş, daha sonra çok yavaş bir artış göstererek yüzde 2,78'e ulaşmıştır. Aynı dönemde toplam yatırımlar içindeki pay ise genel olarak yüzde 20 de bulunurken, son yıllarda ancak yüzde 14,85 seviyesine ulaşabilmıştır..." (6)

Bütün bunların yanında, meseleyi etkileyen bir diğer faktör; konut yatırımlarının ancak yüzde 7,67'sini gerçekleştiren kamu kesiminin bu yatırım alanını denetleyememesidir. Ayrıca, kamu konut yatırımlarının daha düzensiz bir görünümü vardır. Afet evleri, geri kalmış yöre halk konutları gibi uygulamalar bir yana bırakılırsa esas olarak lojman yatırımlarından oluşan kamu konut yatırımları toplam kamu yatırımları içinde küçük bir değere sahiptir. Son on beş yıllık dönemde bu değer toplam konut yatırımları içinde yüzde 3 ila 10 arasında kalmıştır.

Toplam konut yatırımlarının yüzde 90'ından fazlasını oluşturan özel konut yatırımları 1980'li yıllarda düşüş göstermiştir. Enflasyon ve faiz oranlarının yükselmesiyle alım gücünün gerilemesi, buna karşılık konut maliyetlerinin artması

küçük tasarrufların menkul değerlere ve bankalar sistemine yönelmesi, konut sektörünün darboğaza girmesinde ve konut üretiminin reel olarak düşmesinde başlıca neden olmuştur.

Ancak, 1985 yılında konut yatırımlarında hızlı bir artış görülmüştür. Bütçe dışı kaynaklarla oluşturulan "Toplu Konut Fonu" ile kamu kesimi konut sektöründeki önemini ve etkinliğini artırmış, sektörü yönlendirebilecek güce merkezi bir kurum oluşturarak ulaşmak istemiş, düzenli ve sürekli bir kaynak elde etme çabasına girmiştir. Fakat kendi konut politikasının özünde bir değişiklik oluşturmamıştır.

B_ Planlı Dönemde Konut Maliyetleri:

Konut sektörünü ekonomik yönden etkileyen ve sorunun ağırlaşmasına neden olan olgu, maliyetlerdir. Bilindiği gibi maliyetlerdeki artışlar her zaman üretimi yönlendirmiştir.

Maliyet artışları konut sorununu şu açılardan etkilemiştir.

- Konut üretiminde parasal kaynak sıkıntısı oluşmuş ve birçok konut tamamlanamamış yada gecikmiştir.
- Yapımı biten konutların çoğu uzun süre beklemiş, alıcı bulmakta güçlük çekilmiştir.
- Gereksinim olduğu halde konut talebinde azalmalar görülmüş, konut piyasasında arz-talep dengesizliği belirmiştir.
- Maliyet artışları nedeniyle ucuz konut üretilmek istenmiş ve niteliksiz konutlar üretilmiştir.
- Uygulanan faiz oranları eldeki konutların kiralari ile mukayese edildiğinden kiralar yükselmiştir.

Konut sektöründe maliyetlerle ilgili verileri iki kısma ayırmak mümkündür. Bunlardan birincisi Devlet İstatistik Enstitüsü'nün ortalama birim konut maliyetleri, ikincisi ise, yine aynı kuruluşun yapı gereçlerine ilişkin genel endeksi ile mal bazındaki fiyat endeksidir.

2.4. Konut Sorununun Boyutları

A- Konut Üretimi:

Ülkemiz için, konut üretimi ile ilgili sayısal bir değerlendirme yapabilmek yapımı biten konutların yüzölçümlerinin incelenmesiyle mümkündür. (Tablo 6)

Tablo:6 İnşaatı Biten Konutların Toplam Yüzölçümü
(yapı kullanım izinleri itibariyle)

yıllar	toplam konut yüzölçümü(m ²)	yüzde değişme
1980	13.930.836	0,00
1981	12.140.580	- 0,14
1982	12.338.900	- 0,12

kaynak : DİE, İnşaat İstatistikleri Yıllıkları

Yukarıdaki tabloda 1980 yılını baz olarak alırsak, yapı kullanma izinleri alınmış konut yüzölçümünde 1981 yılında yüzde 14, 1982 yılında ise yüzde 12 gerileme gözükmektedir. Bu sonuçlar belirli bir zaman kesitini yansıtmakta olup son yıllarda olumlu artışlar göstermektedir.

Konut Üretimi, yapımı biten konutların yüzölçümleri dışında genelde iki konudaki verilerle değerlendirilmektedir. Bunlardan birincisi yapı kullanma izinlerine, diğeri ise yapı izni alınan konut birimi sayısıdır. Yapı kullanma izinlerine göre konut üretimi, yapımı bitmiş, içinde barınma eylemi gerçekleştirildiği halde henüz kullanma izni alınmamış yapıları kapsadığından üretimi kesin olarak yansıtmamaktadır. Yapı izinlerine göre ise, izin ile yapım arasındaki süreyle ilgili verileri içermediğinden üretimden daha çok piyasanın durumunu açıklayıcı nitelik göstermektedir. Her iki konudaki verileri incelediğimizde aradaki farkın ne kadar büyük olduğunu görmek mümkündür. Bu fark ülkenin içinde bulunduğu ekonomik kriz dönemlerine göre değişmekte ve dalgalanmalar göstermektedir. Ülkemiz için de aynı durum geçerli olup, D.İ.E istatistiklerinden bu sonuçları izlemek mümkündür.

Tablo:7 Konut Üretimi

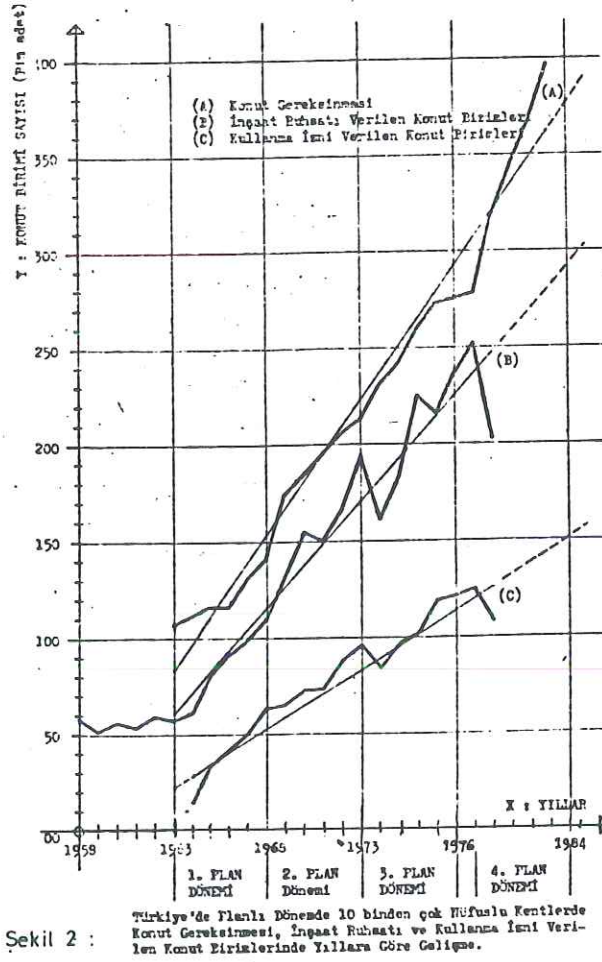
yıllar	yapı kullanma izni alınan konut sayısı	yüzde değişmeler	yapım izni alınan konut sayısı	yüzde değişmeler
1979	124.297	3,0	251.846	6,2
1980	139.207	12,7	203.989	19,2
1981	118.778	-14,7	144.394	-29,2
1982	115.986	-2,4	160.078	10,9

Kaynak : DİE, İnşaat İstatistikleri Yıllıkları

B. Konut Gereksinmesi ve İstemi:

Ülkemizde nüfus artışı ve kentleşme özellikle kentlerdeki konut ihtiyacını büyütmede, büyüyen bu ihtiyaç oranında konut üretimi olmamaktadır, bugüne kadar gerçekleştirilen çabalara ve önlemlere rağmen potansiyel konut istemi gerçek isteme dönüştürülemediğinden, konut istemi genel sunu-istem (arz-talep) yasasına göre gelişmemektedir. Şehirlerde konut açığı, hanehalkı yapılarıyla barınma koşulları niteliklerinde uyum bulunmayan gecekondü üretimiyle veya kötü barınma koşulları altında bulunan konutlarla karşılanmaktadır.

Planlı dönemde gerek gerçekleştirilmek istenen gerekse gerçekleştirilen konut birimleri, kalkınma planları ve yıllık programlarda saptanmış olan konut gereksinmesine sayısal olarak hiç bir yıl ulaşamamıştır. Konut ihtiyacı bu dönemdeki ruhsatlı konut üretimiyle karşılaştırıldığında net bir şekilde durum gözükmemektedir. Bu açığı olumsuz yönde etkileyen diğer bir faktör, belediyelerce verilen inşaat ruhsatları ile kullanma (oturma) izinlerine göre belirlenen konut birimleri arasındaki farkların her yıl katlanır bir şekilde giderek artması olmuştur. (şekil 2)



Şekil 2 :

Konut gereksiniminin saptanmasında genelde şu verilerden yararlanılmaktadır.

I. Demografik veriler,

II. Yenilenmeden doğan veriler.

Demografik değişikliklerden oluşan konut gereksinimi nüfus artışı, hanehalkı büyüklükleri ve sayıları ile ilişkilidir. Yenilenmeden doğan, konut gereksinimi içine, ruhsatlı konutların yıkılıp yeniden yapılması, gecekonduların tasfiyesi doğal afetler, konutların kullanılış amaçlarının değişmesi, son olarak da kamulaştırma girmektedir.

Tablo:8 Türkiye'de Konut Gereksinimi ve Açığı

yıllar	gereksinme	yapı izni	açık %	kullanma izni	açık %
1979	277.641	251.846	9,3	124.297	55,2
1980	319.460	203.989	36,1	139.207	56,4
1981	343.143	144.394	57,9	118.778	65,4
1982	367.544	160.078	56,4	115.986	68,4

Kaynak: DPT, Yıllık Programlar

Resmi kuruluşların yanında konuya ıslık tutucu bir başka aktüel kaynak tarafından yayınlanan aşağıdaki bilgiler ilgi çekicidir. (Tablo 9)

Tablo:9 Konut İhtiyacı ve Gerçekleşecek miktar
(V. Plan Dönemi)

yıllar	ihtiyac	(gerçekleşecek miktarlar)				toplam	açık
		özel kaynak	toplu konut	kamu			
1985	280 bin	119 bin	51 bin	13 bin		183 bin	97 bin
1986	290 "	123 "	67 "	13 "		203 "	87 "
1987	298 "	128 "	86 "	14 "	=	228 "	70 "
1988	305 "	134 "	107 "	15 "		256 "	49 "
1989	318 "	143 "	131 "	17 "		291 "	27 "
toplam:	1.491 bin					1.161 bin	330 bin

kaynak: Dünya İnşaat, aylık dergi, 8/1986

Bu verilerden anlaşılmaktadır ki, konut sunumunun gereksinilen konut sayısına ulaşamadığı, aradaki boşluğun, belli standartların altındaki düşük nitelikli gecekondularla ve kaçak katlarla vede hanehalkı sayısındaki artışla (sıkışıklıkla) giderildiği anlaşılmaktadır.

C_ Konut Stoku:

Yurdumuzda konut stoku ile ilgili kesin ve sağlıklı veriler bulabilmek oldukça zordur. 1970 yılında belediye sınırları içinde toplam 3.471.410 konut varken, ondört yıl zarfında 3.593.332 adet konut üretildiği anlaşılmaktadır. Ancak bu dönemde yapı kullanma izni alan konutların sayısı 1.515.275 kadardır. Bu durumda ondört yıl içinde belediye sınırları dahilinde 2 milyonun üzerinde konut yapıldığı görülmektedir.

"...Ruhsatlı konut üretiminin sayısal olarak konut ihtiyacını karşılamada yetersiz kalmasına rağmen alan olarak giderek büyüdüğü gözlenmektedir. 1970 yılında 90 m² dolaylarında bulunan konut büyüklüğü 1980 yılında 100 m²'ye ulaşmıştır. 1983 yılında yapılan ruhsatlı konutların yüzde 71'nin alanı 75-120 m² arasında olup, ortalama konut alanı 108 m²'yi bulmaktadır..." (7)

Aynı sonucu, yabancı kuruluşların çalışmalarında görürüz.

Tablo:10 Türkiye ölçeğine yakın ülkelerin ortalama konut büyüklükleri

ülkeler	konut yatırımları/tüm yat.	ort. konut M ²
Romanya	9,8	54
Bulgaristan	10,7	60
S.S.C.B	14,0	51
Norveç	15,4	91
Yugoslavya	15,6	65
Türkiye	15,6	106
Polonya	15,7	62
Portekiz	16,7	120
İngiltere	17,8	70

Kaynak: Birleşmiş Milletler Yayınları ve Ülke monografileri.

Yalnızca ruhsatlı konutlar dikkate alındığında kişi başına düşen konut alanı 25 m² dolaylarındadır. Her yıl üretilen konutların yaklaşık yüzde kırkının 100 m² civarında olduğu görülmektedir. Konut kullanım alanlarının büyük olmasının nedeni, kullanıcıların gereksinimlerinin gelir gruplarına göre sınıflandırılmamış olması ve bununla ilgili olarak konut üretiminde standartlaşmanın (özellikle toplu konut alanında mekan standartları) oluşturulmamasıdır.

BÖLÜM III. DAR GELİRLİLER AÇISINDAN TOPLU KONUT SORUNU

3.1. Dar Gelirli Grubunun Sınıflandırılması:

Bilindiği gibi dar gelirliliğin ölçütlerinden biri de bir ailenin gelirinin tümünü veya büyük bir bölümünü en temel ihtiyaçlar olan beslenme ve barınmaya ayırmasıdır.

"...Bugün Türkiye'de dar gelirli olarak tanımladığımız kesim gelirlerinin yüzde 70 ila 90'ını mutfaka ve konuta harcayan kesimdir..." (1)

Birleşmiş Milletler, Ekonomik ve Sosyal İşler Bölümünce hazırlanan yayınlarda, Dar gelirli gruplar şu şekilde sınıflandırılmakta ve tarif edilmektedir. (2)

Alt(düşük) Gelir Grubu:

Gelişmekte olan ülkelerin nispeten yoksul olanlarında ailelerin büyük çoğunluğu bu gruba girmektedir. Kırsal yerlerde yaşayan aileler ile gecekondu bölgelerinde yaşayan ailelerin büyük çoğunluğu bu grupta bulunmaktadır. Aile reisleri genellikle işsiz olduklarından veya kısa süreli iş bulabildiklerinden bu aileler geçimlerini zorlukla sağlarlar.

Aynı yayında, hükümetlerin konut sektörüne ilişkin çabalarının büyük bir bölümünün alt ve alt-orta gelir grubundaki ailelere, minimum standartlı fakat yeterli barınak sağlamaya yönelik olması tavsiye edilmektedir.

Düşük gelirli ailelere uygun şartlı konutlar sağlamak için, yapılacak yardımların bu ailelerin ekonomik imkanları içinde olması gerekmektedir. Ödeme gücüne uygun konut sağlamak; inşaat standartlarını(özellikle mekan standartları) yeterli düzeye kadar düşürerek, evini yapana yardım sistemini uygulamakla mümkündür.

Alt-orta Gelir Grubu:

Bu gruba tâbi olan ailelerin fertleri az çok devamlı denelebilecek işlerde çalışırlar, ancak ücretleri düşüktür. Kentlerde oturan vasıfsız veya yarı vasıflı işçiler bu gruba girerler.

Bu aileler, oldukça fazla yardıma ihtiyaç duyarlar. Bu

yardımların aile başına büyük miktarda sübvansiyonlar şeklinde olması şart değildir.

3.2. Devlet Politikasında Dar Gelirliler:

Barınmayı konutluluk saymazsak yani duruma çağdaş ölçütleriyle bakarsak, ülkemizde yaklaşık iki milyon konut açığı vardır. Gecekondu, kulübeli, bodrumlu yaşamdan çağdaş konutlu yaşama geçerken hem bu açığı kapatmak, hem de yüzde üçlük nüfus açığına göre yıllık konut üretimini sağlamak zorunluluğundayız. Bu sorunun çözümü için, yükümlülerin en başında devlet gelmektedir.

Anayasalarda Dar Gelirliler:

Geçmişe şöyle bir bakarsak durum 1961 Anayasasında; "Devlet yoksul ve dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayacak tedbirler alır." denilmektedir. Anayasa devleti yükümlü kıldığı halde, sonraki yıllarda bırakın tedbir almasını vergiler ve harçları artırarak, konut üretimini cezalandırmıştır.

1982 Anayasasında, madde 57; "Devlet şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde konut ihtiyacını karşılayacak tedbirler alır. Ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler." denilmektedir.

Kalkınma Planlarında Dar Gelirliler:

1961'de girilen planlı kalkınma döneminde, konut kesimine Ulusal Gelir'den daha büyük pay ayırmadan, üretilen birim sayısını çoğaltma yolları aranırken ölçünlerin (maloluş ederlerini) küçültmenin yanında "TOPLU KONUT" yönteminden yararlanmaya, bütün planlar yer vermiştir.

Bütün kalkınma planlarındaki dar gelirli ile ilgili tedbirleri şu şekilde sıralayabiliriz. (3)

Birinci planda; "...şehirlerde gecekonduya geçişi önlemek için, ucuz arsa sağlanacak, ucuz, kiralık veya sahibinin oturacağı halk konutu yapımı artırılacaktır."

İkinci planda; "...düşük gelirli ailelerin ekonomik güçlerine uygun kiralık konut sorununa çözüm getirici bir sistem kurulamamıştır...düşük gelir gruplarının ucuz kiralık konut ihtiyacının karşılanması için çeşitli kuruluşlar desteklenecektir."

Üçüncü planda; "...bu amaçla, yapılmakta olan mülk konutun yanı sıra, özellikle düşük gelir grupları için kiralık konut yapımı önemle gözetilecek ve bu alandaki engelleri ortadan kaldıracı örgüt, yönetim ve finansman ihtiyacı ile ilgili tedbirler geliştirilecektir."

Dördüncü planda; "Konut üretimi, öncelikle dar gelirli grupların konut gereksinmelerini karşılamaya yönelik olarak kamu destek ve denetimi altında bu grupların sosyo-ekonomik özelliklerine uygun olarak gerçekleştirilecektir."

Beşinci planda; "...Toplu konut fonu kredilerinin, düşük ve orta gelirli ailelere güven verecek avantajlı şartlarla verilmesi ile, tüketimden ve konut dışı verimsiz yatırımlardan konut yatırıma yeni kaynakların kayması sağlanabilecektir." denilmektedir.

İki alt başlık şeklinde yukarıda belirtilen tedbirler içerisinde iki karşıt ilkeyi görmek mümkündür.

"Birincisi, T.C. Anayasası'ndan kaynaklanan bir görüşle, konut üretiminin öncelikle dar gelirli ailelerin konut gereksinmelerini karşılamak amacıyla kamu destek ve denetiminde gerçekleştirilmesi isteğidir.

İkincisi ise, Diğer yatırım kesimlerine göre konut kesiminde yapılan yatırımların bağıl olarak ulusal gelişme katkısının düşüklüğü ve bu nedenle ekonomik gelişme amaçlarına uygun düşmediği ileri sürülerek, konut yatırımlarının belirli bir tavanla sınırlandırılmak istenmesidir." (4)

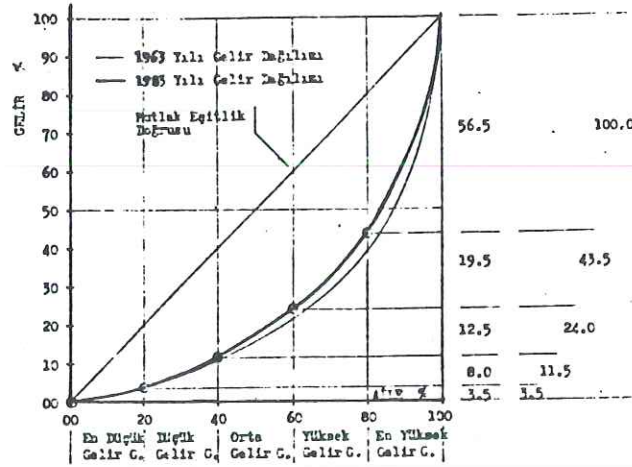
Konut üretimi açısından birbirleriyle çelişkili görülen bu iki temel ilkedен birincisine göre saptanan ilkeler; plan, program, yasa, yönetmelik ve konut gereksinmesinin belirlenmesine yansıtılmış, ikincisi nedeniyle de konut kesiminde kamu yatırımları çok sınırlı tutulmuş ve piyasa serbest ve denetimsiz bırakılarak uygulama yönlendirilemediği için beklenen sonuçlar sağlanamamıştır.

Gelir Dağılımında Dar Gelirliler:

Ülkemizde, gelir dağılımı genel olarak önemli derecede dengesiz bulunmaktadır. Toplu konut yatırımlarının hızlandırılması için, sosyal refah devleti ülkelerinde kullanılan konut üretimine özel örgütlenme, finanslama, kredi, arsa ve arsa üretimi, vergilendirme alanlarında destekleyici politikaların oldukça sınırlı kaldığı Türkiye'de gelir dağılımı, konut üretimini (özellikle toplu konut) etkileyen en önemli

faktör olmaktadır. Konut ihtiyacı çok yüksek olduğu halde, efektif konut talebi kısıtlı çoğu ailelerin konuta ayırabildikleri para az, piyasadaki konutların bedelleri yüksektir. ayrıca özel kesimin ürettiği konutlar sayıca az ve yetersiz nitelikçe lüks olmaktadır.

Gelir kesimlerine göre gerek bireylere gerekse hanehalklarına bağlı olarak gelir dağılımı araştırmaları sonuçlarında görülmektedir ki, hanehalklarının yaklaşık yüzde 40'ını oluşturan Dar gelirli gruplarının (alt ve alt-orta) ulusal gelirdeki payları sıra ile yüzde 10.6 ve 11.5 oranındadır.



Şekil (5) : Türkiye'de 1963 ve 1983 Yıllarında Gelir Dağılımı

Yukarıdaki şekilden anlaşılmaktadır ki, Dar gelir gruplarının gelirlerinde 1963-1983 dönemi içindeki değişimin ulusal toplam gelire göre kabaca yüzde bir dolayında olduğu söylenebilir. Son yıllarda da bu oranın değiştiğini söylemek biraz güçtür.

3.3. Dar Gelirliiler ve Toplu Konut

3.3.1. Toplu Konut Kavramı:

Toplu konut sorununu dar gelirliiler açısından ele almak için, öncelikle dar gelirliiler hakkında yeterli bilgiye sahip olduktan sonra, Toplu konut kavramı altında; Toplu konut, Toplu konut yasası, Toplu konut fonu ve Toplu konut standartlarının tanımları ve neleri içerdığını bilmekte yarar görmekteyim.

Toplu konut: Konut yapım ortaklığı, konut kooperatifi ya da konut bankaları gibi kamusal veya özel kuruluşlarca gerçekleştirilen ve çok sayıda ailenin barınma gereksinimini karşılayan büyük çaptaki konutlandırma ve yerleştirim girişimi - dir. (Kentbilim Terimleri Sözlüğü)

Toplu konut: Maliyeti düşük fakat belirli bir sağlık sınırının da altında olmayan barınma aracıdır.(5)

Toplu konut yasası: 1981 yılı ortalarında yürürlüğe girmiş bulunan Toplu konut yasası(R.G. 10.7.1981, sayı:17396) konut kooperatifçiliği alanında atılmış önemli bir adımdır. Gerçekte yasa, Türkiye'de konut siyasalarının gelişmesi açısından da yeni bir dönemin başlangıcını simgeler.

Bu yasaya göre Toplu konut; İmar planları onaylanmış ve yapıma hazır duruma getirilmiş olan yerlerde 200 birim, yeni açılacak yerlerde ve yüzölçümü en az 15 hektar olan yerleşim alanlarında yapılacak 750-1.000 konut ile bunların ortak kullanma tesis ve alanları ile iş yerleri toplu konutu ve onun çevresini oluşturmaktadır.

Toplu konut kanunu: 2.3.1985 tarihinde yürürlüğe giren (R.G. 18344) toplu konut kanunun amacı; konut ihtiyacının karşılanması, bu inşaatı yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, elde bulunan şart ve malzemelere uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve devletin yapacağı desteklemeler için; Toplu konut fonunun düzenlenip, kullanılmasıdır.

Toplu konut kanunu uygulama yönetmeliği de 16.6.1984 tarihinde 84/8211 sayılı Bakanlar Kurulu kararına bağlı olarak tüzüğün uygulanmasını temin etmek gayesi ile hazırlanmış

olup, toplu konut alanlarının tespiti, inşaatı hazır hale getirilmesi, kredilendirme usullerini kapsamaktadır.

Toplu konut fonu: 2985 sayılı Toplu konut kanunu yasanın mali yönünün ortaya koymaktadır. Toplu konut fonu; Ferdi ve Toplu konut kredisi, konut kredisi faiz sübvansiyonu, toplu konut iskan sahalarına arsa temini, araştırma, turizm alt yapıları, konut alt yapıları veya okul, karakol, ibadethane, sağlık tesisleri, postane, çocuk parkları ve vb. tesisler ile konut sektörü sanayiini teşvik etmek için, yatırım ve işletme kredisi alanlarında kullanılır.

Toplu konut fonu, kaynaklarının büyük bir kısmı Türkiye'de üretilen veya ithal edilen belirli malların satış değeri veya istihsal vergisine esas matrahları üzerinden, belli oranlarda ayrılan miktarlardan oluşan bir Fon'dur. Bu kaynaklardan sağlanan meblağ piyasa koşullarının oluşturduğundan daha düşük bir faiz oranı ile kredi şeklinde konut sektörüne aktarılır.

Toplu Konut Fonunun İrdelenmesi:

Türkiye'de hızlı kentleşmenin yarattığı ve önümüzdeki dönemde de yaratacağı konut ihtiyacının büyüklüğü ve kişilerin harcanabilir gelirlerinin düşük oluşundan dolayı bu ihtiyacın efektif talebe dönüşmemesi gibi sebeplerle, Toplu konut fonu'nun konut sektörünün gerektirdiği finansmanı tümüyle karşılaması söz konusu değildir.

Önümüzdeki beş yıllık dönemde yıllık ek konut ihtiyacımızın yaklaşık 400.000 dolaylarında olacağı hesaplanmıştır. Oysa, Toplu konut fonu'nun kaynaklarını oluşturan malların üretim ve ithalatında Beşinci Beş Yıllık Plan hedeflerinin gerçekleşmesi durumunda, yıllık kredilendirilen konut sayısının 120.000 ilâ 140.000 adet dolaylarında olacağı tahmin edilmektedir.

Bu durumda, Toplu konut fonu yoluyla sağlanan sübvansiyonda finansman açısından bir kısıtlama var demektir. Bu konunun altıncı bölümdeki dar gelirlilerin konut sorununa ait finansman boyutunda da göreceğiz. Bu kısıtlamaya neden olan faktör Fon'un hitap edeceği gelir grubunun belirlenmemiş olması ve çok geniş kapsamlı düşünülmesidir.

Bütün bu sonuçları, kredi kullanabilen gelir gruplarında görebiliriz. Bu açıklamalardan anlaşılmaktadır ki, Fon gerçekten sübvansede edilmesi gereken kesimlere ulaşmamaktadır.

3.3.2. Toplu Konut Üretiminde Devlet:

Toplu konut üretimi ile ilgili ilk çabalar, 1950'lerden sonraki yasalarda yapılan değişikliklerle yerel yönetimlere, kamuya ait alanları konut üretimine açma yetkisi verilmesi ve böylece yeni yerleşme bölgelerinin gerçekleştirilmesidir. Toplu konut anlamındaki bu ünitelerin ilki Ankara Yeni Mahalle'de yapılmış, bunu İstanbul'da Levent ve Ataköy yerleşmeleri izlemiştir. Aynı yıllarda yapılan Levent ve Ataköy yerleşmelerini Emlak ve Kredi Bankası dolayısıyla devlet desteklemiştir.

Bu perspektif içinde geçen yıllarda, konut için bireysel biriktirimlerin artırılması, bunun için devletin, özel kesimdeki toplu konut üreticilerine veya kuruluşlarına olabildiğince yardımcı olması gibi erekların gerçekleşmesine yönelik arayışlar olmuştur. Bunlara en iyi örnek, sosyal güvenlik amacıyla kurulmuş konut kredisi veren kuruluşlar arasında başta gelenleri SSK, BAĞ-KUR, EMEKLİ SANDIĞI, EMLAK ve KREDİ BANKASI, OYAK gibi kurumlardır.

Toplu konut kredisi alanında ilk ve önemli sayılabilecek uygulamaları Emlak ve Kredi Bankası ve SSK başlatmıştır. Emlak ve Kredi Bankası başlangıcından günümüze değin 400.000 konut kredisi vermiştir. Sosyal Sigortalar Kurumu önceleri çalışan sigortalılara kredi verirken, 1978'den sonra emekli aylığı alanlar ile sakat ve çalışamaz durumda olanlara da kredi vermeye başlamıştır. Bu kredileri önceleri banka aracılığı ile verirken sonraları kooperatiflere doğrudan destek olmuş ve bu uygulama büyük bir yaygınlık kazanmıştır. Yaklaşık 10.000 kooperatife 500.000 konut için kredi kullandırılmıştır. Kurumun kendisi tarafından yapılan ya da yaptırılan konut sayısı ise 10.501 adetle sınırlı kalmıştır.

Bağ-kur uygulamaları ise 1972 yılından sonra başlamıştır. Kurumun yapısal özelliği nedeniyle toplu konut uygulamaları yetersiz kalmıştır. Bunların dışında OYAK kredilerinden

kredilerinden söz edersek, 1963 yılında uygulamaya başlamış ve bu kredilendirmeler sonucu 40.000 ordu mensubu konut sahibi olmuştur.

Tablo :11 Türkiye 'de Konut Kooperatifleri

<u>yıllar</u>	<u>birim sayısı</u>	<u>kooperatif sayısı</u>
1948-1960	24.296	377
1961-1970	45.240	1.054
1971-1980	211.125	3.657
1980-	219.339	14.912
	500.000	20.000

Kaynak: DİE, Türkiye İstatistik Yıllıkları.

Bütün bu verilere baktığımızda Toplu konut üretiminde etkin bir yapının oluşturulmadığını görebiliriz. Bunu SSK'nın verdiği kredi miktarları ve maliyetteki etki oranında görebiliriz. (Tablo 12)

Tablo:12 SSK kredilerinin miktarları ve Maliyetteki oranları.

<u>yılı</u>	<u>kredilerin miktarı</u>	<u>konut maliyetine oranı</u>
1962	40.000	% 90
9.8.1966	50.000	85
16.4.1970	60.000	85
13.4.1973	75.000	70
22.4.1975	100.000	70
2.9.1976	150.000	60
7.12.1977	250.000	50
12.8.1979	450.000	40
22.3.1980	600.000	30
7.10.1983	900.000	20

Kaynak: TMMO, Ölçü Gazetesi (nisan 1987)

3.3.3. Toplu Konut Sorununun Gerçek Boyutları:

Milli konut politikasının uygulanmasına dair esaslar kararnamesi(R.G. 6.5.1980, sayı:16980) vatandaşları konut sahibi yapmak amacıyla çıkarılmıştır. Degişik fikirlerin yanın- da maliyeti düşürerek toplu konut yapımına...öncelik vermek bu kararnamenin kapsamında yer almış gözükmetedir.

Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı'nın son bölümüyle ilgili 1688 nolu paragrafta, devletin bu alandaki görevini tanımlayan saptama, bizim için önemlidir. Bu paragrafta,

"Konut sektöründe arz ve talep arasındaki denge- nin oluşumu, tüketim mallarına oranla çok güç ol- maktadır. Sınırlı kaynaklara sahip olan kişilerin konut piyasasında gerek nitelik, gerek konut fi- yatları olarak fazla seçim yapma olanağı yoktur. Bu gruplar kendilerine teklif edilen en düşük st- andartlı konutları kabullenmek zorundadır. Bu ne- denle, bu grupların minimum standartlı konutlarda yaşama sorumluluğu kamuya ait olmaktadır. Kamunun görevi ekonomik, sosyal ve fiziki planları gide- rek artan konut taleplerini optimal ölçekte karşı- layacak bir entegrasyon içinde yapmaktır." (6)

denilmektedir:

Bütün bu amaçlar, yukarıda da sözü edildiği gibi bir organizasyon bütününe dönüşmemiştir. Toplu konut kanunu ve dolayısıyla Toplu konut fonu'yla getirilen bütün şartlar dar gelirliileri kapsam dışında bırakmıştır. Ayrıca 1980 yılından beri çıkarılan bütün yasalarla Toplu konut sorununa "fon yarat- mak" tan ibaret sanarak, iç ve dış kaynakları harekete geçir- mek gayreti içinde olan kurumlar üretilmektedir. Konut soru- nunun uygulamada son kademesi olan finansman dört yıldır bu sorunun tek çözümü olarak kabul edilmiştir.

Asıl çözümlenmesi gereken konu, yukarıda sözü edilen Düşük standartlı konut yada yeterli kalitede yaşam düzeyini sağlayacak minimum standartlı konutla ilgili ölçütlerin belir- lenmesidir.

1972 yılında yapılan çalışmalarda,

- En düşük nitelikte halk konutları büyüklük standardı 63 m2,
- Orta nitelikte halk konutları büyüklük tavan standar- dı 100 m2 olarak belirlenmiştir.

Son yıllarda 60-70 m² ve şu günlerde ise 30-40 m²'lik konut örneklerinin tartışıldığı bir ortama gelinmiştir. Kişinin arzusunun göre değil toplumun ona verebileceği gerçek normların tespit edilmesi gereklidir. Dar gelirliiler açısından toplu konut alanı kişi başına m² gözönüne alınarak hesaplanmalıdır. Kaynaklarımızı milli gelire göre hangi oranda konutta ayırabileceğimizi, bu yatırımla kaç m² konut-arsa-altyapı üreteceğimizi bilmeden yola çıkamayız.

Bazı Doğu Bloku ülkelerinde, sosyal konut kişi başına 7 m² hesaplanarak yıllar sonra 11 m²'ye çıkarılmıştır. Memleketimizde ise nüfusun yaklaşık yüzde 50'si büyük şehirlerde gecekonduda yaşamaktadır ve istisnalar hariç kişi başına 2-3 m² alan düşmektedir. Yılda iyimser bir rakamla 1.5 milyon insanın konut talebini karşılamak durumundayken meydana çıkan bu talebe gerçekçi yöntemlerle yaklaşmamız gereklidir.

Türkiye'deki genel kaniya göre günümüze kadar saptanmış olan konut alanı standartları, büyük olan aile yapımıza ve sosyal konumumuza uymamaktadır. Bu nedenle standartların çözümünde yaklaşım çoğunlukla konutların büyütülmesi eğilimini taşımıştır.

Bu görüşe karşılık, önümüzdeki yıllarda, gerçek konut isteminde etkili olacak ailelerin(büyükülüğünün), genç evli sayısının hızlı nüfus artışına bağlı olarak hızla artması ve doğum denetiminin artık ulusal bir gereklilik olarak görülmesi nedeniyle küçüleceği sanısını vermektedir. Ayrıca büyük şehirlerimizde küçük konut bulamadıkları için, büyük dairelerde gelirlerine göre oldukça yüksek kiralar ödeyen kesimleri de hesaba katabiliriz.

Bütün bu açıklamalardan anlaşılmaktadır ki, Ülkemiz'de özellikle dar gelirliilerin konut sorunun çözümünde başlangıç noktası sayılabilecek "TOPLU KONUT STANDARTLARI" belirlenmiş değildir. Bu nedenle yapılması gereken Toplu Konut Standartlarının tabanını oluşturacak verileri toplamaktır. Bu veriler özellikle Dar gelirliiler açısından önemlidir. Çünkü standartta önemli olan minimum sınırı bulabilmektir. Maksimum sınırlama hiç bir zaman söz konusu değildir.

BÖLÜM IV. TÜRKİYE'DE STANDARTLAŞMA ve TOPLU KONUT STANDARTLARI

4.1. Standartlaşma ve Toplu Konut Standartlarının Geçmişi:

Standartlaşma yeni bir buluş değildir. Standartlaştırma insanlık tarihiyle başlar. İnsanoğlunun karışıklıktan kurtulmak ve bir düzen yaratma şeklinde beliren iç güdüsünün ifadesidir. İlk çağlarda insan, kendi cinsi ile anlaşabilmek için "standartlaştırılmış" bir dil kullanmayı öğrenmiş, mesafele-ri, zaman ve ağırlıkları ölçmek üzere metotlar keşfetmiş, belirli amaçlar için çeşitli el aletlerini şekillendirebilmiş, kalite ve fiyat unsurlarını da içine alan bir sistem çerçevesinde mal ve hizmetlerin mübadelesini mümkün kılabilmektedir.

Bütün bu sıraladıklarımız; bugün "Standartlaştırma" dediğimiz bir disiplinin çeşitli yönleridir.

Türkiye'de Standardizasyon Çalışmaları:

Her nedense, Dünya'da ilk standardizasyon çalışmalarından biri ülkemizde başlatılmasına rağmen günümüze gelene değin, konu etkin bir biçimde sürdürülememiştir.

Halen Topkapı Müzesinde korunan ve Sultan İkinci Beyazıt zamanında, 1502 yılında hazırlanan tüketicinin yiyecekten giyeceğe ve yakacağa kadar çeşitli malların özelliklerini ve standart kurallarını ortaya koyan Bursa Belediye Kanunu(Kanunname-i İhtisab-ı Bursa) bunlardan biridir. Bu tarihi belge, dünyada en eski standart kuruluşu olarak bilinen ve 1901 yılında İngiliz mühendisleri tarafından kurulan İngiliz Standartlar Enstitüsü'ne nazaran asırlarca önce bu işin önemini kavramış ve uygulamaya geçmiş bir ülke olduğumuzu açıkça ortaya koymaktadır.

Konutla ilgili olarak ilk standardizasyon uygulaması aynı dönemde olmuştur. Bu standart'da, İstanbul'da yapıda kullanılan taş, tuğla, kiremit, kum, kireç, horasan harcı, kereste, çivi, demir, prınç gibi gereçlerin saptanmış niteliklere ve ölçülere uyması zorunlu tutulmuştur. Kerestelerin türlerine göre boy, en ve kalınlıkları bir düzene bağlanmış olup, kullanılacakları yerlerde saptanmıştı. Kiremit boyu eski mimar arşını ile 18 parmak, bir başının genişliği 8, öteki

başının ki ise 7 parmaklı. Bu kiremitlerin iyi pişmiş olmaları ve ağırlıklarının 460 dirhem gelmesi şarttı. Kiremitler saptanmış ölçü ve şekle göre kalıplarda yapılarak damgalanırdı. Gerekli niteliklere uymayanlar sattırılmaz ve tahrip ettirilirdi.

1930 yılından beri çeşitli alanlarda gelişme dönemine girmemiz nedeniyle standardizasyon konusu önem kazandı. Değişik kuruluşların yaptığı çalışmalar koordine edilemediğinden amaca ulaşamadı. İşin gelişmiş ülkelere benzer şekilde yeniden ele alınması ve en son teknik ve teknolojik gelişmeler paralelinde düzenlenmesi gayesiyle, Hükümetimizin, Birleşmiş Milletler Teşkilatı ile yapmış olduğu anlaşma gereğince memleketimize getirilen standardizasyon uzmanı Mr. Olle Sturen tarafından hazırlanan, Standartlar Enstitüsü'nün kurulmasını öngören raporun esasları çerçevesinde, 5590 sayılı Odalar Birliği Kuruluş Kanunu'nun 62. maddesine dayanılarak, Türk Standartları'nın hazırlanması, tadili, ihtiyari veya mecburi olması gibi konularla görevli Türk Standartları Enstitüsü (TSE), 16.10.1955 tarihinde ISO, 1.1.1958 tarihinde IEC gibi uluslararası kuruluşların temsilcisi olmuştur. Enstitünün asıl etkinliği 1960 yılı sonrası olmuştur. Bu dönemde 5000'e yakın Türk standardı hazırlanmış ve kabul edilmiş olup, 1800 konu üzerinde ise çalışmalar sürdürülmektedir.

Toplu Konut Standartlarının Geçmişi:

Toplu konut standartlarının geçmişi çok eskiye gitmemektedir. 1961 Anayasasından sonra ilk defa 1962 yılında İmar ve İskan Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğünde yapılan bir araştırma sonunda "Sosyal Mesken Standartları" adı altında bir ön çalışma oluşturuldu. Bu çalışma 7116 sayılı yasanın 2. maddesine dayanarak Bakanlığın onaylayacağı projelere "Sosyal Mesken" denilmesini öneriyordu. Dolayısıyla bu konuda bir yönetmelige ihtiyaç vardır. Ancak ilk defa 1964 yılında Resmi Gazetede "Halk Standartları Yönetmeliği" yayınlandı (İ.İ.B., 1964). İlk defa "halk konutu" tanımı daha öncekine benzer olarak bu yönetmelikte resmen yapıldı. Belediye imar sınırları dışında kalan ve imar yönetmeliği olmayan yerlerde yapılacak olan yapılar bu yönetmeliğe uyduğu takdirde adı

"halk konutu" olarak nitelendirilecekti. Bu standartta asgari ve orta nitelikteki konutların faydalı alanları 69,30 m² ve 160,00 m² olarak belirlendi (İ.İ.B., 1964). 1967 ve 1968 yıllarında yapılan küçük değişikliklerle bu yönetmelik yönlendirici nitelik taşımaktaydı. Bu standartlar daha sonra yeterli olmadığı gerekçesiyle yürürlükten kaldırıldı. Bundan sonra 1982 yılına kadar konut standartları üzerinde bir çalışma yapılmadı.

"...Bu yönde herhangi bir gelişmenin olmamasını hükümetlerin konut yatırımlarını temel bir yatırım alanı olarak görmemelerine bağlamak gerekir. Konut politikalarının olmaması ve konuta gereken önemin verilmemesi nedeniyle konut standartları gibi, amaç ortaya koyarak konut politikasının ölçütünü oluşturan bir konuda gelişme olmaması da normal bir sonuçtur. Politikacılar tarafından benimsenmeyen bir konuda araştırma yapılmasına da gerek yoktur." (1)

1982'de yürürlüğe giren "2487 sayılı Toplu Konut Kanunu" çok sayıda ucuz konut üretimini amaçlamaktaydı. Bu konut yasası, finansmanla ilgili olmasına rağmen, gerekli finansmanı sağlayacak dengeleri kuramadığı için devlet bütçesi dışındaki kaynakları kullanmaya yönelmiştir. Ancak yapım, konut standartları ve dar gelirli için bir öneri ve çözüm getirmemiştir. Son çıkan "2985 sayılı yasa" üst limit olarak 150m² brüt alan şartını getirmiştir. Bu net 120 m² konut alanı anlamına gelir ve yine üst-orta tabakaların konut gereksinimini karşılayacak bir tavan standarttır. 100m² ya da 80m² gibi brüt alan sınırları ancak alt-orta ve orta gelir gruplarının gereksinimini karşılamaya yöneliktir.

Tablo:13 Toplu Konut Kredisinin Maliyet İçindeki Payı

konutun büyüklüğü	kredi miktarı (TL)	asgari konut maliyeti(TL)	kreditin maliyeti karşılama oranı
60 m ² ye kadar	4.000.000	12.000.000	% 33
61-80 m ² arası	4.250.000	15.000.000	28
81-100m ² arası	4.250.000	17.000.000	26
101-150m ² arası	4.750.000	20.000.000	23

kaynak: KONUTBİRLİK aylık dergi, Kasım_1987

4.2. Standart ve Toplu Konut Standartları Kavramı:

4.2.1. Standart ve Toplu Konut Standartlarının Tanımı:

Standart: Belli bir tipe göre yapılmış ya da ayrılmış

- Belirli ölçülere, yasaya, kullanıma uygun olan,
- Örnek ya da temel olarak alınabilen tek biçim,
- Bir işletmede, bir ürünü, bir çalışma yöntemini, üretilecek miktarı, bir bütçenin para miktarını vb. belirlemek için konulmuş kural. (TDK, Türkçe Sözlük)

Standart: "bir örneklik" deyiimi; yapıllışta, anlayışta ölçüşte ve deneyişte beraberlik anlamına gelmektedir. (TSE)

Standart: Kabul edilmiş bir otorite tarafından onaylanan özel bir standardizasyon çabasının ürünüdür. (ISO)

Standart (ing. standard): Bir ürünün veya yapının (mamlün) belli amaçlar için, taşıması gereken çeşitli nitelikleri belirleyen ve her ülkede bu işle ilgili kurumca hazırlanıp duyurulan kural, norm. (Mimarlık Sözlüğü)

Sayılarını daha da artırabileceğimiz bu tanımlar standart kavramını bir sistem olarak ele almakta, TDK sözlüklerindeki genel tanıma göre; "yetkili kurumca nitelik nitelik, nicelik, ağırlık, değer vb. için saptanmış ayırıcı ve belirleyici ölçü" olarak kabul edilmektedir. Diğer bir deyimle, ölçekleri önceden konulmuş, tanımları yapılmış bu ölçü ve kurallara göre deneneceğı belirtilmiş ve böylece her bakımdan birliğı ve beraberliğı sağlanarak ortak anlama varılmış, çoğunluk tarafından kabul edilen her olgu "Standart" konusu içinde bulunmaktadır. (Gökhan-Baytin, Mim.Der.)

Standartlaştırma: Standardını saptayarak belli nitelikleri taşımasını sağlamak. (Mimarlık Sözlüğü, s.464)

Standartlaştırmak: Standardını saptayıp buna uygun olarak yapımını sağlamak. (Mimarlık Sözlüğü, s.464)

Toplu Konut Standartları: Konut amaçlarını belirleyen ve hükümetin kendi politikasına ve hedeflerine göre saptadığı konut nitelik, nicelik ve değerleri için belirleyici ölçülerdir. (BAYAZIT, Nigân)

Toplu Konut Standartlarını; "...yetkililer tarafın-

dan yada kamunun kabulüne dayanarak konulan hükümetin amaçları açısından uygun ve yeter sayılacak derecede malzeme, araç, nitelik ve nicelik seçimi ölçütleri olarak tanımlama olanağı vardır." (Beyer, 1958)

Konut standardı amaçlanan bir yaşam kalitesinin alt sınırını ortaya koyar. Yaşam kalitesi, biçimi ya da standardı az gelişmişlik ya da çok gelişmişlik kavramlarını tanımlamada kullanılır. (Bayazıt, Aksoylu, 1986) Standardı ya da yaşama kalitesini çok aşağıya çekmek olanağı vardır. Ancak ne sağlık koşulları, ne toplumsal yaşam, ne de kişilerin psikolojik ve fizyolojik yapıları düşük standarda dayanabilir. Standartların istenilen amaçları sağlayıp sağlamadığı da yine ölçütlere dayanılarak kontrol edilebilir.

4.2.2. Standartların Sahip Olması Gereken Nitelikler:

Standartlaştırmanın niteliği:

- Standartlaştırma, toplumun bilinçli çabalarının sonucu olarak ortaya çıkan bir "sadeleştirme" eylemidir. Bu bakımdan standartlaştırma yalnızca bugünün değil, geleceğin karmaşıklığında azaltmalıdır.

- Standartlaştırma, ekonomik olduğu kadar sosyal bir etkinliktir. Bu bakımdan tüm ilgililerin katkıları ve karşılıklı işbirliği ile gerçekleştirilmeli ve genel kabul görmelidir.

- Standartlar belirli aralıklarla gözden geçirilmeli ve gerekirse revizyona tabi tutulmalıdır.

- Bir standardın hazırlanıp, yayımlanmış bulunması uygulama olanağı sağlanmadıkça çok az değer taşır. Uygulama, bazarlarının fedakarlık yapmalarını gerektirebilir; ancak bu fedakarlık büyük çoğunluğun yararına olmalıdır.

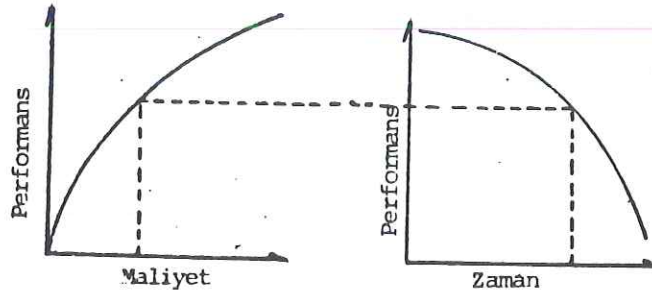
- Bir ulusal standardın zorunlu uygulamaya konması kararlaştırılırken, o standardın niteliği, ülkenin sanayileşme düzeyi ile ilgilidir.

Toplu Konut Standartlarında Aranacak Nitelikler:

Standartları sınırlayıcı koşullar ve zorluklar olarak görmemek gerekir. Hükümetin sosyo-ekonomik politikasına yardımcı birer araç olarak görüp Toplu konut standartlarında

aranacak nitelikleri belirlemek yerinde olacaktır.

- Standartların mevcut yapı sektörü ile uyum içinde olması gerekir.
- Konut standartları uygulayıcıların deneyimlerinden kaynaklanmalıdır. Bunlar, devlet kuruluşları, kooperatifler, yapıp satan inşaat müteahhitleri, Emlak Bankası gibi kuruluşlar olabilir.
- Standartlar nitelik ve nicelik belirleyici olabilirler. Özellikle yapı ile ilgili bazı standartlarda ölçülerin olmayışı seri üretimden yapım sektöründe yararlanmayı imkansızlaştırmaktadır. Konut maliyetinde ölçülerin olduğu kadar kalite ve performans standartlarının da ekonomik bir sınırdan tutulması gereklidir.



Şekil 4: - Maliyet-performans, zaman-performans ilişkileri

Yüksek maliyet ve performansla üretilen malzemeler dar gelirliilerin konut satın alma gücünü sınırlamaktadır. Malzemelerin dayanma süresini maliyetle ilişkili olarak belirlemek, kaliteyi optimum düzeyde tutmaya yardımcı olur. (Şekil 4)

Bazı standartlar vardır ki, onların ölçümü yalnız nitelik ile yani kalite ile ilgili olduğu için oldukça zordur, bazı durumlarda olanaksızdır. Ancak bu standartlar bazı bağıntılarla, şartlarla ve kısıtlamalarla ifade edilebilirler. Örneğin duyulma ve görülme mahremiyeti temizlik, komşularla ilişkiler nitel standartlardır. Bunların yanında konut içi kalabalıklık ile ilgili bazı kriterleri sıralayabiliriz; kişi başına oda, oda başına kişi, kişi başına metrekare alan gibi örnekler bütün ülkelerde kullanılmaktadır.

- Standartlar Ülke içindeki bölgelerin özelliklerine göre farklılıklar gösterirler. Bu nedenle bütün Ülke için tek tip bir standart önermeye imkan yoktur. Özellikle iklim koşulları, toplumsal grup yapısı, standartlarda farklılıklar gösterir.
- Standartların belirli bir alt tavanı ve üst tavanı önermesi gereklidir. Alt taban yaşam kalitesinin sınırını verirken, üst tavan daha esnek tutulabilir. Genellikle alt tabanı belirlemek zor ve tartışmalıdır. Alt tabanı çok aşağıda tutmak, yapıların kısa zamanda slumlaşmasını ve çöküntü bölgesine dönüşmesini getirir.
- Standartlar belirlenirken bazı konulardaki öncelikler önem taşımaktadır. Bunlar niteliklerle ilgili öncelikler olabilir. Performans özellikleri öncelikleri gibi.. Bir binanın katmanlardan ve mekanlardan oluştuğu düşünülecek olursa, konutta katmanların ve mekanların öncelikleri olabilir. Banyo ve mutfakın yapılıp, diğer mekanların bölünmeden bırakılması aynı anlamda önceliklerden sayılabilir.
- Standartların emredici değil de yol gösterici nitelikte olması planlamada en çok istenilen standart özelliklerinden biridir. Bu konuda CIB/W60 "Building Performance" Komisyonu tarafından geliştirilmiş olan "performans ifadesi" yaklaşımı bu yönde önemli katkılarda bulunabilir. Bu yaklaşımda belirli bir ölçüm aralığı alt ve üst taban önerileri geliştirilmiştir.
- Standartlar daha sonra yapılacak eklemelerle daha üst düzeylere geçecek minimumu önermeli ve uygulayıcıya düşük maliyetli konut yapabilme olanağını vermelidir. Sonradan yapılacak ekleme ve değişiklikler ülke ekonomisine büyük bir yük getirmeyecek yönde düzenlemeye gidilebilir.
- Fonksiyonel, mekan kullanımı esnekliği, konut içinde yapılacak değişikliklere olanak veren iç bölümlenme ya da eklenebilecek donatım ve araçlara olanak sağlayacak sistemler alt yapısının hazır edilmesi, bitirme katmanları hiyerarşisi gibi stratejiler çekirdek yada kabuk bir ko-

nut için önemli konulardır.

- Standartların bina kat sayıları ve bir katta yer alacak daire sayısı, bina biçimlenişi konularında da minimumları önermesi önemlidir. Asansörler, merdivenler, merkezi ısıtma vb. konularda sınır getirici, standartlara gerek vardır.

4.3. Toplu Konut Standartlarının Amaç ve Kapsamı:

Standartlaşmanın Amacı; Bilimsel, teknik ve deneysel araştırmaların kesin sonuçlarını esas alıp, yalnız günümüz şartları ile yetinmeyip, aynı zamanda geleceğin teknolojik gelişme imkanlarını da göz önünde bulundurmak, kısacası gelişmelere ayak uydurmaktır.

Standardizasyon çalışmasının 4 ana amacı bulunmaktadır.(2)

- Üretimde ve malların değişiminde iş gücü, malzeme, güç kaynakları gibi faktörlerden en yüksek düzeyde ekonomi sağlamak,
- İyi kaliteli mal ve hizmet üretimini sağlayarak, tüketici çıkarlarını gözetmek,
- İnsan hayatını, sağlık ve güvenliğini korumak,
- Bütün ilgili grupların, birbirleri ile olan bilgi alış verişini ve anlaşmalarını kolaylaştırmak.

Standartlaşmanın amaçlarını ISO'da şöyle yorumlamaktadır.(3)

- Üretimde; işgücü, hammadde, enerji ve benzer girdilerin çıktıya oranı ve bu oranın tüm ekonomideki yerini belirtmek,
- Tüketicinin gereksinimini saptayarak, malın belli bir kalitenin üzerinde üretilmesine yardımcı olmak,
- Güvenlik ve sağlık kurallarına uygunluğu denetlemeye olanak hazırlamak,
- Birbirleri ile ilgili iş kolları arasında bir bağıntı kurabilmek, aynı alanda çalışan çeşitli kuruluşların diyalog kurmalarına yardımcı olmak,
- Toplumun ve tüketicinin gereksinimlerini saptarken, çeşit azaltılması ve sadeleştirme yaparak tüketicinin malzeme seçiminde gereksiz israfının önüne geçmek,

- Uluslararası kuruluşlarla işbirliği yaparak, üretilen malın her ülkede geçerliliğini sağlamak ve böylece gümrük mevzuatı gibi konularda sorunları en alt düz düzeye indirmek.

Mekan Standartlarının Kapsamı:

Toplu konut mekan standartlarını iki boyutta ele almak mümkündür. Birincisi mekan performans özelliklerine göre kullanıcı gereklilikleri, ikincisi her özellik ve mekan düzeyi için bir standardın sahip olması gerekli strüktür yada çerçeve olarak ele alınabilir.

Kullanıcı gereklilikleri (ISO/DIS /6241, 1982)

Taşıma güvenliği: (statik ve dinamik güçlere karşı koyma, etkilere ve tesadüfi yüklere dayanma, vb.)

Yangın güvenliği: (yangın çıkarma, yanma riski, fizyolojik etkenler, alarm zamanı, kaçma yolları, yangın bölümleri)

Kullanım güvenliği: (patlamadan, yanmadan, sivri uçlardan ve kenarlardan, hareketli araçlardan, gaz zehirlenmesinden, zehirli maddelerden ve mikroplardan korunma)

Dayanıklılık: (istenilen hizmet süresince yaşamını sürdürme)

Geçirimsizlik: (su, hava, gaz, toz sızması ve geçişi vb.)

Higrotermal: (hava sıcaklığı, radyasyon, hava hızı, relatif nem, kondansasyon kontrolü, vb.)

Hava temizliği: (havalanma, koku kontrolü vb.)

Akustik : (gürültü kontrolü, sesin anlaşılabilirliği vb.)

Görme : (yapay ışık, parıltı, kontrast, güneş ışığı, karanlık, mekan ve yüzeylerin görünüşü, iç mekanların ve dış mekanların görünmesi, mahremiyet, vb.)

Dokunma : (yüzey özellikleri, pürüzlülük, kuruluk, ısı-sıcaklık, statik elektrik, vb.)

Antropodinamik : (vücut hareket, hız ve titreşim sınırı, yayaların konforu, hareket kolaylığı, kapı, pencere ve koridorlarda manevra olanağı, vb.)

Sağlık : (vücut bakımı ve temizliği, su sağlanması, pis su, çöp, duman vb. atılması, vb.)

Mekan kullanımı : (sayı, geometri, bölümlenme, ilişki, tesisat ve donatım, döşenenilirlik, esneklik, vb.)

Ekipman : (Mekanlarda yer alacak araç ve donatım boyut ve sayıları, kompozisyonları, vb.)

Ekonomi : (İlk yatırım, işletme, bakım maliyetleri, vb.)

Standart İç Strüktürü (ECE/HBP 1978)

Genel açıklama : (politik kararlar açısından bina ve mekanlardan beklenen amaçlar.)

Prensipier : (yukarıda açıklanan bina ve mekan amaçlarını açıklayıcı temel tanımlar, prensipler, "eylemler/ölçütler")

Gereklilikler : (fonksiyonel olarak açıklanan ve bütün amaçları işlemsel olarak tanımlayan sayısal, yasal olarak bağlanmış bina gereklilikleri)

Deneme metotları : (gereklilikleri sağlayacak kabul edilmiş deneme ya da değerlendirme ölçütleri.)

Teknik çözümler : (gereklilikleri, istenen şartları yerine getirecek çözüm örnekleri üzerinde teknik, detaylı bilgi.)

4.4. Toplu Konut Standartlarının Çeşitli Kesimler Açısından Önemi:

Standart uygulamaların ve standartlaşmanın temel amacını oluşturan verimlilik, bir bakıma aynı zamanda standartlaşmanın da temel yararıdır. (4)

Konut standartlarıyla ilgili üç kesimi şöyle sıralamak mümkündür. Devlet, Konut Üretenler ve Konut sahibi (veya kiracı) olanlar. Bu üç kesime yararları açısından standartlar konusu analiz edilebilir.

Standartların Devlete Yararı:

- Milli ekonomide, konut arz ve talebinin dengelenmesine yardım ederler.

- Yan sanayii dallarının kurulmasına ve gelişmesine öncülük ederler.

- Milli üretim, kalite, miktar ve mamüllere güvenirlilik gelişir.

- Devlete konut kalite hedeflerini gerçekleştirecek kaynak, enerji, işgücü tahsisi konularında ekonomik ölçüt sağlarlar. Örneğin, Toplu konut kredileri dağılımında, hükümetin daha çok kişiye konut sağlanmasına olanak verecek bir planlamaya gitme-

sine yardımcı olabilirler. Belirli bir yaşam kalitesini sağlayacak "çekirdek konut standardı" dar gelirli kesimleri konut sahibi yapabilir.

• Uluslar arasında, endüstrilerin değişimi her türlü teknolojik ihraç ve ithalatında ülkelerin standartları bağlayıcı olur.

Yapımcılara ve Üreticilere Yararları:

• Üretimin belirli bir plan ve programa göre yapılmasını sağlarlar.

• Seri imalat, yığınla üretim ve yüksek kalite, söz konusu olur. Malzeme, yapı bileşen ve elemanları üreten firmalar daha geniş bir tüketici, kullanıcı kesimine mal pazarlayabilecekleri ürün tipine ve kalitesine yöneleceklerdir.

• Konutta kullanılacak malzeme ve elemanların minimum uygun performanslarının belirlenmesi, firmaların davranışlarını yönlendirici olacaktır. Bir ürünün ne kadar bir süre dayanacağını bilmesi, bakım ve yenileme olanakları bu kapsam içinde yer alır.

• Standartları belirli malzemeyi, elemanı ve ekipmanı bina yapımında kullanan inşaat firmaları, teknolojinin ürünlerin daha verimli kullanacakları için ekonomik kayıpları azaltacak, işçilikten ve malzemedan tasarruf sağlayacaklardır. Kaplama malzemeleri, mutfak ve banyo donatımı, mobilya ve beyaz eşya, kapı, pencere, elektrik, havagazı, ısıtma, pis ve temiz su tesisatları açısından böyle bir çalışma katkı sağlayabilir. Esnek olması halinde sonradan eklemelerle boş bir mekanda çok yüksek kalitede bir standarda ulaşabileceklerdir. Örneğin, banyoda yere yerleştirilecek bir yer ızgarası sonradan, duş teknesine ya da küvete çevrilebilir.

• Yapı ürünlerinin depolanması kolaylaşır, stokların azalması sağlanır, taşıma ucuzlar.

Tüketici-Kullanıcılara Yararları:

• Standartlar malları(veya mamülleri) karşılaştırma ve seçme kolaylığı sağlar. Tüketici durumunda olan kullanıcıların alım güçleriyle toplumsal özellikleri, malzeme ve donatım per-

formans standartları birbirleriyle yakından ilgilidir.

- Tüketicinin mal ve can güvenliği korunur.

- Sipariş ve alım-satım işlemleri kolaylaşır, alıcıların fiyat ve kalite yönünden aldanmaları önlenir.

- Özel sektörde yapılıp satılan konutların orta ve üst tabakalar için geliştirilmiş resmi olmayan, piyasa içinde oluşmuş bir kalite anlayışı ve standardı vardır. Bu özellikler içinde bazı önceliklere göre yapılan sıralamalar konut satış fiyatını ve kirasını etkiler. Mekan sayısı ve büyüklükleri, döşeme ve duvar kaplamaları vb. bu standartları belirler. Ancak bu standartlar düşük gelir düzeyine sahip aileler için tanımlanan toplu konut kriterleri olamayacak kadar yüksektir.

BÖLÜM V. TOPLU KONUT STANDARTLARININ SAPTANMASINDA YAKLAŞIMLAR

Toplu konut standartlarının belirlenmesi için, kullanıcı gerekliliklerine ağırlık veren çeşitli çalışmalar yapılabilir. Bu çalışmalarda uygulama yapmakta olan kuruluşların deneyimleri önemli yer tutar. Yalnız bu tür çalışma geniş bir perspektif içinde ve ekip çalışması gerektirebilir. Ayrıca bu çalışmanın sınırlarını aşar. Bu boyutta bir çalışma, TÜBİTAK MAG-703 projesi kapsamında beş yıllık bir süre içinde programlanarak ele alınmıştır.

Bu çalışmanın amacına uygun olarak Toplu konut standartlarının saptanmasında etkili olabilecek kriterleri aşağıdaki alt başlıklarla incelemek mümkündür. Bu kriterleri kısaca inceledikten sonra, bu çalışmamızın konusuna giren ve minimum standartları bulmamıza yardımcı olabilecek son yaklaşımı derinlemesine ele alacağız.

5.1. Türkiye'de Mevcut Çalışmaların Taranması:

Türkiye'de çeşitli kuruluşlarda ve kamu sektöründe uygulanan konut standartları araştırma çerçevesi içinde incelenerek ortak yönler ortaya konulmaya çalışılacaktır.

Türkiye'de yapılmış olan, literatürde yer alan konut araştırmaları mekân özellikleri, mekân kullanımı, yardımcı araçlar, sistemler ve donatım açısından incelenerek bir dökümü yapılacaktır.

Konut yapımı ve standartları ile ilgili görünen kuruluş ve firmaların bir listesi çıkarılacak ve onlarla temasa geçilerek uyguladıkları standartlar ve standart eksiklikleri tespit edilecektir. Bu kuruluşlar içinde inşaat firmaları, malzeme, malzeme firmaları, proje yapan firmalar, devletin(lojman, afet konutu, vb.) yapan kuruluşları, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, konut kooperatifleri, konut kredisi uygulayan kuruluşlar, konut yaptıran bankalar, konut yapıp satanlar bu kapsam içinde yer alabilir.

Standartı olan ya da olmayan konular saptanıp, eksiklik ve uyumsuzluklar ortaya çıkarılabilir.

5.2. Konut Standartlarından Etkilenecek Olanların Görüşlerinin Alınacağı Bir Panel:

Bir gündemle belirli yönde çözülmesi gereken problemler ortaya konacaktır. Mevcut standartlardaki eksiklikler ve hatalar, hiç konmamış standartlar, standartların kontrolü konuları ele alınacaktır. Uygulamada karşılaşılan problemlerle standartların ilişkileri, fonksiyonel ve fiziksel eskime, esneklik ve bina ekonomisi, dış ve iç mekanların minimal özellikleri tartışılacaktır. Araştırılmasına gerek duyulan alanlar, uygulamada denenmiş ve denenmekte olan standartlar ele alınacaktır.

5.3. Uluslararası Standartlarla Karşılaştırmalar:

Diğer uluslar tarafından kullanılmakta olan standartlar bir karşılaştırma temeli olarak kabul edilmektedir. Bu konuda Türkiye'de ilk defa bir çalışma başlatılmıştır. Prof. Niğân Bayazıt tarafından toplanmış olan diğer ülkelerin standartlarının dökümüne dayanarak genel bir çerçeve kurulması olanağı bulunmaktadır. Bu çerçeve çalışmasında ISO, TC 59, ECE HBP'nin çalışmalarından yararlanılması düşünülmektedir.

5.4. Standartlar İçin Ekonomik Analizler:

Konut iç ve dış mekânları, konut kütleleri, bina blok tipleri, konut mekânlarının ve içlerinde yer alan nesnelerin ekonomik açıdan analizleri. Boyutlar, ölçüler, öncelikler açısından göreceli maliyetlerin veri tabanları içinde toplanması. Bazı büyük konut uygulayıcıların elde ettikleri sonuçların Bayındırlık Bakanlığı birim fiyatları ile değerlendirme ve karşılaştırmalarının yapılması.

5.5. Laboratuvar Koşullarında Mekân Standartlarının Denenmesi:

Türkiye'de yapılan araç ve donatımla 1/1 ölçeğinde laboratuvar koşulları yaratılarak bazı mekânlar üzerinde çalışma yapılarak minimal mekân ölçüleri belirlemeye çalışılacaktır. Bu şekilde insan ergonomisi ve antropometrik özelliklerine uygun minimal mekân ve araç boyutları, modüler araç boyutları için temel özellikler belirlenecek, kompakt ünite düzenlemelerine ışık tutulacaktır.

Piyasadaki araçların ve firmaların tam bir taraması yapılarak veri tabanları oluşturulacaktır. Ayrıca kullanıcı ve tasarımcı davranışı çalışmaları bu konu ile ilgili hipotezleri kanıtlamada yardımcı olacaktır.

5.6. Dar Gelirli Grubunda Toplumsal Araştırmalar:

Bu araştırmalara geçmek için, öncelikle Dar gelirli Grubunun sınıflamasına giren gelir gruplarının belirlenmesini sağlayacak belli başlı kriterleri bulmak gerekir. Bu kriterler; Araştırmacı kişi ya da kuruluşların belirlediği asgari ücret ve dört kişilik bir ailenin ortalama aylık mutfak masrafı gibi değerlerdir. Bu verilere bağlı olarak gelir açısından belli standartlar bulunabilir. Daha sonra, Dar gelirli Grubunun yaşadıkları ve tercih ettikleri konutlarla ilgili olarak -özellikle kentlerimizde- belirli bölgelerde anketler yapılabilir. Bu anketlerin sonuçları, minimum mekan standartlarının neler olacağını belirler. Bu standartlarla mekanların nicel değerleri bulunabilir.

Sonuçta, Konu daha kapsamlı ele alınıp, Dar gelirli Grubunun belirli zaman periyodu içindeki konut ihtiyacı ile bu ihtiyacın finans boyutu mevcut Toplu Konut Fonu ile kıyaslanabilir. Bu tür çok kriterli sonuçlar konut politikasında şekil verecektir.

BÖLÜM VI. DAR GELİRLİLER GRUBUNDA TOPLUMSAL ARAŞTIRMALAR

Dar gelirliiler grubunu oluşturan; alt(düşük) ve alt orta gelir grubundaki ailelerle ilgili araştırmaların sonuçla-
sentez edilerek, bu ailelerin konut sorunun çözümünde yeter-
li standartları bulmak(özellikle mekân standartları) mümkün-
dür. Ayrıca bu kesim konutlarında farklı bölgelerden örnek-
ler alarak, sörveyler düzenleyip, minimum mekân özelliklerine
ışık tutucu bilgiler toplanabilir. Bilhassa dar gelirliilerin
konutlarında kişi başına düşen faydalı alan miktarı, oda ba-
şına kişi sayısı gibi ölçütler hala belirlenmiş değildir.

6.1. Dar Gelirlilik ve Yoksulluk Çizgisinin Belirlenmesi:

Kullanıcıların gelir düzeyi ve konut harcaması(taksit ya-
da kiracı) arasındaki ilişkiyi kurmak için önce dar gelirlilik
ve yoksulluk çizgisinin belirlenmesi gerekir.

Ücretle çalışanların yüksek oranlara ulaştığı ve mülksüz-
leşmenin tama yakın biçimde gerçekleştiği gelişmiş Batı top-
lumlarında "yoksulluk çizgisi" ni belirlemek daha kolaydır.
Türkiye'de ise ücretle çalışanların oranları tüm çalışanların
üçte biri dolayındadır. Ayrıca daha öncede açıkladığımız gibi
kentleşme süreci son dönemecine girmemiştir. Gelişmiş Batı ül-
kelerinde olduğu gibi, ücretle çalışanların mülksüzleşmesi sü-
reci sona ermemiştir. Bu durumda, parasal bir yıllık(aylık üc-
reti) gelir miktarını "yoksulluk çizgisi"ni belirlemede kul-
lanmak gerçekçi olmaz. Buna karşın, Türkiye'de dar gelirliyi
tanımlamada kullanabileceğimiz kaba bir ölçü bulmak olanaklı-
dır. 1987 yılı için günlük ortalama net ücretin yaklaşık 2350
TL. olacağı belirlenmiştir (Merkez Bankası, Tüsiad, Türk-iş a-
raştırma Bürosu). Buna göre aylık ortalama net ücret geliri
70.500 TL. dolayındadır. Kentsel yerlerde aile başına ortalama
1.13 kişi çalışmaktadır (DİE, 1986). Buradan 1987 yılında
ücretlilerin aylık ortalama net aile gelirinin 79.665 TL. ci-
varında olacağını hesaplayabiliriz. Öte yandan, dört kişilik
bir ailenin temel beslenme ve sosyal gereksinimleri gerekli en
az harcama miktarının 1987 yılında 140.000 TL. olacağını dü-

düşünebiliriz. Bu sonucu sıralayabildiğim şu çalışmalardan yorumlamak mümkündür.

Birincisi, ODTÜ' de H. Kasnakoğlu ve D. Hacıbaloğlu'nun yürüttüğü bir araştırmanın sonuçlarına göre bu miktar, dört kişilik bir aile için 1986'da 150.000 TL. olarak belirlenmiştir.

İkincisi, Türk İş Araştırma Bürosunun belirlediği 1987 yılı için, dört kişilik bir ailenin mutfak masrafının ortalama 130.000 TL. olduğu,

Bir diğer veri ise, 1987 yılı içinde basında çıkan yazılarda rastladığımız değerlerdir. 1987 yılı ortalaması olarak dört kişilik bir ailenin mutfak masrafı 136.000 TL (Güneş, 12. 1987) şeklindedir.

Böylece daha önce kabul ettiğimiz harçama miktarını kentsel yerler için kaba bir "yoksulluk çizgisi" olarak kullanabiliriz. Aylık net 140.000 TL. den daha az geliri olan aileleri (kentsel alanda) "düşük gelirli (alt grup)" olarak tanımlayabiliriz.

Konuya bir başka perspektiften bakarsak daha olumsuz sonuçları görmek mümkündür. 1987 yılı için belirlenen asgari ücreti ele alırsak, bu miktar brüt 74.250 TL., vergilendirdikten sonra kalan kısmı ise 49.094 TL. dir. Bu veri daha önceki iyimser rakamlarla mukayese edildiğinde 74.250/140.000 TL. yüzde 53 civarındadır. Aynı mukayeseyi daha önceki yıllık ortalama net aile geliriyle yaparsak (79.665/140.000 TL.) yüzde 60'lık bir sonuca ulaşırız. Bu verilere göre Türkiye'de ücretle çalışanların önemli bir bölümü yoksulluk çizgisinin altındadır. Eğer bu sayıyı öğrenmek istersek, Türkiye'de 100.000 (net) TL. nin altında ücret (veya maaş) alan yaklaşık 4.5 milyon ailenin varlığını hissedebiliriz.

Tablo:14 Geliri "yoksulluk çizgisinin,, altında olan Dar gelirli ler. (1987)

• memur	1.631.000 kişi
• memur emeklisi	1.087.000 "
• işçi	1.080.000 "
• işçi emeklisi	662.200 "
TOPLAM	4.460.000

kaynak: Devlet Personel Dairesi ve Türk İş istatistikleri

6.2. Dar Gelirlilerin Konutla İlgili Tercihleri:

Konut kullanıcılarının "konut büyüklüğü, konutun öteki özellikleri ve "konut edinme yöntemleri" konularındaki gerçek tercihleri(gelirleri, yaşama biçimleri, mekan ve eşya kullanma alışkanlıkları gibi etkenlerce belirlenen gerçek tercihleri) hiç bir zaman gözönünde bulundurulmamıştır. Bu nedenle konuta ilişkin kullanıcı tercihleri ve eğilimleri araştırmalarına gerek, vardır.

Bu konuda, 1984 ve 1985 yıllarında, Ankara'nın belirgin biçimde birbirinden farklı üç ayrı konut kesiminde oturan toplam 1769 aile ile yapılan görüşmelerden yararlanabiliriz. Aşağıdaki tablodan bu ailelerin hangi kesimden ve ne tür konutlarda oturduklarını görmek mümkündür.

Tablo:15 "Konut kullanıcı tercihleri ve eğilimleri,, Araştırmasında Görüşme Yapılan Aileler

Konut Alanları	KİRACI		EV SAHİBİ		TOPLAM	
	sayı	%	sayı	%	sayı	%
• Gecekonduarda oturan aileler	214	35	298	26	512	29
• Sosyal konutlarda oturan aileler	194	32	324	28	518	29
• Orta gelir konut alanlarında ot. aileler	197	33	184	16	381	22
• Yüksek gelir konut alanlarında ot. aileler	—	—	358	30	358	20
TOPLAM	605	100	1164	100	1769	100

6.2.1. "Konutsuz Kiracı" Ailelerin Özellikleri:

Gecekonduada oturan kiracı ailelerin yüzde 70'i, Sosyal konutta oturan "konutsuz kiracı" ailelerin ortalama yüzde 50'si, "Orta gelir konut alanları" nda kiracı olarak oturan ailelerin yalnızca yüzde 15'inin gelir düzeyi "yoksulluk çizgisi" sınırında veya altındadır. İleri ki bölümde göreceğimiz, ailelerdeki çalışan kişi sayısının fazlalığını gözönüne alırsak bu ailelerin tümü (toplam 605 konutsuz kiracı aile) yoksulluk çizgisinin altında gelir düzeyine sahiptirler.

Gecekondu, sosyal konutta ve Orta gelir konut alanlarında oturan kiracı ailelerin ortalama "aile büyüklüğü" Türkiye ortalamasında büyüktür. Bu değer, gecekondu ailelerinde 6.3, sosyal konutlarda 5.1 ve orta gelir konut alanlarında 4.2 kişidir. Aile başına çalışan kişi sayısı da her üç aile kümesinde Türkiye ortalamasından (1.13 kişiden) daha yüksektir. Sırasıyla 1.21, 1.37 ve 1.83 kişi. (Tablo 16)

Tablo:16 "Konutsuz kiracı" Ailelerin özellikleri

Aileler	aile sayısı	ortalama aile büyüklüğü	aile başına çalışan kişi sayısı
- Gecekondu aileleri	214	6.3 kişi	1.21
- Sosyal konut aileleri	194	5.1 "	1.37
- Orta gelir konut aileleri	197	4.2 "	1.83
Toplam-ortalama	605	5.2	1.47

6.2.2. Halen Oturulan ve Oturulmak İstenen Konut Türü:

Gecekondu kiracı olarak oturan ailelerin yüzde 20'si yine gecekondu, yüzde 15'i normal konutlarda ve yüzde 65'i de sosyal konutlarda oturmak istemektedirler. Gecekondu oturanların büyük çoğunluğu, 65 m2 civarında küçük sosyal konutlarda oturmak istemeleri çok anlamlıdır. Halen sosyal konutta kiracı olarak oturan ailelerin yüzde 80'e varan bölümü aynı tür konutlarda oturmak istemektedirler. Normal konutlarda oturan kiracıların ise yüzde 50'si sosyal konutta oturmayı tercih etmektedirler. Toplam 605 kiracı ailenin yüzde 64'ü sosyal konutta yaşamayı tercih etmektedirler. (Tablo 17)

Tablo:17 "Konutsuz kiracı,, ailelerin oturmak istedikleri konut türleri

KONUT TÜRLERİ	Gecekondu aileleri	sosyal konut aileleri	orta gelir konut aile.	TOPLAM sayı	%
Gecekondu	20,1	5,7	1,5	57	9,4
Sosyal konut	64,5	78,9	49,8	389	64,3
Normal konut	15,4	15,4	48,7	159	26,3
° apartman dairesi	(5,6)	(1,0)	(28,4)	(70)	(11,6)
° bahçeli ev	(9,8)	(14,4)	(20,3)	(89)	(14,7)
	100,0	100,0	100,0	605	100,0

6.2.3. Kullanıcıların Konut Büyüklüğü Tercihleri:

A- Halen Oturulan ve Oturulmak İstenen Konutların Büyüklüklerinin Karşılaştırılması:

Gecekondu da kiracı olarak oturan ailelerin yüzde 95'i, 70 m² civarında küçük konutlarda oturmaktadır. Aynı küme ailelerin yüzde 74'ü oturdukları konut büyüklüğünü tercih etmektedirler. Sosyal konutlarda kirada oturan ailelerin tamamı halen 65 m²'lik konutlarda yaşamakta ve bu ailelerin yüzde 70'i 70 m²'lik konutları benimsemektedir. Orta gelir konut alanlarında (normal konutlarda) kiracı olarak oturan ailelerin yalnızca yüzde 1.5'i 70 m² ve biraz daha büyük konutları istemektedir. Ayrıca büyük bir bölümü küçük konut bulamadıkları için geniş konutlarda oturmak zorunda kalmıştır.

Bu sonuçlardan anlaşılmaktadır ki, dar gelirli aileler küçük konutu tercih etmektedirler. (Tablo 18)

B- Kullanıcıların Oda Sayısı ve Oda Büyüklüğü Tercihleri:

Oda Sayısı Tercihleri:

Gecekondu da kiracı olarak oturan ailelerin yüzde 11'i bir odalı, yüzde 71'i iki odalı ve yüzde 18'i de üç ve daha çok odalı konutlarda yaşamaktadırlar. Bu ailelerin yarısı üç odalı konutlarda oturmak istemektedirler. Yüzde 33'ü iki ve yüzde 17'si de dört ve daha çok odalı konutları tercih etmektedirler.

Sosyal konutta kiracı olarak oturanlarda da benzer bir eğilim vardır. Bu ailelerin yüzde 74'ü üç "küçük odalı" konutlarda oturmak istemektedirler. Normal konutta oturan ailelerin yüzde 57'si halen üç odalı konutlarda yaşamaktadırlar. Oturmak istedikleri konutta üç oda olmasını isteyenler ise yüzde 77'dir. (Tablo 19)

Tüm 605 kiracı ailenin yüzde 65'i iki odalı, yüzde 23'ü üç odalı konutlarda yaşamaktadır. Tercih edilen konutlarla ilgili olarak, yüzde 20'si iki odalı, yüzde 66'sı üç odalı konutta yaşamayı düşünmektedirler.

Tablo:18 "Konutsuz kiracı" ailelerin halen oturdukları ve oturmak istedikleri konut büyüklükleri

Konut Büyüklüğü	ailelerin halen oturdukları konut büyüklükleri %		ailelerin oturmak istedikleri konut büyüklüğü %		gecekondu aileleri	sosyal k. orta gelir aileleri	TOPLAM	gecekondu aileleri	sosyal k. orta gelir aileleri	TOPLAM
	gecekondu aileleri	sosyal k. orta gelir aileleri	gecekondu aileleri	sosyal k. orta gelir aileleri						
30-40 m ²	20,1	-	-	7,1	8,0	6,2	4,0	6,1		
41-50 "	33,6	-	-	12,0	13,0	23,7	7,7	14,7		
51-60 "	30,4	45,4	-	25,3	33,6	36,0	10,7	26,9		
61-70 "	11,2	54,6	1,5	22,0	28,5	17,0	29,5	25,1		
71-80 "	3,8	-	13,2	5,6	14,0	7,8	17,8	13,2		
81-90 "	0,9	-	41,6	14,0	2,8	5,7	20,8	9,5		
91-100 "	-	-	34,0	11,0	-	2,6	6,0	2,8		
101+ "	-	-	9,7	3,0	-	1,0	3,5	1,6		

Tablo:19 Halen oturan ve oturulamak istenen konutlardaki oda sayısı

ODA SAYISI	HALEN OTURULAN KONUTLAR				OTURULMAK İSTENEN KONUTLAR			
	gecekondur aile %	sosyal k. aile %	orta gelirk. aile %	TOPLAM sayı %	gecekondur aile %	sosyal k. aile %	orta gelirk. aile %	TOPLAM sayı %
1 ODA	11.2	—	—	24 40	—	—	—	—
2 ODA	71.1	100.0	24.9	395 65.3	33.2	22.2	4.0	122 20.2
3 ODA	14.0	—	56.9	142 23.5	49.5	74.2	76.7	401 66.3
4 ODA	2.8	—	11.1	28 4.6	11.2	3.6	16.3	63 10.4
5 ODA +	0.9	—	7.1	16 2.6	6.1	—	3.0	19 3.1
TOPLAM				605 100.0				605 100.0

Oda Büyüklüğü Tercihleri: (1)

Konut büyüklüğü ile oda sayısı ilişkilidir. Fakat konut büyüklüğünü belirleyen en önemli etken odaların sayısından çok odaların tek tek büyüklüğüdür. Aşağıdaki tablodan da anlaşılabilir gibi, gerek sosyal konutta ve gerekse normal konutta oturmak isteyen aileler, odaların küçük olmasını istemektedirler. Oturulmak istenen evlerdeki oda sayısının (1625 odanın) yüzde 72'sinin 9 m² civarında olması istenmektedir. Sonuç olarak dar ve orta gelirli ailelerin bu konudaki genel eğilimi, konutta salona ek olarak bir büyük (10,5-12 m²'lik) oda ve iki adet küçük (6-9 m²'lik) oda bulunmasıdır. Tablodaki veriler bu açıkladığımız sonuçların varlığını göstermektedir.

Tablo:20 Tercih edilen konutlarda olması istenen odaların büyüklük olarak dağılımı

ODA BÜYÜKLÜĞÜ	sosyal konutta oturmak isteyen		normal konutta oturmak isteyen		TOPLAM	
	oda sayısı	%	oda sayısı	%	oda sayısı	%
6.0 m ²	203	19.2	83	16.2	286	17.6
7.5 "	256	23.0	132	25.8	388	23.9
9.0 "	391	35.2	103	20.1	494	30.4
10.5 "	198	17.8	147	28.7	345	21.2
12.0 "	49	3.4	28	5.5	77	4.7
12. + "	16	1.4	19	3.7	35	2.2
Toplam :	1113	100.0	512	100.0	1625	100.0

(1) Aile başkanları ile yapılan görüşmelerde oda büyüklüğü konusunda anlaşabilmek için 1.5x2=3m²'lik yer kaplayan iki kişilik yatak, bunun yarısı kadar yer kaplayan (0.75mx2m=1.5m²) tek kişilik yatak ölçüsü olarak kullanılmıştır. Oda ölçüleri şöyle bir sıra izlemektedir: 3x2=6m², 3x2.5=7.5m², 3x3=9m², 3x3.5=10.5m² ve 3x4=12m².

6.2.4. Kiralık ve Mülk Konutta Oturma ile İlgili Tercihleri:

Mülk konutun pek çok değişkeni bu konudaki tercihleri etkilemektedir. Bu değişkenleri sıraladığımızda,

- Kiralık konutların fiyatı ve bu fiyattaki değişmeler yani kira ve kira düzeyindeki değişme olanakları,
- Mülk konutun fiyatı,
- Mülk konutun "barınak olma, dışında yüklendiği işlevler" (ek sosyal güvenlik, biriktirim değerlendirme, enflasyondan korunma, vb.)
- Kullanıcıların gelir düzeyi gibi etkileri görebiliriz.

Kira dışındaki tüm belirleyici etkenleri sabit kabul edip, kamu⁽²⁾ kuruluşlarının kiralık konut sağlayacaklarını ve bu kira miktarının dar gelirliilerin gelirlerinin yüzde 20'si düzeyinde düzeyinde olacağını varsaydığımızda; Bu ailelerin yüzde 63'ü kiralık konutta oturmayı tercih etmektedirler. Bu tercih çoğunlukla kamu mülkiyetindeki konutlara yöneliktir.

Var olan piyasa koşullarında (piyasa rayiçlerine göre) Gecekondu ailelerinin yüzde 82'si, Sosyal konut ailelerinin yüzde 62'si ve Normal konutta oturanların ise yüzde 53'ü kendi konutunda oturmayı tercih etmektedir. Kısacası tüm ailelerin yüzde 66'sı mülk konut tercih etmektedir. Yukarıda sıraladığımız sonuçları bir çerçeve dahilinde (Tablo 21) de görebiliriz.

(2) Kamu : Tüm merkezi ve yerel yönetimler ile onlara bağlı kuruluşlar ifade edilmektedir. Sendikalar ve meslek örgütleride bu kapsama dahildir.

Tablo:21 "Konutsuz kiracı,, ailelerin kiralık ve mülk konutla ilgili tercihleri

SEÇENEKLER	gecekondu aileleri %	sosyal konut aileleri %	orta gelir konut aileleri %	TOPLAM sayı	%
I. VAROLAN PIYASA KOŞULLARINDA					
A. kiralık konutta oturmayı tercih edenler.	17.8	37.6	46.7	203	33.5
a. kamunun kiralık konutu	(16.4)	(26.8)	(23.9)	(134)	(22.1)
b. özel mülkiyet kiralık konutu	(1.4)	(10.8)	(22.8)	(69)	(11.4)
B. kendi konutunda oturmayı tercih edenler.	82.2	62.4	53.3	402	66.5
II. KIRANIN AİLE BÜTÇESİNİN % 20'sini GEÇMEYECEĞİ BİR DÜZENLEMEDE					
A. kiralık konutta oturmayı tercih edenler.	49.5	63.4	78.7	384	63.5
a. kamunun kiralık konutu	(38.8)	(48.5)	(51.3)*	(278)	(46.0)
b. özel mülkiyet kiralık konutu	(10.7)	(14.9)	(27.4)	(106)	(17.5)
B. kendi konutunda oturmayı tercih edenler.	50.5	36.6	21.3	221	36.5

6.3. Türkiye'de Dar Gelirlilerin Konut Sorunun İrdelenmesi:

Dar gelirlilerin gelir parametrelerinin daha önceki bölümde belirlenmesi yanında, dar gelirliler grubundaki ailelerle ilgili belirli bir sayıda düzenlenen anket sonuçları tahlil edildi. Bu sonuçlarla birlikte konut sorununun daha geniş alanında incelenmesi, soruna ışık tutacağından yararlı olacaktır.

6.3.1. Konut İhtiyacı-Hanehalkı Gelir ve Yapısı-Konut Büyüklüğü:

Konut ihtiyacı:

Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Plan'ında bu dönemle ilgili konut ihtiyacı tahmini değeri verilmesi yanında eski dönemle ilgili değerler hesaba katılmamıştır. Tablo 22'de, bu dönemle ilgili hesaplanan demografik ve yenileme faktörlerine dayanan konut ihtiyacı verilmektedir.

Tablo:22 Toplam Konut Gereksinmesi V. PLAN DÖNEMİ
(10.000 ve daha fazla nüfuslu yerler.) (1985-89)

yıllar	kentsel konut gereksinimi demografik	yenileme	toplam gereksinim
1985	183.523	102.372	285.895
1986	191.509	102.372	293.881
1987	199.645	102.372	302.017
1988	217.128	102.372	319.500
1989	226.361	102.372	328.733
Toplam:	1.018.226	511.860	1.530.086

Kaynak: TMMOB, İnşaat Mühendisleri Odası, 8. Teknik Kongresi, ekim-1985

Hanehalklarının Gelir ve Yapısı:

Daha önce dar gelirlilerin sayısal değerini verdikten sonra, bu bölümde Hanehalklarının gelir grupları sınıflaması-nive belirlenen hanehalkı büyüklüklerine göre oransal dağılımını ve bu dağılım yüzdelерinin toplamında dar gelirlilerin yüzde 35'lik bir oranı koruduğu görülmektedir. Bu sonuç daha önceki verileri destekler gözükmeştir. (Tablo 23)

Tablo:23 Hanehalklarının gelir grupları ve hanehalkı büyüklüğüne göre oransal dağılımı, 10.000 ve daha fazla nüfuslu yerler.(1979-80)

gelir gurubu	hanehalkı oranı	hanehalkı büyüklüğü				
		3 kişi	4 kişi	5 kişi	6 kişi	7 kişi
1 Alt	8,88	4,26	1,65	1,59	0,78	0,60
2 Alt-orta	25,92	8,55	7,04	4,88	2,97	2,47
3 Orta	38,41	10,42	9,96	8,18	4,88	2,97
4 Üst-orta	21,13	5,08	5,28	4,67	2,94	3,16
5 Üst	5,66	1,30	1,37	1,84	0,98	0,86
Toplam	100,00	29,62	25,30	20,45	12,55	12,08

Kaynak: DİE, Kentsel Yerler Hanehalkı Gelir ve Tüketim Harcamaları Anket Sonuçları.(1979-80), Ankara, 1982

Konut Büyüklüğü:

Halk konutları standartlarında açıklandığı gibi toplumsal yapımızdan kaynaklanan (mahremiyet, misafirperverlik, vb.) nedenlerden ötürü kişi başına ortalama brüt alan ihtiyacının konutlarda 14 m²'nin altında düşünülmesi zor gözükmektedir. Son yıllarda bu değerin 10 ile 15 m² arasında esnek tutulması veya 12.50 m²'lik bir sonucun kabul edilmesi yönünde çalışmalar olmasına rağmen, bu çalışmada, kişi başına kentsel alandaki konut alanı ihtiyacı 14 m² olarak kabul edilmiştir. Bu kabule göre belirlenen hanehalkı büyüklüklerine bağlı olarak gerekli konut alanları ve tip konut büyüklükleri aşağıdaki tablodan incelenebilir.

Tablo:24 Hanehalkı yapısına göre yüzölçüm olarak gerekli konut ihtiyacı

hanehalkı büyüklüğü	gerekli yüzölçüm
- 3 kişi	42 m ²
4 "	56 "
5 "	70 "
6 "	84 "
+7 "	98 "

6.3.2. 1987 yılı Konut İhtiyacı-Birim Konut Maliyeti-Finansman İhtiyacı

1987 yılı ile ilgili konut ihtiyacı ve bu ihtiyacın ekonomik boyutunun Toplu Konut Fonu'nda biriken parasal kaynakla mukayesesini yapmadan önce daha önceki bölümde belirlediğimiz hanehalkları sayısına bağlı olarak geliştirilen konut büyüklüklerinin Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Dönemi(1985-1989) konut ihtiyacı içindeki dağılımın görmek yararlıdır. (Tablo 25) Bu tabloda gelir gruplarındaki hanehalkı dağılımının aynı kalacağı ve inşaat maliyetlerinin de gelir artışına uygun artacağı varsayılmıştır.

Tablo:25 5. Plan dönemi konut ihtiyacının gelir grupları ve hanehalkı büyüklüğü itibariyle dağılımı(10.000 ve daha fazla nüfuslu yerler)

gelir gurubu	5. Plan dönemi konut ihtiyacı	konut büyüklüğü				
		42 m ²	56 m ²	70 m ²	84 m ²	98 m ²
1 Alt	132.875 birim k.	65.182	25.246	24.328	14.842	9.181
2 Alt orta	396.598 "	130.822	107.718	74.666	45.444	38.099
3 Orta	587.706 "	159.435	152.397	125.161	74.668	76.045
4 Üst orta	323.307 "	77.728	80.789	71.455	44.985	48.351
5 Üst	86.603 "	18.891	20.962	17.443	14.995	13.159
Toplam	1.530.086	453.211	387.112	312.903	192.026	184.834

1987 yılı Konut İhtiyacı:

Tablo:26 Gelir grupları ve konut büyüklükleri itibariyle 1987 yılı konut ihtiyacı, (10.000 ve daha fazla nüfuslu yerler)

gelir gurubu	konut ihtiyacı	konut büyüklüğü				
		42 m ²	56 m ²	70 m ²	84 m ²	98 m ²
1 Alt	28.159 birim k.	13.779	5.617	4.818	2.230	1.715
2 Alt orta	80.226 "	24.744	21.775	17.352	9.091	7.264
3 Orta	115.040 "	29.890	28.675	27.214	14.952	14.309
4 Üst orta	61.410 "	14.623	15.195	13.853	8.605	9.134
5 Üst	17.182 "	3.717	3.845	3.959	3.102	2.559
Toplam	302.017	86.753	75.107	67.196	37.980	34.981

Kaynak: TÜBİTAK, YAE, Tuğyan Dinç' in araştırmalarından.(Ankara-1983)

Birim Konut Maliyetleri:

Belirlenen konut büyüklüklerinin maliyetlerini hesaplar-ken B.B. 1987 fiyatlarına göre(11 Haziran 1987) Normal kalori-ferli Sosyal konut için belirlenen 104.000 TL/m²'lik maliyet değeri gözönüne alınmıştır. Buradaki yaklaşım metrekare büyük-lük ile birim konut maliyetinin doğru orantılı olarak arttığı-şeklindedir. (Tablo 27)

Tablo:27 Konut büyüklükleri itibariyle birim konut maliyetleri,(1987 yılı)

<u>konut büyüklüğü</u>	<u>birim konut maliyeti</u>
42 m ²	4.368.000 TL.
56 "	5.824.000 "
70 "	7.280.000 "
84 "	8.736.000 "
98 "	10.192.000 "

1987 yılı Konut Finansman İhtiyacı:

Tablo:28 Gelir guruplarının konut finansman ihtiyacı,(1987 yılı)
(10000 ve daha fazla nüfuslu yerler)

<u>gelir gurubu</u>	<u>finansman ihtiyacı (TL)</u>	<u>oran %</u>
1 ALT	164.935.680.000 TL.	7.77
2 ALT-ORTA	640.998.176.000	30.23
3 ORTA	772.138.640.000	36.40
4 ÜST-ORTA	421.485.792.000	19.87
5 ÜST	120.631.056.000	5.68
TOPLAM :		

BÖLÜM VII. SONUÇ VE ÖNERİLER

Bu çalışmanın sonunda elde edilen verileri değişik başlıklar altında sıralamak konunun anlaşılması açısından olumlu olacaktır.

- Yoksulluk çizgisinin (140.000TL) altında gelire sahip olan aileleri Dar gelirli olarak nitelendirmek mümkündür. D.İ.E. 1987 yılı verilerine göre Türkiye'de yaklaşık 5 milyon aile Dar gelirli grubunu oluşturmaktadır. (Tablo 14) Gelir grupları (alt, alt-orta, orta, üst-orta, üst gelir grupları) içinde Dar gelirli olanları oluşturan alt ve alt-orta grupların toplam oranı yüzde 35'dir. Bu grupların üyeleri tasarruf imkanına sahip olmadıklarından kendi başlarına konut sahibi olmaları söz konusu değildir.

- Kalkınma planlarında belirlenen dar gelirli olanların konut sorununu ile ilgili hedeflere hiç bir dönemde ulaşılmamıştır. Türkiye'de konut açığı Beşinci Planda 1.5 milyon olarak gösterilmiştir. Hanehalkı sayısındaki sıkışıklığı dikkate alıp, konuya çağdaş ölçülerde bakarsak bu açık daha da artabilir.

- Toplu Konut Fonu kaynak yönünden olumlu olmasına rağmen kredi kullanımı konusunda geniş kapsamlı düşünülmüştür. Dar gelirli olanların bu kredileri kullanma şansı yok gibidir. Ayrıca bu kredilerin konut maliyeti içindeki tesiri yüzde 30'u bulmamaktadır. (Tablo 13)

- Toplu Konut Kanunu eski yasaların odak noktası olan Sosyal konut standardı ve önceliklere yer vermemektedir. Mülk edinme yolunu tek çözüm yolu olarak önermektedir.

- Kredi verilen konutların metrekareleri çok yüksek tutulmuştur. Bu sınır 150 m²'yi bulmaktadır.

605 Konutsuz Kiracı ailede yapılan araştırmanın sonuçlarını aşağıda izleyip, bu sonuçları Türkiye'de büyük şehirler bazında düşünmek mümkündür.

- Bu araştırmaya göre, Gecekondu, sosyal konut ve Orta gelir konut ailelerinin hanehalkı sayısı Türkiye ortalamasından büyüktür. Bu durum konut açığını biraz olsun gizlemekte ve bu açık sıkışıklıkla giderilmektedir.

- Aile başına çalışan kişi sayısı Türkiye ortalamasından daha büyüktür. (Tablo 16)

Dar gelirliilerin Konut büyüklüğü, Oda sayısı ve Oda Büyüklüğü konusundaki Tercihleri:

- Gecekondu da oturan ailelerin büyük çoğunluğu 65 m²'lik konutları, Sosyal konutlarda oturan ailelerin yüzde 80'i aynı tür konutlarda oturmak istemektedirler. Toplam 605 kiracı ailenin yüzde 65'i sosyal konutu tercih etmektedir. (Tablo 18)

- 605 kiracı ailenin yüzde 20'si iki odalı, yüzde 66'si üç odalı konutta yaşamayı tercih etmektedir. (Tablo 19)

- Bu ailelerin tümü odaların küçük olmasına istemekte ve ailelerin yüzde 72'si 9 m²'lik odaları uygun bulmaktadırlar. Bu odaların birisinin yaşama bölümüyle ilişkili ve 10-12 m² lik olmasını düşünmektedirler. (Tablo 20)

Dar Gelirliilerin Mülk ve Kiralık Konutta Oturma ile İlgili Tercihleri:

- Kira dışındaki tüm etkenleri sabit kabul edip, kamunun kiralık konut sağlayacağını ve bu kira miktarının Dar gelirliilerin gelirinin yüzde 20'si düzeyinde olacağını varsaydığımızda; Bu ailelerin yüzde 65'i kiralık konutu tercih etmektedir.

- Var olan koşullarda (piyasa rayiçlerine göre) Gecekondu ailelerinin yüzde 82'si, Sosyal konut ailelerinin yüzde 62'si, Normal konutta oturanların yüzde 53'ü mülk konutu tercih etmektedir. Bu konuda insanımızın sahip olma güdüsü de ağır basmaktadır.

Dar Gelirliilerin Hanehalkı Büyüklüğüne Göre Oransal Dağılımı ile İlgili Sonuçlar:

- Dar gelirliileri oluşturan gelir grupları içinde; Alt gelir grubunun hanehalkı büyüklüğü oransal dağılımı yüzde 8,88'dir. Alt-orta gelir grubu için bu değer, yüzde 25,92 dir. (Tablo 23)

- Kişi başına brüt alan ihtiyacı 14 m² olarak kabul edilebilir. Bu büyüklüğün daha düşük tutulması çeşitli nedenlerden (mahremiyet, misafirperverlik ve vb.) ötürü zor gözükmemektedir. Tübitak-YAE T.Dinç'in çalışmalarından)

- Konut ihtiyacının hanehalkı yapısına bağlı olarak kabul edilebilir konut büyüklükleri,

3 kişi için	42 m ²	6 kişi için	84 m ²
4 " "	56 m ²	7 " "	98 m ²
5 " "	70 m ² dir.		

- Yukarıda belirlenen hanehalkı büyüklüklerine bağlı olarak konut metrekarelerini sabit kabul ettiğimizde Beşinci Plan Dönemi içinde Alt gelir grubunun konut ihtiyacını 132.875 birim konut, Alt-orta gelir grubunu ise, 396.598 birim konut olarak tahmin edebiliriz. Bu konutların yukarıda belirlenen konut büyüklüklerine göre dağılımını Tablo 23'de görebiliriz.

Dar Gelirlilerin 1987 yılı Konut Finansman İhtiyacı ile İlgili Sonuçlar:

- 1987 yılı için Alt gelir grubunun konut ihtiyacı yaklaşık 30.000 birim konut, Alt-orta gelir grubu için ise, yaklaşık 90.000 birim konuttur.

- Yukarıda belirlediğimiz konut büyüklükleriyle ilgili maliyetleri hesaplarsak, B.B. 1987 yılı Birim Fiyatlarına göre (Normal kaloriferli Sosyal konut için belirlenen) 104.000 TL'lik değer belirlenen bu konut büyüklükleriyle çarpılırsa,

42 m ²	4.368.000 TL	84 m ²	8.736.000 TL
56 m ²	5.824.000 TL	98 m ²	10.192.000 TL
70 m ²	7.280.000 TL	sonuçları bulunabilir.	

Dar Gelirlilerin 1987 yılı Konut Finansman İhtiyacı:

Alt gelir grubu	164.935.680.000 TL
Alt-orta gelir grubu	640.998.176.000 TL
	805.933.856.000 TL dir.

Toplu Konut Fonu ile ilgili sonuçlar:

Dar gelirliilerin 1987 yılı konut finansman ihtiyacı Toplu Konut Fonu'nda biriken meblağ ile oranlarsak,

$$805.933.856.000 / 1.086.000.000.000 \text{ TL} : 0,75$$

sonucunu buluruz.

Burada ihmal edilmemesi gereken bir hususta, Fon'da biriken miktarın yaklaşık 3 yılda oluştuğu, bir diğer konuda Fon'un gerektiğinde başka kanallara aktarıldığıdır.

Konut Finansman ihtiyacı ile ilgili bu açıkladığımız sonuçlar, meselenin fon yaratmakla çözülemeyeceğini ortaya koymaktadır. Bu nedenle Toplu konutun ilk aşaması olacak Toplu konut standartlarının belirlenmesi gerekir. Çünkü Toplu Konut Standardı, Konut amaçlarını belirleyen ve hükümetin kendi politikasına ve hedeflerine göre saptadığı konut nitelik, nicelik ve değerleri için belirleyici ölçülerdir. (N. BAYAZIT)

ÖNERİLER

Toplu konut politikasında temel tercih, mülk edinme değil barınma olmalıdır. Bu amaçla konut talebinin yüzde kaçının barınma ile ilgili olduğunun tespit edilmesi gerekir. Konutun bir rant aracı olarak kullanılması özellikle kooperatiflerde engellenmelidir.

Bunun yanında, ekonominin gerçekleriyle çelişen yanlış tüketim kalıplarının yerleşmesi sonucunda, nesnel gereksinimlerden çok, ailenin öznel eğilimlerinin belirlemekte olduğu konut büyüklük ve biçimlerinin sıkı bir denetime konu edilmesi zorunludur.

Konut sorununu çözmenin vazgeçilmez koşulu, toprak üstündeki alım-satım oyunlarına, spekülasyona son vermek, pahalı toprağı konut üretiminin arttırılmasına bir engel olmaktan çıkarmaktır. Bu amaçla Toplu Konut Kanununda mevcut bulunan toplu konut alanları üretilmesi ilkesi işletilerek kooperatiflere arsa temin edilmelidir. Böylece dar gelirliilerin arsa payı yükü ortadan kaldırılabilir. Toplu Konut kredilerinin de maliyetin bir yüzdesi olarak hesaplanması ve bu oranın yıldan yıla değişmesi gereklidir.

Mülk konut edinme sistemi devam edecekse, Fon' un hitap edeceği kesimin belirlenmesinde daha seçici bir tavır gütmelidir. Bu açıdan öncelikle yapılması gereken, 100 m²' nin üzerindeki konutlara hiç kredi sağlanmamasıdır. Yine de gelir düzeyinin düşüklüğü nedeniyle tasarruf imkanı bulamayan gruplar olacaktır. Bu grupların konut sorununu çözmek için en geçerli yol belediyelerin kiralık konut üretmesidir. Pek çok Avrupa ülkesinde geçerli olan bu yol her nedense ülkemizde benimsenmemiştir.

Konut üreten kooperatif ve kooperatif birlikleri sadece yapımcı kalmayıp bunun yanında üretici olmalıdırlar. Bu nedenle sayıları 40.000 ' e varan kooperatiflere nitelik açısından yeni düzenlemeler getirilmelidir.

BÖLÜM DİPNOTLARI

II. Bölümün Dipnotları

- (1) Anon., TOPLU KONUT SORUNLARI ve SİYASASI, SBF İskan ve Şehircilik Araştırma Merkezi Yayını no:15, Ankara-1983, s.18
- (2) A.Atasoy
M.Ünügür ., TÜRKİYE'de KONUT İHTİYACININ KARŞILANMASINDA UYGULANAN YAKLAŞIMLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ İTÜ Mimarlık Fakültesi Baskı Atölyesi, Taşkışla
- (4) Ş. Bağırkan., "İstanbul İlinin Konut Sorunu Araştırması," BAZAAR (The JOURNAL of TURKISH ECONOMY and TOURISM), IV,21, September-1986, s.30
- (3) B. Danışoğlu., "Konut Yatırımlarının Bugünkü Durumu ve Finansmanına İlişkin Öneriler," DAR GELİRLİLERE KONUT SEMPOZYUMU, (ODTÜ, Ankara-Mayıs 1986) TÜBİTAK-YAE, d5, s.19
- (5) E. Özkan., "Türkiye'de Ulusal Düzeyde Konut Gereksinimi-İstemi ve Finanslama Olanaklarına Gelir Açısından Bir Bakış," TÜRKİYE'de KONUT İHTİYACININ KARŞILANMASINDA UYGULANAN YAKLAŞIMLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ Der.Atasoy, Ayla-Ünügür, Mete., İTÜ Mimarlık Fakültesi, Baskı Atölyesi, Taşkışla-1983, s.30
- (6) Danışoğlu., S.20
- (7) A.g.e., S.21

III. Bölümün Dipnotları

- (1) T. Titiz., "Dar Gelirlilere Konut Sempozyumu Açılış Konuşması," DAR GELİRLİLERE KONUT SEMPOZYUMU (ODTÜ, Ankara-Mayıs 1986) TÜBİTAK-YAE, d5, s.XI
- (2) U.N., GUIDELINES on HOUSING POLICIES for DEVELOPING COUNTRIES ST/ESA/50, New York, 1976

- (3) D. Tuğyan., "Konut Politikaları Açısından Dar Gelirli-
ler ve Konut İhtiyacı," (ODTÜ, Ankara-Mayıs
1986). TÜBİTAK-YAE, d5, s.2
- (4) R. Keleş., "Devlet Politikasında Konut Sorunu," TÜRKİYE'
de KONUT İHTİYACININ KARŞILANMASINDA UYGULA-
NAN YAKLAŞIMLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ, İTÜ, 1983
- (5) N. Bayazıt., "Bildiri Özetleri" TOPLU KONUTLARDA MEKÂN
STANDARTLARI PANELİ (Yapı Endüstri Merkezi-
İstanbul 1987). TÜBİTAK-YAE, MAG 703 Projesi
- (6) T. Aktüre., "Konut Politikası Hakkında Bir İrdeleme,"
MİMARLIK DERGİSİ, Mart-1979.

IV. Bölümün Dipnotları

- (1) Y.Aksoylu., N.Bayazıt., "Toplu Konutta Standartlar Sorunu,"
BARINAKSIZLARA KONUT KONGRESİ, TMMO
Mimarlar Odası, İstanbul-22 Ocak
1986.
- (2) T. Arıçtan., "Standartların Anlamı ve Önemi," STANDART
DERGİSİ, Özel sayı, S.23
- (3) Ç.Gökhan., D.Baytin., MİMARLIK DERGİSİ, Ocak-1979, s.23.
- (4) A.g.e., S.74

K A Y N A K Ç A

- AKSOYLU, Y.,
BAYAZIT, N., BARINAKSIZLARA KONUT KONGRESİ, TMMO Mimarlar
ler Odası, İstanbul-22 Ocak, 1986.
- AKTÜRE, T., "Konut Politikası Hakkında Bir İrdeleme,"
MİMARLIK DERGİSİ, Mart-1979.
- ANON., TOPLU KONUT SORUNLARI ve SİYASASI, İskan ve
Şehircilik Araştırma Merkezi Yayınları, AÜSBF
ve Basın Yayın Yüksek Okulu Matbaası, Ankara,
1983.
- ATASOY, A.,
ÜNÜGÜR, M., TÜRKİYE'de KONUT İHTİYACININ KARŞILANMASINDA
UYGULANAN YAKLAŞIMLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ,
İTÜ Mimarlık Fakültesi Baskı Atölyesi, MPTAM
Taşkışla-1983.
- BAYAZIT, N., "Bildiri Özetleri" TOPLU KONUTLARDA MEKAN
STANDARTLARI PANELİ, TÜBİTAK-YAE, MAG 703
Projesi, Yapı Endüstri Merkezi, İstanbul-1987
- DANIŞOĞLU, B., DAR GELİRLİLERE KONUT SEMPOZYUMU, TÜBİTAK-YAE
d5, ODTÜ, Ankara-Mayıs 1986.
- GÖKHAN, Ç.,
BAYTİN, D., MİMARLIK DERGİSİ, Ocak-1979.
- KELEŞ, R., "Devlet Politikasında Konut Sorunu," TÜRKİYE'
de KONUT İHTİYACININ KARŞILANMASINDA UYGULA-
NAN YAKLAŞIMLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ, İTÜ Mi-
marlık Fakültesi Baskı Atölyesi, MPTAM, Taş-
kışla-1983.
- ÖZKAN, E., "Türkiye'de Ulusal Düzeyde Konut Gereksinimi-
İstemi ve Finanslama Olanaklarına Gelir Açısın-
dan Bir Bakış," KTÜ. Der:A.Atasoy-M.Ünügür.
- TUĞYAN, D., "Konut Politikaları Açısından Dar Gelirli-
ler ve Konut İhtiyacı," TÜBİTAK-YAE, d5.

ÖZGEÇMİŞ

1961 yılında İstanbul'da doğdu. İlk öğrenimini, Üsküdar İcadiye İlkokulunda, orta öğrenimini Bağlarbaşı Cumhuriyet Lisesi'nde tamamladıktan sonra, Lise öğrenimini de Denizcilik Bankası'nın yarı bursuyla Gemi Yapı Teknik Lisesi'nde bitirdi. Daha sonra altı yıllık mecburi hizmet için, İstinye Tersanesi'nde teknik eleman olarak göreve başladı. Bu görevin ikinci yılında YILDIZ ÜNİVERSİTESİ Mimarlık Fakültesi Gece Bölümünü kazandıktan sonra, 1985 yılında mezun oldu. Aynı sene Fen Bilimleri Enstitüsü'nün Mimarlık - Yapı dalını kazandı. Halen T. Gemi Sanayii A.Ş İnşaat Emlak Daire Başkanlığı'nda yüksek uzman olarak görev yapmaktadır.