



T. C. ANADOLU ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

# TÜRKİYE'DE KONUT SEKTÖRÜNÜN EKONOMİK ANALİZİ ( 1979 – 1988 )

( Yüksek Lisans Tezi )

Mustafa Hulusi ERDİNÇ

ESKİŞEHİR - 1990

## İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa No</u>
TABLolar .....	VII
KISALTMALAR .....	IX
GİRİŞ .....	1

### BİRİNCİ BÖLÜM

#### İNŞAAT ve KONUT SEKTÖRÜ

I. İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN TANIMI, ÖZELLİKLERİ VE KONUT ALT SEKTÖRÜ .....	4
A. İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN TANIMI .....	4
B. İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN ÖZELLİKLERİ .....	5
C. İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN KONUT ALT SEKTÖRÜ .....	7
1. Konutun Tanımı .....	9
2. Konutun Önemi .....	9

<b>II. İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜNÜN ÜRETİM YAPISI</b>	
<b>ve MALİYET FAKTÖRLERİ</b> .....	11
A. İNŞAAT ve KONUT SEKTÖRÜNÜN	
ÜRETİM YAPISI .....	11
B. İNŞAAT ve KONUT SEKTÖRÜNÜN MALİYET	
FAKTÖRLERİ .....	13
1. Arsa veya Arazi .....	13
2. İşgücü .....	15
3. Yapı Teknolojisi ve Yapı	
Malzemesi .....	16
<b>III. KONUT TALEBİ ve ARZINI BELİRLEYEN</b>	
<b>FAKTÖRLER</b> .....	17
A. KONUT TALEBİNİ BELİRLEYEN FAKTÖRLER	17
1. Nüfus Artış Hızı .....	18
2. Göç ve kentleşme .....	18
3. Gelir .....	19
4. Evlenmeler ve Aile Küçülmesi	19
5. Yenileme .....	20
B. KONUT ARZINI BELİRLEYEN FAKTÖRLER	20
1. Konut Talebindeki Gelişmeler	21
2. Finansman .....	21
3. Yapı Teknolojileri ve Yapı	
Malzemesi .....	23
4. Arsa Yerleşim Alanları ve	
Altyapı .....	24
5. Girişimcilik ve Örgütlenme	24

## İ K İ N C İ B Ö L Ü M

## TÜRKİYE'DE KONUT SEKTÖRÜNÜN EKONOMİK

## GÖRÜNÜMÜ (1979-1988) ve KONUT POLİTİKALARI

I .	TÜRKİYE'DE KONUT İHTİYACINI BELİRLEYEN FAKTÖRLER VE KONUT İHTİYACININ 1979-1988 DÖNEMİNDEKİ GELİŞİMİ .....	27
	A. KONUT İHTİYACINI BELİRLEYEN	
	FAKTÖRLERİN GELİŞİMİ .....	27
	1 . Nüfus Artış Hızı .....	28
	2 . Göç ve Kentleşme Hızı .....	30
	3 . Yenilik İhtiyacı .....	32
	4 . Genel Ekonomik Yapı .....	33
	B. KONUT İHTİYACININ 1979-1988 DÖNEMİNDEKİ GELİŞİMİ .....	34
II .	TÜRKİYE'DE KONUT SEKTÖRÜNÜN EKONOMİK GÖRÜNÜMÜ (1979-1988) .....	36
	A. TÜRKİYE'DE KONUT SEKTÖRÜNÜN GSMH ve YATIRIMLAR İÇİNDEKİ PAYI .....	36
	1 . Konut Sektörünün GSMH'deki Payı .	36
	2 . Konut Sektörünün Yatırımlar İçindeki Payı .....	39
	B. TÜRKİYE'DE KONUT SEKTÖRÜNÜN İSTİHDAM ETKİSİ .....	41
	1 . Konut Sektörünün İstihdam Özellikleri .....	41

	<u>Sayfa No</u>
2. Konut Sektörünün İstihdam	
Yaratıcı Etkisi .....	42
C. TÜRKİYE'DE KONUT SEKTÖRÜNÜN DİĞER	
SEKTÖRLERLE ETKİLEŞİMİ .....	45
III. TÜRKİYE'DE KONUT POLİTİKALARI .....	48
A. PLANLI DÖNEM ÖNCESİ KONUT POLİTİKALARI ..	49
B. PLANLI DÖNEMDE KONUT POLİTİKALARI .....	50
1. I., II., III. BYKP'larında	
Konut Politikaları .....	51
2. IV. ve V. BYKP'larında	
Konut Politikaları .....	52

### Ü Ç Ü N C Ü B Ö L Ü M

#### TÜRKİYE'DE 1979-1988 YILLARI ARASINDA KONUT SEKTÖRÜNDEKİ GELİŞMELER İLE GENEL EKONOMİK DURUM İLİŞKİSİ ve SEKTÖRLEREL SORUNLAR

I. TÜRKİYE'DE KONUT SEKTÖRÜNÜN 1979-1988	
YILLARI ARASINDAKİ GELİŞİMİ .....	57
II. TÜRKİYE'DE 1979-1988 YILLARI ARASINDA	
KONUT SEKTÖRÜNDEKİ GELİŞMELERİN	
EKONOMİK DURUM İLE İLİŞKİSİ .....	62
A. TÜRKİYE'DE 1979-1980 DÖNEMİNDE	
KONUT SEKTÖRÜNDEKİ GELİŞMELERİN	
EKONOMİK DURUM İLE İLİŞKİSİ .....	62

B. TÜRKİYE'DE 1980-1988 DÖNEMİNDE	
KONUT SEKTÖRENDEKİ GELİŞMELERİN	
EKONOMİK DURUM İLE İLİŞKİSİ .....	67
III. KONUT SEKTÖRÜNÜN SORUNLARI VE	
ÇÖZÜM ÖNERİLERİ .....	73
A. KONUT SEKTÖRÜNÜN SORUNLARI .....	73
B. KONUT SEKTÖRÜNÜN SORUNLARINA	
ÇÖZÜM ÖNERİLERİ .....	75
SONUÇ .....	77
YARARLANILAN KAYNAKLAR .....	i-v

## T A B L O L A R

<u>No</u>	<u>Tablonun Adı</u>	<u>Sayfa No</u>
1.	Sayım Yıllarına Göre Türkiye Nüfusu ve Yıllık Nüfus Artış Oranı (%) .....	29
2.	Sayım Yıllarına Göre Kentsel ve Kırsal Nüfus ve Artışları .....	31
3.	Konut İhtiyacı (Hane Halkı Sayılarına Göre) .....	35
4.	İnşaat ve Konut Sektörünün 1979-1988 Yılları Arasında GSMH'daki Payı (1968 Fiyatlarıyla Milyar TL.) .....	38
5.	Sektörel Sabit Sermaye Yatırımları .....	40
6.	İstihdamın Sektörel Dağılımı .....	44
7.	İnşaat Sektörünün Diğer Sektörlerden Aldığı Girdilerin Üretim Değerlerindeki Payı (%) .....	46
8.	İnşaat Sektörünün Diğer Sektörlerin Üretimlerine Olan Talebi (Milyon TL.) ....	47
9.	1979-1988 Yılları Arasında İnşaat Ruhsatlarına Göre Konut Yapımı .....	58

<u>No</u>	<u>Tablonun Adı</u>	<u>Sayfa No</u>
10.	1979-1988 Yılları Arasında Yapı Kullanım İzinlerine Göre Konut Yapımı .....	59
11.	İnşaat Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Kağıtlarına Göre Konut Gerçekleşme Oranları (%) .....	60
12.	Toptan Eşya ve İnşaat Malzemesi Fiyat İndeksi (1979-1988) (1968-100) .....	65
13.	Konut Maliyetleri (1979-1988) .....	66



## K I S A L T M A L A R

C	: Cilt
Çev.	: Çeviren
DİE	: Devlet İstatistik Enstitüsü
DPT	: Devlet Planlama Teşkilatı
EİTİA	: Eskişehir İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi
GSMH	: Gayri Safi Milli Hasıla
İSO	: İstanbul Sanayi Odası
MPM	: Milli Prodüktivite Merkezi
Ö.İ.K.	: Özel İhtisas Komisyonu
R.G.	: Resmî Gazete
S	: Sayı
s	: Sayfa
TİSK	: Türkiye İşveren Sendikaları Konfederasyonu
TODAI	: Türkiye ve Ortadoğu Amme İdaresi Enstitüsü
TMMOB	: Türkiye Mimarlar Mühendisler Odalar Birliği
T.T.S.D.O.B.	: Türkiye Ticaret Sanayi Deniz Odalar Birliği
Y	: Yıl
v.b.	: Ve Benzeri

## G İ R İ Ő

İnşaat sektörü özellikle gelişmekte olan ülkelerde ekonominin itici, sürükleyici ve dinamizmini temin eden lokomotif sektör özelliğine sahiptir. Bu sektör yol, baraj, köprü ve bina gibi önemli tesisler üretir. Başka bir deyişle enerji üretimine, yatırıma, zirai, ticari ve sanayi faaliyetlerinin yapılabilmesine olanak sağlar. Toplumun ulaşım, yerleşme gibi temel ihtiyaçlarına cevap verir. Bu yolla inşaat sektörü, ülke ve bölge düzeyinde yerleşimi düzenleyen ve sosyal yapıyı dengeleyen çok önemli bir fonksiyonu yerine getirir.

Birleşmiş Milletler Teşkilatı, imalat sanayini 1062 dala ayırmıŐtır. Bunlardan 242 retim dalı, doğrudan inşaat sektörüne girdi üretmektedir. Türkiye'de ise bu sayı 300 sanayi dalıdır\*. Diğer sektörler ile ilişkisi biryana bırakılrsa bile, yalnızca inşaat sektörüyle bütünleŐen sanayi dallarıyla birlikte değerlendirildiğinde, inşaat sektörü, yine en önemli sektörlerden biri olma özelliğini

---

\* Belgin AKÇAY, "Uzun Dönemde Kentsel Konut Sorunu", YENİDEN YAPILANMA DERGİSİ, Ankara (1 Ocak 1988), s. 4.

korumaktadır. Ayrıca bu sektör, ekonomideki alt yapı yetersizliğinin giderilmesi, hızlı kentleşme sürecinin doğurduğu konut sorununun hafiflemesi ve ekonomik faaliyetlerin canlandırılması açısından önemli etkilere sahip bulunmaktadır.

Hızlı nüfus artışı, sosyal ve kültürel gelişmeler sonucu, ataerkil aile tipinden çekirdek aile tipine geçiş ve kentleşme süreci sonucu ortaya çıkan konut ihtiyacı, yurdumuzda inşaat sektörü içerisinde konut yapımına ayrı bir önem kazandırmaktadır.

Ülkemizde konut ihtiyacı, tarımdaki yapısal değişikliğe bağlı olarak kırdan şehirlere göçün giderek hızlanması, ve nüfusun hızla artışı sonucu, çözülmesi güç bir sorun olarak karşımıza çıkmıştır.

Bu nedenle, önce inşaat sektörü genel olarak ele alınacak ve konut alt sektörüyle ilişkisi kurulacak, daha sonra sadece konut alt sektörü incelenecektir. Bu çalışma üç bölümden oluşmaktadır.

Birinci bölümde, inşaat sektörünün ve konut alt sektörünün özellikleri, üretim yapısı ve maliyet faktörleri belirtilmiş, daha sonra, konut sektörünün talebi ve arzını belirleyen faktörler teorik olarak incelenmiştir.

İkinci bölümde ise Türkiye'de konut sektöründe kullanılan üretim teknolojileri, konut ihtiyacını belirleyen faktörler ve konut ihtiyacı ele alınarak; Türkiye'de konut sektörünün ekonomideki yeri, sektörün GSMH ve yatırımlar içindeki payı ve istihdama etkisi ele alınmıştır. Ayrıca konut sektörünün diğer sektörlerle etkileşimi ve konut

politikaları üzerinde de durulmuştur.

Üçüncü bölümde ise 1979-1988 yılları arasında, konut sektöründeki gelişmeler ile genel ekonomik durum arasındaki ilişki incelenmiş ve bu sektörün sorunları ile bazı çözüm önerileri tartışılmıştır.

## B İ R İ N C İ B Ö L Ü M

### İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ

#### I.İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN TANIMI, ÖZELLİKLERİ VE KONUT ALT SEKTÖRÜ

Çalışmamızda esas olarak, Türkiye'de konut sektörü incelenmektedir. Ancak bu konunun sağlıklı bir biçimde ele alınabilmesi için bu bölümde önce inşaat sektörü genel olarak ele alınacak ve konut alt sektörüyle ilişkisi kurulacak, daha sonra sadece konut alt sektörü incelenecektir.

#### A. İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN TANIMI

Taşınmaz yapıların oluşturulması, yerin doğal topografyasının değiştirilmesi, onarımı ve yıkımını içeren tüm çalışmalara inşaat denir.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Zuhâl AKAL ve Diğerleri, Türk İnşaat ve Konut Sektörünün Güncel Sorunları, MPM Ya.No. 292, Ankara, 1983, s. 9.

İnşaat sektörü; konut inşaatı ile birlikte, kara yolu, demir yolu, hava alanı, liman, elektrik santralleri, baraj, sulama tesisleri, köprü, sanayi ve ticari yapı inşaatlarının tümünü kapsamaktadır. Bu sektör sabit sermaye yatırımlarının bina yapımı ile ilgili bütün faaliyetlerini içermektedir. "Ayrıca bu sektör, diğer sektörlerle önemli ölçüde hizmet sunmakta, kendine çimento, cam, seramik, demir-çelik ve orman ürünleri gibi girdileri sağlayan sektörlerle, türev talep oluşturmakta ve bir bakıma tüm faaliyet alanlarını etkileyici bir güce sahip bulunmaktadır."<sup>2</sup>

Ekonominin hemen her sektörünü etkilemesi nedeniyle önce tüm inşaat sektörünün analizi genel olarak ele alınacak ve daha sonra konut alt sektörü detaylı olarak incelenecektir.

## B. İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN ÖZELLİKLERİ

İnşaat sektörü, emek-yoğun bir sanayi dalı olması ve diğer sektörlerden büyük oranda girdi alması nedeniyle, hem ekonomik hem de sosyal nitelik taşıyan bir özelliğe sahiptir. Sektörün diğer sektörlerle bağlantılı olarak meydana getirdiği katma değer ve istihdam göz önünde bulundurulduğunda, inşaat sektörünü sürükleyici veya lokomotif sektör olarak nitelendirebiliriz.

Birleşmiş Milletler Teşkilatının yapmış olduğu tasnife göre imalat sanayi 1062 dala ayrılmıştır. Bunlardan 242

<sup>2</sup> T.T.S.D.O.B., İktisadi Rapor 1989, Ankara, 1989, s. 119.

üretim dalı doğrudan inşaat sektörüne girdi üretmektedir.<sup>3</sup> Bu da sektörün ekonomideki önemini göstermektedir.

Inşaat sektörü, insanlığın yaşam ve huzuru için de zorunlu olma özelliğine sahiptir. "İnsanlarda yaşamı sürdürme içgüdüğü, olumsuz doğa ve çevre koşullarından korunmayı zorunlu hale getirmiştir. Bu da barınmayı gerekli kılmış, böylece barınma ihtiyacı, tüm evrende ve tarih boyunca var olan ve devam eden bir ihtiyacı, barınaklar da bu tür ihtiyaçların karşılandığı araçları" oluşturmuştur.<sup>4</sup>

Bunun yanısıra insanların sağlığı ve toplumsal refahı için gerekli tüm alt yapıları, tesisleri oluşturması açısından inşaat sektörü, topluma vazgeçilmez hizmetler sunan bir sektördür.

Inşaat sektörü, konut ile birlikte yol, köprü, baraj gibi önemli tesisler üretir. Başka bir anlatımla enerji üretimine, yatırıma, zirai, ticari ve sanayi faaliyetlerinin yapılabilmesine olanak sağlar. Toplumun ulaşım, yerleşme gibi temel ihtiyaçlarına cevap verir. Bu yönüyle inşaat sektörü, ülke çapında ve bölgeler düzeyinde yerleşimi düzenlemek gibi çok önemli bir fonksiyonu da yerine getirir.

Inşaat sektöründe ve inşaat yan sanayinde insan gücüne büyük talep yaratması, bunun yanında yan sanayi ile temel sektörleri harekete geçirmesi nedeniyle bu sektör, gelişmekte olan ülkelerin güncel sorunu olan işsizliğe

<sup>3</sup> İbrahim BODUR, "Inşaat Sektörünün Sorunları ve Çözüm Önerileri", İstanbul Sanayi Odası Dergisi, S. 170, İstanbul (7 Haziran 1980), s. 5.

<sup>4</sup> AKÇAY, "Uzun Dönemde ...", s. 4.

çözüm getirmektedir.

İnşaat sektörünün emek-yoğun yapısı, sektöre istihdam yaratıcı özellik kazandırır. Genel olarak gelişmekte olan ülkelerde, "İstihdam hacmi içinde %10'dan fazla payı olan inşaat sektörü, işsizlik sorununu hafifletici bir potansiyele sahip bulunmaktadır."<sup>5</sup>

Özetlemek gerekirse, inşaat sektörü, kendisinin ve bu sektörlere girdi sağlayan sektörlerin canlanmasıyla istihdamı yükseltir. Bunun yanında insanların konut ve toplumun altyapı ihtiyacını karşılar. Sanayi yatırımlarının bina veya genel olarak yapı ihtiyacını sağlar. Tüm bu etkileri ele alındığında, bu sektörün, ekonominin vazgeçilmez bir sektörü olduğu ortaya çıkar.

#### C. İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN KONUT ALT SEKTÖRÜ

Daha önce de belirttiğimiz gibi inşaat sektörü çok farklı türleri olan bir üretim tarzıdır. Bu üretim tarzlarından biri de konuttur. Konut üretimi sektörün diğer üretim türleri arasında farklılık gösteren bir yapıya sahiptir. Konut, toplumsal ihtiyaçların giderilmesinde önemli role sahiptir. Bu nedenle konut kişiler için vazgeçilemez bir unsurdur. Konut toplumsal açıdan olduğu kadar ekonomik açıdan farklılık gösteren bir yapıya sahiptir.

"İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi 25.maddesi ile kişinin kendisi ve ailesi için, öteki sosyal haklar yanında

<sup>5</sup> Öztin AKGÜÇ, Osman EREN, "İnşaat Sektörünün Türk Ekonomisindeki Yeri ve Önemi", İnşaat Sektörünün Sorunları ve Çözüm Yolları Semineri, İstanbul (Haziran 1982), s. 12.



konuta ve uygun bir yaşam düzeyine hakkı olduğu kabul edilmiştir."<sup>6</sup>

Hızlı nüfus artışı, sosyal ve kültürel gelişmeler doğrultusunda aile yapısındaki değişikliklerle çekirdek tipi aile yapısına geçiş ve kentleşmeye paralel olarak ortaya çıkan konut ihtiyacı, inşaat sektörü içerisinde konut yapımına ayrı bir önem kazandırmaktadır. Bunun yanısıra konut insanların içinde yaşadığı, zamanın önemli bir dilimini geçirdiği fiziksel çevreyi oluşturan, uzun süre dayanan bir tüketim maddesidir. Ayrıca konut kavramı yalnızca fiziki bir barınak olmaktan çok uzaktır. Konut terimi insanların refahı, mutluluğu için gerekli tüm mahalle tesislerini ve yardımcı hizmetleri de kapsar. Bu nedenle bu tesisler ve hizmetler konut kavramının ayrılmaz bir parçasını oluşturmaktadır.

"Konut, kendisine özgü özellikler gösteren bir maldır. Konut pazarının, öteki pazarlara benzemeyen özellikleri vardır. Bu özelliklerden bir kısmı doğrudan malın niteliğinde görülür. Ötekiler de halkın bu mala karşı davranışında toplanır. Sığınılacak yer konut biçimini aldığı anda, başka temel ihtiyaç maddelerinden daha çok sürekli ve dayanıklı oluşu nedeniyle ayrılır."<sup>7</sup> Konut ister pazara bir mal olarak sunulmak üzere, ister doğrudan ihtiyacı karşılamak için yapılsın, maliyetinin yüksek olması nedeniyle çoğu zaman kişilerin finans gücü üstünde bulunmaktadır. Bu da

<sup>6</sup> Mehmet Ali GÖKTAŞ, Türkiye'de Konut Sorunları ve Sosyal Konut Politikası, E.Ü.İktisadi ve Ticari Bilimler Fakültesi Ya. No. 64/42, İzmir, 1974, s. 8.

<sup>7</sup> GÖKTAŞ, Türkiye'de Konut..., s. 9.

konuta, inşaat sektörü içerisinde finansman açısından önem taşıyan ve ayrılık gösteren bir özellik kazandırmaktadır.

Ayrıca, yeterli konut arzının, günümüzde ülkelerin çözmeye çalıştıkları önemli bir sorunu oluşturması, bu denli farklı özellikler göstermesi; konutu, inşaat sektörünün bir alt sektörü olarak incelememizi mümkün ve gerekli kılmaktadır.

### 1. Konutun Tanımı

Konut kavramı üzerinde genel ve ortak bir görüş ve anlayış bulunmamaktadır. "Birleşmiş Milletlerin çeşitli örgütlerinin verdiği anlam ile konut, yaşama çevresi ve ortamı, küçük ve büyük yerleşme toplulukları (mahalleler) veya insanların barınma için kullandıkları fiziki yapı ve bu yapının bulunduğu çevre, aynı zamanda kişilerin ve ailelerin sağlıkları ve refahları için gerekli tüm alt yapılar ve tesisler olarak tanımlanmaktadır."<sup>8</sup>

### 2. Konutun Önemi

İnsanlar var olduğundan beri, çevrenin zararlarından korunacağı; içinde yeme, yatma ve dinlenme gibi ihtiyaçlarını gidereceği, gerekli eşyalarını saklayacağı çeşitli malzemelerden yapılmış barınaklar yapmışlardır. Konut dediğimiz bu barınaklar, onları hayata bağlayan önemli bir unsur olmuştur.

<sup>8</sup> AKÇAY, "Uzun Dönemde ...", s. 4.

"Toplumsal ihtiyaçların giderilmesinde konut, dolaylı ve dolaysız yönden iki ayrı role sahiptir. Bu rollerin ikisi de son derece önemlidir. Dolaysız rolü ile konut kişi için karşı konulması zor fiziki koşullar, tedirginlikler için bir barınak ve korunak meydana getirir. Yine bu rolü ile konut kendi içinde mahremiyeti, dostluğu ve mutluluğu sağlama aracıdır. Dolaylı rolü ile konut ise toplumsal ilişkiler kurmanın ve kamu hizmetlerinin yeterince sağlamanın aracıdır. Bu hizmetler arasında, toplumsal ilişkilerin kurulduğu eğitim, dinlenme, spor, sosyal yardım, sağlık, koruma, alış-veriş ve ulaşım işlemlerinin yapıldığı tesisler vardır."<sup>9</sup>

Insanlar ilk önce bir barınak istemişler, sonra maddi ihtiyaçlarına en uygun olanını aramışlar, daha sonra konut, onların estetik ve diğer sosyal ihtiyaçlarını giderme vasıtası olmuştur.

Konut, toplumsal açıdan olduğu gibi ekonomik açıdan da önem taşır.

Konut arzının artması, "makro ekonomik açıdan; artan çalışma ve yüksek güdüleme yoluyla yüksek ücretler ödenmesi, üretimin artması, yatırımdan çok getiri elde edilmesi gibi nedenlerle, ulusal ya da bölgesel gelirdede artışlar görülmesi, kamu giderlerinde (cinayetlerin, yangınların, hastalık veya kaza giderlerinin azalmasından) sağlanan düşüşler, mikro ekonomik açıdan ise konuta yatırım yapan kişinin kira, faiz vb. getiriler sonunda daha çok gelir

<sup>9</sup> AKÇAY, "Uzun Dönemde ...", s. 5.

sağlaması"<sup>10</sup> gibi önemli yararlar sağlar.

Dolayısıyla konutun, tüm toplumlar için ekonomik ve sosyal yönden önem taşıyan önemli bir sektör olduğunu söyleyebiliriz.

## II. İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜNÜN ÜRETİM YAPISI VE MALİYET FAKTÖRLERİ

Konut alt sektörünü daha yakından incelemeden önce, büyük ölçüde benzerlik taşıdığı için inşaat ve konut sektörünün üretim yapısı ve maliyet faktörleri konusunda özet bilgi vermek yararlı olacaktır.

### A. İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜNÜN ÜRETİM YAPISI

Inşaat sektöründe üretim, diğer sektörlerde yapılan yatırımların bir fonksiyonudur. "Bilindiği gibi üretim, doğadaki farklı doğal kaynaklara, belirli bir sermaye ve insan emeği uygulanarak, insanların ihtiyaçlarını karşılayan mal ve hizmetlere dönüştürülmesi veya kısaca fayda yaratma faaliyeti olarak"<sup>11</sup> tanımlanabilir.

Inşaat ve konut sektöründe üretim genelde iki tür teknoloji kullanımı ile gerçekleştirilmektedir. Bunlar;

<sup>10</sup> Cevat GERAY, "VII İskân ve Sehircilik Haftası Konferansları Acıs Konuşması", Toplu Konut Sorunları ve Siyaseti, Ankara, 1983, s. 415.

<sup>11</sup> Mehmet ŞAHİN ve Diğerleri, İs İdaresinin Temel Kavramları, AÖF Ya. No. 104, Ankara, 1983, s. 20.

- "Geleneksel İnşaat Teknolojisi" ve
- "Endüstrileşmiş İnşaat Teknolojisi"dir.

Geleneksel inşaat teknolojisi; hammadde veya yarı mamul madde özelliğindeki malzemelerin, belli standartlara uyma zorunluluğu olmadan, yoğun insan gücü ve çok basit mekanik araçlar kullanarak inşaat yerinde işlenmesi ile üretilen inşaatın gerçekleştirilmesidir.

Geleneksel inşaat teknolojisinin en belirgin özellikleri, emek yoğun olması ve üretimin tümünün inşaat yerinde gerçekleştirilmesidir. Bu inşaat teknolojisi, özellikle teknolojik açıdan gelişmemiş olan ülkelerde daha yaygın biçimde kullanılmaktadır.

İnşaat sektörünün büyük bir bölümünü oluşturan geleneksel yapı teknolojileri, taşıyıcı sistem özellikleri ve yapıda kullanılan malzeme cinslerine göre kabaca, "taş yığma yapılar, kerpiç yığma yapılar, biriket yığma yapılar, tuğla yığma yapılar, ahşap karkas yapılar, beton karkas yapılar, çelik karkas yapılar"<sup>12</sup> olarak sınıflandırabiliriz.

Endüstrileşmiş inşaat teknolojisini, geleneksel sistemdeki üretimin her aşamasındaki işgücünün yerine alet ve makinaların kullanıldığı ve seri üretime olanak sağlayan üretim büyüklüğüne erişmiş teknolojiler olarak tanımlamak mümkündür. Endüstrileşmiş teknolojilerin çok çeşitli oluşları ve değişik özellikler taşımaları nedeniyle

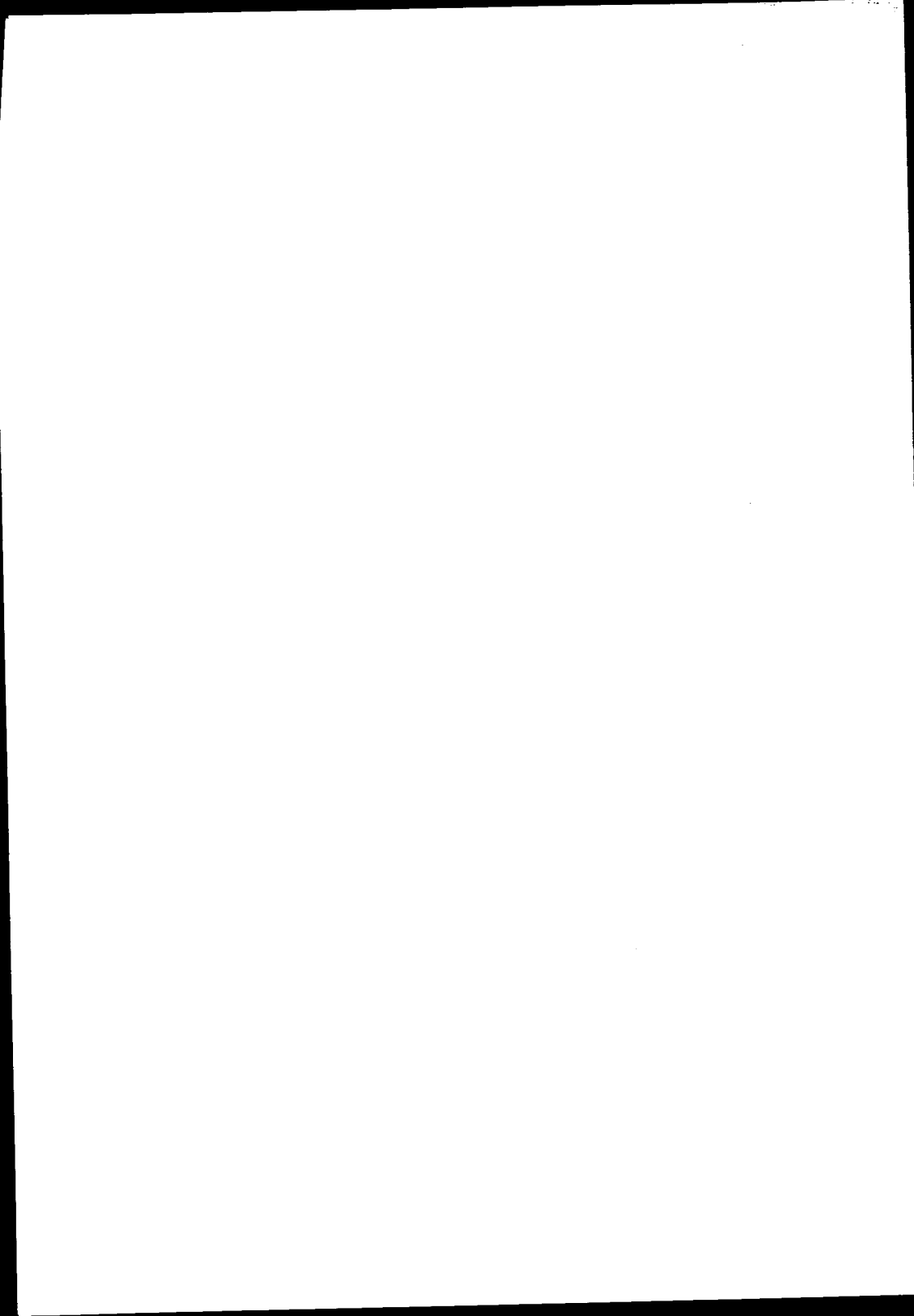
<sup>12</sup> Zuhâl AKAL ve Diğerleri, Türk İnşaat ..., s. 116.

bilmesi için önde gelen koşullardan biri arsanın varlığıdır. Arsa; "Altyapı (yol, su, elektrik, kanalizasyon vb.) ihtiyacı karşılanmış, üstünde imar hakları oluşmuş, tek bir yapı yapmaya elverişli, tapu siciline yalnız kayıt edilebilen bir toprak parçasıdır."<sup>14</sup> Arsa mevcut olmadığı takdirde, yeterli finans gücü, talep ve yüksek teknolojinin bulunması, konut üretiminin gerçekleşmesi için yeterli olmayacaktır. Bu nedenle konut üretiminde tüm imkânların varlığı, ancak arsanın da mevcut olmasıyla bir anlam taşımaktadır. Burada unutulmaması gereken nokta, tanımından da anlaşılacağı gibi tarla niteliğindeki bir arazinin arsa olmadığıdır.

Arazinin arsaya dönüştürülebilmesi için arazinin veya içinde bulunduğu bölgenin topografik haritalarının yapılması ve alt yapısının inşa edilmiş olması zorunludur.

Ancak bu durumdaki arazi arsa sayılabilir ve üzerinde konut yapılmaya hazır durumdadır. Bilindiği gibi toprak, miktar bakımından sınırlı, başka yerlere taşınamaz ve çoğaltılamaz. Arzının artırılması söz konusu olmayan toprağın, arsa biçimine çevrilerek arsa stoklarını beslemesi, bazı koşullara bağlıdır. Herşeyden önce o toprak parçasının kent plânının içinde bulunması, ayrıca konut yapımına elverişli bir durumda olması gerekir. Bunun yanısıra hızlı kentleşme, kentlerin ve kent civarındaki arsa ve arazilerin değerlerinin (rantın) süratle yükselmesine ve arazi spekülasyonunun doğmasına yol açmaktadır. Bu da arsa fiyatlarının yükselmesi sonucunu doğurmaktadır.

<sup>14</sup> Haldun ÖZEN, "Arsada Özel Mülkiyetin Kamu veya Toplum Yararına Düzenlenmesinin Yarattığı Sorunlar", T.M.M.O.B. Konut Kurultayı, Ankara (16-20 Aralık 1974), s. 1.



Bunun sonucu olarak arsa, konut üretimi açısından önemli bir maliyet unsurunu oluşturmaktadır.

Kentlerde yapılan konut dışı inşaatlarda da arsa önemli bir maliyet unsurudur. Ancak, kent dışı alanlarda yapılan inşaatlarda ise arazi bir maliyet unsuru olarak karşımıza çıkar. Özellikle, yol, köprü, baraj gibi kamu inşaatlarında, inşaat kent dışında olsa bile özel arazilerde yapılıyorsa, bu tüm inşaatların çok geniş alanlara yayılması nedeniyle, birim fiyatı arsaya göre ucuz bile olsa, yine de önemli bir maliyet unsuru olmaktadır.

## **2. İşgücü**

Her ekonomik malın üretiminde olduğu gibi inşaat ve konut sektörünün üretim yapısı içinde, insan gücü (emek) vazgeçilmez bir üretim ve maliyet unsurudur.

Bilindiği gibi mal ve hizmet üretiminde, öteki üretim faktörlerinin yanında işgücü de kullanılmakta ve buna karşılık ücret ödenmektedir. İnşaatı veya konutu plânlayan mühendis ve mimarların harcadığı nitelikli emek ile tuğla taşıyan işçinin harcadığı niteliksiz emeğin ve bunların arasında, ustalıklarına göre yer alan öteki işçilerin tümü için ödenen ücretlerin toplamı, inşaatın maliyetini oluşturan önemli faktörlerden biridir. İnşaatla kullanılan teknoloji ne kadar ileri ise işgücünün birim maliyet başına verimliliği o kadar yüksek olmaktadır.



### 3.Yapı Teknolojisi ve Yapı Malzemesi

Daha önce de belirtildiği gibi yapım teknolojileri genelde geleneksel ve endüstrileşmiş teknolojiler olarak ikiye ayrılmaktadır.

Bu teknolojilerden, geleneksel teknoloji seçildiğinde, daha az makina ve sermaye kullanımı gerekmekte, fakat bunun sonucu yapım süresi uzun olmakta ve belirli mevsimlere bağlı bırakılmaktadır. İklim koşullarına göre inşaata ara verme zorunluluğu da üretim sürecini uzatmakta, buna bağlı olarak maliyetler yükselmektedir.

Endüstrileşmiş yapı teknolojisi seçildiğinde ise işgücünün yerine, makina kullanılmakta ve seri üretime olanak sağlanmaktadır. Bu teknoloji, işgücü tasarrufu sağlayarak üretimi arttırmakta ve maliyetleri düşürücü etki yaratmaktadır. Ancak bu sistemin de kendine özgü yeni maliyet unsurları; yani makinaların bakım, onarım ve işletme masrafları ortaya çıkmaktadır.

Yapı malzemelerinin maliyetler içindeki payı ise inşaat maliyetleri ve dolayısıyla finansman açısından önem taşımaktadır. Konut yapımında kullanılan kum, kireç, taş, tuğla, demir, çimento, cam vb. ham maddeler bazı prefabrik yapı elemanlarının bedelleri ile bunları inşaat alanına taşımak için yapılan ulaştırma giderlerinin toplamı, diğer bir maliyet unsurunu oluşturmaktadır.

Inşaat sektörünün ve konut alt sektörünün ortak özelliklerini inceledikten sonra ve yurdumuzda konut alt

sektörünü daha yakından incelemeyen önce konut arz ve talebini belirleyen özel koşulları ekonomik açıdan ele almamız gerekecektir.

### III. KONUT TALEBİ VE ARZINI BELİRLEYEN FAKTÖRLER

Konut talebi ve arzını belirleyen faktörleri incelerken, özellikle ülkemiz gibi gelişmekte olan ekonomilerin özellikleri dikkate alınacaktır. Önce konut talebini ele alalım.

#### A. KONUT TALEBİNİ BELİRLEYEN FAKTÖRLER

Konutlar, diğer dayanıklı tüketim mallarından ayrı iki özelliğe sahiptir.

- Konutlar genellikle taşınmaz mallardır.
- Konutların ömürleri, öteki dayanıklı tüketim mallarından çok daha uzundur.

Bu nedenlerden dolayı, bir konuta sahip olup da içinde oturan kişiler yönünden bile konut, bir dayanıklı tüketim malından çok yatırım malı olarak kabul edilir. Böyle olunca da konut edinme isteği veya konut talebi, bir takım koşulların varlığı ile ortaya çıkar. Konut talebini belirleyen en önemli faktörleri; nüfus artış hızı, göç ve kentleşme, gelir, ailelerin küçülmesi ve evlenmeler, yenileme başlıkları altında ele almak mümkündür.

## 1.Nüfus Artış Hızı

Konuta olan ihtiyaç nüfus hareketlerine bağlı olarak değişmektedir.

Sanayileşme ile birlikte, bir taraftan gelirlerinin artması sonucu oluşan müreffeh hayat, diğer taraftan da tıptaki gelişmeler ölüm oranını önemli ölçüde azaltmıştır. Doğum oranı sabitken; ölüm oranının azalması, nüfus artış hızını yükseltmiştir. Dolayısıyla sanayileşme ile birlikte başlayan hızlı nüfus artışının en önemli sebebi; ölüm oranındaki azalmalardır.<sup>15</sup> Nüfus artışının hızlı olması, doğal olarak nüfusun bileşimini etkilemekte ve genç nüfusun toplam nüfus içindeki payını artırmaktadır. Bu da evlenmeler nedeniyle yeni ailelerin ortaya çıkmasını hızlandırmakta ve yeni konut talebini arttırmaktadır.

## 2.Göç ve Kentleşme

Konut talebini belirleyen faktörlerden biri de köyden kente göç olayıdır. Köyden kente göç olayının en önemli sebebi, ekonomik sebeplerdir. Teknolojinin gelişmesi ve makineleşmenin artması, tarımda dolayısıyla köyde mevcut işgücü ihtiyacını azaltmıştır. Bunun sonucu geçimini sağlayacak yeni bir iş bulma, güvenlik, çocukların eğitimi, kentin uygar nimetlerinden yararlanma gibi etkenlerle, köyden kente göç olgusu ortaya çıkmıştır.

---

<sup>15</sup> Vural F.SAVAŞ, Kalkınma Ekonomisi, İstanbul, 1986, s. 23.

Göç, aileleri daha küçük ve daha çok sayıda aileler oluşturmak doğru bölünmeye yöneltir. Daha genç yaşta evlilikler, genç yaşta babalık ve annelik, refahın artma umutları, daha yüksek hayat standartlarına yönelik sonucu, konut talebi artmaktadır.

### **3. Gelir**

Konut talebini etkileyen faktörlerden birisi de, konut sahibi olmak isteyen kitlelerin gelir düzeyidir. Konut edinme isteğinin fiili talep haline dönüşmesi, gelir ve dolayısıyla tasarruf imkânlarıyla çok yakından ilgilidir. Bilindiği gibi milli gelirin artmasıyla birlikte kişilerin tasarruflarını da artırmakta, bu tasarrufların bir bölümü de konut kesimine yönelmektedir. Bu, ya yeni konut talebi, ya da mevcut olan konutlardan daha elverişli koşullar içeren yeni konutlara doğru yönelme biçiminde ortaya çıkmaktadır.

### **4. Evlenmeler ve Aile Küçülmesi**

Yeni bir aile kurulmasına neden olan evlenmeler, modern toplumlarda, genellikle ayrı bir konutta oturma eğilimini doğurmaktadır. Bu o güne kadar mevcut olmayan bir konut talebini ortaya çıkarmaktadır.

Kentleşme ve hane halkı içinde aile üretiminin yer aldığı tarımsal üretim yerine, bağımsız işlerde çalışan bireylerin artması, toplumda kalabalık aile özelliğinin

giderek kaybolması ve daha az nüfuslu ailelerin oluşmasına yol açmaktadır. Yaşam biçiminin değişmesi ve ayrı ev açma eğiliminin giderek ağır basması, aile yapısını değiştirmekte ve ailenin küçülmesine neden olmaktadır. Bir yandan hızlı nüfus artışı, bir yandan da ailelerin küçülmesi, barındırılması gereken aile sayısını artırmakta ve bu durum da konut talebini önemli ölçüde etkilemektedir.

## **5.Yenileme**

Kişilerin ulaştıkları gelir düzeyine bağlı olarak, kullanılmakta olan konut yerine daha iyi yaşam koşulları olan konutlara yeni konuta karşı bir talep doğurabilmektedir. Ayrıca konut yenilemesi ekonomik ömrünü tamamlayan veya çağdaş yaşam standartlarına uymayan yapıların terk edilmesi sonucunda da ortaya çıkmaktadır. Yenileme talebini etkileyen diğer bir unsur da doğal afetler sonucunda (deprem, sel, çığ, toprak kayması) kullanılamayacak duruma gelen konutların yerine yenilerininin gerekmesidir.

## **B. KONUT ARZINI BELİRLEYEN FAKTÖRLER**

Konut arzını belirleyen faktörleri, konut talebindeki gelişmeler, finansman, yapı malzemesi ve yapı teknolojisi, arsa, yerleşim alanları ve alt yapı, girişimcilik ve örgütlenme başlıkları altında incelemek mümkündür.

## 1.Konut Talebindeki Gelişmeler

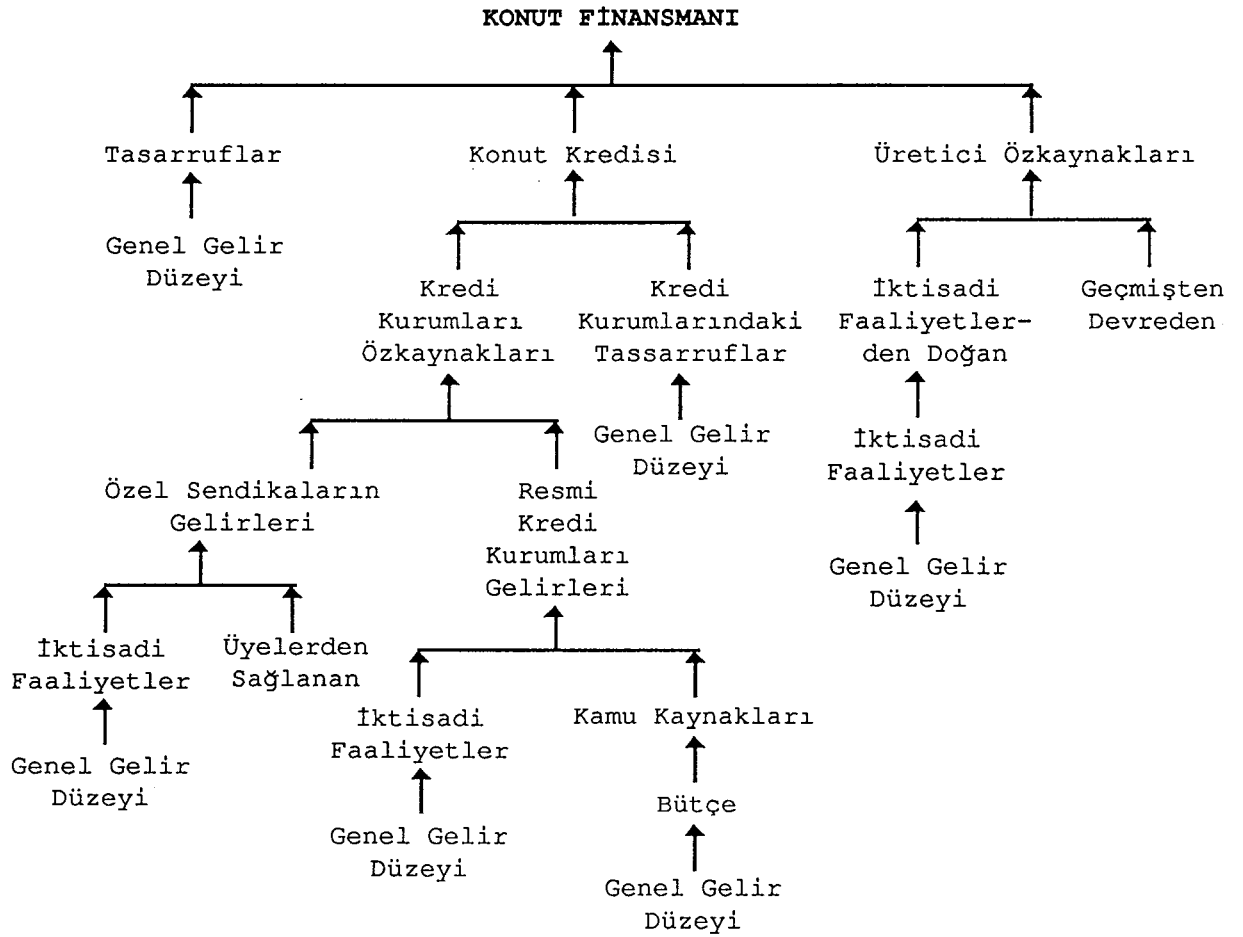
Konut arzını belirleyen faktörlerin en önemlisi kuşkusuz konut talebidir. Diğer bir anlatımla konut arzı, konut talebi olmadan uzun süre devam edemez. Bir tüketim malı için üretimden sonra çeşitli pazarlama yöntemleriyle talep yaratılabilir. Ancak oldukça uzun ömürlü olduğu, kısa dönemde elden çıkarılmasının düşünülmediği ve zorunlu bir gereksinime cevap verdiği için konut, dayanıklı bir tüketim malı olarak nitelendirilebilir. Bu nitelikleri nedeniyle konut arzı, konut talebine yakından bağlı bulunmaktadır. Ayrıca yapım maliyeti ve satış riski yüksek olduğundan, talep edileceğinden emin olunmadan konutu üretmek mümkün değildir.

Üretime başlama aşamasından önce, üreticinin konutu satmakta herhangi bir tıkanıklıkla karşılaşmayacağı beklentisi büyük önem kazanmakta ve inşaat girişiminin başlaması için ön koşul niteliği taşımaktadır. Başka bir deyişle uygun talep koşullarının bulunmaması halinde konut üreticisi, inşaat girişimi kararından vazgeçebilecek veya erteleyebilecektir.

## 2.Finansman

Konut finansmanının ana kaynakları, gelirin bir fonksiyonu olan tasarruflar, konut kredileri ve konut üreticisinin öz kaynaklarıdır.

"Konut finansmanını oluşturan kaynakları belirleyen başka etkenler de söz konusudur. Konut finansmanı ve onu oluşturan kaynaklar arasındaki ilişki aşağıda şematik olarak gösterilmiştir.



Şemadan da görüleceği gibi konut finansmanının alt kesimlerine inildikçe, ana kaynağı genel gelir düzeyinin oluşturduğu görülmektedir. Bir anlamda, genel gelir düzeyi konut finansmanı arasında kalan aşamalar, gelirden konuta ayrılacak fonları belirlemektedir. Bu durumda belirli bir gelir düzeyinde konut finansmanını artırabilmenin yolu ara

aşamalar için uygulanacak politikalar (tasarruf özendirme, bütçeden daha fazla pay ayırabilme vb.) olmaktadır."<sup>16</sup>

Konut arzının belirlenmesinde, finansman faktörü önemli bir yer tutmaktadır.

### **3.Yapı Teknolojileri ve Yapı Malzemesi**

Daha önce de belirttiğimiz gibi konut yapım teknolojileri genel olarak geleneksel ve endüstrileşmiş teknolojiler olarak ikiye ayrılmaktadır.

Yurt içinde üretilen yapı malzemelerini kullanması nedeniyle dışa bağımlılığı olmaması, yüksek düzeyde istihdam yaratabilmesi, teknoloji yatırımı gerektirmemesi gibi avantajlarına karşılık; üretim maliyetinin diğer teknolojilere nazaran yüksek olması gibi özellikleri, geleneksel teknoloji ile büyük konut açıklarının kısa zamanda kapatılabilmesini güçleştirmektedir. Buna karşılık; endüstrileşmiş teknolojilerde, daha kısa sürede daha çok konutun daha düşük maliyetle gerçekleştirilebilmesi mümkündür. Ancak bunun için önemli bir sermaye yatırımı gerekmektedir.

Yapı malzemelerinin konut üretimindeki önemi iki ana noktada toplanabilir. Bunlar, malzemelerin temininde güçlük çekilmemesi ve malzeme maliyetlerinin toplam maliyetler içindeki payıdır.

---

<sup>16</sup> Türkiye İş Bankası İktisadi Araştırmalar Müdürlüğü, Türkiye'de Konut Sektörü ve Sorunları, Ankara, 1983, s. 21.



#### **4.Arsa, Yerleşim Alanları ve Altyapı**

Arsa niteliklerine kavuşmamış arazilerin alt yapı hizmetlerinden yararlanamaması ve alt yapısını hazırlama maliyetinin de eklemek, konut maliyetlerinin daha da yükselmesi, finansman yükünü ve birim maliyetleri artırıcı bir unsurdur. Bu nedenle genellikle, üreticiler alt yapısı hazır küçük arsalara yönelmekte, bu ise arsadaki arz-talep dengesizliği nedeniyle, özellikle büyük kentlerde, konut maliyetlerinin yükselmesi sonucunu doğurmaktadır.

#### **5.Girişimcilik ve Örgütlenme**

Konut üretimi için gerekli olan çeşitli faktörlerin biraraya getirilerek üretime yönlendirilmesi, ancak girişimciler ve/veya örgütlerin üstlenebilecekleri bir işlevidir. Girişimci, kişisel olarak bir iktisadi faaliyeti yürütmek isteyen kişi olarak tanımlanabilir. Konut alt sektöründe, tanım içine özel inşaat müteahhitleri girmektedir.

Özel müteahhitlerin, ödemeler için alıcıya tanıdıkları vadenin kısa olması nedeniyle, dar gelirlilerin konut sahibi olabilme olanakları sınırlı kalmaktadır. Uzun bir zaman içinde ödeme ve başlangıç ödemesinin düşük düzeylerde olmasını isteyen dar gelirlilerin, konut sahibi olabilmeleri için özel girişimciler dışında yeni örgütlenmelere gitmek gerekmiştir.

Yapı kooperatifleri, kamunun önce konutu yapıp daha sonra alıcıdan uzun vadede konut bedelini tahsil etmesi ve vadeli konut kredisi açılması gibi uygulamalar, dar gelirlinin konut sahibi olabilmesi amacıyla gerçekleştirilen örgütlenme biçimlerindedir.

Kısaca özetlersek, talepteki artışları, finansman kolaylıkları, ucuz yapı malzemesi ve endüstrileşmiş teknolojilerin kullanılması, uygun ve altyapısı olan arsaların bolluğu, bu alanda faaliyet gösteren girişimcilerin üretime hevesli olmaları ve son olarak finansmanı kolaylaştıran kooperatif örgütlenmeleri, konut arzını olumlu yönde etkiler.

Buraya kadar yaptığımız genel incelemeye burada son vererek, Türkiye'de konut sektörü 1979-88 döneminde inceleyelim.

## İ K İ N C İ B Ö L Ü M

### TÜRKİYE'DE KONUT SEKTÖRÜNÜN EKONOMİK GÖRÜNÜMÜ (1979-1988) VE KONUT POLİTİKALARI

Genel olarak ülkemizdeki konut sektörünü ele aldığımızda, sektörün yapısını yurdumuzda uygulanan inşaat teknolojisi belirlemektedir.

Türkiye'de uygulanan inşaat teknolojileri, yapı üretim alanlarının farklılıklarına, yapı niteliklerine göre değişiklikler gösterir. Belirli bir yapı teknolojisinin kullanımı, üretilecek yapının fonksiyonel özelliklerinden etkilenebilir. Malzemenin türlerine, teknik bilgi düzeyine, ekonomik koşullara, sosyo-ekonomik koşullara ve sosyo-ekonomik politika kararlarına kadar uzanan bir çok faktöre bağlıdır.<sup>17</sup>

Bu faktörlerde meydana gelen değişmeler, kullanılan teknolojileri de belirgin bir ölçüde etkilemektedir.

Endüstrileşmiş teknolojiler dünyada, özellikle İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra, çok hızlı gelişme göstermiş ve dünya konut üretiminde çok büyük bir ağırlık kazanmıştır.

<sup>17</sup> AKAL ve Diğerleri, Türk İnşaat ... s. 131.

Yaygın uygulama alanı olan ve bir çok endüstrileşmiş teknolojilere temel teşkil eden, tünel-kalıp ve panel sistemler gibi teknolojilerin Türkiye'de kullanımı çok yeni olup, ülkemizde konut üretiminde ağırlığın hemen hemen tamamı geleneksel teknolojidir.<sup>18</sup>

Ülkemizde geleneksel teknolojiye bağımlı olmakla birlikte, emek yerine daha çok makina gücüne dayalı teknolojiler de yaygınlaşmaya başlamıştır. Çeşitli harfiyat makinaları, yükleyiciler, taşıyıcılar, vinçler, beton santralleri gibi büyük makina ve teçhizattan, en küçük el aletlerine kadar mekanizasyon yaygınlaşmaktadır.<sup>19</sup>

## I. TÜRKİYE'DE KONUT İHTİYACINI BELİRLEYEN FAKTÖRLER VE KONUT İHTİYACININ 1979-1988 DÖNEMİNDEKİ GELİŞİMİ

### A. KONUT İHTİYACINI BELİRLEYEN FAKTÖRLERİN GELİŞİMİ

Toplum halinde yaşayan insanların ihtiyaçları sıraya konulduğunda; yiyecek ve giyeceğin hemen ardından barınma ihtiyacı gelmektedir.<sup>20</sup>

Bu denli önemli olan bu ihtiyacı belirleyen veya başka bir ifade ile konut açığına yol açan faktörleri, genel

<sup>18</sup> Türkiye İş Bankası İktisadi Araştırmalar Müdürlüğü, Türkiye'de Konut ..., s. 23.

<sup>19</sup> DPT, V.B.Y.K.P.ni Hizmetler Tanıtım Yayınları, DPT, Ankara, 1985, s. 33.

<sup>20</sup> Halil DİRİMTEKİN, "Konut Ekonomisi", E.İ.T.İ.A. Dergisi, C. V, S.1, Ankara, 1969, s. 8.

olarak; nüfus artış hızı, kentleşme hızı, yenilik ihtiyacı, genel ekonomik yapı başlıkları altında toplamak mümkündür.

### 1. Nüfus Artış Hızı

Cumhuriyetin kuruluşundan sonra başlatılan, ülkenin yeniden imarı ve ülkeyi ekonomik yönden ilk kendi kendine yeterli duruma getirme çalışmaları, makina gücünden daha çok insan gücüne dayanmakta idi. Bu yıllardan başlayarak, 1960'lı yıllara kadar Türkiye, tarıma dayalı bir ekonomiye sahipti. Nüfusun büyük çoğunluğu kırdaki ve dağınık yerleşim birimlerinde yaşıyor ve tarıma dayalı sektörlerde çalışıyorlardı.<sup>21</sup>

Ülkemizde cumhuriyetten sonra uzun bir dönem bu özellikleri taşıyan sosyo-ekonomik yapı, hızlı nüfus artışıyla desteklenmiştir.

Bunun sonucu, 1960'lı yıllarda başlayan plânlı kalkınma döneminde nüfus artışının durdurulması gerekliliği, kalkınma plânlarında nüfus politikası olarak benimsenmiştir. Buna bağlı olarak oluşturulan sosyal ve ekonomik politikalar sonucu, nüfus artış hızında belirgin düşmeler başlamıştır.

Türkiye'de 1927-1985 sayım yılları arasında toplam nüfus ve nüfus artış oranı (% artış olarak) Tablo-1'de verilmiştir.

Tablonun incelenmesinden anlaşılacağı gibi ülkemizde nüfus artış oranı son dönemdeki belirgin azalışa rağmen

<sup>21</sup> Tuncer KOCAMAN, İlhan ÖZALTIN, Sosyal Yapı 1 Türkiye'de Nüfus Yapısındaki Gelişmeler ve Uluslararası Karşılaştırmalar, DPT Ya.No. 2054, SPB 396, Ankara, 1986, s. 10.

oldukça yüksektir. Özellikle Avrupa'da 1979-1980 yılları arasındaki ortalama yıllık nüfus artış oranının %0,6 olduğu düşünülürse, Türkiye'de nüfus artış hızının ne kadar yüksek olduğu ortaya çıkmaktadır.<sup>22</sup>

**TABLO - 1**  
**SAYIM YILLARINA GÖRE TÜRKİYE NÜFUSU VE**  
**YILLIK NÜFUS ARTIŞ ORANI (%)**

<u>Sayım Yılları</u>	<u>Toplam Nüfus</u>	<u>Yıllık Ortalama Nüfus Artış Oranı (%)</u>
1927	13.648.270	-
1935	16.158.018	2,1
1940	17.820.950	2,0
1945	18.790.174	1,1
1950	20.947.188	2,2
1955	24.064.763	2,7
1960	27.754.820	2,8
1965	31.391.421	2,4
1970	35.605.976	2,5
1975	40.347.719	2,5
1980	44.736.957	2,1
1985	50.664.458	2,4

Kaynak: DİE, 1985 Genel Nüfus Sayımı, Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri, Ya. No. 1369, Ankara, Nisan 1989, s. 4.

Bu oluşum sadece konut konusunda sorun yaratmamakta, diğer kıt kaynaklara olan tüketici talebindeki artış nedeniyle, ülkemizin sosyal ve ekonomik yapısında önemli bir

<sup>22</sup> İbrahim KAVRAKOĞLU ve Diğerleri, Konut Sorunu ve Çözüm İçin Öneriler, İSO Araştırma Dairesi Ya. No. 1983/11, İstanbul, 1983, s. 25.

sorun olarak yer almaktadır.

Tablo-1'den kolayca anlaşılacağı gibi sadece nüfus artışı nedeniyle barındırılması gereken kişi sayısının hızla yükseldiği ve konut ihtiyacındaki artış açıkça ortaya çıkmaktadır.

## 2. Göç ve Kentleşme Hızı

Kentleşme, son iki yüz yılın önemli olgularından biridir. Teknolojik gelişmeler, üretim biçimi ve ilişkilerindeki değişimler, tüm ülkelerde büyük miktarda nüfusun köyden kente göç olayını ortaya çıkarmıştır. Böylece, nüfus hareketleri kentleşme olgusunu yaratmış, kentlerin nüfusu ve kent sayısı giderek artmıştır.<sup>23</sup>

Türkiye'de 1950'lerde gözlenmeye başlayan ve 1960'lı yıllarda hızlanan, kırdan kente göç sonucu hız kazanan kentleşme süreci, önceleri olumlu bir gelişme olarak ele alınmış, kalkınma için bir potansiyel ve bir itici güç olarak kabul edilmiştir. Yıllar ilerledikçe, kırdan kente göçün hız kazanması ile kentlerdeki işgücü arzının sanayi ve hizmetler sektörünün işgücü talebinin üstüne çıkması; kentlerde artan iş talebi ve düzensiz kentleşmeyi önemli bir sorun haline gelmiştir.<sup>24</sup>

Kentleşme sürecinin oldukça hızlı geliştiği ülkemizde, çok büyük miktarlarda nüfusun kısa bir zaman dönemi içinde kentlere göç etmesi; eğitim, sağlık, beslenme ve konut alanında ciddi sorunlar yaratmıştır.

Ülkemizdeki sayım yıllarına göre kentsel ve kırsal nüfus ve artışları (% olarak) Tablo-2'de incelenmiştir.

<sup>23</sup> Kemal KARTAL, Kentleşme ve İnsan, TODAİE Ya. No. 175, Ankara, 1978, s. 4.

<sup>24</sup> KOCAMAN, ÖZALTIN, Sosyal Yapı 1, s. 69.

TABLO - 2

## SAYIM YILLARINA GÖRE KENTSEL ve KIRSAL NÜFUS ve ARTIŞLARI (%)

Yıllar	Toplam	KENTSEL NÜFUS			KIRSAL NÜFUS		
		Sayı	Toplam Nüfusa Oranı %	Artış %	Sayı	Toplam Nüfusa Oranı %	Artış %
1927	13,648	3,306	24,2	-	10,342	75,8	-
1935	16,158	3,803	23,5	1,8	12,355	76,5	2,2
1940	17,821	4,346	24,4	2,7	13,475	75,6	1,7
1945	18,790	4,687	24,9	1,5	14,103	75,1	2,2
1950	20,947	5,244	25,0	2,3	15,703	75,0	2,2
1955	20,065	6,927	28,8	5,6	17,138	71,2	1,8
1960	27,755	8,860	31,9	4,9	18,895	68,1	2,0
1965	31,391	10,806	34,4	4,0	20,585	65,6	1,7
1970	35,605	13,691	38,5	4,7	21,914	61,5	1,3
1975	40,348	16,869	41,8	4,2	23,479	58,2	1,4
1980	44,737	19,645	43,9	3,1	25,092	56,1	1,3
1985	50,664	26,866	53,0	6,3	23,798	47,0	-1,1

Kaynak : Kent Koop, 1988 Çalışma Raporu, (30 Haziran 1989), Ankara, s.20



Tablo-2'nin incelenmesinden görülebileceği gibi ülkemizde 1950'de nüfusun %75'i kırsal kesimde %25'i kentlerde yaşarken, 1985'de %53'ü kentlerde %47'si kırsal kesimde yaşamaktadır.

Meydana gelen yüksek orandaki kentleşme, kentlerde, yeterli konut ve arazi sağlanamaması sorununu doğurmuştur.

Konut yapmak için önce onun üzerine yapılacağı bir toprak parçasına ihtiyaç vardır. Arazinin arsaya dönüştürülmesi için arazinin veya bölgenin topografik haritalarının, nazım plânlarının ve aplikasyonlarının yapılması, alt yapının inşa edilmiş olması zorunludur. Arsa üretmek, yeni yerleşim alanları açmak ile eş anlamda düşünülebilir. Bu dönemde arsa üretimi sınırlı kaldığından, özellikle büyük kentlerde yeteri kadar yeni yerleşim alanı açılmamıştır. Dolayısıyla konut üretimi mevcut arsalarda yapılabilmekte, bu da konut ihtiyacını gidermede karşılaşılan engellerden birini oluşturmaktadır.

### **3.Yenilik İhtiyacı**

Kabul etmek gerekir ki mevcut konutlar zamanla eskimekte ve oturulamaz hale gelmektedir. Ayrıca değişen ihtiyaçların ve teknik gelişmelerin ortaya çıkardığı daha kullanışlı konutlara olan ihtiyaç; eskilerin terk edilmesine, yıkılmasına ve bu arsalara yeni konutların yapılmasına sebep olmaktadır.

"1986 yılında 20.000'den fazla nüfuslu yerlerdeki konut stoku, evsiz kimsenin bulunmadığı varsayılarak, kabaca 6.116.956 ünite olarak hesaplanabilmektedir. Ülkemiz koşulları ve mali konularda belirlenen amortisman oranları göz önüne alınarak, kent stokunun normal ömrünün 50 yıl olduğu söylenebilir. Buna göre mevcut konut stokunun her yıl (1/50=) 0,02'si yenilenmelidir. Bu oranı 20.000'den fazla nüfuslu yerlerdeki konut stokuna uygularsak;

$$6.116.956 \times 0,02 = 122.325$$

olarak yıllık yenilenecek miktar bulunabilmektedir."<sup>25</sup>

Yapılan değerlendirmeden görüleceği gibi yenileme ihtiyacının da konut ihtiyacını belirleyen faktörler arasında önemli bir yeri vardır.

#### **4.Genel Ekonomik Yapı**

Konut ihtiyacını belirleyen faktörlerden biri de genel ekonomik yapıdır. Konut konusundaki faaliyetlerin, ekonominin izlediği genel gidişin dışında kalması beklenmemelidir.

Ülke ekonomisinin son yıllarda yaşadığı, kamu gelirlerinde azalma, bütçe açığı ve enflasyon olgusu, ekonomik yapıda önemli sorunlar teşkil etmiş, özellikle yüksek oranlı enflasyon ve enflasyonla mücadele etmek amacıyla uygulanan

<sup>25</sup> AKÇAY, Uzun Dönemde ..., s. 2.

talebi kısımaya yönelik politikalar, konut piyasasını olumsuz yönde etkilemiştir. Bunun yanısıra uygulanan yüksek faiz politikası tüketici açısından, konut sahibi olmak, parasını konuta yatırmak yerine yüksek faiz almak gibi daha akılcı görünen diğer bir yöne sevketmiştir. Yüksek faiz politikası, üretici açısından kredi maliyetlerinin artması anlamına gelmektedir. Yüksek enflasyona ayak uydurmak amacıyla kullanılan inşaat malzemesi fiyatları konut maliyetlerinin hızla artması sonucunu yaratmıştır. Buna karşılık ücretlerin ve emeklilik güvencelerinin artış hızları bu maliyeti karşılayacak düzeyde seyretmemiştir. 100 m<sup>2</sup> lik sosyal konut niteliğindeki bir dairenin yapı maliyeti en üst düzeyde kıdem tazminatı alan işçi ve emekli ikramiyelerine hak kazanan memur için ulaşılamayacak bir seviyeye yükselmiştir.<sup>26</sup> Bu gelişmeler karşısında girişimcinin konut yatırımından kaçınması sonucu ortaya çıkmaktadır.

Bu ekonomik yapı bir taraftan sürekli artan nüfus ve mevcut birikim konut üretimini artırmak için baskı oluştururken, bunun yanısıra konut maliyetini artıran faktörlerin bu baskıdan daha şiddetli olması, konut ihtiyacını olumsuz yönde etkilemektedir.

#### B. KONUT İHTİYACININ 1979-1988 DÖNEMİNDEKİ GELİŞİMİ

Yukarıda saydığımız faktörlerin etkileri sonucu, Tablo-3'ün incelenmesinden de anlaşılacağı gibi ülkemizde konuta

<sup>26</sup> Emel DORUOĞLU, Sosyal Yapı III, Nüfus Grupları, Ya. No. DPT 2135, SPB 415, Ankara, Nisan, 1988, s. 46.

yönelik ihtiyaç sürekli artarak devam etmektedir.

**TABLO - 3**

**KONUT İHTİYACI (Hane Halkı Sayılarına Göre)**

<u>Yıllar</u>	<u>Hane Halkı</u>	<u>İhtiyac</u>	<u>Gerçekleşme</u>	<u>Açık (%)</u>
1979	8162453	344835	124197	64
1980	8522499	360046	139237	61
1981	8700951	178453	118778	33
1982	8947536	246585	115986	53
1983	9201109	253573	113453	55
1984	9461869	260760	122580	53
1985	9730018	268148	118205	56
1986	10005767	275749	168597	39
1987	10289330	283563	191109	33
1988	10580930	291600	104758	43

Kaynak: Kent-Koop., 1988 Çalışma Raporu, Ankara (30 Haziran 1989), s. 27.

1979-1988 yılları arasında, Yıllık konut gereksiniminin 250.000-350.000 arasında değişmesine karşın, aynı yıllarda fiilen üretilen bina sayısının 120.000-200.000 arasında ulaştığı görülmektedir. Bu yılda 200.000-250.000 konut açığı olduğunu gösterir.

Konut açığı konusunda tahminler farklı olmakla beraber, hızlı bir nüfus artışı ve kentleşme süreci içinde olan ülkemizde konut açığının hızla arttığı, konut sorununun çözülmesinin gittikçe ağırlaştığını göstermektedir.

"Günümüzde insan faktörünün ekonomik kalkınmasındaki rolü daha iyi anlaşılmaktadır. Bazı araştırmalar ekonomide

verimliliğin, makina ve araç-gereçlere yapılacak yatırımlardan çok, insan faktörüne yapılan yatırımlarla gerçekleştiğini ortaya koymuştur. Sağlık, eğitiminin yanısıra kişilerin barınma gereksiniminin karşılanması, insan verimliliğini artıracak bir yatırım olarak düşünülmektedir."<sup>27</sup>

Gelişmekte olan ülkemiz açısından, kalkınma ve verimliliğin artırılmasında önemli bir sorun olan konut açığının çözümlenmesi, Türkiye'nin iktisadi gündemide uzun süre yer alacak gibi görünmektedir.

## II. TÜRKİYE'DE KONUT SEKTÖRÜNÜN EKONOMİK GÖRÜNÜMÜ (1979-1988)

### A. TÜRKİYE'DE KONUT SEKTÖRÜNÜN GSMH VE YATIRIMLAR İÇİNDEKİ PAYI

Bir sektörün, ekonomi içindeki yeri ve önemini ortaya koyan en temel gösterge, bir sektörün GSMH ve yatırımlar içindeki payıdır. Bu iki gösterge, sektörün, genel ekonomi açısından değerlendirilmesine olanak sağlanacaktır. Şimdi konut sektörünü bu iki temel gösterge açısından inceleyelim.

#### 1. Konut Sektörünün GSMH deki Payı

GSMH bir ülke ekonomisinin üretim faaliyetlerin, düzeyini ölçmekte kullanılan temel bir ölçüdür. GSMH, bir ülkenin belli bir yıl içinde üretilen mal ve hizmetlerin üretim araçlarındaki aşınma ve eskimeyi karşılayanlar dahil,

<sup>27</sup> AKGÜÇ, EREN, "Inaat Sektörünün Türk ...", s. 16.

katma değerleri toplamı anlamına gelir.<sup>28</sup>

GSMH, ekonomide piyasadan geçen toplam iktisadi faaliyetin tahmininde, emek hizmetlerini piyasada satan bireylerin, karşılaştığı istihdam fırsatlarındaki değişmelerin hesabında, elde mevcut en iyi ölçüdür.<sup>29</sup>

Ülkemizde bu konu ile ilgili çalışmalar, Devlet Plânlama Teşkilatı ve Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından yapılmaktadır. DPT'nin hesapladığı, konut sektörünün GSMH'daki payı ayrıca incelenmemiş olmakla birlikte, inşaat sektörünün önemli bir bölümünü oluşturması nedeniyle, yıllar itibariyle gelişimi açısından bu verilerden bir fikir edinilebilir. İnşaat sektörünün 1979-1988 yılları arasında GSMH deki payı, Tablo-4'de gösterilmiştir.

---

<sup>28</sup> Halil DİRİMTEKİN, Genel İktisat Teorisi II (Makrol), Ankara, s. 7.

<sup>29</sup> Richard G.LIPSEY ve Diğerleri (Çev.Ömer F.BATIREL ve Diğerleri), İktisat 2, İstanbul 1984, s. 34.

TABLO - 4

## İNŞAAT ve KONUT SEKTÖRÜNÜN 1979-1988 YILLARI ARASINDA GSMH'DAKİ PAYI

(1968 Fiyatlarıyla Milyar TL.)

SEKTÖRLER	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988*
Gayrisafi Katma Değer										
TARIM	44,5	45,3	45,3	48,2	48,1	49,8	51,0	55,1	56,2	60,1
SANAYİ	43,4	40,8	43,9	46,0	49,7	54,7	58,1	63,2	69,2	71,9
İNŞAAT SEKTÖRÜ	12,8	12,9	12,9	13,0	13,1	13,3	13,7	14,9	15,9	16,2
TİCARET	26,8	26,2	28,1	29,4	31,4	33,9	35,5	38,9	42,7	44,2
ULAŞTIRMA VE HABERLEŞME	18,6	18,5	18,7	19,7	19,7	21,2	22,2	23,2	24,7	25,4
DİĞERLERİ	43,3	44,8	46,5	48,4	50,1	51,9	53,7	56,7	59,0	62,0
GSMH (Alıcı fiyatlarıyla)	208,4	206,1	214,6	224,5	231,9	245,7	258,2	279,0	299,7	309,9
İnşaat Sektörü Katma D./GSMH	6,1	6,3	6,0	5,7	5,6	5,4	5,3	5,3	5,3	5,2

Kaynak : DPT, Temel Ekonomik Göstergeler, Ankara, 1989, s.7

( \* ) : Mart 1989 Tahmini

Tablo-4'ün incelenmesinden görülebileceği gibi 1980 yılında GSMH içindeki payı %6,3'e kadar yükselmiş olan inşaat sektörünün bu payı, 1988 yılında %5,2'ye kadar düşmüştür. 24 Ocak 1980'den sonra izlenen politikalar sonucu, kamu yatırımlarında duraklama, özel sektör yatırımlarının hedeflerin gerisinde kalışı, konut inşaatlarında görülen gecikme, konut sektörünün büyüme hızını olumsuz yönde etkilemiş ve bu inşaat sektörün GSMH içindeki payının düşmesine yol açmıştır.

## **2.Konut Sektörünün Yatırımlar İçindeki Payı**

Plânlı dönemler incelendiğinde, konut yatırımları en önemli üç sektör arasında yer almaktadır. Tablo-5'de incelendiğinde I.plan döneminde konut sektörü yatırımlarının toplam yatırımlar içinde payı %20,3 olarak hedeflenmiş, gerçekleşme hedefleneni aşarak %22,4 oranıyla ilk sırada yer almıştır. II.plân döneminde ise sektör, imalat sektöründen sonra ikinci sırada yer almış ve toplam yatırımlar içindeki payı %17,9 olarak tesbit edilmiştir. Gerçekleşme, %20.1 ile imalat sektöründen sonra ikinci sırada yer almıştır. III.plân dönemi hedeflere göre yine imalat sektöründen sonra ikinci sırada %15,7 olarak hedeflenen konut sektörü payı, %16,9 olarak gerçekleşmiştir. IV.plân döneminde hedeflenen konut yatırım payı %14,6 olarak imalat ve ulaştırma sektörleri arasında önemini korumuş, %15,82'lik gerçekleşme oranıyla tüm sektörler arasında imalat ve ulaştırma sektörünün arkasından üçüncü sektör olma özelliğini sürdürmüştür.



TABLO - 5

## SEKTÖREL SABİT SERMAYE YATIRIMLARI (%)

SEKTÖRLER	I. Plan Dönemi*		II. Plan Dönemi*		III. Plan Dönemi*		IV. Plan Dönemi**		V. Plan Dönemi**	
	Hedef	Gerçek	Hedef	Gerçek	Hedef	Gerçek	Hedef	Gerçek	Hedef	Gerçek
TARIM	17,7	13,9	15,2	11,1	11,7	11,8	12,8	10,0	11,3	7,4
MADENCİLİK	5,4	5,6	3,7	3,3	5,8	3,7	6,1	5,3	6,1	3,8
İMALAT	16,9	20,4	22,4	26,8	31,1	28,2	27,4	25,6	20,8	17,5
ENERJİ	8,6	6,5	8,0	9,0	8,5	7,4	10,6	15,2	14,8	13,7
ULAŞTIRMA	13,7	15,6	16,1	16,0	14,5	20,6	16,3	17,9	18,5	21,9
TURİZM	1,4	1,3	2,3	2,1	1,6	1,0	1,2	0,6	0,8	2,8
KONUT	20,3	22,4	17,9	20,1	15,7	16,9	14,6	15,8	15,2	20,7
EĞİTİM	7,1	6,6	6,7	4,7	5,0	3,3	4,8	2,3	2,3	2,8
SAĞLIK	2,3	1,8	1,8	1,5	1,4	1,1	1,4	1,0	1,0	1,0
D. HİZMETLER	6,6	5,9	5,9	5,4	4,7	6,0	5,5	5,9	8,7	8,6
<b>TOPLAM</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

Kaynak : DPT, IV. BYKP, V. BYKP, VI. BYKP

( \* ) : 1976 Fiyatları, ( \*\* ) : 1983 Fiyatları

V.plân döneminde de ilk üç sıradaki yerini koruması hedeflenmiş, %15,20 payı alacağı hedeflenen bu sektör, %20,7 gerçekleştirme payı ile ulaştırma sektöründen sonra ikinci sırada yer almıştır.

Bu inceleme de göstermektedir ki konut sektörü yatırımlar içerisinde önemli bir paya sahiptir.

## B. TÜRKİYE'DE KONUT SEKTÖRÜNÜN İSTİHDAMA ETKİSİ

### 1. Konut Sektörünün İstihdam Özellikleri

Bilindiği gibi inşaat ve konut sektöründe, işlerin büyük bir bölümü mevsimlidir. Geleneksel yöntemlerle yapılan inşaatlarda çalışan işçi ise çoğunlukla vasıfsız işçidir. Bu durum sektörde, kendine özgü bir istihdam olanağı yaratmaktadır.

Konut sektörü, kırsal kesimden geçici iş arayan topraksız köylü, küçük toprak sahipleri ya da yaşam standartlarını yükseltmek isteyen az topraklı köylü ve kentsel kesimden de sürekli bir işe sahip olamayan, bulduğu her türlü işle yaşamını sürdürmeye çalışanlara bir iş olanağı sağlar.<sup>30</sup>

Türkiye işveren sendikası konfederasyonunun 1981 yılında yaptığı bir çalışmada, araştırma kapsamındaki iş yerlerinde, istihdamın aylara göre dağılımına bakıldığında, 11 sektör içinde şeker, inşaat ve toprak iş kollarında, mev-

<sup>30</sup> AKAL ve Diğerleri, Türk İnşaat ..., s. 27.

simlik çalışmanın çok önemli boyutta olduğu vurgulanmaktadır. İnşaat ve konut sektöründe, minimum işçi çalıştırma ayı Şubat, maksimum işçi çalıştırma ayı Haziran olarak gözlenmiştir.<sup>31</sup>

Ayrıca konut sektöründeki işgücünün oluşturduğu grup, normal günlük çalışma saatleri ve resmi iş günleri dışında da çalışmayı kabul eden bir özellik göstermektedir.

Bütün dünyada olduğu gibi ülkemizde de en büyük sosyal sorun işsizliktir. Konut sektörünün emek yoğun bir sektör olması, işsizliğin çözümünde önemli katkıda bulunmaktadır.<sup>32</sup>

## **2.Konut Sektörünün İstihdam Yaratıcı Etkisi**

Günümüzde hemen her gelişmekte olan ülkenin sosyo-ekonomik problemlerinin başında gelen işgücü fazlası, toplumlar için çözümü güç bir sorundur.

Türkiye'de nüfus artışının ve emek arzının fazla olması, emeğin tam istihdamını zorlaştırmaktadır. Çalışma hayatına katılma çağındaki nüfusun (15-64) yaş yanında, 0-14 yaş grubunu oluşturan potansiyel emek arzının da yüksek olması; istihdam sorununun Türkiye'yi, daha uzun yıllar baskı altında tutacağını göstermektedir.<sup>33</sup>

Ülke ekonomisinde bu derece önemli olan istihdam sorununun çözülmesinde, inşaat ve konut sektörünün

<sup>31</sup> TİSK, XVI Olağan Genel Kurul Çalışması Raporu, Ankara (20-21 Aralık 1986), s. 57.

<sup>32</sup> Halil DİRİMTEKİN, Türkiye Ekonomisi, Ankara, s. 162.

<sup>33</sup> Halil DİRİMTEKİN ve Diğerleri, Türkiye Ekonomisi, Açıköğretim Fakültesi, Ya. No. 43, Ankara, 1986, s. 42.

geliştirilmesi büyük yarar sağlamaktadır. Üstelik, ülkemizde halen sanayileşmiş yapı sisteminin yaygın olmayışı, inşaatların geleneksel yöntemle yapılması, bu sektörü emek-yoğun bir sektör olma özelliğini artırmaktadır. Emek-yoğun üretim yapısı olan inşaat ve konut sektörü, ekonomik durgunluğun giderilmesinde, bu özelliği nedeniyle önemli rol oynayabilecek bir potansiyele sahiptir.

DPT tahminlerine göre inşaat sektöründeki istihdamın, diğer sektörlerdeki istihdamda karşılaştırılması ve yıllara göre değişimi Tablo-6'da görülmektedir.

Tablodan görüldüğü gibi inşaat sektörü istihdamının, toplam istihdam içindeki payı %4,2'ye ulaşmaktadır. Ayrıca emek yoğun bir diğer sektör olan tarım sektörünü dışardabıraktığımızda, sektörün istihdamdaki payı %10'u aşmaktadır. Buna bir de inşaatla ilgili diğer sektörlerdeki dolaylı istihdamı katarsak, "Sektörün yan sanayilerle birlikte 2,5 milyon kişiye istihdam olanağı sağladığı tahmin edilmektedir."<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> AKGÜÇ, EREN, Türkiye'de İnşaat Sektörünün ..., s. 8.

TABLO - 6  
İSTİHDAMIN SEKTÖREL DAĞILIMI

(Bin Kişi)

SEKTÖRLER	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988
TARIM	9.529	9.520	9.512	9.481	9.000	9.420	9.390	9.361	9.357	9.300
SANAYİ	1.795	1.803	1.818	1.855	2.412	1.984	2.052	2.174	2.281	2.306
- Madencilik	123	118	128	190	244	111	118	127	129	214
- İmalat	1.572	1.585	1.586	1.361	2.031	1.748	1.802	1.904	1.999	1.964
- Enerji Su ve Havagazı	100	100	104	104	137	124	131	142	152	128
İNŞAAT	578	583	583	584	759	605	623	657	689	710
ULAŞTIRMA	508	501	491	507	661	522	541	566	594	605
DIĞERLERİ	2.839	2.904	2.924	3.047	3.625	3.244	3.348	3.482	3.629	3.771
TOPLAM	15.247	15.911	16.346	15.474	16.457	15.776	15.955	16.243	16.548	16.692
Toplam istihdam içinde İnşaat Sektörünün yeri (%)	3.7	3.8	3.8	3.7	4.6	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2
Tarım hariç Toplam istihdam içinde İnşaat Sektörünün yeri (%)	10.1	10.0	9.9	9.7	10.1	9.5	9.4	9.5	9.5	9.6

Kaynak : DPT, Temel Ekonomik Göstergeler, Ankara, 1989, s.89

### C. TÜRKİYE'DE KONUT SEKTÖRÜNÜN DİĞER SEKTÖRLERLE ETKİLEŞİMİ

Bina inşaatının toplam inşaat sektöründe ve konut inşaatının ise bina inşaatına göre önemli oluşu nedeniyle, bu başlık altında inşaat sektörü bir bütün olarak incelemeye alınmıştır.

Birleşmiş Milletler'in yaptığı 1062 dallık imalat sanayi ayırımında 242, ülkemizde ise 300 sanayi dalı, inşaat sektörüne girdi sağlamaktadır. Bu nedenle inşaat ve konut sektörü, sanayileşmiş ya da sanayileşmekte olan tüm ekonomilerde ekonominin itici ve canlandırıcı bir sektörü olmaktadır.

DİE tarafından hazırlanan girdi-çıktı tablolarında, 64 ana sektör içinde inşaat sektörü, bina inşaatı ve bina dışı inşaat olarak, iki ayrı sektör olarak gösterilmiştir. DİE'nin 1965 yılı girdi-çıktı tabloları incelendiğinde, bina inşaatının, yan sektörlerden %62,68 oranında girdi aldığı görülmektedir. Bunun yanısıra bina dışı inşaatı ise bu değer %34,67'dir. İnşaat sektörünün diğer sektörlerden aldığı girdilerin üretim değeri içindeki payı Tablo-7'de yer almaktadır.

**TABLO - 7**  
**İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN DİĞER SEKTÖRLERDEN ALDIĞI**  
**GİRDİLERİN ÜRETİM DEĞERLERİNDEKİ PAYI (%)**

Bina İnşaatı    Bina Dışı İnşaat

	-	-
Tarım	-	-
Hayvancılık	-	-
Taş Ocakçılığı	3,12	2,39
Ağaç ve Mantar Ürünleri	8,52	0,89
Diğer Kimyasal Maddeler İmali	1,57	0,47
Petrol Arıtımı	4,50	3,52
Diğer Petrol ve Kömür Ürünleri	-	0,16
Cam ve Camdan Mamul Sanayi	0,70	0,08
Çimento Sanayi	11,37	6,10
Diğer Taş ve Toprağa Dayalı San.	4,92	2,14
Demir Çelik Ara Sanayi	19,59	7,90
Diğer Metal Ara Sanayi	0,73	1,17
Metal Eşya Sanayi	0,59	0,11
Elektriksiz Makinalar	-	-
Deniz Yolu Taşınması	0,52	0,28
Elektrikli Makinalar	0,13	-
Motorlu Kara Ulaşım Araçları	-	-
Diğer İmalat Sanayi	-	-
Toptan ve Parakende Ticaret	3,96	1,23
Demiryolu Taşınması	0,05	0,01
Diğer Kara Taşınması	1,40	7,71
Bankacılık, Sigortacılık, Koop.	<u>1,01</u>	<u>0,50</u>
Toplam Girdiler	62,68	34,67

Kaynak: DİE, 1985, Girdi Çıktı Tabloları

Tablo-7 incelendiğinde; bina inşaatı ve bina dışı inşaat sektörü sırasıyla temel üretim sektörlerinden %3,12 ve %2,39, imalat sanayi sektörlerinden %52-62 ve %22,34, hizmetler sektörlerinden %6,94 ve %9,74 oranında olmak üzere toplam 22 sektörden girdi almaktadır.

Konut sektörü, yan sanayilere bağımlılığı çok yüksek olan ilk 20 sektör arasında yer almaktadır. Tablo-7'ye göre inşaat sektörü demir, çelik, ağaç ürünleri, çimento, taş ve

toprağa dayalı ürünler, elektrikli makinalar, taş ocakçılığı ve hizmetler sektörlerinden önemli ölçüde girdi almaktadır.

Bu sektörlerin, ana tüketime giden üretim değerleri ve konut sektörünün, bu sektörlerden aldığı üretim değerleri Tablo-8'de ayrıntılı olarak verilmiştir.

**TABLO - 8**  
**İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN DİĞER SEKTÖRLERİN ÜRETİMLERİNE**  
**OLAN TALEBİ (Milyon TL)**

Sektörler	Ana Tüketime Giden Üretim Değeri	İnşaat Sektörüne Giden Üretim Değeri	Toplam Üretilenin % si
Tarım	2,327,442	-	-
Hayvancılık	595,260	-	-
Taş Ocakçılığı	141,905	91,962	64,80
Ağaç ve Mantar Ürünleri	373,900	170,227	45,52
Diğer Kimyasal Maddeler İmali	987,719	35,875	3,63
Petrol Arıtımı	2,958,457	133,789	4,52
Diğer Petrol ve Kömür Ürünleri	190,689	2,322	1,22
Cam ve Camdan Mamul Sanayi	92,685	14,284	15,41
Çimento Sanayi	327,617	297,778	90,89
Diğer Taş ve Toprağa Dayalı San.	165,448	121,704	73,56
Demir Çelik Ara Sanayi	1,631,420	475,460	29,14
Diğer Metal Ara Sanayi	466,579	30,491	6,53
Metal Eşya Sanayi	247,388	12,762	5,15
Elektriksiz Makinalar	93,171	47	0,05
Elektrikli Makinalar	321,505	2,630	0,81
Motorlu Kara Ulaşım Araçları	7,094	-	-
Diğer İmalat Sanayi	38,100	-	-
Toptan ve Parakende Ticaret	1,854,185	90,833	4,89
Demiryolu Taşınması	32,602	1,310	4,02
Diğer Kara Taşınması	1,705,008	202,676	11,88
Deniz Yolu Taşınması	140,215	13,821	9,85
Bankacılık, Sigortacılık, Koop.	912,037	25,986	2,84

Kaynak: DİE, 1985, Girdi Çıktı Tabloları



Bu değerler incelendiğinde, konut sektörü, çimento sanayi üretiminden %90,89; taş ve toprağa dayalı sanayi üretiminden %73,56; ağaç ürünlerinden %45,52; elektrikli makina üretiminden %0,81 ve cam ve camdan mamul eşya, demir-çelik sanayi, elektriksiz makina üretimlerinden %20-35 oranlarında girdi almaktadır.

Görüldüğü gibi, konut sektörü üretimi ile temel üretim sektörleri arasında sıkı bir bağlantı bulunmaktadır. Konut sektöründe görülen bir durgunluk, bu sektörleri etkilediği gibi bu sektörlerde görülen herhangi bir aksama da, konut sektörü üretimini darboğaza sokmaktadır. Sektörün diğer sektörlerle ilişkisinin diğer yönünü ifade etmek istersek, daha önce belirttiğimiz gibi bu sektör, diğer tüm sektörlerin yatırımlarında önemli bir yer işgal etmektedir.

### III. TÜRKİYE'DE KONUT POLİTİKALARI

Türkiye'de, cumhuriyetin ilânından günümüze kadar, farklı dönemlerde değişik boyutlarda hissedilen konut sorunu, özellikle sağlıksız kentleşme sonucunda giderek artmıştır. Dönem içerisinde, konut sektörünün önem ve ağırlık kazanmasına paralel olarak çeşitli konut politikaları denenmiş ve izlenen politikalar çerçevesinde farklı finansman sistemleri uygulanmıştır.<sup>35</sup>

Aşağıda, Türkiye açısından uygulanan konut politikaları, plânlı dönem öncesi ve plânlı dönem olarak iki

<sup>35</sup> DPT, Alternatif Konut Finansman Sistemleri, VI. BYKP D.İ.K. Raporu, Ya. No. DPT, 2178 Ö.İ.K. 342, Ankara (Eylül 1989), s. 1.

başlık altında incelenmiştir.

#### A. PLANLI DÖNEM ÖNCESİ KONUT POLİTİKALARI

Plan öncesi dönem cumhuriyetin ilânından, anayasanın sosyo-ekonomik kalkınmanın plâna bağlanacağını gösterdiği 1960'lı yılların başına kadar sürmektedir.

1923'de, Başkent'in İstanbul'dan Ankara'ya taşınması, çok kısa sürede kent'in nüfusunda beklenmedik bir artışa yol açmıştır. Nüfus yetmişbinden yüzbinlere yükselince, konut politikası, başkentte biriken kamu görevlilerinin barınma sorunlarının çözümüne yöneltilmiştir. Kamu görevlilerine aylıklarının yarısı kadar yardım sağlanmasını öngören 1925 tarihli yasanın çıkarılması, ilk alınan önlemdir. Ayrıca 1937'den itibaren, Genel Bütçeden ayrılan ödeneklerle bir fon oluşturulmuş ve bununla lojman üretimi desteklenmiştir.<sup>36</sup>

Zamanla, ülkede her alanda görülen gelişmeye paralel olarak hızla artan konut ihtiyacını, uzun vadeli ve düşük faizli kredilerle karşılamak ve bu hizmetini tüm yurt düzeyinde yaymak zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Bu amaçla gelişmiş ülkelerinkine benzer bir bankaya gerek duyulmuştur. Bunun sonucu 14.6.1946 gün ve 4947 sayılı kanun ile Türkiye Emlak Kredi Bankası A.O. kurulmuştur.<sup>37</sup>

Bu tarihten sonra özellikle kentleşmenin hızlanmış olması ve büyük kentlerde gecekonduların çoğalmasındır.

<sup>36</sup> Ruşen KELEŞ, "Konut Politikalarımız", SBF Dergisi, C. XLIV, S. 1-2 (Ocak, Haziran 1989), Ankara, s. 63.

<sup>37</sup> DPT, Alternatif ..., s. 2.

Köyden kente göç biçiminde ortaya çıkan, bu hızlı ve çarpık kentleşme, tarım dışı kesimlerdeki işgücünü büyük oranda artırmış, ülkenin toplumsal ve ekonomik yapısında hızlı dönüşümlere neden olmaya başlamıştır. İşçi hareketlerinin güçlenmesi, tek parti rejiminden çok partili rejime geçiş, konut, kent ve bölge planlama işlerinden sorumlu bir bakanlığın kurulması, bu dönemin toplumsal ve ekonomik özelliklerindedir. Özellikle gecekondualarda yaşayan kent nüfusunun artması, kamuoyunun dikkatini sürekli olarak çekmiş ve konuta duyulan ilginin artmasına yol açmıştır.<sup>38</sup>

#### B. PLANLI DÖNEMDE KONUT POLİTİKALARI

1961 Anayasasının 49.maddesi, konut kesiminde önceliği açık biçimde "yoksul ve dar gelirli ailelere" vermiştir. Devlet Plânlama Örgütünün kurulması, konut sorunlarının daha gerçekçi bir biçimde ve ekonominin bütünü içindeki yeri dikkate alınarak değerlendirmeye fırsat vermiştir. O tarihten itibaren de, konut politikası ilkeleri Beş Yıllık Kalkınma Plânlarında yer almıştır.<sup>39</sup>

Plânlı dönemde konut politikaları, I., II., III., BYKP'ları için genel olarak ele alınacak, IV. ve V. BYKP'larında ayrıntıya inilecektir.

<sup>38</sup> KELEŞ, Konut, s. 64-72.

<sup>39</sup> KELEŞ, Konut, s. 73.

### 1.I.,II.,III. BYKP'lerinde Konut Politikaları

I.Beş Yıllık Kalkınma Plânı, konut yatırımlarının üretken olmadığı ve miktarının olabildiği ölçüde düşük düzeyde tutulması gereğine işaret etmekteydi. Plân, yatırım miktarını değiştirmeksizin, üretilecek konut sayısının artırılmasını önermiştir.

Bunun sonucu olarak konut yatırımlarının toplam yatırım içindeki payı, %30'dan %20'ye düşürülmüş, toplumsal konutun en büyük boyutu ise 100 m<sup>2</sup> olarak saptanmıştır.<sup>40</sup>

Konut yatırımlarının, toplam yatırım içindeki payının azaltılması politikası II.BYKP.nında da yer almıştır. Bununla birlikte hedef olarak saptanan %17,9 oranı, uygulamada aşılmış ve %20'yi bulmuştur.

Bu dönemde toplu konut yapımı için arsa sağlamak üzere Arsa Ofisi kurulmuş ve kuruma kaynak sağlanmıştır. Gecekondulaşma bir olgu olarak ortaya çıktığından daha esnek tavır alınmış ve arz-talep dengesini bozmamak için artan kiraların dondurulmasından kaçınılmıştır.

III.BYKP'nı da konut sektörünü denetim altına almak istediğinden, toplam yatırımlar içerisinde konutun payı %15.7 olarak öngörülmüştür. Plânın en önemli yanı kamu kesimi ile özel kesimin konut alanında sorumluluğu paylaşmasından bahsetmesidir. Alt yapı tesislerinin tamamlandığı yerlerde gecekonduların 1/10'nun yenilenmesi savunulmaktadır. Ayrıca konut yapımı ile ilgili kaynakların tek bir fonda toplanması

<sup>40</sup> Muammer SOYTÜRK, "Konut Sorunu ve Konut Politikaları", Dünya İnşaat Dergisi, Y.5. S. 54, Aralık 1988, Ankara, s. 16.

önerilmektedir.<sup>41</sup>

## 2.IV. ve V BYKP'larında Konut Politikaları

IV. BYKP'nı siyasal istikrarsızlık dönemine rastladığı için en az uygulanan plân olmuştur. Plânın en önemli yanı özellikle büyük şehirlerde arsa spekülasyonunu ve büyük toprak rantını önleyici uygulamalar önermesidir. Bu plânda, konut üretme teknolojileri üzerinde durulmuş ve toplu konut projelerinin özendirilmesi vurgulanmıştır.

Bu dönemin en önemli özelliği, siyasal istikrarsızlığa son vermek ve ülkede demokrasiyi yeniden kurmak amacıyla yönetime el koyan ve üç yıldan uzun süre iktidarda kalan bir askeri yönetimin varlığıdır. Bununla birlikte, geçiş döneminin ekonomik politikalar üzerindeki etkileri, bu iktidar son bulduktan sonra da sürmüştür.

Askeri Yönetim 1981'de "2487 Sayılı Toplu Konut Yasası"nı çıkarmıştır.<sup>42</sup> Bu yasaya göre;

- "Toplu Konut", 750-1000 konut biriminden oluşan projeler biçiminde tanımlanmıştır.

- Kredi almada öncelik, orta ve düşük gelirli kimselere verilmiştir. Bununla birlikte, konut kredisi alabilmek için yapılması gereken ön ödeme miktarı o kadar yüksekti ki, düşük gelirli büyük bir kitle bu yüzden fiili olarak devletin konut yardımından yararlanamıyordu.

<sup>41</sup> KELEŞ, Konut, s. 74.

<sup>42</sup> R.G., S. 17579, 19 Ocak 1982, s. 8-9.

- Kredi koşullarını, nüfusu 500.000 ve daha az olan kentler lehine farklılaştırarak, bu yasa, büyük kentlerde aşırı derecede nüfus yığılışını da önlemeyi amaçlamıştır. Öte yandan çok küçük kentler, yani 30.000 ve daha az nüfuslu kentler, toplu konut kredisinden yararlandırılan yerleşmelerin dışında bırakılmıştır.

- Yasa, toplu konut kuruluşlarını; konut kooperatifleri, kooperatif birlikleri ve toplumsal güvenlik kurumları olarak tanımlamıştır.

- Yasanın uygulanmasında asıl rol merkezi yönetime, yani Bayındırlık ve İskân Bakanlığına bırakılmıştır.

- Konutu üretken olmayan ve hızlı ekonomik gelişmeyi yavaşlatan bir etmen olarak gören politik yaklaşım, bu yasa ile terk edilmiştir. Çünkü bu yasa, bütçeden her yıl ayrılan %5 oranında bir pay ile bir Kamu Konut Fonu oluşturmuş ve konut üretimini artırarak, konut yapım örgütlerinin finanse edilmesini öngörmüştür.

Konut Fonu'nun kullanılışında belli bir dağılım öngörülmüştür. %80'i konutsuz yurttaşlara kredi ve sübvansiyon olarak ve toplu konut projelerinin alt yapı giderleri için, %12'si toplu konut projelerinin gerçekleştirildiği alanlarda arsa ve arazi kamulaştırma için, %5'i Emlak Bankasının kurduğu yapım ortaklıkları için, %3'ü proje tasarımı, teknolojik yenilikler, yapı elemanları, enerji tasarrufu sağlayan ve çevre kirliliğini önleyici yükler için ayrılmıştır.

Milli Güvenlik Konseyi döneminde hazırlanan V. BYKP ile konut konusunda maliyetin telafisi, bütçe dışı kaynaklarla bir Toplu Konut Fonu oluşturulması ve konut kesiminde özelleştirme ilkeleri benimsenmiştir.

1981 tarihli Toplu Konut Yasasına karşı gösterilen tepkilerin sonucu olarak, 2 Mart 1984 tarihinde, 2985 sayılı yeni Toplu Konut Yasası çıkarılmıştır. Bu yasaya göre oluşturulan fonun belli başlı kaynakları şöyle sıralayabiliriz. Özel ve gerçek kişiler ile kamu kuruluşlarının ürettiği alkollü ve alkolsüz içkilerin, tütün mamullerinin ve benzerlerinin satış hasılatından alınan üretim vergilerinin %15'i, petrol mamullerinin %10'u ve öteki yakıtların satışlarının %5'i, gümrüklü olarak ithal edilen mallardan alınan vergiler, ithal edilen mallar ve öteki kaynaklardan alınan vergi ile ilk üç kaynaktan alınan vergiler, 1987 yılında, fon gelirlerinin %67'sini oluşturmuştur. 1986 yılında fonda biriken paranın, 651 milyon Türk lirası olduğu hesaplanmıştır.<sup>43</sup>

Toplu Konut Yasasına göre bu fon bireyler ve konut yapım örgütlerine kredi vermektedir. 1986 yılında bu fondan 500.000 konuta kredi verilmiştir. Hedef, yılda ortalama 200.000 konutun yapımını gerçekleştirebilmektir. Bu fon ayrıca, faiz oranlarını düşürebilmek için sübvansiyon, toplu konut alanlarında arsa sağlama, yapım sanayinin desteklenmesi için yatırım ve işletme kredisi sağlama, yapı ve yapı gereçleri araştırmalarının desteklenmesi amaçları için kullanılır.<sup>44</sup>

<sup>43</sup> KELEŞ, Konut ..., s. 79.

<sup>44</sup> KELEŞ, Konut ..., s. 77.

Toplu Konut Fonuna, 1984 yılının ikinci yarısından 1988 yılı Eylül ayı sonuna kadar 1815 milyar liralık bir kaynak girişi olmuştur. Bu kaynağın %25'i tütün, alkollü ve alkol-süz içkilerden %26.7'si akaryakıttan, %28.6'sı ise ithalattan alınan fonlardan sağlanmıştır. Bu kaynakla 619.460 konut için 2098 milyar liralık kredi açılmış bunun da 1544 milyar lirası ödenmiştir.<sup>45</sup>

1984-1988 yılları arasında, faaliyetin ağırlığını koope-ratif uygulamaları oluşturmuştur. Bu uygulama kapsamında Ekim 1988 sonuna kadar 7944 kooperatifin 520.720 ortağına 1676 milyar liralık kredi açılmıştır.

Toplu Konut Yasası ile getirilen sistemin bir parçası olarak ferdi kredi uygulamaları da sürdürülmüştür. Aynı uygulama dönemi içinde, fon kaynağının bir kısmı bu amaçla kullanılmak üzere yıllık programlara konmuş ve bankalara yapılan başvurular, programdaki limitler içinde sınırlandırılmıştır. Bu uygulama çerçevesinde Ekim 1988 tarihi itibarıyla 89.674 konut için 230.700 milyon liralık ödeme yapılmıştır.

Toplu konut mevzuatı çerçevesinde uygulamaların en önemlilerinden biri de, 86/2 sayılı tebliğ uyarınca, yerel yönetimler tarafından yürütülmekte olan uygulamalardır. Yerel yönetimlerin organizatörlüğünde düşük gelirliler için üretilen konutlara, Toplu Konut Fonundan öncelikle konut kredileri açılmış ve kullandırılmıştır. Bu uygulama çerçevesinde 19.370 konut için açılan kredi tutarı Ekim 1988

45 DPT, Alternatif ..., s. 6.



tarihi itibariyle 73 milyar liradır.

Böylece 1984-1988 döneminde Toplu Konut Fonunda toplanan kaynağın %92.3'ü doğrudan konut üretiminde, %3'ü ise konut alanlarının kamulaştırılması, alt yapı hizmetleri ve konut sektörü sanayinin teşviki için yatırım ve işletme kredisi tahsisinde kullanılmıştır.<sup>46</sup>

---

<sup>46</sup> DPT, Alternatif ..., s. 7.

## Ü Ç Ü N C Ü B Ö L Ü M

### TÜRKİYE'DE 1979-1988 YILLARI ARASINDA KONUT SEKTÖRÜNDEKİ GELİŞMELER İLE GENEL EKONOMİK DURUM İLİŞKİSİ VE SEKTÖREL SORUNLAR

#### I .TÜRKİYE'DE KONUT SEKTÖRÜNÜN 1979-1988 YILLARI ARASINDAKİ GELİŞİMİ

Türkiye'de konut sektörünün 1979-1988 yılları arasında gelişimi, DİE'nin hazırlamış olduğu inşaat ruhsatları ve yapı kullanım izin kağıtlarına ilişkin bilgilere dayanılarak incelenmiştir.

Inşaat ruhsatı, inşaatın yapılabilmesi için alınan izin; yapı kullanım izin kağıtları ise yapımı bitmiş binalara verilen ve binanın kullanılabileceğini gösteren bölgedir.

Tablo-9 ve Tablo-10'da 1979-1988 yılları arasında inşaat ruhsatları ve yapı kullanım izinleri ile ilgili bilgiler, sayı, yüzölçüm (m<sup>2</sup>), değer (TL) olarak verilmiştir.

TABLO - 9

1979-1988 YILLARI ARASINDA İNŞAAT RUHSATLARINA GÖRE  
KONUT YAPIMI

Yıllar	Sayı	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Değer (TL)
1979	52,156	27.380,4	141.282,9
1980	61,849	22.380,9	196.689,8
1981	49,692	15.507,2	162.473,4
1982	49,902	17.334,1	231.404,3
1983	49,227	18.971,1	363.915,0
1984	52,791	22.146,7	618.172,2
1985	61,793	29,794,4	1.294.358,9
1986	91,982	46.022,5	3.222.426,4
1987	125,665	57.535,2	5.417.853,1
1988	128,403	53.514,3	9.516.390,8

**Kaynak** : DİE, İnşaat İstatistikleri 1979, Ya.No.936, 1981, s.54. DİE, İnşaat İstatistikleri 1980, Ya.No.977, Ankara, 1981, s.54. DİE, İnşaat İstatistikleri 1981, Ya.No.1019, Ankara, 1982, s.97. DİE, İnşaat İstatistikleri 1982, Ya.No.1067, Ankara, 1984, s.61. DİE, İnşaat İstatistikleri 1984, Ya.No.1156, Ankara, 1986, s.114. DİE, İnşaat İstatistikleri 1987, Ya.No.1276, Ankara, 1988, s.113. DİE, Aylık İstatistik Bültenleri I-XII, Ankara, 1989, s.11

TABLO - 10

1979-1988 YILLARI ARASINDA YAPI KULLANIM İZİNLERİNE GÖRE  
KONUT YAPIMI

Yıllar	Sayı	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Değer (TL)
1979	53,284	12,455,9	64,488,6
1980	58,970	13,930,8	116,798,1
1981	53,257	12,135,5	39,052,9
1982	50,261	12,160,2	161,314,8
1983	50,719	12,254,4	228,737,7
1984	54,187	12,876,8	100,763,6
1985	49,380	12,456,6	544,191,9
1986	67,528	18,061,8	1,252,985,9
1987	76,106	21,103,2	1,919,741,1
1988	78,787	22,717,8	4,038,420,0

**Kaynak** : DİE, İnşaat İstatistikleri 1979, Ya.No.936, 1981, s.54. DİE, İnşaat İstatistikleri 1980, Ya.No.977, Ankara, 1981, s.54. DİE, İnşaat İstatistikleri 1981, Ya.No.1019, Ankara, 1982, s.97. DİE, İnşaat İstatistikleri 1982, Ya.No.1067, Ankara, 1984, s.61. DİE, İnşaat İstatistikleri 1984, Ya.No.1156, Ankara, 1986, s.114. DİE, İnşaat İstatistikleri 1987, Ya.No.1276, Ankara, 1988, s.113. DİE, Aylık İstatistik Bültenleri I-XII, Ankara, 1989, s.11

TABLO -11

**İNŞAAT RUHSATLARI VE YAPI KULLANMA  
İZİN KAĞITLARINA GÖRE KONUT GERÇEKLEŞME ORANLARI %**

Yıllar	İnşaat Ruhsatlarına Göre Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	İnşaat Kullanma İzin Kağıtlarına Göre Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Gerçekleşme Oranı %
1979	27 380,4	12 455,9	45,4
1980	22 380,9	13 930,8	62,2
1981	15 507,2	12 135,5	78,2
1982	17 334,1	12 160,2	70,1
1983	18 971,1	12 254,4	64,5
1984	22 146,7	12 876,8	58,1
1985	29 794,4	12 456,6	41,8
1986	46 002,5	18 061,8	39,2
1987	57 535,2	21 103,2	36,9
1988	53 514,3	22 717,8	42,4

Kaynak : TABLO-9 VE TABLO-10'dan faydalınarak tarafımızca düzenlenmiştir

Bu tabloların ve Tablo-11'in incelenmesi sonucunda görüleceği gibi 1979 yılında, yapı kullanım yüzölçümü, inşaat ruhsatları yüzölçümünün %45'i dolayındadır. Ancak 1980 ve izleyen yıllarda bu oranın yükseldiği, özellikle 1981'de %78 çıktığı, hatta yapı kullanım yüzölçümünün, inşaat ruhsat yüzölçümüne yaklaştığı görülmektedir. Bunun başlıca nedenini, inşaat ruhsat sayılarındaki azalmalardır. Bu durum yaklaşık 1984 yılına kadar devam etmiş, 1984 yılından sonra bu oran sürekli olarak düşmüştür.

1979-1981 yılları arasında görülen yüksek gerçekleşme oranı, 1982 yılından sonra yerini sürekli olarak azalmaya bırakmıştır.

Bunun başlıca nedenleri, 1980 yılındaki yüksek enflasyon oranının sürmesi ve kredi faizlerinin serbest bırakılmasıdır.

Kredi faizleri ile mevduat faizlerinin birbirine bağımlı olduğu bilinmektedir. Kredi faizlerinin yükselmesi, büyük ölçüde mevduat faizlerindeki artıştan kaynaklanmaktadır. Bunun yanısıra yüksek mevduat faizi, tasarruf sahibini, parasını konut alımı yerine mevduata yatırarak değerlendirmeye yönlendirmektedir. Böyle olunca, konut üreten yatırımcılar, kredi bulmada, bir yandan da konutu kredi ile satmakta güçlüklerle karşılaşmakta, alıcının da konutu kredi ile satın almasını önlemektedir.<sup>47</sup> Bu gelişme ise doğrudan, ruhsat ve yapı kullanım izinlerine yansımakta

<sup>47</sup> Oktay GÜNENLİ, "Inşaat Kesiminin Son On Yılına Toplu Bakış", Rapor Gazetesi S. 4, Ankara (29 Temmuz 1982), s. 4.

ve bunların sayılarının düşmesine neden olmaktadır.

1985-1988 yılların arasında inşaat ruhsatlarında sayısal yükselme görülmesine karşın, yapı kullanım izinleride artış olmakla birlikte sayılar daha düşüktür. Ayrıca gerçekleşme oranları, bu dönemde en düşük düzeye inmiştir. 1985 yılında % 41,8 olan bu oran, 1987 yılında daha da düşerek %36 inmiştir.

## II. TÜRKİYE'DE 1979-1988 YILLARI ARASINDA

### KONUT SEKTÖRÜNDEKİ GELİŞMELERİN EKONOMİK DURUM İLE İLİŞKİSİ

Konut sektöründeki gelişmelerin, ekonomik durum ile ilişkisini, 1979-1980 ve 1980-1988 dönemleri olarak iki bölümde inceleyeceğiz. Bu ayrımın nedeni, 1980 yılında ekonomik politikada çok önemli değişikliklerin olmasıdır.

#### A. TÜRKİYE'DE 1979-1980 DÖNEMİNDE KONUT SEKTÖRÜNDEKİ GELİŞMELERİN EKONOMİK DURUM İLE İLİŞKİSİ

1978 yılında, dünyanın gelişmiş ülkelerinde nispi bir durgunluk yaşanmıştır. OPEC'in 1973 sonlarında yaptığı zammın yarattığı şiddetli enflasyon ve işsizlik sorunu, 1978'de geçmiş yıllara nazaran daha düşük oranlara gerilemiştir.

Türkiye, 1978'de ekonomik darboğazdan çıkma çabasını sürdürmüş ancak döviz darboğazı, ithalat, yatırım ve üretim düşüklüğü; enflasyonun son 30-40 yıldan beri görülmemiş bir orana yükselmesinde başlıca neden olmuştur. 1977 yılında %30

olan enflasyon oranı 1978'de %80'e ulaşmıştır.

"Ekonomik büyüme hızı, %2,7'ye yaklaşmış, fakat nüfus artış hızının %2,5 olduğu göz önünde tutulursa, 1978'de büyüme hızının hemen hemen sıfır olduğu söylenebilir."<sup>48</sup>

1979 yılında, 1978 yılında görülen durgunluk ve darboğaz, had safhaya çıkmış; enflasyonu, karaborsayı, yoklukları önceki dönemlerle kıyas edilemeyecek boyutlara ulaştırmıştır. Dış ödemeler dengesi çıkmaza girmiş, halkın çok acil ihtiyaçlarının karşılanmasında bile sıkıntılar yaratmış, bunlara bağlı olarak milli gelirden gerilemeler görülmüştür.<sup>49</sup>

Konut üretimi, bu dönem içerisinde yaşanan döviz darboğazına ve hızlanan enflasyona uyum sağlayarak, düşük seviyede de olsa gelişimini sürdürebilmiştir.

Bu sıkıntıların giderilmesi amacıyla 24 Ocak 1980'de "Ekonomik İstikrar Programı" yürürlüğü konulmuştur. 24 Ocak kararlarına bağlı olarak inşaat girdilerinin fiyatlarındaki yükseliş ve 8/904 sayılı faiz kararlarının konut piyasasına yaptığı doğrudan ve dolaylı etkiler, konut kesiminin uyum sağlayamadığı gelişmeler olmuştur. İstikrar tedbirlerinin bir parçası olarak, demir, çelik, çimento gibi maddelerin fiyatlarının yükselmesi, konut fiyatlarının yükselmesine neden olmuştur.

<sup>48</sup> Yıldırım KILKIŞ, "1978 Yılıının Ekonomik Olayları ve Bir Yorum", Banka ve Ekonomik Yorum Dergisi, C. II, S. I (Ocak 1979), İstanbul, s. 77.

<sup>49</sup> Nurgül ÖZGİRGİN, Ali YONCA, 24 Ocak Kararlarının Konut Sektörü Üzerine Etkileri, DPT Hizmetiçi Rapor, Ankara, 1980, s. 1.



Bu yıllar arasında toptan eşya fiyatlarında ve inşaat malzemesi fiyatlarında meydana gelen değişimleri, Tablo-12 yardımıyla incelemek mümkündür. Tablo-12 incelendiğinde görülebileceği gibi 1979 yılında toptan eşya fiyatları genel

TABLO - 12

TOPTAN EŞYA VE İNŞAAT MALZEMESİ  
FİYAT İNDEKSİ (1979-1988) (1968-100)

Yıllar	Genel İndeks	Artış %	İnşaat Malzemesi	Artış %
1979	1 111,5	75,0	1 211,6	85,0
1980	2 115,2	90,3	2 390,4	97,3
1981	2 836,5	34,1	3 050,2	27,6
1982	3 613,7	27,3	3 882,9	27,3
1983	4 628,7	28,0	5 441,3	40,1
1984	6 778,1	46,4	7 878,8	44,8
1985	9 606,2	41,7	12 525,9	59,0
1986	12 251,9	27,5	16 916,9	35,1
1987	17 064,7	39,3	23 075,6	36,4
1988	27 443,6	60,8	38 744,5	68,0

Kaynak : İstanbul Ticaret Odası

TABLO - 13

## KONUT MALİYETLERİ (1979 - 1988)

Yıllar	İNŞAAT RUHSATLARINA GÖRE		YAPI KULLANIM İZİN KAĞITLARINA GÖRE	
	TL/m <sup>2</sup>	Artış %	TL/m <sup>2</sup>	Artış %
1979	5,160	81,4	5,177	36,2
1980	8,788	70,3	8,384	61,9
1981	10,477	19,2	3,218	(38,8)
1982	13,349	27,4	13,265	311,9
1983	19,182	43,6	18,665	40,7
1984	27,912	45,5	7,825	(41,9)
1985	43,443	55,6	43,687	458,3
1986	70,018	61,1	69,372	58,7
1987	94,165	34,4	90,969	31,1
1988	177,828	88,8	177,764	95,4

Kaynak : Tablo-9 ve 10'dan faydalanılarak tarafımızca düzenlenmiştir.

indeksinde %75'lik bir artış meydana gelmiş, buna karşılık inşaat malzemesi fiyatlarında bu artış %85 olarak gerçekleşmiştir. 1980 yılına gelindiğinde ise bu artışlar daha da yükselmiş genel indeksde %90,3'lük bir artışa karşın, inşaat malzemesi fiyatlarında %97,3'lük bir artış gözlenmiştir. Bu da doğal olarak konut maliyetlerine yansımış, bu yıllar itibariyle inşaat ruhsatlarına göre %81,4'lük ve yapı kullanım izin kayıtlarına göre %36,2'lik bir maliyet artışı görülmüştür. Bu durumu Tablo-13'de izlemek mümkündür.

#### B. TÜRKİYE'DE 1980-1988 DÖNEMİNDE KONUT SEKTÖRÜNDEKİ GELİŞMELERİN EKONOMİK DURUM İLE İLİŞKİSİ

Türkiye'de 1980'li yıllara, işsizlik, önemli bir enflasyon hızı, enerji eksikliği, yatırım yokluğu, ödemeler dengesindeki bozukluklar, kapasitenin çok altında çalışan sanayi, büyüyen dış borçlar, azalan ödeyebilme gücü, döviz darlığı, yurttaşların dışarıya çıkışlarının kısıtlanması gibi bir çok yasaklamalar ve dış kredi yokluğu ile girilmiştir.

1980 yılı ekonomik istikrar tedbirleri, genellikle ekonomiyi kısa sürede işler hale getirmeyi hedef almış olup, bu hedef belirli bir ölçüde 1981 yılından itibaren gerçekleşmeye başlamıştır. Bütün sektörlerde canlanma ve büyüme görülmesine karşın, inşaat sektöründe durgunluk devam etmiş ve bu sektörde büyüme sağlanamamıştır. Nitekim 1980 yılında bu sektörde büyüme %0,8, 1981'de %0,4, 1982'de %0,5, 1983'de

%0,6 ve nihayet 1984'de %0,5 oranları üzerine çıkamamıştır.<sup>50</sup>

Bu sektörde, durgunluk, hâlâ devam etmekte ve canlanma görülmemektedir. İnşaat ve konut sektöründeki durgunluğun temel nedenini, maliyet yüksekliği ile finansman ve talep yetersizliğine bağlamak mümkündür. Ayrıca 1981 yılında döviz darboğazının aşılmasına ve kısmen de olsa enflasyonun denetim altına alınmasına karşın, "24 Ocak Kararları ve özellikle 1 Temmuz Kararları ile uygulanan sıkı para kredi politikası, kredi faizlerinin serbest bırakılması ve tasarrufların banka ve banker mevduatına kaydırılması, yani kıt kaynakların kısa sürede sonuç alınacak tercihli alanlara yönlendirilmesi, enflasyona uyum sağlayarak gelişmesini sürdüren inşaat kesiminin, birdenbire bunalım içine düşmesine yol açmıştır."<sup>51</sup>

İnşaat ve konut sektörü 300'ü aşkın imalat sanayii üretimine talep yarattığından, bu sektördeki darboğaz, ülke imalat sanayii için de önemli bir yeri olan inşaat malzemesi üreten sanayi kuruluşlarını da doğrudan etkilemiştir.

İnşaat sektörünün, sabit fiyatlarla GSYİH içerisindeki payı, 1981 yılında %6,2, 1984 yılında %6 ve 1987 yılında 5,9 ve 1988 yılında %5,8 civarında olmasına rağmen bu sektöre girdi sağlayan sanayilerle birlikte bu oran, çok daha yüksek değerlere ulaşır. Bu sektörün, toplam yatırımlar içindeki payı, %50 civarında olup, istihdam yüzünden ekonomiye getireceği ferahlık da göz önüne alındığında, sektörün ekonomiye sağladığı sosyal ve ekonomik katkı ortaya çıkmaktadır.

<sup>50</sup> T.T.S.B.O.B., İktisadi Rapor 1985, Ankara, 1985, s. 119.

<sup>51</sup> GÜVENLİ, "İnşaat Kesiminin ...", s. 32.

İnşaat ve konut sektöründeki, 1977-1983 dönemindeki durgunluğun ve gerilemenin, özellikle konut inşaat faaliyetlerinde olduğu çok belirgindir.

Konut yatırımları I., II. ve III.Beş Yıllık Kalkınma Planları dönemlerinde, plan hedeflerinin bir ölçü üzerinde gerçekleşmiştir. Bu dönemlerde, toplam yatırımlar içinde konut yatırımları payı, sırasıyla, %22,4, %20,1 ve %17,9 olduğu halde, bu pay 1978-1983 döneminde, yıllık ortalama olarak, %18,2'ye düşmüştür. Öte yandan inşaat sektöründe, I.Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde %7,1 oranlarında yıllık ortalama büyüme hızı sağlanmasına karşılık, 1978-1983 döneminde ortalama yıllık büyüme hızı %1,9 gibi düşük bir seviyede kalmıştır. 1984-1988 döneminde yeniden büyüme süreci içine giren inşaat sektöründe gelişme hızı, ortalama yıllık %4,4 oranına ulaşmıştır. Konut yatırımlarında 1983 yılından itibaren büyüme yeniden başlamış ve 1984'de %11,3, 1985'de %15,4 oranlarında reel artışlar sağlanmıştır.<sup>52</sup>

Aslında, konut yatırımlarıyla birlikte, inşaat bileşimi ağırlıklı olan enerji, ulaştırma, turizm, eğitim, sağlık ve diğer hizmet sektörleri yatırımlarındaki gelişme, inşaat sektörünü olumlu yönde etkiler.

1980 yılında üç haneli fiyat artışlarına ulaşılmış, 1981 yılında ülkede mal ve hizmet üretimlerinde, tekrar reel büyümeye geçilmesiyle birlikte fiyatlarda da aşağıya doğru gelişme görülmüştür.<sup>53</sup> 1981'de %34 civarında bir fiyat artışı

<sup>52</sup> T.T.S.B.O.B., İktisadi ..., s. 119.

<sup>53</sup> ISO, 1989 Yılı Basında Türkiye Ekonomisi, İstanbul Sanayi Odası Ya.No. 1989/2, İstanbul, 1989, 119.

gerçekleşmesi, 1982 yılında daha da aşağı %27'ye varan bir fiyat artışına varıldıktan sonra, 1983 yılında fiyatlarda tekrar yukarı doğru bir artış görülüp, toptan eşya fiyat artışları yıllık ortalama %30 civarına ulaşmıştır. 1984'de fiyat artışları biraz daha hızlanıp 1984 yılı ortalama fiyat artışı %46,4'e ve inşaat malzemesi fiyat artışı ise %60,0'a çıkmıştır. 1985 yılında toptan eşya fiyatları %41, 1986'da %27,5'e, 1987'de %39,3'e ulaşmıştır. Bu gelişmeleri Tablo-12'den izleyebiliriz.

Inşaat sektörünün, çeşitli girdilerini oluşturan malzemelerin üretiminde, devletin yönlendirici, destekleyici bazı önlemleri alması, bunlara örgütlenmede öncülük etmesi zorunlu hale gelmiştir.<sup>54</sup>

Inşaat malzemelerini en çok etkileyen faktör, inşaat malzemeleri fiyatlarındaki yüksek artışlardır. Malzeme fiyatlarındaki enflasyon oranının iki katına yaklaşan artış, inşaat sektörü açısından oldukça önemli sakınca doğurmaktadır. Durgunluk döneminden sıyrılma çabası içinde olan sektör için malzeme fiyatları ve diğer maliyet unsurlarındaki bu yüksek fiyat artışı, oldukça ağır bir yük getirmiştir. İnşaat sektörünün 1970 ile 1980 arasındaki canlı döneminden sonra, 1986'lara kadar süregelen kriz ve durgunluk, malzeme üreten kuruluşların, üretim kapasitelerini büyük oranda düşürdüğünden, maliyetlerinin önemli oranda artmasına neden olmuştur. Ayrıca son üç yılda dış müteahhitlik firmalarının aldığı ihale tutarlarının

<sup>54</sup> Oğuz SOYDAN, "Inşaat Malzemesi Fiyat Artışlarının Görünümü", Dünya İnşaat Dergisi, Y. 5, S. 54, İstanbul (Aralık 1988), s. 28.

azalması ve ortadoğu ülkelerinin petrol fiyatlarındaki düşüş nedeniyle, gelirlerinin düşmesi yüzünden ödeme güçlükleri içine düşmeleri, yurtdışına yapılan ihracatı oldukça sınırlamıştır.<sup>55</sup>

Tablo-13'den görebileceğimiz gibi inşaat maliyeti artışları bazı yıllarda dalgalanmalar göstermektedir. İnşaat maliyetlerini etkileyen malzeme fiyat artışları aynı hızla gelişmeyi sürdürürse, ekonomik nedenlerle daralan talebin artırılması mümkün olmayacak, ya da istenen seviyede gerçekleşmeyecektir.

1981 yılından itibaren, GSMH'da tekrar reel büyümeye geçilmiş, tarım ve sanayi mallarında üretim artışı elde edilmiş olmasına rağmen, inşaat sektöründe bir kıpırdama sağlanamamış, bu durum 1982 yılında da devam etmiştir. Bu sektörde, verilen inşaat ruhsatlarına göre yüzölçümü olarak önemli bir artış olmamıştır. 1983 yılında da sektör aynı seyri izlemiştir. 1984 yılında inşaat sektörünün durgunluğunun azaldığı ve 1985 yılında bir canlanmanın olduğu gözlenmiştir. 1985 yılında, inşaat ruhsatlarının yüzölçümü bakımından %28,4'lük bir büyüme gözlenmiştir.

Enflasyon artış oranından da fazla artan inşaat malzemesi fiyatları yapının süresinde tamamlanamaması konusunu gündeme getirmiştir. Özellikle toplu konut inşaatlarının durmaya başladığı 1984 yılında, hazırlanan toplu konut yasası, yatırımları büyük bir hızla büyütürken, başta inşaat

<sup>55</sup> Ali F.ARUTAN, "1986 Yılında İnşaat Sektörüne Bir Bakış", Ekonomik Bülten, S. 5, Y. 5, İstanbul (Ekim 1987), s. 27.



malzemesi olmak üzere pek çok malın, girdinin fiyatının aşırı bir biçimde artmasına neden olmuştur. İnşaat malzemelerinde yıl olarak en fazla fiyat artışı, 1987'de izlenmiştir. İnşaat malzemelerinde yıllık fiyat artışları, toptan eşya fiyatlarındaki gerilemelere rağmen, yıllık ortalama %50'nin altına düşmemiştir. Bu durumu Tablo-12'den izleyebiliriz.

İnşaat sektöründe yaratılan katma değerde 1985 yılında reel olarak %2,9'luk büyüme tesbit edilmiştir.<sup>56</sup> Küçük olmasına rağmen, bu yılki büyüme oranı, son yıllarda gerçekleşen büyüme yönünde ilk hareketi oluşturmuştur.

1986 yılında inşaat sektöründe, cari fiyatlarla %50,5, sabit fiyatlarla da %8,2 büyüme görülmüştür. İnşaat sanayiinde görülen bu canlanmanın, ekonominin çok büyük bir kısmında meydana getirdiği hareketle, GSMH'nin reel büyümesine önemli katkısı olmuştur. 1986'da yüzölçümü olarak inşaat ruhsatlarında %48,8, yapı kullanma izin kağıtlarında ise %37,6'lık artış görülmüştür. 1987 yılında inşaat sektöründe yaratılan katma değer cari fiyatlarla %50,9, sabit fiyatlarla da %6,7 olmuştur. 1987 yılında, inşaat sektöründe gözlenen reel büyüme, son yıllarda bu kesimde gerçekleştirilen en yüksek büyümedir. Sektörün ekonomideki yeri ve yapısı nedeniyle bu sektörün gelişmesi, imalat sanayii sektörüne büyük hareket sağlamakta ve ekonominin büyümesini de önemli ölçüde etkilemektedir. 1987 yılına ait inşaat istatistiklerine bakıldığında, inşaat ruhsatnamelerinde

<sup>56</sup> ISO, 1987 Yılı İlk Yarısında Türkiye Ekonomisi, İstanbul Sanayi Odası Ya. No. 1987-17, İstanbul, 1987, s. 144.

toplam inşaat yüzölçümleri %26,2, yapı kullanım izin kağıtlarında ise %15,7'lik artış olmuştur.

1988 yılında ise cari fiyatlarla artan bir hız söz konusu iken, reel artış hızında bir yavaşlama olmuştur. İnşaat malzemesi fiyatlarındaki aşırı yükselişler, bu sonucu doğurmuştur. Ayrıca, 1988 yılında konut kredilerinde meydana gelen sıkışma nedeni ile bu sektörde son yıllarda görülen canlanma yerini bir duraklamaya terketmiştir.

1987 yılının ikinci yarısından itibaren hızlanarak süren fiyat artışları, ekonomide istikrarı hedefleyen 4 Şubat 1988 kararları ve 1988'de Toplu Konut Fonunda birikmesi beklenen 618 milyarlık fonun %30'unun bütçe açığını finanse etmek üzere ayrılmış olması, konut yatırımları ve tüm inşaat yatırımlarında kısmi bir daralmayı getirmiştir.<sup>57</sup>

### III. KONUT SEKTÖRÜNÜN SORUNLARI VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

#### A. KONUT SEKTÖRÜNÜN SORUNLARI

Türkiye'de konut ihtiyacındaki artışın iki önemli nedeni vardır. Bunlar hızla artan nüfus ve şehirleşmedir. Türkiye nüfusu yılda %2,5 oranında artmakta, şehirleşme hızı ise %6'ya ulaşmaktadır. Konut sektörünün bu ihtiyacı karşılamadaki belli başlı sorunlarını, şu başlıklar altında toplamak mümkündür. Finansman sorunu, arsa-altyapı sorunu ve yapı malzemesi sorunu.

Türkiye'de konut sorununu, finansman sorunu olarak ni-

<sup>57</sup> ISO, 1989 Yılı Başında, s. 51.

teleyen görüşler olduğu gibi, kalkınma plânları yıllık programlarında da konut sektörünün en önemli sorununun finansman olduğu vurgulanmaktadır.<sup>58</sup>

Özellikle son yıllarda konut üretiminde finansman sorununun daha da ağırlaştığı görülmektedir.

Konutun en geniş alıcı kitlesini, düşük veya orta gelirli aileler oluşturmaktadır. Bu ailelerin son yıllarda reel gelirlerinin azalması, tasarruflarının konut alımı için yetersiz kalışı konuttalebini ve üretimini etkilemiştir.

Arsa ve yapı malzeme fiyatlarının sürekli olarak artış göstermesi sonucu, konut maliyetleri yükselmiş, bu da konut finansman sorununu daha da ağırlaştırmıştır. Ayrıca izlenen faiz politikası sonucu birikimlerin diğer sektörlerle kayması, konut sektörüne ayrılan kamu fonlarının yetersizliği, konut kredilerinin banka kredileri içindeki payının gittikçe azalması, konut sektörünün finansman sorununun ağırlaşması sonucunu yaratmaktadır.

Konut sektörünün diğer önemli bir sorunu da arsa alt yapı sorunudur. Daha önce de belirttiğimiz gibi arsa bazı nitelikleri taşıyan ve üzerine konut yapılan toprak parçası olarak tanımlanmaktadır. Konut sektöründe maliyetleri %50 artıran bir unsur da arsadır. Üzerine yapı yapılacak arsa bulunamaması ve bulunan arsaların fiyatlarının yüksek oluşu, Türkiye'de konut sektörünün önemli bir darboğazını oluşturmaktadır.

---

<sup>58</sup> Öztin AKGÜÇ, "İnşaat Sektöründe Finansman", İnşaat Sektörünün Sorunları ve Çözüm Önerileri Semineri, İstanbul (Haziran 1982), s. 42.

Konut sektöründe diğer bir önemli sorun da yapı malzemesi maliyetleridir. Yapı malzemesi maliyetlerinin, maliyetler içindeki payı, konut maliyetleri ve dolayısıyla finansman yükü açısından önem taşımaktadır. Ülkemizde, yapı malzemeleri üretimindeki dağınıklılık, malzeme teminindeki güçlük ve özellikle 1980 yılından sonra malzeme fiyatlarında 7-8 kat artış görülmesi, konut sektörü için yapı malzemesini önemli bir sorun haline sokmuştur.

#### B. KONUT SEKTÖRÜNÜN SORUNLARINA ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Konut sektörünün sorunlarının çözümünde devlet öncelikle yeni kaynaklar yaratma, yatırımları yönlendirme ve özendirme ile eldeki finansman kaynağının dağılımı konularında etkili önlemler almalıdır.

Sonradan finansman darboğazına düşülmemesi için yaratılan kaynağın enflasyonun yıpratıcı etkisinden korunması amacı ile, kredi geri dönüş miktarları, enflasyona bağlı olarak düzenlenmelidir.

Yüksek faiz hadleri sınırlandırılmalıdır. Yüksek faiz hadleri, konut maliyetlerini artırdığı gibi bu kesime akacak birikimlerin bankalar aracılığı ile diğer sektörler kaymasına da yol açmaktadır. Ayrıca sosyal güvenlik kurumlarının konut üretimine daha fazla fon ayırmaları sağlanmalıdır.

Yurt dışında çalışanların birikimlerinin bir bölümü yurda aktarılarak, konut finansmanında kullanılması sağlanmalıdır.

Konut kredisi veren gerek sosyal güvenlik kurumları gerek bankalar; bu fonların kullanılmasındaki kredi taleplerinin en kısa zamanda yetkili organlarca karara bağlanmasında gerekli titizlik göstermelidir.<sup>59</sup>

Arsa-alt yapı sorununun çözümlenmesi için ise inşaata elverişli arsa üretimi yapılmalı ve arsayı bir spekülasyon aracı olmaktan kurtarıp ucuzlatılmalıdır.

Yeni yerleşim alanları tesbit edilmeli ve bunların parselasyonu yapılmalı, buralardaki konut tipinin ve kent mimarisinin ne olacağı belirlenmelidir. Üretilecek arsalar, yeni arsa üretimine imkan sağlayacak şekilde ilk etapta nakit olarak satışları yapılarak, arsaları satın alanlara inşaatın tamamlanması için bir süre verilmeli, bu süre içinde inşaatı tamamlamayanların arsaları alınmalı ve ilgili maddi cezaya tabi tutulmalıdır.

Yapı malzeme fiyatları, kalite ve standartlarında kontrolün sağlanması için yeni önlemler alınmalı ve bu sanayi dalının gelişmesini destekleyici ve üretimde standartın sağlanması için gerekli teşvik ve tedbirleri alınmalı ve uygulanmalıdır. Ayrıca yapı malzemelerindeki fiyat artışlarının, ülke genelindeki fiyat artışları seviyesinde, diğer ifadeyle enflasyon oranında seyretmesi sağlanmalı ve kalite düşürülmesine mani olunmalıdır. Devlet tekelindeki inşaat malzeme fiyatları da aynı şekilde enflasyon seviyesini aşmamalıdır.

---

<sup>59</sup> Hasan DOĞAN, "Konut Sorunu ve Politikaları", Dünya İnşaat Dergisi, Y. 5, S. 54, Ankara, 1988, s. 13.s. 13.

## S O N U Ç

Inşaat ve Konut Sektörü, temel sektörleri harekete geçirmesi yanısıra, çeşidi 300'ü aşkın inşaat yan sanayinin kurulması, gelişmesi ve güçlenmesinde büyük rol oynamaktadır. Sektördeki canlılık veya durgunluğun diğer sektörlerle kısa sürede ve aynı yönde yansması, sektörün ekonomideki önemini ifade eder.

Inşaat sektörü, ekonomideki altyapı yetersizliğinin giderilmesi, hızlı kentleşme sürecinin doğurduğu konut sorununun çözümü, işsizlik sorununun hafiflemesi, ekonomik faaliyetlerin canlandırılması açısından önemli etkilere sahip bulunmaktadır. GSMH içinde dolaysız olarak %6'dan fazla paya sahip yan sanayi ve bayındırlık hizmetleri ile birlikte GSMH içindeki payı %40'a kadar yükselen, tarım dışı istihdamın %10'undan fazlasını yaratarak özellikle vasıfsız işgücünü devreye sokan bir sektör, ekonominin dinamosu olarak kabul edilebilir.

Ekonomik etkinliği çok yüksek ve ekonomik göstergelerin yönünü değiştirebilecek önemde olan inşaat sektöründeki durgunluk, etkilerini yan sanayi üzerinde de göstererek, inşaat malzemesi hatta temel mallar üreten endüstrilerde sıkıntılara yol açmakta, konut açığıının büyümesine işsizlik sorununun ağırlaşmasına neden olmaktadır.

Türkiye'deki yatırımların %50'sini oluşturan inşaat yatırımlarınının %80'ini konut yatırımları oluşturur. Konuta yönelik ihtiyaç ve dolayısıyla talebin sürekli artan oranda devam ettiği, bunun yanısıra konut üretiminin aynı oranda artmadığı görölmektedir. Üretimin talebi karşılayamaması, sadece üretim yetersizliğinden değil, talep sahibinin finans gücünün zayıf olması, konut sektörünü olumsuz yönde etkilemektedir. Konut sektöründeki finansman kaynaklarının kıtlığı, sorunun boyutlarını daha da genişletmektedir.

Bir taraftan süratle artan nüfus ve mevcut ihtiyaç birikimi konut üretimini arttırmak için baskı oluştururken, konut maliyetlerini arttıran faktörlerin bu baskıdan daha şiddetli olması, konut sektörünü olumsuz yönde etkilemektedir.

Inşaat ve konut sektörünün GSMH içerisindeki payının inceleme dönemi için gözleendiğinde, bu payın 1980 yılında %6.3'lük bir oranla en yüksek değere ulaşmış, 1988 yılında %5.2'ye kadar düşmüş olduğunu görürüz. Bu düşmenin sebebi, 24 Ocak 1980'den sonra izlenen politikalar sonucu, kamu yatırımlarında duraklama, özel sektör yatırımlarının hedeflerin gerisinde kalışı, konut inşaatlarında görülen

gecikmenin, konut sektörünün büyüme hızını olumsuz yönde etkilemesidir.

Konut sektörünü yatırımlarının toplam yatırımlar içerisindeki payı I., II., III. Beş Yıllık Kalkınma Planları dönemlerinde plan hedeflerinin biraz üzerinde gerçekleşerek sırasıyla %22,4, %20,1 ve %17,9 olmuştur. IV. Plan döneminde hedeflenen konut yatırım payı %14,6 ile imalat ve ulaştırma sektörleri arasında önemini korumuş, %15,82'lik gerçekleşme oranıyla tüm sektörler arasında üçüncü sektör olmuştur. V. Plan döneminde %15,20 olarak hedeflenen konut sektörü payı %20,7 olarak gerçekleşmiştir.

24 Ocak 1980'de yürürlüğe konulan Ekonomik İstikrar Programı, inşaat girdilerinin fiyatlarında yükseliş yaratmış ve 8/904 sayılı faiz kararnamesinin konut piyasasına yaptığı doğrudan ve dolaylı etkiler, konut kesiminin uyum sağlayamadığı gelişmeler olmuştur. Bu gelişmeler sonucunda konut sektörünün sorunları daha da ağırlaşarak hissedilmeye başlanmıştır.

Konut sektörünün sorunlarını, finans sorunu, arsa-altyapı sorunu ve yapı malzemesi sorunu olarak gruplandırmak mümkündür. Son yıllarda konut üretiminde, finans sorununun daha da ağırlaştığı görülmektedir. Bunun başlıca nedeni, konutun en geniş alıcı kitlesini oluşturan kesimin, son yıllarda reel gelirlerinin azalması, tasarrufların konut alımı için yetersiz kalışı konut sektörünü büyük ölçüde ve olumsuz yönde etkilemiştir.



Konut sektörünün yeniden gelişimini ve konut ihtiyacının giderilebilmesi için sektörün sorunlarının çözümünde öncelikle, devletin, yeni kaynaklar yaratma, yatırımları yönlendirme ve özendirme ile eldeki finans kaynağının dağılımı konularında etkili önlemler alması gerekmektedir. Bunun yanında, mahalli idarelerin arsa spekülasyonunu önleyici önlemler alması, inşaat malzemeleri üreten firmaların üretimindeki dağınıklık ve standart yoksunluğunun giderilmesi, sökterdeki sorunları azaltacaktır. Toplu konut uygulamalarında finansmanın iyileştirilmesi ise soruna tek çözüm gibi görülmektedir.

## YARARLANILAN KAYNAKLAR

1. AKAL, Zuhâl ve Diğerleri : Türk İnşaat ve Konut Sektörünün Güncel Sorunları. MPM Ya.No.292, Ankara, 1983.
2. AKÇAY, Belgin : "Uzun Dönemde Kentsel Konut Sorunu". Yeniden Yapılanma Dergisi, Ankara (1 Ocak 1988).
3. AKGÜÇ, Öztin : "İnşaat Sektöründe Finansman" İnşaat Sektörünün Sorunları ve Çözüm Önerileri Semineri, İstanbul (Haziran 1982)
4. AKGÜÇ Öztin, EREN Osman : "İnşaat Sektörünün Türk Ekonomisindeki Yeri ve Önemi". İnşaat Sektörünün Sorunları ve Çözüm Yolları Semineri, İstanbul (Haziran 1982).
5. ARUTAN Ali F. : "1986 Yılında İnşaat Sektörüne Bir Bakış". Ekonomik Bülten, S.S.Y.S., İstanbul (Ekim 1987).
6. BODUR İbrahim : "İnşaat Sektörünün Sorunları ve Çözüm Önerileri". İstanbul Sanayi Odası Dergisi, S.170, İstanbul, (7 Haziran 1980).
7. DİNÇER Uğur : Devlet Eli ile Toplu Konut Üretiminde Teknoloji Seçimi ve Konut Politikası İlişkisi. TMMOB, Konut Kurultayı, (16-20 Aralık), 1974, Ankara

8. DİRİMTEKİN Halil : "Konut Ekonomisi". E.İ.T.İ.A Dergisi, C.V, S.1, Ankara, 1969.  
Türkiye Ekonomisi, Açıköğretim Fakültesi, No.43, Ankara, 1986.  
: Genel İktisat II (Makro), Ankara.
9. DİRİMTEKİN Halil ve Diğerleri: Türkiye Ekonomisi, Açıköğretim Fakültesi, No.43, Ankara, 1986.
10. DOĞAN Hasan : "Konut Sorunu ve Politikaları", Dünya İnşaat Dergisi, Y.5, S.54, Ankara, 1988, S.13.
11. DORUOĞLU Emel : Sosyal Yapı III, Nüfus Grupları, Ya.No. DPT 2135, SPB 415, Ankara, Nisan, 1988.
12. GERAY Cevat : "VII. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansları Açıs Konuşması", Toplu Konut Sorunları ve Siyaseti, Ankara, 1983.
13. GÖKTAŞ Mehmet Ali : Türkiye'de Konut Sorunları ve Sosyal Konut Politikası, E.Ü. İktisadi ve Ticari Bilimler Fakültesi Ya. No. 64/42, İzmir, 1974.
14. GÜVENLİ Oktay : "İnşaat Kesiminin Son On Yılına Toplu Bakıs", Rapor Gazetesi S.4, Ankara (29 Temmuz 1982).
15. KARTAL Kemal : Kentleşme ve İnsan, TODAİE Ya. No. 175, Ankara, 1978.

16. KAVRAKOĞLU İbrahim ve Diğerleri : Konut Sorunu ve Çözüm için Öneriler, İSO Araştırma Dairesi Ya.No. 1983/II, İstanbul, 1983,
17. KELEŞ Rusen : "Konut Politikalarımız", SBF Dergisi, C.XLIV, S.1-2 (Ocak, Haziran 1989), Ankara.
18. KILKIŞ Yıldırım : "1978 Yılıının Ekonomik Olayları ve Bir Yorum", Banka ve Ekonomik Yorum Dergisi, C.II, S.T. (Ocak 1979), İstanbul.
19. KOCAMAN Tuncer, ÖZALTIN İlhan : Sosyal Yapı / Türkiye'de Nüfus Yapısındaki Gelişmeler ve Uluslararası Karşılaştırmalar, DPT Ya. No. 2054, SPB 396, Ankara, 1986.
20. LIPSEY Richard G. ve Diğerleri (Çev. Ömer F. BATIREL ve Diğerleri). : İktisat 2, İstanbul 1984.
21. ÖZEN Haldun : "Arsada Özel Mülkiyetin Kamu veya Toplum Yararına Düzenlenmesinin Yarattığı Sorunlar", TMMOB, Konut Kurultayı, Ankara (16-20 Aralık 1974).
22. ÖZGİRGIN Nurgil, YONCA Ali : 24 Ocak Kararlarının Konut Sektörü Üzerine Etkileri, DPT Hizmetiçi Rapor, Ankara, 1980.
23. SAVAŞ Vural F. : Kalkınma Ekonomisi, İstanbul, 1986.

24. SOYDAN Oğuz : "İnşaat Malzemesi Fiyat Artışlarının Görünümü", Dünya İnşaat Dergisi, Y.5. S.54, İstanbul (Aralık 1988).
25. SOYTÜRK Muammer : "Konut Sorunu ve Konut Politikaları", Dünya İnşaat Dergisi, Y.5. S.54, (Aralık 1988), Ankara.
26. ŞAHİN Mehmet ve Diğerleri : İs İdaresinin Temel Kavramları, AÖF Ya. No. 104, Ankara, 1983.
27. DİE : İnşaat İstatistikleri 1979, Ya. No. 936, Ankara, 1981.  
: İnşaat İstatistikleri 1980, Ya. No. 977, Ankara, 1981.  
: İnşaat İstatistikleri 1981, Ya. No. 1019, Ankara, 1982.  
: İnşaat İstatistikleri 1982, Ya. No. 1067, Ankara, 1984.  
: İnşaat İstatistikleri 1984, Ya. No. 1156, Ankara, 1986.  
: İnşaat İstatistikleri 1986, Ya. No. 1276, Ankara, 1988.  
: 1985 Girdi Çıktı Tabloları.  
: 1985 Genel Nüfus Sayımı Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri Ya. No. 1369, Ankara, Nisan, 1989.
28. DPT : Temel Ekonomik Göstergeler, Ankara, 1989.  
: V.B.Y.K.P'nı Hizmetler Tanıtım Yayınları, DPT, Ankara, 1985.

- DPT : Alternatif Konut Finansman Sistemleri, V.B.Y.K.P D.İ.K. Raporu, Ya.No.DPT,2178 Ö.İ.K.342, Ankara (Eylül 1989).  
: III. Beş Yıllık Kalkınma Planı, DPT , Ankara,1972.  
: IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı, DPT , Ya.No.1664, Ankara, (Nisan 1979).
29. ISO : 1987 Yılı İlk Yarısında Türkiye Ekonomisi, İstanbul Sanayi Odası Ya. No. 1987-17, İstanbul,1987.  
: 1989 Yılında Basında Türkiye Ekonomisi, İstanbul Sanayi Odası Ya. No. 1989-2, İstanbul,1989.
30. Kent - Koop : 1988 Çalışma Raporu, (30 Haziran 1989), Ankara.
31. RG : S. 17 S. 79, 19 Ocak 1982.
32. TİSK : XVI. Olağan Genel Kurul Çalışması Raporu, Ankara (20-21 Aralık), 1986.
33. Türkiye İş Bankası İktisadi Araştırmalar Müdürlüğü : Türkiye'de Konut Sektörü ve Sorunları Ankara, 1983.
34. T.T.S.D.O.B. : İktisadi Rapor 1985, Ankara, 1985.  
: İktisadi Rapor 1989, Ankara, 1989.