

Türkiye'de Kentsel Konut Sorunu ve Yurtdışındaki İşgücünün Büyük Kentlerimizdeki Konut Sorununun Çözümüne Katkıları

Yrd.Doç.Dr. Cevdet YILMAZ*

Özet

Bugün Türkiye'de hızlı bir iç göç ve şehirleşme hareketi yaşanmakta, bunun sonucunda da özellikle büyük kentlerimizde önemli miktarda konut açığı ortaya çıkmaktadır. Gerek iç göçler ve kentleşme, gerekse şehirlerimizin kendi doğal nüfus artışları sonucunda meskene olan talep sürekli artarken, kamu ve özel sektörün yaptığı konutlar ihtiyaca cevap vermemekte, artan konut açığı gecekonduyla kapatılmaktadır.

Diğer yandan, hâlen yurtdışında işçi olarak bulunan vatandaşlarımız için en güvenilir ve kârlı yatırım alanı konut sektörüdür. Hükümetler ve belediyeler yurtdışındaki vatandaşlarımızın beğenisine sunacakları alternatif konut yatırım projeleri ile büyük kentlerimizdeki konut probleminin çözümünde önemli adımlar atabilirler. Böylece hem konut fiyatlarındaki aşırı artışı önüne geçilebilir, hem de kira bedelleri düşük tutularak dar gelirli halka rahat nefes aldırılabilir. Ayrıca bu yolla ülkemize daha çok işçi dövizinin girmesi sağlanarak daha hızlı kalkınabiliriz.

Summary

In recent years, as a result of a considerable levelling of living conditions and ways of life in cities, the attraction of urban living has to some extent developed. In Turkey it is witnessed rapid migration from rural areas to urban zones, and vast developing urbanisation is flourishing. As a consequence of these the demands for housing constructions are increased. However, housing-constructions are inadequate to settle new flowing inhabitants in to urban areas. Because of internal emigration, urbanisation and natural population increase of cities developed the demands of inhabitants for newly housing-constructions. At the present, housing-constructions and privatehouses to be let in do not enough to supply the needs for housing-constructions. On the other hand, the gaps between the present houses and demands for them is lowered by building irregular shanty-towns.

It thus can be suggested in that; The most reliable investment for our workers who are abroad is housing-constructions. Our government and city councils can offer some investment projects to our workers so that they could solve the problem of inadequate housing-constructions. In so doing, the house prices can be decreased and the rents of houses can be taken down. Consequently, people in need and people who have low earnings can be relieved by

*Yrd.Doç.Dr. Cevdet YILMAZ, Samsun Ondokuz Mayıs Üniversitesi Eğitim Fakültesi, Coğrafya Eğitimi Anabilim Dalı öğretim üyesidir.

finding suitable houses to let in. In this way, the foreign currency that has been earned by our workers at abroad can be diversified in to Turkish Economy.

Giriş:

Türkiye'de özellikle 1950'li yıllardan itibaren başlayan iç göç ve şehirleşme hareketleri sonucunda hem şehir sayısı, hem de toplam nüfus içinde şehirlerde yaşayanların oranı hızlı bir artış göstermiştir. Özellikle İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük şehirlerimize yönelen iç göçlerin ortaya çıkardığı problemlerin başında hiç şüphesiz konut (mesken) sorunu gelmektedir.

Türkiye'de iç göçler, kentleşme ve konut sorunu ile ilgili olarak bugüne kadar sayısız denebilecek araştırmalar yapılmış, makale ve kitaplar yayımlanmıştır. Fakat Batı Avrupa ülkelerinde işçi olarak çalışmakta olan vatandaşlarımız ile büyük şehirlerimizdeki konut sorunu arasındaki muhtelif ilişkiler üzerinde henüz durulmamıştır. Nitekim 1960-1984 yılları arasını kapsayan ve Türk Dış Göçünün 25 yıllık bilimsel bilançosunu çıkaran Abadan, yayınladığı eserin konu ile ilgili kısmında aynen şunları söylemektedir. *Yurt dışında gettolarındaki yaşamı getirdiği olumlu ve olumsuz yanlar ile toplumsal tecridin yol açtığı problemler, göçmen işçilerin toplumsal köken ve bölgesel mensubiyete göre kırsal alan, kasaba, kent ve metropol bölgelerden hangilerine ne gibi sebeplerle yerleştikleri, Türkiye'de özel sektör alanındaki konut endüstrisinin göçmen işçilerin tasarruflarına yönelik girişimlerinin nelei olduğu, yurtdışı yatırımlar alanında konut yapısının kentleşmeye ne gibi etkiler yaptığı yurtdışında yaşam veya dönüşün kent dokusunu nasıl etkilediği...* vb. sorunların henüz ele alınmadığından bahsederek, konu ile ilgili yapılacak araştırmaların önemli bir boşluğu dolduracağını ifade etmektedir (Abadan, 1986: 51). Bu makalenin amacı çok sınırlı da olsa bu bilgi boşluğunun giderilmesinde bir ön adım atmaktır.

Araştırmada önce konutun tanımı, kentsel konut sorunu, bu sorunu ortaya çıkaran nedenler ile üç büyük ilimizin konut problemleri üzerinde durulacak; daha sonra ikinci bölümde ise Batı Avrupa ülkelerinde bulunan işçilerimizin konutla ilgili yatırımları ve başta İstanbul, Ankara ve İzmir olmak üzere üç büyük ilimizdeki konut sorununun çözümüne ne ölçüde yardımcı oldukları açıklanmaya çalışılacaktır. Özellikle bu son bölümdeki veriler tarafımızdan yapılan anket sonuçlarından elde edilmiştir. Anket, Genelkurmay başkanlığımız özel izniyle Burdur Er Eğitim Tugayı'nda kısa dönem askerlik hizmetlerini yerine getirmek için gelen ve halen Batı Avrupa ülkelerinde işçi olarak çalışmakta olan vatandaşlarımız üzerine uygulanmıştır (ayrıntılı bilgi için bkz. Yılmaz, 1992).

1- Konutun (meskenin) Tanımı:

Konutun tek bir tanımını yapmak oldukça güçtür. Konu ile ilgili çeşitli bilim dallarının yaptığı muhtelif tanımlara rastlamak mümkündür. Biz burada meselenin evrenselliğini de dikkate alarak Birleşmiş Milletler'in çeşitli örgüt ya da uzmanlar grubu raporlarında ifade ettikleri tanımlardan birkaçını vermek istiyoruz. Birleşmiş Milletler'e göre konut; *yaşama çaresi 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 toplumsal refahları için gerekli tüm altyapılar, tesisler ve araçlardır.* Yine Birleşmiş Milletler'e göre konut, sadece içindeki konfor ve düzen ile birlikte çeşitli araçlardan ibaret olan

bir barınak değil, o aynı zamanda kişiyi ve ailesini oturduğu mahalleye, bu mahalleleri de içlerinde geliştiyi oldukleri topluma bağlayan altyapıların, tesislerin, araçların da bulunduğu bir kavramın karşılığıdır. Ayrıca konut, toplumsal ihtiyaçların giderilmesinde dolaylı ve dolaysız yönlerden iki ayrı role sahiptir ve bu rollerin her ikisi de son derece önemlidir. Dolaysız rolü ile konut, kişi için karşı konulması zor fiziki koşullar ve tedirginlikler için bir barınak ve korunak meydana getirir. Yine bu rolü ile konut kendi içinde mahremiyeti, dostluğu ve mutluluğu sağlama aracıdır. Konutun dolaylı rolü ise toplumsal ilişkiler kurmasını ve kamu hizmetlerini yeterince sağlanmasını bir aracıdır. Bu hizmetler arasında toplumsal ilişkilerin kurulduğu, eğitim, dinlenme, spor, sağlık, koruma, alış-veriş ve ulaşım işlemlerinin isteği olumsuz doğa ve çevre şartlarından korunmayı zorunlu hale getirmiş, bu da barınmayı gerekli kılmıştır. Böylece barınma ihtiyacı evrende ve tarih boyunca varolan ve devaını eden bir ihtiyaç, mesken veya konut dediğimiz barınaklarda bu tür ihtiyaçların karşılandığı araçlar olmaktadır.

2- Konut İhtiyacı:

Uzmanlara göre; kişilerin ödeme güçlerinden ve bireysel tercihlerinden bağımsız olarak asgari standartlarda barınabilmelerini sağlamak için gerekli konut miktar ve kalitesi, belirli bir anda varolan konut miktar ve kalitesinden farklı ise aradaki bu fark konut ihtiyacını oluşturacaktır (Keleş, 1976: 99). R.Aykuş'un Konut Gereksinimi isimli uzmanlık tezinde belirttiğine göre ihtiyaç kavramı genellikle yapılan tanınlarda, barınma ihtiyacını karşılandığı mevcut barınma birimleri ile seçilen bir standart arasındaki farka dayanmaktadır. Bu fark barınma darlığı olayıdır. İhtiyaç duyulan konut sayısı, mevcut konut sayısından fazla ise açık barınma darlığı, mevcut konutlar nitelik olarak gerekli konutlardan düşükse gizli barınma darlığı söz konusudur (Akçay, 1988'den). Meseleye biraz daha değişik bir açıdan bakan Dülger'e göre Türkiye'de konut sorunu var mıdır? sorusuna iki değişik cevap verilebilir: 1. Türkiye'de evsiz barksız ve sokakta kalmış kimse yoktur, dolayısıyla bir konut sorunundan bahsetmek gereksizdir. 2. Herkese insanlık haysiyet ve şerefine yaraşır, sağlıklı ve günün teknolojisine uygun birer konut gerekir, o halde bu son cevaba göre Türkiye'de büyük bir konut sorunu vardır (Dülger, 1981).

3- Türkiye'de konut ihtiyacını ortaya çıkaran nedenler

3.1- Demografik faktör: Türkiye nüfusu 1990 sayım sonuçlarına göre yıllık ortalama % 2.17 oranında artmaya devam etmektedir. Yıllar itibariyle nüfus artış oranında bir azalma meydana gelmekteyse de, gerek ailelerin küçülmesi (ataterkil aileden çekirdek aileye geçilmesi), gerekse bugünkü genç nüfusun hızla evlenme çağına girmesi konuta olan talebi artırmaktadır. Özellikle kentlerimiz; kendi doğal nüfus artışları yanında kırsal alanlardan aldıkları önemli miktarlara varan göçler sonucunda yıllık ortalama 1 milyon civarında şehirsiz nüfus artışıyla karşı karşıya bulunmaktadır. Yalnız bu faktör tek başına yıllık konut ihtiyacımızın % 80'ini meydana getirmektedir. İkinci önemli faktör ise barınma yoğunluğudur. Keleş'e göre gelişmiş Batılı ülkelerde 1'in altında olan barınma yoğunluğu Türkiye'de henüz oldukça yüksektir. Özellikle kentlerimizde bu rakam ortalama 2'dir. 1975 nüfus sayımında 2.1 olan barınma yoğunluğu bazı geçekodu bölgelerinde 2.5'a kadar yükselmekte, hatta bazan 7-8'i bulmaktadır (Keleş, 1983: 121). Oda başına düşen nüfus miktarını belirtmek için kullanılan barınma yoğunluğu kriterine göre normal şartlarda 1 odaya 1 kişi düşmesi gerekirken yukarıda da belirtildiği gibi bu oran Türkiye'de oldukça yüksek olup, artan gelir ve refah seviyesine bağlı

olarak barınma yoğunluğundaki azalma konuta ihtiyacı artırmaktadır. DİE'nin 1978-79 *Kentsel Yerler Hane Halkı Gelir ve Tüketim Harcamaları Anket Sonuçlarına* göre 10 000'den fazla nüfusu olan şehirsiz yerleşmelerdeki ortalama hane halkı büyüklüğü 4.56 olarak tesbit edilmiştir. Buna göre 1987-2020 yılları arasında kapsayan 33 yıllık dönemde Türkiye'nin sadece demografik konut ihtiyacının 6 019 292 adet olacağı hesaplanmıştır (Akçay, 1988).

3.2- İç göçler ve şehirleşme: Türkiye son 40 yıldır hızlı bir iç göç ve buna bağlı şehirleşme hareketleri ile içiçedir. Şehirleşme, diğer adı ile kentleşme (dar anlamda) şehir sayısının ve şehirlerde yaşayan nüfusun artması, (geniş anlamda ise) sanayileşme ve ekonomik gelişmeye bağlı olarak şehir sayısının artması ve şehirlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplum yapısında artan oranda örgütlenme, işbölümü ve uzmanlaşma yaratan, insanların davranış ve ilişkilerinde şehirlere özgü nüfus kriterine göre şehirlerde yaşayanların oranı özellikle 1950'li yıllarda başlayan hızlı kentleşme sonucu büyük artış göstermiştir. 1960-1970 arasında % 6.1'e ulaşan kentsel nüfus artış hızı 1970-75'de % 5.4, 1975-80 arasında % 3.9, 1980-85 arasında % 7.5 ve 1985-90 arasında da % 4.7 düzeyinde gerçekleşmiştir. 1990 nüfus sayım sonuçlarına göre 10 000 + nüfus kriterine göre şehir sayısı 452'ye, şehirlerde yaşayan nüfus miktarı da 31 387 000'e yükselmiş, yani toplam nüfusun % 55.1'i şehirlerde yaşar hale gelmiştir. 1950'de 3 910 000 olan şehirli nüfus böylece 40 yıl içinde 8 kat artış göstermiştir. Bugün nüfusumuzun yaklaşık yarısı nüfusu 50 000'in üzerindeki şehirlerde, 1/4'ünden biraz fazlası nüfusu 100 000'in üzerindeki şehirlerde, 1/5'i ise İstanbul, Ankara ve İzmir büyük şehir belediye sınırları içinde yaşamaktadır.

3.3- Sosyal talep: Yaşayış düzeninin istikrarlı ve sosyal güvenlik sisteminin de yaygın olmadığı ülkemizde konut bir sosyal güvenlik aracıdır. Hemen her aile muhtemel zor günler için ailenin düzenini ve devamlılığını korumada en güvenilir unsur olarak ev (konut) sahibi olmayı görmektedir. Özellikle enflasyonist ortamda kiraların sürekli artması, her ne surette olursa olsun kişilerin geleceğini güvence altına almak için ev sahibi olmayı mecburi hale getirmektedir. Konut sahibi olma aynı zamanda toplumda bir ayrıcalık unsuru olmaya da devam etmektedir. Özellikle evliliğe ilk adımdan emekli-ikramiyesinin öncelikli harcama kalemi aşamasına kadar hemen her dönemde kişinin dikkatini yoğunlaştırdığı en önemli istek başını sokacak kendisine ait bir evinin olmasıdır. Bu bakımdan dünyada mekân ahirette iman sözü Türk toplumunun günlük konuşma dilinde kullandığı en yaygın ifadelerden birisi olmaya devam etmektedir.

3.4- Gelir artışı ve refahın yaygınlaşması: Türkiye'de özellikle 1970'li yıllardan itibaren görülen ekonomik gelişme ve kalkınmaya bağlı olarak refah seviyesi toplumun alt kademelerine doğru yayılmaya başlamıştır. Bunun doğal sonucu olarak da ev sahibi olmak kolaylaşmış, gelir durumu iyi kalabalık aileler hızla ayrı ayrı konutlarda yaşamaya başlamışlardır. Şüphesiz burada en dikkat çekici hususlardan birisi de *gerçek konut ihtiyacı yanında kentleşmenin doğurduğu toplumsal değişim süreci içinde gösterişçi tüketim eğilimlerinin kuvvetlenmiş olması, geliri artan ailelerin önce konutlarını, sonra semtlerini veya her ikisini birden değiştirmeyi tercih etmeleri* olayıdır (Keleş, 1983: 122). Gelir artışı ve refahın yaygınlaşması aynı zamanda *lüks konutlara* ve başta tatil beldeleri olmak üzere *ikinci evlere*

olan talebi de arttırmıştır. Böylece Türkiye, bir yandan konut sıkıntısının yaşandığı, diğer yandan da ikinci ev olarak yapılan ve yılda ancak 1-2 ay kullanılan veya bazı yıllar hiç kullanılmayan yüzbinlerce boş konutun olduğu garip bir çelişkiler ülkesi görünümü arz etmektedir.

3.5- Tasarruf aracı: Milli gelirdeki artışa bağlı olarak refahın toplumun alt kademelerine doğru yayılmakta olması tasarruf sahiplerinin sayısında ve tasarruf oranlarında önemli artışların meydana gelmesini sağlamıştır. Özellikle son 15-20 yıldan beri Türkiye'de enflasyonun bir türlü kontrol altına alınamaması ve Türk Lirası olarak yapılan tasarrufların süratle erimesi vatandaşlarımızı tasarruf aracı olarak önce altına, daha sonra da döviz ile birlikte gayrimenkule yöneltmiştir. Özellikle şehirlerimizde gayrimenkule olan talep arsa ve ev fiyatlarının süratle yükselmesine neden olurken arsa ve konut sahipliği enflasyonist süreçte birikimleri hızla eriyen orta sınıfların bu birikimlerini koruma mekanizması haline gelmiştir. Artan talebe bağlı olarak kat mülkiyeti kanunu vb. yasal düzenlemelerle de gerçek ihtiyaç sahipleri yanında, tasarruf etmek gayesi ile konut satın alanlara konuta olan talep aynı zamanda ortaya bir de çelişki çıkarmıştır. Varolan enflasyonist ekonomi, kullananların ödedikleri kira düzeyi açısından birbiri ile çelişmektedir. Kiralar çalışanların ücretlerinin neredeyse yarısı kadar tutarken (% 50'si) gayrimenkulün değerine göre elde edilen gelir (yani ev sahibinin kira geliri) ise % 10'un altındadır (Tekeli, 1982: 251). Bu durumda konut sahibi olmak isteyen kişi kira gelirinden çok spekülâtif amaçlı kar gayesi gütmekte, tasarruflarını bu şekilde değerlendirmek istemektedir. (Daha sonra üzerinde durulacağı gibi) benzer durum yurtdışındaki vatandaşlarımız için de geçerlidir.

3.6- Yenileme ve islah ihtiyacı: 1986 yılı nüfusuna göre, aynı yıl içinde 20 000'den fazla nüfusu olan yerlerdeki konut stoku, evsiz kimsenin bulunmadığı varsayılarak (27 890 141 olan şehirsel nüfus miktarının 4.56 olan ortalama aile büyüklüğüne bölünmesi ile elde edilen rakama göre) kabaca 6 166 259 ünite olarak hesaplanmıştır. Ülkeniz koşulları ve mali konumlarda belirlenen amortisman oranları gözönüne alınarak konut stokunun normal ömrünün 50 yıl olduğu söylenebilir. Mevcut konut stokunun her yıl 0.02'sinin yenileneceği kabul edilirse, konut stokunun yıllık yenilenebilecek miktarı $(6\ 166\ 259 \times 0.02 =) 122\ 325$ olarak hesaplanmıştır (Akçay, 1988). Normal fiziki ömrünü tamamladığı için yenilenen ve islah edilen konutların yanında, Keleş'in belirttiği bir diğer önemli husus da *ekonomik ve toplumsal eskimeye konu olmuş bulunan yapıların yenilenmesidir*. Bu da yıllık ihtiyacın % 6-7'sini oluşturmaktadır. Her yıl şehirlerimizde 10-15 000 yapı fiziki ömrünü tamamlamadan daha kazançlı bir yatırım yapılması için sahipleri, yap-satçılar veya emlakçiler tarafından yıkılmaktadır. Özellikle büyük kentlerde uzun süre daha halkın ihtiyacına cevap verebilecek 30-40 yıllık bu tür yapıların vakitsiz yıkılması sadece konut ihtiyacını arttırmamakta, aynı zamanda millî ekonomi bakımından da önemli bir savurganlık anlamı taşımaktadır (Keleş, 1983: 120).

4- Anayasa, Kanunlar ve Kalkınma Planlarında Konut

1961 Anayasasının 49. maddesi *Devlet, yoksul veya dar gelirlî ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayan tedbirleri alır* derken, 1982 Anayasasında da konu ile ilgili hüküm

57. maddede belirtilmiştir. Bu madde, Devletin mesken yapımını destekleyici ve planlayıcı rolünü belirtmekte, ayrıca mesken yapımında modern şehirleşme ve çevre şartlarını gözönünde tutulması ve toplu mesken teşebbüslerinin desteklenmesini istemektedir.

Muhtelif dönemlerde geçerli olan anayasalara göre konut sorunu ile ilgili olarak çeşitli kanunlar da çıkarılmıştır. Bunlardan ilki meskenlerin sağlık şartları ile ilgili olarak çıkartılan 1930 tarihli *Umumi Hıfzıssıhha Kanunu*dur. Daha sonraki yıllarda çıkartılan 1580 sayılı Belediyeler Kanununun 15. maddesinin 68. fıkrasına göre; 1. *Ucuz belediye meskenleri yapılarak iltiyaç sahiplerine kiraya verilecek*, 2. *Beldelerin genişleme alanlarında gerekli kamulaştırma yapılarak arsa spekülasyonlarına engel olunacak hükümleri* yer almaktadır. 1948 tarihli 5228 sayılı kanuna göre de *mesken inşaa etmek isteyenlere arsa ve kredi temini edilecek, vergi meafiyeti vb. kolaylıklar sağlanacaktır*. 6188 sayılı kanuna göre ise Devlet; *mesken inşaat sistemi kurmak için gerekli tedbirleri almak ve meskeni olmayanları meskene kavuşturmakla* görevliydi. Daha sonra çıkan *Arsa Ofisi Kanunu* ile Devlet ve belediyeler arsa stokları yapacaklar, bunların altyapılarını hazırlayacaklar ve iltiyaç sahiplerine dağıtacaklardı (İşbir, 1986; 48). Tüm bu kanunların zaman içinde yetersiz kalması ile en son 2748 sayılı *Toplu Konut Kanunu* yürürlüğe konularak meseleye köklü bir çözüm getirilmek istenmiştir. Konut meselesinin belirli bir süre içinde *tatminkâr bir çözüme kavuşturulamadığı takdirde büyük sosyal huzursuzlukların meydana geleceğinden hareketle çıkartılan Toplu Konut Kanunuyla*; 1. *Finansman için kaynak oluşturulmuş*; 2. *Basit ve hızlı işleyen bir kredi mekanizması kurulmuş*, 3. *Büyük şehirlerde yeni yerleşim alanları açmak üzere arsalar kamulaştırılmış*, 4. *Yeni toplu konut alanlarında plânlama, projelendirme ve altyapı hizmetleri için finansman desteği ile modern şehirler kurulması hedeflenmiş*, 5. *Yeni inar kanunu ile inar plânının yapımından iskâna kadar formaliteler rasyonel hale getirilmiş*, 6. *Gecekondulaşmayı önlemek, daha sağlıklı konut üretimini ve düzgün şehirleşmeyi sağlamak üzere kendi evini yapana arsa tahsisi, proje yardımı ve kredi verme uygulamasına başlanmıştır* (Erdem, 1986).

Konut meselesi Plânlı Döneme geçiş ile birlikte hazırlanan Kalkınma Planlarında da önemli bir yer işgal etmektedir. 1. BYKP'ında lüks mesken yerine daha çok insanın barınabileceği meskenleri yapmak, düşük kiralı mesken yaparak bunlarla dar gelirliileri rahatlatmak, gecekondualarda yaşayanların arsa ve altyapı problemlerini halletmek vb. hususlar yer alırken 2. BYKP'ında; Mesken yapım faaliyetleri ile ilgili olarak uzun süreli programlar yapılması, ülke şartlarına uygun ekonomik ve çok sayıda konut yapılması, lüks meskenlere sınırlama, kamu ve özel sektör ilişkilerinin mesken politikası açısından düzenlenmesi, mesken için toplanan tasarrufların iyi değerlendirilmesi, hızla gelişen şehirlere öncelik verilmesi, şehirlerin gelişme alanları üzerindeki kamu arsalarının kontrol edilmesi vb. hususlara dikkat çekilmiştir. 3. BYKP'ında da mülk meskeni yanında kira için mesken yapılmasının teşvik edilmesi, toplu konut kooperatifliğinin desteklenmesi, çeşitli kamu kurum ve kuruluşlarının mesken için ayırdıkları paraların Emlak (Kredi) Bankasında toplanması istenmiştir. 4. BYKP'ında nüfus artışı ve yenileme ihtiyacı nedeniyle mesken ihtiyacının her yıl % 3.17 artacağından yola çıkılarak özel girişimlere ve toplu konuta kolaylıklar sağlanarak mümkün olduğunca çok konut yapılması, mesken yapımı için potansiyel arzeden herşeyden faydalanılması, Toplu Konut Fonundan faydalanılması, mevcut gecekonduaların islahı ve altyapıya kavuşturulması, Toplu Konut Fonundan arsa ve altyapı için ayrılacak pay ile yeni yerleşim alanlarının açılması, bu alanlarda kredili arsa tahsisi yapılması ve ruhsatsız mesken inşaatlarının ruhsatlı hale çevrilebilmesi için tedbirler alınması, (ve nihayet biz Coğrafyacılar açısından da son derece yerinde bir kararla) meskenlerin inşaat ve kullanımında azami tasarruf

sağlamak amacıyla mahalli malzemeleri değerlendiren, iklim şartlarını dikkate alan, israfi azaltan proje ve teknolojilerin teşvik edilmesi vb. önerilerde bulunulmuştur. Nihayet 6. BYKP'ında ise, plan döneminde (1990-1994) kentsel hanehalkı büyüklüğünün küçülme eğilimine devam edeceği, nüfusu 20 000'i aşan yerleşme merkezlerinde demografik gelişmelerden doğan yeni konut ihtiyacının yılda ortalama % 4.7 oranında artarak 1994 yılında 320 000 konuta ulaşmasının beklendiği, ayrıca her yıl yenileme ihtiyacından dolayı 70 000 ve afet konutları olarak birikmiş ihtiyacın da 5 000 civarında yeni konut yapılmasını gerektirdiği, böylece plan döneminde toplam 1 838 000 konuta ihtiyaç duyulacağı öngörülmüştür. Yine bu planda, 5. BYKP'ındaki ilkelerin benzerlerine yer verilmiş, farklı olarak da konut büyüklüklerinin düşürülmesi, düşük gelirli gruplar için sosyal mesken yapılmasına ağırlık verilmesi, gecekondulaşmayı önlemek için kedi konutunu yapana yardım edilmesi, belediyelerin kiralık ve mülk konut üretmeleri, kamu lojman yatırımlarının kalkınmada öncelikli bölgelere kaydırılması, deprem bölgelerinde bu bölgelerin jeolojik yapısına uygun teknolojide konutlar yapılmasının sağlanması ve konut sayımlarının periyodik yapılması vb. hususlara yer verilmiştir (DPT, 1989: 316).

5- Konut yatırımları ve ileriye yönelik konut ihtiyacı tahminleri:

1986 yılı itibariyle mevcut şehirlerimizin belediye sınırları içindeki ek konut ihtiyacı 290 000 olarak tahmin edilmiş (DPT, 1987 Yılı Prog., Sh. 403), ancak aynı yıl içinde kentlerde üretilen konut adedi 154 064 olmuştur. Böylece sadece 1986 yılındaki konut açığı 135 936 adettir. Bu rakam demografik ve yenileme faktörlerinden kaynaklanan konut ihtiyacı sayısına eklendiğinde 2020 yılına gelindiğinde toplam konut ihtiyacının 10 314 278 adet olacağı, yine 2020 yılına kadar kentlerde yapılacak konut miktarının ise toplam 6 366 279 adet olacağı tahmin edilmektedir. Görüldüğü gibi yılda en az 400 000 konut yapılması gerektiği halde üretilen konut miktarı maalesef bunun çok altındadır. Bu da gerekli tedbirler alınmadığı takdirde uzun dönemde kentlerdeki konut açığının devam edeceğini açıkça bize göstermektedir. Aileler bir çatı altında barınmak zorunda olduklarından kentlerdeki bu açık gecekondulara dönüşecek ve 2020 yılı sonunda kentlerimizde 3 978 008 adet gecekondulu yapılmış olacaktır. Bu miktar 2020 yılında gecekondularda 18 140 035 kişinin barınacağı ortaya çıkmaktadır. Bu miktar 2020 yılına olacağı tahmin edilen şehirsiz nüfusun (55 338 062) yaklaşık % 33'dür. Yine bu da mevcut konut politikalarının izlenmeye devam edilmesi durumunda 2020 yılına gelindiğinde Türkiye kentlerindeki gecekondular sorununun artarak devam edeceğinin bir kanıtıdır (Akçayü, 1988). Keleş'in belirttiğine göre Ülkemizde 1000 kişi başına düşen konut üretimi 1980'de 3.13 iken bu rakam aynı yıl için Finlandiya'da 11.8, ABD'de 7.6, Almanya'da 7 civarında bulunuyordu. Türkiye'deki konut yatırımlarının % 95'i ise hala özel girişimlerle olmaktadır (Keleş, 1983: 122). Şüphesiz konu ile ilgili en dikkat çekici hususlardan birisi de son yıllarda özellikle gözönüne alındığında konut politikaları ve bunlara bağlı konut yatırımları oldukça önem kazanmaktadır. Yaklaşık % 82'si konut yapımından oluşan inşaat sektörü katma değer ve istihdam yaratma açısından ülke ekonomisinde önemli yer tutmaktadır. Bu sektör kalkınan ülkemiz için sürükleyici özellikler taşımaktadır (Erdem, 1986). Belirtildiğine göre Türkiye sanayinin % 40'ı inşaat sektörüne dolaylı veya dolaysız girdi üretmektedir. B.M. Teşkilatına göre bu sanayi dallarının Dünyadaki ortalama sayısı 242, Türkiye'deki ortalama sayısı 270 civarındadır (Dülger, 1981).

6- Kentlerde konut ihtiyacının ortaya çıkardığı başlıca sorunlar ve Gecekondulaşma

Günümüz devletlerinin çözmeye çalıştıkları önemli meselelerden birisi de konut ihtiyacından doğan problemlerdir. Gelişmekte olan ülkeler açısından bu problem *düşük gelire sahip olanları mesken sahibi yapmak* gibi özel bir anlam da taşımaktadır. Konut ihtiyacı ile ilgili başlıca sorunlar;

1. Şehirlerin çevrelerinde yetersiz altyapı ve standarttan yoksun inşaat teknikleri ile yapılan, buna karşılık sayıları her yıl % 5-6 oranında artan gecekondu,

2. Mesken politikasının sağlıklı bir şehirleşmeye sonuçlanacak yönde uygulanmasını sağlayacak olan ve çeşitli gelir gruplarına hitap eden mesken planlarının yapılmaması,

3. Özellikle düşük gelir gruplarının mesken sahibi olabilmeleri için ihtiyaç duydukları kredilerin (bu grupların geriye ödeyememe vb. riskler taşımaları nedeniyle) temininde güçlüklerle karşılaşılması.

4. Meskenlerin altyapı tesisleri ve meskenlere getirilen kamu hizmetleri meselesi (mesken inşası için gereken malzeme, meskenlerini kendileri yapanların karşılaştıkları mali ve idari meseleler, meskenlere getirilen içme suyu, kanalizasyon, drenaj, elektrik, gaz, ulaşım vb. kamu hizmetleri ile sağlık, sosyal ve kültürel hizmetler)dir. (İsbir, 1986: 47). Hiç şüphesiz bugün Türkiye kentlerini tehdit eden en önemli sorun yukarıda ilk maddede yer alan gecekondu meselesidir. Başta büyük şehirlerimiz olmak üzere kente göç yoluyla katılan nüfus ile özellikle düşük gelir grubu içinde yer alan kırsal kökenli göçmenlerin kentte barınma sorunlarını, kentlerin çevresini bir kuşak gibi saran yerleşime açılmamış alanlarda gecekondulaşma ile sağladıkları görülmektedir. Çoğu kez bir başkasının arazisinde izinsiz ve plansız olarak yapılan bu konutlar, kentin temel hizmetleri arasında yer alan altyapıdan büyük ölçüde yoksundur. Kent merkezilerine bir ekleme görüntüsünde olan gecekonduların barındırdığı nüfusun da, kentin yerli nüfusunun kentsel yaşam biçiminden daha farklı bir özellik gösterdiği dikkat çekicidir (Tatlıdil, 1989: 1).

Kentlerimizde gecekondulaşmaya sebep olan en önemli faktör iç göçlerdir. Bugün İstanbul, Ankara ve İzmir'de yaklaşık 10 milyon kişi gecekonduarda yaşamaktadır. 1992 rakamları ile kente göç eden kişilerden her biri için (yeşil alan, otobüs, su kanalizasyon ve konut için kişi başına) 35 milyon TL gerektiği ileri sürülmüştür. Keleş'in belirttiğine göre İstanbul, Ankara ve İzmir'deki konutların % 50'si gecekonduudur. Gecekonduarda yaşayan kentsel nüfus miktarı ise Ankara'da % 72, İstanbul'da % 55, İzmir'de % 45'dir. 1983 yılı itibarıyla gecekonduaların illere dağılımına baktığımızda da İstanbul'un % 32 ile başta geldiğini, bu ilimiz % 28 ile Ankara'nın, % 13 ile de İzmir'in takip ettiğini görüyoruz (Keleş, 1983: 197-198).

Büyük şehirlerimizdeki gecekondulaşma ile ilgili olarak iki husus dikkat çekmektedir. Bunlardan birincisi; gecekondulaşma olayının tımsalılık ve hemşehritlik bağları ile olan yakın ilişkisidir. Baştağ'a göre *köyündeki alıştığı dünyasını terkederek şehire göç eden kişi, kültürel açıdan heterojen olan bir ortamda yabancılar arasında yerleşmek durumundadır. Vasıfsız işçilerin fazla ve işsizlik oranının yüksek olduğu bir ortamda, eğitim ve hünlerden yoksun olarak iş ve barınacak bir yer bulmak zorundadır. Bu durumda kişinin şehirdeki başarı, yani şehirde*

tutulabilmesi keneline göre kişisel bir ağ kurulabilmesine bağlıdır. Böyle bir ağın kurulabilmesi ise akrabaya, eş dost, tanıdıklar ve arkadaşlıklar vasıtasıyla mümkündür. Kişi bazı kimseleri bu yolla tanımakta, onları da başkalarını tanımakta, böylece sınırları açık, kurumsal bir örgütlenmesi veya liderliği olmayan kişisel ağlar ortaya çıkar. Şehirde daha sonra gelenler de bu hazır hemşehri ağına dahil olarak ve iş bulurlar (Baştuğ, 1977). Özellikle büyük şehirlerimizdeki hemen hemen çoğu küçük işletmede çalışanların hemşehri veya hısımların olmaları, birçok gecekondu semtinin aynı yörelerden gelen insanlar tarafından kurulmuş olması vb. diğer özellikler kesinlikle tesadüf değildir.

Bir diğer dikkat çekici husus ise gecekonduların niteliği ile sahiplerinin çalıştıkları iş arasındaki ilişkidir. Ankara'da yapılan bir araştırmada düzenli ve bakımlı gecekonduarda yaşayanların tanımlanmış belirlenmiş işlerde, özellikle sanayi kuruluşlarında çalıştıkları, buna karşılık düşük standartlı gecekonduarda da belirsiz ve gayrimuayyen, çoğu kez de tanımlanamayan işlerde çalışanların oturduğu gözlemlenmiştir (Suher, 1981). Bilindiği gibi zaman içinde mevcut gecekonduların kademeli olarak yasallaşması ile birçok gecekondu yerini apartmanlara bırakmaktadır. Nitekim Tümertekin'in yaptığı bir çalışmada, Bomonti Sanayi Bölgesinde başlangıçta fabrika duvarlarına yapışık olan gecekonduların zaman zaman içinde nasıl bu tür bir değişime uğradıkları açıkça belirtilmektedir (bkz. Tümertekin, 1967: 34).

7- Üç büyük ilimizde (İstanbul, Ankara ve İzmir'de) kentsel konut sorunu:

Son 40 yıldaki hızlı iç göç ve şehirleşme hareketleri hiç şüphesiz en çok başta İstanbul olmak üzere Ankara ve İzmir dahil üç büyük ilimizi etkilemiştir. Daha 1935 yılında doğdukları illerin dışında yaşayan nüfusun en önemli kısmı bu üç büyük ilimizde bulunuyordu (Tümertekin, 1968: 5). 1950-1960 arasındaki 10 yıllık dönemde de bu özellik değişmemiş nüfus alan vilayetler içinde bu üç büyük ilimiz yine başta gelmiştir (Tümertekin, 1968: 41). Daha sonraki yıllarda da özellikle İstanbul'un ülkemiz içindeki nüfus hareketlerinin en önemli odak merkezi olma özelliğini koruduğunu görüyoruz. 1975-1980 arası dönemde ülke içinde yer değiştiren nüfusun % 21'i (529 326) İstanbul'a gelerek yerleşmiştir. Yine ayrıca 42 ilden ayrılan nüfus yerleşme yeri olarak 1. sırada İstanbul'u tercih etmiştir. Bir genelleme yapılsa İzmir-Van hattının kuzeyinde kalan illerden ayrılan nüfus için İstanbul yerleşilmek üzere en çok tercih edilen ildir (Tandoğan, 1989). 1980-1985 sayım yılları arasında illerin aldığı, verdiği ve net göç miktarlarını gösteren tablolara bakıldığında yine bu üç büyük ilimizin başta geldiği görülmektedir (bkz. Tablo -1).

1990 nüfus sayımı sonuçları ile 1985 nüfus sayımı sonuçları karşılaştırıldığında yine bu üç ilimizin ön sıralarda geldiklerini görüyoruz (bkz. Tablo 2). Bu son sayımda İstanbul, Ankara ve İzmir'in kentsel nüfus içindeki payları % 35'i aşmış bulunmaktadır. Tablodan çıkan bir başka sonuç ise son 5 yılda İstanbul'a gelen nüfus miktarının 490 000 kişi olduğu, buna göre her yıl İstanbul'a yaklaşık 100 000 kişinin göç ettiği gerçeğidir.

Tablo 1

1980-1985 yılları arasında üç büyük ilimizin aldığı, verdiği ve net göç miktarları.

İlin Adı	Aldığı göç miktarı	Verdiği göç miktarı	Net göç miktarı
İstanbul	578 380	279 205	229 175
Ankara	258 101	220 897	37 204
İzmir	194 511	112 075	82 436

(Gümüş, 1992).

Tablo 2

Göç alan iller içinde üç büyük ilimizin yeri

Göç alan ilin adı	1985 nüfusu	1990 nüfusu	Nüfus artışı (%)	Alınan göç miktarı
İstanbul	5 474 982	6 620 241	37.95	490 092
Ankara	2 285 904	2 559 471	22.61	10 889
İzmir	1 489 772	1 757 414	33.04	90 779

Bütün bu veriler bize yukarıda adı geçen üç büyük şehrimizde konut ihtiyacını doğuran ve bunun sonucunda gecekondulaşmaya yol açan en önemli faktörün bu illerimize olan yoğun göç ile kendi doğal nüfus artışlarından kaynaklanan talep olduğunu göstermektedir.

Konuta olan talebi arttıran bir diğer önemli faktör de bu illerimizde hanehalkı büyüklüğünün giderek küçülmekte olmasıdır. Çeşitli ekonomik ve sosyal faktörlerin etkisi ile ataerkil aileden çekirdek aileye geçiş özellikle büyük şehirlerimizde daha hızlı olmakta, bu da yeni konutlara ihtiyacı arttırmaktadır. Tabloda da bu durum açıkça görülmektedir (bkz. Tablo-3).

Tablo 3

1985 yılı verilerine göre ortalama hanehalkı büyüklüğü (DPT, 1990: 51)

İller	Toplam hanehalkı sayısı	Ortalama hanehalkı büyüklüğü
İstanbul	1 293 507	4.52
Ankara	683 837	4.83
İzmir	545 448	4.25
TÜRKİYE	9 730 018	5.21

Bu üç büyük ilimizdeki mevcut konut sayısı (bkz. Tablo-4) ile belli yıllar arasındaki göç miktarı ve yapı kullanma izni sayısı (bkz. Tablo 5) karşılaştırıldığında, iskân ruhsatı alan konut sayısının alınan göç ve doğal nüfus artışının çok gerisinde kaldığı hemen dikkati çekmektedir. Bütün bu hususlar sonuçta bu şehirlerimizdeki konut açığının yıldan yıla artmasına, buna bağlı olarak da gecekonduların sayısının çığ gibi büyümesine ve yerel idarelerin kolay kolay üstesinden gelemeyecekleri sorunların ortaya çıkmasına neden olmaktadır.

Tablo 4

1984 yılında üç büyük ilimizdeki bina ve konut sayısı (PDT, 1990: 78)

İller	Bina sayısı	Türkiye %'si	Konut sayısı	Türkiye %'si
İstanbul	510 979	11.6	1 394 827	19.7
Ankara	291 529	6.6	663 679	9.4
İzmir	325 092	7.4	536 988	7.6
TÜRKİYE	4 387 971	100.0	7 096 277	100.0

Tablo 5

1980-1985 yılları arasında üç büyük ilimizin aldıkları göç miktarı ile bu illerimizde alınan inşaat ve yapı kullanma ruhsatı miktarlarının karşılaştırılması (DPT, 1990: 95)

İller	Alınan göç miktarı	Alınan inşaat ruhsatı	Alınan iskân ruhsatı
İstanbul	578 380	115 358	73 377
Ankara	258 101	108 725	72 802
İzmir	194 511	114 681	74 438

Başta bu üç büyük ilimiz olmak üzere konut sorunun giderek artış gösterdiği bütün şehirlerimizde bu meselenin çözümü için Kalkınma Planlarında ve konu ile ilgili yayınlarda belirtilen başlıca çözüm önerileri şunlardır;

1. Tek yerine toplu konut yapılması,
2. Arsa işinin halledilmesi, şehirlerin gelişme alanları tesbit edilerek toplu konuta ayrılması,
3. İmar mevzuatı ve uygulamalarında kolaylıklar sağlanması,
4. Kredi kaynaklarının islah edilmesi,
5. Hızlı konut üretimi ve yapı tekniğinin islahı.

Ayrıca, yapılan konutların aşağıda belirtilen özelliklere sahip olması gereği de açıktır. Bunlar;

1. Yatırım maliyeti yüksek olsa da konutlar en iyi, en kaliteli şekilde yapılmalıdır. Türkiye, kalkınma hedefleri ile yüksek refah seviyesine ulaşmayı gaye edinmiştir. O halde güdübirlik, geçici tedbirlerle kalitesiz, iptidai konutlar yaparak kötüye kanaat etmek yerine en iyisini, en kalitelisini ve en uzun ömürlüsünü yapmaya gayret etmeliyiz. Aksi durumda, gelecekte bu tür konutları beğenmeyecek yeni nesil bunlardan kurtulmak isteyecek, bu da büyük bir mali külfete ve israfa neden olacaktır.

2. Yapılan konutlar toplumun isteklerine cevap vermelidir. Geleneğine bağlı, misafirperver ve ataerkil yapıdan tam olarak vazgeçmemiş toplumumuz için konut büyüklüğünün asgari 100 metrekare olması arzu edilmektedir. Nitekim çeşitli dönemlerde sosyal konut adı altında inşaa edilen 60-70 metrekarelik dairelere halk ilgi göstermemiştir. Bir yandan Türk insanının ne kadar misafirperver olduğunun reklamı yapılırken, diğer yandan da insanlarımıza *nasıl olsa ayda yılda bir kullanıyorsun, o halde misafir odasından vazgeç, daha küçük ev sana yeter* demek yanlıştır. Bunun yanında mesken sahibi olurken, Batı standartında bir hayat özlemi içinde olan ülkemizde tıpkı Batıdaki gibi *ker çocuğa bir oda* ilkesi takip edilerek yeni neslin daha sağlıklı ve dengeli yetişmesi için gereken tedbirler de alınmalıdır.

3. Konutların inşaaında coğrafi şartlara azami dikkat gösterilmelidir (konu ile ilgili örnek çalışma için bkz. Doğanay, 1989). Enerji kaynakları kıt olan ülkemizde imar ve inşaat planları, meskenlerin daha ucuza ısıtılabilmesi ve gün ışığından daha çok yararlanabilmesi için güneşten azamî istifadeyi sağlayacak şekilde olmalı, verilen inşaat ruhsatlarında bu hususa özellikle dikkat edilmelidir.

4. İnşaat sektöründe dünya çapındaki teknolojik yenilikler (küçük pencere, ısıcam, köpük merkezi ısıtma vb. örneklerde olduğu gibi) dikkatle takip edilmeli, ülkemiz için faydalı olanlar derhal alınarak yurt çapında uygulamaya geçirilmelidir. Bunun için eğitime önem verilmeli, özellikle inşaat sektöründe bu yenilikleri uygulayabilecek ara insan gücünün yetiştirilmesine çalışılmalıdır.

5. Bugün gelişmiş ülkelere baktığımızda konut yapımında *dört duvar* fikri terk edilmiş, bunun yerine, *çevresi ile birlikte planlanan, insanın yaşamasına elverişli, sakilerininin (park, bahçe, spor sahası, ibadethane, alışveriş yerleri vbg.) gündelik bütün ihtiyaçlarını çevrelerinden sağlayabildikleri meskenler ve bunlardan oluşan yerleşme birimleri* daha çok benemsenir hale gelmiştir. Ülkemiz de bu gelişmelere ayak uydurmalı, çağdaş yaşamın gerisinde kalmamalıdır.

8- Yurtdışındaki Vatandaşlarımızın Konutla İlgili Yatırımları, Bunların Genel Özellikleri ve Büyük Şehirlerimizdeki Konut Probleminin Çözümüne Katkıları

Daha öncede belirtildiği gibi burada *yurtdışındaki işçilerden* kâsıt Batı Avrupa ülkelerinde belli bir süre bulunmuş veya halen bu ülkelerde işçi olarak çalışmakta olan vatandaşlarımızdır. Türkiye'den Batı Avrupa'nın sanayileşmiş ülkelerine doğru 1960'lı yıllarda başlayan işgücü göçü diğer ülkelere (Ör. Kuzey Afrika ve Ortadoğu ülkelerine) nazaran daha sürekli ve daha istikrarlı bir çizgi takip etmiş ve sonuçları itibarıyla de Türkiye'yi daha çok etkilemiştir. 30 yılı aşan bu göç süreci bazan bilinçli olarak bazan da gelişigüzel uygulanan tedbirler ve kararlarla gerek yurtdışındaki vatandaşlarımızı, gerekse devletimizi çok yakından ilgilendiren türlü

gelişmelere sebep olmuştur. Hiç şüphesiz bunlardan en önemlisi Batı Avrupa ülkelerinde çalışan vatandaşlarımızın tasarruflarını nasıl değerlendirdikleri meselesidir. Konunun detaylarına fazla girmeden (konu ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. Yılmaz, 1992), burada üzerinde duracağımız husus, Köy Kalkınma Kooperatifleri ve İşçi şirketleri gibi çeşitli başarısızlıklardan sonra işçilerimizin geleceklelerini garanti altına almak için tek çare olarak gördükleri gayrimenkule, bunun içinde de özellikle büyük kentlerimizde (spekülatif ya da kira geliri elde etmek niyetiyle) konuta yatırım yapmalarıdır. Bu bölümde yurtdışındaki işçilerimizin konutla ilgili yatırımları ve bu konu ile ilgili diğer özellikleri üzerinde durulacak, böylece, Türkiye'de henüz yeterince (hatta hiç) üzerinde durulmamış bu konu hakkında bir ön bilgi verilmeye çalışılacaktır.

8.1- Yurtdışındaki işçilerin konutla ilgili yatırımları ve bunların genel özellikleri:

Bugüne kadar gerek başkaları tarafından gerekse bizim yaptığımız çalışmalardan (bkz. Yılmaz; 1991) elde ettiğimiz bilgilere göre, Batı Avrupa ülkelerinde çalışan vatandaşlarımızın Türkiye'de yaptıkları yatırımların başında gayrimenkul, bunun içinde de konut başta gelmektedir. Bu konutların bir kısmı kırsal kesimlerde yer alırken diğer önemli bir kısmı da şehirlerde yer almaktadır. Konumuz gereği burada kırsal kesime inşaa edilen konutlar üzerinde durulmayacak, sadece büyük şehirlerimizde yaptırdıkları veya satın aldıkları konutlar üzerinde durulacaktır. Bu evlerin genel özellikleri ana başlıklar altında şu şekilde özetlenebilir.

1. Yurtdışındaki vatandaşlarımızın % 53.15'i konut (ve diğer) yatırımları için yurtdışı bankalardan kredi kullanmışlar, % 46.85'i ise bu yatırımlarını kendi tasarrufları ile yapmışlardır. Özellikle son yıllarda gerek konut maliyetlerinin artması, gerekse Avrupa tüketim toplumu içinde kalan ve o toplumun yapısına ayak uydurmaya çalışan vatandaşlarımızın tasarruf yapmaları zorlaşmış, buna karşılık kendilerine çok cazip kredi imkanları sunulmuştur. Yurtdışındaki vatandaşlarımızın büyük kısmı bugün kredi çekerek izine gelmekte ve yatırımlarını da bu kredilerle yaparak Bahlı bankaların en kârlı müşterileri durumuna gelmişlerdir.

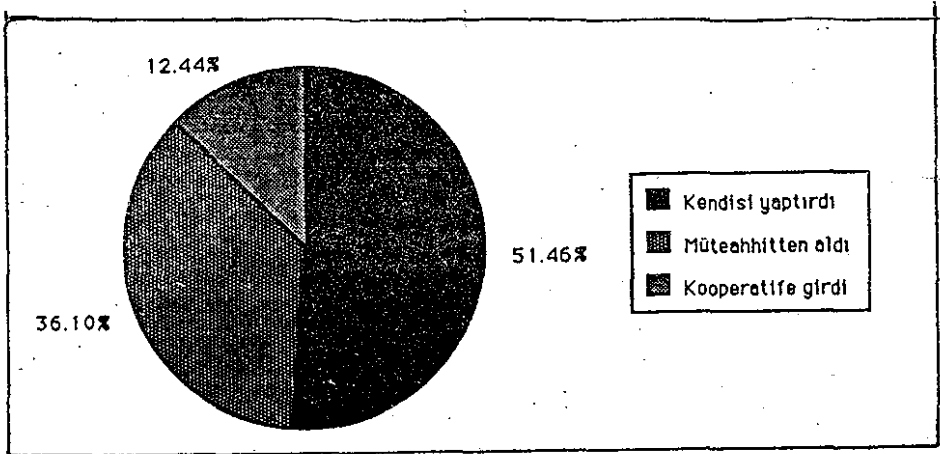
2. İşçilerimizin daire olarak ne kadar konuta sahip oldukları Tablo 6'da gösterilmiştir. Buna göre yurtdışındaki vatandaşlarımızın % 82.1'inin 1 ila 4 dairesi, % 3'ünün de 10'dan çok dairesi vardır. Yaptığımız çalışmalarda İstanbul'da 24 daireselik apartmanı olan işçilerimize rastladığımızı da burada belirtmek istiyoruz.

Tablo 6

Yurtdışındaki işçilerimizin sahip oldukları konut (kat veya daire sayısı)

Sahip olunan konutların kat veya daire sayıları	%
1-4 arası	82.1
5-9 arası	14.9
10 +	3.0

3. Hangi yolla konut sahibi olduklarına baktığımızda ise karşımıza ilginç bir tablo çıkmaktadır (bkz. Grafik-1). Buna göre işçilerimizin hemen hemen yarısı evlerini bizzat kendileri yaptırmışlardır. Zaten çoğunun her yıl izine gelmesi bu yüzden olup, hatta çoğu zaman sözde dinlenmek için geldikleri Türkiye'de kendi inşaatlarda bizzat işçilik yapmışlardır. % 36 civarındaki vatandaşımız da evini halk arasında yap-satçı olarak bilinen müteahhitten satın almıştır. Bilindiği gibi özellikle büyük şehirlerimizde yap-satçıların en kârlı müşterileri yurtdışındaki vatandaşlarımızdır. Hatta çoğu zaman işçilerimizin izine gelecekleri aylar öncesinde (özellikle ilkbahar ayları ve yılbaşı öncesi) yap-satçılar ellerindeki bitmiş hazır daireleri daha yüksek fiatla yurtdışındaki vatandaşlarımıza satabilmek ümidi ile yerli vatandaşlarımıza satmak istememektedirler. Nitekim gerçekten de bazan akla hayâle gelmedik yerlerde, yine akla hayâle gelmedik fiatlarla başta konut olmak üzere büyük şehirlerimizdeki arsa ve dükkânların en kârlı müşterileri yurtdışındaki vatandaşlarımızdır. Çünkü bunlar Türkiye'deki piyasa şartlarını bilmemekte, öğrenmek için de hiç bir zaman yeterli zamanları olmamaktadır. Ellerindeki tasarruflarını veya yurtdışı bankalardan çektikleri paraları çok kısa bir zaman dilimi içinde yatırıma dönüştürmek istemekte, bu da yap-satçıların işine yaramaktadır. Bir üçüncü husus olarak da; Toplu Konut Yasasına bağlı olarak Türkiye'de konut alanında görülen yoğun faaliyetten yurtdışındaki işçilerimiz de etkilenmiş olacaklar ki özellikle 1980'li yılların ikinci yarısından itibaren kooperatiflere giren ve bu yolla ev sahibi olan vatandaşlarımızın sayısı da bir hayli artmıştır. Kooperatiflerde aylık taksit miktarının yurtdışındaki işçilerimize çok hafif gelmesi ve bu parayı kolaylıkla ödeyebilmeleri, buna bağlı olarak konut sahibi olmak için yurtdışı bankalardan kredi çekme gereği duyulmaması vb. faktörler yurtdışındaki vatandaşlarımızı kooperatiflere yönelten başlıca sebeplerdir.



Grafik 1: Yurtdışındaki işçilerimiz hangi yolla konut sahibi oldular?

4. Türkiye'deki hızlı içgöç ve kentleşme hareketinde yurtdışındaki işçilerimiz de oldukça etkili olmuşturlardır. Örneğin Keleş bu özelliği Türkiye'de kırdan kente göç sürecinde *iletici faktörler* içinde ele almakta ve değerlendirmektedir (bkz. Keleş, 1983: 30). Bu durum Tablo-7'de de açıkça görülmektedir.

Tablo 7

Konutlarını nereden aldılar/nereye yaptılar

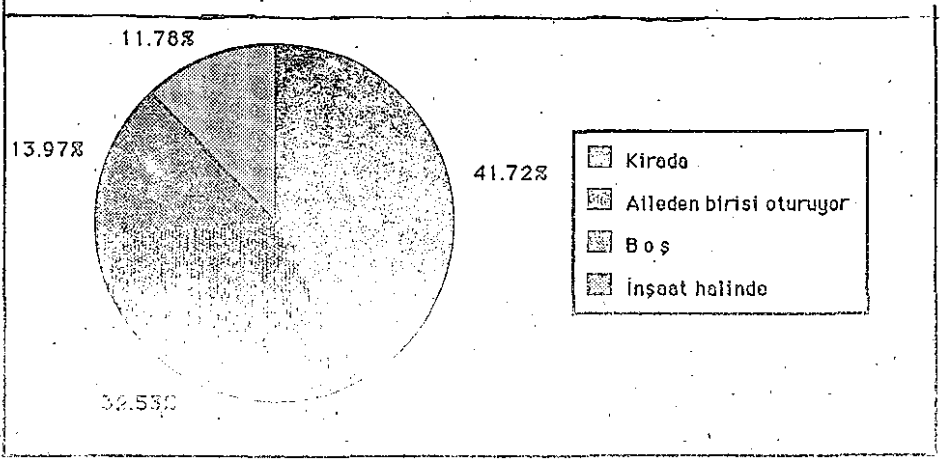
	Yurtdışına gitmeden önce ikamet ettiği yer (% olarak)	Yurtdışındayken ev aldığı veya yaptırdığı yer (% olarak)
Şehir	39.0	69.6
Kasaba	20.0	24.8
köy	41.0	5.6

Tablodan da anlaşılacağı üzere kasaba ve küçük ilçelerde oran olarak fazla bir eğilim olmazken köyler âdeta boşalmış, buna karşılık şehirleri tercih edenlerin oranı yaklaşık iki kat artmıştır. Kesin dönüş yapmış veya yapacak olanların büyük ihtimalle bu evlerde oturacaklarını düşünürsek Türkiye'deki iç göç ve şehirleşme hareketinde yurtdışındaki işçilerin rollerini daha iyi anlayabiliriz.

5. Daha önce de üzerinde ayrıntılı olarak durulduğu gibi, Türkiye'deki şehirleşme olgusunda hısnımlık ve hemşehrilik bağlarının önemli yeri vardır. Kırdan gelen insanlar yabancı oldukları şehirde akraba, eş, dost ve tanıdıkları vasıtası ile iş, ev ve yadsınamayacakları bir çevre bulabilirler. Kısa bir süre için Türkiye'ye gelen işçilerimiz de şehirlerdeki bu tanıdıkları vasıtası ile çevreyi algıladılar ve yatırımlarını da genellikle onların etkisinde kalarak yaparlar. Sonuçta, nasılsa yerli göçmenler şehirlerde belli mahalleler oluşturuyorlarsa, yurtdışındaki vatandaşlarımız da bu ağ içine dahil olmaktadır. Bu amaçla sorduğumuz; Ev aldığınız veya yaptırdığınız şehirde akrabanız var mı? şeklindeki sorumuza; % 84.1 evet, % 15.9'da hayır cevabı verilmiştir.

6. Yurtdışındaki vatandaşlarımızın sahip oldukları konutların bugünkü kullanım durumlarına baktığımızda % 41.72'sinin kirada olduğu görüyoruz (bkz. Grafik 2). Daha önce de belirtildiği gibi bu vatandaşlarımız başta kira geliri elde etmek için yaptırdıkları satın aldıkları konutlar olmak üzere, gayrimenkulü en güvenilir yatırım aracı olarak görmekteydiler. Türkiye çapında sorduğumuz bu soruya aldığımız cevaplar içinde % 32.53 *ailede biri oturuyor* cevabı alınmıştır. Bu kişiler de genel olarak işçilerimizin ya eş veya çocukları, ya da mülkiine gözetim, kiraları toplayan kişiler de genel olarak işçilerimizin ya eş veya çocukları, ya da mülkiine gözetim, kiraları toplayan birinci dereceden bir yakını olmaktadır. % 13.97 oranındaki boş konutların önemli bir kısmı kira gelirini az olduğu küçük şehir ve kasabalardaki konutlardır. Bunun hesabını yapan vatandaşlarımız aldıkları kira gelirini evin yıpranması sonucu yapacakları masrafları karşılayamayacağını aıldıklarında evlerini kiraya vermemekte, ya da özellikle büyük

şehirlerimizde tatile geldiklerinde daha rahat etmek amacı ile bir dairelerini boş tutmaktadırlar. Bazen de kesin dönüş için bir türlü karar verememeleri uzun süre evlerinin boş kalmasına neden olmaktadır.



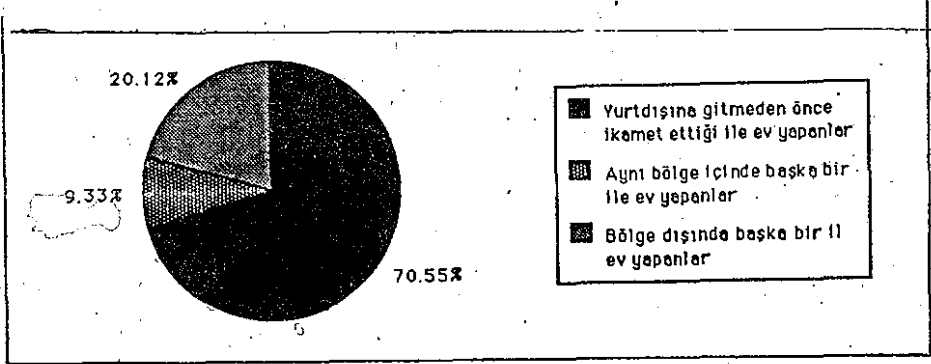
Grafik 2- Yurtdışında çalışan vatandaşlarımızın sahip oldukları konutların kullanım durumları

7. Konut sahibi olduğu yer ile kesin dönüşlerinde yerleşmek istedikleri yerleri karşılaştırdığımızda da ortaya ilginç sonuçlar çıkmıştır. Örneğin Yurtdışındaki vatandaşlarımızın % 79.58'i ev yaptırdığı/aldığı yere kesin dönüş yapmak ve orada yaşamak isterken, % 20.42'si başka bir vilayete yerleşmek istemektedirler. Demek ki vatandaşlarımızın yaklaşık % 20'si konut yeri seçimini bilinçsizce yapmışlar ve (daha sonraki yıllarda bu konutların kira getirisi veya değer artışlarının yetersizliğini de farketmiş olacaklar ki) bundan da büyük ölçüde pişmanlık duymaktadırlar. Kamuoyunda gayrimenkule olan yatırım nasıl ki *ölü yatırım* olarak tabir ediliyorsa, işçilerimizin gözünde de % 20'lik bu oran *ölü yatırım* olarak kabul edilmektedir. Yine bu evlerin büyük kısmının köy ve kasabalara, yani vatandaşlarımızın kesin dönüşlerinde Avrupa'da alıştıkları hayat tarzını sürdüremeyecekleri mekanlarda yapıldıklarını da dikkate alırsak, kesin dönüşte buralara yerleşme istemediklerini daha kolay anlaşılabilir.

8. Yapılan/alınan evlerin Türkiye çapındaki coğrafi dağılımında göze çarpan hususlar ise şunlardır; Yurt dışına gitmeden önce ikamet ettikleri illere ev yapanların dağılımına baktığımızda İstanbul 1. sırada gelirken, bu ilimizi Ankara ve Zonguldak illerimiz izlemekte; Ege Bölümü, Adana Orta ve Batı Karadeniz illeri ise 3. sırada yer almaktadırlar. Trakya, İç Anadolu'nun doğusu, İçbatı Anadolu, Doğu ve Güneydoğu illeri genel olarak tercih

edilmemiş olup, adı geçen yerlerden giden işçilerimizin büyük kısmı 1. derecede İstanbul'u, 2. derecede İzmir, Bursa ve Antalya'yı, 3. derecede de Ankara, Adana, Kayseri, İçel, Denizli, Muğla, Bahkisir, Bolu ve Kaocaeli'ni tercih etmişlerdir. Toplam olarak ifade etmek gerekirse, gerek yurtdışına gitmeden önce ikamet edilen yerlere ev yapanlar, gerekse başka ili tercih edenlerin ev yaptıkları/aldıkları yerlerin dağılımında İstanbul başta gelmektedir.

9. Konuya bölgesel açıdan baktığımızda da karşımıza çıkan özellikler Grafik 3'te gösterilmiştir. Buna göre; yurtdışına gitmeden önce ikamet edilen illerde (ki bu o ilin merkezi olabileceği gibi ilçe veya köyü de olabilir) ev sahibi olanların oranı % 70.55'dir. Aynı bölge içinde başka bir ilde ev sahibi olanların oranı da % 9.33'dür. Yani, yurtdışına gitmeden önceki daimi ikametgahı ör. Giresun (merkez, ilçe veya köyü) olan bir vatandaşımız, yurtdışındayken Samsun'a ev yaptırarak veya bu ilde konut satın alarak aynı bölge içinde kalmak üzere yer değiştirerek bir tercih yapmıştır. Bölge dışında başka bir ilde konut sahibi olanların en çok tercih ettikleri merkez ise, yukarıda da belirtildiği gibi yine İstanbul'dur.



Grafik 3- Yurtdışında bulunanların ev yaparken/alırken tercih ettikleri yerler

8.2- Yurtdışındaki işçilerimizin büyük şehirlerimizdeki konut sorununun çözümüne katkıları: Bilindiği gibi, Batı Avrupa ülkelerinde işçi olarak çalışmış ve kesin dönüş yapmış, ya da hâlen bu ülkelerde hayatlarını sürdürmekte olan vatandaşlarımızı kendi ihtiyaçları dışında fazladan konut sahibi olmaya iten başlıca faktör kira geliri ve mülkün daima değerini muhafaza etmesidir. Yurtdışındaki işçilerimiz ve onların ailelerine devletin gereken ekonomik ve sosyal imkânları sağlayamaması, emekli maaşlarının çok düşük olması, yüksek enflasyon, Avrupa'da alışılan hayat tarzının Türkiye'de sürdürülmesinin burada elde edilen gelire göre mümkün olmaması vb. faktörler (özellikle işçi şirketleri vb. yatırımlardan da nitece alınamaması sonucu) işçilerimizi ister istemez (gelecekteki hayatlarını garanti altına almak için) kira gelirine yöneltmiştir. Bir yandan sahip oldukları meskenlerin hızlı şehirleşmeden doğan aşırı talep nedeniyle değerlerinin giderek artması, diğer yandan kiraların enflasyona göre ayarlanabilmesi vb. nedenler bu vatandaşlarımızın en güvenilir yatırım aracı olarak konut ve kira gelirini düşünmeleri sebep olmuştur. Burada bizi en çok ilgilendiren husus daha çok üç büyük şehrimizdeki durumdur (bkz. Tablo 8 ve Tablo 9).

Tablo 8

Yurtdışındaki vatandaşlarımızın üç büyük şehrimizde sahip oldukları konut miktarı

İller	Ankete katılanların sayası ve illere göre dağılımı	Konut (veya daire) miktarı	Kişi başına ortalama konut sayısı
İstanbul	69	280	4
Ankara	25	72	2.8
İzmir	14	40	2.8
TOPLAM	108	392	3.2

Tablo 9

Konutların bugünkü kullanım durumları

İller	Boş	%	Aileden biri oturuyor	%	Kirada	%
İstanbul	14	5	56	20	210	75
Ankara	1	1.4	13	18.1	58	80.5
İzmir	1	2.5	7	17.5	32	80.0
TOPLAM	16	2.9	76	18.5	300	78.5

Tablodan da açıkça anlaşılacağı üzere yurtdışındaki vatandaşlarımızın başlıca üç büyük şehrimizdeki toplam konutlarının ortalama % 78'i kiradadır. 1. Bölümde bütün ayrıntıları ile üzerinde durduğumuz kentsel konut sorunu ve bu sorunun ortaya çıkardığı problemler açısından olaya bakıldığında yurtdışındaki vatandaşlarımızın meseleye ne ölçüde çözüm oldukları kendiliğinden ortaya çıkmaktadır. Olayı çeşitli açılardan değerlendirmek mümkündür;

1. Konuta yatırım, diğer iktisadi teşebbüsler yanında çok kârlı bir girişim olmasa bile, yurtdışındaki vatandaşlarımızın en büyük güvencesidir. Gerek ülkemizdeki enflasyonist ortam, gerekse borsa vb. yatırım alanlarının yeterince güvenilir ve istikrarlı olmayışı gibi nedenler (işçi şirketleri vb. başarısızlıkla sonuçlanmış tecrübeleri yaşayan işçilerimiz için) başta konut olmak üzere gayrimenkulü en güvenilir yatırım aracı haline getirmiştir.

2. Bugün büyük şehrimizimizde büyük bir konut sıkıntısı yaşanmakta, bu da gecekondulaşma gibi istenmeyen sonuçların ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Yurtdışındaki vatandaşlarımız ise yasal yollardan bu konutlara sahip olmakta, dolayısıyla herhangi bir altyapı problemine neden olmamaktadırlar. Üstelik maddi güçleri oranında gerekli tüm malzemeleri kullanarak daha güvenli ve nisbeten daha lüks konutlar inşa etmekte veya satın almaktadırlar.

3. Hiç şüphesiz kıracılar içinde en şanslı kişiler ev sahipleri yurtdışında olanlardır. Bunlar Türkiye şartlarında daha az kira vererek daha ucuza oturabilmekte, en azından ev sahipleri ile yılda bir kez karşılaşmakta, hatta, ev sahibinin yoğun işleri ve dar zamanı nedeni ile bu bile çoğu zaman mümkün olamamaktadır.

Sonuç:

Türkiye'de bugün kırdan kente büyük bir göç yaşanmaktadır. Bu göçten yurtdışındaki işçiler de etkilenmekte ve geleceklerini onlar da şehirlerde görmektedirler. Her ne kadar halen yurtdışında bulunanların önemli bir kısmı kesin dönüş yapmayı düşünmese de Möln Faciası vb. olaylar nedeniyle yine de bir gelecek endişesi taşıyarak kendilerini Türkiye'de yatırım yapmak zorunda hissetmektedirler. Devletin ve diğer özel sektör kuruluşlarının kesin dönüş yapan, yapmak isteyen veya ileride meydana gelebilecek muhtemel olaylar sonucu kitle halinde zorunlu dönüş yapmak zorunda kalacak bu vatandaşlarımıza alternatif kârlı yatırım imkânları sunamadıkları sürece işçilerimiz en güvenilir yatırım aracı olarak konutu görmeye devam edeceklerdir.

Diğer yandan ise özellikle anakentlerimizde büyük bir konut sıkıntısı yaşanmakta her yıl katlanarak artan talep başta gecekondular sorunu olmak üzere birçok meselemin ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Gerek yurtdışındaki vatandaşlarımızın konuta olan talepleri, gerekse büyük kentlerimizde önemli oranlara varan konut açığı, bizi bu sorunun çözümünde başvurulacak kaynaklardan birisi olarak yurtdışındaki işçilerimizden yararlanmamız gerektiği sonucuna götürmektedir. İyi ve güvenilir bir pazarlama ve organizasyonla Devletin ve belediyelerin yapmak zorunda olupta yapamadıkları büyük şehirlerimizde düşük gelirlili vatandaşlarımız için kiralık konut üretilmesi meselesi bu yolla çözüme kavuşturulabilir. Böylece gecekondulaşmaya fırsat vermeden bir yandan kiralık konut sayısı artırılabilir, diğer yandan da yurtdışındaki işçilerimiz kendilerini güvencede hissederek daha rahat olabilirler.

Olayın bir diğer önemli tarafı da, son yıllarda Batılı ülkelerde kalma ve yerleşme eğilimine giren vatandaşlarımızın bu konutlar yoluyla Türkiye ile bağları kuvvetlendirilebilir, her yıl tatile gelmeleri sağlanabilir. Böylece gerek konuta yatırım aşamasında, gerekse yatırımların görmek ve denetlemek üzere daha sıklaşıp geliş gidişlerinde Türkiye'ye daha fazla döviz getirecekler, bu da ödemeler dengesi açığı ile karşı karşıya olan ülkemiz için birçok malî sıkıntının aşılmasında bize büyük faydalar sağlayacaktır.

O halde, yurtdışındaki vatandaşlarımıza yönelik olarak daha kârlı ve daha verimli alternatif yatırım imkânları sunulmadığı sürece bu vatandaşlarımızın büyük kentlerimizde konuta yatırım yapmaları teşvik edilmelidir. Her ne kadar doğru bile olsa bunlar ölü yatırımdır vb. tanımlamalarla onların kafaları daha fazla karıştırılmamalı, hiç olmazsa bu yolla büyük kentlerimizin konut sorunu biraz olsun hafifletilmeye çalışılarak, gecekondulaşmanın önüne geçilmelidir. Unutulmamalıdır ki Türkiye'de kırdan kente göç gelecek yıllarda da bütün hızı ile devam edecek, bugün çözülmemeyen konut probleminin ağırlığı gelecekte daha da fazla hissedilecektir. Bu nedenle konu önemlidir ve problemin çözümü için her bilim dalı üzerine düşeni yapmalı, proje ve fikir üretmeli, bunlar kamuoyunda tartışılmalı ve kabul görenler uygulamaya konulmalıdır.

Kaynakça

- ABADAN, N.-KEMİKSİZ, N. (1986) *Türk Dış Göçü: 1980-1984 Yorumlu Bibliyografya*, Ankara Üniv. Siyasal Bilg. Fak. Yay., Ankara.
- AKÇAY, B. (1988) *Uzun Dönemde Kentsel Konut Sorunu, Yeniden Yapılanma 1.12.1988*, toplu Konut ve Kamu ortaklığı İdaresi Yay., Ankara.
- BAŞTUĞ, S. (1977) *Şehirleşme Olgusunda Hısnılık ve Hemşerilik Bağlarının Yeri, Türkiye'de Toplumsal Bilim Araştırmalarında Yaklaşımlar ve Yöntemler Semineri*, (Haz. S. Karakaş - Ş. Yeşilçay), ODTÜ Halk Bilim Topluluğu Yay., Ankara, Sh. 151-157.
- DOĞANAY, H., (1989) *Doğu Anadolu Bölgesi'ne Yönelik Toplu Konut Uygulamasının Coğrafi Planlama Esasları*, Atatürk Üniv. Fen-Edebiyat Fak. Ed. Bil. Arş. Derg. Sayı: 17, Erzurum, Sh. 131-151.
- DPT (1989) 6. Beş Yıllık Kalkınma Planı 1990-1994, DPT Yay. No : 2174, Ankara.
- DPT (1990) *Türkiye; Sosyal Göstergeler*, DPT Yay. No: 2233 - SPB: 419, Ankara.
- DÜLGER, I., (1981) *Konut Sektörünün Darboğazları ve Çözüm Yolları*, 2. Türkiye İktisat Kongresi Bildirileri, Cilt 3, DPT Yay., Ankara, Sh. 393-415.
- ERDEM, V. (1986) *HIZLI ŞEHİRLEŞME VE KONUT SORUNU, HIZLI ŞEHİRLEŞMENİN YARATTIĞI EKONOMİK VE SOSYAL SORUNLAR*, SISAV YAY., İstanbul, Sh. 179-183.
- GÜMÜŞ, E. (1992) *İLLERİMİZİN DOĞAL NÜFUS ARTIŞ HIZLARI KONUSUNA BİR YAKLAŞIM*, Türk Coğrafya Dergisi Sayı: 27, İstanbul, Sh. 179-185.
- İSBİR, E. (1986) *Şehirleşme ve Meseleleri*, Ocak Yay., Ankara.
- KELEŞ, R. (1976) *Kentbilim İlkeleri*, Sös. Bil. Derneği Yay., Ankara.
- KELEŞ, R. (1983) *100 Soruda Türkiye'de Kentleşme, Konut ve Gecekondu*, Gerçek Yay., İstanbul
- SUHER, H., (1981) *Ülkemizde Kentleşme Sürecinde Mekana Yansıyan Sorunlar*, 2. Türkiye İktisat Kongresi Bildirileri, Cilt 3, DPT Yay., Ankara, Sh. 361-375.
- TANDOĞAN, A. (1989) *Türkiye Nüfus Hareketlerinde İstanbul'un Yeri, Coğrafya Araştırmaları*, Sayı: 1 Atatürk Kültür Dil Tarih Yük. Kur. Yay., Ankara, Sh. 135-142.
- TATLIDİL, E. (1989) *Kentleşme ve Gecekondu*, Ege Üniv. Edb. Fak. Yay. No: 47, İzmir.
- TEKELİ, İ. (1982) *Türkiye'de Kentleşme yazıları*, Turhan Kitabevi Yay., Ankara.
- TÜMERTEKİN, E. (1967) *Bomonti Sanayi Bölgesi*, İst. Üniv. Coğ. Enst. Yay. No: 48, İstanbul.
- TÜMERTEKİN, E. (1968) *Türkiye'de İç Göçler*, İst. Üniv. Coğ. Enst. Yay. No: 54, İstanbul.
- TÜMERTEKİN, E. (1973) *Türkiye'de Şehirleşme ve Şehirsel Fonksiyonlar*, İst. Üniv. Coğ. Ens. Yay. No: 72, İstanbul.
- YILMAZ, C. (1991) *1980-1990 Arası dönemde Avrupa'dan kesin Dönüş Yapan İşçilerimizin Sosyal Ekonomik Özellikleri*, 19 Mayıs üniv. Eğitim Fak. dergisi, Sayı: 6, Samsun, Sh. 319-324.
- YILMAZ, C. (1992) *Batı Avrupa Ülkelerinde Çalışan Türk İşçilerinin Türkiye'de Kırsal Kesim ve Şehirleşme Üzerine Etkileri*, İst. Üniv. Sos. Bil. Ens. (Yayımlanmış Doktora tezi), İstanbul.