

MESKEN DAVAMIZ

Dr. Cahit TALAS

*İşçilerimizin hususî aile hayatlarına ihtimam ve dikkatle tetkik eyledim ve katiyetle diyebilirim ki mesken dâvası onların sosyal durumlarının, bütün sefaletlerinin ve vislerinin menşeidir.*

Blanqui

1. Meskenin ehemmiyeti.

Medenî vâsına lâayık olmağa çalışan her memleket içinde mesken dâvası bir numaralı sosyal dâva olarak ele alınmış ve ekonominin bütün imkânlarından faydalanılarak mesken buhranlarının önlenmesine gayret edilmiştir. Zira büyük devlet adamı Sir Winston Churchill'in ifade eylediği gibi "*Meskenlerimizin şeklini biz tayin ederiz, fakat müteakiben meskenlerimiz bizim hayatımızın şeklini tesbit ederler.*" Bu sözlerde hiç bir mübalâğa yoktur. Todilerin, baraka, teneke ve gecekondü mahalleleri sakinlerinin hayatları tetkik olunduğu zaman görülmüştür ki her türlü beşerî vislerin menşei anormal mesken şartlarıdır.

Mesken dâvası bir memleket içinde, o memleket halkının bütününü alâkadar eder. Fakat mesken dâvası iktisaden zayıf durumda bulunan kitleler için hayatî bir ehemmiyet taşır. Zira mesken kifayetsizliğinin ve krizlerinin bütün gayri sıhhî, gayri insanî neticelerine bu iktisaden zayıf kitleler maruzdurlar. Bu sebepten dolaydır ki devletler büyük ekonomik fedakârlıklara katlanarak mesken dâvasını bir numaralı sosyal mesele olarak ele almışlar ve mesken krizlerini önlemeğe çalışmışlardır.

Kötü mesken, anormal ikamet şartları bir memleket için büyük felâketlerin menşei olabilir. Zira artık bugün herkesce bilinmektedir ki gayri sıhhî meskenler veremin yayılmasının başlıca sebepleri arasında

yer almaktadır. Güneşten, en basit ijiyen imkânlarından, temiz havadan mahrum sözümler ona evler verememizde ve gelişmesinde en mühim rolü oynar. Türkiyede her yıl elli bin kişinin veremden ölmesinin sebepleri arasında gayri sıhî ve anormal mesken şartlarının en büyük hisseyi taşıdığından şüphe edilemez. Kötü mesken babayı kahve ve meyhaneye sevkeder. İşinden çıkan ve sakin, dinlenme imkânı ve huzur sağlayacak bir meskenden mahrum baba evine ancak yemek zamanı ve uymak için gitmek zorunda kalacak, mütebaki vaktini kahvede veya meyhanede israf edecektir. Bu durum bir taraftan alkolizmi ve kumarı arttıracak, diğer taraftan hususiyle iktisaden zaif olan ailelerin bütçelerini büsbütün sarsacak ve sefaletin artmasına âmil olacaktır. Anormal mesken, çocuğun da vaktinin büyük bir kısmının sokakta geçmesine müncer olacak ve sokağın ifsat edici bütün hadiseleri çok zamanlar çocuğun küçük yaşlardan itibaren hayatına karışacak, çocuk suçlarının artmasında başlıca sebeplerden biri olacaktır. Ankara sokaklarında ve bilhassa fakir semtlerde çocukların sabahtan akşamın geç vakitlerine kadar sokaklarda kalmalarında şüphesiz mesken kifayetsizliğinin büyük bir tesiri vardır. Mesken kifayetsizliği aile hayatını da tecezziye doğru götürür. Zira işinden sonra baba dışarda, çocuk sokakta ve ekseriya anne de komşudadır. Veyahut da aile efradından biri hastahanedeymiş, sanatoryumda veya prevantoryumdadır.

Bütün bu direkt neticelerin yanında anormal ve gayri sıhî mesken cemiyete ekonomik bakımdan endirekt olarak çok pahalıya mal olmaktadır.

Bir defa gayri sıhî ve gayri kâfi mesken şartlarından ötürü ölüm ve hastalık çoğalır. Nüfus bir memleketin başlıca servet kaynaklarından birini teşkil eylediğine göre mesken kifayetsizliği bu kaynağın zayıf düşmesinde başlıca rollerden birini oynar. Diğer taraftan hiç bir cemiyet hasta ve iktisaden kendi kendine yeter durumda olmıyan fertlerini zamanımızda kendi haline terkedemez. Binaenaleyh onların tedavisi ve iktisadî hayat içinde prodüktif bir hale getirilmeleri için büyük masraflar yapmak zarureti vardır. Yapılan hesaplara göre bir veremlinin tam olarak iyileşmesi ve çalışabilir bir hale gelmesi için ihtiyar olunan masraflarla her türlü konforu haiz üç feya dört odalı bir evin inşası mümkün olabilir.

Saniyen, anormal ikamet şartlarının vücut verdiği hastalıklar ve cılız nesiller dolayısıyla işe devamsızlıklar sık sık tekerrür eder; işgücünün verimliliği azalır ve bütün bunlardan memleketin umumî ekonomisi ve hayat seviyesi zarar görür, Genel olarak, iktisaden az gelişmiş memleketlerdeki işgücünün düşük verimliliğinin ve binnetice millî gelir seviyesinin kifayetsizliğinin sebepleri arasında mesken şartlarının anormalliği ön plânda zikredilmelidir.

Görülüyor ki hangi veçhesinden bakılırsa bakılsın mesken dâvası sosyal politikanın ve dâvanın düğüm noktasını teşkil etmektedir. Alelûmum iktisaden geri kalmış memleketlerde olduğu gibi memleketimizde de bu dâva, hem şehirlerimiz hem köylerimiz için en âcil bir surette bahis konusu olmaktadır.

“Sosyal barış, jandarma korkusu ile tesis olunmaz. Sosyal barış ancak cemiyetimizin adaletsizliklerini devamlı ve metodik bir şekilde bertaraf eylemek gayretlerinin bir neticesi olabilir.

Şüpheden âzadedir ki halihazırda bu adaletsizliklerin en vahimi şehirlerimizin işçi nüfusunun büyük bir kısmının yaşadığı iğrenç mesken şartları içinde mündemiçtir.” (1)

## 2. Mesken buhranlarının sebepleri.

Mesken buhranlarının ve bugün birçok memleketlerde derece derece maruz bulunulan anormal mesken şartlarının muhtelif sebepleri vardır. Bu sebepleri şu şekilde sıralayabiliriz.

**A. Verimlilik ve şahıs başına düşen millî gelir kifayetsizliği —** Bir kısım memleketlerde ve hususile iktisaden geri kalmış olanlarda anormal mesken şartlarının başında verimlilik ve binnetice şahıs başına isabet eden millî gelir kifayetsizliği gelmektedir. Filhakika genel olarak iktisaden az gelişmiş memleketlerde şahıs başına düşen millî gelir 100 ile 200 dolar arasında değişmektedir. Halbuki Birleşmiş Milletlerin istatistiklerine göre 1949 yılında insan başına isabet eden millî gelir Birleşik Amerikada 1440, İsveçte 820, İngilterede 775 dolar idi (2). Binaenaleyh iktisaden az gelişmiş memleketlerin sakinlerinin büyük çoğunluğu kazançlarıyla ancak zarurî ihtiyaçlarını karşılayabilmekte ve anormal mesken şartları içinde yaşamağa rıza göstermek mecburiyetinde kalmaktadır. Bu memleketlerde umumiyetle Devlet gelirleri de kifayetsizdir ve iddialı ve ekonomik gelişme programları sosyal hedeflerle ahenk halinde yürütülmemekte olduğundan âmme fonlarından bu ekonomik - sosyal dâvanın halline yeter derecede tahsisler yapılamamaktadır. Bu sebepten dolayıdır ki hususiyle iktisaden az gelişmiş memleketlerde ancak yüksek ve yahut da orta seviyede gelire sahip bulunanlar normal meskenlere sahip olmak imkânına maliktirler.

**B. Arsa pahalılığı. —** Genel olarak iktisaden az gelişmiş memleketler kalkınmalarını süratli ve iddialı bir şekilde başarmak arzusundadırlar. Bu maksada matuf olarak bir taraftan imkânlarını aşan yatırımla-

(1) Daniel Parker: Le logement, problème sociale No. 1, Paris 1949, s. 39.

(2) Nations - Unies: Volume et repartition du revenu, national dans les pays insuffisamment développés, New-York 1951, s. 13-14

ra teşebbüs ederken öte yandan ekseriya arz ile yekûn talep arasında bir muvazene tesis edecek malî ve iktisadî tedbirleri ihmal ettiklerinden ve tediye muvazeneleri strüktürel bir mahiyette devamlı bir şekilde açık bulunduğundan enflâsyon tazyiklerine ve enflâsyon hallerine mani olamamaktadırlar. Diğer taraftan bu karakteri haiz memleketlerde sermayeye malik olanlar sermayelerini, daha çok kâr getirdiğinden ve idaresi daha kolay olduğundan arsalara ve bu arsalar üzerinde ticarî binalar inşasına tahsis etmektedirler. Bu iki sebep, yani enflasyon ve büyük servetlerin arsa ve arazi üzerinde spekülâtif mahiyetteki faaliyetleri iktisaden geri kalmış memleketlerde arsa fiyatlarını devamlı olarak ve anormal bir şekilde yükseltmekte ve hükümetler ekseriya bu anormal ve insafın dışında arsa fiyatlarının yükselişlerini önliyecek tedbirleri almadıklarından, hattâ sakat ekonomik politikaları ile bu yükselişleri teşvik eylediklerinden mütevazi gelirli vatandaşlar ve hususiyle iktisaden zayıf durumda bulunan ve mesken buhranlarından en fazla müteessir olan işçi sınıfları için üzerinde ev inşa edebilecekleri arsalara sahip olmak imkânsız bir hale gelmektedir. Ekseriya hükümetlerin de şamil bir mesken politikası mevcut olmadığından fakir sınıflar ister istemez todilerde, barakalarda, gecekondualarda çok gayri sıhî ve anormal mesken şartları içinde ikamet eylemek mecburiyetinde kalmaktadırlar. Şüphesiz bu nevi durumlardan hem enflasyonist bir ekonomik politika takip eden hem de arsa spekülâsyonlarını önliyecek tedbirler almağı düşünmeyen hükümetler mesuldürler.

**C. Şehirleşme hareketleri.** — XVIII. ci yüzyılın sonlarından itibaren başlayan sınaî inkılâbın vücut verdiği neticelerden biri de şehirleşme hareketi, başka bir deyimle büyük ölçüde ziraî nüfusun doğmakta olan sınaî sektöre ve şehirlere akını olmuştur. Bu akın bugün başka başka ölçülerde ziraî gelişme halinde bulunan memleketlerde de aynen cereyan etmektedir. Fakat ziraî sektörden kitle halinde sınaî sektöre geçişler programsız bir şekilde cereyan etmekte, şehirler yeni nüfusu barındıracak normal mesken imkânlarına sahip bulunmadıklarından şiddetli mesken krizleri ve anormal mesken şartları devam edip gitmektedir.

İktisaden az gelişmiş memleketler genel olarak ziraî bir strüktüre ve oldukça kesif bir nüfusa maliktirler. Nüfus artış nisbetleri de yüksektir. Toprağın verim ve istihsal kuvveti bir hadden ileri geçmediğinden mevcut ve artmakta olan nüfusun beslenmesi, çalışma imkânları bulabilmesi ve yaşama seviyesinin yükselebilmesi için sanayileşmeğe doğru gidiş bu memleketler için bir zaruret şeklinde kendisini göstermekte ve ziraî nüfus ister istemez şehirlere ve ziraî sektöre doğru yer değiştirmektedir. Şehir hayatının cazibesini de bu sebeplere ilâve edince tabloyu tamamlamış oluruz.

**Ç. Nüfus artışları.** — Dünya nüfusu süratle artmaktadır. Bu artış fakir ve geri kalmış memleketlerde daha barizdir. Binaenaleyh birçok memleketlerde mesken inşası nüfus artışına muvazi gitmediğinden anormal ve gayri sıhhî mesken dâvasının halli güçleşmektedir. Bir kısım memleketlerde nüfusun artış nisbeti yüzde 1,5 - 2,5 arasında değişmektedir. Bu kadar süratli bir artışın yarattığı ihtiyaç normal olarak karşılanmadığından mesken krizleri de nüfusla birlikte artmakta ve şiddetlenmektedir. “Kâfi miktarda eve sahip memleketlerde artan aileler için senvî yüzde 1 ve yıkılan eski evlerin yerine kaim olmak üzere yüzde 2 bir artış yeni inşaata vaki talep seviyesini tayin eden faktörleri teşkil edebilirler. Meselâ 40 milyon nüfusa malik bulunan bir memleket 10 milyon adet bir mesken “stok” una sahip olabilir ve her yıl yeni aileleri barındırmak için 100.000, ve yıkılan eski binaların yerine kaim olmak üzere 200.000 ev inşa edebilir. Yani yılda yekûn olarak 300.000 ev inşasını hesaplamalıdır”. (1)

**D. Harp tahribatı.** — Birçok kimseler mesken krizlerinin başlıca sebebi olarak harp tahribatını ileri sürerler. Gerçi harpler bir kısım meskenlerin tahribine sebep oldukları için ve her yıl artmakta olan ihtiyaçları karşılayacak kifayette inşaata imkân vermediklerinden ötürü mesken buhranları yaratırlar. Fakat yukarıdanberi verdiğimiz izahlardan anlaşılacağı üzere harpler mesken krizlerinin tek sebebi değil, sebeplerinden biridir. Esasen bu krizlerin uzun yıllar harp görmemiş memleketlerde de aynen vâki olması harplerin dışında başka sebeplerin de mevcut olduğunun bariz bir delilini vermektedir.

**E. İnşaat malzemesi fıkdanı.** — Bir kısım, hususiyle sanayi itibariyle fakir ve buna mukabil mesken krizlerinin en had devresine çıkmış bulunan memleketler devamlı bir surette inşaat malzemesi fıkdanı çekmektedirler. Millî sanayi vasıtasıyla temin edilemiyen inşaat malzemesinin zarurî olarak ithal yoluyla teminine çalışılmaktadır. Halbuki bu nevi malzeme sıkıntısı çeken iktisaden geri kalmış memleketlerin dış tediye imkânları çok mahdut olduğundan ihtiyaç tam bir şekilde karşılanmamakta, talep daima arzı aştığından fiyatlar yükselmekte ve bînetice hem kâfi derecede inşaat yapılmamakta hem de inşaat pahaliya mal olduğundan kiralar mütevazî kazançların hiç bir zaman ödiyemeyecekleri seviyelerde teessüs etmektedir. Hele bu durumda bulunan memleketlerde hükümetler mesken dâvasının bir memleketin hali ve istikbali için taşıdığı ekonomik ve sosyal ehemmiyetten tecahül ederek kiraları serbest bırakır ve buna mukabil şamil bir ucuz ve sıhhî mesken poli-

(1) B.I.T.: Rapport du Directeur Général, Trente-Septième session, Genève 1954, s. 88.

tikasından mahrum bir şekilde ortaya çıkarak meselenin ehemmiyeti ile uzaktan yakından alâkadar olmıyan bazı geçici ve derde deva olmıyacak tedbirlerle iktifa eylemek gibi kolay yolları ihtiyar ederlerse, iktisaden zayıf durumda bulunan büyük kitlelerin ikamet şartları milletlerin gelecekları için sosyal, ahlâkî ve ekonomik bakımdan vahim neticeler doğuracak bir durum iktisap eder.

### 3. Mesken buhranlarını önleyici tedbirler.

Yukarda mesken buhranını doğuran sebeplerin en belli başlılarını ortaya koymağa çalıştık. Bunlardan mümkün olanlarını bertaraf eylemek suretiyle mümkün olduğu kadar fazla ev inşa etmek buhranı önleyici tedbirlerin başında gelmektedir. Binaenaleyh iktisaden zayıf sınıfların ve bu sınıflar içinde hususiyle işçilerin mesken durumlarını islâh için mesken inşasına tahsis olunacak kaynakların tayini memleketlere teveccüh eylemektedir. Başka bir deyimle her memleket mevcut kaynaklarının ne miktarını diğer yatırımlar dışında mesken inşasına tahsis edeceğini, sıhhî ve uygun meskenlerin milletlerin sağlıkları, çalışma kabiliyetleri üzerinde yapacağı müsbet tesirleri hesaba katmak suretiyle tesbit etmelidir.

Fakat inşaat maliyeti mesken dâvasının kilit noktasını teşkil etmektedir. Ekonominin bütün kaynakları tam olarak kullanılmadıkça ve mal ve hizmet talepleri mevcut kaynakların istihsal etmeğe imkân verdiği miktarı aştıkça mesken miktarını artırmak ancak diğer faaliyet sektörlerinin zararına mümkün olabilir. Binaenaleyh inşa edilen her evin maliyet fiyatının daha fazla ucuzlaması, her memlekette o nisbette tasarruf veya daha fazla ev inşa etmek imkânını sağlayacaktır.

Inşaat maliyeti, fiyatı tayin eden faktör cephesinden mütalâa edildiği takdirde görülür ki, sıhhî ve uygun mesken, iktisaden zayıf durumda olan sınıfların ve hususiyle işçilerin erişemeyecekleri bir fiyat iktisap etmektedir. Binaenaleyh iktisaden zayıf sınıflar için mesken dâvasının halli uygun faakt ucuz mesken inşası içinde toplanmaktadır. İyi, sıhhî, sağlam ve ucuz ev inşa edebilmek için inşa masraflarını azaltmak, üzerinde ısrarla durulacak ilk meseledir. Bu mevzuda ele alınması lâzım gelen muhtelif meseleler vardır. Bunlar sırası ile inşaat program ve faaliyetlerinde istikrar, teknik unsurlar ve inşaatın finansmanı şeklinde mülâhaza olunabilir.

**A. İnşaat program ve faaliyetinde istikrar.** — İnşaat programlarında ve faaliyetinde istikrar inşa maliyetinin azaltılmasında başlıca rollerden birini ifa etmektedir. Zira inşa faaliyetinin muayyen bir seviyede idame edileceğinin inşaat sanayiinde çalışan işçi ve işverenlerce

bilinmesi ve bu suretle devamlı iş imkânlarının mevcudiyetine kanaat maliyetin düşürülmesinde büyük bir âmil olur. Zira faaliyetin istikrarı halinde işçi ve işveren, kazançlarını kısa ve istikrarsız faaliyet devrelerine değil uzun ve devam eden devrelere bölecekleri için müteşebbislerin kârı inşaat maliyetini yükseltecek anormal bir seviye iktisap eylemeğecektir.

İnşaat programlarının ademi mevcudiyeti ve faaliyetin istikrarsızlığı halinde işçi ve işveren münasebetleri ihtilâflı ve mücadeledir. İşçiler, kazançlarını artırmak neticesini tevlit etse bile bu istikrarsız devrelerde randımanlarını artırmaya matuf her türlü yeniliklere, usullere karşı mukavemet göstermek temayülünde bulunurlar. İşverenler ise istikrarsız devrelerde, büyük ehemmiyetli fonların tahsisini gerektiren ve umumî masrafları artıran istihsal usullerine iltifat etmezler. İnşaat faaliyetinin istikrarsız ve devamsız olduğu devrelerde yalnız inşaatta çalışan işçiler ve işverenler değil, inşaat sanayiinde çalışanlar da iktisadî güvenliklerini korumak, başka bir deyimle çalışma ve çalıştırma seviyesini idame ettirebilmek için inhisarcı usullere müracaat eylemek temayülü gösterirler.

Eğer inşaat istihsalinde istikrar, istihsalin plânlaştırılmasında ve ücret politikasının tesbitinde işçi ve işverenlerce esas olarak kabul edilmiş olsaydı bu sanayide işletme masraflarını azaltmak kolaylıkla mümkün olabilirdi.

**B. İnşaat tekniği.** — Mesken inşasını maliyetini indirmeğe matuf gayretlerde karşılaşılan güçlüklerden biri de inşaatla uğraşan pek çok küçük teşebbüslerin mevcudiyetidir. Bir çok memleketlerin tecrübeleri inşaatın büyük müesseseler tarafından deruhte edilmesi halinde ehemmiyetli tasarrufların sağlanacağını göstermiştir. Fakat inşaatın birbirinden uzak geniş sahalar üzerine dağılmış olmasından ve mahallî âdet, itiyat ve karakterlere uymak zaruretinden ötürü ister istemez küçük inşaat şirketlerinin faaliyetleri devam edecektir. Bununla beraber inşaat tekniği bakımından gerek küçük gerek büyük inşaat şirketleri içinde maliyeti azaltacak yeniliklere yer verilebilir. Bunun içinde inşaat sanayiinde koordinasyon ve inşa edilecek ev modelleri üzerinde mutabakat, malzeme standardizasyonu maliyet sahasında ehemmiyetli bir rol oynar. Standarizasyon ve inşaatı basitleştirme şüphesiz ehemmiyetli bir tasarrufa ve binnetice maliyetin düşmesine imkân verir.

İnşaat tekniğinin devamlı olarak ilerliyebilmesi için hükümetlerin, işverenlerin ve işçilerin işbirliğine ihtiyaç vardır. Eğer istihsalin istikrar kesbetmesi, teknik ilerleme ve standarizasyon araştırmalarına teşebbüs edilmesi işçi ve işveren münasebetlerinin salâhı ve elde edilecek ne-

ticelerin tatbik sahasına konulması, teşebbüslerin genişlemesi, istihsalî plânlaştırma gayretlerinin ilerlemesi ve inşaatta çalışacak işçilerin meslekî eğitimlerinin memnuniyeti mucip şartlar içinde cereyan edebilmesi istenmekte ise bu üç gruptan her biri kendine teveccüh eden mesuliyeti müdrik olarak işbirliği gayretlerini artırmak mecburiyetini bilmelidir.

**C. İnşaatın finansmanı.** — İktisaden zayıf durumda olan sınıflar ve hususiyle işçiler, mesken sahibi olabilmek için kazançlarına nisbetle ehemmiyetli bir meblâğı harcamak mecburiyetindedirler. Bu meblâğa her yıl ödenecek vergileri, sigorta primlerini, tamir ve bakım masraflarını da ilâve edersek malî yükün daha da ağırlaştığı görülür. Mesken sahibi olmak için işçinin her yıl yükleneceği masrafları tayin eden ana faktörler amortismanının süresi ile faiz nisbetidir. Genel olarak bir çok memleketlerde mesken için kabul edilen amortisman süresi 20-25 yıl arasında değişmektedir. Bu bir işçi için ağır bir yükür. Amortisman süresinin ve faiz haddinin ehemmiyeti şundan anlaşılmaktadır ki yüzde 5 faizle 20 yıla bölünmüş bir amortisman her yıl inşaata yatırılan meblâğın yüzde 8 ine tekabül eder bir malî külfeti istilzam edecektir. Bu rakamı, bir işçinin dört yıllık ücretine tekabül eden bir meskene tatbik edecek olursak görülür ki işçi, yıllık kazancının yüzde 32 sini yalnız amortisman ve faizi ödemeğe tahsis etmek mecburiyetinde kalacaktır. Bundan çıkacak netice şudur ki işçilerin büyük çoğunluğu yalnız kendi kazançları ile ev sahibi olmak imkânına malik değildirler, veyahut da malî külfetlerin makul bir hadde ircaı lâzımdır. Bunun için de amortisman süresini uzatmak ve faiz haddini düşürmek yoluna gidilmelidir. Avrupada birçok memleketler meselâ Belçika, İsviçre, İsveç Almanya, Hollanda binalar için amortisman devresini 50 - 100 yıl arasında kabul ve faiz haddini de yüzde 3 ün altında tesbit eylemiş bulunmaktadırlar.

İktisaden zayıf durumda bulunanların ve işçilerin büyük bir çoğunluğunun, bizzat kendi gelirleri ile mesken sahibi olmalarının veya normal bir kira mukabilinde uygun bir evde oturmalarının güçlüğü bu suretle anlaşılınca, hükümetlere bazı vecibelerin teveccüh eylemesi zaruridir. Bu vecibelerin ifası direkt veya indirekt bir şekilde olabilir. Filhakika hükümetler ucuz mesken inşası kredilerinin faiz hadlerini düşürecek yeni meskenlere vergi muafiyetleri tanıyarak, malzeme tedarikinde kolaylıklar göstererek, mesken kooperatiflerini, işverenleri, sendikaları teşvik ederek ve arsa tedarikinde yardımlarda bulunarak endirekt yardımlar sağlayabilirler. Fakat bir çok memleketlerin tecrübeleri bu endirekt yardımların mesken krizlerini önlemeğe kifayet eylemediğini göstermiştir. Bu sebepten dolaydır ki mesken buhranlarını önlemek ve iktisaden zayıf olanların mesken ihtiyaçlarını karşılamak üzere hükümetler kuracakları hususî servisler vasıtasıyla bizzat ve doğrudan doğruya



mesken inşasına girişmişlerdir. Meselâ 1951 yılında iş başına geçen İngiliz Hükümeti her yıl 300.000 mesken inşasını faaliyet raporu içine almış ve bunu tahakkuk ettirmiştir.

Hükümetler bizzat mesken inşasını üzerlerine aldıkları zaman inşa edilen meskenleri iktisaden zayıf sınıfların gelirlerini nazarı itibara almak suretiyle onları oldukça ucuz fiyatla ya satar veya kiralarlar. Bu takdirde inşaat masraflarının bir kısmı umumî veya mahallî bütçeler vasıtasıyla cemiyetin heyeti umumiyesine intikal ettirilir.

#### 4. Muhtelif memleketlerde mesken inşaatı

Meskenin, fakat sıhhi ve uygun meskenin aile hayatındaki ehemmiyeti bir çok memleketlerce anlaşılmıştır. Aşağıda, mesken istatistiklerine malik bazı memleketlerin inşaat faaliyetlerini gösteren rakamlar bu hususta bize bir fikir verecek mahiyettedir.

Muhtelif memleketlerde mesken inşası  
(Bin itibariyle) (1)

<i>Memleketler</i>	1948	1949	1950	1951	1952	1953
Almanya	—	215.0	360.0	410.0	445.0	515.0
Belçika	43.8	56.0	64.8	50.7	47.7	47.7
Danimarka	—	24.8	20.4	21.5	19.0	21.3
İspanya	19.4	17.2	16.6	17.6	19.6	20.7
Finlandiya	4.5	5.3	6.4	8.8	12.5	10.9
Fransa	61.7	75.5	91.9	138.3	128.5	184.5
Yunanistan	21.6	24.2	71.5	44.6	44.5	—
Hollanda	36.4	42.8	58.7	54.6	59.6	—
Portekiz	—	11.6	9.7	7.0	8.5	11.2
İngiltere	213.1	191.4	195.4	193.3	234.0	317.9

#### 5. Memleketimizdeki durum.

Gerek şehirlerde, gerek köylerde olsun memleketimiz halkının büyük bir çoğunluğu gayri sıhhi ve kifayetsiz meskenler içinde ikamet etmektedir. Büyük şehirlerimizdeki teneke ve gecekonduların mahallelerinin ve ekseri köylerimizde hiç bir bakımdan mesken adına lâayık olmıyan evimsi

(1) Nation Unies: Bulletin Trimestriel des statistiques du logement et de la construction pour l'Europe, Genève 1954.

toprak yığınlarının ikamet yeri olarak ekseriyeti teşkil eylemesi mesken dâvasını memleketimizde bir numaralı sosyal bir mesele olarak ortaya çıkarmış bulunmaktadır. Ve hükümetin iktisaden zayıf durumda bulunanların normal meskenlere sahip kılmaya veya kazançlara nazaran ayarlanmış bir kira politikasının tesisine matuf şamil bir programı mevcut olmadığı için önümüzdeki yıllarda mesken sıkıntısının azalması beklenmeyeceği gibi İsviçre gibi en liberal ekonomiler içinde kiralar devamlı olarak hükümet kontrolünde bulunurken memleketimizde 1955 Haziranından sonra bütün mesken kiralarının serbest bırakılmasına veya had nisbetler dahilinde artırılmasına karar verilmiş bulunması sebebiyle, bu sıkıntının büyük şehirlerde hususiyle az gelirli sınıflar için şiddet peyda etmesi beklenebilir.

**A. Mesken envanteri.** — Hâlen 23 milyonun üstünde olduğu tahmin olunan nüfusumuzu barındıran kaç eve sahibiz? Bu hususta maalesef emin istatistik malûmatına malik bulunmamaktayız. Ne İstatistik Genel Müdürlüğü, ne de herhangi diğer resmî bir makam memleketimizin mesken envanterini yapmaya teşebbüs etmemiştir. Halbuki bir memleket hayatında birinci derecede ehemmiyeti haiz bulunduğu yukarıda temas ettiğimiz mesken dâvasının halline matuf çalışmaların, program ve plânların yapılabilmesi için her şeyden önce mevcut mesken miktarını bilmeğe ve nüfusla mukayese ederek ihtiyaçların kesafetini tayin etmeğe ihtiyaç vardır. "Mesken problemleri son derece karışık olup çok ileriye gidildiği takdirde insanı milletin ekonomik ve sosyal yapısının derinliklerine kadar götürür. Böyle derin araştırmalar semerelidir. Fakat Türkiye'nin müstacelen ihtiyacı olan şey, genel olarak neyin mevcut ve neye ihtiyaç olduğunu tesbit için ihzarî mahiyette bir analizdir.

Bu, atılacak ilk adımdır. Çünkü, bu hususlarla ilgili bir siyaseti veya programı geliştirmeğe teşebbüs etmeden önce durum hakkındaki bilgilerin gözönünde bulundurulması esastır (1). Fakat elde sarıh istatistikler mevcut olmayınca ister istemez bazı tahminlerden ve gayri resmî araştırmalardan istianede bulunmak zarureti ortaya çıkmaktadır.

Bu mevzuda hâlen bize rehberlik edecek iki rapor var. Bunlardan biri Skidmore, Owings and Merrill mütehassıslarına Türkiye'de yapı, imar ve mesken konuları hakkında Bayındırlık Bakanlığınca hazırlattırılmış bulunan ve 21 Aarlık 1951 tarihini taşıyan Rapor, diğeri de bu rapordan faydalanmak suretiyle Türkiye ve Orta Doğu Amme İdaresi Enstitüsü Profesörlerinden Dr. Ernest Egli'nin kaleme almış bulunduğu Türkiye'de mesken problemine dair muvakkat rapordur (1954).

(1) Skidmore, Owings and Merrill mütehassıslarının, "Türkiyede yapı, imar ve mesken konuları hakkındaki raporu", Ankara 1951, s. 81.

Skidmore, Owings Raporunun verdiği malûmata göre hükümetçe, Türkiyede mevcut meskenlerin miktarı 3,5 ilâ 4 milyon arasında tahmin olunmaktadır. Bunlardan takriben % 75 i 34.000 köy ve kasabada bulunmaktadır. Mütebaki % 25 veya 875.000 ile 1.000.000 ev de şehirlerdedir (2). 1951 yılında nüfusun 22 milyon olduğunu kabul edersek 6 veya 6,5 kişiye bir mesken isabet etmektedir.

Bu rakamları ihtiyatla karşılamak lâzımdır. Zira mesken miktarı hakkındaki tahminlerin ne dereceye kadar hakikata yakın olduğunu kontrol etmek mümkün olmadığı gibi bu miktar içinden büyük bir yekûnunda hakikî bir meskenden aranılabilecek evsafı taşımaktan uzak bulunduğunu Anadolu köylerini gezenler ve büyük şehirlerin fakir nüfuslarının yaşadıkları gecekondu ve teneke mahallelerini bilenler kolayca tahmin edebilirler.

**B. Yıllık mesken ihtiyacı.** — Mesken envanterinin sarih olarak bilinmemesi normal şartlar içinde ikamete imkân verecek ne miktar meskene her yıl ihtiyaç bulunduğunun tesbitini güçleştirmektedir. Yukarıda bahsettiğimiz iki rapordan Skidmore, Owings raporu on yıllık bir müddet içinde Türkiye şehirlerinin yıllık mesken ihtiyacını şu suretle tahmin etmektedir.

Gayri kabili istimal hale gelen evlerin yıllık ramplasmanı	12.500
Nüfus artışlarından mütevellit ihtiyaçlar	13.325
Gecekonduların yerine yenilerinin yapılması	2.000
Devamlı aile bölünmeleri ve izdihamın karşılanması için lüzumlu mesken	2.000
Göçmenler için yapılması zaruri mesken	750
Zelzele, seylâp vesair âfetler dolayısıyla yıkılan meskenlerin yerine yenilerinin inşası	14.285
Yekûn	44.860

Bu tahminin gayri kâfi ve çok iyimser bir tahmin olduğu Prof. Ernest Egli'nin muvakkat raporunda belirtilmekte ve Türkiye şehirlerinin yirmi yıl içindeki yıllık mesken ihtiyacının 71.000 kadar olacağı tahmin olunmaktadır.

Biz şahsen her iki tahmini de iyimser ve gayri kâfi bulmaktayız. Zira genel olarak yıllık mesken ihtiyaçlarının tesbitinde, normal ömürlerini tamamlamış ve artık ikamete salih olmaktan çıkmış meskenlerin yerine kaim olmak üzere mevcut mesken yekûnununun % 2 si nisbetinde yeni meskenlere ihtiyaç bulunduğu kabul olunmaktadır. Türkiye'de şehir mesken-

(2) Ibid, s. 77.

lerinin miktarının 1.000.000 olduğunu kabul ettiğimizde bu ihtiyacı karşılamak için yukarıki raporda belirtildiği gibi 12.500 değil 20.000 yeni eve ihtiyaç vardır. Memleketimizdeki inşaat Avrupa memleketlerindeki gibi sağlam ve dayanıklı bir vasfı haiz olmadığına göre % 2 nisbeti yerine % 2,5 nisbetini kabul etmekte bir mübalâga yoktur. Binaenaleyh Prof. Egli'nin tahminlerinin diğer kalemlerini aynen aldığımızda yıllık ihtiyaç konusunda şu neticeye varabiliriz.

İstimal edilmeyecek hale gelen evlerin yıllık ramplasmanı	25.000
Nüfus artışından mütevellit ihtiyaçlar	26.000
Gecekonduların yerine yenilerinin yapılması	2.000
Göçmenler için yapılması zaruri mesken	750
Tabiî âfetler dolayısıyla harap olan meskenlerin yerine inşa olunması lâzım gelen yeni meskenler	14.285
• Evvelki yıllardaki inşaat noksanının telâfisi	12.500
	80.535
Yekûn	

**C. Finansman.** — Tahminî bir yıllık ihtiyaç yekûnunu ortaya koymuş bulunuyoruz. Yani yalnız şehirlerde bugünkü mesken durumunu islah etmek ve normal ihtiyaçları karşılamak için 20 yıl müddetle yılda 80.000 mesken inşasına ihtiyaç vardır. Bugünkü enflasyon şartları içinde bir aileyi barındıracak mütevazi bir meskenin yapılabilmesi için 10.000 liraya lüzum olduğunu kabul edersek yılda 800 milyon liraya ihtiyaç bulunduğu ortaya çıkar.

Türkiye'nin millî geliri çok iyimser bir tahminle 16 milyar lira civarındadır. Şu halde şahıs başına isabet eden yıllık gelir 700 liraya varmış değildir. Bu hal millî gelirin yekûn kifayetsizliğini ifade eylemektedir. Mesken bakımından bu rakamların ifade ettiği mâna ise halkın büyük bir kısmının kendi meskenini inşa ettirecek malî bir kudrete sahip bulunmadığıdır. Binaenaleyh Devlet muhtelif tedbirlerle mesken buhranını gidermek çarelerini aramak mecburiyetindedir.

Mesken buhranını önlemek için, bilhassa iktisaden zayıf durumda bulunan nüfus kategorileri bahis konusu olduğunda hususî teşebbüsü teşvik yoluyla aranılan hal çarelerinin kifayetsiz kaldığı bir çok memleketlerin tecrübeleri ile sabit olmuştur. Vergi muafiyetleri ve kredi kolaylıkları vasıtasıyla hususî sermayenin bir kısmı mesken inşasına sevk olunsa bile, hususî teşebbüs eliyle inşa edilecek evler hemen umumiyetle nisbeten yüksek gelirli sınıflara hitap ettiklerinden bu yol ile fakir sınıfların ihtiyaçlarını karşılayabilmek mümkün değildir. Hal böyle olunca memleketimizde hususî sermaye sahiplerinin mesken inşasına tahsis edebilecekleri yatırımları teşvik siyasetinin kifayetsizliği kolayca anlaşılabilir. Türkiye

mediği takdirde yıldan yıla kesafet peyda edeceği aşikâr olarak ortaya çıkar.

Memleketimiz mesken mevzuunda alınacak tedbirler bakımından bir istisna teşkil etmemektedir. Başka bir deyimle mesken buhranını önlemek ve iktisaden zayıf durumda olan sınıfların mesken şartlarını islâh etmek için Devletin doğrudan doğruya yardımlarına ihtiyaç vardır. "Dar gelirli ailelere kendi malî imkân ve kudretleri dahilinde iyi mesken temin edilmedikçe mesken probleminin kökünden halledilemeyeceği inkâr edilemez bir hakikattir. Her hangi bir programın verimliliği belediye ve hükûmetlerin bu sınıf halkın malî kudretleri dahilinde evlerini inşada temin edecekleri yardıma doğrudan doğruya bağlıdır.

Yukarıda işaret edildiği gibi, dar gelirli sınıfların mesken programlarına maddî bakımdan alâka gösterilmeyişi Türk mesken programlarının en zayıf tarafını teşkil eder. Fikrimizce bu durum, ancak Devlet Yardımı ile ucuz evlerin inşasını teminle islâh edilebilir" (1).

Yukarıda Türkiyenin mesken buhranını önlemek için 10 yıllık bir devre içinde her yıl mesken inşasına yatırılması lâzım gelen yekûn paranın 800 milyon lira olarak tahmin olunabileceğini beyan etmiştik. Bu miktardan ne kadarının hususî teşebbüsle ve ne miktarının da dar gelirli sınıflar için Devlet eliyle temin olunabileceğini bugün istatistik mutalarının yokluğu muvacehesinde tesbite imkân yoktur. Ancak halen mesken sıkıntısına en fazla maruz bulunanlar iktisaden zayıf durumda olanlardır. Bunların ihtiyaçları her yıl artmaktadır. Islahı lâzım gecekondular ve teneke mahalleleri bu kategoriye aittir. Binaenaleyh 800 milyon liranın en az üçte ikisinin bu kategorinin ihtiyacını karşılamak üzere Devlet veya Devletle birlikte diğer mahallî ve beledî organlarca temin edilmesi lâzım geldiğini tahmin ediyoruz. Böyle bir masrafın yalnız iç kaynak ve imkânlarla karşılanabileceğine kani bulunmuyoruz. Bu mevzuda Birleşmiş Milletlerin ve ona bağlı ihtisas teşekküllerinin teknik yardımlarından gayri İmar ve Kalkınma Bankası ve benzeri Milletlerarası müesseselerin malî yardımları talep olunabilir. Ancak bu yardımların sağlanabilmesinin ilk şartı taleplerin bir programa bağlanmış olmasıdır.

**D. Arsa spekülasyonunun önlenmesi.** — Hâlen Türkiye'nin hususiyle büyük şehirlerinde iktisaden zayıf durumda bulunan nüfus kategorisi için ucuz ve sıhhî mesken inşasının en büyük engellerinden biri arsa spekülasyonlarıdır. Enflasyon halinin tabii bir neticesi olan paradan kaçış psikozu gayri menkul ve bu arada arsa taleplerini büyük şehirlerde hâd bir seviyeye çıkarmıştır. Spekülâtörler talebi ayrıca genişletmekte ve hâlen Ankara, İstanbul, İzmir gibi şehirlerin belediye hudutları içinde-

(1) Ibid, s. 86.

Emlâk ve Kredi Bankasının kredilerinin büyük bir kısmının da ucuz ve dar gelirlere hitap eden meskenlerden gayri inşaata tahsis olunduğunu belirtirsek fakir sınıflar için mesken sıkıntısının, radikal tedbirler düşünül- ki arsalar mütevazi gelirlerin hiç bir zaman ödiyemeyecekleri fiyatlara alınıp satılmaktadır. Devlet bu durum karşısında herhangi bir tedbir al- mamış ve meselenin içtimaî bakımdan arzettiği ehemmiyeti gözden kaçı- rarak spekülâsyonlara ve anormal yükselmelere müsaade etmiştir. Hattâ iktisadî politikası ile arsa fiyatlarının yükselmesine yol açmıştır.

Binaenaleyh, bugün şehirlerde fakir sınıfların mesken dâvası arsa fiyatlarının yüksekliği neticesinde diğer bir çıkmaz ile karşı karşıyadır. Bu mevzuda alınması gerekli tedbirler arasında bilhassa şehir içindeki arsalar için inşaat mecburiyeti konulmasını, spekülâsyonları önlemek için arsa satışlarından yüksek vergi alınmasını, şehirler içinde bulunan ve Devlete, Belediyelere ve hususî muhasebelere ait arsaların ucuz mesken inşasına tahsisini zikredebiliriz.

**E. Mesken politikası.** — Türkiye hâlen geniş ölçüde umumî bir mes- ken politikasına muhtaçtır. Bu politikaya âcil bir ihtiyaç vardır. Zira ha- kikat olan şudur ki iktisaden zayıf durumda bulunan büyük halk kitleleri çok gayri tabii şartlar içinde ikamet etmektedirler. Devlet bir politika olarak bu âcil ve girift meseleyi ele almadığı takdirde mesken kifayetsizliği ileriki yıllarda büyük bir içtimai sefaletin kaynağı olacaktır. İnşaat mal- zemesinin fıkdanı ve inşaat tekniği kifayetsizliği ve finansman güçlükleri plânlı ve programlı bir şekilde çalışmayı, yarı lüks inşaatı tahdit ederek mevcut ve ileride elde olunacak inşaat malzemesinin ucuz ve sıhhi mes- kenlerin inşasına tahsisini gerektirmektedir. Emlâk ve Kredi Bankası vasıtasıyla yapılan kredi yardımları hem kifayetsiz hem de pahalıdır. Di- ğer taraftan bu bankanın imkânlarından ehemmiyetli bir miktarı lüks ve ticarî maksatlar için yapılan binalara gitmektedir. Hal böyle olunca me- seleyi bir Devlet meselesi olarak ele almakta tereddüt etmemek lâzımdır. İztirapları ve sıkıntıları duymamak bizi onların mevcut olmadığı gibi yanlış bir kanaate sevketmemelidir.