

TÜRKİYEDE KÜÇÜK KONUT ÜRETİMİNE YÖNELMELİYİZ

Prof. Dr. Cevat GERAY

Yazı konusunu ele almadan önce "küçük konut" kavramını kısaca açıklamakta yarar görüyorum. Konut birimlerinin alan, oylum yada oda sayısı gibi, fiziksel büyüklükleri açısından kimi ölçünler (standartlar) geliştirerek "küçük konut"u belirlemek alışıl gelmiş bir yaklaşımdır. Sayılarla belirlenmiş olmasına karşın, bu ölçünlerin de, zamana ve toplumsal değerlere göre değişik tanımlar verildiğinden, göresel yanı ağır basmaktadır. Konut piyasası açısından özdeksel (maddi) özellikler yanında, konutun içinde yaşayan hanehalkının toplumsal ekonomik bir birim olarak nitelikleri, özellikleri, davranışları, gereksinimleri, beklentileri de "küçük konut" kavramını açıklarken gözönünde bulundurulmak gerekir. Böyle olunca, "küçük konut"u içinde yaşayacak hanehalkının özellikleriyle birlikte, "toplumsal konut" olarak tanımlamaktan yanayız. "Sosyal Konut", "halk konutu" gibi deyimlerle de kentbilim ve konut yazınında yaygın bir kullanım bulan "toplumsal konut", hanehalkının gelirine, içindeki aile ve kişi sayısına, bunların toplumsal, ekonomik, cinsel, mesleki konumlarına, gereksinmelerine en uygun, en ekonomik biçimde barınma gereksinimini karşılayacak nitelikteki konuttur. Kuşkusuz, çevresel, toplumsal, sağliksal ölçünler açısından insan onuruna en yakışır bir ortamda insanın barınma gereksinmesini karşılamak amacı ön plana çıkmakta, konutun kiralık yada iyelik (mülk) konut olması önemini yitirmektedir.

Toplumsal konut, hanehalkındaki nicel, niteliksel değişmelere uyum sağlamaya elverişli, devingen bir kavramdır. Böyle anlaşıldığında konutun hanehalkındaki sözkonusu değişiklikleri uyarlayabilmek için farklı yasal, yönetsel düzeneklerin öngörülmesi gerekir. Örneğin, hanehalkı zamanla büyüdükçe daha geniş konutta oturmayı gerektirecektir. Çocuklar büyüyüp evden ayrıldığında, ölüm ve öbür nedenlerle hanehalkı küçüldüğünde, özellikle yaşlı ana babalar, daha küçük konuta geçmeyi yeğleyebilirler. Kiralık konuta yönelmek, bireysel iyelik yerine kooperatif iyelik vb. düzenekler, örgütlenme biçimleri böylece tartışma gündemine gelebilir.

"Toplumsal" yada "küçük" konut konusu çeşitli açılardan ele alınabilir. Daha çok sayıda birim konut üretimi yoluyla ulusal kaynaklardan konuta ayrılacak kaynakların en ussal biçimde kullanılması konusu üzerinde planlı kalkınma açısından önem taşımaktadır. Beş Yıllık Kalkınma Planlarında, ilk dönemlerde vurgulanmasına karşın, uygulama, daha az sayıda fakat büyük konut birimlerinin yapımıyla sonuçlanmıştır.

Bunun gibi, hanehalklarının büyüklerine uyarlanamadığından, konut sunumunun, konut gereksinim ve istemiyle tutarlı olmadığı da bir gerçektir. Bunları biliniyor varsayabiliriz. Sorunun "Küçük konut tasarımına ilişkin mimarlık çözümleri"yle ilgili boyutu yazarın uzmanlık yetki alanının dışında bir konudur. Burada, barınma yoğunluğu açısından konut istem ve gereksinimi ile sunumu arasındaki uyumluluk yada uyumsuzluğa ilişkin sayısal çözümlere dayalı olarak toplumsal konut üretimi konusundaki siyasalara yönelik öneriler geliştirmek istiyoruz.

ÜRETİLEN KONUTLARIN BÜYÜKLÜKLERİ

Türkiyenin konut üretimi gerek ortalama yapım yüzölçümü (m²), gerekse oda sayısı açısından Avrupa ülkeleri arasında oldukça ilginç bir konumu var. 1961'de metrekaare olarak en yüksek iken giderek gerilemiştir. Bununla birlikte, ortalama konut büyüklüğü açısından Türkiye, sosyalist ülkelerle kapitalist ülkeler arasında bir tür geçiş noktasıdır. Konut başına oda sayısı açısından da Türkiye bu konumunu korumuştur (Çizelge - 1).

ÇİZELGE-1

KİMİ AVRUPA ÜLKELERİNDE YAPIMI BİTEN KONUTLARDA ORTALAMA KULLANMA ALANI VE ODA SAYISI

ÜLKE/ER	Konut Büyüklüğü (m ²)			Oda Sayısı
	1961	1971	1977	
Finlandiya	58	73	78	3.6
Federal Almanya	73	85	96	4.7
Hollanda	65	69	74	4.11
Norveç	77	87	92	4.4
İspanya	66	71	83	4.9
İsveç	69	80	113	5.2
Bulgaristan	57	64	62	2.2
Çekoslavakya	59	67	70	3.5
D. Almanya	51	55	61	2.7
Macaristan	56	62	65	3.4
Polonya	57	54	61	3.8
Romanya	43	45	58	2.4
Yugoslavya	49	59	66	2.4
Türkiye	81	70	74	3.9

Major Trends in Housing Policy in ECE Countries, United Nations, New York, 1980 DİE verilerine dayanarak kullanma izinlerindeki yapı alanlarını kullanım (yararlanma) alanına çevirdik.

Türkiyede ortalama konut büyüklükleri 1977'den bu yana 100 metrekaarenin üstüne çıkarak her yıl giderek artmış, 1984'te 115 metrekaarenin üstüne çıkmıştır. 1965 - 1975 yıllarını içeren dönemde 100 metrekaarenin altında kalması olsa olsa bu yıllarda kredi ve vergi düzeneklerinin öngördüğü 100 metrekaarelik tavanın etkisine bağlanabilir. 1975'ten sonra 100 metrekare sınırının üstüne çıkmasının nedeni enflasyon yüzünden kredilerin,

vergilenmenin anlamını yitirmesi olabilir. 1983'den sonra 100 metrekaresinin üstüne çıkılmasını toplu konut fonundan, vergi bağışıklıklarından yararlanma tavanının 150 metrekareye yükseltilmesiyle açıklayabiliriz.

Önemli olan, toplu konut uygulamalarının Eylül 1984'de hızlanmasıyla daha büyük konuta olan eğilimin güçlenmiş olmasıdır.

ÇİZELGE - 2

TÜRKİYEDE ORTALAMA KONUT BÜYÜKLÜKLERİ (m²) 1956 - 1989

Yıllar	Yapı İzni	Kullanma İzni
1956	88.6	---
1957	96.2	---
1958	110.3	---
1959	94.5	---
1960	89.6	---
1961	98.6	---
1962	105.2	---
1963	100.5	---
1964	100.1	---
1965	99.4	97.7
1966	98.9	99.8
1967	96.9	99.0
1968	95.7	94.3
1969	97.9	94.8
1970	98.5	90.9
1971	93.7	91.5
1972	95.9	92.0
1973	99.0	93.0
1974	98.6	94.4
1975	101.1	96.3
1976	99.7	95.9
1977	103.2	96.0
1978	114.9	98.9
1979	108.7	100.2
1980	109.7	100.1
1981	107.0	102.1
1982	108.3	104.8
1983	112.2	108.0
1984	116.9	105.0
1985	115.0	105.4
1986	117.1	107.1
1987	115.6	109.9
1988	112.9	110.6
1989	----	110.0

Kaynak: DİE İnşaat İstatistikleri ile Aylık İstatistik Bültenlerinden yararlanarak düzenledik.

Üretilen konutların büyüklüklerine bakıldığında, kooperatif ve kamusal kesimlerin ürettikleri konutların ortalama büyüklüklerinin özel kesiminkinden daha büyük olduğu görülmektedir. Özellikle, toplu konut uygulamasının işlerlik kazanmasından sonra kooperatif kesimde ortalama konut büyüklüğü 1986'da 121 metrekareye ulaşmıştır (Çizelge - 3). Bunu kredi, vergi bağışıklık tavanlarının 150 metrekareye yükseltilmesi ile açıklayabileceğimizi belirtmiştim.

ÇİZELGE - 3

KAMUSAL ÖZEL VE KOOPERATİF KESİMLERİN ÜRETTİKLERİ KONUTLARIN ALANCA BÜYÜKLÜKLERİ (m²) (1979 - 1986)

Yıllar	Yapı İzinlerine Göre		Kullanma İzinlerine Göre			
	Genel	Kooperatif Kesim	Genel	Kooperatif	Özel	Kamusal
1979	109	113	100	104	100	113
1980	110	112	100	105	99	113
1981	107	109	102	109	101	108
1982	108	109	105	111	104	110
1983	112	109	108	112	107	121
1984	117	119	104	110	104	111
1985	115	113	105	107	105	117
1986	117	121	107	108	107	114
1987	117	117	110	107	111	115
1988	113	111	111	109	111	117

Kaynak: DİE verilerine dayanarak düzenledik.

ODA SAYISINA GÖRE ÜRETİLEN KONUTLARIN BÜYÜKLÜĞÜ

Oda sayısına göre üretilen konutların büyüklükleri de yukarıdaki gözlemleri doğrular niteliktedir. Uzunca bir dönem gözönünde bulundurulursa, 3 odalı konutların üretimde en büyük dilimi oluşturduğunu söyleyebiliriz. Öte yandan, 1 -2 odalı küçük konutların görsel önemi azalırken, 4 ve daha çok odalı konutların payı (görsel önemi) giderek büyümüştür (Çizelge - 4). 1981'oen sonra 4 ve daha çok odalı konutların üretilen konutların yarısını aşmış bulunması büyük konut eğiliminin ne denli güçlendiğini kanıtlamaya yeterlidir. 1989'da bu oran %55'e çıkmıştır.

ÇİZELGE - 4

YAPIMI BİTEN KONUTLARIN ODA SAYILARINA GÖRE DAĞILIMI (%) 1965-1986.

YILLAR	ODA SAYISI			
	1	2	3	4ve daha çok
1965	2.5	18.9	36.1	12.5
1970	1.3	17.7	53.8	27.2
1975	0.8	8.3	45.0	45.9
1981	0.5	9.1	38.6	51.8
1982	1.2	10.0	38.6	50.2
1983	0.8	8.3	40.6	50.3
1984	1.1	8.2	40.0	50.7
1985	0.8	7.8	39.3	52.1
1986	0.7	9.5	38.8	51.1
1987	0.8	9.9	37.5	51.8
1988	0.8	9.2	34.5	55.5
1989	0.8	9.2	34.5	55.4

Kaynak: DİE Yapı (Bina) sayılamalarına dayanarak düzenledik.

Çizelge - 4, toplu konut fonunun oluşturduğu 1981'den başlayarak 4 ve daha çok odalı büyük konut üretiminin giderek arttığını, buna karşılık 1 ve 2 odalı küçük konutların azaldığını doğrulamaktadır.

1985 Nüfus Sayımı sonuçları, 1978 - Kentsel Hanehalkları Gelir, Tüketim ve Harcamalarına ilişkin anket sonuçları da bu gözlemi destekler niteliktedir.

ÇİZELGE - 5

KENTSEL TÜRKİYEDE HANEHALKLARININ GELİR DÜZEYİNE VE KONUTTAKİ ODA SAYISINA GÖRE DAĞILIMI (1979) (%)

Gelir Düzeyi	ODA SAYISI				Hanehalkı Toplamı
	1	2	3	4 ve daha çok	
Alt	74.3	54.0	35.0	23.0	34.8
Alt - Orta	14.1	20.9	22.9	20.1	21.2
Orta	5.5	12.6	17.8	19.6	17.2
Üst - Orta	4.9	10.2	18.2	22.9	18.2
Üst	1.2	2.3	6.2	14.4	8.6
Toplam	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Kaynak:DİE, 1978 -9 Kentsel Hanehalkları Gelir ve Giderlerine ilişkin anket sonuçlarına dayanarak düzenledik.

Oturulan konuttaki oda sayısı ile gelir düzeyi arasında önemli bir bağlantı olduğu anlaşılmaktadır. 1978 - 9 Kentsel Türkiye için düzenlediğimiz Çizelge - 5'te, gelir kümelerine göre çeşitli gelir düzeylerindeki hanehalklarının oturdukları konutların oda sayısına göre dağılımı özetlenmektedir.

Çizelge - 5'ten anlaşılacağı gibi, 1 odalı konutların %88'in de, 2 odalılardan %74'ünde alt ve orta gelir düzeylerindeki hanehalkları oturmaktadır. Buna karşılık, 4 ve daha çok odalı konutların %57.9 gibi önemli bölümünde orta ve üst gelirli hanehalkları yaşamaktadır. Bu, gerçekten gelir dağılımındaki dengesizliğin barınma koşullarına yansımından başka birşey değildir. Kentsel Türkiyede hanehalklarının oturdukları konutların alanlarına göre dağılımını gösteren Çizelge - 6'nın incelenmesi, 50 metrekarenin altındaki küçük konutlarda toplam hanehalklarının % 16'sının yaşadığını, bunların %41'inin kiracı olduğunu ortaya koymaktadır. Buna karşılık, 150 metrekarenin üstünde yaşayanların %2 gibi küçük bir azınlığı oluşturduğu, kiracılık oranının %21'e düştüğü anlaşılmaktadır. 100 metrekarenin üstündeki konutlarda yaşayan kentsel hanehalkları toplamın %12'ini oluşturmaktadır. Bunların dörtte üçünün konut sahibi bulunması bir rastlantı değildir.

ÇEŞİTLİ - 6

KIRACILIK VE EV SAHİPLİĞİNE GÖRE KENTSEL HANEHALKLARININ YAŞADIĞI KONUTLARIN ALANCA BÜYÜKLÜKLERİ (1978 - 9) (%)

Konut Büyüklüğü (m ²)	Hanehalkları					
	Kira	Ödeyen	Kira	Ödemeyen	Toplam	
1 - 50	18.1	41.4	14.4	58.6	16.7	100
51 - 100	73.9	36.7	71.4	63.3	72.3	100
101 - 150	6.8	24.7	11.6	75.3	9.8	100
151 ve daha gen.	1.2	20.9	2.6	79.1	2.2	100
Toplam	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

BARINMA YOĞUNLUĞU AÇISINDAN KONUT SUNUM VE İSTEMİ TUTARSIZLIĞI

Konut üretimine, sunumuna ilişkin yukarıdaki açıklamalarımızı oturlan konutlardaki barınma yoğunlukları açısından sürdürmek istiyoruz. Bu yalnızca konutlardaki sıkışıklığı, darlığı yada düşük yoğunluğu göstermek açısından değil, aynı zamanda konut sunumu ile konut gereksinimi, istemi arasındaki uyumsuzluğu yada tutarsızlığı ortaya koymak açısından da gerekir. Kentlerimizde odabaşına düşen nüfus sayısı yada hanehalkı başına düşen oda sayısı (ortalama konut büyüklüğü) gibi ölçütler kullanarak barınma yoğunluğu konusunda bir görüş edinebiliriz. Hepimizce bilinen sayılamalar olduğundan bunları yinelemek istemiyorum. Sunum - istem uyumsuzluğu açısından konut büyüklüğü ile hanehalkı büyüklükleri arasındaki bağlantı konusunda bir çözümleme yapmayı yeğliyorum.

Adambaşına .66 oda yada odabaşına 1.5 kişi ölçütleriyle barınma yoğunluğu açısından sıkışıklık, darlık yada düşük yoğunluk gösteren konutların oda sayısına göre

dağılımı, düzenlediğimiz Çizelge - 7'de özetlenmiştir. Sıkışıklığın özellikle 1 ve 2 odalı konutlarda yoğunlaştığı anlaşılmaktadır.

ÇİZELGE - 7

KENTLERİMİZDE EN UYGUN BARINMA YOĞUNLUĞUNUN ALTINDA YADA ÜSTÜNDE BULUNAN KONUTLAR (%)

Oda Sayısı	YILLAR		
	1955	1970	1975
1 Odalı	65.0	47.5	88.7
2 Odalı	59.9	71.1	89.9
3 Odalı	27.2	37.8	35.0
4 Odalı	18.4	27.3	25.2
5 Odalı	5.2	14.4	0.8
6 Odalı	-----	17.1	-----
Toplam	27.3	54.6	47.7

Görüldüğü gibi, 1975'de hanehalklarından %48 gibi önemli bir oranının en uygun barınma yoğunluğunun altında sıkışık konutlarda yada daha az yoğunluktaki konutlarda yaşadıklarını göstermektedir. Bu oran, özellikle 1 ve 2 odalı konutlarda daha yüksektir. Bir başka anlatımla, özellikle büyüklüğü 1 - 2 odalı konutlara uygun düşen hanehalklarının büyük çoğunluğu yeterince küçük konut üretilip sunulmadığından daha büyük (çok odalı)konutlara yönelmek zorunda kalmaktadırlar. Bunu, 1985 nüfus sayımının 3 büyük kente ilişkin verilerine dayanarak daha ayrıntılı biçimde çözümleyebiliriz (Çizelge -8).

ÇİZELGE - 8

ÜÇ ANAKENTİMİZDE HANEHALKLARININ OTURDUĞU KONUTLARDA BARINMA YOĞUNLUĞU (1985)

HANEHALKININ		OTURULAN KONUTUN ODA SAYISINA GÖRE YOĞUNLUĞU							
		En Uygun Ko-		Uygun Olmayan Konutlarda Oturan Hane Halkıları					
		nutlarda Oturan		Aşırı Yüksek		Aşırı Düşük		Toplam	
Büyüklüğü	Sayısı	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)
1-3 Kişi	755.703	162.358	22	-----	-----	593.335	78	593.335	78
4-5 Kişi	879.365	433.969	49	150.940	17	294.456	34	445.396	51
6 ve üstü	418.865	153.084	37	265.772	63	-----	-----	265.772	63
Üç Anakent TOPLAMI	2.053.933	749.411	37	416.712	20	887.791	43	1.304.512	63

Kaynak: DİE, 1985 Nüfus Sayımı İstanbul, Ankara, İzmir İl sonuçları Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Özellikleri

Kısaltma: Hh = Hanehalkı

Üç büyük kentimizdeki toplam hanehalklarından yaklaşık %64'ü oda sayısı açısından uygun olmayan (küçük yada büyük) konutlarda yaşamaktadır. İzmir, İstanbul ve Ankara'daki hanehalklarından beşte biri (%20'si) daha sıkışık küçük konutlarda yaşarken,

beşte ikisinden çoğu (%43'ü) gereksindiklerinden daha büyük konutlarda, bir başka deyimle barınma yoğunluğu daha düşük konutlarda oturmaktadır.

Sunum - istem uyumsuzluğunu Çizelge - 8 tüm çarpıklığıyla yansıtmaktadır. Özellikle sıkışık konutlarda yaşamakta olan hanehalklarının durumları ilgi çekicidir. Gerçekte, daha küçük konutlarda yaşaması olasılıkken, yeterince yeterince uygun büyüklükte konut sunulmadığı için daha büyük konutta oturmak, daha çok kira vermek yada konut yatırımı yapmak durumunda kalanlar üzerinde daha ayrıntılı bilgi toplamak, eğilimlerini saptamak gerekir. Daha büyük konutta yaşama özlemi sonucunda mı yoksa hanehalkının gereksinmesine uygun küçük konut sunulmadığı için mi daha büyük konutta oturma durumuna girdiklerini saptamak yararlı olacaktır. Bu da daha ayrıntılı konut araştırmalarıyla ortaya çıkarılabilir. Konutta sunum-istem uyumsuzluğuna ilişkin çözümlerlerin, geleceğe yönelik siyasalar saptarken, daha doğrusu gereksinme ve istemi belirleyerek uygulama tasarıları düzenlerken yararlı olacağı açıktır. Hem ülke, hem de kentler düzeyindeki konut izlencelerini tasara bağlarken bu tür çözümlere dayanılması gerekir. Bir örnek olmak üzere, 1984 - 88 dönemi için daha önce yaptığımız bir çözümlmeyi Çizelge - 9'da sunuyoruz.

ÇİZELGE - 9

HANEHALKI BÜYÜKLÜKLERİNE VE ODA SAYILARINA GÖRE KONUT GEREKSİNİMİ (1984 - 88)

Hanehalkında Nüfus Sayısı	Hanehalkı Sayısı	Uygun Oda Sayısı	Uygun Oda Sayısında Oturan Hh	Uy. Olmayan Oda Sayısında Oturan Hh	1984 - 88 Gereksinimi	Dönem Toplamı
1-3 Kişi	1,106,124	1-2 Oda	717,054	-389,070	541,364	-930,434
4-5 Kişi	1,554,326	3 Oda	1,379,197	-174,593	856,615	1,033,208
6 ve Üstü	836,534	4 ve Üstü	1,300,197	463,663	466,793	-3,130
TOPLAM	3,496,984		3.396,984	-100,000	1,866,772	1,966,772

Hanehalklarının %29'unun 1 - 3 kişilik, %46'sının 4 - 5 kişilik; %25'inin 6 ve daha çok kişilik olacağı varsayılarak saptanmıştır (Bkz:GERAY, "Kentsel Türkiye'de ve Ankara'da Konut İstemi, Gelir Düzeyi ve Tüketim Giderleri", Prof. Fehmi YAVUZ'a Armağan, Ankara, 1983).

Çizelge - 9'dan anlaşılacağı gibi, beş yıllık bir konut izlencesi tasarlanırken uygun olmayan büyüklükteki hanehalklarının gereksinim ve istenimlerine yönelmek, daha çok sayıda küçük konut üretilmesini özendirici bir tutum takınmak gerekmektedir.

Üç anakentimize ilişkin Çizelge - 8, bu kentler için konut üretim izlenceleri düzenlenirken yardımcı olabilecek niteliktedir, kanısındayım. Sıkışık durumdaki kiracıların sıkışıklıktan kurtulmaları için çözüm ararken, daha düşük yoğunluktaki konutlarda yaşayanların gerektiğinde hanehalkı büyüklerine ve gelirlerine en uygun konuta geçmelerine olanak verecek önlemlerin önemi açıktır. Konut sahipleri için bu tür yönlendirmeler gerçekçi bir çözüm olamaz. Bu durumda, Hanehalklarının kiracılık yada ev sahipliği niteliklerini dikkate alan başka çözümler yapılması yanında eğilim, istem belirleme anketlerine başvurulması da gerekir.

SONUÇ

Ülkemizde konut üretimi ve sunumuyla konut gereksinmesi arasında bir uyumsuzluk söz konusudur. Özellikle konutun m² ve oda sayısına göre büyüklüğü, konutta oturacak hanehalkının büyüklüğü (içindeki evli çift ve çocuk sayısı da çok önemli) arasında uyumluluk sağlanamamaktadır.

- Kentlerimizde, küçük hanehalklarının barınabileceği yeterince küçük konut üretilmemesinden ötürü, barınma yoğunluğu ve sıkışıklık bu tür konutlarda en yüksek düzeydedir. Buna karşılık, 6 ve daha çok kişiden oluşan kalabalık hanelaklarının oturabileceği 4 ve daha çok odalı (120 m²'nin üstündeki) büyük konutlarda gereksinim artışı söz konusudur. Bir başka anlatımla, gereğinden çok üretildiği için büyük konutlarda barınma yoğunluğu oldukça düşüktür. Barınma yoğunluğundaki bu çelişkiye karşın, yasal düzenlemeler ve konut siyasetleri küçük konut üretimini özendirici değildir.

- Konut büyüklüğü konusunu da daha çok lüks konutun sınırlanması, daha doğrusu toplumsal (sosyal) konut ölçünleri (standartları) açısından bakılmakta, özellikle kamu kaynaklı kredilerinden yararlanmada ve kimi vergilerden bağışıklık sağlamada bir ölçüt olarak büyüklük(m²) sınırlanmasına gidilmektedir. Bu, kuşkusuz yanlış bir tutumdur. Ulusal ekonomi açısından büyüklük sınırlaması ne denli gerekli olursa olsun, önemli olan toplumsal (sosyal) konutun özendirilmesinde, büyüklük ölçütü dışında başka ölçünlerin de geliştirilmesi zorunludur.

- Toplu Konut Yönetimi, 1988 başlarında öngörüldüğü basamaklı faiz uygulaması dışında konut büyüklüğü açısından 150 m²'den küçük olmak koşuluyla her büyüklükteki konutu desteklemektedir. Kamu kaynaklarını ussal biçimde kullanılabilme amacıyla gereksinmeye uygun küçük konutlara yönelmeli, 90 m²'nin üstündeki konutlara kredi vermemelidir. Bugünkü uygulama, yalnızca verilen kredi tavanını her büyüklükteki konut için değişmez (maktu) ve faiz yüzdelerini konut büyüklüğüyle orantılı olarak yüksek tutarak bunu sağlamak istemektedir. Ama bugünkü yüksek faiz yüzdeleriyle bu amacı gerçekleştirmek olanaksızdır.

- Vergi yasaları da, küçük konutu özendirici, büyük konutu çaydırıcı değildir. Vergi bağışıklığı ve ayrıcalığı için 150 m² tavanının konulması toplumsal adalet açısından da sakıncalıdır. Lüks yada büyük konutlar vergi bağışıklıklarından yararlandırılmamalıdır.

- Küçük konut üretilmesinin bir önemli nedeni de konut siyasetlarımızın, düşük gelirli, konut edinebilecek biriktirimi olmayan çocuksuz ya da az çocuklu küçük hanehalklarının(ailelerin) barınma gereksinmelerini karşılamak için kiralık konut üretimini öngörmemiş olmasıdır. Konut siyasetini, herkesi, daha doğrusu gücü olanı konut edindirmek yerine herkesin barınma gereksinmesini karşılamaya yöneltmek, gücü olmayan "kiralık konut" üretimini öngörmek gerekir.

- Kooperatif düzeni, bireysel iyeliğe (mülkiyete) geçişe dayalı olduğundan, hanehalkı büyüdükçe konut gereksinimini daha büyük konutta karşılamaya elverişli değildir. Konutun kooperatifin iyeliğinde kalması, aile büyüdükçe daha büyük konuta geçişi kolaylaştırabilir. Kooperatif çerçevesinde bir tür kiralık konut olanağını sağlayan yeni örnekler geliştirilmelidir. Bu yoldan çocukları evlenip ayrı eve çıkan, eş yitiren, boşanıp yalnız kalan, yaşlanan kişilerin daha küçük konutlara geçmeleri olanağı yaratabilir.

- Önemle belirtmeliyim ki küçük konutta yaşamayı özendirici mimarlık çözümleri geliştirilmelidir. Konuk odası (salonu) olarak ayrılan oylumları çok amaçlı biçimde kullanmağa yönelik mimarlık çözümleriyle konut kullanımındaki savurganlıklar bir yana bırakılabilir. Su deposu gibi kullanılan küvetler, dolaba dönüştürülen alaturka tuvaletler, konutun maloluşunu yükseltmektedir. Ortak çamaşırılık kurulması konut içinde (özellikle banyoda) rahatlık, aynı zamanda alan arttırımı sağlayacaktır.

KAYNAKLAR

- BALAMİR, M. (1986) "Konutlandırma Politikaları ve Hanehalkları özellikleri Açısından Küçük Konut Üretimi", Dar gelirlilere Konut Sempozyumu, ODTÜ, Ankara, s. 207-224.
- BAKIR, I., (1987) "Küçük Alanlı Konutlarda Mekan Kullanımı", Toplu Konutlarda Mekan Standartları Paneli, 15 - 16 Nisan 1987 (Der. N. Beyazıt v.d.) Yapı Endüstri Merkezi, İstanbul (104 - 109)
- DİNÇ, T., (1986) "Konut Politikaları Açısından Dar Gelirliler ve Konut İhtiyacı", Dar Gelirlilere Konut Sempozyumu, ODTÜ, Ankara, s. 1 - 18.
- GERAY, C., (1983) "Kentsel Türkiye'de ve Ankara'da Konut İstemi, Gelir Düzeyi ve Tüketim Giderleri" Prof. Fehmi YAVUZ'a Armağan (Ankara)dan ayrı bası.
- GERAY, C., (1987) "Toplumsal, Ekonomik Boyutlarıyla Toplu Konut Uygulamaları" Dünya Konut Yılında Türkiye Sempozyumu TMMOB, İMO İzmir Şubesi, İzmir.
- İMAMOĞLU, V., (1986)" Ankara'da Alt Sosyo - Ekonomik Düzey Ailelerinin Konutları ve Yaşam Biçimleri" Dar Gelirlilere Konut Sempozyumu, ODTÜ Ankara s.47 - 60.
- KARTAL, K., (1987) "Küçük Konut, Büyüklüğü ve Konut Edinme Yöntemleri ile İlgili Kullanıcı Tercihleri", Dar Gelirlilere Konut Sempozyumu, ODTÜ, Ankara, 225-260.
- ÖZSOY, A., ESİN, N., "Küçük Konutlarda Mekan Kullanım Özelliklerinin Değerlendirilmesi Ataköy Örneği", Toplu Konutlarda Mekan Standartları Paneli, Yapı Endüstri Merkezi, İstanbul, 98 - 103.