

# KONUT MALİYET FAKTÖRLERİ VE KONUT POLİTİKALARI KAPSAMINDA TÜRKİYE’DE KONUT SEKTÖRÜNÜN EKO-ANALİZİ

**Hasan YÜKSEL\***

**Özet:** Bu çalışmada Türkiye’de konut maliyet faktörlerinden ve Cumhuriyetin ilanı sonrası planlı ve plansız dönemde uygulanan konut politikalarından hareketle konut sektörünün eko-analizi yapılacaktır. Konut sektörü Türkiye’de bir dizi yan sektörü etkilemesi nedeniyle ekonominin temel itici gücünü oluşturmaktadır. O bakımdan günümüzde fiyatının uygunluğuna ek olarak konfor ve estetikle özdeşleşen bu sektöre yönelik arsa, arazi, işgücü ve kullanılan yapı malzemesi gibi maliyet faktörlerinin incelenmesi ve bu kapsamda bazı çıkarsamaların yapılması yerinde olacaktır. Çalışmada konut kavramının tanımından hareketle sektörü etkileyen maliyet faktörlerine ve sektörün sabit sermaye yatırımları içerisinde büyüklüğüne değinilecek ve Türkiye’de Cumhuriyet sonrası dönemde planlı ve plansız dönem olmak üzere iki şekilde adlandırılan konut politikaları analiz edilerek günümüze yansımaları incelenecektir.

**Anahtar Kelimeler:** Konut, Konut Sektörü, Konut Politikaları, Maliyet Faktörleri

**Jel Kodları:** O1, O18, O2, O21, R21

## WITHIN THE FRAMEWORK of HOUSING COST FACTORS and POLICIES, THE ECO-ANALYSIS OF HOUSING SECTOR IN TURKEY

**Abstract:** In this study, moving from the housing cost factor and the policies conducted in the planned and unplanned age concerning housing again following the announcement of Republic, the eco-analysis of the sector will be made. Housing sector, as it leaves an impact on the other subsectors, forms the main dynamics of economy in Turkey. Therefore, it is suitable to analyze cost factors like patch, land, labour force, and building material concerning this sector associated with comfort and aesthetics in addition to its convenience on the cost and depending upon all these, it is also more convenient to deduce. In the study, based upon the definition of house, cost factors that affect the sector and the magnitude of the sector among the other fixed capital investments will be mentioned and housing policies implemented in the aftermath of the Turkish Republic as well as its reflections on today will be analyzed.

**Key Words:** House, Housing Sector, Housing Policies, Cost Factors

**Jel Codes:** O1, O18, O2, O21, R21

---

\* Dr., Çalışma Ekonomisi ve Endüstri İlişkileri; Süleyman Demirel Üniversitesi Rektörlük Dış İlişkiler Ofisi, Isparta, [hasanyuksel37@gmail.com](mailto:hasanyuksel37@gmail.com).

Bu çalışma Doç. Dr. Kenan ÖREN danışmanlığında tarafımdan yazılan Sosyal Politika Unsuru Olarak Toplu Konut İdaresi Uygulamaları: Isparta İli Çünür ve Akkent Mahallesi Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’na Yapılan Konutlarda İkamet Eden Konut Sakinlerine Yönelik Bir Alan Araştırması adlı doktora tezinden faydalanılarak yazılmıştır.

## Giriş

Tarihsel derinliği itibariyle konut, “iletişim, etkileşim, mekân, zaman ve anlamın örgütlü bir örüntüsüdür. Bir yandan ait olduğu etnik grubun karakteristiklerini, yaşam biçimini, davranış kurallarını, çevresel tercihlerini, imgelerini, zaman-mekân taksonomilerini yansıtırken öte yandan kullanıcısının özüyle ilgili imgelerini, kendini kanıtlama ve anlatma eğilimini, böylece tasarım, donatım ve biçemi ile bireyin kişilik ve ayrıcalığını yansıtır.” Her yönüyle insan yaşamının bir parçası olan hatta yaşamsal faaliyetlerin meydana geldiği bir yer olan konut, toplumsal, siyasi ve ekonomik süreçlerinde de temel yönlendiricileri arasında yer almaktadır. Bu nedenle konut kültürel bir imge ve dünya anlayışının ta kendisidir. Nitekim, konutların mimari özelliklerine bakarak, hangi kültüre ait oldukları, hangi dönemde inşa edildikleri ve hangi medeniyetin ürünü olduklarıyla ilgili çıkarımlarda bulunulabilir (Ören ve Yüksel, 2013: 48, 49; Gür, 2000: 11, 12).

Başka bir tanıma göre konut, “aslında temel ihtiyaçlarımız arasında yer alan beden ısısını belirli bir seviyede tutmayı sağlayan üstelikte bunu kalıcı bir biçimde yapmayı mümkün kılan bir ihtiyaçtır.” Tanımdan da anlaşıldığı üzere konut, bireyin güvenlik ve barınma ihtiyaçlarından yola çıkarak oluşmuştur. Her ne kadar dönemler ve bu dönemlerin oluşturdukları şartlar değişse de konut bir ihtiyaç olması sebebiyle farklı formlarda varlığını sürdürmüştür (Şahin, 2011: 251; Ören ve Yüksel, 2013: 49).

Çalışmada öncelikle konut sektörünü etkileyen maliyet faktörlerine değinilecek ve Türkiye’de planlı (1960 sonrası) ve plansız (1960 öncesi) dönemde uygulanan konut politikalarından hareketle konut sektörünün eko-analizi yapılacaktır.

## 1. Literatür İnceleme

### 1.1.Konut Sektörünün Maliyet Faktörleri

Nitelikli konut sorununun çözümü için konut sektörünün maliyet unsurlarının ayrıca dikkate alınması gerekmektedir. Zaman mekân ilişkileri yörüngesinde ele alındığında insanoğlunun ihtiyaçları sürekli değişiklik göstermiştir. Bu değişiklik sürecinin ivme kazanmasını sağlayan en önemli etkenlerden bir diğeri de daha önce değinildiği gibi Sanayi Devrimi’dir. Sanayi Devrimi’yle birlikte çalışma yaşamında önemli değişiklikler meydana geldiği gibi yaşam tarzında da değişiklikler olmuştur. Bu tür yaşama dönük değişikliklerin başında konut ve konut standartlarında meydana gelen değişimlerin ivme kazandığı söylenilebilir (Yıldırım, 1999: 242-248’den alıntılan Yıldırım vd., 2007: 423). Sanayi Devrimi’nden sonra kentleşmenin artmasıyla birlikte daha modern ve çağdaş bir görünüm kazanan konut tipolojisi ve kentleşme anlayışı aslında toplumların gelişme tarihleri ile uyumlu tarihsel bir dönüşüm geçirmiştir. Geçirilen bu dönüşüm Özer tarafından şu şekilde ifade edilmektedir (Özer, 2004: 5).

“Toplumların gelişme tarihleri kentlerin oluşma ve birbirleriyle tam bir uyum içinde oldukları söylenilebilir. Bu gerçeği göz ardı etmeksizin her ikisini karşılıklı etkileşimleri ile birlikte ele alarak incelemek doğru bir yaklaşım olacaktır. O zaman görülecek ki toplumsal alt yapıyı oluşturan üretim biçiminin tüm üstyapı kurumlarını kendisine uyumlu olmaya zorlamasıyla, toplumların tarihsel gelişim süreçleri içinde toplumsal-ekonomik yapılar doğmuş, kentler de her ayrı toplumsal yapıda, o yapının gerektirdiği işlevlere sahip olmuşlardır. Kısaca kentler ekonomik-toplumsal yaşamla birlikte zorunlu olarak doğmuşlardır.”

Yukarıda değinildiği gibi kentler ve konutlar, toplumsal şartlara ve toplumun işleyişine paralel olarak işlev değiştirmiş, toplumla sürekli etkileşim içerisinde olmuş ve toplumsal şartlara uyum sağlamak zorunda kalmıştır. Sanayi Devrimi'nden sonra inşa edilen konut ve tipolojisi ile 20. yüzyılda yapılan konut tipolojisi arasında toplumsal anlamda değişen ihtiyaçlara paralel olarak oldukça büyük farklılıklar olacağı şüphe götürmez bir gerçekliktir.

Konut üretimi, çevresi, planlaması, inşası, fiyat unsuru ile başlı başına değerlendirilmesi gereken bir problem alanıdır. Sosyal, siyasi ve ekonomik nedenlerle planlı bir şekilde üretilen konutlar, ülke çapında bazı kentlere yığılmaların önlenmesinde, nüfusun ve yatırımların bölgeler arasında dengeli dağılımının önlenmesinde oldukça önemli paya sahiptir. Bu anlamıyla konut sadece barınak ya da sığınılacak yer olmasının ötesinde ülke genelinde ekonomik, sosyal ve siyasal süreçlere yön verebilecek bir yerleşkedir. İyi bir konutun, kullanıcısının rahatına, refahına ve mutluluğuna olan etkisi oldukça fazladır. Çünkü konut, salt bir barınak olmasının yanında oturan ferdin toplum içerisindeki yerini ve statüsünü yansıtmaya nedeniyle de ayrı bir öneme sahiptir. Bu anlamlarıyla konutun aşağıdaki fonksiyonlara sahip olduğu söylenilebilir (Kellekçi ve Berköz, 2006: 168, 169; Pryce ve Spriggs, 2009: 147).

### Şekil 1. Konutun Fonksiyonları



**Kaynak:** Kellekçi ve Berköz, 2006: 168, 169.

Her ekonomik mal ve hizmetin bir maliyetinin olduğu gibi konut sektörünün de bir maliyeti vardır. Konut sektörünün maliyet faktörleri aşağıdaki şekilde görülebilir (Erdoğan, 1990: 13).

### Şekil 2. Konut Sektörünün Maliyet Faktörleri



**Kaynak:** Erdoğan, 1990: 13.

Konut sorununun çözüme ulaştırılması için daha önce belirlenmiş normatif bir çerçevenin gerekliliğinden bahsetmek kolay görünmekte fakat bu normatif altyapının nasıl ve kim tarafından kurulacağı her zaman soru işareti olarak kalmaktadır. Bu handikabın aşılması için “talep” ve “gereksinme” kavramları ortaya atılmaktadır. Burada söz konusu “talep” kavramıyla piyasa mekânizmasında sürekli etkilenen ve bu mekânizmayı etkileyen konut talebi ya da ihtiyacı, “gereksinme” kavramıyla vurgulanmak istenen ise ihtiyacın aksine “yetersiz ve aşırı konut tüketimi yapanları sergileme potansiyeli taşıyan, eleştiri yüklü bir kavram”, konut ihtiyacını ekonomik olarak değil ahlaki yönüyle ele alan kavramsal bir yaklaşımdır (Tekeli, 2010: 95). Dolayısıyla konut talep ve gereksinmesini belirleyen ve şekil 2’de belirtilen konut sektörünün sahip olduğu ekonomik maliyet unsurları başta konutun inşa edileceği arazi ve arsa, ikincisi konut sektöründe istihdam edilecek işgücü ve son olarak da konut inşasında kullanılacak yapı malzemesinden oluşmaktadır. Konut piyasasının belirtilen bu maliyet unsurları bireylerin alım güçlerini de olumlu ya da olumsuz olarak etkileyecektir. Şimdi konut sektörüne mali yük oluşturacak bu faktörleri inceleyelim.

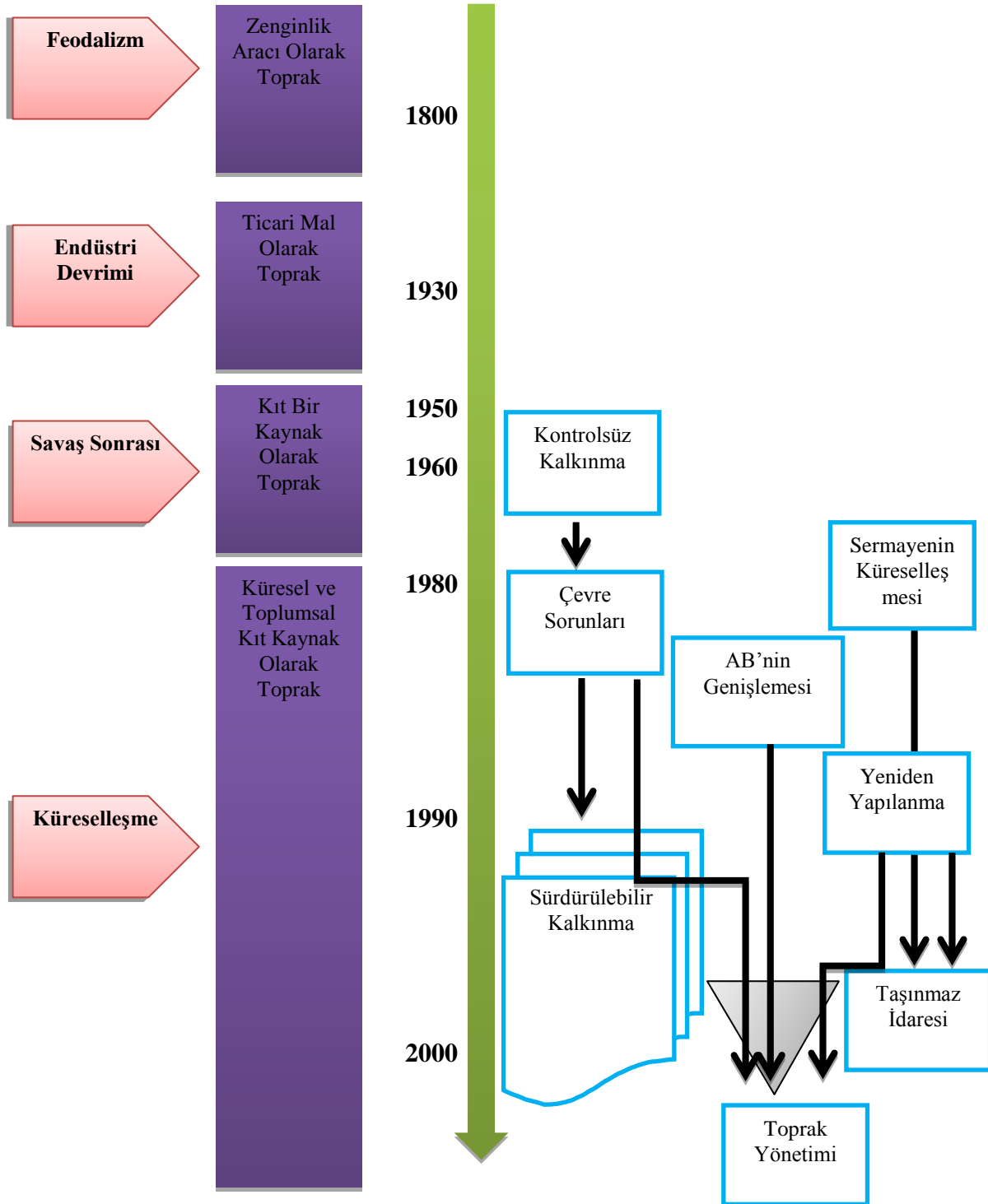
### 1.1.1 Konut Maliyet Unsuru Olarak Arazi veya Arsa

Konutun inşa edilebilmesi için öncelikle sahip olunması gereken ekonomik faktörün arsa olduğu düşünüldüğünde arsa hem bir maliyet unsuru hem de konut sektörünün olmazsa olmazlarından. Bir maliyet unsuru olarak arsa, daha çok konutun üretiminde oldukça önemli bir yere sahiptir. Arsa, “belediye ve mücavir alan sınırları veya köy yerleşik alanlarında yapılan planlarla iskân (yapılaşma) sahası olarak ayrılmış yerlerde bulunan arazi parçalarına arsa denir”. Başka bir ifadeyle arsa, arazinin topografik haritalarının hazırlanmış ve altyapısı tamamlanmış halidir (<http://www.emlakhaberleri.com/emlak-terimleri-yazilari/arsa-nedir.html> (Erişim Tarihi: 14.05.2012); Erdinç, 1990: 13, 14; Özen, 1987: 1). Yeterli teknoloji, nitelikli işgücü, yapı malzemesi olmasına rağmen arsa olmadan konutun inşa edilebilmesi mümkün değildir. Bu açıdan diğer maliyet unsurlarının olması yeni imar çalışmaları, kentsel yenileme ve kentsel dönüşüm projeleri gibi uygulamalarla kentsel rantın da ayrıca temel kaynağı olan arsa olmadan konut üretiminin gerçekleştirilmesi mümkün değildir (Erdinç, 1990: 14; Ökmen ve Yurtsever, 2010: 59).

Son yüzyılda ortaya çıkan kalkınma, çevre sorunlarının ortaya çıkması ve küreselleşme gibi algısal değişimler, insanın toprak anlayış ve yaklaşımını, kullanım biçimlerini de tam anlamıyla değişime uğratmıştır. 21. yüzyılın değişmez retoriği bilgi çağı uygulamalarının toplumsal hayatta yer bulmasıyla birlikte sürdürülebilirlik kavramları literatüre girmiş, sürdürülebilir gelişme ve kalkınma, toprak yönetimi gibi yeni kavramsal altyapı ışığında arazi, başka bir ifadeyle toprak ve düzenleme araçlarının yeniden tanımlanması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu yönüyle arazi ve toprak kavramlarının tarihsel süreç içerisinde değişen algısal çerçevelerine göz atmak yerinde olacaktır (Demirel vd., 2003: 145, 147).<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Şekil 3’de “toprak” ve “arazi” kavramları eş anlamda kullanılmıştır.

**Şekil 3. Toprak ve Araziye Bakışta Meydana Gelen Değişim**



**Kaynak:** Williamson I.P., Ting, L., Cadastral Trends-A Sythesis, The Australian Surveyor, Volume 44, 1991-1, No 1, Australia, s. 46-54 ve Enemark Stig, "Land Administration Systems A Major Challenge for The Surveying Profession", XVIII Survey and Mapping Educators Conference, USA, 2001'den derleyen Demirel Zerrin vd., "Toprak Düzenlemelerinde Yeni Gelişmeler ve Yapılanmalar", 9. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara, 31 Mart- 4 Nisan 2003, s. 147.

Şekil 3’de belirtilen arazi ve toprak kavramlarının tarihsel gelişimi her iki kavramın 1800’lü yıllardan günümüze kavramsal olarak ciddi değişimlere uğradığını göstermektedir. 1800’lü yıllarda feodalist merkezli anlayışına paralel olarak zenginlik aracı olarak ele alınan arazi kavramı, endüstri devrimi ile birlikte rant merkezli ticari bir mal haline gelmiş, I. ve II. Dünya Savaşları sonrası kıt bir kaynak olarak düşünülmüş, 1980’li yıllardan sonra küreselleşme hareketinin yaygınlaşmasıyla birlikte global ve toplumsal ölçekte kıt bir kaynağa dönüşmüştür. Yine 1950 ve 1960’larda başlayan kontrolsüz kalkınma hamleleri kirlilik, çarpık kentleşme, gecekondu gibi çevre sorunlarını doğurmuştur. Diğer taraftan Avrupa Birliği’nin genişleme politikaları, sermayenin küreselleşmesi yeniden yapılanma ihtiyacının ortaya çıkmasına zemin hazırlamış, sürdürülebilir kalkınma, taşınmaz idaresi ve toprak yönetimi kavramları ön plana çıkmıştır. Buradan hareketle konut sektöründe maliyet unsuru olarak ele alınabilecek arazi ve toprak kavramlarının tarihsel süreç içerisinde tanımsal ve algısal değişiklik geçirdiği söylenilebilir. Fakat bu durum arazinin konut sektöründe maliyet unsuru olarak ele alınmaması şeklinde yorumlanamaz.

### 1.1.2. İşgücü

Tüm ekonomik hizmetlerde olduğu gibi konut sektöründe de insan gücü en önemli maliyet unsurlarındandır. Buradan hareketle çalışan nüfus içerisinde mal ve hizmet üretimine katkıda bulunmak amacıyla istihdama katılan toplam nüfus, işgücü ya da emek olarak tanımlanmaktadır (Akyıldız, 2006: 29). Diğer bir ifadeyle işgücü “istihdam edilenler ile iş arayan işsizlerden oluşmaktadır.” (Akyıldız, 2011: 70). İşgücü piyasası ve emek piyasası birbiriyle eş anlamlı olarak kullanılmaktadır (Ercan ve Özar, 2000: 23). İşgücü arzı ayrıca ülkelerin dinamik bir ekonomiye sahip olduklarının göstergesi ve uluslararası ticarete önemli bir üstünlük kaynağıdır (Açıkalın, Gül ve Yaşar, 2006: 272). İşgücü ifadesi yerine faal ya da aktif nüfus kavramlarını kullanan Zaim, işgücünü emek arzı yönüyle şu şekilde değerlendirmiştir (Zaim, 1997: 124).

“İşgücü seviyesi toplam olarak bir ülkenin insan toplamı olarak potansiyel emek arzı kapasitesini belirtir. Bu sebeple insan miktarı yönünden emek arzı potansiyelini tayin eden, genel nüfus ve çalışma çağındaki nüfus miktarından ziyade işgücünün miktarı ve genel nüfusa oranıdır. Zira her ülkede nüfusun işgücüne katılma oranı eşit değildir. Bu oran yüzde 30 ile yüzde 60 arasında değişebilir. Böylece nüfusu aynı olan ülkelerde iş piyasalarına emeğini arz eden insan miktarı da farklı olabilir.”

“Bir ülkede belirli bir anda, genel nüfusun işgücüne katılan nispetine veya işgücü miktarının, genel nüfus miktarına oranına nüfusun işgücüne katılma payı veya kısaca işgücü katılma oranı (işgücü iştirak nispeti) (İ.K.O ve İ.İ.N) denilmektedir.” (Zaim, 1997: 124). Türkiye’de 1990-2013 yılları arasında genel nüfus içerisinde yüzdeler olarak işgücüne katılım oranları tablo 1’de belirtilmiştir.

**Tablo 1. Türkiye’de 1990-2013 Yılları Arasında İşgücüne Katılım Oranları (%)**

Yıllar	1990-99 (Ortalama)	2000-09 (Ortalama)	2010	2011	2012	2013
<b>TÜRKİYE</b>	55.8	51.5	53.4	54.7	54.6	54.6

**Kaynak:** OECD Economic Outlook, Issue 2, No 90, Volume 2011.

1990-2013 yılları arasında Türkiye’de işgücüne katılım oranlarına bakıldığında belirli periyotlarda yükselme ve azalmalara rağmen işgücüne katılım oranlarının çok afaki yükselme ve azalmalar yaşadıklarını söylemek doğru olmayacaktır. Örneğin, 1990-99 yılları arasında ortalama %55.8 olan işgücüne katılım oranı 2013 yılındaki projeksiyona göre %54.6’ya gerileyeceği varsayılmaktadır. İşgücüne katılım oranları içerisinde en yüksek oran %55.8 ile 1990-99; en düşük oran ise %51.5 ile 2000-2009 yılları arasında gerçekleşmiş bulunmaktadır.

Bilindiği üzere mal ve hizmet üretim süreçlerinde diğer üretim faktörlerine ek olarak işgücü de bir maliyet unsuru olarak kullanılmaktadır. Dolayısıyla konut sektörünün diğer maliyet unsuru, konut üretim sürecine katılan insan ya da emek arzı yönüyle işgücü faktörüdür. Konut yapım sürecine katılan inşaat mühendislerine, ustalara, mimarlara ödenen ücrette konut açısından başka bir maliyet faktörü olarak değerlendirilir ve konutun fiyatına da doğrudan yansımaktadır (Erdoğan, 1990: 15).

Konut sektörü istihdam açısından ele alındığında gerçekten imalat, tarım, ormancılık, avcılık, balıkçılık, toptan perakende ticaret, lokanta ve otel sektöründen sonra Türkiye’de en fazla istihdam imkânı sağlayan başka bir sektör olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu durum aşağıda 2009 yılı Ocak-Aralık arasına ait TÜİK verileriyle de teyit edilmiştir.

**Tablo 2. 2009 Yılı Ay Bazında İnşaat ve Bayındırlık İşlerinde İstihdam Edilen İşgören Sayıları**

Aylar	İstihdam Edilenlerin Sayıları
<b>Ocak</b>	990
<b>Şubat</b>	976
<b>Mart</b>	1 062
<b>Nisan</b>	1 157
<b>Mayıs</b>	1 296
<b>Haziran</b>	1 383
<b>Temmuz</b>	1 404
<b>Ağustos</b>	1 373
<b>Eylül</b>	1 353
<b>Ekim</b>	1 381
<b>Kasım</b>	1 345
<b>Aralık</b>	1 213

**Kaynak:** TÜİK, İstihdam Edilenlerin Yıllar ve Cinsiyete Göre İktisadi Faaliyet Kolları

TÜİK verilerine göre 2009 yılı inşaat ve bayındırlık işlerinde çalışanlar genel olarak değerlendirildiğinde en fazla istihdam sayısının 1 404 ile Temmuz ayında gerçekleştiğini görmek mümkündür. İnşaat sektöründe en az istihdam miktarının 976 ile mevsim şartları nedeniyle Şubat ayında olduğu görülmektedir. Veriler genel olarak değerlendirildiğinde bir önceki aya göre Şubat ayında bir düşüş yaşanmış, Mart ayından itibaren Temmuz ayına kadar sistematik bir artış meydana gelmiş, ancak Ağustos ayından sonra ise inşaat sektöründe istihdam edilenlerin sayısında yine düşüş gerçekleşmiştir. Tüm bunlara rağmen genel olarak 2009 yılı Ocak ve Aralık ayında inşaat sektöründe çalışanların sayısı 990’dan 1213’e yükselmiş, başka bir ifadeyle artış meydana gelmiştir. Bu artış da açıkça göstermektedir ki inşaat sektöründe çalışan işgörenlerin maliyetleri artmakta ve bu da konut fiyatına doğrudan yansımaktadır.

### 1.1.3. Kullanılan Yapı Malzemesi ve Teknoloji

Ekonomik gelirin ve yoksulluğun göstergesi olan, ayrıca hane halkının yaşam şartlarını ortaya koyan, konut problemine ek maliyet yükleyen unsurlardan bir diğeri de konut yapımında kullanılan “malzeme”dir. Dolayısıyla konut yapımında kullanılan arazi ve işgücüne ek olarak yapı malzemesi de konut faktörünün fiyatını şekillendiren başka bir etmendir. Konut yapımında kullanılan malzemeleri geleneksel ve endüstrileşmiş malzemeler olarak ikiye ayıran Erdinç, şu tespitlerde bulunmuştur (Erdinç, 1990: 16, 17; Chen ve Ravallion, 2003: 16757). “Bu teknolojilerden, geleneksel teknoloji seçildiğinde, daha az makine ve sermaye kullanımı gerekmekte fakat bunun sonucu yapım süresi uzun olmakta ve belirli mevsimlere bağlı bırakılmaktadır. İklim koşullarına göre inşaata ara verme zorunluluğu da üretim sürecini uzatmakta buna bağlı olarak maliyetler yükselmektedir. Endüstrileşmiş yapı teknolojisi seçildiğinde ise işgücü yerine, makine kullanılmakta ve seri üretime olanak sağlamaktadır. Bu teknoloji işgücü tasarrufu sağlayarak üretimi arttırmakta ve maliyetleri düşürücü etki yapmaktadır. Ancak bu sistemin de kendine özgü yeni maliyet unsurları; yani makinaların bakım, onarım ve işletme masrafları ortaya çıkmaktadır.” Bu bağlamda özetle geleneksel ve endüstrileşmiş teknolojilerin kendilerine özgü avantaj ve dezavantajları bulunduğu söylenilebilir. Fakat gerek endüstrileşmiş teknolojiler gerek geleneksel teknolojilerin kullanılmasının bir maliyet faktörü olduğu unutulmamalıdır.

### 1.4. Türkiye’de Konut Sektörünün Ekonomik Görünümü

Çok sayıda işlevi ve tanımı olan konut, toplumda yaşayan gruplar içerisinde birçok anlamsal değer taşımaktadır. Nitekim konut, öncelikle bir barınak, meta, tüketim malı, kendisini enflasyona karşı koruyan tasarruf aracı ve kent rantından pay alma yolu olarak yorumlanabilir (Knox ve Pinch, 2000: 169’dan alıntılan Çalışkan ve Sarış, 2008: 21). Konut politikalarının karşılaştıkları en ciddi problemlerden biri mali problemler olduğundan konutun çok işlevli özelliğı olan mekânsal, sosyolojik ve ekonomik etkileri konuyu oldukça karmaşık ve girift bir hale getirmektedir (Gibb, 2011: 357). Örneğın, Goodman ve Hoffman ev fiyatları, parasal değışkenler ve makroekonomi gibi parametreler arasında çok yönlü bir ilişkinin varlığından bahseder (Pryce and Sprigings, 2009: 146; Goodhart ve Hoofman, 2008: 180).

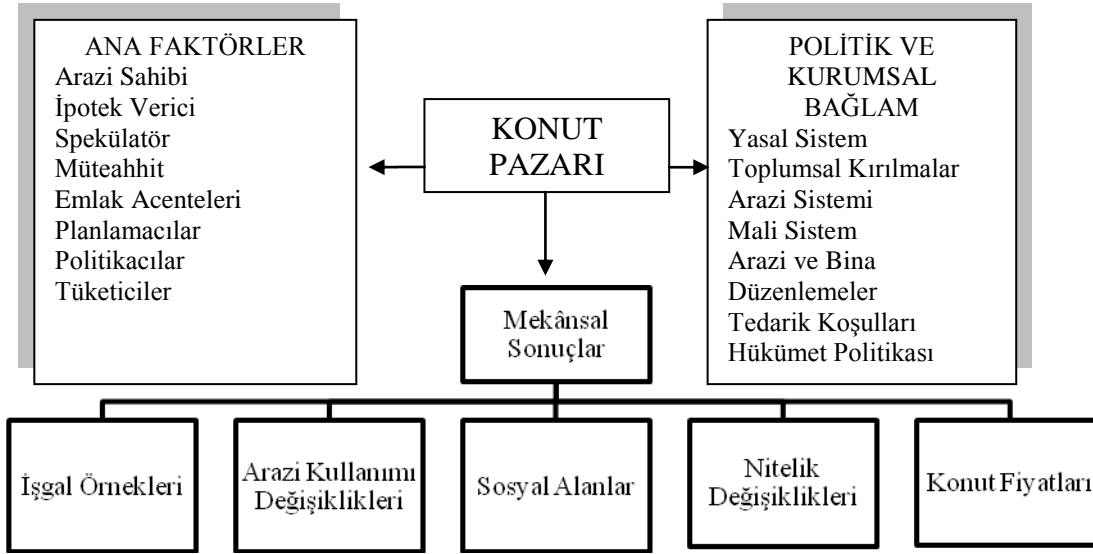
Mekânsal bir alan olan konut salt bir barınak değışil aynı zamanda insan yaşantısını etkileyen toplumsal etkileri olan bir araç olma özelliğı de gösterir. “Her ne kadar kentlerde, bu alana ilişkin problemlerin saptanması ve çözümünde kent planlamaları anahtar bir role sahip olsa da, konutlarla genişleyen yerleşim alanları, esasen ‘konut pazarı’ olarak adlandırılan ve çok sayıda faktörün rol oynadığı, oldukça karmaşık bir süreç tarafından da yönlendirilmektedir”. Bu karmaşık süreç aşağıda görülmektedir (Çalışkan ve Sarış, 2008: 217).

Şekil 4’te görüldüğü gibi konut pazarında rol oynayan mekânsal, ekonomik, siyasi ve kurumsal olmak üzere oldukça önemli birçok faktör bulunmaktadır. Konut pazarını etkileyen bu faktörler biraz açılacak olursa bu pazarı etkileyen temel faktörler içerisinde arazi sahibi, ipotek verici, spekülâtör, emlak acenteleri yer almaktadır. Diğeri taraftan siyasi ve kurumsal boyutunda ise konut pazarında yasal sistem, toplumsal kırılmalar, mali sistem, arazi sistemi ve hükümet politikaları ön plana çıkmaktadır. Konut pazarı mekânsal bir çıktı olarak değerlendirildiğinde ise konut fiyatları, konutlarda var olan nitelik değışiklikleri, konutların sahip olduğı sosyal alanlar, arazi kullanımları ve işgal örnekleri gibi sonuçlar oldukça önemlidir. Bu açıdan konut pazarı, gerek sahip olduğı temel faktörler, siyasi ve kurumsal ilişkiler sistematığı gerek mekânsal çıktılar yönüyle çok boyutlu bir sürecin parçalarıdır.

Konut sektörünün ekonomik boyutu da ayrıca konut sektörünün büyüklüğüne yönelik oldukça önemli bilgiler verecektir.



#### Şekil 4. Konut Pazarında Yer Alan Başlıca Aktörler ve Mekânsal Sonuçları



**Kaynak:** Knox Paul ve Pinch S., **Residential Mobility and Neighbourhood Change, Urban Social Geography**, Prentice Hall, 2000, s. 169'dan alıntılan Çalışkan Vedat ve Sarış Faize, "Çanakkale Şhrinde Üniversite ve Konut İlişkisi", **Eastern Geographical Review**, Cilt 13, Sayı 20, 2008, s. 217.

**Tablo 3. 2011 Yılı Yatırımların Sektörlere Dağılımı (Milyon TL)**

Sektörler	2010 Sonu Harcama (Milyon TL)
	<b>Toplam</b>
<b>Tarım</b>	28 083 361
<b>Madencilik</b>	174 544
<b>İmalat</b>	633 601
<b>Enerji</b>	18 215 602
<b>Ulaştırma</b>	64 530 831
<b>Haberleşme</b>	373 151
<b>Turizm</b>	740 130
<b>Konut</b>	176 995
<b>Eğitim</b>	12 004 062
<b>Sağlık</b>	2 901 009

**Kaynak:** Kalkınma Bakanlığı, 2011.

Yukarıdaki tabloda belirtilen 2010 yılı sonu sektörler bazında harcamalara bakıldığında 174 995 bin TL ile konut sektörünün oldukça önemli bir paya sahip olduğundan bahsedilebilir. Yine tablodaki verilere göre sektörler bazında 2010 sonu harcamaları itibariyle ulaştırma sektörü 64 530 831'lik harcama ile birinci sıradadır. Sektörler içerisinde en az harcama yapılan kalem ise 174 544 bin TL ile madencilik sektörüdür. Bununla birlikte yıllar itibariyle sektörler arasında sabit sermaye yatırımları da konut sektörünün büyüklüğü hakkında bilgi verecektir.

**Tablo 4. Sektörler İtibariyle Sabit Sermaye Yatırımları (Milyon TL)**

Sektörler	2010	2011	2012
Tarım	8 401	12 162	14 903
Madencilik	3 555	5 373	5 394
İmalat	62 577	90 596	99 936
Enerji	12 248	19 376	22 184
Ulaştırma	53 730	69 973	80 989
Turizm	10 560	12 617	13 730
Konut	28 684	35 182	39 147
Eğitim	6 690	8 888	10 858
Sağlık	7 258	8 396	9 421
Diğer Hizmetler	16 691	20 129	23 620
<b>Toplam</b>	<b>210 394</b>	<b>282 691</b>	<b>320 181</b>

**Kaynak:** Kalkınma Bakanlığı, Dokuzuncu Kalkınma Planı (2007-2013) 2012 Yılı Programı, s. 28.

Sektörler itibariyle 2010, 2011 ve 2012 yılları arasında yapılan sermaye yatırımları bakıldığında her bir sektörde söz konusu yıllar arasında sermaye yatırımlarının arttığını görmek mümkündür. Belirtilen yıllar içerisinde konut sektörüne yapılan yatırımların 2010’da 28 684 milyon TL, 2011’de 35 182 milyon TL, yine 2012 yılı içerisinde 39 147 milyon TL olarak her yıl artmış, ulaştırma ve imalat sektöründen sonra Türkiye’de en çok kamu ve özel sektör eliyle yatırım yapılan bir alan olduğu gözlemlenmektedir. Bu açıdan inşaat ya da konut sektörünün Türkiye’nin kalkınmasında, kentleşme politikalarının geliştirilmesinde lokomotif bir alan olduğu vurgulanabilir.

## 2. Türkiye’de Konut Politikaları

Dünyadaki gelişim süreci ve sosyal politika bağlamında ele alındığında konut, insanların yaşam içerisinde barınma, sağlık ve güvenlik gibi ihtiyaçlarını karşıladıkları ev, apartman dairesi, villa gibi fiziksel görünüşleri ve ihtiyaca cevap verme durumları birbirlerinden farklı olan mekânsal alanlardır. Konutun önemi eski dönemlerden günümüze kadar güncelliğini korumuştur. Eski dönemlerde yaşayan insanların ağaç kovukları, mağaralar gibi doğal alanları tercih ettikleri bilinen bir gerçekliktir. İlerleyen zaman içerisinde göçebe hayattan yerleşik hayata geçen insanın konut ihtiyacının nitelikleri de değişime uğramıştır. Mağaralarla, kulübelerle başlayan yerleşik hayat ve hayat standardında meydana gelen gelişmişlik düzeyleri insanları apartman, daire ve villa tipi konutlara yönlendirmiştir. İnsanlık için “sosyal güvence” olarak ele alınabilecek konut, nüfusun ve kentleşme hızının artması ile birlikte günümüzde barınmanın ötesinde konforun arandığı dinlenme ve yaşam alanı haline gelmiştir (Eti, 2008: 563). Küresel ölçekte böyle bir tarihsel süreç yaşayan konut, Türkiye’de ise işlevsel olarak toplumsallık ve dışsallık içeren, sağlam bir tüketim ve yatırım aracı, toplumsal güvence kaynağı olan ve emeğin kullanımını olanaksal hale getiren konut politikalarının dünü, bugünü ve yarını temel olarak 1923 ve 1960 dönemini kapsayan plansız dönem ve 1960 sonrasını kapsayan planlı dönem olmak üzere iki dönemde değerlendirilmektedir (Aydın, 2003: 101-122; Öztürk ve Doğan, 2010: 140; Tosun, 2008: 2; Keleş, 2010: 338-353). Cumhuriyet dönemi sonrasında uygulanan konut politikaları içerisinde geniş kapsamlı uygulama alanı bulunan planlı dönem konut politikalarıdır.

Konut politikalarının temel hedefleri aşağıdaki gibi sıralanabilir (Türkiye Cumhuriyeti Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Kentleşme Şurası, Kentsel Dönüşüm, Konut ve Arsa Politikaları Komisyonu Raporu, 2009: 11).

- Detayları belli olan, kapsamlı ve bütünleşik bir konut politikasının oluşturulması amacıyla gerekli kurumsal yapılanma ve mevzuat düzenlemelerinin yapılması,
- İnşa edilen konutların belediye ruhsatları alınarak herkes için yeterli sayıda ve nitelikte konut sunumunun gerçekleştirilmesi,
- Konut tasarımlarının herkesin ihtiyacı ve özel gereksinimlerine uygun olarak hazırlanması,
- Dar gelirlilere yönelik ruhsatlı konut sunumunun gerçekleştirilmesine olanak tanıyan politikaların geliştirilmesi ve sosyal konut projelerinin arttırılması,
- Konuta dönük nitelik ve nicelik merkezli verilerin mekânsal olarak elde edilebilmesi amacıyla veri bankalarının oluşturulması,
- Mevcut konutların sağlamlaştırılması ve bakım onarımının yapılmasına yönelik sorunlara çözüm bulunması ve afet riski altında bulunan konutlar için gerekli önlemlerin alınması,
- Konut yerleşkelerinde sosyal donatı ve altyapı konusunda karşılaşılan eksikliklerin tamamlanması,
- Kültür varlığı niteliğinde olan konut stokunun bakım ve onarımlarının yapılması,
- Konutları ve konut alanlarının “sürdürülebilirlik” ilkesi bağlamında enerjiyi etkin ve tasarruflu kullanan yapılar haline getirilmesi,
- Afet tehlikesi ve riski altında bulunan konutların sağlamlaştırılması, gerekli görülen durumlarda tasfiye edilmesi,
- Kaçak yapıların yasal düzenlemelere uygun hale getirilmesidir.

Konut politikalarını insan ihtiyaçları anlamında ele alınırsa özellikle konut uygulamalarına Maslow’un ihtiyaçlar hiyerarşisi teorisi temelinde bakmakta oldukça yarar bulunmaktadır (Ekşioğlu vd., 2011: 5; Dereli, 1995: 154).

**Şekil 5. Maslow’un İhtiyaçlar Hiyerarşisi**



**Kaynak:** Ekşioğlu Gözde, Çetin Tahra ve Çubukçu Ebru, “Çevre Estetiğinin Konut Fiyatlarına Etkisi”, **İstanbul Teknik Üniversitesi Dergisi**, Cilt 10, Sayı 1, Mart 2011, s. 5.

Konut politikaları Maslow'un ihtiyaçlar hiyerarşisinde belirtilen parametreler doğrultusunda herşeyden öte ihtiyaçlar hiyerarşisinde belirtilen tek bir kriteri değil tüm kriterleri sağlamaya yönelik bir değişken olma özelliği taşımaktadır. Keza, konut politikaları fizyolojik ihtiyaçlardan başlamak üzere bireye güvenlik ve ait olma duyguları kazandırmakta, bireyin saygınlığını ve kişisel tatmin duygularını arttırmaktadır. Diğer taraftan sahip olunan ev, kişiye bir prestij kaynağı, yani saygı görme aracı ve tüm bu parametreler bireysel tatmini sağlayacak ve yaşam kalitesini arttıracaktır (Kocatürk ve Bölen, 2005: 18). Satın alımında konutun sunduğu hizmetler, faiz indirimi, fiyat miktarları gibi faktörlerin etkili olduğu konut, bireyin kendini gerçekleştirmesine de imkân sağlamaktadır (Kapur, 2006: 649). Bu anlamda konut politikalarının sağlam ve sürdürülebilir olması kişisel mutluluğa zemin hazırlamakta, bireyi mutlu etmekte ve psikolojik olarak da rahatlatmaktadır. Tam da bu noktada konut politikaları uygulanan sosyal siyaset politikaları ile kesişmektedir.

1983'lü yıllarda bireysel anlamda oldukça tehlikeli boyutlara varan bir etkinlik vasıtası olarak konut sorunu (Kavrakoğlu vd., 1987: 1), günümüze kadar varlığını sürdürmeye devam etmiş, ancak sorunun içeriği ve algılanış şeklinde kayda değer değişiklikler olmuştur. Bazen bir tecrübe, hayat kaynağı, özgürlük alanı, barınak ya da yapı, bazen de bireyin yaşamındaki sosyal pozisyonu, statüsü, refahı, kişisel tercihleri gibi öğelerin göstergesi olan konut politikalarında yaşanan bu tür değişiklikleri ülkenin geçirdiği toplumsal, kültürel ve ekonomik değişimlerden soyutlamak mümkün değildir (Adams, 1984: 515; Gilroy, 2005: 141).

Özellikle ekonomik anlamda meydana gelen değişimler, konut pazarı ve mali süreçlerin birbirleriyle bağlantılı olması, konut üretim biçimi ve konut finansmanı konusunda oldukça belirleyici olmaktadır (Fratantoni ve Scott, 2003: 557). Konut üretim süreçlerinde kent topraklarının imara açılması, arsa temini konularında ekonomik ve siyasi anlamda etkin rol oynayan belediyeçilik anlayışında meydana gelen değişimler 1970'lerdeki "üretici belediyeçilik" anlayışının 1980'den sonra tam anlamıyla ortadan kaybolması, 1990'lı yıllardan itibaren konut piyasasına tümüyle ticari kredilerin hâkim olması bu durumun en önemli örneklerindedir (Karasu, 2009: 246).

Mega kentler, kalkınma sürecinin başlangıcında sahip oldukları ve sundukları mal, hizmet ve istihdam fırsatları nedeniyle üretim faktörleri açısından birer cazibe merkezleri haline gelmektedir. Fakat büyük kentlerde hızlı nüfus artışı nedeniyle belirtilen fırsat unsurları ek maliyet unsuruna dönüşebilmektedir. Yeniden yapılanma sürecini içeren konut politikaları kentsel dönüşüme zemin hazırlamakta, sağlıklı ve insana dönük, sosyal eşitliği sağlamış estetik kentlerin meydana gelmesinde oldukça önemli roller oynamaktadır (Kahraman, 2006: 93; Mapuroğlu, 2006: 149; Öztürk, 2011: 30). Bu bağlamda Türkiye'nin Cumhuriyet sonrası uyguladığı konut politikalarına incelemek oldukça yerinde olacaktır. Daha öncede değinildiği gibi Cumhuriyet sonrası konut politikaları 1923-1960 arasını kapsayan plansız dönem ve 1960 sonrası kalkınma planlarında yer alan planlı dönem politikaları olmak üzere ikiye ayrılmaktadır.

## 2.1. 1923-1960 Arası Dönem

Cumhuriyetin kurulmasıyla ülke genelinde yeniden inşa süreci başlamıştır. Bu inşa süreci kentlerin yeniden imar edilmesinden farklı anlamlar taşımaktadır. Çünkü Cumhuriyet idaresi toplumu komple inşa etmenin yanı sıra kentleri de yeniden inşa etme düşüncesindedir. Yeni bir toplumsal şekillenmenin gerçekleştiği bu ortamda, başkent Ankara'nın imarı ülkenin en önemli sorunları arasında yer almaktadır. Ankara'nın imarı yeni düzenin meşruiyeti için oldukça hayati bir öneme sahiptir (Karasu, 2009: 246).

Cumhuriyet döneminin başlangıcından itibaren küçük bir Anadolu kasabası görünümünde olan Ankara başta olmak üzere ülkede kentleşme hızı artmaya başlamıştır. Bu dönem Ankara'sının en önemli sorunu konut sorunudur. Gerek sorunun büyüklüğü gerekse bu

dönem yönetiminin konut sorununu bir itibar meselesi olarak algılamasının sonucu olarak devlet, bizzat kendisi problemin çözümünde rol oynamayı tercih etmiştir. Bu durum başlangıçta bir aciliyet olmasına rağmen daha sonra merkezi yönetimin keyfi idareleriyle sonuçlanmıştır (Karasu, 2009: 247).

Bu dönemde Ankara'nın başkent olması nedeniyle konut sorununun çözümü memurların yaşadıkları konut sorunuyla özdeşleştirilmiştir. Memurların konut sorunlarının çözümü için öncelikle 1925 tarihli 586 sayılı yasa ile bütün memurlara konut kooperatifleri kurmaları için aylıklarının yarısı kadar avans verilmesi, 1928 yılında memur konutu yapımını amaçlayan 1352 sayılı kanunun çıkarılması, 1929 yılında memurlara konut tazminatı ödenmesi için çıkarılan 1452 sayılı kanun uygulanan en önemli konut politikalarıdır (Keleş, 2010: 445).

Sosyal ve demografik eğilimler, kadınların işgücüne katılımları, aile yapısında meydana gelen değişimler, yaşlı nüfusun artması konut anlayışında da değişiklikleri beraberinde getirmiştir. Yine günümüzde metropollerde konut kullanıcılarının değişen demografik özellikleri ile uyumlu olarak, küreselleşme gibi küresel etmenler beraberinde yaşam biçimlerini değişikliğe uğratmıştır (Newman, 1995: 407; Gülmez, 2010: 56). Bu denli konsept değişikliği olan konut sorununun 1923-1960 döneminde Ankara'ya ek olarak Türkiye genelinde yaygın hale gelmesi özellikle İkinci Dünya Savaşı'ndan sonraki süreçte, başka bir ifadeyle 1950'li yıllarda gerçekleşmiştir. Ne merkezi ne de yerel yönetimler bu dönemde artan konut ihtiyacına cevap verememiş, nitelikli ve uygun arsaya temin edememiş ve uygun kredi imkânları geliştirememiştir. Sonuç olarak kentlerin etrafında bozuk ve çarpık silüetler olarak gecekondu belirmiştir (Karasu, 2005: 57).

## 2.2. 1960 Sonrası (Planlı) Dönem

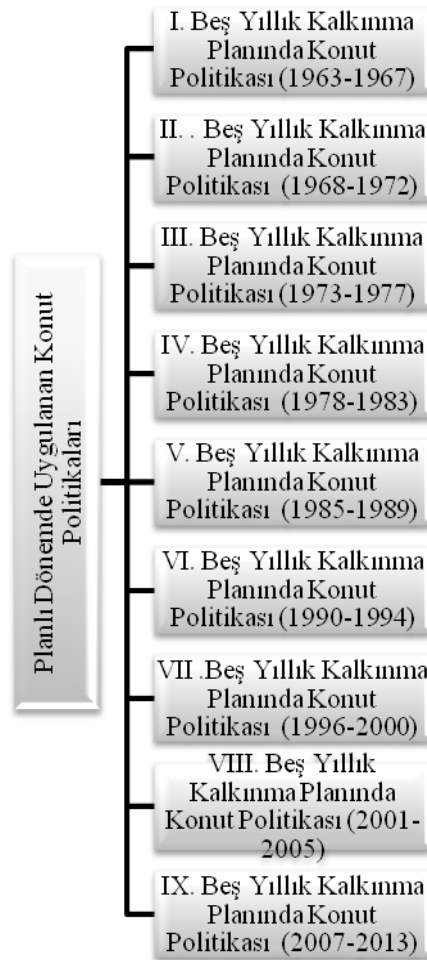
Konut politikaları açısından 1960 yılından sonraki süreç Planlı Dönem olarak adlandırılır. Bu dönem 1961 Anayasası'nın yirmi yıl yürürlükte kaldığı dönemi kapsamaktadır. 1960'lı yıllarda konut yapımında devlet merkezli anlayış devam etmiş ve 1961 Anayasası'nın 49. maddesinde şu şekilde yerini almıştır (Keleş, 2010: 447; [www.anayasa.gen.tr/1961ay.htm](http://www.anayasa.gen.tr/1961ay.htm) (Erişim Tarihi: 22.11.2011)).

Madde 49: "Devlet, herkesin beden ve ruh sağlığı içinde yaşayabilmesini ve tıbbi bakım görmesini sağlamakla ödevlidir. Devlet, yoksul veya dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirler alır."

1961 Anayasasının 49'uncu maddesinde belirtildiği gibi dar gelirli ve yoksul ailelerin barınma koşullarını tam anlamıyla devlet üstlenmiştir. Bu dönemde uygulanan politikalar ve kapsadıkları yıllar özetle aşağıdaki şekilde gösterilmiştir (Keleş, 2010: 445-480).

Yukarıdaki şekilde belirtildiği üzere planlı dönemde uygulanan konut politikaları, beşer yıllık periyotlar halinde kalkınma planlarındaki yerini almıştır. I. Beş Yıllık Kalkınma Planında uygulanan konut politikaları 1963-1967 dönemini, II. Beş Yıllık Kalkınma Planı 1968-1972, III. Beş Yıllık Kalkınma Planı 1973-1977, IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı 1978-1983, V. Beş Yıllık Kalkınma Planı 1985-1989 dönemini, VI. Beş Yıllık Kalkınma Planı 1990-1994, VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı 1996-2000, VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı 2001-2005, IX. Beş Yıllık Kalkınma Planında uygulanan Konut Politikaları 2007-2013 dönemlerini kapsamaktadır (Keleş, 2010: 445-480).

## Şekil 6. Türkiye’de Planlı Dönemde Uygulanan Konut Politikaları



**Kaynak:** Keleş, 2010: 445-480.

### 2.2.1. I. Beş Yıllık Kalkınma Planında Konut Politikası (1963-1967)

I. Beş Yıllık Kalkınma Planı’nda yer alan gelişmeler konut sorunlarının ilk defa bir bütün olarak ele alındığını göstermektedir. Bu plan, konut yatırımlarının savurganlığa neden olduğu ve verimsiz olduğu varsayımından hareketle bir ekonomik faaliyet unsuru olarak genelde konut ve konut inşasına yönelik yaklaşımların negatif olduğu varsayımına dayanmaktadır. Bu dönemde aynı miktar yatırımla daha fazla konut üretimi üzerinde durulmuş ve halk konutu anlamına gelen, küçük konut üretimini kapsayan sosyal konut üretimi ön plana çıkmıştır (Keleş, 2010: 73, 74, 447, 448).

### 2.2.2. II. Beş Yıllık Kalkınma Planında Konut Politikası (1968-1972)

Cinsiyet rolleri açısından etkileri bulunan kentleşme süreci ilkesel olarak ele alındığında II. Beş Yıllık Kalkınma Planı’nda kentler ve konutlar olarak şu tespitlerde bulunulmuştur (Ghosh ve Roy, 1997: 902; Keleş, 2010: 73, 74, 449, 450).

- Kentleşme ekonomik ve toplumsal gelişmelerin bir uzantısı olarak ele alınmış ve ekonomik anlamda getiri sağlayacağı kanısına varılmıştır. Bu dönemde kentleşme politikaları daha açık ve net olarak saptanmış, kentleşme desteklenmiş ve özendirilmiştir.

- I. Plandan farklı olarak bölgeler arasında meydana gelen dengesizliklerin giderilmesi ve kentleşmenin kentlerde yarattığı sorunların çözümüne yönelik eylemlere daha ayrıntılı bir şekilde değinilmiştir.
- Sanayi ve kentleşme hızı birbirini tamamlamaya çalışmıştır.
- Sosyal politika anlayışına da uygun olarak, yatırımların toplumun tüm kesimleri tarafından yararlandırılması gerektiği kanısına varılmıştır.
- Devletin konut yatırımındaki rolü konut piyasasına yatırımcı olarak değil; düzenleyici olarak gireceği ve devletin düzenleyicilik görevini konut kredileri yoluyla finansman sağlamak ve kendi evini yapmaya istekli olanları desteklemek şeklinde olacağı öngörülmüştür.
- Birinci plandan farklı olarak bu dönemde gecekondulara bakış biraz daha esnek olmuş ve gecekonduların yasal hale getirilmesi ilkesi gündeme getirilmiştir.

### **2.2.3. III. Beş Yıllık Kalkınma Planında Konut Politikası (1973-1977)**

III. Beş Yıllık Kalkınma Planı'na yönelik yürürlüğü giren III. Plan Stratejisi büyük kentlerin lüks tüketim alışkanlıklarının tüketimi hızlandırarak sanayiye dönük yatırımları kısıtlayıcı etkilerde bulunduğunu ortaya koymuştur. III. Plan daha önceki planlardan kentleşmenin coğrafi boyutlarını ön plana çıkarması yönüyle ayrılmaktadır. III. Plan Stratejisi'nde "Yurt yüzeyinde dengeli kalkınma ilkesinin uygulanması, milli çaptaki üretken yatırımlarda objektif ekonomik kriterlerin geçerli olmasını engellemeyecektir." ilkesi benimsenmiştir (Keleş, 2010: 74, 75).

Ekonomik eylemi tarımdan daha fazla para getiren işlere yönlendirdiğinden kentleşme, gelişmiş ülkelerde ekonomik gelişmenin itici gücü ve gelişmemiş ülkelerde yoksulluğu azaltmanın en temel yolu olarak değerlendirilmelidir. Gerçekten de Arthur Lewis ve Simon Kuznets gibi bu alanın öncüleri tarafından geliştirilen ekonomik gelişmenin uzun soluklu teorileri kentleşmenin ekonomik gelişmeyi arttırdığını ve yoksulluğu azalttığını ispatlamıştır. Bu anlamda kentlerde ortaya çıkarılan yeni istihdam alanları köylerde yaşayanlar için bir çekim merkezi haline gelecek ve gelir düzeyi düşük bireylere yeni iş imkânları sunacaktır (Ravallion vd., 2007: 667). Bu durum köy-kent arasındaki ayrımı arttıracaktır. Köy ve kent arasındaki farklılığı meslek, çevre, toplumun genişliği ve yoğunluğu, nüfus, toplumsal farklılaşma ve tabakalaşma, toplumsal hareketlilik, toplumsal ilişki sistemi gibi temel paradigmatlara indirgeyen Ertürk (1994), bu durumu aşağıdaki şekliyle tabloşturmıştır.

Tablo 5'ten anlaşıldığı kadarıyla fiziksel, ekonomik ve sosyolojik olarak tamamen farklıdır. Köyde çevresel genişliğe paralel olarak tarımsal üretim, kentte ise sanayileşmeye paralel sanayi üretimi ön plandadır. Köyde fiziki genişlik az ve yoğunluk düşük, etnik ve psikososyal açıdan birbirine benzer insanlar yaşamakta, toplumsal farklılaşma bulunmamakta, toplumsal hareketlilik sınırlı düzeyde ve son olarak toplumsal ilişki sistemi basit, içten ve samimidir. Öte yandan kentin temel dinamiklerine bakıldığında yapay çevresel özelliklere paralel olarak sorunlar ileri düzeyde, toplumsal genişlik ve yoğunluk fazla miktarda, nüfus mobiliteye bağlı olarak oldukça fazla, toplumsal farklılaşma ve tabakalaşma karmaşık ve yoğun, toplumsal hareketlilik dikey ve yatay, toplumsal ilişki sistemi ise samimiyetten uzak, geniş ve çok sayıdadır.

Genel anlamı itibarıyla bu denli pozitif ekonomik etkileri bulunan kentler gecekondularıyla 1960 ve 1980 döneminde birer siyasal rant kaynağı haline getirilmişlerdir. Bu bağlamda III. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda da konuta ve kentleşmeye olan yaklaşım açıkçası ilk iki kalkınma planından farklılık göstermemektedir (Karasu, 2009: 250). Bu dönem içerisinde, konut yatırımlarının %15,7'yi geçmemesi öngörülmüş olmasına rağmen,

dönem sonunda ise bu oranın %17,9'un altına düşmediği gözlemlenmiştir. Bu plan düşük gelirli kesimler üzerinde durmasına rağmen onların barınma gereksinimlerini karşılayacak çözüm önerileri getirmekten uzak kalmıştır. Yine bu plan, kamu kuruluşları tarafından yeterli altyapı hizmeti tamamlanmış olanlar haricinde gecekonduların yapımına izin verilmeyeceğini belirtmiş ve gecekonduların onda birinin bu plan döneminde yenilenmesi gerektiğini göstermiştir. Ayrıca bu dönem kalkınma planında toplumsal niteliği yüksek toplu konut yatırımlarına pay ayrılması gerektiği üzerinde de durulmuştur (Keleş, 2010: 450).

**Tablo 5. Köy ve Kent Karşılaştırması ve Temel Özellikleri**

<b>Farklılık Noktası</b>	<b>Köyün Özelliği</b>	<b>Kentin Özelliği</b>
<b>Meslek</b>	Tarımsal üretim	Sanayi üretimi, ticaret, teknik onarım ve yönetim
<b>Çevre</b>	Doğal çevre. Çevresel sorunlar bulunmamaktadır.	Yapay çevre merkezli çevresel sorunlar oldukça fazladır.
<b>Toplumun Genişliği ve Yoğunluğu</b>	Genişlik az ve yoğunluk düşük	Genişlik çok ve yoğunluk fazla
<b>Nüfus</b>	Etnik ve psikososyal açıdan aynı ya da türdeş	Türdeş olmayan nüfus yapısı
<b>Toplumsal Farklılaşma ve Tabakalaşma</b>	Göreceli olarak düşük Seviyede	Oldukça yoğun ve karmaşık
<b>Toplumsal Hareketlilik</b>	Dışa kapalı ve hareketsiz	Dikey ve yatay olarak hareketli
<b>Toplumsal İlişki Sistemi</b>	Az sayıda ve dar bir ilişki alanı mevcuttur. Fakat ilişkiler çok yönlü, basit ve samimidir.	Geniş alanda ve çok sayıda ilişki bulunmaktadır. Fakat samimiyet yoktur.

**Kaynak:** Ertürk Hasan, **Kent Ekonomisi**, Uludağ Üniversitesi Güçlendirme Vakfı Yayınları, Bursa, 1994, s. 52.

#### **2.2.4. IV. Beş Yıllık Kalkınma Planında Konut Politikası (1978-1983)**

Kentsel nüfus yoğunluğunun ciddi anlamda artmasına paralel olarak meydana gelen yüksek yoğunluklu kentleşme oranları ya da kentsel yenileme ihtiyaçları, sektörel anlamda üretimi, sanayi biçimini ve hizmet sektörünü de etkilemektedir (Henderson, 2002: 89; Kinsella, 2011: 241). Bu doğrultuda IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda da anakentlerin



ülkenin ekonomik anlamda kalkınmasının lokomotif olacağı görüşü ön plana çıkmıştır. Hiç şüphesiz ekonomik gelişmeler beraberinde sosyolojik gelişmeleri de getirecektir. Bu plan döneminde benimsenen temel ilke kentleşmeyi yavaşlatmaktan ziyade kentlerin daha yaşanabilir çevresel mekânlar haline getirilmesidir. Yine bu paralelde bu plan döneminde ilk defa tarihi ve doğal çevrenin korunmasının önemine de yer verilmiştir (Keleş, 2010: 75).

IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde geliştirilen ve güvenilir bir şekilde ulaşılması durumunda toplumun temel yapıtaşı olan ailelerin de oluşumuna katkı sağlayacak konut politikaları bir öncekileri yinelemekten ve iyi dilekler temennisinde bulunmaktan öteye gitmemiştir (Lauster, 2006: 329; Keleş, 2010: 75, 450, 451). Bu dönemde kentsel rant sürecini önlemeye dönük eylemler geliştirilmiş, kamu yardımlaşma kuruluşlarının ve toplumsal güvenlik kurumlarının konuta ayırdıkları fonların arttırılması ve Emekli Sandığı'nın konut üretimine katkı yapması öngörülmüş, hızla büyüyen kentlerde, arsaların devlet ve yerel yönetimlerin kontrolü altına alınması karara bağlanmıştır. Fakat bu planlamalarda öncekilerde olduğu gibi uygulamada sonuç vermemiştir. Örneğin, bu dönemde konut yatırımlarının paylarına bakıldığında planda %14.6 olarak öngörülmüş olmasına rağmen uygulamada %19'un altına düşmemiştir (Keleş, 2010: 75, 450, 451).

### **2.2.5. V. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1985-1989)**

Planlı bir kentleşme iş tatmini, işin niteliği gibi faktörleri etkilediğinden kentsel politikanın en temel dinamiği, kentsel hizmetlerin bulunduğu şehirlerde toplanan sosyal katmanlardır ki kentlerde bu sosyal birimlerden oluşmaktadır (Hwang, 2008: 695). Yine girişimciliğin de şekillendirdiği kentleşme süreci ve kentlerin büyümesine paralel olarak, daha öncede belirtildiği üzere Türkiye ölçeğinde diğer üçüncü dünya ülkelerinde olduğu gibi İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra hızlı bir kentleşme yaşanmaya başlamıştır. Bu dönemde kronik bir problem haline gelen en temel sorun konut, gecekondu ve konut probleminin siyasal bir olgu haline gelmesidir (Rahman ve Fatima, 2011: 609; Batuman, 2006: 59).

V. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda köylerden kentlere yaşanan nüfus hareketlerinin artacağı öngörülmüştür. Plan, kentleşmeye pozitif yönde yaklaşmıştır. Planda sanayileşmenin doğal bir sonucu olarak ortaya çıkan kentleşme sürecinin en iyi şekilde yönlendirilmesi ve ekonomiye artı değer olarak katkısının arttırılmasına yönelik önlemlerin alınmasına da yer verilmiştir. Yine bu planda gerek nicelik gerek nitelik olarak kentlerdeki kamu hizmetleri yükseltilmeli, bu konuda yatırımlara öncülük edecek çalışmalara yer verilmeli, kentlere yönelik problemler ortaya çıkmadan daha önce planlamalar yapılmalı, kentler ön plana çıktıkları değerlerle anılmalı, sanayinin nüfusa paralel bir şekilde tüm ülke geneline yayılması gibi uygulamalar yer almaktadır (Keleş, 2010: 75, 76).

Sosyoekonomik olarak başta sağlık, (Jacops vd., 2007: 976) toplumsal barış, adalet ve toplumun üyeleri arasında eşitlik (Gotham, 2000: 13) açısından oldukça önemli bir yere sahip olan konut politikaları açısından V. Beş Yıllık Kalkınma Planı, gecekondu alanlarına hizmetlerin daha etkin bir şekilde götürülmesini, kentlerin imarı ve konut yatırımları konusunda finansman desteklerinin sağlanması, bütçeye ek bir yük getirilmeden Toplu Konut Fonu'nun oluşturulması ilkelerini içermektedir. Bu planda konut tasarımlarının "fonksiyonellik", "iktisadilik" gibi faktörler merkezli Türk aile yapısına uygun bir şekilde olmasını, gerekirse konut alanlarının daha da küçültülmesi gerektiği ifade edilmiştir. Bu dönemde teorik olarak geliştirilen bu faaliyetlerin başta yüksek enflasyon gibi ekonomik sıkıntılardan dolayı uygulamaya geçmediği de gözlenmektedir (Keleş, 2010: 475, 476).

### **2.2.6. VI. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1990-1994)**

Bireyi ve aileyi dış etkenlerden koruyan, bireylerine güven, mutluluk, sahiplenme ve pozitivizm aşılayan, geçmişte yaşananları kendi bünyesinde saklayan, aile fertlerinin kendini

ifade edebildiği, kişiliklerini, toplumsal kimliklerini, yeteneklerini geliştirdikleri, yaşamsal rollerin kazanıldığı, ilk eğitim ortamı olan çok boyutlu ve çok fonksiyonlu konut kavramına VI. Beş Yıllık Kalkınma Planı döneminde de oldukça önem atfedilmiştir (<http://notoku.com/konutun-insan-yasamindaki-onemi> (Erişim Tarihi: 26.11.2011)).

Tıpkı V. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda olduğu gibi bu planda da sağlıklı bir kent oluşturmak için orta büyüklükteki kentlerde kentsel uzmanlık alanlarının ortaya çıkarılması ve bu konuda destek sağlanmasının yanı sıra aşağıdaki ilkelere de yer verilmiştir (Keleş, 2010: 76, 77).

- Anakentlerin kronik problemleri olan plan, arsa, altyapı, ulaşım, konut, eğitim gibi bir dizi problemin büyümeden engellenmesi,
- Tarihi, kültürel ve doğal değerlerin şehir planlamaları ile korunması ve kentlerdeki nüfus yoğunluğunun azaltılması,
- Kent planlamaları ile ilgili bütün yasal düzenlemelerin yapılması ve ortak bir yasayla bütünleştirilmesi,
- Konutların yerleşme ve özelliklerine uygun olarak planlama ölçütleri geliştirilmeli,
- Deniz ve göl kıyıları, ulaşım alanları, komşu alanlar ve sanayi yerleşme bölgeleri gibi yerlerde, toprak kullanımının denetim altına alınması, kaçak yapılaşmaya imkân tanınmaması,
- Kıyılarda yapı yoğunluğunun azaltılması,
- Kentlerin imar planlarının hızla tamamlanarak, arsa üretiminin arttırılması ve imar planı dışında kalan yapılaşmaların denetlenerek engellenmesi,
- Kent işletmeciliği için yeni bir model uygulamaya konulması ve bu çerçevede kurumsal yapıda gerekli değişikliklerin yapılması,
- Sanayi bölgelerinin oluşturulması ve bu bölgelerde kentleşmeye dönük sorunlara önceden çözüm bulunması.

Sosyal ve ekonomik yaşamın en önemli unsurlarından biri olan konut problemlerini çözmek için ortaya atılan bu politikalar konuta ilişkin bir dizi kamu politikalarının geliştirilmesini zorunlu hale getirmiştir (Kara, 2012: 23; Keleş, 2010: 488). Aksi takdirde bütüncül olarak konut problemi, konut alanlarındaki arzın ve talebin arttırılması, ulaşım sistemlerinin geliştirilmesi, genişleme ve plan değişikliği gibi parametreler göz önüne alındığında bir nevi kısır döngü olarak varlığını sürdürmeye devam edecektir. Konut politikalarının çözüm üretemeyen kısır döngü haline gelmesi aşağıdaki şekilde gösterilebilir (Özalp ve Nal, 2011: 26).

Konut politikalarını çıkmaza sokabilecek ve kısır döngü haline gelmelerine neden olabilecek bir dizi etmen bulunmaktadır. Bunlar içerisinde özellikle konut arzının talebi karşılayamaması, başka bir ifadeyle konut yetersizliği, konut alanlarının altyapı ve üstyapı problemlerinin çözüme kavuşturulamaması, konut alanlarına ulaşım sistemlerinin bağlantısının gerçekleştirilmesi, arsa spekülasyonları, konut arazilerinde kullanım yoğunluklarının artması ve buna paralel olarak arazilerde meydana gelen genişleme baskıları sayılabilir. Ayrıca bu problem yumağı son olarak siyasi müdahalelere açık hale gelecek ve çağın gereklerine uygun konut politikalarının üretilmemesi için bir handikap oluşturacaktır. Dolayısıyla konut politikalarını bu tür açmazlara sokmamak için bütüncül, holistik değerlendirmelerin yapılması ve uygulamaya konulması gerekmektedir.

### Şekil 7. Konut Politikalarının Açmazları



**Kaynak:** Özalp ve Nal, 2011: 26.

VI. Beş Yıllık Kalkınma Planı'na dönecek olursak bu dönemde 1.8 milyon konutun üretilmesi gerektiği kanısına varılmıştır. Bu dönemde “sosyal bir mekân” olarak konut yatırımları için 33.5 milyonluk bir ödenek ayrılması gerektiği öngörüsünde bulunulmuştur (Saygın, 2008: 46; Keleş, 2010: 476). Ve bu rakamın toplam yatırımlar içerisinde %21.5'in üstüne çıkmaması amaçlanmıştır. Ayrıca bu planda biriktirim sandıklarına destek sağlanması, konut yüzölçümlerinin küçültülmesi, gecekondulaşmanın önlenmesi için kendi evini yapana yardım başlığı altında ailelere çekirdek konut tasarımları hazırlamalarının tavsiye edilmesi, konut fiyatlarında istikrarın sağlanması için çalışmaların yapılması, konutun çevresiyle birlikte bütünlük içerisinde ele alınması, ülkenin şartlarına uygun konut yapım teknolojilerinin geliştirilmesi gibi amaçsal ögelere de yer verilmiştir (Keleş, 2010: 476, 477).

#### 2.2.7. VII. Beş Yıllık Kalkınma Planında Konut Politikası (1996-2000)

VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı 1996-2000 yılları arasında üretilen konut ve kentleşme politikalarını kapsamaktadır. Bu dönemde küreselleşme olgusuna paralel olarak sanayileşmenin yoğun ve ekonomik fırsatların yeterli, iş bulma imkânının yüksek olduğu kentsel mekânlarda yoğunlaşmayla <sup>2</sup> birlikte gerçekleşen kentleşme olgusuna paralel yapılan tahminlere göre bu dönemde toplamda 2 milyon 540 bin yeni konuta gereksinim olacağı belirtilmiştir (Işık, 2008: 160; Yüceşahin ve Özgür, 2008: 115; Dao, 2002: 82; Keleş, 2010: 477). Bu dönem yine konut finansmanı için uygun modellemelerin geliştirilmesini, konut üretimi için küçük birikimlerin kullanılmasını, özellikle kalkınmada öncelikli bölgelerde konut üretiminin hızlandırılmasını, konut teknolojisine gerekli desteğin verilmesini ve son

<sup>2</sup> Kent biliminde yoğunlaşma (concentration), insan sayısındaki artışı ifade etmek için kullanılmaktadır.

olarak da gecekonduların yasal konut haline getirilmesini hedeflemektedir (Keleş, 2010: 477, 478).

### **2.2.8. VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planında Konut Politikası (2001-2005)**

VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nın en önemli gündem maddesi 17 Ağustos 1999 yılında gerçekleşen Marmara ve Düzce Depremleridir. Bu doğal afetler kaynakların rasyonel kullanılmadığının ve plansız, denetimsiz, "hegemonik" bir kentleşme ve konut üretiminin gerçekleştiğini gözler önüne sermesi açısından oldukça önemlidir (Çavuşoğlu, 2004: 7). Dolayısıyla bu planın temel çıkış noktası Marmara ve Düzce depremlerinin etkilerini azaltmaya dönüktür. Bu planda konut mülkiyeti ve konut üretimi arttırılmaya çalışılmış ve bu beş yıllık dönem içerisinde konut gereksinmesi beş milyon olarak belirlenmiştir. VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nın uygulandığı dönem içerisinde kaçak yapılaşma ve gecekonduların yapımını engelleyici çalışmalara yer verilmiştir. İlk defa konut üretiminde yapı ve çevre kalitesinin arttırılması, doğal ve kültürel dokuların korunması, konutta güvenlik, kalite ve sağlık anlayışının ön plana çıkması, konut finansman sorununun konut kredisi verebilecek kurumlar eliyle çözülmesi, yapı denetimlerinde Avrupa Birliği ölçütlerine uyumun sağlanması, kentleşme ve konuttan sorumlu bir Bakanlığın kurulması yine gündeme gelen unsurlardandır (Keleş, 2010: 478, 479).

### **2.2.9. IX. Beş Yıllık Kalkınma Planında Konut Politikası (2007-2013)**

IX. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda yer alan konut politikalarında açıkçası konut politikası ve sürdürülebilir kentleşme anlamında esaslı ilkelere yer verilmemiştir. Bu planda ABD'nin barınma imkânlarına yer verilmiş ancak siyasi düzlemde Türkiye'nin konut politikalarına yer verilmemiştir. IX. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda kamunun sabit sermaye yatırımları içinde konutun payının 2006 yılında %0.6'dan 2013'te %0.9'a yükseltilmesi öngörülmektedir. Planda konut yatırımlarının toplam yatırımlar içerisindeki payının miktarına ilişkin herhangi bir düzenleme görünmemektedir. Ancak Avrupa Birliği normları çerçevesinde kentsel altyapının kalitesinin arttırılmasına yönelik bazı düzenlemelerin yapılmasına ilişkin fikirler mevcuttur. (Keleş, 2010: 479, 480) Özetle kalkınma planları ve temel vurgu yaptıkları alanlar aşağıdaki şekilde belirtilmiştir.

Kalkınma planlarının konuta bakan yönleri özetle değerlendirildiğinde 1. Kalkınma Planının (1963-1967) negatif konut anlayışı, sosyal konut, yatırımcı devlet modeli; 2. Kalkınma Planının (1968-1972) kentleşme problemleri, düzenleyici devlet, yasalaşan gecekondular; 3. Kalkınma Planının (1973-1977) dengeli kalkınma stratejisi, toplu konut; 4. Kalkınma Planının (1978-1983) ekonomik kalkınmada kentler, yaşanabilir kent algısı, 5. Kalkınma Planında (1985-1989) nüfus artışı, ekonomide artı değer olarak konut; 6. Kalkınma Planında (1990-1994) nüfus artışının önlenmesi, arsa üretimi, sosyal mekân olarak konut; 7. Kalkınma Planında (1996-2000) küreselleşme ve konut finansmanı; 8. Kalkınma Planında (2001-2005) 1999 depremi, kaliteli konut anlayışı; 9. Kalkınma Planında (2007-2013) ise öneriden uzak ve değerlendirmeye önem veren yaklaşımlar ve temel konular konut kavramına farklı bakış açıları kazandırmıştır. Her şeyden öte konut politikalarının sistematik bir yaklaşım içerisinde ele alınması yönüyle kalkınma planları ayrı bir öneme sahiptir.

## Şekil 8. Özetle Kalkınma Planlarının Konuta Bakan Yönleri ve Temel Odak Noktaları



**Kaynak:** Keleş, 2010: 71-78.

### Sonuç

Bireylerin barınma, güvenlik, konfor ve estetik gibi ihtiyaçlarını karşılayan bir öge olarak konut, etkilediği yan sektörlerle birlikte ülke ekonomilerini doğrudan etkilemektedir. Türkiye’de dâhil olmak üzere bu sektöre yönelik yatırımlar sabit sermaye yatırımları içerisinde büyük bir role sahiptir. Bu durum ekonomik olarak büyük bir hacme sahip olan konut sektörünün maliyet faktörlerini ve Türkiye ölçeğinde uygulanan konut politikalarını incelemeyi gerekli hale getirmektedir. Bu bağlamda çalışmada konut maliyetlerini etkileyen faktörler olarak arazi, işgücü, yapı malzemeleri ve kullanılan teknolojik unsurlar tespit edilmiştir.

Çalışmanın genelinde Türkiye’de uygulanan konut politikalarından bahsedilmiş ve söz konusu bu politikalar 1960 öncesi (plansız), 1960 sonrası (planlı) olmak üzere iki grupta incelenmiştir. Plansız dönem Cumhuriyet’in ilanının hemen sonrasında Ankara’nın başkent olmasından sonra yeni Türkiye’nin inşa edilmeye başlandığı süreci kapsarken planlı dönem ise kalkınma planlarında konut politikalarına yer verildiği, konut politikalarının daha sistemli ve dinamik bir hale dönüştüğü dönemi kapsamaktadır. 1960 sonrası süreci içine alan planlı dönem içerisinde günümüze kadar toplamda dokuz kalkınma planı uygulamaya konulmuş ve

her bir kalkınma planında konut, bir politika aracı olarak yer almıştır. Nitekim konut politikalarını sağlam ve planlı zeminlere oturtmayan, bu konuyla ilgili olarak teorik ve pratik bir ortam oluşturamayan ülkelerin geleceğe bırakacakları somut bir miras olmayacaktır.

## **Kaynakça**

- Açıkalın, Sezgin; Gül, Ekrem ve Yaşar Ercan (2006), “Ücretler ve Büyüme ile Doğrudan Yabancı Yatırımlar Arasındaki İlişkinin Ekonometrik Analizi”, **Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi**, 16, ss. 271-282.
- Adams, John S. (1984), “Presidential Address: The Meaning of Housing In America”, **Annals of the Association of American Geographers**, 74(4), ss. 515-526
- Akyıldız, Hüseyin (2011), **Çalışma Ekonomisi**, İkinci Baskı, Alter Yayıncılık, Ankara.
- Akyıldız, Hüseyin (2006), **Türkiye’de İstihdamın Analitik Dinamiği**, Alter Yayıncılık, 1. Baskı, Ankara.
- Aydın, Saadet (2003), **Türkiye’de Konut Sorununun Ekonomik Boyutları**, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi ve Siyaset Bilimi Kent ve Çevre Bilimleri Anabilim Dalı Yayınlanmamış Doktora Tezi, Ankara.
- Batuman, Bülent (2006), “Turkish Urban Professionals and The Politics of Housing”, **Middle Eastern Technical University Journal of the Faculty of The Faculty of The Architecture**, 1, ss. 59-81.
- Chen, Shaohua ve Ravallion, Martin (2003), “Absolute Poverty Measures for The Developing World, 1981-2004”, **Proceedings of The National Academy of Sciences of The United States of America**, ss. 16757-16762.
- Çalışkan, Vedat ve Sarış, Faize (2008), “Çanakkale Şehrinde Üniversite ve Konut İlişkisi”, **Eastern Geographical Review**, 13(20), ss. 215-238.
- Çavuşoğlu, Erbatur (2004), **Hegemonik Bir Süreç Olarak Türkiye Kentleşmesi**, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul.
- Çetiner, Olcay (2008), “Konut Üretim Sistemleri ve Bilgi Bankası Modeli”, **Akademik Bilişim**, ss. 563-568.
- Dao, Minh (2002), “ An Analysis of Growth of Urbanization in Developing Economies”, **The Journal of Developing Areas**, 36(1), ss. 81-91.
- Demirel, Zerrin; Açlar, Ahmet; Demir, Hülya; Gür, Mehmet; Kurt, Vildan ve Çağdaş, Volkan (2003), “Toprak Düzenlemelerinde Yeni Gelişmeler ve Yapılanmalar”, **9. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı**, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara, ss. 145-170.
- Dereli, Toker (1995), **Örgütsel Davranış**, Menteş Yayınevi, 3. Basım, İstanbul.
- Ekşioğlu, Gözde; Tahra, Çetin ve Çubukçu, Ebru (2011), “Çevre Estetiğinin Konut Fiyatlarına Etkisi”, **İstanbul Teknik Üniversitesi Dergisi**, 10(1), ss. 3-12.
- Enemark, Stig (2001), “Land Administration Systems A Major Challenge for The Surveying Profession”, **XVIII Survey and Mapping Educators Conference**, USA.
- Ercan, Fuat ve Özar, Şemsa (2000), “Emek Piyasası Teorileri ve Türkiye’de Emek Piyasası Çalışmalarına Eleştirel Bir Bakış”, **Toplum ve Bilim**, ss. 22-71.

- Erdoğan, Mustafa Hulisi (1990), **Türkiye’de Konut Sektörünün Ekonomik Analizi (1979-1988)**, Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Eskişehir.
- Ertürk, Hasan (1994), **Kent Ekonomisi**, Uludağ Üniversitesi Güçlendirme Vakfı Yayınları, Bursa.
- Eti, Gülnur İçli (2008), **Konut Pazarlaması**, Beta Yayıncılık, 1. Baskı, İstanbul.
- Fratantoni, Michael ve Scott, Schuh (2003), “Monetary Policy, Housing, and Heterogeneous Regional Markets”, **Journal of Money, Credit and Banking**, 35(4), ss. 557-589.
- Ghosh, R.N ve Roy, K.C. (1997), “The Changing Status of Women In India Impact of Urbanization and Development”, **International Journal of Social Economics**, 24(7), 8, 9, ss. 902-917.
- Gibb, Kenneth (2011), “Delivering New Affordable Housing In the Age of Austerity: Housing Policy in Scotland”, **International Journal of Housing Markets and Analysis**, 4(4), ss. 357-368.
- Gilroy, Rose (2005), “The Role of Housing Space In Determining Freedom and Flourishing in Older People”, **Social Indicators Research**, 74(1), ss. 141-158.
- Gotham, Kevin Fox (2000), “Seperate and Unequal: The Housing Act of 1968 and The Section 235 Program”, **Sociological Forum**, 15(1), ss. 13-17.
- Goodhart, C. ve Hoofmann, B. (2008), “House Prices, Money, Credit, and the Macro Economy”, **Oxford Review of Economic Policy**, 24(1), ss. 180-205.
- Gülmez, Nilay Ünsal (2010), “Metropolde Çeşitlenen Hane halkları ve Konut”, **İstanbul Teknik Üniversitesi Dergisi**, 9(1), ss. 54-64.
- Gür, Şengül Öymen (2000), **Doğu Karadeniz Örneğinde Konut Kültürü**, Yapı Endüstri Merkezi Yayınları, Birinci Baskı, İstanbul.
- Henderson, Vernon (2002), “Urbanization In Developing Countries”, **The World Bank Research Observer**, 17(1), ss. 47-71.
- <http://notoku.com/konutun-insan-yasamindaki-onemi> (Erişim Tarihi: 26.11.2011).
- <http://www.emlakhaberleri.com/emlak-terimleri-yazilari/arsa-nedir.html> (Erişim Tarihi: 14.05.2012)
- Hwang, EuiGab (2008), “Determinants of Job Satisfaction Among South Korean Police Officers The Effect of Urbanization In A Rapidly Developing Nation”, **Policing: An International Journal of Police Strategies & Management**, 31(4), ss. 694-714.
- Işık, Şevket (2008), “Türkiye’de Üniversitelerin Kentleşme Üzerine Etkileri”, **Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, 10(3), ss. 159-181.
- Jacobs, David E; Kelly, Tom ve Sobolewski, John (2007), “Linking Public Health, Housing, and Indoor Environmental Policy: Successes and Challenges At Local and Federal Agencies in the United States”, **Environmental Health Perspectives**, 115(6), ss. 976-982.
- Kahraman, Tayfun (2006), “İstanbul Kentinde Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Planlama Süreçleri”, **Planlama**, 2, ss. 93-101.
- Kalkınma Bakanlığı, 2011.
- Kalkınma Bakanlığı, Dokuzuncu Kalkınma Planı (2007-2013) 2012 Yılı Programı.

- Kapur, Basant K. (2006), "Financial Liberalization and Short Run Housing Price Dynamics", **Economic Theory**, 29(3), ss. 649-675.
- Kara, Mustafa (2012), **Gecekondu Dönüşüm Projelerinin Konut Sorununun Çözümündeki Rolü: Ankara İli Gültepe ve Yatıkmusluk Mahalleri Örneği**, Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Doktora Tezi, Isparta.
- Karasu, Mithat Arman (2005), "Türkiye'de Konut Sorununun Çözümünde Farklı Bir Yaklaşım: Belediye Toplu Konut İdaresi Konut Kooperatifleri İşbirliği Modeli", **Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi**, 1, ss. 56-87.
- Karasu, Mithat Arman (2009), "Devletin Değişim Sürecinde Belediyelerin Konut Politikalarında Farklılaşan Rolü", **Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**, 14(3), ss. 245-264.
- Kavrakoğlu, İbrahim; Kaylan, Ali Rıza; Özekici, Süleyman; Özmucur, Süleyman ve Güniz, Tamer (1987), "A Systems Approach For The Turkish Housing Problem", **Interfaces**, 17(5), ss. 1-10.
- Keleş, Ruşen (2010), **Kentleşme Politikası**, İmge Kitabevi, 11. Baskı, Ankara.
- Kellekçi, Ömer Lütfi ve Berköz, Lale (2006), "Konut ve Çevresel Kalite Memnuniyetini Yükselten Faktörler", **İstanbul Teknik Üniversitesi Dergisi**, 5(2), Kısım 1, Eylül ss. 167-178.
- Kinsella, Clare (2011), "Welfare, Exclusion and Rough Sleeping In Liverpool", **International Journal of Sociology and Social Policy**, 31(5/6), ss. 240-252.
- Knox, Paul ve Pinch, S. (2000), **Residential Mobility and Neighbourhood Change, Urban Social Geography**, Prentice Hall.
- Kocatürk, Füsün ve Bölen, Fulin (2005), "Kayseri'de Konut Alanı Yer Seçimi ve Hane halkı Hareketliliği", **İstanbul Teknik Üniversitesi Dergisi**, 4(2), ss. 17-24.
- Lauster, Nathanael T. (2006), "A Room Of One's Own Or Room Enough For Two? Access to Housing and New Household Formation In Sweeden, 1968-1992", **Population Research and Policy Review**, 25(4), ss. 329-351.
- Mapuroğlu, Alim M. (2006), "Kentsel Dönüşüm Projeleri: Adana'daki Uygulamalar", **Planlama**, 2, ss. 147-153.
- Newman, Sandra J. (1995), "Housing Policy and Home Based Care", **The Millbank Quarterly**, 73(3), ss. 407-441.
- OECD Economic Outlook (2011), Issue 2, No 90.
- Ökmen, Mustafa ve Yurtsever, Hatice (2010), "Kentsel Planlama Sürecinden Oluşan Kamusal Rantın Vergilendirilmesi", **Maliye Dergisi**, 158, Ocak Haziran 2010, ss. 58-74.
- Ören, Kenan ve Yüksel, Hasan (2013), "Türkiye'de Konut Sorunu ve Temel Dinamikleri", Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 18(2), ss 47-84.
- Özalp, Musa ve Nal, Seda (2011), "Kentges Kapsamında Sürdürülebilir Kentsel Ulaşım ve Altyapı", **Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Belediyeler Dergisi**, 162(49), ss. 24-29.
- Özen, Haldun (1987), "Arsada Özel Mülkiyetin Kamu veya Toplum Yararına Düzenlenmesinin Yarattığı Sorunlar", **Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Konut Kurultayı**, Ankara.



- Özer, İnan (2004), **Kentleşme, Kentleşme ve Kentsel Değişme**, Başak Matbaacılık, Ekin Kitabevi, Ankara.
- Öztürk, Nazım ve Doğan, Adem (2010), “Konut Sektörünün Sorunları ve Çözüm Önerileri”, **Bütçe Dünyası Dergisi**, 33, ss. 139-154.
- Öztürk, Nazım (2011), “Bölgesel Dengesizliklerin Yarattığı Sorunlar”, **Bütçe Dünyası Dergisi**, 35(1), ss. 30-55.
- Pryce, Gwilym ve Sprigings, Nigel (2009), “Outlook For UK Housing and The Implications For Policy Are We Repeating What We Have Sown?”, *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 2(2), ss. 145-166.
- Rahman, Mizan ve Fatima, Nafeez (2011), “Entrepreneurship and Urban Growth: Dimensions and Emprical Models”, **Journal of Small Business and Enterprise Development**, 18(3), ss. 608-626.
- Ravallion, Martin; Shaohua, Chen ve Sangraula, Prem (2007), “New Evidence On The Urbanization of Global Poverty”, **Population and Development Review**, 33(4), ss. 667-701.
- Sargın, Güven Arif (2008), “Yakın Dönem Kentleşme Süreçlerine İlişkin Eleştirel Notlar”, **Mülkiye Dergisi**, Cilt XXXII, 261, ss. 45-54.
- Şahin, Yusuf (2011), **Kentleşme Politikası**, 2. Baskı, Murathan Yayınevi, Trabzon.
- Tekeli, İlhan (2010), **Konut Sorununu Konut Sunum Biçimleriyle Düşünmek**, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.
- Tosun, Karakurt Elif (2008), “Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Konut Finansmanı”, **PARADOKS Ekonomi, Sosyoloji ve Politika Dergisi (E-Dergi)**, 4(2), ss. 1-16.
- TÜİK, İstihdam Edilenlerin Yıllar ve Cinsiyete Göre İktisadi Faaliyet Kolları.
- Türkiye Cumhuriyeti Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Kentleşme Şurası (2009), **Kentsel Dönüşüm, Konut ve Arsa Politikaları Komisyonu Raporu**, Ankara.
- Williamson, I.P; Ting, L; Cadastral, Trends (1991), A Sythesis, *The Australian Surveyor*, 44 (1), No 1, Australia, ss. 46-54.
- [www.anayasa.gen.tr/1961ay.htm](http://www.anayasa.gen.tr/1961ay.htm) (Erişim Tarihi: 22.11.2011).
- Yıldırım, Kemal; Akalın, Aysu; Yeşilkavak, Fevzi; Hidayetoğlu, M. Lütfi (2007), “Konut Mutfaklarının Mekân Kalitesinin Kullanıcıların Fonksiyonel ve Algısal Performansına Etkisi: TOKİ Eryaman 7. Etap Konutları”, **Politeknik Dergisi**, 10(4), ss. 423-431.
- Yıldırım, Kemal (1999), **Konut Mutfaklarının Mekân ve Donatı Organizasyonunda Ergonomik Yaklaşım**, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yayınlanmamış Doktora Tezi, Ankara.
- Yüceşahin, M. Murat ve Özgür, Murat (2008), “Türkiye Kentlerinin Kentleşme Düzeylerinin Demografik, Ekonomik ve Sosyal Değişkenlerle Belirlenmesi”, **Coğrafi Bilimler Dergisi**, 6/2, ss. 115-139.
- Zaim, Sabahattin (1997), **Çalışma Ekonomisi Yenilenmiş ve Genişletilmiş**, 10. Baskı, Filiz Kitabevi İstanbul.

## **EXTENDED ABSTRACT**

House the meaning of which refers various things like security, accommodation, comfort and aesthetics is the place which is more than just living. The time passes by, yet the importance of houses and their functions still go on which is not the case solely in Turkey, but it is identical all over the world. Sometimes, houses mean more than its physical connotations. As an example, houses and the sorts of housing can be associated with the civilization itself on condition that they are taken into account within the framework of their symbolic utterances. Therefore, the main objective of the study is to analyze elaborately the meaning of the housing sector in Turkey and the factors that leave a great impact on this sector. To put in another way, the main idea all over the course of the study is to have a look at the main dynamics of housing sector and depending upon here, the eco-analysis of this sector is to be made.

From the foundation of Turkish Republic, housing sector and the main dynamics that affect that sector differs actually. Even in the period of Ottoman State, housing and its story varies as well. In the pre-Republican period, housing means something like aesthetics which can be comprehended that Ottoman State possesses its own style of housing which is actually the civilization itself. In that period, housing sector is not the sphere that people earn a great deal of money, so to say, it is a kind of undeserved gain. However, in the period of post Republic in Turkish history, housing goes into a different path which is used for the establishment of Turkey. After the announcement of Ankara as the capital city of Turkey, new construction initiatives including housing commenced as well. Initially, the population of Ankara increased to a large extent, and new houses are needed. Hence, the ultimate policy developed till the years of 1960 was directly concerned with the housing needs of capital cities and so forth. 1960 is a kind of symbol that differentiates the housing policy in the aftermath of Turkish Republic because of the fact that all the policies on this issue was something like unsystematic and unplanned before 1960. Nevertheless, the period after 1960 is called as the “planned age” in terms of the housing continuum of Turkish Republic due to the fact that housing policies stood on the sound grounds with the five years of plans for investment. In the study, the cost factors that affect the housing sector and the policies developed in line with these factors are analyzed.