

AVRUPA BİRLİĞİ VE TÜRKİYE KONUT POLİTİKALARI ÜZERİNE BİR İNCELEME

Dr. Feyzullah YETGİN*

Özet

Konut politikalarının oluşturulması ve uygulanmasında Kamu'nun rolü ve yeri, konut sektörünün performansı üzerinde önemli etkilere sahiptir. Avrupa Birliğine (AB) üye ülkelerin konut politikalarının AB düzeyinde (tüm alanlarda olduğu gibi) ortak bir politika haline dönüştürülmesi yönünde çalışmalar devam etmektedir. Bu çalışmada konut politikaları ve uygulamaları konusunda kısaca Dünya örnekleri verilmekte, Avrupa Birliği üyesi ülkeler ve Türkiye'deki konut politikaları incelenirken, Avrupa Birliğine üyelik sürecinde olan Türkiye'deki konut politikaları ile AB konut politikaları karşılaştırılmaktadır.

***Anahtar Kelimeler:** Konut, Konut Politikaları, Şehirleşme, Planlama, Avrupa Birliği*

A STUDY ON HOUSING POLICY OF EUROPEAN UNION AND TURKEY

Abstract

The role and place of Public in the formation and implementation of housing policies has important effects on the performance of housing sector. However, implementations differ according to the degree of development of countries. Studies continue in turning the housing policies of European Union (EU) member states into a common policy at unity level, as in all fields. In this study, brief examples from the World

* Misafir Öğretim Görevlisi, Kadir Has Üniversitesi, Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Yüksek Okulu, Genel Müdür, Emlak Konut GYO A.Ş., T.C. Başbakanlık TOKİ İştiraki, Adres: Meriç Cad. Gardenya 7B Kat:7 Ataşehir-Kadıköy-İstanbul/Türkiye Tel: (0216) 456 45 06 E.mail: fyetgin@emlakgyo.com.tr

are given concerning housing policies and implementations, housing policies in European Union member states and in Turkey are reviewed and Housing policies in Turkey that is in the membership process to European Union and EU housing policies are compared.

Key words: Housing, Housing Policy, Urbanization, Planning, European Union

Giriş

Konut politikalarının oluşturulması ve uygulanmasında Kamu'nun rolü ve yeri, konut sektörünün performansı üzerinde önemli etkilere sahiptir. Gerek gelişmiş, gerekse gelişmekte olan ülkelerde konut sahipliği için bireylerin gelirlerinin büyük bir kısmını konut kredi ödemelerine ayırması gerekmektedir. Bu noktada düşük gelir grubundaki bireylerin konut sahibi olmaları için çeşitli şekillerde desteklenmesi ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Konut üretimi inşaat sektörünün bir parçasıdır. Konut yatırımları, yatırımların bir parçası, konut finansmanı ise finans sektörünün önemli bir bileşenidir. Konut sübvansiyonları ise, sosyal devlet ilkesi gereği sosyal refah harcamalarındandır. Konut yapımı, şehir gelişiminin, şehirleşmenin bir unsurudur. Ayrıca konut sektörü, diğer sektörleri etkileyen verimli bir şekilde sistemin işlemesine katkıda bulunan, barınma ihtiyacı karşılanırken, gelirin yeniden dağılımı ve istikrarlı bir ekonomik yapının oluşmasına katkıda bulunan çok yönlü bir sektördür. Konut üretiminde kamunun denetim ve düzenleyiciliğine ilişkin farklı görüşler bulunmaktadır. Ülkelerin gelişmişlik düzeyine göre kamunun rolü ve uygulamaları farklılaşmaktadır.

Konut politikalarının bir parçası, hedef olarak konut kalitesini ve konut ihtiyacını karşılama düzeyinin kontrol edilmesidir. Kontrol, konut üreticileri tarafından yapı denetim şirketleri ile birlikte yapılmaktadır. Kamu'nun özel sektör ve sivil toplum kuruluşlarının görüşlerini de dikkate alarak minimum fiziki standartları oluşturması ve denetimi, beklenen kalitenin gerçekleşmesi için zorunludur.

Geniş kapsamlı bakış açısı ile Kamu, özel sektör ve enformel tüm aktörlerin konut politikaları oluşumu içinde yer alması gerekmektedir. Yalnızca Kamu'yu dikkate alan, hakim kılan ve diğerlerini değerlendirmeyen karşıt yaklaşımlar konut politikalarının oluşturulmasında başarısız olunmasına neden olacaktır, çünkü tüm tarafların katkısı olduğu yadsınamaz bir gerçektir.¹

Konut yardımlarının idaresi, politikanın nasıl oluşturulduğuna ve uygulandığına bağlıdır. Barınma için yeterli gelire sahip olma ya da barınmanın maliyetlerinin makul düzeyde olması, konut politikalarının ortak misyonudur. Bu politikaların uygulanması güçlü teknik altyapıya sahip olmanın yanında, politik oluşumlara destek sağlayacak bilgi alt yapısının oluşturulmasına da bağlıdır.²

¹ David Clapham, Control and Housing Policies,

<http://www.borg.hi.is/enhr2005iceland/ppr/Clapham.pdf>, Erişim Tarihi (07.09.2006)

² Jago Dodson, The Production and deployment of a core Housing Concept: 'Serious Housing Need' in New Zeland 1987 -2005. <http://www.borg.hi.is/enhr2005iceland/ppr/Dodson.pdf>, Erişim Tarihi (08.10.2006)

Konut politikalarının oluşturulması ve uygulanmasında merkezi idare yanında yerel yönetimlerin, belediyelerin de anahtar rol oynadığını görmekteyiz. Gerek konut literatüründe gerek politika yapımcılar arasındaki görüş; konut politikaları ulusal düzeyde oluşturulması gereken politiklardır. Bu görüş ayrıca kurulduğundan beri, Dünya Bankası ve Birleşmiş Milletlerin de benimsediği görüştür.

Sağlıklı ve başarılı konut politikaları, doğru ölçüm sistemi ve bilgilendirmeyi gerektirmektedir. Bu takdirde hedeflerin doğru konulması ve konut sektöründeki tüm aktörlere gerekli desteğin verilmesi sağlanabilir. Konut sektöründeki aktörler için, konut sübvansiyonları ve konutla ilgili vergisel uygulamalar, konut politikalarının merkezinde yer almaktadır. Sübvansiyonlar ve vergisel düzenlemeler, konut sektörünün verimli işlemesi ve politika uygulamalarında ortaya çıkabilecek başarısızlıkların üstesinden gelinebilmesi için ihtiyaç duyulan destek araçlarıdır. 20. yy. ilk yarısında bazı devletler savaş sonrası, şehirlerin yeniden inşasında veya ekonomik durgunluk dönemlerinde bu türlü sübvansiyonları kullanmışlardır. Altyapı yatırımları da konut politikalarının önemli unsurlarındandır. Konut sektörü altyapı hizmetlerinin ana tüketicilerindedir. Kamunun bu hizmetlere bakışı ve bütçe içinde ayırdığı yer doğrudan konut politikalarını oluşturmaktadır.

Konut arzının nicelik ve nitelik olarak ne şekilde olacağı, arazi sağlama ve sunumu konut politikalarının anahtar faktörlerindedir. Konut politikalarının temelinde herkese yeterli konut, talebi karşılayacak miktarda konut arzının yapılması yer almaktadır. Gelişmiş ülkelere baktığımızda Kamu'nun arz tarafından kademeli olarak düzenleyici ve denetleyici tarafa doğru rol değişimi olduğu görülmektedir.

Serbest Piyasa ekonomisi işleyişi içerisinde banka ve diğer finans kuruluşlarının aracılık hizmetleri ile oluşan faiz ve vade yapısı doğrultusunda konut finansmanı sağlanmaktadır. Ancak alt gelir gruplarının piyasa ekonomisi şartları içinde konut edinmesi mümkün değildir. Ayrıca coğrafi olarak değerlendirildiğinde ekonomik olarak verimli olmayan birçok şehirde özel sektörün konut üretimi olmamakta veya ihtiyacı karşılamamaktadır. Diğer bir husus planlı kentleşmenin sağlanması için örnek projelerin kamu tarafından yapılması yalnızca fiziki olarak barınma ihtiyacının karşılanması dışında, "yeni yaşam alanları" örnekleri olmaktadır. Finans sisteminin gelişmesine paralel olarak özel sektörün konut üretimindeki payı giderek artacak, kamu düzenleyici ve denetleyici rollerine ağırlık verebilecektir.

1. Dünya'da Konut Politikaları

Konut politikaları, ülkeden ülkeye değişkenlik göstermektedir. Konut politikaları arasındaki benzerlik ve farklılıkları inceleyen çalışmaların çok fazla olmaması kıyaslama yapmaya imkan tanımamaktadır. Fakat farklı ülkelerde benzer problemlerin olduğu bir vakadır. Konut politikaları, ülkelerin ekonomik, sosyal ve kültürel yapılarından etkilenir ve oluşturulan politikalar konut piyasalarını ve dolaylı olarak tüm ekonomik ve sosyal hayatı etkiler.

Konut arzının büyük kısmı özel sektör tarafından yapılmaktadır. Ancak kamunun ekonomi politikaları, vergi düzenlemelerini içeren mali politikaları konut piyasasının arz ve talep tarafını etkilemektedir. Aşağıdaki Tablo'da görüldüğü üzere ülkeler arasında konut sektörüne kamunun müdahale şekil ve düzeyleri farklılık göstermektedir. Ülkelerin

ekonomik, sosyal ve coğrafi koşulları konut sektöründeki rollerin şekillenmesine etki etmektedir.³

Kamunun Konut Üretiminde Müdahale Seviyeleri

	Kredi Kontrolü	Kamu Kredileri	Sübvansiyonlar	İnşaat
Avustralya	O	D	O	D
Kanada	D	D	Y	D
Finlandiya	Y	Y	Y	Y
Fransa	Y	O	Y	O
Almanya	O	O	Y	Y
Yunanistan	Y	D	Y	D
Japonya	O	Y	O	D
Luksemburg	Y	D	D	D
Hollanda	O	Y	Y	Y
Yeni Zellanda	D	D	D	D
Portekiz	D	O	O	D
İspanya	O	O	O	O
İsveç	Y	Y	Y	O
Türkiye	Y	O	O	D
İngiltere	O	Y	Y	Y
USA	D	Y	Y	D

Y: Yüksek, O: Orta, D:Düşük

Fannie Mae ve Freddie Mac, ABD’de konut finansman sisteminin çok önemli aktörleridir. Finansal piyasaların bu iki kurumun borç ve diğer yükümlülüklerin yerine getirilmesinde sorun yaşanmamasını sağlayacaklarına güvenleri yüksektir. Yatırımcılar bu kurumların garantörlükleri sayesinde kredi piyasalarından daha ucuza kaynak bulabilmekte ve düşük faizli Mortgage (İpotekli konut finansman sistemi) sunabilmektedirler. Bu kurumların 1930’lı yıllarda Hükümetin konut sahipliği teşvik ve destek hedefini gerçekleştirmesinde rol oynayan iki önemli kurum olduğu görülmektedir.⁴

ABD’de konut alıcılarına sübvansiyonlar, merkezi (Federal) devlet düzeyinde tespit edilmektedir. Ulusal düzeydeki sübvansiyon uygulamaları IRS (Internal Revenue Services) ve HUD (Housing and Urban Development) tarafından sağlanmaktadır. IRS

³ Jean Dupuis, Gerald Goldstein, Housing Current Issues, <http://dsp-psd.pwgsc.gc.ca/Collection-R/LoPBdP/BP/bp229-e.htm>, Erişim Tarihi (07.09.2006)

⁴ Lawrence J. White, Focusing on Fannie and Freddie: The Dilemmas of Reforming Housing Finance, <http://www.stern.nyu.edu/eco/wkpapers/workingpapers02/02-01White.pdf>, Erişim Tarihi (10.09.2006)

tarafından idare edilen politikaların kantitatif açıdan çok önemli olmaları yanında refah etkisi de büyüktür.⁵

ABD’de düşük gelir gurupların konut politikası iki safhaya ayrılabilir. 1949 – 1973 (sübvansiyon destekli üretimin olduğu) dönem ve 1973 sonrası ikinci dönemde federal düzeydeki hakimiyetin yerel hükümetlere devredildiği dönemdir. Kira destekleri, garantörlük ve vergi destekleri gibi çeşitli enstrümanlar ile düşük gelir grubu desteklenmiştir.⁶

Habitat II (1996) gündeminde ifade edildiği üzere Hükümet (Kamu) müdahalesi, alt gelir guruplarının ve diğer mağdur insanların konut ihtiyacını karşılamada piyasanın yatırım tercihleri nedeniyle zorunludur. Diğer bir ifade ile özel sektörün karlı görmediği, sosyal konut üretiminin Kamu tarafından desteklenmesi veya bazı ülkelerde görüldüğü üzere bizzat Kamu eliyle yapılması gerekmektedir.⁷ Buna karşı görüş ise haksız rekabete neden olduğu ve özel sektörün gelişiminin engellediği şeklindedir. Fakat genel olarak özel sektörün içsel koşulları ve sınırlamaları nedeniyle düşük gelir guruplarına ulaşamadıkları görülmektedir.

Şili’de Kamu Sübvansiyonları; kırsal kesimden, kentlere göçü engellemek amacıyla yapılmaktadır. Ayrıca düşük gelirli kesimin konut edinmesi için çeşitli sübvansiyonlar da mevcuttur. Özel sektörün etkinliği giderek artmaktadır. Bunda finansman imkanlarının artmasının da etkisi vardır.⁸ Şili’de 1970’li yıllarda üretilen konutların büyük bölümü kamu tarafından yapılmış ve finanse edilmiştir. Kaynakların çoğunluğu düşük gelir guruplarının konut ihtiyacını karşılamaya yönlendirilmiştir.⁹

Hindistan’da birçok geçiş aşamasındaki ülke gibi konut reform sürecini yaşamaktadır. Kamu yönetimi, Birleşmiş Milletler Habitat gündemini politika oluşturulmasında örnek almaktadır. Kamu’nun düşük gelir grubuna dahil bireylere konut sunma konusunda öncelikle çözüm üretmesi gerekmektedir, reformların başarısı buna bağlı olacaktır.¹⁰

⁵ John M. Quigley, Housing Policy in the United States,

<http://urbanpolicy.berkeley.edu/pdf/QHousPolicy032206.pdf#search=%22public%20housing%20policy%22>, Erişim Tarihi (09.10.2006)

⁶ Charles J. Orlebeke, The evaluation of Low-Income Housing Policy, 1949 to

1999, http://www.knowledgeplex.org/kp/text_document_summary/scholarly_article/refiles/hpd_1102_orlebeke.pdf#search=%22housing%20policy%22, Erişim Tarihi (12.09.2006)

⁷ Edmundo Werna, Modes of Low-Income Housing Provision in Washington ,D.C.:a Comparative Look at Policymaking for Developing Countries,

<http://www.wilsoncenter.org/topics/pubs/ACF1C2.pdf>, Erişim Tarihi (17.08.2006)

⁸ Alva J.R., Schwartz, Jr. A., (1997), "Housing and Mortgage Market Policies in CHILE", Journal of Real Estate Literature, 5:ss.47-55.

⁹ Eduardo Rojas, The Long Road to Housing Reform; Lessons From The Chilean Experience, http://www.faudi.unc.edu.ar/mgdh/carloslucca/housing_policy_the_chilean_experience.pdf#search='EDUARDO%20ROJAS%20CHILE%20the%20long%20road%20to%20housing%20reform', Erişim Tarihi (27.09.2006)

¹⁰ Workshop: Housing Market Dynamics, Public Housing Reforms in Koklata: Past Policies and Current Reforms, <http://www.borg.hi.is/enhr2005iceland/ppr/Sengupta.pdf>, Erişim Tarihi (16.09.2006)

Yaşanan son büyük depremler nedeniyle Türkiye’de ve Hindistan’da çoğunlukla orta sınıftan yaşayan apartman blokları çökmüş ve içinde yaşayan birçok insan ölmüştür. Modern inşaat metotları otomatik olarak daha güvenli konut üretimi sağlamaktadır.¹¹

Tayvan ile ilgili olarak yapılan, konut sahipliği ve kamunun rolü arasında ilişkiyi inceleyen çalışmalara göre; kamunun konut politikalarından olan, konut alıcılarına sübvansiyonların tedariki ile konut sahipliğini teşvikin doğrudan bağlantılı olduğu görülmektedir. Ayrıca konut finansmanı, konut sahipliğini destekleyici anahtar unsurdur. Kamu’nun yaptığı düzenlemeler ile oluşan, sınırlamalar veya serbestleştirmeye yönelik ekonomi politikaları konut sahipliğine direkt etki etmektedir.¹²

Konut sorunun çözümünde yukarıda ele alınan ülkelerde olduğu gibi Kamu ihtiyaca göre müdahil olmaktadır. Türkiye’de TOKİ tarafından üretilen deprem konutları depremezdelere konut sağlarken güvenli yapı tekniği ve estetik yönleriyle sektöre örnek teşkil etmektedir.

2. Avrupa Birliğinde Konut Politikaları

Ulusal hükümet nezdindeki önlemlere ilave olarak Avrupa Birliği nezdinde, finansal hizmetler için tek piyasa ve bu piyasa içinde Mortgage finansmanını daha etkin hale getirme çalışmaları devam etmektedir. Amaç sınır ötesi rekabet ortamı yaratılması ve ülkeler arası kurumsal farklılıkların ortadan kaldırılmasıdır.¹³

Ulusal konut sistemleri ve konut politikalarının, AB’nin hedefi olan dinamik ve büyüyen Avrupa ekonomisi ile Avrupa sosyal modelinin oluşturulmasına yönelik başarısına katkısı üzerinde durulmaktadır. Üye ülkeler arası konut piyasalarının performansı karşılıklı etki yaratmaktadır. Bunun nedeni konut piyasaları arasındaki ilişki ve istihdama olan etkileridir.

Kiralık sosyal konutlar ile ilgili AB üyesi ülkelerin çoğunluğunda, arazinin temini, inşaatın yapımı, kiralama yapımı, bakım idamenin sağlanmasından, kiracılara sosyal hizmetlerin verilmesine kadarki süreçte destek olunmaktadır.

Sosyal konut kiralama ve satışında üye ülkelerin farklı uygulamaları yanında, KDV indirimi, borçlara garantörlük, düşük fiyatlarla arsa temini, yerel vergilerden istisna, gelir vergisi muafiyeti gibi katkıları da bulunmaktadır. Avrupa Birliği üyesi ülkelerde sosyal konut üretimi veya desteklenmesi, gerek yerel gerekse merkezi düzeyde görev olarak kabul edilmektedir. Üye ülkeler arasında ortak olarak tespit edilen husus piyasa arz ve talep arasındaki dengiyi otomatik olarak kuramamakta, yapısal ve düzenleyici rolleri ile kamunun müdahil olması gerekmektedir. Özellikle çeşitli nedenlerle konut edinemeyen

¹¹ A New Housing Policy And Strategy For South Africa,

<http://www.housing.gov.za/Content/planned/Docs/Housing%20White%20Paper.pdf#search=%22housing%20policy%22>, Erişim Tarihi (11.09.2006)

¹² Der W, Li H,(2002),”The Growth of Mass Home Ownership in Taiwan”, Journal of Housing and the built environment”,17:ss. 21-23.

¹³ John Doling, Nick Horsewood, Economic And Social Development In The New EU: The Role of Housing Systems And Prospects For Housing Policy, <http://www.sigov.si/zmar/conference/2005/papers/Doling.pdf#search='eu%20housing%20public%20policy'>, Erişim Tarihi (24.09.2006)

gelir grupları için sosyal konutun desteklenmesi politikası, European Commission (EC) kararlarında da yer almaktadır.(EC, 209.2001)¹⁴

Kamu, konut sektöründe kontrol eden konumunda olmalı, kurallara ve planlara aykırı uygulamalar olduğunda yaptırım gücünü kullanmalıdır. Ancak özel sektörün yetersiz kaldığı alanlarda özellikle düşük gelir gruplarına konut üretiminde ve desteklenmesinde rol oynamalı, boşluğu doldurmalıdır.¹⁵

Makro ekonomik önlemler ile sağlanabilecek ekonomik gelişme ve buna bağlı sağlıklı sosyal yapının kurulması, planlama ve şüphesiz en önemli unsur olarak konut politikalarının sağlıklı oluşturulması ile mümkün olacaktır. Sosyal sorunların aşılması için düşük gelir grubuna konut sahipliğinin desteklenmesi, neticede sosyal dışlamanın önlenmesi gerekmektedir.

Metropolitan alanlarda özellikle düşük gelir grubuna dahil, konut ihtiyaç sahiplerine gelirlerine uygun düşük maliyetli konut sunumu büyük bir uğraş gerektirmektedir. Özellikle büyük kentlerde çok süratli artan konut maliyetleri karşısında gelirler özellikle alt gelir grubu mensuplarının gelir artışları bu artışa cevap verememektedir. Bu durumu tersine çevirmek için, metropolitan alanlarda konut sunumuna hız verilmektedir.¹⁶

Fransa'da konut sahipliğinin artırılması için Mortgage sistemi içinde Mortgage taksitlerinin faizinin vergi matrahından indirilebilmesi gibi birtakım destekler sağlanmaktadır. Düşük gelir grubuna dahil ailelere sıfır faizli Mortgage kredileri kamu tarafından sağlanmaktadır.¹⁷

İngiltere'de sosyal konut stoku 1920'lerden itibaren artış göstermiştir. (Bu tarih öncesine kadar çok az sayıda sosyal konut yapılmıştır) Konut stokunun bölgelerarası ve bölge içinde yeniden dağıtımına başka deyişle arz talep dengesinin sağlanmasına ihtiyaç vardır. Fakat diğer bir sorun bu yeniden dağılımı yapacak bir kurumun olmayışdır. Kurumsal yapının oluşumu için çeşitli çalışmalar yapılmaktadır.¹⁸

¹⁴ Darinka Czischke, Social Housing In The EU, http://www.iut.nu/EU/Soc%20housing%20in%20the%20EU%202005_CECODHAS.doc, Erişim Tarihi (05.09.2006)

¹⁵ Cor Dijkgraaf, Private Building Sector In Disarray In Indonesia And Thailand, Its Consequences For Social Housing Lessons To Be Learned, <http://info.worldbank.org/etools/docs/library/156603/housing/pdf/Indonesia.pdf>, Erişim Tarihi (23.09.2006)

¹⁶ Eric S. Belsky, Matthew Lambert , Where Will They Live: Metropolitan Dimensions Of Affordable Housing Problems http://www.jchs.harvard.edu/publications/communitydevelopment/belskylambert_w01-9.pdf, Erişim Tarihi (13.10.2006)

¹⁷ Hjördis Dröfn Vilhjalmsdottir, Housing Support And Public Housing Funds In Iceland And Abroad, <http://www.sedlabanki.is/lisalib/getfile.aspx?itemid=2866>, Erişim Tarihi (08.10.2006)

¹⁸ Michael Jones, Misallocated Assets? The Geography Of Supply And Demand In Social Housing, <http://www.borg.hi.is/enhr2005iceland/ppr/Jones.pdf>, Erişim Tarihi (12.09.2006)

Polonya, Estonya, Çek Cumhuriyeti, Bulgaristan, Romanya arasında yerel politikalar ile ilgili olarak karşılaştırma yapan çalışmada söz konusu devletlerde Kamu'nun konut sektöründe gerek arz tarafında gerekse talep tarafında bir takım destekler ile rol aldıklarını görmekteyiz. Ancak merkezi veya yerel düzeyde henüz politikaların netleşmediği, halen ne şekilde katkıda bulunmasının kararlaştırılmadığı tespit edilmektedir. Söz konusu ülkelerin konut politikalarının oluşturulması için konut ihtiyacının sağlıklı ölçülmesi ve bununla beraber konut politikalarını tespit etmek için açık tanımlamaların yapılmasına yönelik çalışmalar devam etmektedir.¹⁹

Güney Doğu Avrupa ülkelerinde düşük gelir grubundaki insanların konut ihtiyacının karşılanmasına yönelik olarak, İngiltere'de bazı şehirlerdeki uygulamalara benzer yöntemler kullanılmaktadır. Örneğin; kamu yardımları, kamu özel sektör işbirliği, karşılık amaç olmayan kuruluşlar, kooperatifler gibi.²⁰

Sanayileşmiş Avrupa ülkelerinde konut politikaları önemli ölçüde savaş sonrası geliştirilmiştir. Özellikle 1960 ve 1970'li yıllarda Avrupa ülkelerinde konut piyasalarına giriş, şehirlerin yeniden yapılandırılması ve sosyal konutlardaki sorunlara odaklanıldığı görülmektedir.²¹

Son yıllarda, yarattığı ekonomik katma değeri ve istihdama katkısı nedeniyle üzerinde önemle durulan konut sektörünün ve dolayısıyla politikalarının esaslarını oluşturan konuların üye ülkeler bazında benzeştiği görülmektedir. Bu konuları veya sorunları; konut stokunun verimli kullanılmayışı, düşük gelir gruplarının konut edinme güçlükleri, konut politikalarının oluşturulmasındaki güçlükler, sektörün denetimi, ilgili kuruluşların yapılandırılması ve şehir planlaması gibi sıralanabilir.²²

Avrupa Birliği konut politikalarının uyumlaştırılması ulusal konut politikalarının oluşturulmasına paralel olarak ekonomik entegrasyon sürecinde zorunlu olmaktadır. Çünkü diğer politikalar ile konut politikaları arasında etkileşim düzeyi yüksektir. Koordinasyonun sağlanması, düzenli bilgi değişimi ve politikaların tartışılması ile mümkün olabilecektir. Diğer bir konu ise ipotek piyasalarının entegrasyonunun sağlanmasına yönelik çabalarıdır.²³

¹⁹ MartinLux, Local Government And Housing, http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/publikace/enhr2002.pdf#search='housing%20policy%20comparison%20between%20countries' Erişim Tarihi (17.09.2006)

²⁰ Ivan Tosics, Jozsef Hegedüs, Michael Remmert, Housing In South-Eastern Europe: Between State And Market, http://www.boeckler.de/pdf/South-East_Europe_Review-2001-04-p123.pdf#search='housing%20policy%20comparison%20between%20countries', Erişim Tarihi (20.09.2006)

²¹ RegularNational Reports On Changes Made To Housing Policies In European Countires, http://www.iut.nu/Eng_EU%20rapport%20Housing%20Policies%20summary.doc, Erişim Tarihi (13.10.2006)

²² Philippe De Boe, Charles Mertens, Regular National On Housing Policy Developments, http://mrw.wallonie.be/dgatlp/logement/logement_euro/Dwld/RapportRegulierAnglais.pdf, Erişim Tarihi (09.10.2006)

²³ Eszter Somogyi, IvanTosics, Joan Smith, European Values And Trends In Homeless Policies In Europe, http://www.cuhp.org/admin/EditDocStore/BRX_UK_HU.pdf#search='EU%20Housing%20policy', Erişim Tarihi (07.10.2006)

3. Türkiye’de Konut Politikaları

Türkiye’de konut sektörünün gelişimi, 1930’lu yıllarda konut kooperatifçiliğinin ilk olarak ortaya çıkmasıyla ve göçmenlere yönelik konutların ve devlet lojmanlarının inşaatlarıyla başlamış, 2. Dünya Savaşı sonrasında sosyo-ekonomik gelişmelere paralel olarak tarımda makineleşme ve sanayileşme hareketlerinin yardımıyla sürmüştür. Konut üretimi, özellikle 1965 yılında kabul edilen “Kat Mülkiyeti Kanunu” yardımıyla yüksek katlı yapıların yaygınlaşması ile ivme kazanmıştır. Aynı yıllarda konut sektöründe kooperatifleşme ve toplu konut üretimi başlamıştır. 1970’li yıllarda kentlerde kendini belli etmeye başlayan yasadışı yapılaşma bölgeleri, ekonomik etkenlerin yanı sıra kentlerde sosyal ve toplumsal açıdan da çeşitli sorunlar yaratmaya başlamıştır. Bu dönemde parçalı ve sıçramalı büyüme süreci başlamıştır. 1980’li yıllar, Türkiye’de sürdürülen devlet politikalarının da etkisiyle kırdan kente göçün ikinci bir patlama dönemi yaşadığı yıllar olmuştur. 1980’li yıllarda yapılan bir diğer hamle kamu eliyle toplu konut üretiminde yaşanmıştır. Bu bağlamda planlı kentleşme teşvik edilmeye çalışılmıştır. 1990’lar, devlet politikalarının etkisiyle kamu sektörünün konut üretimini azalttığı ve üretimin daha çok özel sektör tarafından üstlenildiği yıllar olmuştur. 2000 yılından beri konut sektörü ve üretiminde yaşanan büyük oranda gereksinimler, kamu eliyle ve özel sektör tarafından karşılanmaya çalışılmaktadır. Son yıllara dek özel sektörün bu üretimde yoğun olarak pay aldığı söylenirken kamu sektörü de 2004 ve 2005 yıllarında konut yatırımlarını artırmıştır.²⁴

1984 yılında kurulan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı toplu konut fonu ile yeni tip konut sunumuna başlamış ve kooperatiflere krediler vererek toplu konut üretimini desteklemiştir. Ancak konut sorunu nicelik ve nitelik olarak devam etmekte ve sorunun boyutları coğrafi olarak da farklılaşmaktadır. 1995 yılında toplam nüfusun %60.9 – 37.8 milyonu şehirlerde yaşarken yaklaşık %68.7 fakir hane halkı kırsal bölgelerde yaşamaktadır. Finansman problemi gibi konut edinme önündeki engeller nedeniyle düşük gelirli gruplarının çoğunluğu kırsal kesimde yaşamaktadır. Düşük gelirli hane halkının %30,3’ü doğu ve güney doğu Anadolu’da yaşamaktadır.²⁵

3.1. Türkiye’de Konut Üretiminde TOKİ’nin Yeri

Toplu Konut İdaresi’nin (TOKİ) kuruluş amacı, Türkiye’de konut ve kentleşmeye ilişkin sorunlara ulusal düzeyde çözüm üretilmesi ve Türkiye’de gereksinim duyulan konut açığının kamu eliyle düzenli ve planlı bir biçimde karşılanmasının ve konut sahibi olamayacak durumdaki kesimlerin konut sahibi olmasının sağlanmasıdır. Bunun yanı sıra, konut yüklenicilerine uygulanacak usul ve esasların düzenlenmesi, uygun inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerinin geliştirilmesi de TOKİ’nin kuruluş amaçları arasında yer almaktadır. TOKİ’nin yasalar ile tanımlanan görev tanımı; Kamunun konut politikalarını yansıtmaktadır. TOKİ uygulamaları ile alt ve orta gelir gurubu konut ihtiyacının karşılanmasına katkıda bulunmaktadır.

²⁴ “Türkiye’de Konut Sektörü ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi’nin (TOKİ) Konut Üretimindeki Yeri”, Yapı-endüstri merkezi, TOKİ Araştırma Dizisi 2, Ankara, 2006.

²⁵ United Nations: Human Settlement Country Profile - Turkey, http://www.un.org/esa/agenda21/natlinfo/countr/turkey/Turkey_HS.pdf, Erişim Tarihi (15.09.2006)

Niceliksel olarak TOKİ'nin hedefi, konut sorununu kendi üretimi ile çözen bir kuruluş olmak değil, sektör genelinde ihtiyacın %5-10'unu karşılamak üzere üretim yapmak, ancak üretimin önündeki engelleri belirleyip ortadan kaldırılmasını sağlayarak konut piyasasını işler hale getirmektir. TOKİ tarafından 2003 yılından itibaren 350.000 konutluk üretim projeksiyonu yapılmış, 2007 yılı sonuna kadar 250.000 konuta başlanılması öngörülmüştür. Bu bağlamda, TOKİ'nin, inşaat sektörü, inşaat malzemeleri sanayileri ve yan sanayilerde dolaylı etkilerinin dışında, ülke ekonomisi üzerinde doğrudan etkileri de görülmeye başlamıştır. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın kanunla belirlenen temel görevleri çerçevesinde ocak 2006 tarihi itibarıyla yapımına başlanan 157.000 konut; yaklaşık 25 milyon m² inşaat alanına karşılık gelmektedir. Bu konutların yapımı için, 1.030 adet kule vinç, 10 milyon m² beton, 800.000 ton demir ve 10,5 milyon m² seramik kullanılacaktır. Kullanılan kule vinçler, 2004 yılında yapılan iş makineleri üretiminin %48'ine; beton, 2004 yılında yapılan hazır beton üretiminin %32'sine; demir, 2004 yılında yapılan demir-çelik üretiminin %4'üne; seramik ise 2004 yılında yapılan seramik kaplama malzemeleri üretiminin %5'ine karşılık gelmektedir. Projelerdeki çevre düzenlemeleri kapsamında ise 1,5 milyon ağaç dikimi ve 2 milyon çalı peyzajı yapılmaktadır.²⁶

3.2. Toplu Konut İdaresinin Görevleri

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın temel görevleri 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile belirlenmiştir.

-Devlet garantili ve garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak,

-Yurt dışından, görev alanıyla ilgili harcamalarda kullanılmak üzere Hazine Müsteşarlığı'nın uygun görüşü üzerine kredi almaya karar vermek,

-Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek,

-Konut inşaatı ile ilgili sanayiye veya bu alanlarda çalışanları desteklemek,

-Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek,

-Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak.

İdarenin kuruluşundan bugüne kadar olan süreçte konut ve kentleşme sorunlarının çözümüne yönelik önceliklerin değişmesi ve çeşitlenmesi doğrultusunda, 2003 yılında 4966 sayılı kanunla yapılan değişikliklerle, Toplu Konut İdaresi'nin 2985 sayılı Kanunla tanımlanan görevleri arasına yeni görevler eklenmiştir. Bununla birlikte 05 Mayıs 2004 tarih ve 5162 sayılı kanunla Toplu Konut Kanunu'nda değişiklikler yapılmıştır.

²⁶ “Türkiye’de Konut Sektörü ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi’nin (TOKİ) Konut Üretimindeki Yeri”, Yapı-endüstri merkezi, TOKİ Araştırma Dizisi 2, Ankara, 2006.

-TOKİ, uygulama yapacağı alanlarda, çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekli imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilendirilmiştir.

-Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere ve finans kurumlarına iştirak etmek görevleri arasındadır.

-TOKİ, kanundaki görevleri çerçevesinde gerçek ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve bunların içerisinde veya üzerinde bulunan her türlü eklenti ve yapıları kamulaştırmaya yetkilendirmiştir.

-TOKİ, gecekondü dönüşüm projeleri geliştirme, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapma konularında yetkilendirilmiştir. Ayrıca bu çerçevede geliştirilen gecekondü dönüşüm projelerinde konut bedellerinin uygulama yapılan illerdeki mevcut ekonomik durum, doğal afetler, konut rayiç bedelleri ve gecekondü bölgelerindeki kişilerin gelir durumu göz önünde bulundurularak, yapım maliyetlerinin altında tespit edilebilecektir.

TOKİ'nin görev tanımı imar planları yapmaktan, konut üretimine kadar geniş bir alana yayılmaktadır.

3.3. TOKİ'nin Türkiye'deki Konut Sorununu Çözme Amaçlı Uygulamaları

TOKİ uygulamaları, Türkiye açısından konut sorununun çözümünde yeni alternatif yaklaşımlar getirmektedir:

-Tescil dışı arsaların belirlenip arsaya dönüştürülmesi yönünde yerel yönetimlere sunulan gerekli teknik ve finansal destek ile etkin bir kentsel planlama süreci oluşturulmuştur.

-Kentsel dönüşüm projelerinde, projenin gerektirdiği temel kentsel, mimari ve çevre kriterlerinin oluşturulması yönünde bir standart geliştirilmiştir.

-Arsa üretim sürecinin tek elden planlanmasına yönelik donanım ve kapasite oluşturulmuştur.

-Afet konutları, tarımköy yerleşmeleri ve göçmen konutları v.b. farklı konut uygulama modelleri için gerekli genel planlama kriterleri oluşturulmuştur.

-İhtiyaç sahibi kesimlerin konut satın almasını sağlamak üzere, kamu kaynaklarının efektif kullanımının organize edilmesine yönelik alternatif uygulamalar gerçekleştirilmiştir.

-Konut üretimi ve finansmanı alanında uluslar arası politika ve kurumsallaşma örnekleri gözlemlenerek, ülkemizde ekonomik ve sosyal yapıya uygun girdiler değerlendirilmiş ve bu çerçevede Türkiye'de konut ve kentleşme alanında orta ve uzun vadeli strateji ve politikaların geliştirilmesine yönelik verilerin bir derlemesi yapılabilmektedir.

-Konut üretiminde alternatif model ve sürdürülen uygulamalar ile kamu ve özel sektör işbirliğinin sağlanması ve yaygınlaştırılmasına imkân tanınmıştır.

-Konut ve kentleşme alanında ulusal ve uluslar arası göstergelerin de derlenebileceği bir veri tabanı oluşturulması, bu veri tabanının HABITAT gündemine de paralel ulusal düzeyde takip edilmesi ve bu verilerin kullanılabilirliğinin sağlanması yönünde çalışmaların yürütülmesi için öncülük yapılmıştır.

4. Avrupa Birliği Konut Politikalarının Karşılaştırılması

Hollanda, sosyal konut sistemi ile diğer AB üyesi ülkeler arasındaki önemli benzerlikleri ve farklılıkları tespitiye yönelik yapılan çalışma sonuçlarına göre;²⁷

4.1. Benzerlikler;

4.1.1 Avrupa Birliği düzeyinde tüm sosyal konut sistemlerinin hedefi; yeterli konut arzı sağlamak, konutların gelire göre uygun maliyetlerinin olmasını ve yeterli kalitede olmasını temin etmek

4.1.2. Bütün üye ülkelerde (Yunanistan hariç) konut sektörü için yasal yapı oluşturmuştur. Tüm ülkeler inşaat sektörü için ulusal düzenlemelere sahiptir. Konut kalitesi ile ilgili standartlar tespit edilmiştir. Son yıllarda üye ülkeler, düzenlemelerini, daha fazla enerji tasarrufu ve verimli kullanımına yönelik revize etmişlerdir.

4.1.3. Büyük şehirlerde sınırlı arsa sunumu fiyatların aşırı artmasına neden olmakta, yeni konut üretimini sınırlamaktadır. Sorunun diğer kaynakları, etkin olmayan planlama ve inşaat kontrol sistemleridir. Ayrıca inşaat maliyetleri ve artışları ile yetersiz eğitilmiş iş gücü sorunları arasındadır.

4.1.4. AB üyesi devletlerin çoğunluğunda Mortgage faiz oranları son yıllarda giderek düşmektedir, dolayısıyla Mortgage kullanımında artış söz konusudur.

4.1.5. Özellikle şehirlerde konut fiyatlarında (enflasyon üzerinde) artışlar söz konusudur.

4.1.6. Birçok üye ülkede konut talebi arza göre (özellikle büyük şehirlerde) daha fazladır, ihtiyacı karşılamaya yönelik çalışmalar yapılmaktadır.

4.1.7. Mevcut konut stokunun yenilenmesi, tadilatı için politika ve sübvansiyonlar konusu gündemdedir.

4.1.8. Ortalama konut kullanım oranı konut bazında 2-3 kişidir.

4.1.9. Tüm üye ülkelerde sosyal konut uygulamaları mevcuttur. Sosyal konut; kamunun kiralamış ya da yapmış olduğu konut, fakat bu tanım kooperatif tarafından üretilen konutları göz ardı etmekte ancak sosyal fonksiyonun tamamlanmasının bir unsuru olmaktadır. Tüm uygulamalarda konut maliyetine destek, kira yardımı özellikle düşük gelir gurupları için söz konusudur. Tüm ülkelerde arazi sahibi, merkezi idare ve yerel yönetimler, düşük gelir guruplarının ihtiyaçlarını karşılamaya odaklanmıştır.

²⁷ The Dutch Social Housing System From A European Perspective: Similarities And Differences Vis-a-Vis The Other EU Member States,

<http://www.sharedspaces.nl/docs/internationaal/HousingNL.pdf>, Erişim Tarihi (18.09.2006)

4.1.10. İngiltere ve Belçika hariç tüm ülkeler ulusal Konut Bakanlığı ya da özel kuruluşlara sahiptir. Konut politikalarını oluşturmaktan sorumlu olan bu kurum veya kuruluşlar birçok durumda politikaların uygulanmasını da gerçekleştirmektedirler.

4.1.11. Avrupa Birliğine üye ülkelerde, yeni üye ülkeler dahil konut politikalarının özünde açıkça anlaşılabilir husus; oluşturulan konut politikalarında, konut stokları değerlendirilirken, sosyal dışlama ve kopuşun dikkate alınması gerektiğidir.

4.1.12. Tüm üye ülkelerde, kiralık veya mülkiyeti almaya yönelik ya da satılık konutlarda devlet sübvansiyon yöntemleri ve uygulamaları mevcut. Mortgage sistemlerinde faiz indirimleri mevcuttur.

4.1.13. Avrupa Birliği üyesi ülkeler yaşlı nüfusa konut sunumuna yönelik tedbirler alınması gerekliliğini kabul etmektedirler.

4.2. Farklılıklar;

4.1.2. Nüfus farklılıkları

4.2.2. Şehir yapıları, metropolitan şehirler olup olmaması, şehirlerin nüfusu, doğal yapısı, sorunları konusunda üye ülkelerin tamamında farklılıklar vardır.

4.2.3. Ortalama kişi başına düşen Gayri Safi Milli Hasıla (GSMH) tutarlarında çok geniş bir aralık vardır (Letonya, €6100, Lüksemburg €62.300)

4.2.4. Toplam ulusal bütçenin konuta harcanan kısmı (yardımlar, krediler, garantiler vb. ile) 0.01 % Yunanistan, 4.45 % Fransa, Hollanda %3 olarak değişmektedir.

4.2.5. Toplam konut stokunun %34.65'si kiralık, Hollanda'da %23.4 Polonya, %23 Avusturya, %17 Fransa Finlandiya, %15'dir. Almanya'da kiralık konutların mülkiyeti ve yönetimi konut birlikleri uhdesindedir.

4.2.6. Konut sahipliği oranları; Hollanda'da %55, Almanya'da %45, İsviçre'de %46'dır.

4.2.7. Her 1000 kişinin konut edinilebilirliği, çok farklı bir görünüm oluşturmaktadır. (İspanya'da 513, Polonya'da 330) Rakamlar konut sunumu ihtiyacını da ortaya koymaktadır.

4.2.8. Ortalama konut m²'si; Letonya'da 55.4 m², Lüksemburg'da 125 m², Hollanda'da 98 m², Fransa'da 89.6m², İngiltere'de 86.9m²'dir.

4.2.9. Konut sahiplerinin toplam konut harcamaları gelir düzeyine göre farklılaşmaktadır. Oranlar, 21.4% Hollanda ile 31.4% İspanya arasında değişmektedir.

Avrupa Birliğinin konut politikaları; erişilebilirlik, satın alabilme, bütçe yeterliliğinin sağlanması unsurlarına dayalı ve tüm sektörleri kavrayan entegre bir yaklaşımdır. Avrupa Birliği konut politikaları tarihine bakıldığında birçok ekonomik ve sosyal araç ve uygulamaların olduğu görülmektedir. Örneğin konut kalitesinin Kamu tarafından direkt olarak kontrol edilmesi veya kiraların kontrolü gibi yöntemler uygulanmıştır. Bu yöntemler 1930'lu yıllarda ve 1945'lerden sonra tüm Avrupa'ya yayıldığı görülmektedir. Ancak bu yöntem büyük ölçüde 1980'li yılların ikinci yarısından

itibaren terk edilmeye başlandı, çünkü kira kontrolü bütçeye uygun konut sağlarken, kaliteyi ve talebi düşürmüştür.

Sosyal konut uygulamaları yüzyılın başında İsveç, Danimarka, Avusturya, Almanya, Fransa, Hollanda ve İngiltere’de başlamıştır. İngiltere ve Hollanda’da belediyeler sosyal konut üretiminde anahtar rol oynamışlardır. Yunanistan’da sosyal konut yoktur ancak Devlet, borçların sübvansiyonu ve vergi indirimleri ile düşük gelir gruplarına destek olmaktadır.

AB entegrasyon süreci ile bağlantılı olarak, konut sistemlerinin ve sübvansiyon seviyelerinin ülkeler arasında oldukça farklı olduğunu Avrupa Birliği üyesi ülkelerde, tadilatlar, yeni ev alımlarına uygulanan katma değer vergisi oranlarında, damga vergilerinde, kira gelir vergisi oranlarında, faiz sübvansiyonlarında ve gayrimenkul satış gelirlerine uygulanan vergilerde farklı uygulamalar mevcuttur.

AB’de halen her alanda çalışmalar devam ederken, özellikle yeni üyelerin entegrasyonu ve genişleme sürecinde ortak konut politikaları, uzun vadede AB’nin uyumu ve idamesi için çok önemli bir faktördür. Ekonominin gelişmesine katkısı, şehirleşme istihdam ve dolayısıyla göçe neden olup olmaması noktasında konut üretiminin planlı yapılması büyük önem arz etmektedir. Özellikle Akdeniz ülkeleri ve Türkiye’de alt gelir grupları ile orta gelir grubunun konut ihtiyacı yüksektir. AB düzeyinde çeşitli sübvansiyonlar ve yöntemler ile bu gruplara konut sağlanmaktadır. Türkiye’de Anayasa’nın Devlete verdiği görev ve herkese yeterli konut hakkı ilkesi gereği, kamu TOKİ eliyle alt ve orta gelir grubuna konut sunumu yapmaktadır. Özel sektörün yatırım yapmadığı bölgelerde ve alt gelir grubuna konut üretiminde devletin bu boşluğu doldurması gerekmektedir.

4.3. AB’ye üye ülkelerde uygulanan konut politikalarının ortak yönleri şöyle sıralanmaktadır;²⁸

4.3.1. Avrupa Birliğinde sosyal bütünleşmeyi sağlamak için uzun süredir kabul gören husus, herkese yeterli, kaliteli, ulaşılabilir ve bireylerin geliri ile yaşanabilir konut sunumu sağlamaktır. Konut politikaları ülkeden ülkeye değişmektedir. Akdeniz ülkelerinde politikalar toplam konut sahiplerinin %15’ini etkilerken, kuzey ülkelerinde bu oran %50–60 seviyelerindedir.

4.3.2. Özel konut kiralamalarında kira kontrolü, kaliteyi ve bu tür konutlara yatırımı azaltmıştır. Düşen enflasyon ve artan iş gücü piyasalarının esnekliği, konut sahipliği taleplerini artırmakta ve mali destekler ile finansal serbestleşme sektörün yeniden genişlemesine neden olmaktadır. Mamafih yaşlılar ve alt gelir grupları için akut sorunlar devam etmektedir. AB genelinde Akdeniz ülkelerinde sorunlar daha fazladır.

4.3.3. Son yıllarda konut sahipliği oranları, vergi destekleri, enflasyon ve kira artışları nedeniyle artmıştır. Birçok ülkede vergi yükümlülükleri azaltmakta ve bazı ülkelerde yaşlı konut sahiplerine özel önlemler ile destek olunmaktadır.

²⁸ European Parliament: Housing Policy In EU Member States, http://www.europarl.europa.eu/workingpapers/soci/w14/text1_en.htm, Erişim Tarihi (27.10.2006)

4.3.4. Uzun yıllardır düşük gelir gruplarına yönelik konut politikaları uygulanan, kuzey ve batı Avrupa'da, sosyal konut yatırımlarının azalmasına karşın, ihtiyacın azalmadığı açık şekilde görülmektedir. Kiralama politikaları ve önceliklerin alt gelir grubuna verilmesi zorunluluğu devam etmektedir.

4.3.5. Artan kiracı yoksulluğu ve kiralar en azından kuzey Avrupa'da tüm kiralamalarda artan bir şekilde konut yardımları ve gelir ile ilişkili diğer kira destekleriyle karşılanmaktadır.

4.3.6. Artan bir oranda konut politikalarının entegrasyonu düşüncesi oluşmaktadır. Konut; sosyal, ekonomik ve çevresel tedbirler ile AB düzeyinde ele alınması gereken birçok konu ile bağlantılı çok önemli sektördür.

4.3.7. Kuzey ve batı Avrupa'da (Almanya ve İrlanda istisna) konut politikaları için vergi destekleri, sosyal yardımlar azalmaktadır. Güney Avrupa'da mali destek aynı fakat oransal olarak daha azdır.

5. Avrupa Birliği ve Türkiye Konut Politikaları Karşılaştırması

AB ve Türkiye konut politikaları arasında benzerlikler ve farklılıklar aşağıdaki şekilde ortaya konulmaktadır.

5.1. Benzerliklerin Türkiye ile Kıyaslanması:

5.1.1. Avrupa Birliğine üye ülkelerdekine benzer politikalar TOKİ'nin görev tanımında mevcuttur.

5.1.2. Türkiye'de konut sektörü için gerekli yasal altyapı mevcuttur ancak revize edilmesi ve ilave edilmesi gereken hususlar mevcuttur.

5.1.3. AB ülkelerinde olduğu gibi büyük şehirlerde arsa sunumunda sorunlar mevcuttur. Yine benzer şekilde sorunun kaynakları, etkin olmayan planlama, kontrol sistemlerinde eksiklik ile inşaat maliyet artışlarıdır.

5.1.4. Mortgage faiz oranlarındaki düşme söz konusu ancak halen reel faizler çok yüksek ve Mortgage kredi toplamının GSMH'ye oranı üye devletlerin ortalamalarının çok altında olup, büyük bir potansiyel mevcuttur.

5.1.5. Büyük şehirlerde ve bazı diğer şehirlerde talebin çok altında yapılan konut üretimi nedeniyle konut fiyatlarında aşırı artış söz konusudur.

5.1.6. Türkiye'de konut talebi (göçler, yenileme, nüfus artışı ve diğer sebepler ile) arzın çok üzerindedir, her yıl yaklaşık 500.000 konut ihtiyacı mevcuttur.

5.1.7. Eskiye konut stokunun özellikle deprem riski nedeniyle yenilenmesi çalışmaları devam etmektedir. TOKİ'nin bu yönde Belediyeler ile kentsel dönüşüm projeleri vardır.

5.1.8. Ortalama konut kullanım oranı AB'de 2-3 Türkiye'de ise yaklaşık 4.25 dir.

5.1.9. AB uygulamalarına benzer şekilde, Devlet, TOKİ ile alt gelir gruplarına konut sunumu yapmaktadır.

5.1.10. AB üyesi ülkelerinin çoğunluğunda Konut Bakanlıkları veya özel kurumlar bulunmaktadır. Türkiye’de bakanlık düzeyinde değil ancak Başbakanlığa bağlı TOKİ başkanlığı konut politikalarının kamu tarafında uygulayıcısıdır.

5.1.11. Üye ülkelerde olduğu gibi, Türkiye’de de sosyal kopuş ve dışlamanın üzerinde önemle durulmaktadır. Özellikle göçler nedeniyle oluşan varoş diye adlandırılan bölgelerin birçok sosyo-ekonomik çatışmaların potansiyeli olabileceği göz önüne alınarak kentsel yenileme ve geçeköndü dönüştüm projelerine son yıllarda hız verilmiştir.

5.1.12. Henüz yasa taslağı halinde olan Mortgage sisteminde faiz indirimi olması öngörölmüştür.

5.1.13. TOKİ, emeklilere ve yaşlı nüfusa, sakatlara, dul ve yetimlere konut sunumu yapmaktadır.

5.2. Farklılıklar

5.2.1. Türkiye, AB ülkeleri içinde Almanya’dan sonra en kalabalık nüfusa sahiptir.

5.2.2. Şehirleşmede doğal olarak diğör üye ülkelerde olduğu gibi farklılıklar söz konusudur.

5.2.3. Ortalama GSMH, AB ortalamalarının çok altındadır.

Karşılaştırma sonuçları göstermektedir ki konut politikaları arasında benzerlikler farklılıklara nazaran çok daha fazladır bu sonuç Türkiye’nin AB’ye üyelik sürecinde konut politikaları anlamında çok fazla revizyona ihtiyacı olmadığı, fakat gerek nüfusunun fazlalığı gerekse ekonomik kaynakların nispeten yetersizliği noktalarında kendisini geliştirmesi ve istikrarlı şekilde büyüme ihtiyacını ortaya koymaktadır.

Sonuç

Avrupa Birliğı nezdinde tüm alanlarda olduğu gibi ortak bir politikanın oluşturulması yönünde çalışmalar devam etmektedir. Genel olarak bakıldığında her ne kadar ekonomik, sosyal ve nüfus yapıları itibariyle farklılıklar arz eden bir yapıda olmasına karşın Türkiye ve diğör üye devletler politikalarının benzer yönleri olduğunu görmekteyiz. Ancak Türkiye’nin AB nezdinde bu çalışmaları yakından takip etmesi ve üyelik sürecindeki gelişmelere göre politikalarını gözden geçirmesi gerekmektedir. Planlı kentleşme, estetik, kaliteli ve güvenli yapılaşma hedefleri yanında herkese yeterli konut anlayışı ile alt ve orta gelir gruplarına konut sunumunun desteklenmesi sağlanmalıdır.

Konut politikalarının oluşturulması ve uygulanması tüm yönleriyle ele alınmalıdır. İpotekli finansman sisteminin uygulanması sürecinde gerekli tüm kurumların yasal altyapısının oluşturulması sağlanmalı sistemin çok önemli bir bileşeni olan tapu ve kadastro sisteminin sağlıklı işlemei temin edilmelidir. Konut politikaların oluşturulması ve başarısı konut istatistiklerinin doğru ve güncel oluşturulması ve nüfus artışı ve diğör sebepler ile

oluşan konut ihtiyacının, bu bilgiler ışığında planlı olarak karşılanması ile mümkündür. Ruhsatlı, yasal konut üretimlerinin artması şehirlerin süratle yenilenmesi, gerekli mali ve idari teşvik ve destekler ile kurumsallaşmanın sağlanması, dolayısıyla sektörün kayıt içine alınarak etkin bir şekilde denetlenmesi gerekmektedir.

Konut sektörü; ekonomiye katkısı, istihdam yoğun bir sektör olması ve diğer sosyo-ekonomik boyutlarıyla özellikle gelişmekte olan ülkeler için çok büyük önem arz etmektedir. Konut sahibi olmanın kolaylaştırılması, finansman imkanlarının artmasına paralel olacaktır. Ancak yapılan araştırma sonuçları göstermektedir ki Avrupa Birliği'ne üye devletlerin farklı şekillerde, ancak benzer bir amaçla, düşük gelir gruplarının ve ihtiyaç sahibi kişilerin konut edinmelerini sağlama yönünde çalışmaları mevcuttur. Türkiye'de Anayasal bir hak ve devlete verilen bir görev olarak konut edinme hakkı ayrıca Habitat gündeminde tanımlanan herkese yeterli konut sağlanması ilkesi devletin düzenleyici denetleyici ve çeşitli ekonomik destekler ile gerektiğinde bizzat üretim ile konut sunumunun sağlanmasıdır.

Gelişmiş ve gelişmekte olan birçok ülke konut sorunlarıyla ve politika oluşturulması çalışmaları ile konut bakanlıkları ilgilenmektedir. Avrupa Birliği'ne üyelik sürecinde olan yaklaşık 70 milyon nüfusa sahip Türkiye'de çok önemli bir sektör olan konut vakit kaybetmeksizin, çarpık kentleşmeye ve enformel konut üretimlerine izin vermeden uzun vadeli planlamaya dayalı politikaların oluşturulması ve kalıcı çözümler üretmek uygulanması sağlanmalıdır. Avrupa Birliği üyesi bazı ülkelerde olduğu üzere, bu çok boyutlu ve önemli sektörün planlama safhasından itibaren bir Bakanlık tarafından idare edilmesi hususu değerlendirilmelidir.

KAYNAKÇA

- 1-David Clapham, Control and Housing Policies, <http://www.borg.hi.is/enhr2005iceland/ppr/Clapham.pdf>, Erişim Tarihi (07.09.2006),
- 2-Jago Dodson, The Production and deployment of a core Housing Concept: 'Serious Housing Need' in New Zealand 1987 -2005., <http://www.borg.hi.is/enhr2005iceland/ppr/Dodson.pdf>, Erişim Tarihi (08.10.2006),
- 3-Jean Dupuis, Gerald Goldstein, Housing Current Issues, <http://dsp-psd.pwgsc.gc.ca/Collection-R/LoPBdP/BP/bp229-e.htm>, Erişim Tarihi (07.09.2006),
- 4-Lawrence J. White, Focusing on Fannie and Freddie: The Dilemmas of Reforming Housing Finance, <http://www.stern.nyu.edu/eco/wkpapers/workingpapers02/02-01White.pdf>, Erişim Tarihi (10.09.2006),
- 5- John M. Quigley, Housing Policy in the United States, <http://urbanpolicy.berkeley.edu/pdf/QHousPolicy032206.pdf#search=%22public%20housing%20policy%22>, Erişim Tarihi (09.10.2006),
- 6-Charles J. Orlebeke, The evaluation of Low-Income Housing Policy, 1949 to 1999, http://www.knowledgeplex.org/kp/text_document_summary/scholarly_article/refiles/hpd_1102_orlebeke.pdf#search=%22housing%20policy%22, Erişim Tarihi (12.09.2006),
- 7-Edmundo Werna, Modes of Low-Income Housing Provision in Washington ,D.C.:a Comparative Look at Policymaking for Developing Countries, <http://www.wilsoncenter.org/topics/pubs/ACF1C2.pdf>, Erişim Tarihi (17.08.2006),
- 8-Alvayay J.R., Schwartz, Jr. A.,(1997),”Housing and Mortgage Market Policies in CHILE”, Journal of Real Estate Literature, 5:ss.47-55.
- 9- Eduardo Rojas, The Long Road to Housing Reform; Lessons From The Chilean Experience, http://www.faudi.unc.edu.ar/mgdh/carloslucca/housing_policy_the_chilean_experience.pdf#search='EDUARDO%20ROJAS%20CHILE%20the%20long%20road%20to%20housing%20reform', Erişim Tarihi (27.09.2006)
- 10- Workshop:Housing Market Dynamics, Public Housing Reforms in Koklata: Past Policies and Current Reforms, <http://www.borg.hi.is/enhr2005iceland/ppr/Sengupta.pdf>, Erişim Tarihi (16.09.2006),

-
- 11- A New Housing Policy And Strategy For South Africa, <http://www.housing.gov.za/Content/planned/Docs/Housing%20White%20Paper.pdf#search=%22housing%20policy%22>, Erişim Tarihi (11.09.2006),
- 12-Der W, Li H,(2002),”The Growth of Mass Home Ownership in Taiwan”, *Journal of Housing and the built environment*”,17:ss. 21-23.
- 13-John Doling, Nick Horsewood, Economic And Social Development In The New EU: The Role of Housing Systems And Prospects For Housing Policy, <http://www.sigov.si/zmar/conference/2005/papers/Doling.pdf#search='eu%20housing%20public%20policy'>, Erişim Tarihi (24.09.2006),
- 14-Darinka Czischke, Social Housing In The EU, http://www.iut.nu/EU/Soc%20housing%20in%20the%20EU%202005_CECOD_HAS.doc, Erişim Tarihi (05.09.2006),
- 15-Cor Dijkgraaf, Private Building Sector In Disarray In Indonesia And Thailand, Its Consequences For Social Housing Lessons To Be Learned, <http://info.worldbank.org/etools/docs/library/156603/housing/pdf/Indonesia.pdf>, Erişim Tarihi (23.09.2006),
- 16-Eric S. Belsky, Matthew Lambert , Where Will They Live: Metropolitan Dimensions Of Affordable Housing Problems [.http://www.jchs.harvard.edu/publications/communitydevelopment/belskylambert_w01-9.pdf](http://www.jchs.harvard.edu/publications/communitydevelopment/belskylambert_w01-9.pdf), Erişim Tarihi (13.10.2006),
- 17-Hjördis Dröfn Vilhjalmsdóttir, Housing Support And Public Housing Funds In Iceland And Abroad, <http://www.sedlabanki.is/lisalib/getfile.aspx?itemid=2866>, Erişim Tarihi (08.10.2006),
- 18-Michael Jones, Misallocated Assets? The Geography Of Supply And Demand In Social Housing, <http://www.borg.hi.is/enhr2005iceland/ppr/Jones.pdf>, Erişim Tarihi (12.09.2006),
- 19-MartinLux, Local Government And Housing, http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/publikace/enhr2002.pdf#search='housing%20policy%20comparison%20between%20countries'Erişim Tarihi (17.09.2006),
- 20-Ivan Tosics, Jozsef Hegedüs, Michael R Emmert, Housing In South-Eastern Europe: Between State And Market, http://www.boeckler.de/pdf/South-East_Europe_Review-2001-04-p123.pdf#search='housing%20policy%20comparison%20between%20countries', Erişim Tarihi (20.09.2006),

- 21-RegularNational Reports On Changes Made To Housing Policies In European Countires, [,http://www.iut.nu/Eng_EU%20rapport%20Housing%20Policies%20summary.doc](http://www.iut.nu/Eng_EU%20rapport%20Housing%20Policies%20summary.doc), Erişim Tarihi (13.10.2006),
- 22-Philippe De Boe, Charles Mertens, Regular National On Housing Policy Developments,http://mrw.wallonie.be/dgatlp/logement/logement_euro/Dwnlld/RapportRegulierAnglais.pdf, Erişim Tarihi (09.10.2006),
- 23-Eszter Somogyi, IvanTosics, Joan Smith, European Values And Trends In Homeless Policies In Europe,http://www.cuhp.org/admin/EditDocStore/BRX_UK_HU.pdf#search=E%20Housing%20policy, Erişim Tarihi (07.10.2006),
- 24-United Nations: Human Settlement Country Profile - Turkey, http://www.un.org/esa/agenda21/natlinfo/countr/turkey/Turkey_HS.pdf, Erişim Tarihi (15.09.2006),
- 25-“Türkiye’de Konut Sektörü ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi’nin (TOKİ) Konut Üretimindeki Yeri”, Yapı-endüstri merkezi, TOKİ Araştırma Dizisi 2, Ankara, 2006.
- 26- The Dutch Social Housing System From A European Perspective: Similarities And Diffrences Vis-a-Vis The Other EU Member States, <http://www.sharedspaces.nl/docs/internationaal/HousingNL.pdf>, Erişim Tarihi (18.09.2006),
- 27- European Parliament: Housing Policy In EU Member States, http://www.europarl.europa.eu/workingpapers/soci/w14/text1_en.htm, Erişim Tarihi (27.10.2006),