

PAPER DETAILS

TITLE: Birinci ve İkinci Kalkınma Planları Arasında Konut Politikası

AUTHORS: Rusen Y KELES

PAGES: 0-0

ORIGINAL PDF URL: <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/37107>

İKTİSAT ve MALİYE

BİRİNCİ VE İKİNCİ BEŞ YILLIK KALKINMA PLANI KONUT POLİTİKASI

Doç. Dr.

Ankara

Siyasal

II. Beş Yıllık Kalkınma Plânının konut sektöründeki ilkeleri, I. Beş Yıllık Kalkınma Plânındakilerle karşılaştırılabilir. Bu nedenle, önce ilk plânın uygulanma durumunun gözden geçirilmesinde yarar. Ziya ayrılmış yerin sınırlı olması nedeniyle bu gözde bir kaç ana başlık altında toplamak istiyoruz. Her Plândaki öneriler ve uygulanma durumu, hem de I. Beş Yıllık Plânındaki ilkeler, aynı başlıkların sırasına uyularak ele alınacaktır. Bunlar; konut yatırımları ve kredileri, arsa politikası ve son olarak kira sorunlarına ilişkin ilkeler ve u

I. Birinci Beş Yıllık Plânın Önerdikleri ve Gerçekleşenleri

A) Önerilenler

1. Yatırımlar ve Krediler :

çalışmak olmuştur. Gerçekten, I. Plân dönemi içi-
lerinin, toplam yatırımların % 20 sinden, gayrî s-
ise % 3.6 sindan yüksek tutulması, önemli bir ter-
konmuştur. Bu sınırlamaya rağmen, yatırımların
ğılımında, konut sektörü % 20.3 ilk sırayı almış
17.7), imalât sanayii (% 16.9) ve ulaştırma (%
izlemiştir.

b) Yatırım hacmini arttırmaksızın, geniş ha-
rikmiş ve gelecekteki barınma ihtiyaçlarının karşı-
likle plânın sosyal hedeflerinden birinin gerçekte-
ten küçük standartlı ucuz halk konutlarının, başk-
yal konutların, konut üretimi içinde artan oran-
mümkün olabilirdi. Bu nedenle, denilebilir ki, kon-
verecek temel ilkelerden biri, halk konutu tipleri-
ve her türlü kredi ve vergi kolaylıklarından bu
nutların yararlandırılması biçiminde belirmiştir. I-
olarak, plân, lüks konutların, başka deyişle halk-
aşan konutların, konut kredilerinden yararlandı-
vergilerle gücendirilmesini önermiştir. Böylece, y-
minde % 60-80 oranında bir artış elde edilebilece-

c) I. Plânda yatırımların yapılması biçimin-
başka öneri; malî, teknik ve sosyal üstünlükleri
kooperatifler gibi, toplu konut yapacak olanlara
verilmesi ve verilen ucuz kredilerin de kötüye kulla-
mesidir. Konut politikasını, dolayısıyla, konut k-
ilkelerini belirliyecek konut kanununun hazırlan-
rin tek elden kullanılmasının sağlanması da I-

I. ve II. Beş Yıllık Kalkınma Plânlarında Konut

duğu yere götürülen kamu hizmetlerinin giderleri arsa konusunda I. Plânın benimsemiş olduğu başlıca sayılan konularda büyük yetki ve sorumluluklar ucuz arsa arzını kolaylaştırmakla görevli, batı Batı zerine rastlanan bir Arsa Ofisinin kurulması; ayrıca, imar ve gecekondu kanunlarının, arsa işlerinin engelleyen hükümlerini günün koşullarına uydurulması kolaylaştıran bir tedbir olarak ortaya konmuştur.

3. Gecekondu Politikasının Esasları :

I. Plânda önerilen gecekondu politikası, bir gecekondu oturanların konut ihtiyaçlarını karşılamaması ilkesinden hareket etmekte ve üçlü bir amaçla bulunmaktadır. Bu amaçlardan birincisi, o tarafta bulunan gecekondu oturanların, gerek mülkiyet sorunlarını ve gerekse kamu hizmeti ihtiyaçlarını karşılayarak durumlarını iyileştirmesi (*lâh*); ikincisi, yeniden gecekondu yapılmasını önlemesi; üçüncüsü de, çok kötü durumda bulunanları ortadan kaldırması (*tasfiye*). Yeniden gecekondu yapmanın önlenmesi için I. plân iki çözüm yolu göstermiştir : a) Şehirlere olan arsa arzı ile yapılacak iş olanaklarıyla dengeli olmasını sağlamak; sosyal tedbirlerin alınması; b) Sosyal konut arzını artırarak gecekondu talebinin doğmasının önlenmesi.

4. Kira ve Kiralık Konut :

nutları (*kiralık konutlar*) yaparak, yüksek kiralarla gelirli aileler üzerindeki baskısını azaltmayı da ö

5. Kendi Evini Yapana Yardım :

Konut sektörünün tümü ile ilgili olarak I. Plân yapılmış bir konu, gerek gecekonduların alanlarında, gerek yapılarında, kendi evlerini yapmak üzere dar gelirli sınıflardan desteklenmesi ve böylelikle, konut marketinin unsurlarından biri olan işçiliğin, maliyeti yükselticilerden kaldırılmasıdır. Bu ilkeye, plânda yer verilmediği için, yapılmaya vakit, enerji ve başka olanaklar bulamaz. Devletin rehberliğinde aynı işi daha verimli bir şekilde yapacakları düşüncesinin önemli rolü olmuştur.

B) Uygulamaya İlişkin Bir Kaç Not

I. Plânın konutla ilgili ilkelerinin uygulanmasının tümünün uygulanmasına ilişkin koşullar açısından anlamlı olur. Başka tebliğlerin konusu olan bu koşulları girmeyeceğiz. Öte yandan, I. Plânın, ilk plân denemesiyle, başka sektörlerde olduğu gibi, konut sektöründeki gelişmeler bakımından sağladığı bazı yararlar vardır ve ele almayacağız. Bunun dışında, ilk beş yıllık uygulama da varılabilecek yargı, plânda öngörülen yatırımların, bir kısmını aşarak gerçekleşmiş ve plânın iktisadî hedeflerinin yerine masasına karşılık, bunlar dışında, yatırımların üretkenliği üzerine öngörülmüş tedbirler alınmıştır.

I. ve II. Beş Yıllık Kalkınma Plânlarında Ko

konut yatırımının, gayrî safî millî hasılanın % yatırımının % 20 sini geçmemesi gerekirken, tarının % 10 fazlasıyla 13.384 milyonu buldu gayrî safî millî hasıla içindeki oranının % 3.7 lar içindeki oranının ise % 22.1 e vardığı gö sektörü yatırımlarının kısılması yoluna gidilm yatırımlarının, toplam yatırım kaynaklarının % sek bir oranı emmesi kaçınılmaz bir durum o ve gerçekleşen yıllık konut yatırım rakamları sı, durumu bütün açıklığı ile *göstermektedir.*

Çizelge : I

I. Plânda Öngörülen ve Gerçekleşen Konu

	I. Plânda öngörülen (%)
Yatırım miktarı (Milyon TL.)	12.116.0
G.S.M.H. nin yüzdesi olarak	% 3.6
Toplam yatırımların yüzdesi olarak	% 20.3

Kaynak : Kalkınma Plânı, Birinci Beş Yıl (1963 - 1967)
Kalkınma Plânı, İkinci Beş Yıl (1968 - 1972)

b) Konut yatırımlarının belli bir düzeyde risi, aynı miktar yatırım ile daha çok konut ya

Çizelge : II

I. Plânda Öngörülen ve Gerçekleşen Kor
(Yıllara Göre)

Yıllar	Öngörülen yatırım milyon TL.	Top.	Gerçekleşen miktar milyon TL.	Top.
	yat.	%	yat.	%
1963	2.085	21.9	2.453	24.2
1964	2.229	20.6	2.303	21.9
1965	2.390	19.8	2.626	22.0
1966	2.594	19.7	3.024	20.4
1967	2.818	20.0	3.160	
Toplam	12.116		13.566	

Kaynak : Kalkınma Plânı, Birinci Beş Yıl (1963 - 1967)
Kalkınma Plânı, İkinci Beş Yıl (1968 - 1972)

Aslında bakılırsa, I. Plân dönemi başına rı üretimindeki artış oranı % 45 i bulmasına r timin, öngörülen yıllık üretim hedeflerinin o gerisinde kaldığı görülmektedir. I. Plânda öngö ları 1.3 milyar fazlasıyla gerçekleştiği halde, ü tışın elde edilememesi, ya da plân hedefleri ğını, ya da uygulamanın istenilen yönde yürüt Nedeni nasıl yorumlansın, II. Plânda şehir kor zı yıllardaki sıçramalarını (1965 yılında oldu karşılama eğilimini haklı saymakta isabet ol

I. ve II. Beş Yıllık Kalkınma Plânlarında Konut

c) Yatırım miktarının, istenilen düzeyin üzeri-
rağmen, sadece, nicel konut açığının kapatılmasında
de edilmiş değildir. Aynı zamanda, konutların n-
olumlu gelişmeler sağlanmadığı görülmektedir. To-
ların toplam konutlar içindeki oranı % 27 den %
masına karşılık, üç ve üçten fazla odalı konutların or-
% 39'a yükselmiştir. Normal konut arzında yeterli
madığına göre tek odalı konutların oranındaki azal-
ducuların biraz daha geniş gecekondular yapmaya in-
melerinden ileri gelmiş olması ihtimali vardır. Öte ya-
lı konutların sayısında görülen nisbi artış ise iki ne-
olabilir. Ya, kalabalık hane halkı sayısında, küçük
rimlerine kıyasla daha fazla çoğalma olmuş; ya da
ha tarafsız bir değiş ile, ailenin ihtiyacından daha
verebilecek nitelikteki konut inşaatının eski hızın-
meydana gelmemiştir. Özellikle şehirlerde plân dö-
talama hane halkı büyüklüklerinin artmak yerine a-
ne göre, ikinci ihtimalin daha kuvvetli olduğu sonu-

Bundan başka, barınma yoğunluğu adı verilen o-
nüfus miktarı, 1955 de 2.17'den 1965 de 2.05'e düşm-
dir. Her standarttaki şehir konutları için bir ortalama
bir rakama bakarak, % 0.12 lik bir değişmenin, 'n-
karmaların güvenilirliği çok söz götüren bil ülke, ba-
ğün daki olumlu bir gelişmenin işareti olduğu so-
yanıltıcı olabilir .

I. Plân döneminin başında, ortalama apartman

da, I. Plân döneminin başında ve sonunda herha rülmemesidir.

Son olarak, konut kredilerinin tek elden veril ların birleştirilmesi amacı da gerçekleştirilmemi yan konut kanunu çıkarılamamıştır.

Konut sorunlarını sadece nicelik değil, fakat telik bakımından da çözmek amacıyla görünen l nının, 5 - 6 yıl içinde bu alanda herhangi bir değiş olması ilgi çekicidir.

d) Beş yıl içinde, yatırımların halk tipi konut si ilkesinden beklenen sonuç alınmış değildir. P öngördüğü tedbirlerin yürürlüğe konmasında güç mıştır. (7) Öngörülen vergi tedbirlerinden bir kıs talarında yürürlüğe girebilmiştir. Buna göre, alan konutlar, ister sahipleri tarafından kullanılsın, is sin, 10 yıl süre ile; 69 - 100 metre kare arasındaki ko lerince ikâmetgâh olarak kullanılmak şartıyla 5 vergisinden geçici olarak muaf tutulmuşlardır .

Ne var ki, küçük konutların teşvikini öngöre dece 1 yıl 11 ay yürürlükte kalmış ve büyüklükle dar olan bütün konutlara 10 yıllık muaflık avantaj ni standartların alt sınırı 69 dan 100 metre kar muaflığın hem sosyal karakteri zedelenmiş, hem c den fedakârlık yapılmıştır. Kamu sektöründe k yaptırılan konutların, özellikle Ordu personeli lo riildiği gibi kararnamelerde santenar br üleüü

I. ve II. Beş Yıllık Kalkınma Plânlarında Konut Politikası

piyajasında bile ortalama konut büyüklüğünün 100 m² üstüne çıkmakta oluşu, sosyal konut standartlarının yenilerini yaratmadığını ortaya koymaktadır. Böyle olunca, I. Plân'da yatırımla, % 60 - 80 arasında değişen oran kadar birimi elde edileceği (8) tahmininin gerçekleşmesine imkân vermiştir .

f) Yatırımların kullanılmasında, maliyetten tasarruf etmek üzere, kooperatifler biçimindeki toplu yapı kuruluşu celik verileceği I. Plân'da ve yıllık programlarda belirtilmesine rağmen, konut kredisi kurumlarının, bu önceliği yerine gelecek tedbirleri almadığı görülmüştür. Aksine, Sosyal Konut Kurumu, işçi konutları yapımına verdiği krediler için, bugüne kadar, işçilerin kooperatifler biçiminde konutlarını şart koşarken, yeni hazırlanan bir tasarıda, ferdi konut imkânı sağlanması öngörülmüştür. (9) Piyasadaki müteahhitlerin yaptırdıkları konutları işçilerin satın almasına imkân vermesi bu sistemin, konut maliyetlerini ucuzlatacağı yerde artılabilmektedir.

2. Arsa :

Plân dönemi içinde, ucuz arsa konusunda öngörüler de gerçekleşmiş değildir. Kamu idareleri arsa satışı yapmışlar, kamu arazisinin satışı yerine kolaylıkla kiralamaya engelleyen kanunî engeller kaldırılamamıştır. Arsa dağıtımlarının alım - satım sırasında vergilendirilmesine ve

saların öncelikle kiralanması ilkesine aykırı bir uygulamıştır.

3. Gecekondu :

Gecekondu Kanununun (1966), I. Plânın, gecekondu sorunlarının ıslahı, tasfiyesi ve yeni gecekondu yapmanın önemi ne uygun olarak hazırlandığı genellikle belirtilebilmektedir. Emlak ve İmarat Bakanlığının, emlak piyasalarının satışları konusundaki tutumu ile, ıslâh ve emlakların gerektirdiği gecekondu fonlarının kurulması, naklata bağlanmış olması, kanunun başarısını belirlemektedir. Gerçekten, en zengin konut kredisi kullanan Sosyal Sigortalar ve Ordu Yardımlaşma Kurumlarının, gecekondu fonlarına fiilen katılmakta olmayışının, politikasının gerçekleşmesini güçleştirmektedir. Ayrıca, fonun miktarı, genel bütçeden ayrılan ödenekler ile fonun imkânlarına bağlı kalmaktadır. Öte yandan, gecekondu sorunlarının, urbanizasyon, kırsaldan şehire göçün, şehirlerde yaratılacak iş olanaklarıyla çözümlenmesine önem verilmediği anlaşılmaktadır.

4. Kira ve Kiralık Konut :

1963 yılında Anayasa Mahkemesinin, Kira Kanununun maddelerini iptal etmesi sonunda, süresi içinde yeni kanun çıkarılamadığından, kiraların denetimi konusunda uyuşmazlıklar düttirilmiş; boşluk, yargı organlarının içtihatları ile doldurulmuştur.

I. ve II. Beş Yıllık Kalkınma Plânlarında Konut

kiraya verildikleri takdirde beş yıllık bina vergisi müktefiklerinden, bu standarttaki kiralık konut arzını karşılamakta kalmamıştır.

II. I. ve II. Plânların Amaçlarının Karşılaştırılması

Her iki plânın konut sektöründe yer alan amaçların gerçekleştirilmesi için, her ikisinin amaçlarının tekrarı söz konusu değildir. Çünkü, I. Plânda yer almış olduğu halde gerçekleşen bütün amaçlar, II. Plânda da yer almış bulunmaktadır. Nedenle, burada II. Plânda I. Plândakinden fazla bulunan amaçlara işaret edilecektir.

A) Yatırımlar ve Konut Kredileri

I' II. Plân döneminde, konut yatırımlarının toplamının, I. Plândakinden % 49 fazlasıyla 20 milyar TL olarak tahmin edilmektedir. Ancak, plâna göre, bu miktarın, toplam yatırımlar içindeki oranı % 17.9 olacaktır. Demekki, konut yatırımlarında nisbî (% 2.1 oranında) artırıma öngörülmektedir. Öte yandan, yatırımların sektörler itibarıyla konut, ilk sırayı almaktan çıkmaktadır. Konut sektörünün imalat sanayii almakla (% 22.4), konut ikinci sırada gelmekte, ulaştırma (% 16.1) ve tarım (15.2) sektörleri sonra geldiği görülmektedir.

2 II Plânda yatırım oranını arttırmadan

3. Yatırımlar konusunda, I. Plândakinden faaliyetin konut piyasasındaki rolü tanımlanmaktadır. ifade olmamakla beraber, buna göre, devlet, konut «yatırımcı olarak değil, düzenleyici olarak» girecek düzenleyicilik, konut kredisi ile finansman sağlamak yapanları desteklemekten ibarettir. Deme ki, kamu yatırımlarının azalması, hiç değilse artmaması öngörüldüğü gibi, konut yatırımları için kamu sektörünün % 11.9'dan, 1964 de 8.8'e ve 1965 yılında % 4.8'e düşürülmesinde hazırlıklarında kullanılan bir belgedeki rakamlar yatırımları içinde kamu payının yeniden arttırılmakta olduğunu göstermektedir. (15)

II. Plân Döneminde Konut Yatırımlarının Kamu ve Özel Sektör Arasında Bölüşürülmesi

Yıllar	Kamu Sektörü
1968	% 11.9
1969	% 8.8
1970	% 4.8
1971	% 4.8
1972	% 4.8

Öngörüldüğü gibi, bir yandan, devletin konut piyasasındaki rolü yatırımcı olarak değil, fakat düzenleyici olarak girmekle beraber, öte yandan da kamu yatırımlarının oranı, I. Plân döneminde 1968 yılına kıyasla hemen hemen iki katı oranında arttırılmıştır. Plânın ilk uygulama yılında, konut yatırımlarının

I. ve II. Beş Yıllık Kalkınma Plânlarında Ko

maliyet ve standartlarına etkide bulunmak olan
sinden ileri gelmektedir. Kamu kaynaklı konu
halk konutu yapımının teşviki ilkesi de I. Plân

4. II. Plânda, önceliğin şehir konutlarına
tadır. Bununla beraber, şehir konutları yatırım
lışı konusunda büyük şehirlere öncelik verilme
benimsenmiştir. Kıt kaynakların, öncelikle, gel
rınma sorunlarının çözümüne yöneltilmesi ile, a
lışme gücü olan ve gelişme merkezi durumuna g
kezler arasında nasıl dağılacığı, II. Plânda pek
mıyor.

B) *Arsalarla İlgili Amaçlar*

II. Plân, şehirlerin gelişme alanlarındaki
mu denetiminin sağlanması, sanayi sitelerinin
yerleşmenin bir düzen içinde olması ve kamu k
larını karşılamak için, kamu idarelerinin arsa
ları konusunda I. Plândan farklı değildir. Sa
amaç ve araçların daha sistemli bir biçimde
mektedir.

C) *Gecekondu Politikası*

II. Plânın, gecekondu konusundaki ama
kinden farklı değildir. Gecekondu politikasının
öncelik verilmesi, kendi evini yapanın gücünd
arsa mülkiyeti sorunlarının, şehirlerin gelecek

belgelerinde önerilen «kamu kuruluşları ve mahallelerde kiraya verilecek konut arzı yolu ile, sorunların çözülmesi içinde çözülmesi «amacı, (17) plân metninde

Son olarak, henüz bir çözüme bağlanmamış sorunlarda kiraya verilen konutların kiralariyle ilgili uygulamamış I. Plân amacına da, II. Plânda yer almamaktadır.

E) *Şehirleşme Politikası ile İlişkiler*

I. Plân; şehirleşme ve konutla ilgili ilkelere ilave olarak, gecekondularla beraber, gecekondular politikası bölümünde, şehirlerde yaratılacak iş olanakları arasında, kırsaldan söz etmiş ve ayrıca, bölgesel kalkınma amacıyla yatırımlarının geri kalmış bölgelere öncelikle yönlendirilmiştir. II. Plân'da ise şehirleşme ve konut politikası ilkeleri arasında yer ayrılmış ve konut sorununun (nüfus dağılışı) politikasına uygun olarak ele alınmıştır. Bununla beraber, kıt kaynakların öncelikle kentte (18) kullanılmasının desteklenmesi politikası, kıt kaynakların bu kaynaklardan yararlanma oranının ortadan kalkması beklenebilir.

Özetlemek gerekirse, denilebilir ki, her iki Plân arasında derin farklar bulmak kolay değildir. II. Plân amaçlarından çoğu, I. Plânın konut sektörüne geçişinden ibarettir. Türkiye gibi kıt kaynaklı ülkelerde

I. ve II. Beş Yıllık Kalkınma Plânlarında Konu

tin, fiyat mekanizmasının yetersizliklerini düze güçlerin belirmesine engel olacağı ve tüketicinin e de olunmuyacağı» belirtilmektedir. Şüphesiz, bugi rek rizikosunun sınırlı olması, gerekse kâr seviye lunması nedeniyle, tüketicinin ve özellikle dar en fazla ezilmesi ihtimali olan yatırım alanlarında törüdür. Gelirleri sınırlı olan geniş halk topluluk leplerinin esnekliği; ya, hâlen oturmakta oldukla ha sıkışık yaşamaya razı olmak, ya da gecekond etmek sonucunu doğurmaktadır. Bu nedenle, de törüne, şu ya da bu kimlikle müdahalesini, karm rallarına aykırı saymağa imkân yoktur. Buna ra belki sırf bu nedenle, bazı tedbir ve araçların plâ dığı görülmektedir. Gerçekten, devletin bu yönde rin ve yapacağı müdahalelerin asgari ölçüler için Plânda bir tercih olarak ortaya konmuştur.

A) *Yatırım Finansman ve Organizasyon*

Konut yatırımlarının, konut politikasının bi olması niteliği vardır. II. Plân döneminde, 20 m yatırım yapılması öngörülmüştür. Bu yatırım nılış biçimi ile ilgili bazı noktalar üzerinde duru

1. II. Plânda yer alan 900.000 birimlik şel cının, «standartlardaki eğilimlere göre» (19) he mektedir. Şehir konutları standartlarındaki eğili maktadır. Bunlardan birincisi, gecekondur standa

büyüme eğiliminin devam edeceğini kabul etmek bir almak gerekir.

2. Konuta ayrılabilcek küçük tasarrufların sine büyük umutlar bağlanmış olmasına rağmen, nemi başından itibaren tam olarak işlemesi be plânda buna olabilir gözü ile bakıldığı belirtilme mümkün olmazsa efektif talep eksikliğinin kamu kapatılmasının zorunlu olacağı ifade edilmektedir. dan, şehir konutlarının maliyetinde, II. Plânın ta en az % 18 oranında bir düşme sağlanamadığı t yet düşürücü teknik tedbirlerin alınmamış olması ser olmayı güçleştirmektedir- şehir konutları yatırı Plânda öngörülen miktarın 5.5 milyar TL. fazlası liraya varmış olacaktır. Bu duruma bir çözüm c Plân «devletin konut pazarına yapıcı niteliği ile gir ründeki boşlukları dolduracak tipten konutların ü leştirmesini» önermektedir. (21)

Özel sektörün konut yatırımlarının azaltılmas elindeki yatırım kaynaklarının daha üretken alanla başarılamadığı takdirde, II. Plânın devlete yükler karıdaki görev, bizzat plânın, konut yatırımları içi gü % 17.9 oranındaki yatırım tavanından şimdiden duğu anlamına gelir. Böyle bir durumu, strateji be nin, yukarıda değinilen, «Devleti yatırımcı olmak leyici görmek» isteyen anlayışı ile bağdaştırmak m Bilindiği gibi. II. Plânın bir başka yerinde de, devl

I. ve II. Beş Yıllık Kalkınma Plânlarında Konut P

dönemi içinde, krediler halk tipi (sosyal) konutlara saydı bile, konut kredileriyle üretilen konutların toplamı da düşük oranda bulunması nedeniyle, daha büyük etmek mümkün olmayacaktı.

Bu eksikliği gidermek üzere, II. Plân, kaynaklar sında, Emekli Sandığını bir olanak olarak hesaba Böylece, şüphesiz sosyal sigorta fonlarından bir kısır ihtiyaçlarının karşılanması için yararlı duruma g Ancak, unutmamak gerekir ki, Türkiye'de konut s ve finansman kaynağı bulma sorunu kadar, sosyal ör tevalı konut ilkeleri, programı ve organizasyonu Bu açıdan bakıldığında, gerekli düzenlemeler yapıl naklardan dar gelirlilerin de yararlanmaları sağlan kaynaklar arttırılsa dahi, konut sorunlarının çözül şılır.

4. Plânın, organizasyonla ilgili araçlarının kredisi veren kuruluşların, kaynakları tek elden kullı lıyacak bir düzenin kurulması gelmektedir. Fonlar halinde birleştirilmesi ve kullanılması için I. Plâna de uygulanamıyan bu tedbirin, II. Plânda da yer a tedir. Böyle bir birleştirmeye karşı, çeşitli baskı g le işçiler, şiddetli tepki göstermektedirler. (23) K fonların birleştirilmesi yerine, kullanım biçimlerin lara ve kurallara bağlanması suretiyle, konut kred

Örgütleşme konusunda, toplu konut kuruluşları kooperatiflerine islah edilmeleri kaydıyla önem verilmektedir. Bu, herşeyden önce, kooperatifler tarafından işletilmekte olan konutların toplam konut üretimi için artırılmasıyla mümkün olur. Bu rakam, hâlen 3.000 iştir. Bunun arttırılması, kooperatifçiliğin sistemli bir şekilde uygulanması ile olur. Bu destekleme, bir yandan, kooperatifler için konut yapmak isteyenlere öncelik ve kolaylıklar tanıması, diğer yandan, konut kooperatiflerini, bugün olduğu gibi güvenciliğe kavuşturmak durumuna getiren koşullardan kurtarmayı gerektirmektedir. Konut kooperatiflerini bugün içinde bulundukları durumdan çıkararak, konut politikasının etkili araçları durumuna getirmek Plânın ilk uygulama yıllarında gerçekleştirilebilecek bir işlemdir. Plân, konut kooperatiflerinden ve toplu konut kuruluşlarından söz ederken, Türkiye'deki kooperatif yapma ve konut üreten Sosyal Sigortalar Kurumu, sigortalılara konut verme hazırlıklarını tamamlamakta ve Plânda öngörülen aksiyonlara bir yöne gitmektedir. (25)

Konut kooperatiflerinin başarı derecesi, mülk kime ait, mülkiyeti kooperatif elinde kalan konutlar yapma ve satma, Türkiye'deki konut kooperatiflerinden hepsi, konutları üyelerine ortaklarına devreden kooperatifler olduklarından, spekülasyonlar ve spekülasyon, kooperatiflere daha kolay gelmektedir.

Toplu konut kuruluşları sadece kooperatifler tarafından değil, diğer kuruluşlar tarafından da yapılan tasarruflarla geniş çapta üretim faaliyetinde bulunmaktadırlar.

I. ve II. Beş Yıllık Kalkınma Plânlarında Konut

maliyet ve standartları önceden belirlenmiş belli lardan yılda en az bir kaç tane inşa eden kuruluş teklemek olanakları aranmalıdır. II. Plânda bu geliştirilmeye çalışıldığı görülmekle beraber, uygulanacak kuruluşlar ve tercihler açık olarak belirtilen konut kredisi veren kurumlarda bünye değişikliği ya da şekliğin biçimine ve yönüne göre değerlendirilebilir.

5. II. Plân, gecekonduların ortadan kaldırılması saptalarda gerçekçilikten uzaklaştığı izlenimini Şöyle ki, gecekonduların çeşitli alternatif süreler ile mesiyile ilgili hesaplar, gecekondular yapımının, 77 1966 yılından itibaren durdurulmuş bulunduğu vaktedir. Oysa, kanunun çıkmış olmasına rağmen pımının, hızından kaybetmiş olmakla beraber bugünkü bilinmektedir. Su halde, tasfiye işleminin, ycekonduları da hesaba katan bir programa bağlan plânda öngörülmüş olan sürelerin uzaması son olan bu çeşit bir hesaplama yer verilmemektedir.

B) Arsa Politikasının Araçları

Başlıca hedefi, arsa spekülâsyonlarını önlen saları politikası, amacını iki yoldan gerçekleştiren birincisi, mülkiyet hakkının belli ölçülerde sınırla Bilindiği gibi, Marxist düşünceye göre, arazi ka

Buna rağmen, liberal ekonomilerde bile devletin kamu yararına kullanılmasına ve plânlanmasına lara kayıtsız kalmak olanağına sahip değildir. Devletin serbestçe alım satımını, şehirlerin ve sanayi âhenkli gelişmesine bir engel olarak görmekte; arsalarını özel kişilerce alım-satım konusu yapıcı tedbirler öngörmekte, bazen de piyasa ekonomisinin gelişmenin önemli bir koşulu olarak gördüğünden sarruflarla, arsa alım-satımının kamu yararına imaya çalışmaktadır.

Spekülasyonun ve arsa ticaretinin dar gelirli ezmesinin önlenmesiyle ilgili tedbirlerden bir kısmı ret edildiği gibi, malî karakter taşımakta, spekülasyona geniş bir deyimle, arsa sahibinin arsasından sağladığı «emme» yönelmiş bulunmaktadır. Bu emme, hesaplanan artık değerlerin kamuya mal edilmesi, dirilmesi, inşaat yapılacak arsalara götürülen kar ve arsa sahiplerinin katılmasının sağlanmasından ibaret ki, bu araçların çoğu zaman yetersiz kalışı ve bilmeyişi, devletleri, doğrudan doğruya arazi müdiresi köklü tedbirler almaya sevketmiştir ki, bunların cebrî olarak, ya da öncelikle kamuya aktarılma kamulaştırma ve şuf'a hakları ile, kamu kuruluşları olarak stok yapmaları ve son olarak kamu arazisine ne kiralanmasının tercihi gibi tedbirlerdir.

I. Plânda olduğu gibi, II. Plânda da arsa kor

I. ve II. Beş Yıllık Kalkınma Plânlarında Konu

değerlerini, fiyatlara aksetme yolu ile, daha da y
timali gözden kaçırılmıştır. (29)

Bu nedenledir ki, devlet, kamu arsalarının r
nım biçimi üzerinde denetim kurabildiği ölçüde
lecektir. Bu denetim, olsa olsa, kurulması plânc
Ofisi tarafından uygulanabilir. Bununla beraber,
cak olanaklar ve tanınacak yetkiler konusunda
yoktur. Daha önce hazırlanmış bulunan kanun
sanayi bölgeleri ve turizm amaçları için de bazı
olduğundan; bunların, konut arsaları ile ilgili
bir cesamet kazanmaları ihtimali vardır. Öte yan
ofisin, şehir arsalarının mülkiyeti konusunda b
nılmış klâsik tutumdan ayrılamıyacağını ve kar
tışı uygulamasını devam ettireceğini gösteren hü
tır. Şehir arazisi konusunda, ister kısa, ister uzun
sin bir tavır alınmadığı sürece, ucuz konut ar
mak, gerçekçi olmayacaktır. Son olarak, Arsa Ofis
kuruluşlar olan belediyelerin arsa konusundaki
çıkması ihtimali bulunan çatışmaların hesaba
de işaret etmeliyiz.

II. Plânda, mülkiyet müessesesine mümkün
mamasının tercih edildiği görülmektedir. Başlıca
dî haklardan olmasına rağmen, sosyal karakterli
kiyetin, «kamu yararı amaciyle sınırlanabileceğ
hakkını kullanmanın, toplum yararına aykırı ola
mektedir. Bu da gösterir ki, şehir arsalarının r

nı engellediği belirtilebilir. Bu yıkıp yapma işlemi tına alınmasını ve bu durumlarda elde edilen değeri niş ölçüde kamuya aktarılmasını sağlayacak (30) de, II. Plânda yoktur.

C) Gecekondularla İlgili Tedbirler

II. Plânın gecekondularla ilgili amaçlarının, farklı olmadığına değinmiştik. Bu amaçları gerçekleştiren, II. Plâna konulmamış olduğu görülüyor. Bütünleşmekte olan Gecekondu Kanununun yeterli sayıya geldiğini düşünmek isabetli olmaz. Çünkü, Plân kanunun, Plânın ilke ve politikalarına uygun ve Kanun'un sarısı ile çelişmeleri ortadan kaldırılacak biçimde söz konusu edilmektedir. (31) Plânda, gecekondu zümünde, «kendi evini yapma gücünden» yararlanmışlardır. II. Plânın verdiği beş yıllık deneme, bu yönde afet işleri dolayısıyla köylerdeki konut yapımında başarılı olduğunu göstermiştir. (32) Şehir kondu, özellikle gecekondu sorununun çözümünde, «kendi emeğinden» nasıl yararlanılacağına yöntemi geliştiren Şehirlere göçmekle bir dereceye kadar şehirleşmiş kondu sakinlerinden, ne kadar teknik vb. yardım görsünler, ülke ölçüsünde bir konut politikası uygulanmasıyla büyük katkıda bulunmalarını beklemek isabetli. Şehre gelenlerde imece geleneklerinin hızla zayıflaması

D) Kira ve Kiralık Konut Sorunu

1. Kira sınırlamasını kaldırmak amacının gâh hesiz kira kanunu ile olacaktır ve dolayısıyla, bu alması olmaması önemli değildir. Önemli olan, vazgeçildiği anda, bundan doğacak sosyal ve iktisadi zülüp çözülemediğidir. Bu sorunlar, kira denetimiyle gerçekleşmesine çalışılan amaçlara, hangi ulaşılabileceği ve ona ilişkin sorunlardır. Kira sınırlamasının lenen çeşitli yararlar vardır. (33) Birincisi, gelir dağılımında, kiracılarla ev sahipleri arasında birinci derecedeki rumun meydana gelmemesi ve kiracılar arasında bir denge sağlanmasıdır. Yüksek oranda da başka özel vergilerin bu alanda etkili olması mümkündür. Bu gibi vergilerin ev sahipleri tarafından kiracıya aktarılması da mümkündür. Bu sorun, kira sınırlaması kaldırılarak kâr amacı gütmeyen kuruluşlar tarafından yapılmaması piyasaya bol miktarda arzı ile çözülebilir ki, bu durumda gerekli hazırlıklar yapılmış değildir.

Kira denetiminin diğer amacı, dar gelirli ve emekliye yardım edilmesidir. Bugün özellikle büyük şehirlerde ödeyen hane halkı oranı gittikçe yükselmektedir. Kalkınması, kiracı aileler tarafından ödenmekte olan kira sübvansiyonları ile tamamlanmasını, yani yükümlülüğünün devletçe paylaşılmasını zorunlu kılar. Bugün devletin böyle ağır bir yükün altına girip giren bir sorundur. vaptandırılması kolay olmayan bir sorudur.

Konut arzı ve maliyetleriyle ilgili plân tedbirleri etkili olması beklenemeyeceğine göre, kira denetimine devamına ihtiyaç var demektir.

2. Öte yandan, piyasada yeter miktarda ve yinde kiralık konut bulunmasını sağlamak da önbiatı gereği olarak özel sektörden beklemek mümkün değilse halde, bugünkü gibi, pencerelerinde «for rent» boş konutla, yani talebi yeter derecede kuvvetli arzı ile karşılaşmak kaçınılmaz olur. II. Plânda, konut arzını artıracak araçlar öngörülmüş bulunmuyor. Konut piyasasında, kamu kuruluşlarına ve belediyelere bu alan verildiği halde, II. Plân bundan kaçınmış görünümündedir. Konutların mümkün merteye fazla sayıda arzı, boş konutları durumuna gelmelerinin, konut dışı kullanımlarının, ya da eskimeden, plânsız olarak yıktırılmasının büyük bir önem taşımaktadır. O halde, tasarının uygulanacak biçimde değiştirilmesi beklenir.

Büyük şehirlerimizden bazılarında gecekonduların yapılan araştırmaların sonuçlarına göre, gecekonduların aylık gelir ortalamaları 386 TL'dir. (34) Konut için yapılacakları veya ödedikleri, aylık gelirlerinin % 18-20'ye kadarıdır. Orta gelirli memur ailelerinde ise bu oran 23.7'yi bulmaktadır. Aynı araştırmalar, halkın gecekonduyu konutu eğilimini gösterdiğini ortaya koymaktadır.

I. ve II. Beş Yıllık Kalkınma Plânlarında Konut

E) Şehirleşme ve Bölgesel Kalkınma İle İlişki

Konut sorunlarının genel yerleşme politikasının çözülmesi demek, konut yatırımlarının dağılışında ve şehirleşme konularındaki tutumumuz ile tutarlı demektir. Bugüne kadar, Türkiye'de Batı ve büyük türlü yatırımdan olduğu kadar, konut yatırımlarını almışlardır. Bunun başlıca nedeni; tek kutuplu, merkezli gelişmenin, yaygın bir şehirleşmeye tercih edilmesidir. II. Plânda açıkça belirtilen husus, şehirleşmenin teşvik edilmesi. Şehirleşmenin coğrafî dağılımı konusunda ise, bölgelerden ve yatırımların yoğunlukla yapılacağı gelişme alanları belirtilmektedir. Yine, Plânda yer alan ve gelişen şehirlerin, geleceğini belirten ilkenin, hangi büyüklükteki şehirlerin bölgelere uygulanacağını, Plânın, Bölgesel Gelişme ve Yerleşme bölümünden çıkarmak mümkün olmuyor. «Dengeli gelişme» ilkesi savunulurken, öte yandan «şehirleşme» verilmekte; I. Plân döneminde dengeli gelişmeyi kısıtlayan başlıca etkenin «dengeli şehirleşme» olduğu, II. Plânda açık olmıyan bir ifade kullanılmaktadır. (30) Plânın «Şehirlerde yaratılan iş imkânları ile oranlı olarak» anlayışı, II. Plânda eleştirilmektedir. Bölgesel gelişme bölümündeki bu tutarsızlığın, konut politikasıyla konut yatırımlarının dağılışını da olumsuz etkileyeceği ihtimali vardır.

Konuta ayrılan her türlü kaynaklardan ö kitlelerin yararlanmasına büyük önem verildiği cın, plân hedeflerine uygun bulunmasına rağmen dan daha çok göze batan bir özelliği, mevcut ele alması ve daha çok yüzeyde kalan araç ve meye çalışmak istemesidir. Oysa, arsa ve konut ve bizzat varlıklı kişilerin dar gelirliileri rahatça kün olan bir alanda, devletin, temelde yatan da inmesinde ve tedbirlerini ona göre almasında iktidardaki siyasal partinin programı ve terci başvurmasını sağlayacak nitelikte değildir.

II. Plânın konut sektöründe yer alan amaç sında büyük tutarsızlıklar yerine, gerçekçi olm doğan aşırı bir iyimserlik ve bazı eksiklikler de I. Plân dönemi uygulamalarının, başarısızlık neç açıklamaların bu iyimserliği etkilemediği anlaşıl

Devletin konut piyasasına mümkün olduğu rımcı olmaktan başka kimliklere girmesini öneri bizzat plân, buna geniş ölçüde ihtiyaç duyulacağı runda kalmıştır. Gerçekten, konut yatırımlarının, içindeki oranının % 17.9'da tutulabilmesi, I. Plân satan nedenler ortadan kaldırılmadıkça, gerçek yavaş bir şehirli nüfus artışı karşısında bile % 20 daha da hızlanacak şehirleşme sonucunda doğan kanizmanın % 17.9 oranındaki yatırımla nasıl l

I. ve II. Beş Yıllık Kalkınma Plânlarında Konut

nin, II. Plânın ilk iki uygulama yılında, sırasıyla bine sıçramasının öngörölmüş olması (37) bize m tedir.

İhtiyaç tahminleriyle yakından ilgili bir başk me hareketleriyle olan ilgilinin kurulmasında ort Plânda, şehirli nüfusun yılda ortalama olarak % tacağı varsayımı yer almıştır. Fakat, şehirleşme ve larına ayrılan bölümde, yıllık nüfus artışının bir olacağı belirtilmektedir. (38) Her iki tahmin ayrı için, konut ihtiyacı hesaplarına esas alınacak rak cağı önem taşımaktadır. Anlaşıldığına göre, II. P nında hareket edilmiştir. Bu demektir ki, milyon artışı gerçekleştiği takdirde, ihtiyaç rakamlarının 879.000 arasında oynaması, dolayısıyla, buna day yatırım hesapları yeterli olmayacaktır.

Şehirli nüfus artışının miktarından çok, bu dağılışı biçimi önemlidir. Türkiye'de şehirli nüfus bir kısmı 50.000 den daha fazla nüfuslu şehirlerde şehirli nüfusun % 65.8 i büyük şehirlerde yaşamaktadır. Şehirlerimizde son beş yıl içinde şehirle nüfus artı kadar olmuştur. Ankara'nın nüfusu, her yıl bir A artmaktadır. Bu eğilim böylece devam ettiği takdirdeki yüksek arsa değerleri ve nisbeten pahalı hizmetleri karşısında, konutların maliyet hesapları

nın kısa, hatta uzun sürede çözülmesine imkân bilirlir.

Kira sınırlamasından vazgeçilmesi, çeşitli sorunlar doğurabilecek zamansız bir tedbirdir. na ve özellikle mahallî idarelere, piyasaya, düşüme görevini vermekten kaçınması, II. Plânın dir. Türkiye'de konut ihtiyacının, yalnız ev sahibiderilebileceğini sanmak için herhangi bir sebe Türkiye gibi az gelişmiş bir ülkede, gelir durumlar için ucuz kirali konut arzını arttıran bir me ternatiflerin yokluğu karşısında, mülk konutu büyük kitleleri, kiralık konutu tercih etmiye