



19092

YILDIZ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN EKONOMİDEKİ
YERİ
TOPLU KONUT FONU UYGULAMASI
VE
UYGULAMADA BANKACILIĞIN ROLÜ

ERTUĞRUL FARUK AYDIN
İŞLETME YÖNETİMİ
YÜKSEK LİSANS BİTİRME TEZİ

Y. G.
Yükseköğretim Kurulu
Dokümantasyon Merkezi

TEZ YÖNETİCİSİ : YRD.DOÇ.DR. SALİH DURER

İSTANBUL 1990

İÇİNDEKİLER

SAYFA NO:

GİRİŞ

BÖLÜM 1 : İNŞAAT SEKTÖRÜ VE TÜRKİYE EKONOMİSİ

1.1. İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN EKONOMİDEKİ YERİ.....	1
1.1.1. G.S.M.H. İÇİNDEKİ YERİ.....	1
1.1.2. YATIRIMLAR İÇİNDEKİ YERİ.....	4
1.1.3. İSTİHDAMA KATKISI.....	10
1.1.4. DİĞER SEKTÖRLERLE GİRDİ-ÇIKTI İLİŞKİSİ.....	12
1.1.5. İNŞAAT MALZEMELERİ ÜRETİMİ.....	13
1.2. YURT DIŞI MÜTEAHHİTLİK HİZMETLERİ	
1.2.1. Y.D.M.H. ÖNEMİ VE GELİŞİMİ.....	15
1.2.2. Y.D.M.H. EKONOMİDEKİ ETKİSİ.....	17
1.2.2.1. ÖDEMELER BİLANÇOSU ÜZERİNDEKİ ETKİSİ.....	17
1.2.2.2. İHRACAT ÜZERİNDEKİ ETKİSİ.....	18
1.2.2.3. İSTİHDAMA ETKİSİ.....	19
1.2.2.4. TEKNOLOJİ TRANSFERİ VE SANAYİYE KATKISI.....	20
1.2.2.5. DIŞA AÇILMA SÜRECİNE KATKISI.....	21
1.3. İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN ÖRGÜTLENMESİ VE FİNANSMANI	
1.3.1. KAMU KESİMİNDE ÖRGÜTLENME.....	22
1.3.2. ÖZEL KESİMDE ÖRGÜTLENME VE DENETLEME SORUNLARI.....	29
1.3.3. İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN FİNANSMANI	
1.3.3.1. KAMU KESİMİNİN FİNANSMANI.....	31
1.3.3.2. ÖZEL KESİMİN FİNANSMANI.....	42

BÖLÜM 2 : KONUT SORUNU VE TOPLU KONUT FONU UYGULAMASI

2.1. ÜLKENİN KONUT SORUNLARI VE KONUT İHTİYACI	
2.1.1. KONUT SORUNLARI.....	46
2.1.2. KONUT İHTİYACI.....	48
2.2. KONUT ÜRETİMİ.....	50

2.3	KONUT KOOPERATİFLERİNİN GELİŞİMİ VE İŞLEVLERİ	
2.3.1.	KONUT KOOPERATİFLERİNİN GELİŞİMİ.....	53
2.3.2.	KONUT KOOPERATİFLERİNİN İŞLEVLERİ.....	55
2.3.2.3.	TANIM.....	56
2.3.2.2.	TÜRLERİ.....	56
2.3.2.3.	AVANTAJLARI.....	57
2.3.2.3.1.	MALİ AVANTAJLAR.....	58
2.3.2.3.2.	TEKNİK AVANTAJLAR.....	59
2.3.2.3.3.	SOSYAL AVANTAJLAR.....	59
2.3.2.4.	DENETİMLERİ.....	59
2.4.	2985 SAYILI TOPLU KONUT KANUNU VE TOPLU KONUT FONU UYGULAMASI	
2.4.1.	1982 ANAYASASI'NDA KONUT İLE İLGİLİ HÜKÜMLER.....	61
2.4.2.	2985 SAYILI TOPLU KONUT KANUNU.....	61
2.4.2.1.	AMAÇ VE KAPSAM.....	61
2.4.2.2.	TOPLU KONUT FONU.....	62
2.4.2.2.1.	T.K.FONU'NUN KAYNAKLARI.....	62
2.4.2.2.2.	FONUN KULLANMA SAHASI.....	63
2.4.2.2.3.	T.K.F'NUN DENETİMİ.....	63
2.4.2.2.4.	T.K.F'NUN KULLANIM ŞEKLİ.....	64
2.4.2.2.5.	T.K.F'NUN VERİLECEK KREDİLERİN MİKTAR VE VADESİNİN BELİRLENMESİ.....	65
2.4.2.2.6.	TOPLU KONUT KREDİSİ BAŞVURUSU.....	65
2.4.2.2.7.	TOPLU KONUT KREDİSİNİN KULLANDIRILMASI.....	66
2.4.2.2.8.	FERDİ KREDİNİN KULLANDIRILMASI.....	67
2.4.2.2.9.	KREDİLERLE İLGİLİ HÜKÜMLER.....	68
2.4.2.9.1.	KREDİNİN AÇILMASI VE KULLANDIRILMASI.....	69
2.4.2.2.9.2.	KREDİLENDİRMEDE ÖNCELİK TANINACAK PROJELER...	70
2.4.2.2.9.3.	KREDİNİN GERİ ÖDENMESİ.....	71
2.4.2.2.9.3.1.	BAŞLANGIÇ TAKSİT MİKTARININ BELİRLENMESİ....	72
2.4.2.2.9.3.2.	GERİ ÖDEMeye BAŞLAMA YERİ VE ZAMANI.....	72

2.4.2.2.9.3.3.	GERİ ÖDEME TAKSİTLERİ.....	73
2.4.2.2.9.3.4.	KREDİYE UYGULANACAK FAİZ.....	73
2.4.2.2.9.3.5.	GERİ ÖDEME SÜRESİ.....	74
2.4.2.2.9.4.	TOPLU KONUT ALANLARININ TESPİTİ.....	74
2.4.2.2.9.5.	KREDİ BAŞVURUSU VE DEĞERLENDİRME ESASLARI.....	76
2.4.2.2.9.5.1.	T.K. KREDİSİNE BAŞVURU VE BAŞVURULARIN DEĞERLENDİRİLMESİ.....	76
2.4.2.2.9.5.2.	FERDİ KREDİ BAŞVURUSU VE DEĞERLENDİRME.....	78
2.4.2.2.9.6.	ALT YAPI VE SOSYAL TESİSLERİN FİNANSMANI.....	79
2.4.2.2.9.7.	YATIRIM VE İŞLETME KREDİSİ.....	80
2.4.2.2.9.8.	KONTROL TEŞKİLATININ KURULMASI VE HAKEDİŞ DÜZENLEME ESASLARI.....	81
2.4.3.	TOPLU KONUT FONU UYGULAMASI.....	84
2.4.4.	KONUT EDİNDİRME YARDIMI VE ÖDENME ESASLARI.....	97
2.4.4.1.	KONUT EDİNDİRME YARDIMI.....	97
2.4.4.2.	YARDIMIN ÖDENME ESASLARI.....	99
2.4.5.	KONUT SERTİFİKASI VE HALKALI-ERYAMAN TOPLU KONUT UYGULAMASI.....	162
2.4.5.1.	KONUT SERTİFİKASI.....	102
2.4.5.2.	HALKALI VE ERYAMAN TOPLU KONUT PROJESİ UYGULAMASI.....	103

Bölüm 3 : TOPLU KONUT UYGULAMASINDA ^{EMLAK}BAKANLIĞIN ROLÜ

3.1.	UYGULAMADA GÖREV ALAN BANKALAR.....	106
3.2	TOPLU KONUT UYGULAMASINDA BANKALARIN GÖREVİ.....	106
3.3	EMLAK BANKASI VE UYGULAMADAKİ ROLÜ.....	108
3.3.1.	EMLAK BANKASININ KONUT ÜRETİMİ VE KREDİLENDİRİLMESİNDEKİ ÖZEL GÖREVİ İLE İLGİLİ YASAL DÜZENLEME.....	108
3.3.2.	BANKANIN TOPLU KONUT İLE İLGİLİ ÖRGÜTLENMESİ.....	110
3.3.3.	KURULUŞUNDAN GÜNÜMÜZE T.EMLAK BANKASI A.Ş.'NİN TOPLU KONUT UYGULAMASI.....	111
3.3.3.1.	AÇILAN KREDİLER.....	111
3.3.3.2.	KULLANDIRILAN KREDİLER.....	112

3.3.3.3. KREDİLENDİRİLMİŞ PROJE VE KONUT SAYILARI.....	113
3.3.3.4. TAMAMLANMIŞ KONUT SAYILARI.....	114
3.3.3.5. İNŞAATI DEVAM EDEN KOOPREATİFLERİN SON DURUMU.....	115
3.3.3.6. GERİ DÖNÜŞ VE TAHSİLATLAR.....	116
3.4. UYGULAMANIN BANKALARA SAĞLADIĞI YARARLAR.....	117
3.4.1. T.K.F. KAYNAKLI KONUT KREDİLERİ.....	117
3.4.1.1. KOMİSYON GELİRLERİ.....	117
3.4.1.2. FERDİ KREDİ ALICI PAYI HESABI KARLILIĞI.....	117
3.4.1.3. İSTİHKAK BEKLEME KARLILIĞI.....	117
3.4.1.4. GERİ DÖNÜŞ FONU KARLILIĞI	118
3.4.1.5. SİGORTA GELİRLERİ.....	118
3.4.1.6. MEVDUAT ARTIŞI.....	118
3.4.2. BANKA KAYNAKLI KONUT KREDİLERİ	119
3.5. UYGULAMADAKİ MEVCUT SORUNLAR	121
3.5.1. TOPLU KONUT İSTİHKAK ÖDEMELERİNDEKİ AKSAMA	121
3.5.2. İNŞAAT MALİYETLERİNDEKİ ARTIŞ	121
3.5.3. KONUT FERDİ KREDİLERİNİN ZAMANINDA ÖDENMEMESİ	121
3.5.4. ARTAN MALİYETLER VE KOOPRERATİF ÜYELERİNİN ÖDEME GÜÇLERİNİN AZALMASI	122
3.5.5. GERİ DÖNÜŞ TAHSİLATLARINDA AKSAMA	123

- SONUÇ

- YARARLANILAN KAYNAKLAR

TABLÖLAR

- TABLO I İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN GSMH İÇİNDEKİ PAYI
- TABLO II YAPI İNŞAATI-İNŞAATI BİTEN YAPILARIN DAĞILIMI
- TABLO III SEKTÖRLER İTİBARIYLA SABİT SERMAYE YATIRIMLARI
- TABLO IV TÜRKİYE'DE İŞ GÜCÜ PİYASASI VE SEKTÖREL İŞGÜCÜ TABLOSU
- TABLO V İTO İNŞAAT MALZEMESİ ENDEKSİ
- TABLO VI KAMU ORTAKLIĞI FONU FİNANSMANI İLE HIZLANDIRILAN ENERJİ BARAJLARI VE SAĞLANAN EK FAYDA
- TABLO VII KALKINMADA ÖNCELİKLİ YÖRELER
- TABLO VIII MEVDUAT BANKALARININ KREDİLERİ
- TABLO IX KALKINMA PLANLARINDA KONUT ÜRETİMİ TAHMİNİ
- TABLO X V BEŞ YILLIK K. PLANINDA KONUT ÜRETİMİ HEDEFLERİ
- TABLO XI TÜRKİYE'DE KONUT STOKU
- TABLO XII KONUT ÜRETİMİ
- TABLO XIII KOOPERATİF SAYILARI
- TABLO XIV T.K.K.O.İ'DEN AÇILACAK KREDİ MİKTARI
- TABLO XV T.K.K.O.İ'DEN ALINAN KREDİLERİN GERİ ÖDEME TABLOSU
- TABLO XVI KONUT İNŞAATLARININ SEVİYESİNİ BELİRLEMEDE VE HAK-EDİŞ DÜZENLEMEDE ESAS ALINACAK PUANLAMA TABLOSU
- TABLO XVII TOPLU KONUT FONU GİDERLERİ
- TABLO XVIII TOPLU KONUT FONU GELİRLERİ
- TABLO XIX KONUT KREDİSİ UYGULAMALARI
- TABLO XX BELEDİYELERİN KONUT UYGULAMALARI
- TABLO XXI T.K.F'NDAN AÇILAN YATIRIM VE İŞLETME KREDİLERİNİN İLLERE GÖRE DAĞILIMI
- TABLO XXII T.K.F'NDAN AÇILAN YATIRIM VE İŞLETME KREDİLERİNİN ÜRETİM KONULARINA GÖRE DAĞILIMI.
- TABLO XXIII KURULUŞUNDAN GÜNÜMÜZE T.K.F'NDAN VERİLEN KREDİ MİKTARI TABLOSU

TABLO XXIV	KONUT EDİNDİRME YARDIMI MİKTARLARI
TABLO XXV	HALKALI TOPLU KONUTLARIN DAĞILIMI
TABLO XXVI	EMLAK BANKASI'NIN KULLANDIRDIĞI KREDİ MİKTARI
TABLO XXVII	E.BANKASI TARAFINDAN KREDİLENDİRİLEN PROJE SAYISI VE KONUT MİKTARI
TABLO XXVIII	TAMAMLANAN KONUT MİKTARI
TABLO XIX	KREDİLENDİRİLEN KONUTLARIN İHTİYACI OLAN TAMAMLAMA KREDİSİ MİKTARI
TABLO XXX	TAHSİLATI GERÇEKLEŞTİRİLEN KREDİ MİKTARI
TABLO XXXI	T.EMLAK BANKASI'NIN TOPLU KONUT KREDİLERİNDEN OLAN GELİRLERİ (FON KAYNAKLI)
TABLO XXXII	T.EMLAK BANKASI'NIN T.K. KREDİLERİNDEN OLAN GELİRLERİ (BANKA KAYNAKLI)

ŞEKİLLER

- ŞEKİL 1 KAMU ORTAKLIĞI FONU'NA TAHSİS EDİLEN GELİRLER
- ŞEKİL 2 KAMU ORTAKLIĞI FONU KAYNAKLARI DAĞILIMI
- ŞEKİL 3 KAMU ORTAKLIĞI FONU KULLANIMLARI
- ŞEKİL 4 TOPLU KONUT FONU KAYNAKLARI
- ŞEKİL 5 KREDİLENDİRİLEN KONUT SAYISI
- ŞEKİL 6 TAMAMLANAN KONUTLARIN YILLARA GÖRE DAĞILIMI
- ŞEKİL 7 KREDİLENDİRİLEN KONUTLARIN BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE
DAĞILIMI
- ŞEKİL 8 KONUT ÜRETİMİ VE TOPLU KONUT TARAFINDAN KARŞILANAN
- ŞEKİL 9 KONUT EDİNDİRME YARDIMI VE NEMALANDIRILMASI.

I. GİRİŞ

Kalkınma sürecindeki ülkemizde; hızlı nüfus artışı ve kentleşme ile birlikte, kalkınmanın gerektirdiği yatırım programlarına bağlı olarak gelişen ve büyüyen inşaat sektörü, bu gelişmesini özellikle kamu yatırım harcamalarındaki artışlarla sağlamıştır.

Gayri Safi Milli Hasıla içindeki payı % 5 civarında gezen inşaat sektörü, bu özelliğini korumuş, 1980 yılından sonra ise, ekonomik büyümenin lokomotif sektörü niteliğine sahip olmuştur.

Müteahhitlik hizmetleri veren inşaat şirketleri büyük ölçüde, kamu sektörünce açılan ihalelerin hacmine bağlı olarak gelişme gösterebilmekte ve bu şirketler içerisinde özel sektörün payı ağırlık taşımaktadır.

Öte yandan, müteahhitlik hizmetleri; ihale kanunundan kaynaklanan sorunların yanı sıra, finansman, mesleki örgütlenmenin yetersizliği gibi ve ayrıca işgücü, iş makineleri ve malzemelerin kullanımında aşması gereken çeşitli sorunlarla karşı karşıyadır.

Ayrıca, Dışa açılmanın başladığı 1980 yılından sonra müteahhitlik hizmetlerinin yurt dışına da kayması sonucu, ödemeler dengesine sağlanan katkı ve yaratılan yeni pazarlar milli ekonomiyi olumlu yönde etkilemiştir.

Ülkemizdeki hızlı nüfus artışı ve kentleşme ile birlikte ortaya çıkan konut sorunu, giderek, hükümetlerin çeşitli biçimlerde çözmek için el attıkları ana sorunlardan birisi olmuştur. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve bu kanunun uygulamaları sonucunda, bu alanda bir miktar gelişme sağlanabilmiştir.

Son yıllarda lokomotif sektör niteliğini taşıyan inşaat sektörü ve bunun bir parçası olan Toplu Konut uygulamalarının ülkemizdeki birçok kimseyi ilgilendirmesi bizi böyle bir çalışma yapmaya itmiştir.

Çalışmamızın esas amacı; inşaat sektörünün ekonomi içindeki yerinin ortaya konması ve sektörün bir parçası olarak sosyal bir niteliği de bulunan konut sorununun, inşaat sektörü ve ekonomi içindeki yerinin belirlenmesi, sorunla ilgili yasal düzenlemelerin, ilgili kurum ve kuruluşların yapılarının ve birbirleriyle olan ilişkilerinin incelenmesidir.

Bu amaçla yapılan çalışmamız üç ana bölümden oluşmaktadır.

Çalışmamızın birinci bölümünde, inşaat sektörünün ekonomi içindeki yeri, yurt dışı müteahhitlik hizmetleri ile inşaat sektörünün örgütlenmesi ve finansmanı incelenmeye çalışılmıştır.

İkinci bölümde, ülkenin konut sorunları ve konut ihtiyacı, konut üretimi, konut kooperatiflerinin gelişimi ve işlevi ile 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve bu kanunun uygulamaları araştırılmıştır.

Üçüncü ve son bölümde ise toplu konut uygulamasında bankacılığın rolü ve T.Emlak Bankası A.Ş.'nin çalışmaları incelenerek bir takım sonuçların ortaya konmasına çalışılmıştır.

BÖLÜM : 1

İNŞAAT SEKTÖRÜ VE TÜRKİYE EKONOMİSİ

1.1. İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN EKONOMİ İÇİNDEKİ YERİ :

İnşaat sektörü; ekonomideki alt yapı sorunlarının çözümü-
ne ve hızlı kentleşme sürecine bağlı olarak, uzun yıllardan
bu yana en hızlı gelişen ve en fazla yatırımın gerçekleştiri-
ldiği sektörlerden biri olma özelliğine sahip olmuştur. Bu
özellliği ve diğer bir çok sektör ile girdi-çıkı ilişkisi içe-
risinde olmasından dolayı inşaat sektörünün ekonomi içerisinde-
deki yeri önemlidir.

Öte yandan sektörde kullanılan sanayi ürünlerinin sayısı-
nın 300'ü aşmış olması ve bu miktarın tüm sanayi ürünlerinin
% 30'una karşılık gelmesi inşaat sektörünün ekonomide lokomo-
tif olma niteliğini de ortaya koymaktadır.

Ayrıca, inşaat sektörü, konut inşaatı ile beraber karayo-
lu, demiryolu, baraj, liman, santral inşaatı gibi bayındır-
lık işlerini ve sınai ticari tesisler inşaatını kapsamaktadır.

Bu bölümde tüm inşaat faaliyetlerinin ekonomiyle olan i-
lişki bir bütün olarak incelenecektir.

1.1.1. G.S.M.H. İÇERİSİNDEKİ YERİ :

İnşaat sektörü katma değerinin hesaplanmasında üretim yön-
temi kullanılmaktadır. Kaynak olarak bina inşaatlarında bele-
diyelerce düzenlenen " Yapı Kullanma İzin Kağıtları " diğer
inşaatlarda ise Genel Bütçe, Katma Bütçe ve Mahalli İdarele-
rin " Bütçe Kesin Hesapları"ndan yararlanılmaktadır.(1)

(1) KENTEL, Nihat " İnşaat Sektör Raporu " T.Emlak Bankası
A.Ş. Ekonomik Araştırmalar Ma. Sektör Yayın NO: 16
Ağustos 1989 S.2

TABLO-I'den izlenebileceği üzere, sektörün GSMH içindeki payı 1968 fiyatlarıyla 1977-1980 yılları arasında artış göstermiş ve 1980 yılında % 6.26 ile en yüksek noktaya ulaşmıştır. 1980-1988 yılları arasında ise % 6.26'da % 5.23'e düşmüştür.(2)

Aynı oranlama cari fiyatlarla yapıldığı zaman GSMH içindeki en yüksek oran 1978 yılında % 4.96 ile gerçekleşmiştir. Bkz. (Tablo I)

24 Ocak 1980'de uygulamaya konulan Ekonomi İstikrar tedbirleri sonucunda, kamu yatırımları kısılmış, özel sektörün yapmayı hedeflediği yatırımlar tam olarak gerçekleştirilememiştir. Bunun sonucu olarak, istikrar programının en az tavizle yürütüldüğü 1980-1984 yılları arasında, sektördeki büyüme oranı sıfır ile % 0.78 arasında seyretmiştir. 1984'de bu oran 1.53'e yükselmiş daha sonraki yıllarda ise, 1986 yılında % 8.76 ile rekor düzeye ulaşmış 1987'de % 6.71'e ve 1988'de ekonomide yaşanan durgunluk sonucu % 1.89'a düşmüştür.

1986 ve 1987 yıllarındaki oranın yüksek olarak gerçekleşmesinin en büyük nedeni, kamu ve yerel idarelerce girişilen geniş çaplı alt yapı yatırımlarıdır.

İnşaat sektörü, içerisinde konut inşaatlarının GSMH ile direkt ilişkisi bulunmaktadır. Bu ilişkiyi anlayabilmek için inşaat ruhsatları ile yapı kullanma izin belgelerinin sayılarındaki artış veya azalışın GSMH'daki etkisi dikkate alınması gerekmektedir. (3)

(2) Devlet Planlama Teşkilatı, "Ekonomik Göstergeler " Temmuz 1989

(3) Kavrakoğlu, İbrahim; Kaylan, Ali Rıza; Özekici, Süleyman; Özmucur, Süleyman; Tamer, Güniz " Konut Sorunu ve Çözümü İçin Öneriler " İSO Yayını NO:1983/11 S.41

TABLO I

İnşaat Sektörünün GSMH içindeki payı (Milyar TL)
A : Cari fiyatlarla B: 1968 fiyatlarıyla

<u>YILLAR</u>	<u>1977</u>	<u>1978</u>	<u>1979</u>	<u>1980</u>	<u>1981</u>	<u>1982</u>	<u>1983</u>	<u>1984</u>	<u>1985</u>	<u>1986</u>	<u>1987</u>	<u>1988</u>
İnşaat Sektörü												
A	42.1	64.0	103.9	213.0	285.4	357.1	447.6	697.4	951.2	1410.5	2152.0	3563.0
B	11.8	12.3	12.8	12.9	12.9	13.0	13.1	13.3	13.7	14.9	15.9	16.2
GSMH												
A	872.8	1290.7	2199.5	4435.2	6553.6	8735.0	11551.9	18374.8	27789.4	39309.6	58390.0	99992.3
B	203.4	209.2	208.3	206.1	214.7	224.4	231.9	245.6	258.2	279.0	299.7	309.8
GSMH içindeki payı (%)												
A	4.82	4.96	4.72	4.80	4.35	4.09	3.87	3.80	3.42	3.59	3.69	3.56
B	5.80	5.88	6.14	6.26	6.01	5.79	5.65	5.42	5.31	5.34	5.31	5.23
İnşaat Sektörünün Büyüme Oranı (%)												
A		52.02	62.34	105.00	33.99	25.12	25.34	55.81	36.39	48.29	52.57	65.57
B		4.24	4.07	0.78	0.00	0.78	0.77	1.53	3.01	8.76	6.71	1.89

KAYNAK : DPT, Temel Ekonomik Göstergeler, TEMMUZ 1989'dan faydalanılarak tarafımızdan hazırlandı.

Buna göre (TABLO-2)'den de izlenebileceği gibi konut üretimindeki artış, GSMH'daki artışa neden olmaktadır. Ayrıca GSMH'daki artışta karşılıklı etkileşimden dolayı inşaat ruhsatlarında da artış meydana getirmektedir.

1.1.2. YATIRIMLAR İÇERİSİNDEKİ YERİ :

İnşaat sektörünün kamu ve özel kesimin yatırımları içindeki yerini belirlemeden önce planlı dönem başlangıcından bugüne kadar yapılan planlama çalışmalarında, sektörün tüm yatırımlar içerisindeki yerinin hangi seviyede olması gerektiğine ve gelecekteki hedefin ne olduğunu saptamaya çalışalım.

Kalkınma planlarında inşaat sektörü genellikle iki yaklaşımla ele alınmaktadır.(4)

Birinci yaklaşım, sektörle ilgili fiziksel denge yani arz ve talep dengesi üzerinde durulmaktadır. Bu arz ve talep dengesinin nasıl ve hangi süre içinde sağlanacağı önem taşımaktadır.

İkinci yaklaşım ise, söz konusu sektöre sektörel öncelikler açısından nasıl yaklaşıldığıdır. Özellikle, bir kalkınma planında, kaynakları çok sınırlı, ihtiyaçları sınırsız bir ekonomi söz konusu olduğu için, sektörler arasında öncelik sıralaması yapılır ve öncelikli sektöre, ayrılan kaynakların büyük bir kısmı aktarılır.

Ancak öncelik taşıyacak sektörün seçimi ekonomistler açısından zorluk göstermektedir. Bunun nedeni ise, yapılacak tercihin siyasal iktidara kaybettireceği veya kazandıracağı puanlar olacaktır. Sonuçta yapılacak tercih, siyasal iktidara aittir.

(4) SAVAŞ, Vural "Kalkınma Planlarında İnşaat Sektörü "

İTO Semineri 1984 S. 1

TABLO II

Yapı İnşaatı - Biten Yapıların Dağılımı

A: Sayı B: Yüzölçümü (Binmetrekare) C: Değer (Milyon TL)

YILLAR	:	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988
Genel Toplam	A	57.351	63.301	57.232	54.156	54.532	57.201	52.183	71.461	80.520	83.714
	B	15.636	17.385	15.470	15.945	15.930	15.882	15.489	22.297	26.386	28.777
	C	80.261	145.304	166.450	210.284	297.300	445.820	675.054	1524.261	2421.119	5131.898
KONUT	A	53.284	58.970	53.257	50.261	50.719	54.187	49.380	67.528	76.106	78.787
	B	12.456	13.931	12.141	12.160	12.254	12.868	12.457	18.062	21.027	22.718
	C	64.489	116.739	131.770	161.315	228.738	362.184	544.192	1234.924	1919.741	4038.420

- 5 -

KAYNAK : DİE 1983, 1987 Yıllıkları
Aylık İstatistik Bülteni 1989 IV-V 'dan yararlanılarak Yapı Kullanma İzin Bölgelerine göre
tarafımızdan hazırlanmıştır.

Bu tercihlerin yapılmasında göz önünde bulundurulacak kriterler ise aşağıda sıralanmıştır.

a) Sektörün üretim süresince, kendisinden geride kalan hangi sektörleri harekete geçirebiliyor, onların üretimini ara malı olarak kullanıyor ve kendisi ürettiği mamulle hangi sektörleri destekliyor, hangi sektörlerde istihdam, üretim artışına sebep oluyor,

b) Ekonomistlerin sermaye- hasıla katsayısı dedikleri veya yatırımın marjinal etkinliği dedikleri katsayıdır. Buna göre bir birimlik yatırımı yapıldığı zaman bundan kaç birimlik üretim yaratılmaktadır.

c) Kişisel refah artışı ile toplumsal refah artışı arasında ilişkiler olduğu ortaya çıkınca, sektörler arasındaki tercihi, kişisel refahı arttırma yönünden veya sosyal refahı arttırma yönünden incelenmektedir.

Bu açıdan bakıldığı zaman inşaat sektörü daima ihmal edilmiştir. Çünkü inşaat sektörünün sermaye-hasıla katsayısı tarım ve sanayi sektörüne göre çok yüksektir.

Bugün artık bir sektörün ekonomide diğer sektörleri ne ölçüde etkilediği, nasıl canlandırdığı dikkate alınmakta ve belli standart, değişmez kalıplar yerine, ülke ekonomisinin içinde bulunduğu ekonomik koşullar dikkate alınarak sektörler seçilmektedir. (5)

Bu bilgiler ışığı altında geçmişten günümüze kadar yapılan kalkınma planlarını incelediğimizde, inşaat ve konut sektörü ayrı ayrı ele alınmıştır.

Konut, aslında inşaat sektörü içinde yer alan bir konudur ancak taşıdığı sosyo-ekonomik önem açısından ayrıca ele almayı gerektirecek öneme sahiptir.

Birinci, ikinci ve üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planlarının
(5) SAVAŞ, Vural a.g.e.S.5

da özellikle inşaat sektörüne mevcut yatırımlardan daha fazlası ayrılmayacağı vurgulanmaktadır. (6)

İnşaat sektörünün üretken bir sektör olmadığı görüşü Birinci, İkinci, Üçüncü Beş Yıllık planlarda hakim olan görüştür.

Ayrıca, bu planların yapıldığı dönemler dikkate alındığı zaman sermayenin tahsisinde öncelik verilecek sektörün inşaat sektörü dışındaki sektörler olması gerektiği ortaya çıkmaktadır.

Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planında, kamunun görevinin ekonomik, sosyal ve fiziki planları giderek artan konut taleplerini optimal ölçekte karşılayacak bir entegrasyon içinde yapmak olduğu belirtilmektedir.

Öte yandan dördüncü plan bu tesbiti yapmakla beraber, konut ve genelde inşaat sektöründe hem ekonomik ve sosyal fiziki denge planlarının nasıl sağlanacağını ve de konut açığının nasıl giderileceği çözüme bağlanamamıştır.

Beşinci Beş Yıllık kalkınma planında gerek ülke ihtiyaçları gerekse ekonomiye ivme kazandırma sebebiyle inşaat ve konut yatırımlarının arttırılması hedeflenmiştir.

Plan döneminde özel konut yatırımlarının yılda ortalama % 12.4 lük bir hızla büyüyeceği, bu hızın 1985'de % 10.9'dan 1989'da % 13.5'e doğru giderek artacağı öngörülmüştür.

Plan döneminde özellikle 1989'da yıllık yeni konut ihtiyacını büyük ölçüde karşılayacak seviyeye ulaşması hedeflenmiştir. Dönem boyunca Toplu Konut Fon'u kredilerinin özel Konut tasarruflarının genişlemesinde önemli doğrudan ve dolaylı katkılarının olması hedeflenmiştir.(7)

(6) I.II.II.IV. Beş Yıllık Kalkınma Planları

(7) V. Beş Yıllık Kalkınma Planı

VI. Beş yıllık kalkınma planında ise V. planın aksine inşaat yatırımları arttırılmayıp mevcut alt yapı projelerinin tamamlanması ve plan dönemindeki konut açığının % 80'inin karşılanması hedeflenmiştir. (8) Bu plan döneminde daha çok sermaye/hasıla katsayısı düşük üretim sahalarına yatırım yapma ilkesi benimsenmiştir. Ayrıca toplam sabit sermaye yatırımları içerisinde kamunun payının düşürülmesi hedeflenmiştir.

Bu plan dönemlerinde inşaat sektörünün ve özellikle konut inşaatlarının sabit sermaye yatırımları içindeki payı sürekli değişkenlik göstermiştir. 1976-1982 yılları arasında gayri safi sabit sermaye oluşumunun bileşimi incelendiğinde, yatırımların yarıya yakın bir kısmını makine, ulaşım araçları ve teçhizat alımlarının oluşturduğu, geri kalan kısmında ise diğer binalar kaleminin genel olarak %24-25'lik, diğer inşaatların % 14-25 arasında değişen oranlarda pay aldığı göze çarpmaktadır. Konutların payı ise oran olarak düşük kalmaktadır. Ancak, yatırımlar içerisinde inşaat sanayiini ilgilendiren kısmın özellikle 1984 yılından sonra kamunun alt yapı yatırımlarına yönelmesiyle birlikte artış sağlamıştır.(9)

DPT'nin yapmış olduğu sektör sınıflaması içinde konut sektörünün aldığı pay, inşaat sektörünün yatırımlar içindeki belirleyici önemini göstermektedir. 1984 yılından itibaren yüksek bir ivme gösteren ve özel sektör yatırımları içerisinde en yüksek payı alan sektör olma özelliğine sahip olmuştur.

1984 yılında özel sektör yatırımları içerisinde konut'un payı % 28 iken bu oran 1988'de % 48'e ulaşmıştır.

Bunda özellikle 1984 yılından sonra kurulan Toplu Konut ve Kamu Ortaklığının fonlarıyla konut açığının kapatılmasını

(8) VI. Beş Yıllık Kalkınma Planı

(9) DİE, 1987 Yıllığı

SEKTÖRLER :	1984	1985	1986	1987	1988
-------------	------	------	------	------	------

ÖZEL SEKTÖR

TARIM	856.8	715.9	628.5	771.7	790.0
MADENCİLİK	89.3	111.9	120.8	163.7	175.4
İMALAT	2499.2	2652.0	3020.2	2894.6	2983.4
ENERJİ	51.1	46.4	113.7	105.6	108.6
ULAŞTIRMA-HAB.	1319.9	1441.0	1356.4	1437.5	1471.5
TURİZM	94.4	171.5	277.5	411.3	600.7
KONUT	2097.7	2355.1	3219.7	4657.1	6221.0
EĞİTİM	14.5	29.4	39.7	50.2	53.4
SAĞLIK	16.0	38.4	55.4	62.0	59.5
DİĞER HİZMETLER	327.4	356.00	386.7	419.8	453.7
TOPLAM	7318.2	7917.6	9218.8	10973.4	12917.3

KAMU SEKTÖRÜ

TARIM	792.1	684.7	805.1	1118.1	1182.5
MADENCİLİK	1000.3	1297.5	956.4	528.1	372.1
İMALAT	1730.2	1851.1	1488.3	871.9	715.6
ENERJİ	2699.5	3002.6	3330.6	3274.8	2912.2
ULAŞTIRMA-HAB.	2441.2	3538.7	4187.3	4341.5	3890.6
TURİZM	76.2	128.4	230.2	226.0	249.5
KONUT	225.8	286.1	176.6	158.7	173.8
EĞİTİM	325.6	417.3	491.6	587.2	705.3
SAĞLIK	129.7	117.8	159.7	175.8	208.0
DİĞER HİZMETLER	784.0	1225.2	1762.1	1913.8	1683.7
TOPLAM	10204.5	12549.3	13587.7	13095.9	12053.4

KAYNAK : DPT, Temel Ekonomik Göstergeler, TEMMUZ 1989'dan yararlanılarak tarafımızdan hazırlanmıştır.

amaçlayan politikaların önemi büyüktür.

Konut'un kamu sektörü sabit sermaye yatırımları içerisindeki payı % 2'nin altında kalmıştır.

Kamu ve Özel sektör yatırımları birlikte düşünüldüğü zaman konut yatırımlarının toplam sabit sermaye oluşumu içerisindeki payı 1984'de % 13 iken 1988'de % 25'e yükselmiştir.

VI. Plan döneminde ise Kamu'nun yapacağı konut miktarının, gerçekleştirilecek olan sabit sermaye yatırımları içerisindeki payı % 0.99'a, özel sektörün gerçekleştireceği konut miktarının, sabit sermaye yatırımları içindeki payı % 34.78'e düşürülmesi hedeflenmiş olup, kamu ve özel sektörde gerçekleştirilecek sabit sermaye yatırımları içerisinde konut'un payı % 21.52 olarak gerçekleşmesi hedeflenmiştir. V . Plan döneminde bu pay % 20.75 olarak gerçekleşmiştir.(10)

1.1.3. İSTİHDAMA KATKISI :

İnşaat sektörünün toplam işgücü piyasasındaki oranı, diğer sektörlerle karşılaştırıldığında, GSMH içindeki ve yatırımlar içerisindeki orana göre çok düşük kalmaktadır.(11)

1980 yılında toplam işgücü piyasasının % 3.1'i, tarım dışı işgücü piyasasının % 10.1'i inşaat sektöründe istihdam edilmektedir. Bu oran 1988 yılında geçici rakamlara göre % 4'e yükselmiş, tarım dışı işgücü piyasasında da % 9.5'a düşmüştür.

Sektörün iş gücü piyasasındaki oranının düşük olmasının en önemli sebebi, sektörün daha çok sermaye yoğun teknoloji gerektirmesindenidir.

Bilindiği gibi inşaat sektörü, özellikle büyük çaplı yatırımlarda, iş makineleri ile birlikte gelişen en son teknolojinin kullanılmasını zorunlu kılan bir yapıya sahiptir.

(10) VI. Beşyıllık Kalkınma Planı

(11) DİE 1987 yıllığı

TABLO IV

Türkiye'de İşgücü Piyasası ve Sektörel İşgücü Talebi
(15+ Yaş, Binkışı)

	<u>1980</u>	<u>1981</u>	<u>1982</u>	<u>1983</u>	<u>1984</u>	<u>1985</u>	<u>1986</u>	<u>1987</u>	<u>1988</u>
YURTIÇİ SIVİL İŞGÜCÜ TALEBİ									
TARIM (1)	9520	9512	9481	9451	9420	9390	9364	9335	9300
SANAYİ	1771	1822	1855	1911	1984	2053	2175	2282	2392
HİZMETLER	3941	4035	4130	4216	4372	4513	4705	4933	5175
İNŞAAT	581	582	584	586	606	623	658	698	721
ULAŞTIRMA	480	491	498	507	523	541	566	592	614
TİCARET	628	656	675	696	731	763	814	876	928
MALİ MÜESSESELER	211	214	216	217	224	229	235	250	258
DİĞER HİZMETLER	2040	2091	2156	2209	2289	2356	2433	2517	2653
TOPLAM	15231	15368	15467	15577	15776	15955	16244	16550	16867

- 11 -

KAYNAK : DPT, Temel Ekonomik Göstergeler TEMMUZ 1989'dan faydalanılarak tarafımızdan hazırlanmıştır.
(1) Geçici işsizlik dahil.

Ancak bunun dışında, özellikle konut inşaatlarında kullanılan üretim teknolojisi sayesinde vasıfsız işçilerin istihdamına olanak sağlanmaktadır.

Öte yandan, inşaat sektörü tek başına düşünülmeyp yan sanayi ile birlikte düşünüldüğü zaman; yan sanayinin de 300'ü aşkın iş kolundan oluştuğu dikkate alınır sa yaklaşık 3 milyon kişiye istihdam olanağı sağlanmaktadır. Bu miktar ise çalışabilir nüfusun yaklaşık altıda birine karşılık gelmektedir.

1.1.4. DİĞER SEKTÖRLERLE GİRDİ-ÇIKTI İLİŞKİSİ :

İnşaat sektörünün diğer sektörlerle girdi-çık tı ilişkisi incelendiğinde, inşaat sektörünün diğer sektörlerle sadece girdi ilişkisinin olduğu, yani diğer sektörlerin ürünlerini girdi olarak kullanmakta ancak diğer sektör lere girdi vermemektedir. (12)

Bina inşaatlarında en önemli girdiler olarak çimento, demir-çelik, ahşap mobilya, tuğla veya eşdeğeri, cam, seramik sayılabilir.

Bina inşaatında bir birimlik artış çimento üretiminde 0.089'luk bir artışı meydana getirir. Aynı oran demir-çelik için 0.172, ahşap mobilya için 0.172 olarak belirlenmiştir(13).

Bu oranlara dikkat edildiğ i zaman inşaat sektöründeki büyüme veya küçülmenin diğer sektörleri ne ölçüde etkileyebileceğ i anlaşılmaktadır.

İnşaat sektörünün girmiş olduğu ekonomik krizler sonucunda bu sektöre girdi veren birçok sanayi kuruluşu finansman güçlüğüyle karşılaşmış, iflas etmiş veya el değiştirmiştir.

Ayrıca, inşaat sektörünün, ürünlerini girdi olarak kullandığı 300'ü aşkın üretim dalında istihdam edilen ve ülke

(12) KAVRAKOĞLU,İbrahim a.g.e s. 40

(13) KAVRAKOĞLU,İbrahim a.g.e s.41

çalışabilir nüfusunun altında birine karşılık gelen işgücünün yaşam şartlarını etkileyebilmektedir.

Tüm bunlar göz önünde bulundurulduğunda sektörün diğer sektörlerle olan girdi ilişkisinin önemi ortaya çıkmaktadır.

1.1.5. İNŞAAT MALZEMELERİ ÜRETİMİ :

İnşaat sektörü kendi büyüme süreci içinde, girdi aldığı orman ürünleri, cam, demir-çelik, çimento, seramik, pişmiş kil ve çimentodan gereçler gibi yan sanayilerin yatırımlarını doğrudan etkileyen bir yapıya sahiptir.(14)

Fakat Türkiye'de henüz ekonomik ve sosyal yapıya uygun, tutarlı bir inşaat sektörü politikasının uygulanmadığını söylemek mümkündür. Son yıllarda hareketlenen inşaat sektöründeki gelişme 1988 ve 1989 yıllarında yavaşlamaya başlamıştır.

1984 yılından sonra sürekli artış gösteren inşaat yatırımları sayesinde bu sektöre girdi veren diğer sektörler mevcut tesislerindeki boş kapasitelerini kullanmaya başlamışlar, özellikle çimento sanayiinde kapasite kullanımı en üst seviyeye ulaşmıştır.

Arsa fiyatlarındaki hızlı yükseliş, bunun yanı sıra inşaat malzemelerine yapılan peşpeşe zamlar tüm inşaat faaliyetlerini darboğaza sokmuştur.(15)

Ülkede izlenen ekonomik liberasyon politikası sonucunda birçok inşaat malzemesinin ithal edilmesi, yerli sanayinin ürettiği malzemelere yaptığı zamları durduramamıştır.

İnşaat malzemelerinin fiyatlarındaki hızlı yükseliş, talep ve yatırımlarda gerilemelere neden olurken inşaat sektörüne girdi sağlayan birçok sanayi kuruluşunu ve bu iş alanından gelir elde eden milyonlarca kişiyi de olumsuz yönde etkilemektedir.

(14) KAVRAKOĞLU, İbrahim a.g.e s.38

(15) KENTEL, Nihat a.g.e s.8

Enflasyondan da hızlı artan inşaat malzemesi fiyat artış oranı, yapıların zamanında bitirilememesi konusunu gündeme getirirken, özellikle toplu konut yatırımlarının 1988' yılında durma noktasına gelmesine neden olmuştur.

1983 yılı 100 olarak kabul edildiği zaman toptan eşya fiyat endeksi 1987 yılında 374.7 olarak gerçekleşirken, inşaat malzemeleri endeksi 584.3 olarak gerçekleşmiştir.

En fazla fiyat artışı tuğlada kaydedilmiştir. Tuğladan sonra kiremit, kereste, alçıve çimento en çok fiyat artışı gösteren malzemeleri oluşturmuşlardır.(16)

İstanbul Ticaret Odası istatistiklerine göre 1968 yılı 100 kabul edilerek yapılan hesaplamalarda inşaat malzemeleri fiyat endeksinin yıllar itibariyle gelişimi ve yıllık artışlar şöyle gerçekleşmiştir.

TABLO-V

İ.T.O. İNŞAAT MALZEMESİ ENDEKSİ

<u>YILLAR</u> :	<u>İNŞ.MALZEMESİ</u> :	<u>ARTIŞ (%)</u> :
1984	7778.8	-
1985	12525.9	59.0
1986	16916.9	35.1
1987	23075.6	36.4
1988	38744.5	67.9
1989 (10.ay)	70631.0	82.2

Kaynak: İ.T.O. Etüd-Araştırma Dairesi

Öncelikle inşaat malzemeleri fiyatlarının daha sonrada enflasyonun kabul edilebilir bir düzeye çekilememesinin en önemli sebeplerinden biri olarak inşaat sektöründe ortaya çıkan şişme gösterilmektedir.

(16) KENTEL, Nihat a.g.e s.8-s.9

İnşaat sektöründe meydana gelen bu şişmeye karşılık, sınırlı olan finansal kaynakların talebi karşılayamaz durumda oluşu da inşaatların bitimini engellemekte ve gecikmelere yol açmaktadır.

1.2. YURTDIŞI MÜTEAHHİTLİK HİZMETLERİ :

1.2.1. Y.D.M.H. Önemi ve Gelişimi :

Yurtdışı müteahhitlik hizmetlerinin ülke ekonomisi bakımından önemi günümüzde belirgin olarak görülmektedir.

Yurdumuzdaki müteahhit firmaların yurtdışındaki hizmetlerinin başlangıcı 1951 yılına kadar gitmektedir. Ancak en önemli gelişme 1970 yılından sonra sağlanmıştır.(17)

1970'li yılların sonlarında Türk inşaat sektörünün çöküşü bu alanda faaliyet gösteren müteahhit firmaların yaşamlarını sürdürebilmek için dış pazarlara açılmaya zorlanmışlardır. Böylece bazı şirketler yabancı şirketlerle ortak yatırım yapma yollarını araştırmaya başlamışlardır. Fakat başlangıç dönemlerinde yabancı şirketler yurtiçi piyasalarında devlet sektörüyle kâr paylaşmaya alışmış Türk firmalarıyla yurtdışında çalışabilmenin çıkaracağı sorunları düşünmüşlerdir.

Geçmişte geçirilen ekonomik bunalımlara rağmen, bugün ülkenin ekonomik yönden bazı yönlerden ilerlemiş olduğu bir gerçektir. Ülkenin bazı ekonomik göstergelerinin olumsuz görüntü vermesine rağmen, dışa açılmayı başarmış olması; Kuzey Afrika ve Ortadoğu'daki projeleri üstlenebilmiş yurtdışı müteahhitlik sektörü, ülke ekonomi politikasından bağımsız sayılabilmektedir.

(17) OKSAY, İlhan Uludağ " Yurtdışı Müteahhitlik Hizmetleri Sektörünün Ekonomik Yönden Değerlendirilmesi " Marmara Ün. Yurtdışı Müteahhitlik Hizmetleri Semineri 1985

Geçmiş yıllarda da görülebileceği gibi, yurtiçi ekonominin durgunluk içinde olmasına rağmen yurtdışı müteahhitlik sektörü, bu dönemler içinde önemli gelişmeler meydana geldiği görülmüştür.

1982 yılına kadar özellikle Libya'da başarılı deneyimler geçirmiş olan müteahhit firmalar, bu ülkede özellikle konut, yol ve liman inşaatlarını kapsayan büyük ölçekli projeleri gerçekleştirebilmiştir. Bu projelerin başarıyla tamamlanmasında en önemli faktör Türkler'in bu ülkedeki teknolojik üstünlüklerinden çok, onların işgücünün etkinliği ve oldukça ucuz maliyeti rol oynamıştır.(18)

1982 yılı sonlarına kadar oldukça parlak gelişmeler kaydeden bu sektör, 1983 yılından sonra Ortadoğu ve Kuzey Afrika'da yeni projelerin ihalesini kazanma konusunda çok az bir gelişme sağlayabilmiştir.

Ortadoğu piyasası kendini ekonomik yönden olduğu kadar, siyasal sorunlardan da uzaklaştırabildiğinde, Türk firmaları bu piyasada ilk sırayı alabilme şansına sahiptir.

Kuzey Afrika ve Ortadoğu piyasalarındaki ekonomik ve siyasal olumsuzluklardan dolayı sektör, şimdiden Uzak Doğu'da yeni pazar olanakları yaratmaya yönelmiştir. Ayrıca savaştan çıkan İran ve Irak'ta da yeniden imar edilme çalışmalarında istenen yeri alabilmek için bu ülkelerle, Hükümetin yaptığı ikili ekonomik anlaşmalarla müteahhitlik firmalarına yurt dışında yeni iş imkanları yaratılmaya çalışılmıştır.

Türk firmaların yurtdışındaki işlerde karşılarında buldukları güçlü ekonomiye sahip ülkelerin firmaları ile rekabet etme durumunda kalmaktadırlar. Özellikle Güney Kore, Batı Almanya ve İtalya'nın bu alandaki sahip oldukları üstünlükler

(18) OKSAY, İlhan Uludağ a.g.e.

yerli firmalara göre fazladır. Türk firmalarının bu yabancı firmalarla rekabet edebilmelerindeki en önemli etken ucuz işgücü ve ikili anlaşmalarla sağlanan ayrıcalıklardır.

1.2.2. YURTDIŞI MÜTEAHHİTLİK HİZMETLERİNİN EKONOMİDEKİ ETKİSİ:

1977-1980 yılları arasındaki dönemde ülkenin yaşadığı ağır ekonomik koşullardan uzaklaşabilmede, yurtdışı müteahhitlik hizmetleri sektöründeki olumlu gelişmelerin katkısı önemli yer tutmaktadır.

1.2.2.1. ÖDEMELER BİLANÇOSU ÜZERİNDEKİ ETKİSİ :

Ülkenin ödemeler bilançosunda, yurtdışı müteahhitlik hizmetlerinin etkisi açıkça görülebilmektedir. İhracat ve işçi dövizleri gelirlerinde artış sağlanabilmiş ve bu sayede 1988 yılı ve 1989 yılının ilk 10 ayında ödemeler bilançosu fazla vermiştir.

İşçi dövizlerinin son yıllarda gösterdiği gelişmeler gözlemlendiğinde, 1979 yılında katlı kur ve daha sonra ise esnek kur uygulamasına geçişin; işçi dövizleri girişindeki artış üzerinde etkisi olduğu söylenebilir. Burada temel etkenin Orta Doğu ve Kuzey Afrika'daki işçilerden gelen dövizlerden kaynaklandığı söylenebilir. Sanayileşmiş Batı dünyasının içinde bulunduğu ekonomik durum sebebiyle; ülkemizden batıya giden işçi sayısı son yıllarda yok denecek durumdadır. Ayrıca Batı dünyasındaki yabancı düşmanlığı ve artan işsizlik sebebiyle Batı'nın işçi kabulünü reddetmesinin aksine buralardan yurda dönüş eğilimi giderek artmakta, orada halen istihdam edilen işgücümüzün ise artan enflasyon nedeniyle tasarruf güçlerinin azalması sonucu gelen işçi dövizleri de önemli ölçüde azalma göstermiştir.(19)

(19) OKSAY, İlhan Uludağ a.g.e

Bu etkilerden dolayı 1981 yılında 2.490 milyon dolar iken bu rakam 1985'de 1.714 milyon dolar, 1986'da 1.634 milyon dolar'a düşmüştür. 1988'de bu rakam 1.825 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir.

İşçi dövizlerindeki azalmaya rağmen Turizm ve dış ticaret gelirlerinin artmış olması, ödemeler bilançosunda fazlalık meydana getirmiştir.

1.2.2.2. İHRACAT ÜZERİNDEKİ ETKİSİ :

Türkiye'nin Ortadoğu ve Kuzey Afrika'ya yaptığı ihracatın toplam ihracatındaki payı yaklaşık % 25'dir. Bu rakam 1982 yılında % 51'e yakın bir değere sahiptir.(20)

Bu ülkelere yapılan ihracatın yaklaşık % 50 azalmasında ki en önemli neden, daha öncede belirtildiği gibi bu bölgedeki siyasal ve ekonomik istikrarsızlıklardır.

Ancak, yine de bu ülkelere yapılan ihracat içerisinde yerli müteahhit firmaların bu ülkelerdeki şantiyelerine yaptıkları ihracat, (tüketim maddeleri dışında) makine parkı, çimento, kereste, fayans, mermer, gibi kalemlerden oluşmaktadır.

Gelecekte inşaatlarında kullandıkları malzemelerini de ülkemizden sağlayabildikleri ölçüde, ihracatın o oranda artacağı ortadadır. Günümüzde, bunun yeterli ölçüde gerçekleştirilememesinin başlıca nedenlerinden birisi de, genellikle projelerin Batılı firmalarca hazırlanmış olmasıdır. Projeyi üstlenen firma kendi kullandığı ve güvendiği malzemeyi tercih etmekte ve ülkemizin yerli malzeme ihracatını engellemektedir. Yurtdışı mühendis hizmetleri, proje alanında da gelişebildi-

(20) SAVER, Ertan Ziver "İnşaat Malzemeleri İhracatı ve Dış Müteahhitlik Hiz." Marmara Üniversitesi Yurtdışı Müteahhitlik Hizmetleri Semineri 1985

ği takdirde, bu engel giderek aşılabilecektir.(21)

Öte yandan inşaat malzemesi üretiminde son yıllarda kaydedilen büyük teknolojik gelişme ve mühendislik bürolarının, yurtdışı müteahhitlik firmalarıyla gerçekleştirilecek işbirliği sonucunda, yurtdışında kazanılacak projelerin hemen hemen tamamına yakın girdi harcamaları yurtiçi kaynaklardan sağlanabilecek ve bu sayede ilgili ihracat kalemlerinde büyük artış sağlayabilecektir.

1.2.2.3. İSTİHDAMA ETKİSİ :

Ülkemizde ortalama her yıl % 2 oranında nüfus artışının gerçekleşmesine karşılık, yıllık % 20'yi aşan işsizlik oranı bulunmaktadır. Böyle olmasına rağmen, bu sorunu çözümleyecek hacimde yatırımlar ülkemizde gerçekleşmediğinden dolayı ileride yetişecek nesillere değil, şu andaki işsiz nüfusa istihdam olanağı sağlanamamaktadır. 1960'lı yıllardaki istihdam sorununa kısmen çözüm bulan Batı dünyasının son yıllarda içine girdiği ekonomik durumdan dolayı yeni istihdam olanakları kapandığı gibi, geri dönüşlerin başlamış olması, mevcut istihdam sorununu daha da ağırlaştırmıştır. (22)

Bu dönemde, emek yoğun bir sektör olan inşaat sektörümüzün, yurt dışına açılması sonucu bu konuda yeni umutlar doğmuştur. Kuzey Afrika ve Orta Doğu ülkelerinde oldukça geniş istihdam potansiyeli bulunmaktadır. Ayrıca yurtdışı müteahhitlik sektörünün, yurtdışında ihalesini kazandığı projelerle ilgili olarak girdi temini yönünden yurt içinde pek çok sektörü etkilemekte, bu gelişmeler sonucu yurt içi istihdam hacmine olumlu katkılarda bulunmuştur. Ancak bu bölgedeki ekonomik ve siyasal istikrarsızlık bazen bu katkıyı azaltmaktadır.

(21) SAVER, Ertan Ziver, a.g.e.

(22) ÖZGÜL, Vedat Rapor Gazetesi, 19 Nisan 1982

1.2.2.4. TEKNOLOJİ TRANSFERİ VE SANAYİYE KATKISI :

Yurtdışı müteahhit firmaları özellikle Joint-Venture türü ortaklıklarda en ileri teknolojiyi hiç bir bedel ödemeden yurda transfer edebilmektedirler.(23)

1985 yılından sonra geçilen Serbest Bölge Uygulaması ve yurtdışı taahhüt işlerinde kullanılan makinaların ülkeye sokulması için tanınan kolaylıklardan dolayı ülkedeki inşaat sektörünün teknolojiyle uyum sağlayabilmesi ve kendini yenileyebilmesi sağlanabilmektedir.

Bu firmalar yurtdışında yoğun ve güçlü bir rekabet içinde bulunduklarından ilgili bulundukları alanlarda meydana gelen son teknolojik gelişmeleri yakından izleyebilmekte ve kendilerini genileyebilme olanağı bulunabilmektedirler. Ayrıca dışa dönük çalışmalarının bir sonucu olarak kolayca organize olabilmekte, kurumlaşmaya gitmekte, uluslararası normlara, standartlara gereken önemi vermektedirler.

1970 sonrası dönemde yurtiçi inşaat sektörünün çökmesi sonucunda bir kısmının yurtdışına açılmak zorunda kaldığı daha önce belirtilmiştir.

Bu müteahhit firmaları önce yurtiçi müteahhitlik hizmetlerinden giderek teknik yönden ilerleyen ve bu sayede kaynak birikimi sağlayabilen firmalar, projelerinin gereksinme duyduğu inşaat malzemelerini üretebilmek için, ilgili sanayi dalına yatırım yapmışlardır.(24)

(23) OKSAY, İlhan Uludağ a.g.e.

(24) TUNCA,Zafer " Türkiye'de İnşaat Sektörünün Dışa Açılması ve Yurtdışı Müteahhitlik Hizmetleri " İst. 1984
İTÜ İnş. Fak.S.12

Daha sonra ise, yurtdışına açılan ve yurtdışında taahhüt tutarları önemli hacimlere ulaşan firmalar sanayiye bu yoldan dışa açma ve tekniğini yenileme gereksinimini duymuşlardır. Böylece bu firmalar bir yandan sanayiye yeni yatırımlarla katkıda bulunurken, diğer yandan da sanayi ürünlerinin yurtdışına ulaştırılması ve pazarlanması hizmetlerinde de organize olmaya başlamışlardır.

Öte yandan, özellikle 1980-81 yıllarında, dışa açılan firmalar, hak edişlerinin bir kısmını yurt içinde darboğaza girmiş sanayi firmalarına yatırarak bu kuruluşların el değiştirmesine neden olmuşlardır. Bu el değiştirme sayesinde sağlanan kaynakla kuruluşların çalışması sağlanıp ülke ekonomisine katkılarının arttırılması önemli bir gelişmedir.(25)

1.2.2.5. DIŞA AÇILMA SÜRECİNE KATKISI :

Daha çok Ortadoğu ve Kuzey Afrika ülkelerine yönelik çalışan yurtdışı müteahhitlik sektörü, ülkemiz ve bu ülkeler arası oluşturduğu canlı ve çok yönlü ekonomik ilişkiler sonucunda, başta inşaat malzemesi üreten sanayii, gıda sanayi ve kısmen bankacılık sektörünün dışa açılmasına katkıda bulunmuştur. Bu gelişme etkisini bu ülkelere yapılan ihracatta göstermektedir. Ayrıca yurt dışında faaliyet gösteren yerli firmalar, bu sayede uluslararası finans çevreleriyle ve ilgili kurumlarla çalışma deneyimine sahip olmaktadır.(26).

24 Ocak kararları ile başlatılan dışa açılmada hızlanma ilkesinin, bu gelişmelerde oynadığı rolün önemi büyüktür.

(25) TUNCA, Zafer a.g.e. S.14

(26) OKSAY, İlhan Uludağ a.g.e.

1.3. İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN ÖRGÜTLENMESİ VE FİNANSMANI:

1.3.1. KAMU KESİMİNDE ÖRGÜTLENME :

İnşaat sektöründe tüm ağır inşaat işleri, demiryolları, karayolları, hava alanları, barajlar, tüneller, sulama tesisleri, limanlar, elektrik, gaz, akaryakıt tesisleri, çeşitli endüstriyel yapılar ve bunların bakım ve onarım inşaatları, kamu tarafından gerçekleştirilmektedir. Konut üretiminde ise kamunun payı yıllar itibariyle belli bir ağırlıktan öteye gidememiştir.(27)

Kamu kesiminde inşaat çalışmaları başlıca Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Tarım Orman ve Köyişleri Bakanlığı, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı tarafından yürütülmektedir.

Kamu kesiminin inşaatları kamu, özel yada yabancı müteahhitlik firmaları tarafından gerçekleştirilmektedir. Özel müteahhitlik firmalarının ihalelerde belirgin bir ağırlığı vardır.

Ayrıca son yıllarda Türk müteahhit firmalarının yurtdışında aldıkları işlerle güçlendirdikleri makina parkları ve teknik eleman kadrosu ile yurt içindeki, daha önceleri yabancı firmalar tarafından yapılan işleri hatta daha büyüklerini tek başlarına veya yerli veya yabancı konsorsiyumlar oluşturarak yapmaktadırlar.

Bu konsorsiyumu oluşturmanın bazı önemli tesisler (Boğaziçi köprüsü gibi) dışında nedeni yapılacak olan projenin finansmanından doğmaktadır.(28)

Bir inşaat projesi başlıca dört aşamadan oluşur.

- 1) Etüt-araştırma aşaması
- 2) Plan-proje aşaması

(27) KENTEL, Nihat a.g.e. S.9

(28) KENTELNihat a.g.e. S.10

3) İnşaat aşaması

4) Kontrol ve işletme aşaması

Kamu tarafından yürütülen inşaatlarda, etüt-araştırma aşaması, plan-proje aşaması ve kontrol ve işletme aşaması genellikle kamu örgütlerince yürütülmektedir. Ancak Etüt-araştırma ve plan-proje aşamasındaki işlerin türüne göre, yerli veya yabancı mühendislik, müşavirlik firmalarına bu çalışmalar ihale edilerek onlara yaptırılmaktadır. Bunun da en önemli sebebi kamu kuruluşlarında bu projelendirmeyi gerçekleştirecek miktarda uzman eleman bulunmayışıdır.

İhale yolu ile gerçekleştirilen inşaat işleri genelde üç ayrı grup tarafından yürütülmektedir.(29)

- Kamu kesimi inşaat şirketleri
- Tüzel yada gerçek kişi müteahhitlik şirketleri
- Yabancı müteahhitlik şirketleri

Kamu inşaatlarının büyük bir bölümü Türk ve yabancı müteahhitlik şirketleri aracılığı ile gerçekleştirilmektedir. Bu şirketler gerçek yada tüzel kişilerdir. Bu şirketlerin kamu kesiminde müteahhitlik yapmak için Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından verilen müteahhitlik karnesine sahip olmaları gerekmekte ve Devlet ihale Kanununun gerektirdiği şartları yerine getirmeleri zorunludur.

Kamu inşaatlarını yüklenen yabancı müteahhitlik şirketlerinin çalışma alanları rafineri, demir-çelik tesisleri, baraj, hidro-elektrik santralleri ve büyük köprüler gibi önemli projelerdir.

Daha öncede belirtildiği gibi yabancı şirketlerin gerçekleştirdiği işlerin bir çoğunu yerli şirketler yerine getirebilir ancak finansman sorunu dolayısıyla yabancı şirketler tercih edilmektedir.

(29) KENTEL, Nihat, a.g.e.S.10

Kamunun yaptırdığı işler dışında il ve ilçe özel idareleri tarafından gerçekleştirilen ve emanet usulü ile yaptırılan işler de vardır.

Kamu inşaatlarının ihale edilerek yaptırılmasıyla ilgili yasal düzenlemeler mevcuttur.(30)

Ülkemizde yaygın biçimde kullanılan 2490 sayılı "Arttırma-Eksiltme ve İhale Yasası" nın günün ihtiyaçlarına cevap veremediği, kamu yatırımlarının süresi içinde bitirilemediği ve bazen tasfiye edildiği görüldükçe 1.1.1984 tarihinden geçerli olmak üzere Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca hazırlanan 2886 sayılı yeni "Devlet İhale Yasası" kabul edilmiştir.

2886 sayılı kanunun öngördüğü değişiklikler şöyle özetlenebilir :

1- Daha önce "Eksiltme Usulü İhale" yoluyla en düşük bedel tercih edilirken, yeni kanunla en uygun bedel tercihi sistemine geçilmiştir.

2- Teminatlarla ilgili olarak, isteklilerden ihale konusu olan işin tahmin edilen bedelinin % 3'ü oranında geçici teminat alınır. Geçici ve kesin teminat olarak kabul edilecek değerler, tedavüldeki Türk parası, Türkiye'de bankacılık faaliyetinde bulunmasına izin verilen bütün bankaların verecekleri süresiz teminat mektupları yada devlet tahvilleri ve hazine kefaletini haiz tahviller olabilir.

Ayrıca 1985'de Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığı'nca ihraç edilen bonoların kamu ihalelerinde geçici yada kesin teminat olarak kabul edilmesi kararlaştırılmıştır.

(30) 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu 10.9.1983 tarih ve 18161 Sayılı Resmi Gazete

Geçici teminattan başka sözleşme yapılmadan önce müteahhitten ihale bedeli üzerinden hesaplanan % 6 oranında kesin teminat alınmak gerekmektedir.

3- Sözleşmede Belirtilen İşin Artış ve Eksilişi :

Yapım işlerine ait bir sözleşmenin uygulanması sırasında keşif ve sözleşmede öngörülme-yen iş artışı veya eksikliği zorunlu hale gelirse, müteahhit, keşif bedelinin % 30 oranına kadar olan değişikliği, süre hariç, sözleşme ve şartnamesindeki hükümler dairesinde yapmakla yükümlüdür. Bazı istisnalar dışında (temel, tünel ve benzeri işler ile tabii afetler gibi nedenler) taahhüdün % 30 keşif artışı ile bitmemesi ve tasfiye edilmesi halinde müteahhit, idareden hiçbir masraf ve tazminat isteyemez.

4- 2886 sayılı kanunda yer alan " en uygun bedel tespiti ile ilgili 28. madde 2990 sayılı kanunla değiştirilmiş ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 1984 tarihli tebliği ile 2886 sayılı kanun kapsamına giren ve kapalı zarfla eksiltmeye çıkarılacak olan yapım ve hizmet ihalelerinde azami indirim oranı % 20 kabul edilmiştir.(RG.28.4.84 Sayı:18385)

Ayrıca bu tebliğ ile yeterlilik belgesi komisyonları kurulmuş ve bunlara yetkiler verilerek puanlama sistemi getirilmiş, uygun bedelin tespiti için bazı kriterler tespit edilmiştir.

1987 yılında yapılan değişiklikle 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 28. maddesine göre ihalelerde uygun bedelin tercihinde kullanılacak kriterler ile eksiltmede kabul edilecek azami indirim miktar ve oranları yeniden düzenlenmiştir.(RG. 4.2.1987-19362). İndirimler,"Azamiİndirim Oranı"nın üstünde ve "Ortalama İndirim Oranı"nın altında kalan teklifler ihale dışı tutularak değerlendirmeye alınmaz.

İhale yapma yetkisi bulunan her idare, kuruluş ve birimin ihale konusu işlerin özelliğine ve duyulan ihtiyaca göre kurabileceği "Yeterlilik Belgesi Komisyon"ları, çalışmalarında, halen yürürlükte bulunan "Yapı Tesis ve Onarım İhalelerine Katılma Yönetmeliği" uyarınca; ihaleye katılmak için başvuran isteklilerin vermek zorunda oldukları yapı araçları bildirisi ve müteahhitlik karnesini inceleyerek ve işin nitelik, tutar ve diğer özelliklerini de dikkate alarak ihaleye katılma belgesi verirler.(31)

Belge komisyonu, ihaleye katılma belgesi alanları,

a) Mali güçleri	25-30 puan
b) Makine ve teçhizat kapasite- leri	0-35. puan
c) Daha önce yaptıkları işler	30-40 puan
d) Sicil ve iş durumları	10-20 puan
Toplam	100 puan

e) Yeni alınan işler - 1 puan (her bir yeni iş için) yönlerinden ayrıntılı bir incelemeye tabi tutup (e) bendi dışındaki kriterler için toplam 100 puan üzerinden değerlendirilirler.

2886 sayılı Devlet İhale Kanununa göre ihale usulleri;

- 1- Kapalı Teklif Usulü
- 2- Belli İstekliler Arasında Kapalı Teklif Usulü
- 3- Açık Teklif Usulü
- 4- Pazarlık Usulü
- 5- Yarışma Usulü

olarak sıralanmaktadır.

(31) 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu

2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu'nda da belirtildiği gibi kamu kesiminde müteahhitlik yaparak, her çeşit yapı, tesis ve onarım işlerini üstlenebilmek için, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından verilen ve firmanın daha önce tamamladığı işlerin toplam tutarını gösteren "Müteahhitlik Karnesi" ne sahip olmak gerekir. Bu karne hangi işleri üstlenmek için başvurulabileceğini belirtmektedir.(32)

Geçerlilik süresi 3 yıl olan bu karnelerin dönem sonunda yenilenmeleri gerekir. Bayındırlık ve İskan Bakanlığının verilerine göre 1978-1986 yılları arasında ülkemizdeki karne- li müteahhit sayısı 30.000'e yakın bir değerdedir.

Kapsadığı işlere, işin teknik özelliğine ve keşif bedel- leri tutarına göre müteahhitlik karneleri A, B, C, D, G, ve H olmak üzere 6 grupta toplanmış olup içerikleri şöyle belir- lenebilir;

<u>KARNE:</u>	<u>İŞ KONUSU :</u>	<u>İŞİN NİTELİĞİ :</u>	<u>KEŞİF BEDELİ(X) :</u>
A	Baraj, liman, kana- lizasyon, karayol- ları, demiryolları tüneller, hidroelekt- rik ve termik san- traller, önemli binalar v.s.yapım ve onarım	Yüksek teknolo- ji özel ihtisas geniş organizas- yon gerektirir.	En az 240.000.000
B	Göletler, su tesis- leri, şehir su ve gaz şebekeleri, pompa istasyonları v.s.yapım ve onarım	Teknik seviyesi yüksektir	En az 30.000.000

(32) KİPER, Osman "Mühendislik ve inşaatçının Hukuk Rehberi"
T.M.M.O.B.yayını S.277

KARNE İŞ KONUSU : İŞİN NİTELİĞİ : KEŞİF BEDELİ(X) :

- C Münferit kanal ve iç- Belirgin bir
me suyu, köy yolları özelliği yok-
kaldırım ve her tür- tur.
lülü yapı tesis ve
onarım işleri.
- D Tarihi yapılar, Onarım ve res- En çok
surlar ve köprüle- torasyon tekni- 240.000.000
rin onarımı, res- ği gerektirir.
torasyon v.b.
- G A grubunda belirle- En az
nen her türlü tes- 30.000.000
sat, enerji hatları
trafo merkezleri
elektrik ve tele-
fon şebekeleri
- H B ve C grubundaki En çok
yapıların her tür- 30.000.000
lülü tesisat işleri
ile G grubundaki
işlerin küçükleri

(X) 1980 birim fiyatlarıyla.

A grubunda karne sahipleri, karnelerinde yazılı tutar kadar diğer gruplardaki bütün işlere, B grubu karne sahipleri, karnelerinde yazılı tutar kadar C ve H grubu işlere, mimar olanlar 1/2 si kadar D grubu işlere, G grubu karnesi olanlar aynı miktarda C ve H, 1/4'ü oranında B grubundaki

işlere C grubu karnesi olanlar, karnelerinde yazılı tutarın 1/4'ü oranında H grubundaki işlere, H grubunda karnesi olanlar, karnelerinde yazılı miktarın 1/4'ü oranında C grubundaki işlere girebilirler.

1.3.2. ÖZEL KESİMDE ÖRGÜTLENME VE DENETLEME SORUNLARI :

Özel kesimde müteahhitlerin kamu kesiminden aldıkları işler dışında özel çalışma alanları, konut ve ticari, sosyal ve endüstriyel yapıların üretimidir. Konut üretiminde özel kesimin payı toplam üretimin tamamına yakındır.(33)

Özel kesimde müteahhitlik hizmetleri veren firmaları; hizmeti sattıkları kesimlere göre kamu kesimine hizmet verenler, özel kesime hizmet verenler ve konut müteahhitleri olarak üç ana başlık altında toplayabiliriz.

Özel kesimin inşaat çalışmalarını düzenleyen ve denetimini kurallara bağlayan 6785 sayılı İmar Kanunu 1985 yılında değiştirilerek 3194 sayılı yeni İmar Kanunu kabul edilmiştir.

Belediye ve mücavir (*) alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu kanun hükümlerine tabidir.(34)

(*) Mücavir alan : İmar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve mesuliyeti altına verilmiş olan alanlardır.

(33) KENTEL, Nihat a.g.e. S.12

(34) KİPER, Osman "Mühendisnin ve İnşaatçının Hukuk Rehberi"
T.M.M.O.B. yayını S.279

Bu kanunla belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerde imar faaliyetlerini yürütmek için valiliklere görev verilmiştir.

Bu kanun kapsamına giren bütün yapılar için (Türk Silahlı Kuvvetleri'nin hareket ve savunma bakımından gizlilik arzeden yapılar dışında) belediye veya valiliklerden veya yeminli serbest mimarlık ve mühendislik bürolarından yapı ruhsatı almak zorunluluğu getirilmiştir.

Yeminli serbest mimarlık ve mühendislik büroları enaz oniki yıllık fiili meslek tecrübesi olan inşaat mühendisleri ve mimarları tarafından kurulabilmektedir.

Bu büroların sayısı Bakanlıkça ilgili il ve ilçenin nüfus yoğunluğuna bağlı olarak belirlenmektedir.

"Yeminli serbest, mimarlık ve mühendislik bürolarına inşaatın durdurulması veya yıktırılması görevleri verilemez. Bu bürolar özel işler yapamazlar. Büro görevlileri, görevlerini yerine getirirken Devlet memuru sayılırlar ve işledikleri suçlar nedeniyle Devlet Memuru gibi cezalandırılırlar.

Yeminli serbest mimarlık ve mühendislik bürolarının görev sürelerinin tesbiti ve denetimi Bakanlığa aittir.

Ayrıca bu büroların sınıflandırılması T.M.M.O.B. ve Bakanlıkça yapılmaktadır.

Kanunun öngördüğü bu bürolar sadece 2981 sayılı İmar Affı Kanununa işlerlik kazandırmak için kurulmuş ve daha sonra Anayasa Mahkemesi'nin bu büroların kuruluşunu ve işleyişini düzenleyen kanunun bir kısmını iptal etmesi üzerine bu büroların faaliyetlerine son verilmiştir".(35)

(35) 3194 sayılı İmar Kanunu

Ayrıca kurulan bürolar bu kanunda belirtilen şartlara uymayıp bunlara çıkarılan yönetmelikle Yeminli Özel Teknik Büro ismi verilmiş ve bunların kurulması ile ilgili sınırlandırmalar dikkate alınmamıştır.

Özel kesimdeki inşaat işlerinin yürütülmesinde denetleme Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ve ilgili ilçe ve Büyük Şehir Belediyelerince yerine getirilmektedir.

Özel inşaatlara ruhsat verecek Yeminli Serbest Mimarlık ve Mühendislik bürolarının kurulamamış olması, bu büroların yapacağı işleri ilgili belediyelerin yapmasını zorunlu kılmaktadır.

Bundan dolayı denetim görevini yerine getirmesi gereken belediyeler, eleman yetersizliğinden dolayı bu görevlerini tam olarak yerine getirememektedirler.(35)

Bu durumda da yapılan özel inşaatlar projelerine ve İmar Kanununun, yönetmeliklerin öngördüğü planlara uymamakta ve plansız bir yapılaşma gerçekleşmektedir.

Ayrıca mühendis ve mimarların bağlı olduğu T.M.M.O.B. ile belediyeler arasında işbirliği sağlanamamasından dolayı mesleki denetim gerçekleştirilememektedir.

1.3.3. İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN FİNANSMANI :

1.3.3.1 KAMU KESİMİNİN FİNANSMANI :

Kamu kesiminin yaptırdığı inşaatların finansmanı ilgili Bakanlıkların bütçelerine konan ödenekler veya 1984 yılında kurulan Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı idaresi tarafından sağlanmaktadır.

(35) KİPER, Osman a.g.e. S.294

Son yıllarda kamunun ihtiyacı olan binalar ve küçük yatırımlar bakanlık bütçeleriyle karşılanmakta, büyük alt yapı yatırımlarının finansmanı ise yurtdışı kredileriyle ve yukarıda adı belirtilen idarenin fonlarıyla gerçekleştirilmektedir.

Öte yandan, belediye ve İl Özel İdarelerince gerçekleştirilen yatırımların finansmanı ise, belediye ve İl Özel İdarelerinin gelirleri ile sağladıkları dış krediler veya İller Bankasından sağlanan kredilerle karşılanmaktadır.

1984 yılında kurulan Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı idaresi sayesinde kamu tarafından gerçekleştirilen inşaatların finansmanı değişik bir yolla sağlanmıştır.

İdare, sorumluluğuna verilmiş olan enerji ulaştırma ve toplu konut yatırımlarını bir mali kuruluşun finansman ve portföy yönetimi anlayışıyla ele almaktadır. Bu yaklaşımla yatırımların finansmanı konusunda devlet bütçesine destek olacak bütçe dışı borçlanma formüllerinin yaratılması, mali sektörün finansman olanaklarından daha geniş bir biçimde yararlanılması ve bu kanallarla makro ekonomik düzeyde tasarrufların arttırılması konularında bazı önemli ilerlemeler kaydedilmektedir.(36)

Yatırımların yönetimi konusunda da, mali yaklaşım bütçe-deki ödenek eksikliğinden bitirilememiş alt yapı projelerinin yeniden gözden geçirilmesini, ek finansman gereği ve tamamlama süresi göz önüne alınarak öncelik tercihlerinin yapılmasını ve kaynakların en önemli projelerde yoğunlaştırılarak seçilen yatırımların en kısa yoldan tamamlanması yoluna gidilmesini sağlamıştır.

(36) GÜLTEKİN, Bülent "Yeniden Yapılanma'nın Mali Kuruluşu"

T.K.K.O.İ. Yeniden Yapılanma Dergisi S.1 1 Eylül 1988

İdare, konut yatırımlarını elverişli faizle, dar ve sabit gelirli vatandaşlara öncelik vererek kredilendirmektedir.

Böylece gelir dağılımında kayda değer ölçüde olumlu bir rol oynamaktadır. Bu faaliyeti öncelikli bir sosyal ihtiyaç alanında kredi taleplerini kabul eden, değerlendiren ve geri ödemeleri takip eden bir mali kuruluş anlayışıyla geliştirilmiştir.

Kaynak yetersizliği ve mevcut kaynakların yatırım alanlarına yönlendirilebilmesi gelişmekte olan ekonomiler için üstesinden gelinmesi gereken en önemli sorunlardan birisidir.

Sorunun çözümü, ekonomideki mevcut tasarruf eğiliminin güçlendirilmesi ve oluşturulan kaynakların en hızlı bir biçimde yatırımlara dönüştürülmesi gerekmektedir.

1984 yılında 2983 sayılı kanun ile oluşturulan Kamu Ortaklığı Fonu'nun amacı da bir yandan vatandaşların tasarruflarını istikrarlı ve güvenilir gelir sağlayarak teşvik etmek; öte yandan da sağlanan ek finansman ile kamu yatırımlarını bütçe dışında bir kaynak olarak hızlandırmak ve bir an önce ekonomiye kazandırmaktır.

Kamu ortaklığının gelirlerini ;

- Gelir ortaklığı senetlerinin satış gelirleri,
- Alt yapı tesislerinin işletilmesinden sağlanan gelirler,
- Hisse senedi ve işletme hakkı verilmesinden sağlanan gelirler ve,
- Yurt içi ve yurt dışından sağlanan krediler oluşturmaktadır.(37)

(37) ÖZUYGUR, Ökkeş " Altyapının Finansmanı" T.K.K.O.İ.

Yeniden Yapılanma Dergisi Sayı 1, 1 Eylül 1988

Fonun kullanım alanları ise özetle şöyledir;

- Gelir ortaklığı senedi çıkarılacak alt yapı tesislerinin işletme, bakım, onarım, idame v.b. masraflarının karşılanması;

- Kalkınmada öncelikli yörelerdeki ekonomik faaliyeti ve istihdamı aştıracı her türlü yatırımın finansmanı;

- Gelir ortaklığı senedi, hisse senedi ve işletme hakkı ile alt yapı ve üst yapı tesislerinin finansmanı,

- Gerekli görülen durumlarda piyasaya arz edilmiş olan gelir ortaklığı senetlerinin satın alınması,

Gelir ortaklığı senetleri, bir alt yapı tesisinin belirli süre içindeki gelirinin belirli bir kısmının, bugünden satılmasıdır. Böylelikle, altyapı tesisinin yapımı hızla tamamlanabilmekte; hızla üretime geçmesi sağlanabilmektedir(38).

Keban Barajı ve Boğaziçi Köprüsü gelirleri için çıkartılan gelir ortaklığı senetleri ile Karakaya ve Altınkaya Barajları ile Fatih Sultan Mehmet Köprüsü finanse edilerek; hızla tamamlanmış ve hizmete açılmıştır. Ekonomiye kazandırılan tesisler aynı zamanda Kamu Ortaklığı Fonu için gelir kaynağı durumundadır.

Türkiye'deki en büyük çaplı fonlardan birisi olan Kamu Ortaklığı Fonu'nun ana finansman kalemlerinden birisi barajlar, bir diğeri ise otoyollardır. Kamu Ortaklığı Fonu halen Atatürk Barajı dahil 17 barajı finanse etmektedir ve bunların devreye girmesiyle ekonomiye katkıda bulunacaktır.

(38) GÜLTEKİN, Bülent a.g.e.

Kamu Ortaklığı Fonu'yla finanse edilen otoyolların bitiriliş tarihi 8 ila 12 ay öne alınmış ve bu sayede ekonomiye katkıda bulunulmuştur. Bkz.(TABLO-VI)

Kamu ortaklığı Fonu tarafından, barajlar ve otoyollar dışında, kalkınmada öncelikli yörelere sağlanan finansman ayrı bir önem taşımaktadır. Fon'un en az % 10'unun, bu yörelerde istihdamı arttırıcı yatırımlarda kullanılması, kanun ile öngörülmüştür.

Bu finansman, uygun koşullarla yatırım ve işletme kredisi vermek veya buralardaki şirketlerin sermayesine iştirak etmek suretiyle gerçekleştirilmektedir.

Kamu Ortaklığı Fonu tarafından yapılan diğer bir finansman kalemi, büyük şehirlerin içme suyu yatırımları ve serbest bölgelerdeki alt yapı yatırımlarıdır.(39)

Bu alanlardaki yatırımlar da, Fon sayesinde hızla ikmal edilmektedir. Ankara Kınık Tüneli ve Ankara İçmesuyu Projesi Fonun finanse ettiği projelerden birisidir.

Bu projelerin fondan desteklenmesi sonucunda Ankara'nın içme suyu problemi büyük ölçüde çözülmüştür ve bu proje öngörüldüğünden 5 yıl önce bitirilmiştir.

(39) ÖZUYGUR, Ökkeş a.g.e.

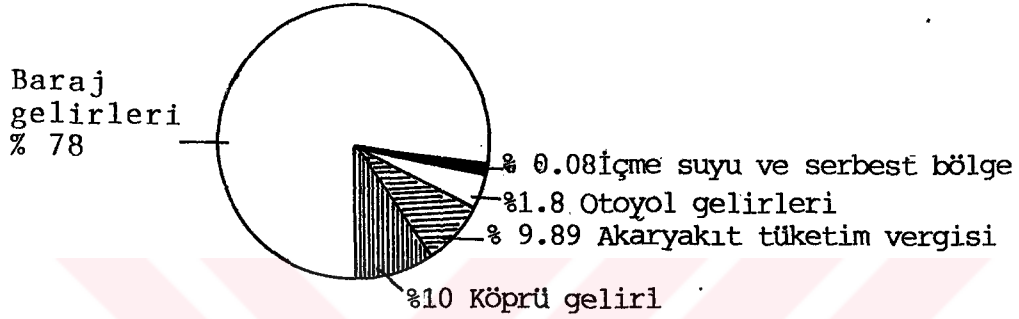
TABLO-VI. KAMU ORTAKLIĞI FONU FİNANSMANI İLE HIZLANDIRILAN ENERJİ BARAJLARI VE SAĞLANAN EK FAYDA

<u>BARAJLAR</u> :	<u>Yıllık Ort. Enerji Üretimi (Mly.Kwh) :</u>	<u>Normal Bitiş Tarihi :</u>	<u>Hızlandırılmış Bitiş Tarihi :</u>	<u>Fark (Ay) :</u>	<u>Sağlanan Fayda (Mly.Kwh) :</u>	<u>Ek (Milyar TL.) :</u>
ATAÜRK	8.900	Aralık 1992	Aralık 1991	12	8900	684.9
KARAKAYA	7354	Aralık 1987	Mart 1987	10	6128	477.2
ADIGÜZEL	280	Mart 1990	Ekim 1989	5	117	9.0
KAPULUKAYA	190	Ekim 1990	Ekim 1989	12	190	15.1
MENZELET	590	Mayıs 1990	Mayıs 1989	12	590	45.4
ALTINKAYA	1632	Temmuz 1988	Ocak 1988	7	952	73.3
KILIÇKAYA	332	Aralık 1989	Ağustos 1989	4	111	8.5
ÇATALAN	520	Aralık 1991	Aralık 1990	12	520	40.0
GEZENDE	528	Ekim 1993	Ekim 1992	12	528	40.6
KARACAÖREN	142	Ocak 1992	Ocak 1989	36	426	32.8
KOÇ KÖPRÜ	24	Aralık 1990	Aralık 1989	12	24	1.8
ZERNEK	13	Aralık 1990	Aralık 1989	12	13	1.0
KÖKLÜCE	588	Aralık 1989	Aralık 1988	12	588	45.3
DERBENT	257	Temmuz 1990	Temmuz 1989	12	257	19.8
TOPLAM					19,344	1.494.7

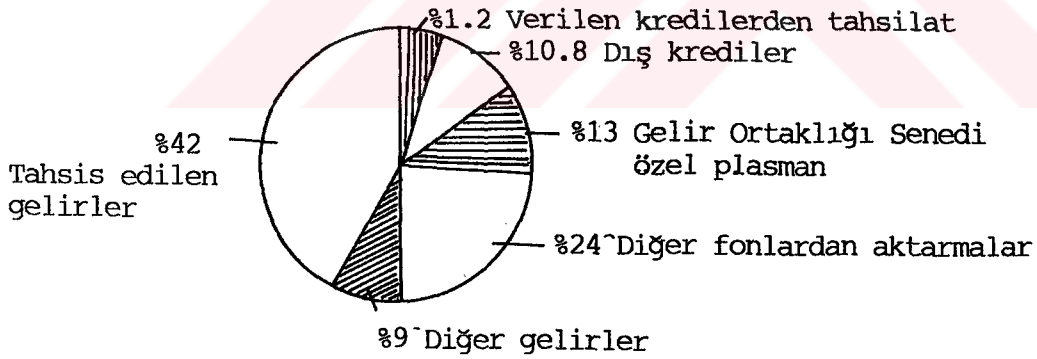
KAYNAK : T.K.K.O.İ. Yeniden Yapılandırma Dergisi Sayı. 2

Bunun karşılığında, içme suyu gelirine ortak olan Fon, yeni bir gelir kaynağı kazanmış bulunmaktadır.

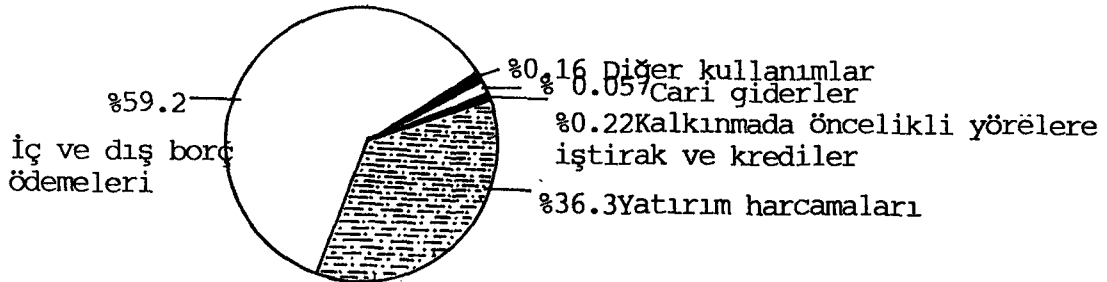
ŞEKİL-1: Fon'a tahsis edilen gelirler (31.12.1988)



ŞEKİL-2: Fon kaynakları dağılımı (31.12.1988)



ŞEKİL-3 : Kamu ortaklığı fonu kullanımlar (31.12.1988)



2983 Sayılı Kanunun ve K.O.Fonu Yönetmeliğine göre, geri kalmış bölgelerin kalkınması amacıyla Kalkınmada öncelikli Yöreler'de istihdam yaratıcı özellik arzeden ve aynı zamanda kamu kuruluşlarının % 10 oranında iştirak ettiği her nevi özel sektör yatırımlarında K.O.F.'nun asgari % 10'nukullanılmaktadır.(40)

Kaynak tahsisinde;

- İstihdam arttırıcı nitelikte olan projeler,
- Sağlanacak finansman ile kısa sürede üretime geçebilen projeler,
- Sabit yatırımı tamamlanmış ancak işletme sermayesi yetersizliği nedeniyle üretime geçemeyen projeler,
- Yarım kalmış tesisler,
- Döviz kazandırıcı veya döviz tasarrufu sağlayıcı projeler,

Ekonomik ve mali değerlendirme sonuçları olumlu olması kaydıyla öncelikli olarak dikkate alınmaktadır.(41)

K.O.F.'ndan sağlanan finansman ile kalkınmada öncelikli yöreler'de istihdamın arttırılması ve yöredeki işsizlik sorununun çözömlenmesi amaçlanmıştır.

Kamunun altyapı yatırımlarının finansmanında önemli rol oynayan Kamu Ortaklığı İdaresinin, halkın tasarruflarına başvurmasını sağlayan "Gelir Ortaklığı Senetleri", Özel sektörün tahvil çıkarmasına benzer bir finansman şekli olarak gelişmiştir.

(40) 2983 sayılı kanun

(41) ÖZUYGUR, Ökkeş a.g.e.

TABLO-VII.

KALKINMADA ÖNCELİKLİ YÖRELER

I. DERECEDE ÖNCELİKLİ İLLER :

- | | |
|---------------|-------------|
| 1. Adıyaman | 8. Kars |
| 2. Ağrı | 9. Mardin |
| 3. Bingöl | 10. Muş |
| 4. Bitlis | 11. Siirt |
| 5. Diyarbakır | 12. Tunceli |
| 6. Gümüşhane | 13. Van |
| 7. Hakkari | |

II. DERECEDE ÖNCELİKLİ İLLER :

- | | |
|--------------|---------------|
| 1. Amasya | 9. Malatya |
| 2. Artvin | 10. K.Maraş |
| 3. Çankırı | 11. Sinop |
| 4. Çorum | 12. Sivas |
| 5. Elazığ | 13. Tokat |
| 6. Erzincan | 14. Şanlıurfa |
| 7. Erzurum | 15. Yozgat |
| 8. Kastamonu | |

Kaynak : T.K.K.O.İ. Yeniden Yapılanma Dergisi Sayı.1

17 Mart 1984 tarihinde yürürlüğe giren 2983 sayılı Tasar-
ların Teşviki ve Kamu Yatırımlarının Hızlandırılması Hakkın-
daki Kanun, sürekli ve güvenilir gelir verilmesi suretiyle
tasarrufları teşvik ederek sağlanacak ek finansman kaynakla-
rıyla kamu yatırımlarının süratle gerçekleştirilmesini amaç-
lamakta ve bu amaç doğrultusunda, kamu kurum ve kuruluşları-
na (KİT'ler dahil) ait kanunda adı geçen altyapı tesisleri
ile KİT'lere ait tesisler için "Gelir Ortaklığı Senedi" çıka-
rılmasını öngörmektedir. (42)

2983 Sayılı Kanun çerçevesinde söz konusu kuruluşlara ait
çıkarılacak gelir ortaklığı senetlerinin satışından sağlanan
gelirler, T.C. Merkez Bankası'nda kurulan ve Başbakanlık Top-
lu Konut ve Kamu Ortaklığı idaresi tarafından idare edilen
Kamu Ortaklığı Fonu'nda toplanmaktadır.

Gelir ortaklığı senetleri, birden fazla alt yapı tesisi-
nin birleştirilmiş gelirlerine ortak olmayı sağlamak üzere
"grup senetleri" halinde çıkarılabileceği gibi, her bir alt
yapı tesisinin gelirine ortak olmak üzere münferit olarak
da çıkarılabilir.

Söz konusu senetler, Menkul Kıymetler Borsaları Kanunu
ve Sermaye Piyasası Kanunu uygulaması açısından menkul kıy-
met olarak nitelendirilmekte ve Menkul Kıymetler Borsası'nda
kote edilebilmektedir.

Hamiline yazılı olarak tanzim edilen senetler, " ana se-
net" ve buna bitişik "kuponlar"dan oluşmakta, ana senet bölü-
münde alt yapı senedinin adı, senedin itibari değeri, tertip
ve seri numarası, YPK kararının tarih ve numarası ile Toplu
Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresinin gerekli gördüğü diğer hu-
suslar yer almaktadır.

(42) 2983 sayılı kanun

Kuponlarda ise, alt yapı tesisinin adı, senedin itibari değeri, tertip ve seri numarası ile temsil ettiği yıl belirtilmektedir.

Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresince bastırılan gelir Ortaklığı Senetlerinin satış işlemi, yine TKKOİ'nce yapılacak duyuru ile başlatılmaktadır.

Satış işlemi, duyuruda belirtilen süreler içinde bankalar, 2499 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na göre aracılık yapmaya yetkili kurumlar ve TKKOİ tarafından belirlenecek kamu kurumları aracılığıyla yapılmaktadır. Bedeli peşin ve nakit ödenecek senetlerden elde edilecek satış hasılatı, Kamu Ortaklığı Fonu'nda toplanacaktır. (43)

Gelir ortaklığı senetlerine verilecek gelir veya bu geliri hesaplamaya ait yöntemler, çıkarılacak her tip senet için önceden YPK tarafından tesbit ve ilan edilmekte, pay sahiplerine dağıtılacak meblağ, idare ve mankalar arasında yapılacak sözleşme esasları dahilinde Fon'dan ilgili banka hesabına aktarılmaktadır. Senet sahipleri, sadece o yıla ait kuponlar ile bankaya başvurarak, kupona düşen gelir payını tahsil etmektedirler.

8 Mayıs 1985 tarihinde yürürlüğe giren ve 2983 sayılı kanun'da değişiklik yapan 3188 sayılı kanun uyarınca, gelir ortaklığı senetlerine ödenen gelirler ilk beş yıl vergiden yüzde yüz muaf tutulmakta, daha sonraki 3 yıl ise % 50 muafiyet tanınmaktadır. Bu süreden sonra sözkonusu senetler, Gelir Vergisi Kanunu'nun 75. maddesinde belirtilen menkul sermaye iratlarından sayılacaktır. Öte yandan, 2983 sayılı kanun hükümlerine göre çıkarılacak gelir ortaklığı senetleri ile bu senetlerle ilgili gider ve işlemler, bu konuda düzenlenen kağıt-

(43) 2983 sayılı kanun

lar ve diğer işlemler, her türlü vergi, resim ve harçtan muaf tutulmaktadır.(44)

1.3.3.2. ÖZEL KESİMİN FİNANSMANI :

Ülkemizde özellikle konut yatırımlarının yaklaşık % 95'ini gerçekleştiren özel kesim, kamu kesiminden farklı bir finansman yöntemi kullanılmaktadır.(45)

Müteahhit firmaların finansman gereksinmesinin önemli bir bölümü;

- İşverenler tarafından verilen avanslarla,
- Satıcı kredileriyle (malzemenin kredili olarak alınması),
- Yapılan işe kıyasla başlangıç dönemlerinde daha fazla istihkak alınmasıyla,
- Bazı büyük projelerde devletin sağladığı özel finansman olanaklarıyla karşılanmaktadır.

Buna karşın alınan istihkaklarla yapılan harcamalar arasında bir zaman aralığının bulunması firmaların banka kredilerine yönelmelerine yol açmaktadır.

Taahhüt sektöründe inşaat projelerinin finansmanı için öz-kaynak kullanımı ender rastlanan bir durumdur.

Proje finansmanında daha çok işletme sermayesi kredisinin kullanımı yaygın bir uygulamadır. Bankalar daha çok proje bazında firmaların işletme sermayesi gereksinmelerini karşılamaktadır. Orta vadeli krediler için genellikle sabit varlıklar türünde teminat istenmesi bu tür kredileri sınırlamaktadır.

(44) 3188 Sayılı kanun

(45) KENTEL, Nihat a.g.e. S.20

Bir müteahhitlik firmasının kredi gereksiniminin tutarı genellikle; firmanın işletme sermayesi ile iş hacmi arasın-

daki ilişkiye, istihkakların hangi aralıkla alındığına, istihkaklardan yapılan kesintiye (işin kesin kabulünden sonra alıkonması) varsa firmanın ortak girişimlere ayırdığı kaynakların miktarına, taşaronlara, malzeme satıcılarına geç ödeme yapmak yoluyla sağladığı kredilere bağlı bulunmaktadır.

Yapılmakta olan işlerin finansmanına yönelik kredilerde bankaların en büyük güvencesi, müteahhit firmaların işi karlı tamamlayacaklarına olan inançlarıdır. Firmanın yüklendiği işler nedeniyle bağladığı kaynakların dönmesiyle oluşan kazanç, tamamlanmış işlerden doğan olacaklarıyla, yapılmakta olan işler nedeniyle henüz istihkaka bağlanmamış, fatura edilmemiş giderlerden oluşmaktadır.(46)

Müteahhit firmaların nakdi kredi dışında, geçici teminat mektubu, kati teminat mektubu ve avans teminat mektupları gibi gayri nakdi kredilere de gereksinimi vardır.

Geçici teminat mektubu özellikle kamu ihalelerinde, küçük işler dışında özel kesim ihalelerinde işverenler; müteahhit firmaların ihaleye katılabilmeleri için bu firmalardan geçici banka teminat mektubu istemektedirler. (47)

Kesin teminat mektubu'nda banka, yüklenici firmanın firmanın işi sözleşme hükümlerine, teknik şartnamelere uygun olarak tamamlayacağını işverene garanti eder.

Avans teminat mektubu ise, belirli bir hazırlık dönemi gerektiren işlerde, bunun finansmanı için müteahhit firmaya

(46) KENTEL- Nihat a.g.e. S.22

(47) KİPER- Osman a.g.e. S.271

verilen avansı güvence altına almak için istenir.

Sektöre açılan krediler incelendiğinde mevduat bankalarının toplam kredileri içinde sektörün payı 1983 yılına kadar % 4'ün altında kalırken, bu yıldan sonra hızlı bir gelişme göstermiş, 1988 yılında % 18.1 düzeyine çıkmıştır. Mevduat Bankalarınınca inşaat sektörüne açılan krediler içinde konutun payı 1984 yılında artış göstermiş, daha önceki yıllarda Bayındırlık hizmetleri için açılan kredilerle eşit payı alırken 1984 yılından itibaren konut her geçen yıl payını arttırmış ve sektöre açılan kredilerin içinde konutun payı 1982 yılında % 48 iken 1987 yılında % 60'a yükselmiş, toplam kredilerin % 11'i konut sektöründe kullanılmıştır. Bkz. TABLO-VIII

TABLO-VIII

MEVDUAT BANKALARI KREDİLERİ (Milyar TL.)

	<u>1979 payı :</u>	<u>1980 payı :</u>	<u>1981 payı :</u>	<u>1982 payı :</u>	<u>1983 payı :</u>					
İnşaat sektörüne açılan krediler.	16.869	3.8	18.450	2.3	41.865	3.9	70.527	3.9	129.667	7.9
- Konut	7.850	1.8	11.156	1.4	20.396	1.5	34.775	1.9	68.973	4.9
-Bayındırlık	9.019	2.0	7.294	0.9	21.469	1.6	35.752	2.0	60.694	2.5
T O P L A M	446.188	100	789.515	100	1.805.561	100	1.805.561	100	2.417.469	100

	<u>1984 payı</u>	<u>1986 payı:</u>	<u>1985 payı :</u>	<u>1987 payı :</u>	<u>1988 payı :</u>					
İnşaat sektörüne açılan krediler	249.860	7.9	1.329.877	13.2	594.440	13.2	2.593.263	16.8	4.126.600	18.1
- Konut	154.304	4.9	802.529	8.0	386.334	6.9	1.596.595	10.0	2.457.600	10.8
- Bayındırlık	95.556	3.0	527.348	5.2	208.106	3.7	1.096.668	6.8	1.669.000	7.3
T O P L A M	3.149.251	100	10.052.781	100	5.567.959	100	16.033.594	100	22.808.300	100

KAYNAK: DİE 1987 Yıllığı Aylık İstatistik Bülteni, 1989 I-III (1988 rakamları)'dan yararlanılarak tarafımızdan hazırlanmıştır.

BÖLÜM-2

2.1. ÜLKENİN KONUT SORUNLARI VE KONUT İHTİYACI :

2.1.1. KONUT SORUNLARI :

Kişilerin ödeme güçlerinden ve bireysel tercihlerinden bağımsız olarak, asgari seviyede barınma ihtiyaçlarını karşılayabilmek için gerekli olan konut miktarı ile belli bir anda var olan miktarı arasındaki farka konut ihtiyacı denmektedir.(48)

Konut ihtiyacını doğuran başlıca etkenler; yıllık nüfus artışı, kamulaştırma nedeniyle açıkta kalmış olmak, ekonomik fiziksel ve toplumsal eskime ile doğal afetlerdir.

Türkiye'de yıllık nüfus artışı öteki etkenler arasında en önemli yeri tutmaktadır. Yıllık artış doğal nüfus artışı ile kentlere göç gibi iki etkenden oluşmaktadır. Bu etkenler, yıllık konut ihtiyaçlarının % 80'nine yakın bir bölümü kapsamaktadır. Bundan başka konut ihtiyacının en büyük kaynağı, ekonomik ve toplumsal eskimeye konu olan yapıların yenilenmesidir. Bu ise yıllık ihtiyacın % 6-7'lik kısmını oluşturmaktadır. Her yıl yaklaşık 10-15.000 yapı teknik ömrünü tamamlamadan daha fazla kazançlı yeni bir yapının yapılmasına yerini bırakmak üzere, yapımcılar, emlakçılar yada doğrudan doğruya sahiplerince yıkılmaktadır. Halkın barınma ihtiyacına daha uzun yıllar yanıt verebilecek nitelikleri olan bu yapıların vakitsiz yıkılması, konut ihtiyacını şiddetlendirmektedir.(49)

Kentlerdeki nüfus artışının, konut ihtiyacını sürekli olarak arttırmamasından başka, kentlerde yaşamaya başlamanın yol

(48) ANADOLU BANKASI KREDİ ANALİZİ VE EKONOMİK ARAŞTIRMALAR
md. "Türkiye'de Konut Sorunu ve Toplu Konut Uygulamaları"
S.9

(49) KAVRAKOĞLU, İbrahim a.g.e. S.25

açtığı toplumsal değişme de gösterişçi tüketim eğilimlerini bu ihtiyacın şiddetlenmesinde önemli bir etken durumuna getirmiştir.

Kentleşen ailelerin tüketim harcamaları içinde, konutun payı giderek artmakta, geliri artan aileler, önce konut, sonra semt yada her ikisini aynı anda değiştirmeyi amaçlamaktadırlar.

Ayrıca arsa maliyetlerinin aşırı derecede ve sürekli bir yükselme içinde olması gittikçe artan bir kitleyi konut ihtiyacı ile karşı karşıya bırakmaktadır.

Şehirlerdeki konut sorunları incelendiğinde bunların boyutları aşağıdaki şekilde sıralanabilir.(50)

- Konutların sağlamlık durumu, sahip olduğu kolaylıklar, oda sayıları, içinde yaşayan hane halklarının özelliklerine göre barınma koşulları elverişsizdir.

- Barınma yoğunluğu yüksektir. Hane halklarının büyük çoğunluğu bir yada iki odalı küçük konutlarda yaşamak zorundadır.

- Şehirlerde başta kira olmak üzere konut giderlerinin dar gelirli hane halkı bütçelerine yükü çok fazladır.

- Her bin nüfus için üretilen konut birimleri sayısı diğer ülkelere göre daha düşük bir düzeydedir.

- Özel kesim, yeni üretilen konutların yaklaşık % 95'ini karşılamaktadır.

- Birikmiş ve yakın gelecekte nüfus artışından doğacak konut gereksinmelerine dayanarak 2000 yıllarında konut açığı-

nın 8 milyon birime ulaşacağı tahmin edilmektedir.

Bütün bunların ışığında Türkiye 2000 yılına kadar yaklaşık 400.000 konut üretmek sorunuyla karşı karşıyadır. Ancak konut ihtiyacının normal üretimle karşılanmaması, dar gelirli geniş kitleleri, bu sorunu kendilerinin çözmesi zorunluluğuna yöneltmiştir. Bunun anlamı konut açığının hemen hemen tümüyle gecekondularla kapatılmasıdır.

2.1.2. KONUT İHTİYACI :

Hızlı kentleşmenin yarattığı konut ihtiyacı, öte yandan konut maliyetinin normal koşullarda % 20'sine ancak varan arsa payının, ülkemizdeki arsa spekülasyonu yüzünden yapım maliyetinin % 40-50'sine kadar çıkması, yapı gereçleri maliyetlerinin aşırı ölçülerde yükselmesi, tüketici eğilimlerinin, gerçek ihtiyaçlara yanıt verecek nitelikteki konutlardan çok, geniş ve pahalı konutlara yönelmiş olması ve bu eğilimin, kentleşmenin ve gösterişçi tüketim eğilimlerinin de etkisiyle güç kazanması, konuta ayrılan kaynakların yetersiz ve etkisiz kalması sonucunu doğurmuştur.(51)

Ayrıca, Türkiye'deki konut açığının veya konut ihtiyacının hesaplanmasında izlenen yol şöyledir :

Yapılan konutlar kavramından, inşaat ve yapı kullanma izni alınmış konutlar kasdedilmektedir. İhtiyacı ise nüfus artışına göre hesaplanmaktadır. Aradaki fark ise konut açığı kavramı ile ifade edilmektedir. Ancak konut açığı kavramı fiili bir açığı değil teorik bir açığı ifade etmektedir.

Çünkü ülkemizde bugün konut açığının büyük bir kısmı gecekondularla kapatılmaktadır. Bu yapılarında resmi kayıt-
(51) KAVRAKOĞLU, İbrahim a.g.e. S.26

ları olmadığından dolayı aradaki fiili farkı tesbit etme imkanı azdır.

Geçmiş plan dönemlerinde öngörülen konut üretim hedeflerine ulaşılammış ve ihtiyacı ile üretim arasındaki fark gittikçe büyümüştür. Ancak son yıllarda bu fark azalma eğilimindedir.

TABLO-IX

KALKINMA PLANLARINDA KONUT ÜRETİMİ TAHMİNİ

PLAN DÖNEMİ :	KONUT İHTİYACI	ÜRETİLEN KONUT BİRİMİ	AÇIK :
1. Beş yıl (63-67)	418.793	348.420	70.373
2. Beş yıl (68-72)	900.000	713.720	186.280
3. Beş yıl (73-77)	1.220.000	978.361	241.639
4. Beş yıl (77-83)	1.705.065	929.344	775.721
	4.243.858	2.969.845	1.274.013

KAYNAK : DPT Kalkınma Pl.ve İst. Bültenleri'nden faydalana-
rak hazırlanmıştır.

Tabloda konut ihtiyaçları, demografik ve yenilemeden doğan ihtiyacın toplamını içermektedir.

Üretilen konut birimleri alınan inşaat ruhsatlarına göre hesaplanmıştır. Konut açığının özellikle 4. Plan dönminde had safhaya ulaştığı görülmektedir.

5. Beş yıllık kalkınma planında öngörülen konut ihtiyaçları ve üretilen konutlar tabloda gösterilmiştir. Buna göre yıllar itibariyle konut açığı şöyledir :

TABLO X V BEŞYILLIK PLANDAKİ KONUT ÜRETİMİ HEDEFLERİ

<u>YILLAR</u>	<u>GEREKSİNME</u>	<u>KONUT ÜRETİMİ</u>	<u>AYLIK</u>
1984	272.000	189.486	(82.514)
1985	280.000	259.187	(20.813)
1986	290.000	393.967	103.967
1987	298.000	228.000	(70.000)
1988	305.000	256.000	(49.000)
1989	318.000	-	

Kaynak : DİE 1987 yıllığı ve T.K.K.O.İ. yıllık raporundan alınarak hazırlanmıştır.

Tablodan izlenebileceği gibi Toplu Konut kanunu uygulamalarının yer aldığı Beş yıllık plan döneminde konut açığı daha önceki plan dönemlerine kıyasla azalma gösterme eğilimindedir. Hatta 1986'da konut üretimi gereksinmenin üzerinde gerçekleştiğini göstermektedir.

Ancak daha öncede belirtildiği gibi konut açığı teorik bir kavramdır. Yani inşaat ruhsatlarının sayısı ile ihtiyaç arasındaki farktır.

1984 yılında çıkarılan imar affı kanunun, uygulanmasına başlanan bu yıllarda, bir çok gecekond ruhsat ve kullanma izni verilmiş olması da konut üretimi artışına sebebiyet vermiştir. Yani 1985 yılında gecekonduda oturan birçok ailenin bu yıldan itibaren ruhsatlı binalarda oturduğunu göstermektedir.

2.2. KONUT ÜRETİMİ :

TABLO XI. Türkiye'de Konut Stoku

<u>İ</u>	<u>Konut birimi</u>	<u>%</u>
	<u>Sayısı</u>	
İl Merkez Beledi-	2.234.130.-	31.5
yeleri Toplamı		

İlçe Merkez Be-		
lediyeleri Toplamı	3.938.844.-	55.5
Bucak ve Köy	923.303	13.0
Belediyeler genel top.	7.096.277	100.00

Kaynak : DİE 1984 binalar sayımı.

Belediyeler genel toplamı, mevcut binalar içindeki hane sayısını vermekte olup, bu konutların % 19.7'si İstanbul'da % 9.4'ü Ankara'da % 47.6 sı İzmir'de yer almaktadır. Belediye teşkilatı olan yerlerdeki toplam bina sayısı ise 4.387.971 olup bunun % 24'5 çelik betonarme, %5,2'si ahşap % 18.4'ü briket % 27'si tuğla, % 16'sı taş, % 11.4'ü kerpiçten yapılmıştır.

Bu binaların % 79.8'nde borulu su tesisatı, % 95.9'unda elektrik tesisatı %82.6'sında pis su tesisatı mevcuttur.(52)

1976-1988 yılları arasında inşaat ruhsatlarına göre Türkiye'de konut üretimi.

TABLO XII TÜRKİYE'DE KONUT ÜRETİMİ

Yıllar	Konut binası Sayısı	Konut birimi Sayısı	Artış/Azalış %
1976	64.901	224.583	+24
1977	63.863	216.128	- 4
1978	73.251	237.097	+10
1979	77.254	251.846	+ 6
1980	61.849	203.989	-19
1981	48.692	144.394	-29
1982	46.902	160.078	+11
1983	49.227	169.037	+ 6

(52) ANADOLU BANKASI a.g.e.S.13

Yıllar	Konut binası Sayısı	Konut birimi Sayısı	Artış/Azalış %
1984	52.791	189.486	+12
1985	61.793	259.187	+37
1986	91.233	393.967	+52
1987	54.847	228.000	-52
1988	57.688	256.000	+11

Kaynak : DİE 1987 Yıllığı ve T.K.K.O.İ yıllık Raporu 1988'den alınarak hazırlanmıştır.

1981 yılı öncesinde konut üretiminde istikrarlı bir gelişme olmadığı görülmektedir. Bu yıldan sonraki konut üretimi ise önceki yıllara göre daha istikrarlı bir seyir izlemiştir. Bu dönemde konut üretiminde her yıl bir önceki yıla göre artışlar görülmekte olup, 1986'da bu artışlar en yüksek düzeye ulaşmıştır.

Ancak konut üretimindeki artışların kentli nüfus artışı ile karşılaştırıldığında gerçekte bir artışın değil, büyüyen bir konut açığının varlığı göz önüne gelmektedir.

Konut üretimi sadece bir yatırım türü olarak görmek hatalıdır.Çünkü konut, içinde yaşayan ailelerin isteklerine, alışkanlıklarına, ekonomik, sosyal ve kültürel yapılarına cevap verecek tarzda ele alınmalıdır. Dar ve sabit gelir gruplarının ücretlerinin tamamı ile kirayı karşılayamadığı günümüzde, sorunun patlama noktasına geldiği kolaylıkla anlaşılmaktadır. Bu da ucuz konut üretiminin arttırılması ve yaygınlaştırılması zorunluluğunu gündeme getirmektedir.(53)

Ülkemizde konut üretimi özel kesim, belediyeler ve devlet tarafından karşılanmaktadır. Özel kesimin payı % 95'in

Ülkemizde konut üretimi özel kesim, belediyeler ve devlet tarafından karşılanmaktadır. Özel kesimin payı % 95'in üzerindedir. Özel kesim içerisinde şirketler, yap-sat'çı müteahhitler ve yapı kooperatifleri yer almaktadır.

Bunlardan ilk ikisi kendi öz kaynakları ile konut üretmekte ve bunu yüksek fiyatla satarak gelir elde etmektedirler. Bunlardan üçüncüsü yani konut yapı kooperatifleri ise üyelerinin tasarruflarıyla ve ilave olarak devletin vereceği kredilerle konut üretimini gerçekleştirmektedirler.

Son yıllarda konut üretiminde kooperatifler önemli bir yer tutmaktadır.

2.3 KONUT KOOPERATİFLERİNİN GELİŞİMİ İŞLEVLERİ :

2.3.1. KONUT KOOPERATİFLERİNİN GELİŞİMİ :

Ülkemizde, ilk konut kooperatifinin 1887 yılında İstanbul'da anclak ingiliz azınlığının üyeleri arasında kurulduğu bilinmektedir. Bununla birlikte, Cumhuriyet döneminin ilk konut kooperatifi denemesi, Bahçelievler kooperatifi'dir. Bu kooperatifin 1934 yılında kurulduğu dikkate alındığında konut kooperatifçiliğinin 55 yıla yakın bir geçmişi olduğu ileri sürülebilir.(54)

TABLO XIII KOOPERATİF SAYILARI

Yıllar	Birim Sayısı	Koop. Sayısı
1948-60	24296	377
1961-70	45240	1054
1971	14561	356
1972	12277	421
1973	25507	451
1974	13966	220
1975	14005	137
1976	16643	285
1977	25142	334
1978	26049	330
1979	31437	545
1980	31538	578

kaynaklı DİE Türkiye ist. yıllığı 1981 S.32

1948-1961 yılları arasında gerek Sosyal Sigortalar Kurumu'nun işçilerin kurdukları konut kooperatiflerine kredi açması, gerekse Çalışma Bakanlığı'nın kurulup, işçi konutlarına ilişkin çalışmaların hızlanması ve Türkiye Emlak Kredi Bankası'nın yeni bir birimde örgütlenmesi konut kooperatiflerinin sayılarının yükselmesine neden olmuştur. Ancak bu kurumlar dışındaki kooperatifler sahipsiz kalmışlar ve amaçlarında sapmalar olmuştur.(55)

Kooperatifler, tek tek yapılarda bir kaç birimlik konut üretmekle yetinen, yani toplu konut yapmayan kuruluşlar olmuştur. Birden çok kooperatife üye olarak ortaklık haklarını kötüye kullanan, bu yoldan kazanç elde edenler türemiştir.

Kooperatif konutların kiralama ve alım satımla el değiştirmesi yaygınlaşmıştır.

Konut kooperatifleri, kooperatifçilik sistemine önem vermediklerinden, yönetimlerini kendi üyeleri değil,

(54) KELEŞ,RUŞEN "Türkiye'de Konut Kooperatifleri" 1967 S. 26

(55) ANADOLU BANKASI a.g.e. S. 20

dışarıdan getirilen aylıklı görevliler üstlenmiştir.

1961'de getirilen planlı kalkınma döneminde konut kesimi ne bu milli gelirden daha büyük bir pay ayırmadan, üretilen birim sayısını çoğaltma yolları aranırken, ölçüleri ve dolayısıyla maliyetleri azaltmanın yanında, "Toplu Konut" yöntemin-den yararlanmaya bütün planlarda yer verilmiştir. Bağ-kur'un kendi sigortalılarına vereceği kredilerden yalnız kooperatif ortaklarının yararlanabileceklerine ilişkin yönetmelik hükmü kooperatifçiliği özendiren bir tutumdur.(56)

1979-1981 döneminde kooperatiflere ; arsa, kredi v.b. yardımların sağlanması yönünde kararlar alınmıştır. Bu tür girişimler şu şekilde sıralanabilir :

- 1) SSK'nın bireysel kredi verme giriřimi
- 2) Yeni Kentsel yerleşim alanları
- 3) Devlet memurları konut edindirme yönetmeliğı
- 4) Bankalar yasasında değışiklik
- 5) Bağ-kur üyelerine konut kredisi
- 6) Millî konut politikası

Bu dönemin bütün bu arayışlarının, kendi içlerinde yer yer tutarsızlık ve çelişkiler göstermelerine karşın, konut için bireysel tasarrufların arttırılması bunun için devletin özel kesimdeki toplu konut kuruluşlarına yardımcı olması gibi amaçların gerçekleştirilmesine yönelmiş oldukları görülmektedir. Bu denemelerin hepsi de siyasal istikrarsızlıklar yüzünden kısa ömürlü olmuş, 1981 yılında çıkarılan Toplu Konut yasasında yer alan ilkelerden bir çoğunun oluşmasına geniş ölçüde katkıda bulunmuştur.

2.3.2. KONUT KOOPERATİFLERİNİN İŞLEVLERİ

2.3.2. 1. TANIM

Konut kooperatifi, üyelerinin konut gereksinmelerini, bireysel yarışmanın ve kazanç güdüsünün etkilerinden kurtararak karşılıklı dayanışma ve yardımlaşma ile karşılamayı amaçlayan bir toplumsal örgüttür.

Kooperatifler ,1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'na , bu kanunda hüküm bulunmayan hallerde Ticaret kanununa tabidirler. (57)

2.3.2.2. TÜRLERİ

Konut kooperatiflerini, inşaat sürecinin çeşitli safhalarında oynadıkları rol, sonra da yaptırdıkları binaların mülkiyeti konusundaki tutumları yönünden olmak üzere ayrı ayrı sınıflandırılabilir. (58)

İnşaat sürecinin çeşitli safhalarında oynadıkları rol bakımından, konut kooperatifleri bir kaç şekil gösterir :

- 1) Bir kısmı, ortaklarının küçük tasarruflarını konut yapmak amacıyla, kredi olarak yeniden dağıtmak üzere toplayan tasarruf sandıkları türündedir.
- 2) Bir kısım kooperatifler, konut yapım işini üzerine almışlardır. Bu görevi, imkanlarına göre ya kendileri yapar, yada yaptırırlar.
- 3) Diğer bir kısım kooperatifler, yapılmış olan konutların bakım ve yönetimini üzerlerine alırlar.
- 4) Son olarak, bazı konut kooperatifleri de bu safhaların birden fazlasındaki işleri görevleri sayar ve o yönde çalışmalar yaparlar.

(57) Keleş Ruşen a.g.e. s. 20

(58) 1163 Sayılı kanunu kooperatifler

Binaların mülkiyeti konusundaki tutumları bakımından konut kooperatifleri üç gruba ayrılabilir :

1) Bazıları, yapılan konutların mülkiyetini ortaklarına devreden kooperatiflerdir. Devretme işlemi genel olarak, ortakların ipotek kredisinden doğan borçları ödendikten sonraya bırakılmaktadır. Konutlar ortaklara devredilince, bu kooperatiflerin ömrüde çoğunlukla son bulur.

2) Diğer bazı kooperatifler de, yapılan binaların mülkiyeti, kooperatif elinde kalmakta, ortaklara devredilmemektedir. Ortaklar kendilerine ayrıcalık tanınmış kiracı durumundadırlar. İsteklerine karşı olarak konut'u terketmeye zorlanamayacakları gibi o konutun mirasçılara da devretmek hakkına sahiptirler. Bu kooperatifler, ev sahibi olmaya yetecek ön tasarrufu yapmayan dar gelirli sınıflar için elverişli bir imkan sağlarlar.

Ortaklarına mülkiyet hakkı devretmeyen kooperatiflerde, konutların el değiştirmek suretiyle kazanç konusu yapılmasını engelleyen tedbirler öngörülmüştür.

3) Üçüncü bir grup konut kooperatifinin ortakları ise, ne ev sahibi, ne de kendilerine ayrıcalık tanınmış kiracı durumundadırlar. Ancak bunlar sıradan kiracı olmakla birlikte kendilerine kiralaran konutların yönetimine de katılırlar.

Uygulamada en başarılı konut kooperatiflerinin, binaların mülkiyetini ortaklarına devretmeyen ve aynı zamanda, bizzat konut inşaa edebilecek imkan ve örgüte sahip kooperatifler olduğunu göstermektedir.

2.3.2.3. AVANTAJLARI

Konut kooperatiflerinin, gerek kendi üyeleri, gerekse toplum için sağladıkları bazı fayda ve avantajları vardır.

Bu fayda ve avantajlar, merkezi ve mahalli idarelerin bu kuruluşları desteklemelerinin başlıca nedenlerini teşkil eder.

Bunlar üç grup halinde sınıflandırılabilir : (59)

2.3.2.3.1. MALİ AVANTAJLAR

- Bu Kooperatifler, ortaklarını tasarrufa teşvik eder ve tasarrufları örgütlenir. Ortakların küçük tasarruflarının bir araya gelmesi, faiz giderlerinde nisbi bir azalma sağlar.

- Konut kooperatifleri, konut piyasasında tek tek ya da gruplar halinde bulunan ihtiyaç sahiplerinin yerine kollektif bir talep koyarak alıcıların durumunu kuvvetlendirirler. Buna kooperatif binalarının uzun vadeli krediler için güvenilir bir kaynak teşkil etmesi ve binaların kooperatifin mülkiyetinde bulunması gibi hususlarda eklenince, kooperatifin elverişli şartlarla kredi bulma şansı artar.

- Arsa alımından binaların tamamlanmasına kadar geçen süre içinde her safhada, aracılar ve spekülâtörler ortadan kaldırıldığından, binalar nisbeten ucuza mal olur. Nitekim, bu tip kuruluşların, konut maliyetlerini % 15- % 20 ölçüsünde düşürdüğü hesaplanmıştır.

- Konut kooperatiflerinin, ortaklarının ihtiyaçlarını nisbeten ucuza karşılamalarını sağlayan faktörlerden biri de büyük çapta üretim yöntemleri kullanabilmeleridir. Büyük çapta inşaat, kooperatifin inşaat malzemesini toptan ve dolayısıyla ucuza almasını, kendine ait atölyeler kurarak inşaatı bizzat yaptırmasını, kar amacı gütmendiğinden, iyi malzeme kullanmasında mümkün kılar.

2.3.2.3.2. TEKNİK AVANTAJLAR

Konut kooperatiflerinin sağladığı teknik avantajlar, teknik hizmetleri kooperatif dışından sağlamak zorunda kalmaları vasıflı teknik personel kullanma imkanlarına sahip olmaları, bir takım kalite standartları tesbit edebilmeleri ve konutların gerek yapımı, gerekse bakım ve yönetimi sırasında yeni teknikleri kolaylıkla kullanabilmeleridir.

2.3.2.3.3. SOSYAL AVANTAJLAR

Bu kooperatiflerin, dar gelirli bir çok aileyi konut sahibi yapma, komşuluk ilişkilerini geliştirme gibi sosyal faydaları da bulunmaktadır. (60)

2.3.2.4. DENETİMLERİ

Kooperatiflerin denetimini, kuruluştaki ve işleyişte denetim olarak ikiye ayırarak inceleyebiliriz.

-Kuruluştaki Denetim :

Kooperatiflerin sağlıklı bir şekilde kurulabilmesi ve amaçlarını başarılı bir biçimde gerçekleştirebilmesi için bazı koşulların mevcut bulunması gereklidir.

Kuruluştaki denetim, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın örnek kooperatif ana sözleşmeleri hazırlamak suretiyle ve kooperatifin kuruluşuna izin işlemleri sırasında olur.

Ayrıca Ticaret Sicil Memurlarının tescil işlemi sırasında ve ayrıca noterlerce ana sözleşmedeki imzaların onaylanması suretiyle gerçekleştirilir. (61)

-Öte yandan kooperatifler, iç denetimin yetersizliği nedeniyle işleyişte de devlet tarafından denetlenmektedir. İşleyişte devlet denetimi Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca, Başbakanlık'ca ve diğer ilgili bakanlık ve kamu mercilerince gerçekleştirilir.

(60) KELEŞ, RUŞEN a.g.e. s 25

(61) 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu

Sanayi ve Ticaret Bakanlığının denetimi;

- a) Kooperatif Genel Kurullarında görevlendirilen Sanayi ve Ticaret Bakanlığı temsilcileri aracılığı ile,
- b) Kooperatif genel kurullarının Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca toplantıya çağırılması suretiyle,
- c) Kooperatif ana sözleşmelerinin değişikliğine izin verilmesi işlemleri sırasında,
- d) Kooperatifin dağılmasını gerektiren sebeblerin mahkemeye bildirilmesi suretiyle yapılır. (62)

Konut kooperatiflerinin ülkemizde başarılı olamadıkları, hem kalkınma amaçlarına uygun bir konut politikasının ilkelerine, hem de kooperatifçiliğin felsefesine aykırı bir yol tuttukları, genellikle bilinen bir gerçektir.

İşçi kooperatifleri de dahil olmak üzere konut kooperatifleri, planlı döneme gelinceye kadar halk konutları ölçülerine uygun olmayan lüks sayılabilecek konutlar üretmişler kaynak savurganlığına yol açmışlardır.

Kooperatiflerin tabi oldukları 1163 sayılı kanunda, 25.10.1988 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 3476 sayılı kanun ile bazı değişiklikler yapılmıştır. Yapılan bu değişiklikler çoğunlukla uygulamada kanunun boşluğu değerlendirilerek yapılan suistimalleri ortadan kaldırmaya yöneliktir.

(62) 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu

2.4- 2985 sayılı TOPLU KONUT KANUNU VE TOPLU KONUT FONU UYGULAMASI

2.4.1. 1982 Anayasasında konut ile ilgili hükümler

Yeni Anayasa'nın "Konuthakkı" başlıklı hükmü şöyledir :
"Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek
bir planlama çerçevesinde konut ihtiyacını karşılayacak tedbir-
leri alır. Ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler."(63)

Anayasa'nın bu düzenlemesinin gerekçesinde, böylece
vatandaşlar için konutun arz ettiği önem dikkate alınarak,
Devletin konut yapımını destekleyici, planlayıcı rolüne işaret
edilmekte, şehirlerin ve yapıların tabiatın içinde bir yasa gibi
yer almaması için genel bir çevre içinde düşünölmeleri Devlete
ödev olarak yüklenmektedir.

Ayrıca Anayasa'nın Cumhuriyetin Nitelikleri başlıklı
hükmü ile ilgili gerekçesinde ise, sosyal hukuk devleti terimi
ile bizzat kendi koyduğu hukuk kurallarına uyar ve çalıştığı
halde elde ettiği ürünle mutlu olabilmek için tasarladığı maddi
ve manevi değerlere sahip olamayan kişilerin yardımcısı olan
devletin kastedildiği açıklanmıştır.

2.4.2. 2985 SAYILI TOPLU KONUT KANUNU

2.4.2.1. AMAÇ VE KAPSAM

Konut ihtiyacının karşılanması konut inşaatını yapanların
tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, memleket şart ve
malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve
gereçlerin geliştirilmesi ve Devletin yapacağı desteklemeler iç-
in Toplu Konut Fonu'nun meydana getirilmesi ve kullanılmasının
bu kanun hükümlerine tabi olduğu belirtilmektedir. (63)

(63) ÜÇİŞİK, GÜZİN, "İnşaat sektöründe konut sektörünün Yasal yönü
İ.T.Ü. Yay. 1984

(64) 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu "Toplu konut ile ilgili mevzuat"

2.4.2.2. TOPLU KONUT FONU

2.4.2.2.1. T.K.F'nun KAYNAKLARI

- a) Tekel idaresi ve Tekel dışında kalan gerçek ve tüzel kişiler tarafından imal edilen alkollü ve alkolsüz içkiler, tütün mamulleri, ispirto ve ispirtolu içkiler ve her türlü içki imalinde kullanılan alkollü ve alkolsüz özütlerin istihsal vergisine esas matrahları üzerinden en fazla % 15 nispetinde hesaplanacak ve istihsal vergisinden ayrılacak miktardan,
 - b) Dahilde üretilen veya ithal edilen akaryakıtın rafineri çıkış fiyatı üzerinden, benzinden satış fiyatının %15'ini, motorin, gazyağı ve fuel-oil den satış fiyatının % 7'sini geçmeyecek miktardan,
 - c) Yurt dışı çıkışlardan çıkış başına alınacak en çok 100 Amerikan Doları karşılığı Türk Lirası ve K.K.T.C. Devleti için çıkış başına en çok bunun yarısı kadar Amerikan Doları karşılığı Türk Lirasından
 - d) Fon dan verilecek kredilerden dolayı yapılacak geri ödemelerden
 - e) T.K.F'na kaynak sağlamak amacıyla çıkarılacak Hazine Kefaletli döviz veya TL. esaslı tahvillerin satışından sağlanacak gelirlerden, (Çıkarılacak tahvil miktarı, her sene bütçe kanunu ile tespit edilecek miktarı geçemez.),
 - f) Fona yapılacak bağış ve yardımlardan,
 - g) Hazine arsaları üzerine yapılan konut ve işyerlerinin arsa maliyet bedellerinin en çok % 25'ine kadar alınacak katılım payından,
 - h) Bu fona açılacak kredilerden,
 - i) Tekel idaresinin ithal ettiği maddelerden alınan fonlardan,
 - j) Tüketilen elektrik enerjisinin satış Kw/h bedeli üzerinden en fazla % 10 nispetinde hesaplanacak miktarlardan,
- meydana gelmektedir. (65)

(65) 1985 sayılı Toplu Konut Kanunu "Toplu konut ile ilgili Mevzuat"

T.K.K.O.İ. Yayını 1987 S. 13

(66) 1985 sayılı Toplu Konut Kanunu a.g.e. S. 14

2.4.2.2.2. FONUN KULLANMA SAHASI

T.K.F; ferdi ve toplu konut kredisi, konut kredisi, faiz sübvansiyonu, toplu konut iskan sahalarına arsa temini, araştırma, turizm alt yapıları, konut alt yapıları veya okul, karakol, ibadethane, sağlık tesisleri, spor tesisleri, posta merkezi, çocuk parkları ve benzeri tesisler ile konut sektörü sanayiini teşvik için yatırım ve işletme kredisi alanlarında kullanılabilir. (66)

2.4.2.2.3 TOPLU KONUT FONUNUN DENETİMİ

T.K.F'nun denetimi 20.10.1983 tarihli ve 72 sayılı Başbakanlık Yüksek Denetleme Kurulu hakkında kanun hükmünde kararname esaslarına tabidir.

Kamu bankaları ile fonların denetimi konusundaki 3346 sayılı kanuna göre KİT'ler, banka ve fon ile yasalarla özel olarak düzenlenen kuruluşlar T.B.M.M. KİT Komisyonu'nun denetimi dışına çıkmaktadır. Bu kuruluşların denetimi Plan ve Bütçe Komisyonu'na verilmiştir.

Ancak, bu yasanın Anayasa Mahkemesi'nce iptali üzerine bu denetim yetkisi yeniden KİT komisyonuna verilmiştir.

24.2.2.4 TOPLU KONUT FONUNUN KULLANIM ŞEKLİ

T.K.F'nun kullanımına ilişkin Tüzük 2985 sayılı kanunun 3. maddesine göre Bakanlar Kurulunun 16.6.1984 tarih ve 84/8211 sayılı kararıyla belirlenmiştir.

Buna göre,

- "a) Toplu konut kredisi, ferdi kredi ve yatırım ve işletme kredisi,
- b) konut kredisi faiz farkı,
- c) toplu konut için arsa temini ve bu hizmetin gerektirdiği her türlü harcamalar,
- d) Konutla ilgili plan, proje, standart ve teknolojilerin yapı ve tesisat gereçlerinin araştırılıp geliştirilmesi, enerji tasarrufu sağlayıcı ve çevre kirlenmesini azaltıcı araştırmalar ve bu hizmetlerin gerektirdiği her türlü harcamalar,
- e) turizm alt yapıları,
- f) Toplu konutlar için gerekli alt yapı ve sosyal tesisler
- g) Kaynak temini amacıyla çıkarılacak tahvil giderleri,
- h) Kanunun uygulanmasından doğan ve idarece ödenmesi gereken her türlü vergi, resim ve harçlar,
- i) İdarenin bütçesine ayrılacak pay,
- j) Kamu ortaklığı fonuna aktarma

Fondan harcamaları ve kredilendirmeleri yapmaya İdare Başkanı yetkilidir. Başkan bu yetkiyi yardımcılarına devredebilirⁿ.(67)

(67) 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu a.g.e. S. 15

2.4.2.2.5. T.K.F'ndan VERİLECEK KREDİLERİN MİKTAR VE
VADESİNİN BELİRLENMESİ

Konut büyüklüğü, konut alıcısının konutunun olup olmadığı, konut yeri v.b. unsurlar göz önünde bulundurularak toplu konut kredisi ve ferdi kredi miktarına, alıcı payı hesabına, kredi vadelerine ilişkin esaslar Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı Kurulunca belirlenmektedir.

Bankaların, fon kaynaklarından verecekleri kredilere uygulanacak faiz oranıyla fona geri dönecek faiz oranı arasındaki fark idarece belirlenmektedir. (68)

2.4.2.2.6. TOPLU KONUT KREDİSİ BAŞVURUSU

Konut yapımcılarının, hazırlayacakları projeleri, incelenmek üzere idareye verilmesi ile kredi başvurusu yapılmış olur.

Bu projelerde;

- a) Konut yapımcısının tanıtılmasına,
- b) Projenin amaç ve kapsamına (üretilecek birim sayısı, konut büyüklüğü, standart ve nitelikleri, kullanılacak teknoloji ve malzeme),
- c) Arsanın mülkiyet durumuna, büyüklüğüne, valilikçe toplu konut alanına ayrıldığına, imar durumuna, arsanın iktisap tarihine, alış bedeline, konut maliyetine yansıtılacak bedeline,
- d) Alt yapı durumuna,
- e) sosyal tesis durumuna,
- f) Konut metrekare maliyetine,
- g) İş programına,
- h) Projenin finansman gereksinimine,
- i) İdarece istenecek diğer hususlara,

ilişkin bilgi ve belgelerin bulunması gerekmektedir.

İdare, yıllık finansman programının olanak verip vermediğini de

göz önünde bulundurarak kredi verilip verilmeyeceğini konut yapımcısına bildirmekte, kredi verilmesi uygun görülmüş ise uygunluk belgesi vermektedir.

2.4.2.2.7. TOPLU KONUT KREDİSİNİN KULLANDIRILMASI

" Konut yapımcısının, krediyi alabilmek için uygunluk belgesiyle bankaya başvurması gerekmektedir. Banka kredinin kullandırılabilmesi için gerekli belgeleri ve güvenceyi ister, ve mali durumunu yeterli görürse gerekli sözleşme ve düzenlemeyi yaparak, kredinin geri dönüşünü sağlayacak önlemleri almaktadır.

Banka yapmış olduğu düzenlemeyi ve almış olduğu önlemleri idareye bildirerek ödeme programına göre kredinin fondan karşılanmasını ister. İdareyle Banka arasında yapılacak kredi sözleşmesi üzerine, idarece T.C. Merkez Bankası'na ödeme talimatı verilir.

Bankayla konut yapımcısı arasında yapılacak sözleşmeden sonra, banka krediyi açar, bu krediler termin planında yer alan tarihlerdeki kredi gereksinimine göre ödenir.

Kredinin amacına uygun olarak kullanılıp kullanılmadığı bankaca izlenir. Amaç dışı kullanıldığının saptanması halinde kredi derhal kesilir ve kullandırılan kredi geri alınır.

Konut, altyapı ve sosyal tesislerin iş programına uygun olarak yapılamaması halinde, konut yapımcısına uygulanacak yaptırımlar, bankayla konut yapımcısı, kredinin vadesi, faizi, banka komisyonu, bankaca fona zamanında ödenmemesi halinde bankaya uygulanacak yaptırımlar idareyle banka arasında yapılacak kredi sözleşmelerinde gösterilir." (69)

(69) 2985 sayılı toplu Konut Kanunu a.g.e. S. 16-17

(70) 2985 sayılı T.K.K. a.g.e S. 17

2.4.2.2.8. FERDİ KREDİNİN KULLANDIRILMASI

" Ferdi kredi; Kurulun konut büyüklüğünü, konut yerini, toplu konut alanında bulunup, bulunmadığını, konut alıcısının konutunun olup olmadığını göz önünde bulundurarak belirleyeceği esaslar çerçevesince bankaca açılır.

Ferdi krediden yararlanarak konut yapacak ve alacak olanlar, içeriği idarece belirlenecek olan bir bildirimde bulunmak zorundadırlar."

Bunun doğru olmadığının saptanması durumunda ceza hükümleri saklı kalmak kaydıyla, konutu olanlara uygulanan faiz oranıyla konutu olmayanlara uygulanan faiz oranı arasındaki farkın bir kat fazlasının bankalarca kendilerinden alınacağına ilişkin cezai şart kredi sözleşmelerine yazılmaktadır." (71)

2.4.2.2.9. KREDİLERLE İLGİLİ HÜKÜMLER

Toplu Konut Fon'undan kredi kullanmak isteyen kimseler, özellikle idarenin göstereceği bankaya ve aşağıda belirtilen miktarlarda ve kredinin ödeneceği inşaat seviyesine göre tesbit edilen alıcı payı hesabı açtırmak zorundadırlar. (72)

(71) 2985 sayılı T.K.K. a.g.e. S. 18

(72) 2985 sayılı T.K.K. Uygulama Yönetmeliği 30.5.89 Tarih ve 20180 S. Resmi Gazete

TABLO XIV. T.K.K.O.I'DEN AÇILACAK KREDİ MİKTARI

Konut Büyüklüğü (Brüt m2)	Açılacak Kredi Miktarı (TL.)	Alıcı Payı yatırılacak Miktarın açılacak krediye oranı	Fon'dan açılan kreditinin ödenmeye baş- layacağı asga- ri inşaat sevi- yesi
40 m2'den küçük (40 m2 dahil)	12.000.000,-	% 15	% 10
41-60 m2'ye kadar (60 m2 dahil)	15.000.000,-	% 20	% 20
61-80 m2'ye kadar (80 m2 dahil)	15.000.000,-	% 40	% 30
81-100 m2'ye kadar (100 m2 dahil)	15.000.000,-	% 60	% 40

Kaynak : 2985 sayılı T.K.K. Uygulama Yönetmeliği

Ferdi kredi kullanarak hazır konut alacaklar ile diğer kredi talebinde bulunacak kişi ve kuruluşlar açtıracakları alıcı payı hesabına yatıracakları parayı, nakten veya bankalarca hazırlanan cetvelde belirtilen taksitler halinde veya kredi isteklisinin kendi ödeme durumuna uygun taksitler halinde yatırabilir.

Alıcı payı hesabına para yatırılmasından sonra bekleme süresi olarak 1 yıl belirlenmiş ve bu hesapta oluşacak faiz gelirleri hesabın tamamlanmasında dikkate alınmaktadır.

Ayrıca bu hesaba yatırılması gereken parayı en az (1) bir yıl boyunca düzenli şekilde aksatmadan ve bankanın hazırladığı taksit miktarlarını gösterir cetvele uygun olarak yatırımlar için bu bekleme süresi altı (6) altı ay kısaltılmaktadır.

Eğer kredi talebinde bulunan kişi açtırmış olduğu alıcı payı hesabına karşılık gelen konuttan daha büyük konut almak istemeleri veya almaları halinde aradaki farkın alıcı payı hesabına yatırılması istenir ve bu hesabın tamamlanmasından itibaren 1 yıl beklenmesi zorunludur.

Bu hesabı açtırma zorunluluğu Kooperatifler, Sosyal Yardımlaşma Kurumları, Belediyeler ve Yapımcılar içinde geçerlidir.

Bu hesaba tahakkuk ettirilecek faiz idare ile bankanın yapacağı sözleşme ile düzenlenir.

Ferdi kredi için açılacak hesap anne, baba, eş ve 18 yaşından büyük çocuklar ve kardeşler dışında üçüncü şahıslara devredilmemektedir. (73)

2.4.2.2.9.1) Kredilerin açılması ve kullandırılması

Konut kredileri karı, koca ve velayeti altındaki çocuklar için aile birliği esasına göre bir defa kullanılır.

Kredi kullanarak edinilecek konutun bulunduğu yerleşim yerinde kendisine, eşine ve velayeti altındaki çocuklarına ait konut varsa bu kişiye kredi kullandırılmaz. Başka bir yerleşim yerinde en fazla 1 konutu olanlara bu şart uygulanmamakta; Ancak herhangi bir yerleşim yerinde hiç konutu olmayanlara kredilendirilmede öncelik tanınmaktadır.

Konut ihtiyacının yüksek olduğu yerlerdeki konut açığı kapatılmadan, yazlık konutlar için kredi açılmamaktadır.

Kredi kullanılarak sahip olunan konutların aynı şartları sağlayan başka kişilere satılması halinde kredi borcu konutu alan kişiye devredilebilir. Aksi takdirde Bankaca borç usulüne göre muaccel hale getirilmektedir.

2.4.2.2.9.2.) Kredilendirmede öncelik tanınacak Projeler :

-Toplu konut alanlarında konut, altyapı ve sosyal tesisleriyle bir bütün olarak gerçekleştirilecek yeni yerleşim niteliği taşıyan projeler ile bu tür projeler içinde yer alan birlik halinde örgütlenmiş kooperatiflere

-Herhangi bir yerleşme yerinde hiç konutu olmayanlar ile bu nitelikteki kişiler için üretilecek konut projelerine,

-İmar planı yapılmış ve Toplu Konut Alanı olarak ilan edilmiş, gecekondulu ıslah bölgelerindeki konutlara,

-Proje bütününde yapılacak konutlardan, küçük konut sayısı daha fazla olanlar,

-Mevcut konut ihtiyacının büyük olduğu, idare tarafından belirlenen yörelere ait projelere,

-Büyük yatırımlar sebebiyle konut ihtiyacı ortaya çıkacak yörelerdeki projelere,

-Konutu olmayan dar ve sabit gelirli kişiler için belediyelerin öncülük ettiği brüt inşaat alanı 80 m² ve daha küçük konut projelerine,

-İdarenin onayı ile öncelikle kredi açılmakta ve kullan-
dırılmaktadır. (74)

2.4.2.2.9.3) KREDİNİN GERİ ÖDENMESİ

Konut, altyapı ve sosyal tesisler için kullandırılan kre-
dilerin geri ödenmesini aşağıda gösterilen tabloya göre ödenmek-
tedir.

TABLO XV. T.K.K.O.İ'DEN ALINAN KREDİLERİN GERİ ÖDEME TABLOSU

Konut Büyüklüğü	Kredi Miktarına	Taksit Değerlendirmesinde
	Göre Başlangıç	Memur Maaş Artışları
	Aylık Taksit %si	Kullanılacak Gruplar
40 m2'den küçük (40 m2 dahil)	1	<u>GRUP 1</u> 15. derecenin 1. kademesi ile 9. derecenin 1. kademesi ara- sındaki memur,öğretmen,polis memuru,teknisyen ve hemşire maaşlarının ortalaması.
41-60 m2 ye kadar (60 m2 dahil)	1	<u>GRUP 2</u> 15. derecenin 1. kademesi ile 9. derecenin 1. kademesindeki memur,öğretmen,polis memuru, hemşire ve teknisyen maaşlarının ortalaması.

(74) 2985 sayılı T.K.K. Uygulama Yönetmeliği

GRUP III.

61-80 m2 arası 1,5
(80 m2 dahil)

8. derecenin 1. kademesi ile
3. derecenin 1. kademesi ara-
sındaki öğretmen,doktor,polis
komiseri, mühendis,hakim,kay-
makam adayı maaşlarının orta-
laması

GRUP IV.

81-100 m2 arası 2
(100 m2 dahil)

3. derecenin 1. kademesi ile
1. derecenin 1. kademesi ara-
sındaki kaymakam,doktor,daire
başkanı ve hakim maaşlarının
ortalaması

KAYNAK : 2985 sayılı T.K.K. Uygulama Yönetmeliği

2.4.2.2.9.3.1) Başlangıç Taksit Miktarının Belirlenmesi :

Bankalarca;

- * Yukarıdaki tabloda yeralan yüzdeler kredinin kullanılmaya başladığı (ilk hakedişin alındığı) tarihte kredinin tamamına uygulanarak, başlangıç taksiti bulunmakta,
- * Geri ödeme süresinin başlangıcına kadar geçen süre içinde yapılacak her memur maaş artışı göz-önüne alınarak, kredi taksit miktarı yeniden hesaplanarak arttırılmakta,
- * Bu suretle geri ödemenin başladığı tarihte tak-
sidin ulaştığı miktar, geri ödemeye başlama
taksit miktarı olarak uygulanmaktadır. (75)

2.4.2.2.9.2) Geri Ödemeye Başlama Yeri ve Zamanı :

Geri ödemeler krediyi kullanırken Banka'ya yapılır.

(75) 2985 sayılı T.K.K. Uygulama Yönetmeliği

Hazır konutlar için kullandırılan Ferdi Kredilerin geri ödemesi, kredinin kullanılmasını izleyen ayın onsekiz (18)'inci günü başlamaktadır.

İnşa halindeki konutlar için kullandırılan kredinin geri ödenmesi, inşaatın oturmaya elverişli hale geldiğinin Banka teknik elemanlarınca tespit edilip bildirildiği tarihi izleyen tarihten bir (1) ay sonraki ayın 18. gününden itibaren başlamaktadır.

Geri ödemeye başlama süresi, kredinin ilk hakediş ödemesinden itibaren, inşaatın bitip bitmediğine bakılmaksızın, onsekiz (18) ayı geçmemektedir. Ancak onsekiz aylık bu süre,

*150 veya daha fazla gün inşaat yapılamayan yerlerde,
*Genel ekonomik konjunktürdeki değişikliklere göre idare tarafından uygun görülecek durumlarda,
30 Ay'a kadar uzatılabilmekte,

2.4.2.2.9.3.3) Geri ödeme taksitleri : 2.4.2.2.9.3'de belirtilen başlangıç taksitine, idare'ce belirterek bildirilecek memur maaş artış oranları kullanılarak, Bankaca tespit edilmektedir.

2.4.2.2.9.3.4) Krediye uygulanacak faiz :

Krediye, kullanma (hakediş faizi) ve geri ödeme süresince faiz uygulanması esastır.

Bu faiz, Genel Fiyat Artış Oranına göre idare'ce belirlenir ve Bankaca tahakkuk ettirilir.

Ancak, geri ödeme taksit miktarları, yukarıda belirtilen tablodaki memur maaş artış oranlarına göre belirlenen taksit miktarını geçmemektedir.

2.4.2.2.9.3.5) Geri Ödeme Süresi :

Geri ödeme süresi, borcun tamamının ödendiği zamandır.

Ancak bu süre 20 yılı aşmamaktadır.

Toplu Fon'undan açılan kredilerden yararlanılarak yapılan inşaatlara T.S.E. markalı yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanmak zorunluluğu getirilmiştir.

Kredilerin inşaat safhasında kullandırılabilmesi için inşaatların; (2.4.2.2.9.)'da belirtilen seviyelere gelmiş olması zorunludur. Proje kapsamında ve/veya aynı binada farklı büyüklüklerde konutların yapılıyor olması halinde, her grup ayrı değerlendirilir. İdare gerektiğinde bu seviyeyi daha yüksek de belirleyebilir.

Fon'dan kredilendirilen konutlar için 3320 sayılı kanun ve ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak konut edinme yardımı kullanılabilmekte ve fon'dan açılan kredilerin geri ödenmesinde de bu yardım miktarı borçtan düşülmektedir. Kullanım tarihine kadar birikmiş yardım tutarı, Alıcı payı hesabına yatırılmak suretiyle de bundan yararlanılabilmektedir.

2.4.2.2.9.4) TOPLU KONUT ALANLARININ TESPİTİ

"Toplu konut alanları belediyelerle işbirliği yapılmak suretiyle valiliklerce belirlenir. Bu alanlar büyük şehir belediyelerinin sınırları içersinde en az bin konutun, diğer belediyelerin sınırları içersinde ise en az dört yüz konutun sığacağı büyüklükte ve yerleşme yerinin nazım imar planı sınırları içinde olması zorunludur.,, (76)

Toplu konut alanlarının belirlenmesinde;

- Yerleşme yerinde mevcut bir konut ihtiyacının olup olmadığı,
- Büyük yatırım projeleri sebebiyle ortaya çıkacak konut ihtiyacının olup olmadığı,
- Kentsel gelişmeyi engelleyici, toplu konut yapımını zorlaştıran ve alt yapı ve üst yapı maliyetlerini artırıcı faktörlerin, bulunup bulunmadığı,
- Verimli tarım arazisi olup olmadığı,
- Çevre kirlenmesi sorunu olup olmadığı veya yaratıp yaratmayacağı,
- Alt yapısının olup olmadığı, yoksa; konut inşaatlarının tamamlanması aşamasına kadar gerçekleştirilmesini sağlayacak önlemlerin alınıp alınmadığı,
- İmar planında gerekli sosyal tesislerin yer alıp almadığı yoksa; konut inşaatlarının tamamlanması aşamasına kadar gerçekleştirilmesini sağlayacak önlemlerin alınıp alınmadığı,

Konuların araştırılması ve yapılabilirlik raporuna bağlanması gerekmektedir.

Bu rapor, Vali'nin onayına sunulur. Vali bu raporu ve parsel numaralarını içeren alan sınırlarını gösterir kroki ile birlikte idare'ye göndermektedir.

Kamulaştırma yapılacak Toplu Konut Alanlarından Kadastro görmemiş olanların kadastro, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne öncelikle yaptırılarak, uygulamaya geçilmektedir.

İdarenin uygun gördüğü alanların, konut yapılmak amacıyla ve bedeli Fon'dan karşılanmak suretiyle, idare ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü arasında yapılacak protokol hükümlerine uygun olarak, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü tarafından kamulaştırılmaktadır.

Bu alanların kadastro, geoteknik etüd, harita, imar planı, alt yapıları, sosyal tesisleri ve uygulamanın gerektirdiği arazi çalışmaları, bedeli Fon'dan karşılanmak suretiyle yaptırılabilir. Bu alanlar, Toplu Konut yapımcılarına idarenin uygun göreceği bir usul ile konut yapmak şartıyla satılabilir, tahsis edilebilir, kat karşılığı verilebilir veya finansmanına katılarak ortak uygulama yapılabilir.

2.4.2.2.9. 5) KREDİ BAŞVURUSU VE DEĞERLENDİRME ESASLARI

2.4.2.2.9. 5.1) Toplu Konut Kredisine Başvuru ve Başvuruların Değerlendirilmesi

"Kooperatifler, kooperatif birlikleri ve Sosyal Yardımlaşma Kurumları Fon'dan kredi kullanabilmek için ön izin ve Uygunluk Belgesi olmak üzere iki aşamada başvururlar.

Bu başvurularda bulunabilmek için idarenin belirleyeceği şartlara uyum sağlamak ve istenen belgeleri Bankaya etmek zorundadırlar.

Bu başvurularda izlenecek yol ve ilgili hususlar banka ile idare arasında yapılacak sözleşme ile belirlenir.

Aynı şekilde yapımcılar ve Belediyelerin kredi kullanabilmeleri için gerekli olan ön izin ve uygunluk belgelerini alabilmeleri için idarece belirlenen ve banka tarafından kabul edilen belgeleri düzenleyip ilgili bankaya vermek zorundadırlar.

Banka, Kooperatifler, Kooperatif Birlikleri ve Sosyal Yardımlaşma Kurumlarının uygunluk belgesi başvurusunun inceler ve uygun görülenleri İdarenin onayına sunar. İdare uygun görülenlere uygunluk belgesi vermesi için Bankaya talimat verir.

Başvuru belgeleri, uygunluk belgesinin eki olarak onaylanır.

Kredi açıldıktan sonra, Alıcı payı hesabına yatırılan meblağı ve faizlere açılacak kredi ilave edilerek bulunacak genel toplamın % 20'si Banka tarafından inşaata başlanmasını, ihzarat ve imalat yapılmasını temin etmek üzere Alıcı Payı Hesabına birikmiş olan para ve faizlerin toplamından oluşan meblağdan ödenir.

Ancak bu miktar, Alıcı payı hesabına yatırılan para ve faizlerin toplamını geçemez. Hesapta kalan meblağın geri kalan kısmı ise inşaat seviyesine uygun olarak hakedişler halinde ödenir.

Banka, inşaatların gerekli seviyeye geldiğini belirledikten sonra, kredinin hakediş karşılığı olan kısmının Fon'dan Bankaya aktarılmasını idare'den talep eder.

İdare, hakediş karşılığı olan miktarların ilgili Bankaya aktarılması için T.C. Merkez bankası'na ödeme talimatını verir.

Kooperatif Birliklerine; proje bütünlüğü açısından, alt-yapı ve sosyal tesis kredileri birliğe açılır. Bu kredi ile ilgili olarak tahakkuk eden borç, hisseleri oranında ilgili kooperatiflere devredilir.

Banka, Yapımcılar ve Belediyelerin ön izin başvurularını mali ve teknik yönden inceler ve uygun gördüğü projeleri İdarenin onayına sunar. İdare kredilendirme açısından uygun gördüklerini ön izin verilmesi için Bankaya talimat verir. Banka, projelere gerekli ön izin verir ve başvuru belgelerini ön izin belgesinin eki olarak onaylar. İdare'den onay alınmadan ön izin belgesi verilemez.

Ön izin verilmeyen projelerin Uygunluk Belgesi başvurusu kabul edilmez.

Uygunluk belgesi alındıktan sonra kredinin kullandırılması kooperatifler, kooperatif birlikleri, ve Sosyal Yardımlaşma kurumlarının kredilerinin kullandırılmasında dikkate alınan hususlar göz önüne alınarak kredi kullandırılır." (77)

2.4.2.2.9. .5.2. FERDİ KREDİ BAŞVURUSU VE DEĞERLENDİRME

Ferdi kredi kullanacaklar;

- Kendi arsası üzerinde kendi konutunu yapanlar,
- Yapı kullanma izin Belgesinin alındığı tarihten itibaren on (10) yıldan fazla süre geçmemiş hazır konut satın alanlar,

Bankada alıcı payı hesabı actırarak ve belirtilen süreyi bekleyerek, bu süre sonunda Ferdi Kredi'den yararlanabilmektedirler.

Ancak, evlatlıklar da dahil olmak üzere, ikinci dereceye (bu derece dahil) kadar kan ve sıhri hısımlar arasındaki devir ve temliklerle hazır konut satın alanlar bu konuttan yararlanamazlar.

Ferdi krediden yararlanmak isteyenler idare'nin isteyeceği belgeleri idarenin belirleyeceği tarihler arasında istenen şartları sağlamak kaydıyla Bankaya başvurabilirler.

Başvuru belgeleri bankaca işlenir. Banka uygun gördüğü takdirde açılmış ve açılacak kredi tutarları üzerinden kredi ilişkisi kurarak, bu kredi için gerekli gördüğü tür ve miktarda teminatları tesis eder ve krediyi açar.

Kredi açıldıktan sonra;

-Hazır konut alanların alıcı payı hesabına yatırdıkları meblağ ve faizleri ile kredi tutarı def'aten ödenir.

-Kendi konutunu yapanların Alıcı payı hesabına yatırdıkları meblağ ve faizlere açılan kredi ilave edilerek bulunacak genel toplamın % 20'si Banka tarafından inşaaata başlanmasına, ihzarat ve imalat yapılmasını temin etmek üzere, alıcı payı hesabında birikmiş para ve faizlerin toplamından oluşan meblağdan ödenir. Ancak bu miktar alıcı payı hesabına yatırılan para faizlerin toplamından fazla olamaz. Hesapta kalan meblağın geri kalan kısmı inşaat seviyesine uygun olarak hakedişler halinde ödenir.

Bu tutarın geri ödenmesi 2.4.2.2.9.3.2'de yer alan şartlarla gerçekleştirilir.(78)

2.4.2.2.9.6.) ALT YAPI VE SOSYAL TESİSLERİN FİNANSMANI

"Toplu konut yapımcıları tarafından hazırlanan ve idare'ce uygun görülerek programa alınmış olan projeler kapsamındaki alt yapı ve sosyal tesislerin yapımı için Fon'dan finansman talep edilmesi halinde bu tesisler;

a) İdarece karşılıksız olarak finanse edilebilir,

b) Bankalarca teklif edilen keşif bedellerinin idare'ce uygun görülen kısmının finansmanı için kredi açılabilir,

c) İdare gerek gördüğünde, alt yapı ve sosyal tesis kredisi için konut başına olmak üzere bir limit belirleyebilir.

Bu finansman kredileri için, bankaca idarenin onayı alınarak uygunluk belgesi verilir. Başvuru belgeleri uygunluk belgesinin eki olarak onaylanır.İdarenin onayı olmadan uygunluk bel-

(78) 2985 sayılı T.K.K. Uygulama Yönetmeliği

gesi verilemez.

Banka, toplu konut yapımcıları ile kredi ilişkisinin kurar ve konutların inşa edildiği arsa üzerine uygun gördüğü tür ve miktar üzerinden ipotek tesis ederek krediye açar.

Alt yapı ve sosyal tesislerin idarece karşılıksız finanse edilmesi halinde ipotek tesis edilmez ve borçlandırma yapılmaz.

Kredi açıldıktan sonra banka, idareye bu durumu bildirerek ödenek aktarılmasını ister. Banka kredi ve özkaynak oranının sarfını her hakedişde koruyarak ödemeyi yapar.

Alt yapı ve sosyal tesisler için kredi açılması halinde; kredi borcunun her bir konuta isabet eden payı bulunur ve borçlunun konut kredisi borcuna ilave edilerek konut kredisi ile birlikte ve aynı esaslara göre geri ödenmesi sağlanır." (79)

2.4.2.2.9.7) YATIRIM VE İŞLETME KREDİSİ

"Konut inşaatlarında kullanılan malzeme, yapı elemanı ve araçlar üreten sanayi kuruluşları ile hızlı konut yapımı amacıyla kurulacak fabrika veya şantiye için gerekli makina ve teçhizat temini maksadı ile konut yapımcılarından, D.P.T. Teşvik ve Uygulama Başkanlığından teşvik belgesi almış olanlar, Fon'dan kredi almak üzere Teşvik ve Uygulama Bakanlığı'na verdikleri belgeler ve teşvik belgesi ile bankaya başvurabilirler.

Banka bu başvuruları teknik yönden ve kredilendirilebilirlik yönünden inceler ve uygun gördüklerini ayrıntılı bir raparla idareye bildirir.

İdare, projeleri toplu konut üretimine katkısı, getirdiği teknoloji ve sağladığı ekonomi açısından inceleyerek yıllık finansman programı çerçevesinde kredi verilip verilemeyeceğine karar verir.

Uygun gördüğü projelere, uygunluk belgesi verilmesi için Banka-ya talimat verir. Banka talimata göre gerekli teminatları alarak kuruluş ile kredi sözleşmesi yapar ve idareye bildirir.

İdare Fon'un finansman durumuna göre T.C. Merkez Bankasına ödeme talimatı verir.

Bu kredilerin faiz ve geri ödeme süreleri Kurul'ca belirlenir.

Kredinin verilmiş amacına uygun olarak kullanılıp kullanılmadığı Bankaca izlenir. Amaç dışı kullanıldığının belirlenmesi halinde krediler derhal kesilir ve kullandırılan kısmı ilgili yatırımcıdan Banka usullerine göre geri alınır.

Yatırımcılar kredinin kullanılması bakımından Banka'ya, Banka ise bu hususlardan dolayı idareye karşı sorumludur ve kredinin geri ödenmesini garanti ettiğini yapılacak sözleşmelerde belirtir."

(80)

2.4.2.2.9.8) KONTROL TEŞKİLATININ KURULMASI VE HAKEDİŞ DÜZENLEME ESASLARI

"Fon'dan kredilendirilecek projeler için aşağıdaki esaslara göre; Toplu Konut Yapımcıları tarafından kontrol ve işin yüklenicisi tarafından şantiye teşkilatının kurulması zorunludur.

Bu teşkilatlar en az;

-200 konut için 1 inşaat mühendisi veya mimar ile 1 tesisat teknikerinden

-201-500 konut için 2 inşaat mühendisi veya mimar ile 1 tesisat mühendisinden,

-501-1000 konut için 3 inşaat müh. veya mimar ile 1 tesisat müh.den

-1001-2000 konut için 4 inşaat müh. veya mimar ile 2 tesisat müh.den

-2001 ve daha fazla konutlar için, 4 inş müh. veya mimar ile 2 tesisat müh. ilave olarak, her bin konut için 1 inş. müh. veya mimar ile 1 tesisat müh.den meydana gelmelidir.

Bu elemanlardan en az birinin üç yıllık şantiye tecrübesinin olması gereklidir.

Banka gerekli gördüğü takdirde şantiye veya kontrol teşkilatı elemanlarının değiştirilmesini isteyebilir.

Açılan konut kredilerinin ödemeleri, aşağıda yer alan tablo esas alınarak düzenlenecek hakediş raporlarına göre yapılır. Hakediş raporları proje kontrol teşkilatı tarafından hazırlanır. Bu raporlar yüklenici veya yetkilisi ile kontrol teşkilatı yetkilisi tarafından imzalanır." (81)

TABLO XVI. KONUT İNŞAATLARININ SEVİYESİNİ BELİRLEMEDE VE HAKEDİŞ DÜZENLEMEDE ESAS ALINACAK PUANLAMA TABLOSU

	%	KALORİFERLİ	KALORİFERSİZ
KABA İNŞAAT Kalıp	25		
Demir	25		
Beton	25	40	40
Tuğla	25		
ÇATI			
Çatı konstruksiyonu	75	3	3
Çatı kaplaması	25		
KASALAR			
Pencere kasaları	30		
Kapı kasaları	30		
İÇ SIVA İç sıva kaba	20	7	7
ince	20		

		%	KALORİFERLİ	KALORİFERSİZ
TESİSAT				
	Temiz su Borular	35		
	Armatürler	20		
	Pis su	10	10	10
	Elektrik Boru fersi	15		
	Kablo	10		
	Aksesuar	10		
DÖŞEME KAP. Mozaik				
	Şap	40	6	8
	Döşeme	25		
DIŞ SIVA	Dış sıva kaplaması	50	6	8
DEMİR İŞL.	Demir imalatı Balkon kork.	15		
DENİZLİK	merdiven kork.	15	6	8
	Denizlikler	20		
DOĞRAMA				
	Kapılar	60		
	Pencere Kanatlar	30	8	10
	Madeni Aksam	10		
CAM	Badana	10		
BADANA	Camlar	20		
Y. BOYA	Y.Boya Astar	10	10	12
	Sonkat	10		
FAYANS	Fayans	50		
KALORİFER Kalorifer				
KAZANI	Kazanı		2	
	Konmasında	100		
BORULAR	Boru Montajı	40	6	
RADYATÖRLER	Rad. Montajı	60		
ÇEVRE	Çevre düzenlemesinin			
DÜZENLE-	projesine uygun olarak	100	2	2
MESİ	tamamlanması			
TOPLAM			100	100

NOT : Puanlama subasman seviyesinden sonraki imalatları kapsar ve subasman kaba inşaatı dahil edilmez.

KAYNAK : 2985 sayılı T.K.K. Uygulama Yönetmeliği

"Hakediş raporları Banka teknik elemanlarınca inşaat mahallinde kontrol edilerek imzalanır ve Bankanın ilgili birimlerine gönderilir. Banka gerekli onayları yaptıktan sonra, hakediş ödemelerinin yapılması için idarenin uygun göstereceği periyodlarla inşaat seviyesini gösterir listeleri ve ödenek talebini idareye gönderir." (82)

2.4.3. TOPLU KONUT FONU UYGULAMASI

Kurulduğu 1984 yılından günümüze kadar Toplu Konut Fonu uygulamaları aşağıdaki şekilde özetlenebilir.

- Konut kredisi
- Kamulaştırma, arsa temini ve alt yapı için kredi,
- Ferdi kredi
- Yatırım ve işletme kredisi

Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı, 17 Mart 1984 tarihinde, 2983 sayılı Tasarrufların Teşviki ve Yatırımların Hızlandırılması hakkında Kanun ile kurulmuştur. (83)

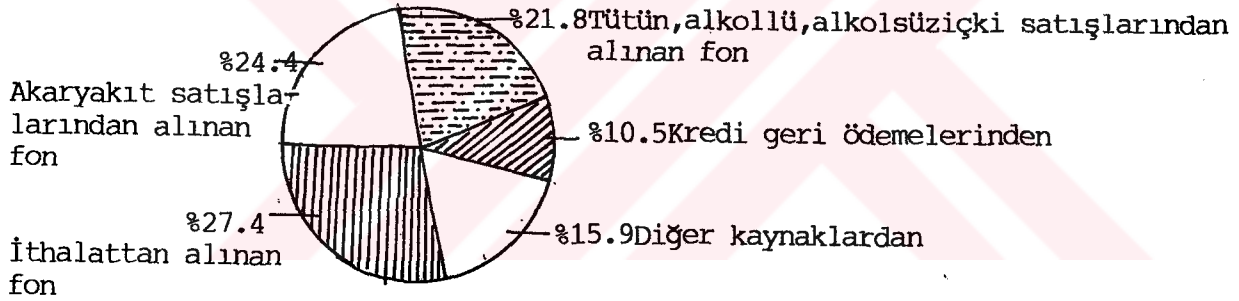
Başbakanlığa bağlı ve kamu tüzel kişiliğine sahip idarenin başlıca görevleri, Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı Fonları ile Geliştirme ve Destekleme Fonu'nun idaresini sağlamak, özelleştirilmesine karar verilen kamu kuruluşlarının rehabilitasyonu ve bu kuruluşlardaki kamu paylarının devrine ilişkin çalışmaları yürütmek, bu çerçevede Yüksek Planlama Kurulu'nun alacağı kararları uygulamaktır.

(82) 2985 sayılı T.K.K. Uygulama Yönetmeliği

(83) 2983 sayılı Kanun

Toplu konut Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 1984 Mart ayından 1989 Eylül ayına kadar geçen yaklaşık 5,5 yıllık süre içerisinde Toplu Konut Fonu'nda 2 trilyon 739 milyar lira kaynak toplanmıştır. Bu kaynağın % 24,4'ü akaryakıt satışlarından, % 21,8'i tütün, alkollü ve alkolsüz içki satışlarından alınan fonlardan, % 15'i kredi geri ödemelerinden ve faiz gelirlerinden, % 15,9'u da diğer kaynaklardan % 27,4'ü ithalattan alınan fonlardan oluşmaktadır. (84)

ŞEKİL 4. TOPLU KONUT FONU KAYNAKLARI



KAYNAK : T.K.K.O.İ. Başkanlığı Aylık Verileri Eylül 1989 Ankara

Mart 1984 ile Eylül 1989 tarihleri arasındaki yaklaşık 9,5 yıllık süre içerisinde, Fon'un harcama kalemleri arasında en büyük payı % 81,4 ile konut kredisi ödemeleri almıştır.

Bu dönemde açılan toplam 2 trilyon 885 milyar liralık konut kredisinin 2 trilyon 237 milyar liralık bölümü ödenmiştir.

(84) T.K.K.O.İ. Başkanlığı Toplu Konut Fonu Uygulaması Verileri
Eylül 1989

Yine aynı dönemde tahsis edilen 73,8 milyar liralık bölümü ile 36,4 milyar liralık yatırım ve işletme kredisinin 23,8 milyar liralık kısmı ödenmiştir.

Eylül 1989 tarihine kadar geçen sürede kredilendirilen toplam 640835 konutun 355455 adedinin inşaatı tamamlanarak iskan açılmıştır.

Bu çerçevede birim konut için verilen kredi, 4,5 milyon liradır. Bu miktar ilk krediyi oluşturmakta ve inşaat seviyeleri % 50 ve % 75'e gelince 2'şer milyon liralık tamamlama ve bitirme kredileri açılmaktadır. (85)
İnşaat seviyesi % 50'ye gelince açılmakta olan tamamlama kredileri 1. derecede kalkınmada öncelikli yöreler ile GAP bölgesinde yer alan iller ile 150 ve daha fazla gün inşaat seviyesi % 25'e gelince açılmaktadır.

Toplu Konut Fonu'nca, bir yandan doğrudan konut üretimi amacıyla açılan kredilerle mevcut imarlı alanlardaki konut yapımı desteklenirken, diğer yandan da Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi, belediyeler aracılığı ile özellikle büyük şehirlerde yeni yerleşim merkezleri açmak üzere arsa ve kamulaştırmakta ve alt yapı için finans desteği sağlamaktadır. 1984'den bugüne Ankara, İstanbul ve İzmir'de toplam 82.000 konutluk 1.802.5 hektar alan kamulaştırılmış ayrıca Fon'dan arsa temini için belediyeye 28,6 milyar lira, alt yapı giderleri için 73 belediyeye 45,2 milyar lira kredi tahsis edilmiştir. (85)

(85) T.K.K.O.İ. Başkanlığı Toplu Konut Uygulaması Verileri
Eylül 1989

TABLO XVII. TOPLU KONUT FONU GİDERLERİ

GİDERLER	(MİLYAR TL.)	
	1984-1988	1.1.1989-30.9.1989
-KONUT KREDİSİ UYGULAMALARI	1690,1	427,7
-ARSA TEMİNİ VE ALTYAPI	35,0	---
-YATIRIM-İŞLETME	20,1	4,3
-DİĞERLERİ	178,3	247,3
TOPLAM	1.923.5	679.3

KAYNAK : T.K.K.O.İ. Başkanlığı

TABLO XVIII. TOPLU KONUT FONU GELİRLERİ

GELİRLER	1984-1988	1.1.89-30.9.89
-TÜTÜN ALKOLLÜ ALKOLSÜZ İÇKİLER	500,2	98,6
-AKARYAKIT	454.7	210.0
-İTHALATTAN ALINAN FONLAR	538.9	211.3
-KREDİ GERİ ÖDEMELERİ VE FAİZ GELİRLERİ	153.9	133.6
-DİĞER	317.4	120.4
TOPLAM	1,956.1	773.9

KAYNAK : T.K.K.O.İ. Başkanlığı

TABLO XIX. KONUT KREDİSİ UYGULAMALARI (30.9.89 tarihi itibarıyla)

Kredi Türü	Kredilendirilen Konut Türü
1. Kooperatif Kredileri	
- Toplu Konut Kanunu Geçici 1. maddesine Göre Kredilendirilen	187,578
- Toplu Konut Alanı Dışındaki Koop.	69,254
- Uygunluk Belgesi Verilen Koop.	250,156
2. Toplu Konut Ferdi Kredileri	
- Belediye Uygulamaları	23,948
- Yapımcılar	5,048
3. Konut Ferdi Kredileri	
- Ferdi Kredi	92,124
- Şehit Polis Ailelerine Açılan Krediler	327
- Yurtdışı İşçi Kredileri	3,277
4. T.K.K.O.İ. tarafından yaptırılan	9,123
	Toplam 640.835

KAYNAK : T.K.K.O.İ. Başkanlığı

Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi tarafından kamulaştırılan alanlardan Ankara-Eryaman ve İstanbul-Halkalı da toplam 80.000 konutu kapsayacak iki uydukent projesi uygulamaya konmuş ve ilk etapta Ankara ve İstanbul'da 9183 konutun inşasına başlanmıştır.

İnşaatları 1990 yılında tamamlanacak olan 1. Etapta uygulamalarından Ankara-Eryaman Konutları satışa sunulmuş, İstanbul-Halkalı konutlarının ise konut sertifikası ile satılmasına İdare tarafından karar verilmiştir. (86)

Dar gelirli ve konutu olmayanlar için belediyeler aracılığı ile gerçekleştirilen konut üretim projeleri kapsamında ise,

1989 Eylül ayı sonuna kadar 19 belediyenin 23948 konutu için 110 milyar lira kredi açılmıştır.

TABLO XX. BELEDİYELERİN KONUT UYGULAMALARI
(Konutsuz ve Dar gelirliiler için)

İl adı	Konut Sayısı	Açılan Kredi
1. ADANA		
Büyükşehir Belediyesi	4279	19.069.500.000,-
2. ANKARA		
Haymana Bel.	398	2.355.000.000,-
Polatlı Bel.	131	
3. BİNGÖL		
Bingöl Belediyesi	422	1.899.000.000,-
4. BURDUR		
Büyükşehir Bel.	134	603.000.000,-
5. BURSA		
Orhangazi Bel.	1021	4.594.500.000,-
6. ÇORUM		
Çorum Bel.	53	238.000.000,-
7. DENİZLİ		
Denizli Bel.	1600	7.245.000.000,-
Çal Bel.	168	614.500.000,-
8. İSKENDERUN		
B.Şehir Bel.	468	2.106.000.000,-
9. İÇEL		
B.Şehir Bel.	6956	30.781.000.000,-
10. TARSUS		
B.Şehir Bel.	1108	3.271.000.000,-
11. İZMİR		
Selçuk Bel.	306	1.071.000,-
12. KAYSERİ		
Büyükşehir Bel.	6184	28.062.000.000,-

	Konut Sayısı	Açılan Kredi
13.KÜTAHYA		
Saphane Bel.	32	144.000.000,-
14. MALATYA		
Hekimhan Bel.	80	360.000.000,-
15.MANİSA		
Salihli-Alala Bel.	124	453.000.000,-
16.SAKARYA		
Hendek Bel.	64	288.000.000,-
17.SİİRT		
Batman Bel.	420	1.890.000.000,-
TOPLAM	23948	109.974.571.000,-

KAYNAK : T.K.O.İ. Başkanlığı
(30.9.89 itibariyle)

Fon'dan, konut sektörü için sağlanan bir başka finansman türü de inşaat malzemesi üreticileri ile toplu konut yapımcılarına açılan yatırım ve işletme kredileridir. 1985 yılından Eylül 1989 sonuna kadar 87 üretici firma ve yapımcı için 36 milyar liralık yatırım-işletme kredisi tahsis edilmiştir.

TOPLU KONUT FONU'NDAN AÇILAN YATIRIM VE İŞLETME KREDİLERİNİN İLLERE GÖRE DAĞILIMI (1985-30.9.1989)

TABLO XXI.

İL ADI	FİRMA SAYISI	TAHSİS EDİLEN KREDİ (1000 ₺)	ÖDENEN KREDİ KREDİ (1000 ₺)
ÇORUM	40	1.444.600,-	1.224.600,-
ANKARA	8	7.733.000,-	4.975.600,-
MANİSA	4	2.196.575,-	1.535.575,-
İZMİR	3	1.726.000,-	1.666.000,-
İSTANBUL	3	9.180.000,-	3.955.000,-
KAYSERİ	2	2.130.000,-	2.130.000,-
SİNOP	2	610.000,-	610.000,-

İL ADI	FİRMA SAYISI	TAHSİS EDİLEN KREDİ (1000 ₺)	ÖDENEN KREDİ KREDİ (1000 ₺)
ELAZIĞ	2	439.000,-	439.000,-
ZONGULDAK	2	1.300.000,-	1.300.000,-
KONYA	2	1.314.000,-	924.000,-
MALATYA	1	426.000,-	426.000,-
ADANA	1	600.000,-	----
ERZİNCAN	1	228.000,-	221.000,-
VAN	1	390.000,-	369.000,-
MARDİN	1	1.146.000,-	1.000.000,-
RİZE	1	387.000,-	387.000,-
AYDIN	1	572.000,-	500.000,-
K. MARAŞ	1	204.000,-	204.000,-
ORDU	1	500.000,-	500.000,-
BURSA	1	380.000,-	----
SAMSUN	1	360.000,-	336.000,-
NİĞDE	1	115.496,-	115.496,-
TEKİRDAĞ	1	424.000,-	----
TOKAT	1	50.000,-	50.000,-
ISPARTA	1	430.000,-	400.000,-
ESKİŞEHİR	1	510.000,-	----
ERZURUM	1	550.000,-	165.000,-
DİYARBAKIR	1	310.000,-	---
SİİRT	1	747.000,-	747.000,-
TOPLAM	87	36.402.671,-	23.793.071,-

KAYNAK : T.K.K.O.İ. Başkanlığı

TOPLU KONUT FONU TARAFINDAN AÇILAN YATIRIM VE İŞLETME KREDİLERİNİN ÜRETİM KONULARINA GÖRE DAĞILIMI

(1985-30.9.1989)

TABLO XXII.

ÜRETİM KONUSU	FİRMA SAYISI	TAKDİM EDİLEN KREDİ (000 ₺)	ÖDENEN KREDİ (000 ₺)
-Ahşap Yapı Elemanları	4	2.659.000,-	1.600.000,-
-Prefabrik Yapı Elemanları	5	12.350.575,-	6.820.575,-
-Tuğla-Kiremit	62	9.729.096,-	6.579.096
-Kireç	2	1.026.000,-	426.000,-
-Hazır Beton	2	1.424.000,-	1.424.000,-
-Şantiye Donanımı	1	800.000,-	800.000,-
-Briket, Alçı, Plaka, Ytong, Parke, Bordür, Karomozaik v.b.	11	8.414.000,-	6.125.400,-
Toplam	87	36.402.671,-	23.793.071,-

KAYNAK : T.K.K.O.İ. Başkanlığı

1 Ocak 1987 yılında yürürlüğe konulan konut edindirme yardımı çerçevesinde, memur ve işçiler ile bunların, emeklileri için devlet, işveren ve sosyal güvenlik kuruluşları tarafından konut edindirme yardımı yapılmaya başlanmıştır. Bununla, konut edinecek kişilere ön finansman sağlanmakta ve özellikle konut kredisi kullananlar, bu borçlarını geri ödemede söz konusu yardımdan yararlanabilirler.

Bütün bu uygulamalar sonucunda, son 5,5 yıl içinde, yaklaşık 1 milyon kişiye yeni istihdam sahası açılmıştır. 3 milyondan fazla kişide ev sahibi olmuştur. (87)

(87) T.K.K.O.İ. Başkanlığı Toplu Konut Uygulaması Verileri
Eylül 1989

Toplu konut fonu'nda toplanan kaynaklar her yıl, vergi tabanındaki artışa paralel olarak artmakta, ancak artan talebe göre sınırlı kalmaktadır. Fon kaynaklarının, artan talep karşısında daha verimli ve amaca dönük kullanılabilmesi için yeni düzenlemelere gerek duyulmuştur.

30.5.1989 tarih ve 20180 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliği ve 89/1 sayılı tebliğ ile konut politikasında değişiklikler yapılmıştır.

Bu yeni düzenleme ile küçük konutu teşvik edecek, daha çok konut üretimini sağlayacak, öncelikle dar ve sabit gelirliilerin konut ihtiyacını karşılayacak yeni bir sistem getirilmiştir.

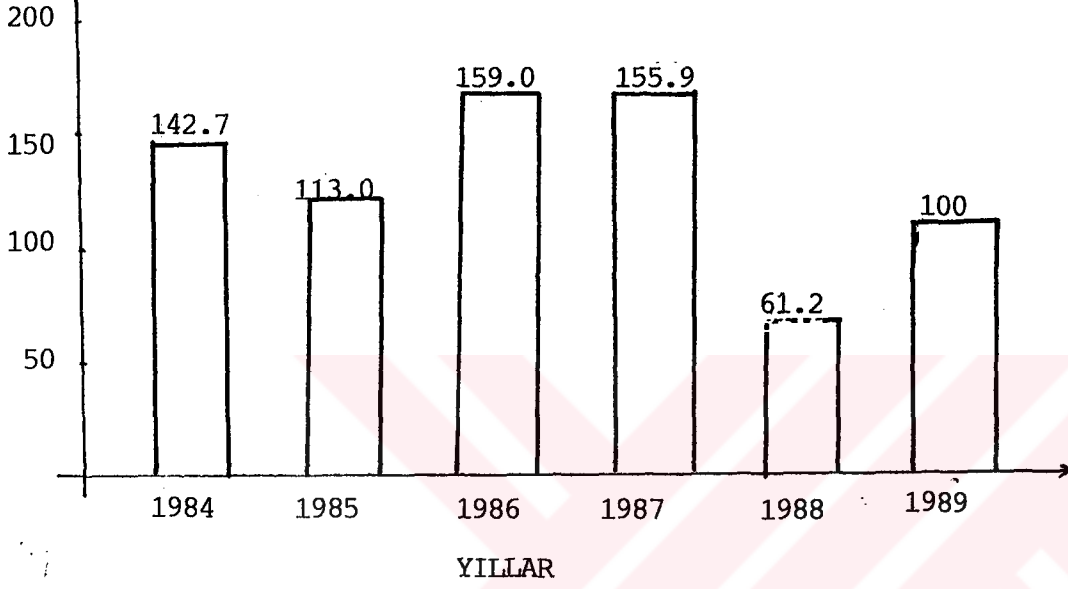
Yıllardır devlet tarafından konuta yüksek sübvansiyon sağlanmış olup ve bu durum, dolaylı da olsa kredilerin maliyet içindeki paylarının ve kredilendirilebilecek konut sayısının düşük kalmasına yol açmıştır. Kişilerin konut sahibi olabilmesi için gereken meblağın önemli bir bölümün, ileride geri alınabilecek bir şekilde kredi olarak verilmesi ve kalan bölümün kişinin öz kaynaklarınca karşılanmasıdır.

Yeni getirilen sistemle, kredi geri ödemeleri enflasyona endeksleyerek verilen kaynakların geri alınması ve sübvansiyonun asgari düzeye indirilmesi sonucu daha fazla kişinin konut sahibi olabilmesi sağlanacaktır.

Ayrıca, inşaatlarına devam eden ancak kredi açılmamış projelerin başvuruları yeni yönetmelik ve tebliğ esaslarına göre, 27.3.1989 tarihinden itibaren kabul edilmeye başlanmıştır. Bu uygulamadan yararlanmak üzere bankalara başvuran yaklaşık 350.000 konutun ön incelemesi tamamlanmış ve yapılan değerlendirme sonucunda yaklaşık 100.000 konutun kredilendirme şartlarına uygun olduğu saptanmıştır. Bu proje, inşaat seviyelerine göre 5-11 milyon lira kredi açılacak ve krediler 1990 yılında kullandırılmaya başlanacaktır.(88)

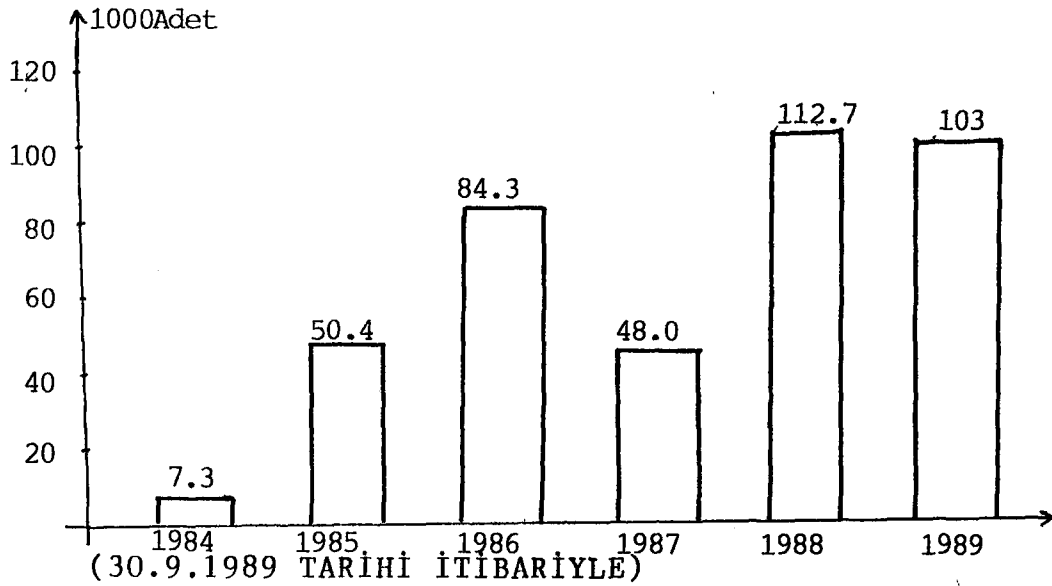
KREDİLENDİRİLEN KONUT SAYISI

ŞEKİL 5.
1000 Adet



TAMAMLANAN KONUTLARIN YILLARA GÖRE DAĞILIMI

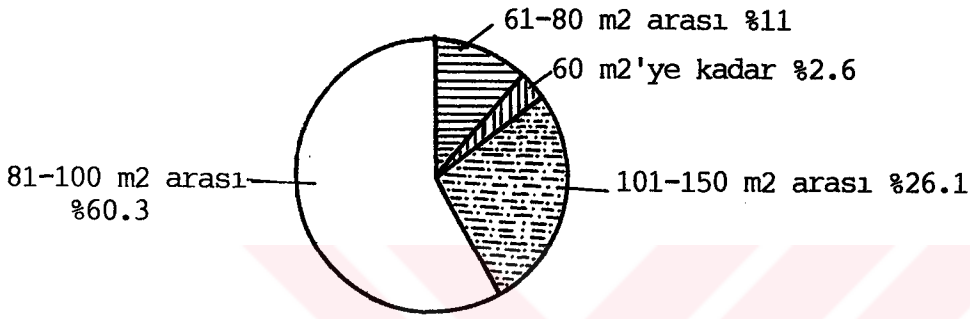
ŞEKİL 6.



KAYNAK : T.K.K.O.İ. Başkanlığı

KREDİLENDİRİLEN KONUTLARIN
BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE DAĞILIMI

ŞEKİL 7.

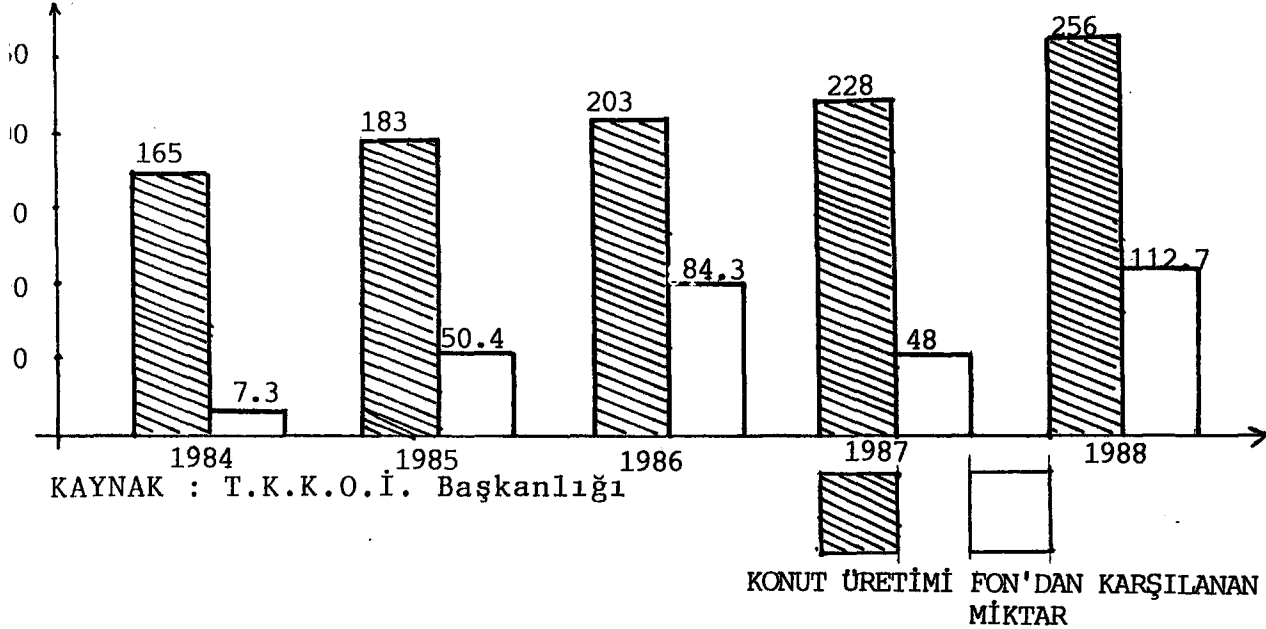


(1984-30.9.1989)

KAYNAK : T.K.K.O.İ. Başkanlığı

KONUT ÜRETİMİ VE TOPLU KONUT
TARAFINDAN KARŞILANAN MİKTAR

ŞEKİL 8.



2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle, 1984 yılından itibaren, konut büyüklüğüne göre açılmaya başlanan kredi miktarları şöyledir :

TABLO XXIII.

KONUT BÜYÜKLÜĞÜ (m2) MİKTARLAR (TL) ORT.FAİZ (%) VADE (Yıl)

1984

A. Toplu Konut Alanı İçi

-60 m2'ye kadar	1.750.000,-	15.0	15
-61-80	2.250.000,-	16.1	15
-81-100	2.750.000,-	17.7	15
-101-150	3.250.000,-	20.4	10

B. Toplu Konut Alanı Dışı

-60 m2'ye kadar	1.750.000,-	20.0	15
-61-80	2.250.000,-	21.1	15
-81-100	2.750.000,-	22.7	15
-101-150	3.250.000,-	25.4	10

1988

Toplu Konut Alanı İçi ve Dışı

-60 m2'ye kadar	4.500.000,-	15.0	15	* A K
-61-80	4.500.000,-	17.0	15	
-81-100	4.500.000,-	20.0	15	
-101-150	4.500.000,-	25.00	15	

1989

Alıcı Payı Oranı

40 m2'den küçük (40 m2 dahil)	12.000.000,-	% 15
41-60 m2'ye kadar (60 m2 dahil)	15.000.000,-	20

61-80 m2'ye kadar (80 m2 dahil)	15.000.000,-	%40
81-100 m2'ye kadar (100 m2 dahil)	15.000.000,-	60

KAYNAK : T.K.K.O.İ. Yeniden Yapılanma Dergisi S.1 - 2985 sayılı
Uygulama Yönetmeliği

2.4.4. KONUT EDİNDİRME YARDIMI VE ÖDENME ESASLARI

2.4.4.1. KONUT EDİNDİRME YARDIMI

22 Kasım 1986 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanan 3320 sayılı kanun, memur, işçi ve emeklilerine 180 ay süre ile Konut Edindirme Yapılmasını öngörmektedir.

Bu kanun Türkiye Emlak ve Kredi Bankası'(Emlak bankası) nda toplanan paraların kullanım ve nemalandırma sorumluluğunu T.K.K.O.İdaresine vermektedir. (89)

Söz konusu kanun uyarınca, yardımı ödemekle yükümlü merciler,

- Memurlar için, kamu kuruluşları;
- İşçiler için; işverenler,
- Emekliler için ise, Emekli Sandığı ve sosyal yardım sandıklarıdır.

1 Ocak 1987'de yürürlüğe giren bu kanun ile belirlenen memur, işçi yada emekli her kişi başına yapılacak ödeme miktarları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir. Ancak bu miktarların en çok 5 katına kadar yükseltilmesine Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır.

TABLO XXIV. KONUT EDİNDİRME YARDIMI MİKTARI

Süre (1987 için)	1 Ocak	31 Aralık-30.6.89	1.7.89	1.1.1990
			tarihinden	itibaren
İlk altı ay	3500	5.000,-	10.000	15.000
İkinci "	7500	10.000,-	20.000	25.000
Üçüncü "	10.000	15.000,-	25.000	30.000
Dördüncü "	13.000	20.000,-	30.000	35.000
Daha sonraki aylar	16.000	25.000,-	40.000	50.000

KAYNAK: T.K.K.O.İ. Yeniden Yapılanma Der. Sayı 2 - 27.6.89 tarih ve 89/14285 sayılı kararname

Kanun gereği olarak bankada toplanan bu paralar altı aylık vadeli mevduat faizi oranında nemalandırılmaktadır.

Yardım'ın kullandırılması için görevlendirilen kuruluşlara, toplam nema miktarının % 10'u ise, şu şekilde dağıtılmaktadır : T.K.K.O.İ 1 puan; Emekli Sandığı 2 puan, SSK 4 puan, Emlak Bankası 3 puan.

Kamu kurum ve kuruluşlarında çalışan memurlar; 10 veya daha çok işçi çalıştıran işyerlerinde sürekli olarak çalışan işçiler ve emeklilik, yaşlılık yada malüllük aylığı alanlar; konut edindirme yardımı'ndan yararlanabilmektedirler. Emeklilerden bağımsız konuta sahip olanlar, hizmet tahsisli konutları dışında, kendilerine her ne şekilde olursa olsun, konut tahsis edilmiş bulunanlar, yurt dışı kadrolarda sürekli olarak göreve atanmış bulunanlar (görevde bulundukları sürece) ve sözleşmeli personel bu haktan yararlanamazlar.

Yardıma hak kazanacak kişiye, konutu bulunmaması halinde 18 ay; konutu bulunması halinde ise, en az 36 ay süre ile yardım yapılmış olması; ayrıca adına yardım yapılmış emeklilerin,

Konut Edindirme Bilgi Formu'nun hazırlandığı tarihte konutu bulunmaması gerekmektedir.

Konut Edindirme Yardımı'ndan, örneğin 180 aylık sürenin tamamlanmasından önce yararlanmak isteyenler, halen sürelerle ait yardım miktarlarını kullanamayacak, ancak Toplu Konut Fonu'ndan aldıkları kredileri geri ödemede yararlanabileceklerdir. (90)

"Konut Edindirme Yardımı'nın kullanılabileceği konutlarda şu özellikler aranmaktadır :

-Belediye teşkilatı bulunan yerleşme yerlerinin imar planı içinde olup, kullanma alanının 75 m2'yi geçmemesi;

-Hazır Konut edinmek üzere kullanılacaksa, tapu senedi tarihinin 1 Ocak 1987'den sonraki bir tarih olması

-Kendi konutunu inşa edenler ve inşa halinde konut satın alanlar için yapı kullanma izin belgesinin 1 Ocak 1987 tarihinden sonra alınmış olması; inşaatı devam ediyorsa, onaylı proje ve inşaat ruhsatı ibraz edilmesi;

İnşaatı kooperatif yada sosyal yardımlaşma kurumlarınca yapılıyorsa, inşaatın en az su basması seviyesine gelmiş olması.

Yardıma hak kazanan kişiler yardım alacakları konutların bulunduğu yere en yakın Emlak Bankası şubesine başvurarak istenecek belgeleri tamamlayarak yardımdan yararlanabileceklerdir." (91)

2.4.4.2 YARDIMIN ÖDENME ESASLARI

a) Yardıma esas konut için Toplu Konut Fonu'ndan kredi kullanılmamış olması :

" Kooperatifler ile Sosyal Yardımlaşma Kurumlarınca inşa edilen konutlardan edinen ortak veya üyelerle, münferiden hazır

(90) 3320 sayılı Kanun

(91) 3320 sayılı Kanun

veya inşa halinde konut edinen kişilerin yardımına esas konutları için Toplu Konut Fonu'ndan kredi kullanılmaması durumunda hesaplanan toplam yardım tutarı def'aten ödenecek ve yardımın kullandırıldığı konut için yardıma müstehak kişiye bu ödeme dışında herhangi bir şekilde ve başkaca yardım kullandırılmayacaktır. (92)

b) İnşa halindeki konutlarda yardımın def'aten ödenmesi sırasında Toplu Konut Fonu'ndan kredi kullanıyor olması :

Kooperatifler ile Sosyal Yardımlaşma Kurumlarınca inşa edilen konutlardan edinen ortak veya üyelerle, münferiden inşa halinde konut edinen kişilerin yardıma esas konutları için def'aten yardımın kullandırılması sırasında Toplu Konut Fonu'ndan kredi kullandırılması durumundan, yardım neması ile birlikte def'aten yardıma müstehak kişiye ödenecektir. (93)

c) Yardımın def'aten ödenmesinden sonraki bir tarihte Toplu Konut Fonu'ndan Kredi olması :

Kooperatifler ile Sosyal Yardımlaşma kurumlarınca inşa edilen konutlardan edinen ortak veya üyelerle, münferiden hazır veya inşa halinde konut edinen kişilere yardıma esas konutları için def'aten yardım ödenmesinden sonra Toplu Konut Fonu'ndan Kredi kullanılıyor olması durumunda ise şu şekilde işlem yapılmaktadır :

b ve c maddelerinde belirtilen üye/ortaklar ile kişilerin gerek def'aten yardımın kullandırıldığı sırada, gerekse def'aten yardımın kullandırılmasından sonra Toplu Konut Fonu'ndan kredi kullanmaları halinde; def'aten yardım kullanılmaya esas tarih ile kredi borçlarının taksit başlangıç tarihleri arasında geçen süreye ilişkin toplam yardım miktarı nemasız olarak kredi borcundan düşülmek suretiyle kullandırılacaktır.

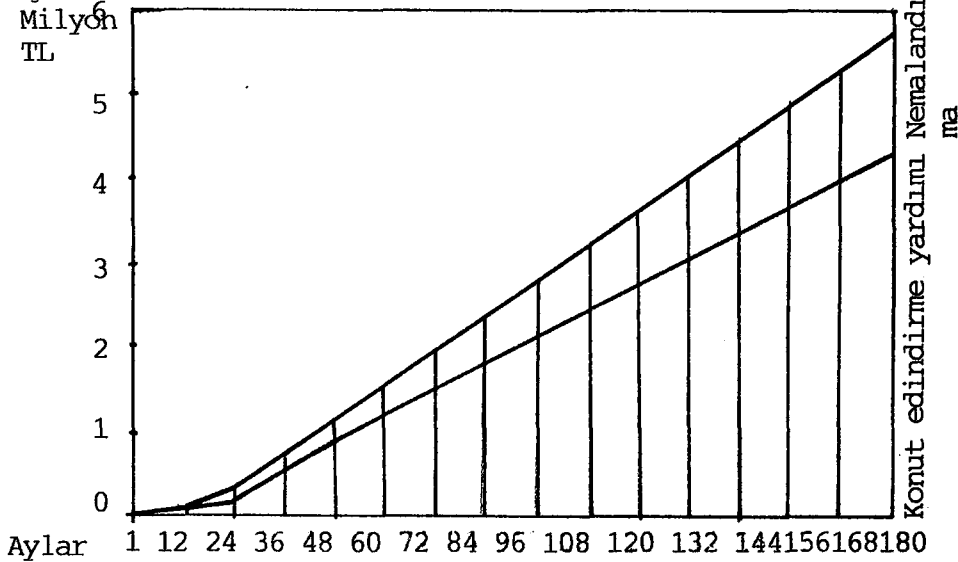
Kullandırılacak yardım tutarının tesbitinde yardım yapılan süreler (aylar) için kesinlikle mükerrer ödemeye yer verilmeyecektir. Taksit başlangıç tarihinden itibaren de her ay için cari aylık yardım tutarı, taksit tutarına mahsuben borçtan düşülmek suretiyle yardım kullandırılacaktır.

d)Yardım Ödemesi yapılmadan önce Toplu konut Fonu'ndan kullanılmış bir kerdi borcu mevcutsa :

Kooperatifler ile Sosyal Yardımlaşma Kurumlarınca inşa edilen konutlardan edinen ortak veya üyelerle, münferiden hazır veya inşa halinde konut edinen kişilerin yardıma esas konutları için, yardım ödemesi yapılmadan önce Toplu Konut Fonu'ndan Kullanılmış kredi borcu mevcut ise yardıma hak kazanmış kişiye ödeme yapılmayacak, yardım miktarı ile nema tutarı kredi borcundan düşülecek ayrıca, izlenen aylarda cari aylık miktarı taksit tutarına mahsuben kredi borcundan düşülecek ayrıca, izleyen aylarda cari aylık yardım miktarı taksit tutarına mahsuben kredi borcundan düşülecektir.

KONUT EDİNDİRME YARDIMI VE NEMALANDIRMASI

ŞEKİL 9.



Kaynak : T.K.K.O.İ. Yeniden Yapılanma Dergisi - Sayı 2

2.4.5. KONUT SERTİFİKASI VE HALKALI-ERYAMAN TOPLU KONUT UYGULAMASI

2.4.5.1. KONUT SERTİFİKASI

Bir metrekare konuta eşdeğerde bir menkul kıymete konut sertifikası adı verilmektedir.

15 Ekim 1989 tarih ve 20313 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren konut sertifikaları Uygulama Yönetmeliği ile düzenlenen konut sertifikası uygulaması, vatandaşların tasarruflarını konut maliyeti artışlarına karşı koruyarak peşinat biriktirmeyi ve bu yolla toplu konut projelerine finansman sağlamayı amaçlamaktadır. (94)

1 m2 standart konuta eşdeğere sahip, hamiline yazılı ve 5 yıl vadeli bu menkul kıymet İstanbul-Halkalı toplu konut alanında 1. Etap inşaatı, yapılan 381.000 m2'lik 4312 konuta karşılık 1. tertip 250.000 konut sertifikası, 19.10.89 tarihinde yetkili bankalar aracılığıyla satışa sunulmuştur. Konut inşaatlarının ilerleme durumuna göre yeni sertifikalarda çıkarılabilircektir.

Konut sertifikaları ile istenirse İstanbul-Halkalı konutlarından satın almak için kullanılır, veya aynı konutların piyasa değeri üzerinden bir başka kişiye, bankalara yada T.K.K.O.İ'ne satılabilmektedir.

Brüt 120 m2'ye kadar büyüklüğü olan konutlarda her vatandaş 30 m2 lik kredi kullanılabilmektedir. Yani, eğer 70 m2 lik bir konut alınmak istendiğinde bunun için 40 sertifika yeterlidir. Kalan 30 sertifika, konut teslim tarihinde sertifikanın piyasa değerinde kredi olarak kullanılmaktadır.

Alınan bu kredinin geri ödenmesi T.K.K.O.İ. Toplu Konut Kredi Yönetmeliği'ne göre maaş artış oranları göz önüne alınarak

(94) Konut Sertifikaları Yönetmeliği 15.1089-20313 sayılı Resmi Gazete

uzun vadede aylık taksitler halinde ödenebilmektedir.

Eğer konut sertifikası sahipleri, 5 yıllık vade içerisinde konut almak istemezlerse, bu vadenin bitimine kadar istediği zaman banka şubelerinde nakde çevrilebilmektedir. Nakde çevrilme değeri o anki T.K.K.O.İ.'nin ilan etmiş olduğu değerdir ve aradaki fark yani getiri vergiden muaftır. (95)

Halkalı projesi için çıkarılan bu sertifikalar ileride ilan edilecek toplu konut projelerinde de geçerli olacaktır ve bu sertifikalar T.K.K.O.İ.'nin garantisi altındadır.

2.4.5.2. HALKALI VE ERYAMAN TOPLU KONUT PROJESİ UYGULAMASI

Halkalı Toplu Konut Alanı, Küçükçekmece Gölü doğusunda, Halkalı Köyü ile yeni E5 Karayolu arasında ve Bakırköy'e 12 km. uzaklıktadır. Atatürk Havalimanına 5-6 km'lik mesafede, 895 hektarlık bir arazi üzerinde konut ve sosyal tesislerden oluşan, bütün alt yapı ve çevre düzenlemeleri ile birlikte İstanbul'un ilk uydukent örneğidir.

Bu proje yaklaşık 40.000 konuttan oluşmaktadır. I. Etap uygulaması sonucunda yaklaşık 4312 adet konutla birlikte yol, içme suyu, kanalizasyon, aydınlatma şebekeleri, okullar, kreşler, çarşılar, camiler, idare binaları ve spor tesisleri de tamamlanmak üzeredir. Ayrıca çevre düzenlenmesi ve ağaçlandırma çalışmaları da inşaatla birlikte yürütülmektedir.

50 ile 165 m² arasında 3,4,5,13 ve 15 katlı 1,2,3 odalı 67 değişik tipte konut vardır. Binalar ileri teknoloji ile çok kısa zamanda inşa edilmektedir. Daireler azami konfora sahip ve

tamamı kaloriferli olup, doğal gazla ısıtılacaktır. (96)

Bu projede 2 adet ilkokul, 2 adet ortaokul, 9 adet anaokulu, 1 adet cami, 1 adet ana ticaret merkezi, 5 adet ikinci derecede ticaret merkezi ve ayrıca sosyal, kültürel, sağlık, donatı alanlarını içeren bir merkez ile spor alanları, park lar ve yeşil alanlar bulunmaktadır. (97)

İlk aşamada inşa edilen 4312 konutun dağılımı :

TABLO XXV. HALKALI TOPLU KONUT PROJESİ İLK AŞAMADA İNŞA EDİLEN KONUTLARIN DAĞILIMI

Konut Büyüklüğü (m2)	Adet	%
50-50	217	5.0
61-80	1038	24.2
81-100	2192	50.8
101-150	807	18.7
150 ve daha büyük	58	1.3

KAYNAK : T.K.K.O.İ. Yeniden Yapılanma dergisi sayı 1 - T.K.K.O.İ Konut Sertifikası Uygulaması Yayını

Ankara- Eryaman projesinde konut büyüklükleri 54 ila 140 m2 arasında 40.000 konut bulunmaktadır. Bu projede I. Etap sonucunda bitirilmesi hedeflenen konut sayısı 4000'dir. (98)

Her konut için tipinin fiyatı, verilecek kredi ve faizi farklıdır.

Kredi vadesi 15 yıl olup geri ödeme anahtar tesliminden sonra başlayacaktır.

(96) OKUTAN, Mahmut Yeniden Yapılanma Dergisi "Halkalı ve Eryaman Projeleri"

(97) T.K.K.O.İ. Yeniden Yapılanma Dergisi Sayı 1

(98) T.K.K.O.İ. Yeniden Yapılanma Dergisi Sayı 1

Bu projede de,Halkalı projesinde de olduğu gibi tüm sosyal tesisler vardır.

Bu konutlardan almak isteyenler konutların satışa çıkarıldığı tarihte ilan edilen peşinatı, konut tahsisi aşamasında bankaya yatırılıp, konutların tahsislerinde kuraya başvurulmayıp, hak sahipleri istedikleri konutu bizzat seçebilmektedirler.

Bu projelerin sadece vatandaşlara açılan kredi bölümü Toplu Konut Fonu'ndan karşılanmaktadır. Maliyetin geri kalan kısmı, bu konutların satışından elde edilecek kaynakla karşılanmaktadır. Bu uygulamalar ile Fon'un elindeki arsa stoku da en iyi şekilde değerlendirilmiş olmaktadır, Yani konutlarda diğerleri gibi kredilendirilmekte ve bunun dışında Fon'a herhangi bir yük getirmemektedir. (99)

Toplu Konut Fonu'nun bu yolla elde ettiği ve edeceği kar yada, orta gelir grubundaki vatandaşların ev sahibi olması için yeni kredi imkanı yaratmada kullanılmaktadır.

Konut inşaatlarıyla birlikte altyapı, sosyal tesisler, eğitim tesisleri, çevre düzenlemesi, çocuk parkları ve otopark inşaatları da bitirilecektir. Her iki uygulamada da özellikle hava kirliliği ihtimalini ortadan kaldıracabilecek ısıtma sistemleri uygulanmaktadır.

Ankara- Eryaman ve İstanbul- Halkalı örnek kent projeleri, konut yapımında modern şehirleşme ve çevre şartlarının da dikkate alınması ilkesinin en önemli ve ilk iki örneği olabilecektir.

(99) OKUTAN, Mahmut "Halkalı ve Eryaman Projeleri" T.K.K.O.İ. Yeniden Yapılanma Dergisi sayı 1

3. BÖLÜM

TOPLU KONUT UYGULAMASINDA BANKACILIĞIN ROLÜ :

3.1. UYGULAMADA GÖREV ALAN BANKALAR

Toplu Konut Fonu'nun kullanımında üç ana teşkilat çalışmaktadır. Bunlar, Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi, Bankalar ve Kooperatifler, Kooperatif Birlikleri veya Müteahhitlerdir.

Toplu Konut Fonu uygulamasının başarıya ulaşabilmesi bu üç ana teşkilatın uyumlu bir biçimde çalışmasını gerektirmektedir.

Bankalar, kredinin kullandırılmasıyla ilgili olarak bizzat krediyi kullanan kişi veya kuruluşlarla doğrudan doğruya ilişki içinde olan aracıkuruluşlar olduğundan Toplu Konut Fonu uygulamasında de önemli görevler yüklenmişlerdir.

Günümüzde Toplu Konut Fonu Uygulamasında görev alan Bankalar şunlardır : T. Emlak Bankası ve Vakıflar Bankası. Ayrıca özel bankalardan Pamukbank'da Fon dışında kaynak kullandırarak toplu konut projelerini kredilendirmektedir.

3.2. TOPLU KONUT UYGULAMASINDA BANKALARIN GÖREVİ

Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi tarafından açılan kredilerin kullandırılmasında görev alan bankaların görevleri idare tarafından belirlenmektedir.

İdare tarafından açılan kredilerde, Bankalar ile krediyi

kullananlar aynı şekilde müştereken borçlu sıfatı ile sorumludurlar.

İdare ile krediyi kullandıran banka arasında yapılacak protokolle bankanın yürüteceği hizmetler karşılığında protokolda belirlenen oranda komisyon, idare tarafından bankaya ödenmektedir. (98)

Banka, aldığı bu komisyondan dolayı kredi isteklilerinden herhangi bir ücret istememekte veya bankanın yararına olacak herhangi bir şartta öne sürememektedir. Öte yandan, bankalar, kredi isteklilerine ilişkin her türlü teknik ve mali danışmanlık hizmetleri, proje değerlendirmesi, kontrol ve denetim hizmetlerini yerine getirmektedir.

İdare ile bankalar arasında yapılacak özel kredi sözleşmelerinde belirtilmek şartıyla, bankalar kendi kaynaklarından kullandıracakları kredilerden dolayı idareden sübvansiyon talebinde bulunabilmektedirler.

Ancak bu krediyi kullandırmada idarenin onayı ve kurulun kararında gerekmektedir.

Bankalar, açılmış olan krediler, idare tarafından belirlenecek oranda faiz ve gecikme faizi değişikliklerini kredi isteklilerinin hesaplarına işlemekte ve bunlarla ilgili bilgileri krediyi kullanan kişilere bildirmektedirler.

Bankalar, Fon'dan açılan kredi miktarının % 20 fazlası üzerinden konutları

-inşaat süresince yangına, depreme ve doğabilecek diğer rizikolara karşı,

-inşaat bittikten sonra da yangına ve depreme karşı sigorta ettirmektedirler.

Öte yandan Bankalar, kredi kullanıcıları geri ödeme süresince, idarenin onayı şartıyla hayat ve işsizlik sigortası yaptırmaktadırlar.

Bankalar, kullandırdıkları kredilere karşılık olarak gerekli teminatları sağlamakla görevlidirler.

3.3. EMLAK BANKASI VE UYGULAMADAKİ ROLÜ

3.3.1. EMLAK BANKASININ KONUT ÜRETİMİ VE KREDİLENDİRMESİNDEKİ ÖZEL GÖREVİ İLE İLGİLİ YASAL DÜZENLEME

6.1.1988 tarihinde 88/12485 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla Türkiye Emlak Kredi Bankası ve Anadolu Bankası T.A.Ş. birleştirilerek Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin kuruluşu gerçekleştirilmiştir. (99)

Toplu Konut Fonu uygulamasında görev alan bu iki bankanın birleştirilmesi sonucunda kuruluşu gerçekleştirilen Türkiye Emlak Bankası A.Ş. (Konutbank) bu iki bankanın görevini yüklenmiştir.

Bankanın 8.Ocak 1988 tarihli 19688 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan ana statüsüne göre Banka'ya "Konut Sektörü Bankası görevini yürütmek, böylelikle uluslararası ekonomiyle bütünleşmenin sağlanmasına katkıda bulunmak" görevi verilmiştir. (100)

Banka'nın bu görevini yerine getirebilmesi için; "Yurttaşları, konuta kavuşturmak için arsaları ile birlikte hazır ve yapılacak binaların ipoteği karşılığında ikrazlarda bulunmak ve krediler vermek;

Banka'ya ve başkalarına ait arsalar üzerinde kârlılık ve

(99) 88/12485 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı

(100) 8 Ocak 1988 sayılı R.Gazetede Yayınlanan T. Emlak Bankası A.Ş. Ana Statüsü

verimlilik ilkeleri göz önünde tutularak bina yapmak, bunları peşin veya ipotek karşılığı taksitle satmak;

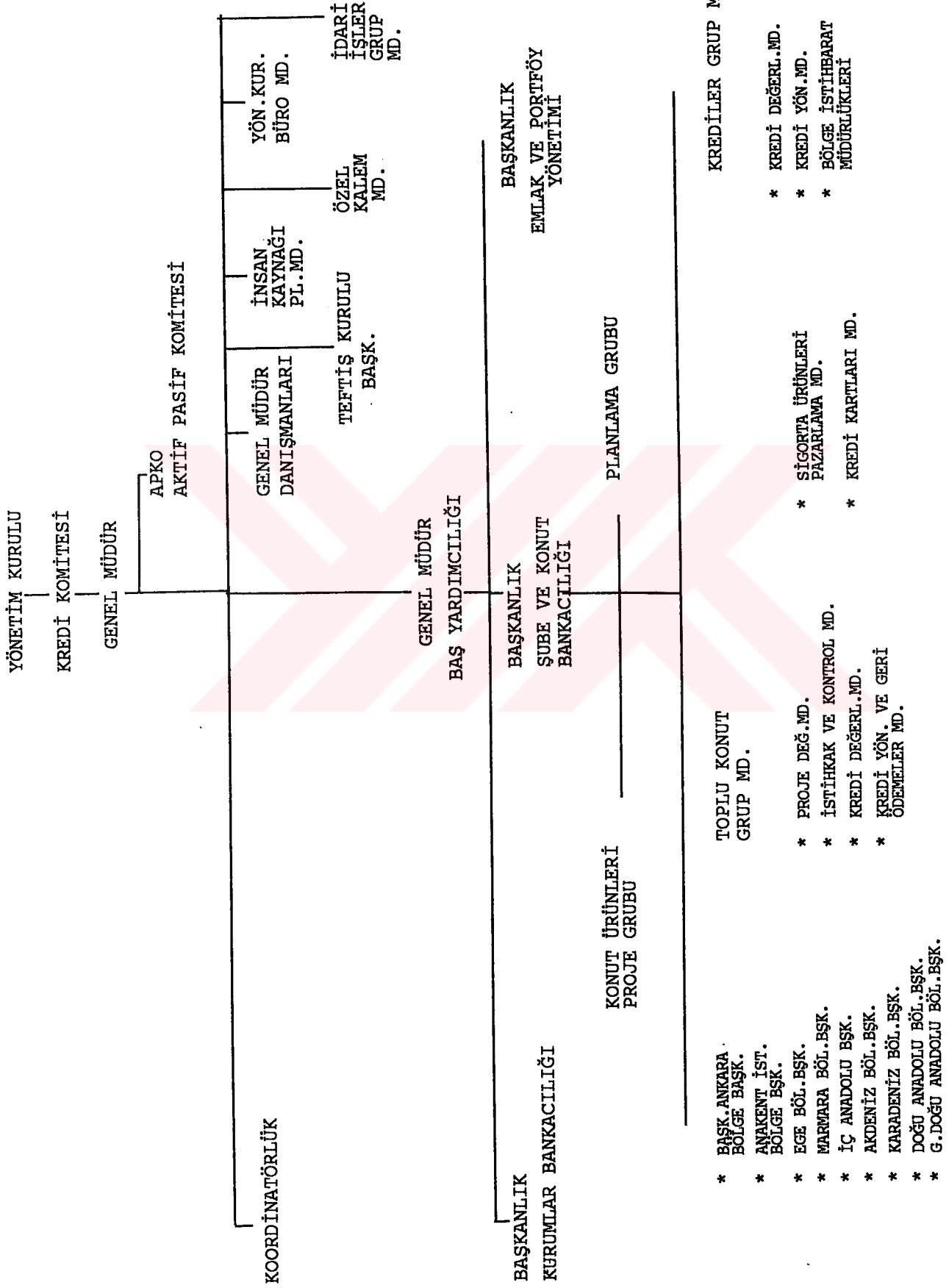
Amaçlarını gerçekleştirmek için her türlü gayrimenkul satın almak ve satmak, gerektiğinde arsa ve arazileri ifraz ve imar suretiyle satmak veya müdahale etmek;

Örnek yerleşim alanları kurmak, düzgün şehirleşmeye ve güzel yapılaşmaya önderlik etmek; Bu kurulacak yerleşim alanlarında döviz getirici her türlü faaliyette bulunmak;

Yapı ve yapı malzemesi endüstrisi kurmak, ticaretini yapmak, bu konuda kurulmuş ortaklıklara katılmak;

Tasarrufların konut finansmanına dönüştürülmesini sağlamak amacı ile yurt içinde ve yurt dışında yapı tasarrufu sandıklarını kurmak, kurulmuş ve kurulacak bu tür sandıklara katılmak;" faaliyetlerinde bulunması kararlaştırılmıştır.

.2. BANKANIN TOPLU KONUT İLE İLGİLİ ÖRGÜTLENMESİ :



3.3.3. KURULUŞUNDAN GÜNÜMÜZE EMLAK BANKASI A.Ş.'NİN TOPLU KONUT FONU UYGULAMASI

Kuruluşundan günümüze Emlak bankası aşağıdaki konuları gerçekleştirmiştir : (102)

-Her iki eski Banka tarafından kredilendirilmiş projelerin sağlıklı bir biçimde tahsisi, denetimi ve istihkakların herhangi bir aksamaya neden vermeden ödenmesi,

-Kredi tekliflerinin değerlendirilmesi, idarece onaylanan tekliflerin kredilerinin açılması ve özellikle Tamamlama kredilerinin açılması,

-Her iki Bankanın Toplu Konut faaliyetlerinin birleştirilmesi ve merkezi bir sistemle düzenli işleyişin sağlanması bankanın gerçekleştirdiği konularla ilgili sonuçlar şöyle sıralanabilir.

3.3.3.1. AÇILAN KREDİLER

Ağustos 1989 tarihi itibariyle Bankaca açılan kredilerin dağılımı aşağıdaki gibidir. (103)

Kaynak Yeri	Miktarı	Toplam Kredi İçindeki Oranı (%)
Toplu Konut Fonu Kaynaklı Krediler	1.919.6 Milyar ₺	80.0
Diğer Fon Kaynaklı Krediler	244.1 Milyar ₺	10.2
Banka Kaynaklı Krediler	236.2 Milyar ₺	9.8

(102)2 Eylül 1988 Tarihli Toplu Konut 1988 raporu

(103)19 Eylül 1989 Tarihli T.Emlak bankası A.Ş. Toplu Konut Grup

Md. Faaliyet Raporu

Toplu Konut Fonu Kaynağından açılan kredilerin

- 1584.8 Milyar ₺'sı Kopp. Kredileri
- 268.5 Milyar ₺'sı konut Ferdi Kredileri
- 66,3 Milyar ₺'sı 86/2 sayılı Tebliğe göre açılan kredilerden

Diğer Fon Kaynaklı Kredilerin ise

- 70.4 Milyar ₺'sı Gecekondu ve Afetler Fonu Kredileri
- 52.4 Milyar ₺'sı Avrupa Konseyi İskan Fonu Kredileri
- 37.1 Milyar ₺'sı Kamulaştırma ve Altyapı Kredileri
- 84.2 Milyar ₺'sı Federal Alman Yapı Tasarruf Kredilerinden oluşmaktadır.

3.3.3.2. KULLANDIRILAN KREDİLER

3.3.3.1.'de açıldığı belirtilen kredilerin yer aldığı kredi gruplarına göre Ağustos 1989 ayı itibariyle kullandırılan kredi miktarları aşağıdaki gibidir: (104)

TABLO XXVI. T. EMLAK BANKASI'NIN KULLANDIRDIĞI KREDİ MİKTARLARI

TOPLU KONUT FONU KAYNAKLI KREDİLER		Toplam (Milyar(₺))
		1.625.9
Kooperatif	1.299.5	
Ferdi	326.4	
DİĞER FON KAYNAKLI KREDİLER		239.9
Gecekondu Afet	70.4	
Fonu		
Avrupa İskan Fonu	52.4	

TOPLU KONUT FONU KAYNAKLI
KREDİLER

Toplam Milyar (TL)

Kamulaştırma Altyapı 32.9
Alman Yapı tasarruf 84.2

BANKA KAYNAKLI
KREDİLER

231.7

Koop. Ferdi 119.2
Bankaca yaptırılan
taşınmazlar 112.5

+

2.097.5

KAYNAK : 19 Eylül 1989 tarihli Emlak Bankası
Toplu Konut Gr. Md. Faaliyet Raporu

NOT : Kullanılan kredilerin içinde tahakkuk etmiş faizlerde
bulunmaktadır.

TABLO XXVII. KREDİLENDİRİLEN PROJE SAYISI VE KONUT MİKTARI

TOPLU KONUT FONU KAYNAKLI
KREDİLER

Proje Sayısı

Konut Sayısı

Koop. Kredileri	6842	422.612
Ferdi Krediler	--	88.510
86/2 sayılı Tebliğ (*)	24	15.692

526.814

* 17.2.1989 tarih ve 19022 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren bu tebliği ile belediyeden arsa satın almış olan, yoksul ve dargelirli olan, 775 sayılı Gecekondu Kanunu ve buna ilişkin mevzuata dahil olan, kredi talep eden kişinin eşinin ergin olmayan çocuğunun

herhangi bir belediye sınırı içerisinde arsa veya ev sahibi olmaması şartıyla alıcı payı hesabı açtırmaksızın gerekli evrakların tamamlanması şartıyla kredi verilmesini öngörmektedir.

DİĞER KAYNAKLI
KREDİLER

Afet ve Gecekondü Fonu	--	118.294
Federal Alman Yapı		
Tasarruf Kredileri	--	3.055
		121.349

BANKA KAYNAKLI KREDİLER

Koop. (*)	2939	160.021
Bankaca yaptırılan		
taşınmazlar	--	20.669
		180.690

Kaynak : T. Emlak Bankası A.Ş.

(*) İlgili kooperatiflerin büyük çoğunluğuna aynı zamanda Toplu Konut Fonu'ndan da kredi açılmıştır.

3.3.3.4. TAMAMLANMIŞ KONUT SAYILARI

Banka tarafından kredilen ve inşaatları tamamlanmış konutların dağılımı aşağıdaki şekildedir :

TABLO XXVIII. TAMAMLANAN KONUT MİKTARI

(*)	Toplu Konut Fonu		297.176
	(Koop.+Ferdî)		
	Koop.	27389	48.058
	Bankaca yaptırılan		
	taşınmazlar	20.669	
			345.234

Kaynak : T. Emlak Bankası A.Ş.

3.3.3.5 İNŞAATI DEVAM EDEN KOOPERATİFLERİN SON DURUMU

İnşaatı halihazırda devam etmekte olan ve Bankaca kredilendirilmiş kooperatiflerin inşaat seviyeleri dikkate alınarak, tamamlanabilmesi için kullandırılması gereken kredi miktarı;

TABLO XXIX. KREDİLENDİRİLEN KONUTLARIN İHTİYACI OLAN
TAMAMLANMA KREDİ MİKTARI

İnşaat Seviyesi	Koop. Adedi	Konut Sayısı	Ödenmesi Gereken Ȓ (Milyar)
00.01 - 20.00	29	2747	9.2
20.01 - 30.00	62	6948	19.4
30.01 - 40.00	111	11063	27.8
40.01 - 50.00	166	15207	32.2
50.01 - 60.00	263	19345	38.00
60.01 - 70.00	329	20133	31.5
70.01 - 80.00	405	25630	28.6
80.01 - 90.00	487	29494	18.0
90.01 - 98.00	1131	83665	15.9
	2993	214232	221.6

Kaynak : T. Emlak Bankası A.Ş.

Toplu Konut Grup Md. 19.9.89 tarihli Faaliyet Raporu

Bu tablodan da görülebildiği gibi 1993 proje kapsamında 214232 konuta daha önce ödenmiş istihkaklara ilave olarak yaklaşık 221.6 Milyar Ȓ istihkak ödemesi yapılması gerekmektedir.

Ancak, inşaat seviyesi % 10 - % 50 arasındaki kooperatiflerin % 50 - % 74 arası Tamamlama kredisi,

% 75 - % 97 arası bitirme kredileride gündeme geldiğinde in-
şaatı devam eden Kooperatiflere ödenmesi gereken tutar fiilen
açılan kredilerden ödenecek tutarla birlikte yaklaşık 375
Milyar ₺'nin ödenmesi gerekecektir. (105)

3.3.3.6. GERİ DÖNÜŞ VE TAHSİLATLAR

Gerek kooperatif bazında gerekse Ferdi Kredi bazında
inşaatı tamamlanan konutlardan taksit tahsilatı başlatılmakta
ve bu tahsilat Toplu Konut Fonu'na aktarılmaktadır.

Ağustos 1989 ayı itibariyle gerçekleştirilen ve Fon'a
aktarılan tahsilat miktarı şöyledir :

TABLO XXX. TAHSİLATI GEREĞEKLEŞTİRİLEN KREDİ MİKTARI

	Milyar (₺)
Koop. Kredi	122.0
Ferdi Kredi	123.1
Diğer çeşitli Fon	
Kaynaklı Kredi	39.7
Banka Kaynaklı Kredi	112.2
	401.0 Milyar TL.

Kaynak :T.Emlak Bankası A.Ş.

Aylar itibariyle tahsilat rakamları dikkate alındığında Fon
Kaynaklı Kredilerden her ay itibariyle ortalama olarak;

Toplu Konut Fonu Kaynaklı Kredilerin 15 Milyar TL.
Diğer Fon Kaynaklı Kredilerden 15 Milyar TL.
olmak üzere toplam 16.5 milyar TL. tahsilat
sağlanmaktadır. (106)

(105)19.9.89 tarihli T. Emlak bankası A.Ş.Toplu Konut Grup 11
Md. Faaliyet Raporu

(106) 19 Eylül 1989 tarihli T.Emlak Bankası A.Ş. Toplu Konut
Grup Md. Faaliyet Raporu

3.4. UYGULAMANIN BANKALARA SAĞLADIĞI YARARLAR

Toplu Konut kredisi uygulamalarının bankalara getirdiği ek iş yükü gibi olumsuz tarafının yanısıra bankaları bu alana girmeye zorlayan bazı olumlu yönleri de bulunmaktadır. bu faydalar maddi fayda ve gelirler ile yaratılan olumlu propaganda ve reklam olarak gruplandırılabilir. (107)

Toplu Konut kredilerinin bankalara sağladığı maddi fayda ve gelirlerin başlıcaları şunlardır :

3.4.1. TOPLU KONUT FONU KAYNAKLI KONUT KREDİLERİ

3.4.1.1. KOMİSYON GELİRLERİ:

Bankalar, Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı idaresi ile yaptıkları protokollere göre gerek kredilerin kullandırılması esnasında, gerekse kredilerin geri ödenmesi sırasında komisyon geliri elde etmektedirler. Kullandırılan kredi miktarına göre kredilerin kullandırılmasında % 1, geri dönüş sırasında % 1 oranında komisyon geliri elde edilmektedir.

3.4.1.2. FERDİ KREDİ ALICI PAYI HESABI KARLILIĞI

100 milyarlık limit tahsisi ile (0) maliyetli APH toplanmaktadır.

3.4.1.3. İSTİHKAK BEKLEME KARLILIĞI:

Son yıllarda ayda ortalama 10 - 15 milyar ₺ istihkak ödemesi yapılırken 1987'de ortalama 1 hafta olan kalış süresi 1989'da 1 - 2 güne düşmüştür.

(107) Anadolu Bankası Kredi Analizi ve Ekonomik Araştırmalar Md.

"Türkiye'de Konut Sorunu ve Toplu Konut Uygulamaları" S.50

3.4.1.4. GDF KARLILIĞI

Belediyelere kullandırılan kamulaştırma ve alt yapı bedellerinin tutulması ile gelir elde edilmektedir.

3.4.1.5. SİGORTA GELİRLERİ

Kredilendirilen projeler, kredi tutarları üzerinden sigorta ettirilmekte olup, sigorta acentalığı yapan bankalar bu suretle sigorta primi elde etmektedirler.

3.4.1.6. MEVDUAT ARTIŞI

Konut kredileri kullandıran bankaların bu nedenle elde ettikleri mevduat artışı çeşitli sebeplerle oluşmaktadır. Kredi kullandırılan veya kullandırılacak kooperatifler birikimlerini bu bankalarda toplanması, kredilerin kullandırılması esnasında fondan sağlanan istihkak bedellerinin ödenmeden önce belli bir süre kooperatif hesaplarında izlenmesi, ve geri dönüşlerden sağlanan miktarların fona ödenmeden önce ibr süre bankada tutulması ile maliyetsiz fon temini gerçekleştirilmektedir. (108)

Bankaların kredi kullandırma sonucunda elde ettikleri gelirler bilançolarında önemli yer tutmaktadır.

Emlak Bankası'nın Toplu Konut Fonu kaynaklı kullandığı kredilerden 13.1.1989 tarihine kadar elde ettiği gelir kalemleri şöyle sıralanabilir. (109)

(108) Anadolu Bankası Kredi Analizi ve Ekonomik Araştırmalar Md.
"Türkiye'de Konut Sorunu ve Toplu Konut Uygulamaları" S.51

(109) T. Emlak Bankası A.Ş Toplu Konut 88 Raporu

TABLO XXXI. T.E.B. TOPLU KONUT GELİRLERİ (FON KAYNAKLI)

	<u>1987</u>	<u>31.12.1988</u>
Komisyon Gelirleri	4.100	1.800
Ferdi Kredi APH geliri	4.450	5.500
İstihkak karlılığı	3.300	1.900
GDF bekleme karlılığı	5.186	2.940
	<u>17.030</u>	<u>12.140</u>

Kaynak : 31.12.1988 tarihli T.Emlak Bankası TOPLU KONUT 88 raporu

1988 yılında elde edilen gelir miktarının 1987 yılındaki gelirden az olmasının sebebi bu yıl içerisinde açılan kredi miktarının azlığından kaynaklanmaktadır. 30.5.1989 tarihine kadar açılan Alıcı Payı hesaplarına faiz tahakkuk ettirilmediğinden, bu hesapta toplanan yaklaşık 17 milyar ₺'nin 6 - 9 ay süreyle bankada beklemesinden elde edilen gelir bu tarihten sonra çok daha az seviyeye inecektir.

30.5.89 tarihinde yayınlanan 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliğine göre Alıcı Payı hesabına yatırılacak olan paraya idare ile Banka arasında yapılacak protokolle belirlenecek faiz uygulanacaktır. (110)

3.4.2. BANKA KAYNAKLI KONUT KREDİLERİ

Toplu Konut Fonu kaynaklı kredilerden kâr elde edilmesine rağmen 1988 yılında hemen hemen Banka kaynaklı kredi kullanılmamasına karşın 1987 ve öncesi yıllarda eski Emlak Kredi Bankası'nca açılan, faiz oranlarında % 12 ile % 31 arasında değişen kredilerin faizlerinin düşük olması sebebiyle 25.8 mil-

(110) 2985 sayılı T. Konut Kanunu Uygulama Yönetmeliği
30.5.89 tarih ve 20180 sayılı R. Gazete İkinci Bölüm.

yar 11 zarar edilmiştir.

Banka kaynaklı kredilerde kar/zarar durumu aşağıdaki tabloda görülebilmekte olup alternatif kaynak kârlılığı-İnterbank % 60 - olarak kabul edildiğinde 25.8 milyar 11 zarar ortaya çıkmaktadır. (111)

TABLO XXXII. T.E.B. TOPLU KONUT GELİRLERİ (BANKA KAYNAKLI)

Kredinin Türü	1987 kalıntısı	Mevcut Faiz (%)	Faiz Geliri	Alternatif Kaynak kârlılığı (% 60)	Kar/Zarar
Hazır Bina kredileri	118	45	53	71	(18)
Konut Kredileri	55.587	31	17.232	33.352	(16.120)
" "	11.114	30	3.334	6.668	(3.334)
Yapı Tasarrufu Kredileri	5.261	26	1.367	3.157	(1.790)
" "	3.454	25	864	20.72	(1.208)
Mensup Konut Kredileri	7.368	13	958	44.21	(634.63)
Görev Zararlı Konut Krd.	80.72	12	969	48.43	(38.74)
TOPLAM (MİLYON 11)	90.974		24.777	54.584	(29.807)
KKDF (-)			4.005		4.005
			28.782	54.584	(25.802)

Not : Bankaca yaptırılan taşınmazlar karşılığı konut ve inşaat kredileri dahil edilmemiştir.

(111) T. Emlak Bankası A.Ş. 13.1.1989 tarihli Toplu Konut Grup Müd. Faaliyet Raporu

Kaynak : T. Emlak Bankası A.Ş. 13.1.89 tarihli Toplu Konut
Grup Md. Faaliyet Raporu

3.5. UYGULAMADAKİ MEVCUT SORUNLAR

3.5.1. Toplu Konut istihkak ödemelerindeki Aksama :

1987 yılının sonlarına kadar düzenlilik arzeden istihkak ödemeleri bu tarihten itibaren aksamaya başlamış ve bu aksama 1988 yılı sonuna kadar sürmüştür.

Ancak bu tarihten sonra istihkak ödemelerinde tekrar bir düzenlilik tesis edilmiştir.(112)

3.5.2. İnşaat Maliyetlerinde Artış

Kredilerdeki yetersizlik ve 1987 yılının ikinci yarısında başlayan fiyat artışları hızının 1988 yılında ve 1988 yılında da sürmesi, daha önce belirtilen mevcut kredi aktarmalarındaki gecikmeler;

-Kredilerin maliyet içindeki payının % 30'un altına düşmesine

-İnşaatlardaki ilerleme hızının oldukça yavaşlamasına

-Buna paralel olarakta kalitenin düşmesine yol açmaktadır.

3.5.3. Konut Ferdi Kredilerinin Zamanında Ödenmemesi

Bekleme süresi dolan hak sahiplerine Fon'dan yeterli ve zamanında kaynak aktarılmaması sebebiyle zaman zaman 3 - 4 aya varan gecikmelerle ödeme yapılması Kamuoyu olumsuz etkiler yaratmıştır.

(112) 19 Eylül 1989 tarihli T. Emlak A.Ş. toplu Konut Gr. Md. Faaliyet Raporu

3.5.4. Artan Maliyetler ve Kooperatif Üyelerinin Ödeme Güçlerinin Azalması

3.5.4.1. Çok sayıda kooperatif üyesi maliyetler karşısında artan aidatlar ve ortaya çıkan fark ödemeleri güçlüne düşmekte, bu da inşaatların ilerleyişini olumsuz yönde etkilemektedir.

3.5.4.2. Yükselen aidatları ödeyemeyen kooperatif üyesi inşaatın yeri ve durumuna göre devir etmekte, devir olanakları güçleştğinde inşaat durmaktadır.

3.5.4.3. Kooperatif içindeki istikrar kaybolmakta bu da üye değişimini arttırmaktadır.

3.5.4.4. Artan maliyetlerin, yöneltici ve müteahhitler tarafından üyelere iletilmesinde zorluk çekilmektedir.

3.5.4.5. Kooperatif üyeleri tarafından genellikle yönetimler suçlanmakta, basiretsizce hareket eden kooperatif ve müteahhit farkları ve aidatları yüksek tutarak haksız elde etme yollarına başvurmaktadırlar.

3.5.4.6. Artan maliyetler nedeniyle müteahhitlerle itilafa düşülmekte, inşaatlar durmaktadır.

3.5.4.7. Maliyet artışlarını asgariye indirmek için inşaat kalitesi düşmekte, bu da zaten düşük seviyede olan inşaat kalitesinin ince işte daha da düşmesine yol açmaktadır.

3.5.4.8. Mimari projelerde bozukluklar ve çarpık şehirleşme ortaya çıkmaktadır.

3.5.5. Geri Dönüş Tahsilatlarında Aksama

Birçok kooperatif üyesinin inşaatın bitiminden sonra da borçlarının bulunması taksitlerin ödenmesini aksattığı gibi teknik ve kadro sorunlarından dolayı yeterince takip yapılamamaktadır.

Geri dönüş tahsilatları açısından Banka yönünden karşılaşılan sorunlar;

-Tamamlanan inşaatlarda bürokratik engeller nedeniyle ferdileşmenin zamanında yapılamaması ve gecikmesi

-Takip yönünden en gerekli olan Şube Otomasyonunun banka'da henüz kurulamamış olması

-Kooperatif üyelerinin konutlarına taşındıktan sonra ödeme güçlerinin hayli sınırlı olması nedeniyle ödemeleri aksatmaları olarak sayılabilir. (113)

(113) 19 Eylül 1989 tarihli T. Emlak bankası A.Ş. Toplu Konut Gr. Md. Faaliyet Raporu

SONUÇ :
=====

İnşaat Sektörü, kalkınma sürecindeki ülkemizin büyüme hızlarının oluşmasında 1970'li yıllardan bu yana önemli bir işleve sahip olmuştur. Konut, yol, baraj, santral ve her türlü binanın yapımını kapsayan sektörün Gayri Safi Milli Hasıla içindeki payı son yıllarda % 5'lik payını korumuştur.

Bununla birlikte inşaat sektörü gerek mevzuattan gerekse de kendi bünyesindeki yetersizliklerden kaynaklanan kimi sorunlarla karşı karşıyadır.

Bunların başında müteahhitlik hizmetlerini doğrudan ilgilendiren Devlet İhale Yasasının uygulanmasında ve yeterlilik belgesi alımında karşılaşılan sorunlar gelir. Bilindiği gibi yeterlilik belgesi alımı sırasında firma sahip olduğu techizata göre değerlendirilmekte bu da kiralararak iş yapan fakat daha etkin çalışabilecek müteahhitlerin aleyhine olmakta, doğru seçimi etkilemektedir. Müteahhitlik sicilinin tutulmaması yalnızca puan hesabı ile karar verilmesi, moralitesi düşük fakat yüksek puan elde etmiş müteahhitlerin seçilmesini gerektirebilmektedir.

Müteahhit ile yapılan sözleşmede genellikle her ay, yapılan işin karşılığında istihkak ödeneği hükme bağlandığı halde bu durum gerçekleşmemektedir. Yapılan işlere karşılık ödemelerin zamanında yapılamaması veya nakit para yerine hazine bonosu verilmesi bu sektörde karşılaşılan en önemli sorunlardan biridir.

Müteahhitler kendilerine özgü sorunlara çözüm arayabilecekleri bir mesleki örgütlenmeden yoksundurlar.

Kanunlarımız müteahhidi tüccar olarak tarif eder, bu nedenle özel kesim müteahhitleri Ticaret ve Sanayi Odalarının üyesidirler.

Çok geniş üye kitlesine sahip olan bu odaların müteahhitlerin sorunlarına gereken ilgiyi göstermeyeceği açıktır.

Özellikle 1980'li yıllardan sonra yurt dışına açılan müteahhit firmaları kazanmış oldukları ihalelerle hem ülke ekonomisine katkıda bulunmakta hemde ülkemiz ile iş yaptıkları ülkeler arasında dostluk ve ticaret köprüsü kurmaktadırlar.

Nitelikli işgücü sorunu, sektörün etkinliğini belirleyen en önemli sorunlardan biridir. Yurt dışı müteahhitlik firmalarının almış oldukları işlere ülkemizden götürdükleri nitelikli işgücü, bu alandaki sıkıntıları daha da arttırmıştır. İleri teknoloji kullanımının yoğun olduğu alanlarda nitelikli işgücü istihdamı kısmen söz konusu ise de, özellikle yap-satçı konut müteahhitleri niteliksiz işgücü kullanmak zorunda kalmaktadırlar. Konut inşaatlarında görülen kalite düşüklüğü bunun en belirgin kanıtıdır.

Öte yandan ileri teknoloji kullanımının tüm gereklerine karşın ülkemizde makina kullanma düzeyi olması gerekenin çok altındadır. Yurt dışında iş yapan müteahhit firmalarının buradan getirdikleri yeni teknolojilere ait makinalarda bunu çok fazla etkileyememiştir. Bunun en önemli nedeni makina yoğun teknoloji ile yapılan inşaatların birim maliyetinin yüksek oluşu ve bu makina parkını düzenleyebilecek yeterli sermayeye sahip inşaat müteahhitlerinin olmayışdır.

Bütün bunlara bağlı olarak inşaat malzemeleri üretimi alanında çözümlenmesi gereken temel sorun olarak malzeme üretim kapasitesi ile inşaat sanayii kapasitesi arasındaki denge sorunu bulunmaktadır.

Kamu sektörü yatırım harcamaları politikası inşaat sektörünün gelişmesini sağlayan ana etken olmuştur. Kamu yatırım harcamaları reel olarak sürekli artış göstermiş olmasına rağmen, gelişmenin imalat sanayi aleyhinde, enerji ve ulaştırma sektörleri lehinde oluşması inşaat sektörünün ekonomi içindeki ağırlığı anlamına gelmiştir.

Fakat yatırım harcamalarının kısa ve orta vadede sermaye hasıla oranı yüksek sektörlerle kaydırılması ekonominin kaynak yaratma kapasitesini daraltmış, özellikle yavaşlayan imalat sanayi yatırımları ile birlikte ekonomide gittikçe genişleyen kaynak açıkları oluşmuş, ancak yurtdışından sağlanan kaynaklarla yürüyen bir yapıya gelinmiştir.

Ekonominin kendi kaynaklarıyla yürüyemez duruma gelmesi sonucu, inşaat sektörü de çeşitli dönemlerde ancak kamu harcamalarının gelişmesiyle büyüme gösterebilmiştir. Genel olarak dalgalı bir seyir izleyen sektör, bu yüzden ekonominin genel büyümesi içinde sağlam bir konuma sahip olamamıştır.

Kırdan kente göç ve doğal nüfus artışı ile beslenen konut sorunu bütün azgelişmiş ülkelerin temel problemlerinden biri olmuştur. Kalkınma planlarında konut yatırımlarının üretken olmadığı düşüncesinin hakim olması, Ülkemizi gittikçe büyüyen bir konut açığı içine düşürmüştür. Bu ise insanları, asgari barınma standartlarını taşımayan yapılarda (gecekondularda) yaşama-ya yöneltmiştir.

Konut maliyetlerinin kişilerin alım gücünün üstünde olması sorununun tek çözümünün, bireysel konut üretiminden ziyade, toplu konut üretiminin yaygınlaştırılması sonucuna dayandığını gös, termektedir.

İlk planda SSK, Oyak, T. Emlak Kredi Bankası gibi bazı kuruluşlar

bu alanda faaliyete geçmiş, daha sonra da 1981 yılında çıkarılan ilk "Toplu Konut Kanunu,, ile Devlet, çözüm arayışları içine girmiştir. Ancak sorunun geniş kitleleri ilgilendirmesi ve bu alana ayrılan kaynakların yetersiz olması etkin bir çözüm getirememiştir. Bu nedenle 1984 yılında çıkarılan 2985 Sayılı "Toplu Konut Kanunu,, bütçe dışı bir fon kurmayı ve bağlı olarak konut maliyetlerinin daha büyük bir kısmının karşılanmasını öngörmüştür. Böylelikle kanun, gerek konut sahibi olmak isteyenleri biraraya toplayarak kooperatifciliğe yöneltmiş, gerekse yapımcı firmaları toplu konut alanında faaliyette bulunmaya sevketmiştir.

Ancak, bu alandaki düzenlemenin henüz çok yeni olduğu düşünülürse gerek fon kaynaklarının kullanımında, gerekse kooperatifcilikte bir takım sorunlarla karşılaşılması kaçınılmazdır.

Öncelikle, fon kredileri başlangıçta planlananın aksine konut maliyetlerinin gittikçe daha azını karşılamaktadır. Bunda en önemli etken, konut maliyetlerinin özellikle arsa giderlerinin genel fiyat seviyesinin üzerine artış göstermesidir. Gelişmekte olan bir ülke konumundaki Türkiye'de halkın alım gücünün düşük olması, salt kooperatif gelirlerinin konut maliyetlerini karşılamaya yetmemesi sonucunu doğurmaktadır. Ödenek yetersizliği, doğal olarak inşaatların zamanında bitmemesine ve uzun bir dönemi kapsamasına neden olmaktadır. Bu nedenle kredi limitlerinin artırılması, konut maliyetlerinin daha büyük bir kısmının karşılanmasını sağlayacaktır. Bunun yanı sıra arsa maliyetlerinin gününüzde çok büyük tutarlara ulaştığı düşünülürse, kamulaştırma faaliyetlerinin yaygınlaştırılması da sorunun çözümünde etken bir unsur olacaktır.

Kooperatifcilik hareketinin yaygınlaştırılması, işinde uzmanlaşmamış ve moralitleri düşük kişilerin ortaya çıkmasına neden olmuştur. Kooperatiflerde etkin bir denetimin olmaması

ve henüz tam bir örgütlenmeye gidilmemesi de aynı sonucu doğuran etkenlerden biridir. Bugün konut alanında ülkemizde zaten kıt olan kaynakların etkin kullanılması, kooperatiflerin örgütlenme ve denetim sorunlarının çözümüne büyük oranda bağlıdır.

Bankaların sistem içine sokulması hem bankalar, hem de kredilerin izlenmesi ve geri dönüşlerinin sağlanması açısından yararlı olmaktadır. Ancak kredilerin kullanılması sırasında bürokratik işlemlerle karşılaşılması, kooperatifler açısından kredilerini zamanında kullanılmasını engelleyen bir başka sorundur. Bankaların sistem içine sokulması, kredilerin kullandırılmasının yanısıra banka kaynaklarının toplu konut alanına yöneltilmesiyle işlerlik kazanacaktır. Bankaların sadece aracı kurumlar olmaktan çıkarılarak, konut maliyetlerinin bir kısmını kendi kaynaklarından karşılanmasının yaygınlaştırılması atılacak önemli bir adımdır.

Toplu konut faaliyetlerinden birkaç birimlik konut kooperatifleri bu sorunlardan azami derecede etkilenen kurumlar olmaktadır. Yeni düzenlemelerin gerekli olduğu bu alanda konut kooperatifciliğinin yeni ve büyük yerleşim alanlarını uygulamaya sokması, sorunları asgariye indirecek bir önlem olabilir. Bugün, Batıkent, Egekent, Halkalı, Ataköy gibi yeni yerleşim alanları projeleri altyapıları, sosyal tesisleri ile diğerlerine oranla daha büyük bir örgütlenme içindedirler. Üstelik gerek konut inşaatlarının, gerekse altyapı ve sosyal tesislerin aynı kurumca gerçekleştirilmesi entegre bir olay olup, böylelikle maliyetler daha aşağıya çekilmiş olmaktadır. Yine bu gibi tesislerin şehir merkezlerinin dışında kurulması da ayrıca arsa giderlerinde tasarrufa neden olmaktadır.

Türkiye'de konut ihtiyacının giderilmesinde birtakım sorunlar olsa da toplu konut, elbette ki en etkin çözüm yoludur. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu yeni düzenlemelere gerek göster-

se de bu alanda atılmış önemli bir adımdır. Bankaların etkin bir rol alması, kredi limitlerinin artırılması, kamulaştırma ve yeni yerleşim alanları projelerinin yaygınlaştırılması sisteme işlerlik kazandıracak başlıca önlemlerdir.



KAYNAKLAR

KİTAPLAR

ANADOLU BANKASI KREDİ ANALİZİ
VE EKONOMİK ARAŞTIRMALAR
MÜDÜRLÜĞÜ

: "Türkiye'de Konut Sorunu ve
Toplu Konut Uygulamaları"
Sektör Yayın No:5 1985
ANKARA

KAVARKOĞLU, İbrahim
KEYLAN, Ali rıza
ÖZEKİNCİ, Süleyman
ÖZMUCUR, Süleyman
TAMER, Güniz.

: "Konut sorunu ve çözümü için
Öneriler" İstanbul Sanayi
Odası Yay. NO:1983-11

KELEŞ, Ruşen

: "Türkiye'de Konut Kooperatif-
leri" 1967 Ank.

KENTEL, Nihat

: "İnşaat Sektör Raporu" Emlak
Bankası Sektör Yayın No:16
1989 İstanbul

KİPER, Osman

: "Mühendisin ve İnşaatçının
Hukuk rehberi" T.M.M.O.B.
İnşaat müh.Odası yayını 1985

TUNCA, Zafer : "Türkiye'de İnşaat Sektörü'nün dışa açılımı, Yurtdışı Müteahhitlik Hizmetleri" İTÜ İnş.Fak.İst.1984

TOPLU KONUT VE KAMU ORTAKLIĞI İDARESİ : "Toplu Konut ile ilgili Mevzuat" 1987 Ankara

MAKALE VE TEBLİĞLER

GÜLTEKİN, Bülent : "Yeniden Yapılanmanın Mali Kuruluşu" T.K.K.O.İ. Yeniden Yapılanma Dergisi sayı:1 1988

OKSAY, İlhan Uludağ : "Yurtdışı Müteahhitlik Hizmetleri Sektörünün Ekonomik Yönden Genel Bir Değerlendirmesi" Marmara Üniversitesi Yurtdışı Müt. Hiz.semineri 1985 İst.

OKUTAN, Mahmut : "Toplu konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Eryaman ve Halkalı Uydukent Projeleri" T.K.K.O.İ. Yeniden yapılanma Dergisi Sayı : 1 1988

ÖZGÜL, Vedat : "Altyapının Finansmanı" T.K.K.O.İ. Yeniden Yapılanma Dergisi Sayı : 1 1988

SAVAŞ, Vural : "Kalkınma Planlarında İnşaat Sektörü" İnş.Sektörünün Sorunları Semineri İTO 1984

SAVER, Ertan Ziver : "İnşaat Malzemeleri İhracatı ve dış Müteahhitlik Hizmetleri" Marmara Ün. Yurtdışı Müt. Hiz.Semineri 1985 İst.

ÜÇİŞİK, Güzin : "İnşaat Sektöründe Konut Sorunun Yasal yönü" İnş.Sektörünün sorunları Semineri İTO 1984 İst.

PÜR, Necla : "İnşaat Sektörünün Türkiye Ekonomisi'ndeki yeri" İnşaat Sektörünün Sorunları Semineri İTO 1984 İst.

DERGİ VE DİĞER YAYINLAR

DEVLET İSTATİSTİK ENSTİTÜSÜ : Aylık İstatistik Veriler 1989 I-IV

DEVLET İSTATİSTİK ENSTİTÜSÜ : 1987 Yıllığı

DPT : I,II,III,IV,V,VI BEŞ YILLIK KALKINMA PLANLARI

DPT : EKONOMİK GÖSTERGELER, Temmuz 1989

İSTANBUL TİCARET ODASI : "Türkiye Ekonomisi 1988

- İSTANBUL TİCARET ODASI : Aylık Veriler 1989/1
- TOPLU KONUT KAMU ORTAKLIĞI
İDARESİ : Yeniden Yapılanma dergisi
T.K.K.O.İ. yayını Sayı:1,2,
3,4,5.
- T.Emlak Bankası A.Ş.Toplu Konut
Grup Md. : Toplu Konut 88 raporu
13 Ocak 1989
10 Mart 1989
22 Mayıs 1989
19 Eylül 1989 tarihli
Grup Md. Faaliyet raporları
- T.Emlak Bankası A.Ş. : Borçlanma Sözleşmesi
- TOPLU KONUT KAMU ORTAKLIĞI
İDARESİ : Toplu Konut Fonu Uygulama
Verileri 1989
- TOPLU KONUT KAMU ORTAKLIĞI
İDARESİ : Konut Sertifikası Uygulaması
1989
- T.EMLAK BANKASI A.Ş. : Organizasyon Şeması Kitapçığı

KANUN,YÖNETMELİK VE TEBLİĞLER

2886 Sayılı Devlet İhale kanunu
3194 Sayılı İmar kanunu
2983 Sayılı Tasarrufların Teşviki
ve Yatırımların Hızlandırılmasına
dair Kanun

-V-

1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu

2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu

3320 Sayılı Konut Edindirme Yardımı Kanunu

2985 Sayılı T.K.K. Uygulama Yönetmeliği

89/1 Sayılı tebliğ

88/12485 Sayılı T.Emlak Bankası'nın Kurulmasına Dair
Bakanlar Kurulu kararı

89/14285 Konut Edindirme Yardımına Dair Kanun
Hükmünde Kararname

T.Emlak bankası A.Ş. Ana Statüsü

Y. G.
Yükseköğretim Kurulu
Dokümantasyon Merkezi