T.C.
SELÇUK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

KOOPERATİFÇİLİK YOLU İLE KONUT ÜRETİMİNİN KONYA ÖRNEĞİNDE İRDELENMESİ

Neslihan ÇAĞLAYAN

YÜKSEK LİSANS TEZİ

MİMARLIK ANABİLİM DALI

KONYA, 2010

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

KOOPERATİFÇİLİK YOLU İLE KONUT ÜRETİMİNİN KONYA ÖRNEĞİNDE İRDELENMESİ

Neslihan ÇAĞLAYAN

Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü

Mimarlık Ana Bilim Dalı

Danışman: Yrd. Doç. Dr. İlhan KOÇ

2010, 101 sayfa

Jüri: Yrd. Doç Dr İlhan KOÇ

Yrd. Doç.Dr.Ercan H. OĞUZALP

Yrd. Doç. Dr. Çiğdem Çiftçi

Günümüzde konut, mevcut toplumsal sistemin en temel sorunlarından biridir. Hızlı şehirleşme ve nüfus artışı yaşanan ülkemizde konut açığı her geçen gün artmaktadır. Konut sorunu adeta çözümsüz bir sorun haline gelmektedir. Bu nedenle konut açığı sorununun giderilmesi yönünde yapılacak her türlü girişim önem arz etmektedir. Konut sorununa ilişkin tespitler yaparak, bunlara çözümler geliştirmek ve yönlendirici bilgiler üretilmesi için teorik ve pratik araştırmalara her zaman ihtiyaç vardır. Bu araştırmalar, ülke, il ve bölge ölçeğinde olabileceği gibi bu tez çalışmasında olduğu gibi şehir ölçeğinde de çalışmalar yapılarak gerçekleştirilebilir.

1980'li yıllar Türkiye'nin yalnızca kentleşme alanında değil, toplumsal yaşamın her alanında dönüşüm yaşadığı yıllar olmuştur. Ülke genelinde 1980'lere kadar bilimsel planlamadan yoksun olarak devam eden geleneksel konut yapı kooperatifçiliği yolu ile sağlanan konut edinme, 1980'lerin ilk yıllarından itibaren başta dar gelirli kesim olmak üzere toplumun diğer bütün kesimleri tarafından başvurulan en önemli yöntem olmuştur. Bu durum, özellikle 1981 ve 1984 tarihli Toplu Konut Kanunları'nın sağladığı iyileştirmeler ile birlikte ekonomi ve yapım sektöründeki büyük gelişmeler ile desteklenmiştir. Fakat dar gelirli insanları konut edindirme çabasında olan konut yapı kooperatiflerinin zaman içinde uygulamasında farklılıklar meydana gelmiştir.

Bu çalışmada geçmişten günümüze kadar olan süreçte kooperatiflerin incelenmesi, 2000'li yılların sonunda Konya'da konut kooperatifçiliğinin uygulamasında görülen farklılıklar, insanların ihtiyaçlarına bağlı olarak değişen konut biçimleri (site oluşumları), ortaya çıkan konut üretim metotları ve bunların sayısal verilerle değişim süreci ele alınmaktadır.

Çalışmanın birinci bölümü olan giriş kısmında, çalışmanın amacı, kapsamı ve hedefleri, aşamaları, verileri, araştırma metodu ve konu ile ilgili daha önce yayınlanmış çalışmalara değinilmektedir.

İkinci bölümde, ülkemizde konut üretim sorununun tarihsel gelişimi ve mevcut durumu üzerinde durularak, konut üretim sektörünün ülkemiz açısından önemi vurgulanmakta ve ülkemiz için kaliteli konut ihtiyacı irdelenmektedir.

Üçüncü bölümde, kooperatifçiliğin tanımı yapılarak çeşitleri hakkında kısa bilgiler verilmektedir. Konut kooperatifçiliğinin değişim sürecine değinilerek konut

kooperatiflerinin özellikleri detaylı olarak açıklanmaktadır. Burada Türkiye'de konut yapı kooperatifçiliğinin değişim süreci, ülkemizde uygulanan konut üretim metotları açıklanarak, bu metotların sayısal olarak dağılımı verilmektedir.

Dördüncü bölümde Konya'nın çevresel verileri, şehirsel planlama süreci ve konut planlaması konularına kısaca değinilmektedir. Burada şehrin kısa tarihçesi, coğrafi, iklim ve atmosferik özellikleri ile demografik yapısı, nüfus hareketi ve istihdam özellikleri açıklandıktan sonra şehirsel planlama süreci ve konut planlaması konularında kısa bilgiler verilmektedir.

Bu tezin alan çalışmasının büyük bir kısmını içeren beşinci bölümde ise, Konya'daki kooperatifçilik ve konut yapı kooperatifçiliğinin şehirsel planlamadaki yeri, gelişim süreci ve yapı sektöründeki durumu hakkında alt başlıklar halinde detaylı bilgiler verilmektedir. Konya'da uygulanan konut üretim metotları, yapım sistemleri resimlerle görsellenerek anlatılmakta ve yapılan konutların sektörlere göre dağılımları incelenerek sayısal bilgiler verilmektedir.

Sonuç olarak; özellikle dar gelirli ailelerin ucuz konut sahibi olabilmek için kurdukları konut yapı kooperatifleri bu işlevlerini sürdürmekte iseler de, söz konusu Toplu Konut Kanunlarının sağladığı iyileştirilmelerden vazgeçilmesiyle ve özellikle 90'lı yıllarda ağırlaşan ekonomik şartlar sebebiyle konut kooperatiflerinin faaliyetleri yavaşlamıştır. Kendi özdenetimlerine bağlı olarak sorun yaşamalarından dolayı, kooperatiflere duyulan güven azalmıştır. Bunu önlemek için kooperatifler yasal yollar ve özellikle kendi özdenetimi ile çok sıkı denetlenmelidirler. Bu sebeple kooperatifçilikle ilgili olarak resmi veya özel yeni kurumsallaşmalara gidilmesi gerekmektedir. Geçmişte olduğu gibi kooperatiflerin belediyeler ve merkezi idare (TOKİ) işbirliğiyle çalışması kooperatiflerin günümüzde de canlanmasını sağlamak

için yeterli olacaktır. Dar gelirli ailelerin yeniden kooperatiflerden faydalanmaları için kredi teşvikleri verilmesi ve ucuz arsa sağlanması gerekmektedir.

Anahtar Kelimeler: Konut Yapı Kooperatifi, Konut Üretimi, Konut Sorunu, Konya'da Konut

ABSTRACT

Master of Science Thesis

INVESTIGATION OF THE HOUSING PRODUCTION BY MEANS OF HOUSING COOPERATIVES IN THE CASE OF KONYA

Neslihan ÇAĞLAYAN

Selçuk University Institue of Natural and Applied Sciences

Department of Architecture

Advisor: Asst. Prof. Dr. İlhan KOÇ

2010, 101 pages

Jüri: Asst. Prof. Dr. İlhan KOÇ

Asst. Prof. Dr Ercan Hamit OĞUZALP

Asst. Prof. Dr. Çiğdem ÇİFTÇİ

Housing is one of most important problem of social structure in recent times. Because of rapid urbanization and growing population, lack of houses is getting increased every day. Housing necessity is becoming as an unresolved problem for our country. Because of that, every attempt helping to resolve of housing problem has become very important. Theoretical and practical researcher is always necessary in order to provide solutions for determination about housing problems. These researches' scope may spread to all country, a region, or a province. In addition, these researches' study area is about a part of town, as well.

1980s was not only transformation of urbanization but also transformation in all areas of social life in Turkey. Home acquisition providing thanks to traditional building cooperative system which had produced building with no scientific knowledge in 1980s was main methods of low-income people for housing in mid1980s in Turkey. This method was supported by economic wealth, some development in construction sector by 1981 and 1984 Mass Housing Regulations. However, building cooperative method, which was struggle for low-income people about their housing, has changed in its implementations for this time.

In this study from past to present, housing construction cooperatives of Konya which has intense cooperative and has significant role in our country housing construction cooperatives will be examined, variations seen after end of 2000's housing cooperatives, changing forms of housing depending on human needs (site forms), housing built methods and their changing process with numerical data were discussed.

In the first chapter, as introduction of this study, scope and objectives of research; stages of research, data, research methods and issues related to previously published studies were discussed.

In the second chapter, historic development of housing problem and its current situation of our country were focused on. After importance of housing production sector was emphasized in our country, lacks of quality of housing for our Turkey was examined.

In the third chapter, after definition of building cooperative, brief information was given about the building cooperative. The changing process was described and

properties of housing cooperatives were examined. In this chapter, the process of change of housing cooperative was mentioned and housing production methods were explained and numeric range of this study was mentioned.

In the fourth section, environmental data of Konya, it's urban planning process, planning and housing issues were briefly addressed. After explaining city's short history, geographical, climate and atmospheric features and demographic structure, population movement and employment characteristics, brief information was given about urban planning process and residential planning.

In the fifth chapter containing large part of field work of thesis, detailed information was given about cooperatives in Konya and its importance in urban planning, it's development process and it's situation in the construction industry as subheads. Housing production methods applied in Konya, construction systems were visualized with pictures and distribution of residents according to sectors was examined and numerical data was given.

As a result, even though residential cooperatives that they especially built for low-income families in order to get house continued their this function, residential cooperative activities slowed down because of 90's harder economic conditions and giving up Housing Development Law's rehabilitations. Depending on troubles in their control, reliance on cooperatives was decreased. In order to prevent this, cooperatives should be strictly controlled in legal ways and their self control. For this reason, new public or private integrated enterprises should be established. As in the past, it will be enough for cooperatives to work in collaboration with municipalities and the central administration (TOKI) in order to ensure cooperatives today. It is

needed to provide cheap land and to give credit incentives for low-income people to take advantage of cooperatives.

Key Words: Housing Cooperative, Housing Production, Housing Problem, Housing in Konya

ÖNSÖZ

Bu konuyu incelemem sırasında, araştırmamın her safhasında ilgisini hiçbir zaman esirgemeyen, yapıcı eleştirileri ve önerileriyle bana yön veren ve çalışmamın gelişmesine önemli ölçüde katkıda bulunan danışmam hocam Yrd. Doç. Dr. İlhan Koç'a katkılarından dolayı çok teşekkür ederim.

Çalışmamın sayısal verilerinin oluşturulmasında dokümanlarını benden esirgemeyen Türkiye İstatistik Kurumu ve Sanayi Ticaret İl Müdürlüğü yetkililerine, Rölöve ve Anıtlar Müdürlüğü'nde ki mesai arkadaşım R. Cüneyt Bulut'a teşekkür ederim.

Tezimin yazım aşamasında bilgisinden faydalandığım ablam Nalan Bozoğulları'na, maddi manevi desteklerini esirgemeyen eşim R. Kürşad Çağlayan'a ve son olarak her zaman yanımda olan annem Perihan Bozoğulları'na teşekkür ederim.

İÇİNDEKİLER

ÖZET ..... **i**

ABSTRACT ..... **v**

ÖNSÖZ ..... **ix**

İÇİNDEKİLER **1**

ŞEKİLLER LİSTESİ **3**

TABLOLAR LİSTESİ **4**

1. GİRİŞ **5**

1.1- Çalışmanın Amacı, Kapsamı ve Hedefleri 5

1.2. Çalışmanın Aşamaları, Veriler ve Araştırma Metodu 7

1.3. Literatür Araştırması 9

2. KONUT, ÜLKEMİZDE KONUT SORUNU VE ÜRETİMİNİN GELİŞİM SÜRECİ **11**

2.1.Konut 11

2.2. Ülkemizde Konut Sorunu, Tarihsel Gelişim ve Mevcut Durum 12

2.3. Konut Üretim Sektörünün Ülkemiz Açısında Önemi 18

2.4. Kaliteli Konut Üretiminin Önemi 19

3. KOOPERATİFÇİLİK TANIMI, ÜLKEMİZDE KONUT KOOPERATİF-ÇİLİĞİNİN DEĞİŞİM SÜRECİ **21**

3.1. Kooperatif Tanımı, Yapı Sektöründe Kooperatifçilik 21

3.1.1. Kooperatif tanımı ve çeşitleri 21
3.1.2. Konut kooperatifçiliği ve değişim süreci 24
3.1.3. Konut kooperatiflerinin diğer kooperatif türlerine göre farklı yönleri 25
3.1.4. Konut kooperatiflerinin finansman kaynakları 26
3.1.5. Konut kooperatifçiliği sisteminin faydaları 27
3.1.6. Konut kooperatiflerinin çeşitleri 29
3.1.7. Kooperatif üst birlikleri ve faydaları 30

3.2. Ülkemizde Konut Yapı Kooperatifçiliği ve Değişim Süreci 32

3.3. Ülkemizdeki Konut Üretim Metotları 34

3.3.1 Kamu yoluyla 35

3.3.1.1. Merkezi idare (TOKİ) 35
3.3.1.2. Yerel yönetimler 37

3.3.2. Özel teşebbüs 39

3.3.2.1. Toplu konut üretimi 39
3.3.2.2. Bireysel konut üretimi 41

3.4. Ülkemizde Sektörlere Göre Konut Sayılarının Dağılımı ve İrdelenmesi 44

3.5. Ülkemizdeki Mevcut (İnşa Edilmekte ve Edilecek Olan) Konutlara İlişkin Sayısal Veriler 49

4. KONYA'NIN ÇEVRESEL VERİLERİ VE KONUT PLANMA SÜRECİ 51

4.1. Konya'nın Çevresel Verileri 51

4.1.1. Kısa tarihçesi 51
4.1.2. Coğrafi özellikleri 52
4.1.3. İklimi ve atmosferik özellikleri 53
4.1.4. Demografik yapısı, nüfus hareketi ve istihdam Özellikleri 53

4.2. Konya'da Şehirsel Planlama Süreci ve Konut Planlaması 55

5. KONYA'DA YAPI KOOPERATİFÇİLİĞİ VE KONUT ÜRETİMİNDEKİ YERİ 57

5.1. Konut Kooperatifçiliği ve Şehirsel Planlamadaki Yeri 57

5.2. Konut Üretim Sistemleri ve Konut Yapı Kooperatifçiliğinin Değişim Süreci 58

5.2.1. Konut yapı kooperatifleri yolu ile konut üretimi 60
5.2.2. Yerel yönetimler yolu ile konut üretimi 74
5.2.3.Toplu konut idaresi (TOKİ) yolu ile konut üretimi 80
5.2.4. Yap-sat yöntemi " yap-sat kooperatifçiliği " ile konut üretimi 83

5.3. Konya'da Sektörlere Göre Konut Sayılarının Dağılımı ve İrdelenmesi 87

5.4. Konya'daki Mevcut Konut Üretimi Hakkında Değerlendirmeler 89

6. SONUÇ 92

KAYNAKLAR 97

ÖZGEÇMİŞ 101

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 5.1. Havzan'da yüksek gelir grubu için inşa edilmiş Müsiad Evleri. 62
Şekil 5.2. Müsiad Evleri'nden detaylı bir görünüm..... 63
Şekil 5.3. Havzan' da betonarme karkas sistemle inşa edilmiş Sültem Sitesi 63
Şekil 5.4. Sültem sitesinden genel görünüş 64
Şekil 5.5.Yüksek gelir gurubuna yönelik tünel kalıp sistemli Beyzade Evleri..... 64
Şekil 5.6. Beyzade Evlerinin iç bahçesinden genel bir görünüm 65
Şekil 5.7. Selçuklu' da (Medaş arkası) kooperatifçilik yolu ile inşa edilmiş Beyaz Zambak Sitesi 65
Şekil 5.8. Beyaz Zambak Sitesi rekreasyon alanlarından bir görünüm. 66
Şekil 5.9. Rantı yüksek olan Havzan'da inşa edilmiş konut yapı kooperatifine ait lüks konutlar..... 66
Şekil 5.10. Kooperatifçilik yolu ile yapılmış villalı siteden genel bir görünüş 67
Şekil 5.11. Aydınlıkevler'de (1 nolu GÖB) kooperatifçilik yolu ile inşa edilmiş tek katlı bahçeli evler 75
Şekil 5.12. Aydınlıkevler'de (1 nolu GÖB) yapı kooperatifçiliği yolu ile inşa edilmiş apartmanlar 76
Şekil 5.13. Nalçacı Caddesi'nde (2 nolu GÖB) yapı kooperatifçiliği yolu ile inşa edilmiş çok katlı konut blokları 76
Şekil 5.14. Bosna Hersek Mahallesinde (3 nolu GÖB') yapı kooperatifçiliği yolu ile inşa edilmiş az katlı konut blokları 77
Şekil 5.15. Cumhuriyet Mahallesinde (4 nolu GÖB) yapı kooperatifçiliği yolu ile inşa edilmiş konut blokları 78
Şekil 5.16. Cumhuriyet Mahallesinde (4 nolu GÖB) yapı kooperatifçiliği yolu ile inşa edilmiş az katlı konut blokları 78
Şekil 5.17. Karatay Belediyesi öncülüğünde kurulan konut blokları (Karkent)..... 79
Şekil 5.18. Karatay Belediyesi öncülüğünde kutulan konut blokları (Karkent)..... 79
Şekil 5.19. Selçuklu 1. Bölge TOKİ konutları vaziyet planı 81
Şekil 5.20. Selçuklu TOKİ konutları genel görünüş..... 81
Şekil 5.21. Selçuklu TOKİ konutları 82
Şekil 5.22. Selçuk Üniversitesi TOKİ konutlarının rekreasyon alanından görünüm..... 82
Şekil 5.23. Selçuk Üniversitesi TOKİ Konutları İstanbul yolundan bir görünüş 83
Şekil 5.24. Eski otogar bölgesinde inşa edilmiş olan Manolya Konutları 84
Şekil 5.25. Elitkent Konutları (Yeni otogar civarı) 85
Şekil 5.26. Betonarme karkas sistemiyle inşa edilmiş Garanti Konutları (Yazır mevki) 85
Şekil 5.27. Garanti Konutlarının rekreasyon alanından genel bir görünüş..... 86
Şekil 5.28. Yüksek gelir grubu için inşa edilmiş Yeniyol Konakları (Meram) 86
Şekil 5.29. Yeniyol Konaklarının iç bahçesinden bir görünüş(Meram) 87

TABLOLAR LİSTESİ

Tablo 2.1. Nüfusu 20.000 ve üstü yerleşmelerde konut İhtiyacı 16
Tablo 3.1. Türkiye'de konut yapı kooperatiflerinin yıllara göre dağılımı 33
Tablo 3.2. 1964-2009 yılları arasında Türkiye genelinde yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni almış konutların yapı sayılarına göre sektörlere dağılımı . 45
Tablo 3.3. Daire Sayılarına Göre Konutların Sektörlere Göre Dağılımı 47
Tablo 3.4. 1994-2002 yılları arası GSMH değişim eğrisi 48
Tablo 5.1. Konya da 1989'dan beri kurulan konut yapı kooperatiflerinin sayıları 68
Tablo 5.2. 1996 yılında Türkiye geneli, İç Anadolu ve Konya' da Yapı Ruhsatı almış yani inşa edilecek konutlarla Yapı Kullanma İzni almış, yani inşa edilmiş konutların sektörlere göre dağılımı ve oranları 69
Tablo 5.3. 2002 yılında Türkiye geneli, İç Anadolu ve Konya' da Yapı Ruhsatı almış yani inşa edilecek konutlarla Yapı Kullanma İzni almış yani inşa edilmiş konutların sektörlere göre dağılımı ve oranları 69
Tablo 5.4. 2008 yılında Türkiye geneli, İç Anadolu ve Konya' da Yapı Ruhsatı almış yani inşa edilecek konutlarla Yapı Kullanma İzni almış yani inşa edilmiş konutların sektörlere göre dağılımı ve oranları 71
Tablo 5.5. 1992-2009 yılları arasında Türkiye, İç Anadolu Bölgesi ve Konya'da yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi almış konutların sektörlere göre dağılımı 73
Tablo 5.6. 2000 – 2007 yılları arasında Konya ilinde yapı izni ve yapı kullanma izni almış konut sayılarının sektörlere göre dağılımı. 88
Tablo 5.7. Konya iline ait 2000 ve 2007 yılları arasındaki konut sayısı değişim tablosu aşağıda verilmiştir 89

1. GİRİŞ

1.1- Çalışmanın Amacı, Kapsamı ve Hedefleri

Eski çağlardan beri topluluk halinde yaşayan insanların en temel ihtiyaçlarından birisi yiyecekten sonra barınma ihtiyacı olmuştur. Barınma ihtiyacının karşılandığı mimari kavram "**konut**" olarak tanımlanmaktadır. Toplumsal yaşam içerisinde konutun önemi büyüktür. Fiziksel ve teknik olarak yeterli ve sağlıklı bir konutta yaşamak insanların en temel haklarından birisidir.

Sanayi devriminin gerçekleştiği 19.yüzyılda hızlı teknolojik gelişimlere paralel olarak şehir nüfusundaki hızlı artışlar şehirlerde konut sorununun ortaya çıkmasına zemin hazırlamıştır. İnsanlar hem daha rahat yaşam koşullarına ulaşmak hem de bir iş sahibi olmak amacıyla şehirlere göç etmeye başlamışlardır.

Sanayi devriminin gerçekleşmesi ve şehirlere hızlı göçün sonucunda 21.yüzyıla girerken, dünyayı birçok önemli tehditler beklemektedir. Bunların başında özellikle gelişmekte olan ülkelerde yaşanmakta olan hızlı nüfus artışına bağlı olarak ortaya çıkan şehirleşme problemi gelmektedir. Şehirleşme probleminde karşımıza çıkan en önemli olgu hiç şüphesiz konut üretimidir. Konut üretimi ülke ekonomisi, enerjisi, istihdamı için önemli olduğu kadar, insan yaşamı için kalite, konfor, sağlamlık (deprem dayanımı) açısından da önem arz etmektedir. Nüfus hızına paralel olarak, günümüzde konut ihtiyacı büyük bir hızla artmaktadır. Ancak, konutta arz ve talep arasındaki dengenin sağlanamaması sebebiyle konut problemi ortaya çıkmaktadır.

Hızlı nüfus artışı, kırdan kente sürekli göç, aile bölünmesi gibi nedenlerle giderek artan yerleşim talepleri, ülkemizde konut konusunda durumun çok hassas bir

noktaya geldiğini göstermektedir. Ülkemizde önümüzdeki 8 yıl içinde 5 milyon konuta ihtiyaç olacağı tahmin edilmektedir. Bu da yılda ortalama 550 bin konut yapılması gerekliliğini ve konunun ne kadar hayati olduğunu göstermektedir. Böyle bir gelişme, her bakımdan konunun araştırılmasını ve incelenmesini önemli ve gerekli kılmaktadır (TÜİK).

Bu problemi çözme amacı ile, ekonomik imkanları tek başına konut sahibi olmaya yetmeyen kimseler bir araya gelerek konut yapı kooperatifçiliğinin doğumuna zemin hazırlamışlardır. Bu da, ülkemizde bilinen en ekonomik yöntem olan kısmen toplum tarafından, kısmen de devletin yasal denetim ve finansal yardımları ile **"kooperatifçilik''** yolu ile olmaktadır.

Asıl amacı dar gelirlileri konut sahibi yapmak için ortaya çıkan kooperatifçilik olgusu, kanuni olarak yasak olmadığı için, tüm gelir gruplarının da kullanabileceği bir konut sahibi olma metodu da olabilmektedir. Yani kooperatifçilik, sosyal konut üretiminde olduğu kadar son derece lüks daire, toplu konut ve hatta villaların üretiminde de kullanılabilen bir metottur.

1981 ve 1984 yıllarında çıkan 2487 ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunları'nın sağladığı olanaklar ile beraber kredi teşviklerinin olumlu etkileri sonucunda birçok konut, yapı kooperatifleri tarafından üretilmiştir. Devlet, bireylerin ekonomilerinin geliştirilmesi ve sosyal adaletin sağlanması gibi önemli işlevleri yerine getiren kooperatiflere destek olmak ve kooperatifçiliğin özendirilmesi amacıyla gerek vergisel gerekse vergi dışı teşvikler getirmiştir. Vergisel teşvikler arasında, özellikle kanunlarda tanınan muafiyet ve istisnalar önemli yer tutmaktadırlar. Bu teşviklerin olumlu etkileri sonucunda ülkemiz genelinde olduğu gibi Konya'da da 1980'lerin ortalarından itibaren bir kooperatifleşme patlaması yaşanmıştır. Konya'nın ülke

genelinde yaşanan bu kooperatifleşmedeki payının oldukça fazla ve örnek bir şehir olduğu ilerideki bölümlerde tablolardan anlaşılmaktadır.

Bu çalışmada çok yoğun konut yapı kooperatifçiliğinin yaşandığı 1980 sonrası dönemde, konut yapı kooperatifçiliğinde çok önemli bir yeri olan Konya'daki konut kooperatiflerinin oluşumu, çeşidi, yapım ve kullanımı değerlendirilmektedir. Bununla birlikte geçmişten günümüze kadar olan süreçte konut üretiminde insanların ihtiyaçlarının farklılaşmasıyla birlikte tek katlı yapılardan, çok katlı yapı bloklarına geçiş gerçekleşmiştir. Daha sonra site oluşumları ve en son olarak rezidansların ön plana çıktığı değişimde konut kooperatiflerinin nasıl bir değişim yaşadığı, 2000'li yılların sonunda konut kooperatifçiliğinin uygulanmasında görülen farklılıklar, ortaya çıkan değişiklikler ve sayısal veriler ele alınmaktadır. Bu değişiklikler hem oluşum (yap-sat sisteminde kooperatifçiliğin kullanılması) bakımından hem de yaşam biçimindeki değişiklikler (site oluşumları) bakımından incelenerek değerlendirilmektedir.

Konya hakkında böyle bir araştırmanın, kentin şehirsel gelişimi, konut yapı üretimi ve yapım sektörü açısından çok gerekli ve faydalı olacağı kanaatine varılmıştır. Bu çeşit araştırma metodunda, Konya'nın konut üretim sektöründe konut yapı kooperatifçiliğinin durumunun doğru olarak tespit edilmesi amaçlanmaktadır.

1.2. Çalışmanın Aşamaları, Veriler ve Araştırma Metodu

Çalışmanın bu bölümünden (giriş) sonra, ikinci bölümünde konutun tanımı yapılarak tarihsel olarak gelişimi özetlenmektedir. Ülkemizde mevcut konut üretim sorunları üzerinde durularak, konut üretiminin ülke ekonomisi açısından önemi

vurgulanmaktadır. Konut açığı, konut-ekonomi ve konut-deprem verileri verilerek kaliteli ve güvenilir konutların gerekliliği ortaya konmaktadır.

Üçüncü bölümde önce çalışmanın esas kavramı olan kooperatifçilik, çeşitleri, konut kooperatifçiliği ve özellikleri konusunda genel bir giriş yapılmaktadır. Daha sonra Türkiye'de kooperatifçiliğin değişim sürecine değinilerek sayısal bilgilerle desteklenmektedir. Türkiye'deki konut üretim metotları sınıflandırılarak çeşitleri açıklanarak sektörlere göre konut sayılarının dağılımından söz edilerek irdelenmesi yapılmaktadır. Bu bölümde son olarak Türkiye'deki inşa edilmekte ve edilecek konutlara ilişkin sayısal veriler verilmektedir.

Dördüncü bölümde, Konya'nın çevresel verileri, şehirsel planlama süreci ve konut planlaması konularına kısaca değinilmektedir. Burada, şehrin kısa tarihçesi, coğrafi, iklim ve atmosferik özellikleri ile demografik yapısı, nüfus hareketi ve istihdam özellikleri ile ilgili özet bilgiler yer almaktadır. Bu bölümün ikinci kısmında ise, kentin şehirsel gelişimi ve nazım imar planı ile konut planlaması ve toplum alanları konularında bilgiler verilmektedir.

Beşinci bölümde Konya'daki kooperatifçilik ve konut yapı kooperatifçiliğinin şehirsel planlamadaki yeri, gelişim süreci ve yapı sektöründeki durumu hakkında alt başlıklar halinde detaylı bilgi verilmektedir. Konya'da uygulanan konut üretim metodları, yapım sistemleri resimlerle görsellenerek anlatılmakta ve yapılan konutların sektörlere göre dağılımları incelenerek sayısal bilgiler verilmektedir.

Sonuçların değerlendirilmesi ve öneriler kısmı olan altıncı bölümde ise ortaya konan bilgiler sonuçları bakımından kısaca değerlendirilmekte ve çözüm önerileri sunulmaktadır.

1.3. Literatür Araştırması

Konu ile ilgili literatür incelendiğinde en çok dikkat çeken kaynaklar doktora çalışmalarıdır. Bunlardan biri İ.Koç'un (yazarın danışmanı) "Konut Kooperatif Yapılarında Görülen Hasar ve Kusurların Kooperatiflerin Yapısal Özellikleri Bakımından İrdelenmesine İlişkin Bir Model Önerisi; 1980 Sonrası Konya Örneği" adlı 2000 tarihli çalışmadır. Burada öncelikle yapı hasarları ve aksaklıkları ile konut kooperatiflerinin yapıları (büyüklükleri, yönetici özellikleri) ile konut kooperatif üretimi alanında oluşan sorunların tanıtılmasına ve bunların yapıda oluşturduğu aksaklıkların çözülmesine yönelik yaklaşımların belirlenmesinde kullanılmak üzere anket formları hazırlanarak hataların ve kusurların ortaya konması amaçlanmıştır. Çalışma, kooperatiflerin tutarlı ve sağlıklı olarak gerçekleştirilmesine ve böylece yapı üretiminin etkinliğinin arttırılmasına olanak sağlayacak bir uygulama yöntemi ortaya koymaktadır.

Diğer bir çalışma A.Alkan'ın "Konya Tarihi Kentin Planlama Sorunları" adlı 1994 tarihli yayınlanmış doktora çalışmasıdır. Çalışmada Konya'nın iklimi, jeolojik yapısı, nüfus yapısı ve kentleşme, tarihi gelişimi, planlama çalışmaları ve Konya imar planının ana hatları irdelenmiştir.

Yine, H. Dülger'in "İstanbul'da Konut Kooperatifçiliği Yoluyla Konut Üretim Sürecinin Değerlendirilmesi" adlı 1987 tarihli doktora çalışmasıdır. Bu bir şehircilik disiplini çalışması olduğu için, daha çok şehirsel ölçekte yaklaşımlar içermektedir. Burada, Türkiye'deki konut sorununa, kooperatifçilik, dünya ve Türkiye'deki konut kooperatifçiliğinin gelişimi konularına değinildikten sonra, alan çalışması olarak

İstanbul'daki konut kooperatifçiliği yoluyla konut üretim sürecinin değerlendirilmesi yapılmaktadır.

Konu ile ilgili dikkat çeken diğer yayınlar T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın (TKİB) yayınladığı Konut Araştırmaları Dizisi şeklinde 16 adet eserdir. Bu yayınlarda temel konu, konut üretimi ve toplu konuttur; bununla bağlantılı olarak konut yapı kooperatifçiliği konusu da detaylı bir şekilde ele alınmaktadır. Bu tezdeki bilgiler için kaynak olan bu yayınlardan bazıları şunlardır. İki ciltten oluşan 4 no'lu dizi, Y. Dülgeroğlu, S. Aydınlı, G.Pulat ve Z. Yılmaz, M. Özgünler'in ortaklaşa eseri "Toplu Konutlarda Nitelik Sorunu" 5 no'lu dizi, Ş Özüekren'in eseri "Nasıl Bir Konut Kooperatifçiliği'dir. Bu çalışmada Türkiye'de çeşitli illerde yapılan anketlerden Türkiye genelinde bir kooperatifçilik haritası hazırlanmıştır. Türkiye'deki konut kooperatiflerinin üye tipleri, nasıl yönetildiği incelenmiştir. 16 no'lu dizi, G. Berkman ve S. Osmay'ın eseri "1984 Sonrası Konut Kooperatifçiliği", 1 no'lu dizi, TKİB ve ODTÜ Araştırmalar Merkezi'nin birlikte yayınladığı eser "Konut Araştırmaları Sempozyumu" bunların başlıcalarıdır.

2. KONUT, ÜLKEMİZDE KONUT SORUNU VE ÜRETİMİNİN GELİŞİM SÜRECİ

Çalışmanın bu bölümünde, konutun tanımı yapılarak, tarihsel olarak gelişimi hakkında bilgiler verilmektedir. Ülkemizde mevcut konut sorunu üzerinde durularak konut üretiminin ülke ekonomisi açısından önemi vurgulanmaktadır.

2.1.Konut

İnsanların en temel ihtiyaçlarından biri olan barınmayı sağlayan 'konut' aynı zamanda toplumun temel birimi olan aileyi bir arada tutan fiziksel ve ahlaki mekanlar bütünüdür. Bu nedenle 'konut', İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi (1948)'den başlayarak, en son Birleşmiş Milletler Habitat II İstanbul Bildirgesi (1996) olmak üzere, pek çok uluslararası platformda bir temel hak olarak tanımlanmıştır. Ayrıca, Anayasa'mızın 56. ve 57. maddeleri ile sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşamak ve yeterli kalitede bir konut sahibi olmak, bir hak olarak kabul edilmiştir (T.C. BAŞBAKANLIK KONUT MÜSTEŞARLIĞI 2004).

Uygarlık düzeyinin çok yüksek derecelere ulaştığı günümüzde insanoğlunun temel ihtiyaçlarından olan "konut edinme" hakkının dünyadaki bir çok ülkedeki mevcut durum incelendiğinde tamamen çözülmüş olduğu söylenemez.

Gelişmiş ülkeler ile diğerleri arasındaki konut ve çevresinin kalite farkı, geçen zaman içinde artarak daha da açılmıştır. Gelişmiş ülkeler 20.yy'da şehirleşmelerini tamamlamış, konut açıklarını önemli ölçüde gidermiş durumdadır. Gelişmiş ülkelerin

genel anlamda konut politikaları, mevcut konutları korumak ve kalitesini yükseltmek şeklinde olmaktadır (DPT 2001).

Buna karşın özelikle ülkemiz gibi gelişmekte olan ülkelerde konut sorununun çözümü adeta kısır bir döngü içindedir. Devlet sınırlı kaynaklarını sanayi alt yapı ve enerji gibi sektörlere harcamak zorunda kalmakta, özel girişimler yeterli seviyelere ulaşamamakta, buna karşın nüfus artışıyla birlikte kentlerde konut sorunu adeta çözümsüz bir sorun haline gelmektedir.

Konut talebini doğuran sebepler dört ana grupta toplanabilir.

- Nüfus artışı
- Nüfusun yer değiştirmesi (göç)
- Eski konutların yenilenmesi
- Doğal afetler

2.2. Ülkemizde Konut Sorunu, Tarihsel Gelişim ve Mevcut Durum

Konut sorunu ülkemizin en önemli problemlerden birini oluşturmaktadır. 1950'li yıllardan bu yana yaşanan hızlı kentleşme ve kırdan kente göç akışı, konut sorununa yasal olmayan çözümler getirilmesine yol açmıştır. Enflasyon, hızlı nüfus artışı, plansız kentleşme, elverişsiz ekonomik şartlar gibi problemler konut probleminin çözümünü karmaşık hale getiren unsurlar olmuşlardır. Bu nedenle ortaya çıkan "gecekondu olgusu" problemine en kısa ve en ucuz yoldan çözüm getiren, ancak beraberinde birçok sorunlara yol açan bir üretim biçimi olarak ortaya çıkmıştır (T.C. BAŞBAKANLIK KONUT MÜSTEŞARLIĞI 2004).

Bu oluşum tarihsel süreç içerisinde incelendiğinde, ülke genelindeki veriler analiz edildiğinde, çeşitli dönemler itibariyle konut sorunu ve konut sorununa bulunan çözümler bakımından farklı yaklaşımlar sergilendiği anlaşılmaktadır. Bu dönemler arasındaki değişimler şöyle sıralanabilir:

- 1923 yılından 1950 yılına kadar, nüfus ve kentleşme hızı yavaş gerçekleşmiştir. Ankara dışındaki diğer şehirlerde, konut sorununun olmadığı görülmektedir. Konut sunum biçimleri çeşitlenmemiştir.
- 1950 yılından sonra kentleşme hızı yükselmeye başlamış, konut sunum biçimleri ve kurumsal yapılar, kentleşme hızının gerektirdiği konut gereksinimini karşılayamaz duruma gelmiştir. 1958 yılında İmar İskan Bakanlığı kurulduktan sonra konut ve kentleşme sorunlarına çözüm üretmek bu bakanlığın sorumluluğuna verilmiştir.
- 1965 yılından sonra yap-sat çı üretim ve gecekondu üretimi hız kazanmıştır. Bu sunum biçimleri, yüksek yoğunluklu ve önemli sorunları olan şehirler doğurmuştur. Konut sorunu büyümüş, 1970'li yıllarda yavaş yavaş toplu konut türü sunum biçimleri ortaya çıkmaya başlamış, ancak bunlar kurumsallaşamamış dolayısıyla kooperatifler en önemli konut üreticisi durumuna gelmiştir. 1980'li yıllar Türkiye'nin yalnızca kentleşme alanında değil, toplumsal yaşamın her alanında dönüşüm yaşadığı yıllar olmuştur. Türkiye, 1950'lerin ortalarından itibaren sürdürmekte olduğu iç pazara dayalı büyümeyi önce kalkınma modelini bırakarak, dışa dönük kalkınma modeline geçirmiş, kaynaklarını uluslararası rekabet kurallarına göre dış piyasalara üretim yapabilen sektörlere aktarmaya başlamıştır. Konut ve kentleşme

konusunda 1950'1i yılların ortalarında ortaya çıkan kimi kurumlar, ya biçim değiştirmiş ya da uyum sağlayamayıp yok olmuştur (İNTES 2002).

- 1980'lerde Türkiye bir yandan önceki dönemlerde oluşmuş olan kentleşme ve konut sorunlarına, bir yandan da bu dönemde ortaya çıkan yeni sorunlara çözüm bulmaya çalışmıştır. 1980'den sonraki dönemde kentsel alanlarda yaşanan değişimlerden birisi, gecekondulaşmanın değişen niteliğidir. Kullanıcıların başkalarının arsaları üzerinde kendi emekleri ile ürettikleri tek ya da birkaç katlı gecekonduların yerini, kullanıcı dışındaki gruplarca üretilen çok katlı yapılaşma almıştır. Ayrıca, kentlerin imarlı kesimlerinde de benzer gelişmeler yaşanmış, orta ve üst gelir gruplarına yönelik seçeneklerin, kooperatiflerin konut üretimindeki payı artmıştır. Bunun nedeni Toplu Konut İdaresi'nin kooperatiflere açtığı kredilerdir. Kooperatiflerin üretimden aldığı payın artması, arsa gereksinimini arttırmış, üretim kent dışına kaymıştır. Ayrıca konut üretiminin kent dışına taşınmasında Emlak Bankası ve Toplu Konut İdaresi uygulamalarının da etkisi olmuştur. Bu oluşumların sonucu daha büyük kent parçalarının açılmasını gerektiren toplu konut türü gelişmeler egemen olmaya başlamıştır (İNTES 2002).

- Günümüzdeki mevcut durum incelendiğinde, planlı dönemde devam eden nüfus artışı, göç ve şehirleşme hızına bağlı olarak ortaya çıkan çarpık şehirleşmenin en büyük göstergesi olan konut sorunu, ekonomik ve sosyal politikalar açısından önemini devam ettirmektedir. TÜİK verilerine göre 2000 yılı itibarıyla Türkiye'de toplam 14,8 milyon civarında konut mevcut olup, bunun 10,2 milyonunun 20.000 ve daha fazla nüfuslu yerleşimlerde yer aldığı tahmin edilmektedir.

VII. Plan (1995-2000) döneminde inşa edilen konut sayısının 1,3 milyon civarında olduğu tahmin edilmekte olup, bu dönem için ihtiyaç olarak belirlenen 2.540.000 rakamının çok altında kalınmıştır. Aradaki farkın kaçak yapılaşma ve gecekondu ile kapandığı tahmin edilmektedir. Toplu Konut İdaresi (TOKİ) kaynaklarından 1995-1999 döneminde kredilendirilen konutlardan 185.379'u tamamlanmıştır. Bu sayı, inşa edilen konut sayısının yüzde 14'üne karşılık gelmektedir (DPT 2000). Bu orana karşın devletin önce SSK ve Emlak Kredi ve diğer banka kredileriyle ve daha sonra toplu konut kredileriyle kooperatifler vasıtasıyla yaptırdığı toplu konutların son güzel örnekleri de aslında hedef zümreye hitap etmemektedir.

Üretilen bu konutlara rağmen konut ihtiyacı her geçen yıl daha da artmaktadır. Devlet Planlama Teşkilatının VIII. (2000-2005) Plan döneminde, nüfusu 20.000 ve üstü olan yerleşme yerlerinde demografik gelişmelerden doğacak yeni konut ihtiyacı 2.714.000 adet olmuştur. Yenileme ve afet konutları olarak birikmiş ihtiyaç dahil her yıl 72.200 olmak üzere, beş yılda toplam 361.000 konutun yapılması gerekmektedir. Bu durumda, plan döneminde kentleşme ve nüfus artışı ile yenileme ve afetten kaynaklanan toplam konut ihtiyacı 3.075.000 olacağı hesaplanmıştır.(Tablo 2.1)

VIII. Kalkınma Planından sonra yapılan 2007-2013 yılları arasını kapsayan IX. Kalkınma planında barınma ihtiyacının karşılanması konusunda herhangi bir politika üretilmemiştir. Konut kelimesinin geçmediği bu kalkınma planında yapı sektörüyle ilgili hedef ve politikalar bulunmamaktadır.

Tablo 2. 1 Nüfusu 20.000 ve üstü yerleşmelerde konut İhtiyacı (DPT 2006)

Yıllar	Yıllık Kent Nüfusu Artışı(1) (Kişi)	Kentlerde Demografik Konu İhtiyacı	Yenileme ve Afet Konutu İhtiyacı	Kentlerde Toplam Konut İhtiyacı
2001	2.100.000	496.400	72.200	568.600
2002	2.200.000	521.300	72.200	593.500
2003	2.221.000	527.500	72.200	599.700
2004	2.358.000	561.400	72.200	633.600
2005	2.545.000	607.400	72.200	679.600
TOPLAM		2.714.000	361.000	3.075.000

Görüldüğü gibi ülkemizde en önemli konut sorunu, konut ihtiyacının karşılanmasıdır. "Konut ihtiyacı" kavramı literatürde farklı şekillerde tanımlanmaktadır. Temelde konut stoku, nüfus ve hane halkı değişkenlerine göre tanımlanan "konut ihtiyacı" kavramını Keleş (1990),

"Kişilerin ödeme güçlerinden ve bireysel tercihlerinden bağımsız olarak, en düşük düzeyde barınabilmelerini sağlayabilmelerini sağlamak için gerekli konut sayısı ve kalitesi, belli bir anda var olan konut sayısından ve kalitesinden farklı ise, aradaki fark"

olarak tanımlamıştır

Başka bir tanımda ise konut ihtiyacı,

"Belli bir zaman noktasındaki konut şartlarını milli standartlara uygun bir seviyeye ulaştırabilmek için inşa edilmesi veya onarılması gereken nizami konutların veya diğer uygun yaşama birimlerinin sayısı ile konut şartlarını belirli bir zaman süresi boyunca standart seviyede tutabilmek için inşa edilmesi, onarılması veya yenilenmesi gerekli olan konutların sayısı"

olarak yapılmaktadır (T.C. BAŞBAKANLIK KONUT MÜSTEŞARLIĞI 2004).

Konut ihtiyacı bu kadar fazla iken konut arzı bu ihtiyacı karşılayacak nicelikte değildir. Bu durumun nedenleri ise, DPT 1989 tarihli raporunda şöyle ifade edilmektedir.

- Artan nüfusla birlikte ihtiyaçların çok hızlı artması,
- Konut yatırımlarının teşvik edilmemesi,
- İmar planlarının, şehirlerin gelişmesine paralel bir hızla hazırlanıp, uygulamaya konulmaması,
- Yeni şehir alanlarının hızlı kullanıma açılamaması, alt yapısı hazır ucuz arsa sağlanamaması,
- Teknik ve ekonomik ömrünü tamamlamış binaların spekülasyon amacı ile yıkılması, stok kayıpları,
- Konut maliyet ve kira fiyatlarındaki hızlı artış ve ihtiyaç sahiplerinin ödeme, tasarruf gücündeki yetersizlik,
- Konuta ayrılan kamu kaynaklarının yeterli olmayışı, ucuz ve uzun vadeli kredi temin edemeyen vatandaşların küçük tasarruflarının konut sektörüne kanalize edilemeyişi,
- Konut inşaatı ve konut edinme bakımından yeterli ve etkin bir kamu denetiminin kurulamamış olması,
- Konut üretimi ile ilgili hızlı ve ucuz yapımı sağlayan teknolojilerin yeteri kadar bilinmemesi, organizasyon eksikliği olarak açıklanmaktadır.

2.3. Konut Üretim Sektörünün Ülkemiz Açısında Önemi

Her ülkede yapı sektörü, ekonomik yapı içerisinde ayrı bir yere ve öneme sahiptir. Yüzlerce çeşit mal ve hizmet üretimiyle olan doğrudan bağlantısı, yoğun iş gücü kullanımı ve sosyo-ekonomik refah düzeyine olan katkısı, bu sektörün ülke içerisinde önemli yere sahip olduğunu göstermektedir (İNTES 2002).

Bu genel özelliklerinin yanı sıra yapı sektörü, özellikle gelişmekte olan ülkemizde ekonominin itici, sürükleyici ve dinamizmini sağlayıcı lokomotif sektör olma özelliğini devam ettirmektedir. Sektöre girdi sağlayan diğer sektörler de göz önüne alındığı takdirde, yapı sektörünün GSMH'da ki direkt ve endirekt payı toplamı yaklaşık %33 seviyesindedir. İstihdama katkısı ise %15 düzeyindedir.

Yaklaşık %80'i konuttan oluşan yapı sektörü, katma değer ve istihdam yaratma açısından tarım sektöründen sonra gelen ikinci büyük sektördür. Konut ve yapı sektörü birbirinin içine girmiş bütünsel bir yapıya sahiptir. Yapı sektöründe konut üretiminin toplam üretimin dörtte üçünden fazlasını oluşturması, bu sektörün ekonomik önemi yanı sıra konut üretiminin de ekonomik değerini ortaya koymaktadır (İNTES 2002).

Sektörün bu özelliği nedeni ile, dünyada ekonomileri duraklamaya giren birçok ülke öncelikle yapı sektörünü canlandırarak ekonomilerinin güçlenmelerini sağlamışlardır. Bunun en çarpıcı örneği İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra yanmış yıkılmış Almanya'nın yapı sektörüne öncelik vermek suretiyle ekonomisini güçlendirmiş olmasıdır. Sektör bu yüzden ekonominin lokomotif sektörü sayılmaktadır (İNTES 2002).

2.4. Kaliteli Konut Üretiminin Önemi

Ülkemizde sanayileşme ile birlikte ortaya çıkan sosyo-ekonomik değişimler, kentleşme olgusu ve kentlere göçün hızlandırılması, yapı sektöründe konut üretimine önemli bir boyut kazandırmıştır. Ancak planlı bir üretime geçişe imkan bulamadan ortaya çıkan bu gereksinimin denetimsiz bir biçimde karşılanması, konut üretiminde karlılığı tek amaç haline getirmiş, kentlerde plansız ve kalitesiz konut üretimleri yaygınlaşmıştır (İNTES 2002).

Başbakanlık Konut Müsteşarlığı tarafından yapılan "2000-2010 Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması"na göre, Türkiye'de kentsel alanlarda konut stokunun ortalama % 62'si ruhsatlı olduğu; ancak inşaat ruhsatları değil de yapı kullanım izinleri dikkate alındığında, bu oran % 33'e kadar düşmektedir. Yani her 100 yapıdan 67'sinin kaçak olduğu ortaya çıkmaktadır (T.C. BAŞBAKANLIK KONUT MÜSTEŞARLIĞI 2004).

Ülkemizde ruhsatlı yapıların bile kalitesinin tartışmalı olduğu düşünülürse, ne kadar az sayıda kaliteli konut üretilmiş olduğu görülebilir. Türkiye'de herkesin sağlıklı kent çevrelerinde yaşanabilir konutlar edinebilmesi için yeterli kapasite bulunmakla beraber, özellikle orta ve alt gelir gruplarının ödeyebilirlik düzeyleri dikkate alınmadan, konutun barınma ihtiyacının dışında yatırım aracı olarak algılanmasıyla başlayan yapılaşma süreci, söz konusu gelir gruplarının gecekondu, kaçak yapılaşma gibi alternatif yollara başvurmasına yol açmış, dolayısı ile bu durum düzensiz ve sağlıksız kent dokularını da beraberinde getirmiştir (T.C. BAŞBAKANLIK KONUT MÜSTEŞARLIĞI 2004).

Mimaride konut, bir taraftan insan yaşamının, dolayısıyla insanın temel sosyal organı olan ailenin yapısına göre şekillenirken, diğer taraftan ailenin dış alan ilişkilerini ve sosyal uzaklıklarını belirlemektedir. Dünyadaki yapıların yaklaşık % 80-85'i konutlardan oluştuğuna göre, konutlar ve çevresi insanın sosyal bünyeye uyumunu sağlayan en etkin olgulardır.

Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri "İkinci Konferansı"'nda sunulan "Ulusal Eylem Planı Raporunda", yaşanabilirlik kriterleri çerçevesinde konut tanımlamasına çevresel faktörlerin de katılması gerektiği vurgulanmıştır. Konut problemi tanımlanırken, sayıca yeterliliğin yanında kullananın bütçesine uygunluk (affordibility), yararlanma güvenliği (tenurial security), yapı sağlamlığı, altyapı bağlantılarının yeniliği, kentsel servislerinin varlığı, iş alanlarına ulaşılabilirlik ve konut kalitesi gibi özelliklerin dahil edilmesi gerektiği belirtilmiştir. Yani konut tanımlaması sadece barınma birimi olmaktan çıkıp, yaşanabilir üniteler olarak tanımlanmaya başlamıştır (T.C. BAŞBAKANLIK KONUT MÜSTEŞARLIĞI 2004).

Ülkemizde kontrolsüz kentsel rantlar, arsa spekülasyonu ve çıkar grupları bir yandan hızlı göç olgusu, gecekondulaşma ve kaçak yapılaşma, diğer yandan kentleri her yönüyle derinden etkilemiştir. Bu denetimsiz oluşum ile çağdaş bir yaşam ortamı sağlanamamasının yanı sıra, en başta deprem olmak üzere her türlü afete karşı toplum korunmasız kalmıştır.

Türkiye coğrafyasının büyük bir kısmının aktif deprem kuşağı üzerinde olduğu bilinmektedir. Dolayısıyla nüfusunda yaklaşık %98'i deprem riski olan yerleşim birimlerinde yaşamaktadır (TMMO 2000). Durum böyle iken ülkemizde mevcut konut stokunun depreme dayanıklılığı konusunda ciddi sıkıntılar olduğu söylenebilir.

3. KOOPERATİFÇİLİK TANIMI, ÜLKEMİZDE KONUT KOOPERATİFÇİLİĞİNİN DEĞİŞİM SÜRECİ

Bu bölümde, çalışmanın da temel kavramı olan kooperatif ve kooperatifçilik hakkında detaylı bilgiler sunulmaktadır. Kooperatif kavramı açıklandıktan sonra, yapı sektöründe kooperatifçilik tanımlanmaktadır. Daha sonra Türkiye'de konut kooperatifçiliğinin gelişimi ve konut üretim metotları hakkında detaylı bilgiler verilmektedir.Ülkemizdeki konut sayılarının dağılımı hakkında sayısal veriler verilerek irdelemeler yapılmaktadır.

3.1. Kooperatif Tanımı, Yapı Sektöründe Kooperatifçilik

3.1.1. Kooperatif tanımı ve çeşitleri

Kavram olarak "kooperatif" kelimesi, işbirliği yapmak, birlikte hareket etmek ,elbirliği ile çalışmak gibi anlamlara gelen Latince'deki cooperatio kelimesinden alınmış Fransızca'daki coope'rer fiilinden türetilmiş cooperatif,-ive sıfat teriminden dilimizde artık Türkçe bir kelime gibi kullanılmaktadır. Bu kelime, anlam itibari ile ülkemizde en fazla bina üretiminde, özellikle, daha çok sosyal bir olgu haline gelen konut edinmede kullanılmaktadır (Koç, 2000).

Kooperatif kavramının tarifi ve amacı 1969 yılında kabul edilen 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'nun 1. maddesinde şöyle açıklanmaktadır:

"Tüzel kişiliği haiz olmak üzere ortaklarının belirli ekonomik menfaatlerinin ve özellikle meslek ve geçimlerine ait ihtiyaçlarını karşılıklı yardım, dayanışma ve kefalet suretiyle sağlayıp korumak amacı ile gerçek ve kamu tüzel kişileri ile özel

idareler, belediyeler, köyler, cemiyetler ve dernekler tarafından kurulan değişir ortaklı ve değişir sermayeli teşekküllere '**kooperatif'** denir".

Kooperatif Çeşitleri

Aşağıdaki kooperatiflerle ilişkili olmak üzere çeşitli alanlarda faaliyet gösteren 26 çeşit (Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın ilgili alanında 21 ve Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı'nın ilgi alanında 5 olmak üzere) kooperatif bulunmaktadır (KOOP-MER, 2006).

a) Yapı Kooperatifleri: Ortaklarına ucuz ve uygun ödeme şartlarıyla ev edindirmek amacıyla kurulan kooperatiflerdir. Ortaklar tasarruflarını kooperatife yatırarak ev sahibi olma imkânına kavuşurlar.

Yapı kooperatifleri yolu ile konut üretim süreci şu şekilde olmaktadır. 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu uyarınca önce yapı kooperatifi oluşturulmakta, daha sonra arsa temin edilmektedir. Arsa temini, şehrin imara açılmış alanlarında şahıslardan veya yerel yönetimlerden satın alınarak (GÖB içinde ise çok ucuz ve uzun vadeli ödemeli) veya kat karşılığında yüzde nispetinde anlaşma ile yapılmaktadır. Şayet arsa, şehrin imar alanı dışında ise kooperatif kullanacağı alanın mevzii imar planı ve alt yapı ihtiyaçlarını çözdükten sonra belediyeye onaylatıp, uygulamaya başlamaktadır. Konut projeleri, kooperatif üyelerinin ekonomik ve sosyal durumlarına göre üretilir ve uygulamaya geçilir. Ortakların gelirlerine uygun olarak tespit edilen aidatlar ile planlanan süre içinde konut tamamlanarak kura usulü ile üyelere dağıtılır ve daha sonra tapular da temin edilerek hak sahiplerine verilir. Şayet kooperatif, başka faaliyetlerde bulunmayacak ise tasfiye kararı alır ve en geç bir yıl geçmeden fesih edilir (Koç, 2000).

b) Tüketim Kooperatifleri: Ortaklarına ihtiyaçlarını uygun şartlarla karşılamayı sağlamak amacıyla kurulan kooperatiflerdir. Ortaklarına ucuz ve kaliteli mal sağlamaya çalışır. Üretim merkezlerinden ilk elden mal alarak ortaklarına satarlar. Aracıyı ortadan kaldırarak fiyatı düşürmeyi amaçlarlar.

c) Üretim Kooperatifleri: Üreticilerin ürününü değerlendirmek ve onların çeşitli ihtiyaçlarını karşılamak üzere kurulan kooperatiflerdir.

d) Tarım Kredi Kooperatifleri: Ortaklarına düşük maliyetli ve uygun şartlarda kredi sağlamak amacıyla kurulan kooperatiflerdir. Üretim yapanların ihtiyaçlarını karşılamak için kurulurlar. Üreticilerin yetiştirdikleri ürünleri uygun fiyatla satarlar. Ürünlere uygun pazarlar bulurlar. Ortaklarına uzun ve orta vadeli kredi sağlamaya çalışırlar. Bu amaçla kaynak sağlarlar.

e) Esnaf Kefalet Kooperatifleri: Kefalet gücünden yoksun kişiler, finans kuruluşlarından kredi almakta güçlük çekebilirler. Kefalet gücünden yoksun kişilerin kefalet gücü yaratmak amacıyla güç birliği yaparak kurdukları kuruluşlardır.

f) Köy Kalkındırma Kooperatifleri: Köylünün ve köylerin kalkındırılması amacıyla kurulan kooperatiflerdir. Köylerde çeşitli yatırımların yapılması gerekir. Bu her köyde insanların ortak çabaları ile gerçekleştirilebilir. Her köyün kendine özgü kaynakları olabilir. Mevcut olan bu kaynaklar köy kalkındırma kooperatifleri aracılığı ile en verimli şekilde değerlendirilmektedir.

g) Okul Kooperatifleri: Okuldaki öğrenci, öğretmen, yönetici ve diğer personelin ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla kurulan kooperatiflerdir. Ortaklarının gıda, kırtasiye vb. ihtiyaçlarını ucuz ve kaliteli olarak karşılamaya çalışırlar.

3.1.2. Konut kooperatifçiliği ve değişim süreci

Avrupa'da 19. yüzyılda gerçekleşen sanayi devrimiyle şehirlerde oluşan aşırı nüfus (işçi istihdamının artması) ile birlikte konut sorunu da gündeme gelmeye başlamıştır. O dönemin ortaya çıkardığı sağlıksız barınma ve çevre koşulları çok değişik kesimleri bu sorun üzerine eğilmeye yöneltmiştir. Doğal olarak, kooperatifçilik aynı zamanda, 19. yüzyıl Avrupa'sında, genelde, ekonomi paylaşımında haksızlık ve eşitsizliklere karşı bir tepki olarak bireysel kar olgusunu, toplumsal bir yarar amacına yönelten bir hareket olarak kısa zamanda geniş uygulama alanı bulmuştur (Berkman, G. Osmay, S.). Kooperatifçilik, hızla artan dünya nüfusu karşısında, özellikle geri kalmış veya gelişmekte olan ülkelerde, bireysel ekonomik yetersizlikler sebebiyle daima gündemde olan bir kavram olmaktadır. Çünkü bu tip ülkelerde ekonomik problemler ile savaşan dar gelirli toplum kesimlerinin en hızlı şekilde konut sahibi olabilmelerinin belki de tek yolu kooperatifçiliktir. Burada ortaya çıkan en önemli eylem, ekonomik olarak yetersiz bireylerin güçlerini birleştirip ortak bir ekonomik güç ortaya konulmasıdır. Böylece, süre olarak uzun da olsa, tek başına hemen hemen imkansız olan konut sahibi olma hayali, dar gelirli insan için bir anlamda gerçek olabilmektedir. Tabi ki, asıl amacı dar gelirlileri konut sahibi yapmak olan kooperatifçilik olgusu, kanuni olarak yasak olmadığı için, tüm gelir gruplarının da kullanabileceği bir konut sahibi olma metodu da olabilmektedir. Yani kooperatifçilik, sosyal konut üretiminde olduğu kadar son derece lüks daire ve hatta villaların üretiminde de kullanılabilen bir metottur (Koç, 2000).

3.1.3. Konut kooperatiflerinin diğer kooperatif türlerine göre farklı yönleri

Konut kooperatifi toplumun büyük bir kesimi için ayrı bir önem taşıması yönüyle, kendine has özellikleri olan bir kooperatif türüdür. Konut kooperatifleri bu özelliği nedeniyle diğer kooperatiflerden ayrılmaktadır.

Diğer kooperatiflerin faaliyetleri ve üyeleri ile ilişkileri süreklilik gösterdiği halde, konut kooperatiflerinde, konut veya bağlı hizmetleri temin etme şeklinde söz konusudur. Genellikle istenilen amaca ulaşıldıktan sonra üye ile kooperatif arasındaki irtibat kesilmektedir.

Konut kooperatiflerinde üye-kooperatif ilişkisi sağlam ve süreklidir. Kooperatifin başarısı için bu husus önemlidir. Konut kooperatifleri, sosyal yaşamla ilgili olduğu için üyelerinin birbirleri ile olan ilişkileri daha yakın ve aile boyutludur.

Konut kooperatifleri, diğer kooperatif türlerine, nitelik yönüyle yerel yönetimlerle yakın bir ilişki içerisindedir. Özellikle arsa ve daha sonraki aşamalarda kredi temininde yerel yönetimlerin yardımına ciddi manada ihtiyaç duyulmaktadır.

Konut kooperatifleri, sermayenin temini yönüyle de, diğer kooperatif türlerinden ayrılır. Başlangıç itibariyle, konut kooperatiflerinin öz sermayesi, yatırımlar için ihtiyaç duyulan sermayenin küçük bir bölümünü oluşturur. Bu nedenle de, büyük oranda dış kaynaklardan borçlanma yoluna gidilir.

Konut kooperatiflerindeki kar düşüncesi ile diğer kooperatif türlerindeki kar düşüncesi farklı boyutlardadır. Genelde konut kooperatiflerindeki kar olgusu mümkün olan en kısa sürede ve en az giderle konutların tamamlanıp üyelere teslimi şeklindedir.

Orta ve dar gelirli bireylerin konut sahibi olmaları, ekonomik ve psikolojik yönden tatmin hissi vermekte, bu kesimin birlik ve beraberlik içinde sosyal yaşamda yerlerini almalarını sağlamaktadır.

3.1.4. Konut kooperatiflerinin finansman kaynakları

Konut kooperatiflerinin amaçlarını gerçekleştirebilmeleri için, kooperatif kaynaklarının düzenli bir şekilde kullanılması gerekir. Bu kaynaklar aşağıdaki şekilde sınıflandırılabilir.

a) Öz kaynaklar

Konut kooperatiflerinin öz kaynakları, katılım sermayesi ve üye ödemelerinden oluşmaktadır. Katılım sermayesi, ortakların kooperatife girerken koydukları sermayeyi ifade etmektedir. Üye ödemeleri ise konut maliyetinin kredilerle karşılanamayan kısmının üye aidatları yoluyla karşılanması yoluna gidilmesini ifade etmektedir.

b) Dış kaynaklar

Bankalar

Bankalar, yasasına göre bankalar, ticaret amacıyla gayrimenkul alım ve satımı ile uğraşamaz ve T.C. merkez bankasınca alınan kararlara uygun olarak bankacılık işlerini yürütmek için gerek duydukları sayı ve büyüklüğün üstünde herhangi bir şekilde gayrimenkul edinemezler. Ancak yasada bazı istisnalar mevcuttur. Buna göre bazı bankalara özel yasalar ile ipotek karşılığında kredi verme olanağı tanınmıştır. Şöyle ki; bankalarca kullandırılan konut kredilerinin teminatına yönelik tesisi

öngörülen ipoteklerin Tapu Sicil Müdürlüğüne tesisine yönelik tüm işlemler tapu harcı ve damga vergisinden müstesna tutulmuştur.

Sosyal güvenlik kuruluşları

Ülkemizdeki sosyal güvenlik kuruluşları, konut finansmanına önemli katkılar sağlamaktadır. Ülkemizdeki üyelerine kendi kuralları çerçevesinde konut sağlayan en önemli sosyal güvenlik kuruluşları; Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK), Esnaf Sanatkârlar ve Diğer Bağımsız Çalışanlar Kurumu (BAĞ-KUR), Memur Yardımlaşma Kurumu (MEYAK), Ordu Yardımlaşma Kurumu'dur (OYAK)(tkgm.gov.tr).

3.1.5. Konut kooperatifçiliği sisteminin faydaları

Konut Kooperatifçiliği yöntemi, bir çok ülkede olmak üzere ülkemizde de başarılı bir şekilde uygulanmaktadır. Konut kooperatiflerinin düşük gelirlilerin gereksinimlerine uygun hale getirildiklerinde, bu gruplar için ideal bir çözüm olduğu görülmektedir. Dolayısıyla kooperatiflerin faydalarını şöyle sınıflandırabiliriz.

a) Mali faydaları

- Ortaklarını tasarrufa yöneltir ve bu tasarrufların konut yapılması için örgütlenmesini sağlar.
- Arsa alımından yapının bitimine kadar geçen sürede aracıları kaldırdığı için konutlar daha ucuza mal olur.
- Toplu üretim teknikleri kullanılabilir ve malzeme toptan olarak ucuza alınabilir.

- Gereksinin sahiplerini örgütleyip kolektif bir talep oluşturur ve uygun şartlarda kredi bulma olanağı yaratır.
- Yönetim görevleri demokratik olarak seçilmiş gönüllü ortaklar veya onların temsilcileri tarafından yapılır. Böylece yönetim maliyetlerinde azalma sağlanabilir.

b) Teknik faydaları

- Kendi teknik servislerini geliştirebilir ve standartlarını oluşturabilir.
- Nitelikli eleman istihdam eder.

c) Sosyal faydaları

- Düşük gelir grubunun konut gereksiniminin karşılanması için uygun bir sistemdir. Ortaklığın aynı nitelikteki topluma devri yasalarla sağlanabilir. Konut ve çevresi istenilen şekilde oluşturulabilirse ortaklık devamlı olabilir.
- Yapım sırasında ve konutların bakımı sırasındaki kolektif davranış toplumsal dayanışmayı güçlendirir ve ortakların sürekli seferberliğini sağlar.
- Devlet, yerel yönetim ve bürokrasi önünde toplu talep oluşturur.
- Devlete konut gereksinimini karşılamada yardımcı olur.
- Toplumsal donatımların oluşturulmasıyla yaşanabilir bir konut çevresi sağlanabilir.
- Deneysel birikimler kooperatif sisteminin düzelmesine katkıda bulunur(Ocak, A, 2006)

3.1.6. Konut kooperatiflerinin çeşitleri

Konut Kooperatifleri yapım sürecinin çeşitli safhalarında oynadıkları rol ve yaptırdıkları binaların mülkiyeti konusundaki tutumları bakımından ayrı ayrı sınıflandırılabilir.

a) Yapım sürecinin çeşitli safhalarında oynadıkları rol bakımından sınıflandırma

1) Ortakların küçük tasarruflarını, konut yapmak amacıyla kredi olarak yeniden dağıtmak üzere toplayan tasarruf sandıkları niteliğinde olanlar.

2) Konut yapım işini üzerine alan kooperatifler.

3) Yapılmış olan konutların bakımını üstlenen kooperatifler.

4) Bu safhaların birden fazlasında görev yapan kooperatifler.

b) Binaların mülkiyeti konusundaki tutumlarına göre sınıflandırma

1) Yaptıkları konutların mülkiyetini ortaklarına devreden kooperatifler: Yapım sona erdiğinde dağılan bu tip kooperatifler özellikle Asya ülkelerinde yaygındır.

2) Açık ortak kullanım alanlarının mülkiyeti kooperatifte, konutların mülkiyeti ortaklarında bulunan kooperatifler: Batıda "Condominium" olarak bilinen, paylı mülkiyete dayanan çok birimli apartmanlar sistemine benzeyen bu tip kooperatifler Latin Amerika'da ve İsrail'de yaygındır.

3) Mülkiyetin sürekli olarak kooperatifin elinde bulunduğu tipler: Kooperatif ortaklarının konutların mülkiyetini elde etmediği, sadece oturma hakkını elde ettiği bu tip kooperatifler İskandinav Ülkeleri'nde ve ABD'de yaygındır.

4) Ortakları uzun süreli kiracı durumunda olan kooperatifler: Ortakların yönetiminde söz sahibi olduğu bu tip kooperatifler özellikle Batı Avrupa Ülkeleri'nde yaygındır.

Uygulamada en başarılı konut kooperatiflerinin, konut mülkiyetini üyelere devretmeyen ve aynı zamanda konut üretebilecek olanak ve örgütlenme düzeyine sahip olan kooperatifler olduğu görülmektedir.

3.1.7. Kooperatif üst birlikleri ve faydaları

Konut kooperatifçiliğinin, tek başına ve kendi imkanları ile konut satın almaya veya yaptırmaya gücü yetmeyen dar ve sabit gelirli insanları bir araya getirerek sağlam, modern, sıhhi ve özellikle ucuz konut sahibi olmalarını temin eden bir yöntem olduğu açıklanmıştı. Kooperatif yönetimlerinin tek başlarına bütün bu konularda başarılı olmalarını beklemek oldukça zordur ve karşılaştıkları problemleri çözmede yetersiz kalabilmektedirler. Bu sebeple, Kooperatifler Kanunu, madde 70'e göre;

"Kooperatiflerin müşterek menfaatlerini korumak, amaçlarını gerçekleştirmek için iktisadi faaliyette bulunmak, faaliyetlerini koordine ve denetlemek, dış memleketlerle olan münasebetlerini düzenlemek, kooperatifçiliği geliştirmek ve eğitim yapmak, kooperatifçilik konularında tavsiyelerde bulunmak gibi hizmetlerin yerine getirilmesi için, Kooperatif Birlikleri, Kooperatif Merkez Birlikleri ve Türkiye Milli Kooperatifler Birliği kurulur."

şeklinde görev ve sorumlulukların açıklandığı üst birlikler oluşturulmuştur. Yukarıdaki maddede üst birliklerin özetle belirtilen görevlerini biraz daha geniş olarak açıklamak gerekirse,

1) Büyük arsaların ucuz bir şekilde temin edilmesi ve bağlı kooperatiflere veya birliklere dağıtılması,
2) Ucuz ve uzun vadeli kredi temin edilmesi,
3) Üst birliğin kendisine bağlı birliklerin, birliklerinde kendisine bağlı kooperatiflerin faaliyetlerini koordine etmek ve onları denetlemek,
4) Müşterek muhasebelerini organize etmek,
5) Hukuki sorunlarının çözülmesine yardımda bulunmak,
6) Plan ve projeler üretmek,
7) İmar ve parselasyon işlerinin yürütülmesine yardımcı olmak,
8) Görev ve yetki verildiğinde kendine bağlı birlik ve kooperatifler üzerinde denetim yapmak,
9) Kooperatifçiliği geliştirmek ve eğitim yapmak, kooperatifçilik konularında tavsiyelerde bulunmak olarak açıklanabilir (Koç, 2000).

En az 7 kooperatif bir araya gelerek bir kooperatif birliği kurabilmektedir. Türkiye genelinde sınırlı sorumlu kooperatiflerin üye olduğu, faaliyette olan 163 adet Kooperatifler Birliği, bu birliklerin bağlı olduğu iki adet Kooperatifler Merkez Birliği ve bir adet de Türk Milli Kooperatifleri Birliği vardır.

Konya'da 4 tane kooperatif üst birliği mevcuttur. Bunlardan, sadece Konya Konut Yapı Kooperatifleri Birliği (Kon-Kop-Bir) Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'ndan ülke genelinde denetleme ve danışmanlık yapmak için yetki almıştır. Diğer üç birlik; Yeni Anadolu Konut Yapı Kooperatifleri Birliği (And-Kop-Bir), Osmanlı Konut

Yapı Kooperatifleri Birliği ve Hilâl Konut Yapı Kooperatifleri Birliği ise henüz yerel olarak işlevlerini sürdürmektedirler (www.kooptr.com).

3.2. Ülkemizde Konut Yapı Kooperatifçiliği ve Değişim Süreci

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 57.maddesi devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler derken yine Anayasa'nın 171.maddesinde de devlet, milli ekonominin yararlarını dikkate alarak, öncelikle üretimin arttırılmasını ve tüketicinin korunmasını amaçlayan kooperatifçiliğin gelişmesini sağlayacak tedbirleri alır, amir hükmü ile kooperatifçiliğin ihyası hedeflenmiş ve vatandaşın konut edinme hakkının teminat altına alınması konusunda devleti görevlendirmiştir.

Ülkemizde bu amaca yönelik olarak ilk kooperatifçilik hareketinin Mithat Paşa tarafından başlatıldığı ve 'Memleket Sandıkları Nizamnamesi' adı altında faaliyet gösterdiği bilinmektedir.

Ülkemizde kooperatifçilik hareketi, 1883 yılında Mithat Paşa'nın kurduğu Memleket Sandıkları ile başlamıştır. Konut Kooperatifçiliği ise Cumhuriyet döneminde ve oldukça yakın bir geçmişte gelişebilmiştir.

Türkiye'de kurulan ilk konut kooperatifi 1935 yılında Ankara'da kurulana 'Bahçelievler Yapı Kooperatifi'dir. Bu kooperatif Ankara'da evi olmayan memurları ve benzer durumdaki vatandaşları konut sahibi yapmak amacını benimsemiştir. Bahçelievler yapı kooperatifi devletin ve belediyenin desteği ile kısa bir süre içinde 150 konutluk bir üretim yapmıştır. Fakat yasal düzenlemeler yetersiz olduğu için

olumlu gelişmeler gerçekleşememiştir. 1969 yılında çıkarılan 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden sonra konut kooperatifçiliği yaygınlaşmaya başlamıştır. 1981 ve özellikle 1984'te çıkan 2487 ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunları ile konut kooperatiflerinin sayısı hızla artmıştır. Dolayısıyla, 1984 yılından sonra kooperatif sayısında bir patlama olmuştur.

Aşağıdaki Tablo 3.1. de Türkiye'de konut yapı kooperatiflerinin yıllara göre dağılımı görülmektedir.

Tablo 3. 1 Türkiye'de konut yapı kooperatiflerinin yıllara göre dağılımı

YILLAR	1941-1968	1969-1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986
KOOPERATİF SAYISI	224	4339	540	333	295	279	1219	2379	3822

YILLAR	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
KOOPERATİF SAYISI	5201	3148	1688	1933	2889	1566	1693	578	1076	681	451

YILLAR	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
KOOPERATİF SAYISI	674	1093	1706	1246	3906	4882	7775	9746	10916	9602	7574

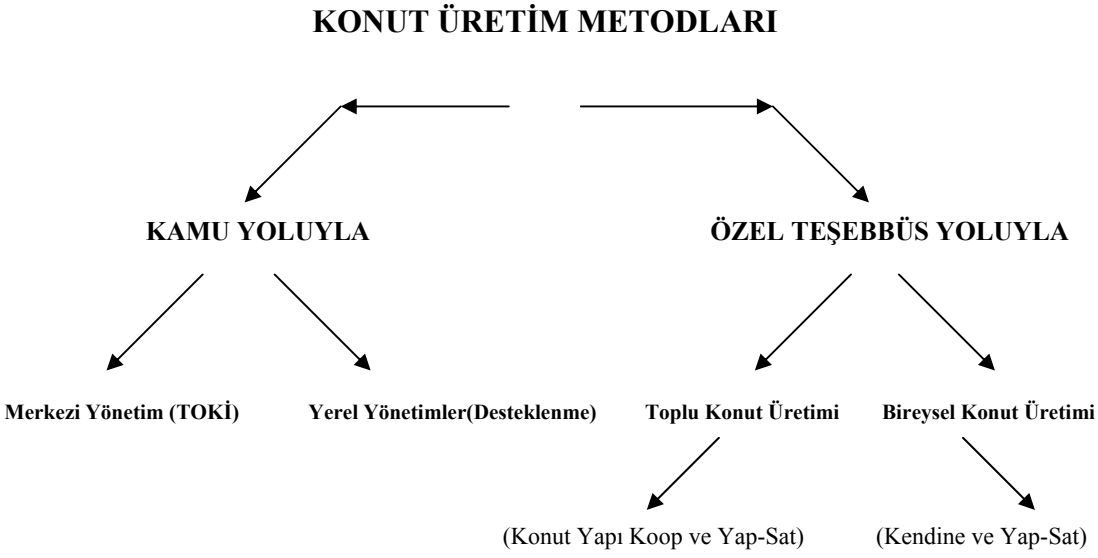
Kaynak: TÜİK 2010

Yukarıda Tablo 3.1. de görüldüğü gibi 1984 öncesi dönemde kurulan kooperatif sayısı, toplam kooperatiflerin % 6'sını oluşturmaktadır. Bu döneme ilişkin bilgiler 1941 yılına kadar uzandığı için 43 yıllık bir zaman aralığını içermektedir. Buna karşın, 1984-1989 arasındaki 6 yıl gibi kısa bir dönemde kurulan kooperatif sayısı, toplamın % 18'ine ulaşmıştır. Sadece 1990-1991 döneminde ki iki yılda 4.822 kooperatif kurulmuş ve toplamın % 6'sına ulaşılmıştır. 1992-1996 yılları arasında 5.594 kooperatif kurulmuştur. Bu sayı toplamın % 6'sıdır. 2 yıllık (1990-1991)

zaman diliminde kurulan kooperatif sayısıyla 6 yıllık (1992-1996) zaman diliminde kurulan kooperatif sayısının hemen hemen aynı olduğu görülmektedir. Kooperatif sayılarında görülen düşüş açıkça ortaya çıkmaktadır. 1997-2002 yılları arasında kurulan kooperatif sayısı 9076 ve toplama oranı % 10'dur . Kurulan kooperatif sayısında artış görülmektedir. 2003-2008 yılları arasında 50.495 kooperatif kurulurken toplam kooperatiflerin % 55'i bu yıllarda yapılmıştır. 1984 yılı öncesinde yılda ortalama 140 kooperatif kurulurken, 1984 sonrası dönemde ise yılda ortalama 3.592 kooperatif (2008 yılı sonuna kadar ki dönem) kurulmuştur. Bu oranlardan anlaşılacağı gibi kooperatif sayılarında çok büyük bir artış olduğu gözlenmektedir (TÜİK 2009).

3.3. Ülkemizdeki Konut Üretim Metotları

Ülkemizde günümüze kadar konut üretimi amacıyla çeşitli konut sunum modelleri uygulanmıştır. Uygulanan konut üretim metotları aşağıdaki şemadaki gibi gösterilebilir.



Şekil 3. 1 Ülkemizdeki Konut Üretim Metotları

3.3.1 Kamu yoluyla

3.3.1.1. Merkezi idare (TOKİ)

Hızlı şehirleşme ve nüfus artışı ile ekonomik, sosyal ve kültürel gelişmeye bağlı olarak küçük aile eğiliminin giderek artması konut ihtiyacını hızla arttırmıştır (Kaya 1992). Konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi amacıyla 1984 yılında Toplu Konut İdaresi kurulmuştur. Ülkemizde konut politikalarının uygulanmasında sektörde tek kamu kuruluşu olarak görev yapan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile tariflenen görevleri kapsamında yürüttüğü faaliyetleriyle temel olarak, konut ve kentleşmeye ilişkin sorunlara ulusal düzeyde çözüm üretmeyi amaçlamaktadır. TOKİ, 1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Beyannamesinde yer alan "konutun bir insan hakkı olduğu" ve Birleşmiş Milletler Habitat Gündeminin ana temalarından olan "herkese yeterli konut" ilkelerini benimseyerek, T.C. Anayasasının Devlete yüklediği görevler ve faaliyetlerini şekillendirmektedir (toki.gov.tr).

Ülkemizde alt gelir grubu ve yoksulların konut ihtiyacı bulunmaktadır ve ihtiyaç olan az gelişmiş bölgelerdeki ailelerin konut alım gücü çok düşüktür. Bununla birlikte, ülkemizdeki en büyük sorunlardan biri olan gecekondulaşmanın önlenmesi için kentsel yenileme ve gecekondu dönüşüm uygulamalarına ağırlık verilmesi gerekmektedir. Bu itibarla, TOKİ uygulamaları içerisinde, mevcut piyasa koşullarında konut sahibi olamayan alt gelir grubu kişilerin barınma sorununa çözümler geliştirilmesi ve bu gruba yönelik sosyal nitelikli konut projeleri üretilmesi öncelik taşımaktadır. Ayrıca yeni uydu kentler kurarak büyük şehirleri konut edinme bakımından rahatlatmaktır (toki.gov.tr). Bu amaçla TOKİ;

- Alternatif uygulamalarla konut üretiminin belli bir model çerçevesinde gerçekleşmesini sağlayarak, konut piyasasını disipline etmeyi,
- Özel sektörün gitmediği ihtiyaç bölgelerinde konut üretmeyi,
- İhtiyaç sahibi ve alt gelir grubu ailelere ulaşarak, kira öder gibi ve uzun vadelerle ev sahibi olmalarını sağlamayı,
- Belediyelerle işbirliği yaparak gecekondu bölgelerinde kentsel dönüşümlerini gerçekleştirmeyi, böylece düzenli kentleşmeye katkı yapmayı hedeflemektedir.

Bu hedef doğrultusunda TOKİ tarafından, 350 bin konutluk projeksiyon yapılmış, 2006 sonuna kadar 200 bin, 2007 sonuna kadar ise 250 bin konutun yapımına başlanılması ve büyük bir bölümünün tamamlanması hedeflenmiştir. 1984-2003 yılları arasında TOKİ tarafından yapılan konut sayısı 43 bin 145 iken 2003-2009 yılları arasında yapılan konut sayısı 323 bin 404'e yükselmiştir. Bu çerçevede TOKİ'nin 2003 yılından itibaren hızla yol kat ettiği görülmektedir.

Toplu konut idaresi başkanlığının görevleri şunlardır

a) İç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak,

b) Hazine Müsteşarlığının uygun görüşü üzerine yurt dışından, görev alanıyla ilgili harcamalarda kullanılmak üzere kredi almaya karar vermek,

c) Konutların finansmanı için bankaların katılımını sağlayacak önlemler almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek,

d) Konut yapımı ile ilgili sanayiyi veya bu alanda çalışanları desteklemek,

e) Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak, kurulmuş şirketlere ortak olmak,

f) Araştırma, proje ve taahhüt işlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını sağlamak,

g) Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekondu alanlarının dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek,

h) Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek, konut, alt yapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak,

i) Kâr amaçlı projelerle uygulamalar yapmak ve yaptırmak,

j) Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğünde konut ve sosyal donatıları, alt yapıları ile birlikte yapmak ve desteklemek (toki.gov.tr).

3.3.1.2. Yerel yönetimler

Ülkemizde ortaya çıkan konut sorununun çözümüne yönelik, farklı politikalar uygulanmaktadır. Yerel Yönetimlerde, konut sorununa çözüm bulunmasında bir alternatif olarak görülmüş ve bu konuda belediyelere bazı görev ve yetkiler verilmiştir.

Yerel yönetimlere yönelik ilk yasal düzenleme 1930 yılında yapılmıştır. Bu düzenleme ile ‘’Belediye Meclisleri gereksinim gördükleri takdirde, belediye meskenleri yapmak ve bu meskenleri belde sakinlerine kiraya verme veya satma işlerini mecburi belediye hizmetleri arasına koyabilirler’’ hükmü getirilerek, belediyeler konut üretimi konusunda zorunlu tutulmuşlardır. Ayrıca belediyeler gecekondu ıslahı, tasfiyesi ve önlenmesine yönelik çalışmaları da yapmak zorundadır.

1960 öncesinde konutla ilgili görev ve sorumlulukların ilke olarak yerel yönetimlere bırakılmasına karşılık, merkezi yönetim süreli olarak belediyelerin

yanında yer almıştır. 1960 yılında başlanan planlı dönemden itibaren belediyelerin konut alanındaki etkinliği biraz daha arttırılmıştır. Fakat 1980 müdahalesinden sonra yerel yönetimlerin bazı görev sorumlulukları merkezi idareye aktarılmıştır.

Toplu konut yerleşim alanlarındaki bina ve altyapı bağlantıları, çevrenin bakımı, onarım geliştirme ve işletme hizmetleri belediyenin görevleri arasındadır. Belediyeler arsa sağlama, planlama ve bizzat konut üretimi dışında, yapı kullanma izni vererek, konut sorununun çözümüne yardımcı olmaktadır.

Günümüzde belediyeler konut üretimine TOKİ işbirliği ile doğrudan katkı sağlamaktadır. Bu belediye-TOKİ işbirliği kapsamında, başlangıçta belediye, toplu konut yapılması öngörülen alanı kamulaştırır, imar planını yapar ve bu plana uygun olarak imar arsaları oluşturur, oluşturulacak bu imar arsalarına üst yapı inşaatı başlamadan yol, su ve kanalizasyon altyapısını götürür (Gedizlioğlu, 1994). Belediyeler bu altyapı çalışmalarını yürütürken bir yandan da konut istemini örgütler. Ülkemizde toplu konut deneyiminin öncelikle 1980'li yıllardan itibaren yerel yönetimler ve onların örgütlediği kooperatifler ve birlikleri tarafından başlatılıp genişlediğini biliyoruz (Altaban, 1996).

Bu sunum modelinde merkezi idarenin görevi gerekli kredi desteğini sağlamak, arsanın temini aşamasında yardımcı olmak ve ilgili sosyal yapıları yapmak, okul, sağlık ve güvenlik hizmetlerini sağlamak, inşaat girdi malzemelerinde istikrarlı bir piyasa oluşturulması için gerekenleri yapmak, bu sunumun etkinlik kazanmasında yararlı olacak yasal ve idari zemini hazırlamaktır (Gökçeer, 1980).

3.3.2. Özel teşebbüs

Bir toplumda konutların sunum biçimleri; o ülkedeki arsa mülkiyeti ve arsa değerlerindeki gelişme, kentleşme hızı, konut sektöründeki girişimcilerin özellikleri, yapı malzemesi sektöründeki gelişmeler, devletin bu kesime karışma eğilimleri v.b.nedenlere bağlı olarak belirlenmektedir. Bu koşulların zaman içerisinde değişmesine paralel olarak birbirine dönüşmesi yeni koşulların doğmasına neden olmaktadır.

Konut sunum biçimlerinin bir diğerinden farklılaşmasında kullanılacak ilk ölçüt, konut yapımına ilişkin işlevlerin toplumdaki üç davranışsal birim, konut sahibi, girişimci ve devlet arasında nasıl bölüşüldüğü olacaktır. Bir konutun toplumca konulmuş kurallara göre yapılıp kullanılması kentsel toprağın arsa haline dönüştürülmesinden konutun yapılmasına ve işletilmesine kadar pek çok sayıdaki işlevin yerine getirilmesine bağlıdır (Ocak A. 2006).

Bu bilgiler ışığında, özel teşebbüs girişimlerini,

a) Toplu Konut üretimi (Kooperatifçilik-Yap-sat)

b) Bireysel Konut Üretimi (Kendine-Yap-sat)

olarak ikiye ayırmak mümkündür.

3.3.2.1. Toplu konut üretimi

Gelişen ülkelerde sanayi devrimine bağlı olarak konut üretim tekniklerinde de gelişmeler olmuştur. Buna bağlı olarak kısa zamanda daha çok konut yapabilme imkânları artmış ve insanların bir arada yaşadığı toplu konutlar ortaya çıkmıştır.

Modern çağın yaşandığı günümüzde bu toplu konutlar daha da çeşitlenmiş, insanların sadece barınma ihtiyaçlarını değil aynı zamanda sosyal ihtiyaçlarını da karşılayacak konuma gelmiştir. Artık insanlar yaşadıkları mekân içinde eğlenme, dinlenme, spor yapma gibi sosyal faaliyetleri de gerçekleştirmek istemektedir. Daha modern, kaliteli ve nitelikli konutlarda oturmak ön plana çıkmıştır.

Toplu konut üretimi iki şekilde olmaktadır. Bunlar; Konut Yapı Kooperatifleri ve Yap-Sat'dır

A-) Konut yapı kooperatifleri

Kooperatifleşmenin temelinde; yardım, dayanışma duygusu ve iş başarma amacı vardır. Bu amaçla insanlar çeşitli isimler altında el ve gönül birliğiyle zorlukları yenmek için bir araya gelmişlerdir.

Yapı Kooperatifleri, üyelerinin ekonomik temelli gereksinmelerinin dayanışma, yardımlaşma ve işbirliği yoluyla karşılanıp, yaşam düzeylerinin yükseltilmesini amaçlarken, karlılığı değil de, toplum yararına hizmeti esas aldığından üyelerinin yanı sıra toplumunda ekonomik-toplumsal gelişimine katkıda bulunur (Alkan, 1998).

Konut kooperatifçiliği ile ilgili değişik tanımlar yapılabilir. Bir tanıma göre konut kooperatifleri, dar ve orta gelirli kişilerin, konut gereksinimlerini olabildiğince ucuz bir fiyatla karşılamak amacıyla kurdukları bir kooperatif türüdür Başka bir deyişle, üyelerin konut gereksinimlerini bireysel yarışmanın ve kazanç güdüsünün etkilerinden kurtararak, karşılıklı dayanışma ve yardımlaşma ile karşılamayı amaçlayan toplumsal bir örgüttür.

Konut yapı kooperatiflerinin kuruluş amacı, yani dağınık ve küçük birikimleri bir araya getirerek, ortakların girişim ve yatırımını sağlayan konut kooperatiflerinin doğmasına yol açan nedenler şu şekilde özetlenebilir;

- Konut maliyetlerinin yüksek olması,
- Arsa ve konut fiyatları ile kiraların sürekli artış göstermesi,
- Konut üretimi faaliyetlerinin bireylerin finans ve organizasyon gücünü aşması,

Konut kooperatifleri üyelerinin, tasarruflarını, taleplerini örgütleyerek onların durumlarını kuvvetlendirir. Arsa alımından binaların tamamlanmasına kadar olan süreçte aracıların devreye girmesine engel olur. Böylece konut fiyatlarında dalgalanmanın önüne geçilerek istikrar sağlanmış olur.

B-) Yap-Sat kooperatifçiliği yoluyla toplu konut üretimi

Toplu Konut Üretiminde günümüzde en çok kullanılan yöntem olmaktadır. Üretici firma kendisini resmiyette kooperatif olarak organize ederek kooperatifçiliğin vergi muafiyetlerinden yararlanmaktadır. Banka kredi faizlerinin düşmesi ve Mortgage sisteminin yaygılaşması nedeniyle tercih edilen bu sistemde kişiler kredi alarak borçlanıp, nakit olarak aldıkları konutlarını, kullanırken bankaya kira öder gibi borç ödeyerek ev sahibi olmaktadır.

3.3.2.2. Bireysel konut üretimi

Bireysel Üretim iki şekilde uygulanmaktadır. Bunlar; Kendine ve Yap-sat' tır.

A-) Kendine

Bireysel konut üretimi modelinde, kişi öncelikle konut yaptırma kararı vermekte, bu kararını finansman sağlama eğilimiyle destelemekte ve konutunu inşa edeceği arsayı sağlamakla da neticelendirmektedir. Bu işlemlerle birlikte müteakip, üretici, yasa ve kanun koruyucu tarafından öngörülen yasal prosedürleri yerine getirmekte, bir takım yasal izinleri almakta, plan ve proje çizdirmekte ve çizilen plan dahilinde konutunu inşa ederek veya ettirerek, üretim sürecini tamamlamaktadır. Bütün bu süreçte, merkezi yönetim ve yerel yönetimin tek fonksiyonu denetim ve kontrol olmaktadır. Bu çeşit üretimde, üretim faaliyetine dönük iş ve işlemlerin büyük bir kısmı konut yaptıran birey üzerine yoğunlaşmıştır.

Üretici tarafından yapılan konutlar, tek parsel içinde olma özelliğine haizdir. Bu sebeple bireysel konut üretimi toplu konut üretiminin karşıtıdır (Karaesmen 1987).

Bu tür konutlar, konut yaptıranın içinde bulunduğu sosyal sınıfın özelliklerine ve kişinin beklentilerine göre farklılık arz edecek, değişik büyüklüklerde ve farklı yapı malzemeleri kullanımına sebep olacaktır. Bu sebeple bu tür konutlarda maliyet kalemleri ve fiyatları, kişinin kişisel zevkleri ve toplumun asgari müşterekleri doğrultusunda şekillenecek, m^2 birim maliyetleri konusunda genelleme yapılma imkânı kalmayacaktır. Bu yapım sürecinin toplumun gereksinimlerini karşılamakta yetersiz kalışının temel nedeni de budur. Kentleşme hızındaki artış ve arsa değerlerindeki yükseliş de, finansman desteği konusunda çeşitli sorunları da beraberinde getirmiştir (Ocak, 2006).

B-) Yap-sat yoluyla konut üretimi

Konut üretiminde arz eden, konutun yapılacağı arsaya sahip olan dolayısıyla herhangi bir satış işlemi tekemmül edinceye kadar inşaata ve bitmiş konuta malik

olan özel veya tüzel kişidir. Talep eden ise, konuta farklı saiklere sahip olmak isteyen kişidir. Konut üretiminde sürekli olarak yeri olan bir diğer öğe, üretimi fiilen örgütleyen ve gerçekleştiren yapımcıdır. (Boratav ve Başk. 1983).

Özellikle son yıllarda ulusal ölçekte uygulamaya konulan konut geliştirme programlarında özel kesimin ağırlığı giderek artmaktadır (TOKİ, 1993).

Bu tarz konut üretim biçimi, Türkiye'de 1950'li yıllardan sonra yaygınlaşmıştır. Hızlı kentleşmenin kentsel arsalarda meydana getirdiği değer artışlarının, alt ve orta seviyeli gelir gruplarının tek parsel üzerinde ev yapması olanağını kaldırması ve buna çözüm olarak da düşük gelir gruplarının bir araya gelerek arsa yapılacak olan ödemeyi aralarında bölüşmesi temeline dayanmaktadır.

Bu konut sunum biçiminde yoğunluk, arsa üzerine bina yapma işini yüklenen müteahhide verilmiştir. Konut, aynı bireysel konut üreticisinin maruz kaldığı yasal çerçeve içerisinde yüklenici tarafından inşa edilmekte, daha sonra üzerine belli bir oranda kar konularak talep sahibine satılmaktadır.

Bu sistem içerisinde yapımcı tarafından belli iştirakçileri bulunan bir arsa tespit edilmekte, Borçlar Kanununun ilgili maddeleri doğrultusunda arsa sahipleri ile müteahhit arasında bir sözleşme düzenlenmekte, sözleşme uyarınca arsa üzerine inşa edilecek binada, bina yapım işine karşılık olarak müteahhide ve arsa sahiplerine isabet edecek konutlar tespit edilmekte ve inşaat sonrası arsa sahipleri, arsalarına karşılık konut sahibi olmakta ve yüklenici de, arsa sahiplerinden, onlara vermeyi sözleşme uyarınca taahhüt ettiği konut haricinde kalan konutları satarak, kar elde etmeyi hedeflemektedir.

Bu sistemle, bir gayrimenkule belli hisseler nispetinde bir veya birden fazla konut sahibi olmakta, yüklenici müteahhide tamamlandığı ölçüde ürettiği konutları anında satarak finansman sorununa çözüm getirmektedir. Ancak, bu tür konut üretim biçimleri arsa fiyatlarının gerçeğin çok üstünde yükselmesine başka bir deyişle sıçramasına neden olmaktadır.

Arsa sahipleri, inşa edilecek binada daha fazla konutun kendilerine verilmesini istediklerinden, sözleşme aşamasında, sahibi oldukları taşınmazı değerinin üç veya dört katı bedelle müteahhide vermekte, bu durum müteahhidin inşaat sonrası hedeflediği karı azaltmakta ve daha ucuza mal edebileceği arsalara yönelmesine sebep olmaktadır. Bu durum da, üzerine bina inşa edilmesi muhtemel söz konusu gayrimenkulün atıl olarak kalmasına sebep olmaktadır.

Yap-Satçı üretimde, arsanın atıl olarak kalması da, hem arsa sahiplerini hem de müteahhitten konut satın alacak bireyleri mağdur etmektedir. Ayrıca artan konut talebi, bununla birlikte konut fiyatlarının da yükselmesine sebep olmaktadır (Ocak A, 2006)

3.4. Ülkemizde Sektörlere Göre Konut Sayılarının Dağılımı ve İrdelenmesi

TÜİK'ten 2010 yılında alınan bilgilere göre aşağıdaki tabloda Ülkemizdeki konutların yapı sayısına göre sektörlere dağılımı verilmektedir.

Tablo 3.2. 1964-2009 yılları arasında Türkiye genelinde yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni almış konutların yapı sayılarına göre sektörlere dağılımı (TÜİK 2010).

YIL	Özel Sektör		Yapı Kooperatifi		Devlet Sektörü		Toplam	
	Yapı Ruhsatı	Yapı Kull. İzin Belgesi	Yapı Ruhsatı	Yapı Kull. İzin Belgesi	Yapı Ruhsatı	Yapı Kull. İzin Belgesi	Yapı Ruhsatı	Yapı Kull. İzin Belgesi
1964	47 484	9 636	-	330	1 297	335	48 781	10 301
1965	58 888	18 324	-	711	1 532	336	60 420	19 371
1966	66 092	21 827	-	-	1 558	427	67 650	22 254
1967	63 337	28 745	-	-	1 096	698	64 433	29443
1968	69 944	36 957	-	-	1 420	712	71 364	37 669
1969	73 085	39 211	-	-	1 515	533	74 600	39 744
1970	70 418	40 159	3 666	1 328	1 419	787	75 503	42 274
1971	69 880	41 017	3 601	969	992	456	74 473	42 442
1972	71 075	50 449	3 621	1 430	1 453	303	76 149	52 182
1973	76 845	48 705	6 229	1 958	2 656	1897	85 730	52 560
1974	67 306	46 699	4 564	1 071	1 337	298	73 207	48 068
1975	74 138	53 138	2 539	1 815	1 175	361	77 852	55 314
1976	70 548	48 021	2 168	1 149	2 272	380	74 988	49 550
1977	66 229	55 769	4 714	1 784	2 249	475	73 192	58 028
1978	76 167	53 514	4 672	2 489	3 480	522	84 319	56 525
1979	80 971	54 044	4 981	2 644	1 419	663	87 371	57 351
1980	63 308	60 390	5 156	2 351	1 115	560	69 579	63 301
1981	50 720	54 368	5 913	2 002	1 470	862	58 103	57 232
1982	44 812	50 449	7 983	2 787	1 566	920	54 361	54 156
1983	47 935	50 556	7 785	2 853	3 248	1 123	58 968	54 532
1984	51 258	52 853	9 105	3 228	2 790	1 120	63 153	57 201
1985	55 459	48 715	13 740	2 861	2 645	607	71 844	52 183
1986	71 500	65 936	28 240	4 371	3 148	1 154	102 888	71 461
1987	96 198	72 881	37 303	6 431	4 654	1 208	138 155	80 520
1988	94 870	76 223	41 671	6 263	3 454	1 228	139 995	83 714
1989	95 519	81 990	37 724	11 198	2 772	1 611	136 015	94 799
1990	95 795	81 699	23 477	10 332	4 032	2 458	123 304	94 489
1991	95 819	79 654	23 066	11 838	2 601	896	121 486	92 388
1992	103 115	87 588	30 709	16 528	4 166	1 177	137 990	105 293
1993	110 858	82 314	31 200	17 437	4 975	1 961	147 033	101 712
1994	111 579	83 443	28 153	15 607	3 549	943	143 281	99 993
1995	114 232	80 297	21 761	14 753	1 912	1 611	137 905	96 661
1996	98 093	83 713	26 572	19 478	2 057	1 585	126 722	104 776
1997	96 164	87 731	28 714	17 409	2 078	1 266	126 956	106 406
1998	87 057	77 680	25 956	13 020	3 222	1 116	116 235	91 816
1999	76 791	68 655	13 898	16 661	1 780	1 461	92 469	86 777
2000	62 154	73 205	12 664	16 746	4 322	898	79 140	90 849
2001	65 235	63 870	8 649	18 812	3 546	3 473	77 430	86 155
2002	36 379	31 415	4 928	15 057	2 123	622	43 430	47 094
2003	42 972	28 584	4 911	10 797	2 257	1 961	50 140	41 342
2004	67 592	31 644	5 793	8 510	2 110	638	75 495	40 792
2005	102 802	47 275	6 809	15 923	4 643	928	114 254	64 126

YIL	Özel Sektör		Yapı Kooperatifi		Devlet Sektörü		Toplam	
	Yapı Ruhsatı	Yapı Kull. İzin Belgesi	Yapı Ruhsatı	Yapı Kull. İzin Belgesi	Yapı Ruhsatı	Yapı Kull. İzin Belgesi	Yapı Ruhsatı	Yapı Kull. İzin Belgesi
2006	105 206	62 686	6 005	9 117	2 993	1 580	114 204	73 383
2007	96840	60989	5194	5344	4625	1723	106 659	68 056
2008	85175	67120	4320	5155	6462	3794	95193	76069
2009	55136	51116	4081	3537	3083	3208	61545	57861

Yukarıdaki tablo 3.2 de konutların yapı sayısına göre sektörlere dağılımı görülmektedir. Buna karşın, yapı bloklarında farklı sayıda daire olabileceğinden konut üretimi sayılarının daha sağlıklı bir şekilde incelenebilmesi, yapı sayısı değil de, daire sayısı bakımından ele alınarak sağlanmaktadır. Aşağıdaki Tablo 3.3. de konutların daire sayılarına göre sektörlere dağılımı verilerek yorumlamalar yapılmıştır.

Tablo 3.2'de görüldüğü gibi 1969 yılında çıkarılan 1163 sayılı Kooperatifler Kanununun yürürlüğe girmesinden sonra konut kooperatifçiliği yaygınlaşmaya başlamıştır. 1981 ve özellikle 1984'te çıkan 2487 ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunları yoluyla devletin ucuz kooperatif kredisi vermesiyle konut kooperatiflerinin sayısı artmıştır. Dolayısıyla 1984 yılından sonra kooperatif sayısında bir patlama olmuştur.

Tablo 3. 3 Daire Sayılarına Göre Konutların Sektörlere Göre Dağılımı (TÜİK 2010)

YIL	Özel Sektör		Yapı Kooperatifi		DevletSektörü		Toplam	
	Yapı Ruhsatı	Yapı Kull. İzin Belgesi	Yapı Ruhsatı	Yapı Kull. İzin Belgesi	Yapı Ruhsatı	Yapı Kull. İzin Belgesi	Yapı Ruhsatı	Yapı Kull. İzin Belgesi
1992	329.500	175.625	122.694	83.204	20.623	10.057	472.817	268.886
1993	385.300	172.496	136.012	83.421	26.818	13.777	548.130	269.694
1994	366.701	190.590	131.780	49.053	25.313	5.967	523.794	245.610
1995	391 349	163.386	111.106	68.799	15.781	16.761	518.236	248.946
1996	332 299	171.112	103.757	79.229	18.239	16.965	454.295	267.306
1997	334.483	187.314	119.320	76.541	10.314	13.201	464.117	277.056
1998	303034	160.344	104.186	64.438	25.379	14.176	432.599	238.958
1999	258.681	143.118	70.323	64.997	10.442	7.498	339.446	215.613
2000	222.687	159.631	61.267	78.799	31.208	6.725	315.162	245.155
2001	214.188	137.464	40.469	84.576	24.959	21.424	279.616	243.464
2002	131.598	105.935	23.561	51.610	6.761	3.946	161.920	161.491
2003	172.486	102.917	20.347	51.941	10.021	8.050	202.854	162.908
2004	285.076	114.643	27.209	46.528	18.161	3.823	330.446	164.994
2005	456.491	184.318	34.844	55.528	55.283	9.970	546.618	249.816
2006	521.115	239.697	51.501	37.371	27.771	18.321	600.387	295.389
2007	507.003	264.922	40.816	38.001	37.136	23.561	584.955	326.484
2008	412.290	281.581	31.984	35.338	59.291	40.367	503.565	357.286
2009	274.417	219.441	21.481	25.461	26.836	41.296	322.784	286.198

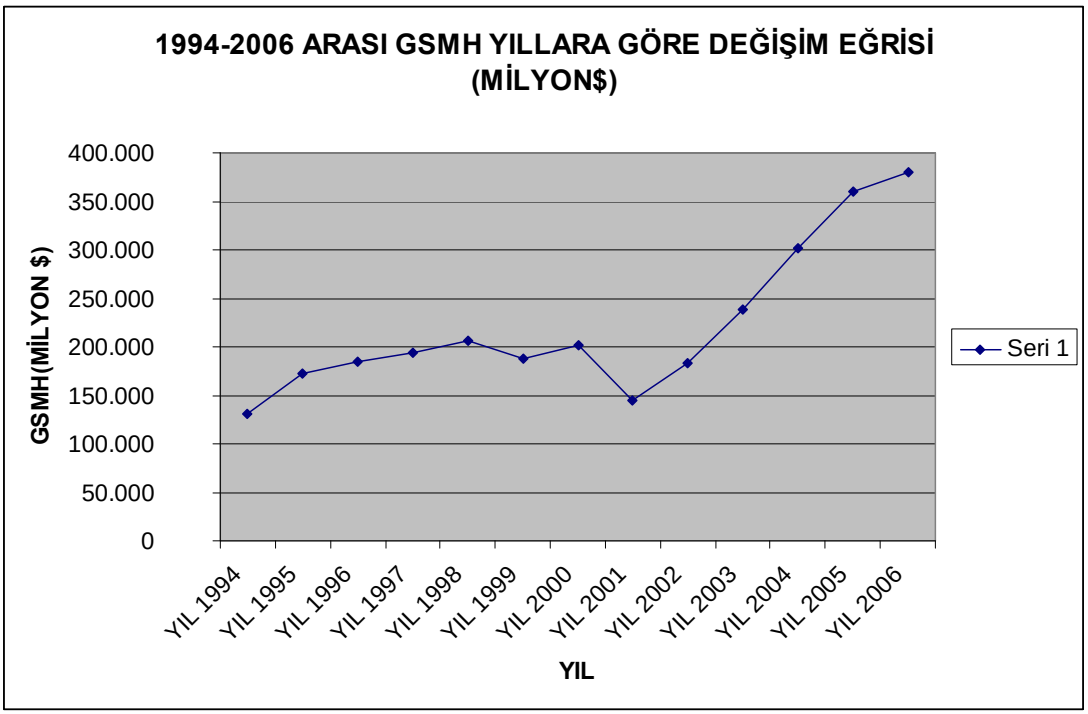
Yukarıdaki tablolar dikkatle incelendiğinde yıllara göre konut üretimi hakkında aşağıdaki sonuçlara varılmaktadır.

Tablo 3.3'de görüldüğü gibi 1980'lerin sonunda altın çağını yaşayan sektörde 1994'ten sonra bir azalma eğilimi izlenmektedir. Bu azalma eğiliminin sebebi ülke genelindeki ekonomik kriz sebebiyle kooperatif kredilerinin kesilmesi ve Türkiye'deki konut kooperatifçiliğine olan doyum olduğu söylenebilir. Nisan 1994'den (Büyük ekonomik kriz) itibaren bir düşüş gerçekleşmiş, Ağustos 1999'da Marmara'da yaşanan depremin etkisiyle durgunluk dönemine girmiş ve sektördeki

küçülme 2002 yılında rekor düzeye ulaşmış ve bu durum 2003 yılına kadar devam etmiştir. 2004 yılında ulaştırma ve konut sektörlerindeki yatırımların biraz olsun canlanması, ekonominin istikrarını sürdürmesi inşaat sektörüne olumlu yansımış ve sektör 2004 yılında büyüme kaydetmiştir. 2005 yılında ise yapı sektörü rekor oranda bir büyüme yaşamış ve 2005 yılının en fazla büyüyen sektörü olmuştur. 2006 yılında da bu canlılık devam etmiştir.

Yukarıda bahsedilen ekonomik süreçteki değişimler aşağıdaki Tablo 3.4. te görülmektedir. Dolayısıyla ülkenin ekonomisine bağlı olarak dalgalanmalar gösteren yapı sektörünün GSMH la doğru orantılı bir şekilde hareket ettiği söylenebilir.

Tablo 3. 4 1994-2002 yılları arası GSMH değişim eğrisi (TÜİK 2010)



3.5. Ülkemizdeki Mevcut (İnşa Edilmekte ve Edilecek Olan) Konutlara İlişkin Sayısal Veriler

Konut bir barınma ihtiyacı olmasının yanı sıra, bir güvence, yatırım aracı ve gerektiğinde teminat olarak gösterebildiğimiz bir maldır. TÜİK tahminlerine göre 2000-2010 döneminde kentsel nüfus artışı 10.970.493 olarak öngörülmektedir. Bu durumda, hane halkı büyüklükleri ve nüfusa bağlı olarak 2.860.343 konuta ihtiyaç duyulacağı hesaplanmaktadır. Aşağıda Türkiye'nin mevcut durumuna ait TÜİK verileri verilmektedir.

Konutların genel durumu

- Her yıl 300.000 yeni konuta ihtiyaç duyuluyor.
- Yılda 180.000-200.000 arasında yeni konut yapılabiliyor.
- Mevcut konutların %55'i ruhsatsız ve izinsiz.
- Mevcut konut stokunun % 60'ını 20 yaşın üstündeki konutlar oluşturuyor
- Mevcut konutların % 40'ının tadilata ihtiyacı var

Konut sahipliği

- Ev sahipliği oranı % 60
- Yüzde 63'ü miras veya nakit alımla
- Yüzde 23'ü ödünç almak suretiyle (Yap-sat yöntemi)
- Yüzde 8'i kooperatif aracılığıyla
- Yüzde 3'ü banka kredisi kullanılarak

Yukarıdaki istatistiksel verilere bakılarak Türkiye'nin göçlerle birlikte hızlı kentsel büyümesi ve bunun sonucu olarak kentlerin denetimsiz yapılaşması, deprem ve diğer afet risklerini, yakın tarihteki ekonomik krizler sonucu ortaya çıkan yoksullaşma ve sektörel daralmayı da düşündüğümüzde, konut üretimi ile ilgili çözüm alternatiflerine hızla ulaşılması gerektiği ortaya çıkmaktadır.

Gecekondulaşmaya karşı verilen mücadelenin yetersizliği, ülkemizdeki konut sorununun niteliğini de etkilemektedir. Yukarıda belirtilen ruhsatsız konut sunumunun fazlalığı nedeniyle, ülkemizde uzun vadede olmasa da günümüz için konut açığıyla birlikte, nitelikli konut sorunu yaşandığı biliniyor.

4. KONYA'NIN ÇEVRESEL VERİLERİ VE KONUT PLANMA SÜRECİ

Bu bölümde Konya'nın çevresel verileri, kısa tarihçesi, coğrafi özellikleri, iklim ve atmosferik özellikleri, demografik yapısı, nüfus hareketi ve istihdam özellikleri ile şehirsel planlama süreci ve konut planlaması gibi konular hakkında kısa bilgiler verilmektedir.

4.1. Konya'nın Çevresel Verileri

4.1.1. Kısa tarihçesi

Konya, İç Anadolu Bölgesi'nin en eski yerleşmelerinden biridir. Arkeolojik kazılar, şehrin en eski yerleşim izlerinin M.Ö.2000 yılına kadar devam ettiğini göstermektedir. Şehir, Anadolu'nun doğusu ile batısının ara kesişim noktasında olması itibari ile sürekli olarak gelişen ve biriken bir kültür zenginliği ortaya çıkarmıştır ve bu gelişen kültürel süreci hala yaşamaya devam etmektedir (Koç, 2000).

Konya'nın 35 km güneyinde bulunan Çatalhöyük yerleşmesinin, M.Ö.7000 yıllarına kadar giden ve tarım yapıldığı bilinen en eski yerleşmelerden biri olduğu söylenmektedir. Konya'nın ilk kurulduğu yer olan Alaaddin Tepesi yapı olarak bir höyüktür. Üzerindeki önemli tarihi eserler ve büyük ağaçlar sebebi ile burada gerekli kazılar yapılamamıştır. Ancak Frigler dönemine ait yerleşmeler bulunduğu tahmin edilmektedir (Koç, 2000).

M.S.376 yılında Roma İmparatorluğu'nun ikiye ayrılması ile şehir, Doğu Roma İmparatorluğu olarak bilinen Bizans tarafında kalmıştır. Konya isminin de bu dönemdeki ismi olan İkonium kelimesinin Türkçeleşmesinden geldiği kabul edilir. Konya değişik zamanlarda İslam toplumlarının akınlarına uğramış ve birkaç kez el değiştirmiştir. Sonunda, Kutulmuş oğlu Süleyman Bey tarafından 1076 yılında feth edilen Konya, Selçuklular Devleti'nin başkenti yapılmıştır. Selçuklular'ın yıkılmasından sonra şehir, Fatih Sultan Mehmet döneminde (1451-1481) kesin olarak Osmanlı topraklarına katılmıştır (Alkan, 1994).

4.1.2. Coğrafi özellikleri

Kapladığı alan bakımından Türkiye'nin en büyük ili olan Konya, bölge olarak Orta Anadolu platosu olarak adlandırılan ve doğu ve batısındaki tepelerle sınırlanan yüksek yaylanın üzerinde ve Konya Ovası olarak adlandırılan kısmı kapalı bir havza görünümündedir. Bu havza da hafif engebelerle kendi içinde daha küçük havzalara bölünmüştür. Konya şehri, Meram Çayı'nın büyük birikinti konisi üzerinde kurulmuştur. Şehir ortalama 1024 m. yüksekliğindedir. En yüksek noktası, şehrin de tam merkezinde olan Alaaddin Tepesi'dir (1080). Doğal bitki örtüsü steptir. Torosların havzaya dönük yamaçlarında az miktarda maki ve ormanlara rastlanır (Koç, 2000).

Orta Anadolu Bölgesi'nin en önemli kültür merkezlerinden biri olan Konya şehri, konum olarak Anadolu'nun ağırlık merkezinde ve Doğu ile Batı, Kuzey ile Güney bölgeleri arasında bağlantı sağlayan önemli ulaşım akslarının kavşağı durumundadır. Anadolu-Bağdat demiryolu hattının da üzerinde bulunmaktadır (Koç, 2000).

4.1.3. İklimi ve atmosferik özellikleri

Orta Anadolu'nun kara iklimi özelliklerini taşıyan Konya yaz ayları sıcak ve kurak, kış ayları ise soğuktur. Konya, kış aylarında bölgeye yerleşen ve bahar mevsimine kadar etkisini devam ettiren yüksek basınç nedeniyle, bölgeden farklı bir yağış grafiği çizmektedir. Yıllık ortalama yağış miktarı 335,6 mm. ile bölge ortalamasının daha altındadır. En az yağış alan aylar Haziran ve Temmuz'dur. En çok yağış alan aylar İlkbahar ve Kış aylarıdır. Kış aylarında ki yağışın büyük bir kısmı ise kar olarak düşmektedir (Koç, 2000).

4.1.4. Demografik yapısı, nüfus hareketi ve istihdam Özellikleri

Konya'nın il nüfusu 2006 yılında 2.400.000 ve ulusal nüfusa oranı % 3,3'dür. Konya'nın nüfus artış hızı 2006 yılında % 1,68 ile Türkiye nüfus artışının (1,28) üzerindedir. Konya önemli ölçüde göç almaya başlamıştır. Konya'nın 2006 yılındaki % 1.68 nüfus artışı içinde kent kaynaklı nüfus artışı % 1,53, göç kaynaklı nüfus artışı % 0,15'dir. Konya'nın nüfus artış oranının 2010 yılında % 1,56'ya, 2015 yılında % 1,40'a ineceği, toplam nüfusun 2010 yılında 2.580.000, 2015 yılında 2.780.000 olacağı öngörülmektedir (TÜİK 2010).

Konya'da kentleşme oranı 2006 yılında % 63,2, kentli nüfus 1.530.000, kentli hane halkı büyüklüğü 4,18 kişi ve kentli hane halkı sayısı 367 bin'dir. Konya'da kentleşme oranının 2010 yılında % 64'e, 2015 yılında % 65'e çıkacağı, kentli hane halkı büyüklüğünün 2010 yılında 4,10 kişiye, 2015 yılında 4,00 kişiye ineceği öngörülmektedir. Konya'nın kentli hane halkı sayısı 2010 yılında 403.000, 2015 yılında 452.000 olacaktır (TÜİK 2010).

2009 yılı nüfus sayımında Konya toplam nüfusunun 1.992.675 olduğu ve nüfusun % 50 sinin şehir merkezinde bulunduğu ortaya çıkmaktadır. Bölgede beklenenin üzerinde bir nüfus artışının gerçekleşmesi, Konya şehrini bölgesel gelişme merkezleri içinde hızla gelişen orta büyüklükteki merkezlerden biri haline getirmiştir. Konya Bölgesi genelde göç veren bir bölge olmasına karşın, şehirsel alan göç alan bir merkez konumundadır (Koç, 2000). Bu bölge içi göç hareketlerini A. Alkan şöyle açıklamaktadır.

- Çevre dağlık yerleşmelerde, orman kaynaklarının orman köylerini besleyemez duruma düşmesi,
- İletişim araçları ile şehirsel alan hakkında çekici bilgiler edinen genç nüfusun şehre yönelişi,
- Miras yolu ile tarım topraklarının parçalanması,
- Refah anlayışının ve tarımsal üretim teknolojisinin değişimi hızlandırmaktadır.

Çalışan nüfus, bölge bazında tarım ağırlıklı bir yapı göstermektedir. Buna rağmen, Konya il ölçeğinde gelir düzeyi bakımından ülke ortalamasının üzerinde bir gelire sahiptir. Konya yaşam ve ekonomik şartları bakımından çok cazip olması ile kırsal kesimden çok fazla nüfus çekmektedir. Aktif nüfusu, resmi nüfus sayımlarına kıyasla oldukça fazladır. Çünkü, kırsal alan ile bağlantısı devam eden kesim, sayım günlerinde buralara giderek şehir merkezinin gerçek nüfusunu azaltmaktadır. Bunun yanında bu bölgeden yurt dışına çalışmaya giden çok sayıda insan kendi memleketinde birçok sektörde ekonomik yatırıma yönelmektedir. 1970'lerden itibaren Konya, sanayi bakımından (özellikle küçük orta ölçekli sanayi) oldukça gelişmiş ve gelişmeye hızla devam eden bir şehir durumundadır. 90'lı yılların başından itibaren çok ortaklı büyük anonim şirketler (holdingler) yoluyla büyük ölçekli sanayileri ile şehir, ülke ve hatta uluslar arası düzeyde rekabeti zorlayarak, şehirde yaşayan topluma, dolayısıyla ülkemize önemli ölçüde ekonomik katkı sağlamışlardır (Koç, 2000).

4.2. Konya'da Şehirsel Planlama Süreci ve Konut Planlaması

1941 yılında hali hazır haritaları hazırlanmış olan Konya'nın ilk imar planı 1946 yılında uygulamaya konmuştur. 1960'lı yıllara gelindiği zaman şehirsel gelişmelere cevap vermekten uzak kaldığı gerekçesiyle şehrin demografik ve mekansal gelişim ihtiyaçları gereği, mevcut imar planı daha sonra 1954 ve 1966 yıllarında iki kez daha düzenlenmiştir. Son imar planı halen bazı değişikliklerle yürürlüktedir. Yarışma sonucu hazırlanan imar planının ana hatları şunlardır;

Geleneksel merkeze yakın ve onunla ilişkili ikinci merkezi,
Tek merkezli konsantrik bir gelişmeyi,
Kuzeyde sanayi bölgelerini,
Batıda üniversite alanını,
Güney-batıdan, güney doğuya uzanan bir kuşakta da tarım alanlarının gelişmesini öngörmektedir (Erdem, R., Yıldırım, H., Meşhur, M. Ç., 1998).

1946 yılındaki ilk imar planında şehrin gelişme alanları, batı ve güney-batı yönünde belirlenmiş. Konut alanları için toplam 534 ha. ayrılmış (Yoğunluk:140 kişi/ha, kat yüksekliği ise azami 3 verilmiş) Tabi bu plan 75.000 kişilik bir projeksiyon nüfusa göre yapılmıştır. 912 ha. alanı kapsayan 1954 tarihli ikinci imar planında konut alanlarının gelişme yönleri, kuzey-batı yönleri olarak tasarlanmıştır.

Halen yürürlükte olan 1966 tarihli üçüncü imar planında, konut gelişme alanı olarak kentin kuzey-batı yönü seçilmiştir. Şehrin bu kısmında 3 tane Gecekondu Önleme Bölgeleri (GÖB) tasarlanmıştır. Ayrıca, alternatif konut alanları oluşturulmuştur. Konut gelişmesi için öngörülen kentin batı yönü ile eski otogar arasında yeni bir idari merkez (şimdiki belediye ve çevresi) ve bu merkez etrafında ise yoğun bir yapılaşma önerilmiştir. Arsa üretiminin kentsel gelişimin önünde gitmesi, kamu alanlarını işgal ederek gelişen gecekondu olgusunu şehirden uzak

tutmuştur. Buna karşılık, ülkemizde sık sık çıkarılan imar affı yasaları ile teşvik edilen kaçak (ruhsatsız) yapılaşma Konya'da da yayılma fırsatı bulmuştur (Erdem, R., Yıldırım, H., Meşhur, M. Ç., 1998).

1966 planına 1974 yılında bir ilave ile eklenen 4.GÖB, daha sonra 5.GÖB (1983 tarih onaylı Çevre Düzeni Planı'nda gösterildiği halde, son dönemde uygulamadan kaldırılmıştır.) ve Selçuk Üniversitesi Kampüs alanı gibi önemli ve büyük yoğunluk çeken büyük arazi kullanımlarının İstanbul yolu üzerinde yer seçmesi ile şehir mevcut radyal gelişmesine karşıt, bu aks üzerinde lineer (doğrusal) gelişmeye başlamıştır (Erdem, R., Yıldırım, H., Meşhur, M. Ç., 1998).

GÖB'ler ile birlikte kentin konut ihtiyacını uzun yıllar karşılayacak geniş alanlar ortaya çıkmıştır. Bunun yanı sıra, belediyelerin öncülüğü ile 90'lı yıllarda çok sayıda kişinin (500, 1000, 2000) katılımıyla büyük konut kooperatifleri ortaya çıkmıştır. Günümüzde konut yapı kooperatifleri yoluyla büyük toplu konutlar yapılmakta, soysal tesisleri ve rekreasyon alanlarıyla bir bütün olarak yapılan bu toplu konutlar insanlar tarafından tercih edilmektedir. Bu toplu konutların büyük bir kısmı yap-sat sistemi uygulanarak yapılmaktadır. Fakat bu sistemde konut üretenler kooperatif yoluyla konut üretme sisteminin artılarından yararlanmak ve vergilerden muaf olmak için resmiyette kooperatif gibi görünerek avantajlarını arttırmaktadırlar.

Nüfus ve yapılaşması gittikçe büyüyen Konya tek bir yerel yönetim tarafından yönetimin gittikçe zorlaşması sebebiyle, 1984'de çıkarılan 3030 sayılı yasa gereğince Büyükşehir statüsüne kavuşturulmuştur. 1989'dan beri şehirde belediye hizmetleri bu statüye göre yürütülmektedir. Konya Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı 3 tane merkez ilçe oluşturulmuştur. Bunlar; Karatay, Meram ve Selçuklu ilçeleridir.

5. KONYA'DA YAPI KOOPERATİFÇİLİĞİ VE KONUT ÜRETİMİNDEKİ YERİ

Bu bölümde alan çalışmamızın konusu olan Konya'da konut kooperatifçiliği ve şehirsel planlamadaki yeri, konut üretim sistemleri ve konut yapı kooperatifçiliğinin değişim süreci ile ilgili sayısal veriler verilerek, yapım sistemleri hakkında detaylı bilgiler sunulmaktadır.

5.1. Konut Kooperatifçiliği ve Şehirsel Planlamadaki Yeri

Son yıllarda ülkemiz genelinde görüldüğü gibi hızla artan şehirleşme sürecinde, Konya da büyük ölçüde bu süreçten etkilenmiştir. Kırsal alanda yaşayan nüfus, hızlı bir şekilde ya şehre göç etmekte, ya da tarımdan kazandığı para ile kısmen çocuklarına eğitim verebilmek, kısmen de şehrin sosyal imkanlarından yararlanmak için şehirde mesken sahibi olmaya çalışmaktadır. Tabi ki, bu ekonomi yatırımı sadece konuta değil, aynı zamanda ticarete de yönelik, dolayısıyla bu durumda, ekonomik desteği ile konut edinmeye teşvik edici bir faktör olarak ortaya çıkmaktadır (Koç, 2000).

Son imar planının büyük oranda uygulanması, 1960'lı yıllardan beri yerel yönetimlerde plan yapma ve uygulama geleneğini yerleştirmiştir. Dolayısıyla, bu olgu Konya'lı insanların sosyal yapısı ve ticari hayatında önemli yer tutan kişisel güven anlayışı ile beraber Türkiye'nin en başarılı 'küçük ölçekli toplu konut' diğer bir ifade ile küçük ve parçalı kooperatifçilik ' uygulaması ortaya çıkmıştır. Bu gerek dar gelirli kesime (işçi ve memur) yönelik toplu konut alanlarındaki kredi kullanan

kooperatiflerde, gerekse kentin arazi değerleri yüksek kesimlerindeki kredi kullanmayan kooperatiflerde başarı ile uygulanmıştır (Koç, 2000).

5.2. Konut Üretim Sistemleri ve Konut Yapı Kooperatifçiliğinin Değişim Süreci

Konya şehri, İç Anadolu Bölgesi'nin merkezinde bulunan, pozisyonu ve toprak yapısı icabı dışarıdan oldukça fazla göç alan bir yerleşmedir. Hızlı şehirleşme süreci ve büyüyen nüfusa bağlı olarak konut ihtiyacının artması sebebiyle Konya'da çeşitli sektörler tarafından yoğun konut üretimi yapılmaktadır. Konya'daki konut üretiminde rol alan kesimlerin değişim süreci aşağıdaki şekilde ifade edilebilir:

Konut üretimi, başlangıçta çoğunlukla kişilerin kendine (bireysel: oturma veya kiraya verme) veya başkasına (yap-sat) konut üretmesi şeklinde gerçekleşmekteydi. Kişiler, mülkiyetlerinde bulunan kendi arsalarına veya satın aldıkları arsaya konut yapmak suretiyle bu sistemi uygulamışlardır. Fakat artan ekonomik sıkıntılar ve nüfusa bağlı olarak konut ihtiyacının karşılanamaması sebebiyle yeni arayışlar içine girilmiş ve özellikle 1981 ve 1984'te çıkan 2487 ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunlarıyla kooperatifçilik desteklenmiştir. Devletin teşvik kredisi vermesi ve çıkan kanunlarla birlikte hızlı bir şekilde gelişen kooperatifçilik, kişilerin yetemediği alanlarda belediyeler tarafından desteklenip geliştirilmiştir. Arsa sıkıntısı yaşayan kooperatiflere yerel yönetimler arsa tahsis etmek suretiyle Gecekondu Önleme Bölgeleri (GÖB) oluşturup, daha ucuz arsa sağlayarak sosyal konut kooperatifçiliğine teşvik sağlamıştır. Tüm bunlara rağmen, yapı kooperatiflerinde devlet garantisi olmaması, kurulan kooperatiflerin yapım sürelerinin çok uzaması, bitirilememesi veya başka usulsüzlüklerin ortaya çıkması gibi nedenler kooperatiflere olan güvenin azalmasına yol açmıştır. Yüksek aidat ve arsa maliyetleri

gibi sebepler dar gelirli vatandaşların kooperatifçiliği tercih etmesini engellemiştir. Bunların sonucunda konut ihtiyacına alternatif çözüm olarak merkezi idare (hükümet), TOKİ yoluyla arsa parası ödemeden, ucuz yapım sistemi (Tünel Kalıp) kullanarak, daha ucuz ödemelerle neredeyse kira öder gibi konut üreterek ekonomik gücü düşük olan bireylere sosyal konut üretmeye başlamıştır. Bu sistemde tünel kalıp sistem kullanılarak, çok katlı binalar daha hızlı ve seri üretim şeklinde yapılmaktadır.

Dar gelirli insanlar, TOKİ yolu ile daha garantili konut edinirken; varlıklı insanlar da aidat ödemeksizin, yap-sat usulü ile ama aynı zamanda kooperatifçiliğin vergi muafiyetlerinden de faydalanarak "Yap-sat Kooperatifçiliği" denilebilecek yeni bir yöntemle konut edinmektedirler. Kira öder gibi uzun vadeli taksitlerle ev sahibi olabilme imkânı sağlayan banka konut kredilerinin (Mortgage Sistemi) verilmeye başlanması yap-sat kooperatifçiliğine talebi arttırmıştır. Daha güvenli yoldan banka garantili ödemelerle, hatta zaman kaybetmeden konutun bitmiş olarak teslim edilmesini sağlayan bu sistem daha çok özellikli lüks konutlar yapılmasını öngörmektedir.

Bu kapsamda Konya'da (tabi ülkemizdeki diğer büyükşehirlerde de) konut üretimi kronolojik olarak, keskin ayırımlar olmamakla beraber aşağıdaki gibi bir yol izlediği söylenebilir.

a) Bireysel (kendine, kira) -Yap-sat (başkasına) konut üretimi

b) Konut yapı kooperatifleri, yerel yönetimler destekli

c) Merkezi idare (TOKİ)

d) "Yap-sat kooperatifçiliği"

Bu yöntemlerden yerel yönetimler ve yap-sat yolu ile gerçekleşen konut üretimleri de kooperatifçilik metodunu tercih ettiklerinden Konya'da üretilen konutların büyük bir kısmının konut yapı kooperatifçiliği yolu ile olduğu düşünülebilir.

TÜİK 2008 yılı verilerine göre ülkemizde 1990 yılından itibaren günümüze kadar kurulan 20.824 konut yapı kooperatifinin 1.214 tanesinin Konya'da bulunduğu tespit edilmiştir. Bu da ülkemizdeki konut yapı kooperatifinin % 6' sının Konya'da bulunduğunu göstermektedir. Konya'nın nüfusunun ülke nüfusuna oranına (% 3) bakıldığında ve İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük metropollerle kıyaslandığında bu oranın oldukça yüksek olduğu görülmektedir.

5.2.1. Konut yapı kooperatifleri yolu ile konut üretimi

Ülkemiz genelinde olduğu gibi Konya'da da kooperatifler genellikle iyeliğini üyelerine aktarmakta ve buna bağlı olarak da kısa ömürlü olmaktadırlar. Konya'da toplu konut olarak tanımlanan ve tek veya birçok bloktan oluşan bina (apartman türündeki) veya tek evden (villa veya bitişik nizam dubleks evler türündeki) oluşan konutların yapımı bu şekilde gerçekleşmektedir (Koç, 2000)

Konya'da kooperatifçilik ilk defa 1967 yılında Nalçacı Caddesinde başlamıştır. Bulunduğu yer itibari ile merkeze yakın olduğu için o dönemde daha çok orta ve üst gelir sınıflarına hitap etmiştir.

Konya, sanayileşme süreci ile birlikte yıllardır dışarıdan büyük miktarda göç almıştır. Eğitim alanında gelişen bir şehir olması ve İç Anadolu Bölgesi'ndeki pozisyonu itibari ile mevcut konut stoku yeterli olmamaya başlamış, büyük bir konut

açığı baş göstermiştir. Bu durum konut satış ve kira fiyatlarının artmasına neden olmuştur. Mevcut konut stokunu arttırmak ve kişilerin daha kolay yoldan ev sahibi olmasını sağlamak amacıyla 1984 yılında çıkan kanunlarla birlikte kooperatifçilik devlet tarafından kredi verilmek suretiyle desteklenmiştir. Nalçacı Caddesi dışındaki bölgelerde basit yapılaşmalarla başlayan kooperatifçilik zamanla gelişmiştir. Kooperatifçiliği daha cazip hale getirmek ve ucuz arsa sağlamak koşuluyla konut açığını kapatmak amacıyla, 1984 yılından itibaren gecekondu önleme planlaması için pilot bölge olarak seçilen Selçuklu bölgesinde, altyapıları Konya Belediyesi tarafından yapılan konut kooperatifleri hayata geçirilmeye başlanmıştır.

Konya'da bu zamana kadar kurulan Gecekondu Önleme Bölgeleri (GÖB) planlamada verilmiş sıra numaralarına göre: 1-Aydınlık Evler Mahallesinde, 2-Nalçacı Caddesi üzerinde, 3-Bosna Hersek Mahallesinde, 4-Cumhuriyet Mahallesinde kurulmuştur. Burada dikkat çeken önemli nokta 1966 tarihli İmar Planında verilen kararla, bütün bu GÖB alanlarının İstanbul Yolu üzerinde lineer bir aks üzerinde toplanmış olmalarıdır.

Yukarıda bahsedilen Gecekondu Önleme Bölgelerinde kurulan, daha çok alt ve orta gelir grubuna hitap eden bu kooperatif yapılarının (1, 3(kısmen) ve 4 nolu GÖB alanlarında) daha az katlı ve yığma sistem binalar olduğu gözlenmiştir. Yapım aşamasında ekonominin ön planda tutulduğu binalarda nitelik ve mimari estetiğin zayıf olduğu görülmektedir. Zamanla ülkemizde ekonomik refah seviyesinin yükselmesi sonucunda insanların ihtiyaçlarında farklılıklar oluşmuştur. Nüfusun artmasıyla birlikte zeminde daha az alan kullanarak daha çok insanın barınmasına olanak sağlayan, mimari bakımdan özellikli, yüksek katlı binalar yapılması giderek artmıştır. Günümüze geldiğimizde daha nitelikli, sosyal çevresiyle bir bütün olan

yüksek katlı yapılar üreten kooperatiflerin kurulmaya başlandığı görülmektedir. Bu durum, yüksek aidatlarla daha hızlı ve daha güvenilir binaların yapılması ve vergi muafiyetleri sağlaması sebebiyle açıklanabilir. Kaliteli, nitelikli ve sosyal donatısı olan kooperatif yapıları bu şekilde üretilmiştir. Kooperatif yöntemiyle yüksek gelir grubuna yönelik inşa edilmiş ilk lüks konutlar Müsiad Evleri ve Sültem Siteleri bunlara örnek olarak verilebilir. Havzan bölgesinde inşa edilmiş olan bu siteler, karkas sistem kullanılarak yapılmış oldukça nitelikli binalardan oluşmuştur (**Şekil 5.1, 2, 3, 4**).



Şekil 5. 1. Havzan'da yüksek gelir grubu için inşa edilmiş Müsiad Evleri.



Şekil 5.2. Müsiad Evleri'nden detaylı bir görünüm



Şekil 5.3. Havzan' da betonarme karkas sistemle inşa edilmiş Sültem Sitesi



Şekil 5.4. Sültem sitesinden genel görünüş

Yine, Havzan'da bulunan yüksek gelir grubuna hitap eden Beyzade Konutları ve İstanbul yolundaki Beyaz Zambak Siteleri tünel kalıp sistem ile inşa edilmiş, özellikli diğer lüks kooperatif yapılarındandır (**Şekil 5.5, 6, 7, 8**).



Şekil 5.5. Yüksek gelir gurubuna yönelik tünel kalıp sistemli Beyzade Evleri (Meram-Havzan)



Şekil 5.6. Beyzade Evlerinin iç bahçesinden genel bir görünüm



Şekil 5.7. Selçuklu' da (Medaş arkası) kooperatifçilik yolu ile inşa edilmiş Beyaz Zambak Sitesi



Şekil 5.8. Beyaz Zambak Sitesi rekreasyon alanlarından bir görünüm.

Kooperatif olarak yapılan Sertler Sitesi'de Meram'da son zamanların yüksek rantlı bölgesi Havzan'da bulunmaktadır. Görüldüğü gibi, Havzan bölgesi, Konya'da son yıllarda fazlaca konutun inşa edildiği yüksek gelir grubuna hitap eden sitelerin bulunduğu bir yerleşim merkezi olmuştur (**Şekil 5.9**.).



Şekil 5.9. Rantı yüksek olan Havzan'da inşa edilmiş konut yapı kooperatifine ait lüks konutlar (Sertler Sitesi)

Kooperatifçilik yoluyla yukarıda örneklendirdiğimiz yapı siteleri dışında lüks villalardan oluşan sitelerde yapılmaktadır **(Şekil 5.10.).**



Şekil 5.10. Kooperatifçilik yolu ile yapılmış villalı siteden genel bir görünüş

Konya'da kooperatif yapıları fiziki özellikleri bakımından ele aldığında, ilk dönemde kooperatifler (1, 3 (kısmen) ve 4 nolu GÖB alanlarında) ile üretilen konutların daha az katlı ve yığma sistem binalar olduğu gözlenmiştir. Konya'da kooperatif yapıları sayısal bakımından ele aldığında; Konya il genelinde 2007 yılı itibari ile 610'u Konya merkezde ve 109'u ilçelerde olmak üzere toplam 719 yapı kooperatifi bulunmaktadır (Konya Sanayi ve Ticaret İl Müdürlüğü).

Tablo 5.1'de Konya'da 1989 yılından beri kurulan konut yapı kooperatiflerinin sayıları verilmektedir. Tablo incelendiğinde Konya'da konut kooperatifçiliğinin önemini ortaya koyan bilgiler görülecektir.

Tablo 5.1. Konya da 1989'dan beri kurulan konut yapı kooperatiflerinin sayıları (TÜİK 2010).

YILLAR	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Kooperatif Sayısı	72	122	83	107	112	126	51	48	50	36

YILLAR	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009 (11 ay)
Kooperatif Sayısı	68	66	25	39	31	63	76	84	84	66	59

*1989 yılında kurulan kooperatif sayısının tamamı gözükmüyor. Bunun sebebi Sanayi ve Ticaret Bakanlığına ait olan kooperatif kurma yetkisinin İl Müdürlüğüne o yılın ortalarında verilmesidir.

Tablo 5.1 de görüldüğü gibi 1994 yılına kadar kooperatif kurulma sayısında bir yükselme eğilimi varken, önemli bir düşüş gözlenen 1995 yılından (1994'deki büyük ekonomik krizden dolayı) itibaren bir azalma eğilimi görülmektedir. Bu azalma eğiliminin sebepleri ülke genelindeki ekonomik kriz sebebiyle devletin kooperatiflere kredi vermemesi ve Konya'da ki konut kooperatifçiliğine olan doyum olduğu söylenebilir (Koç İ, 2000).

Ayrıca 1999 yılında yaşanan depremden sonra görülen psikolojik travma, ülkemizin maddi kaynaklarının deprem bölgesine aktarılması sonucu oluşan kısmi ekonomik kriz ve beklenen yeni yönetmelikten dolayı kooperatif sayılarında gözle görülür bir düşme meydana gelmiştir. 2003 yılına kadar görülen düşüşün 2004 yılında yeniden yükselişe geçtiği anlaşılmaktadır.

Konya'da kooperatifçilik yolu ile konut üretimi hakkında daha detaylı bilgi elde etmek için İ. Koç'un 2000 tarihli doktora tezinde yaptığı çalışmanın 1996 yılı verileri referans alınarak 6 yıllık projeksiyonlarla 2002 ve 2008 yılları irdelenerek

Türkiye Geneli, İç Anadolu Bölgesi ve Konya'yı karşılaştırmalı olarak incelemek yeterli olacaktır.

Tablo 5.2. 1996 yılında Türkiye geneli, İç Anadolu ve Konya' da Yapı Ruhsatı almış yani inşa edilecek konutlarla Yapı Kullanma İzni almış, yani inşa edilmiş konutların sektörlere göre dağılımı ve oranları (Koç, 2000).

Yapı Ruhsatı			
1996 YILI	**Türkiye**	**İçanadolu**	**Konya**
SEKTÖRLER	DAİRE SAYISI		
A-YAPI KOOPERATİFİ	103.757	18.511	2.959
B-ÖZEL SEKTÖR	332.299	53.453	6.448
C-DEVLET SEKTÖRÜ	18.269	2.526	1.198
D-TOPLAM	454.325	74.490	10.605
A/D ORANI	%23	% 25	% 28
C/D ORANI	% 4		

Yapı Kullanma İzni			
1996 YILI	**Türkiye**	**İçanadolu**	**Konya**
SEKTÖRLER	DAİRE SAYISI		
A-YAPI KOOPERATİFİ	79.229	17.560	4.095
B-ÖZEL SEKTÖR	171.112	35.601	2.733
C-DEVLET SEKTÖRÜ	16.965	6.166	13
D-TOPLAM	267.306	59.327	6.841
A/D ORANI	% 29	% 29	% 60
C/D ORANI	% 6		

Tablo 5.3. 2002 yılında Türkiye geneli, İç Anadolu ve Konya' da Yapı Ruhsatı almış yani inşa edilecek konutlarla Yapı Kullanma İzni almış yani inşa edilmiş konutların sektörlere göre dağılımı ve oranları (TÜİK 2010).

Yapı Ruhsatı			
2002 YILI	**Türkiye**	**İçanadolu**	**Konya**
SEKTÖRLER	DAİRE SAYISI		
A-YAPI KOOPERATİFİ	23.561	9.600	2.481
B-ÖZEL SEKTÖR	131.598	40.519	3.837
C-DEVLET SEKTÖRÜ	6.761	152	22
D-TOPLAM	161.920	50.271	6.340
A/D ORANI	15%	19%	39%
C/D ORANI	% 4		

Yapı Kullanma İzni			
2002 YILI	**Türkiye**	**İçanadolu**	**Konya**
SEKTÖRLER	DAİRE SAYISI		
A-YAPI KOOPERATİFİ	51.610	19.394	3.938
B-ÖZEL SEKTÖR	105.935	28.235	2.782
C-DEVLET SEKTÖRÜ	3.946	629	53
D-TOPLAM	161.491	48.258	6.773
A/D ORANI	32%	40%	58%
C/D ORANI	% 2		

Söz konusu tablolar incelendiğinde, Konya'da konut üretiminin 2002 yılında da çok büyük bir kısmının kooperatifçilik yoluyla üretildiği açıkça ortaya çıkmaktadır. Bu önemli sonuç, yapı kooperatiflerinin ürettiği konut sayısının üretilen toplam konut sayısına oranı (A/D) incelendiğinde çok net olarak görülmektedir. Bu oranlar, her iki tabloda da ülke ve bölge genelinde hemen hemen aynı olurken, Konya İli'nde

daha yüksek gerçekleşmiş olması, özellikle de tablo 5.3'de bu oranın ikiye katlanması çok dikkat çekicidir.

Tablodaki genel konut üretimi toplamının oranları incelenirse, Konya'da üretilecek ve üretilmiş konutların ülke genelindekine oranları ile nüfus oranı (Konya'nın nüfusu ülke genelinin yaklaşık % 3) hemen hemen aynıdır.

Buna karşın, sadece yapı kooperatifleri tarafından gerçekleştirilen konut üretimi incelendiğinde, Yapı Ruhsatı almış kooperatif sayısı bakımından ülke ve bölge geneline göre Konya'daki üretim oranları, nüfus oranlarına kıyasla önemli bir artış göstermemektedir. Fakat, yukarıda da bahsedildiği gibi, Yapı Kullanma İzni almış kooperatif sayıları bakımından bu oranlar incelendiğinde Konya açısından bu oran oldukça artmaktadır. Konya İli'ndeki konut yapı kooperatifçiliği yolu ile üretilen konutların daire sayısı bakımından ülke ve bölgeye göre nüfus oranlarına kıyasla daha ileri bir durumda olduğu görülmektedir.

Tablo 5.3. de ifade edildiği gibi, 2001 yılında ülke genelinde yaşanan ekonomik kriz nedeniyle Konya'da da kooperatif sayılarında azalma görülmektedir. Bu azalma, 2002 yılındaki Yapı Ruhsatı alan kooperatiflerin sayılarında bir azalma olarak ortaya çıkarken, 2001 öncesi dönemdeki yoğun kooperatifçilik faaliyetlerinin bu dönemdeki (2002) yapı kullanma izni almış kooperatif sayısına da ciddi bir artış olarak yansımaktadır.

İ. Koç doktora çalışmasında da bu oranları hemen hemen aynı hesaplamıştır. 1996-2002 yılları arası bu konut sayısı oranları değerlendirildiğinde Konya'da kooperatifçilik yolu ile konut üretiminin önemi ortaya çıkmaktadır.

Tablo 5.4. 2008 yılında Türkiye geneli, İç Anadolu ve Konya' da Yapı Ruhsatı almış yani inşa edilecek konutlarla Yapı Kullanma İzni almış yani inşa edilmiş konutların sektörlere göre dağılımı ve oranları (TÜİK 2010).

Yapı Ruhsatı			
2008 YILI	**Türkiye**	**İçanadolu**	**Konya**
SEKTÖRLER	DAİRE SAYISI		
A-YAPI KOOPERATİFİ	31.984	11.278	4.081
B-ÖZEL SEKTÖR	412.290	68.339	7.382
C-DEVLET SEKTÖRÜ	59.291	12.694	2.479
D-TOPLAM	503.565	92.311	13.942
A/D ORANI	6%	12%	30%
C/D ORANI	12%	13%	17%

Yapı Kullanma İzni			
2008 YILI	**Türkiye**	**İçanadolu**	**Konya**
SEKTÖRLER	DAİRE SAYISI		
A-YAPI KOOPERATİFİ	35.338	8.727	845
B-ÖZEL SEKTÖR	281.581	62.761	5.791
C-DEVLET SEKTÖRÜ	40.367	5.495	439
D-TOPLAM	357.286	76.983	7.075
A/D ORANI	9%	11%	12%
C/D ORANI	11%	7%	6%

Tablo 5.4. incelendiğinde en dikkat çekici sonuç; yapı kooperatifleri tarafından inşa edilmiş konutların inşa edilecek konutlara göre sayılarında Konya açısından bir azalma görülmesidir. Bu önemli sonuç, yapı kooperatiflerinin ürettiği konut sayısının üretilen toplam konut sayısına oranı (A/D) incelendiğinde çok net olarak görülmektedir.

2008 yılı itibarı ile üretilecek ve üretilmiş konutların oranları (A/D) incelendiğinde ülke ve bölge genelinde yapı kooperatifleri yoluyla konut üretiminde az bir düşüş olduğu gözlenmektedir. Bunun yanı sıra, devlet sektörü oranlarına (C/D) bakıldığında, devlet sektörünün ön plana çıkması dikkat çekicidir. Bu dönemde devlet sektörü ülke ölçeğinde çok büyük bir ilerleme kaydetmiştir. Tablo 5.4'ten anlaşılacağı gibi TOKİ'nin 2003 yılında başlattığı konut yapım atağından sonra hız kazanarak, gerçekleştirdiği toplu konut üretimleri burada görülmektedir. Fakat bu dönemde de Konya'da yapı izni almış kooperatiflerin yapı kullanma izin belgesi almış kooperatiflere göre sayılarının daha fazla olması, daha önceki yıllara göre yapı kooperatifleri yoluyla konut üretiminin yeniden artışa geçtiğini göstermektedir.

Yukarıda yaptığımız çıkarımlardan sonra, tüm yılları kapsayan aşağıdaki Tablo 5.5. dikkatle incelendiğinde, Konya'daki konut yapı kooperatiflerinin konut üretimleri hakkında şu sonuçlara varılmaktadır.

1994 ten sonra Konya'da azalma eğilimi gösteren yapı kooperatifleri, 1996 yılındaki yapı izni (inşaat ruhsatı) alan kooperatiflerin sayısına göre ciddi bir azalma olarak, 1994'ten önceki yoğun kooperatifçilik faaliyetleri de 1996 yılı yapı kullanma izni almış kooperatif sayısına da ciddi bir artış olarak yansımaktadır. Bu durum genelde ülke ve bölge ölçeğinde de görülüyor. Fakat, bu dönemde Konya'da yapı kullanma izni almış kooperatif sayısındaki %100 oranında bir artış, 1994 öncesi dönemde ülke ve bölgeye göre iki katı fazla yoğun kooperatifçilik olduğunu göstermektedir.

Tablo incelendiğinde Marmara'da yaşanan 1999 depreminde, ülke genelinde görülen yapı sektöründeki durgunluk Konya'da da görülmektedir. 2001 yılında yaşanan krizden de önemli ölçüde etkilenen sektördeki durum 2003 yılına kadar devam etmiştir.

2004 yılında canlanan yapı sektörü 2005 yılında rekor düzeyde büyüme kaydetmiştir. Günümüze uzanan süreçte de bu canlılığın devam etmekte olduğu görülmektedir.

Tablo 5.5. 1992-2009 yılları arasında Türkiye, İç Anadolu Bölgesi ve Konya'da yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi almış konutların sektörlere göre dağılımı (TÜİK 2010).

Yıllar	Daire Sayısı	Kamu		Özel Sektör		Yapı Kooperatif	
		Yapı Ruhsatı	Yapı Kul. İzin Bel.	Yapı Ruhsatı	Yapı Kul. İzin Bel.	Yapı Ruhsatı	Yapı Kul. İzin Bel.
1992	Türkiye	20.623	10.057	329.500	175.625	122.694	83.204
	İç Anadolu Böl.	5.705	1.663	49.194	30.211	31.018	21.708
	Konya	108	126	6.495	3.709	7.398	6.378
1993	Türkiye	26.818	13.777	385.300	172.496	136.012	83.421
	İç Anadolu Böl.	4.334	5.343	57.083	34.202	29.752	20.180
	Konya	187	65	5.879	2.804	6.012	4.644
1994	Türkiye	25.313	5.967	366.701	190.590	131.780	49.053
	İç Anadolu Böl.	8.308	948	54.211	35.042	25.078	14.294
	Konya	365	40	5.877	3.332	7.213	3.453
1995	Türkiye	15.781	16.761	391.349	163.386	111.106	68.799
	İç Anadolu Böl.	2.969	4.659	56.284	29.877	20.801	20.533
	Konya	1.091	73	5.732	2.231	5.606	3.782
1996	Türkiye	18.239	16.965	332.299	171.112	103.757	79.229
	İç Anadolu Böl.	2.524	6.165	47.976	32.092	16.533	14.461
	Konya	1.198	13	6.448	2.733	2.959	4.025
1997	Türkiye	10.314	13.201	334.483	187.314	119.320	76.541
	İç Anadolu Böl.	2.316	1.336	43.925	37.392	19.396	18.916
	Konya	1.173	33	6.532	2.929	5.706	5.345
1998	Türkiye	25.379	14.176	303.034	160.344	104.186	64.438
	İç Anadolu Böl.	4.625	2.129	40.949	31.968	20.070	13.480
	Konya	545	175	6.692	2.705	3.838	4.292
1999	Türkiye	10.442	7.498	258.681	143.118	70.323	64.997
	İç Anadolu Böl.	1.290	1.277	50.081	29.155	25.381	18.361
	Konya	640	450	7.542	2.787	4.581	4.741
2000	Türkiye	31.208	6.725	222.687	159.631	61.267	78.799
	İç Anadolu Böl.	7.765	690	53.238	34.647	22.055	22.601
	Konya	912	190	6.173	2.899	3.209	3.743
2001	Türkiye	24.959	21.424	214.188	137.464	40.469	84.576
	İç Anadolu Böl.	4.248	4.210	57.163	31.778	13.366	21.541
	Konya	168	77	4.879	2.640	1.602	4.650
2002	Türkiye	6.761	3.946	131.598	105.935	23.561	51.610
	İç Anadolu Böl.	152	629	40.519	28.235	9.600	19.394
	Konya	22	53	3.837	2.782	2.481	3.938
2003	Türkiye	10.021	8.050	172.486	102.917	20.347	51.941
	İç Anadolu Böl.	440	61	51.318	30.309	5.727	17.472
	Konya	3	10	3.651	2.870	1.522	4.936

Yıllar	Daire Sayısı	Kamu		Özel Sektör		Yapı Kooperatif	
		Yapı Ruhsatı	Yapı Kul. İzin Bel.	Yapı Ruhsatı	Yapı Kul. İzin Bel.	Yapı Ruhsatı	Yapı Kul. İzin Bel.
2004	Türkiye	18.161	3.823	285.076	114.643	27.209	46.528
	İç Anadolu Böl.	2.073	63	69.045	34.443	10.225	13.223
	Konya	12	3	6.059	3.162	2.335	3.332
2005	Türkiye	55.283	9.970	456.491	184.318	34.844	55.528
	İç Anadolu Böl.	18.851	2.509	96.040	59.890	9.245	18.469
	Konya	2.264	405	8.759	5.210	1.731	4.701
2006	Türkiye	27.771	18.321	521.115	239.697	51.501	37.371
	İç Anadolu Böl.	6.400	5.265	107.212	65.757	19.902	14.754
	Konya	1.829	1.651	12.203	5.886	1.928	2.073
2007	Türkiye	37.136	23.561	507.003	264.922	40.816	38.001
	İç Anadolu Böl.	11.232	7.029	95.420	68.689	18.339	9.152
	Konya	1.847	598	10.495	5.369	4.320	833
2008	Türkiye	59.291	40.367	412.290	281.581	31.984	35.338
	İç Anadolu Böl.	12.694	5.495	68.339	62.761	11.278	8.727
	Konya	2.479	439	7.382	5.791	4.081	845
2009 3. Çeyrek	Türkiye	26.836	41.296	274.417	219.441	21.481	25.461
	İç Anadolu Böl.	4.814	5.808	48.812	44.100	9.346	8.026
	Konya	2.166	927	6.663	3.941	3.576	1.801

5.2.2. Yerel yönetimler yolu ile konut üretimi

Konya'da yerel yönetiminde (Büyükşehir Belediyesi) konut üretimine bir çeşit katkısı sayılabilen büyük kapasitede toplu konut alanları Gecekondu Önleme Bölgeleri (GÖB) bulunmaktadır. Gecekondu Önleme Bölgeleri (GÖB), mevcut gecekonduların ıslahı, yeni gecekonduların yapılmasının önlenmesi için belirlenen, ülkemizde yerel yönetimlerin sağlıksız yapılaşmayı önleme amacı ile dar gelirli kesime konut yapılmasını öngördüğü ve bunun için imar planı hazırladığı yerlerdir. 775 sayılı Gecekondu Kanunu'na uygun olarak, gerekli kamulaştırma ve diğer alt yapı projelerini hazırlayarak valilikten alınan onay ile toplu konut alanı olarak ilan edilmektedir. Üretilen bu toplu konut alanı, başvuruda bulunan kooperatiflere tahsis

edilmektedir. Kooperatifler projelerini hazırlarlar ve belediyelere onaylatırlar. Burada en çok dikkat edilen şart; kooperatif ortaklarının başka hiçbir konuta sahip olmamasıdır. Yerel yönetimler de kooperatiflerin işlemlerini, arsa tahsisinden itibaren inşaat tamamlanıncaya kadar yasaya uygunluğunu kontrol eder ve şartlar yerine getirilmiş ise konutlara yapı kullanma izni belgelerini verir.

Konya'da bu zamana kadar kurulmuş GÖB yerleşme alanları, planlamada verilmiş sıra numaralarına göre şunladır.

1 Nolu GÖB Alanı: 1971 yılında başlatılan 42 kooperatif tarafından üretilen 1.000 – 1.200 konutluk alan, İstanbul Yolu üzerinde Aydınlıkevler Mahallesinde kurulmuştur. Bu mahallenin imarı genelde bahçeli evler olarak tek katlı müstakil veya bitişik nizamda planlanmıştır (Koç, 2000)**(Şekil 5.11, 12).**



Şekil 5.11. .Aydınlıkevler'de (1 nolu GÖB) kooperatifçilik yolu ile inşa edilmiş tek katlı bahçeli evler



Şekil 5.12. Aydınlıkevler'de (1 nolu GÖB) yapı kooperatifçiliği yolu ile inşa edilmiş apartmanlar

2 Nolu GÖB Alanı: 1967 yılında başlatılan (Konya'da ilk konut yapı kooperatifçiliğinin başlatıldığı bölgedir.) ve 49 kooperatif tarafından üretilen 1.948 konutluk alan Nalçacı Caddesi üzerinde kurulmuştur (Koç İ, 2000)**(Şekil 5.13.).**



Şekil 5.13. Nalçacı Caddesi'nde (2 nolu GÖB) yapı kooperatifçiliği yolu ile inşa edilmiş çok katlı konut blokları

3 Nolu GÖB Alanı: 1989 yılında başlatılan ve 117 kooperatif tarafından kısmen üretilmiş kısmen de üretilmeye devam eden 13.103 konutluk alan yine İstanbul Yolu üzerinde S.Ü. Kampüsü karşısındaki Bosna Hersek Mahallesinde kurulmuştur. Bu bölge 70.000 nüfusuyla Türkiye'nin en büyük mahallelerinden biri olmaktadır.13 bin 800 konut bulunan Bosna Hersek'te inşaat alanının büyük kısmı bitmiş bulunmaktadır (Koç, 2000) **(Şekil 5.14.).**



Şekil 5.14. Bosna Hersek Mahallesinde (3 nolu GÖB') yapı kooperatifçiliği yolu ile inşa edilmiş az katlı konut blokları

4 Nolu GÖB Alanı: 1974 yılında başlatılan ve 450 kooperatif tarafından üretilmiş olan 20.000 konutluk alan, yine İstanbul Yolu üzerindeki Cumhuriyet Mahallesi'nde kurulmuştur ve yapılaşma tamamlanmıştır (Koç, 2000) **(Şekil5.15, 16).**



Şekil 5.15. Cumhuriyet Mahallesinde (4 nolu GÖB) yapı kooperatifçiliği yolu ile inşa edilmiş konut blokları



Şekil 5.16. Cumhuriyet Mahallesinde (4 nolu GÖB) yapı kooperatifçiliği yolu ile inşa edilmiş az katlı konut blokları

5 Nolu GÖB Alanı: Bu GÖB alanı, İstanbul Yolu üzerinde 4 Nolu GÖB alanının karşısında tasarlanmıştır, fakat bu alan son plan düzenlemelerinde yerel yönetim tarafından GÖB alanı olarak planlamadan çıkarılmıştır. Tabi, bu alandaki

geçerli planlama doğrultusunda kooperatifçilik yolu ile yapılaşma devam etmektedir (Koç, 2000)

Konya'daki yerel yönetimler bizzat kendileri kooperatif kurulmasına öncülük edereK konut üretimine katkı sağlamaktadır. Karatay Belediyesi bu konuda çok ciddi çalışmalar gerçekleştirmiş ve bu bölgede çok yoğun bir kooperatifçilik görülmektedir. Karkent, Karatay Belediyesi tarafından ilk kurulan kooperatiflerdendir **(Şekil 5.17, 18).**



Şekil 5.17. Karatay Belediyesi öncülüğünde kurulan konut blokları (Karkent)



Şekil 5.18. Karatay Belediyesi öncülüğünde kutulan konut blokları (Karkent)

Belediyelerin öncülüğünde kurulan kooperatiflerde yapım sistemleri çoğunlukla karkastır. Orta ve alt gelir grubuna hitap eden konutlar, ekonomi ön planda tutulduğu için çok fazla nitelik taşımamakla birlikte site olgusunun yaşandığı kendi içinde çocuk parkı, rekreasyon alanları, alışveriş imkanının sağlandığı bir bütün şeklinde görülmektedir.

5.2.3.Toplu konut idaresi (TOKİ) yolu ile konut üretimi

Bölüm 3.3.1.1'de bahsedildiği gibi, devlet konut üretimi planlaması gereği, ülkemiz genelinde olduğu gibi Konya'da da TOKİ yoluyla, belediyelerle işbirliği içinde belirli bölgelerde toplu konutlar üretilmektedir.

Ülkenin lokomotif sektörü olan yapı sektörünün canlanarak ekonominin rahatlaması, bilhassa toplumu oluşturan ailenin en temel gereksinimi olan konut ihtiyacının karşılanması için kurulan TOKİ, konut atağı çerçevesinde hız kazanarak devlet kontrolünde gerçekleştirdiği teşebbüslere Konya'da da devam etmektedir. Konya Büyükşehir Belediyesi ve Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) işbirliğiyle yapılan konutlar şunlardır:

Birinci etapta inşa edilen TOKİ konutları:

Konya Merkez Selçuklu 1. Bölge 320 adet

Konya Merkez Selçuklu 2. Bölge 960 Adet

Konya Merkez Selçuklu 3. Bölge + sosyal donatı (ilköğretim(24), lise, ticaret, kreş, cami, sağlık ocağı, açık kapalı spor salonları) 736 Adet

Konya Selçuklu Yazır Mah. (Alt Gelir) 640 Adet

Selçuklu Yazır Bölgesinde Toplam olarak 2016 + 640 Adet Konut yapılmıştır **(Şekil 5.19, 20, 21).**



Şekil 5.19. Selçuklu 1. Bölge TOKİ konutları vaziyet planı



Şekil 5.20. Selçuklu TOKİ konutları genel görünüş



Şekil 5.21. Selçuklu TOKİ konutları

Bir diğer TOKİ konutları, üniversitenin kendi personeline, amaçları doğrultusunda TOKİ ve belediye ile anlaşarak üniversiteye yakın bir alanda konut ürettiği Konya Selçuk Üniversitesi TOKİ konutlarıdır. Bu konutlar 528 Adet olup sosyal donatı içermektedir **(Şekil.22, 23).**



Şekil 5.22. Selçuk Üniversitesi TOKİ konutlarının rekreasyon alanından görünüm



Şekil 5.23. Selçuk Üniversitesi TOKİ Konutları İstanbul yolundan bir görünüş

Bu yapılan konutlar dışında TOKİ'nin yaptığı son konutlar Meram Gödene Bölgesinde 1.Etap 972 Adet ve 2.Etap, 974 Adet konuttur. Ayrıca ilköğretim, 2 camii, sağlık ocağıda yapılmıştır.

TOKİ'nin bu uygulamaları, hızlı ve depreme dayanıklı olması için tip proje ve tünel kalıp sistemi ile üretilmişlerdir. TOKİ uygulamaları mimari açıdan incelendiğinde, cephe hareketlerinden yoksun, estetik kaygısı taşımayan, mali açıdan uygunluğu göz önünde bulundurulan bir mimariye sahip olduğu gözlenmektedir.

5.2.4. Yap-sat yöntemi " yap-sat kooperatifçiliği " ile konut üretimi

Kooperatifçiliğin eski güvenini kaybetmesi, ödemelerinde banka garantisi olmaması, taahhüt edilen sürede bitmemesi, kooperatif yöneticileri ve denetçilerinin bilgi birikimi olmaması gibi nedenlerden dolayı kooperatifçiliğin mali sisteminde değişikliğe gidilerek yap-sat kooperatifçiliği şeklinde ifade edilebilecek sabit ödemeli sistem gelişmiştir. Konya'da 2000'li yıllardan bu yana hızla ilerleyen bir yöntem olan yap-sat (sabit ödeme) sistemiyle birçok konut üretilmektedir. Ülkenin ekonomik seviyesinin artmasına bağlı olarak konutlardan beklentinin barınmanın

ötesine geçmesiyle birlikte kaliteli ve nitelikli binalar Konya da da ön plana çıkmaktadır. Güvenlikli siteler daha çok tercih edilmektedir. Yap-sat kooperatiflerinde kullanılan yapım sistemi çeşitlilik göstermektedir. Çok katlı yap-sat sistemiyle yapılan kooperatiflerde gelişmiş yapım sistemlerinden tünel kalıp sistem uygulamaları yoğunluk kazanmıştır. Tünel kalıp sistemle birlikte yapılar kısa sürede daha dayanıklı ve sağlam yapılmaya başlanmıştır. Bu sistemin uygulandığı Manolya Konutları kentsel dönüşüm sonrası yenilenen, Konya eski otogarının bulunduğu bölgede konumlanmaktadır **(Şekil 5.24.).**



Şekil 5.24. Eski otogar bölgesinde inşa edilmiş olan Manolya Konutları

Tünel Kalıp sistemle yapılan diğer yap-sat konutları Elitkent'tir. Konum olarak Selçuklu'da yeni otogar karşısında bulunan Elitkent çok yüksek bloklardan oluşmaktadır **(Şekil 5.25.).**



Şekil 5.25. Elitkent Konutları (Yeni otogar civarı)

Yap-satçı kooperatifler para kazanma (rant) mantığıyla yapım sisteminde tünel kalıp kullanırken, sosyal donatı olarak daha kapsamlı olarak inşa edilen Garanti Konutları'nda mimari açıdan çok hareketli ve renkli cepheler elde etmek için karkas yapım sistemi tercih edilmiştir **(Şekil 5.26, 27).**



Şekil 5.26. Betonarme karkas sistemiyle inşa edilmiş Garanti Konutları (Yazır mevki)



Şekil 5.27. Garanti Konutlarının rekreasyon alanından genel bir görünüş

Meram Yeni Yol üzerinde bulunan Yeni Yol Konaklarıda yap-sat kooperatifçiliğiyle yapılmış lüks konutlara örnek teşkil etmektedir. Kaliteli ve özellikli yapılaşmanın görüldüğü sosyal tesisleriyle kapsamlı bir site olan konutlarda da karkas sistem tercih edilmiştir **(Şekil. 28, 29.).**



Şekil 5.28. Yüksek gelir grubu için inşa edilmiş Yeniyol Konakları (Meram)



Şekil 5.29. Yeniyol Konaklarının iç bahçesinden bir görünüş(Meram)

5.3. Konya'da Sektörlere Göre Konut Sayılarının Dağılımı ve İrdelenmesi

Genel olarak Konya'daki konut üretiminin durumu sektörler bakımından sayısal olarak incelendiğinde (**Tablo 5.6**.) şu tespitler yapılabilir.

a. Ülkemiz genelinde olduğu gibi Konya'da ki yapı sektörü 1999 depremi ve 2001 yılında yaşanan ekonomik krizlerden oldukça etkilenmiştir ve söz konusu dönemlerde sektörde önemli oranda bir daralma olduğu görülmektedir.

b. Bu dönemden sonra ekonominin istikrarının devam etmesiyle 2004 yılından itibaren konut üretiminde artış olduğu anlaşılmaktadır. 2004 yılında (Karatay, Selçuklu, Meram ilçelerinde) toplam 1089 adet inşaat ruhsatı alınmışken, bu rakam 2005 yılının ilk 10 ayında %16'lık artışla 1297'ye ulaşmıştır. 2006 yılına bakıldığında ise Konya merkez ilçelerinde alınan inşaat ruhsat sayısının yine

Tablo 5.6. 2000 – 2007 yılları arasında Konya ilinde yapı izni ve yapı kullanma izni almış konut sayılarının sektörlere göre dağılımı.

	YIL	Özel Sektör		Yapı Kooperatifi		Devlet Sektörü		Toplam	
		Yapı Ruhsatı	Yapı Kull. İzin Belgesi	Yapı Ruhsatı	Yapı Kull. İzin Belgesi	Yapı Ruhsatı	Yapı Kull. İzin Belgesi	Yapı Ruhsatı	Yapı Kull. İzin Belgesi
2000	**SELÇUKU**	1 875	805	2 154	2 003			6 625	4 389
	KARATAY	450	208	384	452	876	109		
	MERAM	826	392	60	420				
2001	**SELÇUKU**	1 371	892	953	3 037	146		4 034	4 970
	KARATAY	456	86	257	209	13	24		
	MERAM	738	559	100	163				
2002	**SELÇUKU**	992	929	1 177	2 672		49	4 031	5 265
	KARATAY	259	289	836	578	2			
	MERAM	515	439	250	306				
2003	**SELÇUKU**	828	991	488	3 999			2 951	6 460
	KARATAY	234	260	745	299				
	MERAM	462	563	194	348		3		
2004	**SELÇUKU**	1 806	919	1 199	1 834			5 596	4 631
	KARATAY	400	321	320	421				
	MERAM	1 245	605	626	531				
2005	**SELÇUKU**	2 700	1 980	469	2 457	1 409		8 010	7 643
	KARATAY	697	756	867	1 458				
	MERAM	1 714	614	152	378	2			
2006	**SELÇUKU**	4 302	1 870	940	1 487	576	1 220	12 012	5 900
	KARATAY	2 271	389	459		612			
	MERAM	2 014	834	326	54	512	46		
2007	**SELÇUKU**	699	852	765	162	786	528	4 216	2 130
	KARATAY	400	241	1 106	14				
	MERAM	342	328	118	4		1		
2008	**SELÇUKU**	1 515	859	1 007	134			4 893	1 918
	KARATAY	718	313	612	59				
	MERAM	425	461	168	60	448	32		

c. önemli bir artışla 1493 olduğu görülmektedir. Bu durum, o dönemde sektördeki canlılığı gözler önüne sermektedir.

d. Konut sektöründe 2005-2006 yıllarındaki yükseliş eğiliminin, yine ülkenin ekonomik yapısındaki olumsuz dalgalanmalar sebebiyle 2007-2008 yılları arasında düşüşe geçtiği görülmektedir.

Bunların dışında Konya'nın ilçelere göre konut dağılımına baktığımızda tabloda da çok net bir şekilde görüleceği gibi Konya'nın en çok gelişen ve konut yapılan ilçesinin Selçuklu olduğu, bunu sırasıyla Meram ve Karatay ilçelerinin takip ettiği görülmektedir.

5.4. Konya'daki Mevcut Konut Üretimi Hakkında Değerlendirmeler

Tablo 5.7. Konya iline ait 2000 ve 2007 yılları arasındaki konut sayısı değişim tablosu aşağıda verilmiştir (Gayrimenkul Araştırma Raporu).

İLÇE ADI	KONUT SAYISI 2000	KONUT SAYISI 2007
SELÇUKLU	79.888	137.646
MERAM	37.587	85.190
KARATAY	22.823	58.711
TOPLAM	140.298	281 547

a) Konya şehrine ait 2000–2007 yılları arasındaki konut değişim tablosuna bakıldığında; Selçuklu ilçesinde önemli bir konut artısı görülmektedir. Bu artışı sırasıyla Meram ilçesi ve Karatay ilçesi takip etmektedir.

b) Selçuklu ilçesinde 2000–2007 yılları arasında konut proje sayısına göre öne çıkan bölgeler; Bosna Hersek Mahallesi, Hacı Kaymak Mahallesi (Şefik Can Caddesi üzeri), Mehmet Akif Mahallesi, Sancak Mahallesi ve Yazır Mahallesi'dir. Meram ilçesinde 2000 ve 2007 yılları arasında öne çıkan bölgeler ise; Havzan Mahallesi, Geçit Mahallesi, Pirebi Mahallesi, Zafer Mahallesi, Dr. Ahmet Özcan Caddesi, Fetih Caddesi'ne bağlanan güzergâh,

Kurtuluş ve Kovanağzı mahallelerinde yapılan Kentsel Dönüşüm Projesinin bulunduğu alan ve Hatip- Gödene Bölgesi (Yeni TOKİ Bölgesi). Karatay ilçesinde öne çıkan bölgeler ise; Ulubatlı Hasan Mahallesi, Fetih Caddesi ve Akabe (Yeni Adliye Sarayı Bölgesi) Mahallesi'dir.

c) Konya şehrinin önemli konut projelerinin uygulama bölgeleri olarak; Selçuklu ilçesi ve Meram ilçesi öne çıkmaktadır.

Selçuklu ilçesi, gelişen ve İstanbul yönüne doğru imara açılan tarım arazilerinin yerini toplu konutların aldığının gözlendiği bir merkez ilçedir. Şehirleşmenin ilk yıllarında diğer bölgelere göre alım gücü düşük olan ve bu bölgede konut tercih eden insanlar, daha çok memurlar, sabit gelirliler ve öğrenci-akademisyenlerden oluşmaktayken, bugün sanayi bölgeleri, üniversite, havaalanı, otogar, Kipa, Real ve Kule Site gibi büyük alışveriş merkezleri, Dedeman, Rixos gibi 5 yıldızlı oteller bu ilçe sınırları içersinde yer almaktadır. Şehir gürültüsü, trafik ve tüm yoğunluk bu bölgede olsa da bugün talep gören ve Konya'nın batıya açılan vitrini konumundadır.

Meram ilçesinde ise az yoğunluklu (doğal sit alanını kapsadığı için) müstakil, bahçeli konutlar üretildiğinden yeşil doku, nispeten günümüzün küresel etkilerinden korunmaktadır. Meram ilçesinde daha çok villa tarzı yapılaşmalar ön plandadır. Meram ilçesi, şehir merkezine olan yakınlığından dolayı tercih edilirken, Selçuklu ilçesi şehrin yeni gelişim alanı olmasından dolayı tercih edilmektedir.

Karatay ilçesi ise, Konya'nın tarihi dokusunu yansıttığından dolayı otantik bir görünüme sahiptir. Karatay İlçesi eski Konya'nın devamı niteliğindeki yerleşimiyle anılmaktadır. Çevre il ve ilçelerden en çok göç alan ve genellikle alım gücü orta ve

alt seviyede insanların talep ettiği ve daha az gelişmiş bir ilçedir. Bu bölge sınırları içerisinde de yine Karatay Belediyesi öncülüğünde kurulmuş toplu konut hamleleri görülmektedir.

6. SONUÇ

Bu çalışmada 1981 ve 1984 yıllarında çıkan Toplu Konut Kanunları ile ülkemiz genelinde olduğu gibi 1980 sonrası çok yoğun bir kooperatifçiliğin yaşandığı ve ülkemizde konut yapı kooperatifçiliği konusunda çok önemli bir yeri olan Konya'daki konut kooperatiflerinin incelenmesi, 2000'li yılların sonunda konut kooperatifçiliğinin uygulamasında görülen farklılıklar, insanların ihtiyaçlarına bağlı olarak değişen konut sunum biçimleri (site oluşumları), ortaya çıkan konut üretim metotları ve bunların sayısal verilerle değişim süreci incelenmiştir. Buna göre şu sonuçlara varılmıştır.

a) İç Anadolu Bölgesi'nin en eski yerleşmelerinden, dolayısıyla aynı zamanda bölgenin en önemli kültür merkezlerinden biri olan Konya şehri, konum olarak Anadolu'nun ağırlık merkezinde ve Doğu-Batı, Kuzey-Güney bölgeleri arasında bağlantı sağlayan önemli ulaşım akslarının kavşağında bulunmaktadır.

b) 2009 nüfus sayımlarına göre % 50 oranında şehirli bir nüfusa sahip olan Konya şehri, ülke ve bölgesine oranla büyük nüfus artış hızı ile önemli bir çekim merkezi haline gelerek konut istihdamında da oldukça hızlı gelişmeler göstermektedir.

c) 1946,1954 ve 1966 yıllarında olmak üzere üç kez hazırlanarak tadilatlar yapılan şehrin nazım imar planında konut gelişme alanı olarak şehrin kuzey-batı yönü seçilmiştir. Bu alanda yerel yönetimin yoğun nüfus ve ekonomik

şartlardan dolayı GÖB alanları kurması şehirde yoğun bir kooperatifçiliğin ortaya çıkmasını sağlamıştır.

d) TÜİK 2008 yılı verilerine göre Türkiye'de 1990 yılından itibaren günümüze kadar kurulan 20.824 konut yapı kooperatifinin 1.214 tanesinin bu da yaklaşık % 6'sının Konya'da bulunması, ülke nüfusuna oranla (yaklaşık % 3), Konya'da konut üretiminde kooperatifçiliğin ne kadar büyük bir önemi olduğu ve ülke konut üretiminde sağladığı katkının ne kadar yüksek olduğu anlaşılmaktadır. Fakat konut kooperatiflerine getirilen iyileştirilmelerden vazgeçilmesi ve 1994 yılındaki ekonomik krizle birlikte azalma eğilimi gösteren konut kooperatiflerinde 1999 yılında yaşanan depreminde etkisiyle düşüş görülmüştür. Ancak, özellikle 2002, 2003 ve 2004 yıllarında çıkarılan yeni tebliğlerle kooperatiflere kredi desteği sağlamak konusunda yeni imkânlar sağlanmıştır.

e) 2002 yılında toplam üretilen konutlar içinde yapı kooperatiflerinin ürettiği konutların oranı, ülke ve bölge geneline göre Konya'da oldukça yüksektir (yaklaşık iki katı). 2008 yılında yapı kooperatifleri yoluyla konut üretiminde az bir düşüş olduğu gözlemlenmektedir.

f) Hızla artan nüfus, dolayısıyla artan konut istihdamı sebebiyle, GÖB alanları kurarak sağladığı desteğin yanı sıra Konya'da yerel yönetimler özellikle 1990'lı yıllarda bizzat kendileri kooperatifçilik organizasyonları yaparak da konut üretimine katkı sağlamaktadırlar.

g) Kooperatiflerde devlet garantisi olmaması, kurulan kooperatiflerin yapım sürelerinin çok uzaması, yüksek aidat ve arsa maliyetleri gibi sebepler dar

gelirli vatandaşların kooperatifçiliği tercih etmesini engellemiştir. Bunların sonucunda konut ihtiyacına alternatif çözüm olarak merkezi idare TOKİ yoluyla arsa parası ödemeden kira öder gibi konut üretmeye başlamıştır.

h) Dar gelirli insanlar, TOKİ yolu ile daha garantili konut edinirken; varlıklı insanlar da aidat ödemeksizin, yap-sat usulü ile ama aynı zamanda kooperatifçiliğin vergi muafiyetlerinden de faydalanarak "Yap-sat Kooperatifçiliği" denilebilecek yeni bir yöntemle konut edinmektedirler. Böylece lüks konutlar, villalar ve büyük toplu konutlar kooperatifçilik sistemini kullanan yap-sat kooperatifçiliği yöntemiyle yapılmış olmaktadır.

Bu tezin sonucunda Türkiye ve Konya'da kooperatifçilik yolu ile konut üretimi bakımından şu önerilere varılmaktadır.

a) Bugünkü ekonomik koşullarda fakir, dar gelirli vatandaşlarımızın (TOKİ dışında) uygun fiyatlarla nitelikli konut sahibi olmaları mümkün olamamaktadır. Bu da beraberinde kaçak, plansız, niteliksiz yapılaşmayı ve gecekondulaşmayı getirmektedir. Bu yüzden konut sorununa ilişkin tespitler yaparak, bunlara çözümler geliştirmek ve yönlendirici bilgiler üretilmesi için teorik ve pratik araştırmalara her zaman ihtiyaç vardır. Bu araştırmalar, ülke, il ve bölge ölçeğinde olabileceği gibi bu tez çalışmasında olduğu gibi şehir ölçeğinde de çalışmalar yapılarak gerçekleştirilmelidir.

b) Öncelikle dar gelirli insanları konut edindirmek için kurulan konut kooperatifleri söz konusu kanunlardan vazgeçilmesi ve ülkenin ağırlaşan ekonomik şartları sebebiyle bu amacından uzaklaşmış günümüzde varlıklı insanların konut edindiği bir yöntem olmuştur. Devletin bu sorunu ele alması

kalıcı ve köklü çözümler getirmesi kooperatifçiliği geçici bir çözüm olarak değil kalıcı bir model olarak görüp benimsemesi gereklidir. Bunu için de sosyal konut için ayrılan ve kesilen tüm kaynakların bir elde toplandığı, tüm bu kaynakların yine bu alanda kullanabileceği ve kooperatifleri çok daha kapsamlı olarak denetleyerek asli işlevlerini görmelerini sağlayacak bağımsız bir "kooperatif bankası" kurulması gerekmektedir.

c) Konut kooperatifleri birçok olumlu yönü ve başarısına rağmen birçok olumsuzlukları da beraberinde getirmiştir. Kurulan kooperatiflerin yapım sürelerinin çok uzaması, bitirilememesi veya başka ekonomik usulsüzlüklerin ortaya çıkması gibi nedenler kooperatiflere olan güvenin azalmasına yol açmıştır. Bunun için konut kooperatiflerinin güvenilirliğinin ve etkinliğinin artırılması için Kooperatifler Kanununda düzenlemeler yapılması ve özellikle kendi özdenetimi ile çok daha sıkı bir denetleme metoduyla denetlenmesi gerekmektedir. Kooperatiflerin vatandaşımızın konut sahibi olmasındaki önemli rolünü tekrar vurgulamayı ve kooperatiflerimizin de bu bilinçle ve karşılıklı güven ortamını yaratarak, vatandaşı hızlı ve ucuz konut sahibi yapma gayretleri artırılmalıdır.

d) Günümüzde kooperatifçiliğin yeniden canlandırılması ve, geçmişte olduğu gibi başarılı konut kooperatiflerinin aktif hale gelmesi için Belediye-Kooperatif-TOKİ işbirliğinin sağlanması gerekmektedir. Belediyeler kooperatiflere altyapılı arsa sağlayarak, TOKİ inşaat maliyetinin büyük bölümünü karşılayan ve uygun ödeme koşulları olan krediler vererek kooperatifleri desteklemelidir.

e) Dar ve orta gelirli insanları konut edindirmek için kurulan TOKİ'nin tüm konut ihtiyacı olan insanlara konut yapması mümkün değildir. Bu konuda yapılması gereken TOKİ kanalıyla konut üretimi sürerken, toplumun her kesimi için konut üretiminin sağlandığı sistemlerin kurulması gerekmektedir. Devlet TOKİ kanalıyla konut yapmanın yanında arsa ve uygun kredi sağlayarak kooperatifleri harekete geçirmelidir.

f) Yine, yapımın belirlenen süre içinde ciddiyetle tamamlanması için, kooperatif yönetimleri, başlangıçta doğru planlama ve projelendirme ile birlikte uygulamalarında sadece ekonomik boyutu değil de mimari, estetik özellikleri de ön planda tutmalıdır.

KAYNAKLAR

ALKAN,**A. 1999.** Türkiye'de 1980'den Sonra Dar Gelirlilerin Konut Sorunu ve Konut Kooperatifleri, Ankara: TÜRKKENT Yayını.

ALKAN, A. **1993.** Konya Tarihi Kentin Planlama Sorunları

ALTABAN, Ö. 1996. "Toplu Konut Alanlarında Örgütlenme ve İşletme". Ankara. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Konut Araştırmaları Dizisi No:13

AMAÇ, N İnşaat Sektör Raporu Konya Ticaret Odası Etüt Araştırma Servisi

BAYRAKTAR,E. **2005** Türkiyenin Toplu Konut Politikaları Türkkonut 20 Olağan Toplantısı

BERKMAN,G. ve OSMAY, S. 1996. 1984 Sonrası Konut Kooperatifçiliği. Ankara Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Konut araştırmaları Dizisi No:16

BORATAV,K ve Bşk. 1983. Konut'83**,** 5 yıllık kalkınma planı için Konut Sektörü ve politikaları Üzerine Bir Model Önerisi. Ankara Kent-Koop. Yayınları, No:32, Yıllık Dizisi No:3

COŞKUN,A. 1988. Konut Sorunu, Toplu Konut Uygulama Sonuçları ve Son Zamanlardaki Gelişmeler Ankara: Türkiye Ticaret , Sanayi, Deniz Ticareti Odaları ve Ticaret Borsaları Birliği Yayın No:genel 95 AR-GE 36

DÜLGEROĞLU,Y. ve Bşk. 1999. Toplu Konutlarda Nitelik Sorunu Ankara. Toplu Konut Araştırmaları Dizisi No:4

DÜLGER,H. 1987. İstanbul'da Konut Kooperatifçiliği Yoluyla Konut Üretim Sürecinin Değerlendirilmesi Doktora Tezi, İTÜ. Mimarlık Fakültesi Sosyal Bilimler Enstitüsü. İstanbul

ERDEM,R., YILDIRIM,H., MEŞHUR,M.Ç., 1998. Konya'nın şehirleşmesi Sanatsal Mozaik, s.70, Sayı:33, İstanbul

EMLAKBANK,1991. Türkiye'de Son 10 yılda Toplu Konut sempozyumu Uygulamaları konulu Konferans Bildirisi, Ayan,M ve Koç,H, s:135

GEDİZLİOGLU,L. 1993. Konut Sorununa Genel Yaklasım, Toplu Konut Sorununda Kent Kooperatifçiligi, İzmir: EGE-KOOP Yayını, ss.13-27

GÖKÇEER, F. (1980) "Konut Yapmakla Görevli Kuruluşlar-Konut Kredileri ve Konut Kooperatifçiliği," iller ve Belediyeler Dergisi, Sayı: 413, ss. 65-68.

GÜLÖKSÜZ,Y. 1992. Toplu Konut Politikaları, Türkiye'de Konut Politikaları ve Beklentiler, İstanbul Konutbirlik Yayını s:28-34

GÜREL, S. 1996. Dar Gelirli Kesime Altyapısı Hazır Arsa Sunumu, Ankara, TOKİ yayını

İMO, 2008. Türkiye'de Konut Sorunu ve Konut İhtiyacı Raporu

İNTES, 2002. Türkiye inşaat raporu, Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası

KARAESMEN,E. 1987 "Konut ve Konut İşletmeciliği". Ankara 1987 Dünya konut yılı dolayısıyla Kent-Koop/ICA işbirliği ile düzenlenen Seminer Bildirileri

KELEŞ, R. 2002. Kentleşme Politikası,7.Baskı,İmge Kitabevi, Ankara

KELEŞ,R. 1978. Konut Sorunları ve Politikası, Şehircilik, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara

KELEŞ,R. 1983 Toplu Konut, Konut Kooperatifleri ve Devlet, XIII. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansları Toplu Konut Sorunları ve Piyasası, Ankara, SBF Yayını s:8-17

KOÇ,İ. 2000. Konut Kooperatif Yapılarında Görülen Hasar ve Kusurların Yönetimsel Bakımdan İrdelenmesine İlişkin Bir Yönetim Araştırması:1980 Sonrası Konya Örneği Yayınlanmamış Doktora Tezi, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

KODAL,H. 2001. Konut Politikaları Aktörler Roller ve Değişimi, Konulu Panel'de Yer Alan Konuşması. www. spo.org.tr web sitesi

KONUM,U. 1982. 1980-1981 Yıllarında Konut Piyasası, Konut 81, Kent-Koop Yayın No:20 Ankara,s:21

KONUTBİRLİK. 1991. 17. Olağan genel kurul toplantısı

KÖMÜRLÜ,R. 2006. Ülkemizde Toplu Konut Üretimine Yönelik Kaynak Oluşturma Modeli. Doktora Tezi. YTÜ. Mimarlık Fakültesi. Fen Bilimleri Enstitüsü. İstanbul.

OCAK,A. 2006 "Türk Konut Sektöründe Maliyet-Etkinlik Analizi: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Yerel Yönetim, Konut Yapı Kooperatifleri ve Özel Kesimde Karşılaştırmalı Bir Analiz". Ankara.

SEY,Y. 1998. Cumhuriyet Döneminde Kent, 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık

TAPAN,M. 1996. Toplu Konut ve Türkiye'deki Gelişimi, Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut Ve Yerleşme, Tarih Vakfı Yayını, İstanbul

T.C. Başbakanlık Konut Müsteşarlığı, 2004. 2000-2010 Türkiye Konut Araştırması, www.konut.gov.tr web sitesi, Ankara

TEKELİ,İ. 1999, Kent Planlaması Konuşmaları**,**TBMOB Mimarlar Odası Yayınları,Ankara

TKİB, 1995 Konut Araştırmaları Sempozyumu Konut Araştırmaları Dizisi No:1

TURGUT,H. 2003. Kentlileşme Süreci İçinde Sosyo-Kültürel ve Mekansal Değişimler: Gecekondu-Konut Örüntüsü, Mimarist Üç Aylık Mimarlık Dergisi,3(18),ss:57-64

TÜİK. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı

TÜİK. Ekonomik ve Sosyal Göstergeler, Türkiye geneli, Ankara

TÜRKKENT. (1989) Kent Kooperatifçiligi Üçüncü Teknik Semineri 3-5 Kasım 1988, Ankara.

TÜRKKENT. 2009 21. İlkbahar Semineri, H. Mehmet Aksoy konuşma metni www.turkkent.coop

UYGUN,F. 2005 Konut Üretiminde Kalıcı Yalıtım-Kalıplı Yapım Sistemleri ve Ülkemiz Açısından Önemi, Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya

YEMAR, 2009. Türk Yapı Sektörü Raporu

Web İletisi 1, www.tüik.gov.tr

Web İletisi 2, www.itüdergi.itü.edu.tr

Web İletisi 3, www.toki.gov.tr

Web İletisi 4, www.spo.org.tr

Web İletisi 5, www.turkkent.coop

Web İletisi 6, www.adresdergi.com.tr

Web İletisi 7, www.konut.gov.tr

Web İletisi 8, www.türkiyemillikoop.org.tr

Web İletisi 9, www.yemmail.net

Web İletisi 10, www.planlama.org

Web İletisi 11, www.mimarist.org

Web İletisi 12, www.cu.edu.tr

Web İletisi 13, www.kooptr.com

ÖZGEÇMİŞ

1980 yılında Konya'da doğmuştur. İlk öğretimini Konya Hazım Ulu Şahin İlkokulunda, orta okul Karma Orta Okulu'nda, lise öğrenimini Konya Lisesi'nde tamamlamıştır.Yüksek öğrenimini 1999-2003 yılları arasında Konya Selçuk Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümünde bölüm 3.sü olarak tamamlamıştır. Mezun olduktan sonra Konya Rölöve ve Anıtlar kurumunda çalışmalarını sürdürmektedir