

Ali TÜREL*

TÜRKİYE'DE DEVLETİN KONUT SEKTÖRÜNÜ DESTEKLEME MEKANİZMALARI**

1. GİRİŞ

Hanehalklarının gereksinimleri olan konutu ödeyebilecekleri bedelden elde edebilmeleri konut politikalarının esas amacıdır. Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi'nin 25 maddesinin yanısıra, pek çok uluslararası dökümanda herkesin ailesi ile birlikte sağlıklı ve iyi bir yaşam sürdürülmesi için gıda, giyim ve konut gereksinimleri ile sağlık hizmetleri ve sosyal servislerin karşılanmasının gerektiği ve bunun bir insan hakkı olduğu kabul edilmiştir. Herkesin sağlıklı yaşam için gerekli standartta bir konut edinmesi devletin sosyal hayatla ilgili önemli bir hedefi olmuştur. Böyle konut edinmenin bedelinin aile bütçesi içindeki payının, yaşamı sürdürmek için gerekli olan diğer mal ve hizmetlerin bedelini karşılamaya olanak vermeyecek kadar yüksek olmaması gerekmektedir. Bu nedenle konutla ilgili devlet politikalarının bir bölümü talep kesimine yönelik olarak ailelerin gereksinimleri olan veya toplumca tanımlanan asgarî standartta konutu elde edebilmelerine olanak vermeyi, bir bölüm konut politikaları ise doğrudan arz kesimine yönelik olarak orta ve alt gelir grupları için düşük maliyetli konut üretilmesini sağlamayı amaçlamaktadır.

Konut piyasaları ekonomide kamunun, en fazla müdahalede bulunduğu piyasalar arasında yer alır. Sanayileşmeyle birlikte 19'uncu yüzyılın başlarından itibaren kentlerin nüfusu hızla artarken

gerek kent planlamasıyla ilgili kuralların mevcut olması gerekse konut piyasalarına devletin müdahale etmemesi nedeniyle alt gelir gruplarının önemli bir bölümü sağlık standartlarına uymayan konutlarda yaşamaktaydı. Bu koşullarda salgın hastalıkların ortaya çıkması kentsel gelişmeyi kontrol etmeyi ve düzenlemeyi öngören İmar yasalarının ve yapılaşmayla ilgili kuralların oluşturulmasına yol açmıştır. 19. yüzyılın sonlarından itibaren konut piyasalarına doğrudan kamu müdahalesi niteliğinde politikalar yürürlüğe girmiştir. Bir konutun sahip olması gereken minimum standartlarının belirlenmesi, kiralık sosyal konut sunumu, kira kontrolü ve kira sübvansiyonları, konut finansman sisteminin oluşturulması ve sübvansiyonlarla desteklenmesi gibi politikalar 19. İkinci yarısından itibaren uygulamaya konulan ve halen pek çok ülkede uygulanmakta olan konut piyasalarına yönelik düzenlemelerdendir.

Konut sektörüne kamu müdahalesi üç grupta toplanmaktadır. Birincisi *yasal düzenlemeler (regülasyonlar)* olarak tanımlanan arazi kullanış planlaması ve imar haklarının belirlenmesinden konut sunumunu ve kullanımını düzenleyen tüm mevzuatı kapsar. İkincisi, konutla ilgili toplumsal hedeflere ulaşmak üzere oluşturulan *konut politikalarıdır*. Üçüncüsü ise politikaların uygulamaya konulduğu *konut programlarıdır*.

2. KONUT PİYASASINA KAMU MÜDAHALESİNİN GEREKÇELERİ

Neo-klasik ekonomi kuramında tam rekabet; giriş ve çıkışların serbest olduğu, eksiksiz bilginin edinilebildiği ve piyasa üzerinde tek başlarına hakimiyet kuramayan çok sayıdaki alıcı ve

* ODTÜ Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Öğretim Üyesi.

** Bu çalışma 20-22 Ekim 1997'de İzmir'de düzenlenen 7. Ulusal Bölge Bilimi Bölge Planlama Kongresi'ne sunulmuştur.

A. TÜREL

satıcıların var olduğu bir piyasa ortamı olarak tanımlanır. Ancak eksiksiz bilgiye ulaşılması her zaman mümkün olmadığından rekabetçi piyasalarda tam rekabet koşullarının mevcut olamayabileceği kabul edilmektedir.

Konut piyasasına kamu müdahalesinin başlıca üç nedeni *etkinliğin* sağlanması, hakçılık ilkesinin uygulanması ve *gelir transferi* yapılabilmesidir (Hills, 1991).

Ekonomi kuramına göre rekabetçi bir piyasada *etkinlik* kriterlerini sağlamayan sonuçların ortaya çıkmasının en önemli nedenlerinden biri dışsallıkların varlığıdır (Schofield, 1987). Konut üretiminde ve tüketimindeki dışsallıkların bulunması halinde sosyal maliyet ve yararlar özel maliyet ve yarar arasında farklar ortaya çıkacak, gerek fiyat düzeyi gerekse bu fiyattan elde edilen konut miktarı etkinliğin kriterinin aradığı koşulları sağlamayacaktır. Ayrıca sağlıklı konutlarda ve konut yerleşme-rinde yaşayanların karşılaştıkları sorunların toplu-mun diğer fertlerinin de sağlığını ve çalışma hayatlarındaki verimliliklerini etkileyen dışsallıklar olmaktadır. Kimsenin asgari standardın altındaki konutlarda yaşamaması toplumdaki tüm kesimlerin refahını olumlu yönde etkilemektedir. Dışsallıkların yarattığı sorunları ortadan kaldırarak etkinliği sağlamak amacıyla konut piyasasına kamu müdahalesi niteliğinde çeşitli politika ve yasal düzenlemeler uygulamaya konulmuştur. Bazı müdahaleler toplum yararı ile özel çıkarlar arasındaki farkı gidermeyi amaçlar. Bu kapsamda konutla ilgili mal ve servislerden bir bölümünün fiyatları yükselirken diğer bölümünün azalmasını sağlayacak vergi ve sübvansiyon gibi yollara başvurulmaktadır. Kent planlaması, arsalara imara açılması, imar haklarının belirlenmesi ve yapılaşmanın denetlenmesiyle ilgili düzenlemeler sağlıklı bir yaşam için gerekli konutların ve konut çevrelerinin oluşmasını sağlamayı amaçlamaktadır. Kentsel gelişmeyle çevresel kaynakların tahrip edilmemesi için çevre korumaya ilgili kuralları getirilmekte ve uygulanmaktadır.

Konut piyasasına *hakçılık* probleminin çözümü amacıyla yapılan müdahale konutu toplumun dar gelirliileri için de ödenebilir duruma getirerek hiç bir hanehalkının asgari standardın altındaki bir konutta yaşamamasını sağlamayı amaçlar. Şüphesiz ülkeden ülkeye, siyasal sistemin özelliklerine ve hedeflerine göre konutta hakçılık hedefi büyük farklılıklar gösterebilmektedir.

Hakçılık hedefini uygulamaya koymak için kullanılan araçlar arasında sübvansiyonlar önemli bir yer tutmaktadır.

Hakçılık hedefli konut politikalarına yönelik kaygıların başında; bu politikaların kamu fonlarının kullanımında etkinlikten uzaklaşmasına neden olabilemesidir. Özellikle Türkiye'de kut kaynaklarla sağlanan sübvansiyonlar genellikle erişilmesi öngörülen kesimlerden çok karar alma mekanizmasına ulaşabilen gruplar tarafından kullanılmaktadır.

Gelir transferi, gelir dağılımında büyük farklılıkların olduğu ve dağıtılacak kaynakların yaratılabildiği ülkelerde alt gelir gurubundaki ailelere konutla ilgili olarak yapılan yardımlar ve sağlanan sübvansiyonlarla gerçekleştirilir. Bu politika dar gelirli ailelerin gerçek gelirinde artışlar sağlamak suretiyle gelir dağılımını bir miktar düzeltmeyi amaçlamaktadır. Kiracılar uygulanan kira yardımları ile mülk konut edinecek dargelirliilere finans piyasalarındaki koşullardan farklı ve ayrıcalıklı koşullarda kredi sağlanması gelir transferi işlevini de görmektedir. Türkiye'de 1984 yılına kadar Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK) tarafından ve 1984-1989 döneminde Toplu Konut Fonu'ndan verilen konut kredileri, çok düşük tutulan sabit faizlerle verildikleri ve enflasyon çoğu yıl kredi faizlerinin çok üzerinde seyrettiği için borç bakiye-lerinin reel değeri hızla erimiş ve krediler gelir transferi işlevini görmüşlerdir (Tezan, 1996). Ancak bu kredilerden yararlananlar yalnızca dar gelirliiler olmadığı için bu yolla yapılan gelir transferinin gelir dağılımının düzelmesine katkısı olduğu söylenemez. Gecekonduların yasallaştırılması sürecinde işgal edilen kamu kuruluşlarına ait arazilerin mülkiyetinin piyasa fiyatlarının çok altında belirlenen bedellerle üzerinde gecekondu bulunanlara devredilmesinde, avantajlı konumdaki gecekondu maliklerine önemli miktarlarda gelir transferi söz konusu olabilmektedir (Tezan, 1996; Taşan, 1996).

Neo-klasik ekonomi kuramı kapsamında değerlendirildiğinde konut sektörüne müdahalenin gerekliliğinin kanıtlanabildiğini yukarıda özetlenen tartışma ortaya koymaktadır. Diğer taraftan konut, *refah devleti* politikalarının uygulandığı ülkelerde, sağlık, eğitim ve iş güvenliği ile birlikte bu politikaların önemli bir elemanı olmuştur (Harloe, 1995). Bu nedenle devletin konut piyasasına müdahalesinin biçimi ve ayrılan kaynaklar ülkeden

Türkiye'de Devletin Konut Sektörünü Destekleme Mekanizmaları

ülkeye, ve çoğu ülkede yönetimde bulunan partilerin ideolojik tercihlerine bağlı olarak dönemsel farklılıklar göstermektedir. En radikal müdahale şekli olan kiralık sosyal konut sunumu Hollanda'da konut stokunun yaklaşık yüzde 45'ini oluşturacak kadar yoğunluk kazanmışken, A.B.D.'nde kiralık sosyal konutların payı yaklaşık yüzde 1.5'tir. Gelişmekte olan ülkelerde ise kapsamlı refah devleti politikalarının uygulanmasına olanak verecek kaynaklar bulunmadığı için genellikle belirli sürelerde yürürlükte kalan, popülst yaklaşımların aracı durumuna dönüşen ve toplumun nisbeten küçük bir bölümünün yararlanabildiği politika ve programlar uygulanmaktadır. Yararlanarlara sübvansiyon niteliğinde önemli avantajlar sağlandığı için kaynaklar kısa sürede tükenmekte ve yeni politika uygulaması için yeni kaynakların yaratılması gerekmektedir. Bu yazıda Türkiye'de devletin konut piyasasına müdahale araçlarından olan konut sübvansiyonları irdelenecektir.

3. KONUT SÜBVANSİYONLARI

Yukarıda tanımlanan konut piyasasına kamu müdahalesinin üç gerekçesiyle ilgili olarak geliştirilen politikaların arasında sübvansiyonların önemli yer bulunmaktadır. Konut sübvansiyonları doğrudan (bütçe kaynaklarından) ve dolaylı (bütçeden harcama gerektirmeyen) sübvansiyonlar olarak ikiye ayrılır (World Bank, 1993). Doğrudan sübvansiyonların arz kesimine yönelik olarak kamu kuruluşları tarafından sosyal konut yapımının, altyapı sunumunun, sosyal konutların bakım-onarım giderlerinin ve çöktü mahalleleri ile gecekonduların iyileştirilmesi için gerekli yatırımların kamu kaynaklarından finansmanı gibi örnekleri bulunmaktadır. Konut talebini destekleyen doğrudan sübvansiyonlar arasında farklı ülkelerde çeşitli şekiller gösteren kira yardımları en önemlileridir. Doğrudan sübvansiyonlar bütçeden önemli miktarlarda harcama gerektirdiğinden bu tür sübvansiyonlar gerekli kaynakları yaratabilen gelişmiş ülkelerde sürekli olarak uygulanabilmektedir.

Bütçe dışı kaynaklardan sağlanan dolaylı sübvansiyonların miktarı genellikle doğrudan sübvansiyonlardan fazladır. Bu tür sübvansiyonlardan arz kesimine yönelik olanları arasında kamu kuruluşları tarafından imara açılan arsaların mülkiyetinin konut inşa edeceklere, gecekondu tarafından işgal edilen arsaların tapularının üzerinde gecekondu olanlara piyasa fiyatının

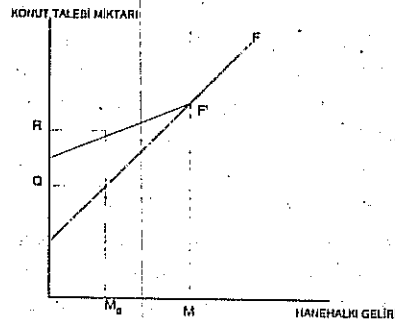
altında belirlenen bedellerle devredilmesi, altyapı bedelinin maliyetinin altında tahsil edilmesi, belirli yörelerde veya dar gelirli için konut inşa eden konut yapımcılarına vergi indirimleri veya bağışıklıktan uygulanması başlıca örneklerdir.

Talep kesimini etkileyen dolaylı sübvansiyonlardan kamu kuruluşları tarafından verilen konut kredilerine piyasa faiz oranlarının veya enflasyonun altında faiz uygulanması, bu tür kredilerin bir bölümünün bağışlanması, konut kredisi faizlerinin vergi matrahından düşülmesi pek çok ülkede en büyük meblağlara ulaşan sübvansiyon kalemleridir. Taşınmazlardan elde edilen gelirin ve taşınmaz sermaye iradının vergi kapsamı dışında tutulması, taşınmaz yatırımlarına talebin artmasını sağlamayı amaçlayan dolaylı sübvansiyonlardır.

Yaygın olarak uygulanan bir dolaylı sübvansiyon türü kira kontrolüdür. Kiraların yasalarla kiralık konut piyasasındaki kira düzeylerinin altında belirlenmesi suretiyle ev sahiplerinin konutlarını kiralayanların konut tüketimlerine sübvansiyon sağlaması temin edilmektedir. Kira kontrolünden kirada oturan herkes yararlandığı için bu sübvansiyon yalnızca dar gelirliye yönelik değildir. Kira kontrolünün orta ve uzun vadede kiralık konut arzının azalmasına yol açacağı, bu nedenle mevcut stokta oturan kiracılara avantaj sağlarken sonraki yıllarda kiralık konut talep edecek olanların daha pahalı ve daha niteliksiz konutlarda oturmak zorunda kalacakları öne sürülmektedir.

4. SÜBVANSİYONLARIN KONUT TALEBİ ÜZERİNE ETKİLERİ

Konut sübvansiyonları çeşitli şekillerde yapıldığı ve farklı piyasa koşullarında etkili olduğu için konut talebi üzerindeki etkileri oldukça karmaşıktır.



ŞEKİL 1. Konut Sübvansiyonunun Konut Talebi Üzerine Etkisi

A. TÜREL

Ayrıca sübvansiyonların yararlananlar üzerinde doğrudan etkileri, yararlanmayanlar üzerinde ise dolaylı etkileri bulunmaktadır.

Sübvansiyon, yararlananların konut edinmeleri için ödedikleri fiyatın azalmasına veya gelirlerinde artışa yol açtığı için sübvansiyonun bu kesimin konut talebini arttırması beklenir. Şekil 1'de görüldüğü gibi gelir düzeyi M' kadar olan dar gelirliileri etkileyen sübvansiyon, bu kesimin gelirlerinde artışa yol açması nedeniyle bu kesimin konut talebi Q'den R'ye yükselecektir.

Sübvansiyon için gerekli fonların yaratılması için özel vergiler getirildiği takdirde vergiyi ödeyen özellikle orta ve daha alt gelirli kesimlerin bir bölümünün konut talebinde bir miktar azalma olabilecektir. Sübvansiyonun hedeflenenin tersine orta ve daha üst gelir guruplarına verilmesi ve alt gelir guruplarına ek maliyetler yüklenmesi halinde toplumsal refahla ilgili önemli sorunlar ortaya çıkacaktır.

Sübvansiyon için yeni vergilerle kaynak yaratılmasının gerekmediği ve sübvansiyonun orta gelir gurubunun talep ettiği konutların arzını arttırması halinde ise, bu gurupların bıraktığı konutların süzülme yoluyla daha alt gelir guruplarına geçmesiyle dar gelirliilerin daha kaliteli konutlarda daha düşük bedel ödeyerek oturması beklenecektir. Böyle bir sübvansiyon politikasının toplum refahını arttırıcı etkileri olacaktır.

Mülk konut talebini arttırmaya yönelik sübvansiyonların başarısının ölçütü, sübvansiyon olmadan mülk konut edinmesi mümkün olmayan hanehalklarının konut sahibi olmalarıdır (Nordvic, 1996). Şüphesiz mülk konut edinilen hanehalkı sayısı sübvansiyon için kullanılan fonların miktarı ve hanehalkı başına sağlanan sübvansiyon miktarına bağlı olacaktır. Mevcut fonların kullanım etkinliği ise sübvansiyonların en fazla gereksinimi olan hanehalklarına gereksinimleri kadar sağlanmasıdır. Yukarıda belirtildiği gibi hakçalık hedefini hayata geçirmek üzere geliştirilen sübvansiyon politikaları gelir transferine neden olabilmektedir. Bu durumda az sayıda hanehalkına gereksinimlerinden daha çok sübvansiyon sağlanırken fonlar tükendiği için gereksinimi olan hanehalklarına yardımda bulunulamamaktadır.

Gerek konut arzını gerekse talebini etkileyen sübvansiyonların bir bölümü arsa, inşaat malzemesi, altyapı ve finansman gibi girdilerin fiyatlarını ucuzlatıldığı ve nisbi fiyat düzeylerini değiştirdiği için konut talebi ve üretilen konut tipinde

değişen fiyat oranlarına paralel farklılıklara neden olabilmektedir. Örneğin arsanın çok ucuza elde edilmesi daha çok arsa kullanan konutların üretilmesine yol açmaktadır. Çok katı kira kontrolünün uygulandığı ülkelerde hanehalklarının gereksinimleri değiştiği halde konutlarını değiştirmedikleri görülmektedir. Bu nedenle son yıllarda bu tür etkinlik kayıplarına neden olmamak için fiyat düzeylerini değiştiren sübvansiyonlar yerine hanehalklarının gelirlerine, gereksinimleri olan konutu elde etmelerine yetecek kadar katkı sağlayacak sübvansiyon politikalarının uygulanması ağırlık kazanmaktadır.

5. TÜRKİYE'DE KONUT SÜBVANSİYONLARI

Türkiye'de bugüne kadar amaçları, kaynağı ve kapsamı açıkça belirlenmiş bir sübvansiyon politikasının geliştirilip uygulandığı söylenemez. Ancak buna karşın çeşitli kamu kuruluşları tarafından parasal karşılığı büyük meblağları bulan kaynaklar konut sübvansiyonu için kullanılmıştır. Başlıca sübvansiyon sağlanan mal ve hizmetler şunlardır: 1) Finansman piyasası içinde konut satın alacaklar veya yaptıracaklar için uzun vadede ve orta ve daha alt gelir guruplarının ödeyebilecekleri koşullarda konut kredisi sağlanmadığı için bu görevi üstlenen kamu kuruluşları kredileri piyasa faiz oranlarının ve çoğu kez enflasyon oranının oldukça altında belirlenen faizlerle vermişlerdir; 2) Ruhsatlı konut yapacak orta ve alt gelir gurupları için kamu kuruluşları tarafından üretilen arsaların mülkiyetinin piyasa fiyatının altında belirlenen bedeller karşılığı devredilmesi. Özellikle gecekonduların bölgelelerinde arsa bedellerinin düşük olmasının yanı sıra ödeme de faizsiz vade uygulanmaktadır; 3) Gecekonduların imar afları uyarınca yasallaştırılması sürecinde işgal edilen kamu mülkiyetindeki arsaların tapularının piyasa fiyatının çok altında belirlenen bedellerle, çoğu kez faizsiz vade uygulanarak üzerinde gecekondusu olanlara verilmesi; 4) Belediye ve merkezi yönetime bağlı kuruluşlar tarafından konut alanları için gerçekleştirilen altyapının bedelinin genellikle maliyetinin altında belirlenmesi; 5) Özellikle 1970'li yıllarda İmar ve İskan Bakanlığı tarafından inşa edilmiş olan sosyal konutların kiralanması ve satış bedellerinin piyasa kira ve fiyatlarının oldukça altında belirlenmesi; 6) 1984-1989 yılları arasında inşaat malzemesi üretmek için kurulacak sanayiye teşvik sağlanması; 7) Kooperatifler, sosyal güvenlik ve yardım kuruluşları ile belediyeler

Türkiye'de Devletin Konut Sektörünü Destekleme Mekanizmaları

tarafından inşa edilen taban alanı 150 metrekareden küçük konutların KDV'den muaf tutulması. Bu yazının kalan bölümünde konut kredilerine uygulanan sübvansiyonların etkileri irdelenecektir.

Konut kredisi veren kamu kurumlarının bugüne kadar konut başına sağladıkları sübvansiyon: Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK) 1950-1984 yılları arasında bu kuruma pirim ödeyenlerin kurmuş olduğu kooperatiflere düşük faizli kredi sağlamıştır. Bu kredilerin faizlerinin %4-6 arasında olması nedeniyle büyük meblağlarda sübvansiyon bu kurum tarafından sağlanmış olmaktadır. 1995 yılı Aralık ayı sonu fiyatlarına göre ve sıfır gerçek faiz oranıyla 114 025 milyar TL. (yaklaşık 2 milyar Dolar) SSK kredisi verildiği, buna karşılık geri ödemelerin yine aynı sabit fiyatla 39 887 milyar TL olduğu görülmektedir. Fark 74 138 milyar TL'dir (yaklaşık 1.3 milyar dolar). Bu sübvansiyon miktarı 1995 yılında TOKİ'nin verdiği kredilerin yaklaşık on katıdır. 1950 ile 1984 yılları arasında SSK'nın finansman sağladığı 233 000 konuttan 150 000 tanesinin bu krediden faydalandığı kabul edilirse, konut başına düşen sübvansiyon miktarı 494 milyon TL'dir (yaklaşık 8.6 bin Dolar). 1995 yılında TOKİ'nin konut başına 200 milyon TL kredi verdiği dikkate alındığında sübvansiyonun büyüklüğü ortaya çıkmaktadır.

Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından verilen kredilere 1984-1989 yılları arasında düşük sabit faizler uygulanmış, ve TOKİ kredilerinin en büyük bölümünün dağıtıldığı bu dönemde verilen toplam kredi miktarı ile geri ödemelerin toplamı arasında büyük farklar ortaya çıkmıştır. TOKİ kredilerinden söz konusu olan sübvansiyonun 1995 yılı sonundaki miktarı 178 000 milyar TL (3.1 milyar Dolar) olarak hesaplanmaktadır. Konut başına düşen sübvansiyon miktarı ise 213 milyon TL (3.7 bin Dolar) 'dır.

Hesaplanan bu sübvansiyonların alt gelir gruplarının sübvansiyon gereksinimine göre miktarını değerlendirebilmek için en alt yüzde 40 gelir düzeyindeki hanehalklarının TOKİ'nden konut inşaat maliyetinin yüzde 80'ini karşılayacak kadar kredi aldıkları taktirde kredileri geri ödemek için gereksinim duyacakları toplam sübvansiyon miktarları hesaplanmıştır. Hanehalklarının gelirlerinin en çok yüzde 30'unu kredilerin geri ödemesine ayırabilecekleri kabul edilerek, önce aylık sübvansiyon gereksinimleri hesaplanmış, sıfır reel faiz oranına göre geri ödeme süresince

gereksinimleri olan sübvansiyon miktarı bulunmuştur. Tablo 1'de her gelir gurubu için sübvansiyon gereksinimi görülmektedir. En fazla gereksinimin 199 milyon TL ile en alt yüzde 10'luk gelir dilimindeki hanehalkdan için 100 m2'lik bir konutun inşaatı finansmanı için alınan kredinin geri ödenmesi için hesaplanmıştır. Bu meblağ hem SSK'nın (494 milyon TL) hem de TOKİ'nin (213 milyon TL) sübvansiyonlarından daha düşük bir miktardır. Bu nedenle SSK ve TOKİ'nin düşük faiz uygulaması nedeniyle söz konusu olan sübvansiyonlar, objektif ölçütlere göre gerekli olduğu belirlenen meblağları aşmaktadır.

Tablo 1. Gelir Düzeyi %40'ın Altında Olan Hanehalklarının Konut İnşaat Maliyetinin %80'ini Karşılaman İçin Ödemek İçin Duydukları Sübvansiyon Gereksinimi (Aralık, 1995 fiyatlarıyla, Milyon TL.)

Gelir Grupları	Konut Tipleri		
	60 m2	80 m2	100 m2
İlk % 10	47	113	199
İkinci % 10	28	94	180
Üçüncü % 10	14	81	167
Dördüncü % 10	2	68	154

(*) Kredi geri ödeme koşulları TOKİ'ninki ile aynıdır..

Yukarıda belirtildiği gibi konut tüketiminde hakçılığın sağlanması için sağlanan sübvansiyonlar hanehalklarının bir bölümüne, gereksinimleri olan miktarın üzerinde verilmesi halinde gelir transferine dönüşebilmektedir. Böyle bir uygulama sübvansiyondan yararlananların gereksinimlerinden fazla konut tüketimine yol açabileceği için dağıtımda etkinlikten uzaklaşmış olacaktır. Ayrıca asgari standartta konut tüketimine ulaşabilmek için yardıma ihtiyacı olan geri kalan kesimin gereksinimi karşılanamayacağı için hakçılık hedefinden daha fazla uzaklaşacaktır. Gelişmekte olan ülke-lerde tüm gereksinimi olan kesimleri kapsayacak yaygınlıkta ve süreklilikli olan sübvansiyon politikalarının uygulanması kaynak sınırlılığı sorunuyla karşılaşmaktadır.

Türkiye'de illere ve bölgelere göre ruhsatlı konut

A. TÜREL

üretiminin gereksinime oranında büyük farklılıklar olduğundan TOKİ tarafından sağlanan kredilerin illerdeki konut arzına etkileri incelenmiştir. 1985-1994 döneminde illerde kredi verilen konut sayısının artan hane sayısı olarak tanımladığımız gereksinime oranı, İnşaat ruhsatı verilen konut sayısının gereksinime oranı ve İskan ruhsatı verilen konut sayısının gereksinime oranı değişkenleri hesaplanmıştır. Kredi/gereksinim değişkeni ile kredi/İNŞAAT ruhsatı değişkeni arasındaki korrelasyon katsayısı .53, kredi/gereksinim değişkeni ile İskan ruhsatı/gereksinim değişkeni arasındaki korrelasyon katsayısı .64 olarak bulunmuştur. İskan ruhsatı/gereksinim değişkeninin konut arzını, İskan ruhsatı/gereksinim değişkeninin konut talebini temsil ettikleri kabul edilirse hesaplanan korrelasyon katsayıları TOKİ kredilerinin hem arzı hem talebi arttırdığını, ancak talep üzerindeki etkisinin daha fazla olduğunu göstermektedir. TOKİ kredileri, İnşaatı başlatmış ve belirli bir seviyeye gelmiş konutlara verildiğinden konutların tamamlanması üzerindeki etkisinin daha fazla olması beklenen bir sonuçtur.

İNŞAAT ruhsatı/gereksinim ve İskan ruhsatı/gereksinim değişkenleri sırayla bağımlı değişken, kredi/gereksinim değişkeni bağımsız değişken olarak alınarak tahmin edilen iki ayrı regresyon denklemi istatistiksel olarak anlamlı bulunmuş, birinci denklem için R2 .28, ikinci denklem için .44 olarak hesaplanmıştır. Bu sonuçlar illere göre yapımına başlanan konut sayısındaki değişimin yüzde 28'i, yapımı tamamlanan konut sayısındaki değişimin yüzde 44'ü TOKİ'nin kredi desteğiyle ilişkili olduğu ortaya çıkmaktadır. Konut gereksiniminin küçük bir bölümünün ruhsatlı konut üretimiyle karşılandığı illere daha çok ve bu yörelerdeki halkın kullanabilecekleri koşullarla kredi verilmesi halinde ruhsatlı konut üretiminin gereksinimi karşılamadaki payının artması beklenir.

SON BİR DEĞERLENDİRME

Türkiye'de yakın zamana kadar özel olarak geliştirilmiş, hedef grupları ve kaynakları belirlenmiş bir konut sübvansiyonu politikası olmamıştır. Buna karşın altı başlık altında topladığımız yollarla önemli miktarlarda kaynak sübvansiyon niteliğinde kullanılmıştır. Finansman piyasası içinde orta ve daha alt gelirli halkın kullanabileceği koşullarda ve miktarlarda konut kredisi verilemediği için bazı kamu kuruluşları tarafından sağlanan krediler piyasa faiz oranlarının altında belirlenen faizlerle

kullanılmıştır. 1989 yılına kadar, özellikle sabit faizlerle verilen SSK ve Toplu Konut Fonu kredileri enflasyon karşısında büyük oranlarda değer yitirmiş, bu nedenle bu kurumlar kredi olarak kullandıkları kaynakların önemli bölümünü kaybederlerken kredi kullanmış olan hanehalkları gelir transferi niteliğinde büyük kazançlar elde etmişlerdir.

Toplu Konut İdaresi'nin 1989 yılında yürürlüğe koyduğu yönetmelik uyarınca konut kredileri başka konutu olmayanlara ve 100 m²'den büyük olmayan konutların yapımı için verilebilmektedir. Kredi borç bakiyeleri be geri ödeme taksitleri memur maaşlarının artış katsayısına endekslenmiş ve bugüne kadar uygulanan oranlar banka kredilerine uygulanan faiz oranlarının altında kalmıştır. Böylece ilk kez hedef kitlesi belirlenmiş bir sübvansiyon politikası uygulamaya konulmuştur. Ancak TOKİ kaynaklarının reel değerini giderek kaybetmesi nedeniyle son yıllarda kredilerin İnşaat maliyetini karşılama oranı yüzde 20'lere gerilediği için dar gelirli halkın konut edilmeleri kendi gelir ve birikimlerine bağlı duruma gelmiştir.

KAYNAKLAR:

- HARLOE M., (1995) *The People's Home? Social Rented Housing in Europe and America*, Blackwell, Oxford U.K. and Cambridge USA.
- HILLS J., (1991) *Unravelling Housing Finance: Subsidies, Benefits and Taxation*, Clarendon Press, Oxford.
- NORDVIK, Viggo (1996) "Housing Starts and Subsidized Loans", *Netherlands Journal of Housing and Built Environments*, Cilt 11, No:2.
- SCHOFIELD J.A., (1987) *Cost-Benefit Analysis in Urban and Regional Planning*, Allen & Unwin, London.
- TAŞAN M.T., (1996) *Urban Populism: Redistribution of Urban Rents*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, ODTÜ, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü.
- TEZAN, G.K., (1996) *The Roles of Credit Finance and Subsidies in Housing Provision*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, ODTÜ, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü.
- TÜREL, A., (1996) *Mülk Konut, Konut Üreticileri, Mülk Konut, Kiralık Konut, Konut Araştırmaları Dizisi: 14*, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Ankara.
- THE WORD BANK (1993)- *Enabling Markets to Work: A World Bank Policy Paper*, Washington.