

Mevcut Konut Stokunda Yeniden Yatırım: Hanehalkı Davranışının Üst Ölçekte Etkileri

Ö. Burcu ÖZDEMİR SARI

Şehir Plancısı

Konut stoku, toplum yaşantısında sahip olduğu rolün yanı sıra, ülke için de temel bir ekonomik kaynaktır. Ülkemizde bu kaynağa ilişkin politikaların odağında çoğu zaman ‘yeni konut üretimi’ nin yer aldığı görülür. Oysa, mevcut konut stoku için ‘yeniden yatırım’ (reinvestment) politikalarının da geliştirilmesi kaçınılmazdır. Bu politikaların konut stokunun bakımı, iyileştirilmesi ve yenilenmesi konularını içermesi beklenir. Konutun ekonomik ömrü sınırlı olmakla birlikte oldukça uzundur. Dolayısıyla, her ne kadar mevcut stokun yenilenmesi ‘yeniden yatırım’ politikalarının kaçınılmaz bir parçası olsa da, bu politikaların özellikle stokun bakımı ve iyileştirilmesini hedeflemesi beklenir. Bunun en temel sebebi mevcut stoka bakım ve iyileştirme amacıyla yeniden yatırım yaparak stokun daha verimli ve etkin kullanımının sağlanabileceği olmasıdır. Yeniden yatırımlar¹ yoluyla mevcut stoktan zamansız kayıpları önlemek, stokun ekonomik ömrünü uzatmak, yatırım değerini korumak ve yükseltmek, konutun sunduğu hizmetlerin ve yaşam çevrelerinin standartlarını iyileştirmek ve stokun güncel ihtiyaç ve eğilimlere uyumunu sağlamak mümkündür. Bu sayede hem hanehalklarının (Hhları) daha yüksek standartlarda konutlarda ve çevrede yaşaması hem de

temel bir ekonomik kaynak olan konut stokunun daha verimli şekilde kullanılması sağlanabilir. Bu bakımdan konut stokunda yeniden yatırım konusu hem bir sosyal politika alanıdır, hem de kentsel planlama açısından anlamlı bir araştırma konusudur.

Çoğu ekonomilerde, konut stokunda yeniden yatırım kararı Hhları tarafından verilmekte ve Hhları yeniden yatırımın temel aktörü olarak görülmektedir. Ülkemizde de durum farklı değildir. Hh yeniden yatırım davranışı her ne kadar mikro düzeyde bir eylem olarak görünse de, Hhlarının kendi bireysel faydalarından çok daha kapsamlı etkileri olduğunu söylemek mümkündür. Bu etkiler mevcut konut stokunun ve yaşam çevrelerinin niteliği ve nitelikteki değişim, konut arzının belirlenmesi, konut yatırımları vb. konularda gözlemlenir. Bu bakımdan, Hhlarının konuta yeniden yatırım davranışları konusunda bilgi ve bir anlayış geliştirmek mevcut stoka ilişkin nitelikli konut politikaları ve müdahaleler geliştirmek açısından karar vericilere ve plancılara katkı sağlayacaktır. Takip eden bölümlerde yeniden yatırım politikalarının ülkemiz için öncelik kazanmasının gerekçelerine kısaca değinilecek ve yeniden yatırımın temel aktörü olan Hhlarının davranışlarının üst ölçekteki etkileri tartışılacaktır.

¹ Yeniden yatırım kavramı, konut stokuna yapılan küçük ölçekli (olağan bakım-onarım, boya-badana, kapı-pencere yenilemesi vb.), büyük ölçekli (mutfak-banyo yenilemesi, su veya elektrik tesisatında yenileme vb.) ve yapısal (depreme karşı güçlendirme, çatının yenilenmesi, duvar yıkımı ya da eklenmesi vb.) yatırımlar kadar yaşam çevrelerini iyileştirmek amacıyla altyapı, açık alan vb. konularda yapılan yatırımları da kapsamaktadır.

Yeniden Yatırım Politikaları

Dünya yazınında konut alanlarının iyileştirilmesini amaçlayan yeniden yatırımların gündeme gelmesi özellikle 1960'ların son dönemlerinden itibaren konut politikalarının hedeflerinin değişmeye başlamasıyla birlikte ortaya çıkmıştır. İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra pek çok ülke için konut açığı temel sorunlardan biri olmuş ve 1960'ların sonlarına kadar konut sorunu niceliksel bir sorun olarak görülmüştür. Dolayısıyla, konut sunumunu artırmak amacıyla kamu politikaları ve kaynakları yeni konut üretimine yönlendirilmiş, mevcut stokun iyileştirilmesi konusu ise çok az ilgi görmüştür (Skifter Andersen, 1999). 1960'ların sonlarında konut üretimine duyulan acil ihtiyacın bir ölçüde karşılanmış olması, yaşlı konut stokunda karşılaşılan problemler ve yıkıp yenilemenin yüksek maliyetleri pek çok ülkenin konut politikalarında sorunun 'niteliksel' yönlerini de göz önüne alan bir değişimi getirmiştir. Mevcut stoka iyileştirme amaçlı yeniden yatırım konusunun gündeme gelmesiyle birlikte yeniden yatırımın temel aktörü olan Hhların yatırım davranışları araştırmalara konu olmuştur.

Ülkemizde ise uzun yıllar boyunca konut sorunu niceliksel bir sorun olarak ele alınmış, kentsel planlamanın ve konut politikalarının odağında 'gelişme' ve 'yeni yapı üretimi' yer almıştır. Mevcut kentsel alanlara ve yapı stokuna müdahale konusunda politikaların ve araçların geliştirilmemesi sonucunda yıkıp yeniden yapmak temel müdahale haline dönüşmüştür. Ancak son yıllarda hazırlanan bazı tasarı ve taslaklarla 'kentsel dönüşüm' tartışmaları gündeme gelmiş, dönüşüm konusu kentsel planlama tartışmaları içinde de her zamankinden fazla ilgi görmeye başlamıştır. Buna rağmen, güncel tartışmalarda bile 'kentsel dönüşüm' adı altında önerilenlerin geçmiş eğilimlerin devamı niteliğinde olduğu ve dönüşümü öngörülen alanları yıkıp yeniden yapmayı amaçladığı görülmektedir. Her ne kadar planlı ve toplu yenileme müdahalelerine zaman zaman başvurmak gereği olsa da pek çok sebeple mevcut stoka iyileştirme amaçlı yeniden yatırımlar

yapılması konusu ülkemizde konut politikalarının önceliklerinden biri haline gelmek zorundadır². Bu sebeplerin detaylarına burada değinilmeyecektir yine de konu iki genel başlık altında özetlenebilir: yeni konut üretimine duyulan ihtiyacı azaltacak sebepler ve mevcut konutlara yeniden yatırımı gerekli kılan sebepler.

Yeni konut üretimine duyulan ihtiyacı azaltacak sebepler arasında yıllık nüfus artış hızının azalma eğiliminde olması, kente olan göçün yavaşlaması ve ülke genelinde kentsel konut stoku üretiminin kentsel Hh sayısının oldukça üstünde seyretmesi sayılabilir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 1980-2000 yılları arasında nüfus artış hızı yaklaşık %27 oranında azalmış ve 2000 yılı itibarıyla nüfusun kentlerde yaşayan bölümü %65'e ulaşmıştır (TÜİK, 2003). Bu bilgiler kentsel alanlarda ani nüfus artışlarının beklenmemesi gerektiğine, dolayısıyla yeni konut üretimine duyulacak ihtiyacın azalacağına işaret etmektedir. Buna ek olarak, ülke genelinde kentsel konut üretimi kentli Hh sayısının üstünde seyretmekte ve sistem genelinde coğrafi farklılıklar bulunmakla birlikte yaklaşık %20'lik bir stok fazlasının olduğu bilinmektedir (Balamir, 2002). Güncel ihtiyaçlara duyarlı, yeni malzeme ve üretim teknolojilerinden faydalanan konut üretimine her zaman ihtiyaç duyulacağı bir gerçektir ancak artık konut politikalarının birinci önceliği 'yeni konut üretimi' olmamalıdır.

Mevcut konut stokunda yeniden yatırıma duyulan ihtiyacın en temel sebeplerden biri yapı stokunun bir ekonomik kaynak olması ve ülkenin kısıtlı kaynaklarının en iyi şekilde değerlendirilmesi gereğidir. Ancak, Türkiye için konunun başka geçerlilik nedenleri de vardır. Bu nedenlerden en dikkat çekicisi afetler konusudur. 1999 yılında Marmara Bölgesi'nde yaşanan depremler resmi kayıtlara göre 15.000 kişinin ölümü ve 300.000 konut biriminin yıkılması ya da hasar görmesiyle sonuçlanmıştır (Dünya Bankası, 1999). Depremin yarattığı hasar bu kadarla sınırlı kalmamış sosyal ve ekonomik anlamda ciddi maliyetler doğurmuştur. Afetlere karşı hazırlıklı olmak ve güvenli

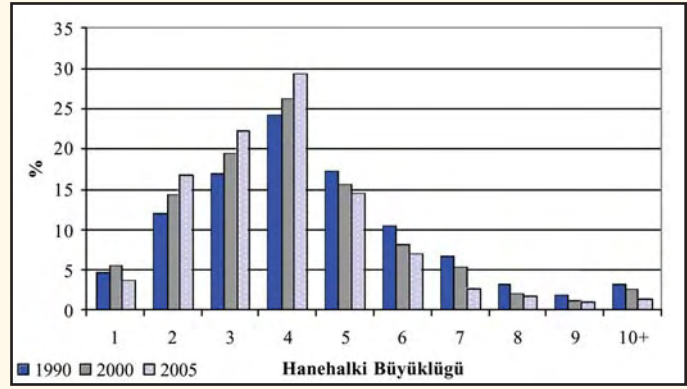
² İyileştirme politikalarının Türkiye'nin öncelikleri arasında yer almasının gerekçeleri detaylı olarak Balamir (2002) ve Özdemir (2003)'de tartışılmaktadır. Ayrıca, 'kentsel dönüşüm'ün tek hedefinin yenilemeye indirgenemeyeceği; sağlıklılaştırma, iyileştirme ve canlandırma hedeflerinin 9. Kalkınma Planı döneminde kentsel dönüşümün en belirgin hedefleri olması gerektiği Yerleşme-Şehirleşme Özel İhtisas Komisyonu Raporunda da vurgulanmaktadır (DPT, 2007).

yaşam çevreleri sağlamak için mevcut yapı stokunda ve kentsel alanlarda yeniden yatırımlar Türkiye'nin önceliği olmalıdır.

Yukarıda sayılan nedenler dışında ülkemizde son yıllarda Hh kompozisyonunda gözlenen bir dizi değişim de mevcut stoka yeniden yatırım için bir gerekçe oluşturmaktadır. Günümüzde, küçük Hh'ları, tek ebeveyn içeren Hh'ları, tek kişiden oluşan Hh'ları geçmişe kıyasla daha sık karşılaşılan durumlardır. Ortalama Hh büyüklükleri ülke genelinde 30 yıllık bir period boyunca sürekli bir azalma göstermiş, 1975 yılında 5,78 olan ortalama büyüklük 2000 yılında 4,50'ye, 2005 yılında ise 4,10 seviyesine düşmüştür³. Şekil 1'den kentsel alanlarda yıllara göre Hh kompozisyonunda küçük Hh'ları lehine gerçekleşen değişim izlenebilmektedir. 1990 yılında kentsel alanlarda Hh'larının %57'sini 4 kişilik ya da daha küçük Hh'ları oluştururken bu oran 2000 yılında %65'e, 2005 yılında ise %72'ye yükselmiştir (TÜİK 1993, 2003, 2005). Hh kompozisyonundaki bu değişimlerin konut kullanım tercihlerine yansıtacağı düşünüldürse mevcut konut stokunun güncel ihtiyaçlara uyumunun sağlanması amacıyla yapılacak yeniden yatırımlar kaçınılmazdır.

Türkiye'de konut stokunun kullanımı ve verimliliğini inceleyen yakın tarihli bir çalışma (Oğuz, 2003), kentsel alanlarda yaşayan Hh'larının %31'inin ihtiyaçlarına göre daha büyük, %25'inin ise daha küçük konutlarda yaşadığını göstermektedir. Bunun anlamı, ülke konut stokunun yaklaşık yarısının verimsiz bir şekilde kullanıldığıdır. Bu durum, konut politikalarının mevcut stokun verimli kullanımı konusunu dikkate almasını ve stokun güncel ihtiyaçlarla uyumlu hale getirilmesini gerektirmektedir.

Yukarıda sayılan gerekçeleri çoğaltmak mümkündür. Artık ülkemiz için planlamanın ve konut politikalarının odağında, yeni yerleşimler ve yapı üretiminden ziyade mevcut yapılaşmış alanların yeniden değerlendirilmesi, bu alanlardaki kentsel yaşam kalitesinin artırılması ve yeniden yatırımların yönlendirilmesi olmalıdır. Bu türden bir yaklaşım ancak yeniden yatırımın temel aktörü olan



Kaynak: TÜİK, 1990 ve 2000 Nüfus Sayımı Sonuçları ve 2005 Yılı Hh Tüketim Harcaması Verilerinden Derlenmiştir.

Şekil 1: Kentsel Alanlarda Hh Büyüklüğüne göre Hh Sayısının Yüzde Dağılımı: 1990-2005

Hh'larının yeniden yatırım davranışlarına ilişkin kapsamlı bir anlayış geliştirmekle mümkün olabilir. Hh'larının konuta yeniden yatırım davranışlarının iki temel boyutu olduğu söylenebilir. Birincisi bu davranışa neden olan ve bu davranışı etkileyen faktörler, ikincisi ise mikro ölçekte gözlenen yeniden yatırım davranışının üst ölçeklerde doğurduğu sonuçlardır. Konunun birinci boyutunu incelemek için Hh ve konut özellikleri ile yaşanan kentsel çevreye ilişkin oldukça kapsamlı verilere ihtiyaç duyulmaktadır⁴. Bu çalışma kapsamında konunun ikinci boyutu üzerinde durmak Hh davranışını incelemenin sağlayacağı katkılar hakkında daha çok fikir verecektir.

Hh Yeniden Yatırım Davranışının Üst Ölçekte Etkileri

Pek çok ülkede yeniden yatırımın temel aktörü herhangi bir dış otorite yerine Hh'ları olarak görülmektedir. Ülkemizde de durum farklı değildir. Özellikle kentsel konut stokunun büyük bir bölümünü oluşturan 'Kat Mülkiyeti' altındaki stokta, konut sahibi Hh'larının konutun bakımından, mimari durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını korumaktan sorumlu oldukları Kat Mülkiyeti Kanunu tarafından açıkça belirtilmektedir (madde 19). Yeniden yatırım konusunda Hh'larının sahip olduğu merkezi konum dolayısıyla dünya yazı-

³ 2005 yılı için verilen değer tahmindir, nüfus ve Hh verileri TÜİK web sitesinden elde edilmiştir.

⁴ TÜİK'in 1994 yılı Hh Gelir Tüketim Anketi ham verileri kullanılarak 'Hh'larının yeniden yatırım kararlarını etkileyen faktörler' daha önce Özdemir (2003a) tarafından incelenmiştir. Bu çalışmanın sonuçlarına Özdemir (2003b)'den ulaşılabilir.

nında Hh yeniden yatırım davranışı pek çok araştırmaya konu olmuştur. Bu araştırmalardan faydalanarak Hh yeniden yatırım davranışının üst ölçekteki etkilerini bir kaç başlık altında toplamak mümkündür:

Yeniden yatırım davranışı ve konutun yıpranması arasındaki ilişki

Araştırmalar Hhların konuta bakım yapmak amacıyla gerçekleştirdikleri harcamalarla, konutun yıpranma oranları arasında bir ilişki olduğunu iddia etmektedir. Bu ilişki, yeniden yatırım harcamasının hacimleri ve konutun yıpranma düzeyi incelenerek ortaya konulmaya çalışılmaktadır (Sweeney 1974, Shilling vd. 1991, Knight ve Sirmans 1996). Çalışmalar, ortalamanın altında bakım görmüş konutların, ortalama bakım görmüş konutlara oranla daha hızlı yıprandığını ve çok iyi bakım gören konutların çok daha yavaş yıprandıklarını ortaya koymuştur (Knight ve Sirmans, 1996). Hhların düzenli olarak konutlarına yapacakları bakım, onarım ve iyileştirme amaçlı yatırımların konutun gerek fiziksel yapısını gerekse sağladığı hizmetleri belirli standartlarda tutarak daha etkin kullanılmasına katkı sağlayacağı açıktır. Ancak bu ilişkiyi inceleyebilmek için Hh yeniden yatırım harcamalarına ilişkin veriyle birlikte yapı bazında yıpranma tablolarına da ihtiyaç duyulmaktadır. Ülkemizde bu türden bir ilişkiyi izlemeye olanak sağlayacak ayrıntıda veri bulmak mümkün değildir.

Bu konu altında yürütülen çalışmaların bir bölümü, mülkiyet türü ve yeniden yatırım eğilimi

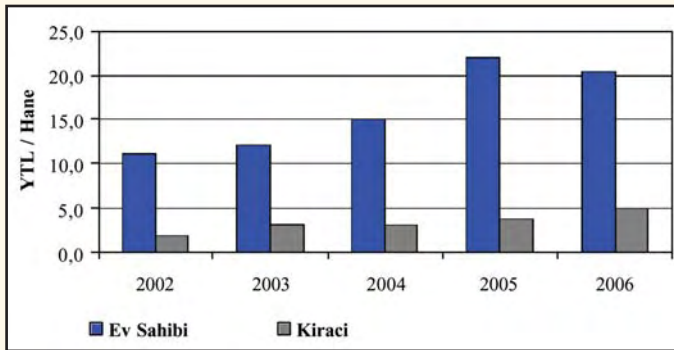
arasındaki ilişkiyi ele almıştır. Bu çalışmalarda kendi konutunda oturan Hh'lerinin konutlarının (mülk konut), kiralık stoka oranla daha iyi bakım gördüğü iddia edilmektedir (Sweeney, 1974; Shilling vd. 1991). Ülkemiz konut stoku için bu iddiayı kısmen de olsa Hhların konutlarına bakım-onarım amacıyla yaptıkları harcamaların hacimleri üzerinden incelemek mümkündür. Ancak, ülkemizde konut stokunun neredeyse tamamının özel mülkiyette olduğu ve çoğu yurtdışı örneğinden farklı olarak kiralık stokun kamu eliyle üretilmediğinin de altını çizmek gerekir.

Şekil 2'de kentsel alanlar için konuta mülkiyet şekline göre Hh başına düşen bakım, onarım harcamalarının yıllara göre dağılımı verilmektedir⁵. Konuta yapılan harcamaların niteliği ve bu harcamaların konutun yıpranma seviyesini ne dercede etkilediği bilinmemekle birlikte mülk konuta yapılan harcamaların kiralık konuta kıyasla her yıl için daha yüksek seviyelerde seyrettiği Şekil 2'den görülmektedir. Bu bilginin ışığında kentsel alanlarda kiralık stokun yoğunlaştığı yerlerde yatırımsızlık oranlarının daha fazla gözleneceği dolayısıyla konut stoku ve çevrelerinde nitelik kaybının daha belirgin ve daha çabuk ortaya çıkabileceğini söylemek mümkündür.

Yeniden yatırım davranışı ve yaşam çevrelerinin niteliği arasındaki ilişki

Hhların yeniden yatırım davranışı sadece konut stokunun niteliğinin bir belirleyicisi olarak görülmekte aynı zamanda ulusların konut ve yaşam çevrelerinin niteliğini de belirlediği iddia edilmektedir. Buna göre, toplu dinamikler üreten bireysel aktörlerin davranışının anlaşılması yerleşimlerin dinamiğinin anlaşılması açısından bir ön koşuldur (Galster, 1987). Bu iddiayı benimseyen çalışmalarda yerleşimlerin niteliksel değişimlerini açıklamak amacıyla konut sahibi Hhların bireysel yeniden yatırım kararları incelenmektedir.

Örneğin, Amerikan kentlerindeki yüksek ev sahipliği oranlarına dayanılarak, yerleşim alan-



Kaynak: TÜİK, 2002-2006 Hh Tüketim Harcaması Veritabanı'ndan faydalanarak hazırlanmıştır

Şekil 2: Kentsel Alanlarda Konuta Mülkiyet Şekline Göre Hh Başına Düşen Bakım Onarım Harcaması

⁵ Hh başına düşen harcama miktarının hesaplanmasında kentsel alanlarda yaşayan ev sahibi ve kiracı Hh sayıları kullanılmıştır. Daha hassas bir hesaplama harcama miktarlarının konutun bakım ve onarımı için harcama yapan Hh sayılarına oranlanmasıyla elde edilebilirdi ancak Hh Bütçe Anketi verileri bu bilgiyi içermesine karşın TÜİK tarafından internet ortamında sunulan haliyle Hh Tüketim Harcaması Veritabanı bu bilgiyi sağlayamamaktadır.

larında gözlenen konut niteliğindeki değişimden, yeni konut üretimi performansı ya da doğrudan yönetsel kararlar ve eylemlerden ziyade Hhların güncel yeniden yatırım kararlarının (stokun onarımı, modernize edilmesi ya da genişletilmesi kararları) sorumlu olduğu iddia edilmektedir (Dildine ve Massey, 1974). Benzer bir iddia, 1970'lerden beri kendi konutunda oturmanın (owner occupation) baskın mülkiyet türü olduğu İngiltere için de ortaya atılmaktadır. Buna göre, stokun büyük bölümünün bakımından sorumlu olan İngiliz Hhları, konut stokunun sunduğu hizmetlerin üretimi ve tüketiminde belirgin bir rol oynamaktadır ve Hhlarının bakım-onarım davranışı incelenerek 'konut stokunda onarımsızlık' (disrepair) problemini açıklamak mümkün olabilir (Littlewood ve Munro, 1996).

Her ne kadar ülkenin konut ve yaşam çevrelerinin niteliği üretim süreciyle birlikte belirlenmeye başlasa da standartların korunması ve sürdürülmesinde Hh yeniden yatırım davranışının etkileri olduğu açıktır. Konuyu Türkiye özelinde de incelemek mümkündür. Ülke genelinde konut stokunun yaklaşık %98,8'lik bir kesimi özel mülkiyettir ve kamuya ait lojman olarak kullanılan konut stoku %1,1'lik oranla oldukça düşük değerlerde seyretmektedir. Kentsel alanlarda ise Hhlarının %61,71'i ev sahibi %29,11'i kiracıdır (TÜİK, 2006). Stokun neredeyse tamamına yakın bir bölümünün özel kesimin elinde olduğu, stokun bakım ve onarımına ilişkin kararların tamamen Hhlarına bırakıldığı ve konut sahipliğinin baskın mülkiyet türü olduğu göz önüne alınca, Hhlarının vereceği yeniden yatırım kararlarının ülke konut stokunda, dolayısıyla yaşam alanlarında, gözlenecek nitelik değişiminin temel sorumlusu olduğunu ve bu alanların kaderini belirleyecek kadar etkili olabileceğini öne sürmek mümkündür.

Yeniden yatırım davranışı ve konut sunumu arasındaki ilişki

Mevcut konut stokuna Hhlarının yaptığı yeniden yatırımların konut sunumu üzerinde de etkileri olduğu iddia edilmektedir. Bu kapsamdaki çalışmalar, geleceğe dönük konut arzı tahminlerinde mevcut stoktaki yatırımları da yeni konut üretimine alternatif bir mekanizma olarak dikkate almak gerektiğini iddia etmektedirler (Merrett 1982, Boehm ve Ihlanfeldt 1986, Potepan 1989,

Dipasquale 1999). Konutun dayanıklı bir mal olması, sadece yeni konut birimlerinin üretimine ilişkin kararların değil aynı zamanda mevcut stoktaki yatırım kararlarının da konut arzının belirleyicilerinden olmasını gerektirmektedir. Hhlarının gerçekleştirdikleri yeniden yatırımlardan stokun kullanım amacını değiştiren, konutun kullanılabilir alanını artıran, konutun yapılışında sahip olmadığı bazı kolaylıkların eklenmesini sağlayan, konut birimlerinin birleştirilmesi ya da parçalanması ile sonuçlanan işler konut arzını etkileyecek türden yatırımlardır. Buna göre, konut stokunda iyileştirme kararlarına ilişkin daha derin bir anlayış geliştirmek çok daha etkin konut politikaları üretme yolunu açabilir (Mendelsohn, 1977).

Ülkemiz için konut arzını etkileyecek türden yeniden yatırım kararlarını incelemeye olanak tanıyacak veri bulmak mümkün değildir. TÜİK tarafından sağlanan istatistiklerden ancak yapı ruhsatlarına göre yapılan tadilat sonunda kullanma amacı değişen yapılar ve yapı kullanma izin kağıtlarına göre yanarak veya yıkılarak stoktan ayrılan yapıların sayısına ulaşmak mümkün olmaktadır. Dolayısıyla, ülkemiz konut stokunda Hhlarının gerçekleştirdikleri yeniden yatırımların konut arzını nasıl etkilediği ya da etkileyeceği konusunda bir inceleme yapmak mümkün olamamaktadır.

Yeniden yatırım davranışı ve konut yatırımları arasındaki ilişki

Pek çok ülkede konut politikalarında ağırlığın yeni konut üretiminden ziyade stok iyileştirme politikalarına verilmesiyle birlikte Hhlarının konuta yeniden yatırım yapmasını özendirerek destekler sağlanmaya başlamıştır. Bu desteklerin genellikle yeniden yatırım harcamasının finansmanına katkı sağlamaya yönelik olduğu söylenebilir. Hhlarının bu tür desteklerden yararlanabilmesi ise genellikle Hhlarının belirli bir gelir düzeyinin altında gelir sahibi olması, konutun belirli bir tarihten önce inşaa edilmesi, konutun yönetim tarafından ilan edilen bir kentsel canlandırma/dönüşüm proje alanı içerisinde yer alması gibi koşullardan bir veya birkaçının sağlanmasını gerektirmektedir. Nitelik ve koşulları farklılaşmakla birlikte bu desteklerin de katkısıyla Hhlarının yeniden yatırım harcamalarının hacimleri zaman içerisinde artmış ve neredeyse yeni konut üretimi kadar

dikkat çekici hale gelmiştir. Dolayısıyla, konut yatırımları tartışmalarında konunun topladığı ilgi artmıştır (bkz. Mendelsohn 1977, Boehm ve Ihlanfeldt 1986, Galster 1987, Potepan 1989, Montgomery 1992, Bogdon 1992, Reschovsky 1992 vb.).

2000 yılı verilerine göre Amerikan kentlerinde konuta yeniden yatırım hacminin yeni konut üretimi için yapılan yatırıma oranının yaklaşık %59, toplam konut yatırımları içindeki payının da %36 olduğu tahmin edilmektedir.⁶ Kendi konutunda oturan Hhların yeniden yatırım harcamalarının ise toplam yeniden yatırım hacminin %68'ini oluşturduğu bilinmektedir. Fransa'da ise her ne kadar konuta yeniden yatırım işlerinin bir kısmı devlet desteğinden faydalansa da bu desteğin azalmaya başladığı 2000-2002 yılları arasında konuta yeniden yatırım harcamalarının toplam konut yatırımı içindeki payının artmaya devam ettiği ve %50 civarında olduğu gözlenmektedir (Ball, 2005)⁷. Genellikle, konut yatırıma olan talebin yeni inşaat için olduğu varsayılır. Ancak, mevcut stoka iyileştirme amacıyla yatırım (yeniden yatırım) yapma olasılığı da vardır ve yeniden yatırıma dair bir kavrayış geliştirmeden, konut yatırımlarına ilişkin geliştirilen düşünceler eksik kalacaktır (Montgomery, 1992).

Ülkemizde Hh yeniden yatırım harcamalarının yeni konut üretimine kıyasla ne kadarlık bir yatırım hacmi oluşturduğunu gösteren bir veri bulunmamaktadır. Son yıllarda TÜİK tarafından yıllık olarak uygulanmaya başlanan 'Hanehalkı Bütçe Anketi' tüm ülke bazında tahmini olarak Hhların konutlarının bakımı ve onarımı için yaptıkları harcamalara ilişkin veriyi sağlamaktadır. Ancak bu verideki kentsel ve kırsal alanlar ayrımı yerleşim yerlerinin nüfusunun 20.001'den daha fazla ya da daha az olmasına göre yapılmıştır. Yine TÜİK tarafından derlenen 'Bina İnşaatı İstatistikleri'nden ise her yıl yapılmaya başlanan yeni konutlara ilişkin veriye ulaşmak mümkündür. Bu veri ise belediyelerin verdiği yapı ruhsatlarından derlenmektedir. Dolayısıyla

bu iki veriyi aynı sınırlara taşıyıp kıyaslamak mümkün olamamaktadır. Oysa, Hh yeniden yatırımlarının yeni konut üretimine kıyasla ne kadar bir yatırım hacmine sahip olduğu bilgisi konut politikaları açısından oldukça anlamlı bir girdi oluşturmaktadır. Ancak bu verilerin ışığında mevcut stoka yeniden yatırımın düzeyi belirlenip Hh yeniden yatırımını gerekli durumlarda teşvik edecek ve yönlendirecek mekanizmalar geliştirilebilir, 'yeniden yatırım' ve 'yeni konut üretimi' politikaları ülke ihtiyaçlarına göre belirlenebilir.

Değerlendirme ve Sonuç

Uzun yıllar boyunca politikalarını ve kaynaklarını 'gelişme' ve 'yeni yapı üretimi'ne yönlendirmiş ve mevcut yapılaşmış alanlara ilişkin politikalar ve müdahale yöntemleri geliştirmemiş ülkemizde bu tutumun sürdürülmesi artık mümkün görünmemektedir. Yaşam çevrelerinin ve konut stokunun devamlılığına, bakımına, iyileştirilmesine ve yenilenmesine ilişkin kararları ve müdahaleleri içerecek 'yeniden yatırım' politikalarının geliştirilmesi Türkiye'nin öncelikli işlerinden biri olmalıdır. Yeniden yatırımlar yoluyla daha sağlıklı, güvenli ve değerini koruyan kentsel çevreler elde etmek, mevcut stoku Hhların güncel ihtiyaç ve eğilimleri ile uyumlu hale getirerek konut ihtiyacının bir kısmını mevcut stoktan karşılamak ve bu sayede sürekli yeni konut alanları açılmasının bir ölçüde önüne geçmek, Hhların daha yüksek standartlarda konutlarda ve çevrede yaşamasını sağlamak mümkündür. Ülkemizde konut stokunun neredeyse tamamına yakın bir bölümünün özel kesimin elinde olduğu ve stokun bakım ve onarımına ilişkin kararların tamamen Hhlarına bırakıldığı düşünülürse Hhların vereceği yeniden yatırım kararlarının ülke konut stokunun ve yaşam alanlarının kaderini belirleyecek kadar etkili olacağı açıktır. Dolayısıyla, yeniden yatırımın temel aktörü olan Hhların davranışları daha etkin yeniden yatırım politikaları tasarlamak ve uygulamak için girdi oluşturmalarıdır.

⁶ 2000 yılında konuta 152 milyar \$ (gerçek değerlerle) yeniden yatırım harcaması gerçekleştirildiği, bunun 104 milyar \$'ının kendi konutunda oturan Hhlarına ait olduğu tahmin edilmektedir. Aynı yıl yeni konut üretimi için ise 259 milyar \$ (özel yatırımlar) harcandığı tahmin edilmektedir. Yeniden yatırım harcamasına ilişkin veri Amerikan Nüfus Bürosu, İnşaat Raporları, C-50 serisinden, yeni konut üretimine ilişkin veri ise C-30 serisinden elde edilmiştir.

⁷ Bu konuda ülke örneklerinin çoğaltılması mümkündür ancak bu örnekler hem verilerin yapısı açısından hem de her ülkenin kendine özgü koşulları ve politikaları açısından birbirleriyle kıyaslamaya uygun veriler değildir.

Mikro ölçekte bir davranış olan Hh yeniden yatırımlarının üst ölçekli etkilerinin farkında olmak hem konut politikaları hem de kentsel planlama açısından Hh yeniden yatırım davranışını yönlendirerek makro düzeyde hedeflenen sonuçlara ulaşılmasını sağlayabilir. Örneğin yeniden yatırım davranışı ve yaşam çevrelerinin niteliği arasında bir ilişki olduğunu bilmek, nitelik kaybının gözlemlendiği konut alanlarında Hh'lerini konutlarının bakım ve onarımı için yatırım yapmaktan alıkoyan nedenleri ortaya koymaya (yaşlı konut stokunun yoğunluğu, kiracı oranlarının yüksekliği, düşük Hh gelir seviyeleri, konut çevrelerinde altyapı yatırımlarının eksikliği gibi) ve bu nedenler ışığında süreci tersine çevirmek için Hh'lerinin konuta yeniden yatırımını teşvik etmeye yönelik stratejiler geliştirmeye yardımcı olacaktır. Bu sayede kentlerde kendi kaderine terk edilmiş, sağlık, güvenlik ve estetik açısından sorunlu alanların oluşmasını engellemek olanaklıdır. Hh yeniden yatırım davranışını yönlendirmek için ise bireysel yatırım davranışını etkileyen faktörlerin (Hh ve konut özellikleri, yaşanılan çevrenin özellikleri, dış etkenler vb.), Hh'lerinin değişen koşullar karşısında geliştirdikleri uyum stratejilerinin (yeniden yatırım yapmak, taşınmak ya da hiç bir şey yapmamak gibi), yatırımların ölçeğinin, çeşitlerinin ve hacminin, yatırımların arkasındaki temel güdünün (yatırım veya tüketim) anlaşılması gerekmektedir.

Kaynaklar

BALAMİR, M. (2002) Türkiye'de Kentsel İyileştirme Girişimlerinin Gündeme Alınması ve Planlama Sisteminde Gereken Değişiklikler, Yapı Dergisi (253) 66-70.

BALL, M. (2005) RICS European Housing Review 2005, www.rics.org.

BOEHM, T.P., IHLANFELDT, K.R. (1986) The Improvement Expenditures of Urban Homeowners: An Empirical Analysis, AREUEA Journal (14:1) 48-60.

BOGDON, A.S. (1992) The Determinants of Homeowner Expenditures for Renovation, Alteration and Repair, Ph.D. Dissertation, Harvard University.

Devlet Planlama Teşkilatı-DPT (2007) Yerleşme-Şehirleşme Özel İhtisas Komisyonu Raporu, Dokuzuncu Kalkınma Planı 2007-2013, Yayın No DPT: 2708-ÖİK: 661, Ankara.

DILDINE, L.L., MASSEY, F.A. (1974) A Dynamic Model of Private Incentives to Housing Maintenance, Southern Economics Journal (40) 631-639.

DIPASQUALE, D. (1999) Why Don't We Know More About Housing Supply, Journal of Real Estate Finance and Economics (18:1) 9-23.

Dünya Bankası (1999) Project Appraisal Document on a Proposed Loan in the Amount of US\$505 Million to the Republic of Turkey for a Marmara Earthquake Emergency Reconstruction Project, No:19844-TU.

GALSTER, G. (1987) Homeowners and Neighborhood Reinvestment, Duke University Press, Durham and London.

Kat Mülkiyeti Kanunu (1965) Kanun no: 634, Yayımlandığı resmi gazete: 2/7/1965 sayı-12038.

KNIGHT, J.R., SIRMANS, C.F. (1996) Depreciation, Maintenance, and Housing Prices, Journal of Housing Economics (5:4) 369-389.

LITTLEWOOD, A., MUNRO, M. (1996) Explaining Disrepair: Examining Owner Occupiers' Repair and Maintenance Behaviour, Housing Studies (11: 4) 503-525.

MENDELSON, R. (1977) Empirical Evidence on Home Improvements, Journal of Urban Economics (4:4) 459-468.

MERRETT, S. (1982) Owner Occupation in Britain, Routledge & Kegan Paul, London.

MONTGOMERY, C. (1992) Explaining Home Improvement in the Context of Household Investment in Residential Housing, Journal of Urban Economics (32) 326-350.

OĞUZ, S.C. (2003) The Use and Efficiency of Housing Stock in Turkey, Master's Thesis, METU, Ankara.

ÖZDEMİR, Ö.B. (2003a) Reinvestment Decisions and Rehabilitation in Housing, Master's Thesis, METU, Ankara.

ÖZDEMİR, Ö.B. (2003b) Hanehalklarının Konuta Yeniden Yatırımları ve Yenileme Süreci, Şehir Plancıları Odası, Konut Kurultayı, Mayıs 2002, İstanbul.

ÖZDEMİR, Ö.B. (2004) Türkiye'de Mevcut Yapılaşmış Alanlarda ve Yapı Stokunda Yeniden Yatırım ve Yasal Çerçeve Gereken Değişiklikler, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 27. Kolokiyumu, Şehir Plancıları Odası, Kasım 2003, Mersin.

POTEPAN, M.J. (1989) Interest Rates, Income, and Home Improvement Decisions, *Journal of Urban Economics* (25:3) 282-294.

RESCHOVSKY, J.D. (1992) An Empirical Investigation into Homeowner Demand for Home Upkeep and Improvement, *Journal of Real Estate Finance and Economics* (5) 55-71.

SHILLING, J.D., SIRMANS, C.F., DOMBROW, J.F. (1991) Measuring Depreciation in Single-Family Rental and Owner-Occupied Housing, *Journal of Housing Economics* (1:4) 368-383.

SKIFTER ANDERSEN, H. (1999) Housing rehabilitation and urban renewal in Europe: a cross-national analysis of problems and policies, H. Skifter Andersen, and P. Leather (der.), *Housing Renewal in Europe*, The Policy Press, Bristol.

SWEENEY, J.L. (1974) Housing Unit Maintenance and the Mode of Tenure, *Journal of Economic Theory* (8) 111-138.

Türkiye İstatistik Kurumu-TÜİK (2003), 2000 Genel Nüfus Sayımı: Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri, Yayın No: 2759, Ankara.

Türkiye İstatistik Kurumu-TÜİK (1993), 1990 Genel Nüfus Sayımı: Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri, Ankara.

Türkiye İstatistik Kurumu-TÜİK (2003), Bina İnşaatı İstatistikleri, Yayın No: 2938, Ankara.

Türkiye İstatistik Kurumu-TÜİK (2002-2006), Hanehalkı Tüketim Harcaması Veri Tabanı, www.tuik.gov.tr

U.S. Census Bureau (2001) Current Construction Reports, www.census.gov.