

Housing policy and housing systems in Turkey

Fulin BÖLEN

Istanbul Technical University, Faculty of Architecture Istanbul TURKEY

Abstract:

Housing is a process that evolves parallel to the changes in the social, economic and cultural conditions, whereas housing policies take long periods to be realised. What is more, the key players of the housing sector show great variety with respect to their points of view and approaches to housing. Housing consumers (users), housing producers (construction firms, engineers, architects), policy makers (central or local governments) each have different interests. A better understanding of the long run effects of housing policies and the influence of different interest groups in the implementation of these policies is necessary. The issue dealt in this paper concerns the underlying conditions that directed the housing policies which were implemented in Turkey after 1950's, the time when fast urbanisation started in the country. The paper analyses the policies that were developed in different periods and evaluates the housing systems that supplied different solutions of shelter.

Keywords: *Housing, policy, housing systems*

The meaning of housing, its role and function in the lives of households evolves parallel to changes in social, economic and cultural conditions. In contrast, formulation and implementation of housing policies normally take long years, even decades. Social, economic and political changes occur with much faster velocity than the realisation rate of housing policies of our day. Consequently, approaches to housing systems should be able to reflect these dynamics of modern society.

Approaches and points of view of different players involved with housing are also different. Policy makers are interested in the quantitative side of housing, and wish to make sure that a minimum amount of houses are constructed every year in order to prevent any social unrest. For them the housing sector is a tool to manipulate and to activate the national economy. Engineers and technicians are more interested with the physical performance of a dwelling and standards related to housing. Architects and

planners tend to emphasise the theories related to the functional and aesthetic aspects of the dwelling and its environment. Thus, instead of reflecting the wishes and expectations of users in their designs, they choose to channel their preferences and to impose their aesthetic preferences on the users.

Expectations of users from their dwellings go much further than the basic provisions of shelter. The type, size, degree of comfort of the dwelling, its location with respect to various urban facilities and major centres, neighbourhood quality, spatial features (i.e. building density, pattern of open spaces and green areas), security and safety are considered to be important in addition to its social and economic features like affordability, rent value or its status. Different individuals, families and social groups have different priorities with respect to these characteristics. Furthermore, these priorities may change during various life cycles of a single family.

This study aims to consider the different approaches of different groups in society and the changes that have taken place while we evaluate the housing policies and housing systems in Turkey.

This study, while evaluating housing policies and housing systems in Turkey, will reflect on the different approaches of different social groups to housing and the changes observed in their approaches in time. Housing Policies that have been supported in Turkey since the 1950's, their legal context and regulations will be reviewed briefly, and finally the dynamic pattern of housing systems will be evaluated.

Policies, the legal context and housing systems after world war II

Turkey, after the World War II, went through a dynamic process of change in political, economic, and demographic spheres. A market economy was advocated during the transformation from a one-party administration to multi-party, the private sector was encouraged, construction of motorways was speeded up, villages were connected to commercial centres, under the Marshall Plan agriculture was supported heavily, mechanisation and rapid population growth together enforced the migration from rural areas to urban centres, the first squatters were witnessed on the outskirts of big cities, and for the first time in history housing became a serious problem on the agenda.

During the period between the establishment of the Turkish Republic to the 1950's, housing was accepted as being a special problem of the capital, Ankara, which was being newly constructed, and the most serious actions to solve the shelter problem were: housing co-operative organisations initiated in Ankara, the establishment of the Real Estate and Credit Bank and the Social Security Institution with the purpose of providing housing credits, and the formation of the Bank of Provinces, which provided credit and finance for the construction of public works to municipalities.

During the 1950's, however, rapid population growth, the insufficient housing supply, and squatters were no longer special problems of large metropolitan cities; they became the concern of central government. One of the basic features of this period was the priority given to the construction of roads, water and energy infrastructure. The Construction Act passed in 1957 and the Ministry of Construction and Settlement which was established in 1958,

were actions taken by the government to control the growth of urban areas. However, it was not possible to provide serviced land at the same pace as the rate of population increase. Consequently, the individual house-building system, which was the widespread way of shelter provision until now, became insufficient due to lack of urban land. House users developed two types of house construction systems : Small Enterprise Constructions and Squatter Housing.

Small enterprise constructions were multi-family apartment flats built in partnership with the landlords of small plots within the urban areas which initially were single family housing areas. Squatter housing, on the other hand, was built without any permits on government land with no infrastructure and accessibility thus avoiding government control and official standards.

Planned development period (1963-1984)

Together with the 1961 Constitution, for the first time in Turkey the concept of "planning" has become a main issue on the agenda and the State Planning Institution was established with the aim of preparing five year development plans and annual programs. This planning agency, which was established with the initiatives of planners and technicians, was not well received by politicians and political parties in government, because they perceived it as a threat which would restrict their objectives and actions. Consequently, after the second half of the 1970's the plans and programs prepared by the institution were either left to collect dust on shelves or applied only to a limited extent. The devaluation process that took place at the beginning of the 1970's led to a 50% loss in the value of the Turkish Lira. In addition to this, the petrol crises affected Turkey together with the rest of the world.

During this period, the population increase in urban areas was as high as 5% while the national population increased at the rate of 2.4%. In other words, in addition to the high rate of natural increase, the population migrated from rural areas to large cities, and thus increased the demand for new housing units. Instead of building 10 units for every 1000 people every year, this figure was less than 5 when we consider the units with building permits and less than 3 if we consider the units with occupancy permits (See Table 1 and 2)

years	total population	rate of increase	urban population	rate of increase
1940	17.820.950	1.7	4.346.249	2.6
1950	20.947.188	1.6	5.244.337	1.8
1960	27.754.820	2.8	8.859.731	5.1
1970	35.605.176	2.5	13.691.101	4.3
1980	44.736.957	2.2	19.645.007	3.6
1990	56.473.035	2.3	33.326.351.	5.2
1997	62.865.574	1.5	40.882.357	2.0

Table 1: Distribution of total and urban population increase in Turkey

years	units with construction permits	ratio for 1000 population	units with occupancy permits	ratio for 1000 population
1950-1960	54.000	2.2		
1961-1970	79.000	2.51	44.383	1.4
1971-1980	193.810	4.8	97.670	2.4
1981-1990	290.300	5.7	154.380	3.0
1991-1998	465.355	7.79	252.811	4.2

Table 2: House construction in urban areas in terms of building and occupancy permits

The deficiency of housing legally produced by the private sector in comparison to the high rate of the population increase resulted in the widespread construction of illegal and substandard housing by lower income groups.

Policies and laws (1963-1984)

The political approach of the period was summarized in the 1961 Constitution: the government is responsible for taking necessary measures to answer the needs of low-income families for healthy housing. Thus, the government saw housing as a health issue of low-income and poor families, and undertook to solve the problem as far as economic conditions permitted. The basic concept underlying housing policies of this period was that housing was a "non-productive" sector. Housing was a social service, and according to the State Planning Office priority needed to be given to industrialization. Indeed, during the 1950's this approach was not a peculiarity of Turkey but was applied in other countries also. The multiplier effects of industry on the country's economy and employment possibilities have compelled governments to invest in industry and the necessary infrastructure for industrial production. To secure the provision of necessary housing to shelter the migrants in urban areas the government adopted the role of regulator rather than investor. As a part of this role the government was expected to encourage the private sector to produce housing through legal procedures.

The Condominium Law, which was passed in 1965, encouraged the demolition of single family housing units to build multi-family apartment blocks in their places.

The Squatter Law, which was passed in 1966, aimed to prevent, demolish or rehabilitate squatter settlements which had been widely spread in urban areas since the 1950's.

The Land Office, established in 1969, aimed to produce cheap land with infrastructure to provide low-cost housing in cities under population pressure.

Housing supply systems (1963-1984)

In accordance with the housing policies applied during the period between 1963 to 1984, 95% of house construction was carried out by the private sector. The public sector was only responsible for disaster housing and

lodgings for public servants. Formal housing by the private sector was developed in three lines:

- Housing produced by housing co-operatives: Co-operative Housing during this period was generally produced using credits given by the Social Security Association, and this was only 10% of total housing produced during this period. Housing co-operatives were encouraged to answer the housing demand of middle and lower-middle income families that were already integrated within the city and who had regular salaries. These co-operatives had difficulties in finding serviced land within municipal territories. Consequently, they made use of the low-cost land on the outskirts of cities where no development plans and no infrastructure existed, and developed these areas haphazardly with comparatively high densities induced by the encouragement given to co-operatives to build up to five stories (picture 1.a).

- Housing produced by the Real Estate and Credit Bank and directed to the middle and higher-middle income families as a result of their ability to pay. These housing areas were completed together with comparatively high quality landscaping, social and technical infrastructure, and comprised only 1% of total housing construction (picture 1.b).

- Small enterprise ,builder-seller type housing, comprised the rest of the formal housing produced by the private sector. Builders with small capital formed partnerships with landowners of the small sites within old urban districts and were thus able to build and sell the dwelling units without having to pay for the land. In this type of development the landowner, the constructor and the buyer all tried to increase the total construction area on the plot. Maximising the Floor Area Ratio, doubled or, more than often, tripled the densities and put an extra burden on the existing infrastructure (2-3 storey buildings where only 2-3 families lived were demolished and multi-storey apartment blocks were built in their places). Thus it was possible for the landowners to increase the number of housing units on their plots, and to rent out or sell the additional units without having to develop new land. This process was, at the same time,



1.a Housing cooperative, Bakırköy



1.b Housing by Real Estate and Credit Bank, Ataköy



1.c Housing by small enterprise, Istanbul



1.d Squatter housing, Istanbul

Figure 1: Examples of housing supply during the period 1963-1984

indirectly effective in the development of the rental housing market.

In conclusion it may be said that authorised housing supply during this period only provided for the income groups of low-middle income and higher income. The housing needs of lower income families were answered, similar to previous periods, through sub-standard and unauthorised buildings (picture 1.c).

Squatter Housing: Governments, political parties and local authorities that gave priority to industrial development (for the sake of vote hunting and to avoid serious social crises) did not stop the unauthorised constructions of the migrants who moved from rural areas to find jobs in the large cities and built their own shelters on public land without any building permits. Similar to other countries, in Turkey too, squatter housing was rejected and considered as illegal invasions until the middle of the 1960's. After the second half of the 1960's, the widespread change in the approach to squatters was effective in Turkey also. However, the "site and services" or the "Core Housing" schemes advocated by John Turner and the United Nations did not find much support from the squatters in Turkey. In Turkey, like elsewhere, a squatter house is not just a shelter; it provides economic security, and has prospects of speculative gains for the future. Construction of squatter housing was secretly supported by industrialists, landowners, traders and the service sector (because it provided cheap labour, and increased land values parallel to the rate of population increase). Eventually, squatting became an instrument for easy profit making, as well as shelter provision and, after the second half of the 1970's 1-2 storey squats were turned into multi storey concrete structures (picture 1.d).

Planned development period (after 1984)

During the 1980's, planned development showed two novelties, both with respect to economic relations and also housing policies of the government. One was the liberal economic program that was put into force after 12 September, 1980, with the acceptance of economic growth as the main objective, and the other was the priority given to the housing sector with the aim of solving the unemployment problem and to overcome the economic crises. Liberal economy, and the acceptance of the housing sector as an employment generating sector was a widespread choice around the world after the 1980's as well as in Turkey (like the Reagan policy in the USA and the Thatcher policy in the UK).

The deficiency in the efforts to decrease inflation during the 1980's and the continuance of money shortage in the market resulted in the loosening of interest rates, which in turn attracted the savings of middle-income families from real-estate to money markets. On the other side, migration from rural areas to large cities continued. The urban population ratio increased from 45.5% in 1980 to 65% in 1997. Every year, 1.2 million people were added to the population in urban areas.

Housing policies and legislation (after 1984)

The "Right of Shelter" was included as a paragraph heading in the 1982 Constitution for the first time: "State takes necessary steps to provide for the housing need within a planning context that reflects the special characteristics and environmental conditions of cities and also supports the

construction of large scale housing". Thus, while in the previous period the government acted as a regulator, the new policy was to play an active role in the provision of housing.

The Mass Housing Law, which was passed in 1984, was a comprehensive law which aimed to encourage large scale and prefabricated housing, and for the first time was provided with an independent budget, financial support and an institutional framework to carry out its mission. Financial support was provided by the Mass Housing Fund, which was developed independent of the national budget, and the Mass Housing Administration was attached directly to the Prime Ministry with the objective of participating in house production. Priority was given to large scale construction firms that used industrialized construction techniques.

An important event in this period was "the general pardon for unauthorized constructions" issued in 1984, which gave legal titles to squatters built on government land without building permits. Also in 1984, two laws were passed (No. 3194 and 3030) which gave the local authorities and municipal administrations the right to prepare, approve and implement their own plans independent of the regional or national planning authorities.

Housing supply systems (after 1984)

As in the previous period, during this period also 95% of house production was carried out by the private sector. According to the indicators, which aimed to show the housing situation in Turkey (Table 3), at the beginning of the year 2000 population growth ratio was still high compared with industrialized countries. The number of authorised houses constructed annually for every 1000 people was low (Table 4), even though the number of applications for construction permits was close to the acceptable standard amount. This means that there existed a qualitative problem in housing rather than quantitative. Indicators related to the affordability of housing showed that the house price to income ratio was similar to the higher limit of industrialised countries. However, the low level of housing credits within overall credits compared with industrialised countries (Table 3) point to the low level of incentives given to the housing sector, as well as the problem of developing the housing sector with limited financial resources. In consequence, the housing problem was related more to the inadequacy in quality rather than quantity.

New developments that were observed in housing as a result of the new policies implemented after 1984 are summarised below:

	population (1997)	units with construction permit	units for for 1000 people	completed housing (1998)	units for 1000 people
İstanbul	9 198 809	95 405	10.3	19 966	2.1
Ankara	3 693 390	33 456	9.0	25 874	7.1
İzmir	3 114 859	28 786	9.2	26 782	8.6
Türkiye	62 865 574	432 599	6.9	238 958	3.8

Table 3: Yearly housing unit production for 1000 people

Indicators	Turkey	industrialized countries
rate of population increase p. annum	1.89 (1990-2000)	0.0 - 1.0
no. of housing units constructed every year per 1000 population	complete: 3.8 permit: 7.3	6.12 (1990-94)
housing credits/total credits	10.0 (1990-1993)	35.1 (1994)
house price/income ratio	5.7 (1993)	2.5-6.6 (1993)

Table 4: Housing indicators

- Small Enterprise/ Builder-Seller: fell into a bottleneck as a result of the drying up of serviced plot within the existing urban areas, the displacement of middle-income savings from real-estate to money markets, and lastly, not being able to benefit from the financial incentives given to large-scale construction firms.
- Housing Cooperatives organised themselves into associations and started large scale construction. Using the model, which was first developed in 1970 by the Izmit Municipality, they started building on a city scale. The first implementation of the model was the Batıkent Project, developed by Kent-Koop in 1980 in Ankara aimed to be an alternative solution to squatting. But the 40 000 unit urban project ended up providing houses for middle-income families. Similarly, the large scale co-operative housing projects in Istanbul, Esenkent and Boğazköy (13 000 units) aimed to produce housing for middle and low-middle income groups.
- Large Scale Housing, was developed by partnerships formed by private enterprise and the Real Estate Bank (Emlak Bankası) after the Mass Housing Law was enforced. They started constructing large scale urban settlements with 60 000-100 000 housing units. Ataköy, Halkalı, Bahçeşehir, Ataşehir, Mimaroba, Sinanoba, Bilkent, Elvankent, Eryaman, Gazimiri and Mutlukent were among the well-established sites of this group. The main characteristic of this group of projects was that they were planned and implemented with the necessary technical and social infrastructure, that they paid attention to landscaping that increased environmental quality, that they used similar multi-storey housing types and high residential densities. These settlements were similar in size to new towns around London but they were developed according to very coincidental factors rather than an overall strategic planning. Consequently, these housing projects affected the land uses around them and functioned as instruments directing the future development of urban areas in haphazard manner (picture 2.a, 2.b, 2.3 and 2.d).
- High Income Housing also favoured high cost planned settlements instead of the individual apartment units within urban areas. The first projects in this group were formed of 4-5 storey apartment blocks (Alkent, Maya and Avrupa Konakları in Istanbul), and they were situated close to the city center. New projects in this group resembled the suburban settlements in the USA. Alsit, Otağtepe, Saklıkent, Üstay Konakları, Kemer Country and many others have some common characteristics: their location is haphazard,

their population densities are low though their construction densities are not always low, they have gated entrances and are isolated with walls around them (picture 2.f).

- Squats/Unauthorised Dwellings were legalised after the general pardon for unauthorised buildings which was issued in 1984. Thus, the low-density squatter housing areas were given legal titles and were turned into 4 storey apartment blocks without the provision of even minimum standard services. This encouraged unauthorised constructions around major cities, which eventually comprised more than 50% of their area (picture 2.e).

Conclusions

When we try to evaluate the housing experience in Turkey starting from the 1950's to this day with respect to different interest groups we may observe the following :

- Political preferences of politicians and administrators with respect to solutions to the housing problem have changed according to the circumstances of the day and the expectations of the public in general. Governments have refrained from impeding squatter settlements while at the same time they aimed to protect the living standards of middle and higher-middle income groups through the establishment of planning codes, legislations and western standards (Planning Law, Ministry of Settlement and Reconstruction, Land Office, Condominium Law, Mass Housing Law). The main objective is to ensure the construction of enough housing units to prevent any social unrest or discontent. In this narrow context, the housing need of the population seems to be answered in terms of quantity. The points of view of the politicians and administrators related to housing have changed in conjunction with the world. For example, in the 1960's housing was accepted as a social service, whereas in the 1980's, parallel to the new paradigm, the housing sector is used as a tool to activate and regulate economic development.

- User's preferences have also evolved in time, and different supply systems have developed for different income groups . Altering process, which may be observed in somewhat



2.a Large scale housing/ Halkalı



2.b Large scale housing/ Soyak



2.c Large scale housing/ Ataşehir

Figure 2: Examples of housing supply after 1984



2.d Large scale housing/ Gebze



2.e Legalized squatter housing/ Istanbul



2.f High income housing/ Tarabya

Figure 2: (continued)

large-scale housing project should be expected to become unwanted and deserted places in the near future, similar to their western counterparts (i.e. Pruitt Igoe in the USA and the 'Grands Ensembles' in France were destroyed with dynamite).

3. The tendency of middle and low-middle income groups to follow the footsteps of the higher income groups points to the dangerous pressure which will be caused by single-family housing on the limited amount of urban land and to the high cost of such low-density development. A very concrete indicator of this threat is the article published in May 2000, in one of the daily newspapers, reporting that after the Marmara Earthquake in 17 August,

steady urban areas, has not been the case in the Turkish experience. The preference of migrants in large cities has significantly been squatter housing, whilst the preference of middle and low-middle income groups has been cooperative housing. The preference of high-income groups has changed from luxury housing estates with multi-family apartment blocks until the 1980's to low density single family housing estates with increasingly higher quality facilities. Middle-income groups tend to follow the high-income groups which means that in the near future middle-income groups will be demanding low-rise, single family housing. In general, no powerful reaction can be observed on the part of the users in relation to the quality of residential neighborhoods, the housing types that are repeated everywhere, supply of housing for rent/occupancy, or the affordability of housing that is being produced. The reason may be due to the probability that users' needs are answered or that the users do not have sufficient information to evaluate their conditions.

- Evaluations of planners, architects and engineers are given below as a summary of our own conclusions:

1. Large scale housing projects, squatter settlements and all other unauthorised settlements that have been located without any planning control and any strategic development plan decisions have resulted in an urban sprawl that is threatening the environmentally sensitive areas of large cities including the forests, agricultural lands and watersheds. It is clearly not sustainable.

2. On the other side, the high density, high-rise residential blocks that are repeated in every

1999, housing preferences have radically changed in favour of the single family, villa type dwelling.

4. As described above, housing production during different periods in Turkey, resulted in low-cost, low-quality housing stock which will need to be renewed in a short period both because of their environmental quality and their weakness to resist natural disasters like earthquakes.

5. Housing Policies in Turkey tend to move in cycles parallel to economic developments. Contemporary developments show that investments will be moving towards the real-estate market once again. Banks have started giving housing credits with longer terms and lower interest rates. Thus it will be a good time to renew the old central residential areas of large cities, re-evaluating them as new housing stock, rehabilitate the unplanned developments around the cities and develop more healthy, efficient and sustainable uses of land and other natural resources.

References

- Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı (1963) **Kalkınma Planı-Birinci Beş Yıl 1963-1968**, Ankara, Ocak.
- Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı (1967) **Kalkınma Planı- İkinci Beş Yıl 1968-1972**,Ankara, Kasım.
- Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı (1971) **Kalkınma Planı-Üçüncü Beş Yıl 1972-1977**, Ankara.
- Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı (1983) **Kalkınma Planı-Dördüncü Beş Yıl (1979-1983)**, Ankara.
- Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı (1985) **V. Beş Yıllık Kalkınma Döneminde Sektörel Gelişmeler**, Ankara, Ocak.
- Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü (2000) **Bina İnşaatı İstatistikleri 1998**, Ankara, Ocak.
- Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü (1999) **Türkiye İstatistik Yıllığı 1998**, Ankara, Mayıs.
- BM İnsan Yerleşimleri Konferansı Habitat II (1996) **Türkiye Ulusal Rapor ve Eylem Planı**, Haziran.
- Bölen, F. (1991), **Comparative Study of Formal and Informal Housing Markets in Istanbul**, ENHR International Symposium on Housing for Urban Poor, Proceedings.
- Bölen, F. (1993) **Housing Policy and Urban Growth Patterns in the Metropolitan City of Istanbul**, Paper: RSA 33rd European Congress, Moscow.
- Bölen, F. (1997) **Toplu Konutların Dünü ve Yarını**, Kent Gündemi, Yıl.1 sayı 2 S:31-36.
- Bölen, F. et al.(1994) **Land for Development and Residential Density: The Case of Istanbul**, IAHS, World Congress on Housing: Salzburg, Proceedings, pp.62-74.
- Bölen, F., Türkoğlu, H. (1993) **Transformation of Urban Squatters from Self-Help to Speculative Estates:The Case of Istanbul**, 21st IAHS World Congress, Proceedings, pp.1085-1097.
- Bölen, F., Yirmibeşoğlu, F. (1991) **The Effect of the Mass Housing Law on the Housing Market in Istanbul**, paper: RSA 31st European Congress, Lisbon.
- Cox, J. E. (1984) **Objectives of the UN International Year of Shelter for the Homeless (IYSH) - 1987**, Ekistics 307, July-August, 284-308.

- Çavdar, T. (1996) **Türkiye'nin Demokrasi Tarihi :1950-1995**, İmge Kitabevi, Ankara.
- Flood, J. (1997) **Urban and Housing Indicators**, Urban Studies, Vol. 34, No. 10, 1635-1665.
- İBB Planlama Ve İmar Dairesi Başkanlığı (1995) **1/50 000 Ölçekli İstanbul Metropolitan Alan Alt Bölge Nazım Plan Raporu**, İstanbul, Mart.
- Roistacher, A. E. (1984) **A Tale of Two Conservatives Housing Policy Under Reagen and Thatcher**, Journal of the American Planning Association, Vol.50 No.4,Autumn,485-491.
- Tekeli, İ. (1995) **Yetmiş Yıl İçinde Türkiye'nin Konut Sorununa Nasıl Çözüm Arandı**, Konut Araştırmaları Sempozyumu, 1-2 Temmuz 1993, Konut Araştırmaları Dizisi: 1 TC Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Ankara.
- Tekeli, İ. (1996) **Türkiye'de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi**, TC Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Konut Araştırmaları Dizisi 2, Ankara.
- Türel, A. (1993) **High Housing Output Without Credit Support for house Buyers : Housing Finance in Turkey During the Last Decade**, SAUS/ENHR European Housing Finance Seminar, 4-5 February, University of Bristol'da sunulan bildiri.
- UN Centre For Human Settlement(Habitat) (1996) **An Urbanizing World :Global Report on Human Settlements 1996**, Oxford University

Türkiye'de konut politikaları ve konut sunum sistemleri

Konutun anlamı, rolü ve kullanım biçimi toplumsal, ekonomik ve kültürel koşullara paralel olarak değişmektedir. Buna karşılık, konut politikalarının belirlenip uygulanması uzun yıllar, çoğu zaman on-yıllar gerektirir. Özellikle günümüzde, sosyal, ekonomik ve politik değişimler konut politikalarının gerçekleştirilme hızından çok daha büyük bir hızla oluşmaktadır. Bu nedenle, konut konusuna yaklaşımların ve konut üretim biçimlerinin çağdaş toplumun bu dinamiklerini yansıtabilmesi gerekir.

Diğer yandan, konut ile ilgili kesimlerin konuta yaklaşımları, bakış açıları da farklıdır. Politikaları saptayanlar çoğu kez konutun niceliksel yönü ile ilgilidirler ve yıllık konut gereksinmesinin toplumsal çalkantılara yol açmayacak düzeyde karşılanmasına ve konut sektörünün ülke ekonomisini canlı tutacak bir araç olarak değerlendirilmesi gibi konulara önem verirler. Mühendisler ve teknik elemanlar konutun fiziksel performansı ve konutla ilgili standartlar üzerinde dururlar. Mimar ve plancılar, konut ve çevresi ile ilgili işlevsel ve estetik kuramları ön plana çıkarma eğilimindedirler. Kullanıcının beklenti ve tercihlerini plan ve projelere aynen yansıtma yerine, tercihleri yönlendirmeyi ve kendi estetik tercihlerini benimsetmeyi uygun bulurlar.

Kullanıcıların konuttan beklentileri ise temel barınma işlevinin çok ötesine uzanır. Konutun tipi, büyüklüğü, konfor düzeyi, bulunduğu yerin çeşitli merkezlere ve kentsel hizmetlere mesafesi, çevresel nitelikleri, (yapılaşma yoğunluğu, açık alan düzenlemeleri, yeşil alanlar gibi), güvenli oluşu ve benzeri işlevsel özelliklerinin yanı sıra, konutun ödenebilirliği veya rant değeri, statü değeri gibi ekonomik ve sosyal özellikleri kullanıcının tatminini farklı düzeylerde etkiler. Farklı birey, aile ve toplum kesimlerinin bu özellikler açısından öncelikleri farklı olduğu gibi aynı ailenin de yaşam döngüsü boyunca öncelikleri değişebilmektedir.

Bu çalışmada Türkiye'de konut politikaları ve konut üretim biçimlerini değerlendirirken yukarıda açıklanan farklı kesimlerin konut konusuna farklı yaklaşımlarının ve zaman içinde bu yaklaşımlarda ortaya çıkan değişimin göz önüne alınması da amaçlanmaktadır. Türkiye'de 1950'li yıllardan başlayarak günümüze kadar geçen sürede benimsenen konut politikaları, bu politikaları uygulamak amacıyla oluşturulan

yasal çerçeve ve başvuru araçları ana hatları ile incelenmekte, sonuçta ortaya çıkan konut üretim biçimlerinin dinamik yapısı değerlendirilmektedir.

2. Dünya savaşı sonrasında uygulanan politikalar, yasalar ve konut sunum sistemleri (1950-1963 dönemi)

II. Dünya Savaşı sonrasında Türkiye'de politik, ekonomik ve demografik bir değişim yaşanmış, tek partili rejimden çok partili rejime geçişte serbest piyasa uygulaması savunulmuş, özel sektör özendirilmiş, karayollarının yapımı hızlandırılmış, köyler ticaret merkezlerine bağlanmış, Marshall Planı çerçevesinde tarıma büyük destek sağlanmış, makinalaşma ve hızlı nüfus artışı ile birlikte kırsal alanlardan kentsel alanlara göç başlamış, büyük kentlerin varoşlarında gecekondu ortaya çıkmış ve ülkede ilk olarak konut konusu ciddi bir sorun olarak gündeme gelmiştir.

Cumhuriyetin kuruluşundan 1950 yılına kadar geçen süre içinde daha çok yeni kurulmakta olan başkent ile ilgili bir sorun olarak kabul edilen barınma konusunda alınan en önemli önlemler Ankara'da gerçekleştirilen konut kooperatifi girişimleri, ve konut kredisi vermeyi amaçlayan Emlak ve Kredi Bankası ile Sosyal Sigortalar Kurumunun kurulması ve belediyelere alt-yapı yardımını üstlenen İller Bankasının oluşturulmasıdır.

1950'li yıllarda ise hızlı nüfus artışı, konut darlığı ve gecekondu artık bazı büyük kentlerin özel sorunu olmaktan çıkar ve merkezi yönetimin ilgi alanına girer. Dönemin temel özelliklerinden biri yol, su ve enerji alt-yapı yatırımlarına öncelik verilmesi olmakla birlikte 1957 yılında çıkarılan İmar Kanunu ve 1958 yılında kurulan İmar ve İskan Bakanlığı ile devlet kentlerin planlı olarak ve belirli standartlara uygun biçimde gelişmesi için gerekli önlemleri almayı amaçlar. Ancak, kentlerde ortaya çıkan hızlı nüfus artışına paralel olarak üzerinde konut inşa edilecek imarlı arsa üretilmez. Böylece, bu döneme kadar barınma ihtiyacını karşılayan en yaygın konut üretim biçimi olan bireysel konut üretimi gerekli miktarda kentsel arsa bulunamaması nedeniyle yetersiz kalır. Konut kullanıcıları çözüm olarak iki yeni konut üretim biçimi geliştirirler : Yapı satıcı konut üretimi ve gecekondu.

Yapı satıcı üretim kent içi parsellerde yapı hakkı arttırılarak eskiden tek aile konutunun bulunduğu bir parselde birden fazla ailenin yaşadığı apartmanların yapılması şeklinde gelişirken diğeri kamu mülkiyetindeki arazilerde ve kamu denetiminden kaçmak için erişilmesi güç alanlarda yasal standartlara uyulmadan ve gerekli alt yapıdan yoksun olarak gelişir.

Planlı kalkınma dönemi (1963-1984 arası)

1961 Anayasası ile birlikte Türkiye'de ilk defa planlama kavramı gündeme gelir ve Kalkınma Planları ve yıllık programların hazırlanması amacıyla Devlet Planlama Teşkilatı bir anayasal kurum olarak oluşturulur. Planıcı ve teknik elemanların girişimi ile oluşturulan bu kurum politikacılar, iktidar partileri tarafından benimsenmez ve kendi faaliyetlerini ve amaçlarını kısıtlayan bir unsur olarak algılanır ve nihayet 1970'li yılların yarısından itibaren yapılan planlar ya rafa kaldırılır ya da çok sınırlı bir düzeyde uygulanır. 1970'li yılların başında yaşanan devalüasyon ile Türk parası %50'nin üzerinde değer yitirir ve buna ek olarak dünyada yaşanan petrol krizi Türkiye'yi de etkiler.

Bu dönemde ülke nüfusu yılda %2.4 gibi yüksek bir hızla artarken kentsel alanlardaki nüfus artış hızı ise %5'i bulmaktadır. Başka bir deyişle, yüksek doğal nüfus artışının yanı sıra nüfus kırsal alanlardan kentsel alanlara göç etmekte ve kentsel alanlarda yeni konut ihtiyacının da hızla artmasına neden olmaktadır. Kentsel alanlarda her yıl 1000 kişi için 10 konut üretilmesi gerekirken bu sayı yapı izni alan konutlar için 5'den az, kullanma izni alan kısmen veya tamamen bitmiş konutlar için 3'ün altında kalmıştır (Bakınız Tablo 1 ve 2).

Artan nüfus sayısına karşılık özel sektör tarafından yasal olarak üretilen konut sayısının yetersizliği sonuç olarak toplumun düşük gelirli grupları tarafından yasa ve standartlara uyulmadan üretilen gecekonduların daha da yaygınlaşmasına olur.

Politikalar ve yasalar (1963-1984 arası)

Dönemin politik yaklaşımı 1961 Anayasasında şu şekilde özetlenmektedir: "Devlet, yoksul ve dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirleri alır". Devlet konutu dar gelirli ve yoksul ailelerin sağlık sorunu olarak görmekte ve bu sorunu ekonomik olanaklar elverdiği ölçüde çözmeyi taahhüt etmektedir. Bu dönemde benimsenen konut politikasının temelini "konut"un üretken olmayan bir sektör olarak görülmesi oluşturmaktadır. Konut sosyal bir hizmettir ve Devlet Planlama Teşkilatı'na göre yatırım önceliği sanayileşmeye verilmelidir. Gerçekte, bu görüş 1950 yıllarda başka ülkelerde de benimsenmiş olan bir görüştür. Türkiye'ye özgü değildir. Sanayi yatırımlarının ekonomide yaratacağı çarpan etki ve istihdam olanaklarını göz önüne alan Devlet bu dönemde sanayiye ve sanayiye geliştirecek alt-yapıya yatırım yapmayı tercih etmiştir. Sanayideki istihdam olanaklarının artması ile belirli kentsel alanlara göç edenlerin konut ihtiyacının karşılanması için devlet yatırımcı değil düzenleyici olma rolünü üstlenir. Bu rolün bir parçası olarak özel sektörün konut üretmesini teşvik edecek yasal araçlar oluşturulur.

1965 yılında çıkarılan "Kat Mülkiyeti Kanunu" kent içi parsellerde tek aile mülkiyetindeki mevcut konut yapılarının yıkılarak yerlerine birden çok ailenin daire sahibi olabileceği apartmanların üretilmesine olanak sağlar.

1966 yılında çıkarılan "Gecekondu Kanunu" 1950 li yıllardan beri büyük kentlerde yaygınlaşan gecekondu üretimini kontrol altına almayı, mevcut gecekondu alanlarını sıhhileştirmeyi veya gecekondu önleme bölgelerine nakletmeyi amaçlamaktadır.

1969 yılında oluşturulan "Arsa Ofisi" baskı altında bulunan kentsel alanlarda yasal ve düşük maliyetli konut üretimini arttırmak için ucuz arsa üretmeyi amaçlar.

Konut sunum sistemleri (1963-1984 arası)

1963-1984 Döneminde benimsenen konut politikaları çerçevesinde konut üretiminin %95'i özel sektör tarafından gerçekleştirilir. Devlet sadece lojman ve afet konutları üretir. Özel sektör tarafından yasal koşullara uygun olarak üretilen konutlar temelde üç tür oluşturmuştur:

- Konut Kooperatifleri tarafından üretilen toplu konutlar: Çoğunlukla Sosyal Sigortalar Kurumundan alınan uzun vadeli kredilerle gerçekleştirilen konut kooperatifleri bu dönemde üretilen toplam konutların yaklaşık %10'unu üretmiştir. Kentsel sisteme entegre olmuş ve düzenli aylık geliri olan orta ve ortanın altı gelir dilimindeki ailelerin konut talebini karşılamak üzere teşvik edilen kooperatiflere gerekli alt-yapılı arsa belediyeler tarafından sağlanamamıştır. Bu durumda finansman sıkıntısı içinde olan kooperatifler kent çeperlerindeki ucuz fakat henüz imar planı kapsamına alınmamış ve alt-yapısı olmayan arazileri mevzii imar planları ile geliş güzel bir biçimde yapılaşmaya açmışlar, kooperatiflerin teşvik edilmesinden yararlanarak 5 katlı ve yüksek yoğunluklu konut yerleşmeleri üretmişlerdir.
- Emlak ve Kredi Bankası (Emlak Bankası) tarafından üretilen ve ödeme koşulları nedeniyle daha çok orta ve ortanın üstü gelir grubuna hitabeden toplu konutlar: Teknik ve sosyal alt-yapısı ile birlikte tamamlanan bu nitelikli konut alanları toplam konut üretiminin sadece %1 ini kapsamaktadır.
- Yapı satıcı olarak tanımlanan ve yasal konutların geri kalan bölümünü kapsayan üretim biçimi: Yatırım gücü düşük olan küçük girişimcilerin kentsel parsel sahipleri ile ortaklıklar kurarak arsanın maliyetini ödemediği kat karşılığı konut inşa edip satma süreci sonucunda gerek arsa sahibi, gerek yapı satıcı gerekse kullanıcı açısından istenen durum parsel üzerindeki yapılaşma oranının maksimize edilmesidir. Mevcut alt-yapıya yüksek oranlarda ek yük getiren (daha önce 2-3 katlı yapının bulunduğu ve 2-3 ailenin oturduğu bir alanda yeni durumda 5-6 katlı bir yapıda 5-6 ailenin gelmesiyle yapı ve nüfus yoğunluğu en az 2-3 kat artmıştır) bu üretim biçimi ile arsa sahipleri birden fazla konut sahibi olmakta ve bu konutların bir bölümü kiralık konut stokuna katılmaktadır. Bu yöntemle kiralık konut üretimi de dolaylı olarak sağlanmıştır.

Görüldüğü gibi yasal konut üretimi bu dönemde sadece ortanın-altı ve onun üstündeki gelir dilimindeki ailelerin konut talebini karşılamaya yöneliktir. Daha düşük gelirli ailelerin konut sorunu ise daha önceki dönemde olduğu gibi yasa ve standartlara uymayan üretim yoluyla karşılanmaktadır.

- Gecekondu Üretimi: Sanayileşmeye öncelik veren politikacılar ve yerel yönetimler (gerek oy toplama gerekse toplumsal huzursuzlukları yumuşatmak amacıyla), kırsal alanlardan büyük kentlere iş aramaya gelen ve kendi konutunu kamu arazisi üzerine kaçak olarak yapan düşük gelirli aileleri engellemiştir. 1960'ların ortasına kadar başka gelişmekte olan ülkelerde de olduğu gibi istenmeyen işgaller olarak görülen gecekonducular 1960'ların ikinci yarısından sonra dar gelirli ailelerin konut sorununun çözümünde uygun çözümler olabileceği görüşü benimsenmeye başlamıştır. Ancak, John F. Turner'ın gözlem ve araştırmalarına dayanan Birleşmiş Milletler tarafından önerilen "nüve konut" çözümü Türkiye'de gecekondu sahipleri tarafından benimsenmemiştir. Çünkü zaman içinde spekülasyon değer kazandıran olanağı olmayan nüve konutlara karşılık gecekonducular sahipleri için barınmanın ötesinde ekonomik güvence özelliği taşıyordu. Bu dönemde gecekondu üretimi aslında sanayici, hizmet sektörü ve gayrimenkul sahipleri gibi toplumun çeşitli kesimleri tarafından da (ucuz işgücü sağlama, artan nüfus nedeniyle rant değerlerini arttırması gibi nedenlerle) açıkça olmasa da desteklenmiştir. Sonuç olarak gecekonduculuk bir kar aracı olur ve 1970'lerin ikinci yarısından sonra barınma amacıyla yapılmış olan 1-2 katlı barınaklar çok katlı betonarme apartmanlara dönüşmeye başlar.

Planlı kalkınma dönemi(1984 sonrası)

Planlı kalkınma döneminin 1980'li yılları gerek ekonomik ilişkiler açısından gerekse konut politikaları açısından yenilik getiren iki özellik gösterir. Bunlardan biri 12 Eylül 1980'den sonra uygulanan ekonomide liberalleşme programı ve ekonomik büyümenin temel amaç olarak benimsenmesi, diğeri de istihdam sorunu ve ekonomik buhranın çözülmesi amacıyla konut sektörüne öncelik verilmesidir. Ekonomide liberalleşme ve konut sektörünün ekonomiyi canlandıran ve istihdam yaratan bir sektör olarak kabul edilmesi aslında sadece Türkiye'de değil 1980'li yıllarda genel olarak dünyada yaygınlaşmaya başlayan bir politik ve ekonomik tercihtir (A.B.D.'de Reagan ve İngiltere'de Thatcher politikaları gibi).

1980'de enflasyonu düşürme çabalarının başarısızlığı ve piyasada para darlığının devamı sonucunda faizler serbest bırakılır ve orta sınıfın birikimleri gayri menkulden para piyasasına kayar. Diğer yandan, özellikle büyük kentlere göç devam etmektedir. 1980'de %45.5 olan kentli nüfus oranı 1997 yılında %65'e çıkar. Bu dönemde her yıl kentsel alanlara 1.2 milyon nüfus eklenmektedir.

Konut politikaları ve yasalar (1984 sonrası)

1982 Anayasasında ilk defa "Konut Hakkı" başlıklı bir madde yer alır: "Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konutları destekler" ifadesine yer verilir. Böylece daha önceki dönemde düzenleyici olan devlet bu dönemde konut konusunda aktif rol alma tercihini yapar.

1984 yılında çıkartılan yeni "Toplu Konut Kanunu" konut üretiminin toplu olarak yapılmasını teşvik etmeyi amaçlayan geniş kapsamlı bir yasa niteliğindedir ve ilk defa yasanın uygulanmasını sağlayacak finansman desteği ve kurumsal çerçeve ile birlikte düzenlenir. Finansman desteğini sağlayan Toplu Konut Fonu bütçeden bağımsız olarak geliştirilir ve konut üretimine doğrudan katkıda bulunmak amacıyla Başbakanlığa bağlı Toplu Konut İdaresi kurulur. Endüstrileşmiş yapım tekniklerini kullanan büyük ölçekli konut üreticilerinin desteklenmesine öncelik verilir.

1984 yılında çıkarılan "İmar Affı" yasası ile mevcut gecekondu alanlarının İslah İmar Planları yapılarak yasallaştırılmaları uygun bulunur.

1984 yılında çıkarılan "3030 ve 3194" sayılı yasalarla belediyelere merkezi yönetimden bağımsız plan yapma yetkisi verilir.

Konut sunum sistemleri (1984 sonrası)

Bir önceki dönemde olduğu gibi bu dönemde de konut üretiminin yaklaşık %95'i özel sektör tarafından gerçekleştirilmektedir. Türkiye'nin 2000'li yıllara girilirken konut durumunu açıklamaya yardımcı olan göstergeler (Bakınız Tablo 3) Nüfus artış hızının düşmekte olmasına rağmen sanayileşmiş ülkelere kıyasla hala yüksektir ve yılda 1000 kişi için üretilen bitmiş yasal konut sayısı düşük olmasına rağmen inşaat izni alınmış olan konut sayısı yüksektir (Bakınız Tablo 4). Bu durum konut üretiminde sayısal bir eksiklikten çok niteliksel bir sorun olduğunu göstermektedir. Konutun ödenabilirliği ile ilgili göstergelerden konut fiyatının gelire oranı sanayileşmiş ülkelerin üst sınırına yakın bir düzeydedir. Buna karşılık, konuta verilen kredilerin toplam krediler içindeki payının sanayileşmiş ülkelerden çok daha düşük olması (Tablo 3) Türkiye'de konut sektörüne verilen teşviklerin azlığına işaret ederken aynı zamanda konut sektörünün düşük maliyetlerle gelişme durumunda olduğunu ve sorunun niceliksel değil niteliksel olduğunu göstermektedir.

1984 yılından sonra uygulanan yeni politikalar sonucunda konut üretim biçimlerinde gözlenen yeni gelişmeler aşağıda açıklanmaktadır:

- Yapı satıcı Üretim Biçimi gerek kentsel parsellerin tükenme noktasına gelmesi, gerekse orta sınıf birikimlerinin gayri menkulden para piyasasına kayması ve toplu konut üreticilerinin yararlandığı kredilerden yararlanamaması nedeniyle darboğaza girer.
- Konut Kooperatifleri, Kooperatif Birlikleri oluşturarak büyük ölçekli üretime geçerler. 1970'li yılların ikinci yarısında ilk defa İzmit Büyükşehir belediyesinin öncülüğünde kooperatif birlikleri şeklinde örgütlenen konut kooperatifleri küçük ölçekli projeler yerine kentsel ölçekte girişimlere başlarlar. Uygulamaya geçen ilk örnek 1980'de Ankara'da gecekonduya alternatif çözüm olarak Kent-Koop tarafından başlatılan Batıkent projesi 40 000 konutluk kentsel nitelikte bir projedir. Ancak, asıl hedef kitlesi yerine orta gelir grubuna konut sunar duruma gelmiştir. İstanbul'da Esenkent ve Boğazköy projeleri (13 000 konut) de alt-orta ve orta gelir grubuna konut üretmeyi hedefleyen kooperatif birlikleridir.
- Büyük Ölçekli Toplu Konut Üretimi, Toplu Konut Kanunundan sonra Emlak Bank, Toplu Konut İdaresi, ve Özel İnşaat firmaları aralarında ortaklıklar kurarak büyük ölçekli (60000-100 000 nüfuslu) kentsel yerleşmeler üretmeye başlarlar. Ataköy, Halkalı, Bahçeşehir, Ataşehir, Mimaroba, Sinanoba, Bilkent, Elvankent, Eryaman, Gazimemir, Mutlukent gibi yerleşmeler bu gruba girmektedir. Bu sunum türündeki projelerin ortak özellikleri teknik ve sosyal alt-yapıları ile birlikte planlanmaları, çevresel kaliteyi yükseltici peyzaj düzenlemelerine özen göstermeleri, birbirine çok benzeyen çok katlı konut tiplerini kullanmaları ve yüksek yapı yoğunluklarına sahip olmalarıdır. Nüfus büyüklükleri bakımından birer yenişehir niteliğinde olan bu yerleşmelerin yer seçimleri ise buldukları metropoliten alanların gelişmelerini yönlendiren mevcut gelişme planlarından bağımsız ve tesadüfi nedenlere bağlı olarak yapılmıştır. Sonuç olarak büyük ölçekli toplu konut projeleri yakın çevrelerindeki arazi kullanımları üzerinde yarattıkları yan etkilerle buldukları kentlerin gelişmelerini yönlendirici bir işlev görmeye başlamışlar ancak bu işlev planlı ve rasyonel olarak değil, rastgele bir biçimde oluşmaktadır.
- Lüks Toplu Konut Üretimi, bu dönemde birikim yapmış olan üst ve üst-orta gelir grubu da daha önce kent içinde kullanmakta olduğu tek tek apartmanlar yerine konutların toplu olarak üretildiği lüks siteleri tercih etmeye başlar. Bu dönemdeki ilk siteler 4-5 katlı apartman gruplarından oluşturulmuştur (İstanbul'da Alkent, Maya Sitesi, Avrupa Konakları gibi) ve kent merkezine yakındırlar. Bu gün üst gelir dilimini hedefleyen uygulamalar ise A.B.D.'nin "suburb" uygulamalarını hatırlatmaktadır. İstanbul'da Alsit, Otağtepe, Saklıkent, Üstay Konakları, Beykoz Konakları, Kemer Country ve benzerlerinin ortak özellikleri yine yer seçimlerinin tesadüfi oluşu, düşük nüfus yoğunluklarına karşılık aynı oranda düşük olmayan yapı yoğunlukları, girişlerinin kontrollü oluşu, çevrelerinden duvarlarla ayrılmış olmaları, birbirlerinden ve kentten kopuk olmalarıdır.

- Gecekondu/Kaçak Yapılaşma, 1984 yılında çıkartılan gecekondu affı ve gerçekleştirilen İslah İmar Planları ile mevcut gecekondu alanları yasallaştırılır. Böylece, daha önce düşük yoğunluklu olan gecekondu bölgelerinin apartmanlaşarak ve sosyal ve teknik donatılar için gerekli alanlar sağlanmadan yasallaşmasına yol açılır. 1-2 katlı gecekondular 4 katlı apartmanlara dönüştürülür. Kentlerin imarlı alanlarındaki kaçak yapılar da bu afftan yararlanır. Bu uygulamaların verdiği cesaretle, hisseli tapulu araziler üzerinde kaçak yapılar yaygınlaşarak büyük kentlerin %50'sini kaplar.

Değerlendirme ve sonuç

Türkiye'de 1950'li yıllardan günümüze kadar süren konut serüvenini farklı kesimler açısından değerlendirdiğimizde şu sonuçları saptamaktayız:

- Politikacı ve yöneticilerin konut sorununun çözümüne yönelik politik tercihleri günün koşullarına uyum sağlamış, toplumun beklentileri doğrultusunda gerçekleşmiştir. Devlet bir taraftan gecekondu üretimini engellemezken diğer taraftan orta ve üst-orta gelir dilimindeki grupların yaşam standartlarını korumak amacıyla planlama kurumlarını oluşturmaya kent ve yapı ölçeğinde batı standartlarına benzer standartlara uyulmasına çalışmıştır (İmar Kanunu, İmar ve İskan Bakanlığı, Arsa Ofisi, Kat Mülkiyeti Kanunu, Gecekondular için getirilen İmar afları, Toplu Konut Kanunu, İslah İmar Planları, gibi). Esas amaç toplumsal çalkantılara yol açmayacak düzeyde konut üretiminin gerçekleştirilmesidir. Bu açıdan toplumun barınma gereksinimi sayısal olarak, dar anlamda karşılanmış olarak görülmektedir. Politikacı ve yöneticilerin konut sektörüne bakışları da dünya konjonktürüne paralel olarak değişim göstermiştir. Örneğin, 1960'lı yıllarda sosyal hizmet olarak kabul edilen konut üretimi 1980'li yıllarda dünyadaki değişim ile birlikte ekonominin canlı tutulmasında önemli rolü olan bir sektör olarak kabul edilmiştir.

- Konut Kullanıcılarının tercihleri de zaman içinde değişim geçirmiştir ve farklı gelir grupları için farklı üretim biçimleri oluşmuştur. Kentsel alanlardaki nüfusun hızlı artması nedeniyle durağan yapıya sahip yerleşmelerde izlenen aşağı doğru filtrelene modeli Türkiye örneğinde geçerli olmamıştır. Kente kırdan göç edenlerin tercih ettiği konut üretim biçimi ağırlıklı olarak gecekondu iken kente entegre olmuş orta ve alt-orta gelir diliminin tercih ettiği üretim biçimi kooperatif üretimidir. Üst gelir dilimi 1980 ve öncesinde apartmanlardan oluşan lüks siteleri tercih ederken 1990'lı yıllarda villa tipi konutlardan oluşan ve giderek daha lüks donatılar sağlayan yerleşmeler tercih edilmektedir. Orta gelir grubu üst gelir diliminin tercihlerini izlemekte ve yeni uygulamalarda orta gelir dilimi için villa tipi konut üretimi gündeme gelmektedir. Üretilmiş olan konut çevreleri , konut tipleri, mülk konut/kiralık konut sunumu, konutların ödenebilirliği gibi konulara kullanıcılardan güçlü tepkiler gelmemektedir. Bunun sebebi gelişmelerin kullanıcının tercihleri yönünde olmasından ve/veya kullanıcının çıkarlarını doğru olarak saptayabilecek bilgi birikimine sahip olmamasından kaynaklanabilir.

- Mühendis, Teknik Eleman, Mimar ve Plancıların değerlendirmeleri kendi değerlendirmemizin sonucu olarak aşağıda özetlenmektedir:

1. Kentsel alanlarda gelişme planlarına bağlı olmadan yer seçmiş olan toplu konut alanları ile gecekondu ve yasadışı yerleşim alanlarının yarattığı dağınık yerleşim düzeninin orman alanları, tarım toprakları ve içme suyu havzaları gibi doğal kaynakları tehdit ettiği ve bu durumun sürdürülebilir olmadığı açıktır.

2. Diğer yandan, büyük ölçekli toplu konut alanlarında inşa edilen ve her yerde tekrar edilen çok katlı konut bloklarının gelecekte Batıdaki benzer örneklerde olduğu gibi (A.B.D.' de Pruitt Igoe yerleşmesi ve Fransa'da dinamitlenen 'Grands Ensembles' örnekleri gibi) istenmeyen yerler olmaları kaçınılmazdır.

3. Orta ve ortanın altındaki gelir dilimlerinin konut tercihlerinde üst gelir dilimini izlemekte olduğu örneklerle dayanarak, gelecekte villa tipi konut tiplerinin kısıtlı olan kent toprakları üzerinde daha da ciddi sorunlar yaratacağı ve kentsel alt-yapı maliyetlerinin çok yüksek olacağı söylenebilir. Bu tehlikenin en somut göstergesi

Mayıs 2000'de yayınlanan bir gazetenin özellikle 17 Ağustos 1999 tarihli Marmara depreminden sonra konut tercihlerindeki değişim sonucunda villaların Türkiye'de altın çağını yaşamakta olduğunu vurgulamasıdır.

4. Farklı dönemlerde üretilmiş olan konut stoku ile ilgili olarak yukarda belirtilmiş olan sorunlar kentlerimizde bulunan mevcut konut stokunun düşük maliyetli ve hızlı üretim süreçleri nedeniyle gerek inşaat kapasitesi gerek çevresel nitelikler gerekse doğal afetler yönünden kısa sürede yenilenmesi gerektiğini göstermektedir.

5. Uygulanan konut politikaların ekonomik gelişmelere bağlı döngüleri izlediği görülmüştür. Günümüzdeki gelişmeler yatırımların tekrar gayri menkule kayacağı işaretini vermektedir. Bankalarda giderek daha uzun vadeli konut kredisi verme girişimleri vardır. Bu durumdan yararlanarak eski kent merkezlerindeki konut stokunun değerlendirilmesi ve plansız olarak yapılaşmış alanların sıhhileştirilmesi ile kentsel arazinin daha etkin ve sağlıklı bir biçimde kullanılması sağlanmalıdır.