

Planlı Kentleşme ve Konut Üretimi

Erdoğan BAYRAKTAR

T.C. Başbakanlık Toplu Konut
İdaresi Başkanı

Toprak İşveren: Ülkemizin konut ihtiyacı ile ilgili olarak görüşlerinizi alabilir miyiz?

Erdoğan BAYRAKTAR: Ülkemizde DİE ve DPT verilerine göre, yenileme tarzında, dönüşüm tarzında ve nitelikli konut üretimi tarzında olmak üzere 5 yıl içinde 2-2,5 milyon civarında konutun üretilmesi gerekli görülmüştür. Yıllık konut ihtiyacının ise 400-500 bin civarında olduğu tahmin edilmektedir. Bugünkü ekonomik koşullarda fakir, dar gelirli vatandaşlarımızın uygun fiyatlarla nitelikli konut sahibi olmaları mümkün olamamaktadır. Bu da beraberinde kaçak, plansız, niteliksiz yapılaşmayı ve gecekondulaşmayı getirmektedir. Bununla birlikte, ülkemizde konut üretimi açısından bölgesel farklılıklar da görülmekte olup, az gelişmiş bölgelerimizde nitelikli konut üretimi konusunda acil konut ihtiyacı görülmektedir.

Toprak İşveren: Konut sorununun çözümü ve planlı kentleşme konusunda TOKİ'nin çalışmaları nelerdir?

Erdoğan BAYRAKTAR: Bilindiği üzere, genel olarak bir sosyal konut politikasının temelini "piyasa koşullarında konut sahibi olamayanların konut sahibi olmalarının desteklenmesi" oluşturmaktadır. TOKİ de gerek Anayasamızın Devlete yüklediği görevler, gerekse Acil Eylem Planında ve Hükümet Programında yer alan hedefler çerçevesinde ve Birleşmiş Milletler Habitat Gündemi'nin ana temalarından olan "Herkes Yeterli Konut" ilkesini de benimseyerek politika ve faaliyetlerini şekillendirmektedir.

TOKİ, Hükümetin "planlı kentleşme ve konut üretimi" programı kapsamında başlatılan konut seferberliği çalışmaları çerçevesinde, DPT ve DİE tarafından 2-2,5 milyon olduğu tahmin edilen acil konut ihtiyacının yüzde 5-10 kadarını karşılayarak;

- alternatif uygulamalarla konut üretiminin belli bir model çerçevesinde gerçekleşmesini sağlayarak, konut piyasasını disipline etmek;
- kalite, sağlık, ucuzluk gibi hususlara dikkat ederek spekülatif oluşumlara mani olmak;
- özel sektörün gitmediği ihtiyaç bölgelerinde konut üretmek;
- ihtiyaç sahibi ve alt gelir grubu vatandaşlarımıza ulaşarak kira öder gibi ve uzun vadelerle ev sahibi olmalarını sağlamak;
- ülke nüfusunun ülke coğrafyasına dengeli bir biçimde dağılmasını temin etmek;
- belediyelerle işbirliği yaparak gecekonduların dönüşümlerini gerçekleştirme ve böylece düzenli kentleşmeye katkı yapmayı hedeflemektedir.

TOKİ konut seferberliği hedefi çerçevesindeki konut üretimi ve planlı kentleşmeye yönelik uygulamalarını 7 değişik kulvarda yürütmektedir.

1- Toplu Konut İdaresi arsaları üzerinde konut üretimi;

a) Dar ve orta gelirliilere yönelik konut üretimi, (Orta ve alt gelir grubu için 75 m2 – 130 m2 büyüklüğünde, yüzde 10-25 arası peşin, 10 yıla kadar vadelerle konut üretimi)

b) - Alt gelir grubu ve alt gelir grubunda yer alan dullar, yaşlılar, yetimler için konut üretimi (62 m2 – 72 m2 büyüklüğünde, 1,5-2.000 YTL. peşin ve ortalama 200 YTL. taksitlerle, 15 yıl vadeli)

- Yoksullar için konut üretimi,

c) Özürlüler için konut üretimi,

d) Evi olmayan kamu kurumları personeli için toplu konut üretimi

2- Belediyelerle işbirliği halinde gecekonduların dönüşüm projeleri;

3- Doğal afetlerden zarar gören yerleşimlerde oluşan konut açığını gidermeye yönelik konut üretimi;

4- Özellikle büyükşehirlerde İdare arsaları üzerinde kaynak yaratmaya yönelik rant ve prestij projeleri;

5- Tarım köy uygulamaları; altyapılı arsa uygulamaları, Göçmen Konutları ve Ahıska Türkleri İskan Komisyon Koordinatörlüğü

6- Kredi uygulamaları;

7- Emlak GYO uygulamaları; olmak üzere; bu uygulamalar kapsamında;

Toplam 81 il merkezi ile bu illere bağlı ilçelerle birlikte **350 noktada 2007 sonuna kadar 250.000 konut** uygulamasına başlama projeksiyonu yapılmıştır. **2005 yılı sonuna kadar 150.000 konuta** başlanılması hedeflenmiştir.

Bu kapsamda, **Ağustos 2005 sonu itibariyle, 69 il ve bu illere bağlı 122 ilçede 332 şantiyede toplam yaklaşık 130 bin** konutun ihaleleri tamamlanmış ve büyük kısmının inşaatları başlatılmıştır. Ayrıca 100 bölgede yaklaşık 44 bin konutluk uygulama da ihale aşamasındadır. 43 bölgede bugüne kadar toplam 20 bin konut tamamlanmış, 2005 sonuna kadar da 76 bölgede yaklaşık 54 bin konut tamamlanmış olacaktır.

Sadece konut yapmayan, yaşanabilir yerleşim birimleri oluşturan TOKİ, konutlarla birlikte projelendirilen sosyal donatılar kapsamında; **toplam 2 bin 116 derslikli 114 okul, 17 anaokulu, 84 ticaret merkezi, 14 spor salonu, 22 sağlık ocağı, 7 hastane** ve diğer sosyal donatı ihalelerini gerçekleştirmiştir.

TOKİ, konut üretim faaliyetlerinin yanısıra, kooperatiflere, belediyelere ve şehit ailelerine de kredi desteği ile konut üretimine katkı sağlamaktadır. TOKİ, ülkemizdeki kooperatif uygulamalarının sorunlarını da dikkate alarak; sayısız yarım kalmış kooperatifin bulunması, verilen kredilerin inşaat maliyetlerini karşılamada yetersiz kalması ve verilen kredilerin inşaat yapımına ulaşma oranının yüzde 75-80'lere düşmesi, inşaatların tamamlanma süresinin 7-8 yıl

gibi uzun sürelerle çıkması gibi sorunlar nedeniyle; 2003 yılından itibaren tamamlama kredisi vermek suretiyle yarım kalan kooperatiflerin tamamlanmasını hedeflemiştir. Haziran 2005 itibariyle Türkiye genelinde 1 milyon 70 bin 491 konuta kredi açılmıştır.

Yine TOKİ uygulamalarında çevre düzenleme işleri kapsamında **yaklaşık 1,5 milyon ağaç dikimi** ve 2 milyon çalı peyzajı yapılmaktadır.

Bu projelerin kontrollüğünün sağlanması için **75.000 konutluk müşavirlik ihaleleri** gerçekleştirilmiştir.

Konut seferberliği kapsamında yaklaşık **46.000 konut inşaat aşamasında satılmış** olup vatandaşlarımız ürettiğimiz konutlarımıza büyük bir ilgi göstermiştir.

2 yıl içinde yaklaşık 238 ayrı konut yapım ihalesi, 195 ayrı sosyal donatı ve altyapı ihalesi ve yine 400 civarında jeolojik ve zemin etüdü, mimari ve planlama projesi ihaleleri olmak üzere **800'ün üzerinde ihale** gerçekleştirilmiştir. Aynı zamanda, mevcut İhale Yasası ve de kaliteyi yakalama uğruna 70 civarında ihalenin iptal edilmesi zorunluluğu doğmuştur. Halihazırda TOKİ tarafından bu ihalelerle neticelendirilen **850 proje yürütülmektedir**.

Hükümetin Acil Eylem Planı'nda yer alan **Gecekonu Dönüşüm Programı** kapsamında, belediyelerimizle işbirliği halinde Cumhuriyet tarihinde ilk defa olarak bu kadar büyük çaplı ve hızlı bir kentsel dönüşüm çalışması başlatılmıştır.

Bu itibarla, ilk etapta **29 belediye ile 28.000 konutluk protokoller imzalanmış**, uygulama çalışmaları başlatılmıştır.

Yine Hükümetin **Sosyal Konut Programı** kapsamında İdaremiz tarafından alt gelir grubu ve yoksullara yönelik olarak **yaklaşık 36.000 konut** projelendirilmiştir. 2005 yılında özellikle alt gelir grubuna yönelik projelere ağırlık verilecek olup;

- Yoksullara, 45-55 m2 büyüklüğünde, peşinatsız, aylık 100-150 YTL. taksitlerle ve 20 yıl vadeli;
- Alt gelir grubuna (aylık 450 YTL.'den az geliri olan ailelere), 62-75 m2 büyüklüğünde, 1,5-2.000 YTL. peşin ve 200 YTL.'den başlayan taksitlerle, 15 yıl vadeli;

Bu konutlara yapılacak başvurular TOKİ ve yerel yönetimler (Belediye, Valilik, Kaymakamlık) eliyle ciddi şekilde değerlendirilerek gerçek ihtiyaç sahiplerine ulaşması sağlanacaktır.

İdaremizin büyük önem verdiği bir başka uygulama **Tarımköy uygulamalarıdır**. Ülkemiz nüfusunun ülkemiz coğrafyasına dengeli dağılımının sağlanması, kırsal-kent ilişkisinin kurulması ve şehri cazip kılan altyapı, konut, sosyal donatı gibi olanakların köylerde de sağlanarak göçün önlenmesi amacıyla kapsamlı bir tarımköy uygulama projesi planlanmıştır. Bu proje kapsamında 34 yerleşim

yerinde yaklaşık 5.000 konut uygulamasına başlanması planlanmıştır. Tarımköy uygulamaları kapsamında; **914 konutluk tarımköy uygulamaları başlatılmış;** **1.036 konut da ihale aşamasındadır.**

Toprak İşveren: Arsa ve finansman konusunda ne gibi çözümler üretiyorsunuz? Tüm bu çalışmaların ekonomiye ve istihdama katkısını hakkında neler söyleyebilirsiniz?

Erdoğan BAYRAKTAR: Konut seferberliği kapsamında temin edilen ve 5273 sayılı Kanunla Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün görev ve yükümlülüklerinin TOKİ'ye devredilmesiyle, TOKİ'nin arsa stoku 2 sene içinde 16,5 milyon m²'den **165 milyon m²'ye çıkarılmıştır.**

Bilindiği üzere Toplu Konut Fonu, 2001 yılında kaldırılmıştır. TOKİ tüm bu faaliyetlerini hazineden pay almadan yürütmektedir. TOKİ 2003-2004-2005 yıllarında **toplam inşaat yatırımı olarak 2 milyar YTL. (katrilyon TL.) civarında ödeme** yaparak ekonomiye kaynak aktarmıştır. Ankara, İstanbul, İzmir gibi büyük şehirlerimizde, TOKİ'nin değerli arsalarını ekonomiye kazandırmak amacıyla, bir nevi arsa satışı tarzında "hasılat paylaşım modeliyle" kaynak oluşturulmaktadır.

Bilimsel ve modern dünyada gerek özel sektör olsun gerek devlet sektöründe olsun bütün kurumlar kendi kaynağını üreterek iş yapmaktadır. Biz de TOKİ olarak, özellikle büyükşehirlerde katma değeri yüksek kıymetli arsalarımızı en iyi şekilde değerlendirmek üzere hasılat paylaşım projeleriyle kaynak geliştirme çalışmaları yürütmekteyiz. Bu çerçevede, **3 yıl içinde İdareye yaklaşık 2 milyar YTL. gelir kazandırılacaktır.** Oluşturulan bu kaynakla, alt ve orta gelirli vatandaşlara yönelik konut projelerini finanse ediyoruz.

İnşaatlarımızda doğrudan 250.000, **dolaylı olarak da 250.000 civarında kişi çalışmakta olup** oluşturulan istihdam 500.000 civarındadır. 150.000 konuta ulaşıldığında 600.000 civarında istihdam sağlanmış olacaktır. **Konut inşaatçılığının istihdam katsayısı en yüksek yatırım türü olduğu hesap edilirse TOKİ'nin çalışmaları daha iyi değerlendirilecektir.**

Konut seferberliği sürecinde; 2003-2004 yıllarında, Hazine, Belediyeler ve diğer kamu kurumlarından olmak üzere temin edilen arsalar için **80 milyon YTL.** (trilyon TL.); diğer inşaat yapımcılarından ve kooperatiflerden farklı olarak KDV ile stopaj, damga vergisi vs. gibi ödemelerle Maliye Bakanlığına **196 milyon YTL.** (trilyon TL.); Belediyelere de **26 milyon YTL.** (trilyon TL.) emlak vergisi olmak üzere, toplamda yaklaşık **302 milyon YTL.** (trilyon TL.) kamuya pay aktarılmıştır.

TOKİ olarak, planlı kentleşme ve konut üretimine yönelik faaliyetlerimizi şemsiye kurum olarak gerçekleştiriyor ve konut inşaatı işinde disiplini sağlayarak kayıt dışı ekonomiyi önüyor ve ayrıca, **ekonomiye ve istihdama da büyük katkıda** bulunuyoruz. Bildiğimiz gibi 2001 yılında Toplu Konut Fonu kaldırılmıştır. İdareemiz tüm bu faaliyetleri Devlete yük olmadan, Genel Bütçe'den çok cüzi bir pay alarak gerçekleştirmektedir.

TOKİ, gerek yaptığı uygulamalarla gerekse yasal düzenlemelerle ülkemizde **konut ve kentleşme meselesinin her alanına eğilmeye** ve örnek uygulamalar gerçekleştirmeye; daha gerçekçi, planlı ve düzenli bir biçimde konut üretimini hızlandırarak inşaat sektörümüzü güçlendirmeye; ve güven ortamı yaratıp enflasyonu artırmadan ekonomimizi canlandırmaya çalışmaktadır.

Toprak İşveren: İnşaat sektöründe dolayısı ile konut piyasasında bir canlanma söz konusu. Özellikle bankalar düşük faizli konut kredisi vermeye başladılar. Yakın bir zamanda mortgage sisteminin de devreye girmesi bekleniyor. Sizin bu konudaki değerlendirmenizi öğrenebilir miyiz?

Erdoğan BAYRAKTAR: Konuta ulaşılabilirliği sağlamak ve ekonomik krizi değerlendirmek için; mevcut ekonomik durumu gözönünde bulundurarak, yeni finansal sistemlerin geliştirilmesi, kurumsal bir fon oluşturulup dış etkenlerden korunması gerekmektedir.

Geçen seneden itibaren Türkiye'de çokça konuşulmakta olan "gayrimenkule dayalı ipotek bankacılığı" veya "ipoteğe dayalı kredi sistemi" diye adlandırdığımız mortgage sistemi artık Türkiyede ayak seslerini duymaya başladığımız bir sistemdir. Ülkemizde konut inşaatçılığının, ihtiyaca dayalı olarak sektör haline geldiği 1970'li yıllardan itibaren, enflasyonun çok düşük düzeyde seyrettiği zamanlarda, mortgage benzeri bir sistem Türkiye'de uygulanmakta idi. Bugün Toplu Konut İdaresi'nin de yapmış olduğu uzun vadeli kredi sistemi bunun başka bir açılımıdır. Yine enflasyonun düşmesiyle birlikte, bankalarımızın önce 8 yıl, sonra 20 yıla varan vadelerle konut kredisi vermeye başlaması da bunun bir göstergesidir. Tabii bugün bankalarımızın vermiş olduğu krediler, fakirlerimizi, orta gelir grubunu, maaşla geçinenleri ev sahibi yapmaktan bugün için uzaktır. Bunun kanuni bir altyapıya kavuşturulması ve yurt dışından gelecek bazı fonlarla desteklenmesi, yurt içinde de bir fon oluşturulmasıyla, sistem daha da işlerlik kazanacak, insanlarımızın konut edinmesi çok daha kolay hale gelecektir.