

T.C.
ÇANAKKALE ONSEKİZ MART ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İKTİSAT ANABİLİM DALI

TÜRKİYE’DE İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN EKONOMİK BÜYÜMEYE VE
İSTİHDAMA KATKISININ AMPİRİK ANALİZİ

Yüksek Lisans Tezi

Hazırlayan
Alper Tunga ATEŞ

Tez Danışmanı
Prof. Dr. Engin ERDOĞAN

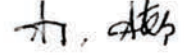
anakkale – 2011

TAAHHÜTNAME

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “**Türkiye’de İnşaat Sektörünün Ekonomik Büyümeye ve İstihdama Katkısının Ampirik Analizi**” adlı çalışmanın, tarafımdan, bilimsel ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yardıma başvurmaksızın yazıldığını ve yararlandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu, bunlara atıf yapılarak yararlanılmış olduğunu belirtir ve bunu onurumla doğrularım.

12.01.2011

Alper Tunga ATEŞ



Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğü'ne

Alper Tunga ATEŞ'e ait Türkiye'de İnşaat Sektörünün Ekonomik Büyümeye ve İstihdama Katkısının Ampirik Analizi adlı çalışma, jürimiz tarafından İktisat Anabilim Dalı, **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak oybirliği/oyçokluğu ile kabul edilmiştir.

Prof.Dr. Engin ERDOĞAN
(Danışman)

Yrd.Doç.Dr. Mustafa TÖRÜN

Üye

Yrd.Doç.Dr. Metin ATMACA

Üye

Tez No : 394789

Tez Savunma Tarihi : 22 / 02 / 2011

ONAY

Prof. Dr. Yücel ACER

Enstitü Müdürü

17. / 03. / 2011

TÜRKİYE’DE İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN EKONOMİK BÜYÜMEYE VE İSTİHDAMA KATKISININ AMPİRİK ANALİZİ

ÖZET

İnşaat sektörü, kullandığı girdiler ve yarattığı istihdam açısından sermaye yatırımlarının yapı ile ilgili faaliyetlerini kapsamaktadır ve bu açıdan en güçlü iktisadi sektörlerden biridir. İnşaat sektörü farklı sektörle girdi-çıktı ilişkisi içinde bulunmakta ve ülke ekonomileri içinde önemli bir yer tutmaktadır. 2,9 milyon adet şirket, 1,3 trilyon Euro değerinde iş hacmi ve 16,4 milyon kişilik istihdam ile inşaat sektörü Avrupa Birliği GSYİH’ sinin %10,7’sini oluşturmaktadır.

Türkiye’de cumhuriyet döneminde ülkenin yeniden yapılanması inşaat sektörünü öne çıkarmıştır. Planlı kalkınma döneminde kalkınma hedefleri arasında yer alan sektör, bu dönemde inşaat malzemeleri ve makinelerinin üretiminin sağlanması, sektörde standartlaşma, yurtdışı müteahhitlik hizmetlerinin gelişimi ve sektörde yetişmiş işgücünün artırılması ile ülkenin en büyük sektörlerinden biri haline gelmiştir.

GSYİH, yatırımlar ve istihdam üzerinde oldukça etkili olan Türk inşaat sektörü ülke istihdamının yaklaşık %5’ini, etkilediği iki yüz kadar sektörle birlikte GSYİH’nin yaklaşık %30’unu ve yatırımların ise ortalama üçte birini elinde tutmaktadır ve bu haliyle inşaat sektörü Türkiye ekonomisi için önemli bir yere sahiptir.

2008 yılında tüm dünyada etkili olan ekonomik kriz etkilerini istihdama da belirgin bir şekilde yansıtmıştır ve işsizlik oranı son dönemde büyük bir artış yaşamaktadır. Türkiye’de yaklaşık 1.250.000 kişinin inşaat sektöründe istihdam ediliyor olması inşaat sektörünün krizden göreceği zararın ülke istihdamına vereceği zararı açıkça göstermektedir. Bu bağlamda sektörün sorunlarının tespit edilmesi ve sektörün geliştirilmesi doğrudan ve dolaylı yollardan Türkiye ekonomisi üzerinde olumlu etkilerde bulunacaktır.

EMPIRICAL ANALYSIS OF THE ECONOMIC CONTRIBUTION OF CONSTRUCTION SECTOR IN TURKEY TO GROWTH AND EMPLOYMENT

ABSTRACT

Construction sector covers the activities related to construction of capital investments in terms of the inputs used and the employment created and one of the most powerful economic sectors. Construction sector has input-output relation with different sectors and important roles in the economies of the countries. Construction sector constitutes 10.7% of GDP for the European Union with 2.9 million companies, employment of 16.4 million people and business volume worth of 1.3 billion Euros.

Restructuring of the country in republican period highlighted construction sector in Turkey. The sector which have been within the development objectives of the country in the period of planned development, have become one of the largest sectors the country by ensuring production of construction materials and machinery, standardization in the sector, development of international contracting services and increasing trained workforce.

Turkish construction sector which is influential on GDP, investment and employment, holds approximately 5% of the country, about 30% of the GDP with two hundred sectors it affected and one-third of the investment and in this state it has an important place for Turkish economy.

The economic crisis affecting the world in 2008 reflected its effects on employment evidently and unemployment rates are in a huge increase lately. The fact that approximately 1.250.000 people are employed in the construction sector in Turkey clearly shows the damage the construction sector gets in the crisis period will do on the employment of the country. In this context, identification of the problems of the sector and development of the sector will have positive effects on the economy of Turkey directly and indirectly.

ÖNSÖZ

Yüzlerce çeşit mal ve hizmet üretimi ile olan doğrudan bağlantısı ve yoğun iş gücü kullanımı ve sosyo-ekonomik refah düzeyine olan katkısı ile İnşaat sektörü, ekonomik yapı içerisinde ayrı bir yere ve öneme sahiptir. Son dönem Dünya ekonomisini derinden etkileyen 2008 küresel krizi, inşaat sektörüne bağlı olarak gelişmiş sektörlerde ortaya çıkmış, sektörün kendine olduğu kadar birçok ekonomik faktöre de zarar vermiştir. Bu durum aslında sektörün dünya ekonomisi içindeki payının ne kadar derin olduğunu da ortaya koymuştur.

Türkiye ekonomisi açısından değerlendirildiğinde, gelişmekte olan bir ülke olmasına bağlı olarak kamu yatırımlarının büyük çoğunluğunu kapsayan Türk inşaat sektörü, müteahhitlik hizmetleri vasıtasıyla da birçok dünya ülkesinde de kendini kabul ettirmiş durumdadır. Sektörle ilgili gelişmelerden finansal kriz ve mortgage sistemi son dönemde ülke gündemini sıkça meşgul etmektedir.

Mortgage sistemi, konut sektörü, gayrimenkul piyasası gibi inşaat sektörünün alt sektörlerini ilgilendiren bazı bilimsel çalışmalar bulunmaktadır. Ancak ekonomi ve gündemde yerini korumasına karşın inşaat sektörünü topluca ele alan çalışmalar oldukça sınırlıdır. Mevcut çalışmalarsa birkaç sivil toplum kuruluşunun çabalarıyla yapılabilmektedir. Bu anlamda çalışma sektörün mevcut iktisadi durumunu, güncel ekonomik gelişmelerden nasıl etkilendiğini ve sorunlarını ortaya koymaya çalışması yönüyle literatüre katkı sağlayabilecek niteliktedir.

Yoğun bir emek ve çalışma süreci gerektiren bu çalışmanın ortaya konulmasında desteklerini esirgemeyen tez danışmanım Prof. Dr. Engin Erdoğan'a sonsuz teşekkürlerimi sunar, çalışmanın topluma faydalı olmasını dilerim.

İÇİNDEKİLER

ÖZET	i
ABSTRACT	ii
ÖNSÖZ	iii
İÇİNDEKİLER.....	iv
KISALTMALAR CETVELİ.....	viii
TABLO VE ŞEKİLLER.....	x
GİRİŞ.....	1
BİRİNCİ BÖLÜM.....	3
İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ	3
1.1.İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN TANIMI.....	3
1.2.İNŞAAT SEKTÖRÜ PİYASASININ OLUŞUMU	6
1.2.1.İnşaat Sektöründe Talep	8
1.2.1.1. İnşaat Sektöründe Talebi Belirleyen Faktörler.....	9
1.2.1.1.1.Nüfus Artış Hızı	9
1.2.1.1.2.Göç ve Kentleşme.....	9
1.2.1.1.3.Gelir.....	9
1.2.1.1.4.Evlenmeler ve Aile Küçülmesi.....	9
1.2.1.1.5.Yenileme	10
1.2.2.İnşaat Sektöründe Arz.....	10
1.2.2.1.İnşaat Sektöründe Arzı Belirleyen Faktörler.....	10
1.2.2.1.1. Konut Talebindeki Gelişmeler	10
1.2.2.1.2.Finansman	11
1.2.2.1.3.Yapı Teknolojileri ve Yapı Malzemesi	11
1.2.2.1.4. Arsa, Yerleşim Alanları ve Altyapı	11
1.2.2.1.5. Girişimcilik ve Örgütlenme	11
1.2.3. İnşaat Sektöründe Rant.....	12
1.2.3.1. Kent İçi Yerleşim ve Rant Kavramları.....	12
1.2.3.2. Klasik Rant Kuramları	13

1.2.3.2.1. David Ricardo'nun Toprak Rantı Kuramı; Farklılık Rantı	14
1.2.3.2.2. Mutlak Rant ve Tekel Rantı	15
1.2.3.3. Rantın Büyümesi ve Spekülasyon.....	15
1.3. İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN ALT SEKTÖRÜ OLARAK KONUT SEKTÖRÜ .	17
1.3.1. Konutun Tanımı.....	17
1.3.2. Konutun Önemi.....	18
1.3.3.Konut Problemi.....	18
1.3.3.1. Konut Açığı Problemi	21
1.3.3.2. Arsa Problemi.....	21
1.3.3.3.Gecekondu Problemi	23
1.4. İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜNÜN ÜRETİM YAPISI VE MALİYET	
FAKTÖRLERİ.....	25
1.4.1. İnşaat ve Konut Sektörünün Üretim Yapısı.....	26
1.4.2.İnşaat ve Konut Sektörünün Maliyet Faktörleri	26
1.4.2.1. Arsa veya Arazi.....	26
1.4.2.2.İşgücü	27
1.4.2.3.Yapı Teknolojisi ve Yapı Malzemesi.....	27
İKİNCİ BÖLÜM	28
DÜNYADA VE TÜRKİYE'DE İNŞAAT SEKTÖRÜ	28
2.1. DÜNYADA İNŞAAT SEKTÖRÜ	29
2.1.1. Dünyada İnşaat Sektörünün Durumu	29
2.2.TÜRKİYE'DE İNŞAAT SEKTÖRÜ	31
2.2.1. Türkiye'de İnşaat Sektörünün Tarihsel Gelişimi	31
2.2.1.1.Kalkınma Planlarında İnşaat Sektörü.....	37
2.2.1.1.1. I.Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963-1967)	38
2.2.1.1.2. II.Beş Yıllık Kalkınma Planı (1968-1972)	38
2.2.1.1.3. III. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1973-1977).....	39
2.2.1.1.4. IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1979-1983)	39
2.2.1.1.5. V. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1985-1989).....	41
2.2.1.1.6. VI. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1990-1994)	41
2.2.1.1.7. VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1996-2000)	41

2.2.1.1.8. VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı (2001-2005).....	42
2.2.1.1.9. IX. Kalkınma Planı (2007-2013).....	43
2.2.2. Türkiye’de İnşaat Sektörünün Yapısı.....	45
2.2.2.1. İnşaat Sektörünün GSYH İçindeki Payı.....	45
2.2.2.2. İnşaat Sektörünün Büyüme Hızı	48
2.2.2.3. İnşaat Sektörünün Yatırımlar İçindeki Payı	50
2.2.2.5.1. Türkiye’de Konut Yatırımları	54
2.2.2.5.2. Türkiye’de Konut Dışı İnşaat Yatırımları	57
2.2.2.4. Bina İnşaat Maliyeti ve Yapı Malzemeleri	59
2.2.2.5. İnşaat Sektöründe İstihdam	61
2.2.2.6. Mütahhitlik ve Müşavirlik Hizmetleri.....	64
2.2.2.6.1. Yurtiçi Mütahhitlik Hizmetleri	65
2.2.2.6.2. Yurtdışı Mütahhitlik Hizmetleri	65
2.2.2.6.3. Teknik Müşavirlik Hizmetleri	69
2.2.2.7. İnşaat Finansmanı.....	70
2.2.2.7.1. Finansal Kiralama ve İnşaat Sektörü.....	71
2.2.2.7.2. Banka Kredileri ve İnşaat Sektörü.....	71
2.2.2.7.3. Mortgage Finans Sistemi ve İnşaat Sektörü	72
2.2.2.7.3.1. Mortgage Finans Sisteminin Makro Ekonomik Etkileri	76
2.2.2.7.3.2. Mortgage Finans Sisteminin Sektörel Etkileri	77
2.2.2.7.3.3. Mortgage Finans Sisteminin Bankacılık Sistemine Etkileri..	77
2.2.2.7.3.4. Mortgage Finans Sisteminin Konut Çözümüne Etkileri	78
2.2.2.8. İnşaat Malzemeleri Sanayi	79
2.2.2.8.1. Çimento	80
2.2.2.8.2. Demir-Çelik.....	80
2.2.2.8.3. Cam	81
2.2.2.8.4. Seramik.....	81
2.2.2.8.5. Doğal Taşlar	81
2.2.2.8.6. Plastik İnşaat Malzemeleri	82
2.2.2.8.7. Boya.....	82
2.2.2.8.8. Ağaç Ürünleri	82
2.2.3. AB Mevzuatı Çerçevesinde Türkiye’de İnşaat Sektörü	82
2.2.3.1. Mesleki Yeterliliklerin Tanınması	83

2.2.3.2. Yapı Malzemeleri Direktifi	84
2.2.3.3. Kamu Alımlarıyla İlgili Düzenlemeler	85
2.2.3.4. Kamu ve Özel Sektör İşbirliği Kanunu	85
2.2.3.5. Vergi Uyumluluğuna Yönelik Çalışmalar	86
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM.....	88
TÜRKİYE’DE İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN EKONOMİK BÜYÜMEYE VE	
İSTİHDAMA ETKİSİ.....	88
3.1. İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN TÜRKİYE EKONOMİSİ’NE ETKİLERİNİN	
AMİRİK ANALİZİ	88
3.1.1. İnşaat Sektörünün GSYİH’ya Etkisi	89
3.1.2. GSYİH Büyüme Performansının İnşaat Sektörü Üzerindeki Etkisi	91
3.1.3. İnşaat Sektörünün GSYİH Oluşumuna Etkisi.....	93
3.1.4. İnşaat Sektörünün İstihdam ve Ekonomik Büyümedeki Payı.....	95
3.3. TÜRKİYE’DE İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN SORUNLARI VE ÇÖZÜM	
ÖNERİLERİ.....	97
3.3.1. 2008 Finansal Krizin İnşaat Sektörüne Etkisi	98
3.3.1.1. Küresel Krizin Dünya İnşaat Sektörü Üzerindeki Etkileri.....	102
3.3.1.2. Küresel Kriz ve Avrupa İnşaat Sektörü Üzerindeki Etkileri.....	103
3.3.1.3. Küresel Kriz ve Türk İnşaat Sektörü.....	104
3.3.2. İnşaat Sektörünün Yapısal Sorunları	106
3.3.2.1. Kamu Yatırımlarındaki Kaynak Yetersizliği	106
3.3.2.2. Mali Mevzuata İlişkin Sorunlar	107
3.3.2.3. Kalite Eksikliği ve Yapı Denetimi Kanunu’na Dayalı Sorunlar	107
3.3.2.4. Kamu İhale Yasası’ndan Kaynaklanan Sorunlar	109
3.3.2.5. Nitelikli İşgücü Sorunu	109
3.3.2.6. Yurtdışı İnşaat Hizmetlerinde Yaşanan Sorunlar.....	110
3.4. GENEL DEĞERLENDİRME VE GELECEĞE YÖNELİK BEKLENTİLER	111
SONUÇ VE ÖNERİLER	113
KAYNAKÇA.....	116

KISALTMALAR CETVELİ

AB	: Avrupa Birliği
ABD	: Amerika Birleşik Devleti
BDT	: Bağımsız Devletler Topluluğu
CE	: Avrupa’ya Uygunluk
DPT	: Devlet Planlama Teşkilatı
DTM	: Dış Ticaret Müsteşarlığı
EEC	: Avrupa Ekonomik Topluluğu
EFBWW	: Avrupa İnşaat ve Orman Çalışanları Federasyonu
EMO	: Elektrik Mühendisleri Odası
EN	: Avrupa Standartları
FIEC	: Avrupa İnşaat Endüstrisi Birliği
GSMH	: Gayri Safi Milli Hasıla
ILO	: Uluslararası İşçi Örgütü
İNTES	: Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası
KDV	: Katma Değer Vergisi
KOBİ	: Küçük ve Orta Ölçekli İşletme
MEMYED	: Mesleki Yeterlilik Eğitim Derneği
MYK	: Mesleki Yeterlilik Kurumu
OECD	: Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü

ÖTV	: Özel Tüketim Vergisi
SEDEFED	: Sektörel Dernekler Federasyonu
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
TMB	: Türkiye Müteahhitler Birliği
TOKİ	: Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TS	: Türk Standartları
TÜDOKSAD	: Türkiye Döküm Sanayicileri Birliği
TÜFE	: Tüketici Fiyatları Endeksi
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
TÜRKMMMB	: Türk Müşavir Mühendisler ve Mimarlar Birliği
YAYED	: Yerel Yönetim Araştırma ve Eğitim Derneği

TABLO VE ŞEKİLLER

Tablo 2.1. Türkiye Kent ve Kır Nüfusu (Bin Kişi)	36
Tablo 2.2. İktisadi Faaliyet Kollarına Göre GSYH (2000-2009, 1000 TL)	46
Tablo 2.3 İktisadi Faaliyet Kollarının GSYH İçindeki Payları (2000-2009, Yüzde).....	46
Tablo 2.4. İktisadi Faaliyet Kollarının Büyüme Performansları (Sabit Fiyatlarla, 2000-2009, %).....	48
Tablo 2.5. Kamu Sektöründe ve Özel Sektörde Yatırımların Dağılımı (Cari Fiyatlarla, 2000-2009, 1000 TL).....	51
Tablo 2.6. Türkiye Kamu Yatırımları (2001-2009).....	53
Tablo 2.7. Yapı İzinlerine Göre Konut Üretimi (2004-2009)	55
Tablo 2.8. Yapı Ruhsatlarına Göre Konut Üretimi	56
Tablo 2.9. Yapı İzinlerine Göre Konut Dışı İnşaatlar	58
Tablo 2.10. Bina İnşaatı Maliyet İndeksi Dört Dönem Ortalamalara Göre Değişim Oranları (2004-2009).....	60
Tablo 2.11. 15 Yaş Üstü İstihdam Edilenlerin Yıllar ve Cinsiyete Göre İktisadi Faaliyet Kolları, (2000-2009, Nace Rev.1, 1000 Kişi).....	61
Tablo 2.12. Yurt Dışına Gönderilen İşçi Sayıları (Kişi, 1972-2009)	63
Tablo 2.13. Dünyanın En Büyük 225 Müteahhitlik Firması Arasındaki Türk Firmaları (2005-2009)	66
Tablo 2.14. Üstlenilen Projelerin Ükelere Göre Dağılımı (ABD Doları, 2003-2009).....	68
Grafik 2.1. İktisadi Faaliyet Kollarının GSYH İçindeki Payları (2009)	47
Grafik 2.1. İnşaat ve GSYİH'nin Büyüme Performanslarının Karşılaştırılması (Sabit Fiyatlarla, 2000-2009, Milyon TL).....	50
Grafik 2.2. Kamu Sektöründe ve Özel Sektörde Yatırımların Dağılımı	52
Grafik 2.3. 2009 Yılı Bina İnşaat Maliyet Endeksinde Girdilerin Payları (2005=100)	59
Grafik 2.4. 2009 Yılı Bina İnşaat Maliyet Endeksinde Kullanım Amaçlarının Ağırlıkları (2005=100)	59

Grafik 2.5. İstihdam Edilenlerin Yıllar ve Cinsiyete Göre İktisadi Faaliyet Kolları, (Nace Rev.1, 2009)	62
Grafik 2.6. Yurt Dışı Müteahhitlik Hizmetleri Performansı (Milyar Dolar, 2001-2009) ...	67
Grafik 2.7. Üstlenilen Projelerin Sektörel Dağılımı (% , 1972-2009).....	68
Grafik 2.8. Hizmet Alanlarına Göre Teknik Müşavirlik Hizmetleri (2009)	70

GİRİŞ

İnşaat sektörü, toplumun ulaşım, yerleşme gibi temel ihtiyaçlarına cevap vermesinin yanında, konut ile birlikte yol, köprü, baraj gibi önemli tesisleri de üretmektedir. Sektör sanayi yatırımlarının bina veya genel olarak yapı ihtiyacını da sağlamaktadır. Özellikle gelişmekte olan ülkelerde inşaat sektörünün emek-yoğun yapısı, sektöre istihdam yaratıcı bir özellik kazandırmaktadır. İnşaat sektörü, sabit sermaye yatırımlarının yapı ile ilgili faaliyetlerini kapsamaktadır. Bu nedenle sektör, ekonomik büyüme ve kalkınma sürecinde oynadığı dinamik rol ile gerçekten önemli bir yere sahiptir.

Konutlar genellikle taşınmaz mallardır. Ömürleri, öteki dayanıklı tüketim mallarından çok daha uzun olduğu için konutlar, bir dayanıklı tüketim malından çok yatırım malı olarak kabul edilirler. Konut edinme isteği veya konut talebi, nüfus artış hızı, göç ve kentleşme, gelir, ailelerin küçülmesi ve evlenmeler, yenileme gibi bir takım koşulların varlığı ile ortaya çıkar.

Türkiye’de 1950’lerden sonra meydana gelen şehirleşme süreci, tarımın modernize edilmesi amacıyla genişletilen kredi hacmi, artan traktör sayısı, özellikle tarım kesiminde açığa çıkan nüfus fazlası, köylerden büyük kent merkezlerine iç göçü yoğunlaştırmış ve hızlı bir kentleşme sürecini başlatmıştır. Bu durum ise Türkiye’de konut problemini gündeme getirmiştir. Konut problemi özellikle sanayileşme, kentleşme ve nüfus artışı ile birlikte dünyada önem kazanmıştır. Konut probleminin niteliği ülkeden ülkeye değişmektedir. Gelişmiş ülkelerde konut problemi, ekonomik ve sosyal düzenin dışladığı bireylerin içinde bulunduğu mutlak yoksulluğun bir göstergesidir.

Türkiye’nin yıllık yüzde 2 gibi yüksek oranda bir nüfus artış hızına sahip olması, şehir nüfusunun toplam nüfus içindeki payının hızla artması sonucu büyüyen konut talebi sektörün önemini daha da artırmaktadır. Bugün, nüfusun yüzde 60’ı şehirlerde yaşamaktadır. Bu oran 2010 yılı itibariyle yüzde 70’i aşmaktadır. Nüfus yapısındaki bu gelişim, önümüzdeki yıllarda çok sayıda bina ve buna bağlı bina dışı inşaat yapımına girişilmesi gerekecektir.

Ayrıca, kalkınma sürecinde olan Türkiye’nin ekonomik büyümesini sağlayabilmesi için yapacağı yatırımlar da yeni inşaat ihtiyacı doğuracaktır. Tüm bunlar göz önüne alındığında daha uzun yıllar inşaat sektörü ekonominin önemli ve sürükleyici sektörlerinden biri olmaya devam edecektir.

Birçok ekonomik birimle doğrudan veya dolaylı olarak ilişki içinde bulunan inşaat sektörü ekonomik krizlere en duyarlı sektörlerin başında gelmektedir. Bunun en canlı örneği 2008 yılına başlayan finansal krizinden zarar gören sektörlerin başında inşaat sektörünün gelmesi ve aynı zamanda krize konu olan kredi sisteminin inşaat sektörüne dayalı olmasıdır.

İnşaat sektörü ekonominin hemen hemen tüm sektörleriyle yakın ilişki içindedir. Bu nedenle sektör ekonomiyi doğrudan etkilemekte ve diğer ekonomik faaliyetlerden de etkilenmektedir. Bu açıdan sektör ülkelerin ekonomik yapı ve durumları hakkında ayrıntılı bilgi verebilmektedir. Bu bağlamda sektörün analiz edilmesi Türkiye ekonomisi hakkında da ayrıntılı bilgi verebilecektir.

Çalışmanın birinci bölümünde öncelikle inşaat ve konut sektörlerinin tanımı yapılmış, daha sonra sektördeki arz ve talep, sektörde arz ve talebi belirleyen unsurlar ele alınmış, sektörde rant ve maliyetlerin oluşumu ele alınmıştır.

İkinci bölümde ilk olarak dünyada inşaat sektörünün durumu hakkında bilgi verilmiş daha sonra ise Türkiye’de inşaat sektörünün tarihsel süreçteki gelişimi ele alınmıştır. Bölümde ayrıca sektörün Türkiye ekonomisi üzerindeki etkileri, sektörünün GSYH içindeki payı, sektörün büyüme hızı, sektörün yatırımlar içindeki payı, sektörde istihdam, müteahhitlik ve müşavirlik hizmetleri ve sektörde finansman gibi konulara değinilerek ele alınmıştır. Bölümde son olarak Türkiye’de inşaat sektörünün sorunlarına yer verilmiştir.

Üçüncü bölümde ikinci bölümde iktisadi olarak incelenen makroekonomik büyüklükler üzerinde inşaat sektörünün ne kadar etkili olduğunun ortaya konulması için ampirik analizler yapılmış ve geleceğe dönük beklentilerin ortaya konulabilmesi için AB-Türkiye ilişkilerinin gelişimi, mortgage finans sistemi ve 2008 Küresel Finansal Krizi’nin sektör üzerinde yarattığı ve yaratması beklenen gelişime değinilmiştir.

BİRİNCİ BÖLÜM

İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ

İnşaat sektörü ekonominin hemen hemen tüm sektörleriyle yakın ilişki içindedir. Bu nedenle sektör ekonomiyi doğrudan etkilemekte ve diğer ekonomik faaliyetlerden de etkilenmektedir. İnşaat sektörünün ekonomiyle ilişkilerine değinilecek olan bu bölümde öncelikle inşaat ve konut sektörlerinin tanımı yapılacaktır, daha sonra sektördeki arz ve talep gibi kavramların oluşumu ele alınacaktır.

1.1.İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN TANIMI

Taşınmaz yapıların oluşturulması, yerin doğal topografyasının değiştirilmesi, onarımı ve yıkımını içeren tüm çalışmalara inşaat denir.¹ İnşaat ve imalat; arazi ile birleştirilmiş ve malzeme, emek gücü ile imal, inşa veya tanzim edilmiş şeylerdir. Binalar ve bunların eklentileri, duvarlar, köprüler, raylar, çeşmeler, abideler, liman tesisleri, inşa edilmiş su kanalları, su bentleri, barajlar, maden galerileri ile mahzenler, kanalizasyonlar, telefon ve elektrik direkleri, havagazı boruları, yollar, meydanlar, tüneller, kuyular inşaat kavramı içine girer.²

İnşaat sektörü; konut inşaatı ile birlikte, kara yolu, demir yolu, hava alanı, liman, elektrik santralleri, baraj, sulama tesisleri, köprü, sanayi ve ticari yapı inşaatlarının tümünü kapsamaktadır.³ İnşaat sektörü, emek-yoğun bir sanayi dalıdır. İnsanlığın barınma ihtiyacını karşıladığı için her zaman önemli bir sektör olma özelliğini korumuştur. Bunun yanı sıra sektör insanların yaşamını sağlıklı ve refah içerisinde sürdürebilmesi için gerekli olan alt yapıları, tesisleri oluşturmaktadır. Sektör, toplumun ulaşım, yerleşme gibi temel ihtiyaçlarına cevap vererek, konut ile birlikte yol, köprü, baraj gibi önemli tesisleri de üretmektedir. Sektör sanayi yatırımlarının bina veya genel olarak yapı ihtiyacını da sağlar. İnşaat sektörü en önemlisi inşaat yan sanayinde insan gücüne büyük talep yaratarak,

¹ Zuhâl Akal ve Diğerleri, *Türk İnşaat ve Konut Sektörünün Güncel Sorunları*, MPM Yayın.No. 292, Ankara, 1983, s. 9.

² Bülent Üstünel, *Tekdüzen Hesap Planı*, Genişletilmiş 2. Baskı, İstanbul, 1994.

³ T.T.S.D.O.B., *İktisadi Rapor 1989*, Ankara, 1989, s. 119.

işsizliği azaltmaktadır. Özellikle gelişmekte olan ülkelerde inşaat sektörünün emek-yoğun yapısı, sektöre istihdam yaratıcı bir özellik kazandırır.⁴

İnşaat sektörünün özellikleri şu şekilde sıralanabilir;⁵

- İnşaat sektöründe şantiyeler merkezlerden uzakta ve ürün sabit olduğu halde, üretim yeri gezicidir. Bu da merkezlerden uzak noktalarda yapılanma ve yönetimin önemini ortaya koymaktadır. Zira şantiyeler kendine has yönetim biçimleriyle ve yapılanmalarıyla merkez ofislerden daha farklı özellikler sergilemektedir.
- İnşaat projeleri iklim, topografik özellikler, toprak, enerji, insan gibi dış etkilere en fazla etkilenen sektördür. Her projede tüm bu özellikler değiştiğinden, her proje için farklı noktalarda farklı yapılanmalara ve yönetime gidilmektedir. Bu durum inşaat sektörünün diğer sektörlerle göre taşıdığı riski ve maliyetlerini de arttırmaktadır.
- İnşaat sektöründe üretim, yüklenicinin ihaleyi kazanması ile başlamakta, işin tipi ve büyüklüğüne bağlı olarak yüklenicinin kendi içinde kurduğu alt yüklenici sistemleriyle devam etmekte ve kendi içinde sürekli dinamik bir yapı oluşturmaktadır.
- İnşaat sektöründe diğer sektörlerdeki gibi pazar araştırması yapılarak, pazarlama, üretim ve finansman ile ilgili uzun vadeli planlar yapılamamaktadır.
- İnşaat sektörünün madencilik, imalat ve diğer hizmet sektörleri ile çok sıkı ilişkileri vardır. Bu nedenle inşaat sektörü geliştiği zaman diğer birçok sektörü de geliştirmektedir. Örneğin inşaat sektöründeki bir gelişme çimento, demir, cam gibi birçok girdinin imal edildiği sektörleri de geliştirmektedir.
- Farklı tipte ve birçok meslek grubundaki firmaların faaliyet gösterdiği inşaat sektöründe, işletmeler arası çıkar çatışması ve alınan kararların bunları farklı yönde etkilemesi kaçınılmaz olmaktadır.

⁴ Öztin Akgüç ve Osman Eren, *İnşaat Sektörünün Türk Ekonomisindeki Yeri ve Önemi*, “İnşaat Sektörünün Sorunları ve Çözüm Yolları Semineri”, İstanbul, 1982, s. 12.

⁵ Doğan Sorguç, ve Murat Kuruoğlu, *İnşaat İşletmelerinde Çağdaş Yönetim ve Değişim Modeli*, İTO Yayınları, İstanbul, 2001.

- Büyük sermaye yatırımı gerekmediğinden yüklenici inşaat işletmelerinin sektöre girişi kolay olmakta, işletmelerde yeterli eğitim ve deneyim konusu gündeme gelmemektedir. Yeni bir proje için yeni bir işletme veya iş ortaklığı kurulmasına ve iş tamamlanınca işletme veya ortaklığın tasfiyesine veya el değiştirmesine sık rastlanmaktadır.
- İnşaat işletmelerinde kalıcı bir işgücü, malzeme, araç ve makine envanteri bulunmamaktadır. Her proje değişik yönetim ve proje süresine bağlı olarak farklı işgücü, malzeme, araç makine ve nakit ihtiyacı gündeme getirdiğinden, bunlar ile bunların kendi iç ve dış kaynakları açısından kurulacak dengeler, planlama işlerini ön plana çıkarmaktadır.
- İnşaat işletmelerinin sermayeleri kısıtlıdır. Arazi geliştirmeden başlayarak kendi arazisinin üzerine inşaat yapmak isteyen firmalarda, işe başlama noktasında gereken sermayeyi bulabilmek için, projenin etkin şekilde satışa çıkarılabilmesi önem kazanmaktadır. Diğer taraftan taahhüt işi yapan firmalarda ise işin başlaması için mal sahibinden avans alınması gerekmekte ve ancak bu şekilde şantiye düzeni kurulabilmektedir. Yine inşaat sektöründe firmaların işi önden yapması ve işverenden parasını düzenledikleri hak edişler vasıtasıyla 1 ay sonra almaları onları sermaye yaratma ve kendi maliyetlerini karşılama noktasında sıkıntıya düşürebilmektedir. Nitekim normalde bir ay olması gereken hak ediş süreci bazen daha uzun sürebilmektedir. İlerideki imalatların sermayesi olan paranın ödemesindeki gecikmeler alt yüklenici firmaların imalat yapması veya malzeme tedarik etme sürecini zorlaştırmaktadır. Bu döngünün doğru yürümemesinden dolayı çok sayıda alt yüklenici ettikleri zararlar neticesinde iflas edebilmektedir.
- İşbaşında firmalar işin yapım süreci ve maliyetleri ile ilgili tahminler yapmakta, ancak gerek yapılan tahminlerin yeterince sağlıklı irdelenmemesi gerekse dış etkenlerin olumsuz etkisi sebebiyle tahminlerde yanılmalar olabilmektedir. Çünkü yapılan tüm maliyet tahminlerinin projelerin kendine has özelliklerinin dikkate alınarak yapılması gerekmektedir.
- Yüklenici inşaat işletmeleri, ellerindeki projeler dışında devamlılıklarını sağlayacak yeni projelerin alınması noktasında, yoğun rekabet ortamı dolayısıyla tıkanabilmektedirler ve firmalar uzun vadede önlerini görememektedirler.

1.2.İNŞAAT SEKTÖRÜ PİYASASININ OLUŞUMU

İnşaat sektörü, sabit sermaye yatırımlarının yapı ile ilgili faaliyetlerini kapsamaktadır. Bu nedenle sektörün hasılası, diğer sektörlerde yapılan yatırımların bir fonksiyonudur. Bina ve bina dışı inşaat faaliyetlerinden oluşan sektör, kullandığı girdiler ve yarattığı istihdam açısından en güçlü iktisadi sektörlerden biridir. İnşaat sektörü, ekonomik büyüme ve kalkınma sürecinde oynadığı dinamik rol ile gerçekten önemli bir sektördür. Çünkü bu sektörün nihai çıktıları olan yollar, barajlar, limanlar, fabrikalar, ticaret merkezleri, hastaneler, okullar ve konutlar v.b, yapıların tamamı yatırım malları olarak nitelendirilir. Bu ürünler yalnızca kendi işlevleri için değil, temel olarak diğer mal ve hizmetlerin üretilmesinde ve dolayısıyla katma değer yaratılmasında kullanılırlar. Bu sebeple, inşaat sektörü yatırım malı üreten en büyük sektördür.⁶

İnşaat sektörü piyasası, inşaat alanında tüketici ve üreticilerin ekonomik faaliyetlerini toplumsal müdahalelerden bağımsız olan piyasalarda gerçekleştirildiği bir ekonomidir. İnşaat sektörü piyasasında üreticiler kar motifi ile hareket ederler. Tüketiciler ise ihtiyaçlarını giderecek malları satın alırken fayda maksimizasyonu amacı ile hareket ederler. Üretimin amacı tüketici ihtiyaçlarının karşılanmasıdır. Bunun için de üreticiler en karlı, tüketicilerin en fazla tercih ettikleri alanlara yönelirler. Tüketicilerin tercihlerini yansıtan faktör ise piyasa fiyatıdır.⁷

Tam rekabet piyasasında inşaat sektörü piyasası, bilgi akışının tam, malın homojen ve hiçbir alıcı ve satıcının kendi başına fiyatı ve toplam arz miktarını etkilemek gücüne sahip olmadığı bir piyasa şeklidir. Tam rekabet piyasasında konut homojendir ve çok sayıda alıcı ve satıcılardan her biri, fiyat ve arz miktarı üzerinde tam bilgiye sahiptir. Ancak hiçbirisi kendi başına piyasa koşullarını değiştirecek etkinliğe sahip değildir. Piyasaya giriş ve çıkışlar serbesttir ve üretim faktörlerinde tam akıcılık bulunmaktadır. Bu şartların gerçekleştiği bir piyasada fiyat, konuta olan arz ve talebe göre belirlenir. Rekabet piyasasının en önemli sonucu, ekonomik gücün tek bir elde toplanmasını önleyerek, bu gücün toplumda yaygınlaştırılmasını temin etmesidir.

Türkiye’de 1980’lerden sonra devlet konut üretiminde doğrudan doğruya bir rol üstlenmemekte, tam rekabet piyasa ekonomisi ve politikaları sonucu devletin kaynak

⁶ Cüneyd Düzyol, *Türkiye’de Bina İnşaatı Sektörü ve 1990-2010 Dönemi Bölgesel İhtiyaç Tahmini*, DPT, Ankara: 1997, s:7.

⁷ Muammer Yaylalı, *Mikro İktisat*, Beta Yayınları, İstanbul, 1994, s.16.

sağlayıcı görevi ön plana çıkarmaktadır. Devletin konut üretiminden tamamen elini çekmesi ise konut sorununu geçekundu ve düzensiz yerleşmelerin artması gibi çözümü çok daha zor olan önemli boyutlara taşıyacaktır.⁸

Monopol piyasasında fiyatları tek başına etkileyemeyecek kadar çok sayıda alıcı ve bunların karşısında tek bir satıcı vardır. Monopol piyasasında inşaat sektörü piyasasında ise, tek bir firma faaliyet gösterecektir. Piyasadaki mal miktarını belirlemede monopolcü inşaat firması tek başına hareket etmektedir. Monopolcü firma fiyatı tespit ederse, arzını o fiyattaki talebe bağlı olarak oluşturacaktır. Yani tekelci firma belirlediği fiyattan dilediği miktarda mal satamaz. Fiyat ve arz miktarının tespitinde talep gene de belirleyici unsurdur. Ancak, tekilci firma da karını maksimize etmek için üretim miktarını ayarlamak zorundadır. Karın maksimize olduğu üretim miktarı, marjinal maliyet ile marjinal hasılatın eşit olduğu noktadadır.⁹

İnşaat sektörü alanında faaliyette bulunan firma istediği malı istediği fiyattan satabildiğinden sektörde etkinlik ve verimlilikten söz edilemeyecektir. Monopol piyasasında inşaat sektörü alanında faaliyette bulunan işletmeler ilgili malı yüksek fiyattan satacaklarından dolayı firma satışları ve buna bağlı olarak karlılık oranları azalacaktır.

Oligopol piyasası, az sayıda firmanın faaliyet gösterdiği bir piyasa türüdür. Piyasayı kontrol gücü az sayıda teşebbüsün elinde toplanmıştır. Oligopol piyasası, ekonomide aynı ya da benzer malların, az sayıda firma tarafından üretildiği piyasa durumunu gösterir. Bu piyasa türü, tam rekabet ve monopol piyasa arasında bulunur. Bu piyasada firmaların kararlarının birbirine bağlılığı yüksektir. Her firma, fiyatlarda oluşan değişikliğin diğer firmalar üzerinde yaratacağı etkiyi hesaplamak zorundadır. Oligopol durumunda bir firmanın satabileceği miktar, malın fiyatına ve diğer firmaların fiyatlarına bağlıdır. Oligopol inşaat piyasasında rekabet kendisini, reklam ve ürün farklılaştırması gibi fiyat dışı alanlarda gösterir. Bu piyasada firmalar kendi aralarında genellikle gizli ya da açık anlaşmalar yapar. Bu tip anlaşmaların en yaygın olanı fiyat rekabetini önlemek amacıyla yapılan anlaşmalardır. Günümüzde bu piyasa türünde firma çok az sayıdadır.¹⁰

⁸ Coşkun Can Aktan ve İstiklal Y.Vural Rekabetin Korunması ve Desteklenmesi: Rekabet Politikası, *Fikri Mülkiyet ve Rekabet Hukuku Dergisi*, 2004, s.4.

⁹ Zeynel Dinler, *Mikro Ekonomi*, Ekin Kitabevi, Bursa, 2008, s.318,319,331,332

¹⁰ Önder Özkazanç ve Diğerleri, *İktisat Teorisi*, Anadolu Üniversitesi Yayını No: 1456, Eskişehir, 2006, s.145

Oligopol inşaat sektörüne girmek oldukça zordur. Bunun sebebi, bu piyasada faaliyette bulunan firmalar büyük sermaye ve yüksek maliyetlerle edinilebilen teknoloji ile üretim yapmaktadırlar.

İnşaat sektörü piyasası, tüketiciler ile üreticiler arasında devlet müdahalesine ihtiyaç duyulmadan inşaat sektörü ile ilgili malların değişimine fiyat aracını kullanarak olanak sağlayan bir ortamdır. İnşaat sektörü alanında piyasaya arz edilecek mal ve hizmetlerin miktarı, fiyat seviyesine göre ayarlanmaktadır. Devlet piyasada fiyat istikrarını sağlamak için bir takım önlemler alır. Devletin fiyat istikrarını korumak amacıyla alabileceği önlemler arasında fiyat kontrolleri ve arz talep dengesini sağlamaya çalışma bulunmaktadır.

Arz edilen miktar talep edilen miktara eşit olduğunda arz-talep dengesi oluşur. Bu eşitliği sağlayan fiyat seviyesine denge fiyatı denir. Belli bir fiyattan arz edilen miktarın aynı fiyattan talep edilen miktarı aşması durumunda arz fazlası ortaya çıkar. Bunun sonucunda fiyat seviyesi düşer. Yine belli bir fiyattan talep edilen mal miktarının arz edilen mal miktarını aşması durumunda ortaya talep fazlası çıkar. Bu durum ise fiyat seviyesinin yükselmesine neden olur. Piyasa ekonomisi koşullarında arz-talep bir araya gelerek piyasa dengelerini oluşturur. İnşaat sektörü piyasasında da piyasa dengesi arz ve talebin yine birbirine eşit olduğu durumda dengeye ulaşır. Burada da fiyat, düzenleyici bir işlev üstlenir. Talep arzın üstündeyse fiyatlar yükselir. Arz talepten fazlaysa fiyatlar düşer. Türkiye’de hızla artan nüfus sonucunda konuta olan talep artmaktadır. Buna karşın konut arzı ise talebi karşılayacak oranda artmamaktadır. Bu da konut açığını ortaya çıkarmakta, gecekondulaşma, çarpık kentleşme hızla artmaktadır. Konut arzının yeterince artmamasının nedenleri finansman problemi, arsa üretim politikalarının yetersizliği, yapı malzemesi ve teknoloji ile ilgilidir.¹¹

1.2.1. İnşaat Sektöründe Talep

İnşaat sektöründe, belirli bir dönemde, inşaat sektörü ile ilgili malın fiyatı dışındaki faktörler değişmemek kaydıyla, çeşitli fiyatlardan tüketicilerin söz konusu maldan satın almak istedikleri miktarlardır.

¹¹ Viggo Nordvik, Selective Housing Policy in Local Housing Markets and the Supply of Housing, *Journal of Housing Economy*, No:15, 2006, s.280.

1.2.1.1. İnşaat Sektöründe Talebi Belirleyen Faktörler

Konutlar genellikle taşınmaz mallardır. Konutların ömürleri, öteki dayanıklı tüketim mallarından çok daha uzundur. Bu nedenlerden dolayı konut, bir dayanıklı tüketim malından çok yatırım malı olarak kabul edilir. Konut edinme isteği veya konut talebi, nüfus artış hızı, göç ve kentleşme, gelir, ailelerin küçülmesi ve evlenmeler, yenileme gibi bir takım koşulların varlığı ile ortaya çıkar.

1.2.1.1.1.Nüfus Artış Hızı

Konut talebi nüfusa bağlı olarak değişmektedir. Sanayileşme ile birlikte, halkın geliri ve refahı artmış, tıptaki gelişmeler sonucunda ölüm oranlarında önemli azalışlar yaşanmıştır. Ölüm oranının azalması sonucu nüfus artış hızı yükselmiştir. Bu da konut talebini arttırmaktadır.¹²

1.2.1.1.2.Göç ve Kentleşme

Teknolojinin gelişmesi ve makineleşmenin artmasıyla tarımda dolayısıyla köyde mevcut işgücü ihtiyacı azalmıştır. Yeni iş bulma olanakları, güvenlik, eğitim, sosyalleşme gibi etkenlerle, kente göç olayı fazlalaşmış ve kentlerde konut talebi artmıştır.

1.2.1.1.3.Gelir

Konut talebi gelir ve dolayısıyla tasarruf imkanlarıyla çok yakından ilgilidir. Milli gelirin artması, kişilerin tasarruflarını artırır, bu tasarrufların bir bölümü de konut talebini arttırır.¹³

1.2.1.1.4.Evlenmeler ve Aile Küçülmesi

Toplumda evlenmelerin artması doğal olarak konut talebini arttırmaktadır. Kentleşme ile birlikte tarımsal üretim yerine kentlerde çalışan bireyler artmış, yaşam biçiminin değişmesi ile ayrı ev açma eğilimi giderek fazlalaşmıştır. Hızlı nüfus artışı ve ailelerin küçülmesi, konut talebini önemli ölçüde etkilemiştir.

¹² Vural F.Savaş, *Kalkınma Ekonomisi*, İstanbul, 1986, s. 23.

¹³ Hurşit Güneş, *Türkiye’de İnşaat Sektörünün Yapısı ve İstanbul Müteahhitlerinin Sorunları*, İTO Yayın No:1990-23 Mayıs 1991, s.11.

1.2.1.1.5.Yenileme

Kişilerin gelir düzeylerinin artmasına bağlı olarak, kullanılmakta olan konut yerine daha iyi yaşam koşulları olan konutlara talep artabilmektedir. Ayrıca konut yenileme talebi deprem, sel, çığ, toprak kayması gibi doğal afetler sonucunda da artış gösterebilmektedir.

1.2.2.İnşaat Sektöründe Arz

İnşaat sektöründe, belirli bir zamanda arzı belirleyen fiyat dışındaki faktörler değişmemek kaydıyla, çeşitli fiyatlardan satıcıların satmaya razı oldukları ilgili mal miktarlarıdır.

Konutun kendine has özellikler taşıyan bir mal olması, arz yönünden de diğer mallardan farklı değerlendirilmesine yol açmaktadır. Konut arzının belirlenebilmesi için, mevcut konut stoğunun ne kadarının istifadeye sunulabileceğinin bilinmesi gereklidir. Mevcut stok yıkılma, terk edilme, başka amaçlarla kullanılma gibi nedenlerle zaman içinde değişikliğe uğrayabilir.¹⁴

1.2.2.1.İnşaat Sektöründe Arzı Belirleyen Faktörler

Konut arzını belirleyen faktörler, konut talebindeki gelişmeler, finansman, yapı malzemesi ve yapı teknolojisi, arsa, yerleşim alanları ve alt yapı, girişimcilik ve örgütlenme şeklindedir.

1.2.2.1.1. Konut Talebindeki Gelişmeler

Konut arzını belirleyen faktörlerin en önemlisi konut talebidir. Konut arzı, konut talebine yakından bağlıdır. Tüketim malları için üretimden sonra çeşitli pazarlama yöntemleriyle talep yaratılabilir. Konut ise uzun ömürlü ve zorunlu bir gereksinime cevap verdiği için dayanıklı bir tüketim malı olarak nitelendirilir. Yapım maliyeti ve satış riski yüksek olduğundan, talep edileceğinden emin olunmadan konutu üretmek mümkün değildir. Uygun talep koşullarının bulunmaması halinde konut üreticisi, inşaat girişimi kararından vazgeçebilecektir.

¹⁴ Turhan Yörükkan, *Konut İhtiyacı Tahmini Konut Talebi ve Pazar Analizi (Kavramlar, Metodlar, Yapılması Gereken Sosyal Araştırmalar)*, İmar ve İskan Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü Yayını, Ankara, 1974, s.12.

1.2.2.1.2.Finansman

Konut arzının belirlenmesinde, finansman faktörü önemli bir yer tutar. Konut finansmanının ana kaynakları, gelirin bir fonksiyonu olan tasarruflar, konut kredileri ve konut üreticisinin öz kaynaklarıdır.¹⁵

1.2.2.1.3.Yapı Teknolojileri ve Yapı Malzemesi

Konut yapım teknolojileri geleneksel ve endüstrileşmiş teknolojiler olarak ikiye ayrılmaktadır. Geleneksel teknolojiler ile konut yapımında yurt içinde üretilen yapı malzemelerinin kullanılması nedeniyle dışa bağımlılık çok fazla yoktur. Bu teknolojilerin kullanımı sonucunda yüksek düzeyde istihdam yaratılmaktadır. Ancak geleneksel teknolojinin üretim maliyetinin diğer teknolojilere göre yüksek olması nedeni ile bu teknoloji büyük konut açıklarının kısa zamanda kapatılabilmesini güçleştirmektedir. Buna karşılık endüstrileşmiş teknolojilerde, daha kısa sürede daha çok konutun daha düşük maliyetle gerçekleştirilebilmesi mümkündür. Ancak bunun için önemli bir sermaye yatırımı gerekmektedir. Yapı malzemelerinin konut üretimindeki önemi ise malzemelerin temininde güçlük çekilmemesi ve malzeme maliyetlerinin toplam maliyetler içindeki payı nedeniyledir.

1.2.2.1.4. Arsa, Yerleşim Alanları ve Altyapı

Arsa niteliklerine kavuşmamış araziler alt yapı hizmetlerinden yararlanamamaktadır. Bu arazilerin alt yapısını hazırlama maliyetleri de yüksek olabilmektedir. Bu nedenler konut maliyetlerini daha da yükseltebilmekte ve bunun sonucunda üreticiler alt yapısı hazır küçük arsalarla yönelebilmektedirler.¹⁶

1.2.2.1.5. Girişimcilik ve Örgütlenme

Girişimci, bir iktisadi faaliyeti yürütmek isteyen kişidir. Konut üretimi için gerekli olan çeşitli faktörleri bir araya getirerek, üretime yönlendirir. Konut alt sektöründe, özel inşaat müteahhitleri girişimci niteliğindedirler.

¹⁵ Türkiye İş Bankası İktisadi Araştırmalar Müdürlüğü, *Türkiye’de Konut Sektörü ve Sorunları*, Ankara, 1983, s. 21.

¹⁶ Yargıtay, *Arsa Sayılma Nitelikleri*, E. 1996/3, K. 1998/1, T. 17.4.1998.

1.2.3. İnşaat Sektöründe Rant

Rantın kavramsal temelini kıtlık olgusu oluşturmaktadır. Nitekim kıtlık olgusu, toprak gibi diğer üretim faktörlerinde de görülebilmektedir. Bu bağlamda da rant kavramsal olarak diğer üretim faktörleri için de söz konusu olabilmektedir.

Rantın kavramsal unsurlarından birisi de farklılıktır. Farklılık birçok alanda ortaya çıkabilmekte ve fazladan kazanç elde edimine yol açabilmektedir. Böylece farklılık temeline dayalı birçok rant kavramı geliştirilebilmektedir. Kalitedeki farklılığın sağladığı kazanç farkı kalite rantı, tüketicinin ödemeye razı olduğu fiyat ile piyasa fiyatı arasındaki fark tüketici rantı; üreticinin satmaya razı olduğu fiyat ile piyasa fiyatı arasındaki fark da üretici rantı kavramlarıyla açıklanmaktadır.¹⁷

Rant benzeri ise, kısa dönemde üretim faktörleri arzlarının inelastik olması nedeniyle ortaya çıkan fazla kazançtır. Bilindiği gibi çok kısa dönemde firmaların arzı inelastiktir. Kısa dönemde ise arz, belirli bir elastikiyet kazanmakla birlikte, genellikle inelastik kabul edilebilir. Bu durumda kısa dönemde herhangi bir mala olan talebin artması, inelastik arz koşulları nedeniyle, malın fiyatının önemli ölçüde artmasına yol açacaktır. Böylece bu malı üreten firmalar kendi çabaları dışında fazladan bir gelir elde edeceklerdir. Ancak bu fazladan gelir uzun dönemde ortadan kalkacaktır. Çünkü uzun dönemde piyasaya yeni firmalar girecek ve fiyatlar ortalama maliyete eşitlenecektir. Toprak rantı ile benzerlik gösteren bu rant çeşidi uzun dönemde ortadan kalkması nedeniyle devamlılık göstermemektedir. Böylece de devamlılık gösteren toprak rantından ayrılmaktadır. Bu nedenle de Marshall bu rant çeşidine rant benzeri adını vermiştir¹⁸.

Klasik rant kuramları genellikle rantın kaynağını göstermeye çalışır. Ayrıca bu kavramların mekan organizasyonu sorunlarını ve kent içi yerleşimi açıklayabilme nitelikleri bulunmamaktadır.

1.2.3.1. Kent İçi Yerleşim ve Rant Kavramları

Kent rantı kavramına ise, tarım topraklarına uygulanan bazı rant ilkelerinin kent topraklarına uygulanması ile ulaşılmaktadır. Kentlerde bazı toprak parçaları, merkezi bölgede bulunmak, yüksek gelirli kesimin yerleşim yeri olmak gibi belirli konumlarda

¹⁷ Ekodialog, *Klasik Rant Kuramları*, 2005, < <http://www.ekodialog.com/kent-ekonomileri/klasik-rant-kuramlari-ricardo.html>>, (11.04.2010).

¹⁸ Zeynel Dinler, *Mikro Ekonomi*, Ekin Kitabevi, Bursa, 2008, s.493,494.

bulunmaktadır. Bu kent toprakları konumları gereği diğerlerinden çok daha fazla değere sahip olabilmektedir. Kentlerdeki büyümeyle birlikte bu topraklara sahip olanlar bir tekel gücü elde etmektedir. Böylece kentlerde bir tekелci kent rantı ortaya çıkmaktadır. Kentlerde artan talep karşısında çeşitli nedenlerle kent toprağının arttırılamaması nedeniyle, mutlak kent rantı olarak tanımlanabilecek bir rant da ortaya çıkmaktadır.¹⁹

Rant kuramını mekan organizasyonu ile birlikte ele alan ilk çalışma, Von Thünen'in Kuramı'dır. Thünen kuramında izole bir kent çevresinde eşit verimlilikteki topraklarda rantın oluşumunu ele almaktadır. Thünen'e göre rant, tarımsal toprağın pazar kentine uzaklığı ile orantılı olarak farklılaşan ulaşım maliyetleri nedeniyle oluşmaktadır. Ulaşım maliyetlerindeki farklılık nedeniyle, pazar kentine yakın olan tarımsal alanların sahipleri, bu konumları nedeniyle bir mevki rantı elde etmektedirler. Thünen'in Kuramı'nda ayrıca, tarımsal üretim bölgelerindeki farklılaşma da ortaya konmaktadır. Böylece kuramda tarımsal alanda yetiştirilen ürüne göre farklılaşan tarımsal üretim bölgelerinin nasıl oluştuğuna açıklık getirilmektedir. Tarımsal üretim bölgelerindeki farklılaşmanın temel nedeni, pazar kentine uzaklık ile orantılı olarak artan taşıma harcamalarıdır. Bu bölgelerin sıralanışı, ürünün çabuk bozulması, taşıma güçlükleri gibi kriterlere göre belirlenecektir.²⁰

1.2.3.2. Klasik Rant Kuramları

Klasiklere göre çoğaltılabilen malların mübadele değeri ve mutlak değeri onun içerdiği emek miktarı ile ölçülmektedir. Değeri yaratan emektir. Çoğaltılamayan malların değeri ise, kıtlıktan ve onları satın alanların istemi ile gelirlerinden doğmaktadır. Toprağın değeri yani rant ise mübadele değerinin dışında tutulmaktadır.

Rant, kira anlamına gelmektedir. Rant geniş anlamıyla ise bir monopolün veya üretimde bir doğal varlığın kullanımı söz konusu olduğunda elde edilebilen fazla kardır. Elde edilen fazla kar için katlanılan ek bir maliyet söz konusu olmamaktadır²¹. Üretim faktörü olan toprağın fiyatı olarak rant, bu faktörden belirli bir süre yararlanabilmek için ödenen bir bedeldir. Ancak bu bedelin toprak üzerinde yapılan yatırımların maliyetlerini kapsamaması gerekmektedir. Çünkü rant, toprak faktörüne orijinal durumunda kullanılması karşılığı ödenen bedeldir. Rant, toprak sahiplerinin hiçbir çaba göstermeden

¹⁹ Hasan Ertürk ve Neslihan Sam, *Kent Ekonomisi*, Ekin Yayınları, Bursa: 2009, s:154.

²⁰ Ekodialog, *Kentiçi Yerleşim ve Rant Kavramları*, 2005, <<http://www.ekodialog.com/kent-ekonomileri/kentici-yerlesim-rant.html>>, (11.04.2010).

²¹ Tümay Ertek, *Mikro Ekonomiye Giriş*, Beta Yayınevi, İstanbul, 2008, s.382,383.

üretimden aldıkları payı gösterir. Bu nedenle rantın belirlenebilmesi için; toprak parçası üzerinde üretilen bir ürünün üretiminde diğer faktörler de (emek, sermaye, girişim) kullanılmış ise, bu faktörlerin paylarının elde edilen toplam gelirden ayrılması gerekir ²².

$$\text{Rant} = \text{Gelir} - (\text{ücret} + \text{kar} + \text{faiz})$$

1.2.3.2.1. David Ricardo'nun Toprak Rantı Kuramı; Farklılık Rantı

David Ricardo toprak rantını ilk kez ve tutarlı bir biçimde açıklamıştır. Bu açıklamalarını toprak verimliliklerinin farklı olduğu görüşüne dayandırır. Bu nedenle Ricardo'nun kuramına farklılık rantı, diferansiyel rant kuramı da denilmektedir. Yani Ricardo Kuramı'na göre rant, toprakların verimlilikleri arasındaki farktan kaynaklanmaktadır. Bu nedenle de en yüksek maliyetle üretim yapılan topraklardan rant elde edilememektedir. Rant, verimli tarım topraklarının kıtlığından kaynaklanmaktadır. Ayrıca rant, üretimde bir maliyet unsuru değildir. Çünkü rant verimsiz tarım toprakları nedeniyle maliyetteki artış sonucu ortaya çıkmakta ve bu toprakların ürünlerinin satış fiyatı içinde yer almamaktadır. Son olarak rant, verimli toprak sahipleri için hak edilmemiş veya kazanılmamış gelir niteliği taşımaktadır. Çünkü verimli toprak sahipleri bu geliri hiçbir çaba harcamadan elde etmektedirler²³.

Ricardo Kuramı'nda üretimde azalan verimlerin geçerli olduğu, tam rekabet koşulları altında her bir ürün için tek bir fiyat oluşacağı varsayılmıştır. Malthus'un Nüfus Kuramı kabul edilerek, nüfus artışının tarımsal ürün talebini arttıracak öne sürülmüştür.

Ricardo Kuramı'na göre, ilk dönemde üretime yüksek verimlilikteki topraklar açılacaktır. Bu nitelikte toprakların miktarı sınırlıdır. Ancak nüfus artışı nedeniyle tarımsal ürün talebi artacaktır. Bu durumda doğal verimliliği düşük olan toprakların üretimde kullanılması gerekecektir. Böylece farklı verimlilikteki topraklara göre tarımda üretim maliyetleri birim alan için farklılaşacaktır. Tam rekabet şartlarında piyasada her bir ürün için tek bir fiyat oluşacaktır. Bu tek fiyat en verimsiz toprağın üretim maliyetine eşit olmak zorundadır. Aksi halde bu toprakta zarar sonucu üretim yapılması söz konusu olmayacaktır. Daha önce üretime açılmış ve verim düzeyi yüksek toprakların ürünleri ise, üretim maliyetinin üzerinde bir getiri sağlayacaktır. Böylece yüksek verimlilikteki

²² Mustafa Özer ve İlker Parasız, *Bugünkü İktisadın Temelleri*, Aktüel Kitabevi, İstanbul, 2005, s.223.

²³ Zeynel Dinler, *Mikro Ekonomi*, Ekin Kitabevi, Bursa, 2008, s.489,490.

toprakların sahipleri piyasada oluşan fiyat ile üretim maliyetleri arasındaki fark kadar bir rant elde edecektir.

1.2.3.2.2. Mutlak Rant ve Tekel Rantı

Marks'a göre rant toprak üzerindeki özel mülkiyet nedeniyle toprak sahibine emek ürünü olarak değil, doğrudan doğal varlıkların yani toprağın kullanımı için ödenen bir bedeldir. Temel sorun bu bedelin (rantın) kaynağının belirlenmesidir. Marks'a göre özel mülkiyet temeline dayalı olarak rant üç ayrı kaynaktan oluşmaktadır. Bunlar toprağı işleme tekeli; topraktaki mülkiyet tekeli; tüketicilerin gereksinmesi ve satın alma gücüdür.²⁴

Toprağı işleme tekeliinden kaynaklanan rant farklılık yani diferansiyel ranttır. Topraktaki farklılık, doğal üstünlüklerin yanı sıra toprak üzerinde iyileştirme çalışmaları ve yatırımlardan da oluşabilmektedir. Doğal üstünlüklere dayalı farklılık rantı Ricardo'nun tanımladığı ranttır. Topraktaki mülkiyet tekeliinden kaynaklanan rant ise mutlak ranttır. Mutlak rant, toprak faktörünün arzının arttırılamaması nedeniyle oluşan kıtlık olgusundan kaynaklanmaktadır. Artan nüfusla birlikte mevcut toprakların gereksinimler için yetersiz hale gelmesi ile birlikte, toprağı sahip olanlar fazladan bir rant elde edeceklerdir. Bu rantta aynı zamanda kıtlık rantı da denilmektedir.²⁵

Tüketicilerin gereksinmesi ve satın alma güçlerinden kaynaklanan rant ise tekel rantıdır. Tekel rantı, artan talep karşısında, ürünün yeniden üretimi için gerekli koşulların yerine getirilmesinde karşılaşılan sınırlılıklar nedeniyle ortaya çıkmaktadır. Kent alanlarında, kent toprağı belirli bir konuma sahip bulunmaktadır. Kent topraklarının miktarı arttırılsa bile belirli konumdaki toprakların miktarı arttırılamamaktadır. Bu konumdaki topraklar sahibine ortalama üzerinde bir kazanç sağlamaktadır ki buna tekel rantı adı verilmektedir.²⁶

1.2.3.3. Rantın Büyümesi ve Spekülasyon

Klasik rant teorileri rantın kaynağını kıtlık olgusuna dayandırır. Oysa kent toprakları, altyapının sağlanması ve imar kararlarının verilmesi koşulları ile üretilebilmektedir. Bu durumda kent alanlarında sadece diferansiyel rant ortaya çıkacak ve çok yüksek düzeylere

²⁴ Mustafa Ökmen ve Hatice Yurtsever, *Kentsel Planlama Sürecinde Oluşan Kamusal Rantın Vergilendirilmesi*, Maliye Dergisi, Sayı 158, Ocak- Haziran 2010, 58-74, s:60.

²⁵ Hasan Ertürk ve Neslihan Sam, *Kent Ekonomisi*, Ekin Yayınları, Bursa: 2009, s:152.

²⁶ Ekodialog, *Klasik Rant Kuramları*, 2005, < <http://www.ekodialog.com/kent-ekonomileri/klasik-rant-kuramlari-ricardo.html>>, (11.04.2010).

ulaşmayacaktır. Ancak kentlerdeki toprak fiyatı, özellikle de gelişmekte olan ülkelerde çok yüksek düzeylerde oluşmaktadır. Çünkü kentlerdeki toprağın değeri, ekonomik etkenlerin ötesinde siyasal ve yönetsel kararlardan da etkilenmektedir. Böylece kentlerde kıtlık olgusuna dayalı rant açıklaması yetersiz kalmaktadır.

Tarım topraklarının arsa haline dönüşmesi sürecinde spekülâtörler önce toprağı bugünkü kullanım değeri üzerinden satın almakta ve imar sonucu oluşan değer üzerinden satmaktadırlar. Çoğu kere de kentler imar planının saptadığı gelişme yönlerinde değil, spekülasyona konu olan toprakların bulunduğu yönde gelişmektedir.²⁷

Spekülasyon, ortalıktaki darlıktan yararlanarak aşırı kazanç sağlamak için kurulan düzen anlamına gelmektedir. Kent toprağı spekülasyonu ise, ileride meydana gelebilecek değer artışlarından yararlanabilmek için, bireylerin ellerindeki arsaları boş bekletmeleri veya bu amaçla arsa satın almaları olarak tanımlanmaktadır. Kent spekülasyonunun kaynağını, kentin büyümesi ile birlikte kent toprağı değerinde, rantta, ortaya çıkan hızlı artışlar oluşturmaktadır. Enflasyonist baskıların ve diğer üretim girişimlerinde riskin çok yüksek olduğu ülkelerde kent toprağı spekülasyonu yaygınlık kazanmaktadır.²⁸

Spekülasyon yoluyla toplumun üretken sermayesindeki artışlar yatırım meyli düşük kesimlere aktarılmaktadır. Böylece zaten kıt olan sermayenin üretim kesimine yönelişi engellenirken, kalkınma yavaşlatılabilmektedir. Spekülasyon kentsel alanın akılcı olmayan bir biçimde kullanımına yol açmaktadır. Bu nedenle bir yandan kent hizmetleri maliyetleri artarken, diğer yandan hizmetlerin yetersiz düzeyde kalması sonucuyla karşılaşılabilmektedir. Kent hizmetlerinin yetersizliği ve maliyet yüksekliği, kent yaşamının sosyo-ekonomik maliyetlerini arttırıcı etki yaparak, üretimde verim düşüklüğüne yol açabilmektedir. Böylece kent toprağı spekülasyonu, bir yandan sermayenin üretken alanlara yönelmesini önleyerek, diğer yandan üretim faktörlerinin verimliliklerinde azalışlara yol açıp, ekonomik kalkınmayı yavaşlatıcı olabilmektedir.²⁹

²⁷ Mustafa Ökmen ve Hatice Yurtsever, *Kentsel Planlama Sürecinde Oluşan Kamusal Rantın Vergilendirilmesi*, Maliye Dergisi, Sayı 158, Ocak- Haziran 2010, 58-74, s:60.

²⁸ Ekodialog, *Klasik Rant Kuramları*, 2005, < <http://www.ekodialog.com/kent-ekonomileri/klasik-rant-kuramlari-ricardo.html>>, (11.04.2010).

²⁹ Mustafa Ökmen ve Hatice Yurtsever, *Kentsel Planlama Sürecinde Oluşan Kamusal Rantın Vergilendirilmesi*, Maliye Dergisi, Sayı 158, Ocak- Haziran 2010, 58-74, s:71.

1.3. İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN ALT SEKTÖRÜ OLARAK KONUT SEKTÖRÜ

Konut sektörü inşaat sektörünün alt sektörüdür. Konut, toplumsal ihtiyaçların giderilmesinde önemli bir role sahip olduğu için kişiler için vazgeçilemez bir unsurdur. Hızlı nüfus artışı ve köyden kente yapılan göçlere paralel olarak konut ihtiyacı fazlalaşmış, inşaat sektörü içerisinde konut alt sektörünün önemi artmıştır.³⁰

Konut insanların içinde yaşadığı bir maldır. Ancak konut terimi insanların refahı, mutluluğu için gerekli tüm mahalle tesislerini ve yardımcı hizmetleri de kapsamaktadır.³¹

1.3.1. Konutun Tanımı

Konut, yaşama çevresi ve ortamı, mahalle gibi küçük ve büyük yerleşme toplulukları veya insanların barınma için kullandıkları fiziki yapı ve bu yapının bulunduğu çevre, aynı zamanda kişilerin ve ailelerin sağlıkları ve refahları için gerekli tüm alt yapılar ve tesisler olarak tanımlanmaktadır. Konut, birey veya bireyler grubu olarak aile halkının yaşamını devam ettirebilmesine olanak veren mekanlar toplamıdır. Konut, insanların temel gereksinimlerinden biri olan barınmayı sağlayan, aynı zamanda temel toplumsal birim olan aileyi de bir arada tutan bir mekandır. Ancak konut sadece bir barınak değil, aynı zamanda dayanıklı bir tüketim malı, aileler ve kişiler için bir güvence kaynağı, bir yatırım aracı ve yaşam çevresinin oluşumunda yapı taşı konumundadır.³²

Konut birey, aile ya da bireylerden oluşan hane halkının bir arada bulunacağı, sosyal yaşamın bütünlüğü açısından gerekli olan çeşitli işlevlerin sürdürülmesine olanak veren fiziksel, ailelerin toplumu oluşturan diğer bireylerle temasını oluşturan ve toplumsal ilişkilerin yeniden üretildiği toplumsal, kentleşme politikalarının uygulamasının önemli bir parçası olan yönetsel, üretim, tüketim ve yatırım aracı olması bakımından ekonomik, yasal düzenlemelerin olduğu ve konut sakinlerine yasal güvenlik sağlaması bakımından hukuki ve yapı inşaat teknolojilerinin uygulama alanı olması bakımından teknolojik bir birimdir.³³

³⁰ Mehmet Ali Göktaş, *Türkiye'de Konut Sorunları ve Sosyal Konut Politikası*, E.Ü.İktisadi ve Ticari Bilimler Fakültesi, Yayın No: 64/42, İzmir, 1974, s.8.

³¹ Mehmet Ali Göktaş, *Türkiye'de Konut Sorunları ve Sosyal Konut Politikası*, E.Ü.İktisadi ve Ticari Bilimler Fakültesi, Yayın No: 64/42, İzmir, 1974, s.9.

³² İbrahim Arslan, *Konut Ekonomisi*, Sakarya Yayıncılık, Sakarya, 2007, s:3-4.

³³ İMO, TOKİ Değerlendirme Raporu, 2009, s:1, <http://politeknik.org.tr/site/indir/imo-toki%20raporu.pdf>.

Konut tarihsel gelişimi içinde doğa koşullarına, toplumun gelenek ve göreneklerine, siyasal yapının özelliklerine, üretim ilişkileri ve biçimine, nüfus yapısı ve özelliklerine, kentleşme tipine bağlı olarak, dinamik bir ilişkiler toplamı şeklinde meydana gelmiştir. Dolayısıyla da konut sorunun çözümü ne sadece yerel yönetimlerin imar politikaları özelinde, ne de günlük ihtiyaçların giderilmesi gibi mikro politikalar ölçeğinde çözülebilir. Konut sorununun çözümü için toplumsal yaşamın tüm gereklerini ve genel kamu yararı ilkesini dikkate alarak oluşturulacak politikalar yaşama geçirilmelidir.³⁴

1.3.2. Konutun Önemi

İnsanlar çevrenin zararlarından korunabilmek; içinde yeme, yatma ve dinlenme gibi ihtiyaçlarını giderebilmek, gerekli eşyalarını saklayabilmek yani yaşamlarını sürdürebilmek için tarih boyunca çeşitli barınaklar yapmışlardır.³⁵

Konut olgusunun bir takım özellikleri bulunmaktadır;

- Konut sektörü inşaat sektörünün alt bileşenidir,
- Konut, tamamlanmış (nihai) bir maldır,
- Konut sektörü az gelişmiş ülkelerde bir spekülasyon aracı olarak kabul edilmektedir,
- Konut sektörü istihdamı olumlu yönde etkilemektedir.

Konut sektörü, Türkiye’de tarım sektöründen sonra, en yüksek istihdamı sağlayan sektör konumundadır. Ancak konut sektörünün en önemli sorunu, nitelikli işgücü ihtiyacının karşılanmasında yaşanan zorluklardır³⁶.

1.3.3. Konut Problemi

Konut problemi özellikle sanayileşme, kentleşme ve nüfus artışı ile birlikte dünyada önem kazanmıştır. Konut probleminin niteliği ülkeden ülkeye değişmektedir. Gelişmiş ülkelerde konut problemi, ekonomik ve sosyal düzenin dışladığı bireylerin içinde bulunduğu mutlak yoksulluğun bir göstergesidir. Az gelişmiş ülkelerde ise, yoksulluğun da ötesinde açlık tehlikesiyle karşı karşıya olan, ya da yiyecek için yeterli gelirleri olmayan bireylerin barınabilmesi, gelişmekte olan ülkelerde ise, sanayileşme ve gelişme çabaları ile

³⁴ TMMOB, *Türkiye’de Konut Sorunu ve Konut İhtiyacı Raporu*, Teknik Güç, 2008, s:7.

³⁵ Cevat Geray, *VII İskân ve Şehircilik Haftası Konferansları Açıs Konuşması*, Toplu Konut Sorunları ve Siyaseti, Ankara, 1983, s. 415.

³⁶ İbrahim Arslan, *Konut Ekonomisi*, Sakarya Yayıncılık, Sakarya, 2007, s:4-5.

çok hızlı artan nüfusun büyük kentlerde yığılması sonucu oluşan konut açığı ve gecekondulaşma şeklinde ortaya çıkmaktadır.³⁷

Şehirleşme, şehir sayısı ve şehir nüfusunun ve aynı zamanda toplumun iktisadi ve sosyal yapısındaki değişmelerin artması sürecidir. Türkiye’de 1950’lerden sonra meydana gelen şehirleşme süreci, tarımın modernize edilmesi amacıyla genişletilen kredi hacmi, artan traktör sayısı, özellikle tarım kesiminde açığa çıkan nüfus fazlası, köylerden büyük kent merkezlerine iç göçü yoğunlaştırmış ve hızlı bir kentleşme sürecini başlatmıştır. Batı toplumlarında kentleşme XV. yüzyılda başlamış, ancak esas anlamda sanayi devrimiyle (1800-1900) hızlanmıştır. Sanayileşme fabrikalarda, iş yerlerinde ve atölyelerde yeni iş alanları ortaya çıkarmıştır. Kırsal yörelerden tarıma dayalı işgücü büyük kentlere, sanayi merkezlerine göçerek bu sektörlerde istihdam edilmişlerdir. Batı Avrupa tarihindeki kentleşme süreci, köylerin iticiliğinden ziyade kentlerin çekiciliğinin devreye girmesinin bir ürünü olmuştur.³⁸

Sanayileşme, hızlı bir şehirleşmeye yol açmış, yeni şehir merkezleri ortaya çıkmış ve bunlar toplumdaki yeni üretim ilişkilerini ortaya çıkarmıştır. Yeni yerleşim merkezleri yeni bir hayat tarzı oluşturmuştur. Sanayileşmenin sebep olduğu kentleşme olgusu sanayileşmeye bağlı olarak ortaya çıkmıştır.³⁹

Kentleşmeyi sadece demografik açıdan tanımlamak, tarım dışı nitelikleri dikkate almak, kentleri idari statü, nüfusun bileşimi ve bazı sosyolojik kıstaslar göz önüne alınarak değerlendirmek yeterli değildir. Kentleşmeyi sanayi süreci içinde düşünmek gerekir.⁴⁰

Şehirleşme, sanayileşmeyi gerçekleştirmede kullanılacak etkili bir araç olarak iktisadi kalkınmaya hizmet ederken, para ekonomisinin geçerli olduğu, geleneksel aile yapısının bölünerek çekirdek aileye düştüğü, iş gücü şekillerinin farklılaştığı ve iş bölümünün çoğaldığı sanayileşmiş toplum yapısına geçişi hızlandıran bir süreç olarak sosyal değişmeyi hızlandırmaktadır.⁴¹ Fertlerin sayısı arttıkça, fertler arasındaki

³⁷ Gülçin Pulat, *Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorunu ve Soruna Sosyal İçerikli Mekansal Çözüm Arayışları*, Volkan Matbaacılık, Ankara: 1997, s.1.

³⁸ Korkut Tuna, *Şehirlerin Ortaya Çıkış ve Yaygınlaşması Üzerine Sosyolojik Bir Deneme*, İstanbul, 1987, s.2.

³⁹ Bülent Güneş, *Kutsal Değişim Sürecinde Sosyo-Ekonomik Gelişmelerin Kentsel Bütünleşme Olgusu Bakımından Değerlendirilmesi*, İstanbul, 1993, s.16.

⁴⁰ Akın İlkin, *Kalkınma ve Sanayi Ekonomisi*, İstanbul Üniversitesi Yayınları, Çağlayan Basımevi, 1974, İstanbul, s. 31-32, 260.

⁴¹ Barlas Tolan ve diğerleri, *Türkiye’de İller İtibariyle Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Endeksi 1963-1967*, Ankara 1969, s. 4.

farklılaşma da artmakta, ırka, ekonomik ve sosyal statüye, zevklere ve değerlere göre birbirinden ayrılan guruplar ortaya çıkmaktadır.⁴²

Cumhuriyet döneminde kentleşme, II. Dünya Savaşı'na gelinceye kadar çok yavaş gelişmiştir. Savaş yılları içinde, özellikle büyük kentlerin savunma zorunlulukları altında boşaltılmaları yüzünden kent nüfusunun çok artmadığı görülmüştür. Cumhuriyet'in kurulduğu yıllar ile II. Dünya Savaşı'nın son bulduğu yıllar arasında kentleşmede görülen hafif canlılık, devlet eliyle kurulan kuruluşlara bağlanabilir. 1950-1960 yılları arasındaki hızlı kentleşme, tarımdaki sanayileşme ve 1940'ların sonlarına doğru başlatılan karayolları çalışmalarının ve köylü gelirlerindeki artışın bir sonucudur.⁴³ 1960-1980 döneminde kent nüfusu üç kat artmıştır.⁴⁴ Türkiye'deki şehirleşme, daha ziyade bir yığınlaşma olup yalnız bu yeni şehirlerin belli semt ve mahalleri şehirli denebilecek nüfusa sahiptir. Şehirlerin nüfus bakımından daima taşradan göç eden gruplarla beslendiği ve şehirleşmenin birçok faktörün bir araya gelmesiyle oluştuğu fikri kabul görmektedir. Fakat taşra nüfusu ve kültürünün, şehir nüfusu ve kültürü ile birleşmesi birçok problemi de beraberinde getirmiştir. Bu problemlerin başında gecekondü problemi gelmektedir. Düzensiz ve plansız kentleşmede, Türkiye'de olduğu gibi kentlere göç edenler nerede çalışacaklarını, çalışıp çalışmayacaklarını bilmeden gelmekte, kamuca kurulmuş bir işe yerleştirme kuruluşunun aracılığı olmaksızın tanıdıkları yardımıyla buldukları işte çalışmaya başlamakta veya işsiz kalmaktadırlar.⁴⁵

Konut sıkıntısı ve kiraların yüksek olması nedeni ile başlangıçta gecekondulaşma, barınma ihtiyacının neticesi olarak ortaya çıkmaktadır. Daha sonra ise gecekondulaşmanın yani kanunsuz yapılaşmanın özellikle büyükşehirlerde bir rant aracı olarak yapıldığı gözlemlenmektedir. Gecekondulaşma özellikle devlete ait hazine arazilerinin üzerinde yoğunlaşmaktadır.⁴⁶ Kentleri kent planları değil, spekülasyonlar yönlendirmekte, kentin dokularını oluşturan birimler ve fiziki çevre yok olmaktadır.⁴⁷

Konut ihtiyacı nitelik ve nicelik olarak değerlendirilir. Konut ihtiyacının niceliksel ölçümü, belli bir zamanda konut niteliklerinin, yaşanabilir ve sağlıklı olması için gerekli

⁴² Ayda Yörükcan, *Şehir Sosyolojisinin Temelleri*, Ankara, 1968, s.57.

⁴³ Ruşen Keleş, *100 Soruda Türkiye'de Kentleşme, Konut ve Gecekondü*. İstanbul, 1983, s. 28

⁴⁴ Ruşen Keleş, *Kentleşme ve Konut Politikası (Kentbilim İlkeleri)*, Ankara, 1984, s. 25.

⁴⁵ Ziyaeddin Fahri Fındıkoğlu, *İçtimaiyat Dersleri, Sosyoloji Doktrin ve Kolları*, İstanbul, 1971, s.309.

⁴⁶ Nihat Kaya, *Türkiye'de Toplu Konut Uygulama ve Kullanılan Finans Sistemi Teklifi Üzerine Bir Model Çalışması*, s.13.

⁴⁷ Orhan Şahinler, *Türkiye'de Metropolitan Alan Planlama Deneyim ve Sorunları Kollokyumu*, İstanbul, 1985. s.13.

fiziksel standartlara yükseltilmesi üzere inşa edilmesi veya onarılması gereken konutları kapsar. Konut ihtiyacının nitel ölçümü ise, konut niteliklerinin, konutun fiziksel özelliklerinin yanı sıra sosyal ve çevre özelliklerinin de hesaba katılması sonucu ortaya çıkan gösterge olarak değerlendirilir. 2010 yılında 2 milyon 860 bin 343 adet konut ihtiyacının olması beklenmektedir.⁴⁸

1.3.3.1. Konut Açığı Problemi

Konut probleminin ilk görünümü, konut açığı şeklinde ortaya çıkmaktadır. Konut açığı, mevcut hane halkı sayısı ile mevcut konut sayısı arasındaki dengesizliktir. Konut açığı açık konut açığı ve gizli konut açığı şeklinde ikiye ayrılır. Açık konut açığı, gözle görülen sayısal bir özellik taşır. Gizli konut açığı ise nitel bir özellik taşır ve gizli konut açığında bir konut birimini birden fazla hane halkı paylaşıyor demektir. Yani bir konutun kalabalık olması gizli konut açığının göstergesidir. Hızlı nüfus artışı, göç, kentleşme ve gelir dağılımındaki dengesizlik, konut açığının giderek artmasına sebep olmaktadır. Konut üretimi, konut talebinden az olduğu sürece konut açığı artacaktır. Konut yatırımlarının öngörülen süre içinde tamamlanamaması ve gerçekleştirme maliyetinin yüksek olması bu artışın nedenlerinden biridir.⁴⁹

Aile yaşantısı, sosyal ilişkiler ve ekonomik güç üzerinde konutun büyük etkileri bulunmaktadır. Konut ihtiyaç sahiplerinin, alım gücünü destekleyen bir uygulama ve uygun kredi politikası gerekmektedir. Toplu konut inşaatına önem verilerek, bölgelere göre tip projeler hazırlanması ve yapı kooperatifçiliğinin yaygınlaştırılması, özel sektörün sermaye gücü bu alana çekilerek, teşvik ve destekleme tedbirlerinin alınması gerekmektedir.⁵⁰

1.3.3.2. Arsa Problemi

İmar kurallarına göre arsa, imar planı olan yerlerde plana uygun yapılanma şartları belirlenmiş arazi parçasıdır. Halk arasında ise, üzerinde bina yapılması için ayrılan yer, toprak parçası olarak bilinmektedir.⁵¹ Arsa ve altyapı, konut maliyetinin önemli bir

⁴⁸ TMMOB, *Türkiye’de Konut Sorunu ve Konut İhtiyacı Raporu*, Teknik Güç, 2008, s:7-8.

⁴⁹ Ruşen Keleş, *Kentleşme Politikası*, İmge Kitabevi, 4. Baskı, Ankara, 1997, s:287.

⁵⁰ Erol Zeytinoğlu, *Türkiye Ekonomisi*, Met/Er Mat, İstanbul, 1976, s.484.

⁵¹ Mehmet Doğan, *Büyük Türkçe Sözlük*, II. Baskı, Ankara 1982, s. 44.

parçasıdır. Arsa spekülasyonunun önlenmesi için kamunun elinde yeterli arsa stokunun bulunması gerekmektedir.⁵²

Türkiye’de de arsa piyasasını organize edecek bir müesseseye ihtiyaç duyulmuş ve 1969 yılında bu amaçla Kanun ile Arsa Ofisi kurulmuştur. Arsa Ofisi’nin kuruluş gerekçesi konut, sanayi ve turizm sektörleriyle kamu tesisleri için arsa ve arazi teminidir. Söz konusu sektörlerin arsa ve arazi ihtiyaçlarının karşılanması, arsa ve arazilerin fiyat artışlarının önlenmesi de ofisin görevleri arasındadır. Türkiye’de Arsa Ofisi’nin bütçesinin yetersiz bırakılması, bu kurumun arsa piyasasında belirleyici ve söz sahibi bir kurum olmasını engellemiştir. Bu sebeple arsa ve arazi piyasası başıboş, sadece kara yönelik, spekülatif bir ortam içinde gecekondü problemine zemin hazırlamıştır.⁵³

Türkiye’de imar planlarının eksikliği nedeniyle kentsel arsa stokundaki artış, kent nüfus artışına paralel bir gelişme göstermemekte ve arazilerin arsaya dönüştürülmesi çok uzun zaman almaktadır. Alt yapısı hazır, ucuz arsa üretilmediğinden, arsa spekülasyonu önlenememektedir⁵⁴. Bir toprak parçasının tarımsal nitelikten çıkartılıp kentsel kullanışa dönüştürülmesi, sonra alt yapısının hazırlanması ve daha sonra da yol, otopark, yeşil alan ve meydan gibi kamu hizmetleriyle diğer kamu yapılarına kavuşturulması onun değerini arttırmaktadır. Bir toprak parçası, ancak alt yapı hizmetleri ve kamu hizmetlerine kavuşunca arsa niteliğini kazanmış olur.⁵⁵

Arsa niteliği kazanan topraklar talebi karşılayacak kadar yeterli miktarda üretilmeyince, mevcut arsalar değerinin üzerinde bir fiyat ile satılmaktadır. Bu durum konut maliyetlerini de etkilemektedir. Arsa probleminin bugünkü boyutları toplumsal yapıyı zedeleyecek boyutlara ulaşmıştır. Türkiye’nin en çok gecekondü problemini ve arsa spekülasyonunu yaşayan İstanbul’da gecekondü yapmak için kamu arazisini işgal edenlerin oranı giderek artış göstermektedir.⁵⁶

Arsa meselesinin spekülasyona dönüşmesi ise diğer bir önemli arsa problemidir. Bu problem 1960’lı yıllarda önemsenecek boyuta ulaşmış ve Kalkınma Planları’nda yer

⁵² Nihat Kaya, *Türkiye’de Toplu Konut Uygulama ve Kullanılan Finans Sistemi Teklifi Üzerine Bir Model Çalışması*, s.12.

⁵³ Maliye ve Gümrük Bakanlığı Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, *Çalışmalar, Değerlendirme ve Öneriler*, Ankara 1990, s.1.

⁵⁴ Gülçin Pulat, *Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorunu ve Soruna Sosyal İçerikli Mekansal Çözüm Arayışları*, Volkan Matbaacılık, Ankara: 1997, s.78.

⁵⁵ Ruşen Keleş, *Kentleşme Politikası*, İmge Kitabevi, 4. Baskı, Ankara, 1997, s:65.

⁵⁶ Ali Bayramoğlu ve Zeynep Çuhacı, *İstanbul Megapol Değil Gecekondupol*, Tempo, Sayı 19, 9 Mart 1994, İstanbul, 1994, s. 46.

almıştır. Arsa spekülasyonunu, ileride meydana gelecek değer artışlarından yararlanabilmek için, bir kişinin elindeki arsaları boş bekletmesi, kentsel kullanışlara ayırmamakta direnmesi sorunudur. Spekülasyon, kaynağını ekonomideki rant kavramından almaktadır⁵⁷.

Arsa spekülasyonunun önlenmesi amacıyla, kamu tarafından arsa stoklarının çoğaltılması, şehir planlama kararları içinde arazinin gereken altyapısının tamamlanması II. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda yer almaktadır. Ancak bu konudaki sorunlar halen devam etmektedir. Türkiye'deki arsa spekülasyonu sadece spekülâtörlerin kendi tasarruflarındaki şahsi arsalarından kaynaklanmayıp, kamuya ait gayrimenkullere el koyma şeklinde veya hisseli satış şeklinde de ortaya çıkabilmektedir.⁵⁸

Gecekondu ve gecekondu parseli artık bir ticaret metası haline gelmiş ve bir piyasası oluşmuştur. Gecekondu talebi ve ona cevap veren arzı vardır. Kamu toprakları bu nedenle giderek azalmaktadır.⁵⁹

Arsa spekülasyonunu arttıran diğer bir etken de arsa ve arazilere uygulanan yetersiz vergi politikalarıdır. Devlet bu politikalarla büyük vergi kaybına uğrarken, bu işin ticaretini yapanlar, arsa fiyatlarını spekülâtif boyutlara ulaştırarak yüksek kazançlar sağlamaktadırlar. Türkiye'de arsalar için uygulanan vergi oranı Emlak Vergisi Kanunu'na göre %6'dır. Son yıllarda artan toplu konut faaliyetleri de arsaya olan talebi arttırmış ve arsa fiyatlarının özellikle büyük şehirlerde aşırı bir şekilde artmasına sebep olmuştur.⁶⁰

1.3.3.3.Gecekondu Problemi

Gecekondu imar yasalarına aykırı olarak, çoğu zaman denetimsiz ve sağlık şartlarına uymayan, acele yapılmış konutlara verilen isimdir. Gecekondu imar ve yapı yasalarına aykırı olarak başkalarına ait arsa ve araziler üzerinde ve arsa sahiplerinin rızası olmaksızın yapılmış yapılardır. Türkiye'de 1966 yılında Gecekondu Yasası çıkartılmıştır.⁶¹ Gecekondu sözünün sözlük anlamı gece konmuş, gece yapılmış veya gece inşa edilmiş şeklindedir.

⁵⁷ DPT, *İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1968-1972)*, Ankara, 1967, s. 270.

⁵⁸ Ruşen Keleş, *Kentleşme Politikası*, İmge Kitabevi, 4. Baskı, Ankara, 1997, s:66.

⁵⁹ Rıfki Arslan, *Gecekondulaşmanın Evrimi*, Mimarlık, Sayı 238, Yıl: 1989, İstanbul, 1989, s. 36-37.

⁶⁰ Nihat Kaya, *Türkiye'de Toplu Konut Uygulama ve Kullanılan Finans Sistemi Teklifi Üzerine Bir Model Çalışması*, s.12.

⁶¹ Ruşen Keleş, *Kentleşme Politikası*, İmge Kitabevi, 4. Baskı, Ankara, 1997, s.190.

Gelişmiş ve sanayileşmiş ülkelerin büyük şehirlerindeki yerleşimleri ile gelişmekte olan ülkelerin gecekondu tipi yerleşimleri, düşük gelir, modern yaşam konforunun eksikliği gibi bazı temel özellikler açısından farklılıklar gösterir. Gelişmekte olan ülkelerde bulunan gecekondunun özellikleri aşağıda belirtildiği gibidir.⁶²

- İmar ve yapı kurallarına aykırıdır.
- Başkasının (gerçek, tüzel veya kamu-özel kişilerin) arazisi üzerine, sahibinin izni olmaksızın yapılmaktadır. Yani zorla işgal edilmiş alanlarda yapılmaktadır.
- Acele yapılmaktadır.
- Gerekli sağlık ve teknik kurallara uyulmadan yapılmaktadır.
- Düşük gelirli insanlar tarafından yapılmaktadır.
- Köyden kente yeni gelen, barınma ihtiyacı Devlet veya yerel yönetimlerce karşılanmayan insanlar tarafından yapılmaktadır.

I. ve V. Beş Yıllık Kalkınma Planları dönemlerinde çıkartılan Gecekondu Kanunu (1966), 1969 yılında çıkarılan Arsa Ofisi Kanunu ve Kooperatifler Kanunu, 1978 yılında çıkarılan Yeni Yerleşmeler Fonu, 1981 yılında çıkarılan Toplu Konut Kanunu, 1984 yılında çıkarılan 2. Toplu Konut Kanunu, 1983 yılında çıkarılan Gecekondu ve İmar Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı işlemler Hakkında Kanun ve 1984 yılında oluşturulan Toplu Konut Fonu içinde, ferdi konuttan toplu konuta doğru bir gelişme ve gecekondunun değerlendirilmesinde bir değişme görülmektedir. Buna göre gecekondu, giderek ıslah edilmesi gereken bir konut türü olarak düşünölmeye başlanmış, giderek bu konut türlerine tapu verme yolu ile çözüm aranmıştır. V. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda mevcut ruhsatsız yapılara ve gecekondulara alt yapı götürölmesine ve bunların ıslahına öncelik verileceği vurgulanmıştır.⁶³

Gecekondu genellikle topluca işgal edilmiş kamu arazileri üzerinde, komşu ve akraba işbirliği ile ucuza alınmış malzemeye gerçekleştirilen ve yalnızca barınma ihtiyacının karşılanmasına yönelik bir konut niteliğindedir. Zaman içinde yapılan eklentiler ve modern yapı malzemelerinin kullanılması ile bu gecekondular daha düzgün ve kalıcı hale

⁶² Gülçin Pulat, *Dar Gelirli...* s.66-68 ve Orhan Türkoğan, *Aydınlıktakiler ve Karanlıktakiler (Toplumumuzun Dramı)*, İstanbul, 1982. s.46.

⁶³ Hande Suher, *Gecekondu Yerleşmeleri, Plan Dışı Yerleşme Alanları, Sağlıklı Sağıklaştırıyor muyuz?*, Mimarlık, Yıl 1989/6, Sayı 238, İstanbul, s.42.

dönüşmüştür.⁶⁴ Yasadışı olan gecekondu artık günümüzde kolay değiştirilecek bir olgu değildir. Organizasyon kapasitesi bakımından da gecekondu sahipleri çevrelerini biçimlendirmede etkili bir potansiyele sahip olabilmektedir.⁶⁵ Türkiye’de kentleşme olayının ardında yatan neden, kırsal alanlardan kentlere yapılan göçtür. Kentlere göç eden ve göç ettikleri yerlerdeki konut ihtiyaçlarını o günkü imkanlarıyla karşılamayan nüfus gecekondu olgusunu ortaya çıkarmıştır. Gecekondu sözcüğü resmi bir terim olma niteliği kazanmakla birlikte, gecekondu mahallesi, gecekondu toplumu gibi sosyal yapıyı ilgilendiren yeni kavramlar da ortaya çıkmıştır.⁶⁶

Gecekondulaşma gelir dağılımı, sosyal yapı ve sosyal güvenlik açısından ele alındığında, gecekondu probleminin bir barınma probleminden daha çok bir gelir dağılımı, sosyal yapı ve sosyal güvenlik problemi şeklinde ortaya çıktığı görülmektedir.⁶⁷ Gecekondu problemini sadece bir konut problemi olarak değil, şehirleşmenin genel problemlerinin bir sonucu olarak incelemek gerekmektedir. Kamu arazisine tecavüz, parsellenmemiş araziye tapu hisseleşmesi yolu ile inşaat, bir arsa politikasının bulunmayışının kaçınılmaz sonuçları olarak gözükmemektedir.⁶⁸

Türkiye’de II. Dünya Savaşı’nı izleyen yıllarda tarımsal kesimde başlayan makineleşme hareketi ve buna bağlı olarak gelişen yapısal değişme hareketi ve öncelikle Türkiye’nin iki büyük kentinde başlayan ekonomik gelişme kentleşmenin başlangıcı olarak kabul edilebilir. İstanbul ve Ankara gibi büyük kentlerde, savaş sırasında kiralar dondurulduğu için inşaat sektörü durmuş ve konut sıkıntısı başlamıştır.⁶⁹

1.4. İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜNÜN ÜRETİM YAPISI VE MALİYET FAKTÖRLERİ

Konut sektörünün üretim yapısı inşaat sektörünün bir alt sektörü olduğu için büyük ölçüde benzerlik göstermektedir. Dolayısıyla maliyet yapıları da örtüşmekte ve maliyette

⁶⁴ İstiklal Alpar, Samira Yener, *Gecekondu Araştırması*, D.P.T. Yayını, Ankara, 1991, s. 6-7.

⁶⁵ Halil Dinçel ve Nevrihal Erdoğan, *Türkiye’de Kentsel Mekanı Biçimlendirmede Gecekondu Potansiyeli*, Mimarlık, Yıl 1989/6, Sayı 238, İstanbul, s. 42.

⁶⁶ Ahsen Özsoy, *Gecekondu Biçimlenme Süreci ve Etkenlerin Analizi*, İTÜ Mimarlık Fak., İstanbul, 1982, s. 60.

⁶⁷ Rıfki Arslan, *Gecekondulaşmanın Evrimi*, Mimarlık, 1989/6, Sayı 238, İstanbul, 1989, s. 34.

⁶⁸ Tülin Orhun, *Türkiye’de Konut Sektörü*, Y.Ü. Mimarlık Fak., İstanbul 1969, s.9.

belirleyici olan unsurlar arasında arsa veya arazi, işgücü, yapı teknolojisi ve yapı malzemelerinin oluşturduğu giderler yer almaktadır.

1.4.1. İnşaat ve Konut Sektörünün Üretim Yapısı

Üretim, insan ihtiyaçlarını giderecek her türlü mal ve hizmeti elde edebilmek için yapılan her türlü faaliyettir. İnşaat sektöründe üretim, yatırımların geleneksel inşaat teknolojisi ve endüstrileşmiş inşaat teknolojisi ile gerçekleştirilmesidir. Geleneksel inşaat teknolojisi; hammadde veya yarı mamul madde özelliğindeki malzemelerin, yoğun insan gücü ve çok basit mekanik araçlar kullanarak inşaat yerinde işlenmesi ve inşaatın gerçekleştirilmesidir. Geleneksel inşaat teknolojileri, taşıyıcı sistem özellikleri ve yapıda kullanılan malzeme cinslerine göre taş yığma yapılar, kerpiç yığma yapılar, briket yığma yapılar, tuğla yığma yapılar, ahşap karkas yapılar, beton karkas yapılar ve çelik karkas yapılar⁷⁰ olarak sınıflandırılır. Endüstrileşmiş inşaat teknolojisi ise alet ve makinelerin kullanıldığı ve seri üretime olanak sağlayan üretim büyüklüğüne erişmiş teknolojilerdir.⁷¹

1.4.2. İnşaat ve Konut Sektörünün Maliyet Faktörleri

Bütün ekonomik mal ve hizmetlerin bir maliyeti olduğu gibi inşaat ve konutun da bir maliyeti vardır. İnşaatlarda maliyeti oluşturan başlıca faktörler, arsa veya arazi, işgücü, yapı teknolojisi ve yapı malzemeleridir.

1.4.2.1. Arsa veya Arazi

Arsa; yol, su, elektrik, kanalizasyon gibi altyapı ihtiyacı karşılanmış, üstünde imar hakları oluşmuş, tek bir yapı yapmaya elverişli, tapu siciline yalnız kayıt edilebilen bir toprak parçasıdır. Konutun üretilebilmesi için arsanın var olması gerekir. Bir arazinin arsa niteliği kazanabilmesi için arazinin topografik haritasının yapılması ve alt yapısının inşa edilmiş olması zorunludur. Ancak bu durumdaki arazi üzerinde konut yapılabilir. Toprağın arsa biçimine çevrilebilmesi için o toprak parçasının kent planının içinde bulunması, konut yapımına elverişli bir durumda olması gerekir. Hızlı kentleşme ile birlikte kentlerin ve civarındaki arsa ve arazilerin rantı yükselme göstermiştir. Bu da arsa

⁷⁰ Zuhal Akal ve Diğerleri, *Türk İnşaat ve Konut Sektörünün Güncel Sorunları*, MPM Yayın.No. 292, Ankara, 1983, s.116.

⁷¹ Uğur Dinçer, *Devlet Eli ile Toplu Konut Üretiminde Teknoloji Seçimi ve Konut Politikası İlişkisi*, TMMOB, Konut Kurultayı, 16-20 Aralık 1974, Ankara, s.3.

fıyatlarının yükselmesi sonucunu doğurmuştur. Arsa, konut üretimi açısından önemli bir maliyet unsurunu oluşturmaktadır.⁷²

1.4.2.2.İşgücü

İnşaat ve konut sektörünün üretim yapısı içinde, insan gücü (emek) de önemli bir üretim ve maliyet unsurudur. İnşaatı veya konutu planlayan mühendis ve mimarların harcadığı nitelikli emek ile tuğla taşıyan işçinin harcadığı nitelsiz emeğin ve bunların arasında, ustalıklarına göre yer alan öteki işçilerin tümü için ödenen ücretlerin toplamı, inşaatın maliyetini oluşturur. İnşaatte kullanılan teknoloji ne kadar ileri ise işgücünün birim maliyet başına verimliliği o kadar yüksek olmaktadır.⁷³

Az gelişmiş ülkelerde, istihdam açısından, ücret ve maaş geliri elde edenlerin toplam işgücüne oranı genellikle %50'nin altında bulunmaktadır. Toplam işgücünün yüzdesi olarak, ücretlerin yüksek oranlara ulaştığı ekonomiler gelişmiş ülkelerdir⁷⁴

1.4.2.3.Yapı Teknolojisi ve Yapı Malzemesi

Teknoloji, bütün üretim yöntemlerinin ve teçhizatlarının uygulanışının bir bütünüdür. Basit teknolojiye modern teknolojiye geçiş az gelişmişlikten sıyrılmanın bir ölçüsüdür⁷⁵.

Yapım teknolojileri genelde geleneksel ve endüstrileşmiş teknolojiler olarak ikiye ayrılmaktadır. Bu teknolojilerden geleneksel teknoloji seçildiğinde, daha az makine ve sermaye kullanımı gerekse de yapım süresi uzun ve belirli mevsimlere bağlı olmaktadır. Buna bağlı olarak da maliyetler yükselmektedir. Endüstrileşmiş yapı teknolojisi seçildiğinde ise işgücü yerine, makine kullanılmakta ve seri üretim yapılmakta, maliyetler düşmektedir. Yapı malzemelerinin maliyetler içindeki payı ise diğer önemli bir husustur. Konut yapımında kullanılan kum, kireç, taş, tuğla, demir, çimento, cam gibi ham maddeler, bazı prefabrik yapı elemanlarının bedelleri, bunları inşaat alanına taşımak için yapılan ulaştırma giderlerinin toplamı maliyet unsurlarını oluşturur⁷⁶.

⁷² Haldun ÖZEN, *Arsada Özel Mülkiyetin Kamu veya Toplum Yararına Düzenlenmesinin Yarattığı Sorunlar*, TMMOB Konut Kurultayı, Ankara, 16-20 Aralık 1974, s. 1.

⁷³ Gülçin Pulat, *Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorunu ve Soruna Sosyal İçerikli Mekansal Çözüm Arayışları*, Volkan Matbaacılık, Ankara: 1997, s.70-71.

⁷⁴ Akın İlkin, *Kalkınma ve Sanayi Ekonomisi*, İstanbul Üniversitesi Yayınları, Çağlayan Basımevi, 1974, İstanbul, s. 31-32.

⁷⁵ Akın İlkin, *Kalkınma ve Sanayi ...* s.23.

⁷⁶ İdil Kadioğlu, *Sosyal Konut Politikası Kavramı Açısından Alan Standartları ve Ataköy Örneği*, İstanbul, 1986, s.2.

İKİNCİ BÖLÜM

DÜNYADA VE TÜRKİYE'DE İNŞAAT SEKTÖRÜ

Yüzlerce çeşit mal ve hizmet üretimi ile doğrudan bağlantısı, yoğun işgücü kullanımı ve sosyo-ekonomik refah düzeyine olan katkısı nedeniyle ekonomik yapı içerisinde ayrı bir yere ve öneme sahip olan inşaat sektörü, yarattığı katma değer ve istihdam açısından ülke ekonomilerinin de lokomotifidir.⁷⁷

Büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanan Türkiye inşaat sektörü de yüzlerce meslek dalını ilgilendirmesi ile istihdam ve üretim sürecini önemli ölçüde etkilemektedir. Ulusal ve uluslararası alanda büyük bir deneyime ve potansiyele sahip olan sektör, kendisine bağlı 200'den fazla alt sektörü harekete geçirme özelliğiyle lokomotif sektör olarak adlandırılmaktadır. Sektöre girdi sağlayan ve faaliyetlerini bu sektördeki gelişmelere bağlı olarak devam ettiren diğer sektörlerin katkısı da dikkate alındığında inşaat sektörünün GSMH içindeki payının yaklaşık %30 seviyesinde olduğu görülmektedir.⁷⁸

Türkiye gelişmekte olan bir ülke olduğu için, inşaat sektörü son derece büyük önem taşımaktadır. Sektör her ne kadar birçok sektörle yakın ilişki içinde olsa da Türkiye ekonomisi için sektörün istihdama etkileri oldukça ön planda yer almaktadır. Öte yandan, inşaat sektöründe bazı yapı türlerinde mevsimsel olması ve birçok inşaat işçisinin sigortalı olarak çalıştırılmaması resmi rakamların gerçek rakamlardan düşük olmasına yol açmaktadır. Bütün bunlara rağmen sigortalı işçilerin takriben %13'ü yapı sektöründe çalışmaktadır.⁷⁹

Türkiye de inşaat sektörü 2001 krizinin ardından hızla küçülme sürecine girmiştir. Ancak 2002 yılından itibaren uygulanan istikrar programları ile toparlanma sürecine girmiştir. 2004 yılından itibaren tekrar büyüyen sektör, 2007 yılından itibaren tekrar durgunluk sürecine girmiştir.

⁷⁷ TİSK, *Türkiye İnşaat Eğitim Merkezi Projesi*, İşveren Dergisi, Ankara: 2004, s.1.

⁷⁸ Yapı Endüstri Merkezi, *Türk Yapı Sektörü Raporu 2009*, Doruk Grafik San., İstanbul: 2010, s.8.

⁷⁹ Hurşit Güneş, *Türkiye'de İnşaat Sektörünün Yapısı ve İstanbul Müteahhitlerinin Sorunları*, Can Matbaası, İstanbul: 1990, s.2.

2.1. DÜNYADA İNŞAAT SEKTÖRÜ

Sanayi devrimiyle birlikte yoğunlaşan demiryolları geçtikleri yerleri yeni sanayi bölgelerine dönüşme sürecine katkıda bulunmuştur. Sanayileşme faaliyetlerin belirli yerlerde toplanması sonucu hızla gelişen yeni kentler oluşumu, bunun sonucunda bu kentlere doğru yoğun bir nüfus akımı yaşanmasına ve aynı zamanda, tarımda makinelerin kullanılması, verimin artması ve bu alanda giderek daha az iş gücüne gereksinim duyulması, kırsal alanda kentlere doğru yaşanan hızlı ve yoğun göçün olmasına neden olmuştur.⁸⁰ Bu durum inşaat sektörüne farklı bir anlam katmış ve sektörün gelişiminde öncü olmuştur.

İnşaat sektörü, dünyadaki değişime bağlı olarak önemli değişimler göstermektedir. Globalleşmenin etkisiyle inşaat firmaları iş hacmi ve çeşitliliği bakımından önemli ölçeklere ulaşmış, rekabet ise uluslararası platformda keskinleşmiştir. Bu gelişmeler sonucunda sermaye ve kalifiye işgücü akımları hızlanmış, uluslararası ekonomik etkilere maruz kalma nedeniyle riskler artmış ve çeşitlenmiştir.⁸¹

2.1.1. Dünyada İnşaat Sektörünün Durumu

Dünya inşaat sektöründeki yaklaşık 3 trilyon dolarlık üretimin yüzde 72'si dünya ekonomisine de yön veren ilk on ülkede gerçekleşmektedir. Üç büyük ülke ABD, Japonya ve Almanya'nın 2000–2002 arasında yaşadığı durgunluk sektörü olumsuz yönde etkilemiştir. 2003 yılından itibaren Amerika ve Almanya ekonomileri büyüme işaretleri gösterirken, Japonya'nın hala durgunlukta bulunması, yaşadığı finansal krizlerin etkilerinden tam anlamıyla kurtulamamış olan Güney Amerika ülkeleri ve Afrika kıtasındaki politik istikrarsızlık dünya inşaat sektörünün gelişme hızını da olumsuz etkilemektedir.⁸²

Dünya genelinde, 2009 yılında %3,7 daralması beklenen inşaat sektöründe, 2008-2013 döneminde en hızlı büyümeyi Asya ülkelerinin göstermesi beklenmektedir. Bu dönemde küçülen tek bölge ise Batı Avrupa olacaktır. Dünya genelinde inşaat sektörünün gelişiminin büyük ölçüde altyapı yatırımlarından kaynaklanacağı tahmin edilmektedir.

⁸⁰ İbrahim Arslan, *Konut Ekonomisi*, Sakarya Yayıncılık, Sakarya:2007, s.5.

⁸¹ Yapı Endüstri Merkezi, *Türk Yapı Sektörü Raporu 2009*, Doruk Grafik San., İstanbul: 2010, s.8.

⁸² SPK, *Sermaye Piyasası Kurulu Payların Halka Arzında Kullanılacak Taslak*, Ankara: 2010, s.25.

Global Insight dergisinin 2003 raporuna göre, dünya ekonomisindeki inşaat yatırımlarının 2004-2012 döneminde yıllık ortalama yüzde 5 büyümesi beklenmektedir. İnşaat sektöründe en hızlı büyüme beklenen ülkeler Çin ve Hindistan olarak görülmektedir. Bu ülkelerde 2004-2012 döneminde beklenen ortalama büyüme oranları sırasıyla yüzde 7,9 ve yüzde 9,2'dir. Çin'de büyüyen iş hacmi ve şehirlere artacak göç sonucu hem altyapı ve sınaî yatırımları, hem de konut yatırımlarının hızlı büyüme göstermesi beklenmektedir.⁸³

2009 yılında dünya genelinde 200 milyar dolar üzeri inşaat harcaması yapan ülkeler ABD (845,9 milyar USD), Çin (701,6 milyar USD), Japonya (571,2 milyar USD), İspanya (283,1 milyar USD), Fransa (272,6 milyar USD), İngiltere (270,8 milyar USD), Almanya (243,5 milyar USD), İtalya (237,8 milyar USD) ve Hindistan (214,8 milyar USD) olmuştur. Bu 9 ülkenin 5,5 trilyon dolarlık inşaat harcamasındaki toplam payı %65'dir.

İnşaat sektörü Avrupa ekonomisi için de oldukça büyük bir öneme sahiptir. 2,9 milyon adet şirket, 1,3 trilyon Euro değerinde iş hacmi ve 16,4 milyon kişilik istihdam ile sektör AB GSYİH' sinin %10,7'sini oluşturmaktadır. Bölgede inşaat sektöründe faaliyet gösteren firmaların %99'u KOBİ şeklinde sınıflandırılmaktadır ve bu firmalar toplam iş hacminin %80'nini üretmektedirler.⁸⁴ AB'de sektörün kaynak kullanımı hammadde ve su kaynakları itibarıyla toplam kullanımın yüzde 40'ına karşılık gelmektedir. Avrupa vatandaşları için önem taşıyan sürdürülebilir gelişmenin başarılmasında "inşaat" merkezi konuma sahip bir sektör olarak kabul edilmektedir.⁸⁵

Sektörün bu denli büyük olması ve diğer birçok sektörle arz-talep ilişkisine sahip olması sektörü kriz dönemlerinde tehlikeye açık hale getirmektedir. Krizden en çok etkilenen bölgelerden biri olan AB'de kriz inşaat sektörüne büyük zarar vermiştir. AB inşaat sektörü toplam iş hacminin 2009 yılında %8,4 azalmıştır ve 2010 yılında da %2,2'lik bir azalma daha yaşaması beklenmektedir. Bu değerler bölgede krizin inşaat sektörü üzerindeki etkisini sürdürmekte olduğunu göstermektedir. Polonya ve İsviçre gibi bazı ülkelerde inşaat sektörü büyüme oranını sürdürebilmiş olsa da 2009 yılında İspanya inşaat sektörünün %21,5'lik, İrlanda'nın ise 32,2'lik kayıplar yaşadığı görülmüştür.⁸⁶

⁸³ SPK, *Sermaye Piyasası Kurulu Payların Halka Arzında Kullanılacak Taslak*, Ankara: 2010, s.25.

⁸⁴ European Builders Confederation, *09>10 Annual Report*, Belgium, 2010, s:8.

⁸⁵ SPK, *Sermaye Piyasası Kurulu Payların Halka Arzında Kullanılacak Taslak*, Ankara: 2010, s:26.

⁸⁶ European Builders Confederation, *09>10 Annual Report*, Belgium, 2010, s:9.

Günümüzde inşaat sektörünün dünyadaki toplam büyüklüğünün 3,5 trilyon dolar civarında olduğu tahmin edilmektedir. Söz konusu rakam, dünyadaki toplam GSMH'nin yaklaşık %8 büyüklüğüne denk gelmektedir. Bu değerin %30'u Avrupa'da üretilmektedir. Dünya sanayi istihdamının yaklaşık yine %30'unun bu sektörde olduğu tahmin edilmektedir. Bu veriler, Türkiye'nin olası AB üyeliği durumunda ortaya çıkabilecek potansiyel konusunda fikir verebilir.⁸⁷

2.2.TÜRKİYE'DE İNŞAAT SEKTÖRÜ

Türkiye'de 1980'li yıllardan itibaren ciddi gelişim gösteren inşaat sektörü, 1988 yılından sonra yavaşlamıştır. 1993-2003 döneminde Türkiye ekonomisi %26,13 oranında büyürken inşaat, ana sektörler arasında küçülen tek sektör olarak %22,4 daralma göstermiştir. Daralmanın en önemli faktörlerinden biri kamu inşaat sektörü yatırımlarındaki düşüş olarak görülmüştür. 2003 yılı öncesinde konut inşaatlarının da düşük seviyede olması nedeniyle kamu yatırımları sektörün belirleyicisi olmuştur. Konut yatırımlarının bu dönemde yetersizliğinin en önemli nedenlerinin başında, yüksek faiz ve döviz kurları nedeniyle bireysel tasarrufların konut yatırımları yerine kamu kâğıtlarına yönelmiş olması gelmektedir.⁸⁸

2007 yılında ise gerek milli gelir hesaplama sisteminde yapılan düzenlemeler gerekse de ülkedeki genel ekonomik ve sosyal politikaların umulanın aksine ülkede yeterli istikrarlı ortamı yaratamaması ve global dalgalanmaların da etkisiyle inşaat sektörü gelişme hızı, geçen senelerin aksine düşük bir seviyede seyrederek %5,7 olarak ortaya çıkmıştır. 2008 yılında sektör %8,2 oranında küçülmüştür. Söz konusu küçülmede, 2006 yılının ilk yarısından itibaren hız kesmeye başlayan konut talebindeki gerilemeye küresel ekonomik krizin olumsuz etkilerinin de eklenmesi rol oynamıştır. Krizin etkilerinin daha da belirginleşmesiyle 2009 yılının ilk dokuz ayı sonunda sektördeki daralma %19,5'e kadar çıkmıştır.⁸⁹

2.2.1. Türkiye'de İnşaat Sektörünün Tarihsel Gelişimi

Cumhuriyet dönemindeki gelişim sürecinde inşaat alanında ilk önemli adımlar 1920'li yıllarda, ileride başkent olacak Ankara'da başlamıştır. Ankara'da tüm, zorluklara,

⁸⁷ Nazlı Maç, *İnşaat Sektörü Raporu*, Konya Ticaret Odası, Konya: 2007, s.5.

⁸⁸ MDN Danışmanlık, *Türk Çimento Sektörü*, Ankara:2009, s.6.

⁸⁹ Yapı Endüstri Merkezi, *Türk Yapı Sektörü Raporu 2009*, Doruk Grafik San., İstanbul: 2010, s.8.

ulaşım ve malzeme yetersizliğine rağmen çevrenin geleneksel yapı tarzına uygun bir imar faaliyetine girilmiştir. Kullanılan malzemeler ahşap, kerpiç, kaba yontma taş gibi ilkel malzemelerdi, bunlar bile yeterli düzeyde sağlanamıyordu. Cumhuriyetle birlikte hızlı ve planlı kalkınma için sanayi, tarım ve ulaşım alanlarında yatırımlara verilen önem, Türk inşaat sanayinin temelini atmıştır.⁹⁰ Cumhuriyet döneminin ilk büyük projeleri demiryolu hatlarıydı. Bu büyük inşaat işleri, Türkiye’de yerli sermaye birikimine olumlu etkiler yapmıştı. Bu etki sadece müteahhitlik firmalarının kazançlarıyla sınırlı kalmamış, tarımsal üretimin artışı ve ticari sermayenin büyümesine de büyük etkiler yapmıştır. Müteahhitlik firmaları açısından ilk birikimler ise, büyük ihaleleri kazanan yabancı firmalara taşeronluk yapan Türk girişimlerinin kazançları olmuştur. 1923-1927 dönemi Türk müteahhitlik firmalarının demiryolları yapımındaki taşeronluk hizmetleriyle geçmiştir.⁹¹

Türkiye Cumhuriyeti’nin kuruluş yıllarından itibaren devletin yeniden yapılanması açısından imar ve konut alanında büyük girişimler başlatılmıştır. Ancak kurulan yeni kurulan Türk devletin diğer öncelikli alanlarda yoğunlaşması, 1929 yılında meydana gelen ekonomik kriz ve sonra da bütün dünyayı sarsan İkinci Dünya Savaşı’nın etkilerinin uzun süre hissedilmesi nedeniyle uygulanan mali ve iktisadi politikalarda konut sektörü için yeterli kaynak ayrılamamıştır. Özellikle 1940’lı yıllardan sonra hkmetler, özellikle dar gelirliilere yönelik konut ihtiyacının giderilmesi konusunda oldukça iyi niyetli atılımlarda ve uygulamalarda bulunmuşlardır.⁹²

Cumhuriyet döneminin başlangıcından 1950’li hatta 1960’lı yıllara kadar, inşaat sektöründe en büyük ağrılık altyapı ve bayındırlık inşaatlarındadır. Bu süre içinde söz konusu inşaat alanlarında dönem dönem büyük gerçekleşmeler grlmştir. Yine bu dönemde DSİ, T.C. Karayolları gibi teknik gücü bünyesinde toplayan büyük çapta, devlet desteği ile yatırımlar yapan teşkilatlar kurulmuş ve bunların yaptığı yatırımlar inşaat sektörüne bir ivme kazandırmıştır. Bu hız 1960’lı yıllara kadar etkinliğini srdrmştir.⁹³

Karayolları Genel Müdürlüğü ile Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü’nün yatırım kaynakları ise çoğunlukla dış menşelidir. 12 Temmuz 1947’de ABD ile Türkiye arasında imzalanan anlaşma ile sağlanan 100 milyon dolarlık yardımın 5 milyon doları yol

⁹⁰ SPK, *Sermaye Piyasası Kurulu Payların Halka Arzında Kullanılacak Taslak*, Ankara: 2010, s.26.

⁹¹ Süha nsal, *Taşeronluktan Sanayiciliğe*, 2010, s.12, <http://www.intes.org.tr/content/tarihce_insaat2010118.pdf>, (19.06.2010).

⁹² Arslan, İbrahim, *Konut Ekonomisi*, Sakarya Yayıncılık, Sakarya:2007, s.5.

⁹³ İNTES, *İnşaat Sektörü Raporu*, 2010, s:2, <http://www.intes.org.tr/content/file/ins_raporu2.doc>, (19.07.2010).

programına ayrılmış, buna ilaveten Marshall Yardım Programı'ndan da yol programı için 5 milyon dolar daha sağlanmıştır. Bu yardım programları dahilinde ülkeye gelen çok sayıdaki iş makinesinin çalışmaya başlaması inşaat sektörünü teknik olarak desteklemiştir. 1 Mart 1950 tarihinde kurulan Karayolları Genel Müdürlüğü gibi Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü de, Amerikan modeli temel alınarak kurulmuştur. 1954 yılında kurulan DSİ Genel Müdürlüğü'nün kuruluşunda Amerika Birleşik Devletleri'ndeki "Bureau of Reclamation" örnek alınmış; ilk teknik bilgiler AID kapsamında Türkiye'ye gelen Amerikalı müşavirlerden sağlanmıştır.⁹⁴

1960'lı yıllarda DSİ yatırımlarının hacmi oldukça büyüktür. 1970'li yıllarda yetişmiş teknik işgücü özel kesime kaymış ve kamu kesiminde oldukça önemli bir teknik eleman açığı ortaya çıkmıştır. Diğer taraftan bu yıllarda özel kesimin faaliyet alanını sanayi kesimine kaydırması ve yatırımların yaygınlaşması sonucunda fabrika tipi bina yapımında artış olmuş, bu da yapım teknolojisinde prefabrikasyon sisteminin gelişmesini sağlamıştır.⁹⁵

II. Dünya Savaşı sonrası hükümet politikalarında, hızlı kalkınma ve sanayileşmeyi amaçlanmış, şehirleşme sonucunda büyük şehirlerde oluşan gecekondu bölgeleri sebebiyle, konut sorununa bakış açısı memur konutlarından işçi konutlarına doğru yönelmiştir. Türkiye Cumhuriyeti II. Dünya Savaşı'nın yarattığı olumsuz sonuçları minimize etmeye yönelik politikaların uygulamak zorunda kalması, devletin konut sektörüne yönelik politikaları tam anlamıyla faaliyete geçirememiştir. Ancak devletin dar gelirli için daha çok devletin kolay kredi sağladığı kooperatifler ve değişik kamu kuruluşları konut üretmeye yönelik politikalara ağırlık vermiştir.⁹⁶

Türkiye'de sanayileşme ile birlikte ortaya çıkan sosyo-ekonomik değişimler, kentleşme olgusu ve kentlere göçün hızlandırılması, inşaat sektöründe konut yapımcılığına önemli bir boyut kazandırmıştır. Ancak planlı bir üretime geçişe imkân bulamadan ortaya çıkan bu gereksinimin denetimsiz bir biçimde karşılanması, konut üretiminde karlılığı tek amaç haline getirmiş, kentlerde plansız ve kalitesiz konut üretimleri yaygınlaşmıştır. Bu

⁹⁴ Süha Ünsal, *Taşeronluktan Sanayiciliğe*, 2010, s.15, <http://www.intes.org.tr/content/tarihce_insaat2010118.pdf>, (19.06.2010).

⁹⁵ Kobifinans, *Türkiye'de Yapı - İnşaat Sektörünün Tarihi*, 2010, <<http://www.kobifinans.com.tr/tr/sector/011702/8480>>, (19.06.2010).

⁹⁶ Yasemin Alkışer ve Hülya Yürekli, *Türkiye'de Devlet Konutunun Dünü, Bugünü, Yarını*, İTÜ Dergisi, Cilt:3, Sayı:1, 63-74, 2004, s.70.

olumsuz görünümüne rağmen konut üretiminin bu dönemde ülkemiz ekonomisine, istihdam ve yatırım olarak büyük katkılarda bulunduğu da bir gerçektir.⁹⁷

Ülkemizde konut sorununun gelişimine baktığımızda, Cumhuriyetin kurulduğu 1923 yılından bu yana geçen yetmiş yedi yıllık zaman içinde, değişik zamanlarda konut sorununun değişik yönlerinin önem kazanmış olduğu görülecektir. 1923 yılından 1950 yılına kadar, nüfus ve kentleşme hızı yavaştır. Ankara dışındaki diğer yerlerde, konut sorunu yoktur. Ülke tek parti yönetiminde olup konut sunum biçimleri çeşitlenmemiştir.⁹⁸ 1950 yılından sonra kentleşme hızı yükselmeye başlamış, konut sunum biçimleri ve kurumsal yapılar, kentleşme hızının gerektirdiği konut gereksinimini karşılayamaz duruma gelmiştir. Soruna, içine girilen çok partili dönemde siyasi görüşlerle çözüm aranmış, 1958 yılında İmar İskan Bakanlığı kurulduktan sonra konut ve kentleşme sorunlarına çözüm üretmek bu Bakanlığın sorumluluğuna verilmiştir.⁹⁹

1965 yılından sonra yap-satçı üretim ve gecekondu üretimi hız kazanmıştır. Bu sunum biçimleri, yüksek yoğunluklu ve önemli sorunları olan kentler doğurmuştur. Konut sorunu büyümüş, 1970'li yıllarda yavaş yavaş toplu konut türü sunum biçimleri ortaya çıkmaya başlamış ancak, bunlar kurumsallaşamamıştır ve kooperatifler en önemli konut üreticisi durumuna gelmiştir. 1980'li yıllarda Türkiye'nin yalnızca kentleşme alanında değil, toplumsal yaşamın her alanında da dönüşüm yaşadığı yıllar olmuştur. Türkiye, 1950'lerin yarısından sonra sürdürmekte olduğu iç pazara dayalı büyümeyi önce kalkınma modelini bırakarak, dışa dönük kalkınma modeline geçirmiş kaynaklarını uluslararası rekabet kurallarına göre dış piyasalara üretim yapabilen sektörlerle aktarmaya başlamıştır. Konut ve kentleşme konusunda 1950'li, yılların ortalarında ortaya çıkan kimi kurumlar, ya biçim değiştirmiş ya da uyum sağlayamayıp yok olmuştur.¹⁰⁰

1980'lerde Türkiye, bir yandan önceki dönemlerden devreden kentleşme ve konut sorunlarına, bir yandan da yeni dönemin sorunlarına çözüm bulmaya çalışmıştır. 1980'den sonraki dönemde kentsel alanlarda yaşanan değişimlerden birisi, gecekondulaşmanın değişen niteliğidir. Kullanıcıların başkalarının arsaları üzerinde kendi emekleri ile ürettikleri tek ya da az gecekonduların yerini, kullanımcı dışındaki gruplarca üretilen çok

⁹⁷ SPK, *Sermaye Piyasası Kurulu Payların Halka Arzında Kullanılacak Taslak*, Ankara: 2010, s.27.

⁹⁸ İNTES, *İnşaat Sektörü Raporu*, 2010, s.2, <http://www.intes.org.tr/content/file/ins_raporu2.doc>, (19.07.2010).

⁹⁹ Kobifinans, *Türkiye'de Yapı - İnşaat Sektörünün Tarihi*, 2010, <<http://www.kobifinans.com.tr/tr/sektor/011702/8480>>, (19.06.2010).

¹⁰⁰ SPK, *Sermaye Piyasası Kurulu Payların Halka Arzında Kullanılacak Taslak*, Ankara: 2010, s.27.

katlı yapılaşma almıştır. Ayrıca, kentlerin imarlı kesimlerinde de benzer gelişmeler yaşanmış, orta ve üst gelir gruplarına yönelik seçeneklerin, kooperatiflerin konut üretimindeki payı artmıştır.¹⁰¹ Bunun nedeni de Toplu Konut İdaresi'nin kooperatiflere açtığı kredilerdir. Kooperatiflerin üretimden aldığı payın artması, arsa gereksinimini artırmış ve arsa alarak konut üretimini buralarda yapmalarına yol açmıştır. Ayrıca konut üretiminin kent dışına taşınmasında Emlak Bankası ve Toplu Konut İdaresi uygulamalarının da etkisi olmuştur. Bu oluşumların sonucu daha büyük kent parçalarının açılmasını gerektiren toplu konut türü gelişmeler, egemen olmaya başlamıştır.¹⁰²

Bununla birlikte konut açığını gidermek için kamu desteğiyle yaratılan modellerden biri de toplu konuttur. Türkiye'de toplu konut üretimi, Türkiye Emlak Bankası, Toplu Konut İdaresi, kooperatifler ve özel şirketler yoluyla gerçekleşmektedir. Bu yapılanma 1980'li yıllara kadar devam etmiştir. 1980'lerden sonra devlet konut üretiminde doğrudan yer almamakta; etkili serbest piyasa ekonomisi ve politikaları sonucu devletin kaynak sağlayıcı görevi ön plana çıkmaktadır. Toplu Konut İdaresi'nin (TOKİ) bu dönemde oldukça etkili olduğu görülmektedir. Bu oluşumların sonucunda daha çok büyük kentleşmeyi gerektiren toplu konut türü ülkede konut sektörü açısından etkin olmaya başlamıştır.¹⁰³ Ülkemizde, Cumhuriyetin ilanından sonra farklı dönemlerde değişik boyutlarda hissedilen konut sorunu, özellikle yüksek nüfus artışı, hızlı ve sağlıklı kentleşme sonucunda giderek artmıştır.¹⁰⁴

Türkiye'de kent ve kır nüfusu'nun 1970-2009 yılları arasında geçirmiş olduğu gelişim Tablo 2.1'de görülmektedir. Türkiye'de nüfus'un uzun yıllardır bir artış eğiliminde olduğu görülmektedir. 1970-2005 yılları arasında her beş yılda ülke nüfusu %5'lik bir artış göstermiştir. 2005 yılı sonrası nüfus artışı durmuş gibi görünse de yaşanan durgunluk 2005 yılı sonrası nüfus sayım yönteminin değişmiş olmasına bağlı gerçekleşmiştir.

¹⁰¹ İNTES, *İnşaat Sektörü Raporu*, 2010, s.3, <http://www.intes.org.tr/content/file/ins_raporu2.doc>, (19.07.2010).

¹⁰² SPK, *Sermaye Piyasası Kurulu Payların Halka Arzında Kullanılacak Taslak*, Ankara: 2010, s:28.

¹⁰³ İbrahim Arslan, *Konut Ekonomisi*, Sakarya Yayıncılık, Sakarya:2007, s.6.

¹⁰⁴ Kobifinans, *Türkiye'de Yapı - İnşaat Sektörünün Tarihi*, 2010, <<http://www.kobifinans.com.tr/tr/sektor/011702/8480>>, (19.06.2010).

Tablo 2.1. Türkiye Kent ve Kır Nüfusu (Bin Kişi)

Yıl	Toplam Nüfus	Kent Nüfusu	%	Kır Nüfusu	%	Kentleşme Hızı %
1970	35.605	10.222	28,7	25.384	71,3	5,3
1975	40.348	13.272	32,9	27.076	67,1	5,4
1980	44.737	16.065	35,9	28.672	64,1	3,9
1985	50.664	23.238	45,9	27.426	54,1	7,7
1990	56.473	28.958	51,3	27.515	48,7	4,5
1995	62.171	33809	54,3	28137	45,7	3,7
2000	67.420	38.661	57,3	28.759	42,7	2,9
2005	72.065	44.747	62,1	27.318	37,9	4,0
2009	72.561	54.807	75,6	17.754	24,4	2,3

Kaynak: DPT, Sosyal Sektörlerdeki Gelişmeler, Kent ve Kır Nüfusu, 2006 ve TÜİK, ADNKS Veri Tabanı, İllere göre il/ilçe merkezi ve belde/köy nüfusu – 2009, 2010.

Kentleşme rakamlarına bakıldığında ülkenin ekonomi politikalarına bağlı bir gelişim izlediği görülebilir. Kapalı ekonomik politikaların uygulandığı 1980’li yıllara kadar kır nüfusu, kent nüfusunun iki katını bulurken, 1990 yılına gelindiğinde kent nüfusu kır nüfusunu geçmiştir. Günümüzde nüfusun yaklaşık %75’i kentlerde, geri kalan %25’i ise köylerde yaşamaktadır. Kentsel nüfus artışı ise kentlerde konut, işyeri, kamu binası ve altyapı ihtiyaçlarının artmasına ve inşaat sektörünün gelişmesine neden olmuştur.

Türkiye’de inşaat sektörü 1980’li yıllarda ciddi bir gelişim göstermiştir. 1978 yılında sabit fiyatlar ile inşaat sektörü yüzde 15,5 oranında küçülme göstermiş, 1979 yılında ise hızlı yükseliş trendine girerek yüzde 0,6 oranında büyümüştür. 1980 yılında gerek yurtiçinde gerek yurtdışında çok hızlı bir büyüme yaşamıştır. 1980 yılında inşaat sektöründeki büyüme yüzde 8,7 oldu. 1982 yılında yüzde 9,3 küçülen sektör, tekrar rekor bir artış ile yüzde 17,4 oranında yükselmiştir.¹⁰⁵

Sektörün büyüme trendi 1988 yılından sonra yavaşlamıştır. Bunun bir nedeni 1980’li yıllarda gerçekleşen altyapı yatırımlarındaki hızlı artışın dönem sonunda ivme kaybetmesidir. Diğer bir nedeni ise, 1988 yılı ile beraber faizlerin serbest hale gelmesine yol açan liberalizasyon sürecinin başlamasıdır. Yüksek faizler hem yatırım maliyetlerini arttırdığından inşaat talebi düşmüş, hem de inşaatçının finansman maliyeti yükselmiştir.

¹⁰⁵ SPK, *Sermaye Piyasası Kurulu Payların Halka Arzında Kullanılacak Taslak*, Ankara: 2010, s.28.

Sonuç itibariyle inşaat sektörü 1988 yılında yüzde 5,4 oranında sektör küçülme göstermiştir.¹⁰⁶

1993–2003 döneminde Türk ekonomisi yüzde 26,13 oranında büyürken inşaat, ana sektörler arasında küçülen tek sektör olarak yüzde 22,4 küçülmüştür. İnşaat sektörünün GSYİH içindeki doğrudan payı 1994’de yüzde 6,7 2003 yılında yüzde 4’e; aynı tarihte tarım dışı istihdamda yüzde 10 olan payı ise yüzde 7’ye gerilemiştir. Bu daralmaların en önemli nedeni kamu inşaat sektörü yatırımlarındaki düşüştür.¹⁰⁷

1994 yılından sonra sektörün GSMH içerisindeki payı giderek düşmeye başlamıştır. Bu düşüş 2005 yılına kadar sürmüştür. Konut sektörü 2004 yılından itibaren canlanmaya başlamış 2005’in ilk yarısında inşaat ruhsatlarındaki artış oranı bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %40 artmıştır. 2004 ve 2005 yıllarında kaydedilen büyümenin nedenleri uzun vadeli düşük faizli konut kredilerinin yanı sıra, faiz oranları ile enflasyonun düşük seviyelerde seyretmesine bağlı olarak bireysel tasarrufların yeniden konut yatırımlarına yönelmiş olmasıdır. Ayrıca yapım teknikleri nedeniyle eleştirilse de Ulaştırma Projeleri yatırımları içerisinde yer alan Bölünmüş Yollar projesi için yapılan yatırımlar inşaat sektörünü canlandırmıştır. Sektör 2006 ve 2007 yıllarında da yüksek oranlı büyümesini sürdürmüştür.¹⁰⁸

2.2.1.1.Kalkınma Planlarında İnşaat Sektörü

1963 yılından itibaren Türkiye 5 yıllık kalkınma planları çerçevesinde planlı bir karma ekonomik model oluşturmaya başlamıştır. Kalkınma planlarının temel noktasını öncelikle ithal ikamesi ürünlerin yerli üretimine ağırlık vermek suretiyle ekonomide sanayinin ağırlığını arttırmak olmuştur.¹⁰⁹ Planlı dönemin inşaat sektörüne yansıması bu anlamda inşaat malzemeleri ve makinelerinin üretiminin sağlanması, sektörde standartlaşma, yurtdışı müteahhitlik hizmetlerinin gelişimi ve sektörde yetişmiş işgücünün artırılması olmuştur.

¹⁰⁶ TMB, *Türk İnşaat Sektörü Raporu*, 2004, <<http://www.yapimagazin.com/detay.asp=489>>, (21.06.2010).

¹⁰⁷ SPK, *Sermaye Piyasası Kurulu Payların Halka Arzında Kullanılacak Taslak*, Ankara: 2010, s.28.

¹⁰⁸ İNTES, *İnşaat Sektörü Raporu Sorunlar ve Çözüm Önerilerimiz*, Ankara: 2009, s.8.

¹⁰⁹ TUDOKSAD, *Planlı Kalkınma Dönemi*, 2009, <<http://www.tudoksad.org.tr/planli-kalkinma-donemi/>>, (01.04.2010).

2.2.1.1.1. I.Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963-1967)

Bu dönemde kamu kesimi inşaatları bir hayli fazla olmuştur. Bu planın öncesinde belirlenen sorunlardan biri kapasite üstü veya altı çalışmalardı. Kapasite üstü çalışıldığı zaman teknik eleman talebi artmakta, bunlar yetersiz kalınca niteliksiz personel yüksek ücretlerle istihdam edilmektedir. Bu da maliyetleri ve kaliteyi olumsuz yönde etkilemektedir. Öte yandan, boş kapasite ile çalışma faiz, amortisman ve diğer cari masrafları artırmakta, öte yandan da işsizliğe neden olmaktadır.¹¹⁰

İkinci sorun, teknik eleman yoksunluğu veya en azından ikinci derece eleman kıtlığıdır. İhale sisteminin bozukluğu dolayısı ile çoğu kamu hatta bazı da özel kuruluşlar, kendi yapıları içerisinde inşaat müdürlükleri kurmuşlar ve inşaat girişimlerini kendileri gerçekleştirmeye çalışmışlardır. Bu da maliyetlerin ve iş kalitesinin farklılaşmasını, öte yandan da atıl kapasiteyi ve uzmanlaşamama sorunlarını getirmiştir.¹¹¹

Bu dönemde ortalama %7 büyüyebilmek için çimento üretiminin %10-15, mamul kerestenin %10-13, tuğlanın %5-13, demirin %8-15 ve hafriyatın %5-10 dolayında her yıl artması gerekmektedir. Bu çerçevede I.Beş Yıllık Kalkınma Planı 2490 sayılı Artırma, Eksiltme ve İhale Kanunu'nun iptalini ve kamu sektörünün gerçekleştirdiği inşaatlarda da tasarruf önlemlerini önermiştir.¹¹²

2.2.1.1.2. II.Beş Yıllık Kalkınma Planı (1968-1972)

Bu plan döneminin ilkeleri, sorunların algılanışı ve önlemleri I.Beş Yıllık Kalkınma Planıyla hemen hemen aynıdır. Etkinlik ve verimliliğin artırılması için standartlaşma, alt yapı yatırımlarında emek yoğun teknikler kullanma, 2490 sayılı kanunun değiştirilmesi, mali muhasebe konusunda modernleşme adımlarının atılması, kamu inşaat sektöründeki idari personel fazlalığı, öte yandan teknik personel darlığı bu planda belirtilen konulardır. Planda rasyonel olarak çalışmayan Devlet elindeki inşaat şirketleri tasfiye edilmesi ve yeni devlet inşaat şirketlerinin kurulmaması belirtilmiştir.¹¹³

II. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda inşaat sektörünün yaratacağı katma değerdeki artış hızının %7,6-7,8 civarında olması tahmin edilmiş, bu artışın sağlanabilmesi için ise

¹¹⁰ DPT, *Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963-1967)*, Ankara: 1963, s.367-368.

¹¹¹ DPT, *Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963-1967)*, Ankara: 1963, s.367.

¹¹² DPT, *Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963-1967)*, Ankara: 1963, s.369.

¹¹³ DPT, *İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1968-1972)*, Ankara: 1968, s.551.

makine, teçhizat, şantiye binaları gibi dönem içinde yapılması ön görülen yatırımların değeri 3,5 milyar TL olarak hesaplanmıştır. 1968-1970 yılları arası inşaat harcamaları reel olarak yükselmiş, yapılan metre-kare inşaat rakamları ve yapı sayıları artmıştır. Ancak 1970'den sonra bir duraklama olmuştur.¹¹⁴

2.2.1.1.3. III. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1973-1977)

Bu dönemde de inşaat sektörü yavaş bir gelişme göstermiştir. Daha çok gecekondu ve kentlerdeki konut açığı vurgulanan III. Plan döneminde 1969 yılında kurulan Arsa Ofisi Müdürlüğü aracılığı ile arsa spekülasyonları önlenmeye çalışılmış, ancak başarısızlıkla sonuçlanmıştır. Öte yandan, 1970 yılında kabul edilen Finansman ve Emlak Vergisi Kanunları lüks konut yapımını ve spekülasyonları caydırma amacıyla düzenlenmiş, fakat yine sınırlı ölçülerde başarı elde edilebilmiştir. 1962'den 1970 yılına kadar, kentlerde alınan inşaat ruhsatları 3 misline çıkmıştır.¹¹⁵ Ancak bütün bu önlemlere rağmen konut açığı oransal olarak bile büyümüştür. Bu nedenle, bu planda finansman sağlayabilme ve maliyetleri düşürme gerekleri dolayısıyla, kooperatifçiliğin teşviki belirtilmiştir.¹¹⁶

2.2.1.1.4. IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1979-1983)

Bu plan ile inşaat sektörüne bakış değişmiştir. Daha önceleri konut gereksinimi dolayısı ile irdelenen bu sektör, bu kez ekonomide özellikle yatırımlardaki büyük payı nedeni ile incelenmiştir. Bu planda inşaat sektörünün dışa bağımlılığından yakınılmış, öte yandan kamu sektöründe ihaleler yoluyla değil, emanet yoluyla inşaat yaptırılması arzulanmıştır.¹¹⁷ Planda müteahhit firmaların yeterince uzmanlaşmadığı belirtilmekle birlikte, 1970-1975 döneminde ihale tutarı 20 milyar liranın (1990 fiyatları ile takriben 4 trilyon TL) üzerindeki kamu inşaat firmalarının %25'ini en büyük 5 firma, %50'sini ise en büyük 20 firma yüklediğinden rahatsızlık ifade edilmiştir. Yine geleneksel yapım teknikleri, işgücünün verimsizliği, makine parklarındaki atıl kapasite sorun olarak belirtilmiş ve gerek kamunun yapım gücünün, gerekse özel sektörün yurt dışındaki müteahhitlik hizmetlerinin artırılması hedeflenmiştir. Yine teknik eleman açığının kapatılması ve malzeme standardizasyonu, belirtilen amaçlar arasında yer almıştır. Nihayet, yapım süresini kısaltmak ve gücü çoğaltmak amacıyla prefabrik sistemler tavsiye

¹¹⁴ DPT, *İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1968-1972)*, Ankara: 1968, s.552.

¹¹⁵ DPT, *Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1973-1977)*, Ankara: 1972, s.829-830.

¹¹⁶ DPT, *Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1968-1972)*, Ankara: 1972, s.835.

¹¹⁷ DPT, *Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1979-1983)*, Ankara: 1979, s.421-423.

edilmiştir. Bütün bu önlemlere rağmen, 1979-1982 yılları arası yapı sayısı sürekli düşmüştür, inşası tamamlanan metrekaşe inşaat da 1979-1981 arası düşmüş, sonra tekrar yükselmeye başlamıştır.¹¹⁸

Türkiye’de 1980’den başlayarak bazı müteahhit firmalar dev şirketler haline geldiler. Bu gelişme bu firmaların önemli bir kısmına bazı olanaklar sağladı. Bu firmaların çoğu, kamu sektörünün büyük projelerinin ihalelerini kazanarak, sermayelerini büyütebilmişlerdir. Boyutlarındaki bu büyümenin getirdiği olanaklar şöyle özetlenebilir;¹¹⁹

- Bu firmalar sermaye yoğun teknolojileri tercih eder duruma gelmişlerdir. Daha büyük sayıda teknik personelin yanı sıra, geniş bir makine parkına sahip olmuşlar, kalıp beton veya büyük prefabrik panelli sistemleri uygulayabilir hale gelmişlerdir.
- Bu firmalar yatay entegrasyona gidebilmişlerdir. Örneğin, mimari proje, statik hesapları, hafriyat, dolgu, tüm malzemenin sağlanması, kalıplama, doğramalar, sıhhi tesisatın döşenmesi, elektrik tesisatının döşenmesi, iç-dış boya ve taban döşemeleri gibi birçok inşaat süreçleri firma tarafından gerçekleştirilebilir hale gelmiştir.
- Gerek teknolojik gelişme ve gerekse yatay entegrasyon, 1980 sonrası birden bire iç talep daralması ile birleşince, dış ülkelere açılabilmeyi hızlandırmıştır.
- Farklı sektörlere, örneğin turizme, bazı imalat sanayi dallarını ve bazı dış ticaret ile ilgili yabancı mümessilliklere, yatırım yapabilmışlerdir.

Planda hızlı bir nüfus artışı ve kentleşme sürecine bağlı olarak göçlerin büyük diliminin büyük kentleri aldığı, bunun doğal sonucu olarak konut açığını hızla arttığı ve kent çevrelerinin sağlıksız ve denetimsiz gecekondularla yerleşmeleriyle sarıldığına değinilmiştir. Planda gereksinimin ulaştığı ölçeğin büyüklüğü karşısında sağlıklı bir konut çevresinin geleneksel tek tek üretim yöntemi ile gerçekleştirilmesinin olanaksız olduğu belirtilmiş ve kentlerde sosyal ve teknik altyapısıyla birlikte bir anda çok sayıda konutun üretilmesine olanak veren teknoloji ve örgütlenmelerin sağlanacağı ve öncelikle kentlerde tek tek üretim yerine toplu konut üretim yöntemi ile üretim gerçekleştirilmesinin gerekliliği öngörülmüştür. Ayrıca kamu kredilerinin de toplu konuta yöneltilmesi yolunda önlemlerin alınması kararlaştırılmıştır.¹²⁰

¹¹⁸ DPT, *Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1979-1983)*, Ankara: 1979, s.424.

¹¹⁹ DPT, *Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1979-1983)*, Ankara: 1979, s.425.

¹²⁰ DPT, *Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1979-1983)*, Ankara: 1979, s.476-477.

2.2.1.1.5. V. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1985-1989)

V. Beş Yıllık Kalkınma Planı genel olarak oldukça dar kapsamlı bir plan olduğu gibi inşaat sektörüne ayırdığı bölüm de oldukça kısıtlıdır. İnşaat Sektörünü içeren bölümde ise yapı malzemelerinin niteliksizliği belirtilmiş ve yüksek standartta ekonomik inşaat malzemesi imalatı için yurt içi imkânlardan daha geniş şekilde istifade edileceği, yapı malzemesi ve inşaat teknolojisi üzerinde araştırmalara daha fazla kaynak ayrılacağı, müteahhitlik ve müşavirlik hizmetleri ile inşaat malzemesinde ihracat imkânlarının geliştirileceği belirtilmiştir. Ayrıca devlet inşaat ihaleleri tatbikatında gecikmeye ve pahalılığa yol açan engellerin kaldırılacağı ve devletin inşaat faaliyetlerinin daha çok bakım ve işletme alanlarında sınırlanması öngörülmüş ve teknik personel istihdamı konusu kamu için teşvik edilmiştir.¹²¹

2.2.1.1.6. VI. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1990-1994)

VI. Beş Yıllık Kalkınma Planı da bir önceki planda olduğu gibi inşaat sektörüne kısıtlı bir şekilde değinmiştir. Planda yurtdışı müteahhitlik hizmetleri ile ilgili konuların tek bir kuruluşun koordinatörlüğünde yürütülmesi için gerekli çalışmalar yapılması, yurtdışı iş imkanlarının artırılması ve yeni pazarlar bulunması amacıyla Türk Müteahhitler Birliği'nin yurtdışında teşkilatlanmasının teşvik edilmesi, yurtiçi özel ve kamu inşaatlarının yapım standardını artırmak ve inşaatların kontrolündeki mevcut aksaklıkları gidermek üzere inşaat kontrol sistemlerinin geliştirilmesi, yüksek kalite ve standartta inşaat malzemesi üretimi teşvik edilmesi, prefabrik yapı elemanları ve prefabrikasyon teknolojisinin kullanımının özendirilmesi, bağımsız müşavirlik sisteminin kurulmasına yönelik çalışmaların yapılmasına değinilmiştir.¹²²

2.2.1.1.7. VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı (1996-2000)

Planda yenileme ihtiyacı ve afet konutları olarak birikmiş ihtiyaç dahil Plan döneminde toplam 2.540.000 yeni konuta ihtiyaç duyulduğu; hızlı kentleşme ve artan nüfusun konut ihtiyacının karşılanabilmesi için konut üretimi ve sahipliği teşvik edilmesi kamuya ilave yük getirmeyecek şekilde uygun finansman modelleri geliştirilmesi, kentleşme, arsa, konut ve kentsel altyapı ile ilgili tüm uygulamalar bir bütünlük içinde ele

¹²¹ DPT, *Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1985-1989)*, Ankara: 1984, s.119-120.

¹²² DPT, *Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı (1990-1994)*, Ankara: 1989, s.281.

alınması ve Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri başta olmak üzere, Kalkınmada Öncelikli Yörelere geliştirilecek projeler ile konut üretiminin hızlandırılmasının gerekliliği belirtilmiştir.¹²³

Ayrıca Planda gecekonduların mevzuatının güncelleştirilmesi, konut teknolojisindeki gelişmelerin desteklenerek yaygınlaştırılması ve afete ilişkin mevzuat günün şartlarına göre yeniden düzenlenmesi de yer almıştır.¹²⁴ Afet öncesi ve sonrasında acil kararların alınıp uygulamaya konulabilmesi için kurum ve kuruluşların diğer kurumlarla koordinasyonunu sağlamak amacıyla 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısı İle Alınacak Tedbirler İle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun'un yeniden düzenlenmesi ve toplu yerleşim alanlarında yönetim ve işletme sorunlarını mülkiyete bağımlı kalmadan çözümlmek için Kat Mülkiyeti Kanunu'nu da kapsayan mevzuat düzenleme çalışmalarının yapılması da dönem planları arasında yer almıştır. Planda düzenlenmesi beklenen diğer yasalar ise gecekonduların yasal konut haline dönüştürülebilmesi ve sağlanan rantın kamuya aktarılabilmesi için kent yenilenmesine imkan tanıyan 775 sayılı Gecekondular Kanunu, kırsal alandaki yerleşimin düzenlenmesi ve yurtdışından gelen göçmenlerin yerleştirilmesi amacıyla 2510 sayılı İskan Kanunu ve eski kadastro bilgilerinin bir plan dahilinde yenilenmesine imkan sağlamak üzere 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanun'dur.¹²⁵

2.2.1.1.8. VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı (2001-2005)

VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda, 1999 yılında meydana gelen depremlerin ortaya çıkardığı acil ihtiyacı karşılamak üzere Dünya Bankası kredisi kullanılarak yapılan deprem konutları vasıtasıyla 2000 yılının ikinci yarısından itibaren inşaat sektörüne önemli bir canlılık getirmesi sağlanmış,¹²⁶ sektörde ürün ve hizmet arzının uluslararası standartlara uyumu, ithal girdilerin çeşit ve miktar olarak artışı ve ihracattaki gelişmeler sonucu arttığı belirtilmiş, ülke istihdamının yüzde 5,4'ünü oluşturan 1,2 milyon kişinin inşaat sektöründe istihdam edilmekte olmasına rağmen çalışanların niteliği, yapılan iyileştirme çalışmalarına

¹²³ DPT, *Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1996-2000)*, Ankara: 1995, s.181.

¹²⁴ DPT, *Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1996-2000)*, Ankara: 1995, s.181.

¹²⁵ DPT, *Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1996-2000)*, Ankara: 1995, s.183.

¹²⁶ DPT, *Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (2001-2005)*, Ankara: 2000, s.178.

rağmen yeni teknolojiler ve sektörde meydana gelen gelişmeler karşısında yetersiz kaldığı vurgulanmıştır.¹²⁷

Bu çerçevede sektör sorunlarının giderilmesi için ilgili mevzuat yapısının gözden geçirilmesi, mevzuattaki mevcut dağınıklığın giderilmesi, AB mevzuatı ile farklılıkların ortadan kaldırılması, sektörün rekabet gücünün ve verimliliğinin artırılması, hizmet üretiminde kalitenin uluslararası standartlara uygun duruma getirilmesi için çeşitli çalışmaların yapılması kararlaştırılmıştır. Ayrıca sektörün ara insan gücü ihtiyacını karşılamak için yapılan mesleki ve teknik eğitim çalışmaları desteklenmesi, 595 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararnameye ait Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği uygulamaya sokulması yoluyla deprem ve diğer afetlere karşı yapı güvenliğinin artırılması, kanunun verimli bir şekilde işletilebilmesi için gerekli nitelikte ve mesleğinde deneyimli mühendis ve mimar ihtiyacını karşılamaya dönük mevzuat çalışmaları yapılması ve inşaat, mühendislik ve müteahhitlik sektörlerine ait bir bilgi bankası ve İnşaat Müteahhitleri Odası kurulması planlanmıştır.¹²⁸

2.2.1.1.9. IX. Kalkınma Planı (2007-2013)

Planda bir önceki plan döneminde sektörün GSYİH içindeki payı 2001 ile 2003 yılları arasında küçülürken 2004 yılından itibaren artmaya başladığı ve 2005 yılındaki büyümede özellikle konut yapımı alanındaki artış önemli bir etkiye sahip olduğu belirtilmiştir. Ayrıca VIII. Plan dönemi sonunda yapı inşa izni yüzde 85 oranında artarak 99,5 milyon m2/yıl, yapı kullanım izni ise yüzde 32 oranında artarak 48,5 milyon m2/yıl seviyesine geldiği, sektörde ortalama 1,1 milyon kişinin istihdam edildiği ve inşaat sektörünün toplam istihdam içindeki payının 2005 yılı sonu itibarıyla yüzde 5,3 olduğu belirtilmiştir.¹²⁹

Plan döneminde, 601 sayılı KHK ile uzman mühendislik ve uzman mimarlık tarifleri getirilmiş ve uzmanlık belgesi edinme koşulları bir yönetmelikle belirlenmiştir. 595 sayılı Yapı Denetimi Hakkında KHK iptal edilmiş ve yerine 4708 sayılı Kanun yürürlüğe girmiştir. AB standartlarına ve Dünya Ticaret Örgütü mevzuatına uyum amacıyla hazırlanan 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu ve daha sonra bu kanunlarla ilgili uygulamada karşılaşılan sorunların çözümü için

¹²⁷ DPT, *Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (2001-2005)*, Ankara: 2000, s.179.

¹²⁸ DPT, *Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (2001-2005)*, Ankara: 2000, s.180-181.

¹²⁹ DPT, *Dokuzuncu Kalkınma Planı (2007-2013)*, Ankara: 2006, s.35.

4964 sayılı Kanun yürürlüğe girmiştir. Teknik Müşavirlik Firmalarının Yurtdışındaki Faaliyetlerine Sağlanacak Devlet Yardımları Hakkında Tebliğ yayımlanmıştır. Türk müteahhitlik ve müşavirlik firmalarının yurtdışındaki faaliyetlerine ilişkin olarak elde ettikleri gelirler, kurumlar vergisinden sürekli istisna tutulan kazançlar arasına alınmış, müteahhitlik firmalarının yurtdışındaki projelerinde çalıştıracakları Türk işçisinin sosyal güvenliğinin sağlanmasına ilişkin yasal düzenlemeler yapılmıştır.¹³⁰

Dokuzuncu Kalkınma Planı önceki kalkınma planlarından farklı olarak konut sektörüne, inşaat sektörüne, müteahhitlik ve müşavirlik hizmetlerine doğrudan yer vermemiş ve bu sektörler “Rekabet Gücünün Artırılması” başlığı altında değerlendirilmiştir. Ayrıca yerleşme ve şehirleşme sektörlerini de içermeyen plan bu yönüyle eleştiriye maruz kalmıştır.¹³¹

Genel bir değerlendirme yapıldığında Türkiye’de 1962’den 1979’a kadar yapılan özel konut sayısı sürekli artmıştır. Ancak 1979’dan başlayarak 1982’ye kadar ciddi bir düşüş olmuştur. Ancak, bu yıldan sonra günümüze kadar özel konut yatırımları hem reel rakamlarla, hem de yapı sayısı olarak çok hızlı bir gelişme trendine girmiştir. Kamu konut inşaatının sayı olarak 4 tepe noktası olmuştur. 1971-1973 tepesi, 1976-1977 tepesi, 1980-1983 tepesi ve 1986-1987 tepesi. Bu tepe noktalarda asker ve sivil bürokratların lojman inşaatları hızlanmıştır.

Bu gelişmelere rağmen özel sektördeki konut yapımı arzu edilen düzeyde değildir. Son iki yıldaki bütçe sınırlamaları dolayısı ile kısıtlanan kamu inşaat harcamaları sektörü hemen etkilemiştir. Beş Yıllık Kalkınma Planlarına ek olarak Devlet Planlama Teşkilatının yaptığı çalışmalarda konut ve inşaat sektörünün sorunlarının temeli gerekli formalitelerin fazlalığına da bağlanmış ve imar mevzuatında değişimlerin gereği vurgulanmıştır. Yine kredi yetersizliği vurgulanmış ve bankacılık sistemi kaynaklarından konut kredisi sağlanmasının teşviki önerilmiştir. Planlarda önemli bir konu, ruhsatsız yapı ve gecekondualara alt yapı götürülmesi ve ıslahı yönünde çalışmaların öngörülmesidir. Planların vurguladığı bir başka konu da kamu kesimindeki israf ve maliyet fazlalığıdır. Bu israfın önlenmesi için bir dizi önlem de önerilmiştir. Formalitelerin azaltılması ve ihalelerin belirli zaman aralıklarında içinde bitirilme zorunluluğu, bu önlemler arasındadır.

¹³⁰ DPT, *Dokuzuncu Kalkınma Planı (2007-2013)*, Ankara: 2006, s.36.

¹³¹ Serpil Aydoğuş, *IX. Kalkınma Planında Konut da Kooperatifleri de Yok...*, Kent Kooperatifçiliği, No:177, 29-35, s.35).

Bilinen en önemli olgu, toplam yatırımlar içinde konutun payı, I.Beş Yıllık Kalkınma Planı hariç, bugüne dek, ya azalmış ya da aynı kalmıştır. Son yıllardaki ortaya çıkan diğer bir sorun ise 2008 yılında baş gösteren ekonomik krize bağlı olarak konut sektörü bir yatırım aracı olarak değer ve itibar kaybetmiş ve tasarruf sahiplerini gayrimenkullerden daha fazla getirişi olan menkul değerlere yöneltmiştir.

2.2.2. Türkiye’de İnşaat Sektörünün Yapısı

Türkiye GSYİH’ının yaklaşık %5’ini oluşturan inşaat sektörü 2008 Küresel Krizi’nden etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2008 yılını, %8,1 küçülme ile tamamlayan sektör 2009 yılına da krizin etkilerinin sürmesi beklentisi ile başlamıştır. Özel sektör yatırımlarının durma noktasına gelmesi ile sektör ilk çeyrekte 18,6, ikinci çeyrekte 21,1, Üçüncü dönemde ise 18,3, dördüncü çeyrekte 6,6 oranında küçülmüştür. Böylece yıllık bazda 16,3 oranında küçülme görülmüştür.¹³²

Kriz etkilerini istihdama da belirgin bir şekilde yansıtmıştır. İşsizlik oranı son dönemde büyük bir artış yaşamaktadır.¹³³ Türkiye’de yaklaşık 1.250.000 kişinin inşaat sektöründe istihdam ediliyor olması inşaat sektörünün krizden göreceği zararın ülke istihdamına vereceği zararı açıkça göstermektedir. Bu bağlamda inşaat sektörünün ülke ekonomisindeki yerini tespit etmek önem arz etmektedir.

2.2.2.1. İnşaat Sektörünün GSYH İçindeki Payı

Sektör büyüklüklerinin hesaplanmasında sektörlerin GSYİH oluşumunda sahip oldukları paylara bakılmaktadır. Bu yöntemde her ne kadar bazı sektörlerin payının tam olarak tespiti mümkün değildir. Bahsi geçen sektörlerden biri olan inşaat sektörüne konu olan birçok ürün imalat sanayi ve ticaret sektörüne de konu olabilmektedir. Dolayısıyla inşaat sektöründe kullanılmak için veya doğrudan inşaat sektöründe üretilen bir ürün farklı bir kategori de sınıflanarak sektörün yarattığı katma değer olduğundan küçük görünebilmektedir.

¹³² Türkiye İş Bankası, *Haftalık Sektör Haberleri*, 04.01.2010, <<http://www.isbank.com.tr/pdf/ekonomikraporlar/haftaliksektor04012010.pdf>>, (20.04.2010).

¹³³ Sabah, *İşsizlik Oranları Açıklandı*, 15.04.2010, <http://www.sabah.com.tr/Ekonomi/2010/04/15/issizlik_oranlari_aciklandi>, (05.06.2010).

Tablo 2.2. İktisadi Faaliyet Kollarına Göre GSYİH (2000-2009, 1000 TL)

Dönem / İktisadi faaliyet	Tarım	İmalat Sanayi	İnşaat	Ticaret	GSYİH
2000	16.430.769	33.454.594	8.405.526	108.367.132	166.658.021
2001	20.737.537	45.829.468	10.702.029	162.955.049	240.224.083
2002	35.434.614	62.361.454	14.707.329	237.972.693	350.476.089
2003	44.179.956	80.627.034	18.405.464	311.568.205	454.780.659
2004	51.782.669	97.193.358	24.661.000	385.395.999	559.033.026
2005	59.027.013	112.051.658	28.694.134	449.158.907	648.931.712
2006	60.819.444	130.393.077	35.849.263	531.329.001	758.390.785
2007	62.567.776	141.853.309	41.013.267	597.744.069	843.178.421
2008	70.741.993	153.721.455	44.657.644	681.413.158	950.534.251
2009	76.410.051	142.704.498	36.594.333	698.264.980	953.973.862

Kaynak: TÜİK, Ulusal Hesaplar, 2010.

Tablo 2.2’de görüldüğü üzere Türkiye’de GSYİH’nın son 10 yılda büyük bir gelişim gösterdiği, yıllık %30 ile %50 arasında değişen artışlar yaşamıştır. 2000 yılında 166 trilyon TL olan GSYİH geçen sürede yaklaşık altı kat artarak 953 trilyon TL’ye ulaşmıştır. GSHYİH oluşumunda hesaba katılan sektörlerden ticaret aynı dönemde altı katın üzerinde artış göstermiş, imalat sanayi ve tarım da beş katı bulan artışlar yaşamıştır. Ancak 2000 yılında 8,4 trilyon TL değerinde üretim gerçekleştiren inşaat sektörü 2009 yılında 36,5 trilyon TL değerine ulaşarak yalnızca üç kat artış sağlamıştır. Aynı sektörlerin toplam GSYİH içindeki yüzdelik payları ise Tablo 2.3’te görülmektedir.

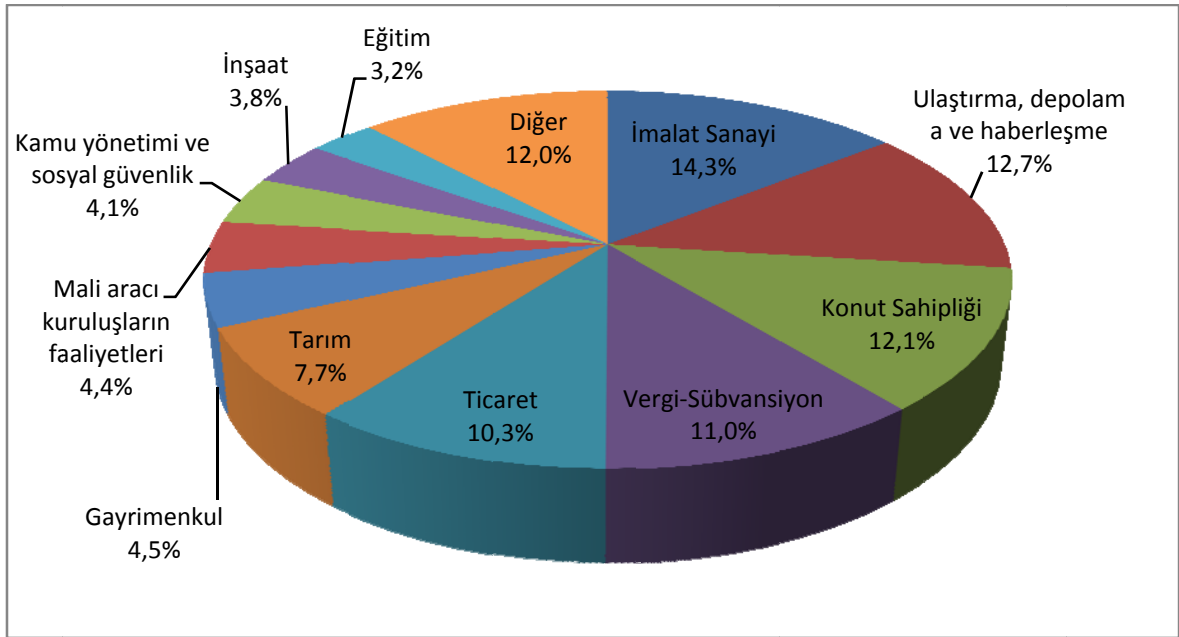
Tablo 2.3 İktisadi Faaliyet Kollarının GSYİH İçindeki Payları (2000-2009, Yüzde)

Dönem / İktisadi Faaliyet	Tarım	Sanayi	İnşaat	Hizmet
2000	9,9	20,1	5,0	65,0
2001	8,6	19,1	4,5	67,8
2002	10,1	17,8	4,2	67,9
2003	9,7	17,7	4,0	68,5
2004	9,3	17,4	4,4	68,9
2005	9,1	17,3	4,4	69,2
2006	8,0	17,2	4,7	70,1
2007	7,4	16,8	4,9	70,9
2008	7,4	16,2	4,7	71,7
2009	8,0	15,0	3,8	73,2

Kaynak: TÜİK, Ulusal Hesaplar, 2010.

Türkiye GSYH'ının sektörler göre paylaşımındaki son on yıllık gelişim incelendiğinde hizmet sektörünün düzenli bir artış eğilimi izleyerek %65'ten %73'e kadar çıktığı gözlenmektedir. Tarım, sanayi ve inşaat sektörlerinin payları ise geçen sürede azalmıştır. 2000 yılında toplam GSYH'nın %5'ine sahip olan sektör 2000 Kasım ve 2001 Şubat krizlerine bağlı olarak 2003 yılına kadar kayıp yaşamıştır. Tüm dünyada yaşanan refah artışı ve Türkiye – AB ilişkilerinin gelişmesine bağlı olarak sektörde canlanma yaşanmış ve Küresel Kriz'in yaşandığı 2008 yılına kadar bu artış sürmüştür. Ancak krizle beraber diğer birçok sektör gibi inşaat sektörü de çöküş yaşayarak tekrar düşüş eğilimine girmiştir. Sonuç olarak 2009 yılına gelindiğinde sektör %3,8'lik bir değerle son on yılın en küçük payına ulaşmıştır. 2009 GSYH'sını oluşturan sektörel paylaşım Grafik 2.1'de ayrıntılı olarak incelenmiştir.

Grafik 2.1. İktisadi Faaliyet Kollarının GSYH İçindeki Payları (2009)



Kaynak: TÜİK, Ulusal Hesaplar, 2010

Grafik 2.1'de görüldüğü üzere 2009 yılı GSYH'sını oluşturan sektörler ayrıntılı bir şekilde incelendiğinde en büyük payı %14'le imalat sanayi alırken, % 12 ile ulaştırma, depolama ve haberleşme ve konut sahipliği onu takip etmektedir. Vergi – sübvansiyon, ticaret ve tarım diğer önemli sektörleri oluşturmaktadır. Daha önce belirtildiği üzere

yaşanan krize bağlı olarak oldukça büyük kayıplar yaşayan inşaat sektörü 2009 yılı GSYİH içinde oldukça küçük bir pay taşımaktadır.

2.2.2.2. İnşaat Sektörünün Büyüme Hızı

Büyük oranda ulusal sermayeye ve işgücüne dayanan inşaat sektörünün çok sayıda sektörle girdi-çıkı ilişkisi içerisinde bulunması sektörün ekonomide önemli bir yere sahip olması sonucunu doğurmaktadır. Ne varki son dönemde sektörde bir daralma yaşanmaktadır.

İnşaat sektöründeki daralma 2008'in ilk çeyreğinde %3,3 ile başlamış ve tam yedi çeyrek dönem arka arkaya daralan sektör en son 2009'un üçüncü çeyreğinde %18,1 daralmıştır. Böylece sektörün 2009 yılının ilk dokuz ayındaki küçülme oranı %19,5 olmuştur. GSYH içindeki payı cari fiyatlarla 2007 yılında %4,9 iken 2008 yılında bu oran %4,7 2009 yılının ilk dokuz ayında ise %3,9 olarak gerçekleşmiştir. Özellikle 2005 ve 2006 yılları olmak üzere, 2008 yılına kadar önemli oranda büyüme eğilimi gösteren inşaat sektörü 2008 yılından itibaren, yaşanan küresel krizden ciddi biçimde etkilenmiştir. Krizin 2008 yılının ilk çeyreğinden itibaren kendini hissettirmesiyle, sektörde %8,2'lik bir daralma meydana gelmiştir. 2009 yılının başından itibaren ise sektördeki küçülme oranı %20'lere ulaşmıştır¹³⁴.

Tablo 2.4. İktisadi Faaliyet Kollarının Büyüme Performansları (Sabit Fiyatlarla, 2000-2009, %)

Dönem / İktisadi Faaliyet	Tarım	Sanayi	İnşaat	Hizmet	GSYİH
2000	7,4	6,9	4,9	6,8	6,8
2001	-8,1	-7,6	-17,4	-3,3	-5,7
2002	9,3	2,9	13,9	6,2	6,2
2003	-2,2	8,4	7,8	5,4	5,3
2004	2,7	11,9	14,1	9,2	9,4
2005	6,6	8,2	9,3	8,7	8,4
2006	1,3	8,4	18,5	6,2	6,9
2007	-7,0	5,6	5,7	6,1	4,7
2008	4,6	-0,1	-8,1	1,4	0,7
2009	3,3	-7,2	-16,3	-3,8	-4,7

Kaynak: TÜİK, Ulusal Hesaplar, 2010.

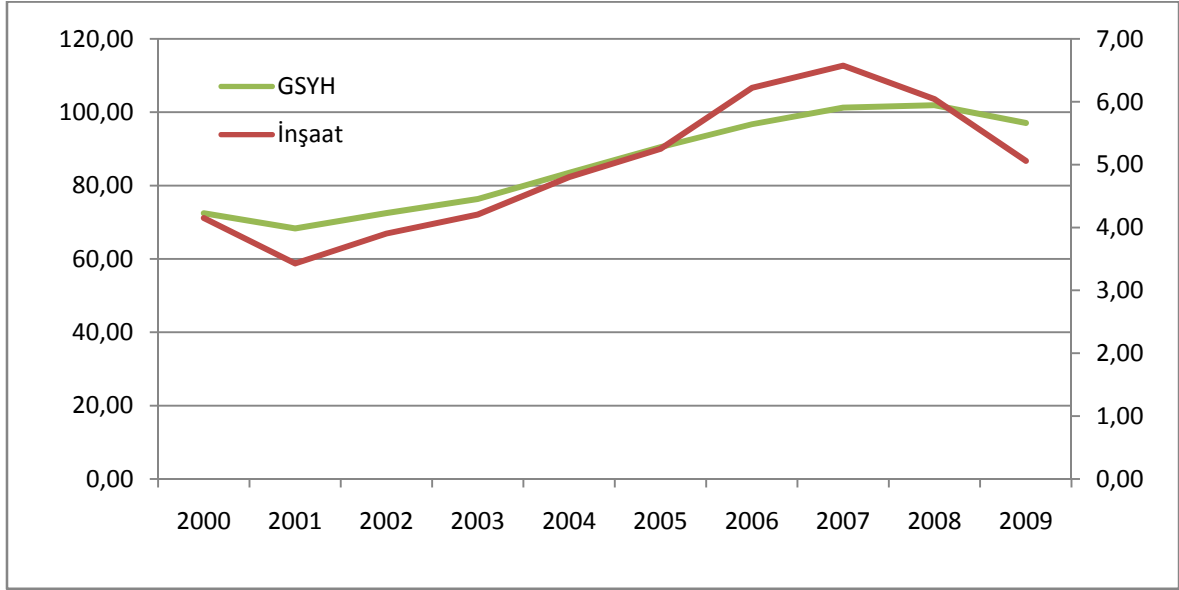
¹³⁴ DPT, 2010 Yılı Programı, Ankara: 2009, s.175.

Türkiye GSYİH'sinin son on yıllık büyüme performansı incelendiğinde 2000 yılında %6,8 olan büyüme oranı krizin etkisiyle 2001 yılında %5,7'lik bir küçülmeye dönüşmüştür. Sonraki yıllarda büyüme eğilimi sürdürülmüş ve %9,4'ler varan büyüme oranları görülmüştür. 2006 yılından itibaren büyüme dünya ekonomisindeki daralmaya paralel olarak azalmış, 2008 yılında yaşanan krize bağlı olarak ise -4,7'lik bir büyüme oranı görülmüştür.

Tarım sektörü diğer sektörlerle göre daha dalgalı bir yapı gösterirken sanayi, inşaat ve hizmet sektörlerindeki dalgalanma GSYİH'nin çıkış ve inişlerine paralel bir şekilde gerçekleşmiştir. Sanayi ve hizmet sektöründe 2000 ve 2001 krizlerine bağlı olarak 2001 yılında bir negatif büyüme gerçekleşirken GSYİH'nin hızlı artış gösterdiği 2005 yılına kadar bu sektörlerde de hızlı artışlar yaşanmıştır. İnşaat sektöründe görülen çarpıcı nokta ise bu sektördeki dalgalanmanın GSYİH'ye yine paralel ancak daha büyük dalgalanmalar yaratıyor olmasıdır. Örneğin 2001 yılında krizlere bağlı olarak GSYİH'de %84'lük küçülme gerçekleşirken, hizmet sektörü %49, tarım ve sanayi ise %110'luk küçülme yaşamışlardır. Aynı dönemde inşaat sektörü ise %355'lik küçülme yaşamıştır. Benzer şekilde ekonominin çıkış dönemlerinde GSYİH'deki artışın üç katına kadar daha fazla artış görülmüştür.

Ekonomik krizin yaşandığı 2008 yılında tüm sektörlerin büyüme oranlarında düşüşler görülmüştür. 2008 yılında GSYİH büyüme hızı %0,7'ye düşerken, tarım sektörü %4,6'lık büyüme, hizmet sektörü %1,4 lük büyüme gerçekleştirmiş, sanayi sektörü yalnızca %0,1'lik küçülme gerçekleştirirken inşaat sektörü %8,1 küçülmüştür. Krizin etkilerinin daha derin hissedildiği 2009 yılında ise küçülme oranı %16,3'e kadar çıkmıştır. Diğer hiçbir sektörde ise bu kadar büyük bir küçülme rakamı görülmemiştir. İnşaat ve GSYİH'nin büyüme performansları Grafik 2.1'de karşılaştırılmıştır.

Grafik 2.1. İnşaat ve GSYİH'nin Büyüme Performanslarının Karşılaştırılması (Sabit Fiyatlarla, 2000-2009, Milyon TL)



Kaynak: TÜİK, Ulusal Hesaplar, 2010.

Grafik incelendiğinde inşaat sektörünün GSYİH'ye oldukça duyarlı olduğu ve sektörün büyüme performansının GSYİH'deki gelişime paralel bir seyir izlediği görülmektedir. Sektör GSYİH'nın düşüş yaşadığı 2001 ve 2009 yıllarında belirgin inişler yaşarken, GSYİH'da çıkışların görüldüğü yıllarda ise büyük gelişme göstermiştir.

2.2.2.3. İnşaat Sektörünün Yatırımlar İçindeki Payı

İnşaat sektörü 2002 yılından bu yana sürekli bir gelişim içerisinde. 2006 yılında sektör %18,5 ile en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Ancak 2008 yılı pozitif gelişme eğrisinin tekrar kırıldığı yıl olmuştur, 2008 yılında yaşanan bu daralmanın ardında sektörün sıkı bir şekilde ilişkili olduğu kamu ve özel sektör yatırımlarındaki krize bağlı azalma yatmaktadır. İnşaat yatırımlarındaki değişimin son 10 yıllık seyrini gösteren Tablo 2.5 incelendiğinde bu durum açıkça görülebilmektedir.

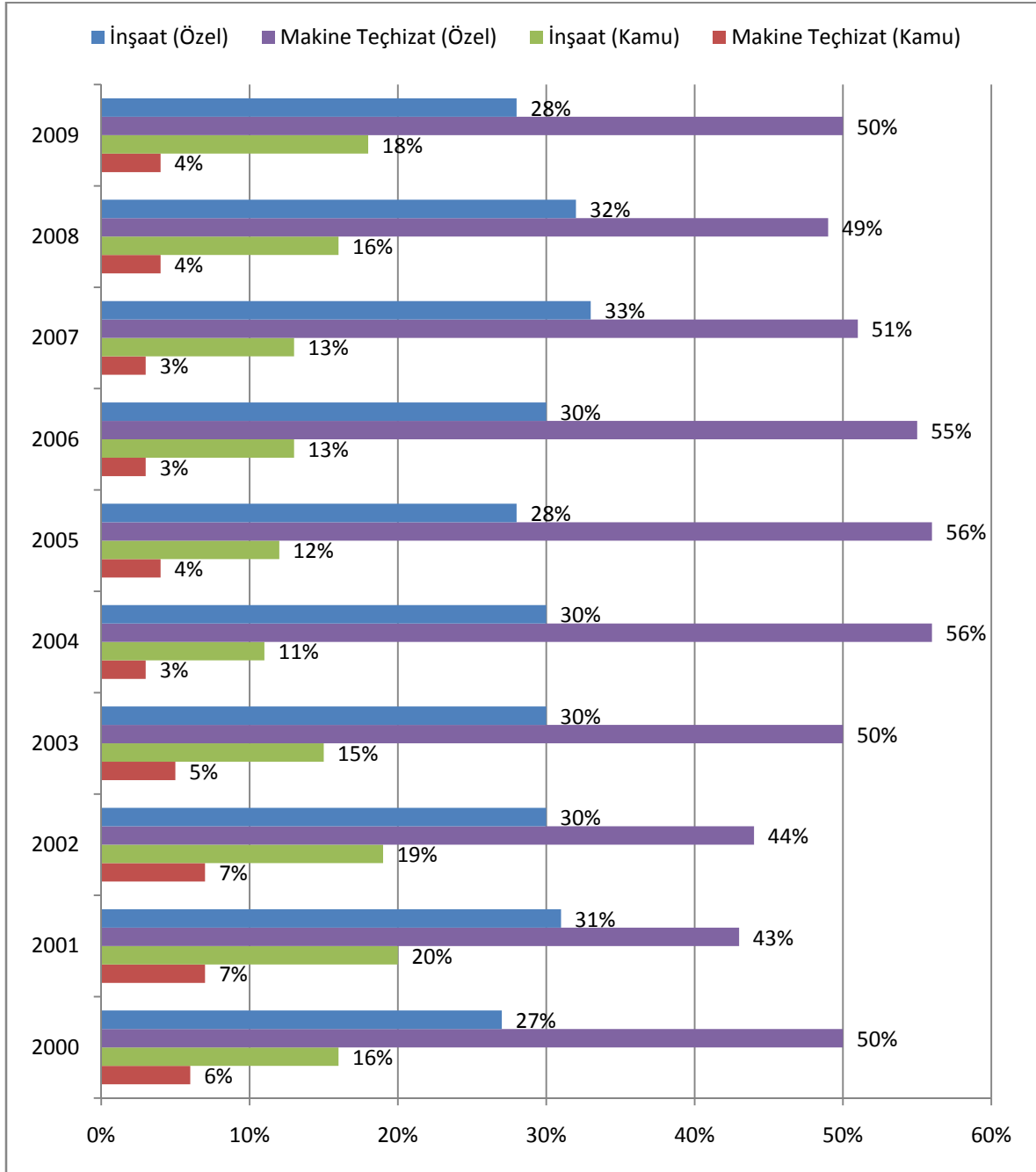
Tablo 2.5. Kamu Sektöründe ve Özel Sektörde Yatırımların Dağılımı (Cari Fiyatlarla, 2000-2009, 1000 TL)

Yıllar	Gayri Safi Sabit Sermaye Oluşumu	Kamu Sektörü			Özel Sektör		
		Makine, Teçhizat	İnşaat	Toplam	Makine, Teçhizat	İnşaat	Toplam
2000	33.986.629	2.185.555	5.563.856	7.749.411	16.935.399	9.301.819	26.237.218
2001	38.293.820	2.606.819	7.558.838	10.165.657	16.289.675	11.838.488	28.128.163
2002	58.601.708	4.353.696	10.857.569	15.211.265	25.745.309	17.645.133	43.390.442
2003	77.366.472	3.709.302	11.651.822	15.361.124	38.493.150	23.512.197	62.005.348
2004	113.716.568	3.870.323	12.468.784	16.339.107	63.431.620	33.945.840	97.377.460
2005	136.475.134	5.046.606	16.363.747	21.410.353	76.189.662	38.875.118	115.064.780
2006	169.044.693	4.551.924	21.193.674	25.745.598	92.179.719	51.119.375	143.299.095
2007	180.598.317	4.969.576	23.705.042	28.674.618	92.966.790	58.956.909	151.923.699
2008	189.094.334	6.653.631	30.071.436	36.725.067	92.147.661	60.221.606	152.369.267
2009	160.613.451	5.969.623	28.812.002	34.781.625	80.617.099	45.214.727	125.831.826

Kaynak: TÜİK, Ulusal Hesaplar, 2010.

Türkiye’de yapılan toplam yatırım miktarını gösteren gayri safi sabit sermaye oluşumu 2000-2008 yılları arasında sürekli artış göstermiş 2009 yılında ise düşüş yaşamıştır. Ülkede krizin yaşandığı 2001 yılında yatırımlardaki büyüme oldukça sınırlı bir gelişim gösterirken 2002 yılından itibaren büyük bir artış göstermiş ve 2007 yılına kadar yatırımlarda her yıl %20-%50 arasına artış görülmüştür. 2007 yılında yatırımlar yavaşlamış, 2009 yılında ise yatırımlarda yaklaşık %15’lik bir azalma görülmüştür.

Kamu yatırımlarına bakıldığında, 2000 yılında toplam 7 milyar 750 milyon TL’lik yatırımın 5 milyar 500 milyon TL’si kamu yatırımı şeklinde gerçekleşmiştir. 2008 yılına gelindiğinde kamu yatırımları yaklaşık beş kat artarak 36 milyar TL’ye ulaşırken inşaat yatırımları da 30 milyar TL’ye ulaşmıştır. Özel sektörde inşaat yatırımları makine ve teçhizat yatırımlarının gerisinde olmakla beraber inşaat sektörüne özel sektörde yapılan yatırımlar kamu sektöründe yapılan yatırımların iki katını bulmaktadır. 2008 yılında toplam 189 milyar TL’lik yatırımın 90 milyar TL’si inşaat sektörüne yapılmış ve bunun 60 milyar TL’si özel sektöre yapılmıştır. Yatırımların kamu ve özel sektörde dağılımı ise Grafik 2.2’de verilmiştir.

Grafik 2.2. Kamu Sektöründe ve Özel Sektörde Yatırımların Dağılımı

Kaynak: TÜİK, Ulusal Hesaplar, 2010.

İnşaat sektörünün yatırımlar içindeki payına bakıldığında kamu sektörü toplam yatırımları içinde inşaat sektörünün yıllara göre %72 ile %83 arasında bir oran sahip olduğu ve yıldan yıla bu payın artma eğiliminde olduğu görülmektedir. Özel sektör yatırımları içinde ise %34 ile %42 arasında değişen oranlarda paya sahip olan inşaat sektörü belirli bir eğilime sahip olmayıp yıldan yıla değişen oranlarda pay almaktadır.

Toplam yatırımlar içinde inşaat sektörünün payı %40 ile %50 arasında değişen paya sahiptir. Sektörün sahip olduğu pay son yıllarda artma eğilimindedir.

Kamu yatırımlarının özel sektör yatırımlarını, özel sektör yatırımlarının da kamu sektörünü tetiklemesi, inşaat sektörünün geleceği açısından hem kamu sektörü, hem de özel sektör yatırımlarını önemli kılmaktadır. Kamu yatırımlarının inşaat yatırımları içerisindeki payı son yıllarda genellikle %30 civarında seyretmiş, 2008 yılında artan altyapı inşaatları neticesinde bu pay da artmıştır.

Devlet Planlama Teşkilatı tarafından hazırlanan Genel Ekonomik Hedefler ve Yatırımlar 2010 raporuna göre 2009 yılında olduğu gibi 2010 yılında da kamu yatırımlarının sektörel dağılımında en büyük pay ulaştırma hizmetlerine ayrılmaktadır. Daha sonra sırasıyla eğitim, tarım ve enerji sektörleri gelmektedir.¹³⁵

Tablo 2.6. Türkiye Kamu Yatırımları (2001-2009)

Yıllar	Proje Sayısı (Adet)	Toplam Proje Tutarı (Milyar TL)	Cari Yıl Öncesi Kümülatif Harcama (Milyar TL)	Toplam Program Ödenek (Milyar TL)	Yatırım Programına Alınan Yeni Proje Sayısı (Adet)
2001	5.047	105,2	33,8	6,9	286
2002	4.414	166,8	66	10,6	128
2003	3.851	187,1	80,4	12,5	134
2004	3.555	196,1	86,8	12	149
2005	2.627	206,7	84	16,2	137
2006	2.525	200,4	86,5	17,5	155
2007	2.710	209,3	93,5	17,1	161
2008	2.759	219	102,4	17,1	180
2009	2.332	245,8	110,9	21,5	279

Kaynak: DPT, “2009 Yılı Programı”, Ankara: 2008, s.29.

2009 yılında, mahalli idare yatırımları ve yatırım işçilik giderleri hariç olmak üzere, Türkiye’de; toplam tutarı 2009 yılı fiyatlarıyla 245,8 milyar TL olan 2.332 adet kamu yatırım projesi yürütülmüştür. 2010 Yılı Yatırım Programı’na göre; 245,8 milyar TL tutarında ki 2.332 proje için 2008 yılı sonu itibarıyla gerçekleştirilen kümülatif harcama

¹³⁵ DPT, *Genel Ekonomik Hedefler ve Yatırımlar 2010*, Ankara: 2009, s.22.

tutarı 110,9 milyar TL olup, tamamlanmak üzere kalan proje stoku büyüklüğü 134,9 milyar TL'dir.¹³⁶ 2010 yılında, sektörel ve bölgesel önceliklerin yanı sıra devam eden projelerden;

- 2010 yılı içinde tamamlanarak ekonomiye kazandırılacak projelere,
- Uygulamasında önemli fiziki gerçekleşme sağlanmış projelere,
- Yatırım Programında yer alan ve dış finansmanı sağlanan projelerden önemli oranda fiziki gerçekleşme sağlanmış projelere,
- Başlatılmış bulunan diğer projelerle bağlantılı veya eş zamanlı olarak yürütülmesi ve tamamlanması gereken projelere,
- Mevcut sermaye stokunun daha etkin kullanılmasına ve korunmasına yönelik idame-yenileme, bakım-onarım, iyileştirme ve modernizasyon türü yatırım projelerine,
- Afetlerin önlenmesi ve afet hasarlarının telafisine yönelik projelere,
- AB'ye üyelik yönünde ortaya konulan politika ve önceliklerin hayata geçirilmesi için sürdürülen çalışmaların gerektirdiği projelere,
- E-Dönüşüm Türkiye Projesi ve Bilgi Toplumu Stratejisiyle uyumlu projelere ağırlık verilecektir.¹³⁷

2.2.2.5.1. Türkiye'de Konut Yatırımları

Konut insanların en temel ihtiyaçları arasında yer alan barınma gereksinimini karşılayanın yanında önemli bir yatırım aracı olarak da ülke ekonomisi için önemli bir rol oynarlar. Konut yatırımları ülke ekonomisinin gelişiminin önemli göstergelerinden biridir. Konut sektörü, hane halkı tasarrufunu artırmaya ve tüketimini kısımaya yönelten bir etken olduğundan, ekonomideki yatırım düzeyi üzerinde olumlu etki yapmaktadır. Konut sektörünün enflasyon, finansal piyasalar, ödemeler dengesi ve devlet bütçesi üzerinde de etkili olması onun ekonomik önemini artırmaktadır.

Nüfus artışı ve kentleşmeye paralel olarak gerek demografik faktörlerin gerekse yenileme ihtiyacından doğan faktörlerin etkisiyle konuta olan ihtiyaç artmaktadır. Başbakanlık Konut Müsteşarlığı tarafından yapılan tahminlere göre 2010 yılı için Türkiye'de ihtiyaç duyulan toplam konut sayısı 8.435.493 adettir. Bu ihtiyacın karşılanması için 2000-2010 yılları arasında Türkiye'de üretilmesi gereken konut sayısı ise

¹³⁶ Hazine Müsteşarlığı, *Türkiye Yatırım Danışma Konseyi İlerleme Raporu 2009*, Ankara: 2009, s.84.

¹³⁷ DPT, *2009 Yılı Programı*, Ankara: 2008, s.30.

771.568'dir.¹³⁸ 2004-2009 yılları arasında yapı izin verilerine göre üretilen konut sayısı ise 2.10'da görülmektedir.

Tablo 2.7. Yapı İzinlerine Göre Konut Üretimi (2004-2009)

Kullanma amacı		2004	2005	2006	2007	2008	2009
Bir daireli ikamet amaçlı binalar	Bina sayısı	16.820	25.163	22.219	18.201	18.256	18.571
	Yüzölçümü (m ²)	2.467.773	3.886.755	3.431.327	2.987.410	3.235.585	3.351.971
	Değer (milyar TL)	788.163	1.421.477	1.438.852	1.404.256	1.675.920	1.725.512
	Daire sayısı	16.843	25.164	22.195	18.320	19.903	18.575
İki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar	Bina sayısı	18.281	27.209	32.936	38.347	45.595	47.879
	Yüzölçümü (m ²)	20.827.198	32.478.768	35.643.373	44.080.436	48.695.229	55.487.618
	Değer (milyar TL)	6.877.963	11.780.441	15.408.230	21.130.350	27.186.050	29.141.614
	Daire sayısı	147.891	224.172	243.932	306.935	336.455	380.036

Kaynak: TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri, 2010.

Konut Müsteşarlığı tarafından yapılan tahminin gerçekleşmesi için Türkiye'de yıllık ortalama 70.000 adet konut yapılması gerekmektedir. Tablo 2.10'a bakıldığında 2004-2009 yılları arasında yılda ortalama 20.000 adet bir daireli 35.000 adet ise birden çok daireli ikamet amaçlı bina yapılmaktadır. Dolayısıyla yılda ortalama 55.000 adet bina yapılmakta olup yıllık 70.000 adetlik talebin büyük bir kısmı karşılanabilmektedir. Ayrıca yıl bazında bir inceleme yapıldığında 2004 yılında yıllık 35.000 civarında olan toplam bina inşaatı 2009 yılına gelindiğinde 66.000 seviyelerine ulaşarak toplan talebe daha yakın değerlere ulaşmıştır.

İnşa edilen bu konutların yarattığı katma değer ise 6 yıllık dönemde çok büyük bir artış göstermiştir. 2004 yılında üretilen konutların toplam değeri 7,6 katrilyon TL tutarken 2009 yılına gelindiğinde bu tutar dört katın üzerinde artış göstererek 30,8 katrilyon TL değerine ulaşmıştır.

Türkiye'de yapılaşma izinleri ile ilgili istatistikler Türkiye istatistik Kurumu tarafından yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri başlıkları altında tutulmaktadır. Yapı ruhsatları, inşaat başlanmadan önce inşaatın yapılabilirliğini gösterir nitelikte izin belgeleridir. Yapı kullanma izinleri, yapımı bitmiş ve kullanıcıya sunulmuş inşaatları

¹³⁸ Başbakanlık Konut Müsteşarlığı, *2000-2010 Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması*, Ankara: 2002, s.19.

gösterir. Bu nedenle fiili üretimi, yani inşaat arzını ifade eder. Ancak Türkiye’de başlanan her inşaat bir ruhsata sahip olmadığı gibi, yapımı tamamlanan her bina da yapı kullanma iznine sahip değildir. Bu bağlamda yapı ruhsatlarına göre konut üretimi de incelemekte fayda vardır.

Tablo 2.8. Yapı Ruhsatlarına Göre Konut Üretimi

Kullanma amacı		2004	2005	2006	2007	2008	2009
Bir dairesel ikamet amaçlı binalar	Bina sayısı	22.831	34.520	27.012	24.163	22.753	19.460
	Yüzölçümü (m ²)	4.212.588	6.392.661	5.513.418	4.492.882	4.185.174	3.713.010
	Değer (milyar TL)	1.405.807	2.387.674	2.506.527	2.095.535	2.202.363	1.862.151
	Daire sayısı	22.905	34.528	28.159	25.178	23.108	19.458
İki ve daha fazla dairesel ikamet amaçlı binalar	Bina sayısı	42.455	64.700	67.297	67.447	58.250	58.132
	Yüzölçümü (m ²)	46.867.563	75.905.337	83.032.594	85.314.318	70.155.633	72.935.764
	Değer (milyar TL)	16.180.458	28.976.099	37.943.981	42.792.747	40.290.186	39.786.814
	Daire sayısı	306.869	510.808	538.515	555.851	477.897	488.576

Kaynak: TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri, 2010.

2004-2009 yılları arası alınan yapı ruhsatların bakıldığında 2004 yılında 65.286 adet konut amaçlı bina ruhsatı alınırken 2005 yılıyla birlikte alınan ruhsat sayısında %50’leri aşan bir artış yaşanmış ve 2005 yılında 99.220, 2006 yılında 94.309, 2007 yılında ise 91.610 adet konut inşa ruhsatı alınmıştır. 2008 yılından itibaren Küresel Finansal Kriz’e bağlı olarak sektörde daralma yaşanmış ve 2008 yılında alınan ruhsat sayısı 81.003 adete, 2009 yılında ise 77.592 adete düşmüştür.

Türkiye’de konut yatırımlarının tüm yatırımlar içindeki payı, %15-30 arasında, GSYH içindeki payı ise %2-8 arasında değişmektedir. TÜİK ve DPT verilerine göre, konut stoku üretim değerinin, 2010 yılında 420, 2015 yılında ise 502 milyar dolara ulaşması beklenmektedir. DPT tarafından hazırlanan 2010 yılı “Genel Ekonomik Hedefler ve Yatırımlar” raporuna göre ise kamu kesimi sabit sermaye yatırımları içinde konut yatırımlarının 2010 yılında %13,7 oranında büyüme kaydetmesi öngörülmektedir. Ancak aynı rapora göre özel sektör konut yatırımları 2010 yılında %3 azalacaktır.

2.2.2.5.2. Türkiye’de Konut Dışı İnşaat Yatırımları

Konut dışı bina yatırımları kapsamında otel vb. binalar, işyeri binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, trafik ve iletişim binaları, sanayi binaları ve depolar, kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları ile ikamet amaçlı binalar dışındaki diğer binalar incelenmektedir. Konut yatırımlarında olduğu gibi konut dışı yatırımlarda da istatistikler yapı izinlerine ve ruhsatlara göre tutulmaktadır.

Yapı izinlerine göre konut dışı inşaat yatırımlarını gösteren Tablo 2.9 incelendiğinde 2004-2009 yılları arası yatırımların konut yatırımlarına nazaran çok daha hızlı bir gelişim gösterdiği görülmektedir. Bu süreçte yatırım yapılan halka açık ikamet yer sayısı 53’ten 258’e çıkarak yaklaşık beş kat artış göstermiş, kamu eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları 245’ten 778’e yükselerek yaklaşık üç kat artış göstermiş ve diğer ikamet dışı binalara yapılan yatırımlarda ise ortalama iki kat artış yaşanmıştır.

Yatırımlar değer olarak incelendiğinde ise aynı dönemde toplam 4 katlık artış gerçekleştirerek iki buçuk katrilyondan 10 katrilyona yükselmiştir. Ancak 2008 Finansal Krizi’ne bağlı olarak 2009 yılında bu artış hızında oldukça büyük bir yavaşlama görülmüştür. 2004-2009 yılları arasında en çok yatırım yapılan konut dışı bina türü toplam 13 katrilyon 780 trilyon TL’lik yatırım yapılan sanayi binaları ve depolar olurken, ikinci sırada 12 katrilyon 144 trilyon TL’lik yatırımla toptan ve perakende ticaret binaları yer almıştır. Bu süreçte en hızlı yatırım büyümesini gerçekleştiren bina türü ise trafik ve iletişim binaları olmuştur. Bu bina türlerine yapılan yatırım miktarı geçen 6 yılda 22 kat artarak 7,3 trilyon TL’den 168 trilyon TL’ye ulaşmıştır.

Tablo 2.9. Yapı İzinlerine Göre Konut Dışı İnşaatlar

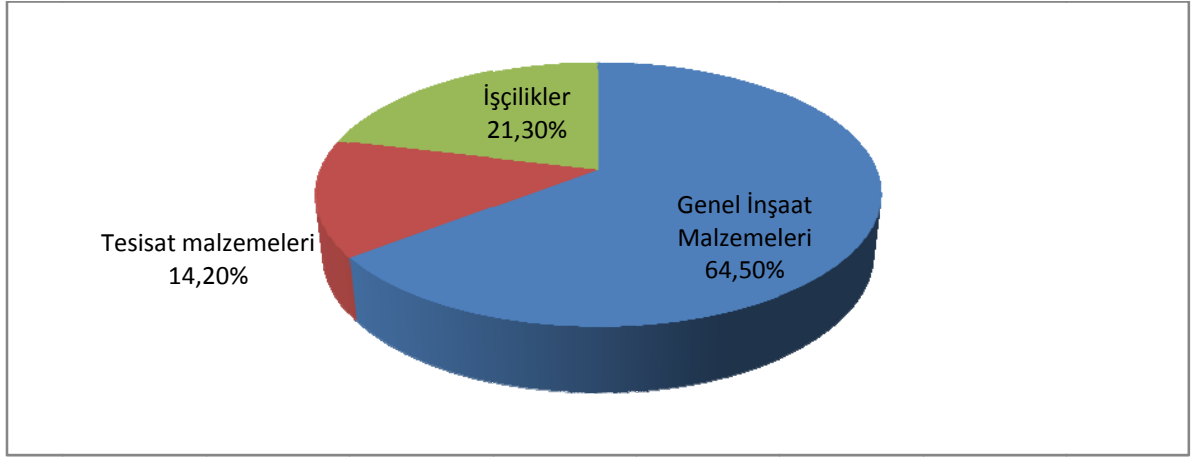
Kullanma amacı		2004	2005	2006	2007	2008	2009
Halka açık ikamet yerleri	Bina sayısı	53	99	141	191	243	258
	Yüzölçümü (m ²)	138.215	251.104	287.693	484.940	530.584	557.342
	Değer (milyar TL)	48.182	94.028	125.803	241.408	281.307	285.395
	Daire sayısı	-	1	9	-	-	1
Otel vb. binalar	Bina sayısı	469	575	456	727	846	814
	Yüzölçümü (m ²)	689.495	972.862	832.114	1.115.863	1.686.684	1.803.096
	Değer (milyar TL)	239.518	377.396	373.582	546.102	911.489	913.064
	Daire sayısı	1	5	3	26	26	10
Ofis (işyeri) binaları	Bina sayısı	482	525	1.688	2.118	1.437	1.220
	Yüzölçümü (m ²)	739.860	1.374.206	1.996.408	2.171.081	2.087.271	2.066.591
	Değer (milyar TL)	256.964	545.399	862.866	1.054.791	1.132.661	1.084.605
	Daire sayısı	27	26	154	198	59	114
Toptan ve perakende ticaret binaları	Bina sayısı	2.654	5.263	5.263	4.031	5.664	5.681
	Yüzölçümü (m ²)	1.826.962	4.247.349	3.463.007	3.931.552	5.750.947	7.086.478
	Değer (milyar TL)	602.595	1.563.661	1.472.020	1.890.666	2.994.476	3.621.156
	Daire sayısı	199	375	690	835	691	1.061
Trafik ve iletişim binaları	Bina sayısı	10	23	69	100	128	138
	Yüzölçümü (m ²)	20.947	64.120	46.762	191.025	231.769	314.060
	Değer (milyar TL)	7.368	25.422	21.434	96.882	130.879	167.936
	Daire sayısı	-	-	23	11	15	29
Sanayi binaları ve depolar	Bina sayısı	1.612	4.555	1.918	2.756	2.360	2.523
	Yüzölçümü (m ²)	3.387.522	5.807.237	5.133.060	5.640.863	5.211.994	5.108.301
	Değer (milyar TL)	1.168.420	2.185.419	2.305.522	2.714.873	2.778.517	2.627.412
	Daire sayısı	11	34	51	45	50	139
Kamu eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları	Bina sayısı	245	376	471	671	710	778
	Yüzölçümü (m ²)	763.642	890.894	1.399.211	1.807.965	2.332.842	2.872.440
	Değer (milyar TL)	263.278	329.034	615.838	869.925	1.256.699	1.527.810
	Daire sayısı	7	12	6	6	30	44
İkamet amaçlı binalar dışındaki diğer binalar	Bina sayısı	166	338	639	914	830	867
	Yüzölçümü (m ²)	166.558	351.305	716.071	992.077	1.194.131	1.231.955
	Değer (milyar TL)	54.124	122.986	301.866	467.478	654.257	626.667
	Daire sayısı	15	27	87	108	57	64

Kaynak: TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri, 2010.

2.2.2.4. Bina İnşaat Maliyeti ve Yapı Malzemeleri

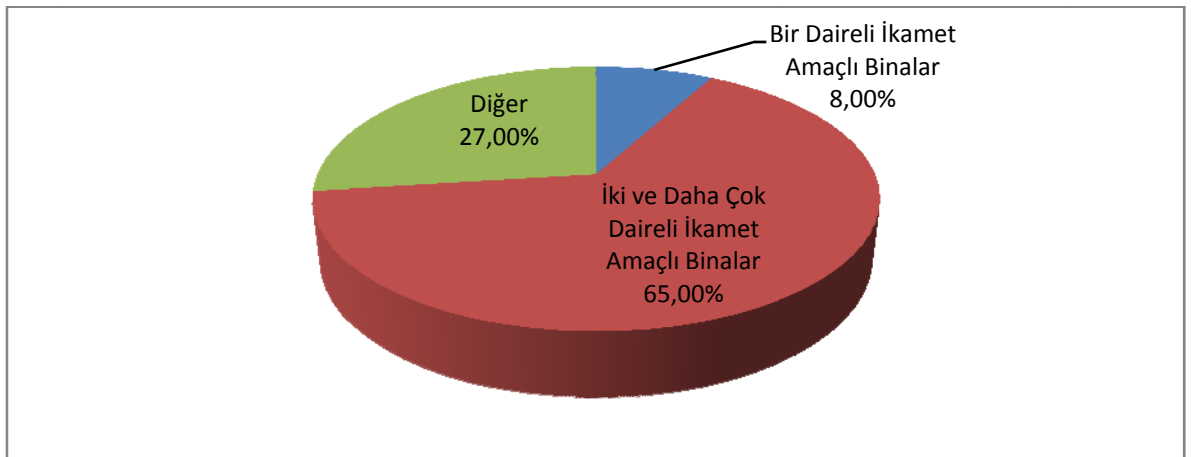
Bina inşaatı maliyet endeksi, bina inşaatlarında kullanılan girdi miktarını belirlemek ve bu ağırlıklandırılmış girdi miktarlarının yıllara göre maliyet değişimini göstermektir. 2005 yılını temel almakta olan bu indeks, 1991 temel yıllı 295 maddeden oluşan bina inşaat maliyet endeksinden farklı olarak, inşaat sektöründeki teknolojik gelişmelerden ve bazı madde gruplarının daha az madde ile temsil edilebilirliğinden dolayı 121 maddeden oluşmaktadır.¹³⁹ Bina inşaat maliyet endeksinde yer alan girdilerin 2009 yılı payları Grafik 2.3'te görülmektedir.

Grafik 2.3. 2009 Yılı Bina İnşaat Maliyet Endeksinde Girdilerin Payları (2005=100)



Kaynak: TÜİK, Bina İnşaatı Maliyet Endeksi, 2010.

Grafik 2.4. 2009 Yılı Bina İnşaat Maliyet Endeksinde Kullanım Amaçlarının Ağırlıkları (2005=100)



Kaynak: TÜİK, Bina İnşaatı Maliyet Endeksi, 2010.

¹³⁹ Yapı Endüstri Merkezi, *Türk Yapı Sektörü Raporu 2009*, Doruk Grafik San., İstanbul: 2010, s.9.

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından 2005 yılı baz alınarak hesaplanan bina inşaat maliyet indeksine göre bina inşaat maliyetlerinde genel inşaat malzemelerinin girdi payı %64,5, tesisat malzemelerinin payı %14,2, işçiliklerin payı ise %21,3'tür. Kullanım amaçlarına göre ise maliyetlerin %8'i bir dairesel ikamet amaçlı binalar, %65,5'i iki ve daha fazla dairesel ikamet amaçlı binalar için harcanmaktadır. Bina inşaat maliyet indeksine konu olan mal ve hizmetlerin 2004 yılından bu yana gerçekleşen maliyet değişimleri ise Tablo 2.10'da görülmektedir.

Tablo 2.10. Bina İnşaatı Maliyet İndeksi Dört Dönem Ortalamalara Göre Değişim Oranları (2004-2009)

Ana Grup ve Alt Gruplar	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Genel Toplam	14,6	10,0	18,6	8,36	13,65	-4,28
İşçilikler Toplamı	16,1	14,6	23,1	13,09	11,65	3,06
Malzemeler Toplamı	11,9	13,4	16,1	7,06	14,23	-6,37
Genel İnşaat Malzemeleri	14,4	7,4	17,2	6,91	15,00	-7,92
Esas İnşaat Gereçleri	17,4	15,2	18,1	8,33	6,12	1,18
Patlayıcı ve Yanıcı Gereçler	9,5	25,5	11,8	6,34	18,77	-9,31
Ahşap İnşaat Gereçleri	8,1	3,4	11,8	5,61	7,87	4,76
Madeni Gereçler	26,1	-1,8	29,0	5,14	31,05	-31,41
Kaplama Gereçleri	5,8	10,7	12,5	4,42	5,75	4,13
Boya, Cila, İzolasyon Gereçleri	4,4	5,7	3,4	4,36	3,22	5,31
Cam ve Benzeri Gereçler	6,0	7,0	6,2	5,59	7,69	4,29
Diğer İnşaat Gereçleri	9,7	6,5	12,4	16,90	29,43	1,09
Kapı Pencere Doğ. Madeni Aksamı	12,9	8,9	20,1	8,06	12,25	6,73
Tesisat Malzemeleri	12,6	8,2	12,6	7,63	11,14	0,27
Sıhhi Tesisat Malzemeleri	8,2	8,3	8,7	7,31	7,63	3,77
Kalorifer Tesisatı Malzemeleri	15,0	8,5	11,5	6,27	16,55	1,32
Müşterek Tesisat Malzemeleri	13,8	3,0	10,9	9,21	14,30	-4,29
Elektrik Tesisatı Malzemeleri	15,0	13,4	20,2	8,17	5,38	-0,07

Kaynak: TÜİK, Bina İnşaatı Maliyet Endeksi IV/2004, IV/2005, IV/2006, IV/2007, IV/2008, IV/2009, 21/07/2010.

Piyasanın genel durumuna göre hareket eden bina inşaat maliyetleri canlı dönemlerde TÜFE'nin üzerine çıkmakta, durgunluk dönemlerinde ise TÜFE'nin altına inmektedir.¹⁴⁰ 2004 yılında bina inşaat maliyetleri TÜFE'nin üzerine çıkmıştır. Sonraki

¹⁴⁰ Yapı Endüstri Merkezi, *Türk Yapı Sektörü Raporu 2009*, Doruk Grafik San., İstanbul: 2010, s.9.

yıllarda ise bina inşaat maliyetleri sırasıyla %18,6, %8,4 ve %13,7 artarak ÜFE'den yüksek oranlarda gerçekleşmiştir. Ancak 2008 yılında ekonomideki genel bozulma eğilimine paralel olarak maliyet endeksi de eksi rakamları görmüştür.

Endekste piyasa koşullarına göre en fazla dalgalanma gösteren maliyet grupları genel inşaat malzemeleri, patlayıcı ve yanıcı gereçler, madeni gereçler ve müşterek tesisat malzemeleri olmuştur.

2008 yılında Türkiye'nin inşaat malzemeleri ihracatı yaklaşık 23 milyar dolardır. 2009 yılı verilerine göre ise inşaat malzemeleri ihracatı genel ihracattaki düşüşe paralel olarak 15,7 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Yurt dışı müteahhitlik sektörü tarafından yoğun olarak faaliyet gösterilen bazı pazarlar Türkiye'nin inşaat malzemeleri ihracatını doğrudan olumlu yönde etkilemektedir.¹⁴¹

2.2.2.5. İnşaat Sektöründe İstihdam

İnşaat sektörü yoğun işgücü kullanımı sayesinde her zaman işgücü açısından önemli yere sahip bir sektör olmuştur. Özellikle vasıfsız işçiler açısından inşaat sektörü, geniş bir istihdam alanıdır.¹⁴²

Tablo 2.11. 15 Yaş Üstü İstihdam Edilenlerin Yıllar ve Cinsiyete Göre İktisadi Faaliyet Kolları, (2000-2009, Nace Rev.1, 1000 Kişi)

	Toplam	Tarım	Sanayi	İnşaat	Hizmetler
2000	21.580	7.769	3.810	1.364	8.637
2001	21.524	8.089	3.774	1.110	8.551
2002	21.354	7.458	3.954	958	8.984
2003	21.147	7.165	3.846	965	9.171
2004	21.710	7.414	3.955	1.025	9.316
2005	20.067	5.154	4.178	1.107	9.628
2006	20.423	4.907	4.269	1.196	10.051
2007	20.738	4.867	4.314	1.231	10.327
2008	21.194	5.016	4.441	1.241	10.495
2009	21.277	5.254	4.130	1.249	10.644

Kaynak: TÜİK, İşgücü İstatistikleri, 2010.

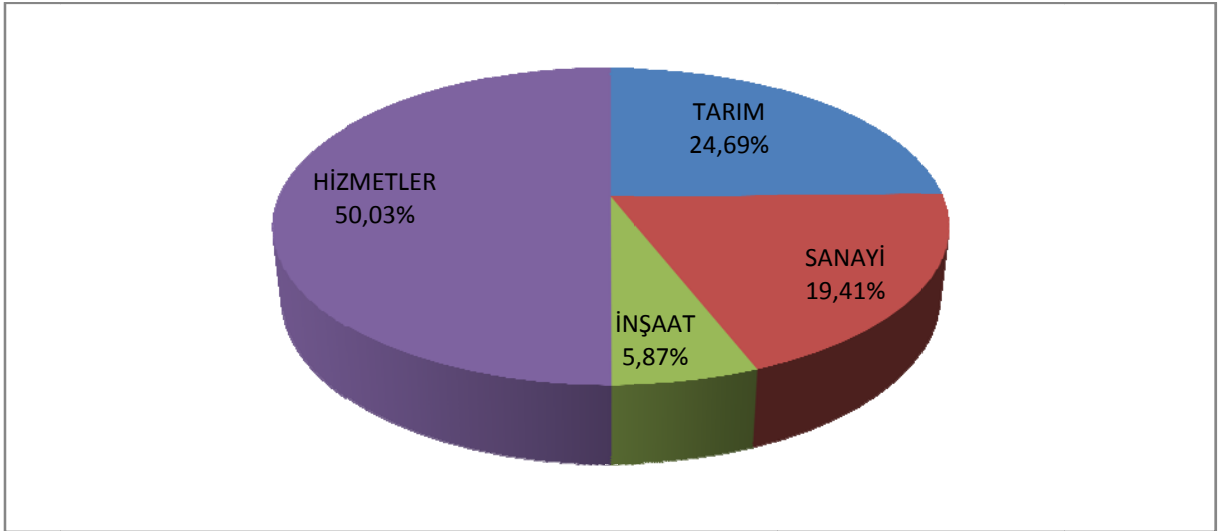
¹⁴¹ DTM, Yurt Dışı Müteahhitlik ve Teknik Müşavirlik Hizmetleri Dairesi, *Sektör Hakkında*, 2010, <<http://www.ydmh.gov.tr>>, (27.07.2010).

¹⁴² Nazlı Maç, *2006 Yılı İnşaat Sektörü*, Konya Ticaret Odası Dergisi, Mart 2007, <<http://www.kto.org.tr/tr/dergi/dergiyazioku.asp?yno=884&ano=68>>, (29.07.2010).

Türkiye İş Kurumu tarafından 2008 yılında, işgücü piyasasında ihtiyaç duyulan meslekleri belirlemek, önümüzdeki dönemlerde istihdam artışı veya azalışı beklenen meslekleri tespit etmek, işgücü piyasasında meydana gelen değişme ve gelişmeleri izleyerek, bu değişim ve gelişimlerin işgücü ihtiyacı üzerindeki etkisini ortaya çıkartmak ve alınması gerekli önlemleri belirlemek amacıyla “İşgücü Piyasası Bilgileri Anketi” hazırlanmıştır. Buna göre işyerlerinin ihtiyaç duyduğu eleman sayısı ve meslek gruplandırmasında inşaat sektörünün payı %5 olmuştur. Tarım ve inşaat sektöründe açık iş oranlarının düşük olması anketin Kasım-Aralık aylarında yapılmış olmasına bağlanmaktadır.¹⁴³

Türkiye işgücü istatistiklerinin görüldüğü Tablo 2.11’e göre geçen 10 yılda istihdam edilen kişi sayısında görülen dalgalanmalara rağmen büyük bir değişim görülmemiş ve 2000 yılında 21 milyon 580 bin kişi olan toplam istihdam 2009 yılında 21 milyon 277 bin olarak gerçekleşmiştir. Sektörel bir inceleme yapıldığında sanayi ve inşaat sektörlerinde de geçen bu sürede büyük bir değişim görülmezken, tarım ve hizmet sektörlerinde büyük değişimler gözlenmiştir.

Grafik 2.5. İstihdam Edilenlerin Yıllar ve Cinsiyete Göre İktisadi Faaliyet Kolları, (Nace Rev.1, 2009)



Kaynak: TÜİK, İşgücü İstatistikleri, 2010.

¹⁴³ Türkiye İş Kurumu Genel Müdürlüğü, *Türkiye Geneli 2008 Yılı İşgücü Piyasası Araştırması Sonuç Raporu*, Ankara, s.2-4.

2000 yılında toplam istihdamın %36'sını oluşturan tarım sektörü küçük dalgalanmalar yaşamakla beraber düzenli bir azalma eğilimi göstermiş ve 2009 yılında toplam istihdamın %24,7'sini oluşturmuştur. 2000 yılında toplam istihdamdan %17,7'lik pay alan sanayi sektörü 2008 yılında payını %21'e kadar artırmaya karşın, 2009 yılında 19,4'e düşmüştür. Bu dönemde en büyük gelişmeyi gösteren sektör hizmet sektörü olmuştur. 2000 yılında toplam istihdamın %40'ını oluşturan sektör 2009 yılına gelindiğinde %50'lik bir paya ulaşmıştır. İnşaat sektörü ise nispeten daha istikrarlı bir yapı göstermiş ve 2000 yılında toplam istihdamın %6,3'ünü 2009 yılında ise %5,9'unu oluşturmuştur.

İnşaat sektörü diğer sektörlerden farklı olarak yurtdışına en çok işçi gönderen sektörlerden biridir. Türkiye İşkur Genel Müdürlüğü'nün istatistiklerine göre, ilk müteahhitlik projesinin başladığı 1972 yılından itibaren yurt dışına gönderilen işçi sayısı 1.255.093 olarak hesaplanmıştır. Bu rakamın önemli bir kısmını yurt dışı müteahhitlik hizmetleri sektöründe istihdam edilen işçilerin oluşturduğu bilinmektedir.¹⁴⁴ Yurt dışına gönderilen işçi sayısının yıllara göre dağılımı Tablo 2.12'de verilmiştir.

Tablo 2.12. Yurt Dışına Gönderilen İşçi Sayıları (Kişi, 1972-2009)

Yıllar	İşçi sayısı
1972-2000	803.747
2001	20.242
2002	26.916
2003	34.151
2004	40.198
2005	60.355
2006	81.379
2007	70.024
2008	58.602
2009	59.479

Kaynak: DTM, Yurt Dışı Müteahhitlik ve Teknik Müşavirlik Hizmetleri Dairesi, *Sektör Hakkında*, 2010, <<http://www.ydmh.gov.tr>>, (27.07.2010).

¹⁴⁴ DTM, *Yurt Dışı Müteahhitlik Hizmetlerine Dair Özet Bilgi*, 2010, <<http://www.dtm.gov.tr/dtmadmin/upload/ANL/YurtDisiMuteahhitDb/sector/sector.doc>>, (27.07.2010).

1972-2000 yılları arasında toplam 803.747 kişiyi yurt dışına çalışmak üzere gönderen Türkiye’den yurt dışına giden işçi sayısı 2000 yılından itibaren büyük bir ivme kazanmış ve yıllık %30-40’lık artışlar göstermiştir. 2006 yılına gelindiğinde yurt dışına 81.379 kişi çıkarken dünya ekonomisindeki daralmaya bağlı olarak 2007 yılından itibaren bu sayı düşüşe geçmiştir. 2009 yılında ise 2000 yılına göre oldukça iyi bir sayı olan 59 bin kişi yurt dışına gönderilmiştir.

2.2.2.6. Müteahhitlik ve Müşavirlik Hizmetleri

Müteahhitlik hizmetleri sektörü, Türkiye’nin yetişmiş insan gücü, iş deneyimi ve disiplini, coğrafi konumu, bölge ülkeleri ile siyasi ve kültürel yakınlığı gibi avantajlarının kullanılması ve kamu kuruluşları ile özel sektör arasındaki koordinasyon, işbirliği ve ortak hareket etme bilincinin sağlam bir şekilde yerleştirilmesi sayesinde 1972’den 2010’a kadar 81 ülkede yaklaşık 161 milyar dolar değerinde 5000’den fazla proje üstlenmiştir. Bu dönem içerisinde gelişip olgunlaşan sektör ödemeler dengesi, istihdam, ihracat, teknoloji transferi ve dışa açılma süreci konularında ülke ekonomisine doğrudan ve dolaylı olarak birçok katkı sağlamaktadır.¹⁴⁵

1972 yılında Libya ile başlayan Türk müteahhitlik sektörünün yurt dışına açılma süreci 1980’li yıllarda bazı Ortadoğu ülkelerinde özellikle konut projeleriyle sınırlı olarak devam etmiş, bu dönemden sonra Türk ekonomisinin daha liberal bir yapıya kavuşmasıyla birlikte sektör de dış pazarlara açılma özgürlüğüne kavuşmuştur. 1980’lerin sonunda Sovyetler Birliği ve Doğu Avrupa’da yaşanan değişim, Türk firmalarına bu bölgelerde yeni iş imkanları yaratmıştır. Ortadoğu ülkeleri ve Libya’da 1990’lı yıllardan itibaren yaşanan ekonomik sıkıntı ve siyasi belirsizlik ortamı Türk müteahhitlik firmalarını BDT coğrafyasına daha fazla ağırlık vermeye zorlamıştır.¹⁴⁶ 2001 yılında Türkiye’de yaşanan ekonomik krizin ülke içinde yarattığı talep daralmasına karşı dışa açılmak zorunda kalan Türk firmaları ve kriz sonrası Türk ekonomisinin toparlanma sürecine girmesi ile daha geniş çaplı girişimlerde bulunmuşlardır.

¹⁴⁵ Öz Gıda İş Sendikası, *Komşu Stratejisi 9 Yılda 68 Milyar Dolar Ticaret Getirdi*, 2010, <http://www.ozgida-is.org.tr/index.php?option=com_content&view=article&id=6431:komu-stratejisi-9-yilda-68-milyar-dolar-ticaret-getirdi&catid=68:yurttan-haberler&directory=96> (14.06.2010).

¹⁴⁶ DTM, Yurt Dışı Müteahhitlik ve Teknik Müşavirlik Hizmetleri Dairesi, *Sektör Hakkında*, 2010, <<http://www.ydmh.gov.tr>>, (27.07.2010).

2.2.2.6.1. Yurtiçi Müteahhitlik Hizmetleri

Türk müteahhitlik sektörünün gelişimi 1950’li yıllarda başlamıştır. Daha önce yabancı firmalarca yapılmakta olan yol, köprü, baraj, santral, havaalanı ve fabrika inşaatları gibi teknoloji gerektiren büyük bayındırlık projelerini Türk firmaları üstlenmeye başlamıştır. 1960’lı yıllarda çimento yatırımları yaygınlaşmış, Seydişehir Alüminyum Tesisleri kurulmuş, bunlara paralel olarak Devlet Su İşleri yatırımları başlamıştır.¹⁴⁷

1970’li yıllarda İskenderun Demir Çelik Tesisleri’nin yatırımları tamamen Türk firmaları tarafından gerçekleştirilmiştir. Bu dönemde Türk müteahhit firmaları büyük boyutlu iş deneyimi kazanmış, teknik ve mali büyümeyle birlikte kurumsallaşmaya yönelmiştir. 1980’lerin ikinci yarısından itibaren Türk müteahhitleri yurtdışına açılmış, global piyasalarda 2001 krizi sonrasında büyük ve kapsamlı projelerle ön plana çıkmışlardır. Bu sayede, Türk yapı sektörü inşaat ve yurtiçi müteahhitlik hizmetlerinde organizasyon, planlama ve yönetim anlamında uluslararası standartlarda daha ciddi projelere imza atar hale gelmişlerdir.¹⁴⁸

2.2.2.6.2. Yurtdışı Müteahhitlik Hizmetleri

Türkiye’nin hizmetler sektörü ihracatına katkıda bulunan başlıca sektörlerden biri olan yurtdışı müteahhitlik hizmetleri, yurtdışında sürdürülen inşaat, mühendislik, proje, tesisat, montaj, işletme, bakım ve onarım, müşavirlik ve kontrolörlük gibi faaliyetleri kapsamaktadır.

Türkiye yetişmiş insan gücü, teknik birikimi, iş deneyimi ve disiplini, coğrafi konumu, bölge ülkeleri ile siyasi ve kültürel yakınlığı avantajları ve kamu kuruluşları ile özel sektör arasındaki işi neticesinde 70’li yılların başından bugüne kadar 70 ülkede üstlenilen yaklaşık 130 milyar dolar tutarında 5.000’in üzerinde proje ile dünya müteahhitlik hizmetleri sektörünün önemli aktörleri arasında yer almaktadır.¹⁴⁹

Yurtdışı müteahhitlik hizmetlerinde Türk firmaları güçlerini hizmet kalitesi, fiyat ve müşteri memnuniyeti ile dört kıtada kanıtlamış durumdadır. Her yıl ENR (Engineering News Record) tarafından, firmaların bir önceki yıl yurtdışındaki işlerden kazandıkları gelir esas alınarak yapılan performans sıralamasına göre 2008 yılında dünyanın en büyük 225

¹⁴⁷ Yapı Endüstri Merkezi, *Türk Yapı Sektörü Raporu 2006*, Doruk Grafik San., İstanbul: 2007, s.48.

¹⁴⁸ Yapı Endüstri Merkezi, *Türk Yapı Sektörü Raporu 2008*, Doruk Grafik San., İstanbul: 2009, s.75.

¹⁴⁹ Yapı Endüstri Merkezi, *Türk Yapı Sektörü Raporu 2009*, Doruk Grafik San., İstanbul: 2010, s.19.

müteahhitlik firması arasında 23 Türk firması yer almıştır. 2009’da bu sayı 31’e yükselmiş, böylece Türkiye, ABD’yi geçerek, listede en fazla müteahhitlik firması bulunduran ülkeler sıralamasında Çin’in ardından 2. sıraya yerleşmiştir.¹⁵⁰

Tablo 2.13. Dünyanın En Büyük 225 Müteahhitlik Firması Arasındaki Türk Firmaları (2005-2009)

Yıllar	2005	2006	2007	2008	2009
Firma Sayısı	14	20	22	23	31
Dünya Sıralaması	4	3	3	3	2

Kaynak: ENR, *The Top 225 International Contractors*, 2010, <http://enr.construction.com/people/topLists/topIntlCont/topIntlcont_1-50.asp>, (19.08.2010).

Yurtdışı müteahhitlik hizmetlerinin Türkiye’ye yapılan döviz girdisinin yanı sıra ödemeler dengesi, istihdam, teknoloji transferi, makine parkuru ile firmalardaki hizmet, yapı malzemesi, kapasite ve üretim kaliteleri konularında olumlu etkileri bulunmaktadır. 2003-2008 dönemi yurtdışı müteahhitlik açısından parlak bir dönem olmuştur. Türk müteahhitlerin 2003’de sadece 3,5 milyar dolar olan yıllık yeni iş tutarı 2008 sonunda 23,6 milyar dolara ulaşmış, 70 ülkede gerçekleştirilen proje sayısı 5.000’i, toplam uluslararası iş hacmi ise 130 milyar doları bulmuştur.¹⁵¹

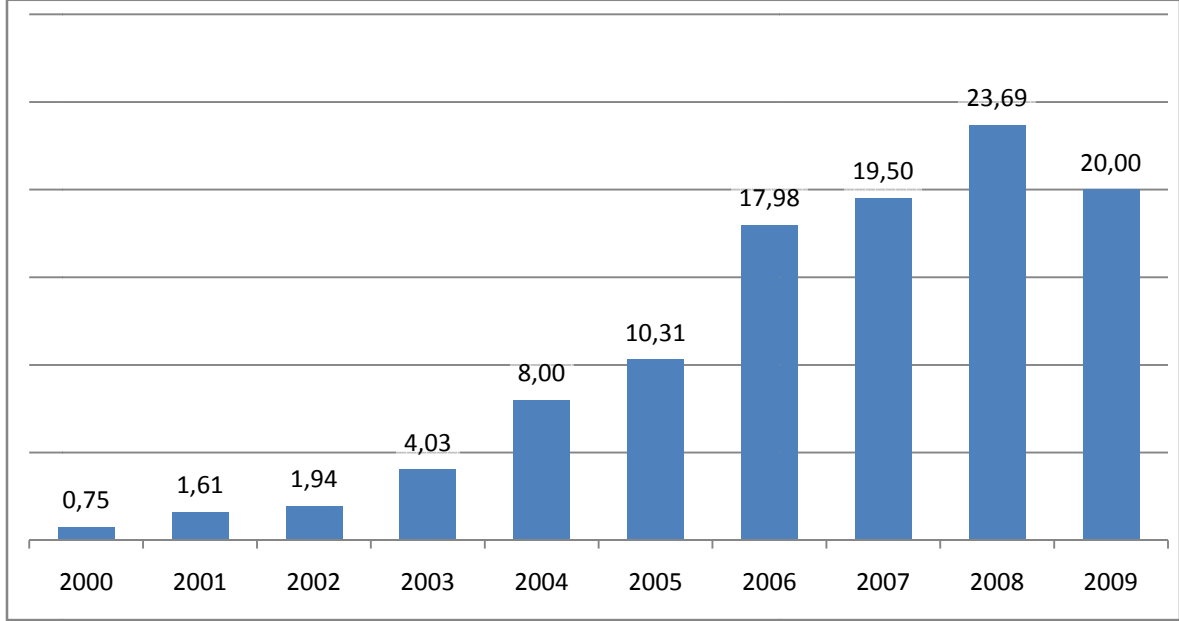
Son yıllarda Türk müteahhitlerinin yurtdışında üstlendikleri projelerin niteliğinde de ciddi değişimler yaşanmaktadır. Daha önceleri, küçük ölçekli ve emek yoğun teknoloji ile çalışılan sektörde artık daha az sayıda, ancak entegre ve büyük projeler üstlenilmeye başlanmıştır. 2003 yılından itibaren üstlenilen projelerin yaklaşık yarısını 200 milyon doların üzerindeki projeler oluşturmaktadır. Öte yandan, 2000 yılında uygulamaya konulan Komşu ve Çevre Ülkeler Stratejisi’ne paralel olarak, yurtdışı müteahhitlik hizmetleri sektöründe de bugüne kadar yaklaşık 5.000 adet projenin %98’i komşu ve çevre ülkelerde üstlenilmiştir.¹⁵²

2001-2009 yılları arası yurt dışı müteahhitlik hizmetleri performansı Grafik 2.6’da verilmiştir.

¹⁵⁰ Reina, Peter and Tulacz Gary, *The Top 225 International Contractors*, ENR, McGraw Hill Construction, August 2009, s.42-47.

¹⁵¹ Yapı Endüstri Merkezi, *Türk Yapı Sektörü Raporu 2009*, Doruk Grafik San., İstanbul: 2010, s.19.

¹⁵² Yapı Endüstri Merkezi, *Türk Yapı Sektörü Raporu 2008*, Doruk Grafik San., İstanbul: 2009, s.83.

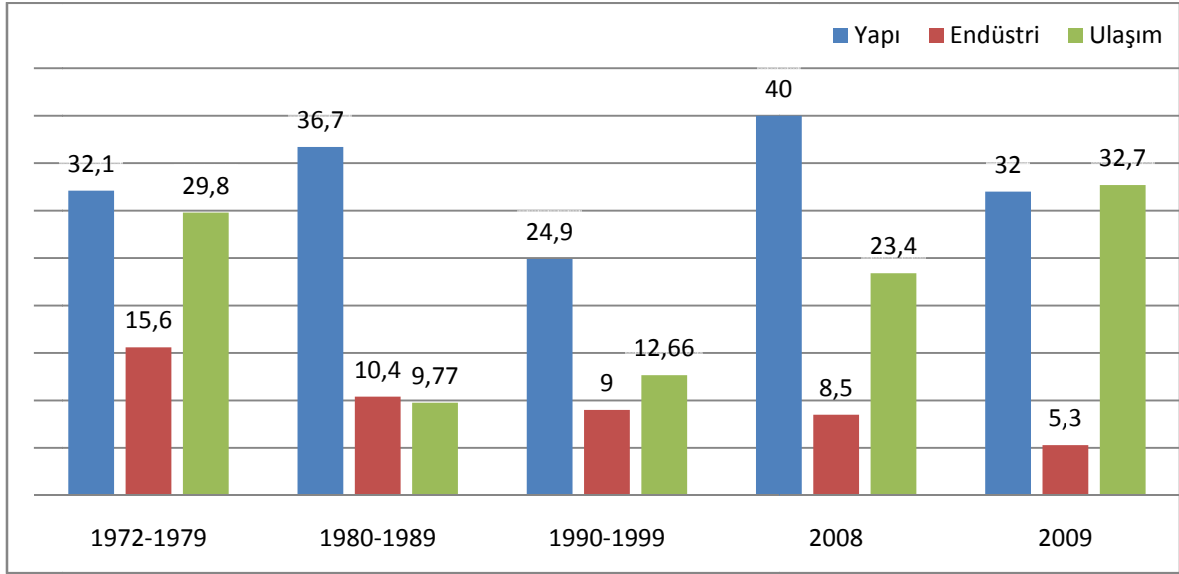
Grafik 2.6. Yurt Dışı Müteahhitlik Hizmetleri Performansı (Milyar Dolar, 2001-2009)

Kaynak: DTM, Yurt Dışı Müteahhitlik ve Teknik Müşavirlik Hizmetleri Dairesi, Sektör Hakkında, 2010, <<http://www.ydmh.gov.tr>>, (15.07.2010).

Türk yurt dışı müteahhitlik hizmetleri sektörünün son on yılda, üstlenilen proje bedeli 2000 yılı için 750 milyon dolar olurken sırasıyla, 2001’de 1,6 milyar dolar, 2002’de 1,9 milyar dolar, 2003’te 4 milyar dolar, 2004’te 8 milyar dolar, 2005’te 10,3 milyar dolar, 2006’da 18 milyar dolar, 2007 yılında 19,5 milyar dolar ve 2008 yılında 23,7 milyar dolar olarak kaydedilmiştir. Dokuz yıllık artışın ardından 2009 yılında yaşanan ekonomik daralmaya bağlı olarak üstlenilen proje bedeli de düşüş yaşamış ve 2009 yılında üstlenilen proje bedeli 20.005 milyar dolar olmuştur.

Yurt dışı müteahhitlik hizmetleri sektörü, önemli bir hizmet ihraç kalemi olup Türkiye ödemeler bilançosu içinde önemli bir yer tutmaktadır. 2009 yılında ödemeler dengesinin inşaat kalemi yaklaşık 1,1 milyar dolar döviz girdisi sağlamıştır. Bunun yanında sektör, ödemeler dengesi içerisinde, sadece inşaat kalemi altında değil, lojistik, işçi gelirleri ve ihracat kalemleri altında da Türkiye için önemli bir gelir kaynağıdır.

Yurt dışı müteahhitlik hizmetleri sektörünün 1972-2009 yılları arasında üstlendiği projelerin sektörel dağılımı Grafik2.7’de verilmiştir.

Grafik 2.7. Üstlenilen Projelerin Sektörel Dağılımı (% , 1972-2009)

Kaynak: DTM, Yurt Dışı Müteahhitlik ve Teknik Müşavirlik Hizmetleri Dairesi, *Sektör Hakkında*, 2010, <<http://www.ydmh.gov.tr>>, (27.07.2010).

1972-1979 yılları arasında üstlenilen projelerin büyük çoğunluğunu yapı projeleri oluştururken onu ulaşım ve endüstri projeleri izlemiş ancak endüstri projeleri bu dönemde oldukça sınırlı kalmıştır. 2008 yılına kadar geçen dönemde yapı projeleri hep önde gelirken 2009 yılında ulaşım projeleri öne çıkmıştır. Endüstri projeleri ise geçen dönemde sürekli değer kaybederek 2009 yılında ancak %5'lik bir pay alabilmiştir.

Tablo 2.14. Üstlenilen Projelerin Ülkelere Göre Dağılımı (ABD Doları, 2003-2009)

Ülkeler	2003-2009	Pay (%)
Rusya	19.652.941.470	18,2
Libya	14.376.957.701	13,4
Türkmenistan	10.713.983.972	10,0
Kazakistan	7.411.824.413	6,9
BAE	6.358.700.586	6,1
Irak	6.195.762.871	6,0
Katar	6.114.811.463	5,7
Cezayir	5.002.952.681	4,6
S.Arabistan	4.952.645.379	4,5
Romanya	3.075.537.232	2,8
Afganistan	2.676.655.369	2,6
Diğer Ülkeler	17.084.580.261	15,9
Toplam	102.057.877.783	

Kaynak: DTM, Yurt Dışı Müteahhitlik ve Teknik Müşavirlik Hizmetleri Dairesi, *Sektör Hakkında*, 2010, <<http://www.ydmh.gov.tr>>, (27.07.2010).

2003-2009 yılları arasında yurt dışı müteahhitlik firmaları tarafından üstlenilen projelerin ülkelere göre dağılımı Tablo 2.14'te görülmektedir. Tabloya göre, Rusya Federasyonu % 18,2'lik oranı ile lider konumunda yer alırken, onu Libya (% 13,4), Türkmenistan (% 10), Kazakistan (% 6,9), Birleşik Arap Emirlikleri (% 6,1), Irak (% 6,0) ve Katar (% 5,7) izlemiştir. Bölgelere göre dağılım açısından ise ilk sırayı BDT ülkeleri almaktadır. BDT bölgesini sırayla, Ortadoğu ve Afrika ülkeleri izlemektedir. Avrupa'da müteahhitlik hizmetleri yoğunlukla Balkan ülkelerinde gerçekleştirilmektedir. Bu ülkelerin başında Romanya, Bulgaristan ve Makedonya gelmektedir.

2008 yılından bu yana etkili olan küresel finansal kriz ile birlikte toplam talepte ciddi bir daralma yaşanmaktadır. Buna paralel, mal ticareti ve hizmet ticareti bakımından mevcut pazarlardaki iş hacmi azalmaktadır. Bu daralmadan yurt dışı müteahhitlik hizmetleri sektörü de olumsuz yönde etkilenmektedir.

2.2.2.6.3. Teknik Müşavirlik Hizmetleri

Teknik müşavir, uluslararası kabul görmüş şekliyle, “doğal veya inşa edilmiş çevre üzerinde teknoloji ile bilgi ve düşünceye dayalı hizmet veren kişi veya kuruluş” şeklinde tanımlanmaktadır.¹⁵³ Türkiye’de müşavirlik hizmetlerinin gelişimi 1950’li yıllardan itibaren hız kazanmış, özellikle Ankara, İstanbul, İzmir gibi büyük şehirlerde artan talebe paralel olarak, mimari, statik-betonarme, makine ve elektrik-tesisat proje büroları sayıca artış göstermiştir. Hizmetler ilk zamanlarda, küçük ve orta ölçekli konut, sosyal ve endüstriyel tesislere ait projelerin hazırlanmasından ibaret iken, sonraları uluslararası kaynaklardan finanse edilen büyük enerji ve sanayi tesisleri projeleri gelişme göstermiş, ancak yurtdışı finansmanlı bu projeler yabancı müşavir mühendislik firmaları tarafından gerçekleştirilmiştir.¹⁵⁴

Türk müşavir mühendislik firmaları, 1960’lardan itibaren, yabancı firmalarla ortaklık kurmak yada kendi başına kamu kuruluşlarının mühendislik projelerini gerçekleştirmek amacıyla farklı branşlardan uzman mühendislerin bir araya gelmesiyle kurulmaya başlanmıştır. Bu gelişimlerin ışığında Türk Müşavir Mühendisler ve Mimarlar Birliği (TürkMMMB) 25 Mart 1980 tarihinde Ankara’da kurulmuştur.¹⁵⁵

¹⁵³ Yapı Endüstri Merkezi, *Türk Yapı Sektörü Raporu 2006*, Doruk Grafik San., İstanbul: 2007, s.48.

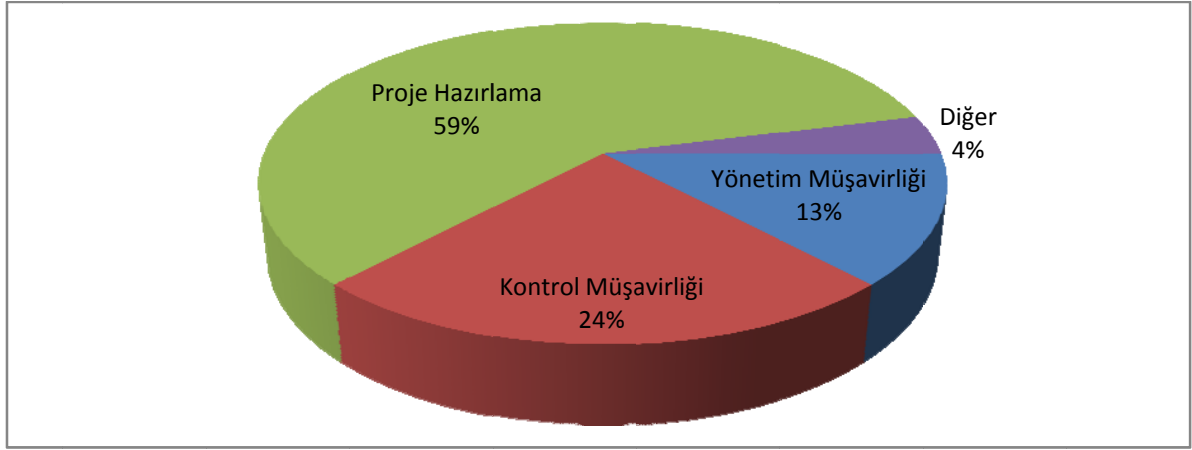
¹⁵⁴ Yapı Endüstri Merkezi, *Türk Yapı Sektörü Raporu 2008*, Doruk Grafik San., İstanbul: 2009, s.90.

¹⁵⁵ Raşit Ünüvar, *Teknik Müşavir??? Müşavir Kullanmanın Sağladığı Artı Değerler*, 2010, <http://www.ce.metu.edu.tr/~ce410/lecture_notes/week%2011/410OdtuMusavirlik.pdf>, (16.05.2010).

Uluslararası kabul görmüş tanımıyla ve FIDIC (Müşavir Mühendisler Uluslararası Federasyonu) standartlarıyla, bağımsız müşavir mühendislik yapan firmaların bir araya geldiği çatı kuruluşu olan Türk Müşavir Mühendisler ve Mimarlar Birliği (TürkMMMB) 25 Mart 1980 tarihinde Ankara’da kurulmuştur. Birlik, halen mevcut 200 üyesi ile Türkiye’deki teknik müşavirlik hizmetlerinin % 65’ini, yurtdışında Türk firmalarınca yapılan müşavirlik hizmetlerinin ise % 90’ını gerçekleştirmektedir. Birlik üyesi firmaların yıllık cirosu yaklaşık 400 milyon dolar düzeyinde olup, bu firmalarda yaklaşık 5.000 teknik personel çalışmaktadır.¹⁵⁶

TürkMMMB üyesi firmalarca teknik müşavirlik hizmet alanları ve bu kapsamda verilen hizmetler Grafik 2.8’de özetlenmiştir.

Grafik 2.8. Hizmet Alanlarına Göre Teknik Müşavirlik Hizmetleri (2009)



Kaynak: Türk Müşavir Mühendisler ve Mimarlar Birliği, Hizmet Alanlarına Göre Üye Bilgileri, 2009, <http://www.tmmmb.org.tr/uploading/TMMMB_hizmet.pdf>, (15.07.2010).

Türk Müşavir Mühendisler ve Mimarlar Birliği 209 yılı verilerine göre teknik müşavirlik hizmeti veren TürkMMMB üyesi firmaların %59’u proje hazırlama, %24’ü kontrol müşavirliği, %13’ü yönetim müşavirliği ve %4’ü diğer müşavirlik hizmetlerini vermektedirler.

2.2.2.7. İnşaat Finansmanı

İnşaat sektörünün varlığını ve gelişimini sürdürmesi için hayati önem taşıyan hizmet sektörlerinin başında finans sektörü gelmektedir. Gerek bankalar, gerekse diğer finans

¹⁵⁶ Yapı Endüstri Merkezi, *Türk Yapı Sektörü Raporu 2009*, Doruk Grafik San., İstanbul: 2010, s.21.

kuruluşlarının hizmetlerinin kalite ve etkinliği inşaat sektörünün rekabet gücünü doğrudan ve büyük ölçüde etkilemektedir. İnşaat sektörüne finans sektörünün fon sağlama ve bilgi aktarma yönünde sunduğu hizmetler, bankalar, faktoring şirketleri, yatırım bankaları ve finansal kiralama şirketlerinin yanı sıra mortgage finansman şirketleri aracılığı ile gerçekleşmektedir.¹⁵⁷

2.2.2.7.1. Finansal Kiralama ve İnşaat Sektörü

Finansal Kiralama, kiracı tarafından seçilen bir yatırım malının mülkiyeti finansal kiralama şirketinde kalarak, belirlenen kiralara karşılığında kullanım hakkının kiracıya verilmesini sağlayan bir finansman yöntemidir. Yatırım mallarının satın alınması yerine, kiralanarak kullanılmasını sağlayarak firmaların işletme sermayelerini diğer ihtiyaçlarının karşılanmasında kullanılması ile verimliliğin ve karlılığın artmasında önemli rol üstlenmektedir.¹⁵⁸ Sistem, yatırımcının ihtiyaç duyup, tercih ettiği, pazarlığını yapıp, kendi faaliyetleri için uygun gördüğü makine, teçhizat, bina gibi bir malın, finansal kiralama şirketi tarafından kiralanarak, kiracıya malın kullanım hakkını vermektedir.

Küresel piyasalardaki finansal krizin ülkemizi de etkisi altına alması sonucu yatırım taleplerinde gerçekleşen daralma, finansal kiralama işlem hacminde ciddi boyutta azalmaya yol açmıştır. Finansal kiralama işlem hacmi 2009 yılının ilk 9 ayında 2008 yılının aynı dönemine göre %65,6, sözleşme adedi ise %75,3 küçülmüştür.¹⁵⁹

2.2.2.7.2. Banka Kredileri ve İnşaat Sektörü

Bankaların inşaat sektörü şirketlerine sunduğu hizmetler diğer sektörlerden daha yaygın ve önemli ölçekte. Krizle birlikte sektörün kredi ihtiyacında belirgin bir artış gerçekleşmiştir. Bu durumun ortaya çıkmasında başlıca iki etken göze çarpmaktadır. Bunlardan ilki, krizin gayrimenkul satışlarında ortaya çıkardığı gerileme ve fiyat düşüşüdür. İkinci etken ise bankaların kredi verme koşullarını giderek katılaştırma eğilimine girmeleridir.

¹⁵⁷ Yapı Endüstri Merkezi, *Türk Yapı Sektörü Raporu 2008*, Doruk Grafik San., İstanbul: 2009, s.103.

¹⁵⁸ Sırrı Özdemir, *Yurtdışı Finansal Kiralama İşlemlerinde Özellik Arzeden Durumlar*, Lebib Yalkın Mükellefin Dergisi, Ekim 2007, s:1.

¹⁵⁹ Yapı Endüstri Merkezi, *Türk Yapı Sektörü Raporu 2009*, Doruk Grafik San., İstanbul: 2010, s.25.

İnşaat sektörünün 2004 ve 2008 yıllarında bankalardan kullandığı nakdi krediler incelendiğinde, sektörün bu yıllar içerisinde sektörel bazda kullanılan nakdi krediler içerisinde aldığı payın %4,1 ile %5,3 arasında değiştiği, 2008 yılı sonu itibariyle kredilerin 19,2 milyar TL'ye yükseldiği görülmektedir. Sektörün aynı dönemde bankalardan kullandığı gayri nakdi krediler ise sektörün her yıl içerisinde sektörel bazda kullanılan gayri nakdi krediler içerisinde aldığı payın %15,5 ile %20,2 arasında değiştiği, 2008 yılı sonu itibariyle kredilerin 21,2 milyar TL'ye yükseldiği görülmektedir.¹⁶⁰

2.2.2.7.3. Mortgage Finans Sistemi ve İnşaat Sektörü

Emlak sahipliği, hane halkının servet oluşturulabilme yollarının başında gelmektedir. Aslında, 1995 yılına kadar finansal sistemdeki güçlükler ve karmaşıklık yüzünden tipik bir birey elinde kurumsal bir tahvil bulundurmaya tercih etmemiştir.¹⁶¹ Bu durum hane halkının yatırım yapılması daha kolay olan emlak piyasasına yönelmesine neden olmuştur.¹⁶² Bu yatırım talebinin, Türkiye'de uzun zamandır devam eden kentsel nüfus artışıyla birleşmesi ise Türkiye'de oldukça büyük bir emlak piyasası oluşmasına neden olmuştur.

Devlet İstatistik Enstitüsü (DİE) tarafından yapılan araştırmalara göre Türkiye'de 2000-2010 yılları arasında kentsel nüfus yılda bir milyon artmış, buna bağlı olarak ise aynı dönem içerisinde kentlerde 2,9 milyon yeni konuta ihtiyacının ortaya çıktığı hesaplanmaktadır. Bu durum Türkiye'de yıllardır süregelen konut sorununu güncel tutmaktadır. Türkiye'de konut finansman probleminin çözümünün başlıca kritik konu finansman için kaynak bulmaktır. Bir diğer sorun ise, kaynakların verimli bir şekilde kullanılmaması ve talep eden kesime doğru biçimde yönlendirilmemesidir.¹⁶³

Bu açılardan değerlendirildiğinde oldukça büyük bir ekonomik faktör olan emlak sahipliğinin gelişimi mortgage piyasasının gelişimine de kaynak olmuştur. İngilizce de "mortgage" olarak bilinen konut finansman sistemi genel olarak konut sahibi olmak

¹⁶⁰ Yapı Endüstri Merkezi, *Türk Yapı Sektörü Raporu 2009*, Doruk Grafik San., İstanbul: 2010, s.25.

¹⁶¹ Joseph Tracy ve diğerleri, *Are Stocks Over-Taking Real Estate in Household Portfolios?* Current Issues in Economics and Finance, Federal Reserve Bank of New York, USA: 1999, s.5.

¹⁶² Souphala Chomsisengphet ve Anthony Pennington Cross, *The Evolution of the Subprime Mortgage Market*, Federal Reserve Bank of St. Louis Review, USA: 2006, s.31.

¹⁶³ Birgül Şakar, *Türkiye'de Konut Finansmanı Yasal Alt Yapısı*, Analiz, Muhasebe-Finansman Araştırma ve Uygulama Dergisi, Cilt: 6, Sayı:15, 2006, 107-115, s:108.

isteyenlere finans kuruluşlarınca, konut üzerinden tesis edilecek ipotek karşılığında 15 ile 30 yıl gibi uzun vadeli konut kredilerinin kullanılması temeline dayanmaktadır.¹⁶⁴

1970’li yıllardan sonra dünyada pek çok gelişmiş ülkede konut alımında kullanılan ipotek kredileri, devletin öncülüğünde kurulan İpotekli Konut Finansmanı Kuruluşunun denetiminde toplanmış ve bu kredilere dayanan menkul kıymet ihracı ile menkul kıymetleştirme yapılarak konut finansmanda kullanılmıştır. İhtiyaçlar doğrultusunda geliştirilen yeni kredi çeşitleri ile yüksek enflasyondan kaynaklanan bazı problemler giderilerek, borç alan kesimin ile birlikte borç veren kesim de genişletilerek, bazı atıl kurumsal yatırımcıların piyasaya girişi sağlanmıştır.¹⁶⁵

İpotekli konut finansman sistemi, kredi, finansal kiralama ve benzeri finansal işlemler yoluyla konut alımı, konutların yenilenmesi ve güçlendirilmesi için ipotek teminatlı kaynak kullanılması anlamına gelmektedir. Banka, müşteri adına müşterinin talep ettiği bir gayrimenkulü peşin olarak satın alarak mülkiyeti müşteriye devretmekte ancak müşterinin bankaya borcunun karşılığı olarak mülk ipotek edilmektedir. Müşteri bankaya borcunu belli bir ödeme planına göre, önceden belirlenmiş bir vade sonuna dek aylık ödemelerle kapatmaktadır.¹⁶⁶

Mortgage kavramı aslında herkes tarafından bilindiğinin aksine bir kredi türü değil hukuksal bir kavramdır. Mortgage, basit bir konut kredisi değildir. İpotek teminatına dayalı konut kredisi alacaklarının ipotekli emlak kredisi senedine çevrilerek ikincil sermaye piyasasından fon temin etmeye dayalı konut finansman sistemidir. Konut kredilerinin çoğu zaten ipotek karşılığında verilmektedir. Fakat bunların menkul kıymetleştirilerek sermaye piyasalarından fon temin etmek, mortgage sistemi ile konut kredisi arasındaki temel farktır.¹⁶⁷

İpotekli konut finansmanı sisteminde iki tip piyasa söz konusudur. Birincil piyasa finans kuruluşlarının kişilere verdiği kredilerden oluşmaktadır. Bu piyasada çoğunlukla tüketicinin ödeme gücü ve almak istediği konut dikkate alınmaktadır. Birincil piyasada yer alan konut finansman kuruluşlarının işlevi, alıcılara konut kredisi sağlamak ve konut

¹⁶⁴ M.Thomas Holloway, *Mortgage Market Trends*, Mortgage Banking, No:48, Vol:3, USA: 1990, s.97.

¹⁶⁵ Patric H. Hendershott ve John C. Weicher, *Forecasting Housing Markets: Lessons Learned*, Real Estate Economics, Vol: 30, Issue: 1, 1–11, USA: 2002, s.2.

¹⁶⁶ Hasan Cantürk, *Mortgage Nedir?*, 2007, <http://www.kobifinans.com.tr/bilgi_merkezi/020206/9979>, (16.07.2010).

¹⁶⁷ Cemil Kandaroglu, *Mortgage Sistemi ve Türkiye*, 2009, <<http://www.stratejikboyut.com/haber/mortgage-sistemi-ve-turkiye--28549.html>>, (16.07.2010).

kredilerinin teminatını teşkil etmek üzere aldığı ipotekleri menkul kıymetleştirerek İpotek Finansman Kuruluşu'na satmaktadır.¹⁶⁸

İkincil piyasada kredi veren kurum, alacağını nakde dönüştürmek için ipotek senetleri karşılığında hemen menkul kıymet ihraç ederek ikincil piyasalarda fon fazlası olan yatırımcılara satmakta, bu şekilde yeni kredilerin finansmanında kullanacağı fonlar yaratmaktadır. Böylelikle kredi veren kuruluş 20-30 yıl beklemeden verdiği krediyi nakde çevirebilecek ve sistem kendi kendisini finanse ederek daha uzun vadeli ve ucuz finansman kaynağına ulaşabilecektir. Bu kredileri satın alan ipotek finansmanı kuruluşu ise bu menkul kıymetleri yurtiçi veya yurtdışındaki yatırımcılara satmaktadır.

İpotekli konut finansmanı uygulamasının finansal piyasalar üzerindeki etkisi ağırlıklı olarak ikincil piyasalar aracılığıyla gerçekleşmektedir. Zira bu sistemde, birincil piyasalarda dağıtılan kredilerin ikincil piyasalara aktarılmasıyla piyasada yeni finansman olanakları sağlanmakta ve bu yolla yeni kaynak girişleri yaşanmaktadır. Dolayısıyla, ikincil piyasaların işlerlik kazanması, sistemin finans piyasalarının derinleşmesine ilişkin ekonomik etkileri açısından büyük önem taşımaktadır.¹⁶⁹ Türkiye’de ikincil piyasaların fiilen uygulanmasına imkân sağlayacak hukuki düzenlemeler henüz tamamlanmamış olup hazırlık aşamasındadır.

SPK tarafından hazırlanan kanun değişikliği taslağı, temel olarak birincil piyasa ile sermaye piyasası arasındaki köprü konumunda olan ikincil piyasa fonksiyonlarını yerine getirecek kurumsallaşmayı ve birincil piyasanın ikincil piyasayı destekleyecek niteliklere kavuşması için gerekli desteklemeleri sağlamayı öngörmekte olup sermaye piyasasından birincil piyasaya fon akmasını temin etmeyi hedeflemektedir. Oluşum süreci piyasa dinamiklerinin doğal bir sonucu olarak şekillenecektir. Bu dinamiklerin, Geçiş sürecinin olumlu değerlendirilmesi ve spekülasyonlardan kaçınılması sağlıklı bir mortgage piyasası oluşması açısından son derece önemlidir.¹⁷⁰

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından hazırlanan “Konut Finansman Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı Taslağı” ile İcra ve İflas Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, Bankalar

¹⁶⁸ Cemil Kandaroğlu, *Mortgage Sistemi ve Türkiye*, 2009, <<http://www.stratejikboyut.com/haber/mortgage-sistemi-ve-turkiye--28549.html>>, (16.07.2010).

¹⁶⁹ Asuman Oktayer, *İpotekli Konut Finansman Sistemi*, 2007, <<http://www.yildiz.edu.tr/~aoktayer/Ipotekli%20Konut%20Finansmani%20Sistemi.doc>>, (16.07.2010).

¹⁷⁰ Onur Özsan, *Mortgage Sisteminin Temelleri*, Active Finans, İstanbul: 2004, s.3-4.

Kanunu, Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun ve çeşitli vergi kanunlarında değişiklikler öngörülmektedir. Yapılan değişiklikler ile mevcut durumda sınırlı bir büyüklüğe ulaşmış olan birincil konut kredisi piyasasının geliştirilmesi ve birincil piyasaya destek olacak bir ikincil piyasa oluşturulması amaçlanmaktadır.¹⁷¹

Hazırlanan son kanun taslağı ile genel olarak;

- Konut finansmanı ve konut finansmanı kuruluşlarının tanımlanması,
- Konut finansmanından kaynaklanan ipotek teminatlı alacakların takip sürecinin hızlandırılması,
- Konut finansmanı kapsamında ihtiyaç duyulan gayrimenkul değerlendirme faaliyetini yürütecek kişi ve kurumların düzenlenmesi ve sektörün gelişiminin desteklenmesi,
- Konut finansmanı kullanan tüketicilerin korunmasına yönelik esasların belirlenmesi,
- Konut finansmanından kaynaklanan alacakların menkul kıymetleştirilmesine yönelik olarak ipotekli sermaye piyasası araçlarının düzenlenmesi,
- Konut finansmanı kuruluşlarına kaynak temin edecek ipotek finansmanı kuruluşlarının düzenlenmesi,
- İpotek finansmanı kuruluşlarının, konut finansmanı kuruluşlarının ve konut finansmanı fonlarının ihraç edeceği ipoteye dayalı menkul kıymetlerinin geri ödemeleri için hazine garantisi verilebilmesine imkan tanınması,
- Çeşitli vergi teşvikleri ile sistemin desteklenmesi öngörülmektedir.

Türkiye’de finansal istikrarsızlık ve yüksek enflasyona bağlı olarak geçmiş yıllarda uygulanamayan mortgage sisteminin uygulamaya dökülebilmesi için 2007 yılından sonra somut adımlar atılmaya başlanmıştır. Uzun vadeli konut finansman sistemi olarak da adlandırılan sisteme ilişkin olarak yürürlüğe giren 5582 Sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, ülkemizde sistemin işleyişiyle ilgili çeşitli düzenlemeler yapmıştır. İşleyişiyle ilgili olarak ilk dikkat çeken konu, konut finansmanına getirilen tanımdır. 12. md. ile getirilen düzenlemeyle konut finansmanı tanımlanmıştır. Bu maddeye göre, konut finansmanı, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla

¹⁷¹ SPK, *Konut Finansman Sistemine İlişkin Kanun Değişiklikleri*, Kurumsal Yatırımcılar Dairesi, Ankara: 2005, s.1.

tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılmasıdır. Bu kapsamdaki kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kullandırılan krediler de konut finansmanı kapsamındadır.¹⁷²

5588 Sayılı Kanunun yasalaşması ve yürürlüğe girmesiyle birlikte enflasyon ve makroekonomik istikrar gibi koşulların sürmesi halinde bile etkinliğin ve verimliliğin sağlanması belli bir zaman alacaktır. Bunun nedenlerinden biri, Merkez bankası, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, SPK; Hazine Müsteşarlığı ve Maliye Bakanlığını ilgilendiren ikincil düzenlemelerin zaman alacak olmasıdır.¹⁷³

Yasal düzenlemeler yapılıyor olsa da ülkemizde mortgage sistemi eninde sonunda oluşacaktır, bu bir varsayım ya da yasal bir düzenlemenin gereği değil, ekonomik bir neden sonuç ilişkisidir. Dünyadaki tüm gelişmiş ekonomiler, gelişmekte oldukları dönemlerde gayrimenkul varlıklarını sermaye piyasalarına kazandırmışlardır. Dolaşımdaki konut kredilerinin GSMH'ye oranının ABD'de %71, Avrupa Birliği'nde is %45,7 olduğu göz önüne alındığında, büyük bir gayrimenkul stokuna sahip olan Türkiye'deki bu varlıklarının ifade ettiği parasal tutarın sermaye sistemine dâhil edilmesi ekonomiye azımsanmayacak bir katkı sağlayacağı açıkça görülmektedir.¹⁷⁴

Ülkelerin konut sektörünün ne ölçüde etkili olarak kullanıldığı onların ekonomik gelişmişlik düzeyinin bir göstergesidir. Ülkedeki mevcut konut sektörü etkin bir şekilde değerlendirilebilmesi, modern finansman yöntemleri ile sermaye piyasalarına katılımı yoluyla mümkün olmaktadır. Mortgage sistemi bu anlamda konut sektörünü geliştirerek ülke ekonomisi üzerinde bazı olumlu etkilerde bulunabilmektedir.¹⁷⁵

2.2.2.7.3.1. Mortgage Finans Sisteminin Makro Ekonomik Etkileri

Mortgage sistemi, hem bireylerin konut sahibi olmalarını kolaylaştırması hem de finansal piyasadaki canlılık olması sonucunda meydana gelecek olumlu katkılar nedeniyle son derece önemli bir finansman yöntemidir. Nitekim finansal piyasalarda başta gelen göstergelerinden birinin finans sektörü tarafından yaratılan fonların reel kesime aktarılma oranı, bir diğerinin ise birincil ve ikincil piyasalardaki ürün ve araç çeşitliliği olduğu

¹⁷² *Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun*, (5582), Resmi Gazete, 26454, 06.03.2007.

¹⁷³ Yücel Ayriçay ve Uğur Yıldırım, *İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi ve Son Düzenlemeler Işığında Sistemin Türkiye'de İşleyişi*, Selçuk Üniversitesi Karaman İ.İ.B.F. Dergisi, Sayı: 12, 2007, 51-71, s.67.

¹⁷⁴ Onur Özsan, *Mortgage Sisteminin Temelleri*, Active Finans, İstanbul: 2004, s.3-4.

¹⁷⁵ İbrahim Arslan, *Konut Ekonomisi*, Avcı Ofset, İstanbul: 2007, s.124.

dikkate alındığında, mortgage sistemi ile birlikte ekonomide önemli bir canlanma görüleceği söylenebilir.¹⁷⁶

Bu ekonomik canlanmanın makro ekonomik etkileri ise şöyle sıralanabilir.

- Ekonomik büyüme sürecinin hızlandırılması,
- Sosyal düzenin iyileşmesi,
- Kültürel düzenin iyileştirilmesi,
- Yeni iş alanlarının yaratılması,
- Finansal pazarların büyümesi,
- Paranın dolanım hızının artırması.

2.2.2.7.3.2. Mortgage Finans Sisteminin Sektörel Etkileri

Mortgage sistemi piyasadaki bütün sektörlerle yakın bir ilişki içinde olduğundan dolayı, inşaat sektörü başta olmak üzere birçok sektörü etkileyecektir. Türkiye’de oluşturulacak konut finansman sistemi tasarruf sahipleri ile konut alıcıları arasında köprü görevi görerek, konut alıcılarının daha aktif ve yaygın bir şekilde ve daha uygun koşullarla borçlanabilmesini sağlayacaktır. Bu temel fonksiyonunun yanı sıra, geliştirilecek konut finansman sistemi gayrimenkul sektörü ile ilgili olarak yaşanan ve yukarıda sıralanan sorunların çözümüne yardımcı olacak, finansal piyasaların gelişmesini ve inşaat sektörünün canlanmasını sağlayarak, ekonomik kalkınmaya katkıda bulunacaktır. Konut finansman sisteminin hayata geçmesi ile birlikte konut talebinde oluşacak artış ile inşaat sektöründe ve ilgili sektörlerde canlanma yaşanması beklenmektedir, inşaat sektörü ve bağlı sektörler canlanırken, aynı zamanda bu sektörlerde gerçekleşen kayıt dışılığın önüne geçilmesine de yardımcı olacaktır. Finans kurumlarının kaydı altında gerçekleşecek konut alımları, arz tarafını oluşturan inşaat şirketlerini ve müteahhitleri de kayıtlı bir şekilde faaliyet göstermeye zorlayabilecektir.¹⁷⁷

2.2.2.7.3.3. Mortgage Finans Sisteminin Bankacılık Sistemine Etkileri

Gerekli mevzuat çalışmaları tamamlanmış olsa da Türkiye’de mortgage sisteminin işleyişi için gerekli olan ikincil piyasalar henüz kurulmamıştır. Bu piyasalar aslında tüketicilere verilen krediler üzerinden menkul değer yaratma fonksiyonunun yanında bir

¹⁷⁶ Yücel Ayriçay ve Uğur Yıldırım, *İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi ve Son Düzenlemeler Işığında Sistemin Türkiye’de İşleyişi*, Selçuk Üniversitesi Karaman İ.İ.B.F . Dergisi, Sayı: 12, 2007, 51-71, s.53.

¹⁷⁷ SPK, *Konut Finansman Sistemine İlişkin Kanun Değişiklikleri*, Kurumsal Yatırımcılar Dairesi, Ankara: 2005, s.31.

risk paylaşma görevini de yerine getirmektedirler. Günümüzde ikincil piyasalar oluşmadan bankaların vermeye başladıkları uzun vadeli konut kredilerinin risklerini bankalar kendileri üstlenmektedir. Oysa İpoteğe dayalı konut finansmanı sistemindeki en önemli işlevlerinden biri de ipotek sigortacılığı işlevidir.

Sigortacılık, sistemin başından sonuna kadar her aşamada etkin bir rol oynamakta olup, sisteme dahil olan tüm taraflar arasındaki ilişkiler düzenlemektedir. Mortgage sistemi daha tutarlı, etkin işleyebilmesi ve risklerin kontrol altına alınabilmesi sigortacılık sektörü, finansal kurumlar ve bankalar açısından önemlidir. Sigorta şirketleri ipoteğe dayalı konut kredisi sözleşmelerini ödeyememe risklerine karşı sigortalayarak ikincil piyasalarda mortgage sistemin sağlıklı ve verimli işleyişine katkıda bulunmaktadır.¹⁷⁸

Bu anlamda mortgage sistemi bankalar üzerindeki riski azaltarak bankaların kredilerin ödenmemesi durumunda karşı karşıya kalacakları riskleri azaltacaktır. Mortgage sisteminin bankalara sağlayacağı diğer bir avantaj ise bankaların tüketicilere kullandırdıkları kredilere karşılık ikincil piyasalarda fon arzında bulunabilmeleridir. Bu yolla bankalar yeni kredilerinin finansmanında kullanacak taze fonlar yaratmaktadırlar.

2.2.2.7.3.4. Mortgage Finans Sisteminin Konut Çözümüne Etkileri

Konut sorunu insanların temel sorunlardan birini oluşturmaktadır. Konut sorunu ülkelerin ekonomik, sosyal ve kültürel özelliklerine göre farklı niteliklere sahip olmaktadır. Konut piyasalarının kurumsal bir yapıya sahip olmadığı ülkelerde bireysel tasarruflar ve yakın aile çevresinden sağlanan kaynaklar finansal tercihler olurken, kurumsal yapının oluşmaya ve gelişmeye başlamasıyla birlikte kademeli olarak mevduat finansman sistemi, ipotek bankacılığı sistemi ve günümüzde ulaşılan en ileri boyutu ifade eden mortgage sistemi konut sorunun çözümünde finansal tercihler olarak kullanılmaktadır.¹⁷⁹

Mortgage sistemi ev sahibi olmak isteyen insanların uzun dönemdeki finansman ihtiyacını karşılayan önemli bir mekanizmadır. Aynı zamanda konut sektöründe faaliyet gösteren kuruluşların da üzerlerindeki yükü azaltması bakımından oldukça önemli bir sistemdir. Ancak, sistemin tüm olumlu ve iyileştirici özelliklerine rağmen Türkiye’de nüfusun yarısının konut sahibi olduğu, banka kredisiyle konut sahibi olma oranının ise yüzde 3’lerde olduğu ve sadece İstanbul’daki konutların yüzde 55’i kaçak ve ruhsatsız

¹⁷⁸ Suna Oksay ve Tolga Ceylantepe, *Mortgage ve Mortgage Sigortaları*, Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği Yayınları, Ceyma Matbaacılık, İstanbul: 2006, s.6.

¹⁷⁹ Kürşat Yalçiner, *İpotek Karşılığı Menkulleştirilmiş Krediler*, Gazi Yayınevi, Ankara: 2006, s.1.

olduğu göz önüne alınırsa bu yapının ülkemizde gerçeklik kazanmasının zaman alacağı tahmin edilmektedir.¹⁸⁰

Türkiye’de geçtiğimiz dönemlerde çoğu banka tarafından mortgage kredisi verildiğine ilişkin kamuoyuna duyurularda bulunulmuştur ve hâlâ da bulunmaktadır. Ancak daha önce de belirtildiği gibi ikincil finans piyasaları oluşturulmadan verilen krediler konut kredisinden başka bir şey değildir. Yasal düzenlemeler ve bürokratik birçok engelin ortadan kaldırılmış olmasına rağmen henüz ikincil finans piyasalarının kurulmamış olması ise faizlerin yeterince düşürülememesine ve vadelerin yeterince uzatılamamasına neden olmaktadır. Her şeyden önce konut piyasası bankalar ve tüketiciler arasında dönmeye devam etmekte ve Türkiye ekonomisi bu piyasadan büyük bir çıkar sağlayamamaktadır.

2.2.2.8. İnşaat Malzemeleri Sanayi

1990’ların başında ekonomideki gelişmeye paralel olarak inşaat malzemeleri sanayisi de olumlu gelişmeler göstermiştir. Bu dönemde inşaat malzemeleri üretimi ve ihracatında düzenli artışlar görülmüştür. 90’lı yıllarda ekonomik krizlere bağlı yavaşlayan sektör, 2002 yılından itibaren kriz ortamından kurtulan ekonomi ile birlikte yeniden hareketlenmeye başlamıştır. Küresel ekonomik krizin 2008 yılında Türkiye’de de hissedilmeye başlaması ile 2008 yılına kadar sürekli büyüyen inşaat sektöründe büyüme yerini küçülmeye bırakmıştır. Türkiye’de 2007 yılında 584 bin daire için yapı ruhsatı alınmışken, 2008 yılında yapı ruhsatı alınan daire sayısı % 14 oranında azalarak 503 bine gerilemiştir.¹⁸¹

2002 yılında 3,6 milyar dolar olan inşaat malzemeleri ihracatı, yılda ortalama % 32 oranında artarak 2006 yılında 10,9 milyar dolara ulaşmıştır. Sektör ihracatında demir-çelik ürünleri 6,2 milyar dolarlık değeriyle en büyük grubu oluşturmaktadır. Bu grup içinde en çok ihraç edilen ürünler demir-çelik çubuk, profil ve teller (3,9 milyar dolar) ile demir-çelik borulardır (1,1 milyar dolar). İnşaatlarda kullanılan doğal taşlar ise 760 milyon dolarlık ihracat ile ikinci büyük gruptur. İnşaat malzemeleri 2006 yılında 197 ülkeye ihraç edilmiş olup başlıca pazarlar BAE, ABD, Irak, İngiltere ve Almanya’dır.¹⁸²

¹⁸⁰ Türknet, *İpotekli Konut Sistemi Ne Kadar Zaman İçinde Başarılı Olabilecek?*, Finans, 2010, <<http://finans.tnn.net/mortgage/4.asp>>, (16.07.2010).

¹⁸¹ Sezgin Tarhan, *İnşaat Malzemeleri*, Dış Ticaret Müsteşarlığı, İhracatı Geliştirme Etüd Merkezi, Ankara: 2007, s.1.

¹⁸² Kobifinans, *Türkiye’nin İnşaat Malzemeleri İhracatı*, 2009, <<http://www.kobifinans.com.tr/tr/sektor/011702/17438>>, (29.05.2010).

2008 yılında inşaat malzemelerinin dünyadaki toplam ithalatı 768,8 milyar dolar, ihracatı ise 765,3 milyar dolar seviyesine ulaşmıştır. İthalat 2007 yılına göre %11,4, ihracat %11,9 oranında artış göstermiştir. Türkiye’de gıda ve tekstilden sonra gelen en büyük sanayi olan inşaat malzemeleri sanayisi, ülke sanayisi içinde %10, imalat sanayisi içinde %12-13, nihai üretime ulaşmak için kullanılan yarı işlenmiş mal özelliğindeki ara mal üretimi içinde ise %30 dolayında bir paya sahiptir.¹⁸³

İnşaat malzemeleri üretimi, toplam sanayi içerisinde % 10, imalat sanayisi içerisinde % 12–13 ve ara malı üretimi içerisinde % 30 paya sahiptir. Sektördeki her ürün grubunda 5–10 adet büyük üretici firma bulunmaktadır. Bu firmalar iç pazarın yaklaşık %70-%80’ine sahiptirler. Sektörde 6.500 dolayında üretici firma faaliyet göstermektedir.¹⁸⁴

Türkiye, temel inşaat malzemeleri üretimi ve ihracatı açısından dünyanın sayılı ülkeleri arasındadır. Özellikle çimento, inşaat demiri ve demir-çelik inşaat aksamı ve ürünleri, seramik, cam, boya, mermer vb. ürünler yüksek üretim miktarıyla iç talebi karşılamakta, kalitesi ile de uluslararası pazarlarda rekabet avantajı elde etmektedir.

2.2.2.8.1. Çimento

58 adet çimento fabrikasının faaliyet gösterdiği Türk çimento sektöründe yaklaşık 13 bin kişi çalışmaktadır. 2006 yılı üretim miktarı 47,4 milyon ton olmuştur. Üretim önceki yıla göre yüzde 10 artarken, ihracat iç piyasa talebindeki artışa paralel olarak yüzde 27 oranında düşüş göstermiştir. Türkiye dünyada en fazla çimento ve klinker ihracatı yapan ülkedir. Türk çimento sektörü 2006 yılında 420 milyon dolar değerinde ihracat gerçekleştirmiştir. Başlıca ihraç pazarları, Irak, İtalya, İspanya ve Suriye’dir.¹⁸⁵

2.2.2.8.2. Demir-Çelik

Türkiye, 2006 yılında 23,3 milyon tonluk üretim ile dünya ham çelik üretiminde onbirinci sıradadır ve dünya çelik üretimindeki payı % 1,87’dir. Demir çelik sanayisinde çalışan kişi sayısı 26 bin 700’dür. İnşaat sektöründe yoğun şekilde kullanılan demir-çelik uzun ürünlerinin (çubuk, profil) 2006 yılı üretimi 20 milyon tonun üzerindedir. Türkiye, bu alandaki üretimi ve 3,9 milyar dolarlık ihracatı ile dünyanın sayılı ülkeleri arasında yer

¹⁸³ Yapı Endüstri Merkezi, *Türk Yapı Sektörü Raporu 2009*, Doruk Grafik San., İstanbul: 2010, s.28.

¹⁸⁴ Sezgin Tarhan, *İnşaat Malzemeleri*, Dış Ticaret Müsteşarlığı, İhracatı Geliştirme Etüd Merkezi, Ankara: 2007, s.1.

¹⁸⁵ Sezgin Tarhan, *İnşaat ...* s.2.

almaktadır. Başlıca pazarlarımız BAE, ABD, İspanya'dır. Türkiye, inşaat sektörüne yönelik her türlü boru ve bağlantı parçaları ve döküm parçaları üretmektedir.¹⁸⁶

2.2.2.8.3. Cam

Türkiye'nin yıllık cam üretiminin yaklaşık % 90'ını gerçekleştiren Türkiye Şişe Cam Fab. A.Ş.'nin bünyesinde 26 firma bulunmaktadır. 2006 yılı düz cam üretimi 1,1 milyon ton, düz cam ihracatı ise 59 milyon dolar olmuştur. Düz camın en çok ihraç edildiği ülkeler İtalya, Yunanistan ve Kazakistan'dır.¹⁸⁷

2.2.2.8.4. Seramik

Seramik karo sektöründe 24 firma üretim yapmaktadır. Türk seramik ürünleri ihracatının büyük bir kısmını inşaatlarda yer ve duvar kaplaması olarak kullanılan seramik karolar oluşturmaktadır. Sektörün 2005 yılı üretimi 261 milyon m² olarak gerçekleşmiştir. 2006 yılı ihracatı ise 397 milyon dolardır. Türk seramik sağlık gereçleri sektöründe 10 büyük, 16 orta ve 35 kadar da küçük üretici firma faaliyet göstermektedir. 2005 yılı üretimi 16 milyon 900 bin adet olarak gerçekleşen sektörün 2006 yılı ihracatı 189 milyon dolardır. İtalya ve Almanya'dan sonra Avrupa'da üçüncü sırada yer almaktadır. İhracatta ilk üç pazar, İngiltere, ABD ve Almanya'dır.¹⁸⁸

2.2.2.8.5. Doğal Taşlar

Tahmini 5,2 milyar m³ rezervi ile Türkiye, dünya mermer rezervinin yaklaşık % 40'ına sahiptir. Renk ve desen çeşidi 200'ü aşan Türk mermerleri inşaat sektöründe taban, iç duvar ve dış cephe kaplamalarında yaygın olarak kullanılmaktadır. Türk doğal taş sektöründe 1000 ocak, 1500 fabrika ve 7500 atölye faaliyet göstermektedir. Sektörde 250 binden fazla kişi istihdam edilmektedir. İşlenmiş doğal taş ihracatımız 2006 yılında 760 milyon dolar olmuştur. İhracatımızın % 50'si ABD'ye yapılmaktadır.¹⁸⁹

¹⁸⁶ Firma Bilgi, *Ülkemizde İnşaat Malzemeleri Sektörünün Genel Durumu*, 2008, <<http://www.firmabilgi.net/makaledetay.php?makaleid=126>> (16.06.2020).

¹⁸⁷ Yapı Teklif, *Türkiye'de İnşaat Malzemeleri Sektörünün Genel Durumu*, 2009, <http://www.yapiteklif.com/faydali_bilgi.aspx?ID=2287&baslik=Türkiye%E2%80%99de_Insaat_Malzemeleri_Sektorunun_Genel_Durumu_> (16.06.2020).

¹⁸⁸ Kobifinans, *Türkiye'de İnşaat Malzemeleri Sektörünün Genel Durumu*, 2009, <<http://www.kobifinans.com.tr/tr/sector/011702/11353>> (16.06.2020).

¹⁸⁹ Sezgin Tarhan, *İnşaat Malzemeleri*, Başbakanlık Dış Ticaret Müsteşarlığı İhracatı Geliştirme Etüd Merkezi, Ankara: 2007, s.3.

2.2.2.8.6. Plastik İnşaat Malzemeleri

Son yirmi yıl içinde plastik inşaat malzemelerinde, özellikle de plastik kapı ve pencere üretimi ve tüketiminde büyük bir artış olmuştur. Plastik kapı ve pencere sektörünün yıllık üretim kapasitesi 370 bin ton dolayındadır. Sektörde 50 üretici firma faaliyet göstermekte ve 10 binden fazla kişi çalışmaktadır. 2006 yılı plastik inşaat malzemeleri ihracatı 548 milyon dolar olmuştur. Başlıca ihraç pazarlarımız Rusya, Irak ve Romanya'dır.¹⁹⁰

2.2.2.8.7. Boya

Türk boya sanayisinin kurulu kapasitesi yaklaşık 800 bin tondur. 2006 yılında ekonomideki canlanmaya paralel olarak boya üretimi de 500 bin tona yükselmiştir. Sektörde 350 firma üretim yapmaktadır ve 200 binden fazla kişi çalışmaktadır. Türkiye üretim olarak Avrupa'da altıncı sıradadır. Son üç yılda sürekli artış gösteren inşaat boyaları ihracatı 2006 yılında 165 milyon dolara ulaşmıştır. İnşaat boyaları ihracatında başlıca ülkeler, Rusya, Azerbaycan ve Gürcistan'dır.¹⁹¹

2.2.2.8.8. Ağaç Ürünleri

Türkiye 20,7 milyon hektar ormanlık alana sahiptir. Ağaç türleri bakımından zengin olan Türkiye'de 76'sı ülkemize özgü 584 ağaç türü bulunmaktadır. Türkiye'de 8.000 civarında ağaç işleyen tesis bulunmaktadır. Son yıllarda önemli gelişme gösteren Türk ağaç ürünleri sektörü, kapı, pencere, mutfak ve diğer mobilyaların üretiminde uluslararası standart ve kaliteye ulaşmıştır. Ahşap inşaat malzemelerinin 2006 yılı ihracatı 51 milyon dolardır. Başlıca ihraç pazarlarımız, Rusya, Irak ve Türkmenistan'dır.¹⁹²

2.2.3. AB Mevzuatı Çerçevesinde Türkiye'de İnşaat Sektörü

Müzakere süreci içinde Türkiye Avrupa Birliği'nin çeşitli politika alanları için geçerli olan hukuksal düzenlemelere uyum sağlayacaktır. Bu uyum ilgili mevzuatın

¹⁹⁰ Yapı Teklif, *Türkiye'de İnşaat Malzemeleri Sektörünün Genel Durumu*, 2009, <http://www.yapiteklif.com/faydali_bilgi.aspx?ID=2287&baslik=Turkiye%E2%80%99de_Insaat_Malzemeleri_Sektorunun_Genel_Durumu_> (16.06.2020).

¹⁹¹ Kobifinans, *Türkiye'de İnşaat Malzemeleri Sektörünün Genel Durumu*, 2009, <<http://www.kobifinans.com.tr/tr/sector/011702/11353>> (16.06.2020).

¹⁹² Sezgin Tarhan, *İnşaat Malzemeleri*, Başbakanlık Dış Ticaret Müsteşarlığı İhracatı Geliştirme Etüd Merkezi, Ankara: 2007, s.4.

aktarılması ve aktarılan mevzuatın etkili biçimde uygulanması sürecidir. Bu durum Türkiye’de pek çok sektörü yakından ilgilendiren bir değişim sürecini ifade etmektedir. Türk inşaat sektörü de bu uyum sürecinden etkilenecektir.¹⁹³

2.2.3.1. Mesleki Yeterliliklerin Tanınması

Avrupa Birliği Genel sekreterliği tarafından düzenlenen “Mesleki Yeterliliklerin Düzenlenmesi ve Tanınması Hakkında Kanun Tasarısı Taslağı” ile 7 meslek alanı karşılıklı olarak tanınmakta ve bu meslekler tarafından sunulan hizmetler, serbest dolaşım hakkı kazanmaktadır. Bu meslek alanları dışında kalan mesleklerin hizmet sunabilmesi için, bazı koşulları yerine getirmesi söz konusu olmaktadır. Özellikle eğitimle başlayan ve hizmet alanlarıyla devam eden yeniden biçimlendirme süreciyle birlikte, mesleklerinde çalışmak isteyen meslek adamlarına bazı yükümlülükler getirilmektedir.¹⁹⁴

Türkiye’de AB’ye üyelik sürecinden kaynaklanan mesleki yeterliliklerin karşılıklı tanınması sistemine uyum için bazı çalışmalar yapılmaktadır.24 Temmuz 2003 tarih ve 25178 mükerrer sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmış olan Avrupa Birliği Müktesebatının Üstlenilmesine İlişkin Türkiye Ulusal Programının, “Üyelik Yükümlülüklerini Üstlenebilme Yeteneği” ana başlığı altındaki “Kişilerin Serbest Dolaşımı” bölümünde öncelik olarak mesleki niteliklerin karşılıklı tanınması yer almaktadır. Buna göre, ilgili Avrupa Birliği Direktifleri esas alınarak, mesleki yeterliliklere ilişkin düzenlemelerin daha anlaşılabilir olması, herkes tarafından kolaylıkla erişilebilmesi ve uygulama kolaylığı sağlayabilmesi amacıyla ülkemizde tek bir mevzuat yayımlanması hedeflenmiş ve bu amaçla ilgili kurum ve kuruluşların katılımıyla Avrupa Birliği Genel Sekreterliği koordinasyonunda bir çalışma grubu oluşturulmuştur.¹⁹⁵

AB üyesi ülkelerin AB tek pazarına tam entegrasyonun gerçekleşmesi ve ekonomik olarak aktif kişilerin diğer AB üyesi ülke işgücü piyasalarına engelsiz girişi ve de o ülkelerde mesleklerini icra edebilmeleri AB tarafından getirilen ortak kurallara ve mekanizmalara uyumun gerçekleştirilmesine bağlıdır. Bu bağlamda TBMM, AB Uyum Yasaları çerçevesinde 21 Eylül 2006 tarihinde “Mesleki Yeterlilik Kurumu (MYK) Kanunu”nu kabul etmiştir. Kanun ulusal ve uluslararası meslek standartlarını temel alarak,

¹⁹³ Şükrü Kızılot ve Diğerleri, *Avrupa Birliği Ekseninde Türkiye ve İnşaat Sektörü*, Gazi Kitabevi, Ankara: 2007, s.97.

¹⁹⁴ Burak Kaptan, *Avrupa Birliği Uyum Yasaları Çerçevesinde Meslek Yeterliliklerinin Tanınması ve Olası Etkileri*, EMO, Ankara: 2006, s.1.

¹⁹⁵ Orhan Örüçü, *Mesleki Yeterlilik, Mesleki Tanınırlık*, Elektrik Mühendisliği, No: 431, Ankara: 2007, s.84.

teknik ve mesleki alanlarda ulusal yeterliliklerin esaslarını belirlemek, denetim, ölçme, değerlendirme, belgelendirme ve sertifikalandırmaya ilişkin faaliyetleri yürütmek için gerekli ulusal yeterlilik sistemini kurmak ve işletmek üzere yeni bir yapılanma öngörmektedir.¹⁹⁶

Avrupa Birliğinden adaylık döneminde sağlanan Katılım Öncesi Mali Yardım 2002 yılından itibaren Türkiye'nin üyelik sürecindeki öncelikleri çerçevesinde kullanılmaya başlanmıştır. Bu doğrultuda her yıl hazırlanarak AB'ye iletilen proje paketleri kapsamında toplam 172 projeye finansman sağlanmıştır. Katılım Öncesi Mali Yardım ile Ülkemizin adaylık yükümlülüklerini yerine getirebilmesi için gerekli kurumsal kapasite geliştirme faaliyetleri desteklenmektedir. Bu kapsamda, müktesebat uyumunun sağlanması ve uygulamanın güçlendirilmesi için gereken alanlarda teknik destek hizmetleri ve yine bu amaca yönelik olmak üzere altyapı yatırımı desteği sağlanmaktadır. Bu çerçevede, özellikle AB ile uyumlu bir mesleki yeterlilik sisteminin yerleştirilebilmesi için söz konusu mali kaynaklardan yararlanma imkânı mevcuttur.¹⁹⁷

2.2.3.2. Yapı Malzemeleri Direktifi

AB ile başlayan müzakere sürecinin inşaat sektörüne diğer bir yansıması ise Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca 2008 yılında yayınlanan Yapı Malzemeleri Yönetmeliği (89/106/EEC) Kapsamında Uygulanacak Teknik Şartnamelerin Yayınlanması Hakkında Tebliğ ile bina ve diğer inşaat mühendisliği işleri dahil olmak üzere tüm yapı işlerinde daimi olarak kullanılmak amacıyla üretilecek yapı malzemelerinin taşınması gereken temel gerekler, bu malzemelerin tabi olması gereken uygunluk değerlendirme prosedürleri, piyasa gözetimi ve denetimi işlemleri ile ilgili AB şartnamelerine uygun usul ve esasları belirtilmektedir.¹⁹⁸

Bu bağlamda inşaat yapımında kullanılan malzemelere CE belgesi taşıma yükümlülüğü getirilmiş ve bahsi geçen malzemelerin AB standartları (EN) ile Türk standartları (TS) eşleştirilerek, malzemelerin taşınması gereken özellikler standartlaştırılmıştır. Bu durum kısa vadede yapı malzemesi üreticileri üzerinde yeni yükümlülükler yaratarak üreticileri sıkıntıya soksa da uzun vadede üreticilerin ve sektörün

¹⁹⁶ Mesleki Yeterlilik Kurumu (MYK) Kanunu, (5544), Resmi Gazete, 263127.10.2006,

¹⁹⁷ Oğuz Demiralp, *Sektörlerin İhtiyaçlarına Cevap Verebilecek Mesleki Yeterlilikler Belirlenebilecek*, MEMYED, 2010.

¹⁹⁸ Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, *Yapı Malzemeleri Yönetmeliği (89/106/EEC) Kapsamında Uygulanacak Teknik Şartnamelerin Yayınlanması Hakkında Tebliğ*, YİG/2008-02, 2008.

dışa açılımında büyük kolaylıklar sağlayabilecek ve sektörün gelişmesine önemli katkılar sunabilecektir.

2.2.3.3. Kamu Alımlarıyla İlgili Düzenlemeler

Kamu hukukuna tâbi olan veya kamunun denetimi altında bulunan veyahut kamu kaynağı kullanan kamu kurum ve kuruluşlarının yapacakları ihalelerde uygulanacak esas ve usulleri belirlemek üzere 2002 yılında yürürlüğe konulan Kamu İhale Kanunu AB ile gelişen ilişkiler doğrultusunda 2009 yılına kadar defalarca güncellenmiş ve birçok maddesi değişikliğe uğramıştır.

Kanun bina, karayolu, demiryolu, köprü, tünel, alt yapı gibi her türlü inşaat işleri ve bu işlerle ilgili tesisat, imalat, nakliye, tamamlama, restorasyon, çevre düzenlemesi, yıkma, güçlendirme ve montaj işlerini yapım başlığı altında tanımlamıştır. Kanun yapılacak ihalelerde; saydamlığı, rekabeti, eşit muameleyi, güvenilirliği, gizliliği, kamuoyu denetimini, ihtiyaçların uygun şartlarla ve zamanında karşılanmasını ve kaynakların verimli kullanılmasını sağlamayı amaçlamaktadır. Bu amaçlarla kamu kurumlarının ihale açma ve ihaleyi değerlendirme süreciyle ilgili düzenlemeler kanunca belirlenmiştir.¹⁹⁹ AB süreciyle beraber geliştirilen kanun hükümleri ise geçmişte kamu tarafından yürütülmeye çalışılan özellikle altyapı gibi bazı inşaat işlerinin özel sektöre yaptırılabilmesini kolaylaştırarak sektörün gelişimine katkıda bulunmuştur.

2.2.3.4. Kamu ve Özel Sektör İşbirliği Kanunu

Kamu ile özel sektör arasındaki işbirliğiyle ilgili ilk yasal düzenlemeler yap-işlet-devret uygulamalarını düzenleyen 4.12.1984 tarih ve 3096 sayılı Türkiye Elektrik Üretim İletim Anonim Şirketi ve Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Dışındaki Kuruluşlara Elektrik Enerjisi Üretim Tesisi Kurma ve İşletme İzni Verilmesi Esaslarını Belirleyen Kanun'dur. Kanun özel sektöre de elektrik üretim, iletim, dağıtım ve ticaretiyle ilgili yatırım yapma ve bu konularda faaliyette bulunma olanağı tanımıştır.²⁰⁰

Kanun kapsamında elektrik santrali projelerinden 11 tanesinde ilgili kamu kuruluşlarının yükümlülüklerine Hazine Garantisi verilmiştir. 1988 yılında özel sektör

¹⁹⁹ *Kamu İhale Kanunu*, (4734), Resmi Gazete, 24648, 4.01.2002

²⁰⁰ *Türkiye Elektrik Üretim İletim Anonim Şirketi ve Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Dışındaki Kuruluşlara Elektrik Enerjisi Üretim Tesisi Kurma ve İşletme İzni Verilmesi Esaslarını Belirleyen Kanunu*, (3096), Resmi Gazete, 18858, 4.09.1985.

kuruluşlarının otoyol yapımı, bakımı ve işletmesine olanak sağlanmış ve 21 adet otoyol, Hazine garantisi olmaksızın yap-işlet-devret modeli ile gerçekleştirilmiştir. 1994 yılında yürürlüğe giren 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun ile hemen her sektördeki köprü, tünel, baraj, haberleşme, elektrik üretim, iletim, dağıtım ve ticareti maden ve işletmeleri, fabrika ve benzeri tesisler, otoyol, demiryolu, yeraltı ve yerüstü otoparkı ve benzeri yatırım ve hizmetlerin yap-işlet-devret yöntemi ile gerçekleştirilmesine imkan tanımıştır. 1999 yılında yapılan yasal düzenlemelerle yap-işlet-devret modeliyle yapılan sözleşmelerin özel hukuk sözleşmesi sayılması için yasal çerçeve oluşturulmuş ve böylece ulusal ve uluslararası tahkimin yolu açılmıştır.²⁰¹

DPT Müsteşarlığının koordinasyonunda hazırlanan "Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Kamu Kesimi İle Özel Sektör İşbirliği Modelleri Çerçevesinde Gerçekleştirilmesine İlişkin Kanun Tasarısı'nda Avrupa Komisyonunun, kamu-özel İşbirliği modelinin sunduğu daha düşük ömür boyu proje maliyeti, daha etkin risk dağılımı, yatırımların gerçekleşme hızında artış, artan hizmet kalitesi, kaynakların kullanımında etkinlik, yeni gelir kaynaklarının yaratılması, daha etkin kamu yönetimi anlayışı gibi olumlu özellikler ışığında, Kamu-Özel İşbirliği uygulamalarına

- İlave sermaye sağlamak,
- Alternatif yönetim ve uygulama becerileri geliştirmek,
- Tüketicie ve toplumun geneline daha yüksek değer sağlamak,
- İhtiyaçların daha doğru şekilde belirlenmesini ve kaynakların daha etkin kullanılmasını sağlamak gibi görevler biçmektedir.²⁰²

Bu bağlamda tasarının uygulamaya geçirilmesi halinde inşaat sektörünün yatırım ve iş olanakları artacak ve sektörün genişlemesi mümkün olacaktır.

2.2.3.5. Vergi Uyumluluğuna Yönelik Çalışmalar

AB üyeliği kapsamında Birlik'in uyumlulaştırılmasını beklediği vergi uygulamaları üç ana başlık altında sıralanmaktadır.²⁰³

²⁰¹ Fikret Gülen, *Özelleştirme, Yap - İşlet - Devret, Kamu Özel Sektör İşbirliği*, YAYED, 2008, <http://www.yayed.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=719&tipi=7&sube=0> (16.06.2020).

²⁰² DPT, *Genel Gerekeçe*, 2007, <<http://ekutup.dpt.gov.tr/haber/ahd/gerekce.pdf>>, (19.08.2010).

²⁰³ Nurettin Bilici, *Türk Vergi Sisteminin AB ile Uyum*, İşveren Dergisi, TİSK, Eylül 2007, s.1.

- Katma Değer Vergisi
- Özel Tüketim Vergisi
- Dolaysız Vergiler

Türkiye'nin 1985 yılında KDV uygulamasını başlatması, AB'ye vergi alanındaki önemli uyum çalışmaları arasında yer almaktadır. 2002 yılında yürürlüğe giren ÖTV uygulaması ise bu alandaki ikinci önemli adım olmaktadır. Ulusal programda Türk KDV mevzuatının, vergiyi doğuran olay, vergilendirme yeri, verginin matrahı ve istisnalar gibi konular bakımından AB KDV Sistemi ile uyumlu olduğu ifade edilmektedir. 2002 yılında tüketim vergisi mevzuatı üzerinde yapılan bir değişiklikle tüketim vergilerinin kapsamı AB mevzuatı ile uyumlaştırılmış, mineral yağlar için özel vergi, tütün ve sigara ürünleri için KDV uygulanmaya başlamıştır. %26 ve %40 düzeyindeki vergi oranları kaldırılmıştır.²⁰⁴

Dolaysız vergiler konusunda ise yeni şirket kurulması, sermaye artırımı, şirket birleşmesinin “devir” şeklinde olması gibi sınırlı sayıda konu üzerinde görüş birliğine varılabilmiş olup bu konuda ayrıntılı çalışmaların yapılması gerekmektedir.

²⁰⁴ Şükrü Kızılot ve Diğerleri, *Avrupa Birliği Ekseninde Türkiye ve İnşaat Sektörü*, Gazi Kitabevi, Ankara: 2007, s.105.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TÜRKİYE’DE İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN EKONOMİK BÜYÜMEYE VE İSTİHDAMA ETKİSİ

İnşaat sektörü literatürde birçok ekonominin lokomotifı olarak görülmüştür. İnşaat sektörünün çıktıları yol, liman, fabrika, ticaret merkezi, gibi yatırım malları olduğu için bu ürünler yalnızca kendi işlevleri için değil, temel olarak diğer mal ve hizmetlerin üretilmesinde ve dolayısıyla katma değer yaratılmasında kullanılırlar. Bu sebeple, inşaat sektörü yatırım malı üreten en büyük sektördür.²⁰⁵ Bu anlamda sektör kendi gelişimi yanında diğer sektörlerin gelişimine de katkıda bulunarak ülke ekonomisine etkide bulunabilmektedir.

3.1. İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN TÜRKİYE EKONOMİSİ’NE ETKİLERİNİN AMPİRİK ANALİZİ

İnşaat sektörü, istihdam, yapı malzemeleri, müteahhitlik ve müşavirlik hizmetleri, gayrimenkul ve bankacılık gibi birçok sektörle doğrudan veya dolaylı olarak ilişki içindedir. Bu ilişkilere bağlı olarak sektör ülke ekonomisindeki birçok makroekonomik değişkenle doğrudan ilişki içindedir. Ancak dolaylı ilişkilerin ölçümü oldukça güç olacağı için bu çalışmada sektörün doğrudan ilişkili makro büyüklükler üzerindeki etkisi regresyon analizi kullanılarak incelenmiştir.

Regresyon analizi, değişkenler arasındaki ilişkileri tahmin etmek için kullanılan istatistiksel bir tekniktir. Regresyon analizinin yapılabilmesi için aralarında ilişki araştırılacak değişkenler arasında mantıksal bir bağlantı bulunması gerekmektedir.²⁰⁶ Buna bağlı olarak çalışmada inşaat sektörünün üzerlerinde etkisinin bulunduğu öngörülen GSYİH, ekonomik büyüme, yatırımlar ve istihdam üzerindeki etkileri incelenmiştir.

²⁰⁵ Cüneyd Düzyol, *Türkiye’de Bina İnşaatı Sektörü ve 1990-2010 Dönemi Bölgesel İhtiyaç Tahmini*, DPT, Ankara: 1997, s.7.

²⁰⁶ Fazıl Güler, *Temel İstatistik*, Beta Basım Yayım, İstanbul, 2007, s.173.

3.1.1. İnşaat Sektörünün GSYİH'ya Etkisi

İnşaat sektörü dalgalı bir seyir izlemekle birlikte ortalama olarak GSYİH'nin yüzde beşini oluşturmaktadır. Ancak sektörün diğer sektörlerle ilişkisinin bulunması, sektörün GSYİH üzerinde daha derin etkilerde bulunacağı varsayımını doğurabilir.

Variables Entered/Removed^b

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
dimension0 1	İnşaat ^a	.	Enter

a. All requested variables entered.

b. Dependent Variable: GSYİH

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
dimension0 1	,979 ^a	,959	,954	6,11400E7	1,260

a. Predictors: (Constant), İnşaat

b. Dependent Variable: GSYİH

ANOVA^b

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1 Regression	7,066E17	1	7,066E17	189,025	,000 ^a
Residual	2,990E16	8	3,738E15		
Total	7,365E17	9			

a. Predictors: (Constant), İnşaat

b. Dependent Variable: GSYİH

Coefficients^a

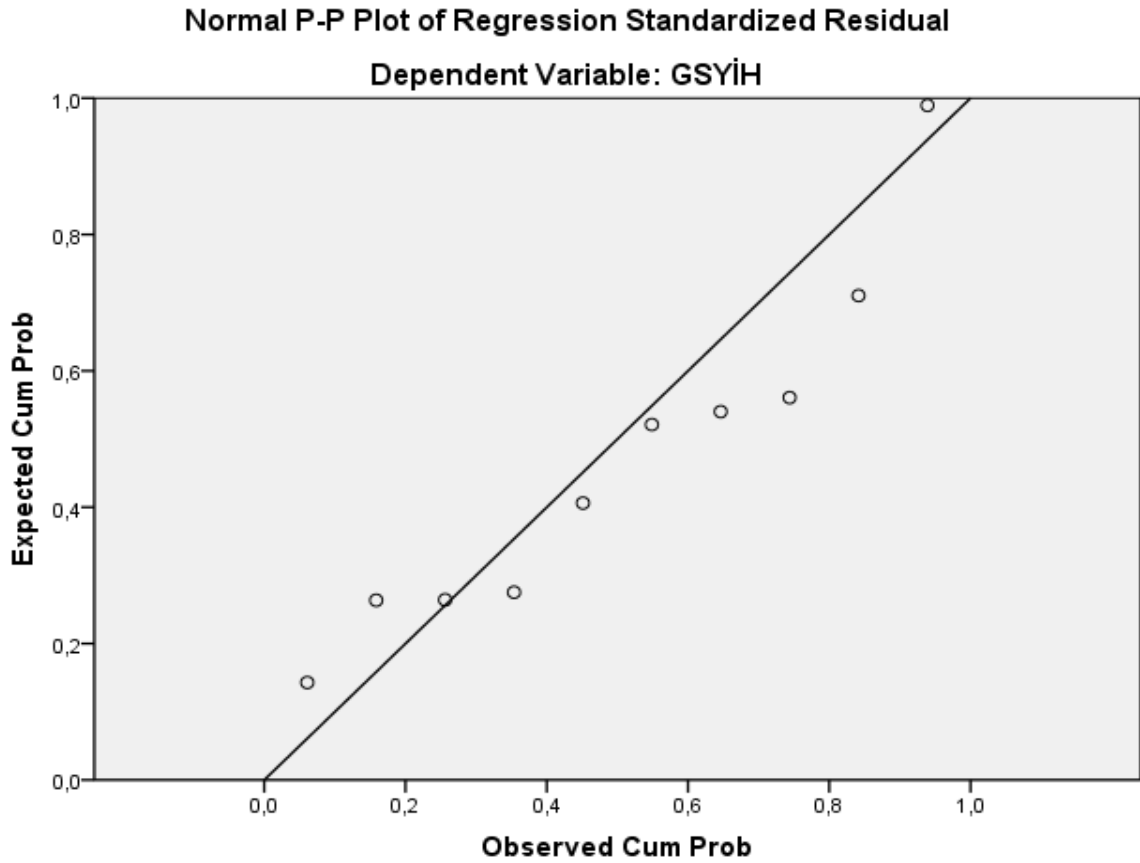
Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	2,394E7	4,566E7		,524	,614
İnşaat	21,566	1,569	,979	13,749	,000

a. Dependent Variable: GSYİH

Residuals Statistics^a

	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	N
Predicted Value	2,0522E8	9,8703E8	5,9262E8	2,80197E8	10
Residual	-6,52595E7	1,40835E8	,00000	5,76433E7	10
Std. Predicted Value	-1,383	1,408	,000	1,000	10
Std. Residual	-1,067	2,303	,000	,943	10

a. Dependent Variable: GSYİH



İnşaat sektörünün GSYİH üzerindeki etkilerini araştıran modelde bağımlı değişken GSYİH, bağımsız değişken ise inşaat sektörünün üretim değeri olarak alınmıştır. Yapılan analizde sektörün GSYİH ile oldukça yakın ilişkili olduğu ve GSYİH'daki değişimlerin %95'inin inşaat sektöründeki üretim değeriyle açıklanabileceği görülmektedir. %5 anlamlılık seviyesinde F kritik değeri (f 1,8) 5,32'dir. Hesaplanan F değeri ise 189,025 olup kritik F değerinden daha büyük olduğu için inşaat sektörü GSYİH üzerinde istatistiki olarak anlamlı bir etkiye sahiptir.

Modele alınmayan değişkenlere bağlı olarak, katsayıların bireysel t testleri istatistiki olarak anlamlı değildir. %5 anlamlılık seviyesinde t hesap değeri 13,749 olup, kritik değeri olan 1,86'dan büyüktür ve değişkenler arasında istatistiki olarak anlamlı bir ilişki olduğu söylenemez.

3.1.2. GSYİH Büyüme Performansının İnşaat Sektörü Üzerindeki Etkisi

İnşaat sektörü GSYİH'ye etkide bulunduğu gibi ekonomik büyümenin de özellikle yatırımlar kanalıyla inşaat sektöründe genişletici etkide bulunması beklenmektedir. Bu çerçevede ikinci analizde GSYİH'nın büyüme performansının inşaat sektörü üzerindeki etkileri araştırılmıştır.

Variables Entered/Removed^b

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
dimension0 1	GSYİH ^a	.	Enter

a. All requested variables entered.

b. Dependent Variable: İnşaat

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
dimension0 1	,942 ^a	,888	,874	1,88166	2,141

a. Predictors: (Constant), GSYİH

b. Dependent Variable: İnşaat

ANOVA^b

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1 Regression	223,735	1	223,735	63,191	,000 ^a
Residual	28,325	8	3,541		
Total	252,060	9			

a. Predictors: (Constant), GSYİH

b. Dependent Variable: İnşaat

Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	2,535	,616		4,115	,003
GSYİH	,391	,049	,942	7,949	,000

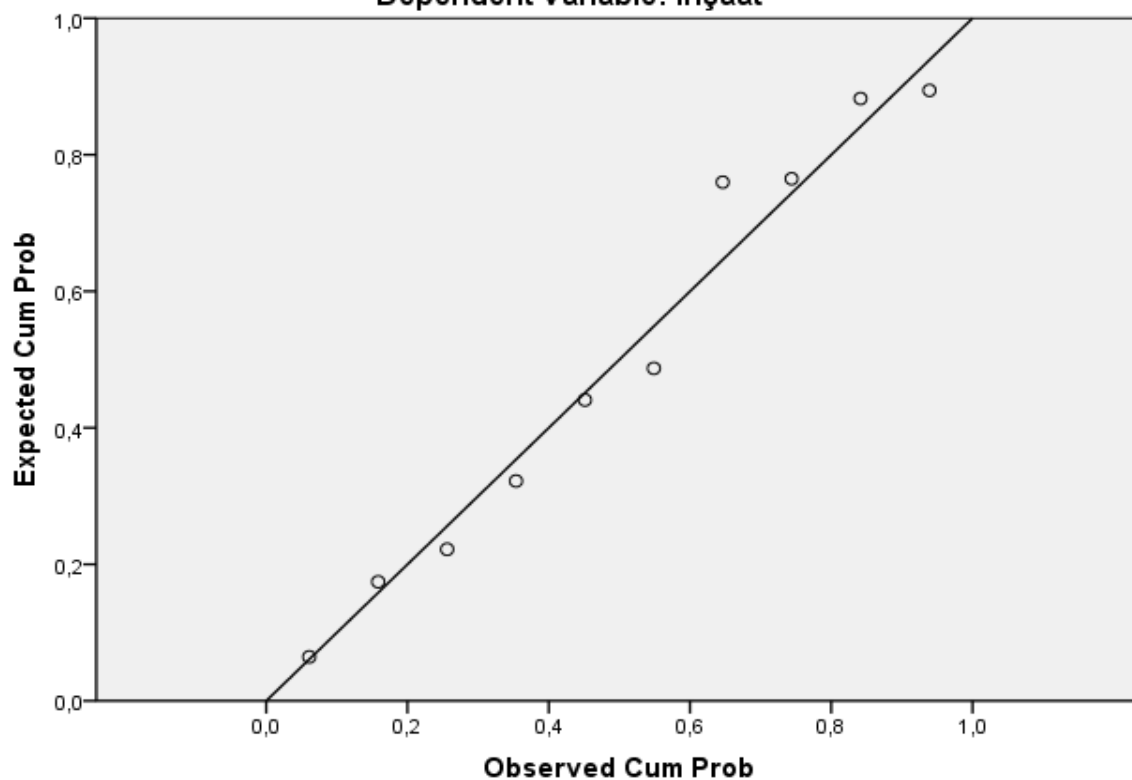
a. Dependent Variable: İnşaat

Residuals Statistics^a

	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	N
Predicted Value	-4,2600	9,7591	3,8000	4,98592	10
Residual	-2,85908	2,35176	,00000	1,77404	10
Std. Predicted Value	-1,617	1,195	,000	1,000	10
Std. Residual	-1,519	1,250	,000	,943	10

a. Dependent Variable: İnşaat

Normal P-P Plot of Regression Standardized Residual
Dependent Variable: İnşaat



Modelde bağımlı değişken inşaat sektörünün büyüme performansı, bağımsız değişken ise GSYİH büyüme değeri olarak alınmıştır. Yapılan analizde GSYİH büyüme performansının inşaat sektörü büyüme performansı üzerinde önemli derecede etkisi bulunmaktadır ve inşaat sektörünün büyüme performansının %88'i GSYİH'daki büyümeyle açıklanabilmektedir. %5 anlamlılık seviyesinde F kritik değeri (f 1,8) 5,32'dir. Hesaplanan F değeri ise 63,191 olup kritik F değerinden daha büyük olduğu için GSYİH büyüme performansının inşaat sektöründeki büyüme üzerinde istatistiki olarak anlamlı bir etkiye sahiptir. %5 anlamlılık seviyesinde t hesap değeri ise 7,949 olup, kritik değeri olan 1,86'dan büyüktür ve değişkenler arasında istatistiki olarak anlamlı bir ilişki olduğu söylenemez.

3.1.3. İnşaat Sektörünün GSYİH Oluşumuna Etkisi

İnşaat sektörü gerek özel sektörde gerekse kamuda yatırımların önemli bir kısmını oluşturmaktadır. Bu anlamda sektörün yatırımlar üzerindeki etkisi diğer bir araştırma konusu olmuştur.

Variables Entered/Removed^b

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
dimension0 1	İnşaat_Özel, İnşaat_Kamu ^a	.	Enter

a. All requested variables entered. b. Dependent Variable: GSYİH_Oluşumu

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
dimension0 1	,994 ^a	,989	,986	7,15357E6	1,403

a. Predictors: (Constant), İnşaat_Özel, İnşaat_Kamu. b. Dependent Variable: GSYİH_Oluşumu

ANOVA^b

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1 Regression	3,194E16	2	1,597E16	312,047	,000 ^a
Residual	3,582E14	7	5,117E13		
Total	3,230E16	9			

a. Predictors: (Constant), İnşaat_Özel, İnşaat_Kamu. b. Dependent Variable: GSYİH_Oluşumu

Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	3893737,876	5159361,874		,755	,475
İnşaat_Kamu	,789	,701	,114	1,125	,298
İnşaat_Özel	2,812	,322	,888	8,731	,000

a. Dependent Variable: GSYİH_Oluşumu

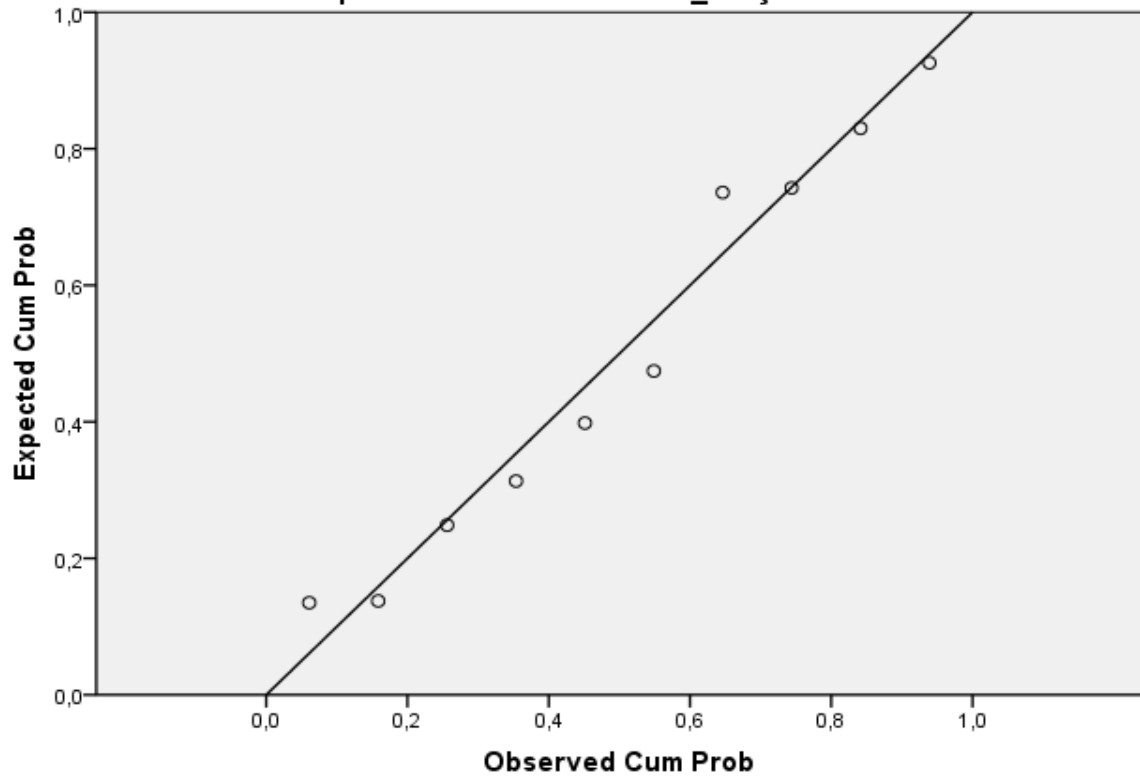
Residuals Statistics^a

	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	N
Predicted Value	3,4444E7	1,9699E8	1,1578E8	5,95699E7	10
Residual	-7,89146E6	1,03386E7	,00000	6,30885E6	10
Std. Predicted Value	-1,365	1,363	,000	1,000	10
Std. Residual	-1,103	1,445	,000	,882	10

a. Dependent Variable: GSYİH_Oluşumu

Normal P-P Plot of Regression Standardized Residual

Dependent Variable: GSYİH_Oluşumu



İnşaat sektörünün yatırımlar üzerindeki etkilerini araştıran modelde bağımlı değişken GSYİH oluşumu, bağımsız değişkenler ise özel sektör ve kamudaki inşaat yatırımları olmuştur. Yapılan analizde toplam inşaat yatırımları, Türkiye'deki tüm yatırımlarla oldukça yakın ilişkili olduğu ve yatırımların %98'inin inşaat yatırımları ile açıklanabileceği görülmektedir. %5 anlamlılık seviyesinde F kritik değeri (f 1,8) 5,32'dir. Hesaplanan F değeri ise 312,047 olup kritik F değerinden daha büyük olduğu için inşaat sektörü yatırımları, Türkiye yatırımları üzerinde istatistiki olarak anlamlı bir etkiye sahiptir. %5 anlamlılık seviyesinde kamu inşaat yatırımlarının t hesap değeri 1,125 olup, kritik değeri olan 1,86'dan düşüktür ve değişkenler arasında istatistiki olarak anlamlı bir ilişki vardır. Özel sektör inşaat yatırımlarının t hesap değeri ise 8,731 olup, kritik değeri olan 1,86'dan büyüktür ve değişkenler arasında istatistiki olarak anlamlı bir ilişki yoktur.

3.1.4. İnşaat Sektörünün İstihdam ve Ekonomik Büyümedeki Payı

İnşaat sektörü istihdam anlamında da Türkiye ekonomisine büyük katkılar sunabilen bir sektördür. Resmi rakamlara göre toplam istihdamın yalnızca %5'i inşaat sektöründe istihdam edilmiş görülse de sanayi ve ticaret alanında istihdam edilmiş olan insanların önemli bir kısmı inşaatla ilişkili görevler icra etmektedir. Bu anlamda inşaat sektörünün ülke istihdamına dolayısıyla da işsizliğin düşürülmesine önemli bir katkısının olduğu düşünülmektedir.

Variables Entered/Removed^b

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
dimension0 1	İnşaat_İstihdam ^a	.	Enter

a. All requested variables entered.

b. Dependent Variable: İşsizlik

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
dimension0 1	,185 ^a	,034	-,086	1,98384	,437

a. Predictors: (Constant), İnşaat_İstihdam

b. Dependent Variable: İşsizlik

ANOVA^b

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1 Regression	1,119	1	1,119	,284	,608 ^a
Residual	31,485	8	3,936		
Total	32,604	9			

a. Predictors: (Constant), İnşaat_İstihdam

b. Dependent Variable: İşsizlik

Coefficients^a

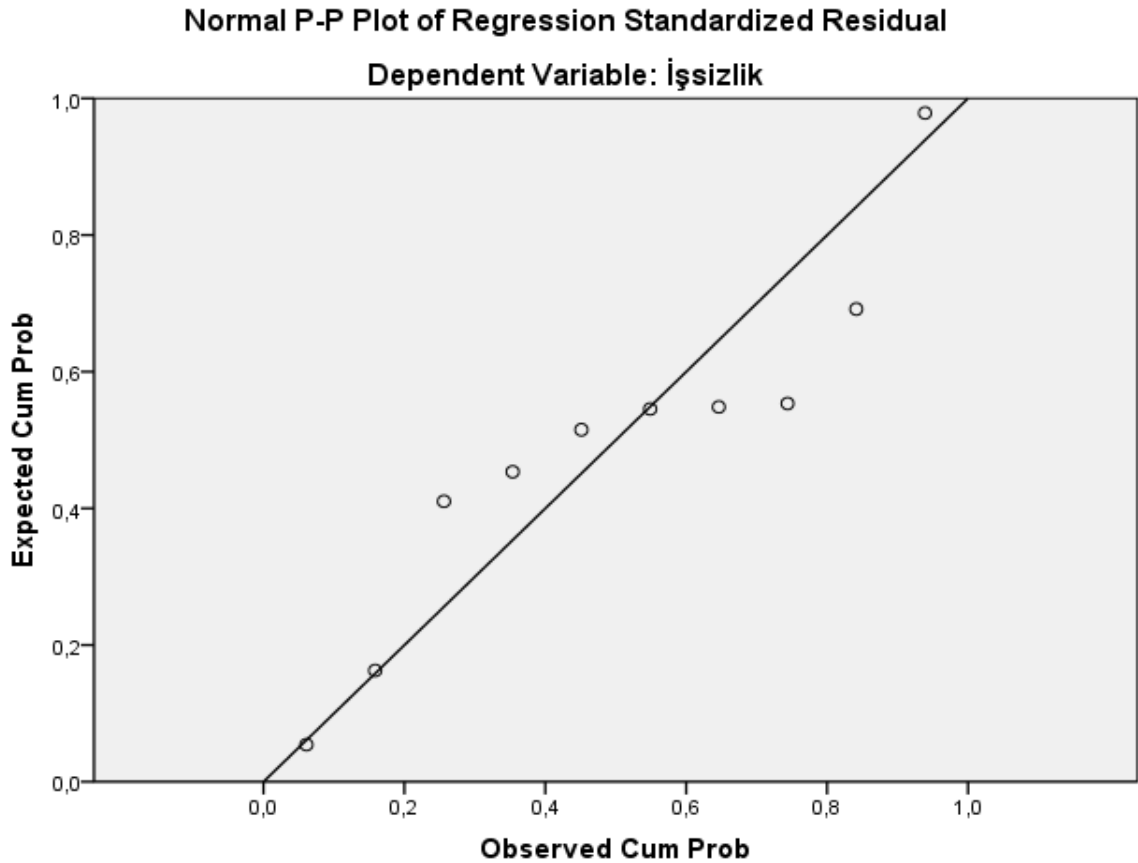
Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	13,265	5,669		2,340	,047
İnşaat_İstihdam	-,003	,005	-,185	-,533	,608

a. Dependent Variable: İşsizlik

Residuals Statistics^a

	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	N
Predicted Value	9,6841	10,7498	10,2600	,35264	10
Residual	-3,18409	4,01404	,00000	1,87038	10
Std. Predicted Value	-1,633	1,389	,000	1,000	10
Std. Residual	-1,605	2,023	,000	,943	10

a. Dependent Variable: İşsizlik



İnşaat sektörünün İşsizlik üzerindeki etkilerini araştıran modelde bağımlı değişken İşsizlik, bağımsız değişken ise inşaat sektöründeki istihdam olarak alınmıştır. Yapılan analizde sektördeki istihdamın toplam istihdam üzerinde etkili olduğu ve işsizlikteki değişimin %3'ü inşaat sektöründeki istihdamın değişmesiyle açıklanabileceği görülmektedir. %5 anlamlılık seviyesinde F kritik değeri (f 1,8) 5,32'dir. Hesaplanan F değeri ise 0,284 olup kritik F değerinden daha küçük olduğu için inşaat sektörü işsizlik üzerinde istatistiki olarak anlamlı bir etkiye sahip değildir. %5 anlamlılık seviyesinde t hesap değeri 0,533 olup, kritik değeri olan 1,86'dan düşüktür ve değişkenler arasında istatistiki olarak anlamlı bir ilişki vardır.

3.3. TÜRKİYE'DE İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN SORUNLARI VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

İnşaat sektörü Türk ekonomisinin en önemli sektörlerinden birisi olmasına rağmen, yeteri derecede bilimsel çalışmalara konu olmamış ve devletin yeteri derecede ilgi ve teşvikini görmemiştir. Bu nedenle birçok sorun bir arada barınmakta ve çözüm atılımları

gerçekleşmemektedir.²⁰⁷ İnşaat sektörünün mevcut sorunları 2008 Küresel Finansal Krizi'nin sektörde yarattığı geçici sorunlar ve yapısal sorunlar olmak üzere iki başlıkta ele alınmıştır.

3.3.1. 2008 Finansal Krizin İnşaat Sektörüne Etkisi

Ekonomik kriz, ekonomide aniden ve beklenmedik bir şekilde ortaya çıkan olayların makro açıdan ülke ekonomisini, mikro açıdan ise özel sektörü sarsacak sonuçlar ortaya çıkarmasıdır. Ekonomik krizler üretimde hızlı bir daralma, fiyatlarda ani düşme, iflaslar, işsizlik oranında artış, ücretlerde gerileme, borsada çöküş, banka krizleri gibi sonuçlar ortaya çıkarmaktadır.²⁰⁸ Geçmişte kıtlık, savaş gibi nedenlerle ortaya çıkan krizlerin aksine, günümüz krizleri genellikle ekonomide bir çıkış yani bir refah döneminden sonra meydana gelmektedir. Yine günümüzde krizler küreselleşmenin etkisiyle belli başlı sektörleri etkilemek yerine birden fazla ülkeyi ve birçok sektörü aynı anda etkileyebilmektedir.

1980'li yıllarla beraber küreselleşmenin de etkisiyle dünyada merkezi ve otoriter hükümetlerin zayıflamaya başladığı görülmüştür. Aynı dönemde dünyada birçok ülkede görülen ekonomik krizler, hükümetlerin toplumun ihtiyaçlarını karşılamada yetersiz kalmasına yol açmış ve toplumun demokratik sivil yönetimlerine doğru bir akım başlatmasına yol açmıştır. Bu durumla beraber merkezi yönetimler çözülmüş ve karar verme, yönetim fonksiyonları ve ekonomik kaynakların yönetimi merkezi hükümetlerden yerel yönetimlere devredilmeye başlanmıştır. Bu gelişim kaynakların biraz daha adil dağıtımını sağlamış, vatandaşların yönetime katılma ve temsil edilebilme haklarını iyileştirmiştir. Gelişen süreçte birçok ülkede daha sağlam ekonomik yapılar kurulmuş ve krizin yıkıcı etkileri hafifletilmiştir.²⁰⁹

Ekonomistler tarafından farklı sınıflamalar yapılsa da, krizleri ortaya çıkaran genel nedenler;

- Kredi kullanımında verilen hatalı kararlar,
- Gereğinden fazla üretim yapmak,

²⁰⁷ Hurşit Güneş, *Türkiye'de İnşaat Sektörünün Yapısı ve İstanbul Müteahhitlerinin Sorunları*, Can Matbaası, İstanbul: 1990, s.3.

²⁰⁸ Coşkun Can Aktan, *Ekonomik Kriz Kavramı*, 2009, <<http://www.canaktan.org/yonetim/kriz-yonetim/ekon-kriz.htm>>, (21.06.2010).

²⁰⁹ James R. Kese ve Marco Freire Argudo, *Decentralisation and NGO-municipal government collaboration in Ecuador*, Development in Practice, Vol: 16, No:2, April 2006, s:74.

- Önemli bir kredi sağlayıcısının kaybedilmesi,
- Hükümet tarafından yapılan yasal düzenlemeler,
- Prestij kaybı ve ticaret kanallarının kaybedilmesi²¹⁰ gibi belirli başlıklar altında toplanabilir.

Ekonomik krizlere neden olan diğer bir etmen küreselleşme süreci ile kamu harcamaları üzerinde oluşan baskıdır. Küreselleşmenin ortaya çıkardığı fırsat ve tehditler ile kamu kesiminin sınırları genişlerken, kamu finansman sorunları, ulusal fonlar üzerinde baskı yaratarak, faiz oranlarının yükselmesine ve yatırımların dışlanmasına neden olmaktadır.²¹¹ 2008 Küresel Krizi'nin de benzer nedenlerle ortaya çıktığını söylemek mümkündür.

2000'li yılların başından 2008 ortalarına kadar endüstrileşmiş dünya durgunlukla mücadele etmekte ve ekonomik aktivitelerinin yavaşlamasından söz etmiştir.²¹² Finansal kriz ABD'de mortgage fonlarının önce hükümet kontrolünden çıkması ve daha sonra devletçe satın alınmak zorunda kalınması ile sonuçlanan kayıtsız kredi verme uygulamaları ile ilişkilendirilmektedir. Ancak ekonomistler krizin çıkışına sebep olarak farklı birçok etkeni de göstermektedirler. Taylor (2009) tarafından yürütülen ampirik çalışma 2008 krizinin aşırı parasal genişlemeden kaynaklandığı, karmaşık finansal sistemin değerlendirilmesinde yaşanan güçlükler yüzünden uzadığı ve hükümetlerin krize müdahale yöntemlerinin tahmin edilemez yapısı yüzünden daha kötüye gittiğini ortaya koymuştur.²¹³

Küreselleşmeye bağlı olarak ortaya çıkan aşırı üretim, krizin nedenleri konusunda öne sürülen nedenlerden bir diğeridir. Özellikle Çin ve Hindistan'da yer alan batı kaynaklı çok uluslu firmalarının son 15-20 yıldır çok düşük maliyetlerle yüksek çaplı üretim yaparak küresel endüstriyel çıktıyı arttırmalarıdır. Aşırı üretim deflasyona neden olarak konut fiyatlarının düşmesine katkıda bulunmuştur.²¹⁴

²¹⁰ John K.S. Chong ve Escarraz Donald R., *Finansal Krizlerin Öngörülmesi ve Yönetilmesi*, (Çev. Osman Uluyol), Girişimcilik ve Kalkınma Dergisi, Cilt:4, Sayı:1, Çanakkale: 2009, s.48-49.

²¹¹ Murat Demir ve Erşan Sever, *Kamu Ekonomisi İçerisinde Sivil Toplum Kuruluşlarının Yeri ve Önemi*, V. Uluslararası Sivil Toplum Kuruluşları Kongresi, 24-26 Ekim 2008, Çanakkale, 347-361, s.352.

²¹² Fredric S. Mishkin, *How Should We Respond to Asset Price Bubbles?*, FRB 15.05.2008, <<http://www.federalreserve.gov/newsevents/speech/mishkin.20080515a.htm>>, (07.05.2010).

²¹³ John B. Taylor, *How Government Created the Financial Crisis*, Wall Street Journal, 09.02.2009, <http://www.stanford.edu/~johntayl/How_Government_Created_the_Financial_Crisis_-_WSJ-2-9-09.pdf>, (07.05.2010).

²¹⁴ Nate Hagens, *Herman Daly on the Credit Crisis, Financial Assets, and Real Wealth*, The Oil Drum, 13.10.2008, <<http://www.theoil Drum.com/node/4617>>, (07.05.2010).

1990'lardan itibaren oldukça hızlı büyüyen teknoloji firmaları sıkıntıya girmeye başlamışlardır. Yaşanan sıkıntılardan kurtulmak ve durgunluktan çıkmak amacıyla Amerika' da 2000 yılından itibaren faizler ve vergiler düşük seviyelere çekilmeye başlanmıştır. Kolaylaşan kredi olanakları, başka alanlar yanında konutlara olan talebi de hızla arttırmıştır. Konutlara olan talepteki hızlı artış ise, 1997 yılından itibaren konut fiyatlarının yükselmesine yol açmıştır. 1997-2006 yılları arasında tipik bir Amerikan evinin fiyatı %124 oranında artmıştır²¹⁵. Kolay kredi olanakları ve konut fiyatlarının artmaya devam edeceğine olan inanç, mortgage aracılarını sub-prime mortgage piyasasına yönlirmiştir. Piyasa faiz oranlarının altında verilen mortgage kredileri, ABD konut piyasasının aşırı büyümesine neden olmuştur.

Mortgage sisteminde, gayrimenkulüne ipotek konulmak suretiyle borçlanan taraf borcunu önceden belirlenen vadelerde ödemeyi taahhüt etmektedir. Borçlu borcunu belirlenen vadelerde ödemez ise, kredi veren taraf ipotek konulan gayrimenkulü satma ve alacağını bu tutardan tahsil etme hakkına sahip olmaktadır.²¹⁶ Buna bağlı olarak konut değeri sürekli artarken borcu ödenmeyen konutların borçlarının ödenememesi kredi sağlayan kurumlar için zarar yaratmamakta hatta daha karlı bir durum bile yaratabilmektedir. Oysa konut fiyatlarının düşmesi halinde, konutlara güncel değerinin üzerinde kredi vermiş olan kurumlar bu konutlara borçları ödenmediği için el koysalar dahi zarar etmektedirler.

Asya'nın hızlı büyüyen ekonomileri ve petrol üreten ülkelerden ABD'ye gelen para akışının yavaşlamasıyla birlikte²¹⁷, Amerikan Federal Bankası 2003'ten 2006 yılına kadar kademeli olarak faiz oranlarını arttırmış ve ülkedeki konut kredisi talepleri de düşmüştür. Kredi imkânlarının pahalılaşması beraberinde 2000 yılından itibaren artış gösteren konut fiyatlarının 2006'dan itibaren düşüşe geçmesine sebep olmuştur. 2006-2008 arasında ABD konut fiyatları %20 oranında düşüş yaşamıştır.²¹⁸ Konut fiyatlarının düşmeye başlaması konutlarını her ödeme döneminde yeniden kredilendirerek borçlarını sürdüren borçluların

²¹⁵ Economist, CSI: credit crunch, 18.10.2007 <http://www.economist.com/specialreports/displaystory.cfm?story_id=9972489>, (08.05.2010).

²¹⁶ Sevil Coşkun ve Zeynep Balatan, *Küresel Mali Krizin Bankacılık Sektörüne Etkileri ve Türk Bankacılık Sektörünün Veri Zarflama Analizi ile Bilançoya Dayalı Mali Etkinlik Analizi*, 12. İktisat Öğrencileri Kongresi, 7- 8 Mayıs 2009, İzmir, s.15.

²¹⁷ IMF, *Executive Summary*, 2009, <<http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2009/01/pdf/exesum.pdf>>, (09.05.2010).

²¹⁸ Standard&Poor's, *National Trend of Home Price Declines Continues Through the Third Quarter of 2008 According to the S&P/Case-Shiller Home Price Indices*, 2008, <http://www2.standardandpoors.com/spf/pdf/index/CSHomePrice_Release_112555.pdf>, (09.05.2010).

borçlarını ödeyemez duruma gelmesine ve sistemin çökmesine neden olmuştur. 2007 boyunca ödenmeyen konut sayısı önceki yıla göre %79 artarak 1,3 milyon adete, 2008'de %81 artışla 2,3 milyon adete ulaşmıştır.²¹⁹ 1999 yılında Amerika'da yaklaşık 5 trilyon dolar olan birikimli konut kredisi borçları 2008 yılı sonu itibariyle 12 trilyon doları aşmıştır.²²⁰

Finansal durum petrol ve gıda fiyatlarındaki ani artışlarla daha da zora girmiştir. Sub-prime fonlarında yaşanan kayıplar diğer riskli fonları ve aşırı değer kazanmış mülk fiyatlarını gündeme getirmiştir. Fonlarda yaşanan kayıplarla beraber Lehman Brothers'ın 15 Eylül 2008'de batışı uluslararası fon pazarında büyük bir panik yaşanmasına yol açmıştır.

Finansal kriz gelişmiş ülkelerde başlamış olmakla birlikte Kasım 2008 ortalarından itibaren gelişmekte olan ülkeleri de etkilemeye başlamıştır. Birçok gelişmekte olan ülke borsalarında ciddi değer kayıpları olmuş, ülke paraları değer yitirmiş, ülke tahvilleri ve ticari bonolarda risk primleri artmış, aynı zamanda bu ülkelere olan yabancı sermaye akımları ve banka borçlanmaları önemli oranda düşmüştür.²²¹ Bu durum birçok Avrupa bankasının batması, borsa endekslerinin çökmesi ve birçok firmanın pazar değerlerinin düşmesine yol açmıştır. Ayrıca finansal kurumlar kilitlenen kredi pazarı yüzünden ellerindeki fonları satarak öz sermayelerini de geri alamamışlardır.²²² Bu durum likidite krizini hızlandırarak uluslararası ticaretin yavaşlamasına yol açmıştır.

Yatırımcılar ellerinde bulunan mortgage fonları nedeniyle tüm dünyada büyük boyutlu zararlara uğramışlar ve küresel finansal sistem çökmenin eşiğine gelmiştir. ABD Federal Bankası, Avrupa Merkez Bankası ve birçok ülke merkez bankaları bu duruma çözüm olarak sorunlu fonları bankalardan satın almışlardır. Bu, insanlık tarihine kredi pazarına yapılan en büyük likit enjeksiyonu ve dünyada gerçekleştirilmiş en kapsamlı para

²¹⁹ Mortgage Bankers Association, *Delinquencies and Foreclosures Increase in Latest MBA National Delinquency Survey*, 05.09.2008, <<http://www.mbaa.org/NewsandMedia/PressCenter/64769.htm>>, (09.05.2010).

²²⁰ Michael Arrington, *How The U.S. Government Engineered The Current Economic Crisis*, 26.09.2008, <<http://www.techcrunch.com/2008/09/26/the-us-government-engineered-the-current-economic-crisis/>>, (02.05.2010).

²²¹ Sevil Coşkun ve Zeynep Balatan, *Küresel Mali ...* s.16.

²²² Norris Floyd, *United Panic*. The New York Times, October 24, 2008, <<http://norris.blogs.nytimes.com/2008/10/24/united-panic>>, (01.06.2010).

politikası uygulaması olarak geçmiştir. Ayrıca bankalardan satın alınan fonlar yüzünden ABD ve Avrupa merkez bankalarının sermaye hacmi 1,5 trilyon doları aşmıştır.²²³

2000-2007 yılları arasında ABD tüketimi küresel tüketimin üçte birini oluşturmuştur. ABD ekonomisinin tüketim oranının büyüklüğü ABD'yi en büyük küresel pazar haline getirirken ABD ile ticari ilişkileri olan birçok ülkenin ekonomisinin de ABD ekonomisine bağımlı olmasına yol açmıştır. Dolayısıyla krizle beraber ABD'de yaşanan talep daralması bu ülkeleri de derinden etkilemiştir. Buna bağlı olarak 2009 yılının ilk çeyreğinde Almanya 14.4%, Japonya 15.2, Birleşik Krallık 7.4%, Euro Bölgesi 9.8% ve Meksika 21.5%'lük bir GSMH kaybı yaşamıştır.²²⁴ Krizin diğer bir etkisi işsizlik üzerinde gerçekleşmektedir. Uluslararası İşçi Örgütü (ILO) 2009 yılının sonuna kadar krize bağlı olarak büyük çoğunluğu inşa, emlak, finansal servisler ve otomobil sektöründen olmak üzere 20 milyon işin kaybedileceğini öngörmüştür.²²⁵

3.3.1.1. Küresel Krizin Dünya İnşaat Sektörü Üzerindeki Etkileri

Küresel Kriz tüm dünyada birçok sektörü olumsuz etkilemiştir ancak Kriz'in merkezinde mortgage fon piyasasının bulunması sektörü diğer sektörlerden daha kötü duruma sokmuştur. Ayrıca finansal piyasaların daralması, dövizin yükselmesinden kaynaklanan petrol fiyatlarının artması ve bununla birlikte, inşaat sektörünün ana girdileri olan demir, alüminyum, bakır gibi malzeme fiyatlarının da yükselmesi gibi nedenler sektörü krizden en çok etkilenen sektörlerin başında yer almasına yol açmıştır.²²⁶

İnşaat sektörünün dünyadaki büyüme performansı 2006 yılında %7,2 ile zirveye ulaşmış, en hızlı büyüme kaydedilen ilk 3 bölge sırasıyla Doğu Avrupa, Güney Amerika ve Ortadoğu-Afrika bölgeleri olmuştur. 2007 yılında krizin baş göstermesiyle beraber sektörün büyümesi tüm dünyada ciddi biçimde hız kesmiştir. 2008'de; küresel ekonomik kriz inşaat sektörünü öncelikle Kuzey Amerika'dan başlayarak etkisi altına almış, oradan Avrupa'ya sıçramıştır. Tüm bu gelişmeler sonucunda hem genel olarak dünyada, hem de

²²³ Roger C. Altman, *Altman - The Great Crash*, Foreign Affairs, 2009, <<http://www.foreignaffairs.org/20090101faessay88101/roger-c-altman/the-great-crash-2008.html>>, (11.05.2010).

²²⁴ Martin Neil Baily and Douglas J. Elliott, *The US Financial and Economic Crisis: Where Does It Stand and Where Do We Go From Here?* Bussiness and Public Policy, June 2009.

²²⁵ U.S. Department of Labor, Bureau of Labor Statistics, *The Employment Situation: January 2008*, January 2008, <<http://www.bls.gov/news.release/pdf/empst.pdf>>, (01.06.2010).

²²⁶ İMO Bursa Şubesi, *Global Krizin İnşaat Sektörüne Etkisi*, 2009, <<http://www.imobursa.org.tr/content/docs/globalkrizinininsaatsektoreneetkisi.doc>>, (15.06.2010).

Kuzey Amerika ile Avrupa’da ülkeler, negatif büyümeye geçiş biçiminde etkilenmiştir. 2009’da ise negatif büyüme trendi Asya hariç tüm bölgelere yayılmıştır.²²⁷

Hükümetler ortaya koydukları mali teşvik paketleri uyarınca yatırımları arttırma, özel sektörden alım yapma ve sektöre kredi sağlama gibi faaliyetlerle sektörün talep daralmasının etkilerini zayıflatmaya çalışmaktadırlar. Özellikle krizin merkezinde yer alan ABD hükümeti 2008 ve 2009 yıllarında gerçekleştirdiği bir trilyon doları bulan mali teşvik paketi ile krizle mücadele etmeye çalışmaktadır.²²⁸ Bu teşvik paketlerinin kullanımıyla birlikte sektörde canlanma görülmeye başlanmıştır.

3.3.1.2. Küresel Kriz ve Avrupa İnşaat Sektörü Üzerindeki Etkileri

Avrupa inşaat sektöründe 2008 ve 2009 yıllarında sırasıyla %5,2 ve %5,9 oranlarında küçülme yaşanmıştır. 2008’de, inşaat sektörü AB ekonomisinde %10,4 gibi önemli bir paya sahip olmaya devam etmiştir. 2009 yılı için sadece 3 AB ülkesi inşaat sektörü için %0,5 ile %1,8 arasında değişen büyüme rakamları bildirmişlerdir. Bunlar Bulgaristan, Çek Cumhuriyeti ve Portekiz’dir. Kriz nedeniyle AB ülkelerinde kredi koşulları ağırlaşmış bankalardan teminat almak güçleşmiştir. Çoğunluğu KOBİ niteliğinde olan, kredi finansmanına bağımlı olan ve hem kamu sektörüne hem de özel sektöre yaptıkları işlerde hak edişlerini gittikçe artan bir biçimde gecikmeli alan inşaat firmaları iflaslara kadar varan finansman güçlükleri yaşamaktadırlar.²²⁹

Konut sektöründe artan bir daralma yaşanmakta, tüketici tedirginliği artmakta, harcamalar azalmakta, bireysel yatırımlar ertelenmektedir. Konut dışı inşaat yatırımlarında ise özel sektörün yaşamakta olduğu sıkıntılar nedeniyle ve geçmişteki trendlerden farklı olarak, kamu finansmanı ile gerçekleştirilen yapılar artmakta özel sektör tarafından finanse edilenler ise azalmaktadır.²³⁰ Krizin etkilerini bertaraf etmek için pek çok ülkede devlet ve/veya özerk kurumlar bir dizi koordineli ve etkili önlemler almışlardır. EFBWW ile FIEC bunları takdir etmekle birlikte yeterli görmemekte, hem AB düzeyinde hem de üye

²²⁷ SEDEFED, TMB İnşaat Sektörü Analizi, 2009, <<http://www.sedefed.org/default.aspx?pid=62176&nid=59071>>, (15.06.2010).

²²⁸ BBC, US Congress passes stimulus plan, 14 February 2009, <<http://news.bbc.co.uk/2/hi/business/7889897.stm>>, (7.06.2010).

²²⁹ TMB, *İnşaat Sektörü Analizi*, Temmuz, 2009, Ankara, s.1-2.

²³⁰ Yapı Endüstri Merkezi, *Türk Yapı Sektörü Raporu 2009*, Doruk Grafik San., İstanbul: 2010, s.10.

ülkeler arasında çok daha güçlü bir işbirliği ve koordinasyonun gerekli olduğuna inanmakta ve aşağıdaki önlemlerin alınmasını önermektedirler²³¹:

- Kamu yatırımlarının ve altyapı projelerinin artırılması,
- Kamu yatırımlarının inşaat sektöründe sürdürülebilir gelişmeyi gözetten bir biçimde yönlendirilmesi, bu çerçevede enerji tasarrufunu ve istihdamı arttırmak üzere ulaşım ve enerji yatırımlarına ağırlık verilmesi,
- Konut alımlarını ve onarımlarını teşvik edici önlemler alınması,
- Konut alımı ve yenilemesi için “Mortgage” kredisine erişimin güvence altına alınması,
- Düşük gelir grupları için konut satın alma imkanları yaratılması,
- Sosyal konutlar için satın alma ve kiralama imkanları yaratılması,
- İnşaat sektörünü canlandıracak yatırımlara tahsis edilen kaynakların verimli kullanılması,
- Kriz dönemi boyunca istihdamı arttırıcı önlemler alınması,
- Tüketiciler, firmalar ve özellikle KOBİ’ler için geçerli olmak üzere istikrarlı, sürdürülebilir ve saydam bir finansal sistem kurulması yönünde adımlar atılması.

3.3.1.3. Küresel Kriz ve Türk İnşaat Sektörü

2000’li yıllarda ardı ardına yaşanan krizler nedeniyle tecrübe kazanan ve birçok reform geçiren Türkiye ekonomisinde kriz, bankacılık ve finans sistemini doğrudan etkilemese de tüm dünyada olduğu gibi reel ekonomi krizden büyük zarar görmüştür. Türkiye’de özellikle 2003 yılı itibariyle artışa geçen büyüme oranı, dış ticaret ve yabancı sermaye girişinin krizle beraber büyük kayba uğradığı görülmektedir.

Türkiye’de bir mortgage fon piyasası bulunmadığı için sektör krizden bu anlamda bir zarar görmemiştir. Ancak krizle beraber yaşanan talep daralması inşaat sektörünü de etkilemektedir. Türk inşaat sektöründe konut talebinin 2006’nın ikinci yarısında hız kesmesiyle inşaat sektöründeki büyüme hızı 2007’den itibaren gerilemeye başlamıştır. Sektör 2007’yi son beş yılın en düşük rakamı olan %5,7’lik bir büyüme ile tamamlamış,

²³¹ SEDEFED, TMB İnşaat Sektörü Analizi, 2009, <<http://www.sedefed.org/default.aspx?pid=62176&nid=59071>>, (15.06.2010).

2008 yılında ise %7,6 oranında küçülmüştür. Söz konusu küçülmede konut talebi gerilemesine küresel krizin olumsuz etkilerinin de eklenmesi rol oynamıştır.²³²

2009'un ilk çeyreğinde GSYİH %13,8, inşaat sektörü ise %18,9 oranında küçülmüştür. Bu oran son yıllarda yaşanan en büyük krize ve sektörün resesyon sürecinde olduğuna işaret etmektedir. İnşaat sektörünün büyüme performansında önemli bir yeri olan kamu inşaat yatırımları yerel seçimlerin de etkisiyle yılın ilk çeyreğinde %24,4 artmıştır. Buna karşın özel sektörün inşaat yatırımları %28,8 azalmıştır.²³³

TÜİK'in verileri, Üç Aylık İnşaat Sektörü Üretim Endeksi'nin, 2010 yılı I. döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre % 5,6 oranında arttığını göstermektedir. Bir önceki yılın aynı döneminde yaşanan %18,9'luk küçülme göz önünde bulundurulduğunda, yaşanan durumun hiç de iç açıcı olmadığı fark edilmektedir. Bir önceki yıl aynı dönemde yaşanan derin küçülmenin baz etkisiyle, pozitif yönde bir hareket gözlenirse de, sektör 2005 yılının bile gerisindedir.

Üretim Endeksi verileri incelendiğinde en büyük daralmanın, Bina Dışı İnşaat Sektöründe olduğu gözlenmektedir. Bu alanda yaşanan % 29 oranındaki küçülme, kamusal yatırımlarda yaşanan daralmayı gözler önüne sermektedir. Rakamlar gösteriyor ki, ekonomide yaşanan durgunluk ve belirsizlik, inşaat sektörünü olumsuz etkilemeye devam ediyor. Son iki yıl içerisinde inşaat sektöründe yaşanan küçülme, kümülatif olarak %20'nin üzerinde olmuştur.

İnşaat Sektöründe kriz devam ederken, 2010'un birinci çeyreğine ilişkin inşaat maliyet rakamlarında %3,49'luk artış yaşanmıştır. İnşaat malzemesi fiyatlarında yaşanan artışın etkisiyle ortaya çıkan bu maliyet artışı, zaten durgunluk içindeki sektörü daha da olumsuz etkilemektedir.²³⁴

2009 yılı bütçesi ile ilgili olarak yılbaşında alınan karar doğrultusunda yatırım ödeneklerinde %16,5 kesinti yapılması krizin etkilerini ağırlaştıracak bir adım olmuştur. Krizin etkilerinin ağırlaşmasına neden olan bir diğer önemli faktör, tedbirler paketinin uygulamaya konulmasında geç kalınmış olmasıdır. Bu süreçte tüketici talebi önemli ölçüde

²³² Adnan İğnebekçili, 6. Genel Kurulu Açılış Konuşması, Yapı Ürünleri Üreticileri Federasyonu, 2010, <http://www.yuf.org.tr/images/file/Adnan_Ignebekcili_Konusma.pdf>, (30.08.2010).

²³³ TMB, *İnşaat Sektörü Analizi*, Temmuz, 2009, Ankara, s.3.

²³⁴ Serdar Harp, *İnşaat Sektöründe Kriz Bitmedi*, İMO, 2010, <http://www.tmmob.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=6185&tipi=9>, (20.08.2010).

gerilemiş, bankaların reel sektöre verdikleri desteğin yetersizliği ve kredi maliyetlerinin yüksekliği özel sektörü yatırım yapamaz hale getirmiştir.²³⁵

Halen inşaat sektörünü yurtiçinde canlandıracak ve yurtdışında ise rekabet gücünün sürdürülmesini sağlayacak acil önlemlere olan ihtiyacın arttığı bir süreçte yol alınmaktadır. İnşaat sektöründeki küçülmenin en başta işsizlik oranlarını etkilemektedir. %15-16'larda seyreden işsizlik oranı bu durumu açıkça ortaya koymaktadır.²³⁶

3.3.2. İnşaat Sektörünün Yapısal Sorunları

İnşaat sektöründeki yapısal sorunlar; kamu yatırımlarındaki kaynak yetersizliği, mali mevzuata ilişkin sorunlar, kalitenin artırılması ve yapı denetimi, kamu ihale yasasından kaynaklanan sorunlar, nitelikli işgücünün bulunamaması, yurtdışı inşaat hizmetlerinde yaşanan sorunlar olarak sıralanabilir.

3.3.2.1. Kamu Yatırımlarındaki Kaynak Yetersizliği

Kamu kesiminde inşaat sektörünün en önemli problemi kamu yatırımlarındaki kaynak yetersizliğidir. 1980'li yıllardan bu yana kamuda yatırım ödenekleri sürekli azalmış 1980'li yıllarda GSMH içerisindeki payı yüzde beş seviyesinde olan yatırımlar, 2004 yılında yüzde 1,62'ye kadar gerilemiştir. 2005 yılında 9,6 katrilyon harcama hedeflenmiştir. Bu artış yaklaşık yüzde 30'luk bir yatırım payını ifade etmektedir. Ancak ayrılan bu kaynağın yaklaşık 3 milyar YTL'si, bölünmüş yollar devlet ve il yollarına ve bazı önemli büyük projelere ve bazı enerji projelerine yönlendirilmiştir. Bu rakam çıkarıldığında uzun yıllardır devam eden diğer yatırımlar için ayrılan payın 2004 yılından farklı olmadığı görülmektedir.²³⁷

Geçtiğimiz yıllarda çeşitli yatırımcı kuruluşlar tarafından başlatılmış ancak ödenek yetersizliği ile yarım kalmış olan 3 bin 500'ü aşkın proje stoku mevcuttur. 2005 yılı için tahsis edilen yatırım ödeneği ne yazık ki; yarım kalmış proje stokunun tamamlanmasına ivme kazandırabilecek bir meblağ değildir.²³⁸ Kamu sektöründe kaynak yetersizliği nedeniyle inşaat yatırımlarındaki kısıtlılık hali halen büyük ölçüde devam etmektedir.

²³⁵ SEDEFED, TMB İnşaat Sektörü Analizi, 2009, <<http://www.sedefed.org/default.aspx?pid=62176&nid=59071>>, (15.06.2010).

²³⁶ KTO, *Kay Yapı 2010 Açıldı*, Kayseri Ticaret Odası Dergisi, Mayıs, Kayseri: 2010, s.14.

²³⁷ İNTES, *İnşaat Sektörü Sorunları*, TŞOF Plaka Matbaacılık, Ankara: 2005, s.8.

²³⁸ Nazlı Maç, *İnşaat Sektörü Raporu*, Konya Ticaret Odası, Konya: 2007, s.14.

Taahhüt sektörü içinde bulunduğu bu zor durumda, ayrıca kredi ve banka teminatı sıkıntılarını, kamu ihale sisteminin idari ve mali sorunlarını sürekli olarak yaşamaktadır.

3.3.2.2. Mali Mevzuata İlişkin Sorunlar

İnşaat sektöründe faaliyet gösteren işletmelerde en sorunlu alanlar, girdi maliyetlerinin yüksekliği, vergi sistemi ve harçların yüksekliği olarak belirlenmiştir. Gelir Vergisi Kanunu 42. maddesi kapsamında yer alan yıllara yaygın inşaat ve onarım işlerine ait hakediş bedelleri ve avanslarından, % 5 oranında stopaj suretiyle vergi kesintisi yapılmaktadır. Bu stopaj yüksek oranlı peşin vergi olup, diğer vergi mükelleflerine göre yapım yüklenicilerine büyük haksızlık ve adaletsizlik yapılmaktadır. Zira taahhüt şeklinde inşaat işi yapan firmaların en önemli sorunlarından birisi % 5 oranındaki vergi stopajıdır. Kurumlar Vergisi oranının %40 olduğu dönemde uygulanan bu oran, kurumlar vergisi oranı %30'a inmiş olmasına rağmen herhangi bir indirimine tabi tutulmamıştır. Bu çerçevede vergi oranının % 30'a indirildiği dikkate alınarak %3,30 olması gerekmektedir.²³⁹

İnşaat sektöründe faaliyet gösteren firmaların karşılaştıkları bir diğer mali sorun ise harç bedellerinin çok yüksek olmasıdır. Ruhsat alınması, inşaat süresi ve inşaatın bitirilip kullanma izni alınması sırasında çeşitli sayıda ve önemli miktarda harç alınmaktadır. Harç veya vergi tahsil edilirken, değişik kurumlarca farklı kıstaslar uygulanmaktadır. Ayrıca ruhsat alma ve inşaaata başlamak için çok sayıda evrak ve imza gerekmekte, bürokrasinin çokluğu zaman kaybına sebep olmaktadır.

3.3.2.3. Kalite Eksikliği ve Yapı Denetimi Kanunu'na Dayalı Sorunlar

Türkiye'de bir taraftan süratle artan nüfus ve mevcut birikim konut üretimini artırmak için baskı oluştururken konut maliyetini artıran faktörlerin bu baskıdan çok daha şiddetli olduğu ve konut maliyetlerinin dar ve sabit gelir gruplarına hitap edemeyecek bir duruma getirdiği görülmektedir.²⁴⁰ Bu durum bina üretiminde kalite ve denetim sorunlarını da beraberinde getirmektedir.

Ülkemiz, deprem riskiyle karşı karşıya bulunduğundan bu konu hayati önem taşımaktadır. Afetlerde meydana gelen kayıp ve hasarların en önemli nedeni yapılaşma

²³⁹ Nazlı Maç, 2006 Yılı İnşaat Sektörü, Konya Ticaret Odası Dergisi, Mart 2007, <<http://www.kto.org.tr/tr/dergi/dergiyazioku.asp?yno=884&ano=68>>, (29.07.2010).

²⁴⁰ Yusuf Köseöğlu, İnşaat Sektörünün Sorunları, İnşaat Sektöründeki Gelişmeler Semineri, İstanbul, 8 Haziran 1987, s.18.

sürecindeki bozukluklardır. İnşaat malzemelerinde kalite gelişmiş, çeşitlilik artmıştır. Ülkemizde seramikten mermere, vitrifiye malzemeden armatüre, mutfak, kapı imalatından boya malzemelerine kadar birçok malzemede kalite artmıştır. Yine de yapı malzemelerindeki kalite ve standart eksikliği sektörün karşı karşıya bulunduğu sorunlardan biridir. Ürün denetiminin AB standartlarına göre yapılması ve tüm inşaatların başlangıcından sonuna kadar AB standartlarına uygun denetlenmesi gerekmektedir.²⁴¹

1982 Anayasası'na göre devlet bir plânlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, toplu konut teşebbüslerini destekler (m.57/11). Herkes, sosyal güvenlik hakkına sahiptir. Devlet bu güvenliği sağlayacak gerekli tedbirleri alır (m.60). Ülke kaynaklarının verimli şekilde kullanılmasını plânlamak devletin görevidir. Plânda millî tasarrufu artırıcı tedbirler öngörülür; yatırımlarda toplum yararları ve gerekleri gözetilir (m. 166).²⁴² Bu bağlamda 4708 sayılı Yapı Denetimi Kanunu'nun devreye girmesi önemli bir adım olsa da sektörde standartlaşma ve denetim faaliyetlerinin geliştirilmesi için kanunun geliştirilmesi ve uygulama aşamasında gerekli yaptırımların artırılması gerekmektedir.

Kalite, inşaat sektörünün temel sorunlarından birisidir. Türkiye'de inşaat kalitesinin yeterli olmaması ise iki nedene bağlanmaktadır.²⁴³

- İşgücü son derece niteliksizdir. Nitelikli işçi de çok yüksek ücretlerle bulunabilmektedir. Niteliksiz işçinin yarattığı inşaat kalitesi bir hayli düşük olmaktadır.
- Malzeme son derece kalitesizdir. Son yıllarda artan rekabet dolayısı ile biraz daha kaliteli malzeme bulunabilmekte, ancak yine de bu sanayileşmiş ülkelerin düzeyine yetişememektedir. Bu da inşaat kalitesini ciddi olarak düşürmektedir.

Türkiye'de mevcut yapı stokunun %55'i kalite standartlarının altındadır. Bununla birlikte hem Türkiye'nin AB perspektifi, hem de kişi başına gelir düzeyindeki büyüme potansiyelinin kaliteli inşaata olan talebi zamanla artıracığı öngörülmektedir. Kaliteye giden yol, projenin planlanması ve ihale ölçütlerinin kabulü ile başlar. Kalitenin düzeyi, standartlara uygun teknik kontrollerin yapılması, işletmelerin, ustaların, profesyonellerin

²⁴¹ Erdoğan Bayraktar, *Bir İnsanlık Hakkı Konut*, Boyut Matbaacılık, İstanbul: 2007, s.150.

²⁴² Fehim Üçışık, *Konut Sorunu ve Çözüm Önerileri*, Ötügen Neşriyat, İstanbul: 2006, s.14.

²⁴³ Hurşit Güneş, *Türkiye'de İnşaat Sektörünün Yapısı ve İstanbul Müteahhitlerinin Sorunları*, Can Matbaası, İstanbul: 1990, s.3-4.

kayıt ve vasıfları ile kalite güvencesi ve kalite yönetim sistemlerinin uygulanması ile sürdürülür. Kalite düzeyini etkileyen her bir aşamada kamunun düzenleyici ve denetleyici desteğine ihtiyaç vardır.²⁴⁴

3.3.2.4. Kamu İhale Yasası'ndan Kaynaklanan Sorunlar

Kamu alımları, tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de büyük önem arz etmektedir. Bu alımları düzenleyen mevzuat, en büyük hizmet üreticisi konumunda olan inşaat sektörünü ise özellikle ilgilendirmektedir. İhale yasası, kamu kaynaklarının kullanımında ve dağılımında birinci derecede rol oynadığından, bu kaynağın oluşumuna katkıda bulunan kişiler içinde özel bir önem taşımaktadır.

Kamu ihale kanunu, ihalelerin ekonomik açıdan en avantajlı teklifi veren isteklinin üzerinde bırakılmasını öngörmektedir. Ekonomik açıdan en avantajlı teklifin temelini ise en düşük fiyat oluşturmaktadır. En düşük fiyatın ciddi sorunlar yarattığı, yatırımların kalitesine olumsuz etki yaptığı yıllardır bilinen bir sorundur. 4734 sayılı Kanun aşırı düşük teklifler konusunda ihale komisyonlarına yetki vermiş, gerçekçi olmayan aşırı düşük tekliflerin reddedilmesini istemiştir. Ancak uygulamada ihale komisyonları genellikle bu yetkiyi kullanmada çekingenlik göstermektedir.²⁴⁵

İhaleye konu olan binaların eşik değerlerinin tespitinde kamu ihale kanununa başvurulmaktadır. Ancak kanunda yer alan maliyet kriterlerinin yeterince açık olmaması ve metraja dayalı birim fiyatlandırmanın bulunmaması ihalelerde ortaya çıkan fiyatların güvenilirliğinin anlaşılmasının güçleşmesine yol açmaktadır. Bu durum uluslararası ihalelerde daha büyük sorunları ortaya getirmekte ve Türk firmalarının rekabet gücünü sınırlamaktadır.²⁴⁶

3.3.2.5. Nitelikli İşgücü Sorunu

İnşaat sektörü istihdam yapısı, sirkülasyonu oldukça yüksek bir yapı sergilemektedir. Sektör, yoğun iç göçün yaşandığı Türkiye'de, kırsal kesimden kentsel bölgelere gelen ve genellikle tanım kökenli işgücü tarafından, kalıcı bir iş bulana kadar bir geçiş basamağı olarak algılanmaktadır. Türkiye'de işgücünün niteliklerini belgeleyen bir sertifikasyon sistemi bulunmamaktadır. Bu eksiklik, sektörün yurtdışı projelerinde ülke istihdamının

²⁴⁴ Nazlı Maç, *İnşaat Sektörü Raporu*, Konya Ticaret Odası, Konya: 2007, s.15.

²⁴⁵ İNTES, *İnşaat Sektörü Sorunları*, TŞOF Plaka Matbaacılık Ankara: 2005, s.14.

²⁴⁶ İNTES, *Çözüm Arama Konferansları*, TŞOF Plaka Matbaacılık, Ankara: 2005, s.18.

aleyhine sonuçlar doğurmaktadır. İnşaat sektörü bu nedenle yerli işgücüne yurtdışında istihdam yaratama olanağı bulamamaktadır. Bu da nihayetinde ülke istihdamını olumsuz etkilemektedir.²⁴⁷

İnşaat sektöründe çalışanlar, iş güvencesinden en fazla yoksun olan kesimdir. Bu sektörde, sendikalaşma oldukça sınırlıdır ve sigortalı çalışanlar azınlıktadır. Sektörün büyük ölçüde mevsimlik faaliyet yapması, iş güvenliğini ciddi olarak sarsmaktadır.²⁴⁸ Bu durum sektörde nitelikli işgücü bulunmasını sınırlayan diğer bir etmendir.

İnşaat meslekleri 1979 yılından beri çıraklık eğitimi uygulaması kapsamındadır. Yaklaşık 25 yıllık bir süreç içerisinde çıraklık eğitimi görerek kalfalık ve ustalık belgesi alanların sayısı yeterli değildir. Kısaca, Türkiye'deki çıraklık eğitimi uygulamalarının inşaat mesleklerinde işlerliği bulunmamaktadır. Verilen eğitimler, sektörün değişik alanlardaki yetişmiş işgücü ihtiyacına tam olarak karşılık gelmemekte, uygulama boyutunu yeterince kapsamadığından inşaat üretim sürecinde gerekli performansın gösterilmesi mümkün olamamaktadır.²⁴⁹ Mesleki bilgi ve becerinin artırılması inşaat sektörünün en fazla ihtiyaç duyduğu şeydir. Sektörde ara eleman eksikliği vardır. Meslek liseleri, bu alanda kalifiye eleman ihtiyacını karşılayamamaktadır. Zaman geçirilmeden mesleki teknik ortaöğretim geliştirilmeli ve cazip hale getirilmelidir.²⁵⁰

3.3.2.6. Yurtdışı İnşaat Hizmetlerinde Yaşanan Sorunlar

Yurt dışı inşaat sektörü hizmetleri, inşaat sektörü için vazgeçilemez bir öneme sahiptir. Yurt dışı inşaat sektörü hizmetleri, dış ülkelerde yürütülen inşaat, mühendislik, müşavirlik, proje, tesisat, montaj, işletme, bakım ve onarım gibi faaliyetlerin tümünü ifade etmek üzere kullanılan bir kavramdır.

Sektörde var olmaya direnen Türk inşaat firmaları yurt içinde kapasitelerini kullanamadıkları için, yurt dışına yönelmek zorunda kalmışlardır. Başlangıçta birkaç ülkedeki sınırlı projelerle işe başlayan yurt dışı müteahhitlik hizmetleri, 2006 yılına geldiğimizde 83 milyar Dolarlık iş hacmine varan kapasite ile devam etmektedir. Ciddi bir şekilde desteklenir ve önündeki engeller kaldırılırsa yurtdışı müteahhitlik hizmetleri

²⁴⁷ İNTES, *İnşaat Sektörü Sorunları*, TŞOF Plaka Matbaacılık, Ankara: 2005, s.14.

²⁴⁸ Hurşit, Güneş, *Türkiye'de İnşaat Sektörünün Yapısı ve İstanbul Müteahhitlerinin Sorunları*, Can Matbaası, İstanbul: 1990, s.3-4.

²⁴⁹ Nazlı Maç, *2006 Yılı İnşaat Sektörü*, Konya Ticaret Odası Dergisi, Mart 2007, <<http://www.kto.org.tr/tr/dergi/dergiyazioku.asp?yno=884&ano=68>>, (29.07.2010).

²⁵⁰ Erdoğan Bayraktar, *Bir İnsanlık Hakkı Konut*, Boyut Matbaacılık, İstanbul: 2007, s.153.

yüksek döviz girdisiyle hem dış ticaretteki açığın kapatılmasında, hem de yaratacağı istihdam kapasitesi ile de işsizliğin önlenmesine büyük katkı sağlayacaktır.²⁵¹

Ekonomide gerek özel sektör gerekse kamu tarafından gerçekleştirilen inşaat yatırımlarının durakladığı dönemlerde yurtdışı inşaat hizmetleri ayrı bir önem kazanmaktadır. Yurtdışında inşaat işi üstlenen inşaat sanayicileri, kar transferi şeklinde veya işçilerin gönderdiği dövizler yoluyla ülkeye döviz girdisi sağladığı gibi, inşaat malzemeleri, makine ve teçhizat ihracı yolu ile de ödemeler dengesine büyük katkı sağlamaktadırlar. Ayrıca, yarattığı istihdam, teknoloji birikimi ve inşaat malzemelerinin kalite ve standardının yükselmesi gibi olumlu katkıları nedeniyle, yurtdışı inşaat faaliyetlerinin Türkiye ekonomisi içinde önemli bir yeri vardır. 2004 yılında 5,2 milyar dolar, 2005 yılında 7 milyar dolar olarak gerçekleşen yurtdışı müteahhitlik gelirleri 2006 sonunda 12.7 milyar dolara ulaşmıştır.²⁵²

Nevarki Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı'nın sigorta sistemi ve primleriyle ilgili düzenlemeleri Türk işçilerinin yurt dışında çalışmasını işverenler açısından oldukça pahalı bir hale getirmektedir. Bu durum Türk müteahhitlerinin yurtdışı çalışmalarını zora soktuğu gibi, Pakistan ve Hindistan gibi ülke vatandaşlarının daha ucuz işgücü sağlayabilmelerine bağlı olarak işçilerin yurt dışında çalışabilme imkanları da oldukça sınırlanmıştır.²⁵³

3.4. GENEL DEĞERLENDİRME VE GELECEĞE YÖNELİK BEKLENTİLER

Küresel ekonomik krizin inşaat sektörü üzerindeki etkisi ilk olarak Kuzey Amerika'da hissedilmiştir. Krizin sektör üzerindeki olumsuz etkileri daha sonra Avrupa'ya buradan da diğer ülkelere sıçramıştır. Sonuçta doğrudan finansal olmasa da reel ekonomik ilişkilerle ABD ve Avrupa ülkeleriyle ekonomik ilişki içinde bulunan tüm ülkeler krizden etkilenmiştir.

Avrupa'da krize bağlı olarak konut sektöründe artan bir daralma yaşanmakta, tüketici tedirginliği artmakta, harcamalar azalmakta, bireysel yatırımlar ertelenmektedir. Konut dışı inşaat yatırımlarında ise özel sektörün yaşamakta olduğu sıkıntılar nedeniyle ve geçmişteki

²⁵¹ İNTES, *İnşaat Sektörünün Sorunları ve Çözüm Önerileri Özet Raporu*, Ankara: 2007, .s.18,20.

²⁵² Nazlı Maç, *İnşaat Sektörü Raporu*, Konya Ticaret Odası, Konya: 2007, s.5.

²⁵³ İNTES, *İnşaat Sektörünün Gündemindeki Sorunlar*, TŞOF Plaka Matbaacılık, Ankara: 2002, s.67-68.

eğilimlerden farklı olarak, kamu finansmanı ile gerçekleştirilen yapılar artmakta, özel sektör tarafından finanse edilenler ise azalmaktadır.

ABD ekonomisinin 2010 yılı başında toparlanmaya başlaması beklenmektedir. Avrupa'daki toparlanmanın ise daha uzun bir zaman alacağı ve 2011-2012 yıllarını bulması beklenmektedir. Bununla birlikte tüm dünyada ekonomik bir iyileşme dönemi yaşanması beklenmektedir. Bu dönemde inşaat sektörünün de önemli bir büyüme gerçekleştirmesi ve inşaat sektörünün gelişiminin büyük ölçüde altyapı yatırımlarından kaynaklanacağı tahmin edilmektedir.²⁵⁴

Türk inşaat sektörü mortgage sisteminin Türkiye'de henüz gerçek manada uygulanmaması ve ikincil piyasaların oluşmamış olmasına bağlı olarak inşaat sektörü krizden finansal anlamda etkilenmemiştir. Ancak ABD ve Avrupa da yaşanan talep daralmasına bağlı olarak Türkiye'nin bu ülkelerden elde etmiş olduğu dış ticaret ve yabancı sermaye gelirlerinde daralma yaşanmış bu durum ise Türkiye'de de talep daralmasını gündeme getirmiştir. Buna bağlı olarak 2008 yılında büyük etkiler görülmesine de, 2009 yılında özellikle konut fiyatlarında büyük düşüşler görülmüştür.

Diğer taraftan, son dönemde tarımsal sulama yatırımlarının ön plana çıkması, TOKİ'nin çok sayıda proje ile inşaat ihaleleri düzenlemesi, toplam 2,3 milyar dolar kaynak tahsis edileceği belirtilen GAP, DAP ve KOP adlı bölgesel kalkınma projelerinin eylem planlarına uygun olarak gerçekleşmesi gibi olumlu gelişmeler inşaat sektörünün büyüme performansını olumlu yönde etkilemesi beklenen gelişmelerdir.

Türkiye'de mortgage finans sistemi ile ilgili yasa ve düzenlemeler faaliyete konulmuş olsa da inşaat sektöründe ikincil piyasaların henüz oluşmamış olması gayrimenkullerin menkul kıymete dönüşmesini engellemektedir. İkincil piyasaların oluşması mortgage sistemini faaliyete sokacak bu durum sektöre hareket getirecektir.

²⁵⁴ Yapı Endüstri Merkezi, *Türk Yapı Sektörü Raporu 2009*, Doruk Grafik San., İstanbul: 2010, s.10.

SONUÇ VE ÖNERİLER

İnşaat türleri, özellikle de konut, gelişmekte olan ekonomilerde önemli yatırım araçlarının başında gelmektedir. Konut yatırımları ülke ekonomisinin gelişiminin önemli göstergelerinden biridir. Konut yatırımları dönemlere göre değişken olmakla birlikte üzere, GSYİH'nin %2-8'ine ve sabit sermaye yatırımlarının ise %15-30'una ulaşmaktadır.

İnşaat sektörünün enflasyon, finansal piyasalar, ödemeler dengesi ve devlet bütçesi üzerinde de etkili olması onun ekonomik önemini artırmaktadır. Sektör, hane halkı tasarrufunu artırmaya ve tüketimini kısma yönelten bir etken olduğundan, ekonomideki yatırım düzeyi üzerinde olumlu etki yapmaktadır. Nüfus artışı ve kentleşmeye paralel olarak gerek demografik faktörlerin gerekse yenileme ihtiyacından doğan faktörlerin etkisiyle konuta olan ihtiyaç artmaktadır.

Konut sektörü, istihdam boyutu nedeniyle Türkiye için özel bir sektördür; çünkü aktif olup da eğitim düzeyi düşük işgücünün emek piyasasında optimal koşullarda çalıştırılmaya elverişli sektördür. Türkiye'de yüksek nüfus miktarı ve nüfus artış hızıyla birlikte konut üretim ihtiyacını artırmaktadır. Bu da, arz ya da talep yönelimli çeşitli konut finansman modellerinin seçilip uygulanmasını zorunlu kılmaktadır. Türkiye özelinde, devletin maliyet yüklenici ve dağıtıcı rolü olmaksızın konut ihtiyacının giderilmesinin mümkün olmadığı ortadadır. Konut Müsteşarlığı raporlarına göre Türkiye'de 2010 yılında 2 milyon 860 bin 343 adet konut ihtiyacının olması beklenmektedir. Bu durum inşaat sektörünü günümüzde olduğu kadar gelecekte de önde gelen sektörler arasına sokabilmektedir.

Ticari ve sanayi faaliyetlerin büyük şehirlerde yoğunlaşması şehirleşme oranının hızlı bir artış eğilimine girmesine yol açmıştır. Aynı zamanda hızlı nüfus artışının sürüyor olması da birçok sosyal ve ekonomik sorunların yanında konut ve altyapı problemlerini de gündeme getirmiştir. Sektörde hızla artan talep niteliksiz yapı üretimi, kaçak yapılaşma ve finansman problemlerini gündeme getirmiştir.

1990'lı yıllarda yüksek faiz ortamının bulunduğu ve inşaat sektöründe durgunluğun yaşandığı dönemlerde uygulamaya konulan mortgage sistemi Macaristan, Meksika, İspanya, Kolombiya, Arjantin ve Brezilya'da konut fiyatlarında ve konut kredi faiz oranlarında düşüş yaşanmıştır. Ayrıca sektöre bağlı olarak ortaya çıkan portföy çeşitlenmesi sektöre ayrı bir hareket kazandırmıştır.

Türkiye’de de benzer hedeflere ulaşma amacıyla mortgage finans sistemi ile ilgili çalışmalar başlamıştır. Aslında Türkiye’de finans kuruluşları bir süredir mortgage adı altında konut kredisi verilmektedir. Ancak Türkiye’de mortgage finans sisteminin temelini oluşturan ikincil piyasalar oluşturulmadan verilen krediler mortgage kredisi değildir. Ayrıca yine ikincil piyasalar oluşturulmadığı için kullandırılan kredi finans kurumu ile tüketici arasında kalmakta ve kredi verilen gayrimenkule dayalı herhangi bir menkul değer oluşturulamamaktadır.

Mortgage sistemi ile ilgili yasal düzenlemeler Türkiye’de 2007 yılının şubat ayında başlamıştır. Birincil konut kredisi piyasasının geliştirilmesi ve birincil piyasayı destekleyecek ikincil piyasanın oluşturulmasını amaçlayan Konut Finansmanı Kanun Tasarısı Konut Finansmanı Kanun Tasarısı’nın yasalaşması sağlanmıştır. Ancak henüz ikincil piyasalar oluşturulmuş değildir.

Türkiye’de mortgage finans sistemin işlemesi için gerekli iş gücü ve bilgi birikimi yeterli derecede bulunmaktadır. Gerekli düzenleme ve mevzuatın yapılmış olsada bunun uygulamaya geçirilmesinde yaşanan aksaklıklar, yapılan yasal düzenlemelerin atıl kalmasına yol açmaktadır. Gerekli düzenleme ve bilgilendirmenin yapılması ve kamu kurumları arasında işbirliğinin yürütülmesi sistemi faaliyete sokacak, bu durum ise inşaat ve ilişkili sektörlerde talep artışı sağlayacaktır.

Türkiye’de yapı denetimi ile ilgili düzenlemler yapılmış olup günümüzde özellikle konut inşaatlarında sıkı bir denetim uygulansa da inşaat malzemeleri sanayi ve çalışanların yeterliliği gibi birçok konuda standartlaşma henüz sağlanamamış bu durum ise inşaat kalitesinde sorun olarak ortaya çıkmaktadır. Özellikle sektörde nitelikli işgücü eksikliği yıllardır süregelen bir problem olup eğitim kurumlarından alınacak destek ile sektörde özellikle araeleman sıkıntısının giderilmesi gerekmektedir.

Bunun yanı sıra sektörün geliştirilebilmesi için;

- Sektör firmalarının yurtiçi ve yurtdışı inşaat projelerinde ihtiyaç duydukları teminat mektuplarını alabilmelerini kolaylaştırabilmek için gerekli mevzuatın düzenlenmesi,
- Eximbank tarafından geçmiş dönemde başarıyla uygulanmış olan proje kredileri uygulamasının yeniden, kapsamlı bir şekilde hayata geçirilmesi,

- Sektördeki büyümenin konut talebine aşırı bağımlı olması nedeniyle öncelikle sanayileşme ve altyapı yatırımlarında sektörün gözetilmesi,
- Katma değer yaratacak özel sektör yatırımlarını özendirecek teşvik araçlarının uygulanmaması ve kamuözel sektör ortaklığına dayalı finansman modellerinin hayata geçirilmesine hız kazandırılması,
- Kamu İhale Kanunu başta olmak üzere sektörle ilgili mevzuatın anlaşılabilirliğinin ve uygulanabilirliğinin artırılması için gerekli çalışmaların yapılması,
- Mesleki yeterlilikler ve nitelikli ara eleman temininin artırılması için gerekli kurumlarla işbirliğinin artırılması,
- Uluslararası projeler için mesleki kalite standartlarının belirlenmesi ve firmalarca uygulanması için yasal düzenlemelerin yapılması,
- Büyük projelerin üstlenilmesi ve firmaların finansal yapılarının güçlendirilebilmesi için firmalar arası şirket birleşmelerinin teşvik edilmesi,
- Uluslararası tahkim, sözleşme yönetimi, ihtilafların halledilmesi vb. konular başta olmak üzere hukuk ve teknik süreçlerde firmaların bilgilendirilmesi ve firmalara gerekli danışmanlık desteğini sağlayacak örgütlenmelerin sağlanması.

KAYNAKÇA

- Akal, Zuhale ve Diğlerleri, *Türk İnşaat ve Konut Sektörünün Güncel Sorunları*, MPM Yayın.No. 292, Ankara, 1983.
- Akgüç, Öztin ve Osman Eren, “İnşaat Sektörünün Türk Ekonomisindeki Yeri ve Önemi”, *İnşaat Sektörünün Sorunları ve Çözüm Yolları Semineri*, İstanbul, 1982.
- Aktan, Coşkun Can ve İstiklal Y.Vural “Rekabetin Korunması ve Desteklenmesi: Rekabet Politikası”, *Fikri Mülkiyet ve Rekabet Hukuku Dergisi*, 2004.
- Aktan, Coşkun Can, *Ekonomik Kriz Kavramı*, 2009, <<http://www.canaktan.org/yonetim/kriz-yonetim/ekon-kriz.htm>>, (21.06.2010).
- Alkışer, Yasemin ve Hülya Yürekli, *Türkiye’de “Devlet Konutu”nun Dünyü, Bugünü, Yarını*, “İTÜ Dergisi”, Cilt:3, Sayı:1, 63-74, 2004.
- Alpar, İstiklal ve Samira Yener, *Gecekondu Araştırması*, D.P.T. Yayını, Ankara, 1991.
- Altman, Roger C., *Altman - The Great Crash*, “Foreign Affairs”, 2009, <<http://www.foreignaffairs.org/20090101faessay88101/roger-c-altman/the-great-crash-2008.html>>, (11.05.2010).
- Arrington, Michael, *How The U.S. Government Engineered The Current Economic Crisis*, 26.09.2008, <<http://www.techcrunch.com/2008/09/26/the-us-government-engineered-the-current-economic-crisis/>>, (02.05.2010).
- Arslan, İbrahim, *Konut Ekonomisi*, Sakarya Yayıncılık, Sakarya, 2007.
- Arslan, Rıfkı, *Gecekondulaşmanın Evrimi*, “Mimarlık”, 1989/6, Sayı 238, İstanbul, 1989.
- Aydoğuş, Serpil, *IX. Kalkınma Planında Konut da Kooperatifleri de Yok...*, “Kent Kooperatifçiliği”, No:177, 29-35.
- Ayrıçay, Yücel ve Uğur Yıldırım, *İpoteğe Dayalı Konut Finansman Sistemi ve Son Düzenlemeler Işığında Sistemin Türkiye’de İşleyişi*, “Selçuk Üniversitesi Karaman İ.İ.B.F . Dergisi”, Sayı: 12, 2007, 51-71.

- Baily, Martin Neil and Douglas J. Elliott, *The US Financial and Economic Crisis: Where Does It Stand and Where Do We Go From Here?* “Bussiness and Public Policy”, June 2009.
- Başbakanlık Konut Müsteşarlığı, *2000-2010 Türkiye Konut İhtiyacı Araştırması*, Ankara: 2002.
- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, *Yapı Malzemeleri Yönetmeliği (89/106/EEC) Kapsamında Uygulanacak Teknik Şartnamelerin Yayınlanması Hakkında Tebliğ*, YİG/2008-02, 2008.
- Bayraktar, Erdoğan, *Bir İnsanlık Hakkı Konut*, Boyut Matbaacılık, İstanbul: 2007.
- Bayramoğlu, Ali ve Zeynep Çuhacı, *İstanbul Megapol Değil Gecekondupol*, Tempo, Sayı 19, 9 Mart 1994, İstanbul, 1994.
- BBC, US Congress passes stimulus plan, 14 February 2009, <<http://news.bbc.co.uk/2/hi/business/7889897.stm>>, (7.06.2010).
- Bilici, Nurettin, *Türk Vergi Sisteminin AB ile Uyumu*, “İşveren Dergisi”, TİSK, Eylül 2007.
- Cantürk, Hasan, *Mortgage Nedir?*, 2007, <http://www.kobifinans.com.tr/bilgi_merkezi/020206/9979>, (16.07.2010).
- Chomsisengphet, Souphala ve Anthony Pennington Cross, *The Evolution of the Subprime Mortgage Market*, Federal Reserve Bank of St. Louis Review, USA: 2006.
- Chong, John K.S. ve Escarraz Donald R., *Finansal Krizlerin Öngörülmesi ve Yönetilmesi*, (Çev. Osman Uluyol), “Girişimcilik ve Kalkınma Dergisi”, Cilt:4, Sayı:1, Çanakkale: 2009.
- Coşkun, Sevil ve Zeynep Balatan, *Küresel Mali Krizin Bankacılık Sektörüne Etkileri ve Türk Bankacılık Sektörünün Veri Zarflama Analizi ile Bilançoya Dayalı Mali Etkinlik Analizi*, “12. İktisat Öğrencileri Kongresi”, 7- 8 Mayıs 2009, İzmir.
- Demir, Murat ve Erşan Sever, *Kamu Ekonomisi İçerisinde Sivil Toplum Kuruluşlarının Yeri ve Önemi*, “V. Uluslararası Sivil Toplum Kuruluşları Kongresi”, 24-26 Ekim 2008, Çanakkale, 347-361.

- Demiralp, Oğuz, *Sektörlerin İhtiyaçlarına Cevap Verebilecek Mesleki Yeterlilikler Belirlenebilecek*, MEMYED, 2010.
- Dinçel, Halil ve Nevnihal Erdoğan, *Türkiye’de Kentsel Mekanı Biçimlendirmede Geçekonu Potansiyeli*, “Mimarlık”, Yıl 1989/6, Sayı 238, İstanbul.
- Dinçer, Uğur, *Devlet Eli ile Toplu Konut Üretiminde Teknoloji Seçimi ve Konut Politikası İlişkisi*, TMMOB, Konut Kurultayı, 16-20 Aralık 1974, Ankara.
- Dinler, Zeynel, *Mikro Ekonomi*, Ekin Kitabevi, Bursa, 2008.
- Doğan, Mehmet, *Büyük Türkçe Sözlük*, II. Baskı, Ankara 1982.
- DPT, *Sosyal Sektörlerdeki Gelişmeler, Kent ve Kır Nüfusu, 2006 ve TÜİK, ADNKS Veri Tabanı, İllere göre il/ilçe merkezi ve belde/köy nüfusu – 2009*, Ankara: 2010.
- DPT, *2010 Yılı Programı*, Ankara: 2009.
- DPT, *Genel Ekonomik Hedefler ve Yatırımlar 2010*, Ankara: 2009.
- DPT, *2009 Yılı Programı*, Ankara: 2008.
- DPT, *Genel Gerekçe*, 2007, <<http://ekutup.dpt.gov.tr/haber/ahd/gerekce.pdf>>, (19.08.2010).
- DPT, *Dokuzuncu Kalkınma Planı (2007-2013)*, Ankara: 2006.
- DPT, *Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (2001-2005)*, Ankara: 2000.
- DPT, *Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1996-2000)*, Ankara: 1995.
- DPT, *Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı (1990-1994)*, Ankara: 1989.
- DPT, *Beşinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1985-1989)*, Ankara: 1984.
- DPT, *Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1979-1983)*, Ankara: 1979.
- DPT, *Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1968-1972)*, Ankara: 1972.
- DPT, *İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1968-1972)*, Ankara: 1968.

DPT, *Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963-1967)*, Ankara: 1963.

DTM, *Yurt Dışı Müteahhitlik Hizmetlerine Dair Özet Bilgi*, 2010, <<http://www.dtm.gov.tr/dtmadmin/upload/ANL/YurtDisiMuteahhitDb/sector/sector.doc>>, (27.07.2010).

DTM, Yurt Dışı Müteahhitlik ve Teknik Müşavirlik Hizmetleri Dairesi, *Sektör Hakkında*, 2010, <<http://www.ydmh.gov.tr>>, (27.07.2010).

Düzyol, Cüneyd, *Türkiye’de Bina İnşaatı Sektörü ve 1990-2010 Dönemi Bölgesel İhtiyaç Tahmini*, DPT, Ankara: 1997.

Economist, CSI: credit crunch, 18.10.2007 <http://www.economist.com/specialreports/displaystory.cfm?story_id=9972489>, (08.05.2010).

Ekodialog, *Kentiçi Yerleşim ve Rant Kavramları*, 2005, <<http://www.ekodialog.com/kent-ekonomileri/kentici-yerlesim-rant.html>>, (11.04.2010).

Ekodialog, *Klasik Rant Kuramları*, 2005, <<http://www.ekodialog.com/kent-ekonomileri/klasik-rant-kuramlari-ricardo.html>>, (11.04.2010).

ENR, *The Top 225 International Contractors*, 2010, <http://enr.construction.com/people/topLists/topIntlCont/topIntlcont_1-50.asp>, (19.08.2010).

Ertek, Tümay, *Mikro Ekonomiye Giriş*, Beta Yayınevi, İstanbul, 2008.

Ertürk, Hasan ve Neslihan Sam, *Kent Ekonomisi*, Ekin Yayınları, Bursa: 2009.

European Builders Confederation, *09>10 Annual Report*, Belgium, 2010.

Fındıkoğlu, Ziyaeddin Fahri, *İçtimaiyat Dersleri, Sosyoloji Doktrin ve Kolları*, İstanbul, 1971.

Firma Bilgi, *Ülkemizde İnşaat Malzemeleri Sektörünün Genel Durumu*, 2008, <<http://www.firmabilgi.net/makaledetay.php?makaleid=126>> (16.06.2020).

Floyd, Norris, *United Panic*. The New York Times, October 24, 2008, <<http://norris.blogs.nytimes.com/2008/10/24/united-panic>>, (01.06.2010).

- Geray, Cevat, *VII İskân ve Şehircilik Haftası Konferansları Açış Konuşması*, “Toplu Konut Sorunları ve Siyasası”, Ankara, 1983.
- Göktaş, Mehmet Ali, *Türkiye’de Konut Sorunları ve Sosyal Konut Politikası*, E.Ü.İktisadi ve Ticari Bilimler Fakültesi, Yayın No: 64/42, İzmir, 1974.
- Gülen, Fikret, *Özelleştirme, Yap - İşlet - Devret, Kamu Özel Sektör İşbirliği*, YAYED, 2008, <http://www.yayed.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=719&tipi=7&sube=0> (16.06.2020).
- Güler, Fazıl, *Temel İstatistik*, Beta Basım Yayım, İstanbul, 2007.
- Güneş, Bülent, *Kutsal Değişim Sürecinde Sosyo-Ekonomik Gelişmelerin Kentsel Bütünleşme Olgusu Bakımından Değerlendirilmesi*, İstanbul, 1993.
- Güneş, Hurşit, *Türkiye’de İnşaat Sektörünün Yapısı ve İstanbul Müteahhitlerinin Sorunları*, Can Matbaası, İstanbul: 1990.
- Hagens, Nate, *Herman Daly on the Credit Crisis, Financial Assets, and Real Wealth*, “The Oil Drum”, 13.10.2008, <<http://www.theoil Drum.com/node/4617>>, (07.05.2010).
- Harp, Serdar, *İnşaat Sektöründe Kriz Bitmedi*, İMO, 2010, <http://www.tmmob.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=6185&tipi=9>, (20.08.2010).
- Hazine Müsteşarlığı, *Türkiye Yatırım Danışma Konseyi İlerleme Raporu 2009*, Ankara: 2009.
- Hendershott, Patric H. ve John C. Weicher, *Forecasting Housing Markets: Lessons Learned*, “Real Estate Economics”, Vol: 30, Issue: 1, 1–11, USA: 2002.
- Holloway, M.Thomas, *Mortgage Market Trends*, “Mortgage Banking”, No:48, Vol:3, USA: 1990.
- IMF, *Executive Summary*, 2009, <<http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2009/01/pdf/exesum.pdf>>, (09.05.2010).

- İğnebekçili, Adnan, *6. Genel Kurulu Açılış Konuşması*, Yapı Ürünleri Üreticileri Federasyonu, 2010, <http://www.yuf.org.tr/images/file/Adnan_Ignebekcili_Konusma.pdf>, (30.08.2010).
- İlkin, Akın, *Kalkınma ve Sanayi Ekonomisi*, İstanbul Üniversitesi Yayınları, Çağlayan Basımevi, 1974, İstanbul.
- İMO Bursa Şubesi, *Global Krizin İnşaat Sektörüne Etkisi*, 2009, <<http://www.imobursa.org.tr/content/docs/globalkrizinininsaatsektoruneetkisi.doc>>, (15.06.2010).
- İMO, “TOKİ Değerlendirme Raporu”, 2009, <<http://politeknik.org.tr/site/indir/imo-toki%20raporu.pdf>>, (30.08.2010).
- İNTES, *İnşaat Sektörü Raporu*, 2010, <http://www.intes.org.tr/content/file/ins_raporu2.doc>, (19.07.2010).
- İNTES, *İnşaat Sektörü Raporu Sorunlar ve Çözüm Önerilerimiz*, Ankara: 2009.
- İNTES, *İnşaat Sektörünün Sorunları ve Çözüm Önerileri Özet Raporu*, Ankara: 2007.
- İNTES, *İnşaat Sektörü Sorunları*, TŞOF Plaka Matbaacılık Ankara: 2005.
- İNTES, *Çözüm Arama Konferansları*, TŞOF Plaka Matbaacılık, Ankara: 2005.
- İNTES, *İnşaat Sektörünün Gündemindeki Sorunlar*, TŞOF Plaka Matbaacılık, Ankara: 2002.
- Kadioğlu, İdil, *Sosyal Konut Politikası Kavramı Açısından Alan Standartları ve Ataköy Örneği*, İstanbul, 1986.
- Kamu İhale Kanunu*, (4734), Resmi Gazete, 24648, 4.01.2002
- Kandaroğlu, Cemil, *Mortgage Sistemi ve Türkiye*, 2009, <<http://www.stratejikboyut.com/haber/mortgage-sistemi-ve-turkiye--28549.html>>, (16.07.2010).
- Kaptan, Burak, *Avrupa Birliği Uyum Yasaları Çerçevesinde Meslek Yeterliliklerin Tanınması ve Olası Etkileri*, “EMO”, Ankara: 2006.

- Keleş, Ruşen, *100 Soruda Türkiye'de Kentleşme, Konut ve Gecekondu*. İstanbul, 1983.
- Keleş, Ruşen, *Kentleşme Politikası*, İmge Kitabevi, 4. Baskı, Ankara, 1997.
- Keleş, Ruşen, *Kentleşme ve Konut Politikası (Kentbilim İlkeleri)*, Ankara, 1984.
- Kese, James R. ve Marco Freire Argudo, *Decentralisation and NGO–municipal government collaboration in Ecuador*, “Development in Practice”, Vol: 16, No:2, April 2006.
- Kızılot, Şükrü ve Diğerleri, *Avrupa Birliği Ekseninde Türkiye ve İnşaat Sektörü*, Gazi Kitabevi, Ankara: 2007.
- Kobifinans, *Türkiye’de İnşaat Malzemeleri Sektörünün Genel Durumu*, 2009, <<http://www.kobifinans.com.tr/tr/sektor/011702/11353>> (16.06.2020).
- Kobifinans, *Türkiye’de Yapı - İnşaat Sektörünün Tarihi*, 2010, <<http://www.kobifinans.com.tr/tr/sektor/011702/8480>>, (19.06.2010).
- Kobifinans, *Türkiye’nin İnşaat Malzemeleri İhracatı*, 2009, <<http://www.kobifinans.com.tr/tr/sektor/011702/17438>>, (29.05.2010).
- Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun*, (5582), Resmi Gazete, 26454, 06.03.2007.
- Köseöğlu, Yusuf, “İnşaat Sektörünün Sorunları”, İnşaat Sektöründeki Gelişmeler Semineri, İstanbul, 8 Haziran 1987.
- KTO, *Kay Yapı 2010 Açıldı*, “Kayseri Ticaret Odası Dergisi”, Mayıs, Kayseri: 2010.
- Maç, Nazlı *2006 Yılı İnşaat Sektörü*, “Konya Ticaret Odası Dergisi”, Mart 2007, <<http://www.kto.org.tr/tr/dergi/dergiyazioku.asp?yno=884&ano=68>>, (29.07.2010).
- Maç, Nazlı, *İnşaat Sektörü Raporu*, Konya Ticaret Odası, Konya: 2007.
- Maliye ve Gümrük Bakanlığı Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, *Çalışmalar, Değerlendirme ve Öneriler*, Ankara 1990.
- MDN Danışmanlık, *Türk Çimento Sektörü*, Ankara: 2009.

Mesleki Yeterlilik Kurumu (MYK) Kanunu, (5544), Resmi Gazete, 263127.10.2006.

Mishkin, Fredric S., *How Should We Respond to Asset Price Bubbles?*, FRB 15.05.2008, <<http://www.federalreserve.gov/newsevents/speech/mishkin20080515a.htm>>, (07.05.2010).

Mortgage Bankers Association, *Delinquencies and Foreclosures Increase in Latest MBA National Delinquency Survey*, 05.09.2008, <<http://www.mbaa.org/NewsandMedia/PressCenter/64769.htm>>, (09.05.2010).

Nordvik, Viggo, “Selective Housing Policy in Local Housing Markets and the Supply of Housing”, *Journal of Housing Economy*, No:15, 2006.

Oksay, Suna ve Tolga Ceylantepe, *Mortgage ve Mortgage Sigortaları*, Türkiye Sigorta ve Reasürans Şirketleri Birliği Yayınları, Ceyma Matbaacılık, İstanbul: 2006.

Oktayer, Asuman, *İpotekli Konut Finansman Sistemi*, 2007, <<http://www.yildiz.edu.tr/~aoktayer/Ipotekli%20Konut%20Finansmani%20Sistemi.doc>>, (16.07.2010).

Orhun, Tülin, *Türkiye’de Konut Sektörü*, Y.Ü. Mimarlık Fak., İstanbul 1969.

Ökmen, Mustafa ve Hatice Yurtsever, *Kentsel Planlama Sürecinde Oluşan Kamusal Rantın Vergilendirilmesi*, “Maliye Dergisi”, Sayı 158, Ocak- Haziran 2010, 58-74.

Örücü, Orhan, *Mesleki Yeterlilik, Mesleki Tanınırlık*, “Elektrik Mühendisliği”, No: 431, Ankara: 2007.

Öz Gıda İş Sendikası, *Komşu Stratejisi 9 Yılda 68 Milyar Dolar Ticaret Getirdi*, 2010, <http://www.ozgida-is.org.tr/index.php?option=com_content&view=article&id=6431:komu-stratejisi-9-yilda-68-milyar-dolar-ticaret-getirdi&catid=68:yurttan-haberler&directory=96> (14.06.2010).

Özdemir, Sırrı, *Yurtdışı Finansal Kiralama İşlemlerinde Özellik Arzeden Durumlar*, “Lebib Yalkın Mükellefin Dergisi”, Ekim 2007.

Özen, Haldun, *Arsada Özel Mülkiyetin Kamu veya Toplum Yararına Düzenlenmesinin Yarattığı Sorunlar*, TMMOB Konut Kurultayı, Ankara, 16-20 Aralık 1974.

- Özer, Mustafa ve İlker Parasız, *Bugünkü İktisadın Temelleri*, Aktüel Kitabevi, İstanbul, 2005.
- Özkazanç, Önder ve Diğerleri, *İktisat Teorisi*, Anadolu Üniversitesi Yayını No: 1456, Eskişehir, 2006.
- Özsan, Onur, *Mortgage Sisteminin Temelleri*, Active Finans, İstanbul: 2004.
- Özsoy, Ahsen, *Gecekondu Biçimlenme Süreci ve Etkenlerin Analizi*, İTÜ Mimarlık Fak., İstanbul, 1982.
- Peter, Reina, and Tulacz Gary, *The Top 225 International Contractors*, “ENR, McGraw Hill Construction”, August 2009.
- Pulat, Gülçin, *Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorunu ve Soruna Sosyal İçerikli Mekansal Çözüm Arayışları*, Volkan Matbaacılık, Ankara: 1997.
- Sabah, *İşsizlik Oranları Açıklandı*, 15.04.2010, <http://www.sabah.com.tr/Ekonomi/2010/04/15/issizlik_oranlari_aciklandi>, (05.06.2010).
- Savaş, Vural F., *Kalkınma Ekonomisi*, İstanbul, 1986.
- SEDEFED, “TMB İnşaat Sektörü Analizi”, 2009, <<http://www.sedefed.org/default.aspx?pid=62176&nid=59071>>, (15.06.2010).
- Sorguç, Doğan ve Murat Kuruoğlu, *İnşaat İşletmelerinde Çağdaş Yönetim ve Değişim Modeli*, İTO Yayınları, İstanbul, 2001.
- SPK, *Sermaye Piyasası Kurulu Payların Halka Arzında Kullanılacak Taslak*, Ankara: 2010.
- SPK, *Konut Finansman Sistemine İlişkin Kanun Değişiklikleri*, Kurumsal Yatırımcılar Dairesi, Ankara: 2005.
- Standard&Poor's, *National Trend of Home Price Declines Continues Through the Third Quarter of 2008 According to the S&P/Case-Shiller Home Price Indices*, 2008, <http://www2.standardandpoors.com/spf/pdf/index/CSHomePrice_Release_112555.pdf>, (09.05.2010).

- Suher, Hande, *Gecekondu Yerleşmeleri, Plan Dışı Yerleşme Alanları, Sağlıklı Sağlıklılaştırıyor muyuz?*, “Mimarlık”, Yıl 1989/6, Sayı 238, İstanbul.
- Şahinler, Orhan, *Türkiye’de Metropolitan Alan Planlama Deneyim ve Sorunları Kollokyumu*, İstanbul, 1985.
- Şakar, Birgül, *Türkiye’de Konut Finansmanı Yasal Alt Yapısı*, “Analiz”, Muhasebe-Finansman Araştırma ve Uygulama Dergisi, Cilt: 6, Sayı:15, 2006, 107-115..
- T.T.S.D.O.B., *İktisadi Rapor 1989*, Ankara, 1989.
- Tarhan, Sezgin, *İnşaat Malzemeleri*, Başbakanlık Dış Ticaret Müsteşarlığı İhracatı Geliştirme Etüd Merkezi, Ankara: 2007.
- Taylor, John B., *How Government Created the Financial Crisis*, Wall Street Journal, 09.02.2009, <http://www.stanford.edu/~johntayl/How_Government_Created_the_Financial_Crisis_WSJ-2-9-09.pdf>, (07.05.2010).
- TİSK, *Türkiye İnşaat Eğitim Merkezi Projesi*, “İşveren Dergisi”, Ankara: 2004.
- TMB, *İnşaat Sektörü Analizi*, Temmuz, 2009, Ankara.
- TMB, *Türk İnşaat Sektörü Raporu*, 2004, <<http://www.yapimagazin.com/detay.asp=489>>, (21.06.2010).
- TMMOB, *Türkiye’de Konut Sorunu ve Konut İhtiyacı Raporu*, “Teknik Güç”, 2008, s:7.
- Tolan, Barlas ve diğerleri, *Türkiye’de İller İtibariyle Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Endeksi 1963-1967*, Ankara 1969.
- Tracy, Joseph ve diğerleri, *Are Stocks Over-Taking Real Estate in Household Portfolios?* “Current Issues in Economics and Finance”, Federal Reserve Bank of New York, USA: 1999.
- Tuna, Korkut *Şehirlerin Ortaya Çıkış ve Yaygınlaşması Üzerine Sosyolojik Bir Deneme*, İstanbul, 1987.

- TÜDOKSAD, *Planlı Kalkınma Dönemi*, 2009, <<http://www.tudoksad.org.tr/planli-kalkinma-donemi/>>, (01.04.2010).
- TÜİK, *Bina İnşaatı Maliyet Endeksi IV/2004, IV/2005, IV/2006, IV/2007, IV/2008, IV/2009*, 21/07/2010.
- TÜİK, *İşgücü İstatistikleri*, 2010.
- TÜİK, *Ulusal Hesaplar*, 2010.
- TÜİK, *Yapı İzin İstatistikleri*, 2010.
- Türk Müşavir Mühendisler ve Mimarlar Birliği, *Hizmet Alanlarına Göre Üye Bilgileri*, 2009, <http://www.tmmmb.org.tr/uploadimg/TMMMB_hizmet.pdf>, (15.07.2010).
- Türkiye Elektrik Üretim İletim Anonim Şirketi ve Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Dışındaki Kuruluşlara Elektrik Enerjisi Üretim Tesisleri Kurma ve İşletme İzni Verilmesi Esaslarını Belirleyen Kanunu*, (3096), Resmi Gazete, No:18858, 04.09.1985.
- Türkiye İş Bankası, *Haftalık Sektör Haberleri*, 04.01.2010, <<http://www.isbank.com.tr/pdf/ekonomikraporlar/haftaliksektor04012010.pdf>>, (20.04.2010).
- Türkiye İş Bankası İktisadi Araştırmalar Müdürlüğü, *Türkiye’de Konut Sektörü ve Sorunları*, Ankara, 1983.
- Türkiye İş Kurumu Genel Müdürlüğü, *Türkiye Geneli 2008 Yılı İşgücü Piyasası Araştırması Sonuç Raporu*, Ankara.
- Türknet, *İpotekli Konut Sistemi Ne Kadar Zaman İçinde Başarılı Olabilecek?*, Finans, 2010, <<http://finans.tnn.net/mortgage/4.asp>>, (16.07.2010).
- U.S. Department of Labor, Bureau of Labor Statistics, *The Employment Situation: January 2008*, January 2008, <<http://www.bls.gov/news.release/pdf/empstat.pdf>>, (01.06.2010).

Üçışık, Fehim, *Konut Sorunu ve Çözüm Önerileri*, Ötüken Neşriyat, İstanbul: 2006.

Ünsal, Süha, *Taşeronluktan Sanayiciliğe*, 2010, . <http://www.intes.org.tr/content/tarihce_insaat2010118.pdf>, (19.06.2010).

Ünüvar, Raşit, *Teknik Müşavir??? Müşavir Kullanmanın Sağladığı Artı Değerler*, 2010, <http://www.ce.metu.edu.tr/~ce410/lecture_notes/week%2011/410OdtuMusavirlik.pdf>, (16.05.2010).

Üstünel, Bülent, *Tekdüzen Hesap Planı*, Genişletilmiş 2. Baskı, İstanbul, 1994.

Yalçınar, Kürşat, *İpotek Karşılığı Menkulleştirilmiş Krediler*, Gazi Yayınevi, Ankara: 2006.

Yapı Endüstri Merkezi, *Türk Yapı Sektörü Raporu 2009*, Doruk Grafik San., İstanbul: 2010.

Yapı Endüstri Merkezi, *Türk Yapı Sektörü Raporu 2008*, Doruk Grafik San., İstanbul: 2009.

Yapı Endüstri Merkezi, *Türk Yapı Sektörü Raporu 2006*, Doruk Grafik San., İstanbul: 2007.

Yapı Teklif, *Türkiye’de İnşaat Malzemeleri Sektörünün Genel Durumu*, 2009, <http://www.yapiteklif.com/faydali_bilgi.aspx?ID=2287&baslik=Turkiye%E2%80%99de_Insaat_Malzemeleri_Sektorunun_Genel_Durumu_> (16.06.2020).

Yargıtay, *Arsa Sayılma Nitelikleri*, E. 1996/3, K. 1998/1, T. 17.4.1998.

Yaylalı, Muammer, *Mikro İktisat*, Beta Yayınları, İstanbul, 1994.

Yörükkan, Ayda, *Şehir Sosyolojisinin Temelleri*, Ankara, 1968.

Yörükkan, Turhan, *Konut İhtiyacı Tahmini Konut Talebi ve Pazar Analizi (Kavramlar, Metodlar, Yapılması Gereken Sosyal Araştırmalar)*, İmar ve İskan Bakanlığı Mesken Genel Müdürlüğü Yayını, Ankara, 1974.

Zeytinoğlu, Erol, *Türkiye Ekonomisi*, Met/Er Mat, İstanbul, 1976.