

ATATÜRK ÜNİVERSİTESİ, KÂZIM KARABEKİR EĞİTİM FAKÜLTESİ

COĞRAFYA EĞİTİMİ BÖLÜMÜ



DOĞU COĞRAFYA DERGİSİ
Eastern Geographical Review **1**

DGD¹⁹⁹⁴



ERZURUM - 1995

CEVDET YILMAZ (1995) “*Türkiye’de Kentsel Konut Sorunu ve Yurtdışındaki Vatandaşlarımızın Büyük Şehirlerimizdeki Konut Probleminin Çözümüne Katkıları*”, **Doğu Coğrafya Dergisi**, Sayı: 1, (475–494), Erzurum.

TÜRKİYE'DE KENTSEL KONUT SORUNU VE YURTDIŞINDAKİ VATANDAŞLARIMIZIN BÜYÜK ŞEHİRLERİMİZDEKİ KONUT PROBLEMİNİN ÇÖZÜMÜNE KATKILARI

Yrd. Doç. Dr. Cevdet YILMAZ*

ÖZET

Bugün Türkiye’de hızlı bir iç göç ve şehirleşme hareketi yaşanmakta, bunun sonucunda da özellikle büyük kentlerimizde önemli miktarda konut açığı ortaya çıkmaktadır. Gerek iç göçler ve kentleşme, gerekse şehirlerimizin kendi doğal nüfus artışları sonucunda meskene olan talep sürekli artarken , kamu ve özel sektörün yaptığı konutlar ihtiyaca cevap verememekte, artan konut açığı gecekonduyla kapatılmaktadır.

Diğer yandan , halen yurtdışında işçi olarak bulunan vatandaşlarımız için en güvenilir ve kârlı yatırım alanı konut sektörüdür. Hükümetler ve belediyeler yurtdışındaki vatandaşlarımızın beğenisine sunacakları alternatif konut yatırım projeleri ile büyük kentlerimizdeki konut probleminin çözümünde önemli adımlar atabilirler. Böylece hem konut fiyatlarındaki aşırı artışın önüne geçebilirler, hem de kira bedelleri düşük tutularak dar gelirlilere rahat nefes aldırabilirler. Ayrıca bu yolla ülkemize daha çok işçi dövizinin girmesi sağlanarak daha hızlı kalkınabiliriz.

SUMMARY

In recent years, as a result of a considerable levelling of living conditions and ways of life in cities, the attraction of urban living has to some extent developed. In Turkey it is witnessed rapid migration from rural areas to urban zones, and vast developing urbanisation is flourished. As a consequence of these the demands for housing construction are increased. However, housing-constructions are inadequate to settle new flowing inhabitants in to urban areas. Because of internal emigration, urbanisation and natural population increase of cities developed the demands of inhabitants for newly housing-constructions. At the present, housing-constructions and private houses to be let in do not enough to supply the needs for housing-constructions. On the other hand, the gaps between the present houses and demands for them is lowered by building irregular shanty-towns.

It thus can be suggested in that; The most reliable investment for our workers who are abroad is housing-constructions. Our government and city councils can offer some investment projects to our markers so that they could

* 19 Mayıs Üniversitesi, Eğitim Fakültesi, Coğrafya Bölümü

solve the problem of inadequate housing-constructions. In so doing, the house prices can be decreased and the rents of houses can be taken down. Consequently, people in need and people who have low earnings can be relieved by finding suitable houses to let in. In this way, the foreign currency that has been earned by our workers at abroad can be diversified in to Turkish Economy.

GİRİŞ

Türkiye'de özellikle 1950'li yıllardan itibaren başlayan iç göç ve şehirleşme hareketleri sonucunda hem şehir sayısı, hem de toplam nüfus içinde şehirlerde yaşayanların oranı hızlı bir artış göstermiştir. Büyük çapta İstanbul, Ankara ve İzmir gibi metropol şehirlerimize yönelen iç göçlerin ortaya çıkardığı problemlerin başında hiç şüphesiz konut (mesken) sorunu gelmektedir.

Türkiye'de iç göçler, kentleşme ve konut sorunu ile ilgili olarak bugüne kadar sayısız denebilecek araştırmalar yapılmış, makale ve kitaplar yayınlanmıştır. Fakat Batı Avrupa ülkelerinde işçi olarak çalışmakta olan vatandaşlarımız ile büyük şehirlerimizdeki konut sorunu arasındaki muhtelif ilişkiler üzerinde henüz durulmamıştır. Nitekim 1960-1984 yılları arasında kapsayan ve **Türk Dış Göçünün** 25 yıllık bilimsel bilançosunu çıkaran Abadan, yayınladığı eserin konu ile ilgili kısmında aynen şunları söylemektedir; *"Yurt dışında gettolardaki yaşamın getirdiği olumlu ve olumsuz yanlar ile toplumsal tecridin yol açtığı problemler, göçmen işçilerin toplumsal köken ve bölgesel mensubiyete göre kırsal alan, kasaba, kent ve metropol bölgelerden hangilerine ne gibi sebeplerle yerleştikleri, Türkiye'de özel sektör alanındaki konut endüstrisinin göçmen işçilerin tasarruflarına yönelik girişimlerinin neler olduğu, yurtiçi yatırımlar alanında konut yapımının kentleşmeye ne gibi etkiler yaptığı, yurtdışında yaşam veya dönüşün kent dokusunu nasıl etkilediği...vbg."* sorunların henüz ele alınmadığından bahsederek, konu ile ilgili yapılacak araştırmaların önemli bir boşluğu dolduracağını ifade etmektedir (Abadan,1986:51). Bu makalenin amacı çok sınırlı da olsa bu bilgi boşluğunun giderilmesinde bir ön adım atmaktır.

Araştırmada önce konutun tanımı, kentsel konut sorunu, bu sorunu ortaya çıkaran nedenler ile üç büyük ilimizin konut problemleri üzerinde durulacak; daha sonra ikinci bölümde ise Batı Avrupa ülkelerinde bulunan işçilerimizin konutla ilgili yatırımları ve başta İstanbul, Ankara ve İzmir olmak üzere üç büyük ilimizdeki konut sorununun çözümüne ne ölçüde yardımcı oldukları açıklanmaya çalışılacaktır. Özellikle bu son bölümdeki veriler tarafımızdan yapılan anket sonuçlarından elde edilmiştir. Anket, Genelkurmay Başkanlığımızın özel izniyle Burdur Er Eğitim Tugayı'nda kısa dönem askerlik hizmetlerini yerine getirmek için gelen ve halen Batı Avrupa ülkelerinde işçi

olarak çalışmakta olan vatandaşlarımız üzerinde uygulanmıştır (ayrıntılı bilgi için bkz. Yılmaz, 1992).

1. BÖLÜM: TÜRKİYE'DE KENTSEL KONUT SORUNU

A. Konutun (meskenin) tanımı

Konutun tek bir tanımını yapmak oldukça güçtür. Konu ile ilgili çeşitli bilim dallarının yaptığı muhtelif tanımlara rastlamak mümkündür. Biz burada meselenin evrenselliğini de dikkate alarak Birleşmiş Milletlerin çeşitli örgüt ya da uzmanlar grubu raporlarında ifade ettikleri tanımlardan birkaçını vermek istiyoruz. Birleşmiş Milletlere göre konut; *"yaşama çevresi ve ortamı, küçük ve büyük yerleşme toplulukları (mahalleler) veya insanların barınma için kullandıkları fiziki yapı ve bu yapının bulunduğu çevre, aynı zamanda kişilerin ve ailelerin sağlıkları ve toplumsal refahları için gerekli tüm altyapılar, tesisler ve araçlar"*dır. Yine Birleşmiş Milletlere göre konut, sadece içindeki konfor ve düzen ile birlikte çeşitli araçlardan ibaret olan bir barınak değil, o aynı zamanda *"kişiyi ve ailesini oturduğu mahalleye, bu mahalleleri de içlerinde gelişip büyüdüğü topluma bağlayan altyapıların, tesislerin, araçların da bulunduğu"* bir kavramın karşılığıdır. Ayrıca konut, *"toplumsal ihtiyaçların giderilmesinde dolaylı ve dolaysız yönlerden iki ayrı role sahiptir ve bu rollerin her ikisi de son derece önemlidir. Dolaysız rolü ile konut, kişi için karşı konulması zor fiziki koşullar ve tedirginlikler için bir barınak ve korunak meydana getirir. Yine bu rolü ile konut kendi içinde mahremiyeti, dostluğu ve mutluluğu sağlama aracıdır. Konutun dolaylı rolü ise toplumsal ilişkiler kurmanın ve kamu hizmetlerini yeterince sağlamanın bir aracıdır. Bu hizmetler arasında toplumsal ilişkilerin kurulduğu, eğitim, dinlenme, spor, sağlık, koruma, alış-veriş ve ulaşım işlemlerinin yapıldığı faaliyetler de vardır"* (Akçay,1988). Kısacası, insanlardaki hayatı sürdürme içgüdüğü veya isteği olumsuz doğa ve çevre şartlarından korunmayı zorunlu hale getirmiş, bu da barınmayı gerekli kılmıştır. Böylece barınma ihtiyacı evrende ve tarih boyunca varolan ve devam eden bir ihtiyaç, mesken veya konut dediğimiz *"barınaklar"* da bu tür ihtiyaçların karşılandığı araçlar olmaktadır.

B. Konut ihtiyacı

Uzmanlara göre; *"kişilerin ödeme güçlerinden ve bireysel tercihlerinden bağımsız olarak asgari standartlarda barınabilmelerini sağlamak için gerekli konut miktar ve kalitesi, belirli bir anda varolan konut miktar ve kalitesinden farklı ise"* aradaki bu fark konut ihtiyacını oluşturacaktır (Keleş,1976:99). R. Aykut'un *Konut Gereksinimi* isimli uzmanlık tezinde belirttiğine göre *"ihtiyaç* kavramı genellikle yapılan tanımlarda, barınma ihtiyacının karşılandığı mevcut barınma birimleri ile seçilen bir standart arasındaki farka dayanmaktadır. Bu fark *barınma darlığı* olayıdır. İhtiyaç

duyulan konut sayısı, mevcut konut sayısından fazla ise *açık barınma darlığı*, mevcut konutlar nitelik olarak gerekli konutlardan düşükse *gizli barınma darlığı* söz konusudur (Akçay, 1988). Meseleye biraz daha değişik bir açıdan bakan Dülger'e göre "*Türkiye'de konut sorunu var mıdır? sorusuna iki değişik cevap verilebilir: 1. Türkiye'de evsiz barksız ve sokakta kalmış kimse yoktur, bu nedenle de bir konut sorunundan bahsetmek gereksizdir. 2. Herkese insanlık haysiyet ve şerefine yaraşır, sağlıklı ve günün teknolojisine uygun birer konut gerekir, o halde bu son cevaba göre Türkiye'de büyük bir konut sorunu vardır*" (Dülger,1981).

C. Türkiye'de konut ihtiyacını ortaya çıkaran nedenler

1. Demografik faktör

Türkiye nüfusu 1990 sayım sonuçlarına göre yıllık ortalama % 2.17 oranında artmaya devam etmektedir. Yıllar itibariyle nüfus artış oranında bir azalma meydana gelmekteyse de, *gerek ailelerin küçülmesi (ataerkil aileden çekirdek aileye geçilmesi), gerekse bugünkü genç nüfusun hızla evlenme çağına girmesi* konuta olan talebi arttırmaktadır. Özellikle kentlerimiz; kendi doğal nüfus artışları yanında kırsal alanlardan aldıkları önemli miktarlara varan göçler sonucunda yıllık ortalama 1 milyon civarında şehirselle nüfus artışıyla karşı karşıya bulunmaktadır. Yalnız bu faktör tek başına yıllık konut ihtiyacımızın % 80'ini meydana getirmektedir. İkinci önemli faktör ise *barınma yoğunluğudur*. Keleş'e göre gelişmiş Batılı ülkelerde 1'in altında olan barınma yoğunluğu Türkiye'de henüz oldukça yüksektir. Özellikle kentlerimizde bu rakam ortalama 2'dir. 1975 nüfus sayımında 2.1 olan barınma yoğunluğu bazı gecekondu bölgelerinde 2,5'a kadar yükselmekte, hattâ bazen 7-8'i bulmaktadır (Keleş,1983:121). Oda başına düşen nüfus miktarını belirtmek için kullanılan *barınma yoğunluğu* kriterine göre normal şartlarda 1 odaya 1 kişi düşmesi gerekirken yukarıda da belirtildiği gibi bu oran Türkiye'de oldukça yüksek olup, artan gelir ve refah seviyesine bağlı olarak barınma yoğunluğundaki azalma konuta ihtiyacı arttırmaktadır. DİE'nin "1978-79 Kentsel Yerler Hane Halkı Gelir ve Tüketim Harcamaları Anket Sonuçları'na göre 10 000'den fazla nüfusu olan şehirselle yerleşmelerdeki ortalama hane halkı büyüklüğü 4.56 olarak tespit edilmiştir. Buna göre 1987-2020 yılları arasında kapsayan 33 yıllık dönemde Türkiye'nin sadece *demografik konut ihtiyacının* 6 019 292 adet olacağı hesaplanmıştır (Akçay,1988).

2. İç göçler ve şehirleşme

Türkiye son 40 yıldır hızlı bir iç göç ve buna bağlı şehirleşme hareketleri ile iç içedir. Şehirleşme, diğer adı ile kentleşme (dar anlamda) şehir sayısının ve şehirlerde yaşayan nüfusun artması, (geniş anlamda ise) sanayileşme ve ekonomik gelişmeye bağlı olarak şehir sayısının artması ve şehirlerin büyümesi

sonucunu doğuran, toplum yapısında artan oranda örgütlenme, işbölümü ve uzmanlaşma yaratan, insanların davranış ve ilişkilerinde şehirlere özgü değişikliklere yol açan bir nüfus birikim süreci olarak tanımlanmaktadır (Keleş,1983:6). 10 000+ nüfus kriterine göre şehirlerde yaşayanların oranı özellikle 1950'li yıllarda başlayan hızlı kentleşme sonucu büyük artış göstermiştir. 1960-1970 arasında % 6.1'e ulaşan kentsel nüfus artış hızı 1970-75'de % 5.4, 1975-80 arasında % 3.9, 1980-85 arasında % 7.5 ve 1985-90 arasında da % 4.7 düzeyinde gerçekleşmiştir. 1990 nüfus sayım sonuçlarına göre 10 000 + nüfus kriterine göre şehir sayısı 452'ye, şehirlerde yaşayan nüfus miktarı da 31 387 000'e yükselmiş, yani toplam nüfusun % 55.1'i şehirlerde yaşar hale gelmiştir. 1950'de 3 910 000 olan şehirli nüfus böylece 40 yıl içinde 8 kat artış göstermiştir (Atalay,1992:281). Bugün nüfusumuzun yaklaşık yarısı nüfusu 50 000'in üzerindeki şehirlerde, 1/4'inden biraz fazlası nüfusu 100 000'in üzerindeki şehirlerde, 1/5'i ise İstanbul, Ankara ve İzmir büyük şehir belediye sınırları içinde yaşamaktadır.

3. Sosyal talep:

Yaşayış düzeninin istikrarlı ve sosyal güvenlik sisteminin de yaygın olmadığı ülkemizde konut bir sosyal güvenlik aracıdır. Hemen her aile muhtemel zor günler için ailenin düzenini ve devamlılığını korumada en güvenilir unsur olarak ev (konut) sahibi olmayı görmektedir (Dülger,1981). Özellikle enflasyonist ortamda kiraların sürekli artması, her ne surette olursa olsun kişilerin geleceklerini güvence altına almak için ev sahibi olmayı mecburi hale getirmektedir. Konut sahibi olma aynı zamanda toplumda bir ayrıcalık unsuru olmaya da devam etmektedir. Özellikle evliliğe ilk adımdan emekli ikramiyesinin öncelikli harcama kalemi aşamasına kadar hemen her dönemde kişinin dikkatini yoğunlaştırdığı en önemli istek başını sokacak kendisine ait bir evinin olmasıdır. Bu bakımdan *dünyada mekan ahirette iman* sözü Türk toplumunun günlük konuşma dilinde kullandığı en yaygın ifadelerden birisi olmaya devam etmektedir.

4. Gelir artışı ve refahın yaygınlaşması:

Türkiye'de özellikle 1970'li yıllardan itibaren görülen ekonomik gelişme ve kalkınmaya bağlı olarak refah seviyesi toplumun alt kademelerine doğru yayılmaya başlamıştır. Bunun doğal sonucu olarak da ev sahibi olmak kolaylaşmış, gelir durumu iyi kalabalık aileler hızla ayrı ayrı konutlarda yaşamaya başlamışlardır. Şüphesiz burada en dikkat çekici hususlardan birisi de *"gerçek konut ihtiyacı yanında kentleşmenin doğurduğu toplumsal değişim süreci içinde gösterişçi tüketim eğilimlerinin kuvvetlenmiş olması, geliri artan ailelerin önce konutlarını, sonra semtlerini veya her ikisini birden değiştirmeyi tercih etmeleri"* olayıdır (Keleş,1983:122). Gelir artışı ve refahın yaygınlaşması aynı zamanda *"lüks konutlar"*a ve başta tatil beldeleri olmak üzere *"ikinci*

ev"lere olan talebi de arttırmıştır. Böylece Türkiye, bir yandan konut sıkıntısının yaşandığı, diğer yandan da ikinci ev olarak yaptırılan ve yılda ancak 1-2 ay kullanılan veya bazı yıllar hiç kullanılmayan yüz binlerce boş konutun olduğu garip bir çelişkiler ülkesi görünümü arz etmektedir.

5. Tasarruf aracı:

Milli gelirdeki artışa bağlı olarak refahın toplumun alt kademelerine doğru yayılmakta olması tasarruf sahiplerinin sayısında ve tasarruf oranlarında önemli artışların meydana gelmesini sağlamıştır. Özellikle son 15-20 yıldan beri Türkiye'de enflasyonun bir türlü kontrol altına alınmaması ve Türk Lirası olarak yapılan tasarrufların süratle erimesi vatandaşlarımızı tasarruf aracı olarak önce altına, daha sonra da döviz ile birlikte gayri menkule yöneltmiştir. Özellikle şehirlerimizde gayri menkule olan talep arsa ve ev fiyatlarının süratle yükselmesine neden olurken arsa ve konut sahipliği enflasyonist süreçte birikimleri hızla eriyen orta sınıfların bu birikimlerini koruma mekanizması haline gelmiştir. Artan talebe bağlı olarak *kat mülkiyeti kanunu* vb. yasal düzenlemelerle de gerçek ihtiyaç sahipleri yanında, tasarruf etmek gayesi ile konut satın alanlara çeşitli kolaylıklar da sağlanmıştır. Tekeli'nin belirttiği bir diğer ilginç durum da şudur; "*Şehirlerde konuta olan talep aynı zamanda ortaya bir de çelişki çıkarmıştır. Varolan enflasyonist ekonomi, spekülatif arsa piyasası ve mülk konut üretmeye dönük finansman sistemi, konutların getirisi ve kullananların ödedikleri kira düzeyi açısından birbiri ile çelişmektedir. Kiralar çalışanların ücretlerinin neredeyse yarısı kadar tutarken (%50'si) gayri menkulün değerine göre elde edilen gelir (yani ev sahibinin kira geliri) ise % 10'un altındadır*" (Tekeli,1982:251). Bu durumda konut sahibi olmak isteyen kişi kira gelirinden çok spekülatif amaçlı kar gayesi gütmekte, tasarruflarını bu şekilde değerlendirmek istemektedir. (Daha sonra üzerinde durulacağı gibi) benzer durum yurtdışındaki vatandaşlarımız için de geçerlidir.

6. Yenileme ve ıslah ihtiyacı:

1986 yılı nüfusuna göre, aynı yıl içinde 20 000'den fazla nüfusu olan yerlerdeki konut stoku, evsiz kimsenin bulunmadığı varsayılarak (27 890 141 olan şehirsiz nüfus miktarının 4.56 olan ortalama aile büyüklüğüne bölünmesi ile elde edilen rakama göre) kabaca 6 116 259 ünite olarak hesaplanmıştır. Ülkemiz koşulları ve mali konumlarda belirlenen amortisman oranları göz önüne alınarak konut stokunun normal ömrünün 50 yıl olduğu söylenebilir. Mevcut konut stokunun her yıl 0,02'sinin yenileneceği kabul edilirse, konut stokunun yıllık yenilenebilecek miktarı (6 116 259 X 0,02 =) 122 325 olarak hesaplanmıştır (Akçay,1988). Normal fiziki ömrünü tamamladığı için yenilenen ve ıslah edilen konutların yanında, Keleş'in belirttiği bir diğer önemli husus da "*ekonomik ve toplumsal eskimeye konu olmuş bulunan yapıların yenilenmesi*"dir. Bu da yıllık ihtiyacın % 6-7'sini oluşturmaktadır. Her yıl şehirlerimizde 10-15 000 yapı fiziki

ömrünü tamamlamadan daha kazançlı bir yatırım yapılması için sahipleri, yapı-satıcılar veya emlakçılar tarafından yıkılmaktadır. Özellikle büyük kentlerde uzun süre daha halkın ihtiyacına cevap verebilecek 30-40 yıllık bu tür yapıların vakitsiz yıkılması sadece konut ihtiyacını arttırmamakta, aynı zamanda millî ekonomi bakımından da önemli bir savurganlık anlamı taşımaktadır (Keleş,1983:120).

D. Anayasa, Kanunlar ve Kalkınma Planlarında konut

1961 Anayasasının 49. maddesi "*Devlet, yoksul veya dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayan tedbirleri alır*" derken, 1982 Anayasasında da konu ile ilgili hüküm 57. maddede belirtilmiştir. Bu madde, Devletin "*mesken yapımını destekleyici ve planlayıcı rolü*"nü belirtmekte, ayrıca "*mesken yapımında modern şehirleşme ve çevre şartlarının göz önünde tutulması ve toplu mesken teşebbüslerinin desteklenmesi*"ni istemektedir.

Muhtelif dönemlerde geçerli olan anayasalara göre konut sorunu ile ilgili olarak çeşitli kanunlar da çıkarılmıştır. Bunlardan ilki meskenlerin sağlık şartları ile ilgili olarak çıkartılan 1930 tarihli "*Umumi Hıfzıssıhha Kanunu*"dur. Daha sonraki yıllarda çıkartılan 1580 sayılı Belediyeler Kanununun 15. maddesinin 68. fıkrasına göre; "*1.Ucuz belediye meskenleri yapılarak ihtiyaç sahiplerine kiraya verilecek, 2.Beldelerin genişleme alanlarında gerekli kamulaştırma yapılarak arsa spekülasyonlarına engel olunacak*" hükümleri yer almaktadır. 1948 tarihli 5228 sayılı kanuna göre de "*mesken inşa etmek isteyenlere arsa ve kredi temin edilecek, vergi muafiyeti vb. kolaylıklar sağlanacak*"tı. 6188 sayılı kanuna göre ise Devlet; "*mesken inşaat sistemi kurmak için gerekli tedbirleri almak ve meskeni olmayanları meskene kavuşturmak*"la görevliydi. Daha sonra çıkan "*Arsa Ofisi Kanunu*" ile "*Devlet ve belediyeler arsa stokları yapacaklar, bunların altyapılarını hazırlayacaklar ve ihtiyaç sahiplerine dağıtacaklar*"dı (İsbir,1986:48). Tüm bu kanunların zaman içinde yetersiz kalması ile en son 2487 sayılı "*Toplu Konut Kanunu*" yürürlüğe konularak meseleye köklü bir çözüm getirilmek istenmiştir. "*Konut meselesinin belirli bir süre içinde tatminkar bir çözüme kavuşturulamadığı takdirde büyük sosyal huzursuzlukların meydana geleceğinden hareketle çıkartılan Toplu Konut Kanunuyla; 1.Finansman için kaynak oluşturulmuş, 2.Basit ve hızlı işleyen bir kredi mekanizması kurulmuş, 3.Büyük şehirlerde yeni yerleşim alanları açmak üzere arsalar kamulaştırılmış, 4.Yeni toplu konut alanlarında planlama, projelendirme ve altyapı hizmetleri için finansman desteği ile modern şehirler kurulması hedeflenmiş, 5.Yeni imar kanunu ile imar planının yapımından iskana kadar formaliteler rasyonel hale getirilmiş, 6.Gecekondulaşmayı önlemek, daha sağlıklı konut üretimini ve düzgün şehirleşmeyi sağlamak üzere*

kendi evini yapana arsa tahsisi, proje yardımı ve kredi verme uygulamasına başlanmıştır" (Erdem,1986).

Konut meselesi Plânlı Döneme geçiş ile birlikte hazırlanan Kalkınma Planlarında da önemli bir yer işgal etmektedir. 1.BYKP'ında lüks mesken yerine daha çok insanın barınabileceği meskenleri yapmak, düşük kiralı mesken yaparak bunlarla dar gelirliyi rahatlatmak, gecekondularda yaşayanların arsa ve altyapı problemlerini halletmek vb. hususlar yer alırken 2.BYKP'ında; Mesken yapım faaliyetleri ile ilgili olarak uzun süreli programlar yapılması, ülke şartlarına uygun ekonomik ve çok sayıda konut yapılması, lüks meskenlere sınırlama getirilmesi, kamu ve özel sektör ilişkilerinin mesken politikası açısından düzenlenmesi, mesken için toplanan tasarrufların iyi değerlendirilmesi, hızla gelişen şehirlere öncelik verilmesi, şehirlerin gelişme alanları üzerindeki kamu arsalarının kontrol edilmesi vb. hususlara dikkat çekilmiştir. 3.BYKP'ında da mülk meskeni yanında kira için mesken yapılmasının teşvik edilmesi, toplu konut kooperatifçiliğinin desteklenmesi, çeşitli kamu kurum ve kuruluşlarının mesken için ayırdıkları paraların Emlak (Kredi) Bankasında toplanması istenmiştir. 4.BYKP'ında ise Kamuya ait arsaların imar planları uyarınca sosyal mesken yapımı için Kamu kurum ve kuruluşları ile mahalli idarelere devredilmesi, gelişmekte olan yörelerde kamu lojmanları yapılması, toplu konutla ilgili yeni gelişen teknolojik imkanlardan yararlanılması öngörülmüştür. 5.BYKP'ında nüfus artışı ve yenileme ihtiyacı nedeniyle mesken ihtiyacının her yıl % 3.17 artacağından yola çıkılarak özel girişimlere ve toplu konuta kolaylıklar sağlanarak mümkün olduğunca çok konut yapılması, mesken yapımı için potansiyel arz eden her şeyden faydalanılması, Toplu Konut Fonundan faydalanılması, mevcut gecekonduların islahı ve altyapıya kavuşturulması, Toplu konut Fonundan arsa ve altyapı için ayrılacak pay ile yeni yerleşim alanlarının açılması, bu alanlarda kredili arsa tahsisi yapılması ve ruhsatsız mesken inşaatlarının ruhsatlı hale çevrilebilmesi için tedbirler alınması, (ve nihayet biz Coğrafyacılar açısından da son derece yerinde bir kararla) meskenlerin inşaat ve kullanımında azami tasarruf sağlamak amacıyla mahalli malzemeleri değerlendiren, iklim şartlarını dikkate alan, israfı azaltan proje ve teknolojilerin teşvik edilmesi vb. önerilerde bulunulmuştur. Nihayet 6.BYKP'ında ise, plan döneminde (1990-1994) kentsel hane halkı büyüklüğünün küçülme eğilimine devam edeceği, nüfusu 20 000'i aşan yerleşme merkezlerinde demografik gelişmelerden doğan yeni konut ihtiyacının yılda ortalama % 4.7 oranında artarak 1994 yılında 320 000 konuta ulaşmasının beklendiği, ayrıca her yıl yenileme ihtiyacından dolayı 70 000 ve afet konutları olarak birikmiş ihtiyacın da 5 000 civarında yeni konut yapılmasını gerektirdiği, böylece plan döneminde toplam 1 838 000 konuta ihtiyaç duyulacağı öngörülmüştür. Yine bu planda, 5.BYKP'ındaki ilkelerin benzerlerine yer verilmiş, farklı olarak da konut büyüklüklerinin düşürülmesi, düşük gelirli gruplar için sosyal mesken yapılma-

sına ağırlık verilmesi, gecekondulaşmayı önlemek için kendi konutunu yapana yardım edilmesi, belediyelerin kiralık ve mülk konut üretmeleri, kamu lojman yatırımlarının kalkınmada öncelikli bölgelere kaydırılması, deprem bölgelerinde bu bölgelerin jeolojik yapısına uygun teknolojide konutlar yapılmasının sağlanması ve konut sayılarının periyodik yapılması vb. hususlara yer verilmiştir (DPT,1989:316).

E. Konut yatırımları ve ileriye yönelik konut ihtiyacı tahminleri

1986 yılı itibariyle mevcut şehirlerimizin belediye sınırları içindeki ek konut ihtiyacı 290 000 olarak tahmin edilmiş (DPT, 1987 Yılı Prog.,Sh.403), ancak aynı yıl içinde kentlerde üretilen konut adedi 154 064 olmuştur. Böylece sadece 1986 yılındaki konut açığı 135 936 adettir. Bu rakam demografik ve yenileme faktörlerinden kaynaklanan konut ihtiyacı sayısına eklendiğinde 2020 yılına gelindiğinde toplam konut ihtiyacının 10 314 278 adet olacağı, yine 2020 yılına kadar kentlerde yapılacak konut miktarının ise toplam 6 366 279 adet olacağı tahmin edilmektedir. Görüldüğü gibi yılda en az 400 000 konut yapılması gerektiği halde üretilen konut miktarı maalesef bunun çok altındadır. Bu da gerekli tedbirler alınmadığı takdirde uzun dönemde kentlerdeki konut açığının devam edeceğini açıkça bize göstermektedir. Aileler bir çatı altında barınmak zorunda olduklarından kentlerdeki bu açık gecekondulara dönüşecek ve 2020 yılı sonunda kentlerimizde 3 978 008 adet gecekondulu yapılmış olacaktır. Bunu ortalama hane halkı rakamı (4.56) ile çarptığımızda 2020 yılında gecekondularda 18 140 035 kişinin barınacağı ortaya çıkmaktadır. Bu miktar 2020 yılında olacağı tahmin edilen şehirsiz nüfusun (55 338 062) yaklaşık % 33'üdür. Yine bu da mevcut konut politikalarının izlenmeye devam edilmesi durumunda 2020 yılına gelindiğinde Türkiye kentlerindeki gecekondulu sorununun artarak devam edeceğinin bir kanıtıdır (Akçay,1988). Keleş'in belirttiğine göre Ülkemizde 1000 kişi başına düşen konut üretimi 1980'de 3.13 iken bu rakam aynı yıl için Finlandiya'da 11.8, ABD'de 7.6, Almanya'da 7 civarında bulunuyordu. Türkiye'deki konut yatırımlarının % 95'i ise hala özel girişimlerle olmaktadır (Keleş,1983:122). Şüphesiz konu ile ilgili en dikkat çekici hususlardan birisi de son yıllarda özellikle sahil kentlerimizde üretilen ve sadece mevsimlik olarak kullanılan yazlık konutların nitelikli konut üretimi verileri içinde yer almakta olmasıdır. Aslında bu konutların mesken probleminin çözümüne bugün için hemen hiçbir katkısı yok gibidir. Fakat burada meselenin önemli bir yanını da unutmamak gerekir. O da şudur; Türk Toplumunun yapısı ve Türk Ekonomisinin özellikleri göz önüne alındığında konut politikaları ve bunlara bağlı konut yatırımları oldukça önem kazanmaktadır. Yaklaşık % 82'si konut yapımından oluşan inşaat sektörü katma değer ve istihdam yaratma açısından ülke ekonomisinde önemli yer tutmaktadır. Bu sektör kalkınan ülkemiz için sürükleyici özellikler de taşımaktadır (Erdem,1986). Belirtildiğine göre Türkiye

sanayiinin % 40'ı inşaat sektörüne dolaylı veya dolaysız girdi üretmektedir. B.M. Teşkilatına göre bu sanayi dallarının Dünyadaki ortalama sayısı 242, Türkiye'de ise 270 civarındadır (Dülger,1981).

F. Kentlerde konut ihtiyacının ortaya çıkardığı başlıca sorunlar ve "Gecekondulaşma"

Günümüz devletlerinin çözmeye çalıştıkları önemli meselelerden birisi de konut ihtiyacından doğan problemlerdir. Gelişmekte olan ülkeler açısından bu problem "*düşük gelire sahip olanları mesken sahibi yapmak*" gibi özel bir anlam da taşımaktadır. Konut ihtiyacı ile ilgili başlıca sorunlar;

1. Şehirlerin çevrelerinde yetersiz altyapı ve standarttan yoksun inşaat teknikleri ile yapılan, buna karşılık sayıları her yıl % 5-6 oranında artan gecekondu,

2. Mesken politikasının sağlıklı bir şehirleşmeyle sonuçlanacak yönde uygulanmasını sağlayacak olan ve çeşitli gelir gruplarına hitap eden mesken planlarının yapılamaması,

3. Özellikle düşük gelir gruplarının mesken sahibi olabilmeleri için ihtiyaç duydukları kredilerin (bu grupların geriye ödeyememe vb. riskler taşımaları nedeniyle) temininde güçlüklerle karşılaşılması.

4. Meskenlerin altyapı tesisleri ve meskenlere getirilen kamu hizmetleri meselesi (mesken inşası için gereken malzeme, meskenlerini kendileri yapanların karşılaştıkları mali ve idari meseleler, meskenlere getirilen içme suyu, kanalizasyon, drenaj, elektrik,gaz, ulaşım vb. kamu hizmetleri ile sağlık, sosyal ve kültürel hizmetler)dir (İsbir,1986:47). Hiç şüphesiz bugün Türkiye kentlerini tehdit eden en önemli sorun yukarıda ilk maddede yer alan *gecekondu meselesidir*. Başta büyük şehirlerimiz olmak üzere kente göç yoluyla katılan nüfus ile özellikle düşük gelir grubu içinde yer alan kırsal kökenli göçmenlerin kentte barınma sorunlarını, kentlerin çevresini bir kuşak gibi saran yerleşime açılmamış alanlarda gecekondulaşma ile sağladıkları görülmektedir. Çoğu kez bir başkasının arazisinde izinsiz ve plansız olarak yapılan bu konutlar, kentin temel hizmetleri arasında yer alan altyapıdan büyük ölçüde yoksundur. Kent merkezlerine bir ekleme görüntüsünde olan gecekonduların barındırdığı nüfusun da, kentin yerli nüfusunun kentsel yaşam biçiminden daha farklı bir özellik gösterdiği dikkat çekicidir (Tatlıdil,1989:1).

Kentlerimizde gecekondulaşmaya sebep olan en önemli faktör iç göçlerdir. Bugün İstanbul, Ankara ve İzmir'de yaklaşık 10 milyon kişi gecekonduarda yaşamaktadır. 1992 rakamları ile kente göç eden kişilerden her biri için (yeşil alan, otobüs, su kanalizasyon ve konut için kişi başına) 35 milyon TL gerektiği ileri sürülmüştür. Keleş'in belirttiğine göre İstanbul, Ankara ve

İzmir'deki konutların % 50'si gecekondudur. Gecekondularda yaşayan kentsel nüfus miktarı ise Ankara'da % 72, İstanbul'da % 55, İzmir'de % 45'dir. 1983 yılı itibarıyla gecekonduların illere dağılımına baktığımızda da İstanbul'un % 32 ile başta geldiğini, bu ilimizi % 28 ile Ankara'nın, % 13 ile de İzmir'in takip ettiğini görüyoruz (Keleş,1983:197-198).

Büyük şehirlerimizdeki gecekondulaşma ile ilgili olarak iki husus dikkat çekmektedir. Bunlardan birincisi; gecekondulaşma olayının *hısımlık ve hemşehrilik bağları* ile olan yakın ilişkisidir. Baştuğ'a göre "*köyündeki alıştığı dünyasını terk ederek şehre göç eden kişi, kültürel açıdan heterojen olan bir ortamda yabancılar arasında yerleşmek durumundadır. Vasıfsız işçilerin fazla ve işsizlik oranının yüksek olduğu bir ortamda, eğitim ve hünerden yoksun olarak iş ve barınacak bir yer bulmak zorundadır. Bu durumda kişinin şehirdeki başarısı, yani şehirde tutunabilmesi kendine göre kişisel bir ağ kurabilmesine bağlıdır. Böyle bir ağın kurulabilmesi ise akraba, eş dost, tanıdıklar ve arkadaşlıklar vasıtası ile mümkündür. Kişi bazı kimseleri bu yolla tanımakta, onlar da başkalarını tanımakta, böylece, sınırları açık, kurumsal bir örgütlenmesi veya liderliği olmayan kişisel ağlar ortaya çıkar. Şehre daha sonra gelenler de bu hazır hemşehri ağına dahil olarak ev ve iş bulurlar*" (Baştuğ,1977). Özellikle büyük şehirlerimizdeki hemen hemen çoğu küçük işletmede çalışanların hemşehri veya hısımlı olmaları, birçok gecekondulu semtinin aynı yörelerden gelen insanlar tarafından kurulmuş olması vb. diğer özellikler kesinlikle tesadüfi değildir.

Bir diğer dikkat çekici husus ise gecekonduların niteliği ile sahiplerinin çalıştıkları iş arasındaki ilişkidir. Ankara'da yapılan bir araştırmada "*düzenli ve bakımlı gecekondularda yaşayanların tanımlanmış belirlenmiş işlerde, özellikle sanayi kuruluşlarında çalıştıkları, buna karşılık, düşük standartlı gecekondularda da belirsiz ve gayri muayyen, çoğu kez de tanımlanamayan işlerde çalışanların oturduğu gözlenmiştir*" (Suher,1981). Bilindiği gibi zaman içinde mevcut gecekonduların kademeli olarak yasallaşması ile birçok gecekondulu yerini apartmanlara bırakmaktadır. Nitekim Tümertekin'in yaptığı bir çalışmada, Bomonti Sanayi Bölgesinde başlangıçta fabrika duvarlarına yapışık olan gecekonduların zaman içinde nasıl bu tür bir değişime uğradıkları açıkça belirtilmektedir (bkz. Tümertekin,1967:34).

G. Üç büyük ilimizde (İstanbul, Ankara ve İzmir'de) kentsel konut sorunu

Son 40 yıldaki hızlı iç göç ve şehirleşme hareketleri hiç şüphesiz en çok başta İstanbul olmak üzere Ankara ve İzmir dahil üç büyük ilimizi etkilemiştir. Daha 1935 yılında doğdukları illerin dışında yaşayan nüfusun en önemli kısmı bu üç büyük ilimizde bulunuyordu (Tümertekin,1968:5). 1950-1960 arasındaki 10 yıllık dönemde de bu özellik değişmemiş nüfus alan vilayetler içinde bu üç büyük

ilimiz yine başta gelmiştir (Tümertekin,1968:41). Daha sonraki yıllarda da özellikle İstanbul'un ülkemiz içindeki nüfus hareketlerinin en önemli odak merkezi olma özelliğini koruduğunu görüyoruz. 1975-1980 arası dönemde ülke içinde yer değiştiren nüfusun % 21'i (529 326) İstanbul'a gelerek yerleşmiştir. Yine ayrıca 42 ilden ayrılan nüfus yerleşme yeri olarak birinci sırada İstanbul'u tercih etmiştir. Bir genelleme yapılırsa İzmir-Van hattının kuzeyinde kalan illerden ayrılan nüfus için İstanbul yerleşilmek üzere en çok tercih edilen ildir (Tandoğan,1989). 1980-1985 sayım yılları arasında illerin aldığı , verdiği ve net göç miktarlarını gösteren tablolara bakıldığında yine bu üç büyük ilimizin başta geldiği görülmektedir (bkz. Tablo-1).

Tablo-1:1980-85 yılları arasında üç büyük ilimizin aldığı, verdiği ve net göç miktarları (Gümüş,1992).

İlin adı	Aldığı göç miktarı	Verdiği göç miktarı	Net göç miktarı
İstanbul	578 380	279 205	229 175
Ankara	258 101	220 897	37 204
İzmir	194 511	112 075	82 436

Bütün bu veriler bize yukarıda adı geçen üç büyük şehrimizde konut ihtiyacını doğuran ve bunun sonucunda gecekondulaşmaya yol açan en önemli faktörün bu illerimize olan yoğun göç ile kendi doğal nüfus artışlarından kaynaklanan talep olduğunu göstermektedir.

Konuta olan talebi arttıran bir diğer önemli faktör de bu illerimizde hane halkı büyüklüğünün giderek küçülmekte olmasıdır. Çeşitli ekonomik ve sosyal faktörlerin etkisi ile ataerkil aileden çekirdek aileye geçiş özellikle büyük şehirlerimizde daha hızlı olmakta, bu da yeni konutlara ihtiyacı arttırmaktadır. Tabloda da bu durum açıkça görülmektedir (bkz.Tablo-2).

Tablo-2: 1985 yılı verilerine göre ortalama hane halkı büyüklüğü

İller	Toplam hane halkı sayısı	Ortalama hane halkı büyüklüğü
İstanbul	1 293 507	4.52
Ankara	683 837	4.83
İzmir	545 448	4.25
TÜRKİYE	9 730 018	5.21

(DPT,1990:51)

Bu üç büyük ilimizdeki mevcut konut sayısı (bkz.Tablo-3) ile belli yıllar arasındaki göç miktarı ve yapı kullanma izni sayısı (bkz.Tablo-4) karşılaştırıldığında, iskan ruhsatı alan konut sayısının alınan göç ve doğal nüfus artışının çok gerisinde kaldığı hemen dikkati çekmektedir. Bütün bu hususlar sonuçta bu şehirlerimizdeki konut açığının yıldan yıla artmasına, buna bağlı olarak da gecekonduların sayısının çığ gibi büyümesine ve yerel idarelerin kolay kolay üstesinden gelemeyecekleri sorunların ortaya çıkmasına neden olmaktadır.

Tablo-3: 1984 yılında üç büyük ilimizdeki bina ve konut sayısı

İller	Bina sayısı	Türkiye %'si	Konut sayısı	Türkiye %'si
İstanbul	510 979	11.6	1 394 827	19.7
Ankara	291 529	6.6	663 679	9.4
İzmir	325 092	7.4	536 988	7.6
TÜRKİYE	4 387 971	100.0	7 096 277	100.0

(DPT,1990:78)

Tablo-4: 1980-1985 yılları arasında üç büyük ilimizin aldıkları göç miktarı ile bu illerimizde alınan inşaat ve yapı kullanma ruhsatı miktarlarının karşılaştırılması

İller	Alınan göç miktarı	Alınan inşaat ruhsatı	Alınan iskan ruhsatı
İstanbul	578 380	115 358	73 377
Ankara	258 101	108 725	72 802
İzmir	194 511	114 681	74 438

(DPT,1990:95)

Başta bu üç büyük ilimiz olmak üzere konut sorununun giderek artış gösterdiği bütün şehirlerimizde bu meselenin çözümü için Kalkınma Planlarında ve konu ile ilgili yayınlarda belirtilen başlıca çözüm önerileri şunlardır:

1. Tek yerine toplu konut yapılması,
2. Arsa işinin halledilmesi, şehirlerin gelişme alanları tespit edilerek toplu konuta ayrılması,
3. İmar mevzuatı ve uygulamalarında kolaylıklar sağlanması,
4. Kredi kaynaklarının ıslah edilmesi,
5. Hızlı konut üretimi ve yapı tekniğinin ıslahı.

Ayrıca, yapılan konutların aşağıda belirtilen özelliklere sahip olması gereği de açıktır. Bunlar;

1. Yatırım maliyeti yüksek olsa da konutlar en iyi, en kaliteli şekilde yapılmalıdır. Türkiye, kalkınma hedefleri ile yüksek refah seviyesine ulaşmayı gaye edinmiştir. O halde günübirlik, geçici tedbirlerle kalitesiz, iptidai konutlar yaparak kötüye kanaat etmek yerine en iyisini, en kalitelisini ve en uzun ömürlüsünü yapmaya gayret etmeliyiz. Aksi durumda, gelecekte bu tür konutları beğenmeyecek yeni nesil bunlardan kurtulmak isteyecek, bu da büyük bir mali külfete ve israfa neden olacaktır.

2. Yapılan konutlar toplumun isteklerine cevap vermelidir. Geleneklerine bağlı, misafirperver ve ataerkil yapıdan tam olarak vazgeçmemiş toplumumuz için konut büyüklüğünün asgari 100 metrekare olması arzu edilmektedir. Nitekim çeşitli dönemlerde sosyal konut adı altında inşa edilen 60-70 metrekarelik dairelere halk ilgi göstermemiştir. Bir yandan Türk insanının ne kadar misafirperver olduğunun reklamı yapılırken, diğer yandan da insanlarımıza "nasıl olsa ayda yılda bir kullanıyorsun, o halde misafir odasından vazgeç, daha küçük ev sana yeter" demek yanlıştır. Bunun yanında mesken sahibi olurken, Batı standardında bir hayat özlemi içinde olan ülkemizde tıpkı Batıdaki gibi "her çocuğa bir oda" ilkesi takip edilerek yeni neslin daha sağlıklı ve dengeli yetişmesi için gereken tedbirler de alınmalıdır.

3. Konutların inşasında coğrafi şartlara azami dikkat gösterilmelidir (konu ile ilgili örnek çalışma için bkz. Doğanay,1989). Enerji kaynakları kıt olan ülkemizde imar ve inşaat planları, meskenlerin daha ucuza ısıtılabilmesi ve gün ışığından daha çok yararlanabilmesi için güneşten azami istifadeyi sağlayacak şekilde olmalı, verilen inşaat ruhsatlarında bu hususa özellikle dikkat edilmelidir.

4. İnşaat sektöründe dünya çapındaki teknolojik yenilikler (küçük pencere, ısıcam, köpük, merkezi ısıtma vb. örneklerde olduğu gibi) dikkatle takip edilmeli, ülkemiz için faydalı olanlar derhal alınarak yurt çapında uygulamaya geçirilmelidir. Bunun için eğitime önem verilmeli, özellikle inşaat sektöründe bu yenilikleri uygulayabilecek ara insan gücünün yetiştirilmesine çalışılmalıdır.

5. Bugün gelişmiş ülkelere baktığımızda konut yapımında "dört duvar" fikri terkedilmiş, bunun yerine, "çevresi ile birlikte planlanan, insanın yaşamasına elverişli, sakinlerinin (park, bahçe, spor sahası, ibadethane, alışveriş yerleri vbg.) gündelik bütün ihtiyaçlarını çevrelerinden sağlayabildikleri meskenler ve bunlardan oluşan yerleşme birimleri" daha çok benimsenir hale gelmiştir. Ülkemiz de bu gelişmelere ayak uydurmalı, çağdaş yaşamın gerisinde kalmamalıdır.

2. BÖLÜM: YURTDIŞINDAKİ VATANDAŞLARIMIZIN KONUTLA İLGİLİ YATIRIMLARI, BUNLARIN GENEL

ÖZELLİK-LERİ VE BÜYÜK ŞEHİRLERİMİZDEKİ KONUT PROBLEMİNİN ÇÖZÜMÜNE KATKILARI

Daha önce de belirtildiği gibi burada "yurtdışındaki işçiler"den kasıt Batı Avrupa ülkelerinde belli bir süre bulunmuş veya halen bu ülkelerde işçi olarak çalışmakta olan vatandaşlarımızdır. Türkiye'den Batı Avrupa'nın sanayileşmiş ülkelerine doğru 1960'lı yıllarda başlayan işgücü göçü diğer ülkelere (Ör. Kuzey Afrika veya Ortadoğu ülkelerine) nazaran daha sürekli ve daha istikrarlı bir çizgi takip etmiş ve sonuçları itibariyle de Türkiye'yi daha çok etkilemiştir. 30 yılı aşan bu göç süreci bazen bilinçli olarak bazen de gelişigüzel uygulanan tedbirler ve kararlarla gerek yurtdışındaki vatandaşlarımızı, gerekse devletimizi çok yakından ilgilendiren türlü gelişmelere sebep olmuştur. Hiç şüphesiz bunlardan en önemlisi Batı Avrupa ülkelerinde çalışan vatandaşlarımızın tasarruflarını nasıl değerlendirdikleri meselesidir. Konunun detaylarına fazla girmeden (konu ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. Yılmaz, 1992), burada üzerinde duracağımız husus, *Köy Kalkınma Kooperatifleri* ve *İşçi Şirketleri* gibi çeşitli başarısızlıklardan sonra işçilerimizin geleceklerini garanti altına almak için tek çare olarak gördükleri gayri menkule, bunun içinde de özellikle büyük kentlerimizde (spekülatif ya da kira geliri elde etmek niyetiyle) konuta yatırım yapmalarındır. Bu bölümde yurtdışındaki işçilerimizin konutla ilgili yatırımları ve bu konu ile ilgili diğer özellikleri üzerinde durulacak, böylece, Türkiye'de henüz yeterince (hattâ hiç) üzerinde durulmamış bu konu hakkında bir ön bilgi verilmeye çalışılacaktır.

A. Yurtdışındaki işçilerin konutla ilgili yatırımları ve bunların genel özellikleri

Bugüne kadar gerek başkaları tarafından gerekse bizim yaptığımız çalışmalardan (bkz. Yılmaz, 1991) elde ettiğimiz bilgilere göre, Batı Avrupa ülkelerinde çalışan vatandaşlarımızın Türkiye'de yaptıkları yatırımların başında gayrimenkul, bunun içinde de konut başta gelmektedir. Bu konutların bir kısmı kırsal kesimlerde yer alırken diğer önemli bir kısmı da şehirlerde yer almaktadır. Konumuz gereği burada kırsal kesime inşa edilen konutlar üzerinde durulmayacak, sadece büyük şehirlerimizde yaptırdıkları veya satın aldıkları konutlar üzerinde durulacaktır. Bu evlerin genel özellikleri ana başlıklar altında şu şekilde özetlenebilir;

1. Yurtdışındaki vatandaşlarımızın % 53.15'i konut (ve diğer) yatırımları için **yurtdışı bankalardan kredi** kullanmışlar, % 46.85'i ise bu yatırımlarını kendi tasarrufları ile yapmışlardır. Özellikle son yıllarda gerek konut maliyetlerinin artması, gerekse Avrupa tüketim toplumu içinde kalan ve o toplumun yapısına ayak uydurmaya çalışan vatandaşlarımızın tasarruf yapmaları zorlaşmış, buna karşılık kendilerine çok cazip kredi imkanları sunulmuştur. Yurtdışındaki vatandaşlarımızın büyük kısmı bugün kredi çekerek izine

gelmekte ve yatırımlarını da bu kredilerle yaparak Batılı bankaların en karlı müşterileri durumuna gelmişlerdir.

2. İşçilerimizin daire olarak ne kadar konuta sahip oldukları Tablo-5'de gösterilmiştir. Buna göre yurtdışındaki vatandaşlarımızın % 82.1'inin 1 ila 4 dairesi, % 3'ünün de 10'dan çok dairesi vardır. Yaptığımız çalışmalarda İstanbul'da 24 dairelik apartmanı olan işçilerimize rastladığımızı da burada belirtmek istiyoruz.

Tablo-5:Yurtdışındaki işçilerimizin sahip oldukları konut (kat veya daire) sayısı

Sahip olunan konutların kat veya daire sayıları	%
1-4 arası	82.1
5-9 arası	14.9
10 +	3.0

3. Hangi yolla konut sahibi olduklarına baktığımızda ise karşımıza ilginç bir tablo çıkmaktadır (bkz.Grafik-1). Buna göre işçilerimizin hemen hemen yarısı evlerini bizzat kendileri yaptırmışlardır. Zaten çoğunun her yıl izine gelmesi bu yüzden olup, hatta çoğu zaman sözde dinlenmek için geldikleri Türkiye'de kendi inşaatlarda bizzat işçilik yapmışlardır. % 36 civarındaki vatandaşımız da evini halk arasında yap-satçı olarak bilinen müteahhitten satın almıştır. Bilindiği gibi özellikle büyük şehirlerimizde yap-satçıların en karlı müşterileri yurtdışındaki vatandaşlarımızdır. Hatta çoğu zaman işçilerimizin izine gelecekleri aylar öncesinde (özellikle ilkbahar ayları ve yılbaşı öncesi) yap-satçılar ellerindeki bitmiş hazır daireleri daha yüksek fiyatla yurtdışındaki vatandaşlarımıza satabilmek ümidi ile yerli vatandaşlarımıza satmak istememektedirler. Nitekim gerçekten de bazen akla hayale gelmedik yerlerde, yine akla hayale gelmedik fiyatlarla başta konut olmak üzere büyük şehirlerimizdeki arsa ve dükkanların en karlı müşterileri yurtdışındaki vatandaşlarımızdır. Çünkü bunlar Türkiye'deki piyasa şartlarını bilmemekte, öğrenmek için de hiç bir zaman yeterli zamanları olmamaktadır. Ellerindeki tasarruflarını veya yurtdışı bankalardan çektikleri paraları çok kısa bir zaman dilimi içinde yatırıma dönüştürmek istemekte, bu da yap-satçıların işine yaramaktadır. Bir üçüncü husus olarak da; Toplu Konut Yasasına bağlı olarak Türkiye'de konut alanında görülen yoğun faaliyetten yurtdışındaki işçilerimiz de etkilenmiş olacaklar ki özellikle 1980'li yılların ikinci yarısından itibaren kooperatiflere giren ve bu yolla ev sahibi olan vatandaşlarımızın sayısı da bir hayli artmıştır. Kooperatiflerde aylık taksit miktarının yurtdışındaki işçilerimize çok hafif gelmesi ve bu parayı kolaylıkla ödeyebilmeleri, buna bağlı olarak konut sahibi olmak için yurtdışı bankalardan kredi çekme gereği duyulmaması vb.

faktörler yurtdışındaki vatandaşlarımızı kooperatiflere yönelten başlıca sebeplerdir.



Grafik-1:Yurtdışındaki işçilerimiz hangi yolla konut sahibi oldular?

4. Türkiye'deki hızlı içgöç ve kentleşme hareketinde yurtdışındaki işçilerimiz de oldukça etkili olmuşlardır. Ör. Keleş bu özelliği Türkiye'de kırdan kente göç sürecinde "iletici faktörler" içinde ele almakta ve değerlendirmektedir (bkz.Keleş,1983:30). Bu durum Tablo-6'da de açıkça görülmektedir.

Tablo-6: Konutlarını nereden aldılar/nereye yaptılar?

<input type="checkbox"/>	Yurtdışına gitmeden önce ikamet ettiği yer (% olarak)	Yurtdışındayken ev aldığı veya yaptırdığı yer (% olarak)
Şehir <input type="checkbox"/>	39.0 <input type="checkbox"/>	69.6 <input type="checkbox"/>
Kasaba <input type="checkbox"/>	20.0 <input type="checkbox"/>	24.8 <input type="checkbox"/>
Köy <input type="checkbox"/>	41.0	5.6

Tablodan da anlaşılacağı üzere kasaba ve küçük ilçelerde oran olarak fazla bir değişim olmazken köyler adeta boşalmış, buna karşılık şehirleri tercih edenlerin oranı yaklaşık iki kat artmıştır. Kesin dönüş yapmış veya yapacak olanların büyük ihtimalle bu evlerde oturacaklarını düşünürsek Türkiye'deki iç göç ve şehirleşme hareketinde yurtdışındaki işçilerin rollerini daha iyi anlayabiliriz.

5. Daha önce de üzerinde ayrıntılı olarak durulduğu gibi, Türkiye'deki şehirleşme olgusunda hısımlık ve hemşehrilik bağlarının önemli yeri vardır. Kırdan gelen insanlar yabancıları oldukları şehirde akraba, eş, dost ve tanıdıkları vasıtası ile iş, ev ve yadsınamayacakları bir çevre bulabilirler. **Kısa bir süre için Türkiye'ye gelen işçilerimiz de şehirlerdeki bu tanıdıkları vasıtası ile çevreyi algıladılar ve yatırımlarını da genellikle onların etkisinde kalarak yaparlar.** Sonuçta, nasıl ki yerli göçmenler şehirlerde belli mahalleler oluşturuyorlarsa, yurtdışındaki vatandaşlarımız da bu ağ içine dahil olmaktadır. Bu amaçla

sorduğumuz; **Ev aldığımız veya yaptırdığımız şehirde akrabanız var mı?** şeklindeki sorumuza; % 84.1 evet, % 15.9'da hayır cevabı verilmiştir.

6. Yurtdışındaki vatandaşlarımızın sahip oldukları konutların bugünkü kullanım durumlarına baktığımızda % 41.72'sinin **kirada** olduğunu görüyoruz (bkz.Grafik-2). Daha önce de belirtildiği gibi bu vatandaşlarımız başta kira geliri elde etmek için yaptırdıkları/satın aldıkları konutlar olmak üzere, gayri menkulü en güvenilir yatırım aracı olarak görmekte-dirler. Türkiye çapında sorduğumuz bu soruya aldığımız cevaplar içinde % 32.53 "aileden biri oturuyor cevabı alınmıştır. Bu kişiler de genel olarak işçilerimizin ya eş veya çocukları, ya da mülküne gözetin, kiraları toplayan birinci dereceden bir yakını olmaktadır. % 13.97 oranındaki boş konutların önemli bir kısmı kira gelirinin az olduğu küçük şehir ve kasabalardaki konutlardır. Bunun hesabını yapan vatandaşlarımız aldıkları kira gelirinin evin yıpranması sonucu yapacakları masrafi karşılayamayacağını anladıklarında evlerini kiraya vermemekte, ya da özellikle büyük şehirlerimizde tatile geldiklerinde daha rahat etmek amacı ile bir dairelerini boş tutmaktadırlar. Bazen de kesin dönüş için bir türlü karar verememeleri uzun süre evlerinin boş kalmasına neden olmaktadır.

Grafik-2: Yurtdışında çalışan vatandaşlarımızın sahip oldukları konutların kullanım durumları

7. Konut sahibi olduğu yer ile kesin dönüşlerinde yerleşmek istedikleri yerleri karşılaştırdığımızda da ortaya ilginç sonuçlar çıkmıştır. Ör. Yurt dışındaki vatandaşlarımızın % 79.58'i ev yaptırdığı/aldığı yere kesin dönüş yapmak ve orada yaşamak isterken, % 20.42'si başka bir vilayete yerleşmek istemektedirler. Demek ki vatandaşlarımızın yaklaşık % 20'si konut yeri seçimini bilinçsizce yapmışlar ve (daha sonraki yıllarda bu konutların kira getirisi veya değer artışlarının yetersizliğini de fark etmiş olacaklar ki) bundan da büyük ölçüde pişmanlık duymaktadırlar. Kamuoyunda gayri menkule olan yatırım nasıl ki "*ölü yatırım*" olarak tabir ediliyorsa, işçilerimizin gözünde de % 20'lik bu oran **ölü yatırım** olarak kabul edilmektedir. Yine bu evlerin büyük kısmının köy ve kasabalara, yani vatandaşlarımızın kesin dönüşlerinde Avrupa'da alıştıkları hayat tarzını sürdüremeyecekleri mekanlarda yapıldıklarını da dikkate alırsak, niçin kesin dönüşte buralara yerleşmek istemediklerini daha kolay anlaşılabilir olur.

8. Yapılan/alınan evlerin Türkiye çapındaki coğrafi dağılımında göze çarpan hususlar ise şunlardır; Yurtdışına gitmeden önce ikamet ettikleri illere ev yapanların dağılımına baktığımızda İstanbul birinci sırada gelirken, bu ilimizi Ankara ve Zonguldak illerimiz izlemekte; Ege Bölümü, Adana, Orta ve Batı Karadeniz illeri ise üçüncü sırada yer almaktadırlar. Trakya, İç Anadolu'nun doğusu, İç batı Anadolu, Doğu ve Güneydoğu illeri genel olarak tercih edilmemiş

olup, adı geçen yerlerden giden işçilerimizin büyük kısmı birinci derecede İstanbul'u, ikinci derecede İzmir, Bursa ve Antalya'yı, üçüncü derecede de Ankara, Adana, Kayseri, İçel, Denizli, Muğla, Balıkesir, Bolu ve Kocaeli'ni tercih etmişlerdir. Toplam olarak ifade etmek gerekirse, gerek yurtdışına gitmeden önce ikamet edilen yerlere ev yapanlar, gerekse başka ili tercih edenlerin ev yaptıkları/aldıkları yerlerin dağılımında **İstanbul başta gelmektedir.**

9. Konuya bölgesel açıdan baktığımızda da karşımıza çıkan özellikler Grafik-3'te gösterilmiştir. Buna göre; yurtdışına gitmeden önce ikamet edilen illerde (ki bu o ilin merkezi olabileceği gibi ilçe veya köyü de olabilir) ev sahibi olanların oranı % 70.55'dir. Aynı bölge içinde başka bir ilde ev sahibi olanların oranı da % 9.33'dür. Yani, yurtdışına gitmeden önceki daimi ikâmetgahı ör. Giresun (merkez, ilçe veya köyü) olan bir vatandaşımız, yurtdışındayken Samsun'a ev yaptırarak veya bu ilde konut satın alarak aynı bölge içinde kalmak üzere yer değiştirerek bir tercih yapmıştır. Bölge dışında başka bir ilde konut sahibi olanların en çok tercih ettikleri merkez ise, yukarıda da belirtildiği gibi yine İstanbul'dur.



Grafik-3: Yurtdışında bulunanların ev yaparken/alırken tercih ettikleri yerler

.B. Yurtdışındaki işçilerimizin büyük şehirlerimizdeki konut sorununun çözümüne katkıları

Bilindiği gibi, Batı Avrupa ülkelerinde işçi olarak çalışmış ve kesin dönüş yapmış, ya da halen bu ülkelerde hayatlarını sürdürmekte olan vatandaşlarımızı kendi ihtiyaçları dışında fazladan konut sahibi olmaya iten başlıca faktör **kira geliri ve mülkün daima değerini muhafaza etmesidir.** Yurtdışındaki işçilerimiz ve onların ailelerine devletin gereken ekonomik ve sosyal imkanları sağlayamaması, emekli maaşlarının çok düşük olması, yüksek enflasyon, Avrupa'da alışılan hayat tarzının Türkiye'de sürdürülmesinin burada elde edilen gelire göre mümkün olmaması vbg. faktörler (özellikle işçi şirketleri vb. yatırımlardan da netice alınamaması sonucu) işçilerimizi ister istemez (gelecekteki hayatlarını garanti altına almak için) kira gelirine yöneltmiştir. Bir yandan sahip oldukları meskenlerin hızlı şehirleşmeden doğan aşırı talep nedeniyle değerlerinin giderek artması, diğer yandan kiraların enflasyona göre ayarlanabilmesi vb. nedenler bu vatandaşlarımızın en güvenilir yatırım aracı olarak konut ve kira gelirini düşünmeleri sebep olmuştur. Burada bizi en çok ilgilendiren husus daha çok üç büyük şehrimizdeki durumdur (bkz.Tablo-7 ve Tablo-8).

Tablo-7: Yurtdışındaki vatandaşlarımızın üç büyük şehrimizde sahip oldukları konut miktarı

İller	Ankete katılanların sayısı ve illere göre dağılımı	Konut (veya daire) miktarı	Kişi başına ortalama konut sayısı
İstanbul	69	280	4
Ankara	25	72	2.8
İzmir	14	40	2.8
TOPLAM	108	392	3.2

Tablo-8: Konutların bugünkü kullanım durumları

İller	Boş	%	Aileden biri oturuyor	%	Kirada	%
İstanbul	14	5	56	20	210	75
Ankara	1	1.4	13	18.1	58	80.5
İzmir	1	2.5	7	17.5	32	80.0
TOPLAM	16	2.9	76	18.5	300	78.5

Tablodan da açıkça anlaşılacağı üzere yurtdışındaki vatandaşlarımızın başlıca üç büyük şehrimizdeki toplam konutlarının ortalama % 78' i kiradadır. 1. Bölümde bütün ayrıntıları ile üzerinde durduğumuz kentsel konut sorunu ve bu sorunun ortaya çıkardığı problemler açısından olaya bakıldığında yurtdışındaki vatandaşlarımızın meseleye ne ölçüde çözüm oldukları kendiliğinden ortaya çıkmaktadır. Olayı çeşitli açılardan değerlendirmek mümkündür;

1. Konuta yatırım, diğer iktisadi teşebbüsler yanında çok karlı bir girişim olmasa bile, yurtdışındaki vatandaşlarımızın en büyük güvencesidir. Gerek ülkemizdeki enflasyonist ortam, gerekse borsa vb. yatırım alanlarının yeterince güvenilir ve istikrarlı olmayışı gibi nedenler (işçi şirketleri vb başarısızlıkla sonuçlanmış tecrübeleri yaşayan işçilerimiz için) başta konut olmak üzere gayri menkulü en güvenilir yatırım aracı haline getirmiştir.

2. Bugün büyük şehirlerimizde büyük bir konut sıkıntısı yaşanmakta, bu da gecekondulaşma gibi istenmeyen sonuçların ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Yurtdışındaki vatandaşlarımız ise yasal yollardan bu konutlara sahip olmakta, dolayısıyla herhangi bir altyapı problemine neden olmamaktadırlar.

Üstelik maddi güçleri oranında gerekli tüm malzemeleri kullanarak daha güvenli ve nispeten daha lüks konutlar inşa etmekte veya satın almaktadırlar.

3. Hiç şüphesiz kiracılar içinde en şanslı kişiler ev sahipleri yurtdışında olanlardır. Bunlar Türkiye şartlarında daha az kira vererek daha ucuza

oturabilmekte, en azından ev sahipleri ile yılda bir kez karşılaşmakta, hatta, ev sahibinin yoğun işleri ve dar zamanı nedeni ile bu bile çoğu zaman mümkün olmamaktadır.

SONUÇ

Türkiye'de bugün kırdan kente büyük bir göç yaşanmaktadır. Bu göçten yurtdışındaki işçiler de etkilenmekte ve geleceklerini onlar da şehirlerde görmekte-dirler. Her ne kadar halen yurtdışında bulunanların önemli bir kısmı kesin dönüş yapmayı düşünmese de Möln Faciası vb. olaylar nedeniyle yine de bir gelecek endişesi taşıyarak kendilerini Türkiye'de yatırım yapmak zorunda hissetmektedirler. Devletin ve diğer özel sektör kuruluşlarının kesin dönüş yapan, yapmak isteyen veya ileride meydana gelebilecek muhtemel olaylar sonucu kitle halinde zorunlu dönüş yapmak zorunda kalacak bu vatandaşlarımıza alternatif karlı yatırım imkanları sunamadıkları sürece işçilerimiz en güvenilir yatırım aracı olarak konutu görmeye devam edeceklerdir.

Diğer yandan ise özellikle anakentlerimizde büyük bir konut sıkıntısı yaşanmakta, her yıl katlanarak artan talep başta gecekondular sorunu olmak üzere birçok meselenin ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Gerek yurtdışındaki vatandaşlarımızın konuta olan talepleri, gerekse büyük kentlerimizde önemli oranlara varan konut açığı, bizi bu sorunun çözümünde başvurulacak kaynaklardan birisi olarak yurtdışındaki işçilerimizden yararlanmamız gerektiği sonucuna götürmektedir. İyi ve güvenilir bir pazarlama ve organizasyonla Devletin ve belediyelerin yapmak zorunda olup ta yapamadıkları "büyük şehirlerimizde düşük gelirli vatandaşlarımız için kiralık konut üretilmesi" meselesi bu yolla çözüme kavuşturulabilir. Böylece gecekondulaşmaya fırsat vermeden bir yandan kiralık konut sayısı arttırılabilir, diğer yandan da yurtdışındaki işçilerimiz kendilerini güvencede hissederek daha rahat olabilirler.

Olayın bir diğer önemli tarafı da, son yıllarda Batılı ülkelerde kalma ve yerleşme eğilimine giren vatandaşlarımızın bu konutlar yoluyla Türkiye ile bağları kuvvetlendirilebilir, her yıl tatile gelmeleri sağlanabilir. Böylece gerek konuta yatırım aşamasında, gerekse yatırımlarını görmek ve denetlemek üzere daha sıklaşacak geliş gidişlerinde Türkiye'ye daha fazla döviz getirecekler, bu da ödemeler dengesi açığı ile karşı karşıya olan ülkemiz için birçok mali sıkıntının aşılmasında bize büyük faydalar sağlayacaktır.

O halde, yurtdışındaki vatandaşlarımıza yönelik olarak daha karlı ve daha verimli alternatif yatırım imkanları sunulmadığı sürece bu vatandaşlarımızın büyük kentlerimizde konuta yatırım teşvik edilmelidir. Her ne kadar doğru bile olsa "bunlar ölü yatırımdır" vb. tanımlamalarla onların kafaları daha fazla karıştırılmamalı, hiç olmazsa bu yolla büyük kentlerimizin konut sorunu biraz olsun hafifletilmeye çalışılarak, gecekondulaşmanın önüne

geçilmelidir. Unutulmamalıdır ki Türkiye'de kırdan kente göç gelecek yıllarda da bütün hızı ile devam edecek, bugün çözülemeyen konut probleminin ağırlığı gelecekte daha da fazla hissedilecektir. Bu nedenle konu önemlidir ve problemin çözümü için her bilim dalı üzerine düşeni yapmalı, proje ve fikir üretmeli, bunlar kamuoyunda tartışılmalı ve kabul görenler uygulamaya konulmalıdır.

BİBLİYOGRAFYA

- ABADAN, N.-KEMİKSİZ, N. (1986) **Türk Dış Göçü: 1960-1984 Yorumlu Bibliyografya**, Ankara Üniv. Siyasal Bilg. Fak. Yay., Ankara.
- AKÇAY, B. (1988) "*Uzun Dönemde Kentsel Konut Sorunu*", **Yeniden Yapılanma 1.12.1988**, Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Yay., Ankara.
- BAŞTUĞ, S. (1977) "*Şehirleşme Olgusunda Hısmılık ve Hemşehrilik Bağlarının Yeri*", **Türkiye'de Toplumsal Bilim Araştırmalarında Yaklaşımlar ve Yöntemler Semineri**, (Haz. S.Karakaş-Ş.Yeşilçay), ODTÜ Halk Bilim Topluluğu Yay., Ankara, Sh.151-157.
- DOĞANAY, H. (1989) "*Doğu Anadolu Bölgesi'ne Yönelik Toplu Konut Uygulamasının Coğrafi Planlama Esasları*", **Atatürk. Üniv. Fen-Edebiyat Fak. Ed. Bil. Arş. Derg. Sayı: 17**, Erzurum, Sh.131-151.
- DPT (1989) **6.Beş Yıllık Kalkınma Planı 1990-1994**, DPT Yay. No:2174, Ankara.
- DPT (1990) **Türkiye; Sosyal Göstergeler**, DPT Yay. No: 2233-SPB:419, Ankara.
- DÜLGER, İ. (1981) "*Konut Sektörünün Darboğazları ve Çözüm Yolları*", **2.Türkiye İktisat Kongresi Bildirileri, Cilt:3**, DPT Yay., Ankara, Sh.393-415.
- ERDEM, V. (1986) "*Hızlı Şehirleşme ve Konut Sorunu*", **Hızlı Şehirleşmenin Yarattığı Ekonomik ve Sosyal Sorunlar**, SİSAV Yay., İstanbul, Sh.179-183.
- GÜMÜŞ, E. (1992) "*İllerimizin Doğal Nüfus Artış Hızları Konusuna Bir Yaklaşım*", **Türk Coğrafya Dergisi Sayı:27**, İstanbul, Sh.179-185,
- İSBİR, E. (1986) **Şehirleşme ve Meseleleri**, Ocak Yay., Ankara.
- KELEŞ, R. (1976) **Kentbilim İlkeleri**, Sos. Bil. Derneği Yay., Ankara.
- KELEŞ, R. (1983) **100 Soruda Türkiye'de Kentleşme, Konut ve Gecekondu**, Gerçek Yay.,İstanbul.

- SUHER, H.(1981) "*Ülkemizde Kentleşme Sürecinde Mekana Yansıyan Sorunlar*", **2.Türkiye İktisat Kongresi Bildirileri, Cilt:3**, DPT Yay., Ankara, Sh.361-375.
- TANDOĞAN, A.(1989) "*Türkiye Nüfus Hareketlerinde İstanbul'un Yeri*", **Coğrafya Araştırmaları, Sayı:1**, Atatürk Kültür Dil Tarih Yük. Kur. Yay., Ankara, Sh.135-142.
- TATLIDİL, E.(1989) **Kentleşme ve Gecekondular**, Ege Ün. Edb. Fak.Yay. No:47, İzmir.
- TEKELİ, İ.(1982) **Türkiye'de Kentleşme Yazıları**, Turhan Kitabevi Yay., Ankara.
- TÜMERTEKİN, E.(1967) **Bomonti Sanayi Bölgesi**, İst. Ün. Coğ. Enst. Yay. No:48, İstanbul.
- TÜMERTEKİN, E. (1968) **Türkiye'de İç Göçler**, İst. Ün. Coğ. Enst. Yay. No:54, İstanbul.
- TÜMERTEKİN, E. (1973) **Türkiye'de Şehirleşme ve Şehirselleşmeler**, İst. Ün. Coğ. Ens. Yay. No:72, İstanbul.
- YILMAZ, C. (1991) "*1980-1990 Arası Dönemde Avrupa'dan Kesin Dönüş Yapan İşçilerimizin Sosyo-Ekonomik Özellikleri*", **19 Mayıs Ün. Eğitim Fak. Dergisi, Sayı:6**, Samsun, Sh.319-324.
- YILMAZ, C. (1992) **Batı Avrupa Ülkelerinde Çalışan Türk İşçilerinin Türkiye'de Kırsal Kesim ve Şehirleşme Üzerine Etkileri**, İst. Ün. Sos. Bil. Ens.(Yayınlanmamış Doktora Tezi), İstanbul.