

T.C.
Ulaştırma Bakanlığı
TUENA

Sektör Görüşmeleri

KONUT

Çalışma Belgesi

Aralık, 1998

SEKTÖR İNCELEMELERİ

KONUT

Nevzat DALGIÇ

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ	1
1.1 Çalışma Yöntemi	2
2. MEVCUT DURUMUN ANALİZİ	3
2.1. Konut Gereksinimi ve Talebi	4
2.2. Konut Üretimi	8
2.3. Konut Envanteri	10
2.3.1. Konut Envanterinin Amaçları	10
2.3.2. Konut Envanteri Çalışmasında Toplanabilecek Bilgiler	11
2.4. Sorun Alanları ve Yürütülen Projeler	12
2.4.1. Konut Envanterine İlişkin Sorunlar	13
2.4.2. Adres Yönetim Sistemi	13
2.4.3. Coğrafi Bilgi Sistemleri	14
3. BULGULAR VE TARTIŞMA	16
3.1. EİT'lerinin Yaygınlaşmasının Önündeki Engeller ve Talepler	17
KAYNAKLAR	20
EKLER	21

1. GİRİŞ

Ulusal enformasyon altyapısı üzerinden sunulacak hizmetlerin anlamı, bu hizmetlerin bireysel kullanıcılar tarafından ne kadar kullanıldığı ve bu hizmetlerin ne kadar ulaşılabilir olduğuyla orantılıdır. Bu altyapının ulaşacağı uçlardan en önemlisi de konutlardır.

Enformasyon ve İletişim Teknolojilerinin (EİT) çok hızlı bir şekilde gelişmesi ve yaygınlaşması, insanların kent merkezlerinden uzaklaşmalarını da beraberinde getirmektedir. Orta ve üst gelir grupları arasında artan özel araba sahipliği kamu taşıma sistemlerine bağımlılığı azaltmakta ve arsanın ucuz olduğu kentlerin uç alanlarında kooperatifler ve özel girişimciler eliyle inşa edilen bahçeli 1-2 katlı konutlara talebi arttırmaktadır. Belli bir hayat tarzını karakterize eden bu yerleşim merkezleri sağladıkları mimari estetik ve sağlıklı yaşam çevresinin yanısıra sözü edilen iletişim teknolojilerinin yardımıyla insanların işlerini evlerinden yönetebilmelerine olanak verecektir.

Hem enformasyon altyapısına getireceği yük açısından bireysel kullanıcı sayısını ve talebini tahmin edebilmek hem de düzenlemelerle Enformasyon ve İletişim Teknolojilerine yaratılabilecek talebi kestirebilmek için Türkiye'deki konut sektörünü incelemekte fayda vardır. Bu alanda yapılan ve yapılması düşünülen planları bilmeden enformasyon altyapısını planlamak yanlış ve eksik olabilir.

Bu amaçla konut sektörünün durumu, bu konudaki uzman kişilerle görüşülerek incelenmeye çalışılmış bu konudaki bilgiler ve istatistikler biraraya getirilmiştir.

Birinci bölümde çalışma yöntemi açıklanmaktadır. İkinci bölümde, kurulacak olan altyapının ulaşacağı noktalardan biri olan konut sektöründe genel bir durum değerlendirilmesi yapılmaktadır. Konut gereksinimi ve talebi açıklandıktan sonra Türkiye'deki konut üretimi ve sunumu incelenmektedir. Konut sektöründe, tespit edilebilen sorun alanları ve çözüme yönelik projeler ikinci bölümün sonunda incelenmektedir. Üçüncü bölümde, EİT'lerinin yaygınlaşmasının önündeki engellere ve muhtemel talepler ile bağlantılı olarak elde edilen bulgular tartışılmaktadır.

1.1 Çalışma Yöntemi

Bu çalışmada yüzyüze mülakat tekniği kullanılarak bilgi toplanmıştır. Araştırma konusu alanın büyüklüğü ve zaman kısıtı nedeni ile yapılan görüşmeler, konut sektörünü yönlendirici politikalar üreten kamu kurumları, konut üreten kamu ve özel sektör ile üniversitelerde ulaşılabilen uzman ve yöneticilerle yapılmıştır.

Görüşme yapılan uzman ve yöneticilerden konuyla ilgili belge ve dökümanlar toplanmış, raporun hazırlanmasında bu dökümanlardan da faydalanılmıştır.

Katkının en üst düzeye çıkarılması için görüşmelerden önce, konunun içeriğini açıklayan kısa bir “Bilgi Notu” gönderilmiş, ayrıca görüşme esnasında daha geniş kapsamlı açıklamalar yapılarak, kişilerin katılımı sağlanmaya çalışılmıştır.

Konut sektörü ile ilgili politika ve bilgi üreten kamu kurumlarında 8, akademik çevreden 3, konut üreten Toplu Konu İdaresi, kent kooperatifleri merkez birliği ve özel sektörü temsilen 2 müteahhitlik firması ile ortalama 80 dakikalık, 16 görüşme gerçekleştirilmiştir.

Görüşmelere katılan uzman ve yöneticilerin büyük bir çoğunluğu EİT’lerinde uzman olmadıklarından, görüşmeler mevcut durumdaki sorunlar ve çözüm önerileri ekseninde yoğunluk kazanmıştır. EİT’lerinin uygulama alanları ile ilgili net bir fikrin olmaması, gelecekte yaratılabilecek, talepler konusunda tahmin yapmayı güçleştirmektedir.

Genel olarak olumlu bir havada geçen görüşmelerin bir kısmında, karşılaşılabilecek zorlukların çok fazla olması nedeni ile planı yapılan ulusal enformasyon altyapısının hayata geçirilmesinin mümkün olamayacağı belirtilmiştir. Ayrıca mevcut kamusal düzende, bu projenin hayata geçirilmesinin zorlukları ise yoğun olarak dile getirilen bir unsurdur.

Temas listesi ve toplanan dökümanlar eklerde verilmiştir.

2. MEVCUT DURUMUN ANALİZİ

Kurulacak olan altyapının sunduğu hizmetlerin kullanıcılarından biri konutlarda oturan “son-kullanıcı”lardır. Bu altyapının ulaşacağı noktalardan biri olan konutların, dolayısıyla kentlerin mevcut yapısını incelemek olası talepleri belirlemek açısından önem taşımaktadır.

Dar anlamda kent sayısının ve kentlerde yaşayan nüfusun artmasını anlatan kentleşme olgusu, bir toplumun ekonomik ve toplumsal yapısındaki değişimlerden doğar. Ekonomik, teknolojik, siyasal ve psiko-sosyolojik etmenlerin etkisi altında oluşan kentleşme hareketlerinin yüksek oranlarda sürmesi nedeniyle kentlerde artan nüfus için çok sayıda konut üretilmesi gerekmektedir.(Bkz. Tablo-1) Özellikle dar gelirli ailelerin barınma ihtiyaçlarının ruhsatlı sunumla karşılanamaması, gecekondu ve kaçak yapılaşma gibi sorunları da beraberinde getirmektedir.

Tablo 1: Kent Nüfus Tahminleri ve Ortalama Artış Hızları

	1990	1995	2000
Kent Nüfusu	30 515 681	37 853 969	47 549 543
Türkiye Toplam Nüfusu	56 473 039	62 171 000	67 332 000
Kent Nüfusunun Artış Hızı (Yüzde)	4,99	4,45	4,67
Türkiye Nüfusu Artış Hızı (Yüzde)	1,97	1,71	1,50
Kentleşme Oranı (Yüzde)(1)	54,0	60,9	70,6

Kaynak:DPT.

(1) Kent nüfusunun toplam nüfusa oranı.

Nüfus artış hızında bir azalma gözlenmesine rağmen,kentleşme oranında sürekli bir artış söz konusudur. 2000 yılında kentleşme oranının yüzde 70.6, kentleşme hızının yüzde 4,6 olacağı tahmin edilmektedir. 2000 yılı için kırsal nüfusun toplam nüfusa oranının % 30 olacağı öngörülmektedir. Yıllara göre kent ve kır nüfusu Ek-Tablo H’de verilmektedir.

Kentleşme oranı açısından ülkemizin, dünya ortalamasının üstünde, ancak gelişmiş yörelerin altında ve az gelişmiş ülkelere daha yakın bir durumda yer aldığı görülmektedir. Kentleşme hızı açısından değerlendirildiğinde, ülkemizin en az gelişmiş ülkeler seviyesine yakın bir düzeyde bulunduğu görülmektedir. (Bkz. Tablo-2)

Tablo-2: Kentleşme Oranı(Yüzde) Kentleşme Hızı (Yüzde)

	1995	2000	1990-1995	1995-2000
Dünya	45,2	47,5	2,53	2,49
Gelişmiş Yörelere	74,9	76,3	0,75	0,68
Az Gelişmiş Yörelere	37,6	40,7	3,51	3,35
Enaz Gelişmiş Yörelere	22,4	25,3	5,18	5,18
Afrika	34,4	37,3	4,38	4,29
Doğu Afrika	21,7	24,6	5,44	5,26

Kaynak: World Urbanisation Prospect, 1994,UN.

Kentsel rantlara el koyarak hızla gelişen kentsel arsa spekülasyonu aracına dönüşen gecekondulaşma, kentsel hizmetlerin yetersizliği nedeniyle estetik, mimari değer gibi unsurların yer almadığı sağlıksız yapılar olarak ortaya çıkmaktadır. Gecekondu yolu ile kentte mülk sahibi olma istemi, kırdan kente göçün nedenlerinden biri haline gelmiştir. Bu nedenle devletin, elindeki arsa stoğunu arttırarak, kar amacı gütmeyen konut sunumunu arttırması gerekmektedir

Kamuyu temsilen, konut sorununun çözümüne ve konut sektörünün yönlendirilmesine ilişkin politikaların üretilmesi ve uygulamaların gerçekleştirilmesi görevini Toplu Konut İdaresi (TOKİ) yapmaktadır.

- Kıt kaynakların asıl gereksinim sahibi konutsuz yurttaşlara yönlendirilmesi,
- konut için kullanılabilir kaynağı arttıracak yöntemlerin geliştirilmesi,
- bölgeler ve kentler arası dengeli bir dağılımın gerçekleştirilmesi,
- kentleşmenin maliyetinin düşürülerek, ülke ekonomisi ve büyük halk kitlelerinin ödeme güçleriyle uyumlu hale getirilmesi,

TOKİ'nin görevleri arasında yer almaktadır.

2.1. Konut Gereksinimi ve Talebi

Hızlı kentleşme sonucu ortaya çıkan konut açığını kapatabilmek ve dargelirli vatandaşların ihtiyaçlarını karşılayabilmek için konut üretilmesi gerekmektedir. Kıt kaynakların en etkin bir biçimde konut gereksinimini karşılayabilmesi, konut ihtiyacının belirlenebilmesi ile mümkündür.

Konut gereksinimi kişilerin ödeme güçlerinden ve bireysel tercihlerinden bağımsız olarak en düşük düzeyde barınabilmelerini sağlamak için gerekli konut sayısı ve kalitesini anlatan bir kavramdır. Konut istemi ailelerin, belli bir konutun fiyatını yada kirasını ödemeye istekli ve ödeme gücünde olmalarını anlatmak üzere kullanılmaktadır. Gereksinme ile istem arasındaki ayırım, konut gereksinmesi duyan bir bireyin aynı zamanda bir konut istemi temsil edemeyebileceğini belirtmektedir. Konut istemi daha çok ekonomik, konut gereksinmesi ise toplumsal kavramlardır.

Belirli bir andaki konut açığı belirlenirken, mevcut konutların sayısı ile konut olarak yapılmadıkları halde konut olarak kullanılan yapıların sayısı toplanır. Hane halkı sayısı ile “gizli yada birikmiş” hane halkı sayısı çıkartılır. Gerçek gereksinimi bulmak için hane sayısındaki artışa yanan-yıkılan ve konut dışı kullanıma dönüşen konut birimi sayısının ve önceki dönemlerde karşılanamayan gereksinimin eklenmesi gerekmektedir. (Belediyelere göre hane halkı sayıları Ek-Tablo J’de verilmiştir).

Gerçek gereksinimin hesaplanmasında önemli bir yeri olan mevcut konut stoğu ile ilgili bilgiler çok sağlıklı değildir. Konuta ilişkin istatistikler DİE’nin Bina İnşaatı istatistiklerinde yer alan, Belediyelerden derlenen İnşaat Ruhsatnameleri (İR) ve bitmiş yapılar için verilen Yapı Kullanma İzin (YKİ) kağıtlarından elde edilen verilere dayanmaktadır. Konut stoku içinde önemli bir yer tutan ruhsatsız yapılara ilişkin bilgiler ise bina inşaat istatistiklerinde bulunmamaktadır.

İnşaat ruhsatlarının her beş yılda bir yenilenmesi, mevzuat gereği yapılan bir uygulama olup mükerrer inşaat ruhsatlarını da içermektedir. Yapı kullanma izin ruhsatları ise hem bitmiş ve kullanıma açılmış konutları göstermesi hem de mükerrer ruhsat olmaması yönünden daha sağlıklı bir gösterge olarak kabul edilebilirdi; basit ruhsat ve eklerine aykırılıklar nedeni ile ruhsata bağlanamayan, ancak iskan edilmiş olan konutları yok sayabilmektedir. Bu nedenle, gerçekleştirme inşaat ruhsatlarından düşük, iskan ruhsatlarından yüksek kabul edilebilir.

1984 yılında Toplu Konut Fon’unun kurulup Fon’dan çok sayıda konut için kredi verilmeye başlanmasıyla birlikte yapımına başlanan konut sayısı hızla artarak, 1987 yılında 497 bin konut birimi için inşaat ruhsatı alınmasıyla doruğa ulaşmıştır. 1990 yılında 381 bine kadar gerileyen konut üretimi sonraki yıllarda 450 binin üzerinde kalmıştır. İskan ruhsatı alınan konut sayısı sürekli artarak 1989 yılında 250 bini aşmış, 1993 yılında 269 bin ile doruğa ulaşmıştır. 1960-1991 yılları arasındaki inşaat alanı ve daire sayısına göre konut üretimi Ek-Tablo J-6’da verilmektedir.

Tablo 3 : İnşaat ve Kullanım İzinlerine Göre
Konut Üretimi

Yıllar	İnşaat İzni	Kullanım İzni
1984	189.486	122.580
1985	259.187	118.205
1986	392.825	168.597
1987	497.674	191.106
1988	473.582	205.485
1989	413.004	250.480
1990	381.408	232.018
1991	392.943	227.471
1992	467.024	268.804
1993	548.129	269.695
1994	523.791	245.610
1995	518.236	248.946
1996	445.633	263.491
1997 ⁽¹⁾	450.000	270.000

Kaynak: DİE(1)

(1) Tahmin

Konutların fiziksel özellikleri, hane halklarının sosyal, ekonomik, kültürel yapısı, konut edinme ve finansman biçimlerine ilişkin bilgilerin toplanamaması, sağlıklı kentleşmenin gereklerinden olan planlamaların yapılmasını ve politikaların üretilmesini aksatmaktadır.

1980-1990 yılları için, toplam konut gereksinimi 3.074.235 konut olup 1.546.841'i yapı kullanma izni, 2.903.256'sı inşaat ruhsatı aldığı belirtilmektedir. Yani, konut gereksiniminin %50'si ruhsatlı piyasadan karşılanarak iskan edilmiş durumdadır.

1985-1990 dönemi için gereksinim ile inşaat ruhsatları arasındaki farklar incelendiğinde gereksinim fazlası inşaat ruhsatı alındığı görülmektedir.(Bkz. Ek-Tablo J-1, U sütunu). İhtiyaç fazlası konut birimi için inşaat ruhsatı alınmasının nedenleri olarak, ikinci konuta olan talep, bazı illerin turizm konusunda çekim merkezi olması yada Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'sının yüksek olması olarak açıklanabilir. Ayrıca, göç veren illerde bu grupta yer almaktadır. Gereksinim fazlası inşaat ruhsatı sayısının toplam içindeki oranı 1985-1990 yılları için %38.14, aynı oran yapı kullanma izni için %11.52 olmaktadır.

Yapı kullanma izin belgeleri ile gereksinim arasında sayısal farkın en yüksek olduğu ilk üç il sırasıyla İstanbul, Ankara, Adana'dır. Yalnızca bu üç ilin 1985-1990 dönemindeki konut açığı 323.911 olarak görülmektedir (Bkz. Ek-Tablo J-1, R sütunu).

Birçok ilimizde konut açığının olduğu düşünülürse, özellikle ikinci konut yapımı nedeniyle oluşan konut fazlası, kıt kaynakların israf edildiğini göstermektedir.

Konut gereksiniminin talebe dönüşebilmesinde en etkili aracın kredi desteği olması nedeniyle yeni konut yaptıran veya satın alanlara yeterli miktarda kredi sağlanamaması konut arzının gereksinimini karşılayacak düzeylere ulaşmasını engellemektedir. 1984-1989 döneminde Toplu Konut Fonundan açılan kredilerin illere göre dağılımı Ek-Tablo J-2' de verilmektedir.

2.2. Konut Üretimi

1984 yılından sonra ucuz arsa üretimi ve teşvik kredileri ile desteklenen konut üretimi, 1993'te TOKİ'nin gelirlerinde meydana gelen daralmalar sonucu azalmaya başlamıştır.

Mevcut konut stokunun bilinmemesi, konut gereksinmesinin hesaplanmasında tahmin yöntemlerinin kullanılmasını zorunlu kıldığı gibi, yapıların ruhsatlı inşa edilip edilmediği konusunda da sağlıklı bilgilere ulaşmayı zorlaştırmaktadır.

1980-1990 yılları arasında Türkiye'nin toplam konut gereksiniminin %50'sinin ruhsatlı, yapı kullanma izni almış konutlar aracılığı ile karşılandığı görülmektedir. (Bkz. Ek-TabloJ-1A, AF sütunu). Kaçak yapılaşma ve konut stoğu ile ilgili olarak, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürü Ferudun Duyguluer'in yaptığı açıklamaya göre; Türkiye'deki 12 milyon konutun 3.5 milyonu kaçak yapıdır. Kaçak yapılaşmanın büyük şehirlerde %60, diğer illerde ise %20 olarak tespit edildiği açıklanmıştır.

Konut üretiminin temel elemanları olan yapımcılar, arsa sahipleri ve alıcılar arasındaki ilişkilerin farklılaşmasının görülebilmesi için konut sunumunu kar amaçlı sunum türleri ve kar amacı gütmeyen sunum türleri olarak ayırmak gerekmektedir.

Kar amaçlı konut sunum türleri arasında küçük üreticiliğin Türkiye koşullarına uyarlanmış biçimi olarak kabul edilen yap-satçılık ile büyük sermayeli şirketler eliyle konut üretimi yer almaktadır. Bu tarz sunum türünün en önemli özelliği, spekülatif üretim olmalarıdır. Kar amaçlı konut sunumunda üretim süreci, üretilecek konut birimlerinin piyasada büyük bir güçlük çekilmeden satılacağı ve kendilerine kar bırakacağı beklentisinde olan yapımcılar tarafından başlatılmaktadır.

Kar amacı gütmeyen sunum türleri arasında bireysel konut üretimi, kooperatifler eliyle konut üretimi, belediye şirketleri tarafından konut üretimi, kamu kurumları tarafından üretilen lojmanlar ile Toplu Konut İdaresi tarafından üretilen konutlar yer almaktadır.

1984 yılında Toplu Konut Fonunda toplanan kaynaklar aracılığı ile kamunun konut üretimine girişen kooperatiflere sağladığı destek sonucu, 1985-1989 döneminde kooperatiflerin konut üretimindeki payı %32 gibi büyük bir oranda gerçekleşmiştir. (Bkz. Ek-TabloJ-4,J-5,J-6).

1984-1990 arası kurulan kooperatif sayısı 19.408 olmasına karşın, inşaat ruhsatı alan kooperatif sayısı 13.516'da kalmıştır. İnşaat ruhsatı alan kooperatif sayısı ile iskan ruhsatı alan kooperatif sayısı arasındaki bu dengesizlik, kooperatifçilik ilkeleri ile çelişen uygulamaların ortaya çıkmakta oluşunun bir göstergesi olarak kabul edilmektedir. Bu çelişen uygulamaların başında da spekülasyon amaçlarının ortaya çıkması gelmektedir.

Toplu Konut İdaresi tarafından 1984-1997 yılları arasında, kredilendirdiği konut sayısı 1.054.674 olarak gerçekleşmiştir. Bu konutların 94.060'nın inşaatı halen devam etmektedir.

Tablo-4:Toplu Konut İdaresi'nin 1984-1997 Döneminde Finansman Sağladığı Konutlar

Kredilendirme Modeli	Bitirilen (adet)	İnşa Halinde (adet)	Toplam (adet)	Payı (%)
Toplu Konut Kanunu Uygulama yönetmeliği Uyarınca Açılan Toplu Konut Kredileri (Kooperatifler + Toplu Konut Yapımcıları)	821.024	67.826	888.850	84.28
İdare Arsaları Üzerinde	34.017	510	34.527	3.27
Belediye Arsaları Üzerinde	7.688	25.724	33.412	3.17
Ferdi Konut Kredileri	97.885	-	97.885	9.28
TOPLAM	960.614	94.060	1.054.674	100.00

Kaynak: Toplu Konut İdaresi

Ruhsatlı konut sunumunun artırılması amacıyla VII Beş Yıllık Kalkınma Planı, Konut Özel İhtisas Komisyonu tarafından önerilen hedefler aşağıda özetlenmiştir:

- ucuz konut üretebilen konut sunum biçimlerinin teşvik edilmesi,
- konut yapımında ileri yapım tekniklerinin kullanımının artırılması,
- inşaat malzemesi üretiminde standartlaşmaya gidilmesi,
- niteliksiz malzeme kullanımının önlenmesi,
- yapı sigortası uygulamasının yaygınlaştırılması,
- konut maliyetleri içinde arsa maliyetinin payını azaltacak önlemlerin alınması,
- bu amaçla kamunun elindeki arsa stoğu artırılarak bu arsalar üzerinde kar amacı gütmeyen konut sunumunun artırılması,
- kentsel altyapıda ekonomiler sağlayacak standart ve alternatiflerin geliştirilmesi.

2.3. Konut Envanteri

Türkiyede konut stokunun çerçevesiyle birlikte niteliksel ve niceliksel özelliklerinin derlendiği konut istatistikleri bulunmamaktadır. Ülkemizde konuta ilişkin istatistikler , DİE nin genel nüfus sayımı sonuçları ile bina İnşaatı istatistiklerinde yer almaktadır. DİE nin genel nüfus sayımı sonuçlarında (5 er yıllık) yer alan bilgiler;hane halklarının yapısı ve özellikleri,hanelerde kullanılan ısıtma sistemleri, ödenen aylık kira miktarı, kullanılan oda sayısı ,oturulan konutun türü, (ev , apartman dairesi, gecekondü, çadır, baraka vb..) ve hanehalklarının yerleşim yeri büyüklüğüne göre dağılımını içermektedir. (İl,Büyükşehir Belediyeleri, ilçe merkezleri, Bucak köyler Ölçeğinde)

DİE nin bina inşaatı istatistiklerinde (2 yıllık) yer alan bilgiler; Belediyeden derlenen İnşaat Ruhsatnameleri,ve bitmiş yapılar için verilen Yapı Kullanma izin kağıtlarında elde edilen verilere dayalıdır. Bu verilerde, yapı sahipliği, yapının kullanım amaçları, kat ve oda sayıları, yapılardaki daire sayısı ve büyüklükleri, yapının taşıyıcı sistemi, ve yapı malzemesi cinsleri ile konutların servis mekanlarına ilişkin (banyo, wc, mutfak, elektrik, su, havagazı, kalorifer,v.b.) bilgiler yer almaktadır.

Bina inşaatı istatistiklerinde , inşaatı yapılacak veya yeni bitmiş yapılar konu alındığı için, konut stoku içinde oldukça önemli bir yer tutan ruhsatsız yapılara ilişkin bilgiler bulunmamaktadır. Ayrıca bu istatistiklerde konutların eskimişlik derecesi, yapısal durumu, konfor koşulları hakkında detaylı bilgiler yer almamaktadır. Mevcut konut stokunu oluşturan ruhsatlı veya ruhsatsız tüm konutların fiziksel durumu hakkında daha kapsamlı bir araştırma yapılmasına ihtiyaç vardır.

2.3.1. Konut Envanterinin Amaçları

Türkiye’de konut envanterinin yapılma amaçları ;

- Türkiye’de konut stokunu oluşturan yapıların konut standartlarına uygunluk açısından bir değerlendirmesini yapmak,
- konut stokunun önemli bir bölümünü oluşturan ruhsatsız yapıların mevcut konut stoku içerisindeki oranını tesbit etmek,
- belediyeler ölçeğinde yerleşmelerdeki standart altı konut sayısı ve konut ihtiyacını saptamak, bu alanda öncelik sahibi belediyeleri tespit edebilmek,
- Türkiye’de yaygın konut edinme biçimleri ve konutun finansmanı hakkında bilgileri toplamak,
- Mevcut konut stoğunun rehabilitasyonu konusunda, kredi programı uygulaması ve sözkonusu olduğunda kaynakların kullanımını yönlendirecek verileri toplamak,

olarak tanımlanabilir.

2.3.2. Konut Envanteri Çalışmasında Toplanabilecek Bilgiler

Konut envanteri çalışmasında toplanabilecek bilgiler aşağıda sıralanmıştır.¹

A- Konutların fiziksel Özelliklerine ilişkin bilgilerin toplanması

-Sayısal Bilgiler

İskan edilen konut türü (*), konut sayısı (*), kat/daire sayısı ve büyüklükleri (*), oda sayısı, oda/kişi, kişi/m², arsa büyüklüğü.

- Konfor Koşulları

konutun ısınma biçimi (*) asansör, havagazı,elektrik, su tesisatının durumu, mutfak, banyo, wc, kanalizasyon ve diğer konut içi ekipmanın durumu.

-Konutun Problemleri

yapısal bozulmalar, rutubet, altyapı ve tesisat sorunları.

-Konutlarda yapılmış/yapılacak onarımlar

Mimari elemanların ve tesisatın onarımı, eklentiler.

- Onarımlar için kullanılan finansman kaynakları

B- Hanehalklarının sosyal ekonomik kültürel yapısına ilişkin bilgilerin toplanması.

- Hanehalkı büyüklüğü, kökeni geliri, yapısı vb

- Konuta ilişkin beklentiler, tercih nedenleri ve görüşler

- Ev sahipliği ve kiracılık

C- Konutun yakın çevresinin kentsel standartlar açısından değerlendirilmesi

-Altyapı

-Sosyal donanımlar

-Ulaşım

- Kentsel servislardan yararlanma düzeyi

D- konut edinme ve finansman biçimlerine ilişkin bilgilerin toplanması

- Konut elde ediliş biçimi (miras, yapı kooperatifi vb..)

- Konutun değeri (gelire oranlı değeri)

- Konut içi kullanılan finansman kaynağı (Kendi imkanları, banka, TKİ,miras,diğer)

- Kredi alınmışsa ödeme koşulları

- Konutun aylık gideri (elektrik gaz su işletme vb)

- Gelire oranla aylık konut harcamasının düzeyi

- Konutun yıllık ortalama bakım gideri

¹ (*) İşaretleli bilgiler, DİE nin nüfus sayımı verilerinde mevcuttur.

2.4. Sorun Alanları ve Yürütülen Projeler

Kentleşmenin hızlı oranlarda sürmesi, özellikle göç alan illerde konuta olan talebin artmasına neden olmaktadır. Konut açığının sağlıklı olarak belirlenebilmesi için gerekli olan konut sektörüne ilişkin istatistikler tahmin yöntemleri kullanılarak belirlenmektedir. DİE'nin yayınladığı bina inşaatları istatistikleri, belediyelerden derlenen ruhsatnamelerdeki verilere dayanmaktadır. Belediyelerden elde edilen formlar, yapım hataları, eksik bilgi yada postada meydana gelen gecikme veya kayıplar nedeni ile mevcut durumu yansıtmaktan uzaktır. Ayrıca ruhsatsız inşa edilen yada basit ruhsat ve eklerine aykırılıklar nedeni ile ruhsata bağlanmayan yapılarla ilgili bilgilere ulaşmak mümkün olmamaktadır.

Konut açığının yoğunluklu olarak yaşandığı büyük şehirlerde, ruhsatlı konut sunumu talebin gerisinde kalmakta, “evsizler” sorununun yaşanmadığı varsayımıyla konut gereksiniminin ruhsatsız piyasalardan karşılandığı belirtilmektedir. Kentsel dokunun gecekondulu ve kaçak yapılanma ile zedelenmesi, gecekondulu alanlarının mevzuat düzenlemeleri yoluyla spekülasyon olanaklarına fırsat sağlaması, kentlerin gecekondulaşmasına yol açtığı vurgulanmaktadır.

Konut sunum maliyeti içerisinde yüksek oranlara varan, spekülasyon amaçlarla yönlendirilen arsa payı orta ve dar gelirli insanların konut edinebilmelerini güçleştirmektedir. Konut açığının yaşandığı illerde, üretilen konutların yüksek maliyetler nedeniyle, ihtiyaç sahipleri tarafından karşılanamaması boş duran konutlar olarak ortaya çıkmaktadır. Ayrıca, doğal çevreyi tahrip eden ve kısa sürelerle kullanılan “tatil konutları” konut açığının yaşandığı ülkemizde rasyonel olmayan bir tür kaynak kullanımı olarak değerlendirilebilir.

Bir diğer sorun, belediyelerin olduğu yerleşim birimleri hakkında bölgesel niteliklerin toplanmaması olarak söylenebilir. Semtler arasındaki gelir, sosyal statü vb. farklılıklar konutların kullanım biçimi yoğunluğu, belediyeler tarafından verilen hizmetlerin etkinliği açısından önem taşımaktadır.(örn: toplu taşıma sefer sayıları, çöp kamyonu tahsisi gibi). Genel nüfus sayımlarında da referans olarak kullanılan nümerataj ve bina sayımı bilgilerinin tam olarak bilinmemesi bazı sorunları yaratabileceği gibi kentsel hizmetlerin sunumunda aksaklıklar yaratabilmektedir.

2.4.1. Konut Envanterine İlişkin Sorunlar

Ülke çapında bir konut envanterinin gerçekleştirilmesi ve bu envanterin devamlı kullanılabilir seviyede tutulabilmesi için bir ön adım olarak nümerataj ve bina sayımı bilgilerine ihtiyaç bulunmaktadır. Tam ve doğru bir bina sayımı temin ve tesisi için ise 10 Nisan 1927 tarih ve 1003 sayılı kanunun 5. Maddesine dayalı olarak çıkartılan ve uygulaması da İçişleri Bakanlığı ve DİE' ye görev olarak verilen 21 Mart 1963 tarih ve 11361 sayılı resmi gazetede yayınlanan numaralama yönetmeliğinin bütün belediyelerde uygulanması gerekmektedir..

Numaralama işleri, Genel nüfus sayımlarından önce adres kaynağınının tam ve doğru belirlenebilmesi için, DİE' ce yaptırılmaktadır. Her sayımdan en az altı ay önce, il merkezi, ilçe merkez, ve köy belediye elemanları, il merkezlerinde üç gün süre ile uygulamalı olarak Numaralama Yönetmeliği Eğitimine tabi tutulurlar. Bu eğitimden sonra belediyeler DİE' ce hazırlanan Binalar Cetvellerini kullanarak belediye sınırları içerisindeki mahalleler itibariyle bütün sokaklardaki numaralama işlemlerini kontrol ederler. Sokağın önce tek numaralı tarafı, sonra çift numaralı tarafları dış ve iç kapıları olmak üzere kontrol edilir ve yanlışlıklar / eksiklikler düzeltilir. Sokaklardaki numaralama işleri belediyelerce Binalar Cetveline daktilo ile işlenir ve çalışma sonucunda ortaya çıkan doldurulmuş binalar cetvelleri genel nüfus sayımlarının adres kaynağını oluşturur.

Numaralama yönetmeliğinin amir hükümlerinden biri yapılan numaralama işlerinden sonra belediyelerin kendi belediye sınırları içindeki numaralama işlerinin devamlılığında sorumlu olması ve numaralamada bir değişiklik yapıldığında bu değişikliği DİE' ye bildirme zorunluluğudur.

Ruhsatsız yapılaşmanın sürmesi ve belediyelerin gerekli özeni göstermemesi nedeniyle devamlılık sağlanamamaktadır. Numaralama işlemlerinin sağlıklı sürdürülememesinin nedenleri, bilgi ve eğitim eksikliği, daktilo yanlışlıkları ve uygulama eksikliği olarak söylenebilir. Uygulama eksiklikleri ise nitelikli eleman çalıştırılmaması, bazı bölgelerde numaralama işleminin yapılmaması yada daha önceden yapılan çalışmaların yeni yapılmış gibi gösterilmesinden kaynaklanmaktadır.

2.4.2. Adres Yönetim Sistemi

Belediyelerde uygulanması gereken Numaralama Yönetmeliğinin bilgi, eğitim ve uygulama eksikliği gibi nedenlerle hayata geçirilememesi beraberinde bazı sorunları da getirmektedir. DİE'nün uyguladığı sayım ve anketlerde;

- haneler
- işyerleri
- ve diğer veri derlenen birimlerin

adreslerinin takibi ve yönetimi kritik bir önem taşımaktadır. Bu soruna çözüm üretmek için adreslerin mekansal boyutta haritalarla entegrasyonu amaçlayan bazı çalışmalar yürütülmektedir. Henüz pilot uygulamaları yürütülen bu çalışmada;

- Ankara'nın birkaç mahallesini kapsayan bir bölgede halihazır paftalar sayısallaştırılmakta,
- Belediyeler tarafından sağlanan ve DİE'de temel adres referansı olarak kullanılan formlar üzerindeki bilgiler bilgisayar ortamına aktarılmakta ve sayısal haritalarla olan tutarlılığı karşılaştırılmaktadır.
- Daha sonra Ankara'ya ait yüksek çözünümlü uydu fotoğrafları (KVR1000) sayısal haritalarla karşılaştırılarak 1:5000 ölçekli halihazır paftaların güncelliği incelenmekte ve veri tabanında sorgulamalar yapılmaktadır.

Pilot uygulamaları sürdürülen bu projenin daha geniş bölgelere uygulanabilmesi için (Örn: sanayi tesislerinin takibi) çalışmalar devam ettirilmektedir.

2.4.3. Coğrafi Bilgi Sistemleri

Bilgisayarlarda yaşanan sürekli gelişmelerin etkisi ile, çevreyi anlama ve yönetmede önemli bir araç olan Coğrafi Bilgi Sistemleri, coğrafi verileri kullanarak toprak, doğal kaynaklar, ulaştırma yada herhangi fiziksel girdilerin yönetsel kullanımı için karar alma sürecini ifade etmektedir. Bu bilgi sistemi gözlem, ölçüm, tanımlama, açıklama, tahmin ve karar verme sürecinide içeren, amaçlarına ulaşabilmek için geniş kapsamlı fonksiyonlarıda içermektedir.

Karmaşık planlama ve yönetim problemlerinin çözümüne yönelik yönetim, manipülasyon, analiz, modelleme ve boyutlandırılmış verilerin görüntülenmesini desteklemek için tasarlanan prosedürler, yazılım ve donanımdan oluşan bir bilgi sistemi olarak görülebilir. Coğrafi Bilgi Sistemleri haritaları ve diğer ebatsal bilgileri dijital forma dönüştürerek, coğrafi bilgileri görüntüleme ve manipüle edilmesine olanak verir. Coğrafi yakınlığa dayanan eylemler arasında bağlantılar kurulmasına imkan sağlayarak kaynakları ve eylemleri yönetmek ve anlamak açısından yeni fikirler ve açıklamalar önerebilmektedir. Örneğin coğrafi yakınlık yoluyla, okul yerleşim alanları ile zehirli atık kaynakları arasında bağlantı kurarak daha sağlıklı politikalar üretilmesi için karar destek sistemi görevini sağlayabilmektedir. Coğrafi Bilgi Sistemlerinin kullanım alanlarını aşağıdaki gibi sıralayabiliriz.

A- Adres Yönetim Sistemi

-verilen sokak adreslerini bularak, adres eşleştirme

- araç çizelgelemesi ve yörengelendirilmesi
- mekan analizi, bölge seçimi
- tahliye planlarının geliştirilmesi

B- Doğal Kaynakların Yönetimi

- tabi ve doğal güzelliği olan nehirlerin yönetimi, bataklıklar, tarımsal alanlar, ormanlar, vahşi yaşam, rekreasyon alanları
- çevresel etki analizi
- tehlikeli yada zehirli tesislerin yerleşimi
- yeraltı su kaynaklarının modellenmesi/izlenmesi
- doğal yaşam analizi, göç yörengelendirme planları

C- Toprak Kaynaklarının Yönetimi

- imar, parsel planlarının yenilenmesi
- arsa üretimi
- çevre etki durumları
- su kalitesi yönetimi
- mülkiyet haklarının dengelenmesi

D- Altyapı Tesislerinin Yönetimi

- altyapı kablo/boru yerleşimi
- elektrik ağlarındaki yüklenmenin dengelenmesi
- tesis bakımının planlanması

DİE bünyesinde,Coğrafi Bilgi Sistemleri ve Uzaktan Algılama teknolojilerinin kullanımı ile halen yürütölmekte olan projeler aşağıda verilmiştir.

- su bütçesi projesi
- adres kayıt ve yönetim sistemi
- tematik harita üretimi
- tarımsal ürün rekoltesinin belirlenmesi

3. BULGULAR VE TARTIŞMA

Bu bölümde, enformasyon altyapısına getireceği yük açısından önemli olan bireysel kullanıcıların gelecekte olabilecek taleplerinin belirlenmesi amacıyla konut sektörü içindeki uzman ve yöneticilerle yapılan görüşmelerden elde edilen sonuçlar tartışılmıştır. EİT'lerinin yaygınlaşmasının önündeki engeller ve olası talepler alt başlık olarak incelenmiştir.

Konut alanlarında mevcut ve olabilecek kullanım yoğunluğunun belirlenmesi, kurulacak enformasyon altyapısının kapasitesi açısından önem taşımaktadır. Kentsel bölgelerin geniş bir alanda dağınık yerleşimi, semtler arasındaki sosyo-ekonomik ve demografik farklılıklar, coğrafi özellikler, semtlerin aktivite merkezlerine olan uzaklıkları enformasyon teknolojilerine olan talebin farklılaşmasına neden olabilmektedir.

Nüfusun orta ve üst gelir grubundaki kesimleri, şehir merkezlerinin karmaşası, ses ve görüntü kirliliği gibi etmenlerle kentlerin uç noktalarında inşa edilen estetik değerlere ve sağlıklı yaşam çevresine sahip konutlara yönelmektedirler. Bilgisayarlarla çalışabilenler (modem, fax, e-mail vb) işlerinin bir bölümünü ofise gitmeden yapma imkanına sahip olabileceklerdir. (örn: köşe yazarlarının makalelerini e-mail ile göndermeleri)

Gelir seviyesi, eğitim durumu, sosyal statü, vb. faktörler semtlere göre farklılık gösterebildiği için (örn: yenimahalle ve çankaya), sağlanacak hizmetlerin yapısını etkileyebilmektedir. Bu yüzden, kanal sayısı, görüntü kalitesi, ücreti gibi avantajları bilinen kablolu tv kullanımını, kurulacak olan altyapı için bir gösterge olabilir.

Genelde üst gelir grubuna dönük konutlar üreten müteahhit firmaları konutlarda ikinci bir telefon hattı yada kablolu tv için yedek rezervasyon bırakmaktadırlar. Her ne kadar bu uygulama konut sunum maliyetlerini arttırsada, ileride bu altyapının bina inşaatı bittikten sonra gerçekleştirilmesinden ucuza mal olmaktadır. Belediye imar şartnamelerinde bu tarz bir uygulama için zorunluluk olmamakla birlikte, inşaatın sunum maliyetlerini arttırması nedeniyle her gelir grubunun inşaatına bu altyapının yapılma koşulu genellenmemelidir.

Bu yüzden, enformasyon altyapısı kurulurken konutların/kentin homojen olmayan yapısı göz önünde bulundurulmalıdır. Ayrıca, kaynaklarımızın kısıtlı olduğu olduğu düşünülürse, altyapı kurulurken mevcut ve olabilecek kullanım yoğunluğunun belirlenmesi önem kazanmaktadır.

3.1. EİT'lerinin Yaygınlaşmasının Önündeki Engeller ve Talepler

EİT'lerinin yaygınlaşmasının önündeki engeller temel olarak “net bir fikrin” olmaması ve bu teknolojileri kullanma becerisinin azlığıdır. Görüşmelere katılan uzman ve yöneticiler, EİT'lerinde uzman olmadıklarından sözü edilen teknolojilerin hangi pratik uygulamaları olduğu konusundaki bilgilerin azlığı, gelecekte yaratılabilecek talepler konusunda tahmin yapmayı güçleştirmektedir.

Katılımcılar, internete bağlanmanın yada ikinci bir telefon hattının-fax yada modem için, getireceği mali külfetin ne olacağı ve faydası maliyetini karşılayabilirmi sorusunu sormaktadırlar. Ayrıca, EİT'lerini kullanma becerisinin azlığı ve bu teknolojilerin avantajlarının fazla bilinmemesi, beraberinde “acaba gerçekten “*son-kullanıcı*” lar tarafından gelebilecek taleplerin belirlenmesini çalışılıyor, yoksa bu teknolojileri pazarlayanların “*pazar*” oluşturma çabası” sorusunu getirmektedir.

Bireysel kullanımın yaygınlaşmasını etkileyen faktörler olarak yaş, sosyal-statü, gelir seviyesi, eğitim durumu ve bölgesel farklılaşma olduğu belirtilmiştir. Yeni teknolojilerin genelde karmaşık olarak algılanmasının yarattığı korku ve çekinme, ne faydası olabilirki düşüncesi, deneyim sahibi olmamanın getirdiği yetersizlik yada uygulayamama endişesi, öğrenme sürecinin olması ve bu sürecin zaman alacağı kaygısı da olumsuz faktörlerdendir. Ayrıca, teknolojilerin hızlı değişimi sonucu yapılan yatırımların güncelliğini çok kısa bir sürede kaybetmesi ve demode olacağı düşüncesi, karar alma sürecini etkileyebilmektedir.

Maliyetlerin yüksek olarak algılanması ise EİT'nin yaygın kullanımına engel teşkil edebilmektedir. Maliyetler de yapısına göre farklılaşmaktadır.

donanım maliyetleri: Genelde kabul edilebilir maliyetlerdir. Bunun içerisinde telefon hatları, bir PC ve gerekli yazılımlar vardır.

donanımın güncelleştirilmesinin maliyeti: Teknolojinin sürekli ilerlemesi, dolayısıyla mevcut sistemin yenilenmesinin getirdiği maliyetlerdir.

telecom maliyeti: telefon faturaları vb.

eğitim maliyeti: Başlangıç eğitimi ve varolan bilgilerin güncellenmesinden oluşmaktadır

Konut ile ilgili politika üreten kamu kurumlarında, yürütülen projelerin hayata geçirilmesinde, mevcut kamusal düzenden kaynaklanan zorluklar sıkça dile getirilen bir unsurdur. Kısaca, nitelikli elemanların kamuda çalışmak istememesi, bürokrasinin fazla olması nedeniyle yeterli kaynakların aktarılamaması, teknolojinin hızlı ilerlemesine ayak uydurulamaması sonucu araç gereçlerin güncellenememesi ve mevcutları verimli kullanmak için çaba harcanmaması, kurumlar arası

koordinasyonsuzluk, EİT'lerinin kamusal alanda yaygınlaşmasının önündeki engeller olarak belirtilmektedir.

Konut sektörü ile ilgili olarak dile getirilen en temel sorun, bilgilerin olmamasından ziyade, bilgilerin derlenip toplanmaması ve kolay erişilebilir olmamasıdır. Bu bilgilerin kolay ulaşılabilir/görülebilir olması, zaman içindeki değişimlerinin değerlendirilebilmesini, mukayeseler yapılabilmesini sağlayarak, sistem hakkında tam ve doğru bilginin temin edilebilmesine olanak verebilecektir. Nüfus artışına paralel olarak kentsel ve ticari gelişmelerin izlenebilmesi, politikaların üretilebilmesi bu bilgilerin ulaşılabilir olmasıyla doğrudan bağlantılıdır.

Konutla ilgili inşaat ve iskan ruhsatlarını veren belediyelerin imar dairelerinin konutla ilgili faaliyetlerine manyetik ortamda ulaşılabilmesi, konut istatistiklerini derleyen DİE'nin bu bilgileri daha kısa sürede ve güvenilir olarak elde etmesini ve yayımlamasını sağlayacaktır. Örneğin, metronun gelmesiyle, Altındağ ve Yenimahallede'ki ticari gelişmelerin hangi yönde olduğu yada bu belediyelerde ne kadar konut üretildiği bilgilerine ulaşabilmek, kentsel planların daha sağlıklı yapılmasını sağlayacaktır.

Konut üretiminde büyük paya sahip olan kooperatiflerin, özel firmaların nerede ne kadar konut ürettikleri, bu bilgileri hem kullanan hemde sunan konumunda olduklarından önemlidir. Ayrıca konut malzemesi üreticileri (demir-ahşap üreticileri, ıslak mekan malzemesi üreticileri vb), konut standartlarının ve bina maliyetlerinin belirlenmesinde bilgileri sunan ve kullanan yerler olduklarından konut piyasası ile ilgili enformasyonu tamamlar niteliktedir.

Konut sektörüne ilişkin bilgilere manyetik ortamda ulaşılabilmesi sağlanırken, güvenlik ve bilgilerin gizliliği ilkesi, dikkat edilmesi gereken hususlardan biridir. Belli periyotlarla DİE ve DPT tarafından yayınlanan bu bilgilerin, manyetik ortamda ulaşılması durumunda "resmi belge" statüsü taşıyıp taşımayacağı özellikle belirtilen noktalardan biridir.

Yapılan görüşmelerde, internet bağlantısı olanların şikayetlerini kısaca aşağıdaki gibi belirtebiliriz ;

- Hız'ın düşük olması,
- Telefon faturalarının yüksek gelmesi,
- Servis sağlayan firmaların, servis ücretlerini dolar üzerinden yapması.
(Örneğin, bir aylık sınırsız kullanımın 40\$ olması)
- Eğitim/Kurs veren firmaların, gerçek ihtiyaçlara cevap verememesi,
(teknik düzeyin kolay anlaşılabilmesi)

- Türkçe içeriğin az olması,
(yazılımların genelde ingilizce olması, ingilizce bilmeyen kullanıcılar açısından dezavantaj olmaktadır. Türkçe'ye yapılan çevirilerin ise, kolay anlaşılması belirtilmiştir. Yardım menülerinde Türkçeye çevrilmesi gerekliliği vurgulanmıştır)
- Türkiye içerisinde arama makinalarının olmaması,
- Türkçe kaynaklardan (kütüphaneler vb) araştırma yapılamaması,

Ayrıca, Resmi Gazete ve Kanunların (TCK, Yargıtay kararları...vb) ulaşılabilir ve sorgulanabilir olması ise getirilen bir öneridir.

KAYNAKLAR

RUŞEN KELEŞ(1997),” **Kentleşme Politikası**”, İmge Kitabevi,ANKARA

Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1996-2000)

<http://www.dpt.gov.tr/dptweb>

1998 Yılı Programı, DPT, 1998.

1997 yılı programı destek çalışmaları. DPT, 1997.

1996 yılı destek çalışmaları: Ekonomik ve sosyal sektörlerdeki gelişmeler. DPT, 1996.

Information Technology and the Information Society in Europe - Expectations and Barriers to the Implementation of New Media in the rural areas

<http://www.lentrelacs.com/deploy2.htm>

Info-Tech Resource Guide: Land Use Impacts of Telecommunications

<http://www.webcom.com/pcj/it/it-flehr.htm>

Milliyet Gazetesi

<http://www.milliyet.com.tr/1998/04/01/>

Toki Bilgi İşlem Merkezi

<http://www.toki.gov.tr/>

DİE WWW Servisi

<http://www.die.gov.tr/>

<gopher://gauss.bsb.die.gov.tr.:70/11/Turkce/Istatistiklerle%20Turkiye/Uluslararası%20Istatistikler>

DİE-Geographical Information System Studies At The State Institute Of Statistics Of Turkey

<http://www.die.gov.tr/PROJECTS/GIS/paper1.htm>

DİE-Adres Yönetim Sistemi

<http://www.die.gov.tr/TURKISH/gis-adres.html>

GIS Studies at the Department of City & Regional Planning

<http://www.metu.edu.tr/home/www21/gis/gis.html>

EKLER

TEMAS LİSTESİ

DÖKÜMANLAR

TABLolar:

TABLO-A Kesimlere ve kullanma amaçlarına göre yapılacak yeni ve ilave yapılar [Yapı ruhsatlarına göre]

TABLO-B Kullanma amaçları ve kat sayılarına göre, tamamen veya kısmen biten yeni ve ilave yapılar [Yapı kullanma izin kagıtlarına göre]

TABLO-C Nufus grupları ve kullanma amaçlarına göre tamamen veya kısmen biten yeni ve yeni ilave yapılar [Yapı kullanma izin kagıtlarına göre]

TABLO-D Ortalama alan ve maliyetlerine göre tamamen veya kısmen biten yeni ve ilave konut birimleri[Yapı kullanma izin kagıtlarına göre]

TABLO-E Secilmiş belediyeler ve özelliklerine göre tamamen veya kısmen biten yeni ve ilave konutlar [Yapı kullanma izin kagıtlarına göre]

TABLO-F Türkiye genelinde bina inşaatı maliyet indeksi;bir önceki yılın aynı dönemine göre değişim oranları 1991=100.0

TABLO-G Hanehalkı büyüklüğüne göre hanehalkı sayıları,1990

TABLO H Kent ve Kırsal Nüfusu

TABLO I Demografik Hızlar

TABLO J-1 Yedinci Beş Yıllık Kalkınma Planı Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu , sayfa 25, tablo-1 Belediyelere Göre Hane Halkı Sayıları

TABLO J-2 KONUT ÖİK, sayfa 31, tablo 2 1984-1989 Döneminde Toplu Konut Fonundan Açılan Kredilerin İllere Göre Dağılımı

TABLO J-3 KONUT ÖİK, sayfa 51, tablo 15 Kooperatiflerin Konut Üretimindeki Payı (İnşaat Ruhsatlarına Göre)

TABLO J-4 KONUT ÖİK, sayfa 52, tablo 16 Kooperatiflerin Konut Üretimindeki Payı (Yapı Kullanma İzin Kağıtlarına Göre)

TABLO J-5 KONUT ÖİK, sayfa 57, tablo 17 Konut Kooperatiflerinin Yıllara Göre Dağılımı

TABLO J-6 KONUT ÖİK, sayfa 49, tablo 14 Yıllara Göre Konut Üretimi(1960-1991)

TABLO K-1 Yapımına Başlanan ve Yapılmakta Olan Konut İnşaatı(Yapı Sayısı)
<http://www.die.gov.tr/ieyd/insaat/page9.html>

TABLO K-2 Yapımına Başlanan ve Yapılmakta Olan Bina İnşaatı
<http://www.die.gov.tr/ieyd/insaat/page11.html>

TEMAS LİSTESİ

KURUM	KİŞİ	TELEFON	FAX	TARİH	SAAT	ADRES
İmar İskan Bakanlığı	Şahin GÖRÜN Müşteşar Yardımcısı	425 40 47	425 94 81	3/3/98	9:45-10:30	Vekaletler Cad. No:1
MEOP-Millî Emlak Otamasyon Projesi	Ahmet ERMİŞ, D.Bşk Naci GÜNEL, Mimar	425 46 31	418 61 03	5/3/98	14:00-15:15	Emek mah.
ODTÜ-Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü	Prof. Dr. Ali TÜREL	2101000/2202	210 12 50	6/3/98	15:30-17:00	İnönü Bulvarı 06531
Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi	Prof. Dr. Ruşen KELEŞ	319 77 20/286	319 77 36	9/3/98	10:50-11:35	SBF - Cebeci
MESA	Teoman AKTÜRE Teknik Koordinatör	440 84 00/331	438 72 25	10/3/98	9:30-10:45	Abidin Daver Sok.12 Çankaya
Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği	Alper AKTAN Genel Müdür	468 67 58-59	468 67 60	10/3/98	11:20-12:15	Bestekar Sok: 72/3 Kavaklıdere
DPT -Devlet Planlama Teşkilatı	Nevin PEYNİRCİOĞLU Planlama Uzmanı	230 8720/6552	231 83 69	10/3/98	14:30-15:15	Necatibey cad. No:108
TOKİ-Toplu Konut İdaresi	Yıldız TOKMAN			11/3/98	15:30-16:30	
ODTÜ-Endüstri Mühendisliği Bölümü	Doç. Dr. Erol Sayın	2101000/2288	210 10 00	12/3/98	9:10-10:25	İnönü Bulvarı 06531
KUTLUTAŞ	Uğur GÖKSEL Proje Müdürü	436 07 74	436 05 94	12/3/98	14:30-15:35	Esat Cad. No:115
DİE-Devlet İstatistik Enstitüsü	Sühendan EKNİ Başkan Yardımcısı	417 64 40/403	425 33 87	13/3/98	10:00-11:25	Necatibey cad. No:114 Bakanlıklar/Ankara
	Gülşen GÜMÜŞLÜ Ulusal Hesaplar D.Bşk.	425 35 82	425 06 14	13/3/98	11:30-12:15	
	Alp ERDEM İnş. İstatistikleri Ş.Mdr	417 64 40/403	425 33 87	13/3/98	10:00-11:25	
Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü	Serap ERİŞ					Dikmen Cad. No:14
	APK D.Bşk	425 46 31	418 61 03	11/3/98	13:30-14:30	
	Bülent YILMAZ Tanıtım Ş.Mdr.	417 12 60/253	418 61 03	17/3/98	13:30-14:00	

TOPLANAN DÖKÜMANLAR

- Yedinci Beş yıllık Kalkınma Planı Konut Özel İhtisas Komisyonu Raporu,DPT Yayın .No:2432 ÖİK:490, Ankara 1996
- Nevin PEYNİRCİÖDLU, Belma ÜSTÜNİŞİK, “Nüfusu 20.000 ve Üzerindeki Belediyelerde Konut Stoku ve İhtiyacı Tahminleri”, Sosyal Sektörler ve Koordinasyon Genel Müdürlüğü, DPT,Aralık 1994, Ankara
- Dönemlere Göre Bina İnşaatı Maliyet İndeksi (1991=100.0) 1991-1996, Yayın No:2065, DİE, Eylül 1997,Ankara
- Bina İnşaatı İstatistikleri,1994, Yayın No:2040, DİE, Eylül 1997, Ankara
- Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği, Kent Kooperatifçiliği ÜçüncüTeknik Semineri, "1163 sayılı Kooperatif Yasa Değişikliği, Toplu Konutta Yeni Kaynak Arayışları Kent İşletmeciliği Kent ve Kültür"
- Kasım 1988 Antalya
- Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği, Kent Kooperatifçiliği Dördüncü Teknik Semineri, "Konut Sertifikası-Toplu Konutta Bankacılık Kent Kooperatifçiliğinde Denetim Kent ve İnsan",3-5 Kasım 1989 Antalya
- Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği, Kent Kooperatifçiliği Beşinci Teknik Semineri, "90'lı Yıllarda Kentleşme ve Konut",1-3 Kasım 1990 Kuşadası
- Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği, Kent Kooperatifçiliği Altıncı Teknik Semineri, “1-Kentsel Arsa Üretimi Açısından İmar Planları, 2-Kentsel Yenileme Projeleri ve Kent Kooperatifleri,3-Taşınmaz Mülkiyeti Konusunda Yeni Eğilimler”,30 Ekim-3Kasım 1991 Sarıgerme,
- Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği, Kent Kooperatifçiliği Yedinci Teknik Kongresi, “1-Kent ve Kentleşme - Yeni Boyutlar, Yeni Söylemler, 2-Kentsel Yaşam Kalitesi ve Standartlarının Geliştirilmesi, 3-Kent Kooperatifçiliği ve Çevre Bilinci, 4-2000'li Yıllara doğru Kentleşme ve Konut Paneli”, 5-8Kasım 1992 Belek-Antalya
- Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği, Kent Kooperatifçiliği Sekizinci Teknik Kongresi, "Nüfus ve Kentleşme ",13-17 Kasım 1993 Antalya
- Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği, Kent Kooperatifçiliği Dokuzuncu Teknik Kongresi, "Ekonomik Bunalımın konut, Kentleşme ve Kent Kooperatifçiliğine Etkileri ",3-6 Kasım 1994 Marmaris
- Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği, Kent Kooperatifçiliği Onuncu Teknik Kongresi, "Denetim Birlikleri Yapı Tasarruf Sistemleri ",2-5 Kasım 1995 Kuşadası
- Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği, Kent Kooperatifçiliği OnbirinciTeknik Kongresi, "Habitat II Sonuçları ve Geleceğe Bakış Siyasi Partilerimiz ve Kooperatifçilik",7-11 Ekim 1996 Belek/Antalya
- Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği, Altıncı Olağan Genel Kurul Toplantısı 18 Haziran 1994-İstanbul
- Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği, Yedinci Olağan Genel Kurul Toplantısı 17 Haziran 1995-İstanbul
- Türkiye Kent Kooperatifleri Merkez Birliği, TÜRKENT, 1996 Çalışma Raporu, 28 Haziran 1997-Ankara
- Nedim Alkan, "Aydın Belediyesi Kent Bilgi Sistemi (AKBİS)", Ekim 1996-Aydın
- MESA Şirketler Topluluğu, 1996 Yılı Faaliyet Raporu
- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 1997 Yılı Faaliyet Raporu

TABLO-A Kesimlere ve kullanma amaclarina gore yapilacak yeni ve ilave yapilar
[Yapi ruhsatlarina gore]

A.Yapi sayisi	B.Yuzolcumu(m2)	C.Deger (Milyon TL)	
		1992*	1993*
1994*			
Genel toplam (1)	A	137990	147033
	B	73062016	85080804
	C	108463497	220443681
Kamu kesimi			
Toplam (1)	A	4166	4975
	B	4382388	5545997
	C	6548137	14793105
Konut	A	3049	3768
	B	2325751	2970890
	C	3569621	8068449
Ticari	A	213	123
	B	297959	415316
	C	443322	1030827
Sinai	A	45	68
	B	87796	252005
	C	135492	705816
Sihhi, sosyal ve kulturel	A	462	518
	B	980371	991900
	C	1414039	2584853
Idari	A	242	322
	B	522772	693690
	C	751171	1820347
Dini	A	49	35
	B	28684	26988
	C	40280	67417
Diger	A	106	141
	B	139055	195208
	C	194212	515396
Onarim ve tadilat	A	60	142
	C	58120	270424
Ozel kesim			
Toplam (1)	A	133824	142058
	B	68679628	79634807
	C	101915360	205650576
Konut	A	124126	131513
	B	54804691	64655383
	C	82216696	168475070
Ticari	A	3976	5107
	B	7395804	9056684
	C	10254098	22103494
Sinai	A	2817	2010
	B	4966803	4145841
	C	7290766	10965032
Sihhi, sosyal ve kulturel	A	367	362
	B	680134	515339
	C	1020751	1355134
Dini	A	76	92
	B	37364	42502
	C	55854	106190
Diger	A	2462	2974
	B	794832	1119058
	C	1077195	2645656
Onarim ve tadilat	A	7758	10812
	C	3234642	7277942

(1) Excludes repairs and alterations.

TABLO-B Kullanma amacları ve kat sayılarına göre, tamamen veya kısmen biten yeni ve ilave yapılar [Yapı kullanma izin kağıtlarına göre]

Kat sayısı		1990	1991	1992	1993*	1994*
Toplam	1 ...	25947	24445	22760	17924	18255
	2 ...	43957	43732	30907	29439	29274
	3 ...	10051	9960	13708	14959	14544
	4 ...	4575	5061	12267	12273	11752
	5 ...	4852	4389	11467	11818	11466
	6 ...	3399	3062	8172	8688	8461
	7 ...	867	746	2627	2983	2775
	8 ...	359	438	1530	1547	1408
	9 ...	246	311	1019	1103	923
	10+...	236	244	836	978	1046
Konutlar	1 ...	23001	21767	19940	15170	15764
	2 ...	43095	42860	30079	28658	28578
	3 ...	9576	9516	13231	14480	14081
	4 ...	4182	4749	11910	11949	11466
	5 ...	4608	4157	11181	11574	11237
	6 ...	3215	2909	7943	8487	8276
	7 ...	776	663	2553	2882	2696
	8 ...	328	396	1474	1491	1364
	9 ...	226	276	984	1062	897
	10+...	210	213	795	941	1012
Ticari yapılar	1 ...	1306	1134	1096	1181	1125
	2 ...	450	389	440	388	371
	3 ...	247	202	229	256	224
	4 ...	231	156	187	161	128
	5 ...	149	132	185	157	129
	6 ...	146	126	172	135	141
	7 ...	73	66	62	84	66
	8 ...	29	38	50	48	31
	9 ...	20	27	33	37	24
	10+...	25	28	33	32	30
Sinai yapılar	1 ...	558	517	774	619	494
	2 ...	259	303	209	216	171
	3 ...	137	152	120	107	108
	4 ...	74	72	93	93	94
	5 ...	35	35	57	40	50
	6 ...	13	11	21	20	15
	7 ...	1	-	6	1	4
	8 ...	-	-	-	3	-
	9 ...	-	-	1	2	-
	10+...	-	-	1	-	-
Sihhi, sosyal ve kültürel yapılar	1 ...	77	62	53	63	52
	2 ...	50	48	31	40	33
	3 ...	42	36	57	48	69
	4 ...	49	54	39	32	42
	5 ...	30	36	25	26	38
	6 ...	12	4	21	28	15
	7 ...	3	5	-	6	8
	8 ...	1	2	4	3	10
	9 ...	-	5	-	2	1
	10+...	-	1	2	1	2
Idari yapılar	1 ...	38	40	37	29	30
	2 ...	28	32	27	17	16
	3 ...	29	30	28	25	13
	4 ...	27	19	29	32	17
	5 ...	21	20	9	14	8
	6 ...	11	12	11	16	12
	7 ...	3	10	5	7	1
	8 ...	1	2	1	1	3
	9 ...	-	2	1	-	1
	10+...	1	2	5	3	2
Dini yapılar	1 ...	20	30	19	18	19
	2 ...	4	13	13	8	11
	3 ...	2	7	9	5	5
	4 ...	1	5	1	-	2
	5 ...	2	-	2	-	1
	6 ...	-	-	1	-	-
	7 ...	-	-	-	-	-
	8 ...	-	-	-	-	-

	9 ...	-	-	-	-	-
	10+...	-	-	-	-	-
Diger yapilar	1 ...	947	895	841	844	771
	2 ...	71	87	108	112	94
	3 ...	18	17	34	38	44
	4 ...	11	6	8	6	3
	5 ...	7	9	8	7	3
	6 ...	2	-	3	2	2
	7 ...	11	2	1	3	-
	8 ...	-	-	1	1	-
	9 ...	-	1	-	-	-
	10+...	-	-	-	1	-

TABLO-C Nüfus grupları ve kullanma amaçlarına göre tamamen veya kısmen biten yeni ve yeni ilave yapılar [Yapı kullanma izin kâğıtlarına göre]

A.Yapı sayısı	B.Yüzölçüm (m ²)	C.Deger (milyon TL)	1992	1993*	1994*

Genel toplam			A... 105293	101712	99904
			B...38359909	38359909	37028291
			C...56522107	98800515	184791240

Konutlar			A... 100090	96694	95371
			B...30539880	30486679	28105316
			C...45639626	77743555	142557405
Ev			A... 44307	41469	42852
			B... 5062814	4938012	5095431
			C... 7210533	12262748	24056296
Apartman			A... 55783	55225	52519
			B...25477066	25548667	23009885
			C...38429093	65480807	118501109
Daire sayısı.....			268886	269695	245454
Ev.....			49044	46445	47611
Apartman.....			219842	223250	197843
Ticari yapılar			A... 2487	2479	2269
			B... 4716275	5373318	5716264
			C... 6312049	12763188	25707563
Dükkan, mağaza,pasaj			A... 1872	1864	1726
			B... 3918283	4411204	4874723
			C... 5161903	10127713	21577389
Otel, motel, pansiyon			A... 405	436	351
			B... 599706	760761	652557
			C... 888267	2181303	3306423
Lokanta, gazino, sinema, tiyatro			A... 102	91	64
			B... 62031	66242	67266
			C... 85089	150144	295794
Diğer (1)			A... 108	88	128
			B... 136255	135111	121718
			C... 176790	304028	527957
Sinai yapılar			A... 1282	1101	936
			B... 2048257	2161100	1844504
			C... 3056396	5436901	9644896
Fabrika, imalathane			A... 821	735	708
			B... 1786548	1821013	1609521
			C... 2659640	4603866	8288657
Atolye, tamirhane			A... 415	311	174
			B... 196337	235719	149208
			C... 297063	561698	867304
Diğer			A... 46	55	54
			B... 65372	104368	85775
			C... 99693	271337	488935
Sihhi, sosyal ve kültürel yapılar			A... 232	249	270
			B... 367782	448122	696683
			C... 535153	1198033	3508958
Idari yapılar			A... 153	144	103
			B... 282593	256956	211982
			C... 434157	684276	1241591
Dini yapılar			A... 45	31	38
			B... 18941	11673	13170
			C... 28801	29156	66078
Diğer yapılar			A... 1004	1014	917
			B... 386181	415524	440982
			C... 515925	945406	2064749
Nüfusu 100 001 ve daha yukarı olan belediyeler toplamı (2)			A... 34180	33518	30441
			B...20791260	20095595	18017649
			C...30461715	49933291	88555141
Konutlar			A... 32058	31795	28957
			B...16570324	15835887	13471125
			C...24717058	39763507	67432215
Ev			A... 7450	8367	8261
			B... 1008522	1265437	1195559
			C... 1422611	3018035	5318305
Apartman			A... 24608	23428	20696
			B...15561802	14570450	12275566

	C...	23294447	36745472	62113910
Daire sayisi.....		136615	131272	108694
Ev.....		8356	9622	9184
Apartman.....		128259	121650	99510
Ticari yapılar	A...	1028	873	740
	B...	2641219	2915285	3142377
	C...	3487820	6833733	13923509
Dukkan, magaza, pasaj	A...	885	732	600
	B...	2402749	2625213	2863677
	C...	3150239	6028995	12528261
Otel, motel, pansiyon	A...	75	81	77
	B...	132867	200200	195015
	C...	196986	600784	1023460
Lokanta, gazino, sinema, tiyatro	A...	26	25	20
	B...	27945	25617	33053
	C...	38610	55218	147126
Diger (1)	A...	42	35	43
	B...	77658	64255	50632
	C...	101985	148736	224662
Sinai yapılar	A...	737	512	387
	B...	1155514	913122	817998
	C...	1650075	2224012	4126208
Fabrika, imalathane	A...	408	312	284
	B...	995836	712152	666940
	C...	1406426	1732658	3194105
Atolye, tamirhane	A...	312	178	79
	B...	144730	149116	103273
	C...	222343	365158	646963
Diger	A...	17	22	24
	B...	14948	51854	47785
	C...	21306	126196	285140
Sihhi, sosyal ve kulturel yapılar	A...	66	74	94
	B...	141413	146848	304814
	C...	199110	375008	1557933
Idari yapılar	A...	52	35	31
	B...	157437	150137	109827
	C...	236335	421936	712203
Dini yapılar	A...	12	11	9
	B...	5008	5391	3916
	C...	7153	12860	18658
Diger yapılar	A...	227	218	223
	B...	120345	128925	167592
	C...	164164	302235	784415
Nufusu 50 001-100 000 arasi olan belediyeler toplami (2)	A...	19133	19417	19289
	B...	6364138	7218517	6797733
	C...	9429375	18443146	34220453
Konutlar	A...	18344	18483	18441
	B...	5159249	5715314	5209190
	C...	7710445	14792360	26470194
Ev	A...	4800	5049	4848
	B...	589266	633523	608041
	C...	811480	1508556	2797581
Apartman	A...	13544	13434	13593
	B...	4569983	5081791	4601149
	C...	6898965	13283804	23672613
Daire sayisi.....		45638	50839	45372
Ev.....		5404	5728	5468
Apartman.....		40234	45111	39904
Ticari yapılar	A...	345	416	434
	B...	709110	857277	929923
	C...	968029	2018090	4441517
Dukkan, magaza, pasaj	A...	237	326	345
	B...	595339	740475	814447
	C...	795862	1710123	3857227
Otel, motel, pansiyon	A...	93	63	54
	B...	93261	84919	84898
	C...	147019	241933	461646
Lokanta, gazino, sinema, tiyatro	A...	7	14	5
	B...	2523	8688	6984
	C...	3303	21265	27904
Diger (1)	A...	8	13	30
	B...	17987	23195	23594
	C...	21845	44769	94740

Sinai yapılar	A...	170	171	174
	B...	296525	373811	366323
	C...	447427	948204	1835418
Fabrika, imalathane	A...	157	147	148
	B...	282190	354044	341400
	C...	424764	899768	1709639
Atolye, tamirhane	A...	5	19	20
	B...	2761	10886	18347
	C...	3629	27092	87934
Diger	A...	8	5	6
	B...	11574	8881	6576
	C...	19034	21344	37845
Sihhi, sosyal ve kulturel yapılar	A...	49	65	50
	B...	96842	142859	198178
	C...	147127	392298	987407
Idari yapılar	A...	30	33	20
	B...	51941	43013	43163
	C...	86275	101777	248123
Dini yapılar	A...	6	3	5
	B...	2604	715	926
	C...	3947	1537	4938
Diger yapılar	A...	189	246	165
	B...	47867	85528	50030
	C...	66125	188880	232856
Nufusu 50 000'den az olan diger belediyeler	A...	51980	48777	50174
	B...	11204511	11839260	12213519
	C...	16631017	30424078	62015644
Konutlar	A...	49688	46416	47973
	B...	8810307	8935478	9425001
	C...	13212123	23187688	48654996
Ev	A...	32057	28053	29743
	B...	3465026	3039052	3291831
	C...	4976442	7736157	15940410
Apartman	A...	17631	18363	18230
	B...	5345281	5896426	6133170
	C...	8235681	15451531	32714586
Daire sayisi.....		86633	87583	91388
Ev.....		35284	31094	32959
Apartman.....		51349	56489	58429
Ticari yapılar	A...	1114	1190	1095
	B...	1365946	1600756	1643964
	C...	1856200	3911365	7342537
Dukkan, magaza, pasaj	A...	750	806	781
	B...	920195	1045516	1196599
	C...	1215802	2388595	5191901
Otel, motel, pansiyon	A...	237	292	220
	B...	373578	475642	372644
	C...	544262	1338586	1821317
Lokanta, gazino, sinema, tiyatro	A...	69	52	39
	B...	31563	31937	27229
	C...	43176	73661	120764
Diger (1)	A...	58	40	55
	B...	40610	47661	47492
	C...	52960	110523	208555
Sinai yapılar	A...	375	418	375
	B...	596218	874167	660183
	C...	958894	2264685	3683270
Fabrika, imalathane	A...	256	276	276
	B...	508522	754817	601181
	C...	828450	1971440	3384913
Atolye, tamirhane	A...	98	114	75
	B...	48846	75717	27588
	C...	71091	169448	132407
Diger	A...	21	28	24
	B...	38850	43633	31414
	C...	59353	123797	165950
Sihhi, sosyal ve kulturel yapılar	A...	117	110	126
	B...	129527	158415	193691
	C...	188916	430727	963618
Idari yapılar	A...	71	76	52
	B...	73215	63806	58992
	C...	111547	160563	281265

Dini yapılar	A...	27	17	24
	B...	11329	5567	8328
	C...	17701	14759	42482
Diger yapılar	A...	588	550	529
	B...	517969	201071	223360
	C...	285636	454291	1047478

(1) Depo, garaj ve hangari da kapsar.

(2) Nufus gruplandirmalari; 1985 yili 1980, 1986-1990 yillari 1985, 1991 ve 1992 yillari 1990 Genel Nufus Sayimina goredir.

TABLO-D Ortalama alan ve maliyetlerine gore tamamen veya kismen biten yeni ve ilave konut birimleri[Yapi kullanma izin kagitlarina gore]

	1992	1993*	1994*
Ortalama konut birimi alanı (m2).....	114	113	114
Ortalama maliyet (cari fiyatlarla)(TL).....	169736	288267	580791
Metrekare maliyeti (TL).....	1494427	2550106	5072258
1000 nufusa dusen, yilda uretilen konut birimi..	5.0	-	-

TABLO-E Secilmis belediyeler ve ozelliklerine gore tamamen veya kismen biten yeni ve ilave konutlar [Yapi kullanma izin kagitlarina gore]

Yil	Secilmis belediyeler					
	Genel Toplam		Nuřfusu 100 001'den asagi olan belediyeler toplami (1)		Nuřfusu 100 001 ve daha yukari belediyeler toplami (1)	
	1992	1993*	1992	1993*	1992	1993*
Toplam daire sayisi..	268886	269695	137603	138464	131283	131231
Suyu olan						
Ev.....	49012	46347	40728	36734	8284	9613
Apartman.....	219814	223176	96815	101528	122999	121648
Elektrigi olan						
Ev.....	49039	46406	40755	36793	8284	9613
Apartman.....	219810	223195	96811	101577	122999	121618
Kanalizasyonu olan						
Ev.....	28291	28908	20910	20190	7381	8718
Apartman.....	192941	194871	79863	83128	113078	111743
Fosseptigi olan						
Ev.....	20753	17537	19850	16642	903	895
Apartman.....	26901	28379	16980	18504	9921	9875
Mutfagi olan						
Ev.....	49044	46445	40760	39811	8284	6634
Apartman.....	219842	232250	96843	130239	122999	102011
Banyosu olan						
Ev.....	49044	46445	40760	36832	8284	9613
Apartman.....	219842	223250	96843	101632	122999	121618
Kaloriferi olan						
Ev.....	1052	1626	308	406	744	1220
Apartman.....	61326	63604	17713	21790	43613	41814
Havagazi olan						
Ev.....	10	131	10	127	-	4
Apartman.....	623	1001	130	122	493	879

(1) 1988, 1989 ve 1990 yillari 1985, sonraki yillar 1990 Genel Nufus Sayimina goredir.

TABLO-F Türkiye genelinde bina insaati maliyet indeksi;bir onceki yilin ayni donemine gore degisim oranlari 1991=100.0

Diger

		Apartman (4,5 ve 6 katli)	Ev(1 ve 2 katli)	(ticari, idari, okul,sihhi yapilar)	Toplam
		Ortalama	Ortalama	Ortalama	Ortalama
Genel toplam	92/91	69.7	71.0	69.2	69.8
	93/92	69.5	69.4	69.3	69.4
	94/93	108.3	101.1	107.3	107.1
Iscilikler toplami	92/91	83.8	83.3	83.1	83.6
	93/92	79.1	79.2	79.1	79.1
	94/93	79.7	79.2	79.1	79.6
Makineler toplami	92/91	71.7	71.5	72.1	71.8
	93/92	76.5	86.5	78.1	78.2
	94/93	124.3	138.9	126.0	126.8
Malzemeler toplami	92/91	63.3	64.9	63.2	63.6
	93/92	64.4	63.8	64.5	64.3
	94/93	123.6	114.1	121.9	122.0

TABLO-G Hanehalki buyuklugune gore hanehalki sayilari,1990

Hanehalki buyuklugu	Hanehalki sayisi
Toplam	11188636
1	503830
2	1258359
3	1592701
4	2297500
5	1809112
6	1265910
7	936375
8	502791
9	334263
10+	687795

TABLO : H- KENT VE KIR NÜFUSU
TABLE : H- URBAN AND RURAL POPULATION

YIL YEARS	TOPLAM NÜFUS TOTAL POPULATION	KENT NÜFUSU (1) URBAN POPULATION (1)	% %	KIR NÜFUSU RURAL POPULATION	% %
1970	35,605,156	11,550,644	32.4	24,054,512	67.6
1975	40,347,719	15,181,918	37.6	25,165,801	62.4
1980	44,736,957	18,824,957	42.1	25,912,000	57.9
1985	50,664,458	23,926,262	47.2	26,738,196	52.8
1990	56,473,035	30,515,681	54.0	25,957,354	46.0
1995 (2)	62,171,000	37,853,969	60.9	24,317,031	39.1
2000 (2)	67,332,000	47,549,543	70.6	19,782,457	29.4

Kaynak: DİE, DPT

Source: SIS, SPO

(1) Kent, 20.000 ve daha fazla nüfusu olan yerleşmedir.

(1) 20.000 and more population.

(2) Yıl sonu itibariyle tahmin.

TABLO :I- DEMOGRAFİK HIZLAR
TABLE : I- DEMOGRAPHIC RATES

	Nüfus Artış Hızı (%) - Population Growth (%)	Şehirleşme Hızı (2)(%) - Urbanization Rate (2) (%)	Kaba Doğum Hızı (Binde) - Crude Birth Rate (per 000)	Kaba Ölüm Hızı (Binde) Crude Death Rate (per 000)	Bebek Ölüm Hızı (Binde) Infant Mortality (per 000)	Toplam Doğurgan Oranı (Çocuk) Total Fertility Rate	Doğuşta Ortalama Yaşam Süresi (Yıl) Life Expectancy at Birth (Years)
1965-1970	2.52	6.03	30.0	13.5	158.00	5.31	54.91
1970-1975	2.50	5.62	34.5	11.6	140.40	4.46	57.88
1975-1980	2.06	4.40	32.2	10.0	110.79	4.33	61.20
1980-1985	2.49	4.91	30.8	9.0	82.96	4.05	63.00
1985-1990	2.17	4.99	29.9	7.8	65.22	3.76	65.58
1990-1995(1)	1.85	4.40	23.5	6.7	50.56	2.80	67.28
1995-2000(2)	1.62	4.67	21.4	6.5	39.02	2.45	68.55

Kaynak: DİE, DPT

Source: SIS, SPO

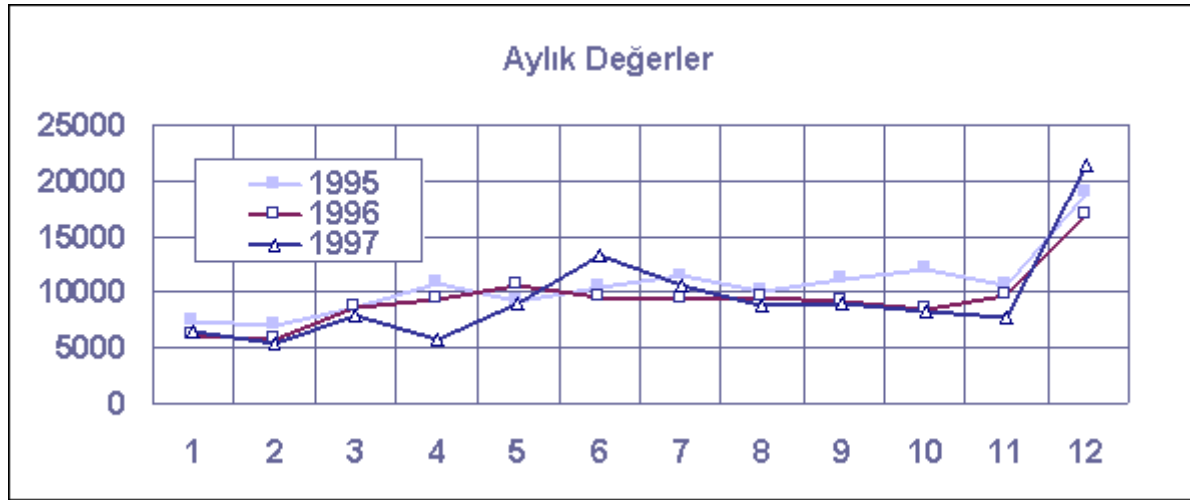
(1) DİE ve DPT Nüfus Tahminleridir.

(1) Estimates by SIS and SPO

(2) Kent, 20.000 ve daha fazla nüfusu olan yerleşmedir.

(1) 20.000 and more population.

TABLO K-1:YAPIMINA BAŞLANAN VE YAPILMAKTA OLAN KONUT İHTİYACI



	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1995	7 275	7 033	8 649	10 680	9 042	10 417	11 502	9 963	11 098	12 199	10 498	18 941
1996	6 117	5 626	8 580	9 207	10 510	9 391	9 369	9 502	9 042	8 423	9 680	16 984
1997	6 455	5 344	7 770	5 691	9 000	13 389	10 526	8 820	9 013	8 299	7 665	21 438

TABLO K-2:YAPIMINA BAŞLANAN VE YAPILMAKTA OLAN BİNA İHTİYACI



	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1995	-66.1	-3.3	23.0	23.5	-15.3	15.2	10.4	-13.4	11.4	9.9	-13.9	80.4
1996	-67.7	-8.0	52.5	7.3	14.2	-10.6	-0.2	1.4	-4.8	-6.8	14.9	75.5
1997	-62.0	-17.2	45.4	-26.8	58.1	48.8	-21.4	-16.2	2.2	-7.9	-7.6	179.7