TÜBİTAK

PROJE NO: SOBAG 104K110

TÜRKİYE'DE İLLERE GÖRE KONUT ÜRETİMİNİN FARKLILAŞMASININ NEDENLERİNİN BELİRLENMESİ

Prof.Dr. Ali TÜREL
ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

Prof.Dr. Hülya KOÇ
DEÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

Yardımcı Araştırmacı
Derya DOĞAN
ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

ARALIK 2007
ANKARA

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ

TABLO VE ŞEKİL LİSTELERİ

ÖZET

ABSTRACT

1. GİRİŞ.....1

2. KURAMSAL ÇERÇEVE.....2

2.1.Literatür Özeti.....2
2.2. Makro Düzeyde Önceki Çalışma.....6
2.3. Yerel Çalışmalar.....7

3. İLLERE GÖRE YAPIMINA BAŞLANAN KONUT SAYISI.....8

3.1. Giriş.....8
3.2. İllerde Dönemlere Göre Yapımına Başlanan Konutlar.....8
3.3. İl Merkezlerinde Yapı Sahipliğine Göre Konut Üretimi.....9
3.4. Son Bir Değerlendirme.....13

4. BELEDİYELERİN PLANLAMA VE ARSA GELİŞTİRME FAALİYETLERİ.....14

4.1. Giriş.....14
4.2. İl Merkezlerinde Dönemlere Göre Uygulama İmar Planları.....14
4.3. İl Merkezlerinde Dönemlere Göre Belediyeler Tarafından Parselasyon Planı Yapılan Alanlar..... 17
4.4. İl Merkezlerinde Dönemlere Göre Su ve Kanalizasyon Altyapısı Yatırımları.....19
4.5. Son Bir Değerlendirme.....22

5. 1985 ve 2000 NÜFUS SAYIMLARI VERİLERİNDEN OTURULAN KONUTUN ODA SAYISINA ve HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE DEĞERLENDİRİLMESİ 24

5.1. Giriş.....24
5.2. İl ve İlçe Merkezlerine Göre Değerlendirme.....24
5.3. Son Bir Değerlendirme.....26

6. 1985 ve 2000 YILI NÜFUS SAYIMLARI VERİLERİYLE KONUTTA MÜLKİYET ve KİRACILIKTAKİ DEĞİŞMENİN DEĞERLENDİRİLMESİ..... 27

6.1. Giriş.....27
6.2. 1985 ve 2000 Nüfus Sayımı Verilerinin Türkiye Geneli ve Sekiz İl İçin

Değerlendirilmesi.....27
6.3. Son Bir Değerlendirme.....31

7. 1984 ve 2000 BİNA SAYIMLARI VERİLERİYLE BİNALARIN KAT SAYILARI, ARSA ÜZERİNDE KAPLANDIKLARI İNŞAAT ALANLARI ve TESİSAT OLANAKLARI İLE İLGİLİ DEĞERLENDİRMELER.....32

7.1. Giriş.....32
7.2. Konut Binalarının Kat Sayılarına Göre Dağılımı.....32
7.3. Konut Binalarının Arsa Üzerinde Kapladıkları İnşaat Alanlarına Göre Dağılımı.....34
7.4. Konut Binalarının Borulu Su ve Pis Su Tesisatlarına Göre Dağılımı.....36
7.5. Son Bir Değerlendirme.....39

8. SEKİZ İL MERKEZİNDE KONUT YAPIM FAALİYETİNİN ÖZELLİKLERİ.....40

8.1. Giriş.....40
8.2. Şirketlerin Kapasiteleri, Faaliyet Alanları ve İnşaat Yöntemleri.....40
8.3. Konut Üreticilerinin Arsa Sahipliği.....44
8.4. Üretilen Konut Türleri 46
8.5. İnşa Edilen Konutların Satışı.....47
8.6. Şirketlerin Sermaye Büyüklükleri.....50
8.7. Konut Üreticilerinin Arsa Temini ve Fiyatı Hakkındaki Görüşleri.....51
8.8. Son Bir Değerlendirme 53

9. SEKİZ İL MERKEZİNDE KONUT VE ARSA FİYATLARI.....56

9.1. Giriş.....56
9.2. Konut Fiyatları.....56
9.3 Konut Kiraları.....58
9.4. Arsa Fiyatları.....60
9.5. Son Bir Değerlendirme.....62

10. SEKİZ İLDE NÜFUS, EKONOMİK YAPI, HANEHALKI GELİRİ, TASARRUFLARI VE KONUTUN ÖDENEBİLİRLİĞİ 67

10.1. Giriş.....67
10.2. Nüfus.....67
10.3. Ekonomik Yapı.....68
10.3.1. Milli Gelir.....71
10.4. Hanehalkı Gelir Düzeyleri ve Tasarrufları.....72
10.5. Konut Fiyatları ve Gelir-Konut Fiyatı Oranları.....76
10.6. Konut Satın Almak İçin Gerekli Tasarruf Süresi.....77
10.7. Son Bir Değerlendirme.....80

11. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

12. KAYNAKÇA

13. EKLER

EK-1. İllerde Konut Üretimiyle İlgili Tablolar

Ek-1.1. 1966-2000 Dönemi İl Geneli İnşaat Ruhsatı Verilen Konut Sayıları (Yıllık)

Ek-1.2. 1984-2006 Döneminde İl Merkezlerinde İnşaat Ruhsatı Verilen Konut Binası ve Dairesi Sayıları

Ek-1.3. İl ve İlçe Merkezlerinde Dönemlere Göre İnşaat Ruhsatı Verilen Konut Sayıları

Ek-1.4. İl Genelinde Kooperatif Ruhsatları

Ek-1.5. İl Merkezlerinde Kooperatif Ruhsatları

Ek-1.6. İl Merkezi ve İl Geneli Koopraetif Ruhsatlarının Oranları

Ek-1.7. İl Merkezi Belediyeleri Tarfından Verilen Konut Ruhsatları İçinde Kamu Kuruluşları Tarafından Alınan Ruhsatların Payları (1985-2006)

Ek-1.8. İl Merkezlerinde Yapı Sahipliğine Göre Yapımına Başlanan Konut Sayıları (1990-2006)

EK-2. İl Raporları

Ek-2.1. Antalya'da Konut Üretimi

Ek-2.2. Aydın'da Konut Üretimi

Ek-2.3. Bursa'da Konut Üretimi

Ek-2.4. Denizli'de Konut Üretimi

Ek-2.5. Gaziantep'te Konut Üretimi

Ek-2.6. Malatya'da Konut Üretimi

Ek-2.7. Samsun'da Konut Üretimi

Ek-2.8. Van'da Konut Üretimi

ÖNSÖZ

Türkiye'de 1985–2000 döneminde artan hanehalkı başına yapımına başlanan ruhsatlı konut sayısının iller arasında farklılaştığı görülmektedir. Bu proje yerel düzeyde araştırmalarla bu farklılıkların nedenlerinin belirlenmesi amacıyla oluşturulmuştur. Araştırma süreci iki yıla yayılan proje Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu (TÜBİTAK) tarafından, Sosyal ve Beşeri Bilimler Araştırma Grubu'nun SOBAG 104K100 numaralı projesi olarak desteklenmiştir. Bu destek sayesinde bu kapsamlı çalışmanın verilerinin ve gerekli teçhizatın sağlanması ve yerel çalışmaların yürütülmesi mümkün olabilmiştir.

Yerel çalışmalar için örnek seçilen Antalya, Aydın, Bursa, Denizli, Gaziantep, Malatya, Samsun ve Van illerinde önce inşaat ruhsatı verilen konut sayısının il bütününde ve ilde belediye teşkilatı bulunan yerleşmelerde yıllara göre dağılımı, sunum biçimlerine göre de ayrıntılandırılarak incelenmiştir. Daha sonra il merkezlerindeki belediyelerin imar ve parselasyon planları ve altyapı sunumu konusundaki etkinliklerini içeren arsa üretimi konusundaki faaliyetleri araştırılmıştır. Konut üretimi ile konut kullanımının niceliksel özelliklerindeki ve mülkiyet yapısındaki değişmeler 1985 ve 2000 yılı Nüfus Sayımları sonuçlarından değerlendirilmiştir. Sekiz il merkezinde örnek seçilen konut üreticilerine anket uygulanarak konut üretim ve satışını gerçekleştirilme biçimleri, emlak komisyoncularına uygulanan anketle de önceden tanımlanan konut tiplerinin ve arsaların fiyatları belirlenmiştir.

Çoğunlukla birinci ve kısmen ikinci el kaynaklara başvurularak elde edilen bulgular araştırmanın "üretilen arsa miktarı ve arsanın sunum biçiminin üretilen konut miktarının başta gelen belirleyicileri olduğu" hipotezini desteklemekte ve gereksinime göre yeterli miktarda konut üretilebilmesi için hem arz hem de talep yönünü kapsayan politikaların geliştirilmesi gerektiğini göstermektedir.

Projenin tamamlanmasında örnek olarak seçilen sekiz ildeki yerel yönetimlerin ilgili birimlerinin yönetici ve çalışanlarının çok büyük katkıları olmuştur. Uzun anket çalışmamızı sabırla yanıtlayan, bazıları geçmişte öğrencimiz olan meslektaşlarımız bilimsel bir çalışmaya katkı koymak konusunda tüm olanaklarını seferber etmişlerdir. Yine sekiz ildeki Ticaret ve Sanayi Odası ilgililerinin yerel anketler için örneklemeyi sağlama konusunda yardımları büyüktür. Anketlerimizi gerçekleştiren anketörlerin, anketlerimizi yanıtlayan ve ilgili yerleşmedeki konut üretimi hakkında görüş belirten emlak komisyoncularının ve konut üreticilerinin katkıları, anket çalışmalarını gerçekleştiren Veri Araştırma A.Ş. yönetici ve çalışanları ile planları Coğrafi Bilgi Sistemleri ortamında ölçen BC Tasarım Şirketi ilgililerinin çabaları olmasaydı elbette bu çalışma gerçekleşemezdi. Katkı koyan tüm ilgili kişilere çok teşekkür ederiz.

TABLO VE ŞEKİL LİSTELERİ

TABLOLAR

Tablo 3.1. Toplam Nüfus, Hanehalkı Sayısı, Toplam ve Yıllık Yapı Ruhsatları ve Seçilen Sekiz İlde 1985 ve 2000 Yılları Hanehalkı Başına Konut Sayısı 9

Tablo 3.2. Toplam Nüfus, Hanehalkı Sayısı, Toplam Yapı Ruhsatları ve Seçilen Sekiz İl Merkezinde 1985-2000 Dönemi Hanehalkı Başına Konut Üretimi 9

Tablo 3.3. İl Merkezlerinde Yapı Sahipliğine Göre İnşaat Ruhsatları Sayısı ve Oranı (1990-2006) 10

Tablo 3.4. İl Merkezlerinde 1985-2006 Döneminde Yapı Kooperatifleri Tarafından Yapımına Başlanan Konutları Sayısı ve Oranları 11

Tablo 3.5. İl Merkezlerinde Dönemlere Göre Konut Kooperatifleri Tarafından İnşaat Ruhsatı Alınan Konut Sayıları 12

Tablo 3.6. İl Merkezlerinde Dönemlere Göre Konut Kooperatifleri İnşaat Ruhsatlarının Toplam Konut Ruhsatlarına Oranı 12

Tablo 4.1 İl Merkezlerinin Beşer Yıllık Dönemlere Göre 1/1000 Uygulama İmar Planı Yapılan Alanlar Toplamı (Hektar) 16

Tablo 4.2. Uygulama İmar Planlarının Onama Dönemlerine Göre Kapladıkları Alan (Hektar) ve Beş Yıllık Dönemlere Göre Sekiz İldeki Artan Hanehalkı Başına İnşaat Ruhsatı Verilen Konut Sayısı 18

Tablo 4.3. Sekiz İlde Dönemlere Göre Parselasyon Planı Yapılan Alanlar (Hektar) 18

Tablo 4.4. Sekiz İl Merkezinde Su Altyapısı Yatırımları (Anahat, Taşıyıcı ve Şebeke Toplamı) 20

Tablo 4.5. Sekiz İl Merkezinde Kanalizasyon Altyapısı Yatırımları (Şebeke, Taşıyıcı ve Kollektör Hatları Toplamı) 21

Tablo 5.1. 1985 Yılı Nüfus Sayımı Verilerine Göre Örnek Seçilen Sekiz İlde Hanehalkı Büyüklüğüne Göre Normal Altı, Normal ve Normal Üzeri Odası Bulunan Konutlarda Oturanların Oranları 25

Tablo: 5.2. 2000 Yılı Nüfus Sayımı Verilerine Göre Örnek Seçilen Sekiz İlde Hanehalkı Büyüklüğüne Göre Normal Altı, Normal ve Normal Üzeri Odası Bulunan Konutlarda Oturanların Oranları 26

Tablo 6.1. 1985 Yılında Mülkiyet Durumuna Göre Hanehalkı Sayıları ve Yüzdeleri 29

Tablo 6.2. 2000 Yılında Mülkiyet Durumuna Göre Hanehalkı Sayıları ve Yüzdeleri 30

Tablo 7.1. 1984 Yılı Bina Sayımına Göre Sekiz İl Merkezi ve Belediyeleri Toplamında Binaların Kat Sayılarına Göre Dağılımı / Oranlar 33

Tablo: 7.2. 2000 Yılı Bina Sayımına Göre Sekiz İl Merkezi ve Belediyeleri Toplamında Binaların Kat Sayılarına Göre Dağılımı / Oranlar 34

Tablo. 7.3. 1984 Yılı Bina Sayımına Göre Örnek Olarak Seçilen Sekiz İl Merkezi ve Belediyeleri Toplamında İçinde Konut Bulunan Binaların Oturduğu Taban Alanlarına Göre Dağılımı / Oranlar 35

Tablo 7.4. 2000 Yılı Bina Sayımına Göre Örnek Olarak Seçilen Sekiz İl Merkezi ve Belediyeleri Toplamında İçinde Konut Bulunan Binaların Oturduğu Taban Alanlarına Göre Dağılımı / Oranlar 37

Tablo 7.5. 1984 Yılı Bina Sayımına Göre Örnek Olarak Seçilen Sekiz İl Merkezi ve Belediyeleri Toplamında Binaların Borulu Su Tesisatı ve Pis Su Tesisatlarının Dağılımı/ Oranlar 38

Tablo 7.6. 2000 Yılı Bina Sayımına Göre Örnek Olarak Seçilen Sekiz İl Merkezi ve Belediyeleri Toplamında Binaların Borulu Su Tesisatı ve Pis Su Tesisatlarının Dağılımı/ Oranlar 39

Tablo 8.1. Anket Yapılan Şirketin Kaç Yıldır Konut Yapımında Faaliyet Gösterdiği 40

Tablo 8.2. Şirketlerin Bir Yılda İnşa Edebilecekleri Daire Sayısına Göre Dağılımı 42

Tablo 8.3. Belediyelerin Gelişme Konut Alanlarında Belirledikleri Arsa Büyüklükleri 42

Tablo 8.4. Şirketlerin Konut İnşaatında Faaliyet Türlerine Göre Dağılımı 43

Tablo 8.5. Şirketlerin Konut İnşaatında Kullandıkları İnşaat Yöntemleri 43

Tablo 8.6. İnşaatlarda Taşeron Kullanımı 44

Tablo 8.7. Satış Amaçlı Konutları Kendi Arsası Üzerinde İnşa Eden Konut Yapımcıları 44

Tablo 8.8. Anket Yapılan Konut Üreticilerinin Arsa ve Makina Parkı Sahipliği 45

Tablo 8.9. Kat Karşılığı Anlaşmalarda Konut İnşa Edilen Birinci Grup Semtlerde Arsa Sahibine Verilen Ortalama Pay 46

Tablo 8.10. Anket Yapılan Şirketlerin Ürettikleri Konut Türlerine Göre Dağılımı 47

Tablo 8.11. İnşa Edilen Konutları Satın Alan Gelir Gruplarına Göre Konut Üreten Şirket Sayıları 47

Tablo 8.12. İnşaat Aşamasında Konut Satan Satış Amaçlı Konut Üreten Firmaların Satışlarının Toplam Ürettikleri Konutlara Oranı.....48

Tablo 8.13. Ürettikleri Konutları Vadeli Satan Şirketlerin Satış Fiyatına Göre Aldıkları Ortalama, En Az ve En Çok Peşinat Oranları (Yüzde).....48

Tablo 8.14. Ürettikleri Konutları Vadeli Satan Firmaların Satışta Aldıkları Peşinat Oranlarına Göre Dağılımı.....49

Tablo 8.15. Vadeli Satış Yapan Konut Üreticilerinin Kabul Ettikleri Ortalama, En Az ve En Çok Taksitle Ödeme Süresi (Ay).....49

Tablo 8.16. Vadeli Satış Yapan Konut Üreticilerinin Kabul Ettikleri Taksitle Ödeme Süresi.50

Tablo 8.17. Anket Yapılan Firmaların İl Merkezlerine Göre Ortalama, En Küçük ve En Büyük Sermaye Büyüklükleri (YTL).....51

Tablo 8.18. Kentlerinde Konut İnşa Etmenin Avantajları ve Dezavantajlarıyla İlgili Olarak Konut Üreticilerinin Arsa Temini Hakkındaki Görüşleri.....51

Tablo 8.19. Konut Üreticilerinin Kentlerindeki Arsa Fiyatları Hakkındaki Görüşlerine Göre Dağılımı.....52

Tablo 8.20. Konut Üreticilerinin İnşa Ettikleri Konutları Satmak Konusundaki Görüşleri.....53

Tablo 9.1. Ortalama fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir daire satış fiyatı (Aritmetik ortalama, YTL)...63

Tablo 9.2. Ortalama fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir daire aylık kirası (Aritmetik ortalama, YTL)..63

Tablo 9.3. Ortalama fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir daire satış fiyatı (Aritmetik ortalama, YTL).....63

Tablo 9.4. Ortalama fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir daire aylık kirası (Aritmetik ortalama, YTL).....63

Tablo 9.5. Ortalama fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir daire satış fiyatı (Aritmetik ortalama, YTL....64

Tablo 9.6. Ortalama fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir daire aylık kirası (Aritmetik ortalama, YTL)..64

Tablo 9.7. Ortalama fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir daire aylık kirası (Aritmetik ortalama, YTL)..64

Tablo 9.8. Ortalama fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir daire satış fiyatı (Aritmetik ortalama, YTL).....64

Tablo 9.9. Ortalama fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir daire aylık kirası (Aritmetik ortalama, YTL).....65

Tablo 9.10. Yeni gelişen konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerde 2 kata kadar imarlı arsalara ait ortalama fiyatlar (YTL/m2).....65

Tablo 9.11. Yeni gelişen konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerde 3-4 kata kadar imarlı arsalara ait ortalama fiyatlar (YTL/m2).....65

Tablo 9.12. Yeni gelişen konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerde 5-6 kata kadar imarlı arsalara ait ortalama fiyatlar (YTL/m2).....65

Tablo 9.13. Yeni gelişen konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerde 7 veya daha fazla kata kadar imarlı arsalara ait ortalama fiyatlar (YTL/m2).....66

Tablo 9.14. Yeni gelişen alanların yakınlarından ortalama fiyata sahip olan bölgelerde imarsız bir arazinin ortalama metrekare fiyatı (YTL).....66

Tablo 10.1. Örnek Seçilen İller ve Türkiye için Bazı Nüfus Göstergeleri.....68

Tablo 10.2. İllerde Ekonomik Faaliyete Göre İstihdam Edilen 12 ve daha yukarı yaştaki nüfus 69

Tablo 10.3. Türkiye ve Sekiz İl Merkezinde Ekonomik Faaliyetlerde Çalışanların Oranı (Yüzde).....70

Tablo 10.4. Türkiye ve Sekiz İl Merkezinde Yapılan İş ve İstihdam Edilen Nüfusun Oranları (Yüzde) 71

Tablo 10.5. İllerde 12 ve Daha Yukarı Yaştaki Nüfusa Göre İşgücü Durumu 71

Tablo 10.6. Türkiye Toplamı ve Sekiz İlde 2000 Yılı Toplam ve Fert Başına Milli Geliri ve 1987-2000 Dönemi Artış Oranları.....73

Tablo 10.7. Örnek Seçilen Sekiz İlin NUTS-2 Bölgelerindeki Yeri.....73

Tablo 10.8. Sekiz İlin Yer Aldığı NUTS-2 Bölgelerindeki Kentsel Yerleşmelerde Yüzde 5 Gelir Gruplarına Göre Ortalamalarına Hanehalkı Başına Yıllık Gelir (2003 yılı, YTL).....74

Tablo 10.9. NUTS-2 Bölgelerindeki Kentsel Yerleşmelerde Yüzde 5 Gelir ve Harcama Gruplarının Ortalamalarına Göre Hanehalkı Başına Yıllık Tasarruf (2003 yılı, YTL).....75

Tablo 10.10. NUTS-2 Bölgelerindeki Kentsel Yerleşmelerde Yüzde 5 Gelir ve Harcama Gruplarına göre Hanehalkı Başına Yıllık Tasarruf (2003 yılı, YTL).....76

Tablo 10.11. NUTS-2 Bölgelerindeki Kentsel Yerleşmelerde Yüzde 5 Gelir ve Harcama Gruplarına Göre Hanehalklarının Konut Satın Almak İçin Birikim Yapmaları Gereken Süre (Yıl).....79

Tablo 10.12. NUTS-2 Bölgelerindeki Kentsel Yerleşmelerde Yüzde 5 Gelir ve Harcama Gruplarına Göre Hanehalklarının Konut Satın Almak İçin Birikim Yapmaları Gereken Süre (Yıl).....80

ŞEKİLLER

Şekil 5.1. Hanehalkı Büyüklüğüne Göre Normal Altı, Normal ve Normal Üzeri Oda Sayısı..24

Şekil 9.1. Sekiz İl Merkezinde 3+1 Odalı Konutların Ortalama Fiyatlı Semtlerde Satış Fiyatlarının Aritmetik Ortalaması (Temmuz 2007 Fiyatlarıyla, YTL).....57

Şekil 9.2. Sekiz İl Merkezinde 4+1 Odalı Konutların Ortalama Fiyatlı Semtlerde Satış Fiyatlarının Aritmetik Ortalaması (Temmuz 2007 Fiyatlarıyla, YTL).....58

Şekil 9.3. Sekiz İl Merkezinde Ortalama Fiyatlı Semtlerde 3+1 Odalı Konut Kiraları.....59

Şekil 9.4. Sekiz İl Merkezinde Ortalama Fiyatlı Semtlerde 4+1 Odalı Konut Kiraları.....59

Şekil 9.5. Ortalama Fiyatlı Semtlerde 3-4 Kata İmarlı Arsa Fiyatları.....60

Şekil 9.6. Ortalama Fiyatlı Semtlerde 5-6 Kata İmarlı Arsa Fiyatları.....61

Şekil 9.7. İmarsız Arazinin Ortalama Metrekare Fiyatları.....61

Şekil 10.1. Fert Başına Milli Gelir ve 1987-2000 Döneminde Artış Oranları.....72

Şekil 10.2. Sekiz İl Merkezinde Konut Fiyatları.....77

Şekil 10.3. Sekiz İl Merkezinde Ortalama Konut Fiyatlarının Yıllık Gelire Oranı.....77

Şekil 11.1. Sekiz İl Merkezinde 1985-2006 Döneminde Artan Hanehalkı Başına Yapımına Başanan Konut Sayısı ile Konut Fiyatı İlişkisi 86

ÖZET

Türkiye'de 1985–2000 döneminde artan hanehalkı başına yapımına başlanan konut sayısının iller arasında 2.32 ile 0.25 arasında değiştiği belirlenmiştir. Bu farklılık, önce tüm illeri kapsayan bir makro araştırmayla incelenmiş, makro bir yaklaşımla açıklanamayan etmenlerin yerel düzeyde araştırmalarla belirlenmesi amacıyla bu proje oluşturulmuştur. Yerel çalışmalar için örnek seçilen Antalya, Aydın, Bursa, Denizli, Gaziantep, Malatya, Samsun ve Van illerinde önce inşaat ruhsatı verilen konut sayısının il bütününde ve ilde belediye teşkilatı bulunan yerleşmelerde yıllara göre dağılımı, sunum biçimlerine göre de ayrıntılandırılarak incelenmiştir. Daha sonra araştırmanın "üretilen arsa miktarı ve arsanın sunum biçiminin üretilen konut miktarının başta gelen belirleyicileri olduğu" hipotezi esas alınarak yürütülen yerel çalışmalarda, il merkezlerindeki belediyelerinin imar ve parselasyon planları ve altyapı sunumu konusundaki etkinliklerini içeren arsa üretimi konusundaki faaliyetleri araştırılmış ve konut üretimi ile konut kullanımının niceliksel özelliklerindeki ve mülkiyet yapısındaki değişmeler 1985 ve 2000 yılı Nüfus Sayımlarının sonuçlarından değerlendirilmiştir. Sekiz il merkezinde örnek seçilen konut üreticilerine anket uygulanarak konut üretim ve satışını gerçekleştirilme biçimleri, emlak komisyoncularına uygulanan anketle de önceden tanımlanan konut tiplerinin ve arsaların fiyatları belirlenmiştir. İllerin ekonomik yapıları tanımlanmış ve yer aldıkları NUTS-2 bölgelerinin yüzde 5 gelir grupları için hesaplanan tasarruflara göre, fiyatları anket sonuçlarından elde edilen tipteki konutlar için kaç yıl birikim yapmaları gerektiği bulunurken bazı gelir gruplarının tasarruflarının bulunmadığı belirlenmiştir.

Araştırmanın bulguları temel hipotezi desteklemektedir. Her il merkezinde geniş arazileri kapsayan imar planları yapılmış olmasına karşın artan hanehalkı başına en az sayıda konutun yapımına başlanan Gaziantep ve Van kentlerinde belediyeler tarafından parselasyon planı yapılmadığı belirlenmiştir. Ancak kooperatiflerin payının büyük olduğu 1985-1989 döneminde oldukça yüksek düzeyde konut üretimi gerçekleşirken, eldeki veriler bu dönemde geniş araziler için parselasyon planları yapıldığını göstermemektedir. Kooperatiflerin genellikle kendi parselasyonlarını yaptırmaları nedeniyle, konut üretim düzeyinin arsanın üretim biçimiyle ilişkili olduğu ortaya çıkmaktadır. Van ve Gaziantep'te küçük sermayeli konut üreticilerinin oranının küçüklüğü, belediyelerce parselasyon planları yapılarak çok sayıda imar parselinin oluşturulmadığı koşullarda bu tür üreticilerin sektöre girişinin kısıtlı olduğunu göstermektedir. İl merkezinde artan hanehalkı başına yapımına başlanan konut sayısı ile hem ilin işsiz oranı arasında yüksek korelasyon oranlı negatif ilişki hem de belirli tipte konutun fiyatı arasında pozitif ilişkinin bulunması, konut üretiminde talep özelliklerinin belirleyiciliğini ve ülke bütününde konut arz eğrisinin yukarı doğru eğimli olduğunu ortaya koymaktadır. Bu bulgular gereksinime göre yeterli miktarda konut üretilebilmesi için hem arz hem de talep yönünü kapsayan politikaların geliştirilmesi gerektiğini göstermektedir.

ABSTRACT

Housing production has shown great variation among provinces in Turkey. The number of dwelling units for which construction permits have been issued per each of the newly formed households between 1985-2000 period has been shown to vary between 2.32 and 0,25. Investigation of this phenomenon has been carried out at two levels. First, a macro level study was undertaken covering all the provinces of Turkey. In the second level, local studies are carried out in eight sampled provinces, namely Antalya, Aydın, Bursa, Denizli, Gaziantep, Malatya, Samsun and Van in order to identify locally important factors. Housing starts per newly formed household since 1985 have been investigated in major settlements of the provinces, which are followed by identification of land development initiatives of the municipalities of provincial centres, as the main hypothesis of the study is housing development is related to the amount of land supply as well as to the forms of land supply. Together with the analysis of quantitative changes in housing conditions between 1985-2000, two separate interview surveys have been carried out to identify the ways in which house builders produce and sell housing and the variation of housing prices in those provincial centres. Secondary data are used to investigate economic and income characteristics of sampled provinces as well as housing affordability of households.

Results of local studies support the main hypothesis of the study. It is found out that municipalities do not carry out land subdivisions, but leave this task to land owners and house builders in cities where lowest number of dwelling units per newly formed household is produced. In periods when cooperatives had high shares in housing starts which coincided with high levels of housing output, they carried out land subdivisions, as municipal did not have much initiatives during those periods. Absence of land subdivisions by municipalities leading to lower share of small capital housebuilders in that industry, high negative relationship between unemployment rate in the province and the level of housing starts per newly formed household and high positive relationship between average housing price in the province and the level of housing starts per newly formed household are some of the important findings. The latter one implies upward sloping supply curve of housing at the national level, and the importance of affordability and demand factors in the level of housing output. Therefore policies to enable moderate to lower income households to enable housing and to stimulate housing production in low output provinces should deal with both supply and demand side issues and problems.

EK - 1.1 1966-2000 DÖNEMİ İL GENELİ İNŞAAT RUHSATI VERİLEN KONUT SAYILARI (YILLIK)

ANTALYA	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999
AYDIN	33613	43099	19243	8039	4824	10059	8241	25053
BURSA	10887	9924	5405	2064	1875	3289	4269	5350
DENİZLİ	23758	15432	5469	3832	2524	4992	5229	8485
GAZİANTEP	6478	8196	3110	2264	1543	9967	7048	5483
MALATYA	10229	7638	2520	540	229	11284	5959	2958
SAMSUN	4420	4844	4510	1476	1215	1656	2916	1479
VAN	7679	7491	5467	3357	2812	2724	4463	7164
	817	2731	1917	1467	841	906	592	1394

	1998	1997	1996	1995	1994	1993	1992	1991
ANTALYA	18031	21451	22237	26896	24792	24464	19749	17782
AYDIN	11072	17311	15083	15892	15369	13564	9956	10372
BURSA	20130	27202	20217	27832	21651	27906	23522	23008
DENİZLİ	9370	9973	7691	7718	7211	6680	6065	5515
GAZİANTEP	3916	4412	4983	5485	5237	3936	3983	2565
MALATYA	2075	1877	4312	2642	4492	3796	3746	2779
SAMSUN	7403	6321	7016	8004	8869	7439	6127	4933
VAN	974	843	834	2914	2077	1211	933	1873

	1990	1989	1988	1987	1986	1985	1984	1983
ANTALYA	19276	19037	19222	25334	15408	6797	5659	8202
AYDIN	9173	11990	12738	15949	10288	5886	5503	4119
BURSA	20820	25007	24991	23610	14312	8117	7261	6981
DENİZLİ	5974	7067	11752	7526	5872	4089	3817	3165
GAZİANTEP	2795	2702	5719	5517	3312	2880	2351	2074
MALATYA	1425	1817	2876	4772	4261	3927	2325	2558
SAMSUN	5118	6101	10025	6745	4756	4634	4293	4154
VAN	2091	1039	797	399	576	242	317	254

	1982	1981	1980	1979	1978	1977	1976	1975
ANTALYA	3831	2855	3554	3994	3467	3111	4689	3172
AYDIN	3884	4258	5473	6118	4276	5368	6672	6138
BURSA	5512	4742	6420	7932	7500	4584	8138	4957
DENİZLİ	3369	3462	5010	4781	3673	2928	2790	2642
GAZİANTEP	2396	1714	1796	2608	2872	2198	2850	1854
MALATYA	2028	1862	2509	3177	2947	2220	2037	1364
SAMSUN	3192	2658	3886	4398	3901	4079	3578	3525
VAN	125	320	219	638	1067	495	207	229

	1974	1973	1972	1971	1970	1969	1968	1967
ANTALYA	2733	4464	4048	2793	2596	2254	1884	2026
AYDIN	4976	4210	4115	2782	2525	2697	2062	2049
BURSA	6472	5827	3588	4045	3535	3154	2314	2605
DENİZLİ	2307	2321	2268	1951	1674	1487	1876	1287
GAZİANTEP	1839	2615	2885	2045	2587	2358	1882	2221
MALATYA	1013	1757	1668	1496	1348	1301	1143	962
SAMSUN	2762	3060	2169	1830	1496	1480	1592	1481
VAN	108	113	187	199	244	230	197	309

	1966
ANTALYA	1553
AYDIN	1594
BURSA	2719
DENİZLİ	1089
GAZİANTEP	1702
MALATYA	1083
SAMSUN	1544
VAN	338

EK - 1.2 1984-2006 DÖNEMİNDE İL MERKEZLERİNDE İNŞAAT RUHSATI VERİLEN KONUT BİNASI VE DAİRESİ SAYILARI

İl Merkezleri		2006	2005	2004	2003	2002	2001
Antalya(Büyü	A:Yapı sayısı	1859	2 132	1014	629	424	714
	B			1511897	911542	459645	863547
	C			528267069	294689603	114500940	154313362
	D: Daire sayıs	14721	16 874	7026	3164	1924	4127
Aydın	A:Yapı sayısı	244	202	91	38	209	137
	B			134479	38231	167104	202342
	C			48227152	11898911	41160293	33441447
	D: Daire sayıs	1632	1 251	519	174	888	354
Bursa(Büyük	A:Yapı sayısı	2925	2 574	999	724	501	640
	B			915936	679957	536766	850772
	C			335022460	223000156	156196342	172598714
	D: Daire sayıs	14125	8 744	3264	2301	1800	2478
Denizli	A:Yapı sayısı	736	597	358	261	154	433
	B			262403	197800	105777	342775
	C			79423980	47249664	21037183	53354556
	D: Daire sayıs	2494	2 639	1098	685	372	1267
Gaziantep(Bü	A:Yapı sayısı	1505	1 281	469	121	84	2034
	B			761397	151944	86136	3301658
	C			230588864	40616282	18161689	571833407
	D: Daire sayıs	9728	7 208	2738	542	234	11284
Malatya	A:Yapı sayısı	398	460	433	226	204	212
	B			839903	320337	288701	368521
	C			265727374	87567988	64401367	63990023
	D: Daire sayıs	3734	4 353	3910	1337	1165	1588
Samsun(Büy	A:Yapi Sayisi	456	484	509	318	246	161
	B		851528	558400	272323	321145	179008
	C		357896201	195940180	78299996	76757598	29903205
	D:Daire Sayıs	4273	4 915	3 158	1586	1824	1057
Van	A:Yapı sayısı	84	179	136	119	90	133
	B			358065	259936	161747	224967
	C			121912539	69639338	34069760	32627880
	D: Daire sayıs	531	899	1351	1164	644	724

		2000	1999	1998	1997	1996	1995
Antalya(Büyü	A:Yapı sayısı	484	959	902	1630	1575	1606
	B	609129	1673543	1534092	2009154	1877422	2480030
	C	73430900	143347904	96473639	74915640	29936087	22067457
	D: Daire sayıs	2939	9551	7346	9762	11556	14401
Aydın	A:Yapı sayısı	213	316	440	656	470	558
	B	194325	280994	326545	570370	452605	484769
	C	22964150	20722794	17427874	17476725	7459968	4573779
	D: Daire sayıs	829	1155	1466	2814	2254	2981
Bursa(Büyük	A:Yapı sayısı	411	512	1127	1429	1454	1951
	B	846439	799964	1694038	2434674	1673451	1819905
	C	107738491	71247216	96875566	87281079	32337853	18135771
	D: Daire sayıs	2922	3072	6773	10510	7171	8105
Denizli	A:Yapı sayısı	568	508	954	1110	954	1045
	B	416245	384162	693565	794281	646368	689978
	C	39249369	22807794	27384607	21550175	9279667	5256191
	D: Daire sayıs	1947	1816	3807	3862	3362	3436

Gaziantep(Bü	A:Yapı sayısı	895	661	820	1073	1930	1120
	B	1293936	1062237	1188326	1147619	1276195	1191750
	C	132745602	70338730	50108868	26349910	15173419	9987109
	D: Daire sayıs	5696	2671	3287	3846	4602	5494
Malatya	A:Yapı sayısı	374	223	275	277	494	371
	B	670366	315726	479975	399653	719823	429034
	C	71213251	21604608	22313432	10172577	8809083	2881467
	D: Daire sayıs	2766	1240	1826	1762	4028	2458
Samsun(Büy	A:Yapi Sayisi	208	405	325	292	273	354
	B	329322	444208	538846	379934	428182	519951
	C	32465385	31664985	21249736	8715889	5325354	4230485
	D:Daire Sayıs	1740	2555	3079	2269	2559	3233
Van	A:Yapı sayısı	22	115	116	67	45	533
	B	46746	96765	118426	111853	87131	414263
	C	3614523	5236538	3861631	2181604	947933	2629889
	D: Daire sayıs	179	457	814	646	545	2324

		1994	**1993**	**1992**	**1991**	**1990**	**1989**
Antalya(Büyü	A:Yapı sayısı	1792	1836	1237	1306	1659	920
	B	2742681	2477427	1567115	1661688	1700432	
	C	13245172	5801761	2091912	1284301	656124	
	D: Daire sayıs	14889	14659	9997	10341	10313	9117
Aydın	A:Yapı sayısı	748	529	1031	393	444	582
	B	483030	404348	392954	354734	276085	
	C	2886046	1104041	607638	326015	127351	
	D: Daire sayıs	3178	2615	2538	2127	1738	2129
Bursa(Büyük	A:Yapı sayısı	1749	2792	2645	3561	3998	4438
	B	1555825	2388195	1705782	1721459	1737034	
	C	9811687	7126680	2896569	1556279	824273	
	D: Daire sayıs	8260	11787	10038	9078	9806	15018
Denizli	A:Yapı sayısı	1516	1145	1094	993	1241	1126
	B	731109	781245	687074	690916	713133	
	C	3340365	1821578	907003	558545	323220	
	D: Daire sayıs	4377	3878	3528	3449	3674	4950
Gaziantep(Bü	A:Yapı sayısı	1068	977	2191	2070	875	252
	B	1051683	843650	917638	715337	541838	
	C	5197642	2041850	1278998	516419	211082	
	D: Daire sayıs	5248	3949	3988	2570	2807	1981
Malatya	A:Yapı sayısı	449	471	392	364	270	229
	B	706106	612532	532937	470005	256103	
	C	2659940	1371183	803811	418546	102919	
	D: Daire sayıs	4342	3628	3537	2677	1275	1651
Samsun(Büy	A:Yapi Sayisi	348	397	346	266	308	402
	B	517065	528628	543321	328632	326417	
	C	2294788	1165013	678827	216311	142819	
	D:Daire Sayıs	3218	3327	3313	1985	2087	3218
Van	A:Yapı sayısı	432	357	340	782	899	416
	B	277231	142859	148058	239437	311479	
	C	1128071	306088	179506	143293	111650	
	D: Daire sayıs	1669	1010	878	1762	2068	980

		1988	1987	1986	1985	1984
Antalya(Büyü	A:Yapı sayısı	1179	1509	1078	577	444
	B					
	C					
	D: Daire sayıs	9560	1577	10170	4206	3274
Aydın	A:Yapı sayısı	759	1206	1125	387	578
	B					
	C					
	D: Daire sayıs	3707	4607	2497	1297	1825
Bursa(Büyük	A:Yapı sayısı	4757	6273	2159	624	629
	B					
	C					
	D: Daire sayıs	13418	16030	9357	4264	3631
Denizli	A:Yapı sayısı	1500	1353	1017	712	638
	B					
	C					
	D: Daire sayıs	9703	5353	4357	2919	2497
Gaziantep(Bü	A:Yapı sayısı	548	498	360	263	320
	B					
	C					
	D: Daire sayıs	4975	3655	2456	1711	1639
Malatya	A:Yapı sayısı	327	501	448	411	298
	B					
	C					
	D: Daire sayıs	2665	4615	4188	3849	2191
Samsun(Büy	A:Yapi Sayisi	617	471	316	367	309
	B					
	C					
	D:Daire Sayıs	6404	4180	2408	3349	2918
Van	A:Yapı sayısı	269	47	179	106	109
	B					
	C					
	D: Daire sayıs	741	355	516	190	253

EK - 1.3.

İL VE İLÇE MERKEZLERİNDE DÖNEMLERE GÖRE İNŞAAT RUHSATI VERİLEN KONUT SAYILARI

			1.DÖNEM	2.DÖNEM	3.DÖNEM	4.DÖNEM
			2000-2006	1995-1999	1990-1994	1990-2006
07.	**ANTALYA**					
00.	Büyükşehir	D:Daire sayısı	50775	52616	60199	163590
01.	Akseki	D:Daire sayısı	305	156	287	748
02.	Alanya	D:Daire sayısı	9188	7425	8308	24921
03.	Elmalı	D:Daire sayısı	1218	1084	692	2994
04.	Finike	D:Daire sayısı	581	598	460	1639
05.	Gazipaşa	D:Daire sayısı	1318	7433	1332	10083
06.	Gündoğmuş	D:Daire sayısı	40	60	53	153
07.	İbradı	D:Daire sayısı	14	47	89	150
08.	Kale	D:Daire sayısı	288	722	654	1664
09.	Kaş	D:Daire sayısı	832	382	326	1540
10.	Kemer	D:Daire sayısı	2736	517	248	3501
11.	Korkuteli	D:Daire sayısı	3653	3352	1451	8456
12.	Kumluca	D:Daire sayısı	1308	2471	1770	5549
13.	Manavgat	D:Daire sayısı	9297	4396	7717	21410
14.	Serik	D:Daire sayısı	2077	3951	6119	12147
09.	**AYDIN**					
00.	Merkez	D:Daire sayısı	5293	10670	12196	28513
01.	Bozdoğan	D:Daire sayısı	90	508	439	1117
02.	Buharkent	D:Daire sayısı	139	444	463	1095
03.	Çine	D:Daire sayısı	201	1385	1203	2789
04.	Didim	D:Daire sayısı	14786	5447	8476	29485
05.	Germencik	D:Daire sayısı	262	636	700	1632
06.	İncirliova	D:Daire sayısı	79	993	1295	2448
07.	Karacasu	D:Daire sayısı	122	400	492	1120
08.	Karpuzlu	D:Daire sayısı	54	65	138	285
09.	Koçarlı	D:Daire sayısı	62	196	324	622
10.	Köşk	D:Daire sayısı	94	751	871	1880
11.	Kuşadası	D:Daire sayısı	6076	18734	10870	35942
12.	Kuyucak	D:Daire sayısı	8	242	328	578
13.	Nazilli	D:Daire sayısı	1386	5125	4953	11464
14.	Söke	D:Daire sayısı	1018	3812	4858	9860
15.	Sultanhisar	D:Daire sayısı	48	0	0	48
16.	Yenipazar	D:Daire sayısı	49	0	0	49
16.	**BURSA**					
01.	Büyükşehir	D:Daire sayısı	35634	35631	48969	120234
02.	Büyükorhan	D:Daire sayısı	11	0	0	11
03.	Gemlik	D:Daire sayısı	1182	4569	8845	14596
04.	Gürsu	D:Daire sayısı	1720	2738	1865	6323
05.	Harmancık	D:Daire sayısı	69	82	92	243
06.	İnegöl	D:Daire sayısı	2623	6901	11054	20578
07.	İznik	D:Daire sayısı	272	896	1463	2631
08.	Karacabey	D:Daire sayısı	1208	4441	6983	12632
09.	Keles	D:Daire sayısı	37	0	0	37
10.	Kestel	D:Daire sayısı	1375	1814	4167	7356
11.	Mudanya	D:Daire sayısı	998	5990	6960	13948
12.	M.Kemalpaşa	D:Daire sayısı	419	3127	5472	9018
13.	Orhaneli	D:Daire sayısı	22	0	0	22
14.	Orhangazi	D:Daire sayısı	2302	2309	4161	8772
15.	Yenişehir	D:Daire sayısı	772	2048	1928	4748

20.	DENİZLİ					
00.	Merkez	D:Daire sayısı	10502	16283	18906	45691
01.	Acıpayam	D:Daire sayısı	1323	1318	1325	3966
02.	Akköy	D:Daire sayısı	9	0	0	9
03.	Babadağ	D:Daire sayısı	30	0	0	30
04.	Baklan	D:Daire sayısı	44	70	97	211
05.	Bekilli	D:Daire sayısı	17	121	191	329
06.	Beyağaç	D:Daire sayısı	44	98	108	250
07.	Bozkurt	D:Daire sayısı	165	362	211	738
08.	Buldan	D:Daire sayısı	687	734	901	2322
09.	Çal	D:Daire sayısı	103	85	70	258
10.	Çameli	D:Daire sayısı	203	203	162	568
11.	Çardak	D:Daire sayısı	149	202	173	524
12.	Çivril	D:Daire sayısı	661	1230	1425	3316
13.	Güney	D:Daire sayısı	56	181	323	560
14.	Honaz	D:Daire sayısı	378	484	486	1348
15.	Kale	D:Daire sayısı	637	631	375	1643
16.	Sarayköy	D:Daire sayısı	592	1508	1004	3104
17.	Serinhisar	D:Daire sayısı	287	425	453	1165
18.	Tavas	D:Daire sayısı	513	800	629	1942

27.	GAZİANTEP					
01.	Büyükşehir	D:Daire sayısı	37430	19900	18562	75892
02.	Araban	D:Daire sayısı	41	0	0	41
03.	İslahiye	D:Daire sayısı	298	889	844	2031
04.	Karkamış	D:Daire sayısı	0	0	0	0
05.	Nizip	D:Daire sayısı	1234	1766	1733	4733
06.	Nurdağı	D:Daire sayısı	2	0	0	2
07.	Oğuzeli	D:Daire sayısı	2	0	0	2
08.	Yavuzeli	D:Daire sayısı	5	0	0	5

44.	MALATYA					
00.	Merkez	D:Daire sayısı	18853	11314	15459	45626
01.	Akçadağ	D:Daire sayısı	256	13	46	315
02.	Arapkir	D:Daire sayısı	69	137	92	298
03.	Arguvan	D:Daire sayısı	20	0	0	20
04.	Battalgazi	D:Daire sayısı	151	26	82	259
05.	Darende	D:Daire sayısı	301	255	73	629
06.	Doğanşehir	D:Daire sayısı	41	0	8	49
07.	Doğanyol	D:Daire sayısı	0	0	0	0
08.	Hekimhan	D:Daire sayısı	12	0	0	12
09.	Kale	D:Daire sayısı	9	0	0	9
10.	Kuluncak	D:Daire sayısı	35	5	2	42
11.	Pötürge	D:Daire sayısı	8	0	0	8
12.	Yazıhan	D:Daire sayısı	5	0	0	5
13.	Yeşilyurt	D:Daire sayısı	94	64	105	263

55.	**SAMSUN**						
00.	Büyükşehir	D:Daire sayısı		18553	13695	13930	46178
01.	Alaçam	D:Daire sayısı		194	397	574	1165
02.	Asarcık	D:Daire sayısı		196	116	98	410
03.	Ayvacık	D:Daire sayısı		44	395	47	486
04.	Bafra	D:Daire sayısı		2530	3773	5521	11824
05.	Çarşamba	D:Daire sayısı		1461	4458	3340	9259
06.	Havza	D:Daire sayısı		619	1033	974	2626
07.	Kavak	D:Daire sayısı		122	764	686	1572
08.	Ladik	D:Daire sayısı		253	290	295	838
09.	19.May	D:Daire sayısı		243	407	400	1050
10.	Salıpazarı	D:Daire sayısı		130	232	409	771
11.	Tekkeköy	D:Daire sayısı		562	762	1037	2361
12.	Terme	D:Daire sayısı		1750	2324	2001	6075
13.	Vezirköprü	D:Daire sayısı		1025	1419	1427	3871
14.	Yakakent	D:Daire sayısı		257	299	526	1082

65.	**VAN**						
00.	Merkez	D:Daire sayısı		5492	4786	7387	17665
01.	Bahçesaray	D:Daire sayısı		0	0	0	0
02.	Başkale	D:Daire sayısı		5	0	1	6
03.	Çaldıran	D:Daire sayısı		4	5	7	16
04.	Çatak	D:Daire sayısı		0	0	0	0
05.	Edremit	D:Daire sayısı		1785	114	52	1951
06.	Erciş	D:Daire sayısı		1444	1477	279	3200
07.	Gevaş	D:Daire sayısı		251	329	359	939
08.	Gürpınar	D:Daire sayısı		0	0	0	0
09.	Muradiye	D:Daire sayısı		81	3	0	84
10.	Özalp	D:Daire sayısı		13	0	0	13
11.	Saray	D:Daire sayısı		0	0	0	0

İL VE İLÇE MERKEZLERİNDE DÖNEMLERE GÖRE ARTAN HANEHALKI SAYILARI

				1.DÖNEM	**2.DÖNEM**	**3.DÖNEM**	**4.DÖNEM**
				2000-06	**1995-99**	**1990-94**	**1990-2006**
07.	**ANTALYA**			164270,33	84992,16	61005,01	310267,50
00.	Büyükşehir			78336,45	38951,21	33434,77	150722,42
01.	Akseki			-528,66	-527,46	-698,69	-1754,81
02.	Alanya			5547,26	3145,97	2598,88	11292,10
03.	Elmalı			488,88	312,73	285,34	1086,94
04.	Finike			956,56	515,91	408,96	1881,43
05.	Gazipaşa			662,69	415,70	373,20	1451,59
06.	Gündoğmuş			-222,22	-226,27	-304,95	-753,44
07.	İbradı			67,42	45,78	43,90	157,10
08.	Kale			269,13	180,97	172,10	622,19
09.	Kaş			309,40	186,77	162,43	658,60
10.	Kemer			81,74	56,56	55,08	193,37
11.	Korkuteli			792,54	486,30	428,69	1707,53
12.	Kumluca			1871,45	1056,25	869,11	3796,81
13.	Manavgat			4348,85	2440,58	1998,83	8788,26
14.	Serik			2479,75	1403,05	1156,84	5039,64

09.	**AYDIN**			51527,83	31218,82	23852,84	106599,49
00.	Merkez			12232,21	6891,14	5541,77	24665,12
01.	Bozdoğan			296,04	191,65	176,62	664,31
02.	Buharkent			446,80	267,76	231,49	946,05
03.	Çine			1076,03	651,84	568,57	2296,45
04.	Didim			5076,94	2176,85	1431,07	8684,85
05.	Germencik			-33,50	-24,15	-24,33	-81,99
06.	İncirliova			427,11	282,95	265,78	975,84
07.	Karacasu			291,32	181,60	162,19	635,11
08.	Karpuzlu			-4,84	-3,48	-3,49	-11,81
09.	Koçarlı			-354,49	-296,76	-338,92	-990,18
10.	Köşk			505,26	299,44	256,50	1061,20
11.	Kuşadası			4019,15	2241,70	1826,66	8087,51
12.	Kuyucak			143,16	96,90	92,66	332,73
13.	Nazilli			7378,61	4318,18	3660,78	15357,57
14.	Söke			2648,22	1660,79	1490,71	5799,72
15.	Sultanhisar			-33,80	-24,60	-24,98	-83,38
16.	Yenipazar			64,09	44,67	43,76	152,52

16.	**BURSA**			172977,74	96578,49	80346,95	349903,18
01.	Büyükşehir			121358,02	64653,20	64764,15	250775,37
02.	Büyükorhan			-65,86	-50,34	-53,27	-169,47
03.	Gemlik			4894,12	2796,39	2324,35	10014,87
04.	Gürsu			2275,83	1169,43	890,93	4336,19
05.	Harmancık			-7,52	-5,42	-5,46	-18,40
06.	İnegöl			7886,18	4414,94	3608,57	15909,68
07.	İznik			1113,45	673,40	586,57	2373,42
08.	Karacabey			3259,04	1846,35	1523,97	6629,36
09.	Keles			69,52	46,50	44,02	160,03
10.	Kestel			4097,01	1932,08	1372,32	7401,41
11.	Mudanya			4198,76	1867,24	1264,44	7330,45
12.	M.Kemalpaşa			4056,19	2284,15	1876,00	8216,34
13.	Orhaneli			417,10	252,15	219,57	888,82
14.	Orhangazi			3600,22	2009,62	1638,61	7248,45
15.	Yenişehir			1211,38	743,53	655,62	2610,54

20.	**DENİZLİ**			45765,27	27724,93	22601,62	96091,82
00.	Merkez			26327,91	14423,68	11795,93	52547,52
01.	Acıpayam			636,11	375,22	320,17	1331,49
02.	Akköy			-139,23	-123,36	-147,79	-410,38
03.	Babadağ			-54,79	-40,54	-41,74	-137,07
04.	Baklan			-126,36	-105,98	-121,23	-353,57
05.	Bekilli			114,23	75,64	71,02	260,88
06.	Beyağaç			31,88	21,98	21,34	75,20
07.	Bozkurt			57,36	39,22	37,82	134,40
08.	Buldan			1079,68	626,71	527,73	2234,13
09.	Çal			91,70	61,58	58,50	211,79
10.	Çameli			-52,60	-40,37	-42,87	-135,85
11.	Çardak			147,32	94,03	85,65	327,00
12.	Çivril			1056,61	609,51	510,62	2176,74
13.	Güney			168,98	112,38	105,89	387,25
14.	Honaz			205,37	133,31	123,12	461,81
15.	Kale			40,40	28,28	27,82	96,50
16.	Sarayköy			532,23	343,84	316,30	1192,37
17.	Serinhisar			-394,53	-312,12	-339,93	-1046,58
18.	Tavas			374,71	243,60	225,26	843,58

27.	**GAZİANTEP**			46513,72	28559,46	28671,78	103744,96
01.	Büyükşehir			63856,80	34517,90	34520,32	132895,02
02.	Araban			-376,49	-321,80	-374,00	-1072,28
03.	İslahiye			734,56	482,40	449,84	1666,80
04.	Karkamış			-42,34	-32,33	-34,18	-108,85
05.	Nizip			2746,04	1673,09	1466,29	5885,42
06.	Nurdağı			599,05	335,65	274,53	1209,23
07.	Oğuzeli			1,82	1,30	1,30	4,43
08.	Yavuzeli			-175,90	-149,16	-172,21	-497,28

44.	**MALATYA**			34868,01	20999,39	15329,34	71196,74
00.	Merkez			26943,32	15004,82	12205,72	54153,86
01.	Akçadağ			54,69	38,14	37,38	130,21
02.	Arapkir			99,55	68,07	65,64	233,27
03.	Arguvan			222,23	115,63	89,00	426,85
04.	Battalgazi			-83,55	-61,47	-63,01	-208,04
05.	Darende			432,91	268,57	238,92	940,40
06.	Doğanşehir			789,39	450,28	373,76	1613,43
07.	Doğanyol			174,91	105,76	92,10	372,77
08.	Hekimhan			109,38	75,28	72,98	257,64
09.	Kale			130,19	76,53	65,12	271,83
10.	Kuluncak			682,48	289,43	188,59	1160,50
11.	Pötürge			59,06	39,73	37,80	136,60
12.	Yazıhan			191,59	110,37	92,36	394,33
13.	Yeşilyurt			406,26	247,45	216,81	870,53

55.	**SAMSUN**			133723,72	65905,26	-12095,18	187533,81
00.	Büyükşehir			23305,10	13715,73	17057,21	54078,04
01.	Alaçam			422,31	268,46	243,69	934,46
02.	Asarcık			52,10	33,11	30,05	115,25
03.	Ayvacık			-9,61	-6,92	-6,96	-23,48
04.	Bafra			6625,93	3670,62	2974,37	13270,92
05.	Çarşamba			3386,89	1921,54	1587,90	6896,33
06.	Havza			845,29	521,00	460,98	1827,27
07.	Kavak			-230,11	-232,38	-310,99	-773,47
08.	Ladik			346,44	215,68	192,42	754,54
09.	19.May			757,83	406,27	320,46	1484,56
10.	Salıpazarı			28,81	20,15	19,79	68,75
11.	Tekkeköy			983,50	558,49	461,86	2003,85
12.	Terme			1623,12	933,66	780,36	3337,15
13.	Vezirköprü			959,07	591,95	524,37	2075,39
14.	Yakakent			356,21	200,72	164,93	721,86

65.	**VAN**			35811,10	20207,85	15008,48	71027,43
00.	Merkez			26733,89	12432,29	8725,69	47891,86
01.	Bahçesaray			-52,12	-42,97	-48,45	-143,54
02.	Başkale			-378,11	-343,93	-421,25	-1143,28
03.	Çaldıran			698,80	332,73	238,19	1269,72
04.	Çatak			71,08	46,58	43,37	161,04
05.	Edremit			322,43	178,53	144,61	645,57
06.	Erciş			4656,22	2333,29	1741,51	8731,01
07.	Gevaş			171,22	111,68	103,57	386,47
08.	Gürpınar			109,72	68,59	61,40	239,70
09.	Muradiye			345,65	213,29	188,90	747,84
10.	Özalp			235,72	137,58	116,37	489,67
11.	Saray			115,82	69,18	59,65	244,65

İL VE İLÇE MERKEZLERİNDEDÖNEMLERE GÖRE İNŞAAT RUHSATI VERİLEN KONUT SAYISININ ARTAN HANEHALKI SAYISINA ORANLARI

				1.DÖNEM	2.DÖNEM	3.DÖNEM	4.DÖNEM
				2006-00	1999-95	1994-90	2006-1990
07.	**ANTALYA**						
00.	Büyükşehir			0,65	1,35	1,80	1,09
01.	Akseki			-0,58	-0,30	-0,41	-0,43
02.	Alanya			1,66	2,36	3,20	2,21
03.	Elmalı			2,49	3,47	2,43	2,75
04.	Finike			0,61	1,16	1,12	0,87
05.	Gazipaşa			1,99	17,88	3,57	6,95
06.	Gündoğmuş			-0,18	-0,27	-0,17	-0,20
07.	İbradı			0,21	1,03	2,03	0,95
08.	Kale			1,07	3,99	3,80	2,67
09.	Kaş			2,69	2,05	2,01	2,34
10.	Kemer			33,47	9,14	4,50	18,10
11.	Korkuteli			4,61	6,89	3,38	4,95
12.	Kumluca			0,70	2,34	2,04	1,46
13.	Manavgat			2,14	1,80	3,86	2,44
14.	Serik			0,84	2,82	5,29	2,41
09.	**AYDIN**						
00.	Merkez			0,43	1,55	2,20	1,16
01.	Bozdoğan			0,30	2,65	2,49	1,68
02.	Buharkent			0,31	1,66	2,00	1,16
03.	Çine			0,19	2,12	2,12	1,21
04.	Didim			2,91	2,50	5,92	3,39
05.	Germencik			-7,82	-26,34	-28,77	-19,91
06.	İncirliova			0,18	3,51	4,87	2,51
07.	Karacasu			0,42	2,20	3,03	1,76
08.	Karpuzlu			-11,16	-18,70	-39,50	-24,14
09.	Koçarlı			-0,17	-0,66	-0,96	-0,63
10.	Köşk			0,19	2,51	3,40	1,77
11.	Kuşadası			1,51	8,36	5,95	4,44
12.	Kuyucak			0,06	2,50	3,54	1,74
13.	Nazilli			0,19	1,19	1,35	0,75
14.	Söke			0,38	2,30	3,26	1,70
15.	Sultanhisar			-1,42	0,00	0,00	-0,58
16.	Yenipazar			0,76	0,00	0,00	0,32
16.	**BURSA**						
01.	Büyükşehir			0,29	0,55	0,76	0,48
02.	Büyükorhan			-0,17	0,00	0,00	-0,06
03.	Gemlik			0,24	1,63	3,81	1,46
04.	Gürsu			0,76	2,34	2,09	1,46
05.	Harmancık			-9,17	-15,13	-16,85	-13,20
06.	İnegöl			0,33	1,56	3,06	1,29
07.	İznik			0,24	1,33	2,49	1,11
08.	Karacabey			0,37	2,41	4,58	1,91
09.	Keles			0,53	0,00	0,00	0,23
10.	Kestel			0,34	0,94	3,04	0,99
11.	Mudanya			0,24	3,21	5,50	1,90
12.	M.Kemalpaşa			0,10	1,37	2,92	1,10
13.	Orhaneli			0,05	0,00	0,00	0,02
14.	Orhangazi			0,64	1,15	2,54	1,21
15.	Yenişehir			0,64	2,75	2,94	1,82

20.	DENİZLİ						
00.	Merkez			0,40	1,13	1,60	0,87
01.	Acıpayam			2,08	3,51	4,14	2,98
02.	Akköy			-0,06	0,00	0,00	-0,02
03.	Babadağ			-0,55	0,00	0,00	-0,22
04.	Baklan			-0,35	-0,66	-0,80	-0,60
05.	Bekilli			0,15	1,60	2,69	1,26
06.	Beyağaç			1,38	4,46	5,06	3,32
07.	Bozkurt			2,88	9,23	5,58	5,49
08.	Buldan			0,64	1,17	1,71	1,04
09.	Çal			1,12	1,38	1,20	1,22
10.	Çameli			-3,86	-5,03	-3,78	-4,18
11.	Çardak			1,01	2,15	2,02	1,60
12.	Çivril			0,63	2,02	2,79	1,52
13.	Güney			0,33	1,61	3,05	1,45
14.	Honaz			1,84	3,63	3,95	2,92
15.	Kale			15,77	22,31	13,48	17,03
16.	Sarayköy			1,11	4,39	3,17	2,60
17.	Serinhisar			-0,73	-1,36	-1,33	-1,11
18.	Tavas			1,37	3,28	2,79	2,30

27.	GAZİANTEP						
01.	Büyükşehir			0,59	0,58	0,54	0,57
02.	Araban			-0,11	0,00	0,00	-0,04
03.	İslahiye			0,41	1,84	1,88	1,22
04.	Karkamış			0,00	0,00	0,00	0,00
05.	Nizip			0,45	1,06	1,18	0,80
06.	Nurdağı			0,00	0,00	0,00	0,00
07.	Oğuzeli			1,10	0,00	0,00	0,45
08.	Yavuzeli			-0,03	0,00	0,00	-0,01

44.	MALATYA						
00.	Merkez			0,70	0,75	1,27	0,84
01.	Akçadağ			4,68	0,34	1,23	2,42
02.	Arapkir			0,69	2,01	1,40	1,28
03.	Arguvan			0,09	0,00	0,00	0,05
04.	Battalgazi			-1,81	-0,42	-1,30	-1,24
05.	Darende			0,70	0,95	0,31	0,67
06.	Doğanşehir			0,05	0,00	0,02	0,03
07.	Doğanyol			0,00	0,00	0,00	0,00
08.	Hekimhan			0,11	0,00	0,00	0,05
09.	Kale			0,07	0,00	0,00	0,03
10.	Kuluncak			0,05	0,02	0,01	0,04
11.	Pötürge			0,14	0,00	0,00	0,06
12.	Yazıhan			0,03	0,00	0,00	0,01
13.	Yeşilyurt			0,23	0,26	0,48	0,30

55.	**SAMSUN**						
00.	Büyükşehir			0,80	1,00	0,82	0,85
01.	Alaçam			0,46	1,48	2,36	1,25
02.	Asarcık			3,76	3,50	3,26	3,56
03.	Ayvacık			-4,58	-57,11	-6,75	-20,69
04.	Bafra			0,38	1,03	1,86	0,89
05.	Çarşamba			0,43	2,32	2,10	1,34
06.	Havza			0,73	1,98	2,11	1,44
07.	Kavak			-0,53	-3,29	-2,21	-2,03
08.	Ladik			0,73	1,34	1,53	1,11
09.	19.May			0,32	1,00	1,25	0,71
10.	Salıpazarı			4,51	11,52	20,66	11,21
11.	Tekkeköy			0,57	1,36	2,25	1,18
12.	Terme			1,08	2,49	2,56	1,82
13.	Vezirköprü			1,07	2,40	2,72	1,87
14.	Yakakent			0,72	1,49	3,19	1,50

65.	**VAN**						
00.	Merkez			0,21	0,38	0,85	0,37
01.	Bahçesaray			0,00	0,00	0,00	0,00
02.	Başkale			-0,01	0,00	0,00	-0,01
03.	Çaldıran			0,01	0,02	0,03	0,01
04.	Çatak			0,00	0,00	0,00	0,00
05.	Edremit			5,54	0,64	0,36	3,02
06.	Erciş			0,31	0,63	0,16	0,37
07.	Gevaş			1,47	2,95	3,47	2,43
08.	Gürpınar			0,00	0,00	0,00	0,00
09.	Muradiye			0,23	0,01	0,00	0,11
10.	Özalp			0,06	0,00	0,00	0,03
11.	Saray			0,00	0,00	0,00	0,00

EK - 1.4 . İL GENELİNDE KOOPERATİF RUHSATLARI
İL GENELİNDE YILLARA GÖRE KOOPERATİFLER TARAFINDAN YAPIMINA BAŞLANAN KONUT SAYILARI

	2006	**2005**	**2004**	**2003**	**2002**	**2001**	**2000**	**1999**
İl Geneli	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı
ANTALYA	3054	338	499	229	450	490	751	5949
AYDIN	98	559	341	238	173	336	1153	1379
BURSA	1994	431	805	806	271	665	1539	2382
DENİZLİ	388	1031	213	369	143	258	757	636
GAZİANTE	504	793	218	28	18	3640	1117	286
MALATYA	1	0	0	26	0	125	114	190
SAMSUN	847	183	176	118	251	389	847	1052
VAN	103	190	315	552	128	138	141	125
	1998	**1997**	**1996**	**1995**	**1994**	**1993**	**1992**	**1991**
	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı
ANTALYA	4658	6817	6246	5331	5994	6037	5261	4082
AYDIN	2897	8756	4505	5276	6522	4391	3644	3449
BURSA	7063	9295	3582	3902	3526	5403	3811	3602
DENİZLİ	1204	1787	1305	1020	680	484	594	310
GAZİANTE	337	1397	2219	1349	1973	1038	1499	752
MALATYA	471	55	576	210	687	1187	1159	1026
SAMSUN	2093	1674	1258	1416	1918	1235	1113	495
VAN	104	394	419	896	662	259	181	300
	1990	**1989**	**1988**	**1987**	**1986**	**1985**	**TOPLAM**	
					Hesaplanan	Hesaplanan		
	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı		
ANTALYA	5300	7463	4902	9169	3610,09	1405,62	**88035,714**	
AYDIN	1764	5909	7761	8790	4046,27	735,16	**72722,432**	
BURSA	2504	7884	5456	4219	4476,79	1112,84	**74729,634**	
DENİZLİ	457	2562	4457	1937	1092,19	498,86	**22183,05**	
GAZİANTE	566	650	3506	2179	435,53	499,10	**25003,632**	
MALATYA	74	359	1335	2620	2381,90	1646,20	**14243,097**	
SAMSUN	439	1435	4704	1552	812,32	1412,91	**25420,231**	
VAN	239	50	218	235	83,52	0,00	**5732,52**	

İL GENELİNDE YILLARA GÖRE YAPIMINA BAŞLANAN KONUT SAYILARI TOPLAMI

	2006	**2005**	**2004**	**2003**	**2002**	**2001**	**2000**	**1999**
İl Geneli	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı
ANTALYA	33613	43099	19243	8039	4824	10059	8241	25053
AYDIN	10887	9924	5405	2064	1875	3289	4269	5350
BURSA	23758	15432	5469	3832	2524	4992	5229	8485
DENİZLİ	6478	8196	3110	2264	1543	9967	7048	5483
GAZİANTE	10229	7638	2520	540	229	11284	5680	2671
MALATYA	4420	4844	4510	1476	1215	1656	2916	1479
SAMSUN	7679	7491	5467	3357	2812	2724	4463	7164
VAN	817	2731	1917	1467	841	906	592	1394

	1998	1997	1996	1995	1994	1993	1992	1991
	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı
ANTALYA	18031	21451	22237	26896	24792	24464	19749	17782
AYDIN	11072	17311	15083	15892	15369	13564	9956	10372
BURSA	20130	27202	20217	27832	21651	27906	23522	23008
DENİZLİ	9370	9973	7691	7718	7211	6680	6065	5515
GAZİANTE	3287	3846	4598	5485	5237	3936	3983	2565
MALATYA	2075	1877	4312	2642	4492	3796	3746	2779
SAMSUN	7403	6321	7016	8004	8869	7439	6127	4933
VAN	974	843	834	2914	2077	1211	933	1873
	1990	**1989**	**1988**	**1987**	**1986**	**1985**	**TOPLAM**	
	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı		
ANTALYA	19276	19037	19222	25334	15408	6797	**432647**	
AYDIN	9173	11990	12738	15949	10288	5886	**217706**	
BURSA	20820	25007	24991	23610	14312	8117	**378046**	
DENİZLİ	5974	7067	11752	7526	5872	4089	**146592**	
GAZİANTE	2795	2702	5719	5517	3312	2880	**96653**	
MALATYA	1425	1817	2876	4772	4261	3927	**67313**	
SAMSUN	5118	6101	10025	6745	4756	4634	**134648**	
VAN	2091	1039	797	399	576	242	**27468**	

İL GENELİNDE YILLARA GÖRE KOOPERATİF RUHSATLARININ TOPLAM RUHSATLARA ORANI

İl Geneli								
	2006	**2005**	**2004**	**2003**	**2002**	**2001**	**2000**	**1999**
ANTALYA	9,09	0,78	2,59	2,85	9,33	4,87	9,11	23,75
AYDIN	0,90	5,63	6,31	11,53	9,23	10,22	27,01	25,78
BURSA	8,39	2,79	14,72	21,03	10,74	13,32	29,43	28,07
DENİZLİ	5,99	12,58	6,85	16,30	9,27	2,59	10,74	11,60
GAZİANTE	4,93	10,38	8,65	5,19	7,86	32,26	19,67	10,71
MALATYA	0,02	0,00	0,00	1,76	0,00	7,55	3,91	12,85
SAMSUN	11,03	2,44	3,22	3,52	8,93	14,28	18,98	14,68
VAN	12,61	6,96	16,43	37,63	15,22	15,23	23,82	8,97
	1998	**1997**	**1996**	**1995**	**1994**	**1993**	**1992**	**1991**
ANTALYA	25,83	31,78	28,09	19,82	24,18	24,68	26,64	22,96
AYDIN	26,17	50,58	29,87	33,20	42,44	32,37	36,60	33,25
BURSA	35,09	34,17	17,72	14,02	16,29	19,36	16,20	15,66
DENİZLİ	12,85	17,92	16,97	13,22	9,43	7,25	9,79	5,62
GAZİANTE	10,25	36,32	48,26	24,59	37,67	26,37	37,63	29,32
MALATYA	22,70	2,93	13,36	7,95	15,29	31,27	30,94	36,92
SAMSUN	28,27	26,48	17,93	17,69	21,63	16,60	18,17	10,03
VAN	10,68	46,74	50,24	30,75	31,87	21,39	19,40	16,02
	1990	**1989**	**1988**	**1987**	**1986**	**1985**	**Oran(%)**	
ANTALYA	27,50	39,20	25,50	36,19	23,43	20,68	**20,35**	
AYDIN	19,23	49,28	60,93	55,11	39,33	12,49	**33,40**	
BURSA	12,03	31,53	21,83	17,87	31,28	13,71	**19,77**	
DENİZLİ	7,65	36,25	37,93	25,74	18,60	12,20	**15,13**	
GAZİANTE	20,25	24,06	61,30	39,50	13,15	17,33	**25,87**	
MALATYA	5,19	19,76	46,42	54,90	55,90	41,92	**21,16**	
SAMSUN	8,58	23,52	46,92	23,01	17,08	30,49	**18,88**	
VAN	11,43	4,81	27,35	58,90	14,50	0,00	**20,87**	

EK - 1.5. İL MERKEZLERİNDE KOOPERATİF RUHSATLARI
İL MERKEZLERİNDE KOOPERATİFLER TARAFINDAN YAPIMINA BAŞLANAN KONUT SAYILARI

	2006	**2005**	**2004**	**2003**	**2002**	**2001**	**2000**	**1999**
İl Merkezi	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı
ANTALYA	1715	72	315	108	322	153	84	3304
AYDIN	28	60	87	27			72	496
BURSA	891	104	278	210	211	255	762	932
DENİZLİ	33	6	0	8		51	45	115
GAZİANTE	504	789	218	28	18	3563	1085	200
MALATYA						125	114	69
SAMSUN	422	36	122	60	233	124	400	537
VAN	30	170	315	552	128	138	140	122
	1998	**1997**	**1996**	**1995**	**1994**	**1993**	**1992**	**1991**
	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı
ANTALYA	1981	3077	3885	3106	4180	3077	2279	2776
AYDIN	335	1282	701	739	1497	604	1327	472
BURSA	2388	3886	743	1171	1366	3471	2819	1462
DENİZLİ	276	500	672	118	451	323	481	276
GAZİANTE	267	1313	2219	1310	1792	790	1499	690
MALATYA	338	55	458	156	687	1187	1059	1026
SAMSUN	1230	494	602	875	701	701	798	272
VAN	104	394	111	896	662	240	181	300
	1990	**1989**	**1988**	**1987**	**1986**	**1985**		
	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	**Toplam**	
ANTALYA	3466	5303	3310	6186	3439	394	**52532**	
AYDIN	315	740	2383	2851	1102	90	**15208**	
BURSA	1219	5070	3130	3193	3914	1145	**38620**	
DENİZLİ	421	2409	4208	1604	1033	430	**13460**	
GAZİANTE	541	650	3506	1333	402	178	**22895**	
MALATYA	74	299	1238	2620	2786	1975	**14266**	
SAMSUN	194	1101	3556	1331	589	1538	**15916**	
VAN	239	50	218	235	66	0	**5291**	

İL MERKEZLERİNDE İNŞAAT RUHSATI VERİLEN KONUT SAYILARI TOPLAMI

	2006	**2005**	**2004**	**2003**	**2002**	**2001**	**2000**	**1999**
İl Merkezle	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı
ANTALYA	14721	16 874	7026	3164	1924	4127	2939	9551
AYDIN	1632	1251	519	174	888	354	829	1155
BURSA	14125	8744	3264	2301	1800	2478	2922	3072
DENİZLİ	2494	2639	1098	685	372	1267	1947	1816
GAZİANTE	9728	7208	2433	542	234	11284	5696	2671
MALATYA	3734	4353	3910	1337	1165	1588	2766	1240
SAMSUN	4273	4915	3158	1586	1824	1057	1592	2555
VAN	531	899	1351	1164	644	724	179	457

	1998	1997	1996	1995	1994	1993	1992	1991
	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı
ANTALYA	7346	9762	11556	14401	14889	14659	9997	10341
AYDIN	1466	2814	2254	2981	3178	2615	2538	2127
BURSA	6773	10510	7171	8105	8260	11787	10038	9078
DENİZLİ	3807	3862	3362	3436	4377	3878	3528	3449
GAZİANTE	3287	3846	4602	5494	5248	3949	3988	2570
MALATYA	1826	1762	4028	2458	4342	3628	3537	2677
SAMSUN	3079	2269	2559	3233	3218	3327	3313	1985
VAN	814	646	545	2324	1669	1010	878	1762
	1990	**1989**	**1988**	**1987**	**1986**	**1985**		
	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	**Toplam**	
ANTALYA	10313	9117	9560	14577	10170	4206	**211 220**	
AYDIN	1738	2129	3707	4607	2497	1297	**42 750**	
BURSA	9806	15018	13418	16030	9357	4264	**178 321**	
DENİZLİ	3674	4950	9703	5353	4357	2919	**72 973**	
GAZİANTE	2807	1981	4975	3655	2456	1711	**90 365**	
MALATYA	1275	1651	2665	4615	4188	3849	**62 594**	
SAMSUN	2087	3218	6404	4180	2408	3349	**65 589**	
VAN	2068	980	741	355	516	190	**20 447**	

İL MERKEZLERİNDE YILLARA GÖRE KOOPERATİF RUHSATLARININ TOPLAM RUHSATLARA ORANI

İl Merkezi	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999
ANTALYA	11,65	0,43	4,48	3,41	16,74	3,71	2,86	34,59
AYDIN	1,72	4,80	16,76	15,52	0,00	0,00	8,69	42,94
BURSA	6,31	1,19	8,52	9,13	11,72	10,29	26,08	30,34
DENİZLİ	1,32	0,23	0,00	1,17	0,00	4,03	2,31	6,33
GAZİANTE	5,18	10,95	8,96	5,17	7,69	31,58	19,05	7,49
MALATYA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,87	4,12	5,56
SAMSUN	9,88	0,73	3,86	3,78	12,77	11,73	25,13	21,02
VAN	5,65	18,91	23,32	47,42	19,88	19,06	78,21	26,70
	1998	**1997**	**1996**	**1995**	**1994**	**1993**	**1992**	**1991**
ANTALYA	26,97	31,52	33,62	21,57	28,07	20,99	22,80	26,84
AYDIN	22,85	45,56	31,10	24,79	47,11	23,10	52,29	22,19
BURSA	35,26	36,97	10,36	14,45	16,54	29,45	28,08	16,10
DENİZLİ	7,25	12,95	19,99	3,43	10,30	8,33	13,63	8,00
GAZİANTE	8,12	34,14	48,22	23,84	34,15	20,01	37,59	26,85
MALATYA	18,51	3,12	11,37	6,35	15,82	32,72	29,94	38,33
SAMSUN	39,95	21,77	23,52	27,06	21,78	21,07	24,09	13,70
VAN	12,78	60,99	20,37	38,55	39,66	23,76	20,62	17,03
	1990	**1989**	**1988**	**1987**	**1986**	**1985**	**Toplam oran (A/B) (%)**	
ANTALYA	33,61	58,17	34,62	42,40	33,82	9,37	**24,87**	
AYDIN	18,12	34,76	64,28	61,88	44,13	6,94	**35,57**	
BURSA	12,43	33,76	23,33	19,92	41,83	26,85	**21,66**	
DENİZLİ	11,46	48,67	43,37	29,96	23,71	14,73	**18,45**	
GAZİANTE	19,27	32,81	70,47	36,47	16,37	10,40	**25,34**	
MALATYA	5,80	18,11	46,45	56,77	66,52	51,31	**22,79**	
SAMSUN	9,30	34,21	55,53	31,84	24,46	45,92	**24,27**	
VAN	11,56	5,10	29,42	66,20	12,79	0,00	**25,88**	

EK - 1.6.İL MERKEZİ VE İL GENELİ KOOPERATİF RUHSATLARININ ORANLARI
İL MERKEZLERİNDE KOOPERATİFLER TARAFINDAN YAPIMINA BAŞLANAN KONUT SAYILARI

	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999
İl Merkezle	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı
ANTALYA	1715	72	315	108	322	153	84	3304
AYDIN	28	60	87	27			72	496
BURSA	891	104	278	210	211	255	762	932
DENİZLİ	33	6	0	8		51	45	115
GAZİANTE	504	789	218	28	18	3563	1085	200
MALATYA			0			125	114	69
SAMSUN	422	36	122	60	233	124	400	502
VAN	30	170	315	552	128	138	140	122
	1998	1997	1996	1995	1994	1993	1992	1991
	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı
ANTALYA	1981	3077	3885	3106	4180	3077	2279	2776
AYDIN	335	1282	701	739	1497	604	1327	472
BURSA	2388	3886	743	1171	1366	3471	2819	1462
DENİZLİ	276	500	672	118	451	323	481	276
GAZİANTE	267	1313	2219	1310	1792	790	1499	690
MALATYA	338	55	458	156	687	1187	1059	1026
SAMSUN	1210	494	602	864	689	701	798	272
VAN	104	394	111	896	662	240	181	300
	1990	1989	1988	1987	1986	1985		
	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı		
ANTALYA	3466	5303	3310	6186	3439	394		
AYDIN	315	740	2383	2851	1102	90		
BURSA	1219	5070	3130	3193	3914	1145		
DENİZLİ	421	2409	4208	1604	1033	430		
GAZİANTE	541	650	3506	1333	402	178		
MALATYA	74	299	1238	2620	2786	1975		
SAMSUN	194	1101	3556	1331	589	1538		
VAN	239	50	218	235	66	0		

İL GENELİNDE KOOPERATİFLER TARAFINDAN YAPIMINA BAŞLANAN KONUT SAYILARI

	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999
İl Geneli	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı
ANTALYA	3054	338	499	229	450	490	751	5949
AYDIN	98	559	341	238	173	336	1153	1379
BURSA	1994	431	805	806	271	665	1539	2382
DENİZLİ	388	1031	213	369	143	258	757	636
GAZİANTE	504	793	218	28	18	3640	1117	286
MALATYA	1		0	26	0	125	114	190
SAMSUN	847	183	176	118	251	389	847	1052
VAN	103	190	315	552	128	138	141	125

	1998	1997	1996	1995	1994	1993	1992	1991
	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı
ANTALYA	4658	6817	6246	5331	5994	6037	5261	4082
AYDIN	2897	8756	4505	5276	6522	4391	3644	3449
BURSA	7063	9295	3582	3902	3526	5403	3811	3602
DENİZLİ	1204	1787	1305	1020	680	484	594	310
GAZİANTE	337	1397	2219	1349	1973	1038	1499	752
MALATYA	471	55	576	210	687	1187	1159	1026
SAMSUN	2093	1674	1258	1416	1918	1235	1113	495
VAN	104	394	419	896	662	259	181	300
	1990	1989	1988	1987				
	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı	Daire sayısı				
ANTALYA	5300	7463	4902	9169				
AYDIN	1764	5909	7761	8790				
BURSA	2504	7884	5456	4219				
DENİZLİ	457	2562	4457	1937				
GAZİANTE	566	650	3506	2179				
MALATYA	74	359	1335	2620				
SAMSUN	439	1435	4704	1552				
VAN	239	50	218	235				

İL MERKEZLERİNDE KOOPERATİFLER TARAFINDAN YAPIMINA BAŞLANAN KONUT SAYILARININ İL GENELİ KOOPERATİF RUHSATLARINA ORANI

	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999
ANTALYA	0,56	0,21	0,63	0,47	0,72	0,31	0,11	0,56
AYDIN	0,29	0,11	0,26	0,11	0,00	0,00	0,06	0,36
BURSA	0,45	0,24	0,35	0,26	0,78	0,38	0,50	0,39
DENİZLİ	0,09	0,01	0,00	0,02	0,00	0,20	0,06	0,18
GAZİANTE	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	0,98	0,97	0,70
MALATYA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00	0,36
SAMSUN	0,50	0,20	0,69	0,51	0,93	0,32	0,47	0,48
VAN	0,29	0,89	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	0,98
	1998	1997	1996	1995	1994	1993	1992	1991
ANTALYA	0,43	0,45	0,62	0,58	0,70	0,51	0,43	0,68
AYDIN	0,12	0,15	0,16	0,14	0,23	0,14	0,36	0,14
BURSA	0,34	0,42	0,21	0,30	0,39	0,64	0,74	0,41
DENİZLİ	0,23	0,28	0,51	0,12	0,66	0,67	0,81	0,89
GAZİANTE	0,79	0,94	1,00	0,97	0,91	0,76	1,00	0,92
MALATYA	0,72	1,00	0,80	0,74	1,00	1,00	0,91	1,00
SAMSUN	0,58	0,30	0,48	0,61	0,36	0,57	0,72	0,55
VAN	1,00	1,00	0,26	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00
	1990	1989	1988	1987				
ANTALYA	0,65	0,71	0,68	0,67				
AYDIN	0,18	0,13	0,31	0,32				
BURSA	0,49	0,64	0,57	0,76				
DENİZLİ	0,92	0,94	0,94	0,83				
GAZİANTE	0,96	1,00	1,00	0,61				
MALATYA	1,00	0,83	0,93	1,00				
SAMSUN	0,44	0,77	0,76	0,86				
VAN	1,00	1,00	1,00	1,00				

EK - 1.7.

İL MERKEZİ BELEDİYELERİ TARAFINDAN VERİLEN KONUT RUHSATLARI İÇİNDE KAMU KURULUŞLARI TARAFINDAN ALINAN RUHSATLARIN PAYLARI (1985-2006)(*)

ANTALYA (Büyükşehir)			
	Kamu	Genel Topla	Oran (%)
2006	11	14721	0,07
2005	0	16874	0,00
2004	0	7026	0,00
2003	16	3164	0,51
2002	6	1924	0,31
2001	2	4127	0,05
2000	5	2939	0,17
1999	13	9551	0,14
1998	1	7346	0,01
1997	0	9762	0,00
1996	0	11556	0,00
1995	7	14401	0,05
1994	8	14889	0,05
1993	20	14659	0,14
1992	18	9997	0,18
1991	22	10341	0,21
1990	168	10313	1,63
1989*			0,86
1988*			3,28
1987*			0,70
1986*			0,36
1985*			0,10

AYDIN (Merkez)			
	Kamu	Genel Topla	Oran (%)
2006		1632	0,00
2005	0	1 251	0,00
2004	0	519	0,00
2003		174	0,00
2002	632	888	71,17
2001	30	354	8,47
2000	27	829	3,26
1999	12	1155	1,04
1998	23	1466	1,57
1997	0	2814	0,00
1996	18	2254	0,80
1995	9	2981	0,30
1994	0	3178	0,00
1993	0	2615	0,00
1992	50	2538	1,97
1991	61	2127	2,87
1990	10	1738	0,58
1989*			9,46
1988*			2,91
1987*			0,84
1986*			4,35
1985*			3,18

BURSA (Büyükşehir)			
	Kamu	Genel Topla	Oran (%)
2006	1425	14215	10,02
2005	41	8744	0,47
2004	0	3264	0,00
2003	0	2301	0,00
2002	0	1800	0,00
2001	8	2478	0,32
2000	4	2922	0,14
1999	0	2387	0,00
1998	7	6773	0,10
1997	30	10510	0,29
1996	0	7171	0,00
1995	0	8105	0,00
1994	1	8260	0,01
1993	0	11787	0,00
1992	4	10038	0,04
1991	54	9078	0,59
1990	53	9806	0,54
1989*			1,58
1988*			0,79
1987*			0,44
1986*			1,84
1985*			0,00

DENİZLİ (Merkez)			
	Kamu	Genel Topla	Oran (%)
2006	3	2494	0,12
2005	452	2 639	17,13
2004	0	1098	0,00
2003	0	685	0,00
2002	12	372	3,23
2001	20	1267	1,58
2000	60	1947	3,08
1999	0	1816	0,00
1998	600	3807	15,76
1997	4	3862	0,10
1996	0	3362	0,00
1995	24	3436	0,70
1994	866	4377	19,79
1993	5	3878	0,13
1992	1	3528	0,03
1991	207	3449	6,00
1990	72	3674	1,96
1989*			0,59
1988*			0,90
1987*			0,38
1986*			0,66
1985*			0,00

GAZİANTEP (Büyükşehir)			
	Kamu	Genel Topla	Oran (%)
2006	824	9728	8,47
2005	0	7208	0,00
2004	10	2433	0,41
2003	0	540	0,00
2002	0	228	0,00
2001	0	10762	0,00
2000	0	5302	0,00
1999	0	2060	0,00
1998	0	2645	0,00
1997	0	3210	0,00
1996	0	4277	0,00
1995	0	4489	0,00
1994	0	4316	0,00
1993	6	2933	0,20
1992	8	3246	0,25
1991	10	1801	0,56
1990	114	2048	5,57
1989*			3,59
1988*			1,49
1987*			3,54
1986*			3,64
1985*			6,32

MALATYA (Merkez)			
	Kamu	Genel Topla	Oran (%)
2006	926	3734	24,80
2005	540	4 353	12,41
2004	852	3910	21,79
2003	0	1337	0,00
2002	0	1165	0,00
2001	0	1588	0,00
2000	15	2766	0,54
1999	0	1240	0,00
1998	0	1826	0,00
1997	63	1762	3,58
1996	0	4028	0,00
1995	0	2458	0,00
1994	1260	4342	29,02
1993	2	3628	0,06
1992	450	3537	12,72
1991	42	2677	1,57
1990	8	1275	0,63
1989*			0,00
1988*			5,04
1987*			5,41
1986*			1,88
1985*			1,45

SAMSUN (Büyükşehir)			
	Kamu	Genel Topla	Oran (%)
2006	268	4273	6,27
2005	900	4915	18,31
2004	32	2647	1,21
2003		1283	0,00
2002	4	1535	0,26
2001	51	909	5,61
2000		1592	0,00
1999	4	2258	0,18
1998	0	2409	0,00
1997	14	2011	0,70
1996	0	2283	0,00
1995	0	2990	0,00
1994	52	2906	1,79
1993	58	3327	1,74
1992	4	3313	0,12
1991	40	1985	2,02
1990	2	2087	0,10
1989*			7,36
1988*			2,25
1987*			2,25
1986*			5,59
1985*			2,72

VAN (Merkez)			
	Kamu	Genel Topla	Oran (%)
2006	0	531	0,00
2005	0	889	0,00
2004	0	1351	0,00
2003	0	1164	0,00
2002	100	644	15,53
2001	1	724	0,14
2000	0	179	0,00
1999	0	457	0,00
1998	330	814	40,54
1997	20	646	3,10
1996	0	545	0,00
1995	0	2324	0,00
1994	2	1669	0,12
1993	0	1010	0,00
1992	0	878	0,00
1991	10	1762	0,57
1990	8	2068	0,39
1989*			0,00
1988*			0,00
1987*			0,00
1986*			0,00
1985*			0,00

(*): 1990 Öncesi yapılan oranlamalar kamu yüzölçümünün bütüne oranıyla elde edilmiştir.

EK - 1.8 .
İL MERKEZLERİNDE YAPI SAHİPLİĞİNE GÖRE YAPIMINA BAŞLANAN KONUT SAYILARI (1990-2006)

ANTALYA (Büyükşehir)						Genel
		Kamu	Özel	Yapı Kooperatifi		Toplam
2006		11	12995	1715		14721
2005		0	16802	72		16874
2004		0	6938	88		7026
2003		16	3040	108		3164
2002		6	1596	322		1924
2001		2	3972	153		4127
2000		5	2850	84		2939
1999		13	6234	3304		9551
1998		1	5364	1981		7346
1997		0	6685	3077		9762
1996		0	7671	3885		11556
1995		7	11288	3106		14401
1994		8	10701	4180		14889
1993		20	11562	3077		14659
1992		18	7700	2279		9997
1991		22	7543	2776		10341
1990		168	6679	3466		10313
Toplam		297	129620	33673		163590
Oran(%)		**0,002**	**0,79**	**0,21**		

AYDIN (Merkez)						Genel
		Kamu	Özel	Yapı Kooperatifi		Toplam
2006			1604	28		1632
2005			1 191	60		1 251
2004		0	432	87		519
2003			147	27		174
2002		632	256	0		888
2001		30	324			354
2000		27	730	72		829
1999		12	647	496		1155
1998		23	1108	335		1466
1997		0	1532	1282		2814
1996		18	1535	701		2254
1995		9	2233	739		2981
1994		0	1681	1497		3178
1993		0	2011	604		2615
1992		50	1161	1327		2538
1991		61	1594	472		2127
1990		10	1413	315		1738
		872	19599	8042		28513
Oran(%)		**0,03**	**0,69**	**0,28**		

BURSA (Büyükşehir)						Genel
		Kamu	Özel	Yapı Kooperatifi		Toplam
2006		1425	11809	891		14215
2005		41	8599	104		8744
2004		0	2986	278		3264
2003		0	2091	210		2301
2002		0	1589	211		1800
2001		8	2215	255		2478
2000		4	2156	762		2922
1999		0	2140	714		2387
1998		7	4378	2388		6773
1997		30	6594	3886		10510
1996		0	6428	743		7171
1995		0	6934	1171		8105
1994		1	6893	1366		8260
1993		0	8316	3471		11787
1992		4	7215	2819		10038
1991		54	7561	1463		9078
1990		53	8534	1219		9806
		1627	96438	21951		119639
Oran(%)		**0,01**	**0,81**	**0,18**		

DENİZLİ (Merkez)						Genel
		Kamu	Özel	Yapı Kooperatifi		Toplam
2006		3	2458	33		2494
2005		452	2 181	6		2 639
2004		0	1098	0		1098
2003		0	677	8		685
2002		12	360	0		372
2001		20	1196	51		1267
2000		60	1842	45		1947
1999		0	1685	131		1816
1998		600	2931	276		3807
1997		4	3326	532		3862
1996		0	2690	672		3362
1995		24	3294	118		3436
1994		866	3060	451		4377
1993		5	3550	323		3878
1992		1	3046	481		3528
1991		207	2966	276		3449
1990		72	3181	421		3674
		2326	39541	3824		45691
Oran(%)		**0,05**	**0,87**	**0,08**		

GAZİANTEP (Büyükşehir)						Genel
		Kamu	Özel	Yapı Kooperatifi		Toplam
2006		824	8400	504		9728
2005		0	6419	789		7208
2004		10	2205	218		2433
2003		0	512	28		540
2002		0	210	18		228
2001		0	7199	3563		10762
2000		0	4217	1085		5302
1999		0	1774	286		2060
1998		0	2378	267		2645
1997		0	1897	1313		3210
1996		0	2058	2219		4277
1995		0	3179	1310		4489
1994		0	2524	1792		4316
1993		6	2137	790		2933
1992		8	1739	1499		3246
1991		10	1101	690		1801
1990		114	1393	541		2048
		972	49342	16912		67226
Oran(%)		**0,01**	**0,73**	**0,25**		

MALATYA (Merkez)						Genel
		Kamu	Özel	Yapı Kooperatifi		Toplam
2006		926	2808			3734
2005		540	3 813			4 353
2004		852	3058			3910
2003		0	1337			1337
2002		0	1165			1165
2001		0	1463	125		1588
2000		15	2637	114		2766
1999		0	1171	69		1240
1998		0	1488	338		1826
1997		63	1644	55		1762
1996		0	3570	458		4028
1995		0	2302	156		2458
1994		1260	2395	687		4342
1993		2	2439	1187		3628
1992		450	2028	1059		3537
1991		42	1609	1026		2677
1990		8	1193	74		1275
		4158	36120	5348		45626
Oran(%)		**0,09**	**0,79**	**0,12**		

SAMSUN (Büyükşehir)						Genel
		Kamu	Özel	Yapı Kooperatifi		Toplam
2006		268	3583	422		4273
2005		900	3979	36		4915
2004		32	3004	122		3158
2003			1536	60		1586
2002		4	1587	233		1824
2001		51	882	124		1057
2000			1192	400		1592
1999		4	2014	537		2555
1998		0	1552	1116		3079
1997		14	1761	494		2269
1996		0	1957	602		2559
1995		0	2358	875		3233
1994		52	2465	701		3218
1993		58	2568	701		3327
1992		4	2511	798		3313
1991		40	1673	272		1985
1990		2	1891	194		2087
		1429	36513	7687		46030
Oran(%)		**0,03**	**0,79**	**0,17**		

VAN (Merkez)						Genel
		Kamu	Özel	Yapı Kooperatifi		Toplam
2006			501	30		531
2005			729	170		889
2004		0	1036	315		1351
2003		0	612	552		1164
2002		100	416	128		644
2001		1	585	138		724
2000		0	39	140		179
1999		0	335	122		457
1998		330	380	104		814
1997		20	232	394		646
1996		0	126	419		545
1995		0	1428	896		2324
1994		2	1005	662		1669
1993		0	770	240		1010
1992		0	697	181		878
1991		10	1452	300		1762
1990		8	1821	239		2068
		471	12164	5030		17655
Oran(%)		**0,03**	**0,69**	**0,28**		

TÜBİTAK

PROJE NO: SOBAG 104K110

EK – 2.1

ANTALYA'DA KONUT ÜRETİMİ

Prof.Dr. Ali TÜREL
ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

Prof.Dr. Hülya KOÇ
DEÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

Yardımcı Araştırmacı
Derya DOĞAN
ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

Aralık, 2007

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ..... 1

1.1. İlin Genel Özellikleri..... 1
1.1.1 Nüfus ve Ekonomik Yapıyla İlgili Özellikler.....1
1.2. Çalışmanın Kapsamı.....5

2. İNŞAAT RUHSATLARININ YILLARA VE YERLEŞMELERE GÖRE DAĞILIMI 7

3. ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NİN PLANLAMA, ALTYAPI SUNUMU VE ARSA ÜRETİMİ FAALİYETLERİ 30

3.1. Kepez Belediyesinin Planlama, Altyapı Sunumu ve Arsa Üretimi Faaliyetleri.....35
3.2. Konyaaltı Belediyesinin Planlama, Altyapı Sunumu ve Arsa Üretimi Faaliyetleri.....39
3.3. Muratpaşa Belediyesinin Planlama, Altyapı Sunumu ve Arsa Üretimi Faaliyetleri.....43

4. 1985 ve 2000 NÜFUS SAYIMLARI VERİLERİNDEN OTURULAN KONUTUN ODA SAYISINAVE HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE DEĞERLENDİRİLMESİ 46

5. 1985 VE 2000 YILI NÜFUS SAYIMLARI VERİLERİYLE KONUTTA MÜLKİYET VE KİRACILIKTAKİ DEĞİŞMENİN DEĞERLENDİRİLMESİ.....50

6. 1984 VE 2000 BİNA SAYIMLARI VERİLERİ KULLANILARAK ANTALYA İLİNDEKİ YERLEŞMELERLE İLGİLİ DEĞERLENDİRMELER.....52
6.1. Binaların Kat Adetleri.....52
6.2. Teknik Altyapı.....53

7. ANTALYA KONUT ÜRETİCİLERİ ANKETİ.....58

8. ANTALYA EMLAK KOMİSYONCULARI ANKETİ VE DEĞERLENDİRMESİ.....69

1. GİRİŞ

ANTALYA

1.1 İlin Genel Özellikleri

Akdeniz Bölgesi'nde denize kıyısı bulunan bir il olan Antalya'da 1985-2000 döneminde artan hanehalkı sayısı başına 1,47 adet konutun yapımına başlanmıştır. Antalya'nın doğal güzellikleri ve ılıman iklimi ile iç ve dış turizm açısından çekici olması nedeniyle Kemer, Belek ve Side gibi turizm merkezleri başta olmak üzere kıyı boyunca çok sayıda turistik tesis yapılarak Türkiye'de turizmin en çok geliştiği il olma özelliğini kazanmıştır. Kıyı hattı boyunca özellikle 1985 sonrası çok sayıda yazlık konut yapımı da gerçekleştirilmiştir. Antalya tarımsal potansiyeli bakımından da, özellikle narenciye ve sera ürünleri üretiminde ülkenin önde gelen illeri arasındadır.

Bu çalışma il bütünü ve il merkezinde konut üretimine etki eden faktörleri ayrıntılı incelemeyi amaçlamaktadır.

1.1.1 Nüfus ve Ekonomik Yapıyla İlgili Özellikler

Antalya'da 1990 ve 2000 Nüfus Sayımı verilerine göre ilçelerde şehir ve köy nüfusları ile yıllık nüfus artış hızı Tablo 1.1'de sunulmaktadır. Buna göre, Antalya'da 1990-2000 döneminde şehirler, köyler ve toplamda yıllık nüfus artış hızı Türkiye ortalaması'nın oldukça üzerindedir. İlçeler bazında şehir nüfus artışları Akseki ilçesi dışında tüm ilçelerde pozitif değerlerdedir. Antalya'da şehir nüfus artış oranı en yüksek ilçeler, sırası ile Kemer, Manavgat, Alanya, İbradı ve Merkez ilçelerdir. Antalya'da köy nüfus artışları da bu dönemde İbradı ilçesi dışında tüm ilçelerde pozitif değerlerdedir. Kemer, Alanya, Manavgat ve Merkez ilçeler köy nüfusları artış oranları yönünden de ön sıralardadır.

İl geneli, Türkiye ortalaması ile karşılaştırıldığında, 1990-2000 döneminde Antalya'nın yıllık nüfus artış hızının il genelinde Türkiye ortalamasının iki katından daha fazla olduğu görülmektedir. Şehirler ve köyler için ayrı ayrı incelendiğinde de artış oranlarının Türkiye oranlarının oldukça üzerinde bulunduğu izlenmektedir. Kemer ve Alanya'da köy nüfus artış oranlarının oldukça yüksek olması, köy statüsündeki yerleşmelerin sınırları içinde turistik tesislerin ve yer yer ikinci konutların gelişmesiyle ilişkilidir.

Tablo 1.1. Antalya'da İlçelere Göre Şehir ve Köy Nüfusu ve Yıllık Nüfus Artış Hızı

		1990			2000			Yıllık Nüfus Artış Hızı (‰)		
	İlçeler	**Toplam**	**Şehir**	**Köy**	**Toplam**	**Şehir**	**Köy**	**Toplam**	**Şehir**	**Köy**
00	Merkez	448 773	378 208	70 565	714 129	603 190	110 939	46,44	46,67	45,23
01	Akseki	36 137	11 023	25 114	42 467	10 563	31 904	16,14	-4,26	23,92
02	Alanya	129 396	52 460	76 936	257 671	88 346	169 325	68,86	52,11	78,86
03	Elmalı	35 324	12 384	22 940	40 041	14 561	25 480	12,53	16,19	10,50
04	Finike	34 576	6 700	27 876	42 087	9 746	32 341	19,65	37,46	14,85
05	Gazipaşa	40 840	13 697	27 143	44 541	16 536	28 005	8,67	18,83	3,13
06	Gündoğmuş	20 119	4 554	15 565	21 513	5 021	16 492	6,70	9,76	5,78
07	İbradı	8 052	4 215	3 837	10 826	6 991	3 835	29,59	50,58	-0,05
08	Kale	20 880	13 793	7 087	22 170	13 900	8 270	5,99	0,77	15,43
09	Kaş	40 245	4 560	35 685	47 519	6 361	41 158	16,61	33,28	14,26
10	Kemer	23 268	8 449	14 819	55 092	17 255	37 837	86,17	71,39	93,71
11	Korkuteli	46 115	13 381	32 734	51 580	16 521	35 059	11,20	21,07	6,86
12	Kumluca	44 834	17 166	27 668	61 370	25 081	36 289	31,39	37,91	27,12
13	Manavgat	118 897	38 498	80 399	199 385	71 679	127 706	51,68	62,14	46,26
14	Serik	84 755	23 106	61 649	109 360	30 579	78 781	25,48	28,01	24,51
Antalya Toplamı		**1 132 211**	**602 194**	**530 017**	**1 719 751**	**936 330**	**783 421**	**41,79**	**44,13**	**39,07**
Türkiye Toplamı		**56 473 035**	**33 656 275**	**22 816 760**	**67 803 927**	**44 006 274**	**23 797 653**	**18,28**	**26,81**	**4,21**

Kaynak: TÜİK 2000 Genel Nüfus Sayımı, Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri yayınları , 07-Antalya

Antalya il bütününde işgücüne katılma oranı 2000 yılında yüzde 60,13'dir. Erkekler için bu oran yüzde 72,99 iken kadınlar için yüzde 46,41 olarak belirlenmiştir. TÜİK verilerine göre 1980-2000 döneminde bu oranlar erkekler için yaklaşık 10 puan, kadınlar için yaklaşık 8 puan azalmıştır. 2000 Yılı Nüfus Sayımı verilerine göre Antalya ilinde işsizlik oranı yüzde 7,86'dır. İşsizlik oranı il merkezinde ise yüzde 17,13'e yükselmektedir.

Antalya'da ekonomik faaliyetlerde çalışanlar Türkiye toplamlarıyla karşılaştırıldığında Antalya ilinde ziraatın başta gelen faaliyet alanı olduğu görülmektedir (Tablo 1.2). Ancak bu sektörde çalışanların oranı Türkiye ortalamasının yalnızca yaklaşık 1 puan üzerinde bulunmaktadır. Bunu izleyen, toptan ve perakende ticaret, lokanta ve otellerde çalışanların oranı ise Antalya ilinde Türkiye ortalamasının 8 puan üzerindedir. Bu durum, turizm faaliyetlerinin il bütününde gösterdiği büyük gelişmeyle ilişkilidir. Buna karşılık imalat sanayiinde çalışanların oranı Türkiye ortalamasının 7 puan altında ve yarısından da azdır. Hizmetlerde çalışanların oranı da Türkiye ortalamasından yaklaşık 3 puan düşüktür.

İl merkezinde toplum hizmetleri, sosyal ve kişisel hizmetlerde çalışanların oranı en yüksektir (%31,2). Bu oran Türkiye il merkezleri ortalamasına oldukça yakındır. İl bütününde olduğu gibi, il merkezinde de "toptan ve perakende ticaret, lokanta ve oteller"de çalışanların oranı Türkiye il merkezleri oranının yaklaşık 8 puan üzerindedir. "Ziraat", "inşaat", "ulaştırma, haberleşme ve depolama", "mali kurumlar, sigorta, taşınmaz mallara ait işler ve kurumları, yardımcı iş hizmetleri", faaliyet alanlarında çalışanların oranları da Türkiye il merkezleri oranlarından yüksektir. Buna karşılık imalat sanayinde çalışanların oranı Türkiye ortalamasının yarısından azdır.

Tablo 1.2. Türkiye ve Antalya'da Ekonomik Faaliyetlerde Çalışanların Sayısı ve Oranı

Faaliyetler	Türkiye Toplamı		Antalya İli		Türkiye İl Merkezleri		Antalya İl Merkezi	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
Ziraat	12576827	48,38	377654	49,66	112639	1,36	6335	3,66
Madencilik	96035	0,37	596	0,08	21052	0,25	320	0,19
İmalat Sanayii	3276173	12,60	39518	5,20	2140998	25,85	19600	11,34
Elektrik, Gaz ve Su	98152	0,38	1685	0,22	55556	0,67	942	0,54
İnşaat	1196246	4,60	40151	5,28	581473	7,02	16525	9,56
Top. Peraken. Ticaret	2512777	9,67	137276	18,05	1585679	19,15	46776	27,06
Ulaştırma, Haber. Depola.	853255	3,28	27806	3,66	516153	6,23	14830	8,58
Mali Kurumlar	808126	3,11	24651	3,24	604326	7,30	13099	7,58
Toplum hizm. Sosyal ve Kişisel Hizm.	4545535	17,48	109519	14,40	2645080	31,94	53897	31,18
Diğer	34015	0,13	1658	0,22	18266	0,22	546	0,32
TOPLAM	**25997141**	**100**	**760514**	**100**	**8281222**	**100**	**172870**	**100**

Kaynak: TÜİK 2000 Genel Nüfus Sayımı, Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri yayınları

2000 Yılı Nüfus Sayımı verilerine göre Türkiye ve Antalya'da yapılan iş ve istihdam edilen nüfusun dağılımı Tablo 1.3'de sunulmaktadır. Antalya ilinde yapılan işe göre istihdam edilen nüfusun yaklaşık yarısı, tarım, hayvancılık, ormancılık, balıkçılık ve avcılık işlerinde çalışanların oluşturduğu grupta yer almaktadır. Bu grubun oranı Türkiye ortalamasına oldukça yakın, yaklaşık 1,5 puan üzerindedir. Bunu izleyen grubu tarım dışı üretim faaliyetlerinde çalışanlar ve ulaştırma makinaları kullananlar oluşturmakla birlikte, oranları Türkiye ortalamasının yaklaşık 7 puan altındadır. Üçüncü büyük grubu oluşturan hizmet işlerinde çalışanların oranı ise Türkiye ortalamasından yaklaşık 4,5 puan fazladır. Bu grubun Türkiye ortalamasından yüksek oluşu otel ve lokantalarda çalışanların bu grup altında sınıflandırılmasıdır.

Antalya il merkezinde yapılan iş ve istihdam edilen nüfusun dağılımında en yüksek orana sahip grubu tarım dışı üretim faaliyetlerinde çalışanlar ve ulaştırma makinaları kullananlar oluşturmaktadır, ancak oranı Türkiye il merkezleri ortalamasının 10 puan altındadır. İkinci en yüksek orana sahip grup ise otel ve lokanta çalışanlarının da sınıflandırıldığı hizmet işlerinde çalışanlardır ve oranları Türkiye ortalamasının 4 puan üzerindedir. Antalya il merkezinde müteşebbisler, direktörler ve üst kademe yöneticileri Türkiye ortalamasının küçük bir miktar altında olmakla birlikte diğer tüm faaliyetlerde Antalya il merkezi oranları Türkiye il merkezleri ortalama oranlarından yüksektir.

Tablo 1.3. Türkiye ve Antalya'da Yapılan İş ve İstihdam Edilen Nüfus

Faaliyetler	Türkiye Toplamı		Antalya İli		Türkiye İl Merkezleri		Antalya İl Merkezi	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
İlmi, Teknik, Serbest Meslek	1901739	7,32	58648	7,71	1208769	14,60	27476	15,89
Müteşebbisler, Yöneticiler	366346	1,41	9411	1,24	245012	2,96	4796	2,77
İdari Personel	1543499	5,94	44132	5,80	1063872	12,85	22708	13,14
Ticaret-Satış Personeli	1603313	6,17	53334	7,01	1078889	13,03	26048	15,07
Hizmet İşlerin. Çalışanlar	1939402	7,46	92521	12,17	1086961	13,13	29924	17,31
Tarım, Hayva. Çalışanlar	12593050	48,44	379385	49,89	123618	1,49	6719	3,89
Tarım Dışı Üretim, Ulaşt. Çalışanları	6033486	23,21	122716	16,14	3465505	41,85	55034	31,84
Bilinmeyen	16306	0,06	367	0,05	8596	0,10	165	0,10
TOPLAM	**25997141**	**100**	**760514**	**100**	**8281222**	**100**	**172870**	**100**

Kaynak: TÜİK 2000 Genel Nüfus Sayımı, Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri yayınları

İlin turizm sektöründe ihtisaslaşmış olması ve tarımın gelişkinliği il Gayrı Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH)sı Türkiye ile karşılaştırıldığı Tablo 1.4'de görülmektedir. Ticaretin GSYİH'daki payının, Türkiye ortalamasından 14,40 puan yüksek olması, otel ve lokantacılık hizmetlerinin payının Türkiye ortalamasının yaklaşık 21 puan üzerinde oluşu ile ilişkilidir. Zira toptan ve perakende ticaretin Antalya'daki katma değeri Türkiye ortalamasından oldukça geride bulunması nedeniyle bu alt sektörün GSYİH'daki payı Antalya'da yaklaşık 6,5 puan düşüktür.

İlde ticaretin dışında iki sektörün GSYİH'daki payı Türkiye ortalamasının üzerindedir. Bunlardan, ulaştırma ve haberleşme sektörünün payının Türkiye ortalamasının 3,60 puan üzerinde oluşu ilde turizmin gelişmiş olması ile ilişkilendirilebilir. Yukarıda belirtildiği gibi ilde gelişmiş bir diğer sektör olan tarım sektörü de Türkiye ortalamasından yaklaşık 2,5 puan yüksek paya sahiptir. Diğer taraftan sanayinin ilde az gelişmiş olması milli gelir istatistiklerine çarpıcı olarak yansımaktadır. Zira sanayinin payı Türkiye ortalamasından 17,37 puan düşüktür. Ancak Antalya için beklenmeyen sonuç fert başına GSYİH'nın Türkiye ortalamasından yaklaşık 25 YTL az olmasıdır. Bu sonuç, turizmin il katma değerine sanayi kadar katkı yapamadığını ortaya koymaktadır. Genel değerlendirmenin 10.bölümünde TÜİK 2003 Hanehalkı Bütçe Anketi verilerine göre ortalama hanehalkı gelirinin Antalya il merkezinde 8 il merkezi içinde en yüksek olduğu belirlenmiştir. Bu sonuç, il merkezleri ile il ortalamaları arasında gelir bakımından farkın önemli olduğunu, ayrıca milli gelir düzeyleri ile hanehalklarının bütçeleri arasında birebir ilişkinin bulunmayabileceğini ortaya koymaktadır.

1987-2000 Döneminde sektörlerin sanayi ve küçük de olsa kar amacı olmayan özel hizmet kuruluşları dışında tümünde Antalya'nın artışı Türkiye ortalamasının üzerinde olmuştur. En büyük artış, ticaret sektöründe, özellikle de bu sektörün alt sektörü olan otel ve lokanta hizmetlerinde ortaya çıkmıştır. Bu sonuçlar Antalya'da turizmin en hızlı gelişen faaliyet alanı olduğunu, turizmin etkisi ile diğer sektörlerde de Türkiye ortalamasının üzerinde artışlar gerçekleştiğini ortaya koymaktadır.

Tablo 1.4. Türkiye ve Antalya için Sektörlere göre 2000 Yılı Cari Fiyatlarla GSYİH ve Artış Hızı

Sektörler	2000 Yılı GSYİH Türkiye (Cari Fiyatlarla)		2000 Yılı GSYİH Antalya (Cari Fiyatlarla)		1987-2000 Dönemi Sabit Fiyatlarla Artış Oranı (1987=100)	
	Değer YTL	Oran (%)	Değer YTL	Oran (%)	Türkiye	Antalya
1.Tarım	17540631272	14,08	516 041 382	16,56	119,88	129,08
2.Sanayi	29027781732	23,30	184 698 624	5,93	175,03	140,85
3.İnşaat	6483105965	5,20	210 781 353	6,76	109,90	110,94
4.Ticaret	24906512880	19,99	1 072 432 300	34,40	179,18	319,53
a.Toptan ve perakende ticaret	20522601959	16,47	310 398 413	9,96	175,88	262,98
b.Otel, lokanta hizmetleri	4383910921	3,52	762 033 887	24,45	200,94	361,65
5.Ulaştırma ve haberleşme	17645564229	14,16	553 603 355	17,76	180,77	211,64
6. Mali Kuruluşlar	4698024379	3,77	49 651 848	1,59	129,29	150,17
7. Konut Sahipliği	5772955047	4,63	126 820 245	4,07	128,86	154,15
8.Serbest meslek ve Hizmetler	4430360312	3,56	107 813 516	3,46	154,84	166,31
9. (Eksi)İzafi banka hizmetleri	4097693493	3,29	30 643 587	0,98	119,85	133,22
10. Sektörler toplamı (1-9)	106407242322	85,41	2 791 199 036	89,54	157,23	192,87
11. Devlet hizmetleri	12633650459	10,14	294 723 978	9,46	131,05	145,19
12. Kar amacı olmayan özel hizmet kuruluşları	477140623	0,38	883 127	0,03	128,99	127,85
13. Toplam (10+11+12)	119518033404	95,93	3 086 806 141	99,03	155,72	190,49
14. İthalat vergisi	5065424871	4,07	30 289 268	0,97	247,31	282,46
15. GSYİH (Alıcı fiyatlarıyla) (13+14)	124583458276	100,00	3 117 095 408	100,00	158,97	191,18
2000 yılı Nüfusu	67803927		1719751			
Fert Başına GSYİH	**1837,41**		**1812,53**			

Kaynak: TÜİK, Milli Gelir İstatistikleri

Antalya'nın nüfus ve ekonomik yapısıyla ilgili özelliklerinin tanımlanmasının ardından izleyen bölümlerde konut üretimi, il merkezi belediyesinin planlama ve arsa üretimiyle ilgili etkinlikleri, konut kullanım özellikleri ile arsa ve konut fiyatları incelenecektir.

1.2 Çalışmanın Kapsamı

Konut üretiminin illere göre farklılaşmasının incelendiği bu çalışmada yerel düzeyde araştırmalar dört başlık altında toplanmıştır. Önce il bütünü ve yerleşmelere göre konut inşaat ruhsatlarının zaman içindeki gelişimi ile kooperatifler ve kamu kuruluşlarının konut üretimine katkıları incelenmektedir. İlde yapımına başlanan konutların, daire sayıları olarak, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanmaya başlandığı 1966 yılından başlamak üzere, inşaat istatistiklerinin kesinleştiği son yıl olan 2006'ya kadarki gelişimi incelenmiştir. Yerleşmeler düzeyinde ise, aynı tablo il merkezi için 1985-2006 yılları için hazırlanarak grafik olarak sunulmuştur. İlçe belediyeleriyle, yılda ortalama 50 ve daha çok bina için ruhsat verilen yerleşmelerin, TÜİK'ten bilgisayar ortamında alınabilen 1990-2004 dönemini kapsayan verilerinden hazırlanan grafikler metin içinde sunulmuştur. İlçelere göre özetlenebilen bulgular ile Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS) teknikleri kullanılarak tematik haritalar hazırlanmıştır.

İkinci olarak belediyelerin imar ve parselasyon planları, altyapı sunumu arsa ve konut üretimindeki diğer etkinliklerini, kentteki yapılaşmayı belirleyen etmenleri mevcut konut stokunun miktarını, yasallık durumunu ve konut üretiminde belediyenin ve TOKİ'nin girişimlerini belirlemeyi amaçlayan Belediye Bilgi Formu hazırlanmıştır. Bu form Antalya Büyükşehir ve ilçe belediyelerinde ilgili birimlerden elde edilen veriler ve belediye çalışanları ile yapılan görüşmelerle doldurulmuştur. Raporda bu formda yer alan verilerin açılımı yer almaktadır.

Bu bölümdeki çalışmaların amacı, planlama sisteminin getirdiği kısıtlamaların konut üretimini ve fiyat düzeyini olumsuz etkilediği yönündeki kuramsal çalışmalarla ilişkili olarak geliştirilen, belediyelerin imar planlama ve altyapı sunum faaliyetleriyle oluşan arsa sunumu ile kentte konut üretimi arasında pozitif ilişki olduğu hipotezi ile ilişkili olarak gerekli bilgiyi üretmektir.

Raporun 4. bölümünde, Antalya'da konut kullanımında sıkışıklık durumu, oturulan konutlarda oda sayısına göre kişi sayısının elde edilebildiği 1985 ve 2000 nüfus sayımları verilerinden incelenmiştir. Beşinci bölümde aynı nüfus sayımlarından konutta mülkiyet ve kiracılıktaki değişiklik değerlendirilmiştir. Altıncı bölümde ise 1984 ve 2000 yılı Bina Sayımı verilerinden binaların kat yüksekliği ile arsa üzerinde kapladığı inşaat alanlarının bina ve konut sayısına göre dağılımındaki değişme ve konutların borulu su tesisatı ile kanalizasyon sistemine erişme durumlarındaki gelişmeler incelenmiştir.

Yerel düzeyde yürütülen üçüncü araştırma konut yapımcıları anketidir. Oda'lardan alınan konut üreticisi şirketlerinin isim ve adreslerinin bulunduğu listelerden örnek seçilen 54 firmaya VERİ Araştırma Şirketi tarafından Ekim 2006'da anket uygulanmış ve anket sonuçları 7. bölümde değerlendirilmiştir.

Yerel düzeydeki dördüncü araştırma olan Emlak Komisyoncuları Anketi ise Antalya'da, aralarında Emlak Müşavirleri Odası başkanının da bulunduğu 37 emlakçi tarafından doldurulmuştur. Konut tipleri ve üç farklı fiyat düzeyi olan semte göre özetlenen anket verileri üzerine yapılan değerlendirme raporun 8. bölümünde yer almaktadır.

Sekiz il için yapılan bu çalışmalar raporun genel değerlendirme bölümünde sekiz il bir arada değerlendirilerek araştırmada öngörülen sorulara yanıt aranmaktadır.

2. İNŞAAT RUHSATLARININ YILLARA VE YERLEŞMELERE GÖRE DAĞILIMI

Antalya ilinde konut üretimi, inşaat ruhsatı istatistiklerinin Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanmaya başlandığı 1966 yılından, kesin istatistiklerin elde edilebildiği 2006 yılına kadar olan 41 yıllık dönemde Şekil 2.1'de görülmektedir. 1972-1973 yıllarında yılda 4000 civarında olan ruhsat alınan daire sayısı 1986'da 15000, 1987'de 25000 düzeylerine yükselmiştir. 1988-1992 yılları arasında yılda 19 000 düzeyinde konut için ruhsat alınmıştır. 1993-1995 yılları arasında da ruhsat alınan konut sayısı 25000'lere yakın düzeye yükselmiştir. 1999 yılında da 25000 düzeyinde olan sayı, 2000 yılında 8000, 2003 yılında 5000 seviyelerine gerilemiştir. Krizin etkileri 2004'de aşılmaya başlanmış ve ruhsat alınan konut sayısı yaklaşık 19000'lere erişmiştir. 2005 ve 2006 yıllarında ruhsatlar büyük bir artış göstererek 2005 yılında bugüne kadarki doruk olan 43099'a erişmiş, 2006 yılında ise bir miktar azalmayla ruhsat verilen konut sayısı 33613 olmuştur.

1985-2000 döneminde ilde artan hanehalkı başına yapımına başlanan konut sayısı 2.03 olarak hesaplanmıştır. Çalışmanın başında TÜİK'ten alınan il kentsel nüfuslarına göre yapılan hesaplamada bu katsayı 2.03 olarak bulunmuş, ancak çalışmanın ilerleyen aşamalarında Antalya'da 1985 yılında 26 köy ve bucak belediyesi (bu çalışmada belde belediyesi olarak tanımlanacaktır) bulunduğu, 2000 yılında bu sayının 84'e yükseldiği dikkate alınınca belde belediyelerinde artan hanehalkı sayılarının da hesaba katılması gerektiği anlaşılmıştır. Böylece başta 2.03 olan katsayı 1.47'ye inmiştir.

Örnek seçilen illerde konut stokunun niceliksel durumunu belirlemek için 1984 ve 2000 yılları Bina Sayımlarından elde edilen "illerde toplam konut birimi sayıları", 1985 ve 2000 Nüfus Sayımlarında belirlenen illerin kentsel yerleşmelerindeki toplam hane sayılarına bölünerek illerde hane başına konut birimi sayısı hesaplanmıştır. Nüfus Sayımı'nın Binalar Sayımı'ndan bir yıl sonra yapıldığı dikkate alındığında, bulunan orana yüzde 2-3 kadar ekleme yapılması gerekecektir. 2000 yılı Nüfus ve Binalar Sayımı verilerinden hanehalkı başına konut sayısı oranı 1,12'den 1,28'e yükselmiştir. İl merkezinde ise sırasıyla 1,17'den 1,40'a yükselmiştir.

Antalya il merkezinde 1984-2006 döneminde inşaat ruhsatı verilen bina ve daire sayıları Şekil 2.2 görülmektedir. Buna göre 1993, 1994 ve 1995 yılları, 14659, 14889 ve 14401 düzeyindeki daire sayısı ile en fazla sayıda konut için ruhsat alınan yıllar olmuştur. 1986, 1990, 1991 ve 1992 yıllarında da 10 000'ler civarında konut yapımı başlamıştır. İl düzeyinde olduğu gibi 2000 yılında ruhsat alınan konut sayısında 3000 düzeylerine kadar düşen bir azalma görülmektedir. Bu durum sonraki yıllarda da sürerek 2002 yılında 2000'li seviyelere kadar inmiştir. 2002 yılından sonra ruhsat alınan konut sayısında artış başlamış ve 2005 yılında ise önceki yıllardaki doruk noktalarını da aşarak 16874 konut seviyesine yükselmiştir. 2006 yılında bir önceki yıla göre ruhsat alınan konut sayısında bir miktar azalma olmakla birlikte 14721 konut ile yine yüksek bir değerdedir. Kriz yılları olan 2000 ve 2001'deki düşüşe rağmen ruhsatlı konut üretiminin 2005 ve 2006 yıllarında canlanmasının da etkisiyle 1985-2006 döneminde Antalya'da artan hanehalkı sayısına göre 24294 kadar fazla sayıda konutun yapımına başlandığı hesaplanmaktadır.

Antalya ilindeki başlıca yerleşmelerde 1990-2004 döneminde ruhsat alınan bina ve daire sayıları Şekil 2.3'de görülmektedir. Bu grafiklerden Antalya merkez ve ilçe belediyeleri için farklı yorumlar yapmak mümkündür. Antalya Büyükşehir belediyesini oluşturan Kepez, Konyaaltı ve Muratpaşa belediyeleri arasında en yüksek daire sayısına 10000'in üzerinde konut üretimiyle 1995 yılında Muratpaşa'da ulaşılmıştır. Kepez belediyesinde 1995 yılında

2000'in üzerinde olan sayı 1998'e kadar giderek azalmış ve 1500'ün altına düşmüştür. 1999 ve 2001'de 1500'ler düzeyinde olan ruhsat sayısı 2002 yılında 500'ler düzeyinde en düşük seviyeye inmiştir. Sonraki yıllarda tekrar artmaya başlayan ruhsat alınan daire sayısı 2005'de 3500'ler düzeyi ile kendi içindeki doruğa ulaşmıştır. Konyaaltı belediyesinde ise ruhsat alınan konut sayısının çok yüksek değerlere ulaşmadığı, en yüksek sayının 1994 yılında 4000 seviyelerinin üzerinde olduğu grafiklerden anlaşılmaktadır. Konyaaltı belediyesinde de ruhsat sayılarında1994 yılından sonra düşüş yaşanmış ve ancak 2004 yılından sonra artış başlayarak 2005 yılında 6000'ler düzeyine yükselmiştir. Muratpaşa belediyesinde ise durum biraz daha farklıdır. 1995 yılında 10000'in üzerinde olan konut üretiminden sonra ruhsat sayılarında giderek azalma izlenmektedir. 1997-1999 yılları arasında 6000 düzeyinde olan ruhsat alınan daire sayısı 2000 yılında 2000'in altına inmiştir. 2000-2003 döneminde 2000'in altında olan yapımına başlanan konut sayısı 2004 yılında 3500 seviyelerine yükselmiştir. 2005 yılına gelindiğinde ise konut üretimi yeniden 6000'ler düzeyine yükselebilmiştir.

Alanya Belediyesi'nin 1987-2004 dönemindeki ruhsat alınan daire sayılarına göre en fazla üretimin 1987-1989 döneminde olduğu görülmektedir. 1987-1988 yıllarında 5000'in üzerinde olan sayı 1989'da 4000 civarındadır. 1990 yılı sonrasında 2000 düzeyinin altına inen sayı yalnız 1995 ve 1996 yıllarında 2000'in üzerine çıkabilmiştir. 1997-2000 döneminde 1000 düzeyinde, hatta daha az konut üretilirken, krizin etkisiyle bu düşüşün 2003 yılına kadar devam ettiği, 2004 yılında iyileşme göstererek yılda 1500'ün üzerinde konut üretilmeye başlandığı Şekil 2.3'de görülmektedir. Antalya'nın önemli turizm ve tatil yörelerinden biri olan Alanya'da 1987-1989 dönemindeki yüksek düzey, yazlık tatil konutları yapımı ile ilişkilendirilebilir.

Avsallar Belediyesi'nde de ikincil konut üretimi fazladır. 1990-1998 yılları arasında artan ve birbirine yakın bir eğilim gösteren değerlerde 1999 yılında ani bir düşüş yaşanmıştır. Ruhsat alınan konut sayısı 100'ün altına inmiş ve bu iki yıl boyunca devam etmiştir. Kriz dönemi konut üretimi pek olmamıştır. 2004 yılında ise ani bir artış olmuş ve 300'ün üstünde konut yapımına başlanmıştır. Bu oranlar merkez ya da diğer belediyelerle kıyaslandığında az gibi görünse de yılda 100 konut üretiminin üç katı olan 300'e çıkması bir sıçrama olarak nitelendirilebilir.

Çamyuva Belediyesi ise az sayıda konut üretiminin olduğu belediyelerdendir. 1994 yılında çok az seviyelerde olan konut üretimi 2004'lü yıllara doğru artmaktadır. Yapı ve daire sayıları arasındaki fazla farkın olmaması bu beldede çok katlı yapılaşmaya gidilmediğinin bir göstergesidir. Çamyuva 2001 krizinden en fazla etkilenen yerleşmelerden biridir. 300 kadar konut için ruhsat alınan 2004 ise, en fazla konut üretiminin gerçekleştiği yıl olmuştur.

Kalkan Belediyesi de Antalya ilinin önemli belediyelerinden biridir. Grafikte görülen yüksek değerler artış ve azalış oranlarının istikrarlı olduğunu göstermekle beraber rakamsal değerler açısından bakıldığında yıl bazında 250'nin üzerinde konut üretimi olmadığı görülmektedir. Kalkan belediyesinde 1990 ve 1991 yıllarında yüksek olan bina ve daire sayılarında sonraki yıllarda hızlı bir düşüş yaşanmıştır. Krizden sonra 2003 ve 2004 yıllarında ruhsat alınan daire sayısı tekrar artış göstermiştir. Grafikte gözlenen ilginç bir nokta 1990 ve 1991 yılları bina ve daire sayılarındadır. 1990 yılında bina ve daire sayısı arasında fark çok fazla değilken 1991 yılında bu fark belirgin bir şekilde artmış, bu da belirtilen yılda çok katlı konut üretimi için ruhsat alındığını göstermektedir.

Kaş ilçesi de Antalya'nın önemli turizm ve tatil merkezlerinden biridir. Buna rağmen bu yerleşmede ruhsat alınan konut sayısı 200'ün üzerine çıkmamaktadır. En yüksek sıçrama

1993 yılında gerçekleştirilmiştir. Krizden sonra ise düzenli bir artış ile daire sayısı 150 seviyesine yaklaşmıştır.

Kemer Belediyesinin verdiği inşaat ruhsatı sayılarının 1990-1996 yılları arasında ve 1999-2000 yıllarında 100'ün altında olduğu, konut üretiminin 2001 yılı sonrasında arttığı görülmektedir. 2001 ve 2003 yıllarında 200'ün üzerine çıkan sayı, 2004 yılında 600 düzeyinde doruk yapmıştır.

Kestel Belediyesi ise az sayıda konut üretiminin gerçekleştiği belediye olma özelliğindedir. Bazı yıllar için hiç konut istatistiği bulunmayan yerleşmede yıllara göre en yüksek daire sayısına 80'in üzerinde olduğu 2004 yılında ulaşılmaktadır.

Korkuteli Belediyesi ise çok sayıda konut için ruhsat alınan belediyeler arasındadır. 1990 yılından 2000 yılına kadar konut üretiminde düzenli bir artışın görüldüğü Korkuteli'nde, 1995-2000 yılları arasında konut üretimi genellikle 600'ün üzerindedir. Grafikte, 2001 krizinin olduğu yıl neredeyse hiç konut yapımına başlanmadığı (11 konut) görülmektedir. Bu tarihten sonra ruhsat alınan bina ve daire sayısı yeniden artmaya başlamış ve 2004 yılında 1998'de olduğu gibi 800'ler düzeyine yükselmiştir.

Kumluca yerleşmesinde 1991-1997 yılları arasında (1992 ve 1994 yılları hariç) genellikle 400'ün üzerinde sayıda konut için inşaat ruhsatı alınmıştır. 1998 yılında ise ruhsat alınan konut sayısı 800'ün üzerine yükselmiştir. 1999 yılında başlayan 200 konut düzeyi 2000 yılında da sürmüştür. 2001-2003 yılında 100'ün altına düşen sayı, 2004 yılında ise tekrar artarak 200'ün üzerine çıkmıştır.

Mahmutlar belediyesi de yine çok sayıda ikincil konutun yapıldığı sahil beldelerindendir. 1990, 1993, 1996 yıllarında 1000'in üzerinde, 1995 yılında ise 2000'in üzerinde sayıda konut için inşaat ruhsatı alınan yerleşmede 1998 yılından sonra ruhsat alınan konut sayısında düşüş yaşanmıştır. 1999-2000 yıllarında sayı 200'ün altına düşmüştür. Krizden diğer tüm belediyelerde olduğu gibi etkilenen Mahmutlar'da krizden çıkılan 2004 yılında konut üretiminde büyük bir artış yaşanmış ve 2000'in üzerinde konutun yapımına başlamıştır.

Manavgat yerleşmesi de tatil ve turizm mekanlarından biridir. Bu yerleşmede ruhsat alınan konut sayısının yüksek olmasının önemli nedeni ise yazlık konutlardır. 1990-1997 döneminde, (1996 yılı hariç) yılda 1000'in üzerinde konut için ruhsat alınan yerleşmede 1998 ve 1999 yıllarında konut yapımı görece düşmüştür. Grafikten de anlaşılacağı gibi, diğer tüm belediyelerden farklı olarak Manavgat belediyesinde 2001 yılında yapımına başlanan konut sayısında bir azalma ya da düşüş yaşanmadığı görülmekte, bunu takip eden 2002 yılında ise krizin etkileri hissedilmekle birlikte 2003 ve 2004 yıllarında ruhsat alınan konut sayısı 1000 düzeyine çıkmaktadır.

Obaköy Belediyesinde 1990 ve 1999 yılları arasında konut üretiminde çok büyük sıçramalar olmamıştır. Bu dönemde, en yüksek konut üretimi 1993 ve 1994 yıllarında 500 üzerinde daire sayısıyla elde edilmiştir. 2002 yılında yerleşmede hiçbir konut için ruhsatı alınmazken, o yıldan sonra konut üretimi artırmış 2004 yılına gelindiğinde 1000 seviyesine varan daire sayısına ulaşmıştır.

Serik Belediyesi ise yıllara göre daha farklı bir konut üretim dağılımı göstermiştir. 1990'da 1800 civarında konut için ruhsat alınarak 1990-2004 yılları arası dönemin en yüksek konut sayısına ulaşılmıştır. Bu tarihten sonra çok az kıpırdanmalar yaşayarak daire sayısı bir artmış

bir azalmıştır. Krizden sonra da düşüşler yaşanmış ve diğer belediyelerden farklı olarak 2004 yılında tekrar bir artış gerçekleşmemiş, ruhsat alınan konut sayısı 200'lerin altında kalmıştır.

Side Belediyesi'nde 1994 yılında 600'ün üzerindeki konutun yapımı için alınan ruhsat sayısı 1999 yılına kadar düşüş göstermiştir. Krizin etkilerinin büyük ölçüde hissedildiği 2000-2002 döneminde hiçbir konut için ruhsat alınmazken konut üretiminde yeniden hareketlenme 2003 yılında başlamış ve 2004 yılında ise daha da artarak yılda 500'ün üzerinde konut üretimine geçilmiştir.

Türkler Belediyesi de Antalya ilinin en az sayıda konut üretilen belediyelerinden biri olmuştur. En yüksek daire sayısı 900'lere varan değeriyle 1998 yılında görülmüştür. Bu yıl haricinde yıllık konut üretimi 20-70 konut arasında değişmiş, bazı yıllara ilişkin ise hiçbir ruhsat sayısı bildirilmemiştir.

Varsak Belediyesinde de son yıllara nazaran 1990'lı yıllarda konut üretimi daha fazla olmuştur. 1992 yılında 1400'ün üzerinde konut için ruhsat alınarak en çok sayıda konut üretimi gerçekleştirilmiştir. 1993'de de 1200 üzeri sayıda konut için ruhsat alınırken sonraki yıllarda bu sayı 1000'in altına düşmüş, 1999 sonrası da düşüş yaşanarak 2002 yılında 50 konut düzeyine inmiştir. 2003 yılında artış yaşanmakla birlikte 2004 yılında ruhsat alınan konut sayısı 200'ün altında kalmıştır.

Yeşilbayır Belediyesi'nin 1997 öncesi konut istatistiği bulunmamaktadır. 1997'den itibaren 2000 yılına kadar 10'lu rakamlarla ifade edilebilen üretilen konut sayısı, 2001'de artmaya başlamış en yüksek değerlerine yılda 70 - 80 düzeyinde konutun üretimini gerçekleştirdiği 2001 ve 2004 yıllarında ulaşmıştır (Şekil 2.3).

İnşaat ruhsatı verilen daire sayılarının artan hanehalkı sayısına oranları il merkezi ve ilçe belediyeleri için 1990-1994, 1995-1999 ve 2000-2006 dönemlerine göre hesaplanmış ve oluşturulan grafikler Şekil 2.4'te sunulmuştur. 1990-1994 döneminde yapı ruhsat/hanehalkı oranlarında en yüksek oran 5,28 ile Serik yerleşmesindedir. Antalya ili ilçelerinin hepsinin 1'in üzerinde oranlara sahip olması gereksinmenin üzeri bir konut sunumu olduğunu göstermektedir. Bu dönemde Serik Belediyesinden sonra sırasıyla Kemer (4,5), Manavgat (3,86), Kale (3,8), Gazipaşa (3,6) ve Korkuteli (3,38) ilçeleri gelmektedir. Bu oranların 3'ten yüksek olması, belediyelerin çoğunun kıyı şeridine sahip tatil ve turizme açık beldeler olduğunu, bundan ötürü ikincil konutların da sayıca fazla miktarda bulunduğunu göstermektedir. Akseki ve Gündoğmuş belediyelerinde bu değerlerinin negatif çıkmasının nedeni ise bu dönemde hanehalkı sayısında artış olmamasına rağmen konut üretimine devam edilmiş olmasıdır. Bu nedenle bu oranlar grafikte (0) olarak gösterilmiştir. Bu dönemde artan hanehalkı sayısı başına düşen konut sayısı açısından en düşük orana sahip olan ilçe Finike'dir (1,12). Büyükşehir belediyesinde ise bu dönemde 1,80 olan artan hane başına konut sayısı gereksinimin üzerinde konut üretildiğini göstermektedir. Bu dönemde tüm ilçelerde gereksinime yetecek düzeyde konut üretimi olmakta, oranın 3 ve 4'ün üzerinde olduğu ilçelerde gereksinmeden oldukça fazla konut üretiminin gerçekleştiği ortaya çıkmaktadır.

1995-1999 döneminde Antalya Büyükşehir Belediyesi'nde gereksinimi karşılayacak düzeyde konut üretimine geçildiği oranın 1,35 olmasıyla doğrulanmaktadır. Bir önceki döneme göre artan hanehalkı başına yapı ruhsatı sayısında en büyük artış, oranın Gazipaşa'da 3,6'dan 17,9'a ve Kemer'de 4,5'tan 9,14'e yükselmesiyle bu ilçelerde olmuştur. Bu kadar yüksek oranların beldelerde ikincil konut üretiminden kaynaklandığı açıktır. Bu oranların 4'ten fazla olduğu diğer belediyeler, Korkuteli (6,9), Kale' (4,0) dir. Bu dönemde hiç bir ilçede oran 1'in

altında olmamıştır. En düşük orana sahip yerleşme bir önceki dönemden farklı olarak İbradı olmuştur. Onu 1,16 ile ikinci en düşük düzeyde konut üreten ilçe olarak bir önceki dönemde de ikinci en düşük oranı olan Finike izlemektedir. Bu dönemde Manavgat, Alanya ve İbradı Belediyelerinin bir önceki dönemde yüksek olan oranları düşmüş, ancak hiçbirinde yapımına başlanan konut sayısı gereksinimin altında olmamıştır.

Yapı ruhsat/artan hanehalkı oranlarının 2000-2006 döneminde Büyükşehir'de 0,65 olduğu görülmektedir. Bu da Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin 1990 yılından bu yana ilk kez gereksinimden az konut sayıda ürettiğini göstermektedir. Bu dönemde en büyük orana sahip belediyenin Kemer olduğu görülmektedir. Bunda Kemer ilçesinin ikincil konut açısından Antalya'nın sayılı tatil ve turizm beldelerinden olmasının payı büyüktür. Kemer ilçesinden sonra ikinci en yüksek yapı ruhsat/artan hanehalkı oranına sahip olan ilçe belediyesi 4,61'lik oranla Korkuteli'dir. Yine bu dönemde ruhsatlı konut üretiminin 1'in altında olduğu diğer belediyeler Finike (0,61), İbradı (0,21), Kumluca (0,7) ve Serik (0,84)'dir. Artan hanehalkı başına en düşük konut üretiminin gerçekleştirildiği belediye bu oranlardan anlaşılacağı gibi İbradı'dır. İbradı Belediyesinde 1990 döneminden bu yana konut üretiminde belirgin bir düşüş yaşanmıştır. Bunların dışındaki belediyelerde bu oran 1'in üzerindedir. Artan hanehalkı başına konut üretiminin en yüksek düzeyde gerçekleştiği belediyeler, Kemer'den sonra sırasıyla, 4,61'lik oranla Korkuteli, 2,5 ile Elmalı, 2,14 ile Manavgat, 2,0 ile de Gazipaşa ve 2,69 ile Kaş olmuştur. Bu oranların 1'in üstünde olduğu çoğu belediyenin sahil beldesi olması bu belediyelerde ikincil konut üretiminin fazla olduğunu göstermektedir.

İncelenen dönemin tümü değerlendirildiğinde, 1990 yılından 2006 yılına kadar gereksinimin altında konut üretmeyen ilçeler Alanya, Elmalı, Gazipaşa, Kale, Kaş Kemer, Korkuteli ve Manavgat olmuştur. Büyükşehir ve Kumluca belediyelerinde de gereksinime yetecek kadar konut üretilirken, buna karşılık bu dönemin bütününde İbradı ve Finike'de gereksinimden az sayıda konutun yapımına başlanmıştır.

Antalya ilinde yukarıda tanımlanan konut üretiminde kooperatiflerin payını belirlemek için hazırlanan grafik sahil yerleşmelerinde 1985 ve 1999 yılları arasındaki tatil konutlarının çoğunlukla kooperatifler tarafından üretildiğini ortaya koymaktadır (Şekil 2.5). Antalya'da kooperatiflerin oranı genellikle yüzde 20-40 aralığında kalmış, en yüksek oran 1989 yılında yüzde 40 düzeyine yaklaşmıştır. Krizin kooperatifler üzerine etkisi 2000 yılından itibaren görülmüş ve kooperatiflerin payı 2001 yılından itibaren yüzde 10'u aşamamış, 2003-2005 yılları boyunca yüzde 5'in altında kalmıştır. 2006 yılında ise yüzde 10 düzeyine ulaşmıştır.

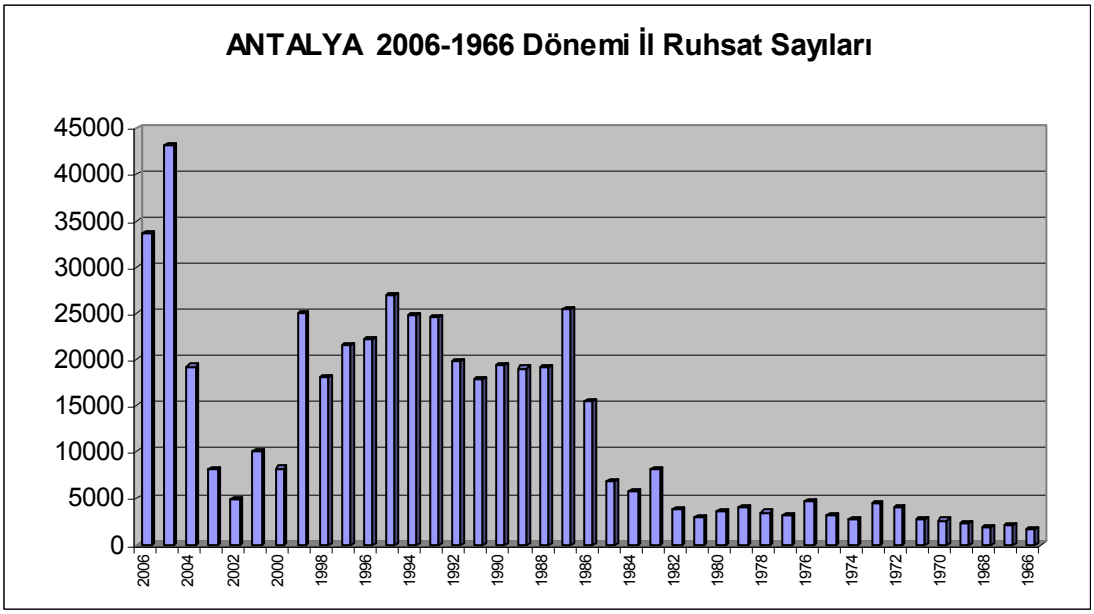
Konut kooperatifçiliğinin en çok geliştiği iller arasında bulunan Antalya'da 1985-2006 döneminde kooperatifler tarafından yapımına başlanan konut sayısı 88035 iken Antalya kentinde bu sayı 52532 olmuştur. Kooperatiflerin toplam daire sayısına oranını Antalya kent merkezinde 1989 yılında yüzde 50'yi aşmıştır (Şekil 2.6). Ancak 2000 yılından itibaren konut kooperatifçiliğinin girdiği krizin, 2002 yılı dışında, il merkezinde daha etkili olduğu grafikte görülmektedir. İldeki toplam kooperatif ruhsatları oranı ile Antalya Belediyesi tarafından verilen kooperatif ruhsatları oranının yıllara göre dağılımında zaman içinde önemli bir fark çıkmamıştır (Şekil 2.7).

Aynı dönem içinde Antalya il merkezinde kamu kuruluşları tarafından yapımına başlanan konutların sayısının toplam içindeki oranı genellikle oldukça düşüktür (Şekil 2.8). 1988, 1989 ve 1990 yılları kamunun payının en yüksek olduğu dönemler olarak görülmektedir. 2003 yılında ise bir miktar hareketlenme gözlerden kaçmamaktadır.

Yapı sahipliğine göre inşaat ruhsatı verilen daire sayılarının TÜİK'den elde edilebildiği 1990-2006 dönemini kapsayan dağılım, Antalya il merkezinde özel sektörün konut üretimdeki etkinliğinin, kamu kuruluşları ve kooperatiflere göre çok daha fazla olduğunu ve 2000'li yıllardan itibaren daha da arttığını göstermektedir (Şekil 2.9). Bu üç sektör arasında konut üretiminde kamunun payı ise yok denecek kadar az olmuştur. Kamunun toplam daire sayısındaki oranı incelenen dönem içinde en çok yüzde 3 seviyelerin kadar yükselmiştir. Kamunun Antalya'da lojman yapımının ötesinde konut üretiminde bulunmadığı anlaşılmaktadır.

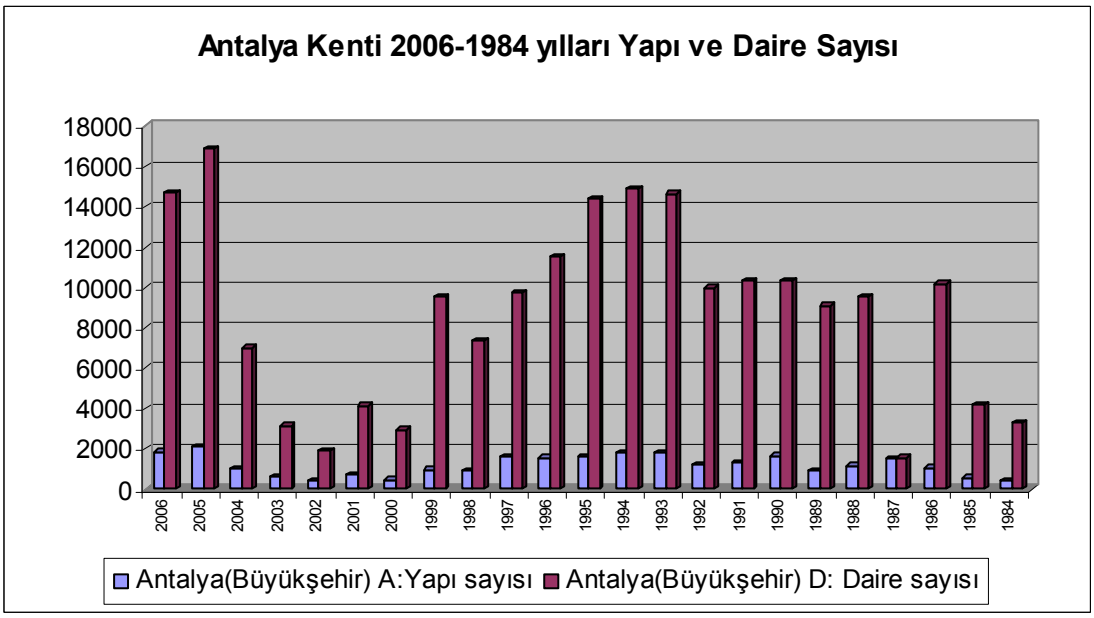
Sonuç olarak Antalya il merkezinde 1984-2006 yılları arasında gereksinimi göre yeterli sayıda, hatta artan hane sayısından 24294 kadar fazla sayıda konutun yapımına başlanmıştır. İl geneli için belirlenen arz fazlasının Antalya il merkezi için de geçerli olduğu görülmektedir.

Şekil 2.1. Antalya İlinde İnşaat Ruhsatı Verilen Konut Daire Sayıları (1966-2006)



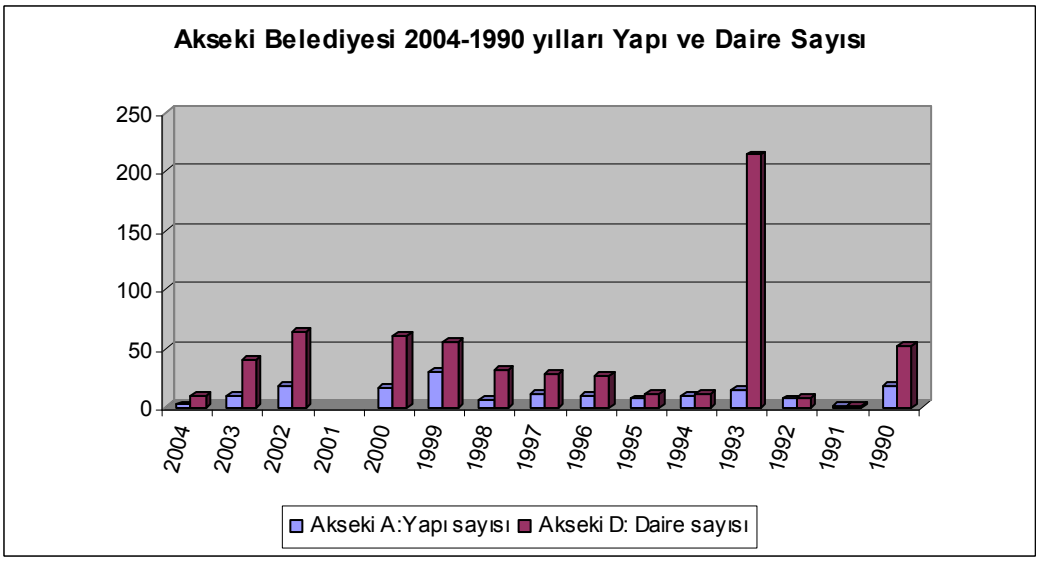
Kaynak : TÜİK, İnşaat İstatistikleri

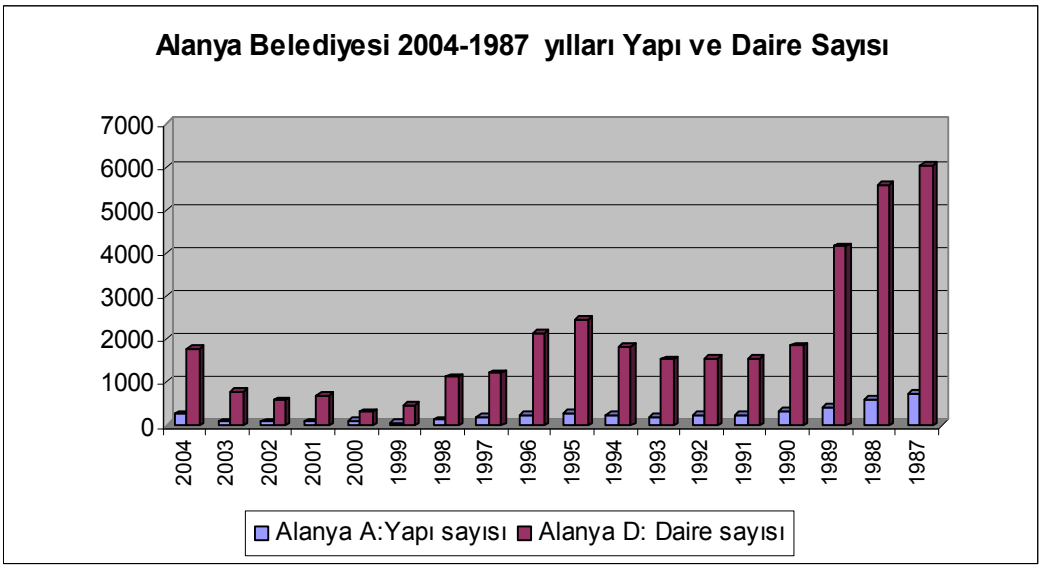
Şekil 2.2 Antalya Kentinde İnşaat Ruhsatı Verilen Konut Binası ve Daire Sayısı

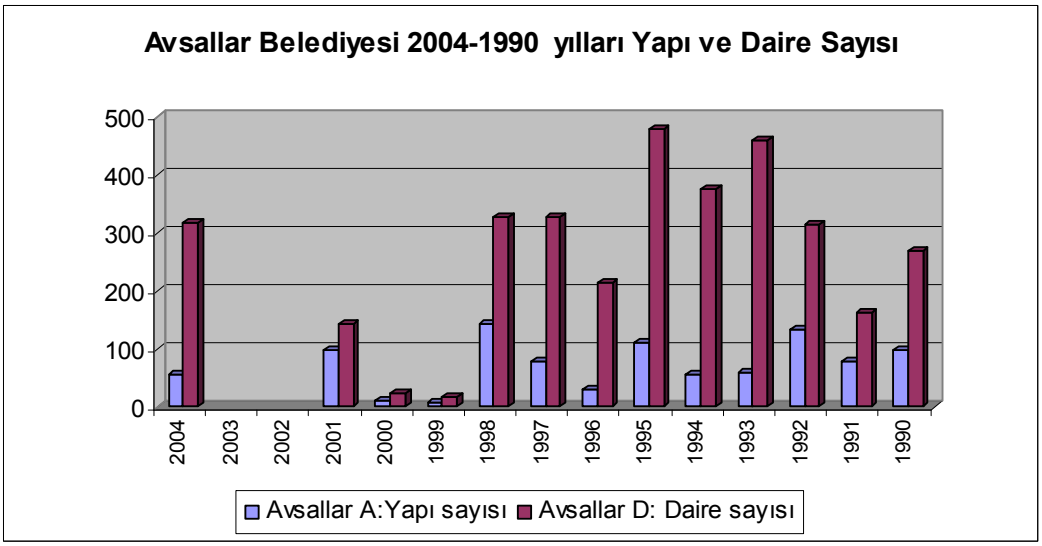


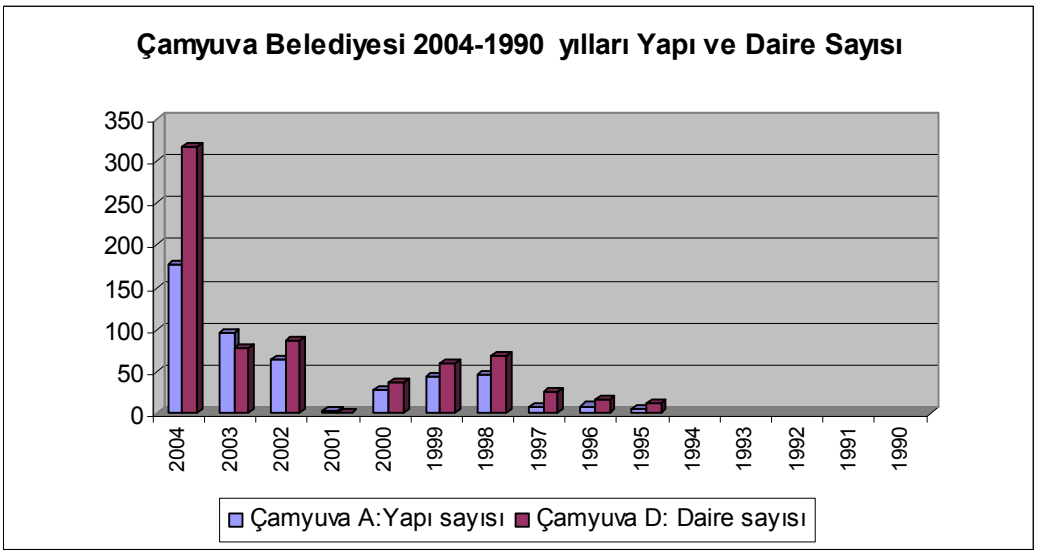
Kaynak : TÜİK, İnşaat İstatistikleri

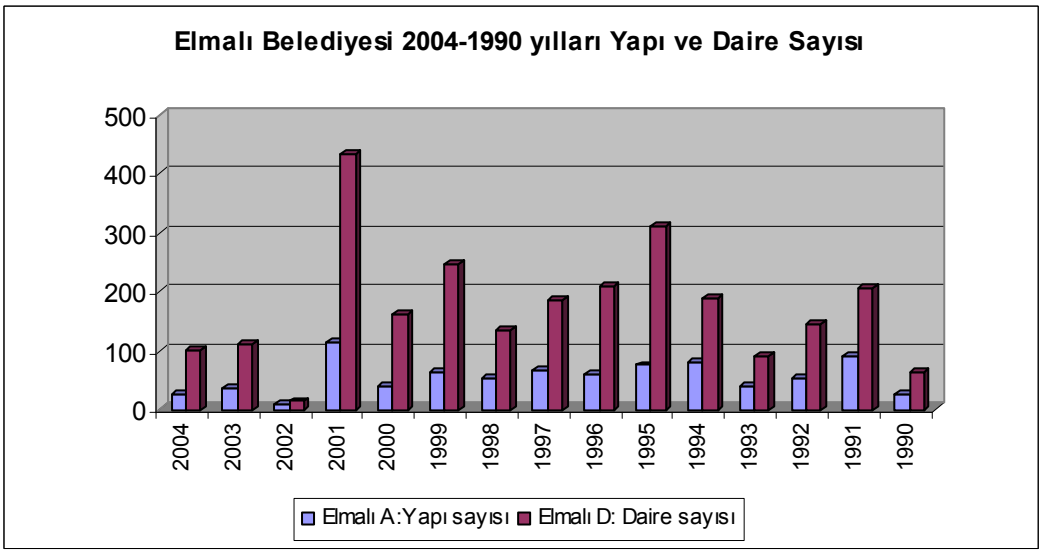
Şekil 2.3. Antalya İlinin Seçilen Belediyelerinde İnşaat Ruhsatı Verilen Konut Binası ve Daire Sayısı

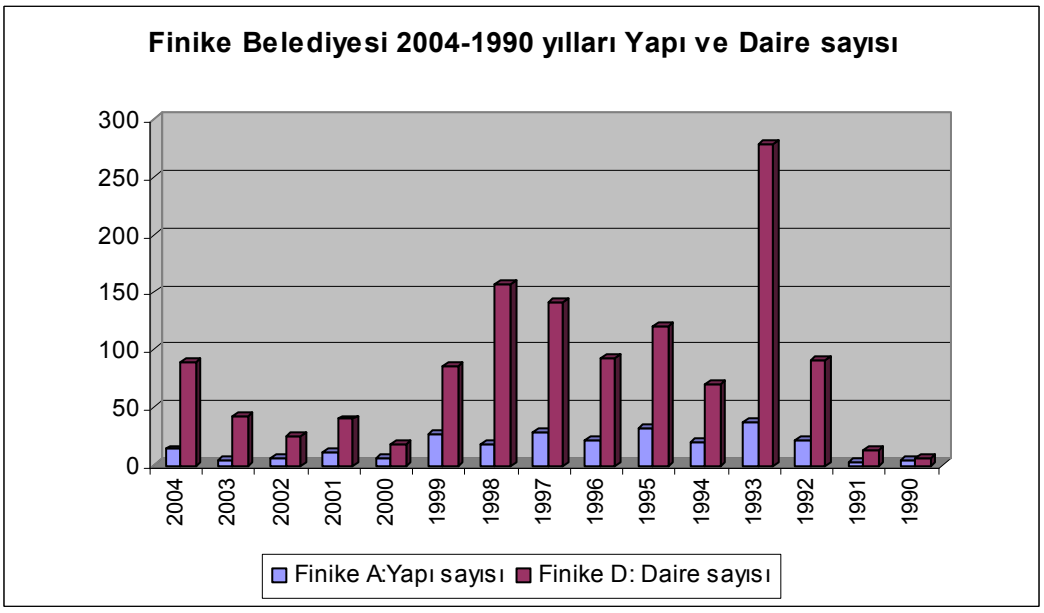


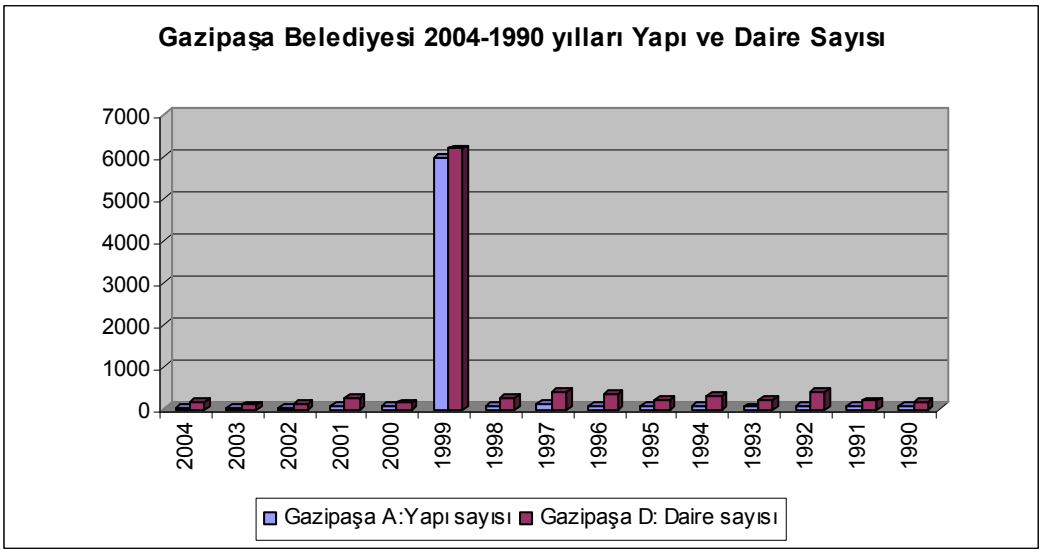


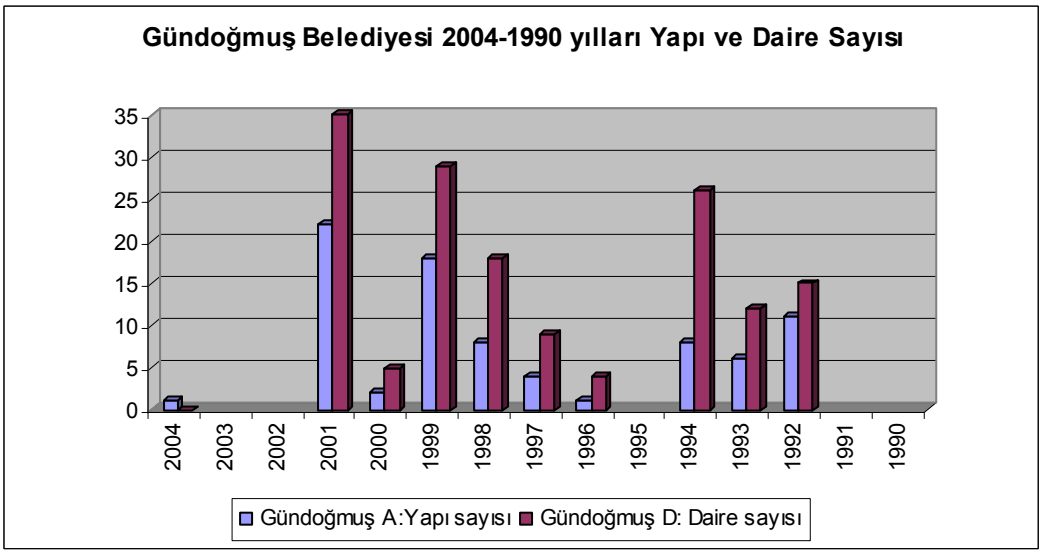


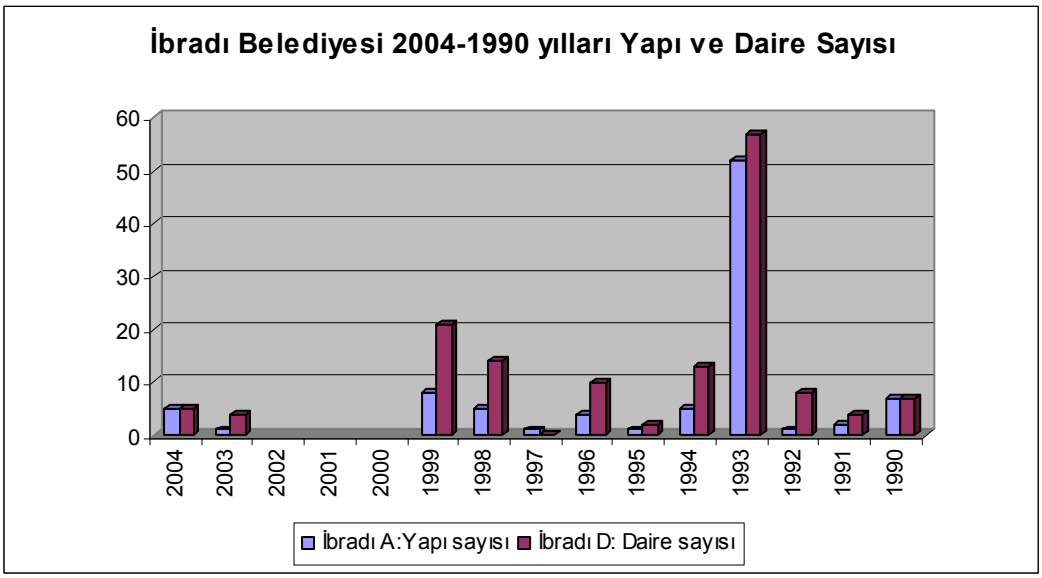

Çamyuva Belediyesi 2004-1990 yılları Yapı ve Daire Sayısı
350
300
250
200
150
100
50
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Çamyuva A:Yapı sayısı
Çamyuva D: Daire sayısı

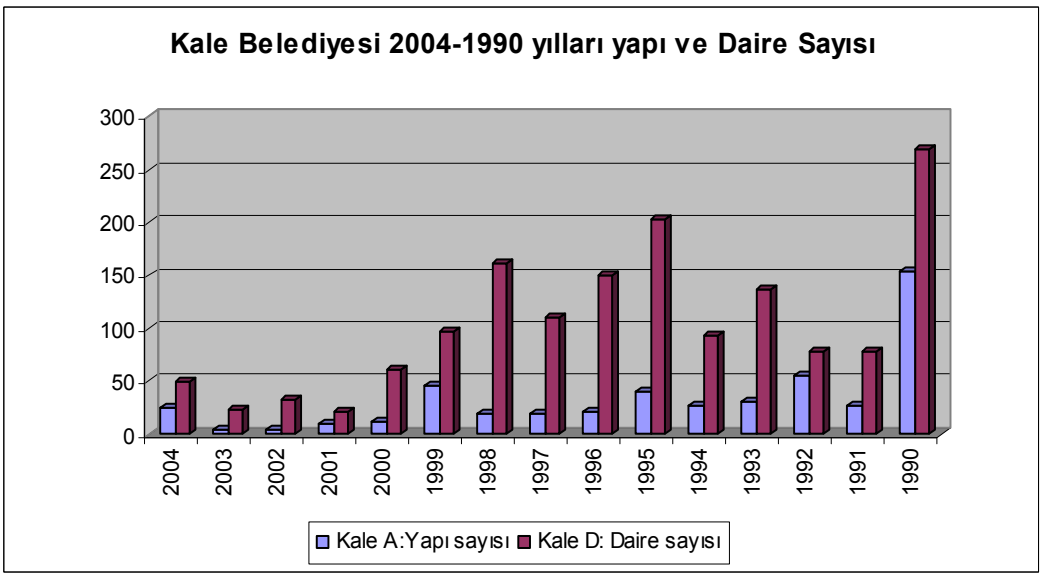

Elmalı Belediyesi 2004-1990 yılları Yapı ve Daire Sayısı
500
400
300
200
100
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Elmalı A:Yapı sayısı
Elmalı D: Daire sayısı

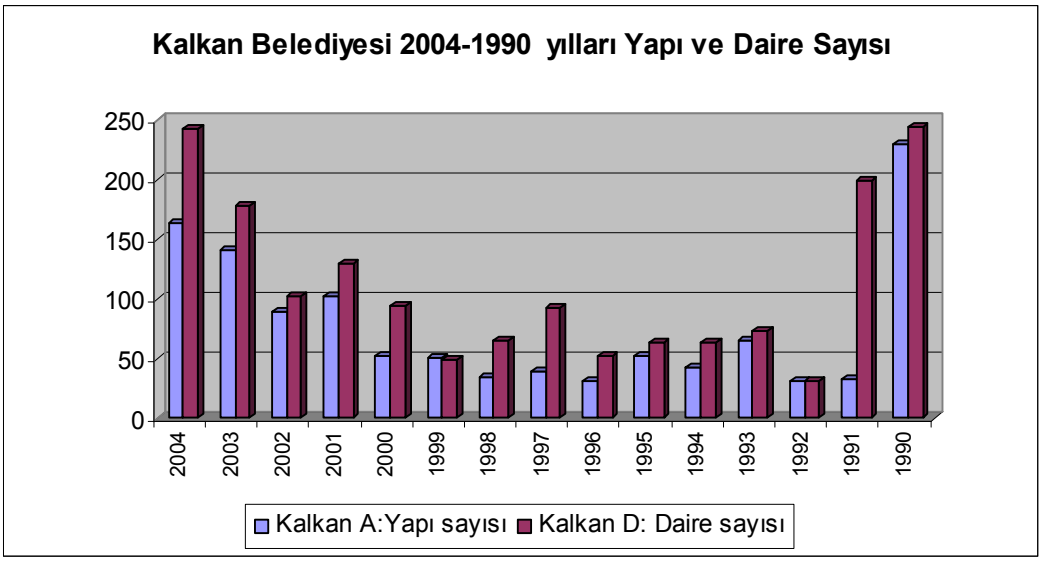

Finike Belediyesi 2004-1990 yılları Yapı ve Daire sayısı
300
250
200
150
100
50
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Finike A:Yapı sayısı
Finike D: Daire sayısı

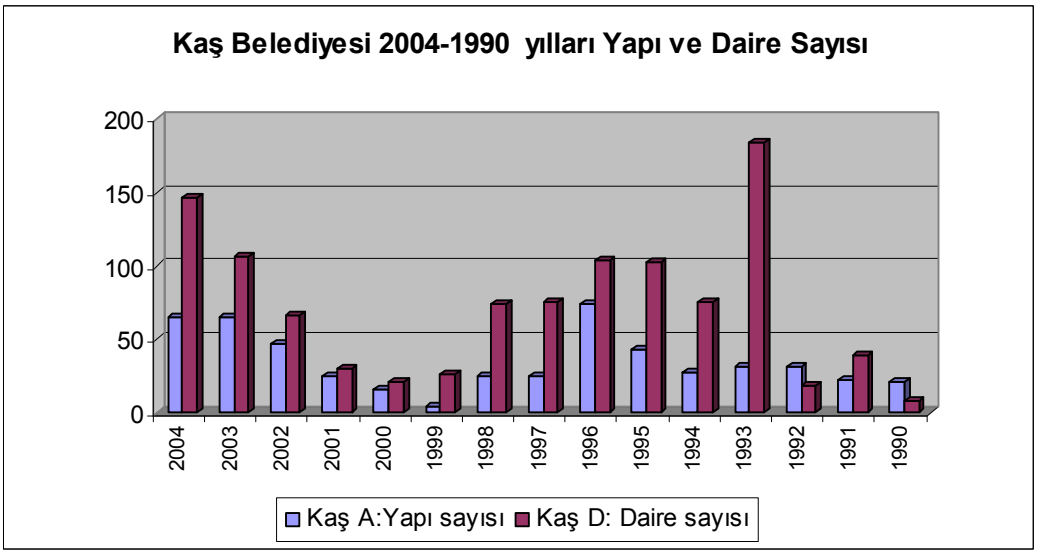

Gazipaşa Belediyesi 2004-1990 yılları Yapı ve Daire Sayısı
7000
6000
5000
4000
3000
2000
1000
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Gazipaşa A:Yapı sayısı
Gazipaşa D: Daire sayısı

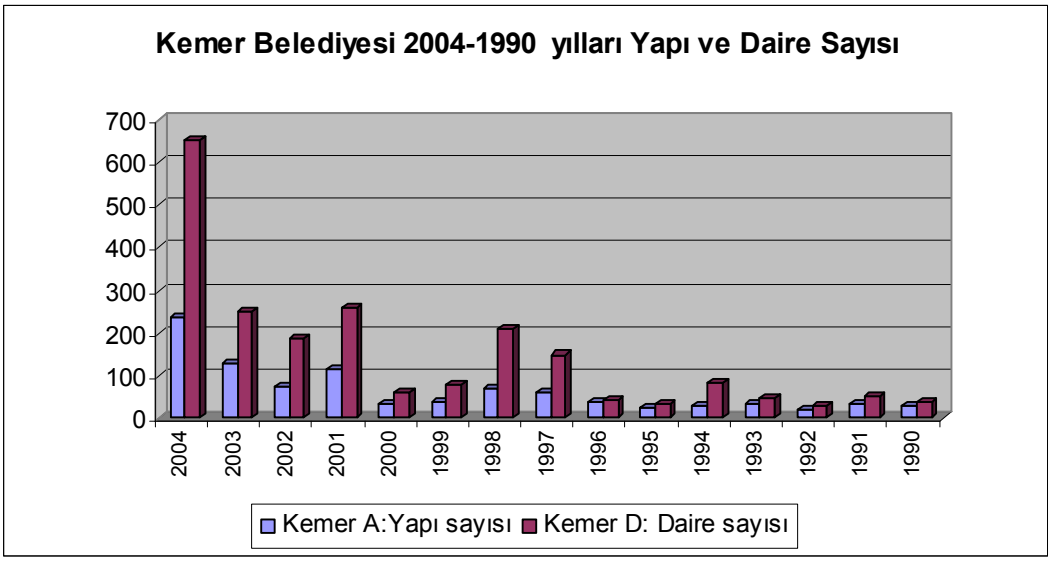

Gündoğmuş Belediyesi 2004-1990 yılları Yapı ve Daire Sayısı
35
30
25
20
15
10
5
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Gündoğmuş A:Yapı sayısı
Gündoğmuş D: Daire sayısı

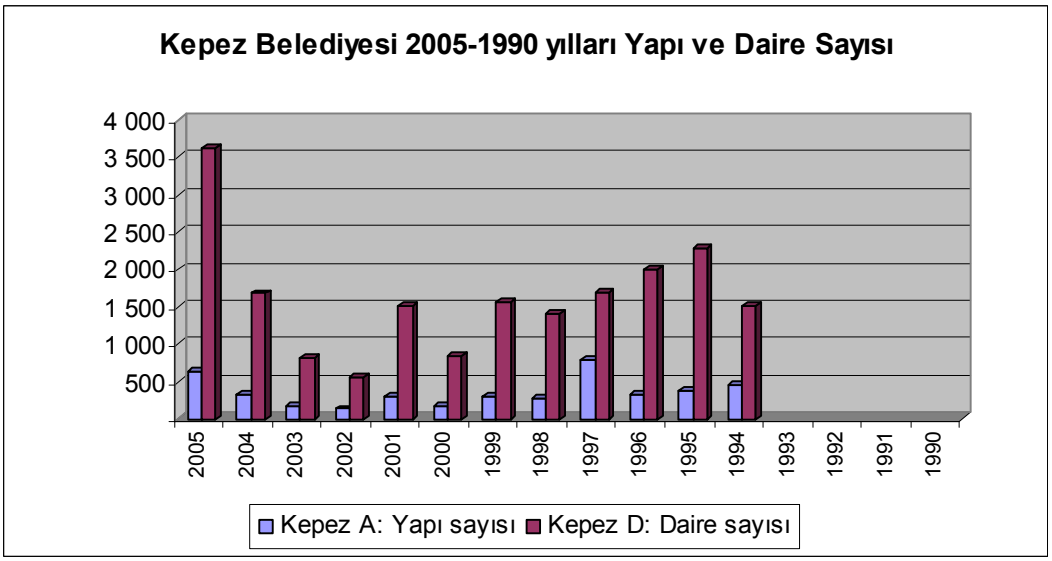

İbradı Belediyesi 2004-1990 yılları Yapı ve Daire Sayısı
60
50
40
30
20
10
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
İbradı A:Yapı sayısı
İbradı D: Daire sayısı

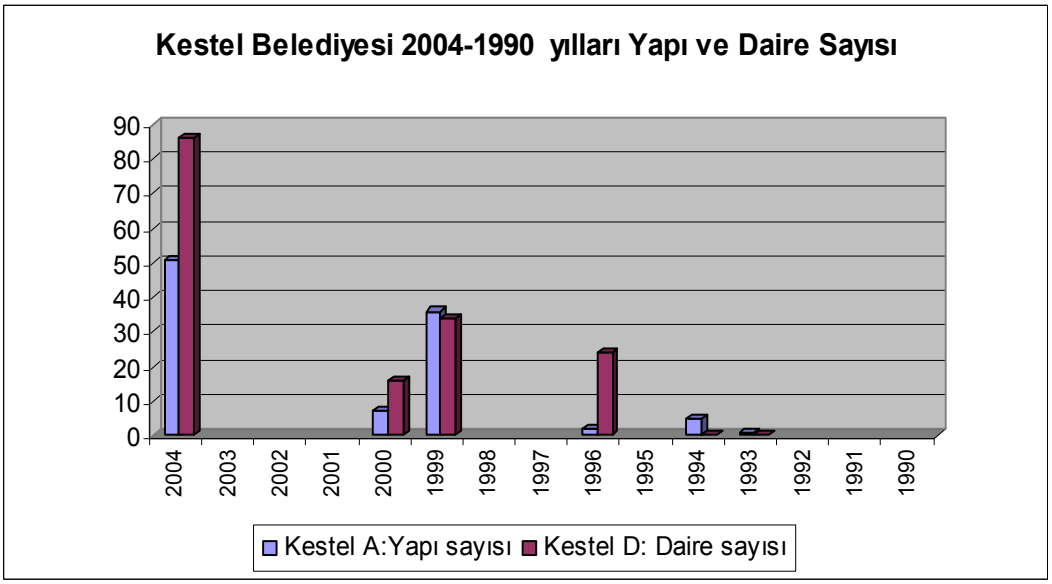

Kale Belediyesi 2004-1990 yılları yapı ve Daire Sayısı
300
250
200
150
100
50
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Kale A:Yapı sayısı
Kale D: Daire sayısı

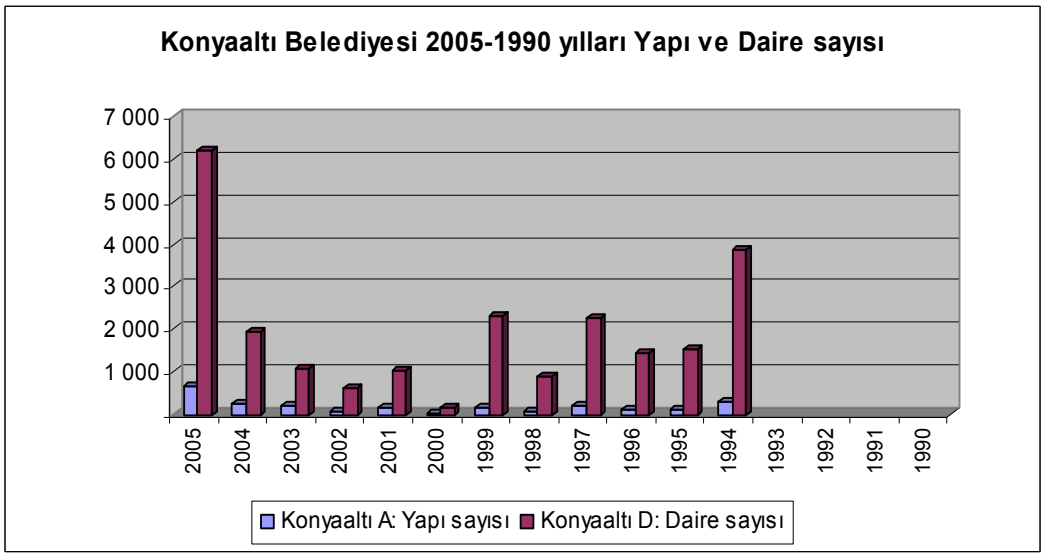

Kalkan Belediyesi 2004-1990 yılları Yapı ve Daire Sayısı
250
200
150
100
50
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Kalkan A:Yapı sayısı
Kalkan D: Daire sayısı

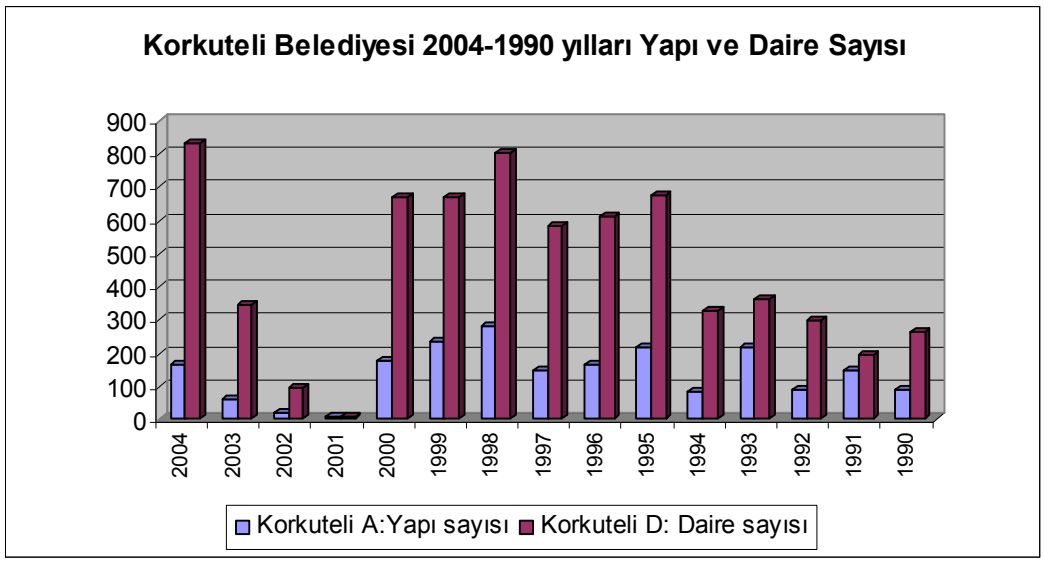

Kaş Belediyesi 2004-1990 yılları Yapı ve Daire Sayısı
200
150
100
50
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Kaş A:Yapı sayısı
Kaş D: Daire sayısı

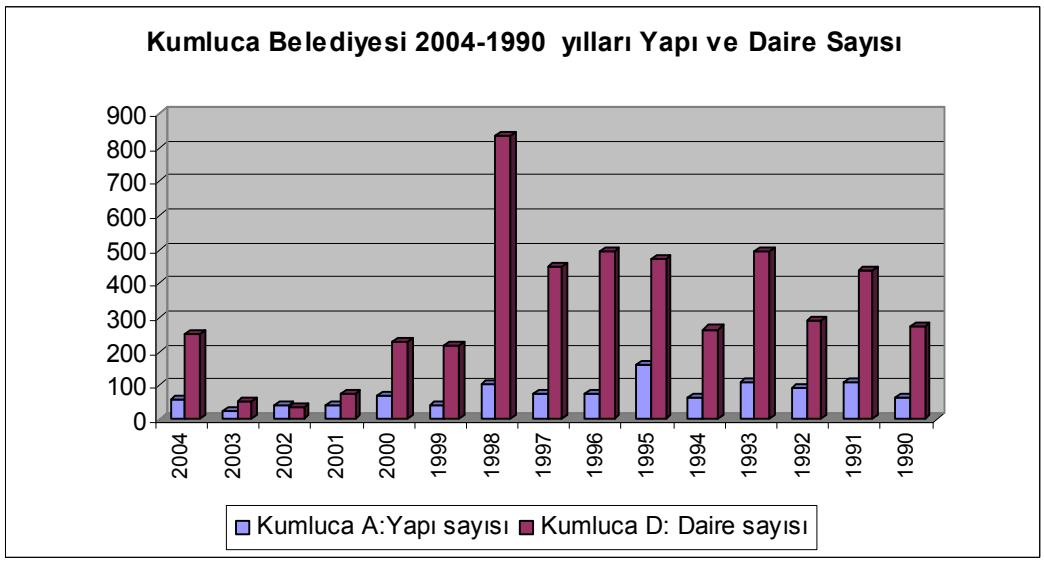

Kemer Belediyesi 2004-1990 yılları Yapı ve Daire Sayısı
700
600
500
400
300
200
100
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Kemer A:Yapı sayısı
Kemer D: Daire sayısı

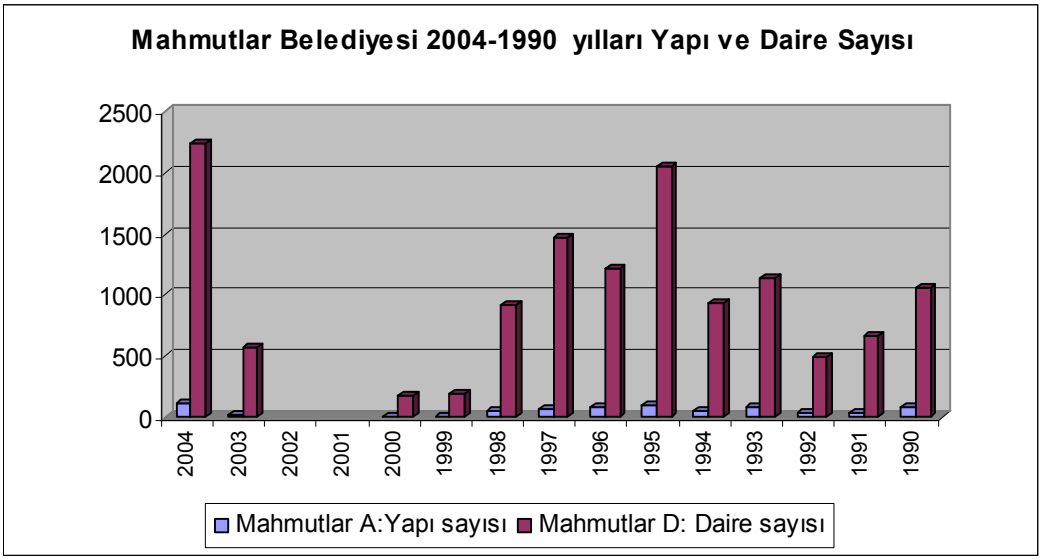

Kepez Belediyesi 2005-1990 yılları Yapı ve Daire Sayısı
4 000
3 500
3 000
2 500
2 000
1 500
1 000
500
2005
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Kepez A: Yapı sayısı
Kepez D: Daire sayısı

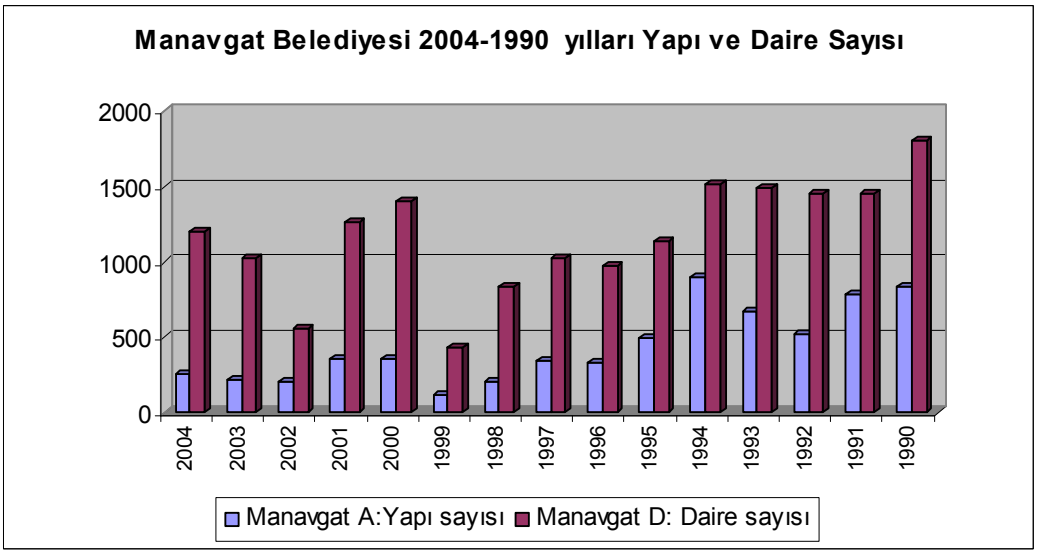

Kestel Belediyesi 2004-1990 yılları Yapı ve Daire Sayısı
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Kestel A:Yapı sayısı
Kestel D: Daire sayısı

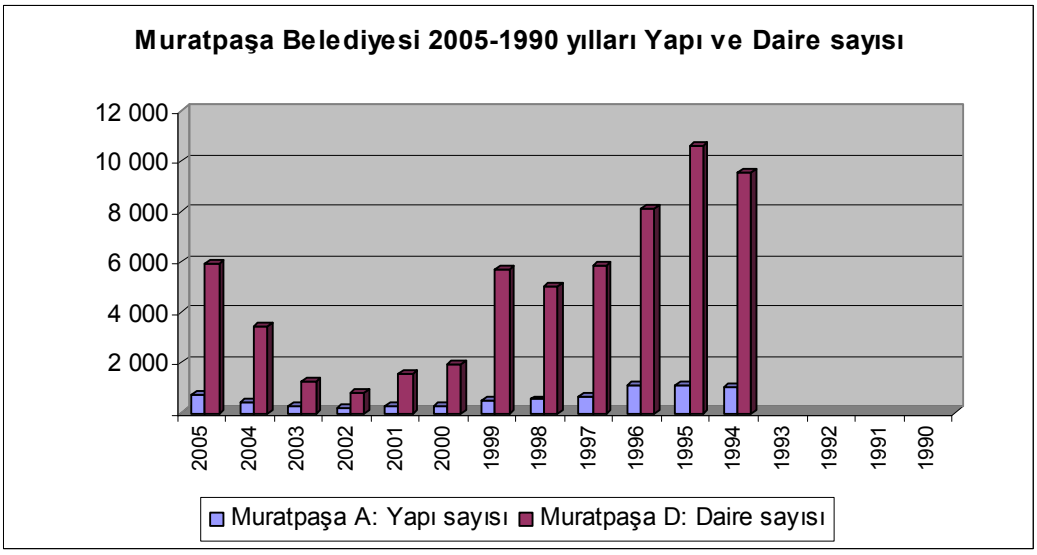

Konyaaltı Belediyesi 2005-1990 yılları Yapı ve Daire sayısı
7 000
6 000
5 000
4 000
3 000
2 000
1 000
2005
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Konyaaltı A: Yapı sayısı
Konyaaltı D: Daire sayısı

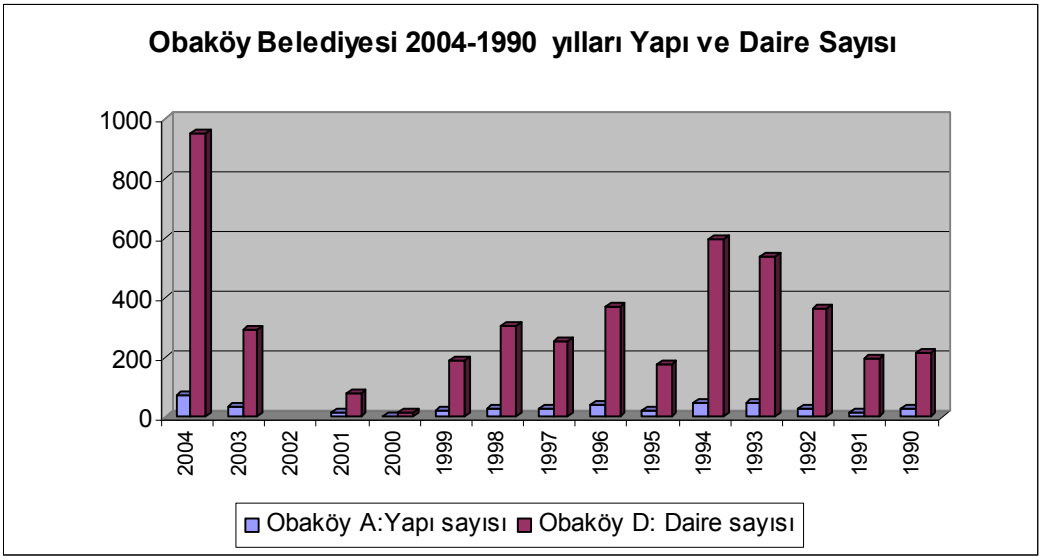

Korkuteli Belediyesi 2004-1990 yılları Yapı ve Daire Sayısı
900
800
700
600
500
400
300
200
100
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Korkuteli A:Yapı sayısı
Korkuteli D: Daire sayısı

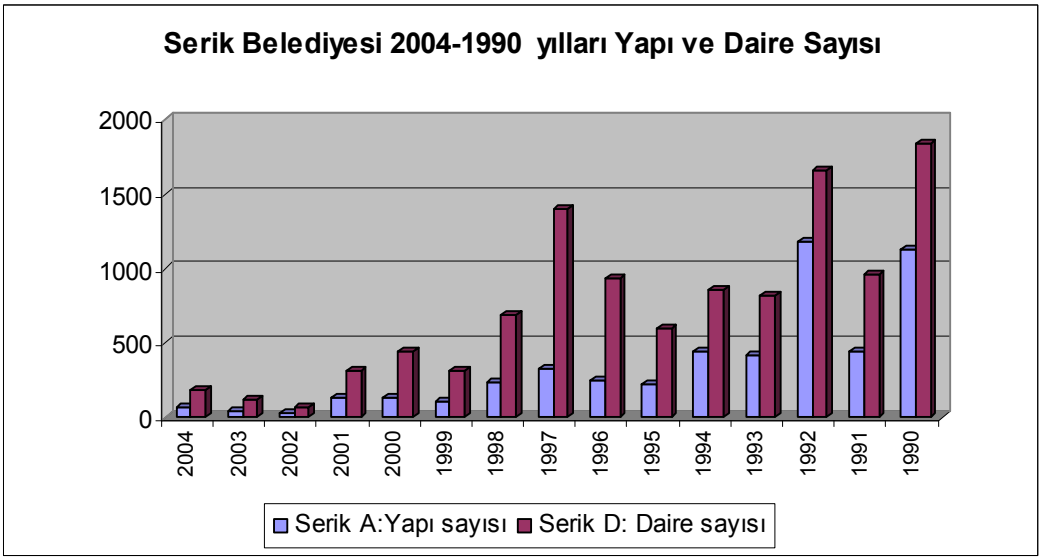

Kumluca Belediyesi 2004-1990 yılları Yapı ve Daire Sayısı
900
800
700
600
500
400
300
200
100
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Kumluca A:Yapı sayısı
Kumluca D: Daire sayısı

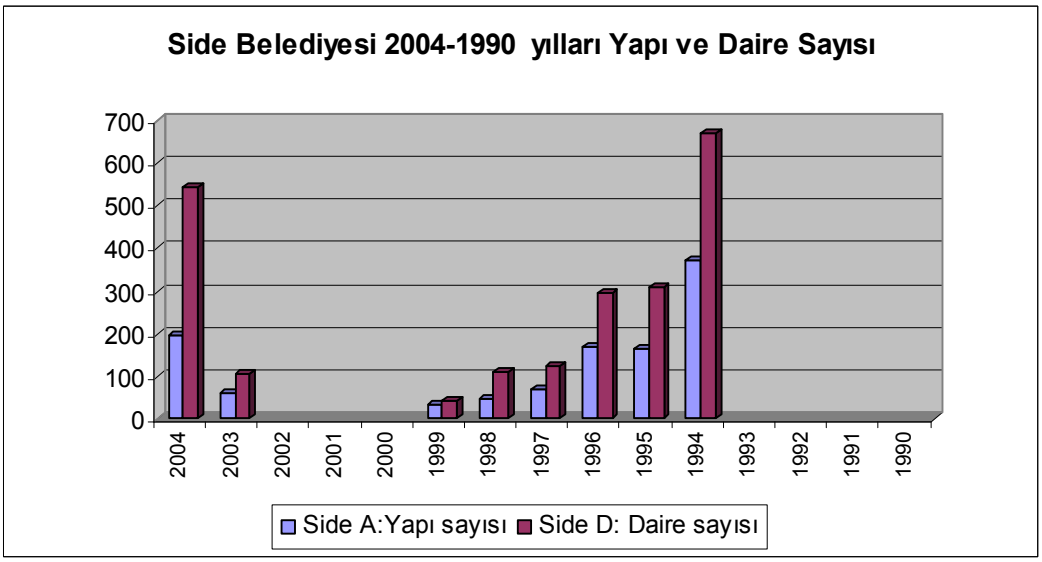

Mahmutlar Belediyesi 2004-1990 yılları Yapı ve Daire Sayısı
2500
2000
1500
1000
500
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Mahmutlar A:Yapı sayısı
Mahmutlar D: Daire sayısı

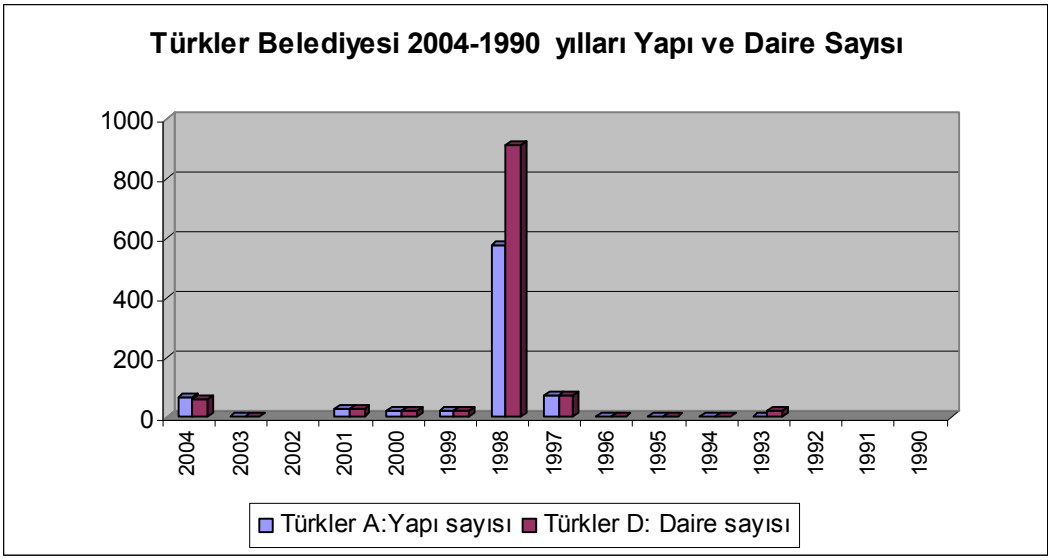

Manavgat Belediyesi 2004-1990 yılları Yapı ve Daire Sayısı
2000
1500
1000
500
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Manavgat A:Yapı sayısı
Manavgat D: Daire sayısı

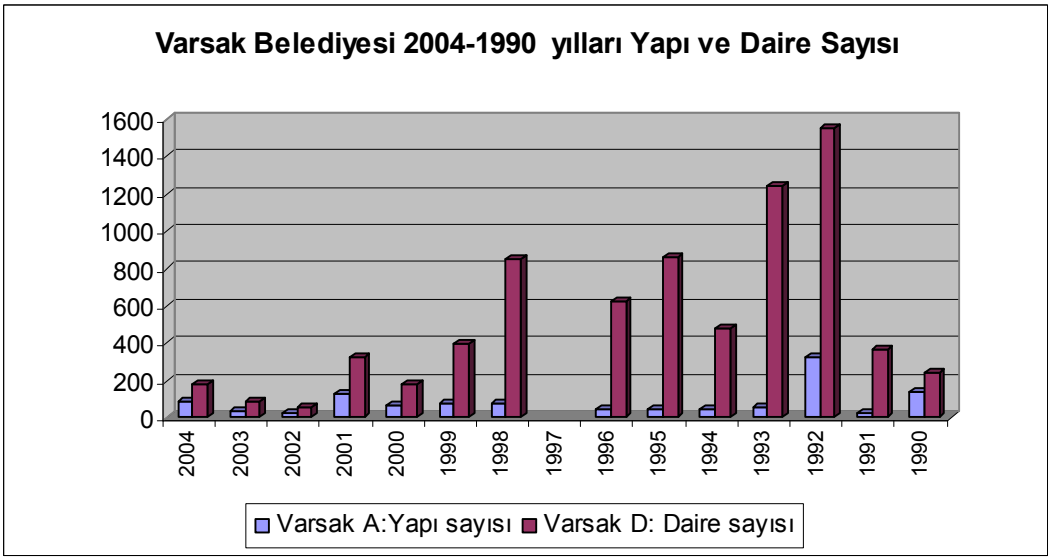

Muratpaşa Belediyesi 2005-1990 yılları Yapı ve Daire sayısı
12 000
10 000
8 000
6 000
4 000
2 000
2005
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Muratpaşa A: Yapı sayısı
Muratpaşa D: Daire sayısı

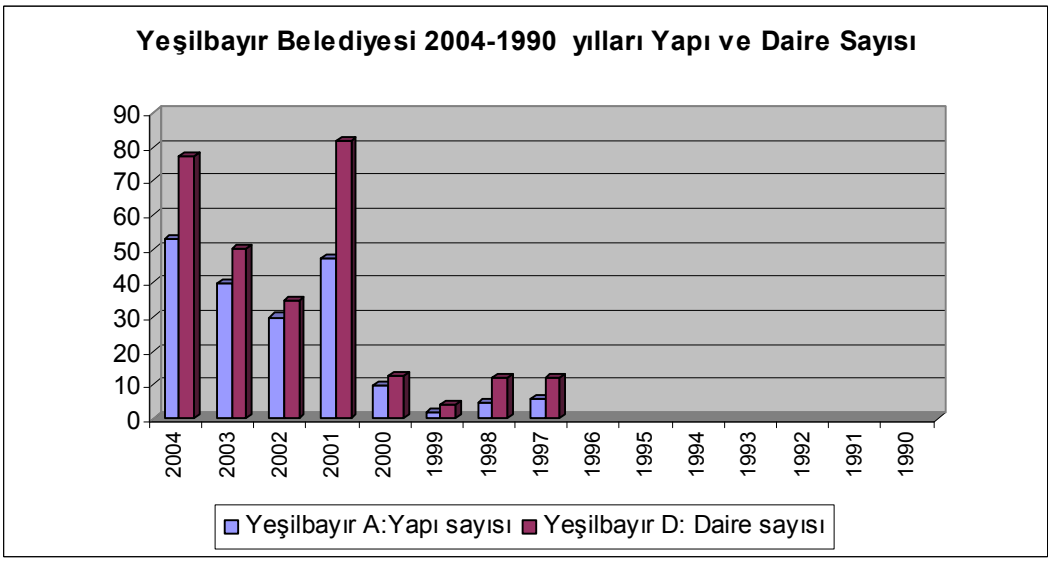

Obaköy Belediyesi 2004-1990 yılları Yapı ve Daire Sayısı
1000
800
600
400
200
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Obaköy A:Yapı sayısı
Obaköy D: Daire sayısı


Serik Belediyesi 2004-1990 yılları Yapı ve Daire Sayısı
2000
1500
1000
500
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Serik A:Yapı sayısı
Serik D: Daire sayısı

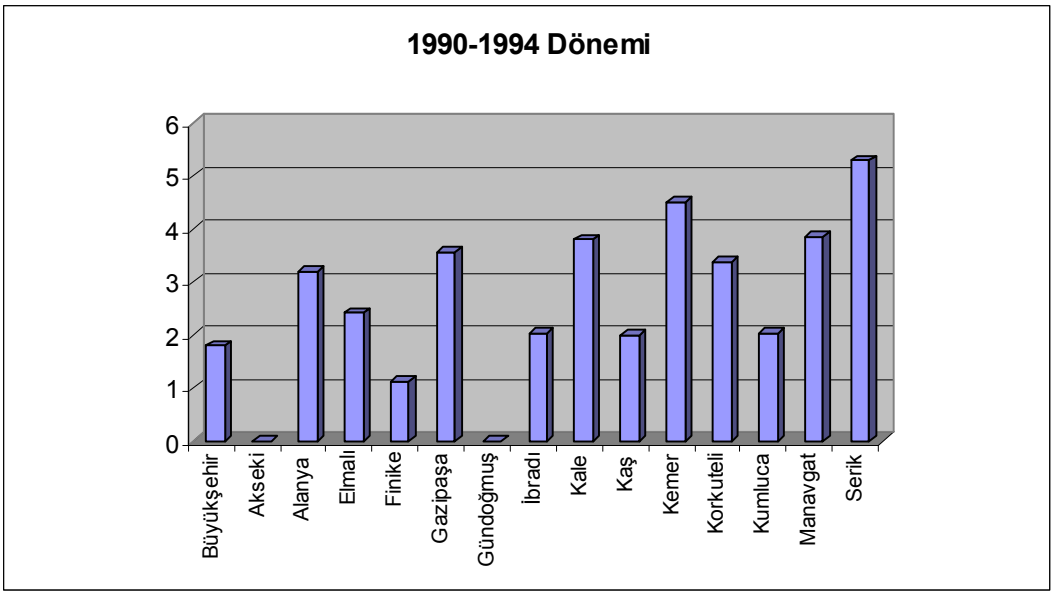

Side Belediyesi 2004-1990 yılları Yapı ve Daire Sayısı
700
600
500
400
300
200
100
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Side A:Yapı sayısı
Side D: Daire sayısı

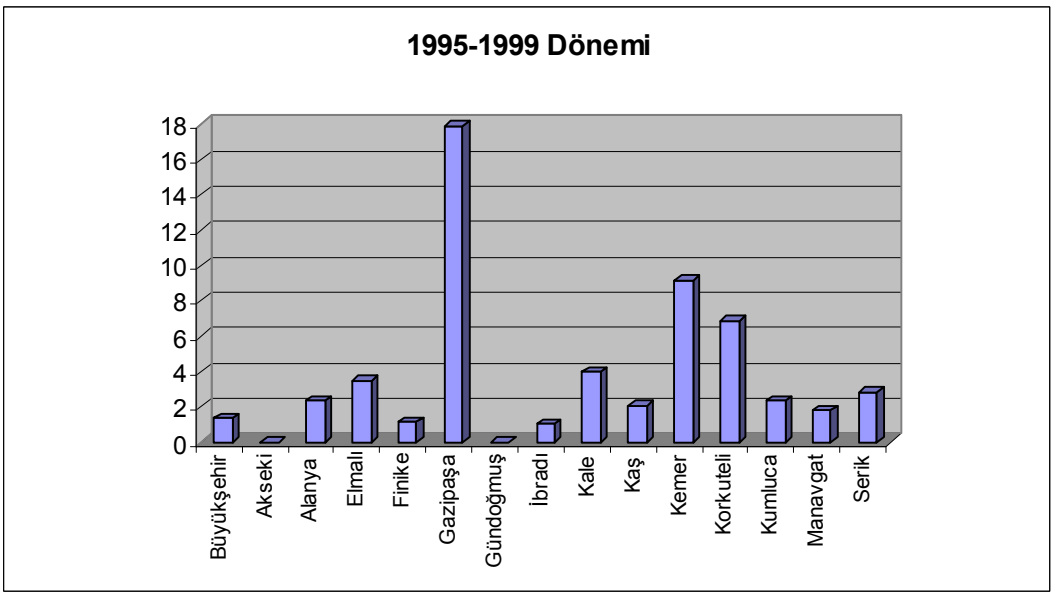

Türkler Belediyesi 2004-1990 yılları Yapı ve Daire Sayısı
1000
800
600
400
200
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Türkler A:Yapı sayısı
Türkler D: Daire sayısı

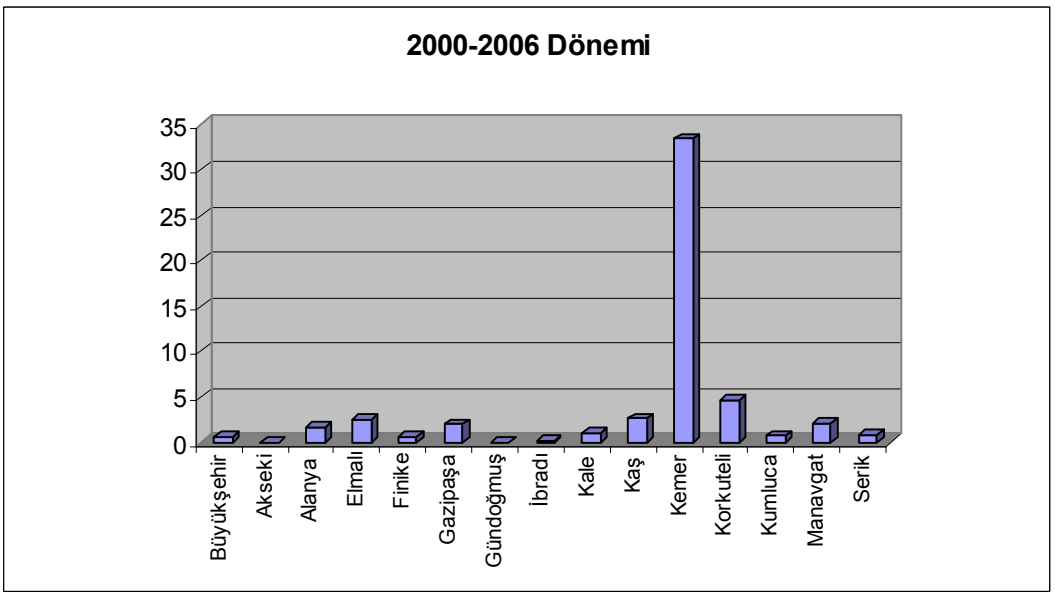

Varsak Belediyesi 2004-1990 yılları Yapı ve Daire Sayısı
1600
1400
1200
1000
800
600
400
200
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Varsak A:Yapı sayısı
Varsak D: Daire sayısı

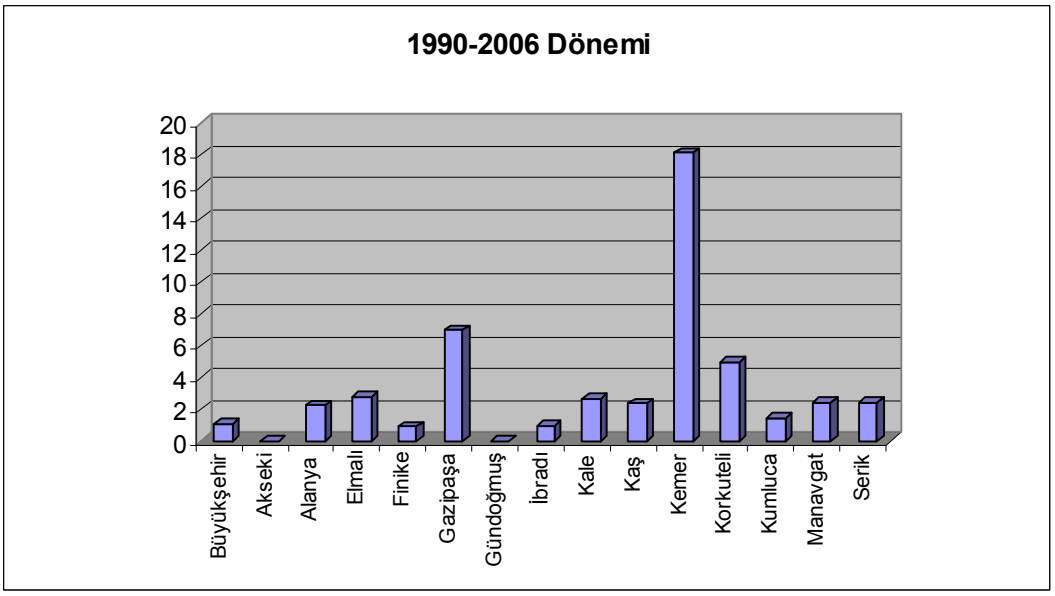

Yeşilbayır Belediyesi 2004-1990 yılları Yapı ve Daire Sayısı
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Yeşilbayır A:Yapı sayısı
Yeşilbayır D: Daire sayısı

Şekil 2.4. Antalya ilinde Dönemlere Göre Artan Hanehalkı Başına Yapımına Başlanan Konut Sayıları

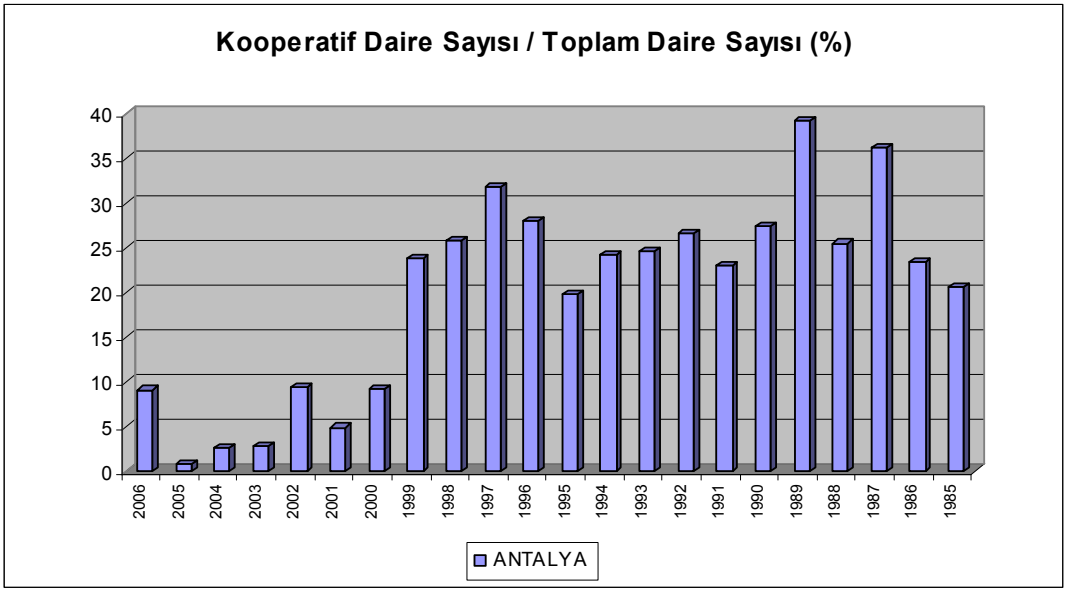








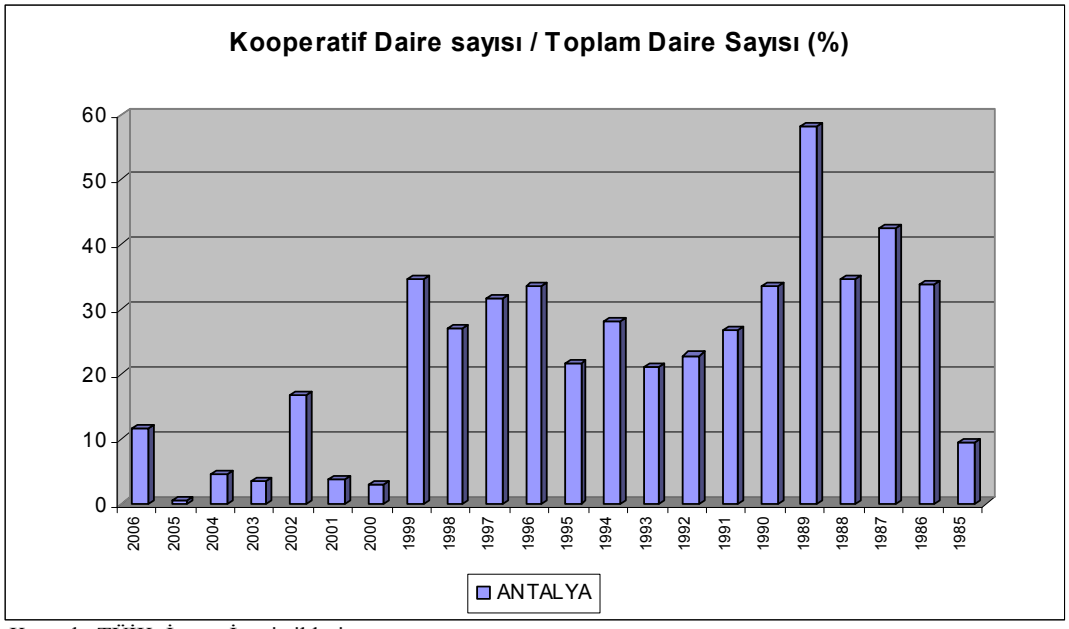
Şekil 2.5. Antalya İlinde Yıllara Göre Konut Kooperatifleri İnşaat Ruhsatlarının Toplam Konut Ruhsatlarına Oranı (*)



Kaynak : TÜİK, İnşaat İstatistikleri

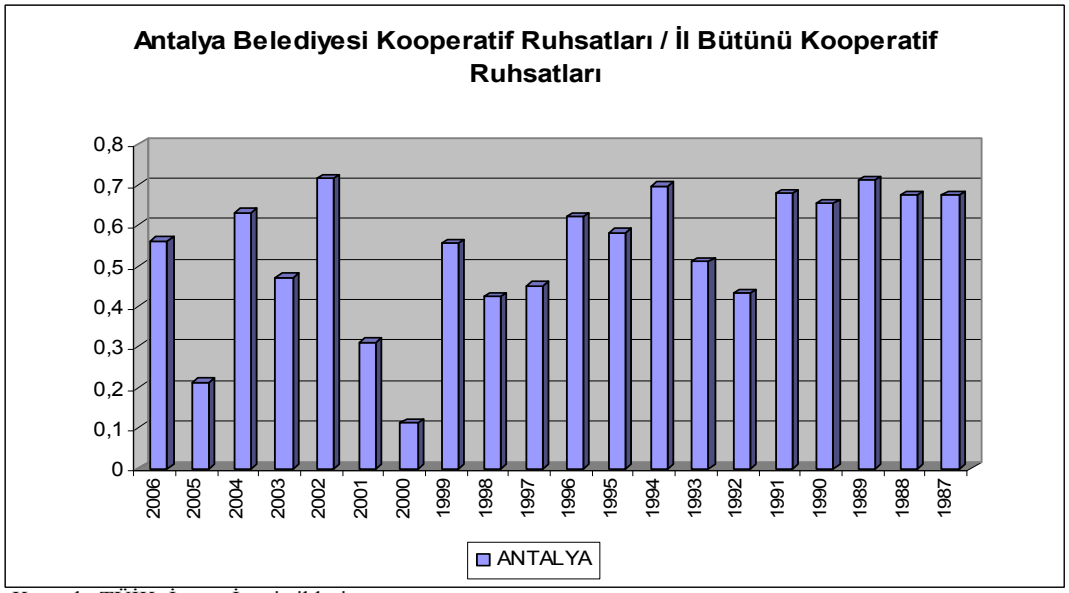
(*) 1985 ve 1986 yılları için kooperatif yapı ruhsatları taban alanları toplamının ildeki tüm yapı ruhsatları taban alanları toplamına oranıdır.

Şekil 2.6. Antalya Belediyesi Tarafından Verilen İnşaat Ruhsatları İçinde Kooperatiflerin Payı



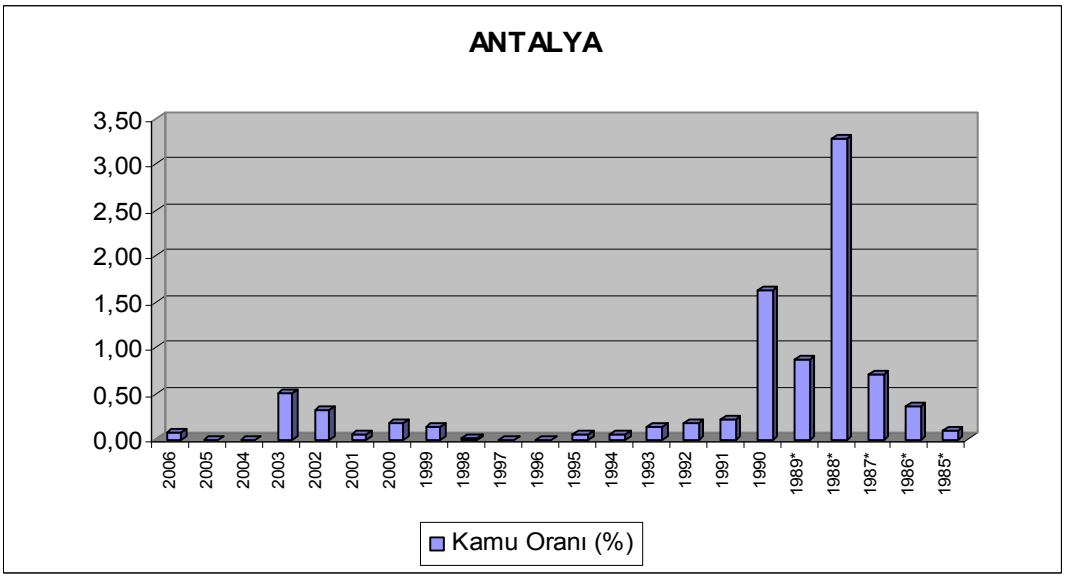
Kaynak: TÜİK, İnşaat İstatistikleri

Şekil 2.7. Kooperatif Konutlarına Antalya Belediyesi Tarafından Verilen Ruhsatların İl Bütününde Verilen Kooperatif Ruhsatlarına Oranı



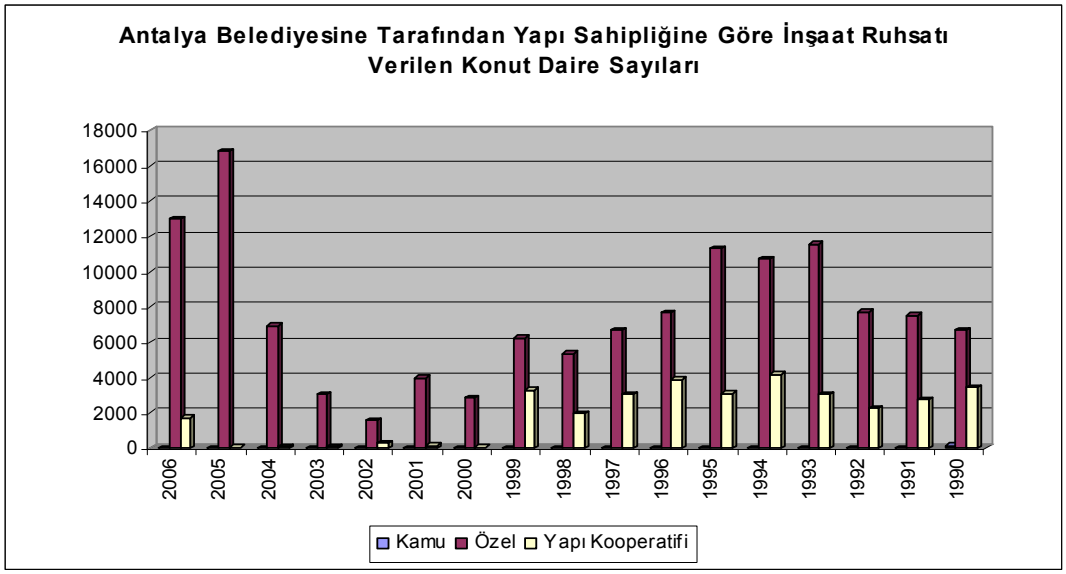
Kaynak: TÜİK, İnşaat İstatistikleri

Şekil 2.8. Antalya Belediyesi Tarafından Verilen Konut İnşaat Ruhsatları İçinde Kamu Kuruluşlarının Payı (*)

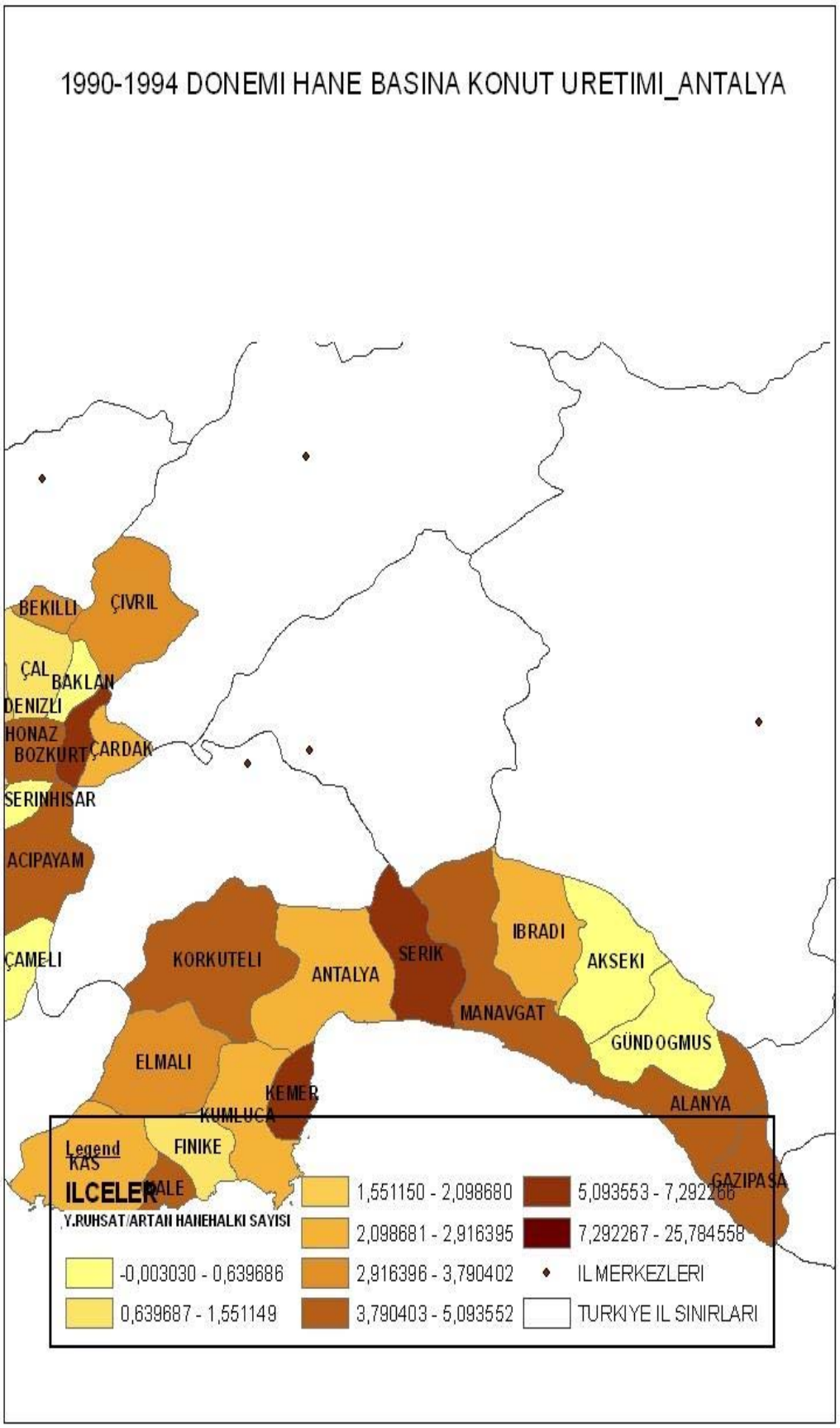


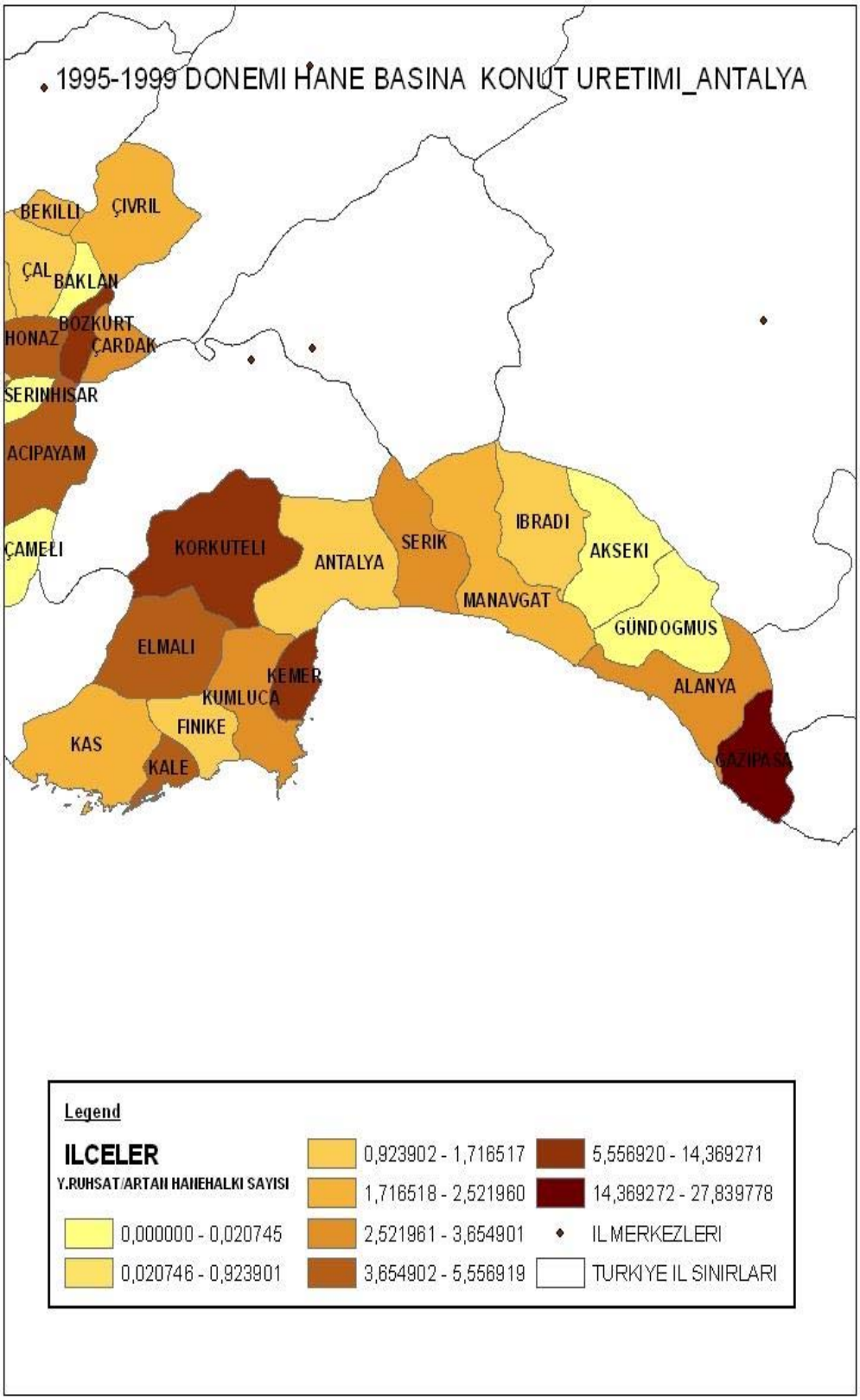
Kaynak: TÜİK, İnşaat İstatistikleri
(*) 1985 -1989 yılları için kamu kuruluşları, yapı ruhsatları taban alanları toplamının kentteki tüm yapı ruhsatları taban alanları toplamına oranıdır.

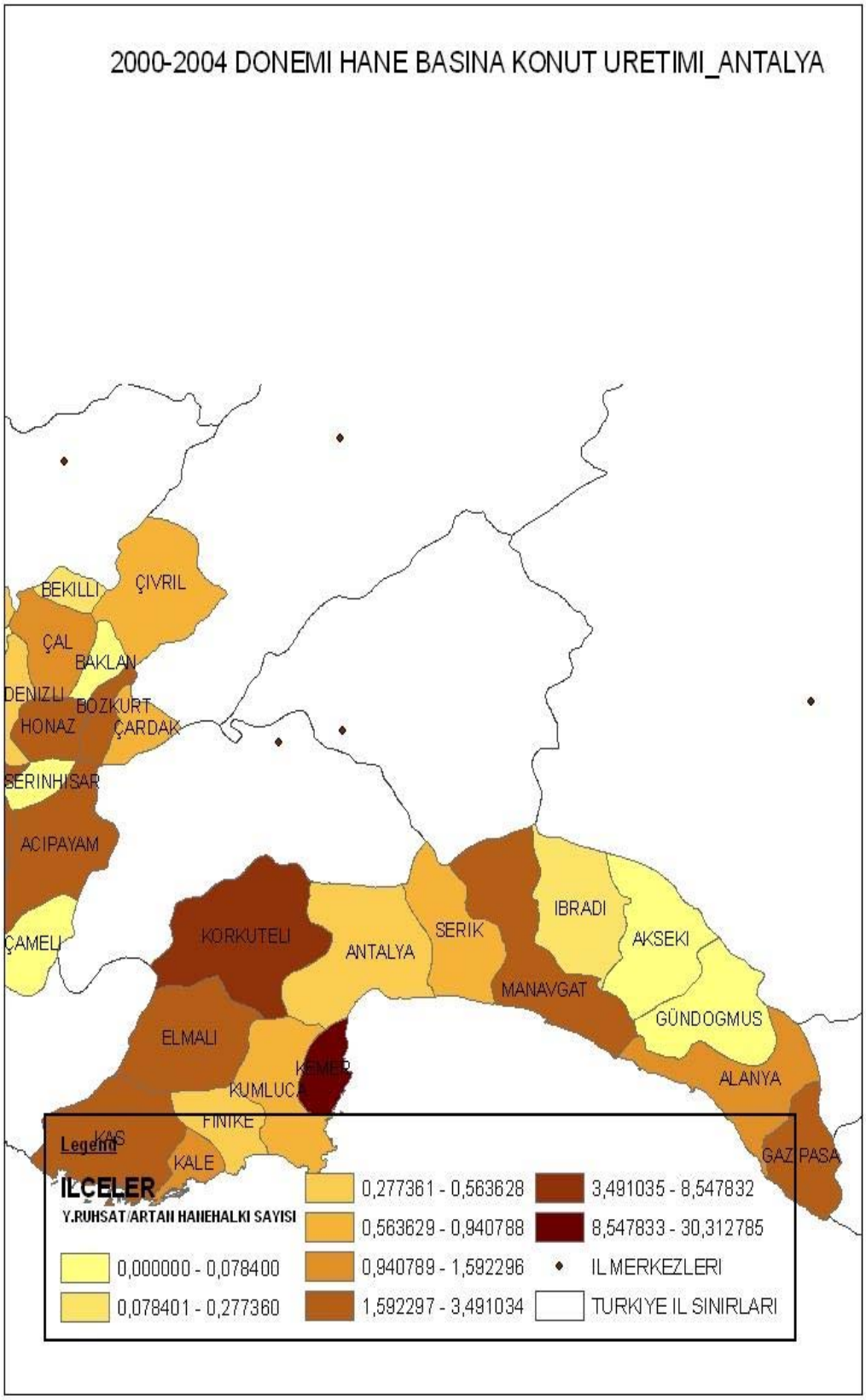
Şekil 2.9. Antalya Belediyesi Tarafından Verilen İnşaat Ruhsatlarının Yapı Sahipliğine Göre Dağılımı (1990-2006)



Kaynak: TÜİK, İnşaat İstatistikleri


1990-1994 DONEMI HANE BASINA KONUT URETIMI_ANTALYA
BEKILLI
ÇIVRIL
ÇAL
BAKLAN
DENIZLI
HONAZ
BOZKURT
ÇARDAK
SERINHISAR
ACIPAYAM
ÇAMELI
KORKUTELI
ANTALYA
SERIK
IBRADI
AKSEKI
MANAVGAT
GÜNDOGMUS
ELMALI
KEMER
KUMLUCA
ALANYA
FINIKE
KAS
GAZIPASA
Legend
ILCELER
Y.RUHSAT/ARTAN HANEHALKI SAYISI
-0,003030 - 0,639686
0,639687 - 1,551149
1,551150 - 2,098680
2,098681 - 2,916395
2,916396 - 3,790402
3,790403 - 5,093552
5,093553 - 7,292266
7,292267 - 25,784558
IL MERKEZLERI
TURKIYE IL SINIRLARI


1995-1999 DONEMI HANE BASINA KONUT URETIMI_ANTALYA
BEKILLI
ÇIVRIL
ÇAL
BAKLAN
BOZKURT
HONAZ
ÇARDAK
SERINHISAR
ACIPAYAM
ÇAMELI
KORKUTELI
ANTALYA
SERIK
IBRADI
AKSEKI
MANAVGAT
GÜNDOGMUS
ELMALI
KEMER
KUMLUCA
ALANYA
FINIKE
KAS
KALE
Legend
ILCELER
Y.RUHSAT/ARTAN HANEHALKI SAYISI
0,000000 - 0,020745
0,020746 - 0,923901
0,923902 - 1,716517
1,716518 - 2,521960
2,521961 - 3,654901
3,654902 - 5,556919
5,556920 - 14,369271
14,369272 - 27,839778
IL MERKEZLERI
TURKIYE IL SINIRLARI


2000-2004 DONEMI HANE BASINA KONUT URETIMI_ANTALYA
BEKILLI
ÇIVRIL
ÇAL
BAKLAN
DENIZLI
BOZKURT
HONAZ
ÇARDAK
SERINHISAR
ACIPAYAM
ÇAMELI
KORKUTELI
ANTALYA
SERIK
IBRADI
AKSEKI
MANAVGAT
GÜNDOGMUS
ELMALI
KEMER
KUMLUCA
ALANYA
FINIKE
KAS
KALE
GAZIPASA
Legend
İLÇELER
Y.RUHSAT/ARTAN HANEHALKI SAYISI
0,000000 - 0,078400
0,078401 - 0,277360
0,277361 - 0,563628
0,563629 - 0,940788
0,940789 - 1,592296
1,592297 - 3,491034
3,491035 - 8,547832
8,547833 - 30,312785
IL MERKEZLERI
TURKIYE IL SINIRLARI

3. ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NİN PLANLAMA, ALTYAPI SUNUMU VE ARSA ÜRETİMİ FAALİYETLERİ

Antalya kentinde Büyükşehir Belediyesi'nin katkı ve etkinliklerini belirleyebilmek için hazırlanan Bilgi Tespit Formu, Antalya Büyükşehir Belediyesi'nde yapılan görüşmelerden elde edilen bilgilerle doldurulmuştur. Form'da yer alan bilgiler aşağıda özetlenmiştir.

- Antalya'da 138000 hektarlık alanı kapsayan 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 2006 yılında onaylanmıştır.
- 2005 yılında onaylanan bir başka Çevre Düzeni Planı olan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı ise 42392 hektarlık alanı kapsamaktadır. Planda yapılaşmış alan 19900 hektar iken, konut alanları 10479 hektarlık bir alanı, yapılaşma dışında kalan alan ise 22492 hektarlık bir alanı kapsamaktadır.
- 2005 yılında yapılan ancak Çevre Düzeni Planı statüsünde olmayan 1/25 000 ölçekli Nazım imar Planı ise 34780 hektarlık alanı kapsamaktadır.
- Antalya'da son yirmibeş yıl içerisindeki planlama süreci 1975-79 yıllarında hazırlanan ve yine bu yıllarda onaylanan 1/5000 ölçekli 311 hektar alanı kapsayan Nazım İmar Planı ile başlamıştır. 1980 yılında 10607,5 hektarlık alanı kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı onaylanarak yürürlüğe girmiştir. 1985-1989 yıllarında onaylanan 1/5000 ölçekli diğer Nazım İmar Planları ile dönem sonunda planlı alan miktarı 11324 hektara yükselmiştir. 1990-1995 döneminde onaylanan Nazım İmar Planları 2549 hektarlık, 1995-1999 döneminde onaylanan Nazım İmar Planları 5427 hektarlık alanı ve 2000-2004 döneminde onaylanan Nazım İmar Planları ise 3820 hektarlık alanı kapsamıştır. Böylece 1975-2004 döneminde onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının kapladığı alanların toplamı 23120 hektar olmuştur.
- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları da 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılan alanları kapsamıştır. 1975-1979 döneminde 311 hektarlık, 1980-1989 döneminde 11013 hektarlık uygulama imar planları onaylanmıştır. 1990-1994 döneminde 2549 hektarlık ve 1995-1999 döneminde 5427 hektarlık son olarak 2000-2004 döneminde ise 3820 hektarlık olmak üzere toplam 23120 hektar alanı kapsayan altı plan onaylanarak yürürlüğe girmiştir.
- Parselasyon planları olarak Kepez ve Konyaaltı Belediyelerinin yapmış olduğu planlardan 1984-89 dönemine ait 300, 1990-94 dönemine ait 2170, 1995-99 döneminde 1060 ve son olarak 2000-05 döneminde 1924 hektar olmak üzere toplam 5454 hektarlık parselasyon planları onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Muratpaşa Belediyesi'ne yalnızca özel girişimciler (arsa sahipleri ve konut yapımcıları) tarafından 1980-2004 döneminde yaptırılan parselasyon planlarının alanları toplamı ise 5022 hektardır.
- Mevzii planlarla imara açılan alan bulunmamaktadır.

Altyapı sunumu

Altyapı sunumunda 1985 yılına kadar nispeten yavaş seyreden su sistemi yatırımları 1986-1996 döneminde önceki döneme (1975-1985) göre çok büyük artış göstermiştir. Ancak 1997-2004 dönemi 1975-1985 döneminden yüksek, 1986-1996 döneminden düşük düzeyde gerçekleşmiştir.

Kanalizasyon sisteminde 1997-2004 döneminde önemli yatırımlar olmuştur. Bu tarihten önce yapılan yatırımlar görülmemiştir. Halen imarlı alan sınırları içinde altyapının erişmediği yer kalmamıştır.

Kentsel Gelişmenin Özellikleri

Antalya Büyükşehir Belediyesi sınırları içindeki alanın toplam büyüklüğü 42392 hektardan 2004 yılında 5216 sayılı kanunun yürürlüğe girmesinden sonra yaklaşık 140 000 hektarlık bir alana çıkmıştır. Buna karşın mücavir alanın büyüklüğü de yaklaşık 15076 hektardır. Yapılaşma dışı alanlardan tarımsal açıdan korunacak alanın toplam büyüklüğü 2980 hektardır.

Konut gelişme alanlarında ortalama TAKS= 0,25 ve KAKS= 0,80 değerlerinde iken minimum değerleri sırasıyla 0,20-0,40, maksimum değerleri ise 0,30-2,00 olarak verilmiştir. Gelişme konut alanlarındaki arsa büyüklükleri minimum 500 m2 iken maksimum 2500 m2 ye kadar çıkmış, ortalama arsa büyüklüğü ise 700 ile 900 m2 arasında belirtilmiştir. Kent çeperlerinde 18 kata kadar çıkabilen bina yüksekliklerinin ortalamasının 10 kat olduğu dikkate alındığında Antalya Büyükşehir Belediyesi sınırları dahilindeki yerleşmelerde imar faaliyetlerinin esas itibariyle üzerinde çok katlı inşa edilecek büyük parseller oluşturmaya yönelik olduğu görülmektedir. Bu planlama sistemi içinde dar gelirlinin edinebileceği küçük arsa sunumunun oldukça sınırlı olduğu anlaşılmaktadır.

Belediye'de numaratajda kaydı olan daire sayısı 269 000 (su abone sayısından elde edilmiştir) olarak görülmekte olup ruhsatsız inşa edilmiş konut sayısının toplam konutların yüzde 45'i kadar olduğunun belirtilmiş olması son 20 yılda artan hane sayısının üstünde konut üretiminin gerçekleştiği Antalya için yüksek kabul edilmesi gereken bir orandır. Bu veriler Antalya'da arsa ve konut üretiminin dar gelirlilerin konut gereksinimini karşılamada yeterli olmadığını ortaya koymaktadır.

Orta ve alt gelir gruplara yönelik hazine arazisine ait araziler kullanılarak arsa ve konut üretiminin, 2001-2005 döneminde 500 hektarlık (TOKİ alanı dahil) hazine arazisinin imara açıldığı görülmektedir. Belediye şirketi ya da TOKİ aracılığıyla gerçekleşen konut sayısı 1991-1995 döneminde 1020 konut ve 2001-2005 döneminde ise 852 adeti bitmiş olmak üzere 2388 konuttur.

EK 3.1. Antalya Büyükşehir Belediyesi Planlama ve İmar Faaliyetleri ve Konut Stoku Bilgileri

BELEDİYE PLANLAMA İMAR VE HARİTA BİRİMLERİ

1980 Sonrasında Gerçekleşen Planlar

Ölçek	Nazım İmar Planı ÇDP(*)		Revizyon Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı	
	Onay yılı	Alanı (ha)	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı
1/50000	2006 *	138 000						
TOPLAM		**138 000**						
	2005 *	42392(**)						
1/25000	2005	34780						
TOPLAM		**42392**						
1/5000	1975-1979	311						
1/5000	1980-1984	10607,5						
1/5000	1985-1989	405,5						
1/5000	1990-1994	2549						
1/5000	1995-1999	5427						
1/5000	2000-2004	3820						
TOPLAM		**23120**						

(*) Çevre Düzeni Planı _ ÇDP

(**) Yapılaşmış alan 19900 ha, Konut alanları: 10479 ha, Yapılaşma dışında kalan alan:22492 ha

Ölçek	Uygulama İmar Planı		Revizyon Uygulama İmar Planı		Revizyon Uygulama İmar Planı	
	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı
1/1000	1975-1979	311 ha				
1/1000	1980-1984	1300 ha				
1/1000	1985-1989	9713 ha				
1/1000	1990-1994	2549 ha				
1/1000	1995-1999	5427 ha				
1/1000	2000-2004	3820 ha				
TOPLAM		**23120**				

Ölçek	Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı	
	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı
1/1000	1985-89	300						
1/1000	1990-94	2170						
1/1000	1995-99	1060						
1/1000	2000-05	1924						
	TOPLAM	**5454(*) 5022(**)**						

(*) İmar Kanununun 18. maddesi uygulanan Konyaaltı ve Kepez Belediyeleri toplamı.

(**) Parselasyon planları arsa sahibi ve konut yapımcıları tarafından yaptırılan Muratpaşa Belediyesi'nin 1980-2004 dönemi toplamı.

Mevzii Planlarla İmara Açılan Alanlar

Mevzii Plan No	Onay Tarihi	Ölçek	Toplam Alan	Konut Alanı	Ortalama Yoğunluk	Emsal
1						
2						
3						
4						
5						

Altyapı sunulan alanlar

Dönemler	**Yol**	**Dönemler**	**Su**	**Dönemler**	**Kanalizasyon**
1985-1989		**1975-1985**	Ana hat: 15500m Taşıyıcı: 43000m Şebeke: 105000m		
1990-1994		**1986-1996**	Ana hat: 30000m Taşıyıcı: 84000m Şebeke:204000m		
1995-1999		**1997-2004**	Ana hat: 10000m Taşıyıcı: 70000m Şebeke: 170000m	**1997-2004**	Şebeke ve taşıyıcı: 509000m
2000-2005					
TOPLAM			Ana hat: 55500m Taşıyıcı: 177000m Şebeke:479000m		

- Belediye sınırları içindeki alanın toplam büyüklüğü: 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı Kanun uyarınca 42 392 ha'dan 140 000 ha çıkmıştır.……
- Mücavir alanın toplam büyüklüğü:…15 076 ha (2005)…….
- Planda gelişmenin yasaklandığı alanın bütüne oranı nedir?.....
  Bu alanlardan:
  - Jeolojik açıdan sakıncalı alanın toplam büyüklüğü……hektar
  - Tarımsal açıdan korunacak alanın toplam büyüklüğü……2980,41… hektar
  - Eğim dolayısıyla açılamayan alanın toplam büyüklüğü……hektar
- Mevzii plan başvurularının yapıldığı tarihle parselasyon planının yasallaştığı tarih arasında geçen süre ortalama olarak nedir? ……
- Gelişme konut alanlarında yapılan parselasyon planlarında oluşturulan en küçük parsel büyüklüğü ne kadardır?…….
- Konut gelişme alanlarında TAKS ve KAKS değerleri nedir?

	minimum	Ortalama	maksimum
TAKS	0,20	0,25	0,30
KAKS	0,40	0,80	2,00

- Gelişme konut alanlarındaki arsa büyüklükleri nedir?

minimum	ortalama	maksimum
500m2	700-900m2	2500m2

Kent çeperinde gelişme konut alanlarında maksimum bina yükseklikleri nedir?.....18 kat, ortalama 10 kat.....

Konut için yapılan mevzii imar planlarının kabul edilme / reddedilme oranı nedir?.....

Geçen yılda, durdurulan inşaat veya iskana açılma yasağı getiren işlemlerin sayısı.....

Mevcut konut stokuna ilişkin veriler

Belediyenizde Numaratajda kaydı olan daire sayısı :269000

Ruhsatlı konutların oranı……..

Gecekonduların oranı…3310/7335= %45(2005 ÇDP)……..

Hisseli tapu gelişmelerin oranı……...

İmara açılan kamu mülkiyetindeki arsaların miktarı

Dönemler	Hazine	Belediye	Vakıf	toplam
1981-1985				
1986-1990				
1991-1995				
1996-2000				
2001-2005	500 ha (TOKİ alanı dahil)			
Toplam				

Bu arsalardan kooperatiflere veya özel kişi ve kuruluşlara satılanlar ile belediye şirketleri tarafından üzerinde konut üretilenlerin miktarı

Dönemler	Kooperatiflere satılan	Özel kişi ve kuruluşlara satılan	Belediye Şirketlerine satı.	Toplam
1981-1985				
1986-1990				
1991-1995				
1996-2000				
2001-2005				
Toplam				

Belediye şirketleri veya TOKİ aracılığıyla gerçekleşen konut sayısı

Dönemler	
1981-1985	
1986-1990	
1991-1995	1020
1996-2000	
2001-2005	2388 (852 adedi bitti)
Toplam	

3.1. Kepez Belediyesi'nin Planlama, Altyapı Sunumu ve Arsa Üretimi Faaliyetleri

Antalya Büyükşehir Belediyesi'ni oluşturan belediyelerden biri olan Kepez Belediyesi, 1994 yılında Antalya'nın Büyükşehir statüsü almasıyla birlikte büyükşehir ilçe belediyesi statüsüne girmiştir.
Kepez'de Belediyenin katkı ve etkinliklerini belirleyebilmek için hazırlanan Bilgi Tespit Formu, Kepez Belediyesi'nde yapılan görüşmelerden elde edilen bilgilerle doldurulmuştur. Form'da yer alan bilgiler aşağıda özetlenmiştir.

- Kepez Belediyesi sınırları içinde 1975 yılından itibaren onaylanarak yürürlüğe giren 1/1000 ölçekli uygulama ve ıslah imar planlarının alanları 7889 hektardır.
- Kepez Belediyesi'nde parselasyon planları ilk olarak 1989 yılında 300 hektarlık, 1991 yılında 170 hektarlık, 1996 yılında 180 hektarlık ve 800 hektarlık olmak üzere iki, 1997 yılında 40 hektarlık, 2001 yılında 1100 hektarlık ve 2003 yılında 40 hektar, 500 hektar ve 45 hektarlık üç plan olmak üzere toplam 3175 hektar alanı kapsayan dokuz plan onaylanarak yürürlüğe girmiştir.
- Mevzii planlarla imara açılan alan bulunmamaktadır.

Kentsel Gelişmenin Özellikleri

Kepez Belediyesi'nde belediye sınırları içindeki alanın toplam büyüklüğü 29000 hektar iken mücavir alanın büyüklüğü de yaklaşık 29000 hektardır.

Konut gelişme alanlarında ortalama TAKS= 0,30 ve KAKS=0,60 değerlerindedir. Konut gelişme alanlarında minimum arsa büyüklüğü 1200 m2 ve maksimum arsa büyüklüğü de 12000 m2 iken ortalama büyüklük 4000 m2 civarındadır. Kent çeperlerinde eskiden 10 kata kadar olan bina yükseklikleri şimdi maksimum 7 kata kadar çıkabilmektedir.

Konut için yapılan mevzii imar planlarının hepsi Kepez Belediyesi tarafından reddedilmiştir. Belediye'de numaratajda kaydı olan daire sayısı 94246 olarak belirlenmiş olup, bunlar arasında ruhsatlı konutların oranı yüzde 39 olarak belirtilmiş, gecekonduların oranı yüzde 55 ve hisseli tapulu gelişmelerin oranının ise yüzde 6 civarında olduğu verilmiştir. Antalya'da ruhsatsız yapılaşmanın yoğunlaştığı bu Belediye'nin sınırları içinde ruhsatsız konutların toplam daire sayısının yarıdan fazlasını (yüzde 61) oluşturduğu belirtilmiştir.

EK 3.1.1. Kepez Belediyesi Planlama ve İmar Faaliyetleri ve Konut Stoku Bilgileri

BELEDİYE PLANLAMA İMAR VE HARİTA BİRİMLERİ

1980 Sonrasında Gerçekleşen Planlar

Ölçek	Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı	
	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı
1/50000								
1/25000								
1/5000								

Ölçek: 1/1000	Uygulama ve Islah İmar Planı		Revizyon Uygulama İmar Planı		Revizyon Uygulama İmar Planı		Revizyon Uygulama İmar Planı	
	Onay yılı	Alanı (hektar)	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı
	1975-1979	311						
	1980-1984	501,6						
	1985-1989	1630,9						
	1990-1994	1003,5						
	1995-1999	2917,9						
	2000-2004	1524,1						
	TOPLAM	**7889,0**						

Ölçek: 1/1000	Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı	
	Onay yılı	Alanı (hektar)	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı
	1989	300						
	1991	170						
	1996	180						
	1996	800						
	1997	40						
	2001	1100						
	2003	40						
	2003	500						
	2003	45						
	TOPLAM	**3175**						

Mevzii Planlarla İmara Açılan Alanlar

Mevzii Plan No	Onay Tarihi	Ölçek	Toplam Alan	Konut Alanı	Ortalama Yoğunluk	Emsal
1						
2						
3						
4						
5						
6						

Altyapı sunulan alanlar

Dönemler	Yol	Su	Kanalizasyon
1985-1989			
1990-1994			
1995-1999			
2000-2005			
TOPLAM			

- Belediye sınırları içindeki alanın toplam büyüklüğü……29 000……hektar
- Mücavir alanın toplam büyüklüğü……29 000……hektar.
- Planda gelişmenin yasaklandığı alanın bütüne oranı nedir?.....
  Bu alanlardan:
  - Jeolojik açıdan sakıncalı alanın toplam büyüklüğü……hektar
  - Tarımsal açıdan korunacak alanın toplam büyüklüğü……hektar
  - Eğim dolayısıyla açılamayan alanın toplam büyüklüğü……hektar
- Mevzii plan başvurularının yapıldığı tarihle parselasyon planının yasallaştığı tarih arasında geçen süre ortalama olarak nedir? ……Hiç kabul edilmemiş……
- Gelişme konut alanlarında yapılan parselasyon planlarında oluşturulan en küçük parsel büyüklüğü ne kadardır?……..
- Konut gelişme alanlarında TAKS ve KAKS değerleri nedir?

	minimum	Ortalama	maksimum
TAKS	0.20	0.30	0.60
KAKS	0.40	0.60	1.20

- Gelişme konut alanlarındaki arsa büyüklükleri nedir?

minimum	ortalama	maksimum
1 200	4 000	12 000

Kent çeperinde gelişme konut alanlarında maksimum bina yükseklikleri nedir?..

7 kat.(eskiden 10 kat).....

Konut için yapılan mevzii imar planlarının kabul edilme / reddedilme oranı nedir?..Hepsi red..

Geçen yılda, durdurulan inşaat veya iskana açılma yasağı getiren işlemlerin sayısı……

Mevcut konut stokuna ilişkin veriler

Belediyenizde Numaratajda kaydı olan daire sayısı = 94246

Ruhsatlı konutların oranı…% 39……..

Gecekonduların oranı……% 55……..

Hisseli tapu gelişmelerin oranı……% 6…...

3.2. Konyaaltı Belediyesi'nin Planlama, Altyapı Sunumu ve Arsa Üretimi Faaliyetleri

Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin ilçe belediyelerinden bir diğeri olan Konyaaltı belediyesi'nin planlama, altyapı sunumu ve arsa üretim faaliyetleri ile ilgili Bilgi Tespit Formu, Konyaaltı Belediyesi'nde yapılan görüşmelerden elde edilen bilgilerle doldurulmuştur. Form'da yer alan bilgiler aşağıda özetlenmiştir.

- Şehir plancısı Zühtü Can tarafından yapılarak 1980 yılında onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı ve ardından hazırlanarak yürürlüğe giren Uygulama İmar Planlarıyla 1989 yılına kadar 2587 hektar alan imara açılmıştır. 1990-1999 döneminde 2241 hektar ve 2000-2004 döneminde 539 hektar olmak üzere 1980-2004 yılları arasında toplam 5367 hektar alanı kapsayan planlar onaylanmıştır.
- 1994 yılına kadar imarlı alanın yüzde 75-80'i için parselasyon planları hazırlanmıştır. Bu alanların toplamının yaklaşık 2000 hektar olduğu tahmin edilebilir. 1997-2005 yılları arasında 278,9 hektar alan için 7 ayrı parselasyon planının onaylandığı bilgisi edinilmiştir. Halen planlı planın yalnızca 20 hektarının parselasyon planı bulunmamaktadır. İmarlı alanın yüzde 40-60 kadarının yapılaştığı, ancak yüzde 30 kadarının iskan edildiği tahmin edilmektedir.
- Konyaaltı Belediyesi tarafından mevzii planlarla imara açılan alan bulunmamaktadır.

Kentsel Gelişmenin Özellikleri

Konyaaltı Belediye sınırları içindeki alanın toplam büyüklüğü 19200 hektar olmakla beraber 5216 sayılı yasa sonrasında Antalya Büyükşehir Belediyesince hazırlanarak İçişleri Bakanlığı'nca onanan yeni belediye sınırları içinde mücavir alanlar bulunmamaktadır.

Planda gelişmenin yasaklandığı alanın bütüne oranı yüzde 18 kadardır. Yapılaşma dışı alanlardan jeolojik açıdan sakıncalı ve eğim dolayısıyla açılamayan alanın toplam büyüklüğü 2000 hektar iken, tarımsal açıdan korunacak alanın toplam büyüklüğü 1500 hektar olarak hesaplanmıştır. Ancak yeni dahil edilen alana ilişkin veriler henüz hazır olmadığından, bu alanlar eski belediye sınırları dahilindeki alanlara göre hesaplanmıştır.

Konut alanlarında yapılan parselasyon planlarında oluşturulan en küçük parsel büyüklüğü 1000 m2'dir. Kentin gelişme alanlarında en küçük parsel büyüklüğü 1000 m2 iken, en büyük parsel büyüklüğü ise 2500 m2'dir. Kentin çeperlerinde gelişme konut alanlarında maksimum bina yükseklikleri 5 kata kadar çıkmaktadır. Konut gelişme alanlarında minimum TAKS=0,20 ve KAKS=0,40 iken maksimum TAKS=0,40 ve KAKS=0,80 olarak hesaplanmıştır. Kent çeperlerinde 5 katlı binaların inşa edildiği Konyaaltı'nda imar faaliyetlerinin esas itibariyle üzerinde çok katlı inşa edilecek büyük parseller oluşturmaya yönelik olmadığı görülmektedir. Bu planlama sistemi içinde dar gelirlinin edinebileceği küçük arsa sunumu gerçekleştirilmemektedir.

Konut için yapılan mevzii imar planı talepleri belediye tarafından kabul edilmemektedir. Bununla beraber geçen yılda durdurulan inşaat sayısı 25 civarında olduğu söylenmektedir.

Belediyede numaratajda kaydı olan daire sayısı verisine su aboneleri sayısından ulaşılabilmiştir. Buna göre Belediye sınırları içinde toplam 28729 daire olduğu, bunların yüzde 95'ini ruhsatlı konutlar oluştururken ruhsatsız inşa edilen konutların oranının sadece yüzde 5 ile sınırlı kaldığı belirtilmiştir.

EK 3.2.1. Konyaaltı Belediyesi Planlama ve İmar Faaliyetleri ve Konut Stoku Bilgileri

BELEDİYE PLANLAMA İMAR VE HARİTA BİRİMLERİ

1980 Sonrasında Gerçekleşen Planlar

Ölçek	Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı	
	Onay yılı	Alanı(ha)	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı
1/50000								
1/25000								
1/5000								

Ölçek: 1/1000	Uygulama İmar Planı		Revizyon Uygulama İmar Planı	
	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı
	1985-1989	2587		
	1990-1994	564		
	1995-1999	1677		
	2000-2004	539		
	TOPLAM	**5367**		

Ölçek	Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı	
	Onay yılı	Alanı(ha)	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı
	1994öncesi	Yaklaşık2000				
	1997	17,7				
	1997	5,6				
	1998	16,6				
	2001	84				
	2003	62				
	2003	81				
	2005	12				
	TOPLAM	**2278,9**				

Mevzii Planlarla İmara Açılan Alanlar

Mevzii Plan No	Onay Tarihi	Ölçek	Toplam Alan	Konut Alanı	Ortalama Yoğunluk	Emsal
1						
2						
3						
4						

Altyapı sunulan alanlar

Dönemler	**Yol**	**Su**	**Kanalizasyon**
1985-1989			
1990-1994			
1995-1999			
2000-2005			
TOPLAM			

- Belediye sınırları içindeki alanın toplam büyüklüğü……19200(*)……hektar
- Mücavir alanın toplam büyüklüğü……5216 Sayılı yasa sonrasında Antalya Büyükşehir Belediyesince hazırlanarak İçişleri Bakanlığı'nca onanan yeni belediye sınırlarımız içerisinde Mücavir Alanlar bulunmamaktadır.
- Planda gelişmenin yasaklandığı alanın bütüne oranı nedir?.....0.18.....
  Bu alanlardan:
    - Jeolojik açıdan sakıncalı ve Eğim dolayısıyla açılamayan alanın toplam büyüklüğü……2000…… hektar
    - Tarımsal açıdan korunacak alanın toplam büyüklüğü……1500 hektar

  (*) Bu alanlar eski belediye sınırları dahilindeki alanlara göre hesaplanmıştır, yeni dahil edilen alanlara ilişkin veriler henüz hazır değildir)
- Mevzii plan başvurularının yapıldığı tarihle parselasyon planının yasallaştığı tarih arasında geçen süre ortalama olarak nedir? …….
- Gelişme konut alanlarında yapılan parselasyon planlarında oluşturulan en küçük parsel büyüklüğü ne kadardır?……1000m2……...

- Konut gelişme alanlarında TAKS ve KAKS değerleri nedir?

	minimum	Ortalama	maksimum
TAKS	0.20		0.40
KAKS	0.40		0.80

- Gelişme konut alanlarındaki arsa büyüklükleri nedir?

minimum	ortalama	maksimum
1000 m2		10 000 m2

Kent çeperinde gelişme konut alanlarında maksimum bina yükseklikleri nedir?.....14.5m.....
Konut için yapılan mevzii imar planlarının kabul edilme / reddedilme oranı
nedir?.....Belediye Sınırları dahilinde Mevzii İmar planı talepleri kabul edilmemektedir.....
Geçen yılda, durdurulan inşaat sayısı……25 civarındadır……

Mevcut konut stokuna ilişkin veriler

Belediyenizde Numaratajda kaydı olan daire sayısı = 28729

Ruhsatlı konutların oranı =27389 .....% 95……..

Gecekonduların oranı = 1340 ……% 5……..

Hisseli tapu gelişmelerin oranı……...

3.3. Muratpaşa Belediyesi'nin Planlama, Altyapı Sunumu ve Arsa Üretimi Faaliyetleri

Antalya Büyükşehir Belediyesinin ilçe belediyelerinden üçüncüsü olan Muratpaşa Belediyesinin katkı ve etkinliklerini belirleyebilmek için hazırlanan Bilgi Tespit Formu, Muratpaşa Belediyesi'nde yapılan görüşmeler ile Planlama, imar ve harita birimleri tarafından doldurulan Belediye Bilgi Tespit Formu'ndan elde edilen bilgilerle oluşturulmuştur. Form'da yer alan bilgiler aşağıda özetlenmiştir.

- Muratpaşa belediyesi'nde planlama süreci 1981-1982 yılında onaylanan ve kent genelini kapsayan Uygulama İmar planı ile başlamıştır. Antalya Büyükşehir Belediyesi kurulup Muratpaşa ilçe belediyesi statüsüne geçinceye kadar, büyük çoğunluğu 1980'li yıllarda olmak üzere toplam 6151,5 hektar alan için uygulama imar planları onaylanmıştır.
- 1995 yılında 102 hektar, 90 hektar, 36 hektar ve 1080 hektar olmak üzere toplam 1308 hektar alanı kapsayan dört adet, 1997 yılında 60, 1500, 900 ve 40 hektar alanı kapsayan toplam 2500 alanı kapsayan dört adet, 1998 yılında 1812 hektarlık bir, 2000 yılında 45 hektarlık alanı kapsayan bir, 2005 ve 2006 yılarında ise sırasıyla 38 ve 360 hektarlık alanları kapsayan dört adet olmak üzere 1995-2006 döneminde 6063 hektar alanı kapsayan 12 adet Revizyon Uygulama İmar Planları yürürlüğe girmiştir.
- Muratpaşa Belediyesi'nin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca parselasyon planı yapmadığı, arsa sahipleri ile konut yapımcılarının birlikte hazırladıkları kendi taşınmazlarını kapsayan parselasyon planlarının Belediye tarafından onaylandığı Belediye yetkilileri tarafından belirtilmiştir. Bu süreçle 1980-2004 döneminde 5022 hektarlık alanı kapsayan çok sayıda parselasyon planı onaylanmıştır.
- Belediye tarafından mevzii planla imara açılan alan bulunmamaktadır.

Kentsel Gelişmenin Özellikleri

Belediye sınırları içindeki alanın toplam büyüklüğü 8885 hektar, yapılaşma yasağı bulunan alanlardan tarımsal açıdan korunacak alanın toplam büyüklüğü 1500 hektardır.

Konut gelişme alanlarında ortalama TAKS=0,25 ve KAKS=0,70 değerlerindedir. Gelişme konut alanlarındaki arsa büyüklüklerinde minimum arsa büyüklüğü 300 m2 iken, maksimum 10500 m2, ortalama arsa büyüklüğü ise 800 m2 olarak verilmiştir. Kentin çeperlerinde gelişme konut alanlarında maksimum bina yükseklikleri 10 kata kadar çıkmaktadır. Kent çeperlerinde 10 katlı binaların inşa edildiği dikkate alındığında Muratpaşa belediye sınırları dahilinde imar faaliyetlerinin esas itibariyle üzerinde çok katlı inşa edilecek büyük parseller oluşturmaya yönelik olduğu görülmektedir. Bu planlama sistemi içinde dar gelirlinin edinebileceği küçük arsa sunumunun oldukça sınırlı olduğu anlaşılmaktadır.

Mevcut konut stoku bilgilerine bakıldığında numaratajda kaydı olan daire sayısının 128340 olduğu, ruhsatlı konutların oranının toplam konutların yüzde 85'ini oluşturduğu görülmektedir. Bu konut üretim sistemi içinde ruhsatsız konutların oranı ise yüzde 15 ile sınırlı kalmaktadır.

EK 3.3.1. Muratpaşa Belediyesi Planlama ve İmar Faaliyetleri ve Konut Stoku Bilgileri

BELEDİYE PLANLAMA İMAR VE HARİTA BİRİMLERİ

1980 Sonrasında Gerçekleşen Planlar

Ölçek	Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı	
	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı
1/50000								
1/25000								
1/5000								

Ölçek	Uygulama İmar Planı		Revizyon Uygulama İmar Planı		Revizyon Uygulama İmar Planı	
	Onay yılı	Alanı(hektar)	Onay yılı	Alanı(hektar)	Onay yılı	Alanı
1/1000	1981-1984	789,7	1995	228		
1/1000	1985-1989	4533	1997	3540		
1/1000	1990-1994	828,8	1998	1852		
1/1000			2000	45		
1/1000			2005	38		
1/1000			2006	360		
TOPLAM		**6151,5**	TOPLAM	**6063**		

Ölçek	Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı	
	Onay yılı	Alanı (ha)	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı
	1980-2004	5022 *				

(*) Konut yapımcısı ve arsa sahibi tarafından birlikte yapılmıştır.

Mevzii Planlarla İmara Açılan Alanlar

Mevzii Plan No	Onay Tarihi	Ölçek	Toplam Alan	Konut Alanı	Ortalama Yoğunluk	Emsal
1						
2						
3						
4						
5						

Altyapı sunulan alanlar

Dönemler	**Yol**	**Su**	**Kanalizasyon**
1985-1989			
1990-1994			
1995-1999			
2000-2005			
TOPLAM			

- Belediye sınırları içindeki alanın toplam büyüklüğü……8885…….hektar
- Mücavir alanın toplam büyüklüğü……hektar.
- Planda gelişmenin yasaklandığı alanın bütüne oranı nedir?.....
  Bu alanlardan:
    - Jeolojik açıdan sakıncalı alanın toplam büyüklüğü……hektar
    - Tarımsal açıdan korunacak alanın toplam büyüklüğü…1500….. hektar
    - Eğim dolayısıyla açılamayan alanın toplam büyüklüğü……hektar
- Mevzii plan başvurularının yapıldığı tarihle parselasyon planının yasallaştığı tarih arasında geçen süre ortalama olarak nedir? ……
- Gelişme konut alanlarında yapılan parselasyon planlarında oluşturulan en küçük parsel büyüklüğü ne kadardır?……300 m2…….
- Konut gelişme alanlarında TAKS ve KAKS değerleri nedir?

	minimum	Ortalama	maksimum
TAKS	0.20	0.25	0.30
KAKS	0.60	0.70	0.80

- Gelişme konut alanlarındaki arsa büyüklükleri nedir?

minimum	ortalama	maksimum
300 m2	800 m2	10 500m2

Kent çeperinde gelişme konut alanlarında maksimum bina yükseklikleri nedir?.....

29.50 m.....

Konut için yapılan mevzii imar planlarının kabul edilme / reddedilme oranı nedir?.....

Mevzi Plan yapılmadı.....

Geçen yılda, durdurulan inşaat veya iskana açılma yasağı getiren işlemlerin sayısı……

Mevcut konut stokuna ilişkin veriler

Belediyenizde Numaratajda kaydı olan daire sayısı = 128 340

Ruhsatlı konutların oranı…%85 (ruhsatlı konut sayısı =…109 185)……..

Gecekonduların oranı……%15…(Gecekondu sayısı =19 205)……..

Hisseli tapu gelişmelerin oranı……...

4. 1985 ve 2000 NÜFUS SAYIMLARI VERİLERİNDEN OTURULAN KONUTUN ODA SAYISINA ve HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE DEĞERLENDİRİLMESİ

1985 ve 2000 yılı nüfus sayımı verilerinden hesaplanan, oturulan konutların oda sayılarına ve hanehalkları büyüklüklerine göre dağılımı Tablo 4.2 ve 4.3'de verilmiştir. Hanehalklarının normal, normalaltı ve normal üzeri oda sayısına sahip konutlarda oturmaları ile ilgili hesabın hangi kabullere göre ve nasıl yapıldığı Tablo 4.1 'de açıklanmıştır. Tablo 4.2'de, Antalya il merkezinde 1985 yılında toplam hanehalklarının yüzde 54'ünün normalaltı sayıda odası bulunan konutlarda oturdukları, normal sayıda odaya sahip konutlarda oturanların oranının yüzde 38, normal üzeri odalı konutlarda oturanların oranının ise yüzde 8 olduğu görülmektedir. Hanehalkı büyüklüklerine göre oranların dağılımında da büyük farklar bulunmaktadır. Üç kişiye kadarki hanehalklarının çok büyük bölümü (en az yüzde 84'ü) normal veya normal üzeri sayıda odalı konutlarda otururken, dört kişilik hanehalklarının yüzde 58'i, daha büyük hanehalklarının yüzde 79-93'ü normalaltı sayıda odası bulunan konutlarda oturmaktaydılar. Çoğunlukla ruhsatsız inşa edilmiş olan konutlarda oturdukları tahmin edilebilen beş veya daha çok sayıda kişiden oluşan hanehalklarının oda sayısı bakımından oldukça sıkışık koşullarda yaşadıkları anlaşılmaktadır. Bu veriler 1985 yılında Antalya il merkezinde konut kullanımında oda sayısı bakımından sıkışıklığın bulunduğunu, hanehalklarının yarıdan fazlasının standart altı kabul edilebilecek büyüklükte konutlarda oturduğunu göstermektedir.

İlçe merkezleri için toplam dağılım il merkezleri dağılımına oldukça yakındır: normalaltı oda sayısı bulunan konutlarda oturanların oranı yüzde 52, normal sayıda odalı konutlarda oturanların oranı yüzde 36,4 ve normal üzeri sayıda odası bulunan konutlarda oturanların oranı yüzde 9'dur. İlçe merkezlerinde de üç kişiye kadar büyüklükteki hanehalklarının en az yüzde 82'si normal veya normalden çok sayıda odalı konutlarda otururken, dört kişilik hanehalklarının yüzde 51'i normalden az sayıda odası bulunan konutlarda oturmaktadır. İl merkezinde olduğu gibi dört veya daha çok sayıda kişinin yaşadığı hanehalklarının hiçbirinin normalden çok sayıda odalı konutlarda oturmadıkları ortaya çıkmıştır.

Tablo 4.3'deki dağılıma göre Antalya il merkezinde 1985-2000 döneminde konut kullanımında sıkışıklığın önemli oranda azaldığı anlaşılmaktadır. 2000 yılında toplam normalaltı sayıda odası bulunan konutlarda oturdukların oranı yüzde 35'e gerilemiş, normal sayıda odaya sahip konutlarda oturanların oranının yüzde 49'a, normal üzeri odalı konutlarda oturanların oranının ise yüzde 17'ye yükselmiştir. Hanehalkları büyüklüklerine göre dağılımda, dört kişiye kadarki hanehalklarının normalden az sayıda odası bulunan konutlarda oturanlarının oranları azalmış, 1 ve 2 kişilik hanehalklarından normal sayıda odası bulunan konutlarda oturanların oranları azalırken normalden çok sayıda odası bulunan konutlarda oturanların oranları artmıştır. Üç ve dört kişilik hanehalklarından, hem normal hem normalden çok sayıda odası bulunan konutlarda oturanların oranları artmıştır. Beş kişilik hanehalkları için, oranları çok düşük de olsa benzer bir eğilimin varlığından söz edilebilirken, altı veya daha çok sayıda kişiden oluşan hanehalklarının konut kullanımlarında sıkışıklık sorunları artmıştır. Ancak bu gruptaki hanehalklarının sayısı 10748'den 15110'a yükselmesine karşın toplam içindeki oranları yüzde 18'den yüzde 9'a gerilemiştir. Türkiye'de turizmin en büyük gelişme gösterdiği bir kent olan Antalya'ya kırsal alanlardan göçün, toplam göç içindeki payı azalmasına rağmen sürdüğü ve kente yeni gelen bu tür hanehalklarının çoğunlukla ruhsatsız yerleşmelerde konut edindikleri anlaşılmaktadır. 2981/3290 sayılı imar affı yasalarının uygulandığı bu dönemde ruhsatsız konut stokunun önemli bir bölümünün yasallaşması nedeniyle nitelik değişikliğine uğradığı ve ruhsatsız inşa edilmiş yerleşmelerde kiracılığın artmasıyla konut kullanımında sıkışıklık sorununun da arttığı tahmin edilebilir. Sonuç olarak,

1985-2000 döneminde gereksinimin oldukça üzerinde konut üretimi gerçekleşirken, ruhsatlı konutlarda oturan hanehalklarının konut kullanımında oda sayısına göre sıkışıklık sorununun azaldığını, ancak oranı küçülen kalabalık hanehalkları için bu sorunun arttığı ortaya çıkmıştır.

İlçe merkezleri için hesaplanan oranlar, 1985 yılından farklı olarak 2000 yılında il merkezine göre bir miktar farklılaşmıştır. İlçe merkezlerinde, normalden az sayıda odalı konutlarda oturanların oranı, yüzde 42 ile il merkezinden daha yüksek, normal veya normalden fazla sayıda odalı konutlarda oturanların oranları ise, sırasıyla yüzde 44 ve yüzde 14 ile il merkezinden düşüktür. İl merkezinde olduğu gibi ilçe merkezlerinde de normalden az sayıda odalı konutlarda oturanların oranı 1985-2000 döneminde gerilemiş, böylece ilçe merkezlerinde de, artan konut üretimiyle birlikte konut kullanımında sıkışıklık sorunu azalmıştır. Ancak il merkezinde olduğu gibi dört kişiye kadar büyüklüğü olan hanehalkları içinde normalde az sayıda odalı konutlarda oturanların oranlarının 1985-2000 döneminde azalırken beş ve daha çok kişiden oluşan hanehalkları için hesaplanan oranların artmış olması her sosyal grubun gelişmeden olumlu yönde etkilenmediğini ortaya koymaktadır.

Tablo 4.1. Antalya Kentinde Hanehalkı Büyüklüğüne Göre NormalAltı, Normal ve Normal Üzeri Oda Sayısı

Hanehalkı Büyüklüğü/Oda sayısı	Toplam Hanehalkı sayısı	1	2	3	4	5	6	7	8+
1	10603	515	1400	3735	4579	293	36	15	24
2	26064	264	1710	8837	13999	1026	156	31	26
3	38138	213	1982	12449	21404	1730	255	45	38
4	49291	214	2270	15605	28007	2653	384	84	50
5	20830	93	1203	7282	10700	1223	225	61	34
6	7977	57	579	2734	3982	471	99	25	23
7	3486	24	316	1292	1515	236	69	13	17
8	1519	11	136	570	668	83	30	4	14
9	894	12	72	355	369	51	16	6	12
10+	1250	4	70	452	535	113	32	19	24
Toplam Daire Sayısı	**160052**	**1407**	**9738**	**53311**	**85758**	**7879**	**1302**	**303**	**262**

Kaynak: TÜİK, 2000 Genel Nüfus Sayımı

*Sarı renkli rakamlar normal oda sayısını, turuncu renkli rakamlar normalaltı oda sayısını ve mavi renkli rakamlar ise normal üzeri oda sayısını ifade etmektedir.

Tablo 4.2. 1985 YILI NÜFUS SAYIMI VERİLERİ İTİBARİYLE OTURULAN KONUTUN ODA SAYISINA GÖRE HANEHALKI SAYISI

ANTALYA İl Merkezi					**Oran (%)**		
HH Büyük.	**Toplam HH s.**	**Normalaltı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**	**Normalaltı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**
1	3220	435	721	2045	13,51	22,39	63,51
2	7116	278	4351	2474	3,91	61,14	34,77
3	10702	1695	8517	470	15,84	79,58	4,39
4	16643	9682	6933		58,17	41,66	0,00
5	11002	10237	743		93,05	6,75	0,00
6	5453	4982	456		91,36	8,36	0,00
7	2532	2289	230		90,40	9,08	0,00
8	1253	1093	149		87,23	11,89	0,00
9	757	673	78		88,90	10,30	0,00
10+	753	594	143		78,88	18,99	0,00
TOPLAM	59431	31958	22321	4989	53,77	37,56	8,40
ANTALYA İlçe Merkezleri					**Oran (%)**		
HH Büyük.	**Toplam HH sayısı**	**Normalaltı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**	**Normalaltı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**
1	1295	173	311	778	13,36	24,02	60,08
2	3101	114	1711	1245	3,68	55,18	40,15
3	4435	769	3075	522	17,34	69,33	11,77
4	6731	3437	3180		51,06	47,24	0,00
5	5087	4285	680		84,23	13,37	0,00
6	2987	2555	431		85,54	14,43	0,00
7	1716	1401	252		81,64	14,69	0,00
8	878	696	128		79,27	14,58	0,00
9	573	432	79		75,39	13,79	0,00
10+	482	363	86		75,31	17,84	0,00
TOPLAM	27285	14225	9933	2545	52,13	36,40	9,33

Kaynak: TÜİK, 1985 Genel Nüfus Sayımı

Tablo 4.3. 2000 YILI NÜFUS SAYIMI VERİLERİ İTİBARİYLE OTURULAN KONUTUN ODA SAYISINA GÖRE HANEHALKI SAYISI

ANTALYA İl Merkezi					Oran (%)		
HH Büyük.	Toplam HH s.	Normalaltı oda s.	Normal Oda s.	Normal üzeri oda s.	Normalaltı oda s.	Normal Oda s.	Normal üzeri oda s.
1	10597	515	1400	8682	4,86	13,21	81,93
2	26049	264	10547	15238	1,01	40,49	58,50
3	38116	2195	33853	2068	5,76	88,82	5,43
4	49267	18089	30660	518	36,72	62,23	1,05
5	20821	19278	1448	95	92,59	6,95	0,46
6	7970	7823	124	23	98,16	1,56	0,29
7	3482	3452	30		99,14	0,86	0,00
8	1516	1502	14		99,08	0,92	0,00
9	893	881	12		98,66	1,34	0,00
10+	1249	1225	24		98,08	1,92	0,00
TOPLAM	159960	55224	78112	26624	34,52	48,83	16,64
ANTALYA İlçe Merkezleri					Oran (%)		
HH Büyük.	Toplam HH s.	Normalaltı oda s.	Normal Oda s.	Normal üzeri oda s.	Normalaltı oda s.	Normal Oda s.	Normal üzeri oda s.
1	3995	250	795	2950	6,26	19,90	73,84
2	10790	162	5598	5030	1,50	51,88	46,62
3	15654	1506	12594	1554	9,62	80,45	9,93
4	22135	10194	11612	329	46,05	52,46	1,49
5	10618	9430	1143	45	88,81	10,76	0,42
6	4685	4570	95	20	97,55	2,03	0,43
7	3188	3143	45		98,59	1,41	0,00
8	620	614	6		99,03	0,97	0,00
9	311	304	7		97,75	2,25	0,00
10+	546	530	16		97,07	2,93	0,00
TOPLAM	72542	30703	31911	9928	42,32	43,98	13,68

Kaynak: TÜİK, 2000 Genel Nüfus Sayımı

5. 1985 ve 2000 YILI NÜFUS SAYIMLARI VERİLERİYLE KONUTTA MÜLKİYET VE KİRACILIKTAKİ DEĞİŞMENİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Türkiye genelinde ve örnek olarak seçilen illerde, il toplamı, il merkezi ve ilçe merkezleri itibariyle oturulan konutun mülkiyet durumuna göre dağılımı 1985 ve 2000 yılı nüfus sayımı verilerinden karşılaştırmalı olarak incelenmiştir. 1985 Yılı verilerinde mülkiyet konusunda, "kira ödüyor" ve "kira ödemiyor" olmak üzere ikili bir ayrım bulunmaktadır. 2000 Yılı verileri ise "ev sahibi", "kiracı", "lojmanda oturan", "ev sahibi değil ama kira ödemeyen" ve "diğer" kategorilerinde olmak üzere daha ayrıntılı bir mülkiyet durumu açılımı sağlamaktadır. 1985 sayımında, 'lojmanda oturanların' 'kira ödeyenler', 'ev sahibi değil ama kira ödemeyenlerin' de 'kira ödemiyor' kategorisi içinde sınıflandırılmış olduğu kabul edilerek aşağıdaki değerlendirmeler yapılmıştır.

1985 durumu:
1985 Yılı nüfus verilerine göre hanehalkının oturduğu konutta kira ödemesi veya kira ödemeden oturması durumunu gösteren Tablo 5.1'e göre Antalya il toplamında hane halklarının yüzde 83'ünü kira ödemeyen grup oluştururken yüzde 17'lik bir oranda kira ödeyen bulunduğu izlenmektedir. Antalya'da kira ödemeyen hanehalklarının oranının Türkiye ortalaması olan yüzde 77'den 6 puan yüksek olması, ilde kentsel nüfus oranının yüzde 44.6 ile Türkiye ortalaması olan yüzde 53'ten düşük olmasıyla ilişkilendirilebilir. TÜİK'in kent-kır ayırımı, belde belediyelerini kentsel nüfus kapsamına almadığı için kentsel nüfusu eksik göstermektedir. Buna karşın Antalya'da 1985 nüfusunun yaklaşık yüzde 10'unun belde belediyesi bulunan yerleşmelerde yaşıyor olması konut mülkiyeti oranını Türkiye ortalamasının üzerine çıkarmaya yeterli olmamıştır.

1985 yılında Antalya il merkezinde kira ödemeyen hanehalklarının oranının toplam hane halkı sayısının yüzde 67,6'sını oluşturduğu, ilçe merkezlerinde ise kira ödemeyen hanehalklarının oranının yüzde 70 olduğu görülmektedir. Bu kapsamda kira ödeyenlerin oranları ise il toplamı, il merkezi ve ilçe merkezleri için ise sırasıyla yüzde 17, yüzde 32,4 ve yüzde 29,9'luk bir pay almaktadır. Antalya'da 1985 yılında bucak ve köylerdeki kira ödemeyen hanehalklarının oranı yüzde 95'in üzerinde bir oranda hesaplanmakta olup bu durum yukarıda belirtildiği gibi Türkiye genelinde bucak ve köylerdeki mülkiyet verileri ile paralellik taşımaktadır.

2000 durumu:
2000 Yılı nüfus verilerine göre hanehalkı ve oturulan konutun evsahipliği ve kiracılık durumunu gösteren Tablo 5.2'de Antalya il toplamında ev sahibi oranının yüzde 65,7 olduğu görülmektedir. Bu orana "ev sahibi değil ama kira ödemeyen grup" da eklendiğinde oran yüzde 70,9'a yükselmektedir.

Antalya il merkezinde 2000 yılında ev sahiplerinin oranı yüzde 59,6, ilçe merkezlerinde ise yüzde 53,4'dür. Ev sahibi olmayıp da kira ödemeyen grup Antalya il toplamında yüzde 5,1'lik bir orana sahipken, il merkezinde bu grup yüzde 4,2 ve ilçe merkezlerinde ise yüzde 6,8'lik bir oranda bulunmaktadır. Ev sahibi oranlarına yine "ev sahibi değil ama kira ödemeyen grup" eklendiğinde oranlar yüzde 63,8 ile yüzde 60,2'ye yükselmektedir. Kiracılık ise, il toplamında yüzde 26,5, il merkezinde yüzde 34,4 ve ilçe merkezlerinde yüzde 36,5 oranındadır. 2000 yılı nüfus sayımı itibariyle hanehalkı verilerine göre lojmanda oturan hanehalkı oranları il toplamı, il merkezi ve ilçe merkezleri için sırasıyla yüzde 1,6, yüzde 1,3 ve yüzde 2'lik oranlara sahiptir.

Karşılaştırma:
Antalya il toplamında geçen 15 yıl içerisinde ev sahibi (kira ödemeyenlerle birlikte) oranının yüzde 83'ten yüzde 70,9'a gerilediği görülmektedir. Bu yaklaşık 12 puanlık bir azalmaya karşılık gelmektedir. Bunun başlıca nedeninin ildeki yerleşmelerin hızla kentsel nitelik kazanması olduğu kabul edilebilir.

Antalya il merkezi ve ilçe merkezlerinde de ev sahibi oranlarında bir gerileme olduğu görülmektedir. Bunun nedenleri olarak kentsel nüfusun hızlı artışında göçün büyük payının olması ve kente göç edenlerin konut sahibi olabilmelerinin belirli bir süre içinde mümkün olabilmesi ile konut üretimi gereksinimin üzerinde gerçekleşirken yatırım amaçlı konut satın alanların konutlarını kira geliri elde etmek için kullanmaları belirtilebilir.

Sonuç olarak, gereksinimin üzerinde konut üretilen Antalya'nın il bütünü ile il ve ilçe merkezlerinde 1985-2000 döneminde ev sahipliği oranı azalırken kiracılık oranı artmıştır. Bu gelişmenin konut arzının yanısıra talep yapısındaki değişmeyle ilişkilendirilmesi gerekmektedir.

Tablo 5.3. 1985 Yılı Nüfus Sayımları İtibariyle Mülkiyet Durumuna Göre Hanehalkı Sayıları ve Yüzdeleri

				ORAN(%)		
ANTALYA				**ANTALYA**		
	İl toplamı	**İl merkezi**	**İlçe Merkezleri**	**İl toplamı**	**İl merkezi**	**İlçe Merkezleri**
Kira ödemiyor	147637	40145	19124	83,04	67,58	70,09
Kira ödüyor	30151	19263	8161	16,96	32,42	29,91
Toplam	**177788**	**59408**	**27285**			

Tablo 5.4. 2000 yılı Nüfus Sayımları İtibariyle Mülkiyet Durumuna Göre Hanehalkı Sayıları ve Yüzdeleri

ANTALYA				**ORAN(%)**		
	İl toplamı	**İl merkezi**	**İlçe Merkezleri**	**İl toplamı**	**İl merkezi**	**İlçe Merkezleri**
Ev sahibi	251975	95282	38777	65,75	59,56	53,44
Kiracı	101445	55067	26496	26,47	34,42	36,52
Lojmanda oturan	5996	2074	1452	1,56	1,30	2,00
Ev sahibi değil ama kira ödemeyen	19565	6772	4909	5,11	4,23	6,77
Diğer	4255	791	926	1,11	0,49	1,28
Toplam	**383236**	**159986**	**72560**			

6. 1984 ve 2000 BİNA SAYIMLARI VERİLERİ KULLANILARAK ANTALYA İLİNDEKİ YERLEŞMELERLE İLGİLİ DEĞERLENDİRMELER

6.1. Binaların Kat Adetleri

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından gerçekleştirilen Bina Sayımı verilerine göre Antalya il merkezinde 1984 yılında 1 katlı bina sayısının toplam 40554 bina içinde yüzde 78,9'luk, 2 katlı bina sayısının ise yüzde 13,5'luk bir paya sahip olduğu görülmektedir. Bir veya iki katlı binalar toplamının bina stoku içindeki payı yüzde 92.4'dur. Bu oranın yüksekliği anılan yılda Antalya'da az katlı binaların toplam bina stokunun çok büyük bölümünü oluşturduğunu göstermektedir. Bir veya iki katlı binalar toplamının bina stoku içindeki payının yüksek olması, Antalya'da 2981 sayılı imar affi kanununun yasalaştırıldığı 1984 yılında geleneksel binalarla ruhsatsız yapıların toplam binaların çok büyük bölümünü oluşturduğunu göstermektedir.Beş veya daha çok katlı binaların toplam sayısı 1615, oranı ise yüzde 4 olarak hesaplanmıştır. Böylece Antalya il merkezinde 1984 yılında çok katlı apartmanların toplam binalar içinde çok küçük paya sahip olduğu ortaya çıkmaktadır.

1984 yılı Bina Sayımının bina kat adetlerine ilişkin verileri, binaların arsa üzerinde kapladıkları alanlarıyla ilgili verilerle örtüşmektedir. Tablo 6.2'de Antalya il merkezinde, içinde konut bulunan 37293 binanın yüzde 81,5'inin taban alanı 100 m2'den küçük, yüzde 3,9'unun taban alanı ise, çok katlı apartmanlar için uygun olan 200 m2'den büyüktür. Konut birimi sayılarının bina taban alanı sayılarıyla ilişkilendirilebildiği 1984 Sayımı verilerinden, il merkezindeki 69676 konutun yaklaşık yarısının, taban alanı 100 m2'den küçük binalarda, yüzde 28'inin ise taban alanı 200m2'den büyük binalarda yer aldığı hesaplanmıştır. Zühtü Can tarafından hazırlanan Nazım ve Uygulama İmar Planları 1980 yılında yürürlüğe girdiğinden, 1984 yılına kadar henüz parselasyon planlarıyla çok katlı apartman yapımı için uygun büyüklükte arsa üretilerek apartman konutu üretiminin hız kazanmadığı anlaşılmaktadır.

2000 yılı Bina Sayımı verilerinden Antalya il merkezinde 1 katlı binaların sayısı toplam 95097 bina içinde (1985'e göre) yüzde 66'ya gerilemiş, 2 katlı binaların oranı ise küçük bir artışla yüzde14,1'e yükselmiştir. Kentte 1-2 katlı binalar toplamı 37491'den 76359'a artarken, oranı 12 puanlık azalmayla yüzde 80,3'e inmiştir. Buna karşılık 5 veya daha çok katlı binaların toplamı 9509, oranı da 6 puanlık artışla yüzde 10 olmuştur. 1984-2000 döneminde konut birimi sayısındaki 100 bin kadar artışın büyük bölümünün, toplam sayısı 7900 kadar artan 5 veya daha çok katlı apartmanlarla sağlandığı anlaşılmaktadır. Diğer bir deyişle, 1984-2000 yılları Antalya kentinde apartmanlaşmanın hız kazandığı, ancak daha az katlı binaların sayısında da artışın sürdüğü bir dönem olmuştur.

Binaların arsa üzerinde kapladıkları alanlarla ilgili 2000 Bina Sayımı verileri 1984-2000 döneminde Antalya kentinin bina stokunda önemli değişikliklerin olduğunu ortaya koymaktadır. Bu dönemde taban alanı 100 m2'den küçük binaların sayısı 30418'den 55051'e artarken, oranı yüzde 81.5'ten yüzde 57,9'a düşmüştür. Buna karşılık taban alanı 200 m2 veya daha çok olan binaların sayısı 1464'ten 11530'a, oranı ise yüzde 3,9'dan 12,1'e yükselmiştir. Bu sonuçlar kentte apartmanların sayı ve oranının artığını ortaya koymaktadır.

Antalya ilinde belediye teşkilatı bulunan tüm yerleşmelerde 1984 yılında binaların kat sayısına göre dağılımını gösteren oranlar il merkezi için hesaplanan oranlara yakındır (Tablo 6.1). İlde 1-2 katlı binaların oranı yüzde 92,8 ile hemen hemen il merkezi düzeyinde, 5 veya

daha çok katlı binaların oranı ise yüzde 2,2 ile il merkezi için hesaplanan oranın yaklaşık yarısı kadardır. Belediyeler toplamında binaların arsa üzerinde kapladıkları alanlarla ilgili istatistikler de Antalya il merkezi istatistikleri ile benzer özellikler göstermektedir. Taban alanı 100 m2'den küçük 57148 bina toplam binaların yüzde 77,4'ünü oluşturmaktadır. İl merkezine göre oranın dört puan düşük olması ilçelerde daha az sayıda ruhsatsız yapının bulunmasıyla açıklanabilir. Taban alanı 200 m2'den büyük binaların sayısı 2101, oranı ise yüzde 2,9 olarak stok içinde oldukça küçük bir paya sahiptir.

2000 yılı verilerine göre il bütünü belediyelerde toplam bina sayısı 1984'de 82578 iken 2000 yılında 233802'ye yükselerek 3 katına yakın bir artış göstermiştir. Toplam stok içinde 1 veya 2 katlı binalar oranının 1984 yılına göre 11,4 puan gerileyerek 81,4 olduğu, buna karşılık 5 veya daha çok katlı bina sayısının 1815'ten 14854'e, oranının ise yüzde 6,34'e yükseldiği görülmektedir. Binaların arsa üzerinde kapladıkları alanlara göre dağılımında da il merkezinde olduğu gibi değişiklikler olmuş, taban alanı 100 m2'den küçük binaların sayısı 130878'e çıkarken, oranı yüzde 56'ya inmiştir. İl merkezinde olduğu gibi taban alanı 200 m2'den büyük binaların sayısı 22802'ye, oranı ise yüzde 9,8'e yükselmiştir. Böylece stoktaki niteliksel ve niceliksel değişmenin il bütününde gerçekleştiği ortaya çıkmaktadır.

Sonuç olarak, Antalya ilindeki belediye teşkilatı bulunan yerleşmelerde 1984-2000 döneminde gereksinimin üzerinde konut üretilirken mevcut stokta önemli dönüşümler gerçekleşmiştir. En belirgin dönüşüm, küçük parseller üzerinde az katlı yapılardan oluşan konut stokunun geniş parselli ve çok katlı apartman konutlarına dönüşmesidir.

6.2. Teknik Altyapı

1984 ve 2000 bina sayımlarından yola çıkılarak hazırlanan binaların kullanım amaçlarına, borulu su, pis su ve elektrik tesisatına göre dağılımı Tablo 6.3'de gösterilmiştir. Bu tabloya göre 1984 yılı bina sayımlarına göre Antalya il merkezinde toplam 40554 binanın yüzde 90,28'i borulu su tesisatına sahipken, yüzde 2'si kanalizasyona, yüzde 80 i foseptiğe ve yüzde 95'i elektrik tesisatına sahiptir. Antalya'da kanalizasyon projesi 1997 yılında uygulamaya konulduğundan Bina Sayımı'nın yapıldığı 1984 yılında binaların tümüne yakınının atıksu sistemleri kalkerli zeminde sızarak giden bina foseptiklerine bağlıydı.

Belediyeler toplamına göre toplam 82578 binanın yüzde 81,3'ü borulu su tesisatına sahip, yüzde 4,81'i kanalizasyona sahipken yüzde 71'i foseptiğe sahip ve yüzde 93'ü de elektrik tesisatına sahiptir. İl merkezinde olduğu gibi belediyeler toplamında da kanalizasyon oranı oldukça düşüktür.

2000 yılı bina sayımı itibariyle Antalya il merkezi belediyesi sınırları içindeki toplam 95097 binanın yüzde 95'inde borulu su tesisatı varken yüzde 96,2'sinde foseptik bulunmaktadır. Kanalizasyona bağlı bina sayısı Muratpaşa ve Konyaaltı Belediyeleri için verilmemiş olmakla birlikte (Kepez Belediyesi sınırlari içinde 185 binanın kanalizasyona bağlı olduğu bilgisi vardır), toplam bina sayısı ile foseptiği olan binaların oranı arasındaki fark %3.8, sayısı da 3609'dur. 1984-2000 döneminde oran düşmüş olmakla birlikte bina sayısı 811'den 3609'a yükselmiştir.

Bu dönemde belediyeler toplamında ise borulu su tesisatına sahip binaların oranı toplam 233802 binanın % 89,8'ini, kanalizasyon oranı %11,5'ini ve foseptik bulunan binaların oranı ise %80'ini oluşturmaktadır. Belediyeler toplamında kanalizasyon oranının 1984-2000 döneminde bir miktar arttığı anlaşılmaktadır (Tablo 6.3).

Sonuç olarak Antalya il merkezi ve diğer belediye teşkilatı bulunan yerleşmelerde 1984-2000 döneminde konutlara altyapı sunumunda iyileşmeler olmakla birlikte ruhsatsız yapılaşmanın da sürmesi nedeniyle borulu su şebekesine erişmeyen yüzde 5 düzeyinde bina kalmıştır. Bu dönemde il merkezinde kanalizasyon sisteminin yapımına başlanmış olmasına karşın foseptiği olan binaları sayısı artmıştır.

Tablo 6.1. Binaların Kat Sayılarına Göre Dağılımı

1984 Bina Sayımı				
ANTALYA				
İL MERKEZİ			**BELEDİYELER TOPLAMI**	
Bina kat s.	**Bina s.**	**Oran(%)**	**Bina s.**	**Oran(%)**
1	32021	78,96	55389	67,07
2	5470	13,49	21284	25,77
3	908	2,24	3055	3,70
4	511	1,26	972	1,18
5	608	1,50	756	0,92
6	409	1,01	457	0,55
7_9	583	1,44	587	0,71
10+	15	0,04	15	0,02
Toplam	**40554**		**82578**	
2000 Bina Sayımı				
ANTALYA				
İL MERKEZİ			**BELEDİYELER TOPLAMI**	
Bina kat s.	**Bina s.**	**Oran(%)**	**Bina s.**	**Oran(%)**
1	62944	66,19	133182	56,96
2	13415	14,11	57235	24,48
3	4141	4,35	17334	7,41
4	4383	4,61	10022	4,29
5	3879	4,08	7233	3,09
6	2252	2,37	3822	1,63
7_9	2514	2,64	2909	1,24
10+	864	0,91	890	0,38
Toplam	**95097**		**233802**	

Kaynak: TÜİK, 1984 ve 2000 Bina Sayımı Verileri

Tablo 6.2. İçinde Konut Bulunan Binaların Oturduğu Taban Alanlarının Bina ve Konut Sayısına Göre Dağılımı (*)

1984 Bina Sayımı						
ANTALYA						
İL MERKEZİ				**BELEDİYELER TOPLAMI**		
Bina alanı (m2)	**Bina s.**	**Konut s.**	**Oran(%)**	**Bina s.**	**Konut s.**	**Oran(%)**
0-49	5869	5920	**15,74**	11534	11810	**15,62**
50-74	14350	15207	**38,48**	23401	25557	**31,70**
75-99	10199	13662	**27,35**	22213	30092	**30,09**
100-149	4324	8997	**11,59**	12282	21674	**16,64**
150-199	1044	6217	**2,80**	2199	8799	**2,98**
200-299	895	9266	**2,40**	1375	11068	**1,86**
300-499	449	7258	**1,20**	571	8026	**0,77**
500+	120	3016	**0,32**	155	3327	**0,21**
Toplam	**37293**	**69676**		**73823**	**120581**	
2000 Bina Sayımı						
ANTALYA						
İL MERKEZİ			**BELEDİYELER TOPLAMI**			
Bina alanı (m2)	**Bina s.**	**Oran(%)**	**Bina s.**	**Oran(%)**		
0-49	5933	**6,24**	26936	**11,52**		
50-74	15619	**16,42**	37442	**16,01**		
75-99	33499	**35,23**	66500	**28,44**		
100-149	23947	**25,18**	69411	**29,69**		
150-199	4490	**4,72**	10511	**4,50**		
200-299	7429	**7,81**	13741	**5,88**		
300-399	2229	**2,34**	4405	**1,88**		
400-499	788	**0,83**	1784	**0,76**		
500-749	510	**0,54**	1343	**0,57**		
750-999	170	**0,18**	466	**0,20**		
1000-1999	227	**0,24**	641	**0,27**		
2000+	177	**0,19**	422	**0,18**		
Toplam	**95097**		**233802**			

Kaynak: TÜİK, 1984 ve 2000 Bina Sayımı Verileri
(*) Bilinmeyen olarak sınıflandırılan binalar katılmamıştır.

Tablo 6.3. Binaların Kullanım Amaçlarına, Borulu Su Tesisatı, Pis Su Tesisatı, Elektrik Tesisatına Göre Dağılımı

1984 Bina Sayımı						
ANTALYA						
İL MERKEZİ						
		Borulu su tesisatı	**Kanalizasyon**	**Fosseptik**	**Elektrik tesisatı**	
	Bina s.	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**	
Tümü konut		31284	93	28316	32368	
Çoğunluğu konut		2807	16	2673	2815	
Çoğunluğu İşyeri		515	1	501	523	
Toplam	**40554**	36614	811	32697	38706	
Oran(%)		**90,28**	**2,00**	**80,63**	**95,44**	
BELEDİYELER TOPLAMI						
		Borulu su tesisatı	**Kanalizasyon**	**Fosseptik**	**Elektrik tesisatı**	
	Bina s.	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**	
Tümü konut		55503	1775	49719	62089	
Çoğunluğu konut		5529	416	5185	5896	
Çoğunluğu İşyeri		1308	64	1269	1407	
Toplam	**82578**	67134	3970	58912	77369	
Oran(%)		**81,30**	**4,81**	**71,34**	**93,69**	
2000 Bina Sayımı						
ANTALYA						
İL MERKEZİ				**BELEDİYELERTOPLAMI**		
	Borulu su tesisatı	**Kanalizasyon**	**Fosseptik**	**Borulu su tesisatı**	**Kanalizasyon**	**Fosseptik**
	Bina s.	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**
	90576	185	91488	210158	27007	187034
Oran (%)	**95,25**	**0,19**	**96,20**	**89,89**	**11,55**	**80,00**

Kaynak: TÜİK, 1984 ve 2000 Bina Sayımı Verileri

7. ANTALYA KONUT ÜRETİCİLERİ ANKETİ

Antalya'da Veri Araştırma A.Ş tarafından gerçekleştirilen Konut Üreticileri Anketi 54 şirkete uygulanmıştır. Örnek seçimi Ticaret Odası'ndan elde edilen, Odaya kayıtlı konut yapımcısı şirketler listesinden, son yıllarda bu alanda faaliyetini sürdüren şirketler önceden belirlenerek seçilmiştir**.** Anketler Ekim 2006'da yapılmıştır.

Bu raporda ilk aşamada elde edilen frekans tablolarından anket yapılan şirketlerin özellikleri, konut yapımını gerçekleştirme biçimleri ve Antalya'da bu alanda karşılaştıkları güçlükler, buldukları olanaklar hakkındaki görüşlerini belirleyen özet tablolar sunulmaktadır. Aşağıda, sunulan tablolarla ilgili kısa değerlendirmeler verilmektedir.

1. Firmaların kaç yıldır konut ürettiklerini gösteren Tablo 7.1'de en büyük grubun 1986-95 dönemini kapsayan 11-20 yıl olduğu görülmektedir. Antalya'da yıllara göre verilen ruhsatları gösteren grafiklerde görüldüğü gibi, bu yıllar hem İl bütününde hem de Antalya il merkezinde en çok sayıda konutun yapımına başlandığı dönem olmuştur. Bu nedenle anketten elde edilen veri Antalya'daki konut üretiminin dönemsel yoğunluğu verisi ile örtüşmektedir.

2. Tablo 7.2'de anket yapılan firmanın yılda inşa edebilecekleri konut sayısı görülmektedir. Firmaların yüzde 39'u yılda 20 konuta kadar, yüzde 89'u ise 50 konuta kadar üretim kapasitesine sahiptir. Yılda 100'den çok konut üretebilecek kapasitede firma sayısı yalnızca 1, toplam içindeki oranı da yüzde 1,6'dır. Konut yapım sanayinde küçük sermayeli firmaların en büyük grubu oluşturduğu bilinen bir husus olmakla birlikte, büyük kapasiteli/sermayeli firma sayısındaki pek çok ülkede ve Türkiye'deki bazı kentlerde görülen artışın Antalya'da henüz sınırlı olduğu ortaya çıkmaktadır.

3. İnşaat sektöründe, bazı firmaların yalnızca taahhüt işi üstlendikleri, bazılarının satış amaçlı konut ve diğer bina inşaatları yaptıkları, bazılarının ise her iki faaliyeti birarada yürüttükleri bilinmektedir. Antalya'da anket yapılan firmaların yüzde 63'ünün yalnızca satış amaçlı konut inşa ettikleri, yüzde 37'sinin ise her ikisini de birlikte yürüttükleri Tablo 7.3'te görülmektedir. Anket yapılan firmalar arasında yalnızca taahhüt işi yapan firmaya rastlanmamıştır.

4. Konut üretiminde geleneksel yöntemlerin büyük ağırlıkta olduğu Antalya'da Tablo 7.4'teki verilerden kanıtlanmaktadır. Tünel kalıp ve prefabrike inşaat yöntemlerinin tek parselde konut üretiminde kullanımlarının pek olanaklı olmadığı, bu yöntemlerin geniş alana yayılan toplu konut inşaatlarında kullanıldığı bilinmektedir. Bu iki yöntemi yalnızca 3 firmanın kullanıyor olması, Antalya'da toplu konut yapımının çok yaygın olmadığının da bir göstergesi kabul edilebilir.

5. Tablo 7.5'te konut inşaatlarında firmaların yüzde 85.2'i taşeron kullandıklarını belirtmiş olmaları beklenen bir sonuçtur, zira çok değişik ihtisas gerektiren işlerin birarada yapıldığı konut inşaatında firmalar tüm bu ihtisaslaşmış elemanları sürekli istihdam etmek yerine gerektiğinde hizmetlerini satın almaktadır. Bu soruya anket yapılan 54 firmadan 8'inin taşeron kullanmadıkları şeklinde cevap vermiş olmaları, inşaat şirketlerinin gereksinim duydukları ihtisas gerektiren işler için tek tek uygun kalifiye işçi tuttukları şeklinde yorumlanabilir.

6. Antalya'da anket yapılan şirketlerin konut yapımı için arsayı nasıl elde ettikleri, Tablo 7.6'da görülmektedir. Satış amaçlı konut inşa eden şirketlerin yüzde 55,5'i (30'u) kendi arsası üzerine hiç konut inşa etmezken, yalnızca ikisi (yüzde 3,5'i) kat karşılığı anlaşma yapmadan konut üretmektedir. Diğer bir deyişle en yaygın arsa elde etme yolu kat karşılığı anlaşma olmakla birlikte, sahip olduğu arsa üzerinde konut üreten şirketlerin oranı yüzde 45.5'e erişmiştir. Sonuç olarak Antalya'da şirketlerin büyük çoğunluğu kat karşılığı anlaşma ile elde ettiği arsalar üzerinde konut üretmekte, kendi arsası üzerine konut üretenlerin sayısı ve oranı artmaktadır.

7. Diğer taraftan satış amaçlı konut üreten şirketlerin 11'i (yüzde 20,4'ü) imarlı arsaya sahip olduklarını, hiçbirisi yalnızca imarlı alan dışında arsa sahibi olmadıklarını belirtirken, hem imarlı hem imarsız arsa sahibi olan şirket sayısının 6, oranının ise yüzde 11,1 olduğu belirlenmiştir (Tablo 7.7).

8. Ankette şirketlere hangi semtlerde konut ürettikleri ve her semte göre kat karşılığı anlaşmada arsa sahibinin payı ile üretilen konutun satış fiyatı sorulmuştur. Tablo 7.8'de firmaların ilk belirttikleri semtlerde yaptıkları kat karşılığı anlaşmalarda arsa sahibine verilen pay görülmektedir. Bu soruya cevap veren 52 şirket içinde en büyük oran yüzde 50 (17 şirket), daha sonra ise yüzde 40 (11 şirket)'tır. Ayrıca dört şirket yüzde 55, üç şirket ise yüzde 60 pay verdiklerini belirtmişlerdir. Bu oranlar Antalya'da arsa bedelinin ve konut maliyeti içinde arsanın payının yüksek olduğunu göstermektedir.

9. Tablo 7.9'da konut üreticilerinin konutun kalitesine göre yapımını gerçekleştirdikleri konutlarla ilgili bilgi verilmektedir. Şirketlerin yaklaşık yüzde 42'lik bölümünün lüks konut, yüzde 57,4'lük bölümünün orta kalite konut inşa ettikleri anket yapılan şirketlerin yalnızca yüzde 1,9'unun (1 şirket) ucuz konut inşa ettiğini belirtmiştir.

10. Tablo 7.10'da önceki tablodaki veri pekişmektedir, zira alt gelir grubuna yalnızca 6 şirket, düşük (en alt) gelirliler için 3 şirket konut üretirken, 10 şirket en üst gelirlilere, 31 şirket üst gelirlilere 46 şirket de orta gelirlilere konut ürettiklerini belirtmişlerdir. Bazı firmalar birden çok gelir grubuna konut ürettiklerini belirmiş oldukları için firma toplamı 54'ten büyüktür. Bu veriler Antalya'da satış amaçlı konut üretimiyle dar gelirliler için az sayıda konut üretildiğini ortaya koymaktadır. Bu nedenle Antalya'da ruhsatsız inşa edilmiş konut stokunun toplam stok içinde yüzde 45 gibi oldukça yüksek payının olduğu tahmin edilmektedir.

11. Türkiye'de konut üreticilerinin işletme sermaye gereksinmelerini inşaat aşamasında konut satarak karşılayabildikleri bilinmektedir. Antalya'da satış amaçlı konut üreten şirketlerin 52'si içinde yalnızca sekizi (yüzde 15,4'ü) inşaat aşamasında konut satmadıklarını belirtmişlerdir. İnşaat aşamasında konut satan firmaların sattıkları konutların en büyük grubunu yüzde 41-60'ını satan firmalar (12 firma) oluşturmaktadır (Tablo 7.11). Bu sonuç Antalya'da konut inşa eden şirketlerin sermaye birikim düzeylerinin beklendiği kadar yüksek olmadığını gösterebileceği gibi inşaat aşamasında satış bir pazarlama stratejisi olarak da değerlendirilebilir.

12. Türkiye'de konut kredisi sisteminin yeterince gelişmiş olmaması nedeniyle konut yapımcıları satışta güçlüklerle karşılaşmaktadır. Bu nedenle kendilerinin konut satın alanlara taksitli ödeme seçenekleri sundukları belirtilmektedir. Antalya'da anket yapılan satış amaçlı konut üretimini gerçekleştiren 53 firmadan 31'i satışlarında vadeli

13. Vadeli satışlarda uygulanan taksit süresi 3 aydan başlayıp inşaat bitimine kadar çıkabilmektedir (Tablo 7.13). Ancak en çok uygulanan vade (7 şirket) 12 aydır. Konut üreten firmalar 2, hatta 5 (bir firma) yıla kadar vade uygulamak suretiyle finans kurumlarının çok yüksek maliyetle gerçekleştirdikleri konut kredilerini, enformel biçimde sağlamış olmaktadırlar.

14. Tablo 7.14'te Antalya'da konut üretiminin şirketler bakımından olumlu ve avantajlı yönleri ile ilgili verilen cevaplar sunulmuştur. Kentin hızlı büyüyor olması, konut talebinin yükselmesi, turistik il olması, iklim koşullarının uygunluğu, satış kolaylığı, yazlık satışlarının olabilmesi ve konut yapımında yatırım olanakları sunması çok sayıda firma tarafından dile getirilmiştir. İmarlı arsa ve arazilerin çokluğu yalnızca 1 firma tarafından olumlu bir yön olarak belirtilmiştir. Anket yapılan sadece 2 şirket ise (yüzde 3,7'si) olumlu bir tarafının olmadığını belirtmiştir.

15. Olumsuz hususlar arasında ise 'düzensiz kentleşme, planlama ve yapılaşma' toplam firmaların yüzde 25'i (14 firma) tarafından dile getirilmiş, yüksek maliyet ve kar marjının düşük olması ikinci yüksek (11 firma), arsa payı (10 firma) ve arsa bulma zorluğu (10 firma) üçüncü yüksek ve olumsuz husus olarak belirtmişken, 4 firma olumsuz bir yön görmediklerini ifade etmişlerdir. Bu sonuçlar Tablo 7.8'de ortaya çıkan arsa bedelinin yüksekliği bulgusuyla örtüşmektedir.

16. Arsa üretimi ve konut üretimi arasındaki ilişkiyi anlayabilmek amacıyla konut üreticilerine arsa temin etme hakkındaki görüşleri sorulmuştur. Anketi cevaplayan 54 şirketin yarıdan fazlası (yüzde 51,9'u) arsa elde etmeyi zor veya çok zor, yüzde 13'ü ise (7 firma) kolay olarak tanımlamıştır. Arsa elde etmenin ne zor ne kolay olduğu cevabı ise 19 (toplamın yüzde 35,2'si) firma tarafından verilmiştir (Tablo 7.16). Arsa elde etmenin genellikle zor veya çok zor olduğu görüşünün, arsa sahipleriyle kat karşılığı anlaşma yapmanın güçlüğü nedeniyle belirtilmiş olabileceği gibi, kentteki imarlı arsa üretiminin yetersizliği ile de ilişkili olabileceği düşünülebilir.

17. Tablo 7.17'de konut üreticilerinin arsa fiyatları hakkındaki görüşleri Tablo 7.16'da sunulan cevaplardan daha da olumsuzdur. Zira 19 şirket (yüzde 35,2'si) arsanın çok pahalı, 31 şirket de (yüzde 57,4'ü) pahalı olduğunu belirtmiş, böylece anket yapılan şirketlerin yüzde 92,6'sı arsanın pahalı veya çok pahalı olduğunu ifade etmişlerdir. Bu cevaplar da Antalya'da arsanın pahalı olduğunun diğer bir kanıtıdır.

18. Tablo 7.18'de izlenebileceği gibi inşa edilen konutların satışında güçlük olup olmadığı ile ilgili soru için verilen cevaplardan 'zor' cevabını en büyük grubu oluşturan 25 şirket (yüzde 46,3) seçmiştir. Buna karşılık şirketlerin yüzde 38.9'u satışın 'ne zor ne kolay' olduğunu belirtirken, yüzde 7,4'ü 'kolay' olarak cevaplamış, yüzde 7,4'lük diğer bir bölüm de (4 şirket) 'çok zor' olarak cevaplamışlardır. Yukarıda belirtildiği gibi ödenebilir koşullarda uzun vadeli konut kredilerinin yokluğunda konut yapımcılarının vadeli satışlar yapmak zorunda kalmaları nedeniyle bu cevaplar beklenen yöndedir.

Tablo 7.1. Anket Yapılan Firmanın Kaç Yıldır Konut Yapımında Faaliyet Gösterdiği

Yıl Sayısı	Firma Sayısı	Oran (%)	Bileşik Yüzde
1-2	6	11,1	11,1
3-5	7	13,0	24,1
6-10	11	20,5	44,4
11-20	23	42,3	87,0
21-46	7	13,1	100,0
Toplam	54	100,0	

Tablo 7.2. Firmanın 1 Yılda İnşa Edebileceği Daire Sayısı

Daire Sayısı	Firma Sayısı	Oran (%)	Bileşik Yüzde
1-6	1	1,9	1,9
8-10	10	18,4	20,4
11-20	10	18,6	38,9
21-50	27	50,1	88,9
51-100	5	9,4	98,1
101-200	1	1,6	100,0
Toplam	54	100,0	

Tablo 7.3. Konut Yapımında Faaliyet Türü

Faaliyet Türü	Firma Sayısı	Oran (%)	Bileşik Yüzde
Satış amaçlı inşaat	34	63,0	63,0
Hem taahhüt hem satış amaçlı inşaat	20	37,0	100,0
Toplam	54	100,0	

Tablo 7.4. Konut İnşaatı Yöntemleri

İnşaat Yöntemi	Firma Sayısı (*)	Oran (%)
Geleneksel	53	98,1
Tünel kalıp	2	3,7
Prefabrike	1	1,9

Tablo 7.5. Konut İnşaatında Taşeron Kullanımı

	Firma sayısı	Oran (%)
Evet	46	85,2
Hayır	8	14,8
Total	54	100,0

Tablo 7.6. Konut Yapımcılarının Satış Amaçlı İnşa Ettikleri Konutların Arsalarını Nasıl Elde Ettikleri

	Kendi Arsası Üzerinde		Kat Karşılığı Anlaşmayla	
İnşaatlarının Yüzdesi	**Şirketlerin Sayısı**	**Şirketlerin Yüzdesi**	**Şirketlerin Sayısı**	**Şirketlerin Yüzdesi**
0	30	55,5	2	3,5
1-20	7	13,1	1	1,8
21-50	10	18,5	11	20,5
51-70	4	7,4	3	5,6
71-80	1	1,8	3	5,5
81-100	2	3,7	34	63,1
TOPLAM	**54**	**100**	**54**	**100**

Tablo 7.7. Anket Yapılan Konut Üreticilerinin Arsa ve Makina Parkı Sahipliği

	Sahip Olan Şirketlerin Sayısı	Oranı (%) (*)
İmarlı Arsa	11	20,4
İmarsız Arsa	0	0
Her ikisi birlikte	6	11,1
Makina Parkı	28	51,9

(*) Anket yapılan 54 şirkete oranı

Tablo 7.8. Kat Karşılığı Anlaşmalarla Konut İnşa Edilen Semtlerde Arsa Sahibine Verilen Ortalama pay (yüzde)

Arsa sahibi payı (%)		Oranı (%)
10	1	1,9
30	3	5,8
35	6	11,5
38	2	3,8
40	11	21,2
45	5	9,6
50	17	32,7
55	4	7,7
60	3	5,8
Total	**52**	**100,0**

Tablo 7.9. Antalya'da Firmaların 3 Tür Konut Üretimine Göre Dağılımı

Konut Türü	Şirket Sayısı(*)	Oranı
Lüks konut	23	42,6
Orta kalite	31	57,4
Ucuz konut	1	1,9

(*) Birden çok şıkkı işaretleyen şirket bulunduğu için toplamı 54'ten büyüktür.

Tablo 7.10. İnşa Edilen Konutları Satın Alan Gelir Gruplarına Göre Konut Üreticisi Firma Sayısı

Gelir Grubu	Firma Sayısı (*)
En Üst	10
Üst	31
Orta	46
Alt	6
Düşük	3

(*) Birden çok şıkkı işaretleyen şirket bulunduğu için toplamı 54'ten büyüktür.

Tablo 7.11. Ürettikleri Konutları İnşaat Aşamasında Satan Firmaların Satışlarının Toplam İçindeki Oranı

Satılan Konutun Oranı (%)	Firma Sayısı	Oranı (%)
10 veya daha az	5	9,6
11-25	10	19,2
26-40	11	21,2
41-60	12	23,1
61-80	6	11,5
Toplam	**44**	**84,6**
Satmayanlar	8	15,4
Satış Amaçlı Konut Üretenler	**52(*)**	**100.0**

(*) 2 şirket bu soruyu yanıtlamamıştır.

Tablo 7.12. Ürettikleri Konutları Vadeli Satan Firmaların Satışta Aldıkları Peşinat Oranı

Vadeli Satışta Peşinat Oranı (%)	Firma Sayısı	Oranı (%)
20	1	1,9
25	2	3,7
30	1	1,9
40	2	3,7
45	1	1,9
50	18	33,9
60	3	5,7
80	3	5,7
Toplam Vadeli Satanlar	**31**	**58,4**
Vadeli Satmayanlar	**22**	**41,6**
Satış Amaçlı Konut Üreten Firmalar Toplamı	**53(*)**	**100.0**

(*) 1 şirket bu soruyu yanıtsız bırakmıştır.

Tablo 7.13. Vadeli Satış Yapan Konut Üreticilerinin Kabul Ettikleri Taksitle Ödeme Süresi (Ay)

Taksit Vadesi (Ay)	Firma Sayısı	Oranı
3	1	1,9
4	2	3,7
5	4	7,5
6	2	3,7
8	1	1,9
10	4	7,5
12	7	13,2
15	1	1,9
24	4	7,5
60	1	1,9
Müşteriye göre değişir, duyduğum güvene göre	1	1,9
İnşaat bitimine kadar	3	5,7
Toplam Vadeli Satanlar	**31**	**58,4**
Vadeli Satmayanlar	**22**	**41,6**
Satış Amaçlı Konut Üreten Firmalar Toplamı	**53(*)**	**100.0**

(*) 1 şirket bu soruyu yanıtsız bırakmıştır.

Tablo 7.14. Antalya'da Satış Amaçlı Konut Yapımı Ve Satışının Olumlu/ Avantajlı Hususları

Olumlu/Avantajlı Hususlar	Görüşü Belirten Firma Sayısı	Oranı (%)
Büyük, güçlü ve gelişen bir şehir olması	9	16,7
Turistik il olması	10	18,5
İklim koşullarının uygunluğu	11	20,4
Konut talebinin sürekli artması	27	50,0
Konut yapımında yatırım olanakları sunması	6	11,1
Konutların kalitesi	2	3,7
Yabancılara satış imkanı	2	3,7
Diğer	1	1,9
Olumlu bir tarafı yok	2	3,7
Gelir düzeyi yüksek bir kent olması	5	9,3
Yerleşim yerlerinin çokluğu	2	3,7
Satış kolaylığı	7	13,0
Yazlık satışlarının olabilmesi	4	7,4
İmarlı arsa ve arazilerin çokluğu	1	1,9
TOPLAM	**54**	**100,0**

Tablo 7.15. Antalya'da Satış Amaçlı Konut Yapımı Ve Satışının Olumsuz Hususları/ Zorlukları

Olumsuz Hususlar/Zorluklar	Görüşü Belirten Firma Sayısı	Oranı (%)
Düzensiz kentleşme/ Planlama/ Yapılaşma	14	25,9
Arsa payı yüksek	10	18,5
Arsa bulma zorluğu	10	18,5
İnşaat halinde konut satılamaması	1	1,9
Yüksek Maliyet/ Kar marjının düşük olması	11	20,4
Finans sıkıntısı	1	1,9
Kalifiye eleman/ Kalifiye ekip bulma zorluğu	5	9,3
Arz talep dengesizliği	5	9,3
Bilmiyorum/ Hatırlamıyorum	2	3,7
Sektördeki eksiklikler	1	1,9
İnşaat yapımının uzmanların elinde olmaması	4	7,4
Genel ekonomik sıkıntılar	2	3,7
Bürokratik engeller/zorluklar	1	1,9
İklim şartları	1	1,9
Olumsuz bir şey yok	4	7,4
TOPLAM	**54**	**100,0**

Tablo 7.16. Antalya'da Konut İnşa Etmenin Avantajları ve Dezavantajları ile İlgili Olarak, Arsa Temin Etmek Hakkında Konut Üreticilerinin Görüşü

	Bu Görüşe Katılan Firma Sayısı	Oranı (%)	Bileşik Oran (%)
Çok zor	10	18,5	18,5
Zor	18	33,3	51,9
Ne zor ne kolay	19	35,2	87,0
Kolay	7	13,0	100,0
Toplam	**54**	**100,0**	

Tablo 7.17. Antalya'daki Konut Üreticilerinin Arsa Fiyatları Hakkındaki Görüşleri

	Bu Görüşe Katılan Firma Sayısı	Oranı (%)	Bileşik Oran (%)
Çok pahalı	19	35,2	35,2
Pahalı	31	57,4	92,6
Ne pahalı ne ucuz	3	5,6	98,1
Ucuz	1	1,9	100,0
Toplam	**54**	**100,0**	

Tablo 7.18. Antalya'da Konut İnşa Etmenin Avantajları ve Dezavantajları ile İlgili Olarak, Konut Üreticilerinin Konutları Satmak Konusundaki Görüşleri

	Bu Görüşe Katılan Firma Sayısı	Oranı (%)	Bileşik Oran (%)
Çok zor	4	7,4	7,4
Zor	25	46,3	53,7
Ne zor ne kolay	21	38,9	92,6
Kolay	4	7,4	100,0
Toplam	**54**	**100,0**	

8. EMLAK KOMİSYONCULARI ANKETİ VE DEĞERLENDİRİLMESİ

Antalya'da konut ve arsa fiyatlarının düzeyini ve semtlere göre değişimini belirlemek için 37 emlak komisyoncusuna Veri Araştırma A.Ş. tarafından Ekim 2006'da anket uygulanmıştır. Anket verilerinden 3+1 odalı, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir daire ile 3+1 odalı, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin fiyat ve aylık kirası ile ilgili sonuçlar aşağıda sunulan Tablo 8.1'de görülmektedir. Kentin fiyat düzeylerine göre farklılaşan semtlerindeki ortalama fiyatlar ve kiralar beklenen şekilde farklılaşmaktadır. Kentte 3+1 odalı, asansörsüz, kalorifersiz konutların ortalama fiyatı 84189 YTL, kaloriferli konutların 97297 YTL ye kadar alınabiliniyor olması (ortalamanın altı fiyat düzeyi olan semtlerde), konutun ödenebilirliği açısından çok olumlu olmadığı yönünde değerlendirilebilir. Ancak konut türleri ve semtler arasında çok büyük fiyat farklılığı olduğu da anket sonuçlarından ortaya çıkmaktadır. Örneğin 3+1 kaloriferli dairelerden ortalamanın üstü fiyatlı olanlarının fiyatı 207297 (ortalama) YTL iken ortalamanın altı fiyatlı olanlarının fiyatı 97297 (ortalama) YTL olarak belirlenmiştir.

Antalya'da arsa fiyatları ile ilgili olarak belirlenen fiyatlardan, Türkiye'nin Habitat II Konferansında sunduğu ülke raporunda hesaplanması istenen göstergelerden olan "Arsayı İmara Açma Katsayısı" hesaplanmıştır. Arsayı imara açma katsayısı kentin uç alanlarında imarlı-altyapılı bir arsanın metrekare fiyatının yakın çevresindeki imarsız-altyapısız bir arsanın metrekare fiyatına oranı olarak tanımlanmıştır. Katsayının yüksek olduğu kentlerde imarlı-altyapılı arsanın kıt olduğu, düşük olduğu kentlerde ise bu tür arsaların sunumunda bir darboğaz olmadığı şeklinde yorumlanmaktadır.

Tablo 8.2 - 8.5'te farklı imar hakkı bulunan arsaların, Tablo 8.6'da ise yeni gelişen konut alanları yakınlarında imarsız bir arazinin metrekare fiyatları verilmiştir. Toprağın tarımsal değerinin yüksek olduğu Antalya'da imarsız arsa fiyatları da yüksektir. Ortalama fiyata sahip bölgelerde imarsız bir arazinin ortalama metre kare fiyatı 259,86 YTL iken, ortalama üstü bölgelerde bu değer 382,53'e çıkmaktadır. Ortalamanın altında fiyata sahip olan bölgelerde ise imarsız bir arazinin metrekare satış fiyatı ortalama 210 YTL'dir.

Antalya'da ortalama fiyatlı bölgelerden 2 kata kadar konut yapılabilen semtler için bu katsayı arsa fiyatlarının aritmetik ortalamasına göre 2,79, 3-4 katlı bina inşa edilen bölgelerdeki semtlere göre 3,93, 5-6 katlı konut yapılan semtler için 4,58'e çıkmaktadır. Sözü edilen Türkiye raporunda bu göstergenin ülke bütünü için 2.37, Ankara için 3.07 olarak hesaplandığı dikkate alındığında, Antalya'da her tür konut için hesaplanan ortalamaların Türkiye ortalamasının üzerinde olduğu görülmektedir. Bu sonuç Antalya'da imarlı-altyapılı arsa arzının yeterli ancak fiyatının yüksek olduğu şeklinde değerlendirilebilir.

Tablo 8.1. Bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir daireye ait ortalama fiyat ve kiralar (YTL)						
	Bu kentte, ortalama fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın altında fiyatlara sahip ruhsatlı dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalama fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte, ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni birdairenin aylık kirası	Bu kentte, ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası
Cevaplayan	37	35	37	37	35	37
A.Ortalama	106081,08	162000,00	84189,19	482,03	651,43	410,81
Minimum	70000	80000	50000	375	450	200
Maksimum	175000	600000	175000	650	1000	600
Bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1,asansörlü, kaloriferli yeni bir daireye ait ortalama fiyat ve kiralar (YTL)						
	Bu kentte, ortalama fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın altında fiyatlara sahip ruhsatlı dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte,ortalama fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte,ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte,ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası
Cevaplayan	37	37	37	37	37	37
A.Ortalama	123108,11	207297,30	97297,30	560,81	774,32	480,41
Minimum	80000	100000	60000	400	500	300
Maksimum	200000	750000	155000	900	1500	800

Bir apartmanın ön cephesinde yer alan,2.veya 3. katta 4+1 ve asansörsüz,kalorifersiz yeni bir daireye ait ortalama fiyat ve kiralar (YTL)						
	Bu kentte, ortalama fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersüz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın altında fiyatlara sahip ruhsatlı dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte,ortalama fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte,ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte,ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası
Cevaplayan Sayısı	36	33	33	36	32	32
Aritmetik Ortalama	138750,00	212500,00	111212,12	606,94	840,63	534,38
Minimum	15000	12500	70000	450	550	400
Maksimum	350000	700000	200000	1000	2000	750
Bir apartmanın ön cephesinde yer alan,2.veya 3. katta 4+1 ve asansörlü,kaloriferli yeni bir daireye ait ortalama fiyat ve kiralar (YTL)						
	Bu kentte, ortalama fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın altında fiyatlara sahip ruhsatlı dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte,ortalama fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte,ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte,ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası
Cevaplayan	36	36	33	36	36	32
A. ortalama	156250,00	270694,44	126363,64	708,33	969,44	589,06
Minimum	20000	100000	80000	500	550	450
Maksimum	350000	800000	200000	1650	2000	1000

Tablo 8.2. Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerde 2 kata kadar imarlı arsalara ait ortalama fiyatlar (YTL/m2)

	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalama fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 2 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın üstünde fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 2 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı olanlardan izin verilen kat adeti 2 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı
Cevaplayan Sayısı	18	18	18
Aritmetik Ortalama	725,28	961,11	563,33
Minimum	40	50	40
Maksimum	2200	3000	2000

Tablo 8.3. Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerde 3-4 kata kadar imarlı arsalara ait ortalama fiyatlar (YTL)

	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalama fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 3-4 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın üstünde fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 3-4 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı olanlardan izin verilen kat adeti 3-4 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı
Cevaplayan Sayısı	36	36	36
Aritmetik Ortalama	1021,25	1465,83	751,94
Minimum	50	60	50
Maksimum	8000	10000	6000

Tablo 8.4. Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerde 5-6 kata kadar konut inşa edilebilen imarlı arsalara ait ortalama fiyatlar

	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalama fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 5-6 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın üstünde fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 5-6 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı olanlardan izin verilen kat adeti 5-6 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı
Cevaplayan Sayısı	36	36	36
Aritmetik Ortalama	1189,44	1674,86	882,08
Minimum	60	70	60
Maksimum	10000	12000	8000

Tablo 8.5. Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerde yedi veya daha fazla katlı konut inşa edilebilen imarlı arsalara ait ortalama fiyatlar

	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalama fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti yedi ve fazla katlarda olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın üstünde fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti yedi ve fazla katlarda olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı olanlardan izin verilen kat adeti yedi ve fazla katlarda olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı
Cevaplayan Sayısı	36	36	36
Aritmetik Ortalama	1461,39	2073,89	1128,61
Minimum	70	80	70
Maksimum	15000	20000	13000

Tablo 8.6. Yeni gelişen alanların yakınlarından ortalama fiyata sahip olan bölgelerde imarsız bir arazinin ortalama metrekare fiyatı (YTL)

Cevaplayan Sayısı	35
Aritmetik Ortalama	259,86
Minimum	10
Maksimum	4000

Tablo 8.7. Yeni gelişme alanları yakınlarındaki ortalamanın üstünde fiyata sahip ruhsatlı olan bölgelerde imarsız bir arazinin ortalama metrekare fiyatı (YTL)

Cevaplayan Sayısı	36
Aritmetik Ortalama	382,53
Minimum	25
Maksimum	6000

Tablo 8.8. Yeni gelişen alanların yakınlarında ortalamanın altında fiyata sahip yörelerde imarsız bir arazinin metrekare fiyatı (YTL)

Cevaplayan Sayısı	34
Aritmetik Ortalama	210
Minimum	5
Maksimum	3000

TÜBİTAK

PROJE NO: SOBAG 104K110

EK - 2.2

AYDIN'DA KONUT ÜRETİMİ

Prof.Dr. Ali TÜREL
ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

Prof.Dr. Hülya KOÇ
DEÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

Yardımcı Araştırmacı
Derya DOĞAN
ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

Aralık, 2007

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ..... 1

1.1. İlin Genel Özellikleri..... 1
1.1.1 Nüfus ve Ekonomik Yapıyla İlgili Özellikler.....1
1.2. Çalışmanın Kapsamı.....6

2. İNŞAAT RUHSATLARININ YILLARA VE YERLEŞMELERE GÖRE DAĞILIMI 8

3. AYDIN BELEDİYESİ'NİN PLANLAMA, ALTYAPI SUNUMU VE ARSA ÜRETİMİ FAALİYETLERİ 27

4. 1985 ve 2000 NÜFUS SAYIMLARI VERİLERİNDEN OTURULAN KONUTUN ODA SAYISINAVE HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE DEĞERLENDİRİLMESİ 38

5. 1985 VE 2000 YILI NÜFUS SAYIMLARI VERİLERİYLE KONUTTA MÜLKİYET VE KİRACILIKTAKİ DEĞİŞMENİN DEĞERLENDİRİLMESİ.....42

6. 1984 VE 2000 BİNA SAYIMLARI VERİLERİ KULLANILARAK AYDIN İLİNDEKİ YERLEŞMELERLE İLGİLİ DEĞERLENDİRMELER.....44

6.1. Binaların Kat Adetleri.....44
6.2. Teknik Altyapı.....45

7. AYDIN KONUT ÜRETİCİLERİ ANKETİ.....49

8. AYDIN EMLAK KOMİSYONCULARI ANKETİ VE DEĞERLENDİRMESİ.....61

1. GİRİŞ

AYDIN

1.1 İlin Genel Özellikleri

Ege Bölgesi'nde denize kıyısı bulunan bir il olan Aydın 1985-2000 döneminde artan hanehalkı sayısı başına en çok sayıda konutun yapımına başlandığı il olmuştur. Büyükmenderes vadisi boyunca uzanan verimli toprakların yüksek tarımsal getiri sağladığı Aydın ilinin, arkeolojik potansiyeli ve doğal zenginlikleri nedeniyle, başta Kuşadası ve Didim ilçeleri olmak üzere kıyı boyunca yer alan yerleşmelerinde özellikle 1985 yılından buyana çok sayıda turistik tesis ve yazlık konut yapımı gerçekleştirilmiştir. Aydın'da konut üretim düzeyinin yüksekliğinin nedenleri arasında ilde ikinci konut yapımının önemli bir yeri bulunmaktadır. Bu çalışma il bütünü ve il merkezinde konut üretimine etki eden faktörleri ayrıntılı incelemeyi amaçlamaktadır.

1.1.1 Nüfus ve Ekonomik yapıyla ilgili özellikler

Aydın'da 1990 ve 2000 Nüfus Sayımı verilerine göre ilçelerde şehir ve köy nüfusları ile yıllık nüfus artış hızı Tablo 1.1'de sunulmaktadır. Buna göre, Aydın ilinde yer alan ilçelerin 1990-2000 yılları arasında yıllık nüfus artış hızları arasında büyük farklılıklar görülmektedir. Yine, aynı ilçenin şehir ve köy nüfuslarının artışları ve azalışları açısından da farklılıklar bulunmaktadır.

Toplamda yıllık nüfus artış hızı en yüksek ilçeler Didim ve Kuşadası'dır. Bu ilçelerde hız, toplamda binde 57 ve binde 41'i bulmaktadır. Aydın merkez ilçe de bu dönemde yıllık binde 23'lük nüfus artış hızı ile bu iki ilçeyi izlemektedir. Şehir nüfusları açısından da aynı sıra izlenmektedir. Buna karşılık Yenipazar, Karpuzlu, Koçarlı, Kuyucak ve Germencik'te hem şehir hem de köy nüfuslarında azalmaktadır.

İl geneli, Türkiye ortalaması ile karşılaştırıldığında, Aydın ili hem şehir hem de köy nüfuslarının artışları açısından Türkiye ortalamasının bir miktar altında kalmaktadır. Bu durum oldukça yüksek oranlarda artış gösteren ilçelerin varlığına karşın, çok sayıda ilçenin nüfus azalışı ile karşı karşıya kalmasıyla ilgilidir.

Tablo 1.1. Aydın'da İlçelere Göre Şehir ve Köy Nüfusu ve Yıllık Nüfus Artış Hızı

		1990			2000			Yıllık Nüfus Artış Hızı (‰)		
	İlçeler	Toplam	Şehir	Köy	Toplam	Şehir	Köy	Toplam	Şehir	Köy
00	Merkez	165 712	107 011	58 701	208 341	143 267	65 074	22,89	29,17	10,30
01	Bozdoğan	34 429	8 034	26 395	35 190	8 300	26 890	2,19	3,26	1,86
02	Buharkent	11 199	5 795	5 404	12 984	7 074	5 910	14,79	19,94	8,95
03	Çine	54 188	15 201	38 987	53 770	17 867	35 903	-0,77	16,15	-8,24
04	Didim	21 233	11 378	9 855	37 395	25 699	11 696	56,58	81,45	17,12
05	Germencik	45 907	12 285	33 622	45 821	11 596	34 225	-0,19	-5,77	1,78
06	İncirliova	35 242	15 870	19 372	40 733	17 548	23 185	14,48	10,05	17,96
07	Karacasu	22 801	5 282	17 519	21 980	5 915	16 065	-3,67	11,32	-8,66
08	Karpuzlu	14 248	2 644	11 604	13 207	2 318	10 889	-7,58	-13,16	-6,36
09	Koçarlı	39 103	10 108	28 995	37 167	8 927	28 240	-5,08	-12,42	-2,64
10	Köşk	22 843	6 022	16 821	25 321	8 349	16 972	10,30	32,66	0,89
11	Kuşadası	43 636	31 911	11 725	65 765	47 661	18 104	41,01	40,11	43,43
12	Kuyucak	32 583	7 779	24 804	31 094	7 282	23 812	-4,68	-6,60	-4,08
13	Nazilli	121 762	80 277	41 485	145 963	105 665	40 298	18,12	27,47	-2,90
14	Söke	119 750	50 866	68 884	137 739	62 384	75 355	13,99	20,41	8,98
15	Sultanhisar	22 550	6 170	16 380	22 795	6 256	16 539	1,08	1,38	0,97
16	Yenipazar	17 630	8 078	9 552	15 492	7 006	8 486	-12,92	-14,23	-11,83
Aydın Toplam		**824 816**	**384 711**	**440 105**	**950 757**	**493 114**	**457 643**	**14,21**	**24,82**	**3,91**
Türkiye Toplam		**56 473 035**	**33 656 275**	**22 816 760**	**67 803 927**	**44 006 274**	**23 797 653**	**18,28**	**26,81**	**4,21**

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Aydın il bütününde işgücüne katılma oranı 2000 yılında yüzde 62,68'dir. Erkekler için bu oran yüzde 74,6 iken kadınlar için yüzde 50,8 olarak belirlenmiştir. TUİK verilerine göre 1980-2000 döneminde erkekler için oran yaklaşık 7 puan düşerken kadınlar için önemli bir değişiklik olmamıştır.

Aydın'da ekonomik faaliyetlerde çalışanların Türkiye toplamlarına göre karşılaştırıldığı Tablo 1.2'de Aydın ilinde ziraatın başta gelen faaliyet alanı olduğu ve bu sektörde çalışanların oranının Türkiye ortalamasının yaklaşık 13,5 puan üzerinde bulunduğu görülmektedir. Buna karşılık imalat sanayiinde çalışanların oranı Türkiye ortalamasından yaklaşık 5,5 puan düşüktür. Ticarette çalışanların oranı Türkiye ortalamasına çok yakın iken hizmetlerde çalışanların oranı Türkiye ortalamasının 4,5 puan kadar altındadır.

İlde tarımsal faaliyetlerin yoğunlaşmasına karşın il merkezinde hizmetlerde çalışanların oranı en yüksektir. Bu oran Türkiye il merkezleri ortalamasının yaklaşık 12 puan üzerindedir. Buna karşılık imalat sanayiinde çalışanların oranı, il bütününde olduğu gibi, Türkiye ortalamasının oldukça altındadır. Ziraatta ve inşaatta çalışanların oranında, Türkiye il merkezleri oranına göre yaklaşık birer puanlık yükseklik ilin tarımsal potansiyeli ve konut üretiminin gelişmişlik düzeyi ile ilişkilendirilebilir.

Tablo 1.2. Türkiye ve Aydın'da Ekonomik Faaliyetlerde Çalışanların Sayısı ve Oranı

Faaliyetler	Türkiye Toplamı		Aydın İli		Türkiye İl Merkezleri		Aydın İl Merkezi	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
Ziraat	12576827	48,38	278750	61,95	112639	1,36	1015	2,63
Madencilik	96035	0,37	1473	0,33	21052	0,25	243	0,63
İmalat Sanayii	3276173	12,60	31640	7,03	2140998	25,85	5210	13,52
Elektrik, Gaz ve Su	98152	0,38	795	0,18	55556	0,67	247	0,64
İnşaat	1196246	4,60	19054	4,23	581473	7,02	3097	8,04
Top. Peraken. Ticaret	2512777	9,67	41200	9,16	1585679	19,15	7387	19,17
Ulaştırma, Haber. Depola.	853255	3,28	9937	2,21	516153	6,23	2121	5,51
Mali Kurumlar	808126	3,11	8630	1,92	604326	7,30	2323	6,03
Toplum hizm. Sosyal ve Kişisel Hizm.	4545535	17,48	58362	12,97	2645080	31,94	16855	43,75
Diğer	34015	0,13	140	0,03	18266	0,22	28	0,07
TOPLAM	**25997141**	**100**	**449981**	**100**	**8281222**	**100**	**38526**	**100**

Kaynak: TUİK 2000 Genel Nüfus Sayımı, Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri, 09-Aydın.

Aydın ilinde yapılan işe göre istihdam edilen nüfusun dağılımını gösteren Tablo 1.3'te, ilde tarım ve hayvancılıkta yoğunlaşma Tablo 1.2'deki verilerle örtüşmektedir. Aydın ilinde yalnızca tarım ve hayvancılıkta çalışanların oranı Türkiye ortalamasının üzerindedir.

İl merkezinde ise ilmi ve teknik elemanlar ve serbest meslek sahiplerini oluşturan grup ile hizmetlerde çalışanların oranları Türkiye il merkezleri ortalamalarından 4-4,50 puan kadar yüksektir. Buna karşılık büyük bölümünü sanayide çalışanların oluşturduğu tarım dışı işlerde çalışanlarla ulaştırma makinalarını kullananların oranı Türkiye il merkezleri ortalamasının yaklaşık 9 puan altındadır. Bu veriler Aydın kentinde mühendis, mimar, doktor, avukat gibi meslek sahipleri ile hizmet sektöründe çalışanların yoğunlaşma gösterdiğini ortaya koymaktadır.

Tablo 1.3. Türkiye ve Aydın'da Yapılan İş ve İstihdam Edilen Nüfus

Faaliyetler	Türkiye Toplamı		Aydın İli		Türkiye İl Merkezleri		Aydın İl Merkezi	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
İlmi, Teknik, Serbest Meslek	1901739	7,32	24683	5,49	1208769	14,60	7136	18,52
Müteşebbisler, Yöneticiler	366346	1,41	4291	0,95	245012	2,96	1051	2,73
İdari Personel	1543499	5,94	16675	3,71	1063872	12,85	4611	11,97
Ticaret-Satış Personeli	1603313	6,17	22650	5,03	1078889	13,03	5190	13,47
Hizmet İşlerin. Çalışanlar	1939402	7,46	31601	7,02	1086961	13,13	6869	17,83
Tarım, Hayva. Çalışanlar	12593050	48,44	278985	62,00	123618	1,49	1072	2,78
Tarım Dışı İşler, Ulaştırma Çalışanları	6033486	23,21	70930	15,76	3465505	41,85	12578	32,65
Bilinmeyen	16306	0,06	166	0,04	8596	0,10	19	0,05
TOPLAM	**25997141**	**100**	449981	**100**	**8281222**	**100**	**38526**	**100**

Kaynak: TUİK 2000 Genel Nüfus Sayımı, Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri Yayınları

Aydın ilinde başta gelen ekonomik faaliyetin ziraat olduğu Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'nın (GSYİH) bileşenlerinden de görülmektedir (Tablo 1.4). Aydın'da tarımın payı Türkiye ortalamasının iki katından fazladır. Çalışan sayılarına göre Türkiye ortalamasından farklılaşmamasına karşın ilde ticaretin payı, Türkiye ortalamasından yaklaşık 7,5 puan yüksektir. Bu sonuç ilde ticaretin katma değerinin daha yüksek olduğunu göstermesinin yanısıra özellikle sahil yerleşmelerinde turistik tesislerin yoğunlaşması nedeniyle otel-lokanta hizmetlerinin bu farkın yüzde 75'ini oluşturmasıyla ilişkilidir. İlde üretilen tarım ürünlerinin yurt içi ve dışına pazarlanmasının toptan ve perakende ticaretin Türkiye ortalamasına göre yaklaşık iki puan yüksek düzeyde olmasına yol açtığı tahmin edilebilir. Diğer taraftan ilde sanayinin katma değere katkısı oldukça düşüktür. Çalışanların oranlarına göre Türkiye ortalamalarıyla olan farkın, katma değer oranları farkına göre daha küçük olması, Aydın'daki sanayi kuruluşlarının daha az verimli ve daha küçük katma değer üreten kuruluşlar olduğunu ortaya koymaktadır. Aydın'da fert başına gayrı safi yurt içi hasılanın 2000 yılında cari fiyatlarla Türkiye ortalaması düzeyinde oluşu, ilde tarım, turizm ve ticaretin yarattığı yüksek katma değerin, sanayideki katma değer eksikliğini karşıladığını göstermektedir.

1987-2000 döneminde GSYİH'nın sektörlere göre artış oranları incelendiğinde, Aydın'da tarımın, ticaretin, özellikle otel, lokanta hizmetlerinin, ulaştırma ve haberleşmenin, konut sahipliğinin, serbest meslek ve hizmetlerin ve ithalat vergisinin Türkiye ortalamasından daha yüksek oranlarda, buna karşılık sanayinin, mali kuruluşların, izafi banka hizmetlerinin ve kar amacı gütmeyen özel hizmet kuruluşlarının Türkiye ortalamasına göre daha düşük oranlarda arttığı görülmektedir. Bu veriler, Aydın'ın yukarıda tanımlanan ekonomik özellikleriyle ilgili bulguları desteklemektedir. Aydın'da mali kuruluşların ve bankacılığın hem GSYİH içindeki payının hem de artış oranlarının Türkiye ortalamasının gerisinde oluşu, tarımdan finans sektörüne kaynak akımının ve bu sektörün banka kredileri kullanımının sanayiye göre daha az olduğu şeklinde yorumlanabilir. Bu durumun diğer bir açıklaması da çok sayıda konutun üretildiği ilde, birikimlerin hızla konut satın alımı için kullanılması nedeniyle bankalardaki mevduatın nispeten daha düşük miktarlarda kaldığı ve konut finansmanında banka kredilerinin payının düşük olduğu şeklindedir.

Tablo 1.4. Türkiye ve Aydın için Sektörlere göre 2000 Yılı Cari Fiyatlarla GSYİH ve Artış Hızı

Sektörler	2000 Yılı GSYİH Türkiye (Cari Fiyatlarla)		2000 Yılı GSYİH Aydın		1987-2000 Dönemi Sabit Fiyatlarla Artış Oranı (1987=100	
	Değer YTL	Oran (%)	Değer 000 YTL	Oran (%)	Türkiye	Aydın
1.Tarım	17540631272	14,08	530199735	30,35	119,88	130,19
2.Sanayi	29027781732	23,30	130933617	7,49	175,03	129,3
3.İnşaat	6483105965	5,20	99125126	5,67	109,9	108,6
4.Ticaret	24906512880	19,99	481125679	27,54	179,18	204,52
a.Toptan ve perakende ticaret	20522601959	16,47	320558282	18,35	175,88	198,08
b.Otel, lokanta hizmetleri	4383910921	3,52	160567397	9,19	200,94	222,67
5.Ulaştırma ve haberleşme	17645564229	14,16	163577400	9,36	180,77	205,74
6. Mali Kuruluşlar	4698024379	3,77	32094852	1,84	129,29	99,58
7. Konut Sahipliği	5772955047	4,63	75717764	4,33	128,86	156,78
8.Serbest meslek ve Hizmetler	4430360312	3,56	60605356	3,47	154,84	196,83
9. (Eksi)İzafi banka hizmetleri	4097693493	3,29	15215355	0,87	119,85	89,42
10. Sektörler toplamı (1-9)	106407242322	85,41	1558164173	89,19	157,23	156,59
11. Devlet hizmetleri	12633650459	10,14	164036367	9,39	131,05	125,93
12. Kar amacı olmayan özel hizmet kuruluşları	477140623	0,38	1285698	0,07	128,99	94,55
13. Toplam (10+11+12)	119518033404	95,93	1723486238	98,65	155,72	155,29
14. İthalat vergisi	5065424871	4,07	23600459	1,35	247,31	267,6
15. GSYİH (Alıcı fiyatlarıyla) (13+14)	124583458276	100,00	1747086697	100,00	158,97	156,39
2000 yılı Nüfusu	67803927		950757			
Fert Başına GSYİH	**1837,41**		**1837,57**			

Kaynak: TÜİK, Milli Gelir İstatistikleri

Bu bölümde Aydın'ın nüfus ve ekonomik yapısıyla ilgili özellikleri tanımlanmıştır. Diğer bölümlerde konut üretimi, il merkezi belediyesinin planlama ve arsa üretimiyle ilgili etkinlikleri, konut kullanım özellikleri ile arsa ve konut fiyatları incelenecektir.

1.2 Çalışmanın Kapsamı

Konut üretiminin illere göre farklılaşmasının nedenlerinin incelendiği bu çalışmada yerel düzeyde araştırmalar dört başlık altında toplanmıştır. Önce il bütünü ve yerleşmelere göre konut inşaat ruhsatlarının zaman içindeki gelişimi ile kooperatifler ve kamu kuruluşlarının konut üretimine katkıları incelenmektedir. İlde yapımına başlanan konutların daire sayıları olarak, Türkiye İstatistik Kurumu (TUİK) tarafından yayınlanmaya başlandığı 1966 yılından itibaren, inşaat istatistiklerinin kesinleştiği son yıl olan 2006'ya kadar olan gelişimi incelenmiştir. Yerleşmeler düzeyinde ise, ilk olarak il merkezi için 1985-2006 döneminde verilen ruhsat sayılarını gösteren grafik olarak sunulmuştur. İlçe belediyeleriyle yılda ortalama 50 ve daha çok bina için ruhsat verilen yerleşmelerin, TÜİK'ten bilgisayar ortamında alınabilen 1990-2004 dönemini kapsayan verilerinden hazırlanan grafikler metin içinde, diğer yerleşmeler için ise ekte sunulmuştur. İlçelere göre özetlenebilen bulgular kullanılarak Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS) teknikleri yardımıyla tematik haritalar hazırlanmıştır.

İkinci olarak, belediyelerin imar ve parselasyon planları yapımındaki etkinlikleriyle, altyapı sunumuyla ilgili faaliyetlerini, kentteki yapılaşmayı belirleyen etmenleri, mevcut konut stokunun miktarını ve yasallık durumunu ve konut üretiminde belediyenin ve TOKİ'nin girişimlerini belirlemeyi amaçlayan Belediye Bilgi Formu hazırlanmıştır.

Aydın için Belediye Bilgi Formu'nun doldurulmasında başta gelen bilgi kaynağı, 1994-2002 yılları arasında Aydın Belediye Başkanlığı yapmış ve Belediyede CBS kullanarak çok gelişmiş bir Kent Bilgi Sistemi oluşturmuş olan Sayın Hüseyin Aksu'nun bilgisayar ortamındaki arşivi olmuştur.

Bu bölümdeki çalışmaların amacı, planlama sisteminin getirdiği kısıtlamaların konut üretimini ve fiyat düzeyini olumsuz etkilediği yönündeki kuramsal çalışmalarla ilişkili olarak geliştirilen, belediyelerin imar planlama ve altyapı sunum faaliyetleriyle oluşan arsa sunumu ile kentte konut üretimi arasında pozitif ilişki olduğu hipotezi ile ilişkili olarak gerekli bilgiyi üretmektir. Aydın örneği bu hipotezi destekleyen önemli bilgiler ortaya koymuştur.

Raporun 4. bölümünde, Aydın'da konut kullanımında sıkışıklık durumu, oturulan konutlarda oda sayısına göre kişi sayısının elde edilebildiği 1985 ve 2000 nüfus sayımları verilerinden incelenmiştir. Beşinci bölümde aynı nüfus sayımlarından konutta mülkiyet ve kiracılıktaki değişiklik değerlendirilmiştir. Altıncı bölümde ise 1984 ve 2000 yılı Bina Sayımı verilerinden binaların kat yüksekliği ile arsa üzerinde kapladığı inşaat alanlarının bina ve konut sayısına göre dağılımındaki değişme ve konutların borulu su tesisatı ile kanalizasyon sistemine erişme durumlarındaki gelişmeler incelenmiştir.

Yerel düzeyde yürütülen üçüncü araştırma konut yapımcıları anketidir. İlk hazırlanan anket formu, kendisi de bir konut yapımcısı olan Aydın Ticaret Odası Başkan Yardımcısı Sayın Mahmut Çağlayan tarafından Oda'larına kayıtlı konut üreticilerine dağıtılmış, ancak yalnızca 7 konut yapımcısı anketi doldurmuştur. Bu nedenle Oda'lardan alınan konut üreticisi şirketlerin isim ve adreslerinin bulunduğu listelerden örnek seçilen firmalara VERİ Araştırma Şirketi tarafından Temmuz 2006'da anket uygulanmış ve toplam 44 anketin sonuçları 7. bölümde değerlendirilmiştir.

Yerel düzeydeki dördüncü araştırma olan Emlak Komisyoncuları Anketi ise Aydın'da, aralarında Emlak Müşavirleri Odası Başkanının da bulunduğu 10 emlakçi tarafından doldurulmuştur. Konut tipleri ve üç farklı fiyat düzeyi olan semte göre özetlenen anket verileri üzerine yapılan değerlendirme raporun 8. bölümünde yer almaktadır.

Sekiz il için yapılan bu çalışmalar raporun genel değerlendirme bölümünde sekiz il bir arada değerlendirilerek araştırmada öngörülen sorulara yanıt aranmaktadır.

2. İNŞAAT RUHSATLARININ YILLARA VE YERLEŞMELERE GÖRE DAĞILIMI

Türkiye'de 1985-2000 döneminde artan hanehalkı başına en fazla sayıda konutun yapımına başlandığı Aydın ilinde konut üretimi, inşaat ruhsatı istatistiklerinin Türkiye İstatistik Kurumu (TUİK) tarafından yayınlanmaya başlandığı 1966 yılından, kesin istatistiklerin elde edilebildiği 2006 yılına kadarki 41 yıllık dönem için Şekil 2.1'de görülmektedir. Yılda 4000 düzeyinde konut inşaat ruhsatına 1972 yılında ulaşılmış, 1986-1988 dönemi yılda çoğunlukla 10 000 veya daha çok sayıda konutun yapımına başlandığı, diğer yıllardan çok farklı bir dönem olmuştur. Marmara depremiyle 1999 yılında başlayan kriz 2002 yılında en büyük etkisini göstermiştir. Krizden 2003 yılında çıkılmaya başlanmış ve ruhsat sayısı 2004 yılında ancak 1999 yılı düzeyine erişebilmiştir. Bunu takip eden 2005 ve 2006 yıllarında ise konut üretimi büyük gelişme göstererek 1990-91 yıllarındaki düzeyine erişmiştir. 2005 ve 2006 yıllarında konut üretimi yaklaşık 10000 düzeylerinde olmuştur.

1985-2000 döneminde ilde artan hanehalkı başına yapımına başlanan konut sayısı 2,21 olarak hesaplanmıştır. Çalışmanın başında TÜİK'ten alınan il kentsel nüfuslarına göre yapılan hesaplamada bu katsayı 3.53 olarak bulunmuş, ancak çalışmanın ilerleyen aşamalarında Aydın'da 1985 yılında 32 köy ve bucak belediyesi (bu çalışmada belde belediyesi olarak tanımlanacaktır) bulunduğu, 2000 yılında bu sayının 37'ye yükseldiği dikkate alınınca belde belediyelerinde artan hanehalkı sayılarının da hesaba katılması gerektiği anlaşılmıştır. Böylece başta 3.53 olan katsayı 2.21'e inmiştir.

Örnek seçilen illerde konut stokunun niceliksel durumunu belirlemek için 1984 ve 2000 yılları Bina Sayımlarından elde edilen "illerde toplam konut birimi sayıları", 1985 ve 2000 Nüfus Sayımlarında belirlenen illerin kentsel yerleşmelerindeki toplam hane sayılarına bölünerek illerde hane başına konut birimi sayısı hesaplanmıştır. Buna göre Aydın ili için 1985 yılı nüfusuna göre hesaplanan 1,08'lik oran, 10000 kadar konut fazlası olduğunu göstermektedir. Nüfus Sayımı'nın Binalar Sayımı'ndan bir yıl sonra yapıldığı dikkate alındığında, bulunan orana yüzde 2-3 kadar ekleme yapılması gerekecektir. Bir konut piyasasında yüzde 4 kadar boş konut oranının yer değiştirmelere olanak vermesi bakımından gerekli olduğu dikkate alındığında, konut fazlasının yüzde 6 kadar olduğu bulunur. Denize kıyısı bulunan Aydın ilinde böyle küçük sayılacak konut fazlası oranının hesaplanması, bu dönemde sahillerde tatil konutlarının sayısının oldukça az olduğunu ortaya koymaktadır. Nitekim 1985-2000 döneminde sahillerde ikinci konut yapımının büyük hız kazanmasının ardından 2000 yılı Nüfus ve Binalar Sayımı verilerinden hanehalkı başına konut sayısı oranı 1.49'a yükselmiştir. Yüzde 4 normal boş konut oranı dikkate alınarak yapılan hesaplamaya göre fazla konut sayısı 82903'e yükselmektedir. Bu konutların büyük bölümünün tatil konutları olduğu tahmin edilebilir. Aydın il merkezi için aynı yıllara göre hesaplanan oranlar sırasıyla 1985 yılı için 1.19 ve 2000 yılı için 1.31'dir.

Şekil 2.2, 1984-2006 döneminde Aydın kentinde yıllık yapı ve daire ruhsat sayılarını göstermektedir. Aydın kentinde 1987 ve 1988 yıllarındaki 4600 ve 3700 düzeyindeki doruklar bugüne kadarki en yüksek düzeylerdir. Yılda 3000'den çok sayıda konuta 1994 yılında, 2500'den fazla konuta ise 1992, 1993, 1995 ve 1997 yıllarında ruhsat verilmiş, 1998 yılında başlayan düşüş 2000 yılından itibaren yılda 1000'den, 2001 ve 2003 yıllarında ise 400'den az sayıda konuta ruhsat verilmesiyle sürmüştür. 2004 yılında hareketlenmeye başlayan konut piyasası, 2005 yılında konut üretimi 1000'in üzerine çıkarken, 2006 yılında 1500'ün üzerinde

bulunmaktadır. Ancak 2000 yılından itibaren verilen ruhsat sayısındaki büyük düşüşe rağmen 1985-2000 döneminde Aydın'da, artan hanehalkı sayısına göre 19326 kadar fazla sayıda konutun yapımına başlanmıştır. Bu sayı 2006 yılı için tahmin edilen 50856 hanehalkı sayısının yüzde 38'idir. Halen hanehalkı sayısı artışının yılda yaklaşık 2500 olduğu tahmin edildiğinden arz fazlası, ruhsat sayısında artış olmaması halinde dahi 10 yıl kadar sürebilecektir.

Şekil 2.3, 1990-2004 döneminde Aydın ilindeki başlıca yerleşmelerde ve ilçe belediyelerinde yıllık yapı ve daire ruhsatları sayıları görülmektedir. Belediyeler için farklı yorumlar yapmak mümkündür. Bu grafiklerden Bozdoğan Belediyesi'nde 1990-97 yıllarında 50-110 arasında olan konut üretimi, 1998 yılında 200'ün üzerindeki daire sayısıyla en yüksek düzeye ulaşmıştır. Krizin etkilerinin görülmeye başladığı 2000 yılında 10 seviyesinde olan konut üretimi 2001 kriz yılında bir miktar artış göstermesine karşın takip eden 2002-2004 yılları arasında en düşük değerlerine inmiştir.

Aydın ilçe belediyelerinden Buharkent Belediyesi'nde 1990-1996 döneminde artarak giden konut üretimi o yıldan itibaren düşüşe geçmiş ve krizin ertesi yıl olan 2002'de en düşük seviyesine inmiştir. Yıllar içerisinde ulaştığı en yüksek değer ise 140 seviyelerinde olmuştur.

Çine Belediyesi'nde 1990-1998 dönemindeki üretim en çok sayıda konutun yapımına başlandığı dönem olmuş, krizin etkilerinin hissedildiği 2000 yılında ani bir düşüş yaşamış ve 2001 yılında ise en düşük seviyesine inmiştir. Krizden sonra çok ufak kıpırdanmaların yaşandığı konut piyasasında 2004 yılı itibariyle bile 50 seviyelerine ulaşılamamıştır.

Davutlar Belediyesi'nde ruhsatların yıllara göre dağılımında Aydın Belediyesine benzer eğilimlerin yaşandığı görülmektedir. Davutlar Belediyesi'nin 1990-1997 yılları arasında yüksek seviyelerde olan yapı ve daire ruhsatı sayılarında 1998 yılında büyük bir düşüş olmuş ve düşük düzeydeki ruhsat sayısı 2004 yılına kadar sürmüştür. Küçük bir belde olan Davutlar'da belediyenin verdiği ruhsatların büyük bölümü sahildeki tatil konutları içindir. Ruhsat sayılarının 1998'den itibaren çok düşük düzeylerde kalmasının, bir yandan krizlerin etkisi, diğer taraftan sahilin özellikle denize yakın bölümünün yapılaşmış olması nedeniyle denize uzak parsellerde yapılaşmanın yavaş seyretmesiyle açıklanabilir. Davutlar Belediyesi için yapılan bir diğer tespit ise yapı ve daire sayıları arasındaki farkın çok az olmasıdır. Bu da Davutlar Belediyesi'nin verdiği ruhsatların büyük bölümünün 1-2 katlı konutlar için olduğunu göstermektedir.

Aydın ilinde sahilde bulunan bir diğer ilçe belediyesi olan Didim'in verilen ruhsatlar bakımından Aydın ve Davutlar'dan farklılaştığı görülmektedir. Yıllık ruhsat sayısı 1990-1993 yılları arasında 2000 civarında iken 1994-1998 döneminde konut üretiminde düşüş yaşanarak 1000 dolaylarına inmiştir. Tüm ülkede görülen kriz Didim'de de 1999-2002 döneminde ruhsatların 1000'in oldukça altına inmesiyle hissedilmiştir. Didim'de konut üretiminde 2003 yılında başlayan toparlanma ruhsat sayısında 2004 yılında daha önce yaşanmayan bir doruk olan 3500 düzeyine erişmeyle krizden çıkılmıştır.

Dilek Yarımadası'nın kuzey-batısında bir sahil beldesi olan Güzelçamlı'da yapım ruhsatı verilen daire sayısının 1994 ve 2000 yıllarında 800'ler, 1995 ve 1996 yıllarında 400'ler, 1993, 1997-1999 ve 2001 yıllarında 200'ler düzeyinde olduğu, 2002 yılından itibaren ruhsat sayısının 100 daire düzeyinde kaldığı görülmektedir. Yapı ve daire sayısı arasındaki farkın

özellikle 1996 yılı ve öncesinde birbirine yakın olması nedeniyle bu dönemde az katlı konut üretildiği, 1996 yılından sonra ise bu farkın artması nedeniyle çok katlı yapılaşmanın çoğaldığı görülmektedir.

İncirliova Belediyesi'nde 1990-1995 döneminde en düşük 200 en yüksek 350'nin üzerinde olan konut üretimi 1996 yılında 200'ün altına inmiş ve krizin etkilerinin hissedilmeye başlandığı 2000 yılına kadar da düşüş yaşamıştır. 2001 krizin olduğu yıl bir miktar artan konut üretimi 2002 yılında en düşük seviyesine ulaşmış, bu düşüş 2003 ve 2004 yıllarında da sürmüştür.

Bir diğer ilçe belediyesi olan Karacasu Belediyesi'nde konut üretimi en yüksek 140 seviyelerine çıkmış, 1993 yılında ulaşılan bu sayıdaki ruhsata 2004 yılına kadar bir daha erişilememiştir. Krizin başladığı 2001 yılında, 1994-95 yıllarındaki ruhsat sayısından daha fazla miktarda ruhsat verilen ilçede 2002 yılında konut üretimi adeta dibe vurmuş, 2003 ve 2004 yıllarında toparlanmaya başlasa da konut sayısı 20'nin üzerine çıkamamıştır.

Bir diğer ilçe belediyesi Karpuzlu'da çok sayıda konutun üretilmediği görülmektedir. Yıllar içerisinde en fazla sayıda konut üretimine 1991 yılında 35'in üzerindeki daire için verilen ruhsatla ulaşılmış, 2004 yılına kadar bu düzeye erişilememiştir.

Koçarlı Belediyesi'nde 1990-94 döneminde giderek artan konut üretimi, daha sonra düşüşe geçmiş, 1996-2001 dönemi boyunca 40 seviyelerinde konutun yapımına başlanmıştır. Diğer yerleşmelerde olduğu gibi Koçarlı da krizden etkilenerek 2002 yılında en düşük seviyede konutun yapımına başlanmış ve 2004 yılında ise konut üretiminde az da olsa artış görülmüştür.

Köşk Belediyesi yıllar içerisinde en yüksek konut ruhsatı sayısına 1994 yılında 350 kadar ruhsatla ulaşmış, bu yerleşmede krizin etkilerinin hissedilmeye başlandığı 2000, krizden sonraki 2002 ve 2004 yıllarında en düşük seviyede konut üretimi gerçekleşmiştir.

Aydın ilinin sahil kentlerinden en büyüğü olan Kuşadası'nda ise konut üretiminin en yoğun olduğu dönemin 1994-1998 yıllarını kapsadığı ve bu dönemde yılda yapımına başlanan daire sayısının 4000-5000 aralığında olduğu görülmektedir. Krizin başladığı 1999 yılında ortaya çıkan büyük düşüşle varılan çok düşük düzeyden 2004 yılına kadar herhangi bir yükselme olmamıştır. Yapı ve daire sayıları arasındaki farkın özellikle konut üretiminin en fazla olduğu dönemler olan 1993 ve 1998 yılları arasında belirgin oranda artması sebebiyle Kuşadası'nda bu dönemde çok katlı yapılaşmanın hakim olduğu söylenebilir. Aynı sahili paylaşan Kuşadası, Davutlar ve Güzelçamlı belediyelerinin verdikleri ruhsat sayılarının kriz dönemi olan 1999-2004 yılları arasında oldukça düşük düzeylerde seyretmesi benzer bir özellik göstermektedir. Sahil kesimlerinin önceki dönemde yapılaştığı bu yerleşmelerde kriz döneminde iç kesimlere talebin artmadığı, buna karşılık sahilde yapılaşmaya açılabilecek arsaların bulunduğu Didim'de 2003 yılında başlayan krizden çıkışın 2004 yılında erişilen dorukla büyük ivme kazandığı görülmektedir.

Nazilli Belediyesi Aydın ilinin önemli ilçe belediyelerinden biri olarak 1990-1993 döneminde yılda 1000 kadar daire için ruhsat verirken bu sayı 1994-1998 döneminde 1000-1500 aralığına yükselmiş, 1999 krizinde 500 ruhsat düzeyine inildikten sonra izleyen yıllarda bu sayının yarısı kadar ruhsat verilebilmiştir. Nazilli'de yapı ve daire sayısı arasındaki farkın fazla olması

burada çok katlı yapılaşmanın hakim olduğunu göstermektedir. Nazilli de 1999'da başlayan krizin etkisinden kurtulamayan yerleşmeler arasında bulunmaktadır.

Son olarak incelenen Söke Belediyesi'nde verilen ruhsat sayılarında dönemsel olarak büyük farklar bulunması nedeniyle 1984-2004 dönemi incelenmiştir. Birinci dönem olan 1980'li yıllarda 1984 yılında başlayan artış 1987 yılında 6000'i aşan bir doruğa erişmiştir. 1990-1998 döneminde, önceki dönemden oldukça düşük seviyede konut üretimi gerçekleştirilmiş, 1999 yılından itibaren görülen kriz etkisini 2004 yılına kadar sürdürmüştür. Söke'de yapı ve daire sayıları arasındaki büyük fark nedeniyle burada da çok katlı yapılaşmanın hakim olduğu söylenebilir.

İnşaat ruhsatı verilen daire sayılarının artan hanehalkı sayısına oranları il merkezi ve ilçe belediyeleri için 1990-1994, 1999-1995, 2000-2006 ve 1990-2006 dönemlerine göre hesaplanmış ve oluşturulan grafikler Şekil 2.4'de sunulmuştur. Konut üretiminin en yüksek olduğu 1990-1994 döneminde artan hanehalkı başına konut üretiminde en yüksek oran 5,95 ile Kuşadası belediyesi için hesaplanmıştır. Kuşadası'ndan sonra ise ona çok yakın bir oran olan 5,92 ile Didim gelmektedir. Bu oranların bu iki ilçede yüksek çıkmalarının nedeni tahmin edilebileceği gibi Aydın ilinde en önemli sahil beldeleri olmaları ve tatil konutu üretiminin bu sahillerde yoğunlaşmasıdır. Aydın merkez ve ilçe belediyelerinin çoğunda gereksinimin çok üzerinde konut üretildiği görülmektedir. Bu bağlamda 3'ün üstünde yapı ruhsat-hanehalkı oranına sahip belediyeler sırasıyla İncirliova (4,87), Kuyucak (3,54), Köşk (3,4), Söke (3,26) ve Karacasu (3,03) belediyeleridir. En az orana sahip belediye ise 1,35 oranıyla Nazilli belediyesi olmuştur. Aydın merkez belediyesinde de gereksinimin üzerinde (2,20) konut üretimi için ruhsat verilmiştir. Aydın ilinde merkez ve diğer tüm ilçe belediyelerinde gereksinimin altında konut üretilen yerleşme bulunmamaktadır. Yalnız Germencik, Karpuzlu ve Koçarlı belediyelerinde azalan hanehalkı sayıları nedeniyle oranlar negatif değerler çıktığı için grafiklerde sıfır (0) değerleri verilmiştir. Diğer iki belediyeden Sultanhisar ve Yenipazar belediyelerinin daire sayısı verilerine ulaşılamadığından bu belediyelerin yapı ruhsatı hanehalkı oranları da sıfır olarak gösterilmiştir.

1995-1999 döneminde ise, önceki dönemin en yüksek orana sahip iki belediyeden Kuşadası'nda bu oran daha da artarak 8,36 düzeyine ulaşırken, Didim'de ise azalma nedeniyle 2,5 seviyesine gerilemiştir. Bu dönemde, geçen dönem oranları 3'ün üstünde olan belediyelerin hepsinde bir düşüş yaşandığı gözlenmiş, Aydın merkezde oran 1,55'e gerilemiştir. Ancak hiç bir belediyede oran 1,1'ler düzeyinin altına inmediği için bu dönemde konut açığı sorunu yaşayan hiç bir ilçenin bulunmadığı anlaşılmaktadır.

2000-2006 döneminde ise krizin de etkisiyle tüm belediyelerde konut üretiminin önemli oranlarda gerilediği gözlenmektedir. Geçen iki dönemde de en yüksek orana sahip Kuşadası belediyesi için oran 1,51 olmuştur. 2000-2006 döneminde Didim ve Kuşadası belediyeleri dışındaki belediyelerin oranı 1'in altına inmiştir. Didim bir önceki dönem yaşanan düşüşü bu dönemde sürdürmüş, ancak yine de oranın 2'nin üzerinde kaldığı tek belediye olmuştur. Oranı 1'in üstündeki ikinci yerleşme olan Kuşadası'nda 1,7 oranıyla gereksinimi karşılayacak sayıda konutun üretimine devam edilmiştir. Bu oranlar, Aydın Merkez ve Söke için 0,43 ve 0,38, Nazilli için ise 0,19 olarak hesaplanmıştır. Böylece yukarıda belirtildiği gibi 2000'li yıllardaki kriz, tatil konutları gelişmesinin canlılığını sürdürdüğü Didim ve Kuşadası dışındaki tüm yerleşmelerde gereksinimin çok altındaki sayılarda konutun üretilmesine neden olmuştur.

Son 17 yılı kapsayan 1990-2006 döneminde Aydın Belediyesi için oran 1,3 olarak hesaplanmıştır. En yüksek orana sahip belediye 4,8 ile Kuşadası Belediyesi olurken, en düşük orana sahip belediye ise 0,32 ile Yenipazar Belediyesi'dir. Yenipazar (0,32) ve Nazilli Belediyesi'nin (0,75) dışında oranı 1'in altında olan başka ilçe belediyesi ise bulunmamaktadır. 1'in üzerinde olan bu oranlar bu iki ilçe dışındaki ilçe belediyelerinde ihtiyacı karşılayacak düzeyde konut üretildiğini kanıtlamaktadır.

Aydın ilinde yukarıda tanımlanan konut üretiminde kooperatiflerin payını belirlemek için hazırlanan grafik, sahil yerleşmelerinde özellikle 1990 öncesi tatil konutlarının çoğunlukla kooperatifler tarafından üretildiğini ortaya koymaktadır (Şekil 2.5). Özellikle 1987 ve 1988 yıllarında kooperatiflerin payı yüzde 50'yi aşmıştır. 1991-2000 döneminde kooperatiflerin payı genellikle yüzde 25-50 aralığında gerçekleşmiş, 1999 yılında başlayan krizin kooperatiflerin payına etkisi (ruhsat sayıları düşmekle birlikte) ancak 2001 yılından itibaren görülmüştür.

Aydın'da 1994-2002 yılları arasında belediye başkanlığı yapmış olan Hüseyin Aksu ve konut üreticileri ile yapılan görüşmelerde, 1980'li yıllarda sahil konut kooperatiflerine üye olarak çok düşük maliyetlerden konut edinilmesinin Aydın kentinde de konut kooperatifçiliğini teşvik ettiği öğrenilmiştir. Şekil 2.5'te 1986-1988 döneminde Aydın kentinde kooperatiflerin payında il bütününe benzer bir dağılım görülmektedir. 1987 ve 1988 yıllarında kooperatiflerin payı yüzde 60'ı, 1992'de yüzde 50'yi, 1986, 1994, 1997 ve 1999'da yüzde 40'ı aşmıştır. 1985-2004 döneminde il bütününde kooperatif ruhsatlarının toplam ruhsatlara oranı yüzde 36.9 iken il merkezinde 1985-2005 döneminde yüzde 36.6 olmuştur. Bu oran, yüzde 25'ler düzeyindeki Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. Aydın ilinde 1985-2004 döneminde artan hanehalkı sayısının yaklaşık yüzde 62'si kadar sayıda konut yapımı için inşaat ruhsatı kooperatifler tarafından alınmıştır. Bu orana kamu konutlarının yüzde 4 olan payı eklendiğinde Aydın'da gereksinimin yaklaşık üçte-ikisinin kar amacı gütmeyen sunumla karşılandığı ortaya çıkmaktadır. Kentlerimizde yüzde yirmilik gelir gruplarına göre en alt gelirliden başlamak üzere, ilk iki ile üç grubun (%40 - %60) piyasa koşullarında konut edinmelerinin güçlüğü veya olanaksızlığı dikkate alındığında Aydın'da bu kadar yüksek kar amacı gütmeyen sunumun olması dar gelirlilerin de ruhsatlı konutta oturabilmelerine olanak sağlayacaktır. Arz fazlası olan bir konut piyasasında dar gelirliler süzülme süreciyle (filtering) ödeyebilecekleri fiyatlarda konut edinebilirler. Kentte gecekondu veya ruhsatlı yapılaşma sorununun bulunmaması bu bulguyu kanıtlamaktadır.

Konut kooperatifçiliğinin en çok geliştiği iller arasında bulunan Aydın'da 1985-2006 döneminde kooperatifler tarafından yapımına başlanan konut sayısı 72722 iken Aydın kentinde bu sayı 15208 olmuştur. Özelikle sahil konutları inşa etmek için çok sayıda kooperatifin faaliyette bulunması il ve Aydın il merkezi sayıları arasında bu kadar büyük farkın olmasının nedenidir. İldeki toplam kooperatif ruhsatlarının yüzde 21'inin Aydın Belediyesi tarafından verilmiştir (Şekil 2.7). Aydın kentinde kooperatiflerin konut üretmeleri için uygun koşulların, özellikle arsa bulabilmelerinin Belediye'nin de katkısıyla sürmesi kooperatifler tarafından konut üretilmesini teşvik etmiştir. Ancak Şekil 2.9'da görüldüğü gibi kooperatiflerin 2000 yılından itibaren konut üretimine katkıları çok azalmıştır. Şekil 2.5'te il düzeyinde kooperatif konutlarının toplam ruhsatlar içindeki payının çok azaldığı dikkate

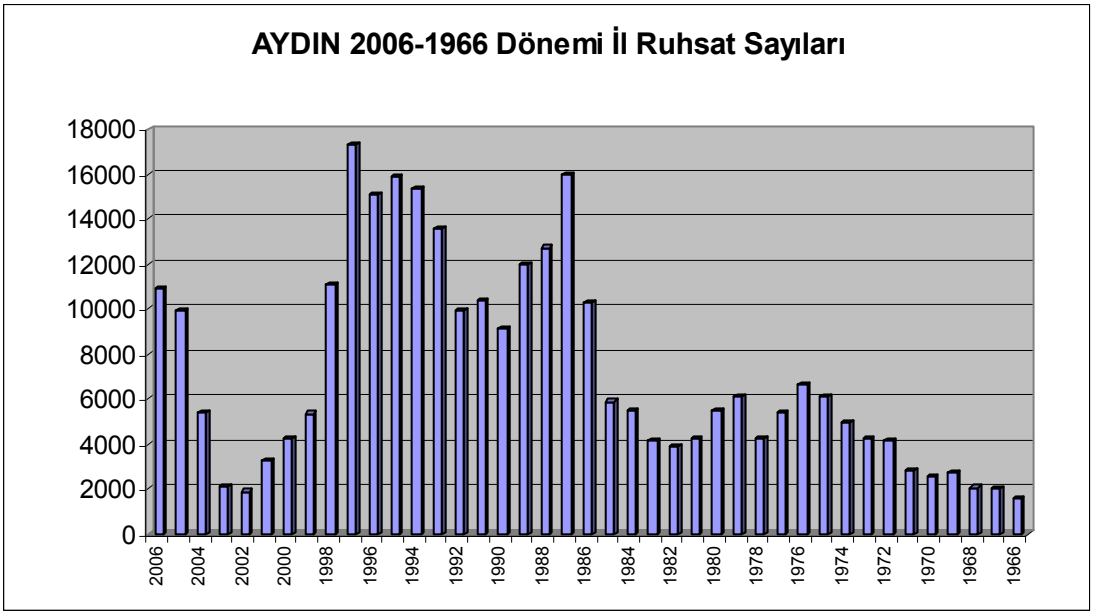
alındığında kooperatifçiliğin il düzeyinde de büyük gerileme içinde olduğu ortaya çıkmaktadır.

Aynı dönem içinde Aydın il merkezinde kamu kuruluşları tarafından yapımına başlanan konutların sayısının toplam içindeki oranı genellikle oldukça düşüktür (Şekil 2.8). 2002 yılında 632 kamu konutu için ruhsat alınmasıyla oranın yüzde 70 düzeyine çıkmasının nedenini Hüseyin Aksu, belediye başkanı olduğu bu dönemde Belediye'nin oluşturulan Aykonut Kooperatifi için inşaat ruhsatının, mülkiyet sorunu henüz çözülemediği için Belediye adına verilmesi olarak açıklamıştır. Buna göre 1990-2006 döneminde kamu kuruluşlarının toplam ruhsatlar içinde yüzde 3.05 olan payı yüzde 0.8'e inmekte, kooperatiflerin payı ise yüzde 30,4'e yükselmektedir. Böylece konut üretiminde en başarılı il olan Aydın'ın merkez kentinde, kar amacı gütmeyen konut sunumları ile toplam konut üretiminin yüzde 31'inin gerçekleştirilmiş olduğu ortaya çıkmaktadır.

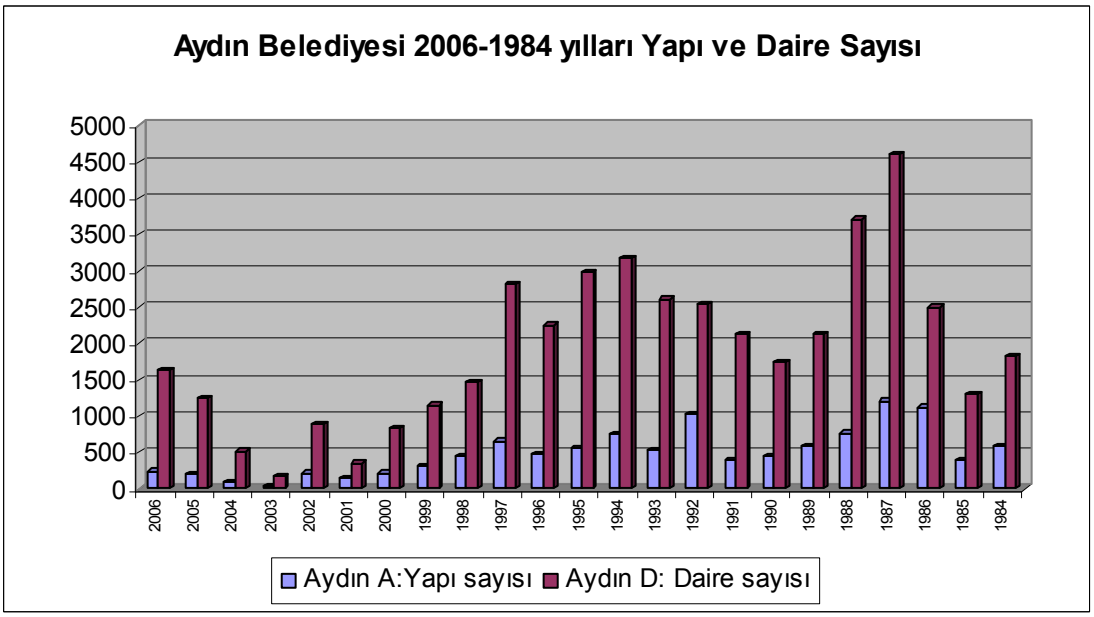
Yapı sahipliğine göre inşaat ruhsatı verilen daire sayılarının TÜİK'den elde edilebildiği 1990-2004 dönemini kapsayan dağılım, kooperatiflerin 1992 yılında Aydın il merkezinde verilen inşaat ruhsatları içinde en büyük paya sahip olduklarını, 1994 ve 1997 yıllarında ise özel sektör tarafından alınan ruhsatlara yakın sayıda konut için ruhsat aldıklarını göstermektedir (Şekil 2.9). Ancak 2000 yılından itibaren kooperatiflerin payındaki büyük gerilemenin sürdüğü görülmektedir.

Sonuç olarak Aydın il merkezinde 1984-2006 yılları arasında gereksinimi göre yeterli sayıda, hatta artan hane sayısından 13460 kadar fazla sayıda konutun yapımına başlanmıştır. İl geneli için belirlenen arz fazlasının Aydın il merkezi için de geçerli olduğu görülmektedir. Hem il bütünü hem merkez belediyede yüksek arz düzeyine erişmede kooperatiflerin önemli katkısı olmuştur. Böylece kooperatifler ve kamu kuruluşları gibi kar amacı gütmeyen konut sunum biçimleriyle yeni oluşan hanehalklarının yarıdan fazlasına, zamana yayılan ödeyebilecekleri koşullarda konut sunulmasının, talep açığı olmadığı söylenebilecek bir konut piyasasının oluşmasında büyük katkı sağladığı ortaya çıkmaktadır. Bu sonucun elde edilmesinde Aydın Belediyesi'nin, yeterli arsa üretmek, konut kooperatiflerine büyük destek vermek, dar gelirlileri piyasa koşullarında korunaksız bırakmayacak çözümler geliştirmek şeklindeki katkıları önem taşımaktadır.

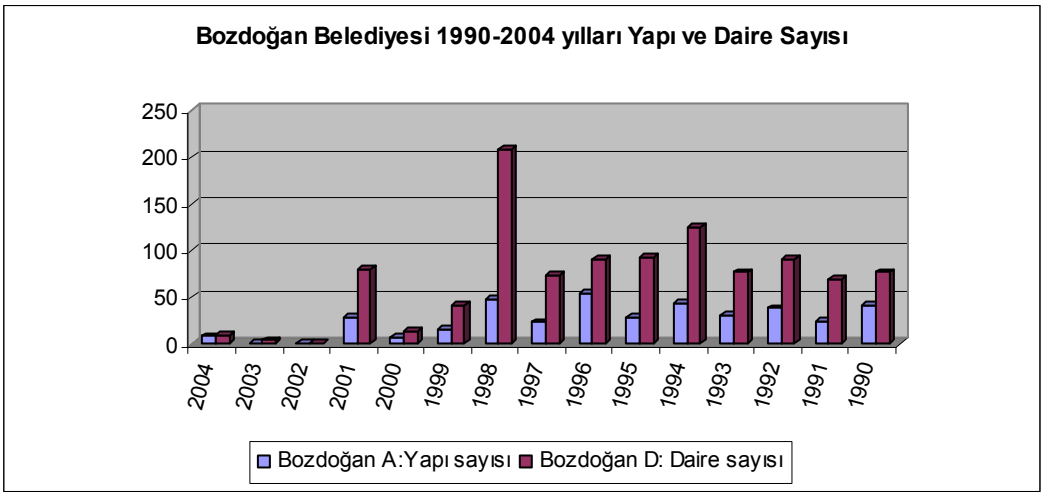
Şekil 2.1. Aydın İlinde İnşaat Ruhsatı Verilen Konut Daire Sayıları (1966-2006)

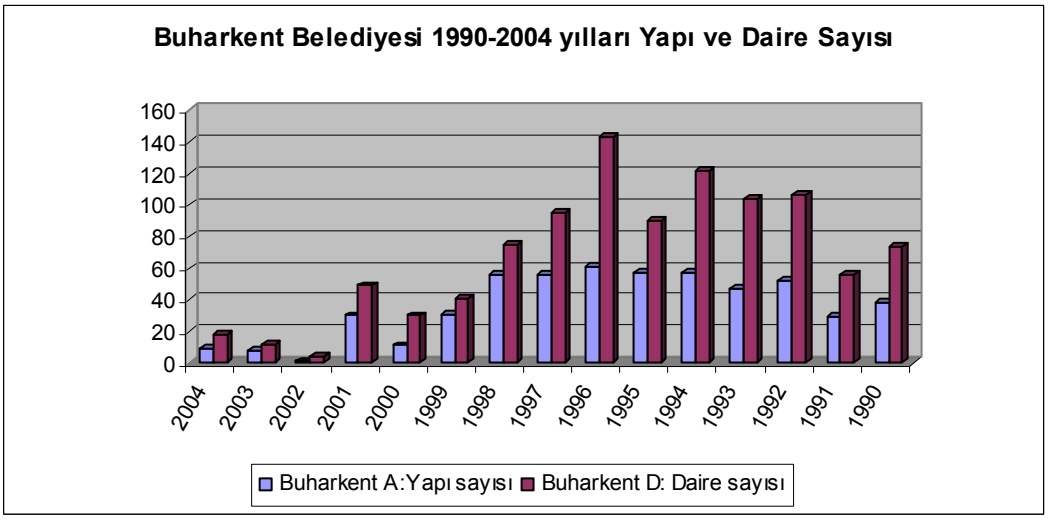


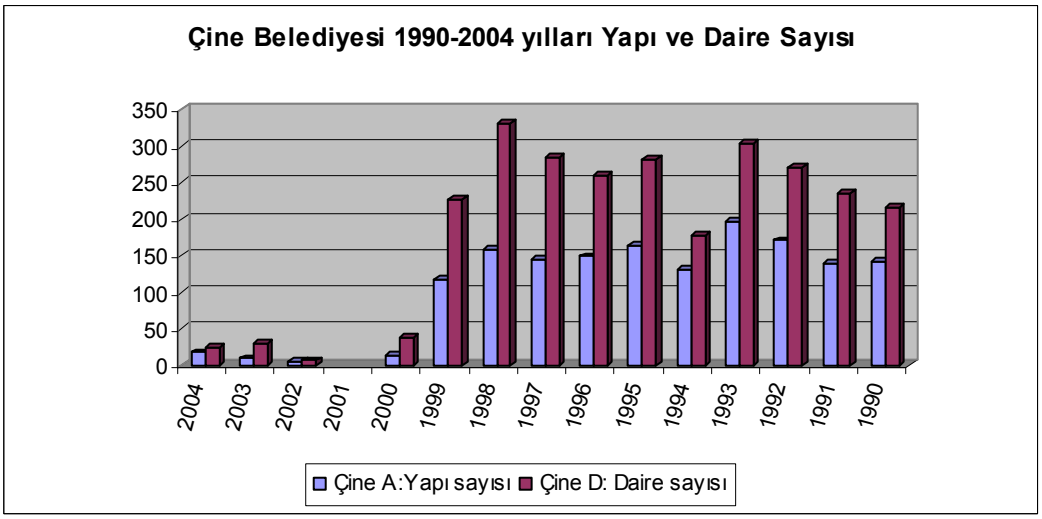
Sekil 2.2. Aydın İl Merkezinde İnşaat Ruhsatı Verilen Daire Sayısı

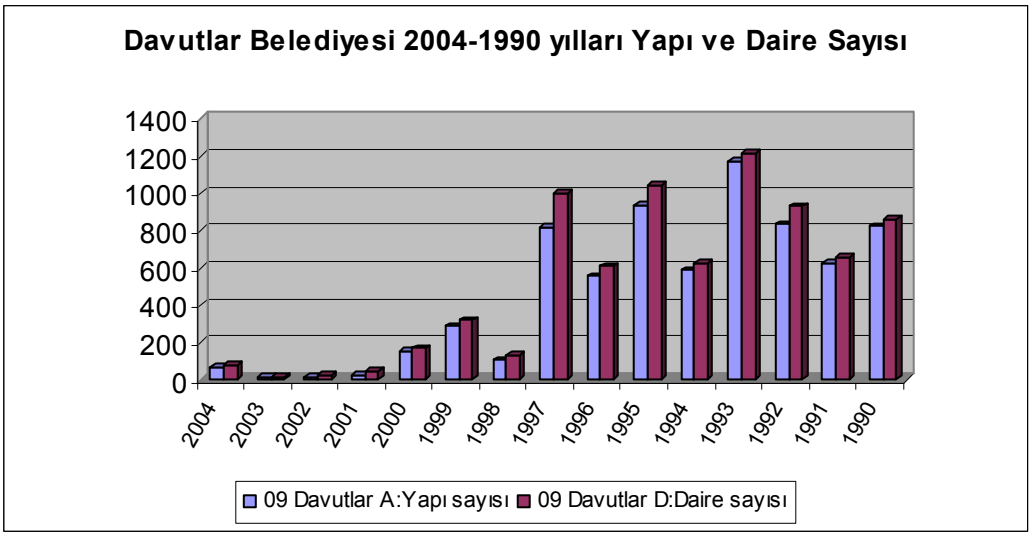


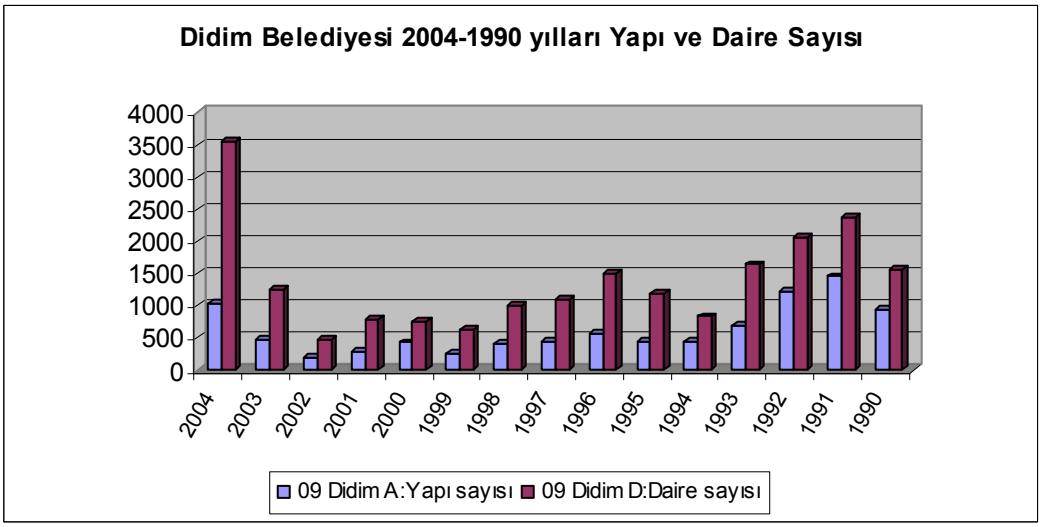
Sekil 2.3. Aydın İlinin Seçilen Belediyelerinde İnşaat Ruhsatı Verilen Konut Bina ve Daire Sayıları

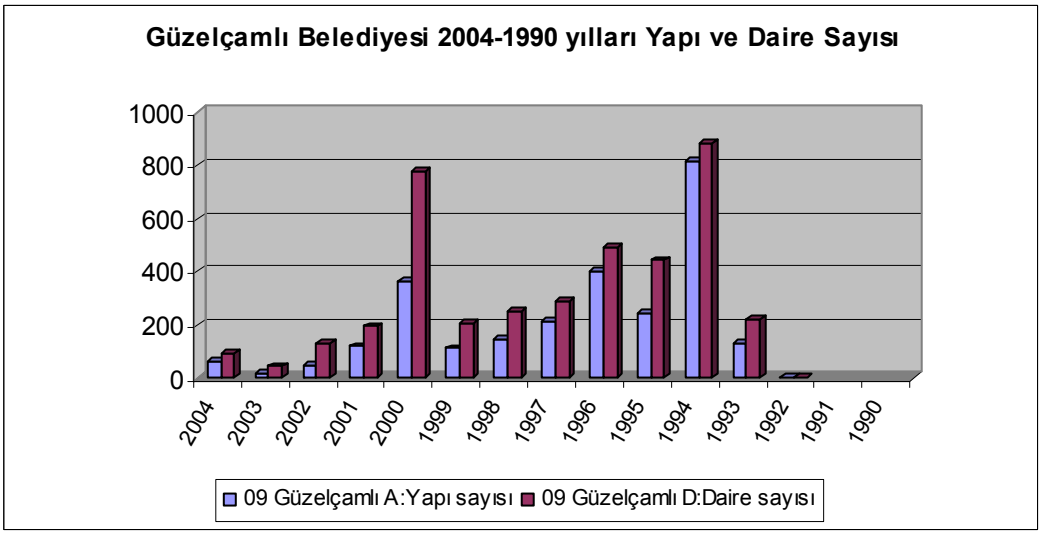


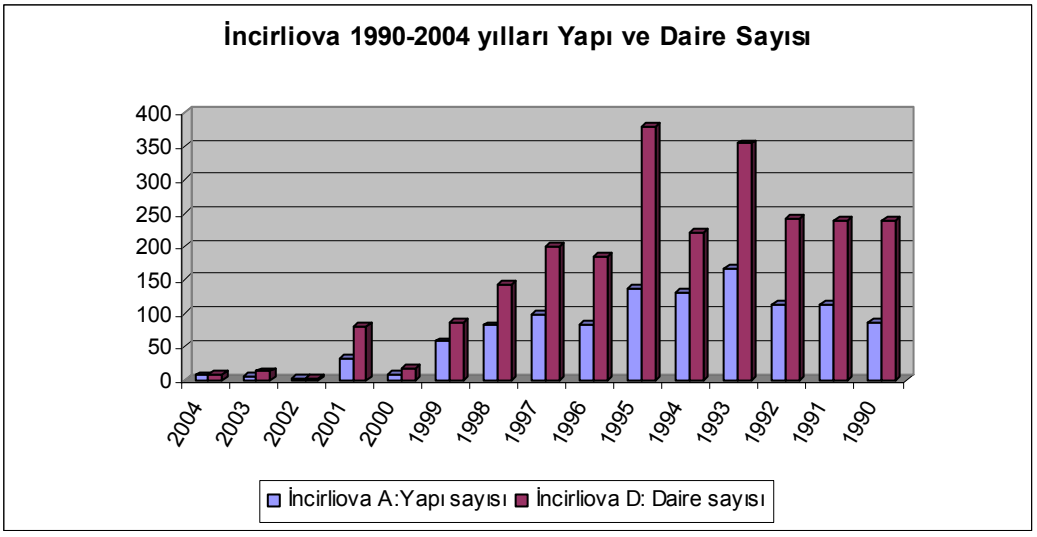


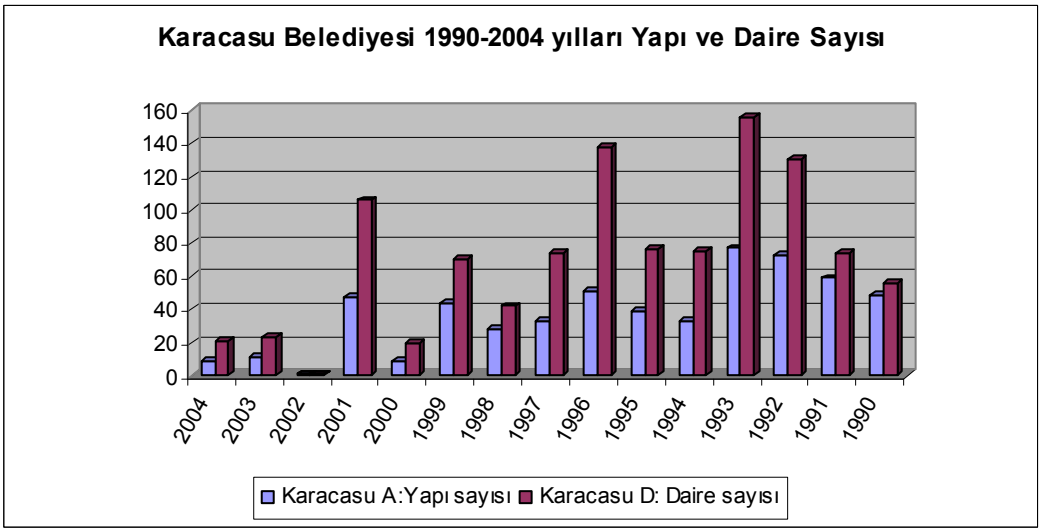


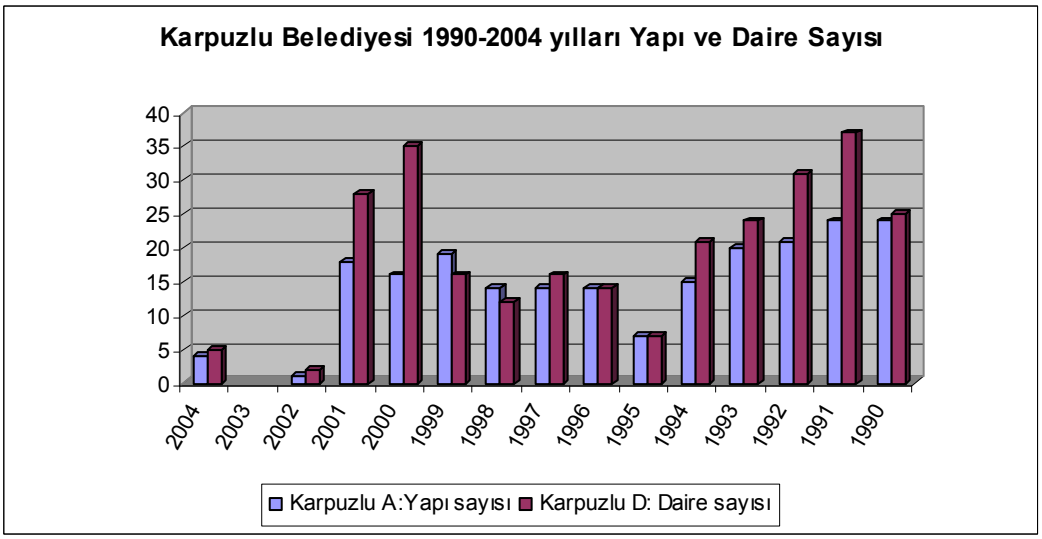

Davutlar Belediyesi 2004-1990 yılları Yapı ve Daire Sayısı
1400
1200
1000
800
600
400
200
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
09 Davutlar A:Yapı sayısı
09 Davutlar D:Daire sayısı

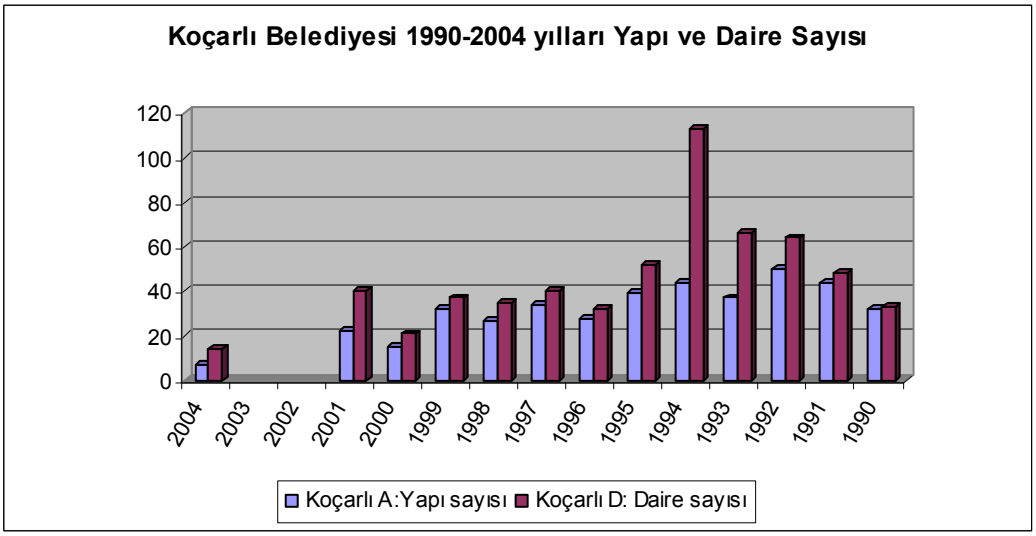

Didim Belediyesi 2004-1990 yılları Yapı ve Daire Sayısı
4000
3500
3000
2500
2000
1500
1000
500
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
09 Didim A:Yapı sayısı
09 Didim D:Daire sayısı

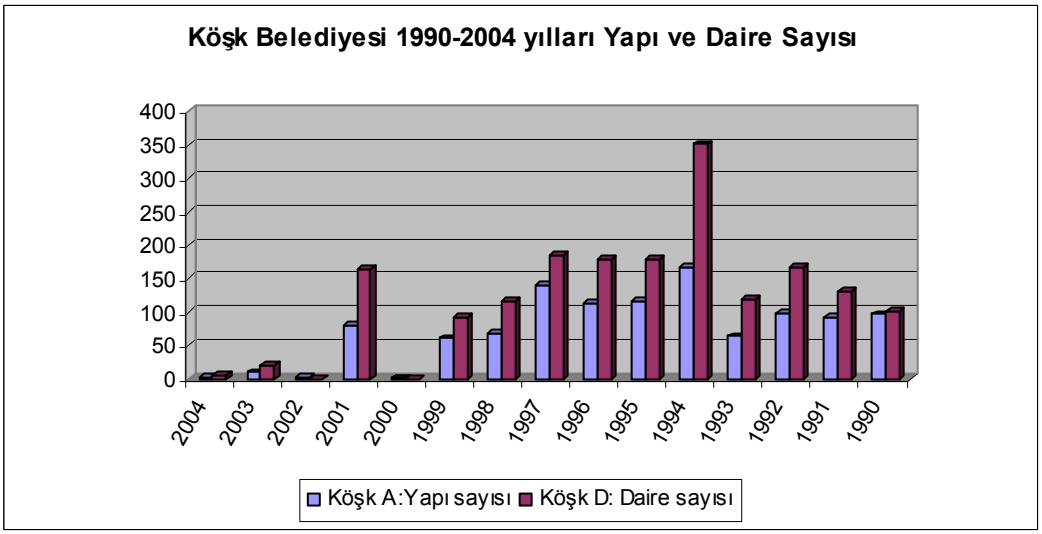

Güzelçamlı Belediyesi 2004-1990 yılları Yapı ve Daire Sayısı
1000
800
600
400
200
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
09 Güzelçamlı A:Yapı sayısı
09 Güzelçamlı D:Daire sayısı

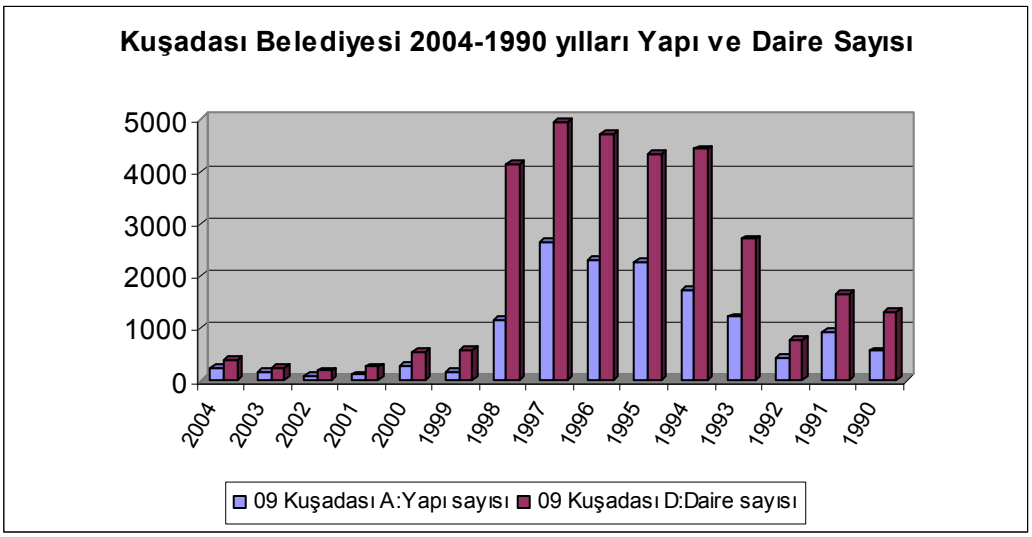

İncirliova 1990-2004 yılları Yapı ve Daire Sayısı
400
350
300
250
200
150
100
50
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
İncirliova A:Yapı sayısı
İncirliova D: Daire sayısı

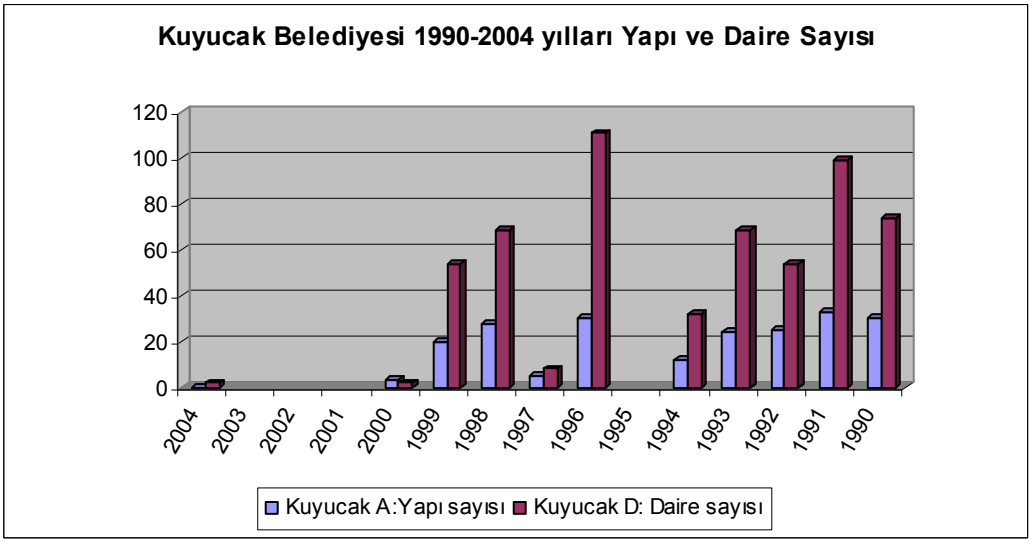

Karacasu Belediyesi 1990-2004 yılları Yapı ve Daire Sayısı
160
140
120
100
80
60
40
20
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Karacasu A:Yapı sayısı
Karacasu D: Daire sayısı

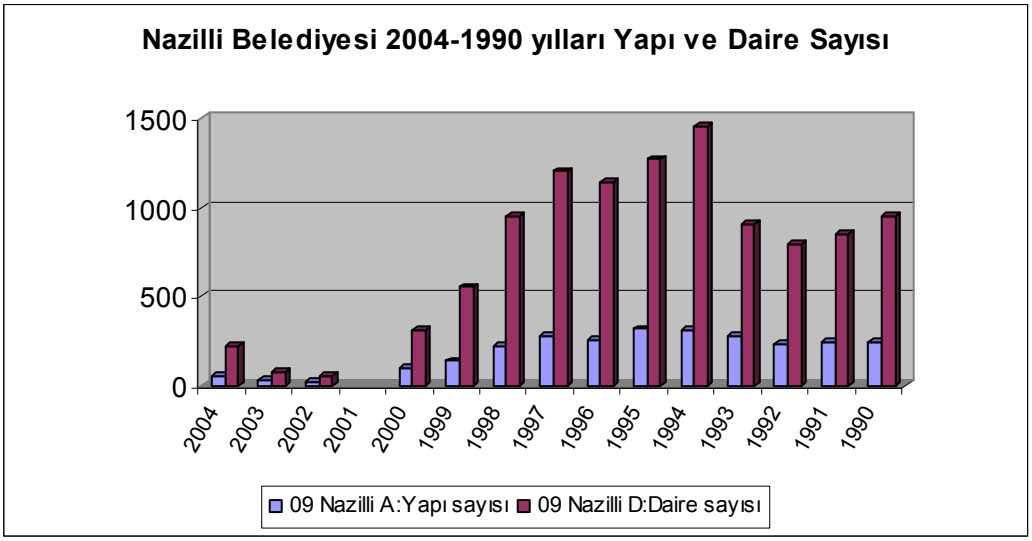

Karpuzlu Belediyesi 1990-2004 yılları Yapı ve Daire Sayısı
40
35
30
25
20
15
10
5
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Karpuzlu A:Yapı sayısı
Karpuzlu D: Daire sayısı

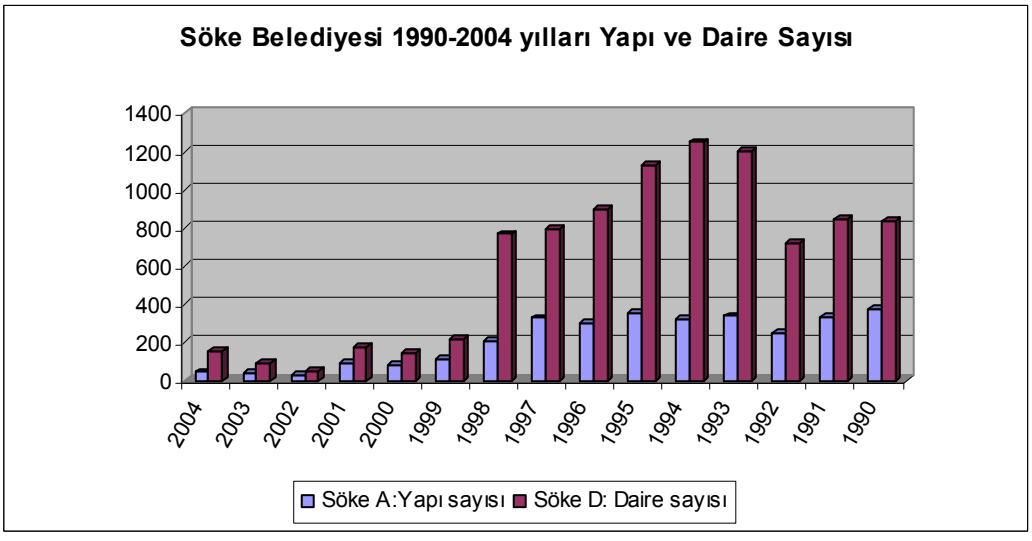

Koçarlı Belediyesi 1990-2004 yılları Yapı ve Daire Sayısı
120
100
80
60
40
20
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Koçarlı A:Yapı sayısı
Koçarlı D: Daire sayısı


Köşk Belediyesi 1990-2004 yılları Yapı ve Daire Sayısı
400
350
300
250
200
150
100
50
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Köşk A:Yapı sayısı
Köşk D: Daire sayısı

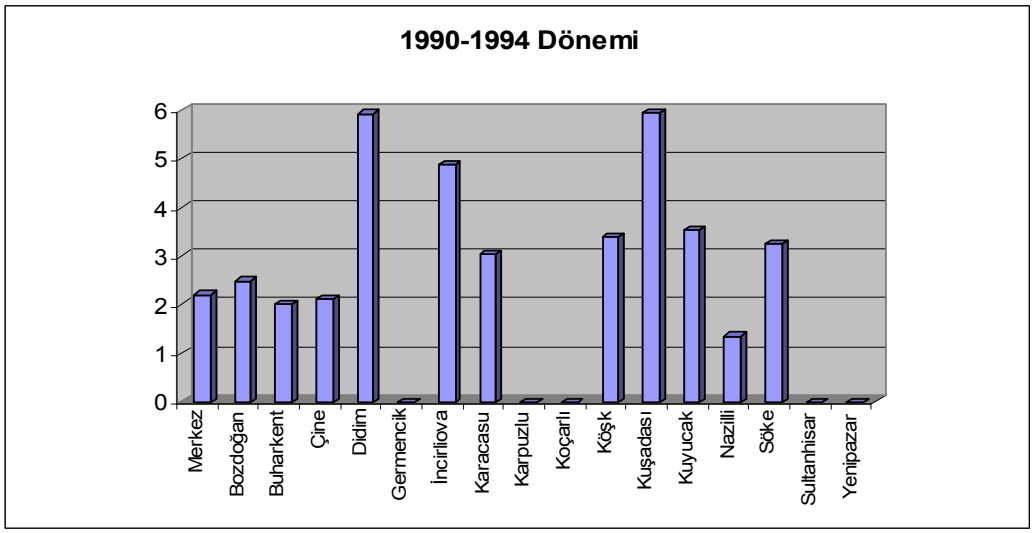

Kuşadası Belediyesi 2004-1990 yılları Yapı ve Daire Sayısı
5000
4000
3000
2000
1000
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
09 Kuşadası A:Yapı sayısı
09 Kuşadası D:Daire sayısı

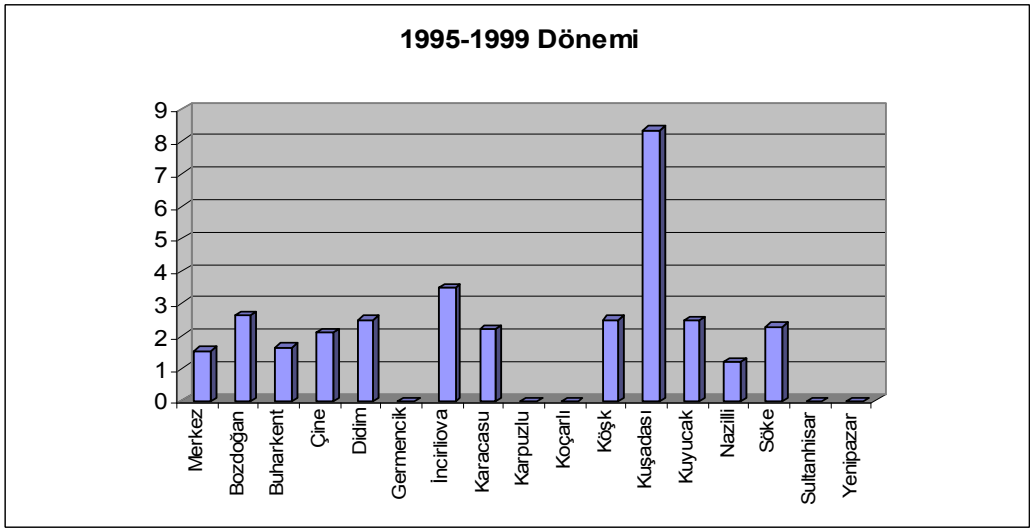

Kuyucak Belediyesi 1990-2004 yılları Yapı ve Daire Sayısı
120
100
80
60
40
20
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Kuyucak A:Yapı sayısı
Kuyucak D: Daire sayısı

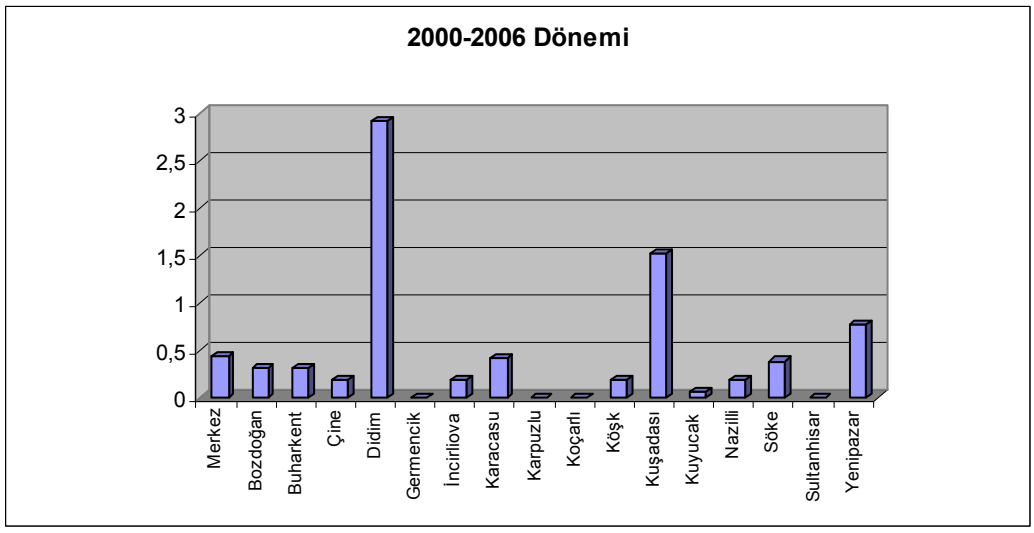

Nazilli Belediyesi 2004-1990 yılları Yapı ve Daire Sayısı
1500
1000
500
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
09 Nazilli A:Yapı sayısı
09 Nazilli D:Daire sayısı

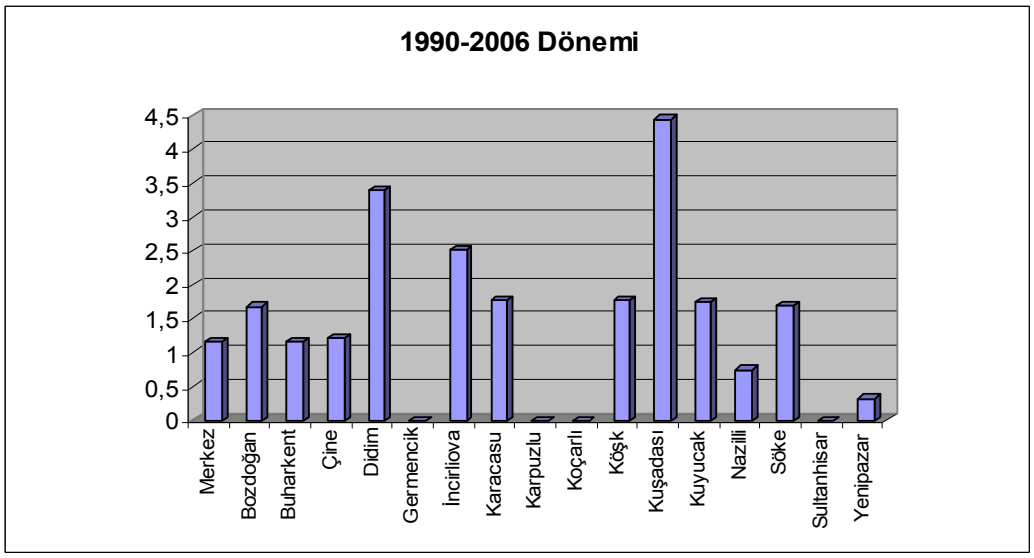

Söke Belediyesi 1990-2004 yılları Yapı ve Daire Sayısı
1400
1200
1000
800
600
400
200
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Söke A:Yapı sayısı
Söke D: Daire sayısı

Şekil 2.4. Aydın İlinde Dönemlere Göre Artan Hanehalkı Başına Yapımına Başlanan Konut Sayıları

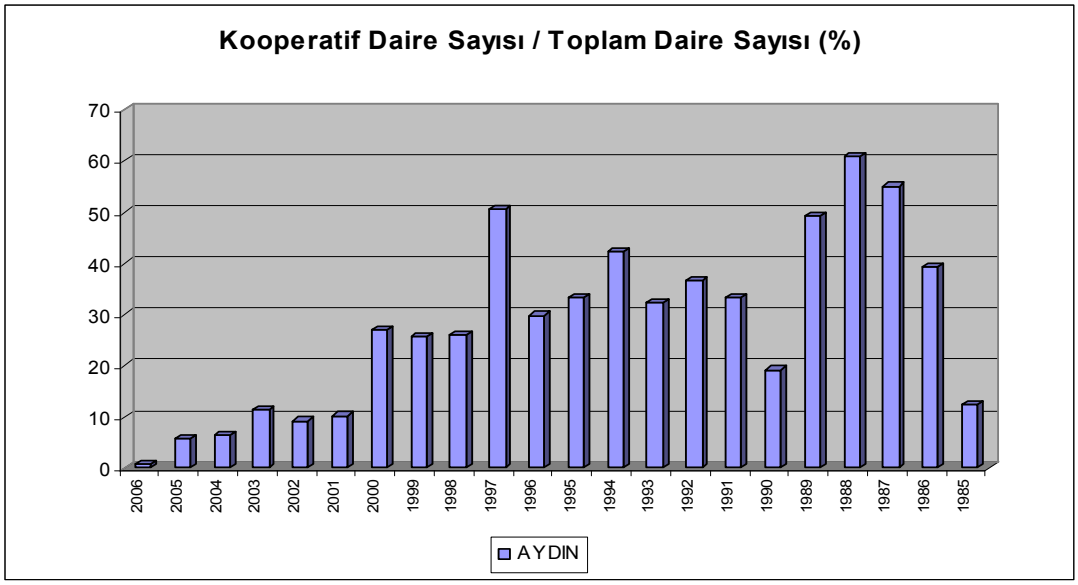






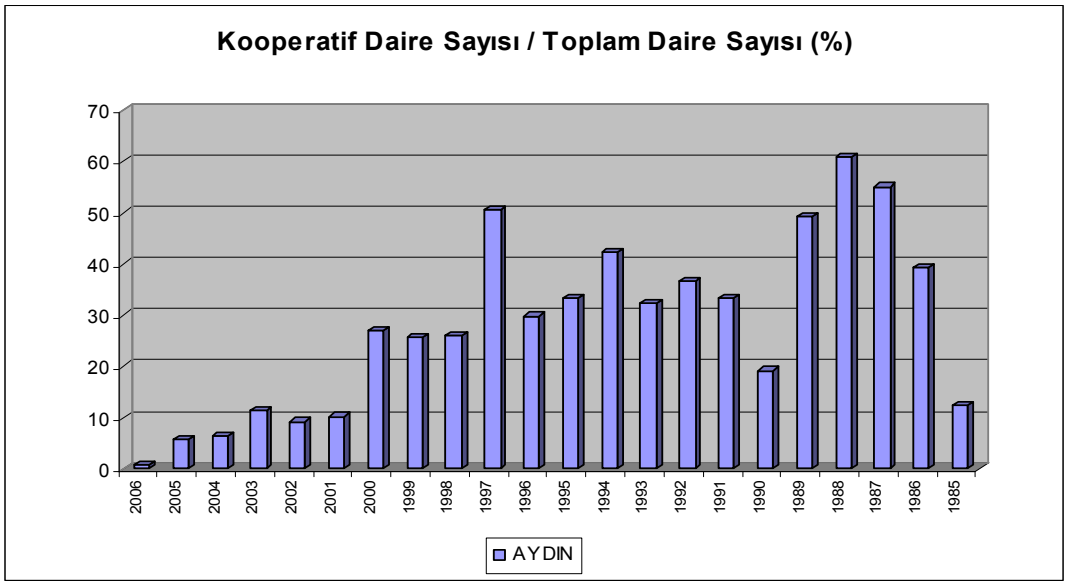


Şekil 2.5. Aydın İlinde Yıllara Göre Konut Kooperatifleri İnşaat Ruhsatlarının Toplam Konut Ruhsatlarına Oranı (*)



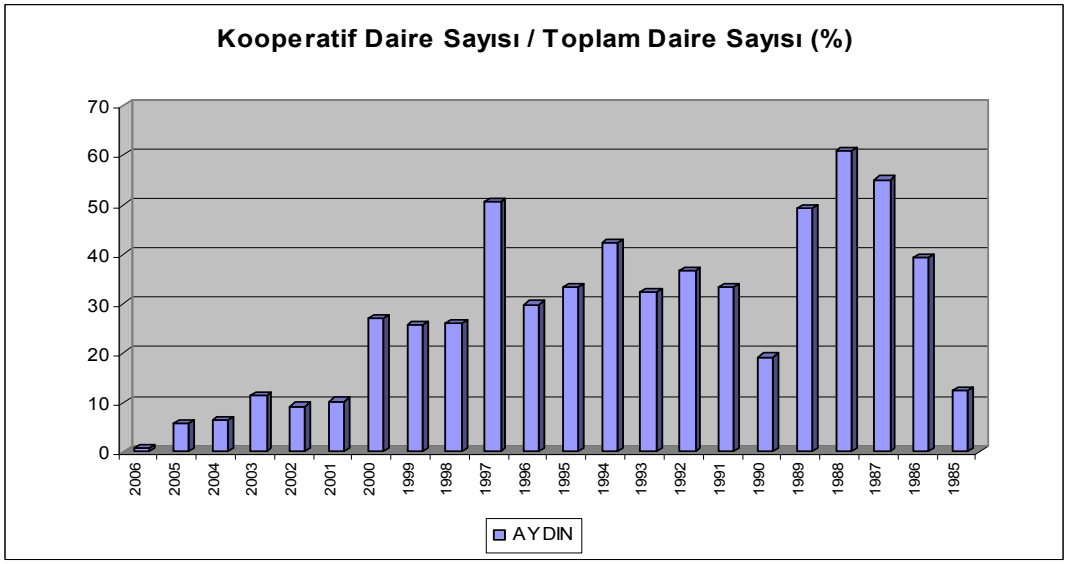
Kaynak: TÜİK, İnşaat İstatistikleri
(*) 1985 ve 1986 yılları için kooperatif yapı ruhsatları taban alanları toplamının ildeki tüm yapı ruhsatları taban alanları toplamına oranıdır.

Şekil 2.6. Aydın Belediyesi Tarafından Verilen Konut İnşaat Ruhsatları İçinde Kooperatiflerin Payı



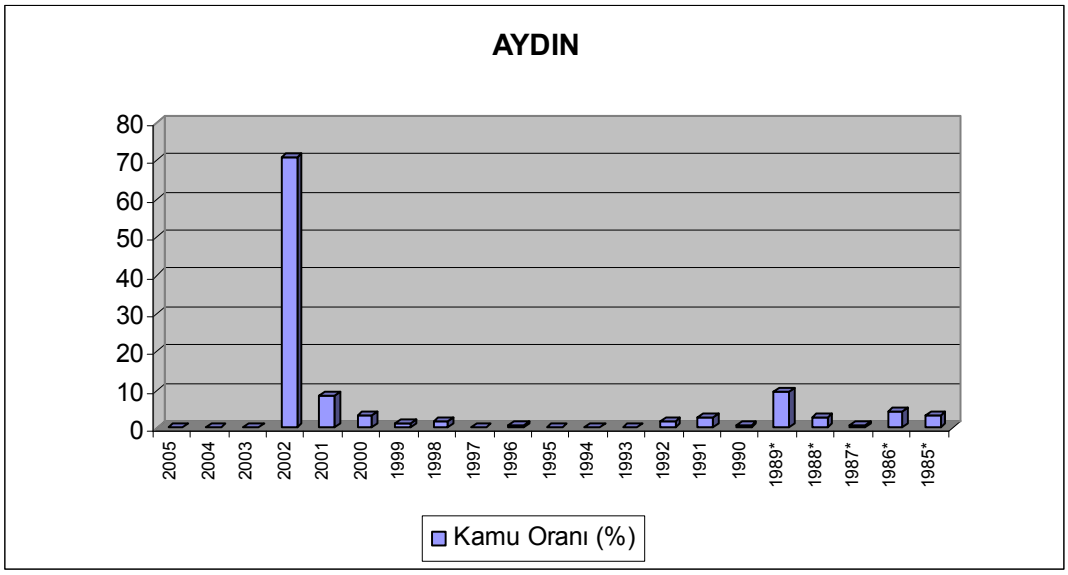
Kaynak: TÜİK, İnşaat İstatistikleri

Şekil 2.7. Kooperatif Konutlarına Aydın Belediyesi Tarafından Verilen Ruhsatların İl Bütününde Verilen Kooperatif Ruhsatlarına Oranı



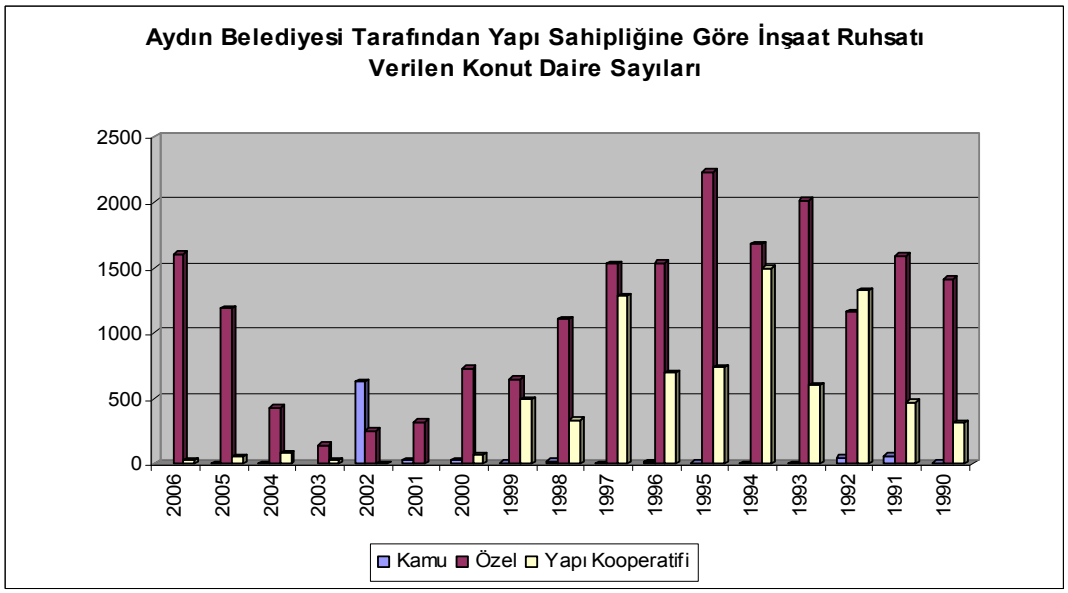
Kaynak: TÜİK, İnşaat İstatistikleri

Şekil 2.8. Aydın Belediyesi Tarafından Verilen Konut İnşaat Ruhsatları İçinde Kamu Kuruluşlarının Payı (*)

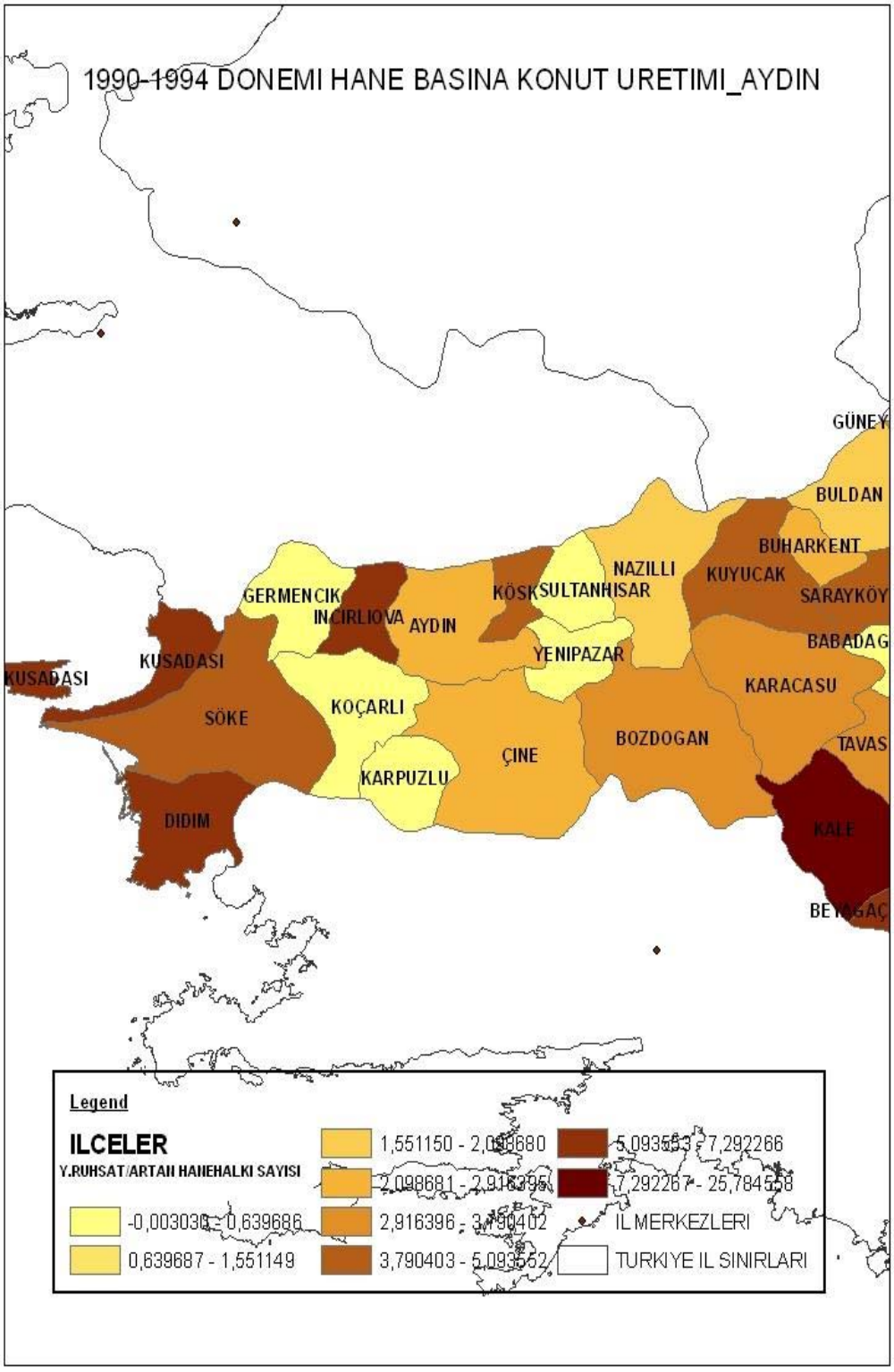


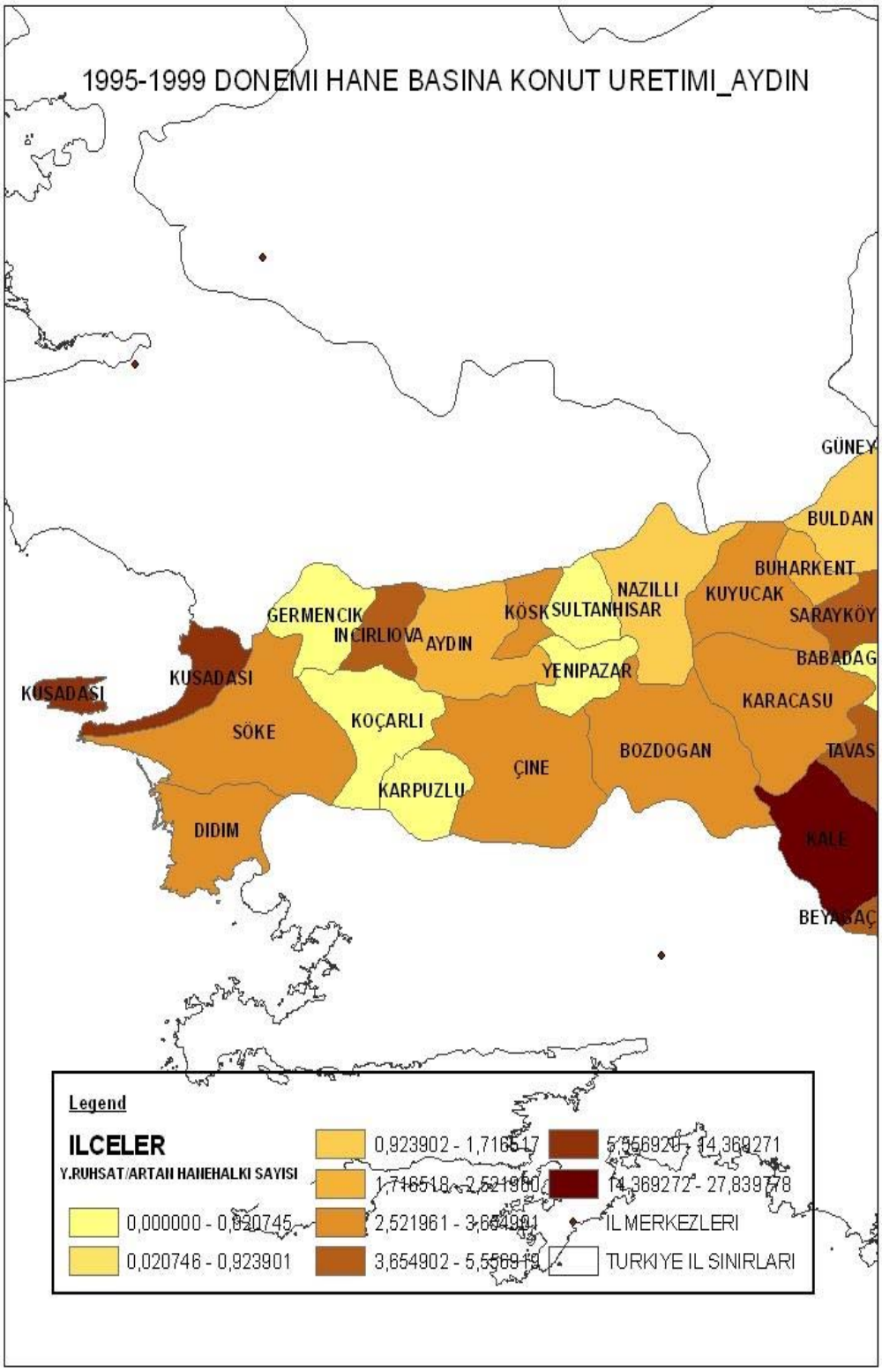
Kaynak: TÜİK, İnşaat İstatistikleri
(*) 1985 ve 1986 yılları için kamu kuruluşları yapı ruhsatları taban alanları toplamının kentteki tüm yapı ruhsatları taban alanları toplamına oranıdır.

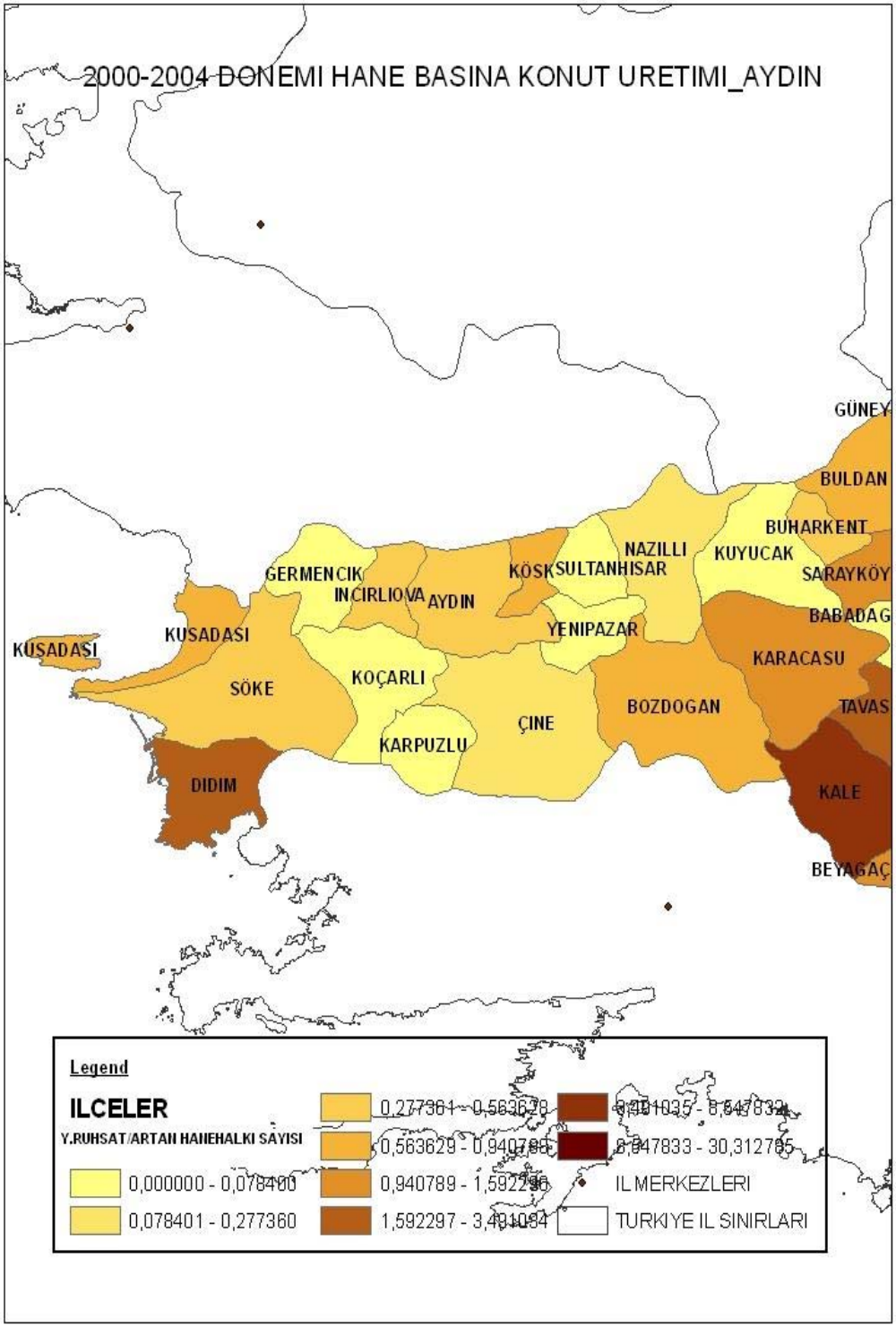
Şekil 2.9. Aydın Belediyesi Tarafından Verilen İnşaat Ruhsatlarının Yapı Sahipliğine Göre Dağılımı (1990-2006)



Kaynak: TÜİK, İnşaat İstatistikleri


1990-1994 DONEMI HANE BASINA KONUT URETIMI_AYDIN
GÜNEY
BULDAN
BUHARKENT
NAZILLI
KUYUCAK
SARAYKÖY
GERMENCIK
KÖSK
SULTANHISAR
INCIRLIOVA
AYDIN
BABADAG
KUSADASI
YENIPAZAR
KUSADASI
KARACASU
SÖKE
KOÇARLI
BOZDOGAN
TAVAS
ÇINE
KARPUZLU
DIDIM
KALE
BEYDAĞ
Legend
ILCELER
Y.RUHSAT/ARTAN HANEHALKI SAYISI
-0,003036 - 0,639686
0,639687 - 1,551149
1,551150 - 2,098680
2,098681 - 2,916395
2,916396 - 3,790402
3,790403 - 5,093552
5,093553 - 7,292266
7,292267 - 25,784558
IL MERKEZLERI
TURKIYE IL SINIRLARI


1995-1999 DONEMI HANE BASINA KONUT URETIMI_AYDIN
GÜNEY
BULDAN
BUHARKENT
NAZILLI
KUYUCAK
SARAYKÖY
GERMENCIK
KÖSK
SULTANHISAR
INCIRLIOVA
AYDIN
BABADAG
YENIPAZAR
KUSADASI
KUSADASI
KARACASU
KOÇARLI
SÖKE
BOZDOGAN
TAVAS
ÇINE
KARPUZLU
DIDIM
KALE
BEYAGAÇ
Legend
ILCELER
Y.RUHSAT/ARTAN HANEHALKI SAYISI
0,000000 - 0,920745
0,020746 - 0,923901
0,923902 - 1,718517
1,718518 - 2,521960
2,521961 - 3,654901
3,654902 - 5,556919
5,556920 - 14,369271
14,369272 - 27,839778
IL MERKEZLERI
TURKIYE IL SINIRLARI


2000-2004 DONEMI HANE BASINA KONUT URETIMI_AYDIN
GÜNEY
BULDAN
BUHARKENT
NAZILLI
KUYUCAK
SARAYKÖY
GERMENCIK
KÖSK
SULTANHISAR
INCIRLIOVA
AYDIN
BABADAG
YENIPAZAR
KUSADASI
KUSADASI
KARACASU
SÖKE
KOÇARLI
BOZDOGAN
TAVAS
ÇINE
KARPUZLU
DIDIM
KALE
BEYAGAÇ
Legend
ILCELER
Y.RUHSAT/ARTAN HANEHALKI SAYISI
0,000000 - 0,078400
0,078401 - 0,277360
0,277361 - 0,563628
0,563629 - 0,940788
0,940789 - 1,592296
1,592297 - 3,491084
3,491085 - 8,647832
8,647833 - 30,312785
IL MERKEZLERI
TURKIYE IL SINIRLARI

3. AYDIN BELEDİYESİNİN PLANLAMA, ALTYAPI SUNUMU VE ARSA ÜRETİMİ FAALİYETLERİ

Aydın kentinde Belediyenin konut üretim sürecindeki katkı ve etkinliklerini belirleyebilmek için hazırlanan bilgi tespit formu, 1994-2002 döneminde Aydın Belediye başkanlığı yapmış ve Belediye'de oldukça gelişmiş bir kent bilgi sistemi kurmuş olan Hüseyin Aksu'dan alınan veriler ve Aydın Belediyesi'nde yapılan görüşmelerden elde edilen bilgilerle doldurulmuştur. Form'da yer alan bilgiler aşağıda özetlenmiştir.

- Orta büyüklükte bir kent olan Aydın planlı bir gelişme süreci yaşamış ve Belediye tarafından konut yapımı için yeterli imarlı arsa üretiminin gerçekleşmesi sağlanmıştır. Son yirmi yıldaki planlama süreci 1986 yılında Esat Turak tarafından hazırlanmış olan, 1/5000 ölçekli, 670 hektar ilavesiyle birlikte toplam 1824 hektar İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı ve aynı alanları kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın yürürlüğe girmesiyle başlamıştır. Bu planlar uyarınca 1986-1994 yılları arasında toplam 43 adet parselasyon dosyası uygulaması yapılmıştır. Bunlardan 24 adedi (1270 hektar alanı kapsayan) İmar Kanununun 18. Maddesine göre Belediye'ce yapılan imar uygulamalarıdır.
- On yıl sonra 1996 yılında, 3936 hektarı ilave olmak üzere toplam 5760 hektar 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları Erdal Ünsal tarafından hazırlanarak onaylanmıştır. 1994-2006 yılları arasında, toplam 19 adet 16. madde ve toplam 942 adet 18. madde uygulaması ile parselasyon yapılmış olup, bu dönemde parselasyon planı yapılan alanların toplamı 3480 hektardır.
- 2001 İlave ve Revizyon Nazım İmar Planının toplam alanı 6768 hektar olup ilave alanı 1008 hektardır ve tümü sanayi bölgesi olarak planlanmıştır. Plan müellifi Işın Baççıl, aynı alanlar için 2000 yılında başlayan ve beş etapta onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nı da hazırlamıştır.
- 1986 planından sonra, 1989 – 1994 yılları arasında, toplam 223 ha. alan mevzii planlarla kent planına eklenmiştir. Bu alanlar kentin planlı alanlarına bitişik konumdadır, ancak 1996 plan revizyonu ile mevzi planlarla imara açılan alanlar, ilave imar planları içinde yeniden düzenlenmiştir. 2002-2006 döneminde 10 hektarlık alanının dışında mevzii planlarla imara açılan alan bulunmamaktadır.

Aydın'da 1/50000 veya 1/25000 ölçekli onaylanan herhangi bir plan olmamıştır. Aydın Belediyesi'nin Büyükşehir statüsüne geçme talebinin bir parçası olarak 1996 yılında, 12.000 hektar alanı kapsayan İncirliova İlçesi, Umurlu, Tepecik, Çeştepe, Ovaeğmir, Acarlar Beldelerini içine alan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hazırlanmış, ancak bu plan ve talep ilgili bakanlıklarca kabul görmemiş ve plan onaylanmamıştır.

Altyapı Sunumu

Altyapı sunumu 1995 yılına kadar oldukça yavaş seyretmiş, zira 1985-1994 döneminde yeni imara açılan arazi miktarı 670 hektar olmasına karşın ancak 190 hektarlık araziye yol, 140 hektara su ve 40 hektar araziye kanalizasyon yatırımları yapılabilmiştir. Bu dönemde en çok sayıda konut için (toplam 26433 daire) inşaat ruhsatının verildiği önceki bölümde sunulan grafiklerden görülmektedir. 1996 planıyla 3936 hektar alan imara açıldıktan sonra 1995 yılından itibaren altyapı yatırımları hızlanmış, 1995-1999 döneminde 2300 hektar alana yol,

2000 hektar alana su şebekesi ve 1460 hektar alana kanalizasyon sistemi yatırımı yapılmıştır. İzleyen dönem olan 2000-2005 yılları arasında bu sayılar sırasıyla, 845 hektar, 435 hektar ve 450 hektar olmuştur. Su şebekesi döşenen alanlar toplamı 2575 hektar, kanalizasyon şebekesi döşenen alanlar toplamı 1950 hektardır ve her ikisi de 1986-2001 döneminde imar planları kapsamına alınan toplam 5614 hektar alandan (ilave alanlar) küçüktür.

1985-2001 yılları arasında inşaat ruhsatı verilen 38286 konut için (bu konutların bir bölümünün kentin merkezi semtlerinde yapıldığı da dikkate alındığında) altyapı sunulan alanların yeterli olduğu kabul edilebilmekle birlikte dönemsel olarak bakıldığında 1985-1994 döneminde 670 hektar yeni alan imara açılmış ve toplam 26433 daire inşaatı için ruhsat verilmişken gerekli altyapının bir bölümünün yapıldığı görülmektedir. Buna karşılık planlanan alanın tümünün İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca parselasyon planı yapıldığı, zira 18. maddenin uygulandığı 1270 hektar alanın, 670 hektarlık ilave alanı, 223 hektarlık mevzii planlarla yapılaşma hakkı verilen alanları ve 1986 planı öncesinde planlanmış olan ancak parselasyonu yapılmamış yerleri de kapsadığı anlaşılmaktadır. Bu veriler 1985-1994 dönemle planla ilgili kararların yapılaşma talebini karşılamak üzere hızla alındığını, buna karşılık altyapı sunumunun aynı hızla gerçekleşmediğini göstermektedir.

Aydın'da dar gelirlilere yönelik önemli bir proje 775 sayılı yasa uyarınca 1983 yılında ilan edilen yaklaşık 400 hektar alanı olan Gecekondu Önleme Bölgesidir. Burada 1980'li yıllarda AYKO (635 konutluk), EFEKENT (850 konutluk), ELİFKENT (3000) konutluk kooperatif projeleri başlatılmış ve en geç 1990'lı yıllarda inşaatlar tamamlanmıştır. Hüseyin Aksu'nun belediye başkanı olduğu dönemde kentin 14 farklı yöresini kapsayan kentsel dönüşüm projesi başlatılmıştır. Toplam 2400 konutluk AYKONUT projesi kapsamında 600-700 kadar konutun yapımının gerçekleştirildiği, daha sonra gelen belediye yönetimi döneminde proje uyarınca yeni konut yapımının sürdürülmediği öğrenilmiştir.

Sayın Hüseyin Aksu'nun belediye başkanı olduğu 1994-2002 dönemi, hem planlama hem altyapı sunumu açısından önceki dönemden çok farklı olmuştur. 1996 ve 2001 planlarıyla 4944 hektar (223 hektarı önceki dönemde kabul edilen mevzii planlardır) alan imara açılmış, bu arazilerin büyük bölümünün parselasyon planları yapılmış, 3145 hektar alana yol, 2435 hektar alana su ve 1910 hektar alana kanalizasyon yapılmıştır. Önceki dönemin büyük yapılaşma talebi nedeniyle oluşan imarlı arsa talebi, belediye ve mücavir alanın yapılaşmaya açılabilecek her yeri için planlar yapılarak hızla karşılanmış ve planlanan alanların büyük bölümleri için altyapılar yapılmıştır. Konut yapımı için bol miktarda altyapılı arsa bulunmakla birlikte konut sektörünün ülke genelinde 1999 yılında başlayan krizi Aydın'da da etkili olmuştur.

Kent ekonomisi yazınında konut üretimi ile imarlı arsa sunumu arasında güçlü bir pozitif ilişkinin olduğu vurgulandığı bilinmektedir. İmarlı arsa üretimi, imar planı ile parselasyon planının yapılmasını ve altyapı getirilmesini içeren üç aşamadan oluşmaktadır. 1985-1994 yılları arasındaki Aydın örneği, konut arzının imar ve parselasyon planlarının varlığına daha duyarlı olduğu, konut yapımcılarının altyapı sunumundaki gecikmeleri tolere edebildikleri şeklinde yorumlanabilir. Bu dönemde ruhsat verilen 26433 konutun 11381'inin kooperatifler tarafından inşa edilmesi ve kooperatif inşaatlarının uzun zamana yayılması altyapıdaki gecikmelere daha az duyarlı olunmasının diğer bir nedeni olduğu düşünülebilir.

Kentsel Gelişmenin Özellikleri

Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki 7620 hektarlık alanın 6768 hektarı planlanmış, 748 hektarı ise tarımsal niteliği veya arkeolojik sit kararı nedeniyle yapılaşma dışında bırakılmıştır. Kentteki imarlı ve altyapılı arsa bolluğuna rağmen mücavir alan sınırları dışında oluşan belde belediyeleri sınırları içinde, özellikle Çeştepe, Tepecik ve Ovaeğmir'de hızlı yapılaşma sürmektedir. Buralarda imarsız olarak ucuza satın alınan arsaların imara açılması konut maliyeti içinde arsanın payını önemli miktarda düşürdüğü, ayrıca küçük yerleşmelerde imarlı arsalar daha ucuza satın alınabildiği için bu yerleşmelerde konut üretiminin hızla sürdüğü bilinmektedir. Son yıllarda Aydın'da konut yapımının azalmasının bir nedeninin, talebin bir bölümünün belde belediyelerine yönelmesi olduğu düşünülebilir.

1996 planının önceki planlardan önemli farkı kentin yeni gelişen uç alanlarında arsa büyüklüklerini, yapılaşma yoğunluklarını ve kat yüksekliklerini azaltmasıdır. 1986 planında kentin gelişme alanlarında en küçük parsel büyüklüğü 1000 m2, en büyük parsel büyüklüğü 5000 m2 iken 1996 planında bu sayılar 250 ve 400 m2 olmuştur. Bir parselde birden çok yapı yapılması halinde maksimum parsel büyüklüğü 1500 m2'ye kadar çıkarılabilmektedir. En küçük parsel büyüklüğünün 250 m2'ye kadar indirilmesi kendi evini yapacak dar gelirlilerin bütçelerine uygun bedelle arsa edinebilmelerine olanak verecektir. Kentlerimizde imar hakları apartman yapımı için tanımlandığı ve parselasyon planlarıyla genellikle 400 m2'den küçük parsel üretilmediği için kendi evini 1-2 katlı olarak inşa edecek dar gelirliler ruhsatsız piyasaya yönelmek durumunda kalmaktadır.

1986 planına göre gelişme alanlarında bina yükseklikleri serbest olmak üzere Emsal 1.50 ile 3.0 arasında belirlenmiştir. Kentin gelişme alanlarında dahi 13 kata kadar izin verilmiştir. 1996 planı ile uygulama planı içine alınan tüm konut gelişme alanlarında bina yüksekliği maksimum 9.50 metre, TAKS= 0.30, KAKS = 0.60 olup, ilave planın önemli bir bölümünde TAKS ve KAKS = 0.20 ve 0.40 olarak düzenlenmiştir. Parsel büyüklükleriyle birlikte kat yüksekliklerinin ve yapılaşma yoğunluklarının da azaltılması arsa fiyatını düşürerek dar gelirlilerin konut yapmalarını olanaklı hale getirdiği söylenebilir. Ayrıca kentin uç alanlarında 2-3 katlı bahçeli konutların inşa edilmesi, kent ekonomisi kuramlarına uygun olmasının yanısıra Aydın'a çağdaş bir kent kimliği kazandırmaktadır.

En son 2001 yılında onaylanan planlarla Aydın'da planlı alanlar toplamı 6768 hektara yükselmiştir. Toplam kentsel alanın yüzde 40'ının konut alanları olduğu varsayımına göre konut alanları miktarı 2707 hektar olacaktır. Ortalama nüfus yoğunluğunun 100 olması halinde bu sınırlar içinde 270000 kişi yaşayabilecektir. Aydın'ın 2000 yılı nüfusunun 143267 olduğu dikkate alındığında, bu nüfusun iki katına yakın nüfus için yer olduğu ortaya çıkmaktadır. Diğer bir hesaba göre, hektara ortalama 30 konut inşa edilebileceği kabulüyle, planlanmış alan içinde inşa edilebilecek konut sayısı 81210 olurken, halen kentte mevcut konut birimi sayısı 44856'dır. Bu hesaba göre daha 36354 konut yapımı için imarlı arsa bulunmaktadır.

Son yirmi yılda düzenli planlama ve arsa üretme süreci içinde gereksinimin oldukça üzerinde konut üretilen Aydın'da ruhsatlı konutların oranı yüzde 94 olarak belirlenmiştir. İmarlı arsalar üzerinde 2306 konutun, gecekondu statüsünde veya hisseli tapulu arsalar üzerinde inşa edilmiş 385 konutun bulunduğu belirlenmiştir. Bu nitelikleriyle Aydın'ın, Türkiye'de ruhsatsız konutların oranı en az olan kent olduğu söylenebilir.

EK 3.1. Aydın Belediyesi Planlama ve İmar Faaliyetleri ve Konut Stoku Bilgileri

BELEDİYE PLANLAMA İMAR VE HARİTA BİRİMLERİ

1980 Sonrasında Gerçekleşen Planlar

ölçek	Nazım İmar Planı		İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı		İlave Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı	
	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı(ha)	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı
1/50000								
1/25000								
1/5000			1986	1824	1986	670		
			1996	5760	1996	3936		
			2001	6768	2001	1008		
Toplam				**14352**		**5614**		

ölçek	Uygulama İmar Planı		İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı		İlave Uygulama İmar Planı		Revizyon Uygulama İmar Planı	
	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı(ha)	Onay yılı	Alanı(ha)	Onay yılı	Alanı
1/1000			1986	1824	1986	670		
			1996	5760	1996	3936		
			2001	6768	2001	1008		
Toplam				**14532**		**5614**		

Ölçek	Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı	
	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı
1/1000	1986-1994	1270				
	1994-2006	3480				
Toplam		**4750**				

Mevzii Planlarla İmara Açılan Alanlar

Mevzii Plan No	Onay Tarihi	Ölçek	Toplam Alan (ha)	Konut Alanı	Ortalama Yoğunluk	Emsal
1	1989-1994	1/1000	223			
2	2002-2006	1/1000	10			
3	**Toplam**		**233**			
4						
5						
6						
7						

Altyapı sunulan alanlar

Dönemler	Yol (ha)	Su (ha)	Kanalizasyon (ha)
1985-1989	150	100	YOK
1990-1994	40	40	40
1995-1999	2300	2000	1460
2000-2005	845	435	450
TOPLAM	**3435**	**2575**	**1950**

- Belediye sınırları içindeki alanın toplam büyüklüğü……4320……hektar
- Mücavir alanın toplam büyüklüğü……3300……hektar.
- Planda gelişmenin yasaklandığı alanın bütüne oranı nedir?.....748/7620 = % 9.81
  Bu alanlardan:
  - Jeolojik açıdan sakıncalı alanın toplam büyüklüğü……YOK……
  - Tarımsal açıdan korunacak alanın toplam büyüklüğü……423… hektar
  - Eğim dolayısıyla açılamayan alanın toplam büyüklüğü……YOK……
  - Arkeolojik sit nedeniyle yapılaşmaya açılamayan alan.....325. .....hektar
- Mevzii plan başvurularının yapıldığı tarihle parselasyon planının yasallaştığı tarih arasında geçen süre ortalama olarak nedir? ……1 yıl……
- Kentte parselasyon planlarıyla oluşturulan en küçük parsel büyüklüğü ne kadardır?…… 250 m2 ……..

- Konut gelişme alanlarında TAKS ve KAKS değerleri nedir?

	minimum	Ortalama	Maksimum
TAKS	0,20	0,30	
KAKS	0,40	0,60	1,50

- Gelişme konut alanlarındaki arsa büyüklükleri nedir?

	minimum	ortalama	Maksimum
1986	1000	3000	5000 m2
1996	250	300	400 m2 Ada ölçeğinde: 1500 m2

Kent çeperinde gelişme konut alanlarında maksimum bina yükseklikleri nedir?.....1986 Planı ile 13 kat....1996 Planı ile 3 kat.....

Konut için yapılan mevzii imar planlarının kabul edilme / reddedilme oranı nedir?.....

Geçen yılda, durdurulan inşaat veya iskana açılma yasağı getiren işlemlerin sayısı…YOK.....

Mevcut konut stokuna ilişkin veriler

Belediyenizde Numaratajda kaydı olan daire sayısı: 50856

Ruhsatlı konutların oranı:……%94……..

İmarlı arsalar üzerinde ruhsatsız konut: %5.14 (2306 adet)

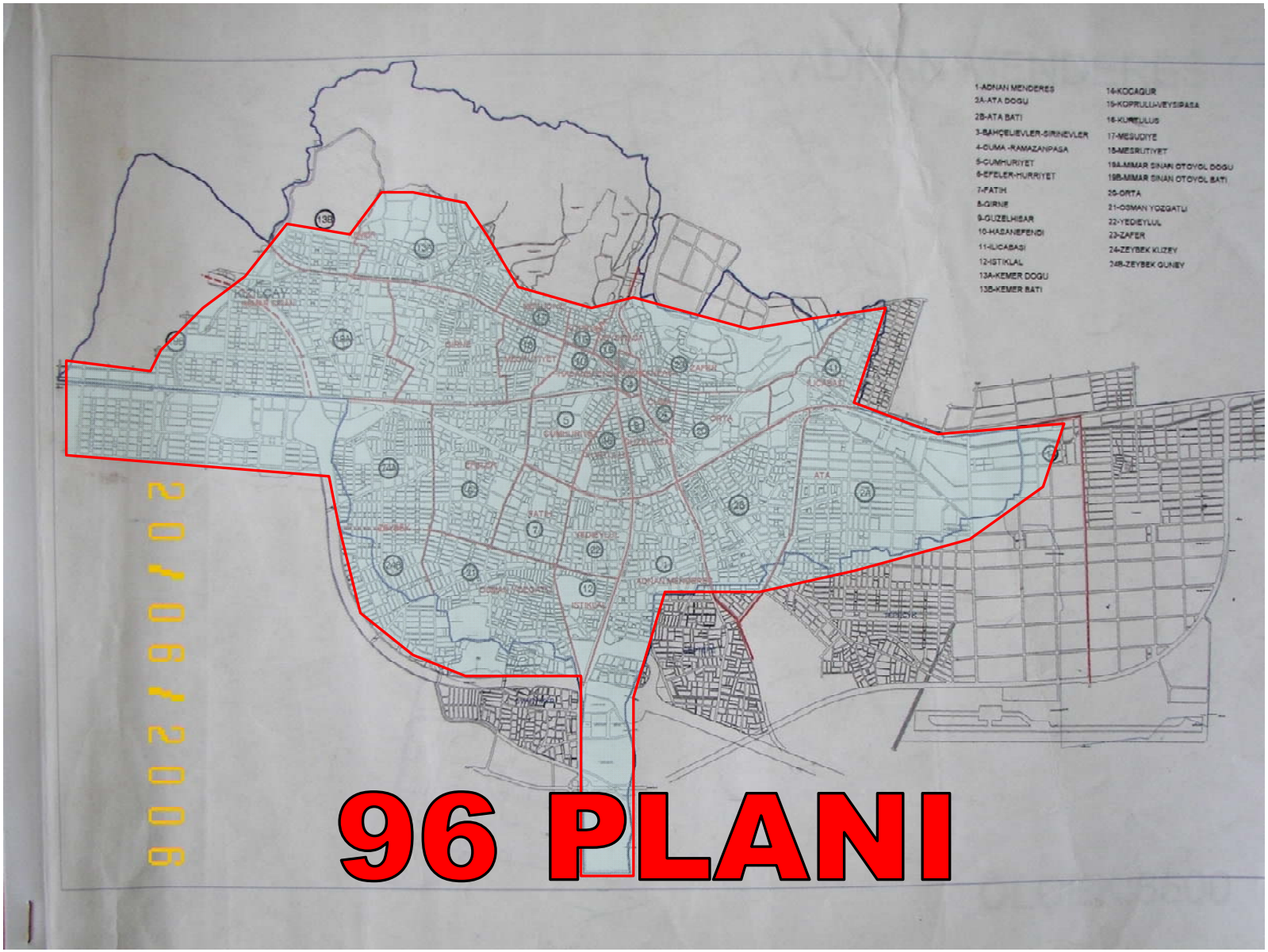
Gecekonduların oranı:……% 0.86……(385 adet)……..

Hisseli tapu gelişmelerin oranı:……Hemen Hemen Yok. Sadece %0.86 oranındaki gecekonduların bir bölümü olabilir…...

EK 3.2. AYDIN BELEDİYESİ NAZIM PLANLARININ GELİŞİMİ


1-ADNAN MENDERES
3A-ATA DOGU
2B-ATA BATI
3-BAHCELIEVLER-SIRINEVLER
4-CUMA -RAMAZANPASA
5-CUMHURIYET
6-EFELER-HURRIYET
7-FATIH
8-GIRNE
9-GUZELHISAR
10-HASANEFENDI
11-ILICABASI
12-ISTIKLAL
13A-KEMER DOGU
13B-KEMER BATI
14-KOCAGUR
15-KOPRULU-AVDINSIRASA
16-KURTULUS
17-MESUDIYE
18-MESRUTIYET
19A-MIMAR SINAN OTOYOL DOGU
19B-MIMAR SINAN OTOYOL BATI
20-ORTA
21-OSMAN YOZGATLI
22-YEDIEYLUL
23-ZAFER
24-ZEYBEK KUZEY
24B-ZEYBEK GUNEY
KIZILCAY
ILICABASI
ATA
ORTA
BATI
YEDIEYLUL
ISTIKLAL
ADNAN MENDERES
2006/06/20
86 ÖNCESİ PLANI


1-ADNAN MENDERES
2A-ATA DOGU
2B-ATA BATI
3-SAHCELIEVLER-SIRINEVLER
4-CUMA -RAMAZANPASA
5-CUMHURIYET
6-EFELER-HURRIYET
7-FATIH
8-GIRNE
9-GUZELHISAR
10-HASANEFENDI
11-ILICABASI
12-ISTIKLAL
13A-KEMER DOGU
13B-KEMER BATI
14-KOCAGUR
15-KOPRULU-VEYSIPASA
16-KURTULUS
17-MESUDIYE
18-MESRUTIYET
19A-MIMAR SINAN OTOYOL DOGU
19B-MIMAR SINAN OTOYOL BATI
20-ORTA
21-OSMAN YOZGATLI
22-YEDIEYLUL
23-ZAFER
24-ZEYBEK KUZEY
24B-ZEYBEK GUNEY
KUZEYCAY
9002/90/2002
86 PLANI


1-ADNAN MENDERES
2A-ATA DOGU
2B-ATA BATI
3-BAHÇELIEVLER-SIRINEVLER
4-DUMA-RAMAZANPASA
5-CUMHURIYET
6-EFELER-HURRIYET
7-FATIH
8-GIRNE
9-GUZELHISAR
10-HASANEFENDI
11-ILICABASI
12-ISTIKLAL
13A-KEMER DOGU
13B-KEMER BATI
14-KOCAGUR
15-KOPRULU-VEYSIPASA
16-KURTULUS
17-MESUDIYE
18-MESRUTIYET
19A-MIMAR SINAN OTOVOL DOGU
19B-MIMAR SINAN OTOVOL BATI
20-ORTA
21-OSMAN YOZGATLI
22-YEDIEYLUL
23-ZAFER
24-ZEYBEK KIZILAY
24B-ZEYBEK GUNEY
KIZILCAY
96 PLANI


2001 PLANI
1-ADNAN MENDERES
2A-ATA DOGU
2B-ATA BATI
3-BAHÇELIEVLER-SIRINEVLER
4-CUMA -RAMAZANPASA
5-CUMHURIYET
6-EFELER-HURRIYET
7-FATIH
8-GIRNE
9-GUZELHISAR
10-HASANEFENDI
11-ILICABASI
12-ISTIKLAL
13A-KEMER DOGU
13B-KEMER BATI
14-KOCAGUR
15-KOPRULU-VEYSIPASA
16-KURTULUS
17-MESUDIYE
18-MESRUTIYET
19A-MIMAR SINAN OTOYOL DOGU
19B-MIMAR SINAN OTOYOL BATI
20-ORTA
21-OSMAN YOZGATLI
22-YEDIEYLUL
23-ZAFER
24-ZEYBEK KUZEY
24B-ZEYBEK GUNEY
20/06/2006

4. 1985 ve 2000 NÜFUS SAYIMI VERİLERİNDEN OTURULAN KONUTUN ODA SAYISINA ve HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE DEĞERLENDİRİLMESİ

1985 ve 2000 yılı nüfus sayımı verilerinden hesaplanan, oturulan konutların oda sayılarına ve hanehalkları büyüklüklerine göre dağılımı Tablo 4.1 ve 4.2'de verilmiştir. Bu dağılımlara göre Tablo 4.1'de Aydın il merkezinde 1985 yılında toplam hanehalklarının yüzde 47'sinin normalin altında sayıda odası bulunan konutlarda oturdukları, normal sayıda odaya sahip konutlarda oturanların oranının yüzde 43, normal üzeri odalı konutlarda oturanların oranının ise yüzde 10 olduğu görülmektedir. Hanehalkı büyüklüklerine göre oranların dağılımında da büyük farklar bulunmaktadır. Üç kişiye kadar olan hanehalklarının çok büyük bölümü normal veya normal üzeri sayıda odalı konutlarda otururken, dört kişilik hanehalklarının yüzde 55'i, daha büyük hanehalklarının yüzde 90-95'i normalaltı sayıda odası bulunan konutlarda oturmaktaydılar. Bir bölümü ruhsatsız inşa edilmiş olan konutlarda oturdukları tahmin edilebilen beş veya daha çok sayıda kişiden oluşan hanehalklarının oda sayısı bakımından oldukça sıkışık koşullarda yaşadıkları anlaşılmaktadır. Bu veriler 1985 yılında Aydın il merkezinde konut kullanımında oda sayısı bakımından sıkışıklığın bulunduğunu, hanehalklarının hemen hemen yarısının standart altı kabul edilebilecek büyüklükte konutlarda oturduğunu göstermektedir.

İlçe merkezleri için toplam dağılım il merkezleri dağılımına oldukça yakındır. Normalaltı oda sayısı bulunan konutlarda oturanların oranı yüzde 50, normal sayıda odalı konutlarda oturanların oranı yüzde 41 ve normal üzeri sayıda odası bulunan konutlarda oturanların oranı yüzde 9'dur. İlçe merkezlerinde de üç kişiye kadar büyüklükteki hanehalklarının en az yüzde 81'i normal veya normalden çok sayıda odalı konutlarda otururken, dört kişilik hanehalklarının yüzde 59'u normalden az sayıda odası bulunan konutlarda oturmaktadır. İl merkezinde olduğu gibi dört veya daha çok sayıda kişinin yaşadığı hanehalklarının hiçbirinin normalden çok sayıda odalı konutlarda oturmadıkları ortaya çıkmıştır.

Tablo 4.2'deki dağılıma göre Aydın il merkezinde 1985-2000 döneminde konut kullanımında sıkışıklığın önemli oranda azaldığı anlaşılmaktadır. 2000 yılında normalaltı sayıda odası bulunan konutlarda oturanların toplam oranı yüzde 31'e gerilemiş, normal sayıda odaya sahip konutlarda oturanların oranı yüzde 51'e, normal üzeri odalı konutlarda oturanların oranı ise yüzde 18'e yükselmiştir. Hanehalkı büyüklüklerine göre dağılımda, üç kişiye kadar olan hanehalklarının normalden az sayıda odası bulunan konutlarda oturanlarının oranları daha da azalmış, 1 ve 2 kişilik hanehalklarından normal sayıda odası bulunan konutlarda oturanların oranları da azalırken normalden çok sayıda odası bulunan konutlarda oturanların oranları artmıştır. Üç ve dört kişilik hanehalklarından, hem normal hem normalden çok sayıda odası bulunan konutlarda oturanların oranları artmış, dört kişilik hanehalklarından normalden az sayıda odalı konutlarda oturanların oranı yüzde 59'dan yüzde 35'e gerilemiştir. Beş kişilik hanehalklarının durumunda önemli bir iyileşme görülmemektedir. Buna karşılık, altı ve daha çok sayıda kişiden oluşan hanehalklarının konut kullanımlarında sıkışıklık sorunları artmıştır. Hatta 8 ve 9 kişilik hanehalklarına sahip ailelerde normalaltı odada oturanların oranları yüzde 100'ü bulmuştur.

Bu bulgular 1985-2000 döneminde Aydın il merkezinde gereksinimin üzerinde konut üretimi gerçekleşirken, hanehalklarının büyük bölümünün konut kullanımında oda sayısına göre sıkışıklık sorununun azaldığını ortaya koymaktadır.

İlçe merkezleri için hesaplanan oranlar, 1985 yılından farklı olarak 2000 yılında il merkezine göre bir miktar farklılaşmıştır. İlçe merkezlerinde, normalden az sayıda odalı konutlarda oturanların oranı, yüzde 35'e inmekle birlikte il merkezinden bir miktar yüksek, normal sayıda odalı konutlarda oturanların oranları yüzde 47 ile daha düşükken normalden fazla sayıda odalı konutlarda oturanların oranı ise yüzde 17 ile il merkezinin hemen hemen aynısıdır. Böylece ilçe merkezlerinde de il merkezinde olduğu gibi artan konut üretimiyle birlikte konut kullanımında sıkışıklık sorununun azalmış olduğu söylenebilir.

Aydın ilçelerinden Nazilli ve Söke nüfus büyüklükleri ve kentsel özellikler bakımından Aydın il merkeziyle yarışan nitelikte yerleşmeler olmalarına karşın Kuşadası ve Didim tatil beldeleridir. Bu nedenle ilçelerin konut stoku oldukça heterojen bir özellik göstermektedir. İl merkezinde olduğu gibi dört kişiye kadar büyüklüğü olan hanehalkları içinde normalden az sayıda odalı konutlarda oturanların oranlarının 1985-2000 döneminde azalırken beş kişiden çok hanehalkları için hesaplanan oranların artmış olması her sosyal grubun gelişmeden olumlu yönde etkilenmediğini ortaya koymaktadır. Ancak Didim 1985 yılında ilçe statüsüne bulunmadığı halde ilçelere bu yerleşmenin de eklendiği 2000 yılı sayım sonuçlarına göre altı ve daha çok nüfuslu hanehalklarının toplamı 9278'den 7526'ya gerilemiştir. Böylece ilçelerde, konutlarında sıkışık koşullarda yaşayan hanehalklarının sayıca giderek azaldığı ortaya çıkmaktadır.

Tablo 4.1. 1985 YILI NÜFUS SAYIMI VERİLERİ İTİBARİYLE OTURULAN KONUTUN ODA SAYISINA GÖRE HANEHALKI SAYISI

AYDIN İl Merkezi					**Oran (%)**		
HH Büyük.	**Toplam HH s.**	**Normal altı odas.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda sayısı**	**Normal altı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**
1	1458	149	386	911	10,22	26,47	62,48
2	3355	62	2111	1176	1,85	62,92	35,05
3	4437	513	3716	198	11,56	83,75	4,46
4	6616	3609	3002		54,55	45,37	0,00
5	3710	3503	204		94,42	5,50	0,00
6	1503	1405	97		93,48	6,45	0,00
7	638	586	50		91,85	7,84	0,00
8	314	286	27		91,08	8,60	0,00
9	153	145	8		94,77	5,23	0,00
10+	245	222	26		90,61	10,61	0,00
TOPLAM	22429	10480	9627	2285	46,73	42,92	10,19
AYDIN İlçe Merkezi							
HH Büyük.	**Toplam HH s.**	**Normal altı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**	**Normal altı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**
1	3262	434	1112	1683	13,30	34,09	51,59
2	7784	248	5158	2338	3,19	66,26	30,04
3	9482	1719	7189	536	18,13	75,82	5,65
4	13449	7985	5425		59,37	40,34	0,00
5	8310	7662	598		92,20	7,20	0,00
6	3824	3473	319		90,82	8,34	0,00
7	1816	1588	195		87,44	10,74	0,00
8	874	761	89		87,07	10,18	0,00
9	519	403	79		77,65	15,22	0,00
10+	563	468	75		83,13	13,32	0,00
TOPLAM	49883	24741	20239	4557	49,60	40,57	9,14

Tablo 4.2. 2000 YILI NÜFUS SAYIMI VERİLERİ İTİBARİYLE OTURULAN KONUTUN ODA SAYISINA GÖRE HANEHALKI SAYISI

AYDIN İl Merkezi					**Oran (%)**		
HH Büyük.	**Toplam HH s.**	**Normal altı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**	**Normal altı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**
1	2942	103	356	2483	3,50	12,10	84,40
2	7056	42	3016	3998	0,60	42,74	56,66
3	9502	348	8683	471	3,66	91,38	4,96
4	13042	4625	8339	78	35,46	63,94	0,60
5	4445	4178	254	13	93,99	5,71	0,29
6	1563	1552	9	2	99,30	0,58	0,13
7	700	696	4		99,43	0,57	0,00
8	334	334			100,00	0,00	0,00
9	216	216			100,00	0,00	0,00
10+	360	355	5		98,61	1,39	0,00
TOPLAM	40160	12449	20666	7045	31,00	51,46	17,54
AYDIN İlçe Merkezleri							
HH Büyük.	**Toplam HH s.**	**Normal altı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**	**Normal altı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**
1	7993	450	1462	6081	5,63	18,29	76,08
2	17786	260	8999	8527	1,46	50,60	47,94
3	20990	1522	17982	1486	7,25	85,67	7,08
4	27846	11971	15516	359	42,99	55,72	1,29
5	11736	10692	974	70	91,10	8,30	0,60
6	4611	4482	104	25	97,20	2,26	0,54
7	2319	2292	27		98,84	1,16	0,00
8	928	918	10		98,92	1,08	0,00
9	500	491	9		98,20	1,80	0,00
10+	920	900	20		97,83	2,17	0,00
TOPLAM	95629	33978	45103	16548	35,53	47,16	17,30

5. 1985 ve 2000 YILI NÜFUS SAYIMLARI VERİLERİYLE KONUTTA MÜLKİYET ve KİRACILIKTAKİ DEĞİŞMENİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Türkiye genelinde ve örnek olarak seçilen illerde, il toplamı, il merkezi ve ilçe merkezleri itibariyle oturulan konutun mülkiyet durumuna göre dağılımı 1985 ve 2000 yılı nüfus sayımı verilerinden karşılaştırmalı olarak incelenmiştir. 1985 Yılı verilerinde mülkiyet konusunda, "kira ödüyor" ve "kira ödemiyor" olmak üzere ikili bir ayrım bulunmaktadır. 2000 Yılı verileri ise "ev sahibi", "kiracı", "lojmanda oturan", "ev sahibi değil ama kira ödemeyen" ve "diğer" kategorilerinde olmak üzere daha ayrıntılı bir mülkiyet durumu açılımı sağlamaktadır. 1985 sayımında, 'lojmanda oturanların' 'kira ödeyenler', 'ev sahibi değil ama kira ödemeyenlerin' de 'kira ödemiyor' kategorisi içinde sınıflandırılmış olduğu kabul edilerek aşağıdaki değerlendirmeler yapılmıştır.

1985 durumu:
1985 Yılı nüfus verilerine göre hanehalkının oturulan konutta kira ödeme veya ödememe durumunu gösteren Tablo 5.1'e göre Aydın il toplamında hane halklarının yüzde 81,7'sinin kira ödemediği izlenmektedir. 1985 yılında Aydın il merkezinde kira ödemeyenlerin oranının toplam hane halkı sayısının yüzde 60,4'ünü oluşturduğu, ilçe merkezlerinde ise bu oranın yüzde 67,7 olduğu görülmektedir. Bu kapsamda kira ödeyenlerin oranları ise il toplamı, il merkezi, ilçe merkezleri için ise sırasıyla yüzde 18,4, yüzde 39,6 ve yüzde 32,3'lük paylar almaktadır.

Bu tablodan da il genelinde kira ödemeyen hane halklarının il ve ilçe merkezlerine göre daha yüksek sayılabilecek bir orana sahip olduğu görülmektedir. Bu durumda bucak ve köylerde kira ödemeyenlerin, il ortalaması olan yüzde 82'nin üzerinde bir oranda bulunduğu açıktır. Nitekim Aydın'da 1985 yılında bucak ve köylerdeki ev sahiplerinin oranı yüzde 93 olarak hesaplanmıştır. Bu durum Türkiye genelinde bucak ve köylerdeki mülkiyet verileri ile paralellik taşımaktadır. 1985 yılında Aydın'da kentsel nüfus oranının Türkiye ortalaması olan yüzde 53'ten 12,4 puan düşük, konut sahipliğinin 4,7 puan olması bu nedenle beklenen bir sonuçtur.

2000 durumu:
2000 Yılı nüfus verilerine göre hanehalkı ve oturulan konutun evsahipliği ve kiracılık durumunu gösteren Tablo 5.2'de Aydın il toplamında ev sahibi oranının yüzde 72,6 olduğu görülmektedir. Aydın il merkezinde 2000 yılında ev sahiplerinin oranı yüzde 60,7, ilçe merkezlerinde ise yüzde 61,7'dir. Kiracılık ise, il toplamında yüzde19, il merkezinde yüzde 31,3 ve ilçe merkezlerinde yüzde 28,7 oranındadır. Ev sahibi olmayıp da kira ödemeyen grup Aydın il toplamında yüzde 5,6'lık bir orana sahipken, il merkezinde bu grup yüzde 6 ve ilçe merkezlerinde ise yüzde 6,7'lik oranlarda bulunmaktadır. 2000 yılı itibariyle lojmanda oturan hanehalkı oranları il toplamı, il merkezi ve ilçe merkezleri için sırasıyla yüzde 1,4, yüzde 1,6 ve yüzde 1,7'lik oranlara sahiptir.

Karşılaştırma:
Aydın il toplamında geçen 15 yıl içerisinde kira ödemeyenlerin oranının yüzde 3,5 oranında bir azalma ile yüzde 81,7 oranından yüzde 78,2 oranına gerilediği görülmektedir. Bu değişik ilde kentsel nitelikte yerleşmelerde yaşayan nüfusun payının artışıyla ilişkilendirilebilir. Gereksinimin oldukça üzerindeki sayılarda konut üretiminin gerçekleştirildiği Aydın il

merkezinde yüzde 60,4 ile yüzde 66,7 oranları ile kira ödemeyen hanehalkları oranlarında belirgin bir değişiklik olduğu görülmektedir. İlçe merkezlerinde ise kira ödemeyenlerin oranında küçük artış olmuş ve oran yüzde 67,7'den yüzde 68,4'e yükselmiştir.

Kira ödeyenlerin oranları açısından il toplamında yüzde 18,4 ve yüzde 20,4 değerleri ile küçük bir artış gözlenmektedir. İl merkezinde kira ödeyenlerin oranının yüzde 39,6'dan yüzde 32,9'a, ilçe merkezlerinde ise yüzde 32,3'den yüzde 30,4'e gerilediği görülmektedir. Böylece gereksinimin üzerinde konutun üretildiği Aydın il ve ilçe merkezlerinde mülk konut oranı artarken kiracılık azalmış olmaktadır.

Tablo 5.1. 1985 Yılı Nüfus Sayımı İtibariyle Mülkiyet Durumuna Göre Hanehalkı Sayıları ve Yüzdeleri

				ORAN(%)		
AYDIN				**AYDIN**		
	İl toplamı	**İl merkezi**	**İlçe Merkezleri**	**İl toplamı**	**İl merkezi**	**İlçe Merkezleri**
Kira ödemiyor	140298	13546	33778	81,65	60,39	67,72
Kira ödüyor	31540	8886	16103	18,35	39,61	32,28
Toplam	171838	22432	49881			

Tablo 5.2. 2000 Yılı Nüfus Sayımı İtibariyle Mülkiyet Durumuna Göre Hanehalkı Sayıları ve Yüzdeleri

AYDIN				**ORAN(%)**		
	İl toplamı	**İl merkezi**	**İlçe Merkezleri**	**İl toplamı**	**İl merkezi**	**İlçe Merkezleri**
Ev sahibi	182358	24372	59036	72,59	60,71	61,74
Kiracı	47640	12584	27399	18,96	31,35	28,66
Lojmanda oturan	3586	629	1632	1,43	1,57	1,71
Ev sahibi değil ama kira ödemeyen	14167	2405	6393	5,64	5,99	6,69
Diğer	3472	156	1156	1,38	0,39	1,21
Toplam	**251223**	**40146**	**95616**			

6. 1984 ve 2000 BİNA SAYIMLARI VERİLERİ KULLANILARAK AYDIN İLİNDEKİ YERLEŞMELERLE İLGİLİ DEĞERLENDİRMELER

6.1. Binaların Kat Yüksekliği ve Taban Alanları

Aydın ili için 1984 ve 2000 yılları bina sayımları itibariyle binaların, kat sayılarına göre dağılımı Tablo 6.1'de gösterilmiştir. Buna göre 1984 yılında Aydın il merkezinde 1 katlı bina sayısının toplam 14654 bina içinde yüzde 59'luk, 2 katlı bina sayısının ise yüzde 19'luk bir paya sahip olduğu görülmektedir. Bir veya iki katlı binalar toplamının bina stoku içindeki payı yüzde 78'dir. Beş veya daha çok katlı binaların toplam sayısı 1030, oranı ise yüzde 7 olarak hesaplanmıştır. Böylece Aydın il merkezinde 1984 yılında çok katlı apartmanların toplam binalar içinde küçük bir paya sahip olduğu ortaya çıkmaktadır.

1984 yılı Bina Sayımının binaların arsa üzerinde kapladıkları alanlarıyla ilgili verileri, bina kat yükseklikleri verileriyle örtüşmektedir. Tablo 6.2'de Aydın il merkezinde, içinde konut bulunan 12231 binanın yüzde 76.44'ünün taban alanı 100 m2'den küçük, yüzde 3.1'inin taban alanı ise, çok katlı apartmanlar için uygun olan 200 m2'den büyüktür. Konut birimi sayılarının bina taban alanı sayılarıyla ilişkilendirilebildiği 1984 Bina Sayımı verilerinden, il merkezindeki 26774 konutun yarısının taban alanı 100 m2'den küçük binalarda, yüzde 16,5'u ise taban alanı 200 m2'den büyük binalarda yer aldığı hesaplanmıştır.

2000 yılı Bina Sayımı verilerinden Aydın il merkezinde 1 katlı binaların sayısı toplam 19320 bina içinde yüzde 36'ya gerilemiş, 2 katlı binaların oranı ise yüzde 23'e yükselmiştir. Kentte 1-2 katlı binalar toplamı 11446'dan 11482'ye artarken, oranı da 17 puanlık azalmayla yüzde 59'a inmiştir. Buna karşılık 5 veya daha çok katlı binaların toplamı 1030, oranı da 12 puanlık artışla yüzde 19 olmuştur. Beş veya daha çok katlı apartmanlarda 2750 kadar konut birimi artışı olduğu görülmektedir. 1984-2000 döneminde apartmanlaşmanın, daha az katlı yapılara göre hız kazandığı, 1-2 katlı binaların sayısın hemen hemen sabit kaldığı ortaya çıkmaktadır.

Binaların arsa üzerinde kapladıkları alanlarla ilgili 2000 Bina Sayımı verileri ise 1984-2000 döneminde Aydın kentinin bina stokunda çok önemli değişikliklerin olduğunu göstermektedir. Bu dönemde taban alanı 100 m2'den küçük binaların sayısı 9349'dan 9842'ye yükselirken, oranı ise yüzde 76,44'ten yüzde 50,1'e düşmüştür. Buna karşılık taban alanı 200 m2 veya daha çok olan binaların sayısı 384'ten 1804'e, oranı ise yüzde 3'ten yüzde 9,33'e yükselmiştir. Bu sonuçlar kentte apartmanların sayı ve oranının artığını göstermektedir.

Aydın ilinde belediye teşkilatı bulunan tüm yerleşmelerde 1984 yılında binaların kat sayısına göre dağılımını gösteren oranlar il merkezi için hesaplanan oranlardan biraz farklıdır (Tablo 6.1). İlde 1-2 katlı binaların oranı yüzde 91,2 ile il merkezinden yüzde 13 kadar daha yüksek, 5 veya daha çok katlı binaların oranı ise yüzde 2 ile il merkezi için hesaplanan oranın yarısından azdır. Deniz kenarındaki ilçelerde yazlık olarak kullanılan 1-2 katlı konutların yoğunlaşmış olması bu farklılığın başlıca nedeni olduğu düşünülebilir. Binaların arsa üzerinde kapladıkları alanlarla ilgili istatistikler de il bütünündeki belediyeler toplamı Aydın kenti istatistikleriyle benzer özellikler göstermektedir. Taban alanı 100 m2'den küçük 68846 bina toplam binaların yüzde 81,7'sini oluşturmaktadır. Taban alanı 200 m2'den büyük binaların sayısı 1646, oranı ise yüzde 1,9 olarak stok içinde oldukça küçük bir paya sahiptir.

2000 yılı verilerine göre il bütünündeki belediyelerde toplam bina sayısı 1984 yılı bina sayısının 2 katına yakın bir artış göstermiştir. Toplam stok içinde 1-2 katlı binaların oranının 1984 yılına göre 12,5 puan gerileyerek 78,7 olduğu, buna karşılık 5 veya daha çok katlı bina sayısının 1836'dan 7811'e, oranının ise yüzde 4,5'e yükseldiği görülmektedir. Binaların arsa üzerinde kapladıkları alanlara göre dağılımında da il merkezinde olduğu gibi değişiklikler olmuş, taban alanı 100 m2'den küçük binaların sayısı 126482'ye yükselirken, oranı yüzde 73,49'a inmiştir. İl merkezinde olduğu gibi taban alanı 200 m2'den büyük binaların sayısı 8422'ye, oranı ise yüzde 4,9'a yükselmiştir. Böylece stoktaki niteliksel ve niceliksel değişmenin il bütününde gerçekleştiği ortaya çıkmaktadır.

6.2. Teknik Altyapı

Tablo 6.3'de 1984 yılı bina sayımlarına göre binaların kullanım amaçlarına, borulu su tesisatı, pis su tesisatı, elektrik tesisatına göre dağılımınına bakıldığında Aydın il merkezinde toplam 14654 binadan yüzde 92'sinde borulu su tesisatı varken, kanalizasyona sahip binaların oranı yüzde 5,7, foseptik oranı yüzde 86,5 ve elektrik tesisatına sahip binaların oranı da yüzde 96 olarak belirlenmiştir. Kanalizasyon sistemine bağlantısı bulunan bina sayısının bu kadar düşük sayı ve oranda olması Aydın için beklenen bir bulgu değildir.

1984 yılı bina sayımları verileriyle hazırlanan Tablo 6,3'te Aydın belediyeler toplamında 94733 binanın yüzde 87'sinde borulu su tesisatı bulunurken, yüzde 16,7'sinin kanalizasyon sistemine bağlantısı, yüzde 63'ünde foseptik ve yüzde 93,6'sında da elektrik tesisatı bulunmaktadır. Bu verilere göre ilçelerde, il merkezine göre kanalizasyon sisteminin daha gelişmiş olduğu ortaya çıkmaktadır.

2000 yılı bina sayımı itibariyle Aydın il merkezi için binaların kullanım amaçlarına, borulu su tesisatı, pis su tesisatı, elektrik tesisatına göre dağılımı, toplam 19320 binanın yüzde 97,5'inde borulu su tesisatı, yüzde 86'sında kanalizasyon bağlantısı ve yüzde 11'inde foseptik bulunduğunu göstermektedir (Tablo 6.3). Kanalizasyon bağlantısı bulunan bina sayısının 1984 yılından 2000 yılına kadarki 16 yılda 832'den 16634'e yükselmiş olması, Belediye'nin bu dönem içinde büyük yatırımlar yaparak kanalizasyon altyapısını geliştirmesinin bir sonucu olarak değerlendirilmesi gerekir. Nitekim Raporun 3. bölümünde sunulan Aydın Belediyesi Bilgi Tesbit Formu'nda görüldüğü gibi 1989-1999 döneminde toplam 1500 hektarlık alanı kapsayan kanalizasyon sistemi yatırımı yapılmıştır. Aydın'ın konut üretiminde en başarılı il olmasında yol, su, kanalizasyon gibi teknik altyapının hızla geliştirilmiş olmasının katkısı olduğu sonucuna varılabilir. *Bu sonuç bu çalışmanın temel hipotezi olan kentsel yerleşmelerde altyapısıyla birlikte arsa geliştirilmesiyle konut üretim düzeyi arasında pozitif ilişki olduğu bulgusunu kanıtlamaktadır.*

Belediyeler toplamında ise toplam 172103 binanın yüzde 94'ü borulu su tesisatına sahipken, yüzde 34,5'i kanalizasyon bağlantısına ve yüzde 62'si foseptiğe sahip bulunmaktadır. Bu veri Aydın kentinde, ildeki belediye teşkilatı bulunan diğer yerleşmelere göre kanalizasyon sisteminin çok daha hızlı geliştirilmiş olduğunu göstermektedir.

Tablo 6.1. Binaların Kat Sayılarına Göre Dağılımı

1984 Bina Sayımı				
AYDIN				
İL MERKEZİ			**BELEDİYELER TOPLAMI**	
Bina kat s.	**Bina s.**	**Oran(%)**	**Bina s.**	**Oran(%)**
1	8605	58,72	64965	68,58
2	2841	19,39	21484	22,68
3	1383	9,44	4410	4,66
4	779	5,32	1910	2,02
5	564	3,85	1034	1,09
6	263	1,79	456	0,48
7_9	203	1,39	346	0,37
10+				
Toplam	**14654**		**94733**	
2000 Bina Sayımı				
AYDIN				
İL MERKEZİ			**BELEDİYELER TOPLAMI**	
Bina kat s.	**Bina s.**	**Oran(%)**	**Bina s.**	**Oran(%)**
1	7027	36,37	74116	43,06
2	4455	23,06	61428	35,69
3	2232	11,55	21470	12,48
4	1772	9,17	6934	4,03
5	1852	9,59	4201	2,44
6	1180	6,11	2390	1,39
7_9	729	3,77	1182	0,69
10+	21	0,11	38	0,02
Toplam	**19320**		**172103**	

Kaynak: TÜİK, 1984 ve 2000 Bina Sayımı Verileri

Tablo 6.2. İçinde Konut Bulunan Binaların Oturduğu Taban Alanlarının Bina ve Konut Sayısına Göre Dağılımı (*)

1984 Bina Sayımı						
AYDIN						
İL MERKEZİ				**BELEDİYELERTOPLAMI**		
Bina alanı (m2)	**Bina s.**	**Konut s.**	**Oran(%)**	**Bina s.**	**Konut s.**	**Oran(%)**
0-49	1265	1297	**10,34**	12894	13596	**15,31**
50-74	3784	4563	**30,94**	31030	33738	**36,84**
75-99	4300	8407	**35,16**	24922	35830	**29,59**
100-149	2112	5671	**17,27**	11681	24763	**13,87**
150-199	375	2390	**3,07**	1900	7501	**2,26**
200-299	249	2143	**2,04**	1136	7487	**1,35**
300-499	95	1476	**0,78**	396	3426	**0,47**
500+	40	803	**0,33**	114	1440	**0,14**
Toplam	**12231**	**26774**		**84225**	**128014**	

2000 Bina Sayımı						
AYDIN						
İL MERKEZİ			**BELEDİYELERTOPLAMI**			
Bina alanı (m2)	**Bina s.**	**Oran(%)**	**Bina s.**	**Oran(%)**		
0-49	1246	**6,45**	46466	**27,00**		
50-74	2797	**14,48**	39640	**23,03**		
75-99	5799	**30,02**	40376	**23,46**		
100-149	6415	**33,20**	31497	**18,30**		
150-199	1223	**6,33**	5555	**3,23**		
200-299	1206	**6,24**	5232	**3,04**		
300-399	225	**1,16**	1117	**0,65**		
400-499	102	**0,53**	624	**0,36**		
500-749	110	**0,57**	648	**0,38**		
750-999	48	**0,25**	215	**0,12**		
1000-1999	70	**0,36**	334	**0,19**		
2000+	43	**0,22**	252	**0,15**		
Toplam	**19320**		**172103**			

Kaynak: TÜİK, 1984 ve 2000 Bina Sayımı Verileri
(*) Bilinmeyen olarak sınıflandırılan binalar katılmamıştır.

Tablo 6.3. Binaların Kullanım Amaçlarına, Borulu Su Tesisatı, Pis Su Tesisatı, Elektrik Tesisatına Göre Dağılımı

1984 Bina Sayımı						
AYDIN						
İL MERKEZİ						
		Borulu su tesisatı	**Kanalizasyon**	**Fosseptik**	**Elektrik tesisatı**	
	Bina sayısı	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**	
Tümü konut		10399	374	10224	10460	
Çoğunluğu konut		1280	156	1107	1279	
Çoğunluğu İşyeri		172	23	148	172	
Toplam	**14654**	**13527**	**832**	**12669**	**14090**	
Oran(%)		92,31	5,68	86,45	96,15	
BELEDİYELER TOPLAMI						
		Borulu su tesisatı	**Kanalizasyon**	**Fosseptik**	**Elektrik tesisatı**	
	Bina sayısı	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**	
Tümü konut		69424	11750	52207	72477	
Çoğunluğu konut		5705	1742	3818	5813	
Çoğunluğu İşyeri		843	247	591	860	
Toplam	**94733**	82304	15863	59958	88703	
Oran(%)		**86,88**	**16,74**	**63,29**	**93,63**	

2000 Bina Sayımı						
AYDIN						
İL MERKEZİ				**BELEDİYELER TOPLAMI**		
	Borulu su tesisatı	**Kanalizasyon**	**Fosseptik**	**Borulu su tesisatı**	**Kanalizasyon**	**Fosseptik**
	Bina s.	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**
	18840	16 634	2 128	162442	59 396	106 810
Oran(%)	**97,52**	**86,10**	**11,01**	**94,39**	**34,51**	**62,06**

Kaynak: TÜİK, 1984 ve 2000 Bina Sayımı Verileri

7. AYDIN KONUT ÜRETİCİLERİ ANKETİ

Aydın'da Veri Araştırma A.Ş tarafından gerçekleştirilen Konut Üreticileri Anketi 44 şirkete uygulanmıştır. Örnek seçimi Ticaret Odası'ndan elde edilen, Odaya kayıtlı konut yapımcısı şirketler listesinden, son yıllarda bu alanda faaliyetini sürdüren şirketler önceden belirlenerek seçilmiştir**.**

Bu raporda ilk aşamada elde edilen frekans tablolarından anket yapılan şirketlerin özellikleri, konut yapımını gerçekleştirme biçimleri ve Aydın'da bu alanda karşılaştıkları güçlükler, buldukları olanaklar hakkındaki görüşlerini belirleyen özet tablolar sunulmaktadır. Aşağıda, sunulan tablolarla ilgili kısa değerlendirmeler verilmektedir.

1. Firmaların kaç yıldır konut ürettiklerini gösteren Tablo 7.1'de en büyük grubun (yüzde 41,8'i) 1987-97 dönemini kapsayan 11-20 yıl olduğu görülmektedir. Aydın'da yıllara göre verilen ruhsatları gösteren grafiklerde görüldüğü gibi, bu yıllar hem İl bütününde hem de Aydın il merkezinde en çok sayıda konutun yapımına başlandığı dönem olmuştur. Bu nedenle anketten elde edilen veri Aydın'daki konut üretiminin dönemsel yoğunluğu verisi ile örtüşmektedir. Firmaların üçte-birinden biraz fazlası (yüzde 34,7'si) 1-10 yıldır, yaklaşık dörtte-biri ise 20 yıldan daha uzun süredir konut ürettiklerini belirtmişlerdir.

2. Tablo 7.2'de anket yapılan firmanın yılda inşa edebilecekleri konut sayısı görülmektedir. Firmaların yüzde 16,6'sı yılda 1-10, yüzde 26,2'si yılda 11-20 konut, üçte-ikisinden çoğu (yüzde 78,4'si) ise yılda 1-50 arasında konut üretecek kapasitededir. Yılda 100'den çok konut üretebilecek kapasitede firma sayısı yalnızca 3, toplam içindeki oranı da yüzde 7,1'dir. Konut yapım sanayinde küçük sermayeli firmaların en büyük grubu oluşturduğu bilinen bir husus olmakla birlikte, büyük kapasiteli/sermayeli firma sayısındaki pek çok ülkede ve Türkiye'deki bazı kentlerde görülen artışın Aydın'da henüz sınırlı olduğu ortaya çıkmaktadır.

3. İnşaat sektöründe, bazı firmaların yalnızca taahhüt işi üstlendikleri, bazılarının satış amaçlı konut ve diğer bina inşaatları yaptıkları, bazılarının ise her iki faaliyeti bir arada yürüttükleri bilinmektedir. Aydın'da anket yapılan firmaların yüzde 11,6'sının yalnızca taahhüt işi yaptıkları, yüzde 42'sinin satış amaçlı konut inşa ettikleri, yüzde 46,5'unun ise her ikisini de birlikte yürüttükleri Tablo 7.3'te görülmektedir.

4. Konut üretiminde geleneksel yöntemlerin büyük ağırlıkta olduğu Aydın'da da Tablo 7.4'teki verilerden kanıtlanmaktadır. Tünel kalıp ve prefabrike inşaat yöntemlerinin tek parselde konut üretiminde kullanımlarının pek olanaklı olmadığı, bu yöntemlerin geniş alana yayılan toplu konut inşaatlarında kullanıldığı bilinmektedir. Bu iki yöntemi 4 firmanın kullanıyor olması, Aydın'da toplu konut yapımının varlığının ancak çok yaygın olmadığının bir göstergesi kabul edilebilir. Bunlardan başka Aydın'da plywood, çelik konstrüksiyon gibi konut inşaat yöntemleri de kullanılmakta, toplam oranları ise yüzde 11,4'e ulaşmaktadır.

5. Tablo 7.5'te konut inşaatlarında firmaların yüzde 22,7'sinin taşeron kullanmadıklarını belirtmektedirler. Çok değişik ihtisas gerektiren işlerin bir arada yapıldığı konut

6. Aydın'da anket yapılan şirketlerin konut yapımı için arsayı nasıl elde ettikleri, Tablo 7.6'da görülmektedir. Satış amaçlı konut inşa eden şirketlerin yüzde 38,5'i (15'i) kendi arsası üzerine hiç konut inşa etmezken, yalnızca beşi (yüzde 12,8'i) kat karşılığı anlaşma yapmadan konut üretmektedir. İnşaatların yüzde 21-50 arası şirketlerin yüzde 20,5'i (8'i), yüzde 51-75 arası şirketlerin yüzde 20,5'i (8'i), tamamı da 5 şirket tarafından kendi arsaları üzerinde inşa edilmektedir. Kat karşılığı anlaşma yaparak konut üreten 39 şirketten 19'u inşaatlarının bir bölümünü bu yolla gerçekleştirirken, 15 şirket ise tamamını arsayı kat karşılığı elde ederek yapmaktadır. Sonuç olarak Aydın'da şirketlerin çoğu kat karşılığı anlaşma ile elde ettiği arsalar üzerinde konut üretirken, şirketlerin sahip olduğu arsa üzerinde konut üretmesi de oldukça yaygındır (şirketlerin yüzde 62'sini kapsamaktadır).

7. Diğer taraftan satış amaçlı konut üreten şirketlerin 7'si (yüzde 18,4'ü) imarlı arsaya sahip olduklarını, bir tanesi de imarlı alan dışında arsa sahibi olduğunu belirtmişlerdir. Bu durum mevzi planla imarsız alanların planlı alan kapsamına alınma uygulamasının Aydın'da bulunmaması ile ilişkilendirilebilir (Tablo 7.7).

8. Ankette şirketlere hangi semtlerde konut ürettikleri ve her semte göre kat karşılığı anlaşmada arsa sahibinin payı ile üretilen konutun satış fiyatı sorulmuştur. Tablo 7.8'de firmaların ilk belirttikleri semtlerde yaptıkları kat karşılığı anlaşmalarda arsa sahibine verilen pay görülmektedir. Bu soruya cevap veren 33 şirket içinde en büyük oran yüzde 36,4 (12 şirket) ile yüzde 30 pay veren şirketlerdir. Toplam 19 şirket (% 57,6'sı) arsa sahibine yüzde 18-30, 26 şirket (78,8'i) ise yüzde 40'a kadar pay verdiklerini belirtmişlerdir. Daha yüksek pay veren şirket sayısının 7, oranının ise yüzde 21,2 olması Aydın'da konut maliyeti içinde arsanın payının genellikle yüksek olmadığı şeklinde yorumlanabilir.

9. Tablo 7.9'da konut üreticilerinin konutun kalitesine göre yapımını gerçekleştirdikleri konutlarla ilgili olarak şirketlerin yüzde 68'inin lüks konut, yüzde 43'ünün de orta kalite konut inşa ettikleri anket yapılan şirketlerin yalnızca yüzde 2,3'ünün (1 şirket) ise ucuz konut inşa ettiği görülmektedir.

10. Tablo 7.10'da önceki tablodaki veri pekişmektedir, zira alt gelir grubuna yalnızca 6 şirket konut üretirken, düşük (en alt) gelirliler için konut üreten şirket bulunmamakta, 34 şirket orta, 25 şirket üst ve 7 şirket de en üst gelir grubu için konut ürettiğini belirtmiştir.

11. Türkiye'de konut üreticilerinin işletme sermaye gereksinmelerini inşaat aşamasında konut satarak karşılayabildikleri bilinmektedir. Aydın'da satış amaçlı konut üreten 39 şirketin yalnızca altısı inşaat aşamasında konut satmadıklarını belirtmişlerdir. Diğerleri içinde en büyük grubu inşaat aşamasında yapımını gerçekleştirdikleri konutların yüzde

12. Türkiye'de konut kredisi sisteminin yeterince gelişmiş olmaması nedeniyle konut yapımcıları satışta güçlüklerle karşılaşmaktadır. Bu nedenle kendilerinin konut satın alanlara taksitli ödeme seçenekleri sundukları bilinmektedir. Aydın'da anket yapılan satış amaçlı konut üretimini gerçekleştiren 39 firmanın 29'u (%76,3) vadeli satış yaptıklarını, 9'u ise vadeli satmadıklarını belirtmişlerdir (Tablo 7.12). Peşinat oranı yüzde 10 ile 80 arasında değişmekle birlikte, firmaların biri dışındakiler yüzde 50'ye kadar peşinatı kabul etmektedir. En fazla sayıda firma (13 firma, toplamın 34,2'si) yüzde 50 peşinat almaktadır. Daha sonraki en fazla alınan peşinat oranları yüzde 25 (5 firma) ve yüzde 30-40'tır (4'er firma).

13. Vadeli satışlarda uygulanan taksit süresi 2 aydan başlayıp 120 aya kadar çıkabilmektedir (Tablo 7.13). Ancak en çok uygulanan vade (12 şirket, yüzde 31,6) 12 aydır. Bir yıla kadar vade uygulayan firma sayısı 17, oranı yüzde 58,6, bir ile iki yıl arasında vade uygulayanların sayısı ise 6, oranı yüzde 20,7'dir. Üç şirket beş yıl, iki şirket ise on yıl vade uyguladıklarını belirtmişlerdir. Konut üreten firmaların gerektiğinde uzun vadeli satış yaparak finans kurumlarının yüksek bedelle gerçekleştirdikleri konut kredilerini enformel biçimde verdikleri görülmektedir.

14. Tablo 7.14'te Aydın'da konut üretiminin şirketler bakımından olumlu ve avantajlı yönleri ile ilgili olarak verilen cevaplar sunulmuştur. İklim koşullarının uygunluğu ilk sırada belirtilirken konutun bir yatırım aracı niteliği kazanması, konut talebinin sürekli yükselmesi, satış kolaylığı diğer çok belirtilen hususlardır. Anket yapılan 5 şirket (yüzde 11,4'ü) olumlu bir tarafının olmadığını belirtmiştir.

15. Olumsuz hususlar arasında ise yüksek maliyet ve kar marjının düşük olması toplam firmaların yüzde 22,7'si (10 firma) tarafından dile getirilmiş, arsa bulma zorluğu ve arz-talep dengesizliği ikinci yüksek (7 şer firma) olumsuz husus olarak belirtilmişken, 5 firma olumsuz bir yön görmediklerini ifade etmişlerdir. İnşaat yapımının uzmanların elinde olmaması 5 firma tarafından olumsuz bir husus olarak dile getirilirken, finans sıkıntısı ve genel ekonomik sıkıntılar gibi hususlar 4'er firma tarafından belirtilmiştir (Tablo 7.15).

16. Arsa üretimi ve konut üretimi arasındaki ilişkiyi anlayabilmek amacıyla konut üreticilerine arsa temin etme hakkındaki görüşleri sorulmuştur. Anketi cevaplayan 44 şirketin yüzde 41'i arsa elde etmeyi zor veya çok zor olarak değerlendirirken, "ne zor ne kolay" ve "kolay" olarak tanımlayanların oranı ise konut üreticilerinin yarıdan fazlasını (yüzde 56,8'ini) oluşturmaktadır. Arsa elde etmenin " çok kolay" olduğunu söyleyen firmaların sayısı ise sadece 1 iken toplam içindeki oranı yüzde 2,3'tür (Tablo 7. 16).

17. Tablo 7.17'de konut üreticilerinin arsa fiyatları hakkındaki görüşleri hem Tablo 7.8 hem de Tablo 7.16'da sunulan cevaplardan daha olumsuzdur. Zira 8 şirket (yüzde

18. Tablo 7.18'de izlenebileceği gibi inşa edilen konutların satışında güçlük olup olmadığı ile ilgili soru için verilen cevaplar en büyük grubun (22 şirket, % 52,4) 'zor' cevabını seçtiğini göstermektedir. Buna karşılık şirketlerin 11'i (% 26,2'si) satışın 'çok zor' olduğunu belirtirken, 7'si (% 16,7'si) 'ne zor ne kolay' olarak cevaplamışlardır. Konut üreten şirketlerin yalnızca 2'si konutların satışı konusunda "kolay" cevabını vermiştir. Yukarıda belirtildiği gibi ödenebilir koşullarda uzun vadeli konut kredilerinin yokluğunda konut yapımcılarının vadeli satışlar yapmak zorunda kalmaları nedeniyle bu cevaplar beklenen yöndedir.

Tablo 7.1. Anket Yapılan Firmanın Kaç Yıldır Konut Yapımında Faaliyet Gösterdiği

Yıl Sayısı	Firma Sayısı	Oran (%)	Birleşik Yüzde
1-2	3	6,9	6,8
3-5	4	9,2	16,1
6-10	8	18,6	34,7
11-20	17	41,8	75,5
21-30	7	16,2	91,8
31-35	4	9,2	100,0
Toplam	**43(*)**	**100,0**	

(*) 1 şirket soruyu yanıtsız bırakmıştır.

Tablo 7.2. Firmanın 1 Yılda İnşa Edebileceği Daire Sayısı

Daire Sayısı	Firma Sayısı	Oran (%)	Birleşik Yüzde
1-8	1	2,4	2,3
9-10	6	14,3	16,6
11-20	11	26,2	42,8
21-50	15	35,7	78,4
51-100	6	14,3	92,7
101-200	2	4,8	97,5
200'den çok	1	2,3	100,0
Toplam	42(*)	100,0	

(*) 2 şirket soruyu yanıtsız bırakmıştır.

Tablo 7.3. Konut Yapımında Faaliyet Türü

Faaliyet Türü	Firma Sayısı	Oran (%)	Birleşik Yüzde
Taahhüt işi	5	11,6	11,6
Satış amaçlı inşaat	18	41,9	53,5
Her ikisi birlikte	20	46,5	100,0
Total	43 (*)	100,0	

(*) 1 şirket soruyu yanıtsız bırakmıştır.

Tablo 7.4. Konut İnşaatı Yöntemleri

İnşaat Yöntemi	Firma Sayısı (*)	Oran (%)
Geleneksel	43	97,8
Tünel kalıp	3	6,8
Prefabrike	1	2,3
Plywood	4	9,1
Çelik konstrüksiyon	1	2,3
Toplam Firma Sayısı	**44**	**100,0**

(*) Bazı firmalar birden çok tekniği kullandıklarını belirttikleri için toplam 44'ten büyüktür.

Tablo 7.5. Konut İnşaatında Taşeron Kullanımı

	Firma sayısı	Oran (%)
Evet	34	77,3
Hayır	10	22,7
Total	44	100,0

Tablo 7.6. Konut Yapımcılarının Satış Amaçlı İnşa Ettikleri Konutların Arsalarını Nasıl Elde Ettikleri

	Kendi Arsası Üzerinde		Kat Karşılığı Anlaşmayla		
İnşaatlarının Yüzdesi	**Şirketlerin Sayısı**	**Şirketlerin Yüzdesi**	**İnşaatlarının Yüzdesi**	**Şirketlerin Sayısı**	**Şirketlerin Yüzdesi**
0	15	38,5	0	5	12,8
1-20	2	5,1	1-25	1	2,6
21-50	8	20,5	26-50	10	25,6
51-75	8	20,5	51-70	6	15,4
76-99	1	2,6	71-99	2	5,1
100	5	12,8	100	15	38,5
TOPLAM	**39**	**100,0**		**39**	**100,0**

Tablo 7.7. Anket Yapılan Konut Üreticilerinin Arsa ve Makina Parkı Sahipliği

	Sahip Olan Şirketlerin Sayısı	Oranı (%)
İmarlı Arsa	7	18,4 (*)
İmarsız Arsa	1	2,6(*)
Makina Parkı	22	50,0 (**)

(*) Satış amaçlı konut üreten 38 şirkete oranı
(**) Anket yapılan 44 şirkete oranı

Tablo 7.8. Kat Karşılığı Anlaşmalarla Konut İnşa Edilen Semtlerde Arsa Sahibine Verilen Ortalama pay (yüzde)

Arsa sahibi payı (%)	Şirket Sayısı	Oranı (%)
18	1	3
25	6	18,2
30	12	36,4
33	1	3
35	3	9,1
40	3	9,1
45	1	3
50	1	3
60	1	3
70	1	3
80	3	9,1
Toplam	**33**	**100,0**

Tablo 7.9. Aydın'da Firmaların 3 Tür Konut Üretimine Göre Dağılımı

Konut Türü	Şirket Sayısı(*)	Oranı
Lüks konut	30	68,2
Orta kalite	19	43,2
Ucuz konut	1	2,3

(*) Birden çok şıkkı işaretleyen şirket bulunduğu için toplamı 44'ten büyüktür.

Tablo 7.10. İnşa Edilen Konutları Satın Alan Gelir Gruplarına Göre Konut Üreticisi Firma Sayısı

Gelir Grubu	Firma Sayısı
En Üst	7
Üst	25
Orta	34
Alt	6
Düşük	0

Tablo 7.11. Ürettikleri Konutları İnşaat Aşamasında Satan Firmaların Satışlarının Toplam İçindeki Oranı

Satılan Konutun Oranı (%)	Firma Sayısı	Oranı (%)
10 veya daha az	4	10,2
11-25	7	17,9
26-40	12	30,8
41-60	5	12,9
61-80	3	7,7
81-100	2	5,1
Toplam	**33**	**84,6**
Satmayanlar	6	15,4
Satış Amaçlı Konut Üretenler	**39**	**100,0**

Tablo 7.12. Ürettikleri Konutları Vadeli Satan Firmaların Satışta Aldıkları Peşinat Oranı

Vadeli Satışta Peşinat Oranı (%)	Firma Sayısı	Oranı (%)
10	2	5,2
25	5	13,2
30	4	10,5
40	4	10,5
50	13	34,2
80	1	2,7
Toplam Vadeli Satanlar	**29**	**76,3**
Vadeli Satmayanlar	**9**	**23,7**
Satış Amaçlı Konut Üreten Firmalar Toplamı	**38 (*)**	**100.0**

(*) 1 şirket bu soruyu yanıtsız bırakmıştır.

Tablo 7.13. Vadeli Satış Yapan Konut Üreticilerinin Kabul Ettikleri Taksitle Ödeme Süresi (Ay)

Taksit Vadesi (Ay)	Firma Sayısı	Oranı
2	1	2,6
6	3	7,9
10	1	2,6
12	12	31,6
15	3	7,9
18	1	2,6
24	2	5,3
60	3	7,9
120	2	5,3
Toplam Vadeli Satanlar	**28(*)**	**76,3**
Vadeli Satmayanlar	**9**	**23,7**
Satış Amaçlı Konut Üreten Firmalar Toplamı	**38**	**100.0**

(*) 1 şirket soruyu yanıtsız bırakmıştır.

Tablo 7.14. Aydın'da Satış Amaçlı Konut Yapımı Ve Satışının Olumlu/ Avantajlı hususları

Olumlu/Avantajlı Hususlar	Görüşü Belirten Firma Sayısı	Oranı (%)
Büyük, güçlü ve gelişen bir şehir olması	1	2,3
Turistik il olması	1	2,3
İklim koşullarının uygunluğu	13	29,5
Konut talebinin sürekli artması	7	15,9
Konut yapımında yatırım olanakları sunması	9	20,5
Diğer	2	4,5
Bilmiyorum/ Hatırlamıyorum	6	13,6
Olumlu bir tarafı yok	5	11,4
Satış kolaylığı	5	11,4
Karlılık yüksek/ Maliyet düşük	3	6,8
İmarlı arsa ve arazilerin çokluğu	1	2,3
Kişisel faktörler	8	18,2
TOPLAM	**44**	**100,0**

Tablo 7.15. Aydın'da Satış Amaçlı Konut Yapımı Ve Satışının Olumsuz Hususları/ Zorlukları

Olumsuz Hususlar/Zorluklar	Görüşü Belirten Firma Sayısı	Oranı (%)
Düzensiz kentleşme/ Planlama/ Yapılaşma	1	2,3
Arsa bulma zorluğu	7	15,9
İnşaat halinde konut satılamaması	1	2,3
Yüksek Maliyet/ Kar marjının düşük olması	10	22,7
Finans sıkıntısı	4	9,1
Kalifiye eleman/ Kalifiye ekip bulma zorluğu	1	2,3
Arz talep dengesizliği	7	15,9
Bilmiyorum/ Hatırlamıyorum	6	13,6
İnşaat yapımının uzmanların elinde olmaması	5	11,4
Genel ekonomik sıkıntılar	4	9,1
Diğer	2	4,5
Bürokratik engeller/ zorluklar	2	4,5
Tekelleşme/ Markalaşma	1	2,3
Olumsuz bir şey yok	5	11,4
Konut kalitesine önem verilmemesi	1	2,3
TOPLAM	**44**	**100,0**

Tablo 7.16. Aydın'da Konut İnşa Etmenin Avantajları ve Dezavantajları ile İlgili Olarak, Arsa Temin Etmek Hakkında Konut Üreticilerinin Görüşü

	Bu Görüşe Katılan Firma Sayısı	Oranı (%)	Birleşik Oran (%)
Çok zor	2	4,5	4,5
Zor	16	36,4	40,9
Ne zor ne kolay	14	31,8	72,7
Kolay	11	25,0	97,7
Çok kolay	1	2,3	100,0
Toplam	**44**	**100,0**	

Tablo 7.17. Aydın'daki Konut Üreticilerinin Arsa fiyatları Hakkındaki Görüşleri

	Bu Görüşe Katılan Firma Sayısı	Oranı (%)	Birleşik Oran (%)
Çok pahalı	8	18,6	18,6
Pahalı	26	60,5	79,1
Ne pahalı ne ucuz	8	18,6	97,7
Ucuz	1	2,3	100,0
Toplam	**43(*)**	**100,0**	

(*) 1 şirket bu soruyu yanıtız bırakmıştır.

Tablo 7.18. Aydın'da Konut İnşa Etmenin Avantajları ve Dezavantajları ile İlgili Olarak, Konut Üreticilerinin Konutları Satmak Konusundaki Görüşleri

	Bu Görüşe Katılan Firma Sayısı	Oranı (%)	Birleşik Oran (%)
Çok zor	11	26,2	26,2
Zor	22	52,4	78,6
Ne zor ne kolay	7	16,7	95,2
Kolay	2	4,8	100,0
Toplam	**42**	**100,0**	

(*) 2 şirket bu soruyu yanıtsız bırakmıştır.

8. AYDIN EMLAK KOMİSYONCULARI ANKETİ VE DEĞERLENDİRMESİ

Aydın'da konut ve arsa fiyatlarının düzeyini ve semtlere göre değişimini belirlemek için 10 emlak komisyoncusuna Veri Araştırma A.Ş. tarafından Temmuz 2006'da anket uygulanmıştır. Anket verilerinden 3+1 ve 4+1 odalı, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir daire ile 3+1 ve 4+1 odalı, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin fiyatı ve aylık kirasıyla ilgili sonuçlar aşağıda sunulan Tablo 8.1'de görülmektedir. Kentin fiyat düzeylerine göre farklılaşan semtlerindeki ortalama fiyatlar ve kiralar beklenen şekilde farklılaşmaktadır. Kentte 3+1 odalı, asansörsüz, kalorifersiz konutların ortalama fiyatı 59375 YTL, kaloriferli konutların 89375 YTL ye kadar alınabiliniyor olması (ortalamanın altı fiyat düzeyi olan semtlerde), konutun ödenebilirliği açısından olumlu olarak değerlendirilebilir. Konut türleri ve semtler arasında büyük fiyat farklılığı olduğu da anket sonuçlarından ortaya çıkmaktadır. Örneğin 3+1 kaloriferli dairelerin ortalamanın üstü fiyatlı semtlerde fiyatı 130000 (aritmetik ortalama) YTL iken ortalamanın altı fiyatlı semtlerde fiyatı 89375 YTL olarak belirlenmiştir. Dört yatak odalı (4+1) asansörlü ve kaloriferli dairelerin aynı semt farklılaşmasına göre fiyatları sırasıyla, 166000 YTL ve 138571 YTL'dir.

Aydın'da arsa fiyatları ile ilgili olarak belirlenen fiyatlardan, Türkiye'nin Habitat II Konferansında sunduğu ülke raporunda hesaplanması istenen göstergelerden olan "Arsayı İmara Açma Katsayısı" hesaplanmıştır. Arsayı imara açma katsayısı kentin uç alanlarında imarlı-altyapılı bir arsanın metrekare fiyatının yakın çevresindeki imarsız-altyapısız bir arsanın metrekare fiyatına oranı olarak tanımlanmıştır. Katsayının yüksek olduğu kentlerde imarlı-altyapılı arsanın kıt olduğu, düşük olduğu kentlerde ise bu tür arsaların sunumunda bir darboğaz olmadığı şeklinde yorumlanmaktadır.

Tablo 8.2-8.3-8.4-8.5'te farklı yapılaşma hakları olan imarlı arsaların, Tablo 8.6-8.7 ve 8.8'de ise yeni gelişen konut alanları yakınlarında imarsız bir arazinin metrekare fiyatları verilmiştir. Ortalama fiyatlı semtlerde iki kata kadar imarlı arsaların metrekare fiyatlarının aritmetik ortalaması 381 YTL, 5-6 kadar imarlı olanlarının 694 YTL, 7 ve daha çok katlı imarlı arsaların fiyatları ise 972 YTL olarak belirlenmiştir. İmarsız arsalar için belirlenen birim fiyatlar ise, ortalama fiyata sahip bölgelerde 71,88 YTL iken, ortalama üstü bölgelerde fiyat 100 YTL'ye yükselmektedir. Ortalamanın altında fiyata sahip olan bölgelerde ise imarsız bir arazinin metrekare satış fiyatı ortalama 51,67 YTL'dir.

Aydın'da ortalama fiyatlı bölgelerden 2 kata kadar konut yapılabilen semtler için arsayı imara açma katsayısı 5,3, 3-4 katlı bina inşa edilen bölgelerdeki semtlere göre 7,09, 5-6 katlı konut yapılan semtler için 9,7'ye çıkmaktadır. Aritmetik ortalama yerine medyan değerler alındığında bu oranlar sırasıyla, 5,06, 8,1 ve 9,4 olmaktadır. Sözü edilen Türkiye raporunda bu göstergenin ülke bütünü için 1995 yılında 2.37, Ankara için 3.07 olarak hesaplandığı dikkate alındığında, Aydın'da her tür konut için hesaplanan ortalamaların Türkiye ortalamasının oldukça üzerinde olduğu görülmektedir. Bu sonuç Aydın'da mevcut imarlı-altyapılı arsa arzına ek olarak yakın dönemde yeni alanların imara açılma beklentisinin fazla olmamasıyla ilgili olabileceği düşünülmektedir.

Tablo 8.1. Bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir daireye ait ortalama fiyat ve kiralar (YTL)						
	Bu kentte, ortalama fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın altında fiyatlara sahip ruhsatlı dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte,ortalama fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte,ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte,ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası
Cevaplayan	8	10	8	8	9	8
A.Ortalama	76875,00	92000,00	59375,00	309,38	383,33	290,63
Minimum	60000	70000	50000	250	300	250
Maksimum	100000	120000	75000	350	500	350
Bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1,asansörlü, kaloriferli yeni bir daireye ait ortalama fiyat ve kiralar (YTL)						
	Bu kentte, ortalama fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın altında fiyatlara sahip ruhsatlı dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte,ortalama fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte,ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte,ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası
Cevaplayan	8	10	8	8	10	8
Aritmetik Ortalama	111250,00	130000,00	89375,00	418,75	520,00	356,25
Minimum	75000	100000	50000	300	350	250
Maksimum	150000	200000	150000	600	1000	550

Bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta 4+1 ve asansörsüz,kalorifersiz yeni bir daireye ait ortalama fiyat ve kiralar (YTL)						
	Bu kentte, ortalama fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersüz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın altında fiyatlara sahip ruhsatlı dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte,ortalama fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte,ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte,ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası
Cevaplayan	7	9	8	6	8	7
Aritmetik Ortalama	109285,71	125000,00	94375,00	346,67	425,00	307,14
Minimum	80000	80000	60000	280	300	200
Maksimum	160000	180000	130000	400	650	500
Bir apartmanın ön cephesinde yer alan,2.veya 3. katta 4+1 ve asansörlü,kaloriferli yeni bir daireye ait ortalama fiyat ve kiralar (YTL)						
	Bu kentte, ortalama fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın altında fiyatlara sahip ruhsatlı dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte,ortalama fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte,ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte,ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası
Cevaplayan	8	10	7	8	10	7
A. ortalama	160000,00	166000,00	138571,43	568,75	645,00	464,29
Minimum	110000	120000	85000	400	400	350
Maksimum	200000	220000	200000	1000	1000	750

Tablo 8.2. Yeni Gelişen, Konut Yapımının Yoğun Olduğu Semt veya Bölgelerde 2 Kata Kadar İmarlı Arsalara Ait Ortalama Fiyatlar (YTL/m2)

	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalama fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 2 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın üstünde fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 2 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı olanlardan izin verilen kat adeti 2 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı
Cevaplayan Sayısı	6	8	5
Aritmetik Ortalama	381,38	402,49	303,32
Minimum	83	117	50
Maksimum	1000	1333	667

Tablo 8.3. Yeni Gelişen, Konut Yapımının Yoğun Olduğu Semt veya Bölgelerde 3-4 Kata Kadar İmarlı Arsalara Ait Ortalama Fiyatlar (YTL)

	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalama fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 3-4 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın üstünde fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 3-4 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı olanlardan izin verilen kat adeti 3-4 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı
Cevaplayan Sayısı	6	8	5
Aritmetik Ortalama	509,43	559,15	386,66
Minimum	150	200	150
Maksimum	1333	1667	833

Tablo 8.4. Yeni Gelişen, Konut Yapımının Yoğun Olduğu Semt veya Bölgelerde 5-6 Kata Kadar Konut İnşa Edilebilen İmarlı Arsalara Ait Ortalama Fiyatlar

	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalama fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 5-6 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın üstünde fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 5-6 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı olanlardan izin verilen kat adeti 5-6 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı
Cevaplayan Sayısı	6	8	5
Aritmetik Ortalama	694,43	823,13	539,98
Minimum	200	300	200
Maksimum	1667	2000	1083

Tablo 8.5. Yeni Gelişen, Konut Yapımının Yoğun Olduğu Semt veya Bölgelerde Yedi Veya Daha Fazla Katlı Konut İnşa Edilebilen İmarlı Arsalara Ait Ortalama Fiyatlar

	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalama fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 7 ve fazla katlarda olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın üstünde fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 7 ve fazla katlarda olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı olanlardan izin verilen kat adeti 7 ve fazla katlarda olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı
Cevaplayan Sayısı	6	7	5
Aritmetik Ortalama	972,17	1057,14	826,66
Minimum	300	200	250
Maksimum	3000	3000	2333

Tablo 8.6. Yeni Gelişen Alanların Yakınlarından Ortalama Fiyata Sahip Olan Bölgelerde İmarsız Bir Arazinin Ortalama Metrekare Fiyatı (YTL)

Cevaplayan Sayısı	8
Aritmetik Ortalama	71,88
Minimum	15
Maksimum	250

Tablo 8.7. Yeni Gelişme Alanları Yakınlarındaki Ortalamanın Üstünde Fiyata Sahip Ruhsatlı Olan Bölgelerde İmarsız Bir Arazinin Ortalama Metrekare Fiyatı (YTL)

Cevaplayan Sayısı	9
Aritmetik Ortalama	100,00
Minimum	20
Maksimum	300

Tablo 8.8. Yeni Gelişen Alanların Yakınlarında Ortalamanın Altında Fiyata Sahip Yörelerde İmarsız Bir Arazinin Metrekare Fiyatı (YTL)

Cevaplayan Sayısı	9
Aritmetik Ortalama	51,67
Minimum	15
Maksimum	200

TÜBİTAK

PROJE NO: SOBAG 104K110

EK – 2.3

BURSA'DA KONUT ÜRETİMİ

Prof.Dr. Ali TÜREL
ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

Prof.Dr. Hülya KOÇ
DEÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

Yardımcı Araştırmacı
Derya DOĞAN
ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

Aralık, 2007

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ..... 1

1.1. İlin Genel Özellikleri..... 1
1.1.1 Nüfus ve Ekonomik Yapıyla İlgili Özellikler.....1
1.2. Çalışmanın Kapsamı.....5

2. İNŞAAT RUHSATLARININ YILLARA VE YERLEŞMELERE GÖRE DAĞILIMI 6

3. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NİN PLANLAMA, ALTYAPI SUNUMU VE ARSA ÜRETİMİ FAALİYETLERİ.....24

3.1. Nilüfer Belediyesinin Planlama, Altyapı Sunumu ve Arsa Üretimi Faaliyetleri.....31
3.2. Osmangazi Belediyesinin Planlama, Altyapı Sunumu ve Arsa Üretimi Faaliyetleri.....35
3.3. Yıldırım Belediyesinin Planlama, Altyapı Sunumu ve Arsa Üretimi Faaliyetleri.....40

4. 1985 ve 2000 NÜFUS SAYIMLARI VERİLERİNDEN OTURULAN KONUTUN ODA SAYISINAVE HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE DEĞERLENDİRİLMESİ 44

5. 1985 VE 2000 YILI NÜFUS SAYIMLARI VERİLERİYLE KONUTTA MÜLKİYET VE KİRACILIKTAKİ DEĞİŞMENİN DEĞERLENDİRİLMESİ.....48

6. 1984 VE 2000 BİNA SAYIMLARI VERİLERİ KULLANILARAK BURSA İLİNDEKİ YERLEŞMELERLE İLGİLİ DEĞERLENDİRMELER.....50

6.1. Binaların Kat Adetleri.....50
6.2. Teknik Altyapı.....51

7. BURSA KONUT ÜRETİCİLERİ ANKETİ.....55

8. BURSA EMLAK KOMİSYONCULARI ANKETİ VE DEĞERLENDİRMESİ.....66

1.GİRİŞ

1. BURSA

1.1 İlin Genel Özellikleri

Marmara Bölgesi'nde denize kıyısı bulunan bir il olan Bursa 17 ilçeye sahiptir. Bu ilçelerden dördünün denize açılımı bulunmaktadır. İl bütününde 1985-2000 döneminde artan hanehalkı sayısı başına 1,22 adet konutun yapımına başlanmıştır. Ancak aynı dönemde il merkezinde bu oran 0.77'de kalmış, 1985-2006 döneminde ise 0,60'a gerilemiştir.

Bu çalışma il bütünü ve il merkezinde konut üretimine etki eden faktörleri ayrıntılı incelemeyi amaçlamaktadır.

1.1.1 Nüfus ve Ekonomik Yapıyla İlgili Özellikler

Bursa'da 1990 ve 2000 Nüfus Sayımı verilerine göre ilçelerde şehir ve köy nüfusları ile yıllık nüfus artış hızı Tablo 1.1'de sunulmaktadır. 5216 sayılı yasadan önce Bursa Büyükşehir Belediyesi'ni oluşturan üç ilçeden (Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım) biri olan Nilüfer, şehir nüfusu ve toplamda nüfus artış hızı en yüksek ilçedir. Bu ilçe 1990-2000 döneminde binde 131'i bulan yıllık nüfus artış hızı ile Türkiye il merkezleri ortalamasının yaklaşık 4,5 kat üzerinde bir hıza sahip olmuştur. Bu artış hızı mutlak değer olarak dönem bütününde 99414 nüfusa karşılık gelmektedir. Bursa'nın en büyük ilçesi Osmangazi'de de bu dönemde şehir nüfus artış hızı binde 20 görülmekle birlikte, nüfus açısından 105825'e karşılık gelen bir artışa sahne olmuştur. İkinci büyük ilçe olan Yıldırım'da da yine bu dönemdeki yıllık kentsel nüfus artış hızı binde 39, ancak mutlak değer olarak, 154872 kişidir. Bu veriler 1990-2000 döneminde Bursa Büyükşehir Belediyesinin 360111 kişi artışla nüfusuna neredeyse yeni bir kent eklendiğini göstermektedir.

Şehir nüfusları artışları bakımından Nilüfer'i izleyen ilk beş ilçe sırasıyla, Kestel, Mudanya, Gürsu, İnegöl ve Yıldırım'dır. Bursa'da bu dönemde şehir nüfusu azalan tek ilçe Büyükorhan'dır. Buna karşılık birçok ilçede köy nüfuslarında azalma izlenmektedir. Bu ilçeler de Harmancık, Keles, Büyükorhan, Mustafakemalpaşa, Karacabey, Yenişehir, Orhaneli, İznik ve Orhangazi'dir.

İl geneli, Türkiye ortalaması ile karşılaştırıldığında, Bursa ilinde şehir nüfusları, köy nüfusları ve toplam nüfusun 1990-2000 döneminde yıllık artış hızının Türkiye ortalamalarının oldukça üzerinde bulunduğu görülmektedir.

Tablo 1.1.Bursa'da İlçelere Göre Şehir ve Köy Nüfusu ve Yıllık Nüfus Artış Hızı

		1990			2000			Yıllık Nüfus Artış Hızı (‰)		
	İlçeler	**Toplam**	**Şehir**	**Köy**	**Toplam**	**Şehir**	**Köy**	**Toplam**	**Şehir**	**Köy**
01	Nilüfer	65 799	36 897	28 902	178 682	136 311	42 371	99,87	130,65	38,24
02	Osmangazi	510 902	473 302	37 600	642 337	579 127	63 210	22,89	20,17	51,93
03	Yıldırım	325 159	324 377	782	480 266	479 249	1 017	38,99	39,02	26,27
04	Büyükorhan	19 515	4 050	15 465	16 667	3 603	13 064	-15,77	-11,69	-16,87
05	Gemlik	72 177	50 237	21 940	88 472	63 710	24 762	20,35	23,75	12,10
06	Gürsu	18 681	12 730	5 951	28 087	21 518	6 569	40,77	52,48	9,88
07	Harmancık	12 225	3 210	9 015	10 017	3 560	6 457	-19,91	10,35	-33,36
08	İnegöl	126 214	71 120	55 094	186 558	105 959	80 599	39,07	39,86	38,03
09	İznik	41 942	17 232	24 710	44 770	20 169	24 601	6,52	15,73	-0,44
10	Karacabey	71 938	31 665	40 273	76 887	40 624	36 263	6,65	24,91	-10,49
11	Keles	21 675	3 348	18 327	18 613	3 636	14 977	-15,23	8,25	-20,18
12	Kestel	31 710	15 239	16 471	44 102	27 496	16 606	32,98	59,00	0,82
13	Mudanya	38 656	12 129	26 527	53 965	20 682	33 283	33,35	53,35	22,68
14	M.Kemalpaşa	100 410	37 938	62 472	101 531	46 731	54 800	1,11	20,84	-13,10
15	Orhaneli	30 015	6 434	23 581	30 449	8 071	22 378	1,44	22,66	-5,23
16	Orhangazi	56 426	31 889	24 537	68 902	44 426	24 476	19,97	33,15	-0,25
17	Yenişehir	52 717	21 210	31 507	54 835	26 068	28 767	3,94	20,62	-9,10
Bursa Toplamı		**1 596 161**	**1 153 007**	**443 154**	**2 125 140**	**1 630 940**	**494 200**	**28,62**	**34,67**	**10,90**
Türkiye Toplamı		**56 473 035**	**33 656 275**	**22 816 760**	**67 803 927**	**44 006 274**	**23 797 653**	**18,28**	**26,81**	**4,21**

Kaynak: TÜİK 2000 Genel Nüfus Sayımı, Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri yayınları

Bursa il bütününde 2000 yılında işgücüne katılma oranı (12 yaş ve daha yukarı yaştaki nüfus için) yüzde 53,67'dir . Erkekler için bu oran yüzde 71,87 iken kadınlar için yüzde 35,67 olarak belirlenmiştir. TÜİK verilerine göre 1980-2000 döneminde erkekler için oran 8,7 puan, kadınlar için 4,3 puan düşmüştür. 2000 Yılı Nüfus Sayımı verilerine göre Bursa ilinde işsizlik oranı yüzde 9,30, il merkezinde ise yüzde 14,34'tür.

Bursa'da ekonomik faaliyetlerde çalışanların Türkiye toplamlarına göre karşılaştırıldığı Tablo 1.2'de Bursa ilinde ziraatın çalışanların en büyük bölümünün istihdam edildiği faaliyet alanı olduğu görülmektedir. Bununla birlikte bu sektörde çalışanların oranı Türkiye ortalamasının yaklaşık 15 puan altında bulunmaktadır. Buna karşılık imalat sanayiinde çalışanların oranı Türkiye ortalamasından yaklaşık 15 puan yüksektir. Ticarette çalışanların oranı Türkiye ortalamasının 2 puan üzerinde iken hizmetlerde çalışanların oranı Türkiye ortalamasının 2 puan kadar altındadır.

İlde tarımsal faaliyetlerin yoğunlaşmasına karşın il merkezinde imalat sanayiinde çalışanların oranı en yüksektir. Yüzde 42 olarak belirlenen oran Türkiye il merkezleri ortalamasının yaklaşık 16 puan üzerindedir. Bu durum il merkezinin sanayideki gelişmişlik düzeyiyle bağlantılıdır. Buna karşılık hizmetlerde çalışanların oranı, il bütününde olduğu gibi, Türkiye ortalamasının altındadır Ticarette il toplamında Türkiye ortalamasına göre izlenen iki puanlık yüksekliğe karşılık il merkezinin iki puan az olması kıyı ilçelerdeki turistik tesislerin varlığına bağlanabilir. İl merkezinde sanayinin çok hakim bir sektör olması nedeniyle diğer bütün sektörlerde çalışanların oranları Türkiye ortalamasının altında kalmaktadır.

Tablo 1.2. Türkiye ve Bursa'da Ekonomik Faaliyetlerde Çalışanların Sayısı ve Oranı

Faaliyetler	Türkiye Toplamı		Bursa İli		Türkiye İl Merkezleri		Bursa İl Merkezi	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
Ziraat	12576827	48,38	277075	33,56	112639	1,36	3817	1,04
Madencilik	96035	0,37	2046	0,25	21052	0,25	386	0,11
İmalat Sanayii	3276173	12,60	227151	27,52	2140998	25,85	153897	42,01
Elektrik, Gaz ve Su	98152	0,38	3389	0,41	55556	0,67	1990	0,54
İnşaat	1196246	4,60	40862	4,95	581473	7,02	25180	6,87
Top. Peraken. Ticaret	2512777	9,67	97554	11,82	1585679	19,15	65274	17,82
Ulaştırma, Haber. Depola.	853255	3,28	28118	3,41	516153	6,23	17098	4,67
Mali Kurumlar	808126	3,11	23925	2,90	604326	7,30	17690	4,83
Toplum hizm. Sosyal ve Kişisel Hizm.	4545535	17,48	124756	15,11	2645080	31,94	80593	22,00
Diğer	34015	0,13	655	0,08	18266	0,22	435	0,12
TOPLAM	**25997141**	**100**	**825531**	**100**	**8281222**	**100**	**366360**	**100**

Kaynak: TÜİK 2000 Genel Nüfus Sayımı, Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri yayınları

Bursa ve Türkiye'de 2000 Nüfus Sayımı verilerine göre yapılan işe göre istihdam edilen nüfusun dağılımı Tablo 1.3'de sunulmaktadır.

Buna göre Bursa ilinde, büyük bölümü sanayide çalışanlardan oluşan tarım dışı üretim faaliyetlerinde çalışanlar ve ulaştırma makinalarını kullananların oranı en yüksektir. Yüzde 34,39 olan bu oranı yüzde 33,65 ile tarım, hayvancılık, ormancılık, balıkçılık ve avcılık işlerinde çalışanlar izlemektedir. Türkiye geneli ile karşılaştırıldığında sıralamanın tersi olduğu ve tarım, hayvancılık faaliyetlerinin yüzde 48,44 ile ilk sırada bulunduğu, tarım dışı üretimin yüzde 23,21 ile ikinci sırada olduğu izlenmektedir. İl genelinde tarımda çalışanların dışında diğer tüm faaliyet kollarında çalışanların oranı Türkiye ortalamasının üzerindedir.

Bursa il merkezinde (Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde) çalışanların dağılımı incelendiğinde, yarısının tarım dışı üretim faaliyetlerinde çalışanlar ve ulaştırma makinalarını kullananlar grubunda bulunduğu görülmektedir. Bu oran Türkiye il merkezlerindeki oranın da yaklaşık 8 puan üzerindedir. Buna karşılık diğer tüm faaliyet kollarında çalışanların oranları Türkiye il merkezleri oranlarının bir miktar altındadır. Bu durum Bursa il merkezinde sanayinin önde gelen sektör olmasıyla ilişkilidir.

Tablo 1.3. Türkiye ve Bursa'da Yapılan İş ve İstihdam Edilen Nüfus

Faaliyetler	Türkiye Toplamı		Bursa İli		Türkiye İl Merkezleri		Bursa İl Merkezi	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
İlmi, Teknik, Serbest Meslek	1901739	7,32	65124	7,89	1208769	14,60	44461	12,14
Müteşebbisler, Yöneticiler	366346	1,41	16510	2,00	245012	2,96	10782	2,94
İdari Personel	1543499	5,94	54230	6,57	1063872	12,85	38310	10,46
Ticaret-Satış Personeli	1603313	6,17	62359	7,55	1078889	13,03	43102	11,76
Hizmet İşlerin. Çalışanlar	1939402	7,46	65064	7,88	1086961	13,13	41438	11,31
Tarım, Hayva. Çalışanlar	12593050	48,44	277808	33,65	123618	1,49	4494	1,23
Tarım Dışı Üretim, Ulaşt. Çalışanları	6033486	23,21	283859	34,39	3465505	41,85	183456	50,08
Bilinmeyen	16306	0,06	577	0,07	8596	0,10	317	0,09
TOPLAM	**25997141**	**100**	**825531**	**100**	**8281222**	**100**	**366360**	**100**

Kaynak: TÜİK 2000 Genel Nüfus Sayımı, Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri yayınları

Bursa'da ilinde Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'nın (GSYİH) sektörel dağılımı, istihdamda olduğu gibi sanayinin hakimiyetini ortaya koymaktadır. İlde sanayinin payı Türkiye ortalamasının 13,22 puan üzerindedir. Diğer sektörlerden yalnızca, inşaatın payı Türkiye ortalamasının küçük bir miktar üzerinde iken, diğer sektörlerin payları daha azdır. İthalat vergisi payının Türkiye ortalamasından yüksek oluşu bölgedeki fabrikaların yurt dışından parça ve hammadde ithal etmeleri ile ilişkilendirilebilir.

Bursa'nın fert başına GSYİH'sı Türkiye ortalamasının yaklaşık 800 YTL. üzerindedir. Türkiye'deki otomotiv sanayinin büyük bölümünün yer aldığı Bursa'da sanayinin katma değere olan payının yüksekliğinin bu sonucu ortaya çıkardığı anlaşılmaktadır. 1987-2000 dönemindeki artış oranları bakımından da sanayi, ulaştırma, haberleşme, serbest meslek ve hizmetler sektörleri ile ithalat vergisi Türkiye ortalamasının üzerindedir. Bu sonuç Bursa ekonomisinde sanayinin ağırlığının artarak sürdüğünü göstermektedir.

Tablo 1.4. Türkiye ve Bursa için Sektörlere göre 2000 Yılı Cari Fiyatlarla GSYİH ve Artış Hızı

Sektörler	2000 Yılı GSYİH Türkiye (Cari Fiyatlarla)		2000 Yılı GSYİH Bursa (Cari Fiyatlarla)		1987-2000 Dönemi Sabit Fiyatlarla Artış Oranı (1987=100)	
	Değer YTL	Oran (%)	Değer YTL	Oran (%)	Türkiye	Bursa
1.Tarım	17 540 631 272	14,08	512 190 395	11,18	119,88	106,1
2.Sanayi	29 027 781 732	23,30	1 672 416 783	36,52	175,03	227,6
3.İnşaat	6 483 105 965	5,20	249 224 537	5,44	109,9	129,0
4.Ticaret	24 906 512 880	19,99	623 351 511	13,61	179,18	164,4
a.Toptan ve perakende ticaret	20 522 601 959	16,47	509 138 678	11,12	175,88	164,1
b.Otel, lokanta hizmetleri	4 383 910 921	3,52	114 212 832	2,49	200,94	166,0
5.Ulaştırma ve haberleşme	17 645 564 229	14,16	596 937 040	13,03	180,77	216,3
6. Mali Kuruluşlar	4 698 024 379	3,77	88 472 889	1,93	129,29	103,6
7. Konut Sahipliği	5 772 955 047	4,63	171 363 521	3,74	128,86	128,3
8.Serbest meslek ve Hizmetler	4 430 360 312	3,56	134 356 531	2,93	154,84	187,5
9. (Eksi)İzafi banka hizmetleri	4 097 693 493	3,29	78 752 570	1,72	119,85	93,0
10. Sektörler toplamı (1-9)	106 407 242 322	85,41	3 969 560 637	86,67	157,23	178,4
11. Devlet hizmetleri	12 633 650 459	10,14	331 009 566	7,23	131,05	134,0
12. Kar amacı olmayan özel hizmet kuruluşları	477 140 623	0,38	2 259 263	0,05	128,99	48,8
13. Toplam (10+11+12)	119 518 033 404	95,93	4 302 829 465	93,95	155,72	176,6
14. İthalat vergisi	5 065 424 871	4,07	277 108 167	6,05	247,31	252,3
15. GSYİH (Alıcı fiyatlarıyla) (13+14)	124 583 458 276	100,00	4 579 937 632	100,00	158,97	180,5
2000 yılı Nüfusu	67 803 927		2 125 140			
Fert Başına GSYİH	**1837,41**		**2 636 759**			

Kaynak: TÜİK, Milli Gelir İstatistikleri

1.2 Çalışmanın Kapsamı

Konut üretiminin illere göre farklılaşmasının incelendiği bu çalışmada yerel düzeyde araştırmalar dört başlık altında toplanmıştır. Önce il bütünü ve yerleşmelere göre konut inşaat ruhsatlarının zaman içindeki gelişimi ile kooperatifler ve kamu kuruluşlarının konut üretimine katkıları incelenmektedir. İlde yapımına başlanan konutların, daire sayıları olarak, Türkiye İstatistik Kurumu (TUİK) tarafından yayınlanmaya başlandığı 1966 yılından başlamak üzere, inşaat istatistiklerinin kesinleştiği son yıl olan 2006'ya kadarki gelişimi incelenmiştir. Yerleşmeler düzeyinde ise, aynı tablo il merkezi için 1985-2006 yılları için hazırlanarak grafik olarak sunulmuştur. İlçe belediyeleriyle, yılda ortalama 50 ve daha çok bina için ruhsat verilen yerleşmelerin, TUİK'ten bilgisayar ortamında alınabilen 1990-2004 dönemini kapsayan verilerinden hazırlanan grafikler metin içinde sunulmuştur. İlçelere göre özetlenebilen bulgular ile Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS) teknikleri kullanılarak tematik haritalar hazırlanmıştır.

İkinci olarak belediyelerin imar ve parselasyon planları yapımındaki etkinlikleriyle, altyapı sunumuyla ilgili faaliyetlerini, kentteki yapılaşmayı belirleyen etmenleri, mevcut konut stokunun miktarı ve yasallık durumunu ve konut üretiminde belediyenin ve TOKİ'nin girişimlerini belirlemeyi amaçlayan Belediye Bilgi Formu hazırlanmıştır.

Bu form Bursa Büyükşehir ve ilçe belediyelerinde ilgili birimlerden elde edilen veriler ve belediye çalışanları ile yapılan görüşmelerle doldurulmuştur. Raporda bu formda yer alan verilerin açılımı yer almaktadır.

Bu bölümdeki çalışmaların amacı, planlama sisteminin getirdiği kısıtlamaların konut üretimini ve fiyat düzeyini olumsuz etkilediği yönündeki kuramsal çalışmalarla ilişkili olarak geliştirilen, belediyelerin imar planlama ve altyapı sunum faaliyetleriyle oluşan arsa sunumu ile kentte konut üretimi arasında pozitif ilişki olduğu hipotezi ile ilişkili olarak gerekli bilgiyi üretmektedir.

Raporun 4. bölümünde, Bursa'da konut kullanımında sıkışıklık durumu, oturulan konutlarda oda sayısına göre kişi sayısının elde edilebildiği 1985 ve 2000 nüfus sayımları verilerinden incelenmiştir. Beşinci bölümde aynı nüfus sayımlarından konutta mülkiyet ve kiracılıktaki değişiklik değerlendirilmiştir. Altıncı bölümde ise 1984 ve 2000 yılı Bina Sayımı verilerinden binaların kat yüksekliği ile arsa üzerinde kapladığı inşaat alanlarının bina ve konut sayısına göre dağılımındaki değişme ve konutların borulu su tesisatı ile kanalizasyon sistemine erişme durumlarındaki gelişmeler incelenmiştir.

Yerel düzeyde yürütülen üçüncü araştırma konut yapımcıları anketidir. Oda'lardan alınan konut üreticisi şirketlerinin isim ve adreslerinin bulunduğu listelerden örnek seçilen 60 firmaya VERİ Araştırma Şirketi tarafından Haziran 2007'de anket uygulanmış ve anket sonuçları 7. bölümde değerlendirilmiştir.

Yerel düzeydeki dördüncü araştırma olan Emlak Komisyoncuları Anketi ise Bursa'da, 30 emlakçi tarafından doldurulmuştur. Konut tipleri ve üç farklı fiyat düzeyi olan semte göre özetlenen anket verileri üzerine yapılan değerlendirme raporun 8. bölümünde yer almaktadır.

Sekiz il için yapılan bu çalışmalar raporun genel değerlendirme bölümünde sekiz il bir arada değerlendirilerek araştırmada öngörülen sorulara yanıt aranmaktadır.

2. İNŞAAT RUHSATLARININ YILLARA VE YERLEŞMELERE GÖRE DAĞILIMI

Bursa ilinde konut üretimi, inşaat ruhsatı istatistiklerinin Türkiye İstatistik Kurumu (TUİK) tarafından yayınlanmaya başlandığı 1966 yılından, kesin istatistiklerin elde edilebildiği 2006 yılına kadar olan 41 yıllık dönemde Şekil 2.1'de görülmektedir. Yılda 4000 düzeyinde konut için inşaat ruhsatına ilk kez 1971 yılında ulaşılmış, 1973-2002 dönemi boyunca konut üretimi hiç 4000'in altına inmemiştir. 1966-2004 dönemi boyunca en çok sayıda konut yapımına başlandığı yıl 1993 yılı (27906 konut) olmuş, 1987-1998 dönemi ise her yıl 20000'in üzerinde konutun yapımına başlanarak diğer dönemlere göre büyük farklılık göstermiştir. Tüm ülkede etkili olan 2001 krizinin etkileri grafikte oldukça belirgindir. 1999 yılında etkisini göstermeye başlayan kriz en çok 2002 yılında hissedilmiş, aynı yıl üretilen konut miktarı 2500 seviyesine inmiş ve 1967 yılından sonraki ikinci en az sayıda konut için ruhsat verilen yıl olmuştur. Krizden 2003 yılında çıkılmaya başlanmış, 2004 yılında yapımına başlanan konut sayısı 5400 seviyesine ulaşmıştır. 2005 ve 2006 yılları konut üretimi sırasıyla 1986 ve 1992 yıllarında ulaştığı seviyelerine yükselmiş, 2005 yılında 15000'in üzerinde konutun yapımına başlanmışken, 2006 yılında 25000'lere yaklaşmıştır.

1985-2000 döneminde ilde artan hanehalkı başına yapımına başlanan konut sayısı 1,22 olarak hesaplanmıştır. Çalışmanın başında TUİK'ten alınan il kentsel nüfuslarına göre yapılan hesaplamada bu katsayı 1.53 olarak bulunmuş, ancak çalışmanın ilerleyen aşamalarında Bursa'da 1985 yılında 23 köy ve bucak belediyesi (bu çalışmada belde belediyesi olarak tanımlanacaktır) bulunduğu, 2000 yılında bu sayının 36'ya yükseldiği dikkate alınınca belde belediyelerinde artan hanehalkı sayılarının da hesaba katılması gerektiği anlaşılmıştır. Böylece başta 1.53 olan katsayı 1.22'ye inmiştir.

Bursa il merkezinde 1984-2006 döneminde inşaat ruhsatı verilen daire ve bina sayıları Şekil 2.2'de gösterilmiştir. İl bütünüyle benzerlik gösteren dağılımda ilk kez 1985 yılında 4000 'den fazla inşaat ruhsatı verilen daire sayısına ulaşılmış, 1987 yılında yapımına başlanan 16000'in üzerinde konutla Bursa il merkezinde bugüne kadar aşılamayan doruk noktasına ulaşılmıştır. 1987-1989 dönemi il merkezi için konut üretiminde en başarılı yıllar olmuştur. 2001 krizi il bütününde olduğu gibi il merkezinde de olumsuz etkiler yaratmıştır. 1999 yılında etkisini göstermeye başlayan kriz 2001 yılında ve sonrasında etkisini sürdürmüştür. İl bütününde olduğu gibi il merkezinde de en düşük konut üretimine krizden hemen sonraki 2002 yılında erişilmiştir. 2003 yılında hareketlenmeye başlayan konut piyasasında konut üretimi 2004 ve 2005 yıllarında, 1984 ve 1985 yıllarındaki düzeylerine gelebilmiştir. Bursa kentinde 1993 yılında yapımına başlanan konut sayısındaki azalma eğiliminin, 1997 yılı dışında 2004 yılına kadar sürdüğü görülmektedir. 1999-2004 yılları arasındaki oldukça az sayıdaki konut üretimi kentte büyük boyutta ruhsatlı konut açığına yol açabilecektir. 2005 yılında krizden çıkılmış ve 2006 yılında yapımına başlanan konut daire sayısı 14000 seviyesine yükselmiştir.

Bursa ilinde ilçe merkezleriyle önemli sayıda konut üretiminin gerçekleştiği belediyeler tarafından 1990-2004 döneminde verilen inşaat ruhsatlarının dağılımı Şekil 2.3'te görülmektedir. Bursa Büyükşehir Belediyesi'ni oluşturan Osmangazi, Yıldırım ve Nilüfer Belediyeleri'nin içinde en çok sayıda ruhsat batı gelişme koridorunda yer alan Nilüfer Belediyesi tarafından verilmiştir. Ancak il bütününde 1999 yılında başlayan kriz ve süren düşük üretim düzeyi bu ilçede de gözlenmektedir.

Örnek seçilen illerde konut stokunun niceliksel durumunu belirlemek için 1984 ve 2000 yılları Bina Sayımlarından elde edilen "illerde toplam konut birimi sayıları", 1985 ve 2000

Nüfus Sayımlarında belirlenen illerin kentsel yerleşmelerindeki toplam hanehalkı sayılarına bölünerek illerde hanehalkı başına konut birimi sayısı hesaplanmıştır. Nüfus Sayımı'nın Binalar Sayımı'ndan bir yıl sonra yapıldığı dikkate alındığında, bulunan orana yüzde 2-3 kadar ekleme yapılması gerekecektir. Buna göre Bursa ili için hanehalkı başına 1985 nüfusuna göre hesaplanan ruhsatlı konut oranı 1.13 iken bu oran 2000 yılına gelindiğinde 1.36 olmuştur. İl merkezi için yapılan hesapta ise, 1984 yılı için oran 1,15, 2000 yılı için 1,31 olarak bulunmuştur.

İnşaat ruhsatı verilen daire sayılarının artan hanehalkı sayısına oranı Bursa il merkezi için 1985-2006 döneminde 0,60 olarak hesaplanmıştır. Bu oran il merkezinin yanısıra ilçe merkezleri için de 1990-1994, 1995-1999, 2000-2006 ve 1990-2006 dönemleri için ayrı ayrı hesaplanmıştır (Şekil 2.4). 1990-1994 döneminde en yüksek orana sahip olan ilçe belediyesi 5,50 ile Mudanya iken, bu ilçeyi 4,58 ile Karacabey, 3,81 ile de Gemlik izlemektedir. Mudanya ve Gemlik'te gereksinimden fazla sayıda konut üretilmesi tatil konutlarının oranının bu ilçe merkezlerinde yüksek olmasıyla ilişkilidir. Ancak sahile 31 kilometre uzaklıkta bulunan Karacabey'de de bu kadar çok sayıda konut üretilmesi Bursa ilinde sadece sahil kentlerinde tatil konutları üretilmesi nedeniyle fazlalık oluşmadığını göstermektedir. Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde 0,76'lik oranla gereksinimin altında konut üretilmiştir. Bursa kentinde önceki dönemde ise (1985-1989) 1,26 ile bu oranın üzerinde konut için ruhsat verilmiştir. Yanan-yıkılan, kullanım dışı kalan ve büro olarak veya diğer ticari faaliyetler tarafından kullanılmaya başlanan konutlarla en az % 4 düzeyindeki olması gereken boş konut oranı dikkate alındığında 1985 yılından itibaren 10 yıl boyunca Bursa kentinde gereksinimi karşılayacak sayıda konutun üretildiği söylenebilir. Şüphesiz bir dönemde gereksinimin ne düzeyde karşılandığının tam olarak belirlenebilmesi için önceki dönemlerde biriken ve ruhsatsız piyasaya yönelmiş olan ruhsatlı piyasada karşılanamayan gereksinimin hesaba katılması gerekmektedir.

Harmancık ilçesinde hanehalkı sayısı azalırken yeni konut yapımına başlandığı, bu durumda oran hesaplamanın bir anlamı olmadığı için bu ilçe grafiğe katılmamıştır. Bursa Büyükşehir Belediyesinden sonra ikinci en düşük orana sahip ilçe belediyesi 2,54 ile Gürsu'dur. Bursa kentinin çeperinde yer alan Gürsu'da Bursa'da çalışan hanehalklarının bir bölümü için konut üretildiği anlaşılmaktadır.

1995-1999 döneminde Mudanya'da yine en yüksek ruhsatlı konut üretimi gerçekleşmiş olmakla birlikte hanehalkı başına ruhsat sayısı 5,5'ten 3,21'e inmiştir. Bu dönemde konut üretiminde Yenişehir 2,75 ile ikinci sırada yer alırken, onu 2,41 ile Karacabey, 2,34 ile Gürsu izlemektedir. Bu dönemde en çok dikkati çeken gelişme Bursa Büyükşehir Belediyesi'ni oluşturan ilçe belediyeleri tarafından verilen toplam ruhsatların gereksinime oranının 0,55'e düşmesi olmuştur. Kestel ve Gürsu'dan sonra doğu yönünde Bursa kentine en yakın konumda olan Yenişehir'de, Bursa ve İnegöl'de çalışanlar için konut üretildiği anlaşılmaktadır. Bursa kenti belediyeleri dışında gereksinimin altında konut üretimi yapılan belediye görülmemektedir. Bursa kentinden sonra en düşük orana sahip ikinci ilçe 0,94'lük oranı ile Kestel'dir.

Son dönem olan 2000-2006 döneminde ise hanehalkı başına oranın il genelinde düştüğü gözlenmektedir. Bunda 2001 ekonomik krizinin büyük etkisi olduğu söylenebilir. Bu dönemde tüm belediyelerde, başta Büyükşehir Belediyesi olmak üzere gereksinimin çok altındaki sayıda konut için ruhsat verilmiştir. Önceki yıllarda hep en yüksek değerlere sahip olan Mudanya, Karacabey ve Gürsu belediyeleri dahi 1'in altında kalmaktadır. Düşük konut üretiminin göstergesi olan bu oranlar içinde en yükseği 0,76 ile Yenişehir Belediyesi'ne aittir.

Bursa kentinin 0,29 oranla en düşük oranlı belediyeler arasında yer alması, 2000-2006 döneminde gereksinimin çok altında konut üretimi gerçekleştirdiğini ortaya koymaktadır. En düşük orana sahip belediye 0,10 ile Mustafakemalpaşa belediyesi olmuştur. Harmancık önceki dönemde olduğu gibi negatif değerinden ötürü grafiğe katılmamıştır.

Grafikteki değerlere bakılarak ulaşılan önemli bulgulardan bir diğeri ise, önceleri talebin üzerinde konut üretilen birçok belediyede 2000-2006 dönemine gelindiğinde talebe yetecek kadar konut üretimi gerçekleştirilememesidir. Bu belediyeler sırası ile Gemlik, Gürsu, İnegöl, İznik, Karacabey, Kestel, Mudanya, MustafaKemalpaşa, Orhangazi ve Yenişehir belediyeleridir (Şekil 2.4).

İncelenen dönemin tümü değerlendirildiğinde, 1990 yılından 2006 yılına kadar gereksinime yetecek düzeyde konut üreten ilçe belediyeleri Gemlik, Gürsu, İnegöl, İznik, Karacabey, Mudanya, MustafaKemalpaşa, Orhangazi ve Yenişehir belediyeleridir. Buna karşılık bu dönemin bütününde Büyükşehir, Keles, Kestel ve Orhaneli belediyelerinde gereksinimden az sayıda konutun yapımına başlanmıştır.

Bursa ilinde Bursa il merkezi ile diğer ilçe belediyeleri arasında 2000-2006 dönemi haricinde, hem verilen ruhsat sayıları hem de hesaplanan oranlarda çok büyük farklar yoktur. İncelenen üç dönemde Bursa Büyükşehir Belediyesi'ni oluşturan üç ilçe belediyesi tarafından inşaat ruhsatı verilen daire sayıları 48969, 35631 ve 35634 iken, ildeki diğer ilçe belediyeleri tarafından verilen ruhsatların sayıları 52990, 34915 ve 13010 olmuştur.

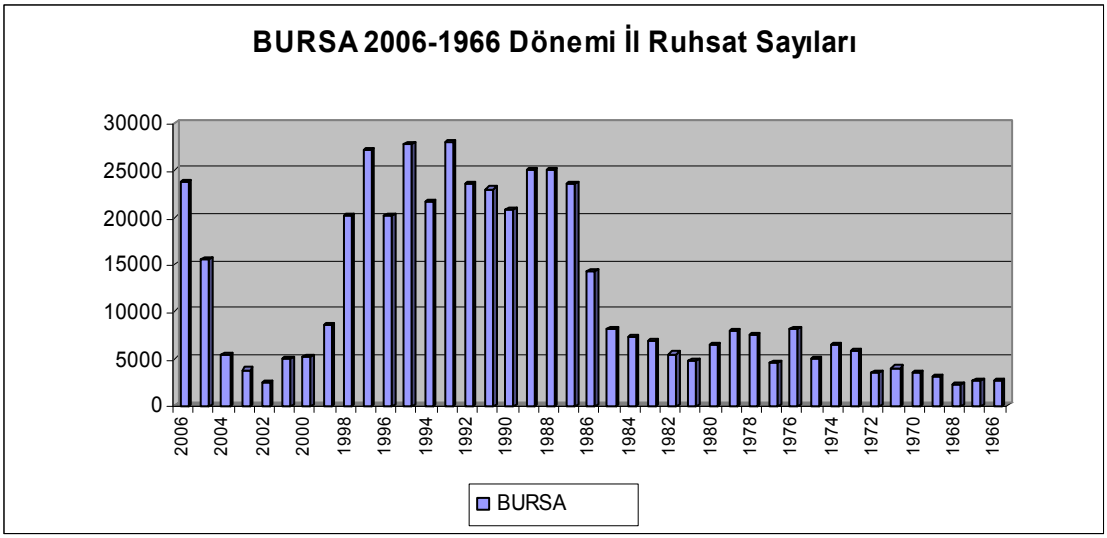
Bursa ilinde tanımlanan konut üretiminde kooperatiflerin payını belirlemek için hazırlanan grafik, Bursa ilinde 1986-1989 ve 1997-1998 yıllarında konut üretiminin yüzde 30'un üzerindeki kısmının kooperatifler tarafından gerçekleştirildiğini göstermektedir (Şekil 2.5). Özellikle 1999-2000 döneminde kooperatiflerin payı % 25- % 30 seviyeleri arasında kalmıştır. Bu dönem kooperatiflerin konut üretiminde yüzde 25'ler düzeyindeki payla etkin oldukları ikinci bir dönem olarak tanımlanabilir. Türkiye'de 1999 yılındaki Marmara depreminin ardından konut sektöründe başlayan krizin kooperatiflerin konut üretimine etkisi Bursa ilinde 2001 yılından itibaren görülmüştür. Bundan önce kooperatif oranları 1995, 1990 ve 1985 yıllarında da %15'in altına düşmüş olmasına karşın özellikle 2002 yılında il bütününde kooperatiflerin konut üretimindeki payı % 10 seviyesine hatta daha aşağıya inmiştir. 2003 yılında canlanmaya başlayan kooperatif sektörü, yüzde 20'lerdeki seviyesi ile 1988 yılındaki orana erişmiştir. 2004 yılındaki oranı ise yüzde 15 civarında olmuş ve 2003 yılına göre bir miktar gerileme göstermiştir. 2005 ve 2006 yıllarında da devam eden gerileme nedeniyle oran, 2005 yılında yüzde 5'in altında kalırken, 2006 yılında yüzde 10 seviyelerine yaklaşmıştır.

Bursa ilinde, TUİK'ten elde edilen kooperatif ruhsatları istatistiklerinden 1987-2006 döneminde (1985 ve 1986 yıllarının verileri bulunmadığından toplam ruhsatlardan yaklaşık sayılar hesaplanabilmiştir) kooperatifler tarafından yapımına başlanan konut sayısı 69140 iken Bursa kentinde de 33561 olmuştur. Bursa'da kooperatiflerin il merkezi dışındaki yerleşmelerde ürettikleri konutların sayısı oldukça fazladır. Bunların çoğunlukla sahillerde tatil konutu üreten kooperatifler olduğu tahmin edilebilir. İl bütününde ve Bursa Belediyesi tarafından verilen kooperatif ruhsatlarının toplam ruhsatlara oranının yıllara göre dağılımında zaman içinde farklılaşmalar oluşmuştur (Şekil 2.6). 1987, 1992 ve 2002 yıllarında oran yüzde 80'ler civarında iken, diğer yıllarda çoğunlukla yüzde 20-60 aralığında olmuştur (Şekil 2.7).

Aynı dönem içinde Bursa il merkezinde kamu kuruluşları tarafından yapımına başlanan konutların sayısının toplam içindeki oranı genellikle oldukça düşüktür (Şekil 2.8). 1990-2006 döneminde kamu kuruluşlarının toplam ruhsatlar içinde yüzde 1,36 kooperatiflerin payı ise yüzde 18,35'dir.

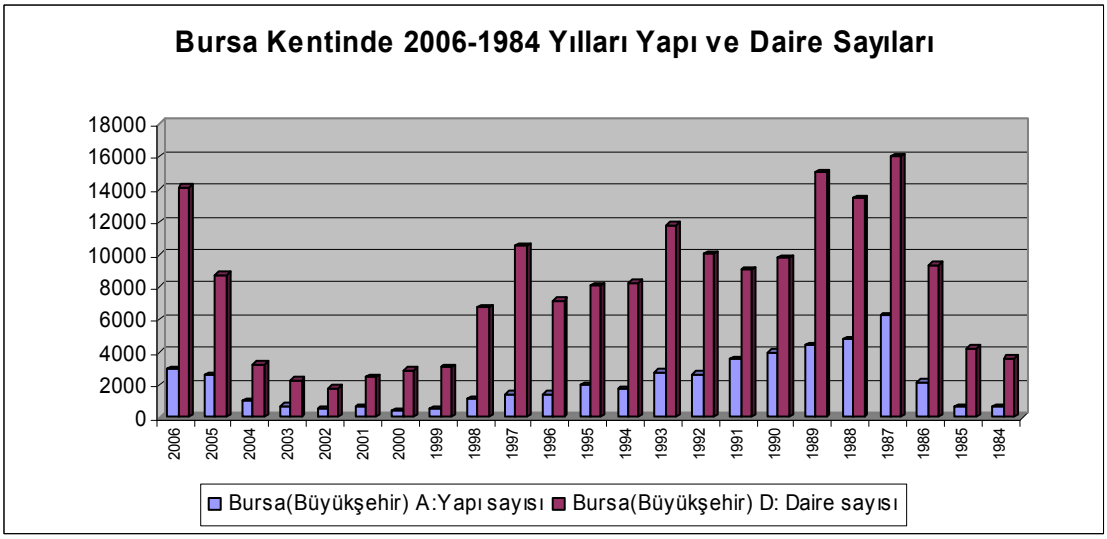
Sonuç olarak Bursa il merkezinde 1984-2006 yılları arasında gereksinimin oldukça altında, artan hane sayısına göre 118290 kadar az sayıda konutun yapımına başlandığı, ayrıca hem ruhsat verilen daire sayıları hem de gereksinim ruhsat oranı bakımında Bursa kenti ile diğer yerleşmeler arasında büyük farklılıkların olduğu ortaya çıkmıştır.

Şekil 2.1. Bursa İlinde İnşaat Ruhsatı Verilen Konut Daire Sayıları (1966-2006)



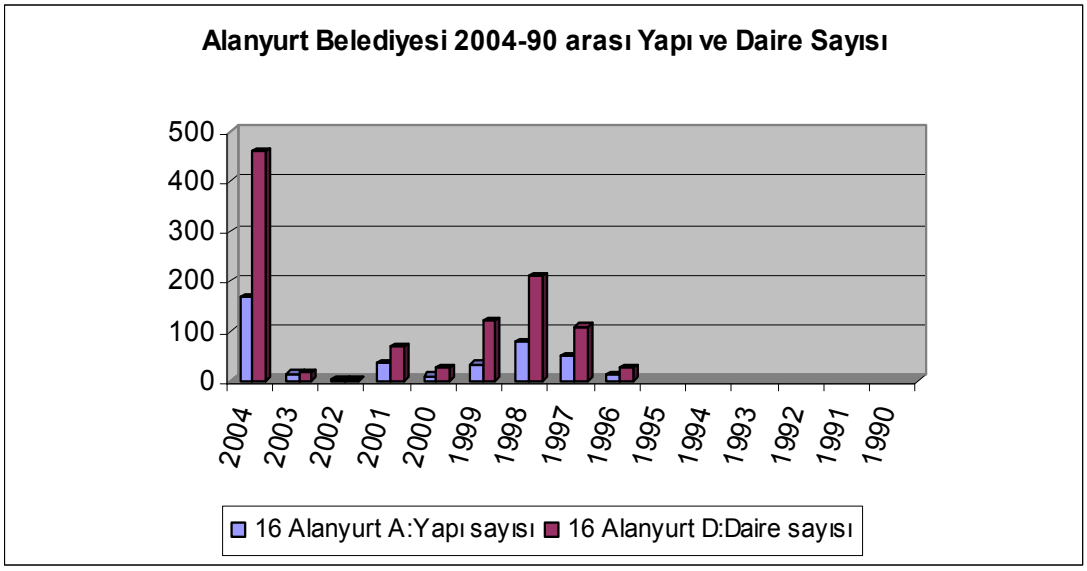
Kaynak: TÜİK,İnşaat İstatistikleri

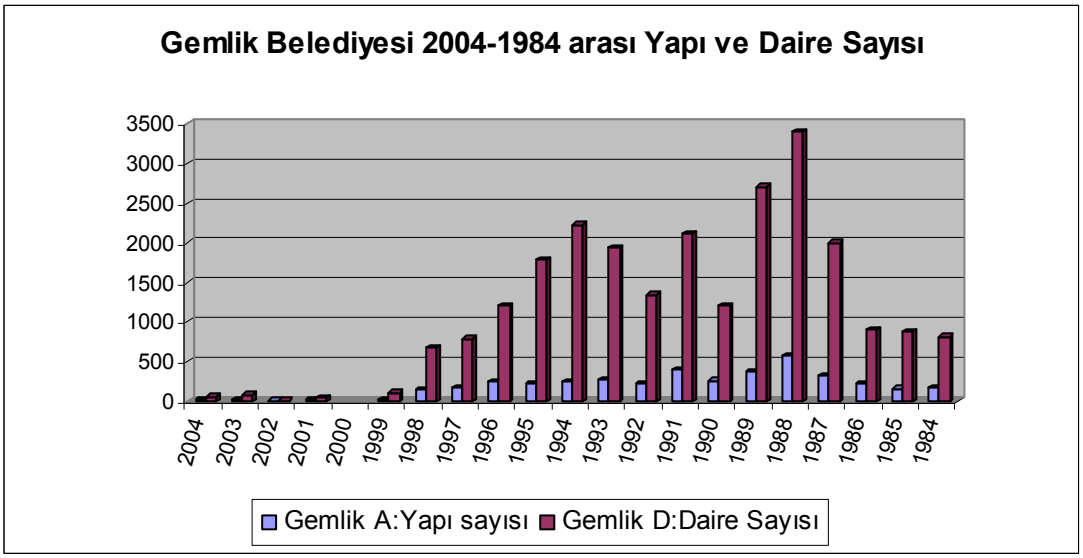
Şekil 2.2. Bursa İl Merkezinde Yıllara Göre İnşaat Ruhsatı Verilen Bina ve Daire Sayıları

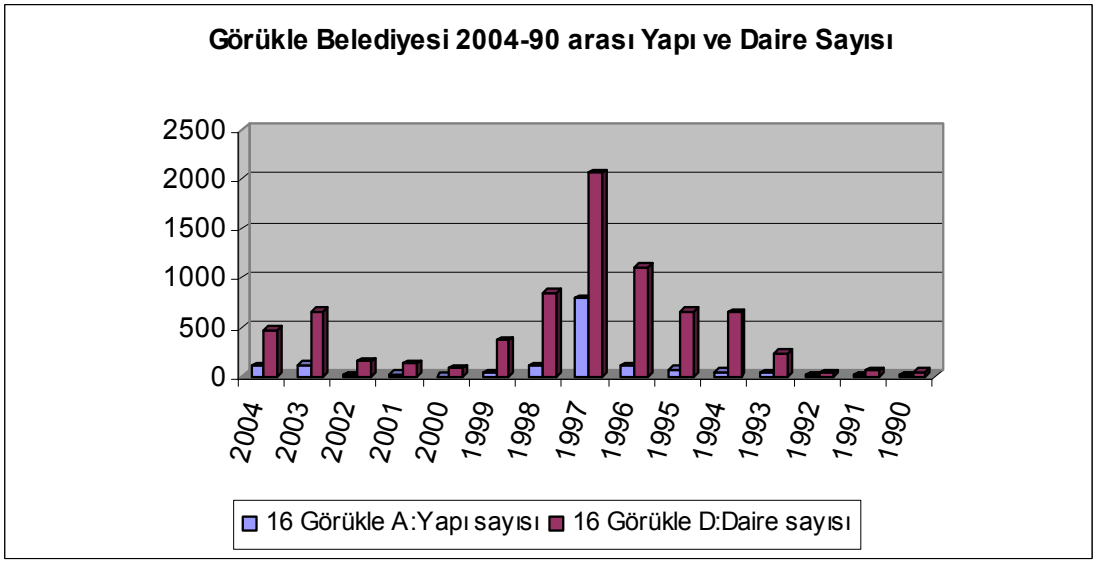


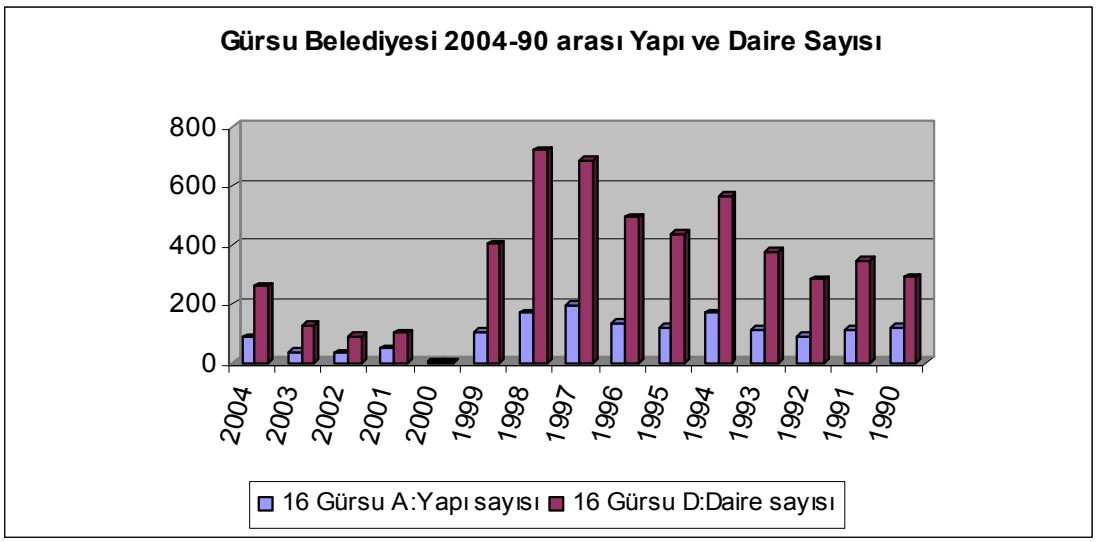
Kaynak: TÜİK,İnşaat İstatistikleri

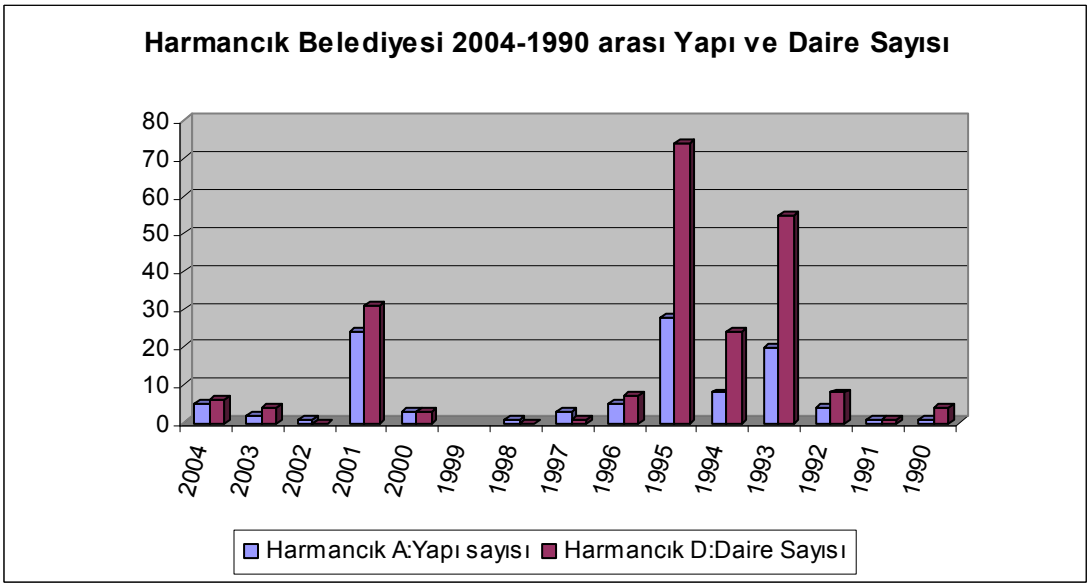
Şekil 2.3. Bursa İlinin Seçilen Belediyelerinde İnşaat Ruhsatı Verilen Konut Bina ve Daire Sayıları

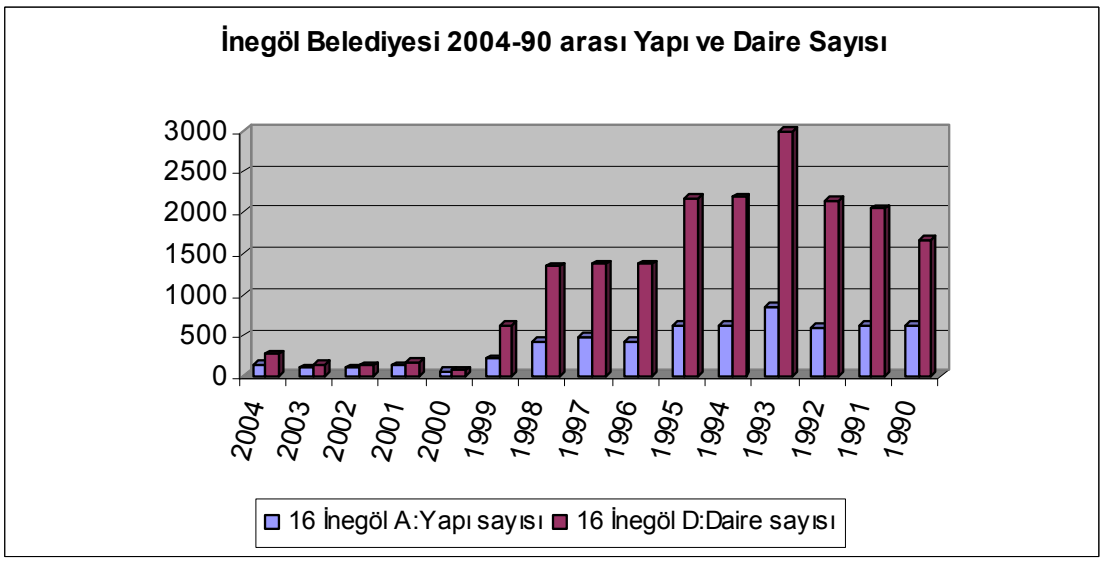


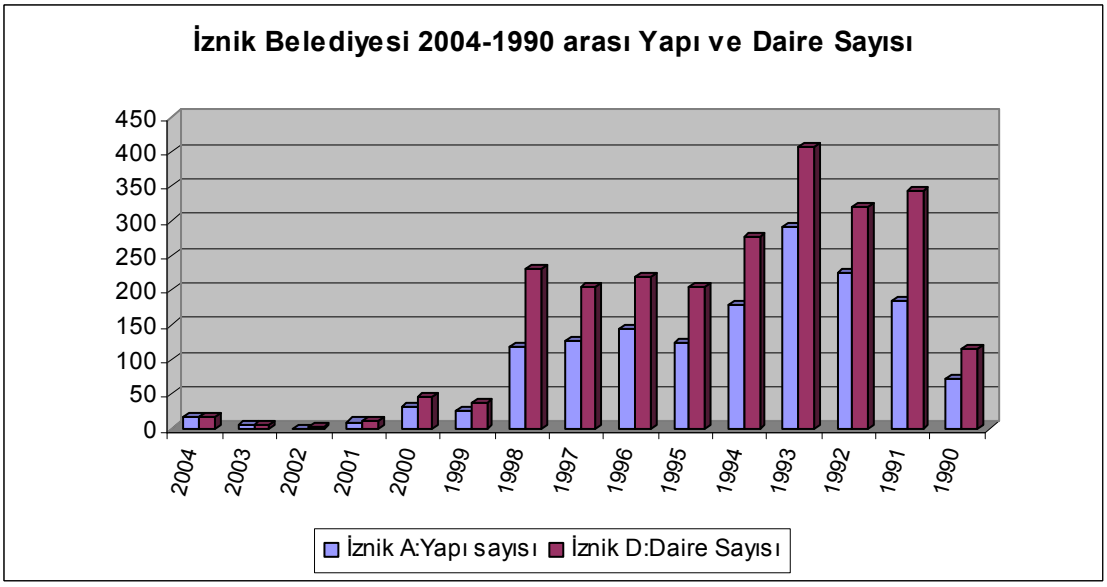


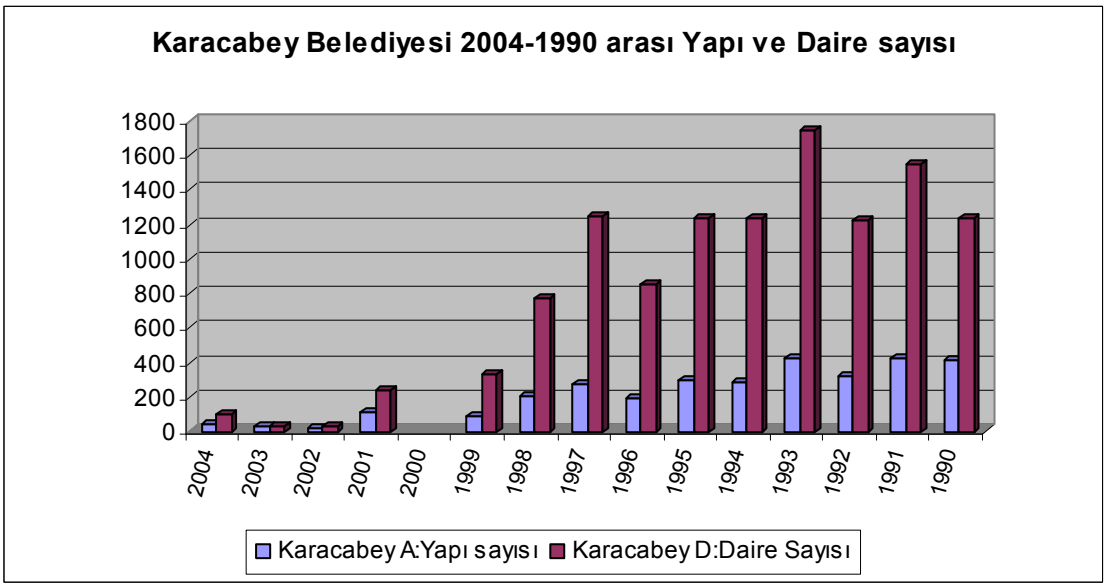


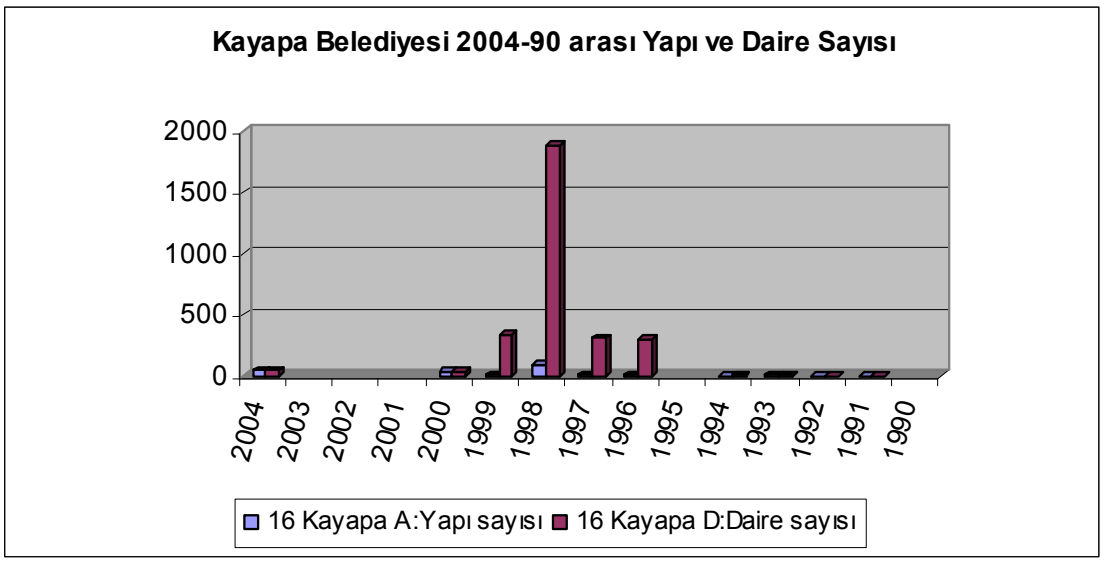

Gürsu Belediyesi 2004-90 arası Yapı ve Daire Sayısı
800
600
400
200
0
2004 2003 2002 2001 2000 1999 1998 1997 1996 1995 1994 1993 1992 1991 1990
16 Gürsu A:Yapı sayısı
16 Gürsu D:Daire sayısı

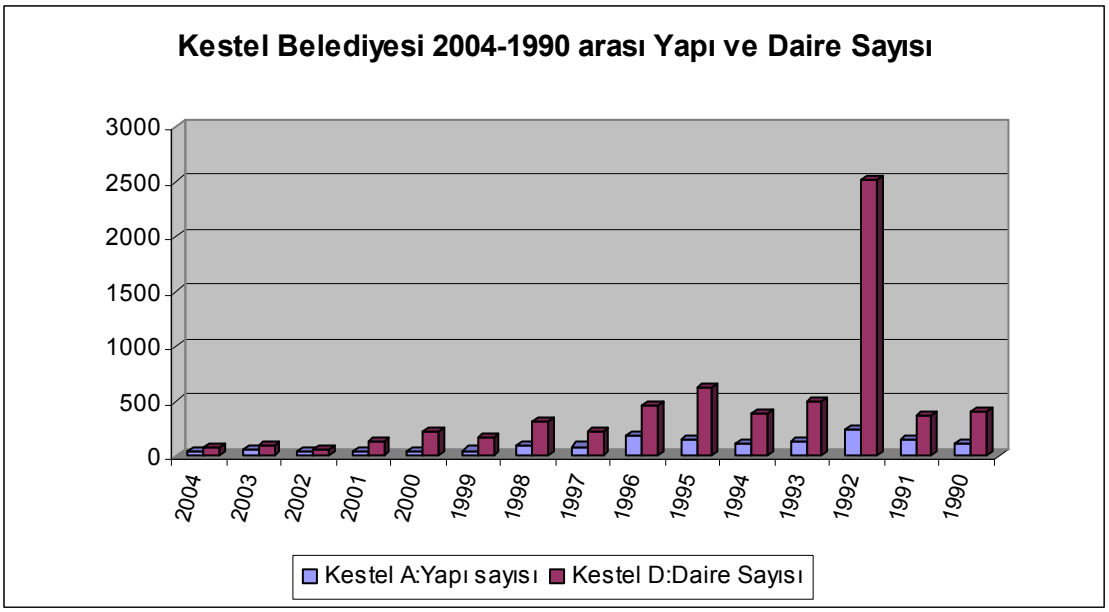

Harmancık Belediyesi 2004-1990 arası Yapı ve Daire Sayısı
80
70
60
50
40
30
20
10
0
2004 2003 2002 2001 2000 1999 1998 1997 1996 1995 1994 1993 1992 1991 1990
Harmancık A:Yapı sayısı
Harmancık D:Daire Sayısı

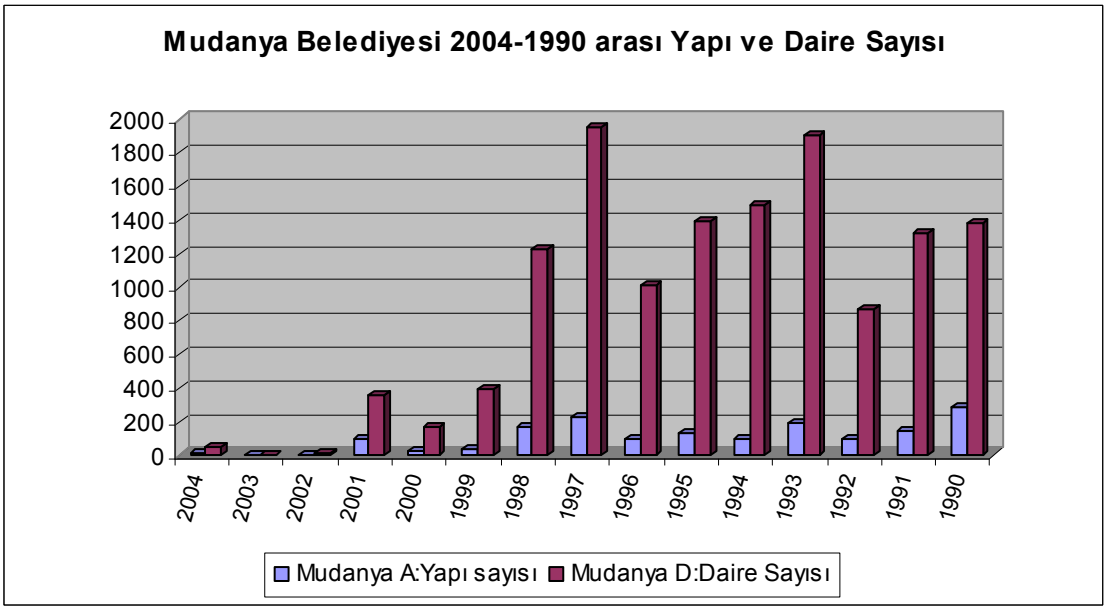

İnegöl Belediyesi 2004-90 arası Yapı ve Daire Sayısı
3000
2500
2000
1500
1000
500
0
2004 2003 2002 2001 2000 1999 1998 1997 1996 1995 1994 1993 1992 1991 1990
16 İnegöl A:Yapı sayısı
16 İnegöl D:Daire sayısı

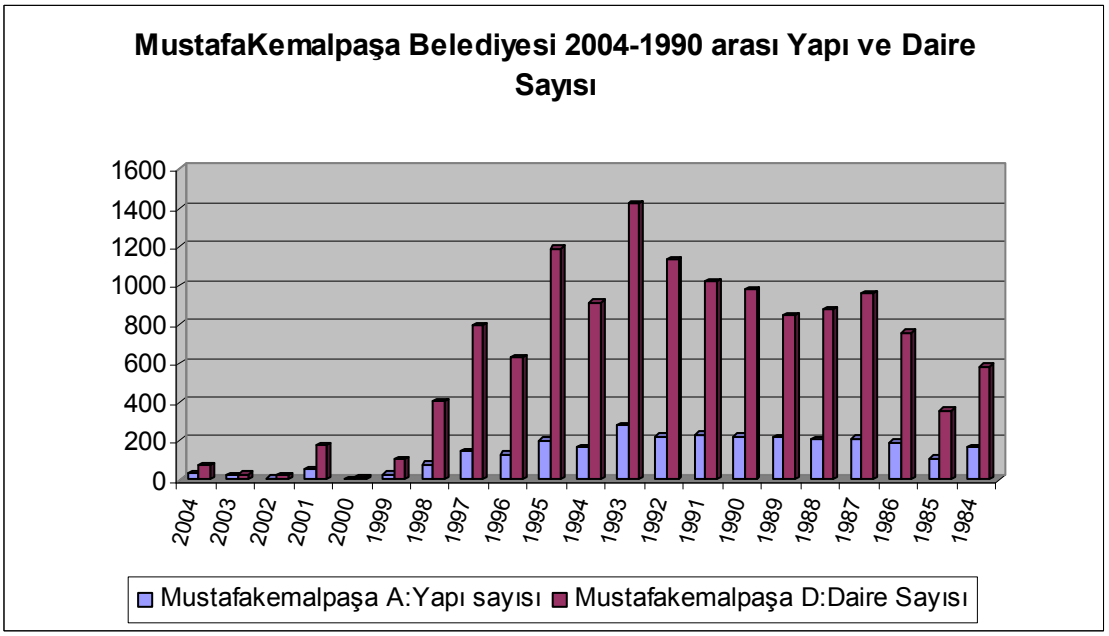

İznik Belediyesi 2004-1990 arası Yapı ve Daire Sayısı
450
400
350
300
250
200
150
100
50
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
İznik A:Yapı sayısı
İznik D:Daire Sayısı

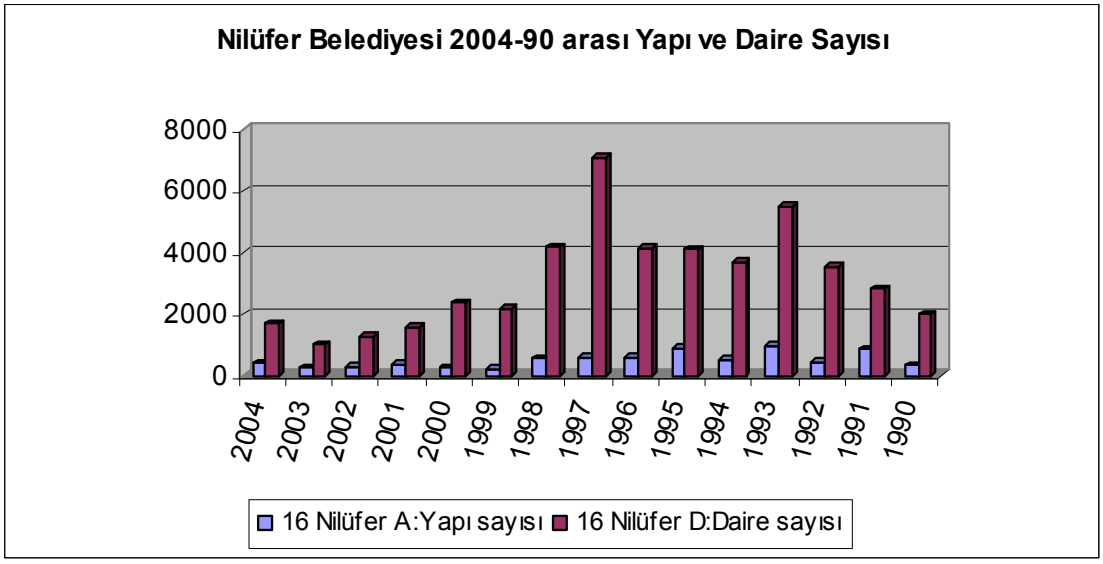

Karacabey Belediyesi 2004-1990 arası Yapı ve Daire sayısı
1800
1600
1400
1200
1000
800
600
400
200
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Karacabey A:Yapı sayısı
Karacabey D:Daire Sayısı

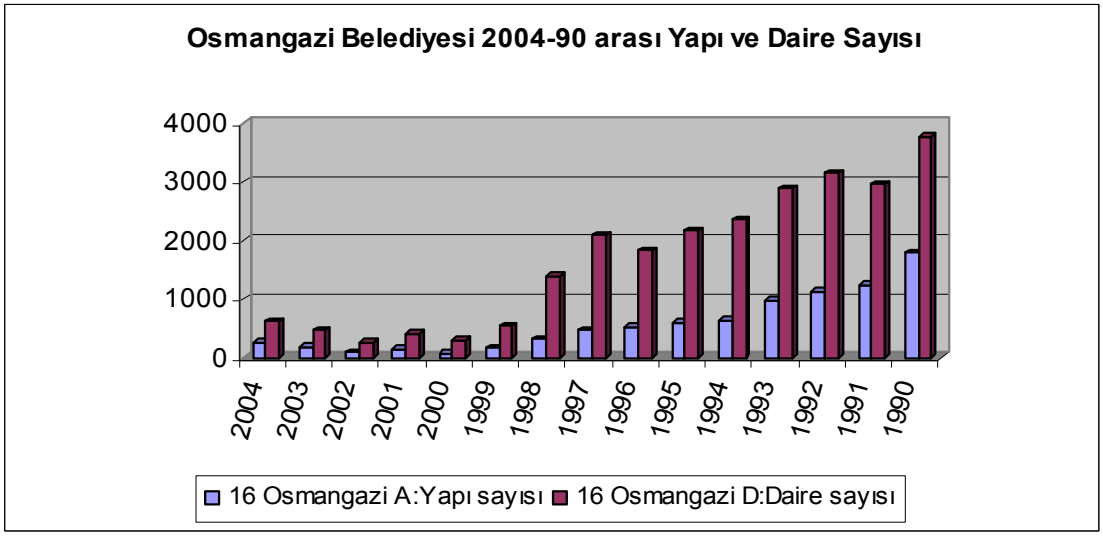

Kayapa Belediyesi 2004-90 arası Yapı ve Daire Sayısı
2000
1500
1000
500
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
16 Kayapa A:Yapı sayısı
16 Kayapa D:Daire sayısı

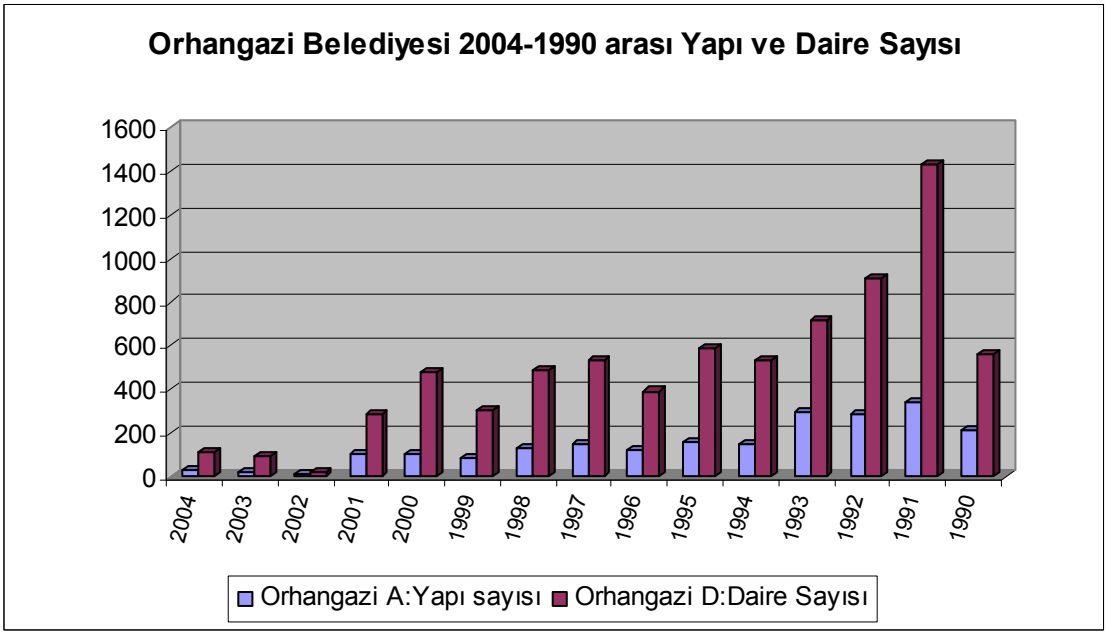

Kestel Belediyesi 2004-1990 arası Yapı ve Daire Sayısı
3000
2500
2000
1500
1000
500
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Kestel A:Yapı sayısı
Kestel D:Daire Sayısı

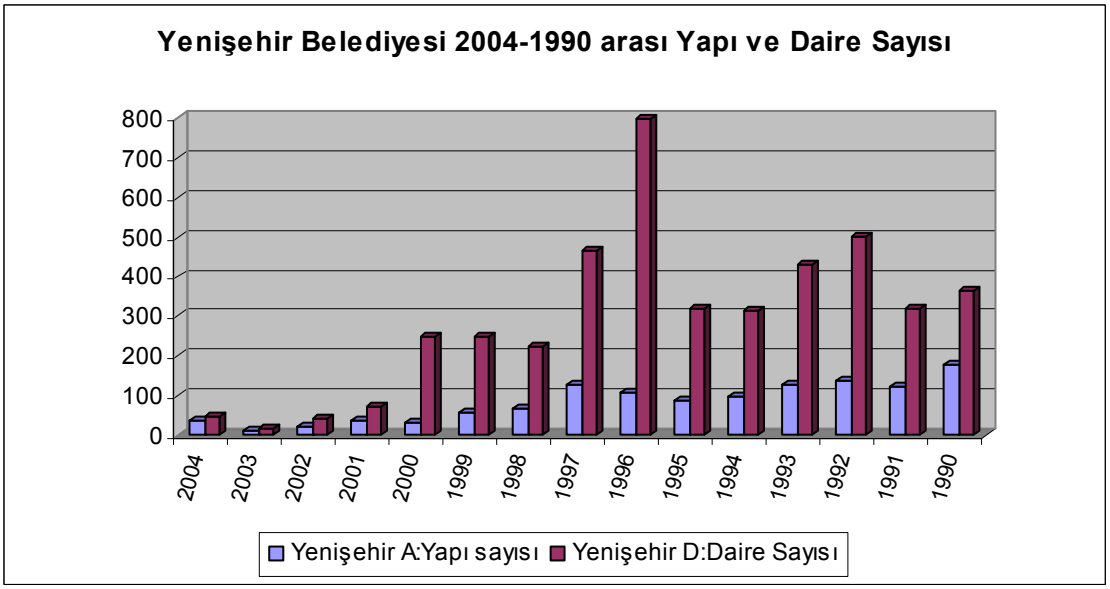

Mudanya Belediyesi 2004-1990 arası Yapı ve Daire Sayısı
2000
1800
1600
1400
1200
1000
800
600
400
200
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Mudanya A:Yapı sayısı
Mudanya D:Daire Sayısı

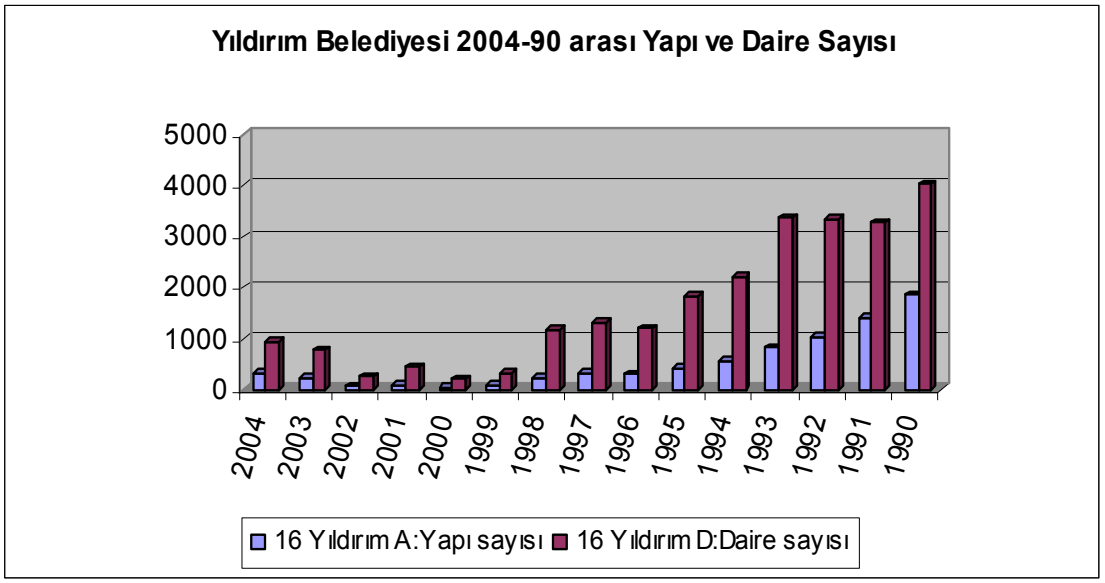

MustafaKemalpaşa Belediyesi 2004-1990 arası Yapı ve Daire Sayısı
1600
1400
1200
1000
800
600
400
200
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
1989
1988
1987
1986
1985
1984
Mustafakemalpaşa A:Yapı sayısı
Mustafakemalpaşa D:Daire Sayısı


Nilüfer Belediyesi 2004-90 arası Yapı ve Daire Sayısı
8000
6000
4000
2000
0
2004 2003 2002 2001 2000 1999 1998 1997 1996 1995 1994 1993 1992 1991 1990
16 Nilüfer A:Yapı sayısı
16 Nilüfer D:Daire sayısı

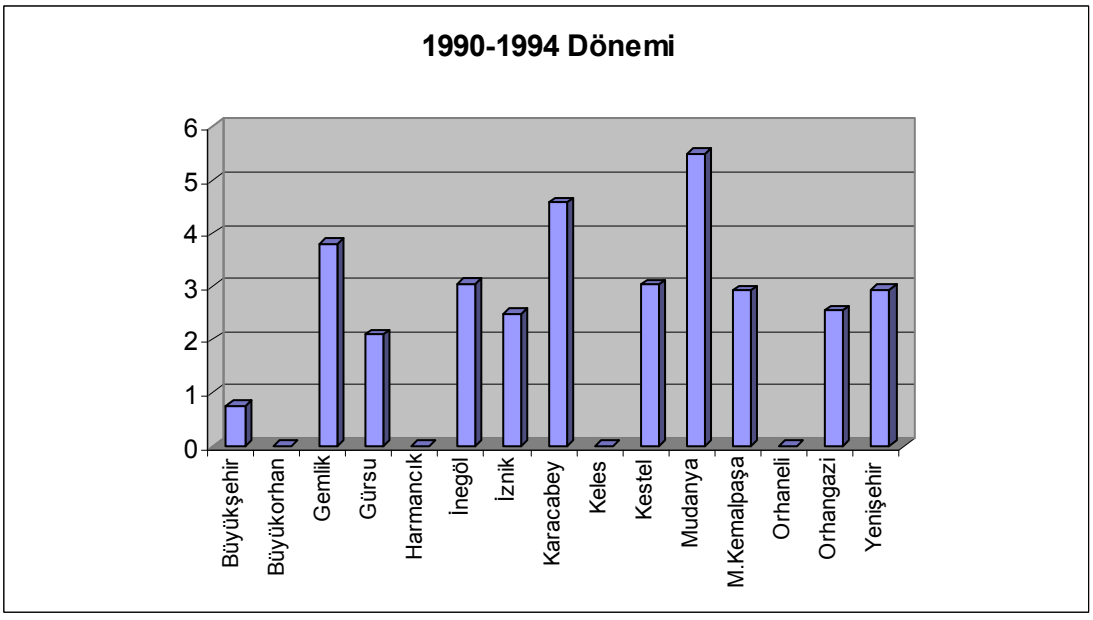

Osmangazi Belediyesi 2004-90 arası Yapı ve Daire Sayısı
4000
3000
2000
1000
0
2004 2003 2002 2001 2000 1999 1998 1997 1996 1995 1994 1993 1992 1991 1990
16 Osmangazi A:Yapı sayısı
16 Osmangazi D:Daire sayısı

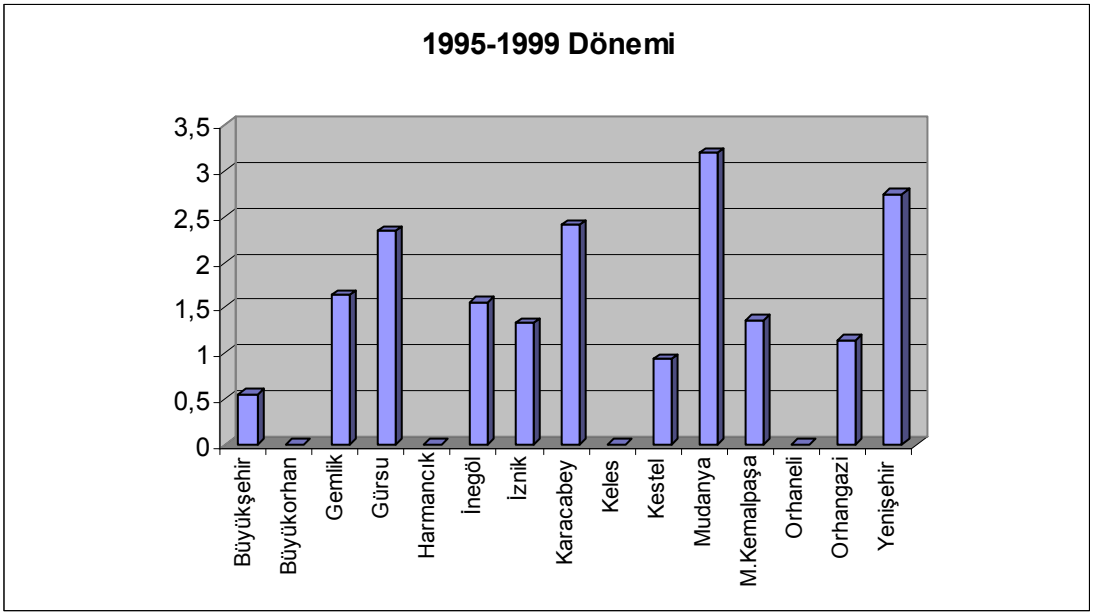

Orhangazi Belediyesi 2004-1990 arası Yapı ve Daire Sayısı
1600
1400
1200
1000
800
600
400
200
0
2004 2003 2002 2001 2000 1999 1998 1997 1996 1995 1994 1993 1992 1991 1990
Orhangazi A:Yapı sayısı
Orhangazi D:Daire Sayısı

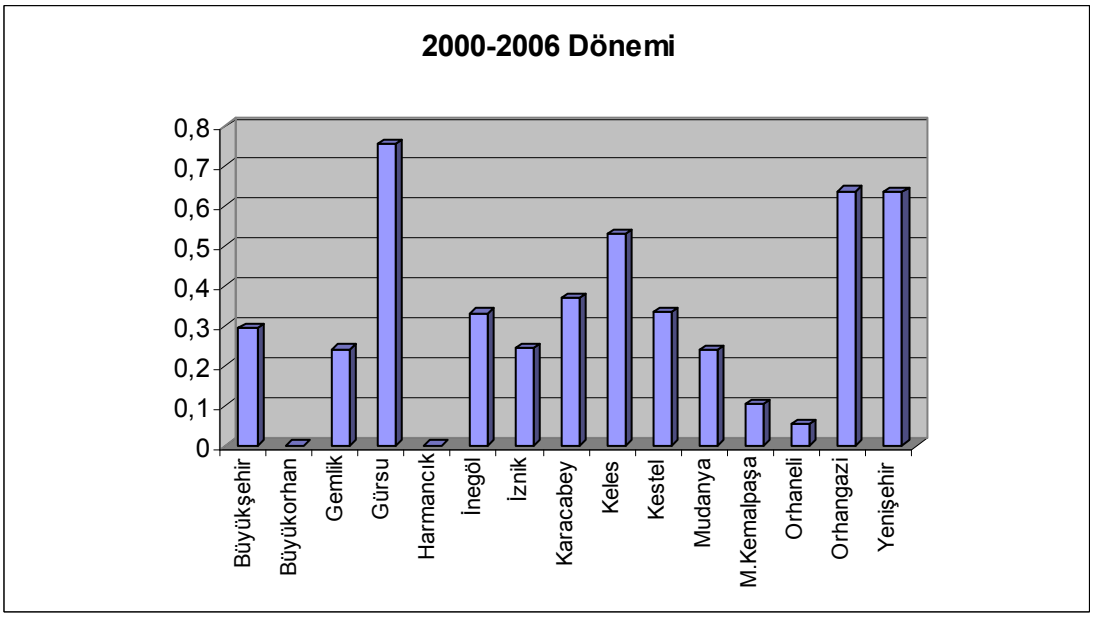


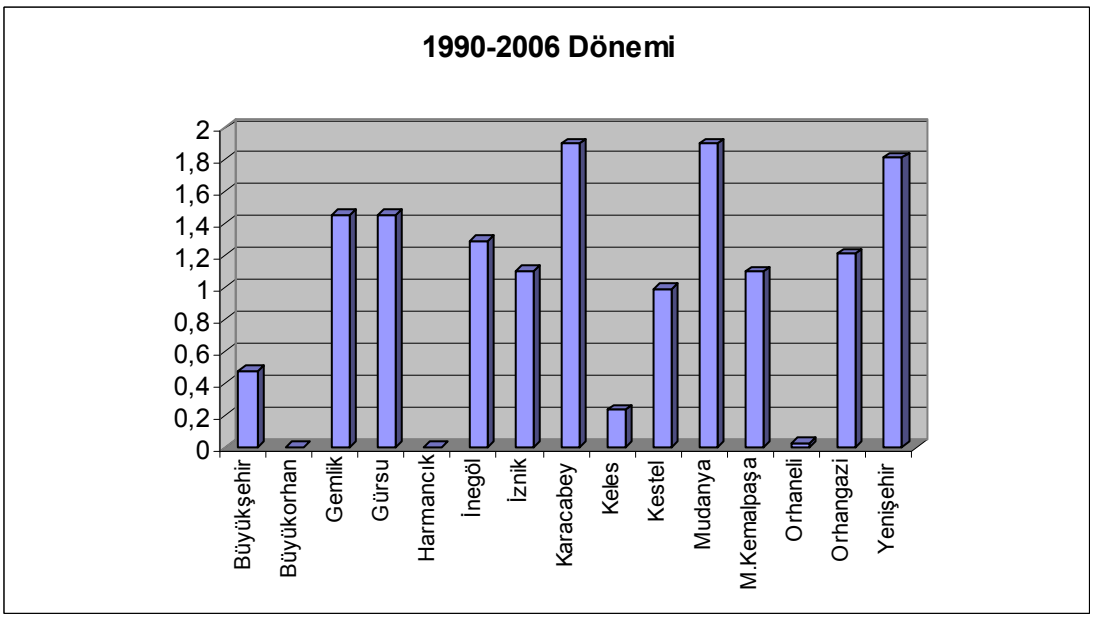


Şekil 2.4. Bursa İlinde Dönemlere Göre Artan Hanehalkı Başına Yapımına Başlanan Konut Sayıları

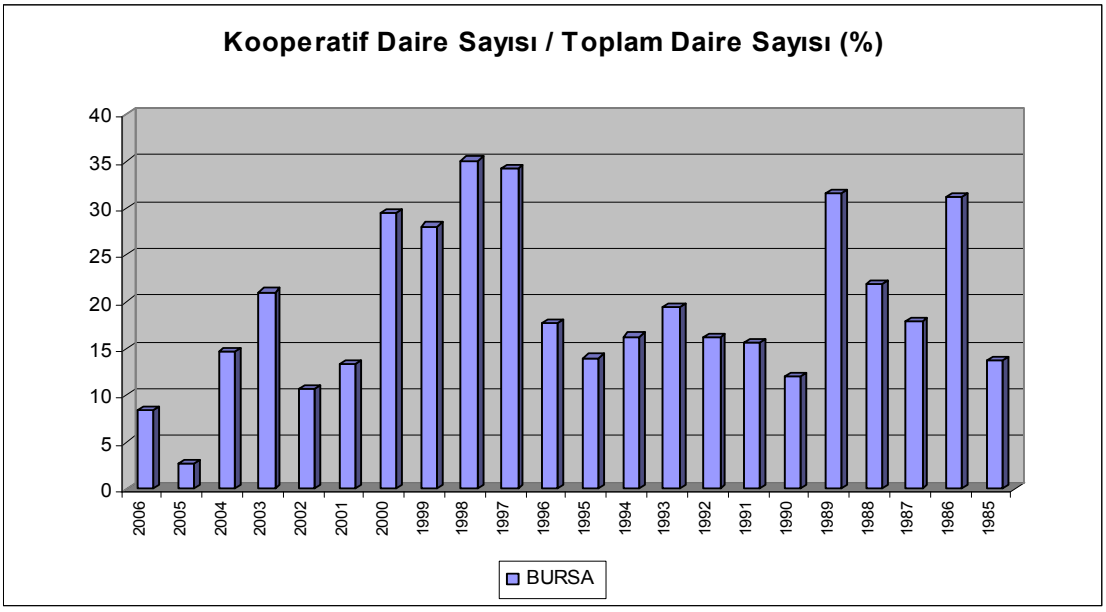



1995-1999 Dönemi
3,5
3
2,5
2
1,5
1
0,5
0
Büyükşehir
Büyükorhan
Gemlik
Gürsu
Harmancık
İnegöl
İznik
Karacabey
Keles
Kestel
Mudanya
M.Kemalpaşa
Orhaneli
Orhangazi
Yenişehir


2000-2006 Dönemi
0,8
0,7
0,6
0,5
0,4
0,3
0,2
0,1
0
Büyükşehir
Büyükorhan
Gemlik
Gürsu
Harmancık
İnegöl
İznik
Karacabey
Keles
Kestel
Mudanya
M.Kemalpaşa
Orhaneli
Orhangazi
Yenişehir

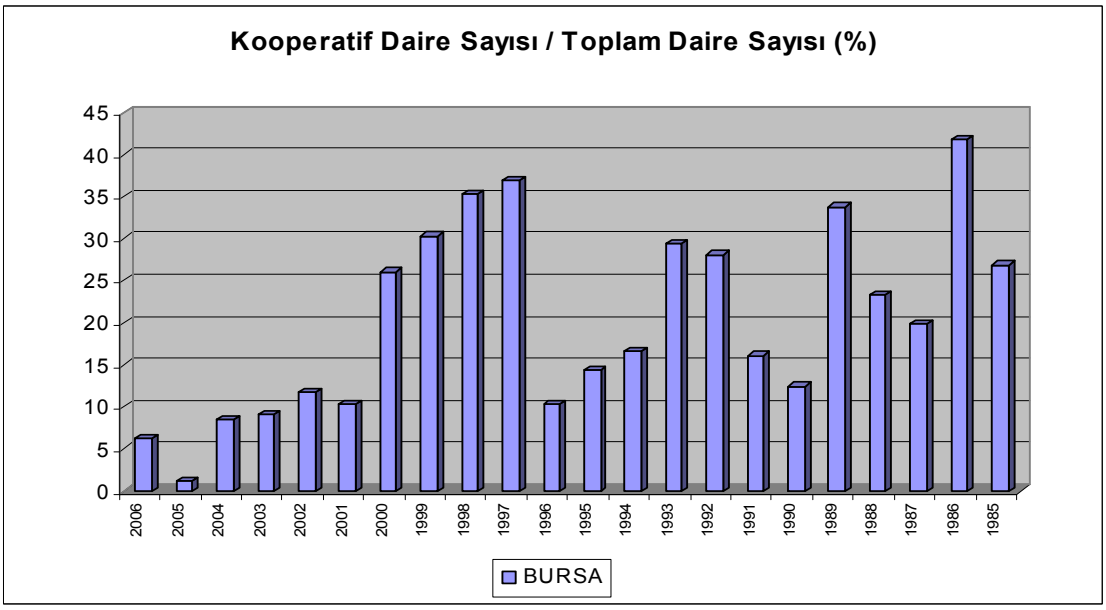

1990-2006 Dönemi
2
1,8
1,6
1,4
1,2
1
0,8
0,6
0,4
0,2
0
Büyükşehir
Büyükorhan
Gemlik
Gürsu
Harmancık
İnegöl
İznik
Karacabey
Keles
Kestel
Mudanya
M.Kemalpaşa
Orhaneli
Orhangazi
Yenişehir

Şekil 2.5. Bursa İlinde Yıllara Göre Konut Kooperatifleri İnşaat Ruhsatlarının Toplam Konut Ruhsatlarına Oranı (*)



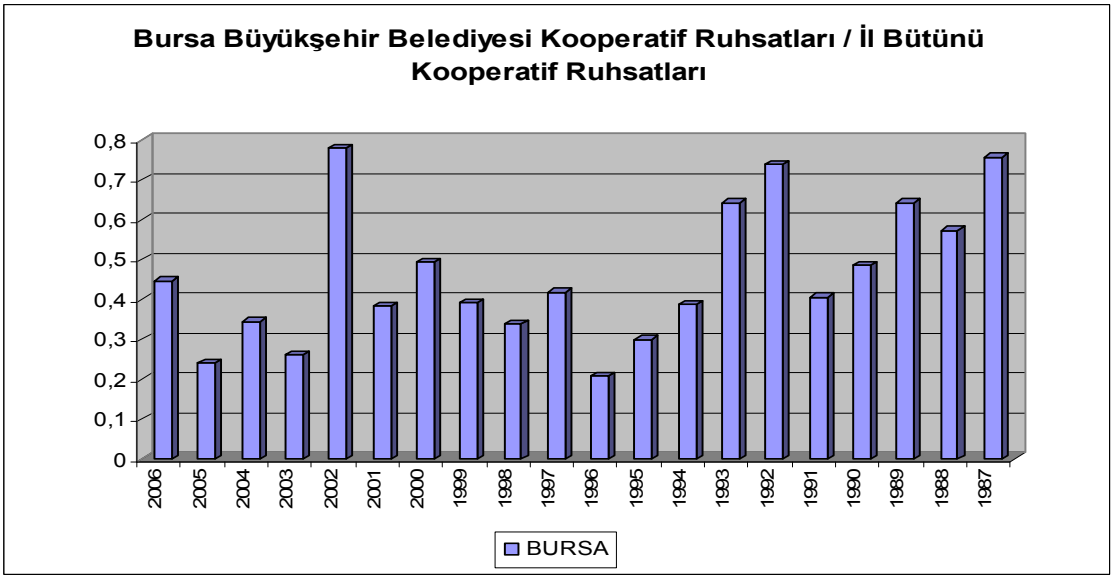
Kaynak: TÜİK,İnşaat istatistikleri
(*) 1985 ve 1986 yılları için kooperatif yapı ruhsatları taban alanları toplamının ildeki tüm yapı ruhsatları taban alanları toplamına oranıdır.

Şekil 2.6. Bursa Kentindeki Belediyeler Tarafından Verilen Konut İnşaat Ruhsatları İçinde Kooperatiflerin Payı (Yüzde)



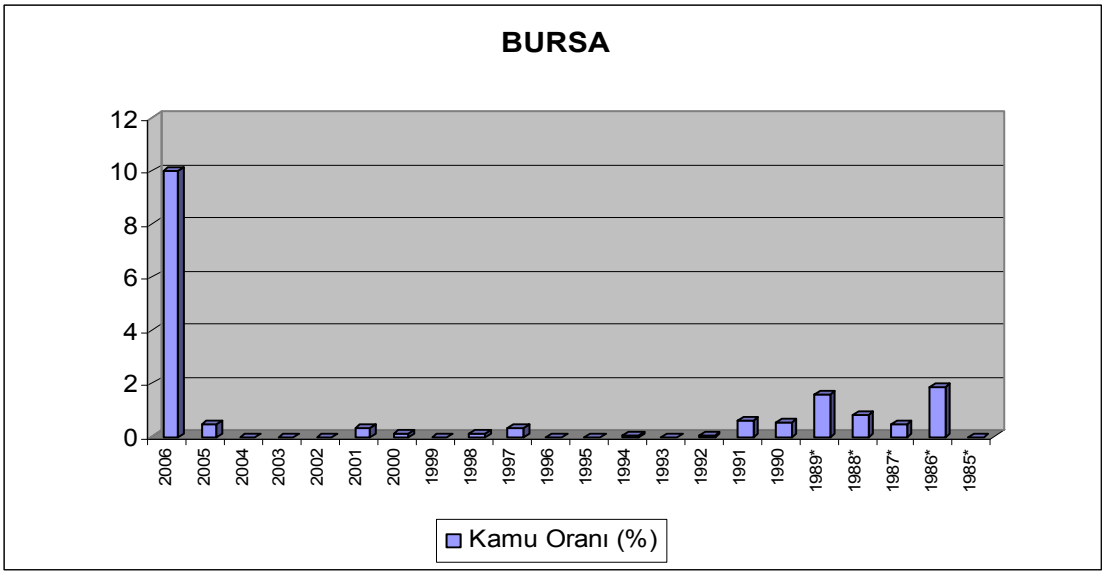
Kaynak: TÜİK,İnşaat İstatistikleri

Şekil 2.7. Kooperatif Konutlarına Bursa Kentindeki Belediyeler Tarafından Verilen Ruhsatların İl Bütününde Verilen Kooperatif Ruhsatlarına Oranı



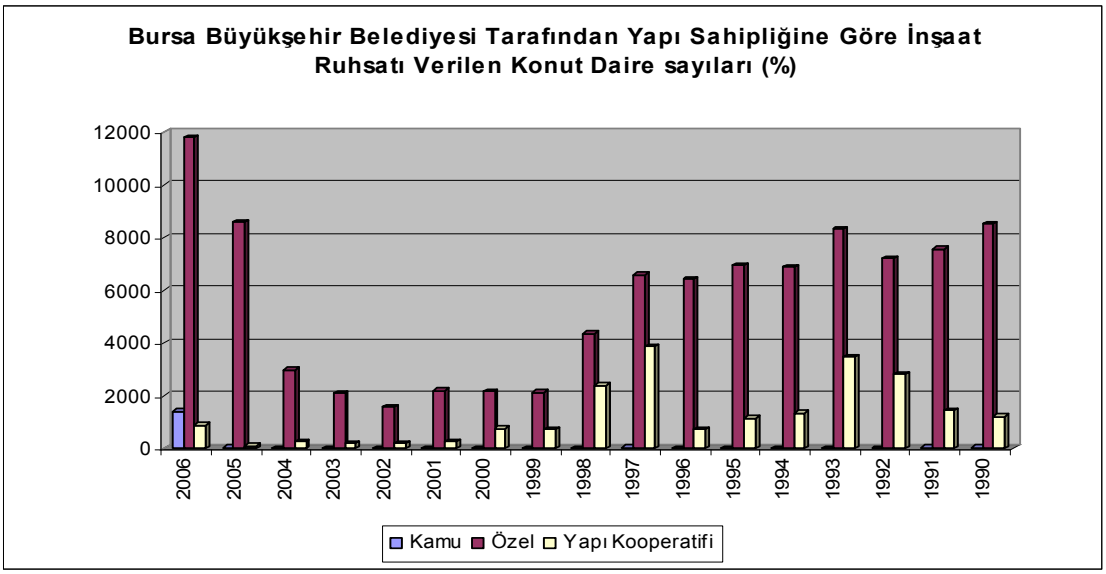
Kaynak: TÜİK,İnşaat İstatistikleri

Şekil 2.8. Bursa Kentindeki Belediyeler Tarafından Verilen Konut İnşaat Ruhsatları İçinde Kamu Kuruluşlarının Payı (*)

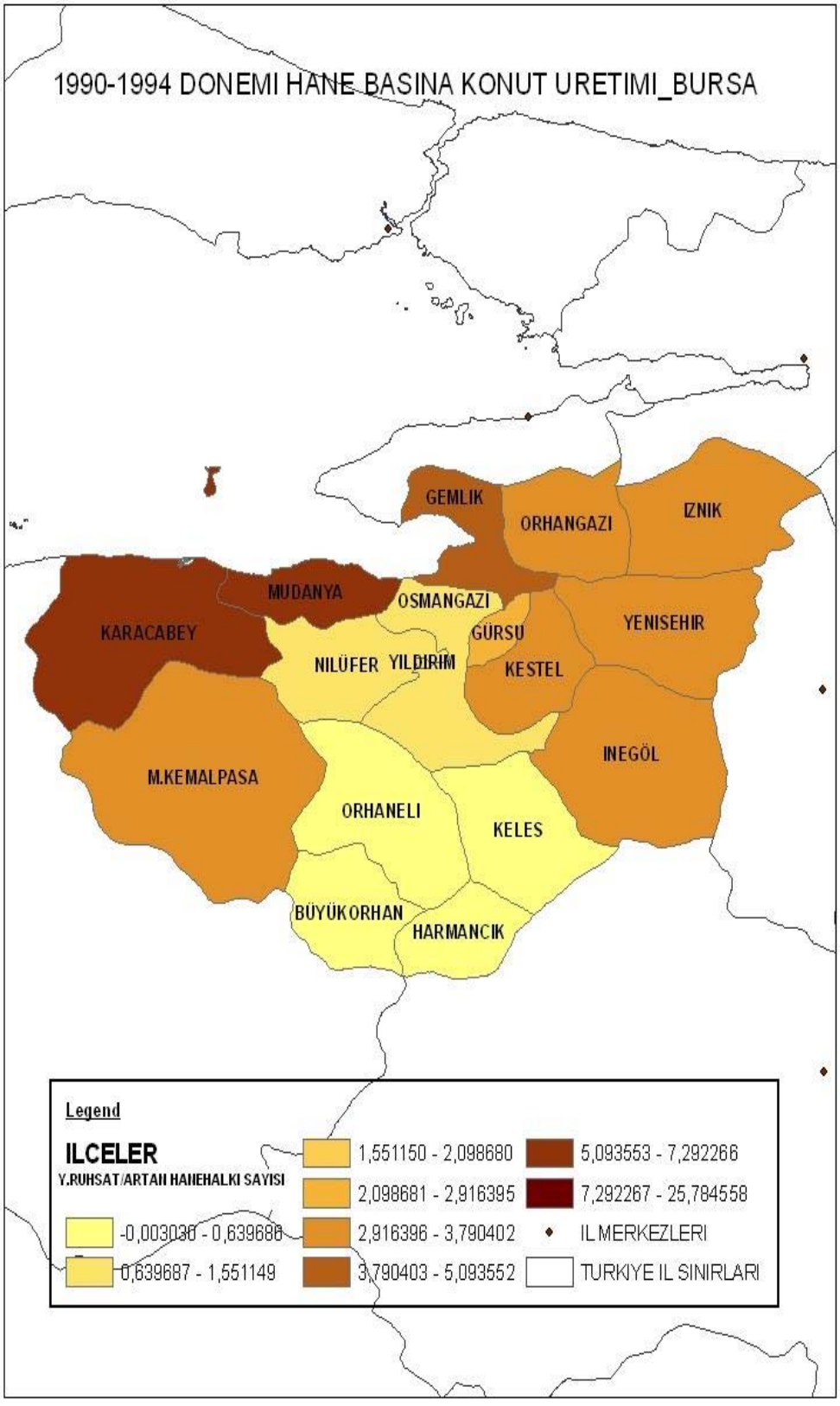


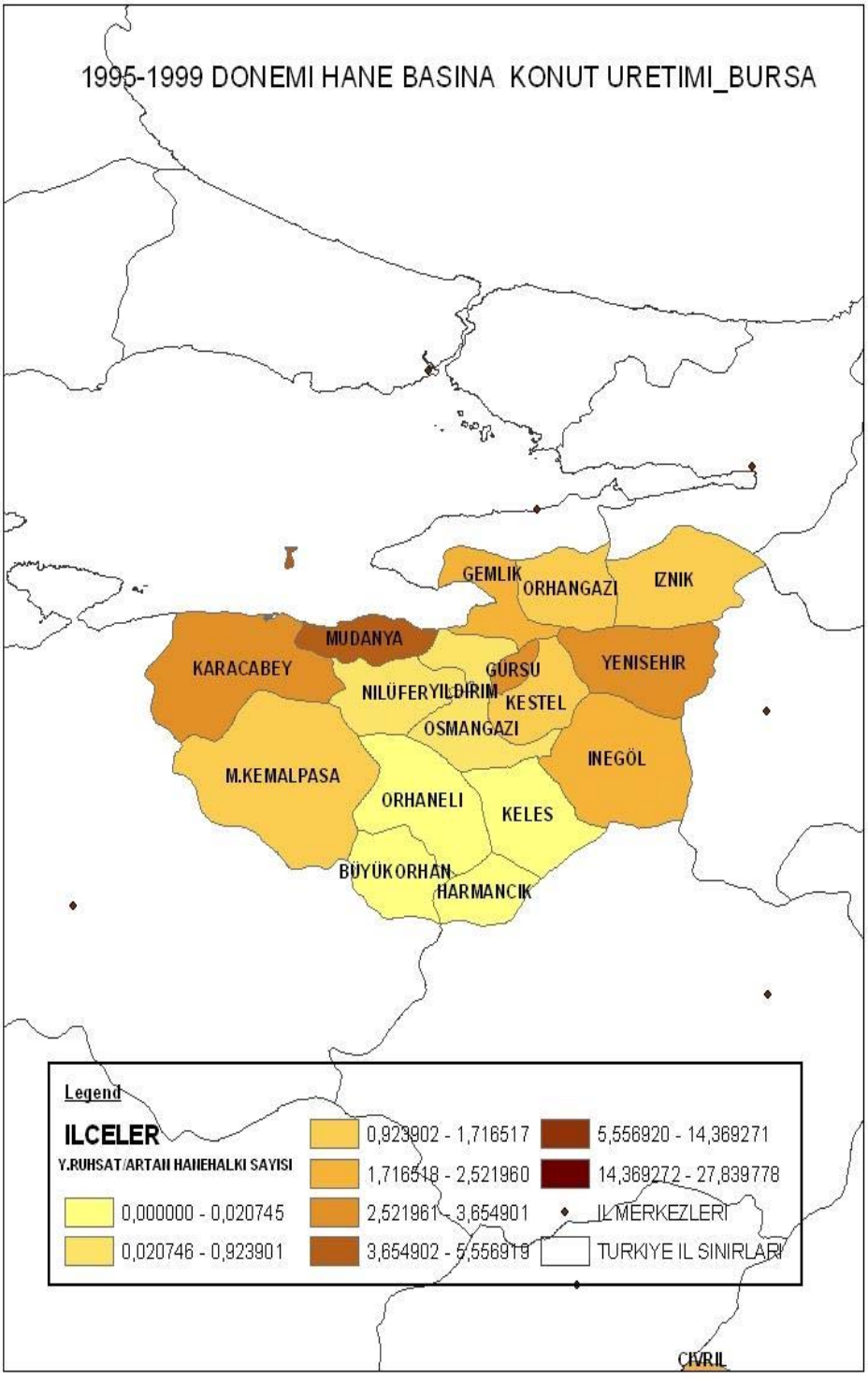
Kaynak: TÜİK,İnşaat İstatistikleri

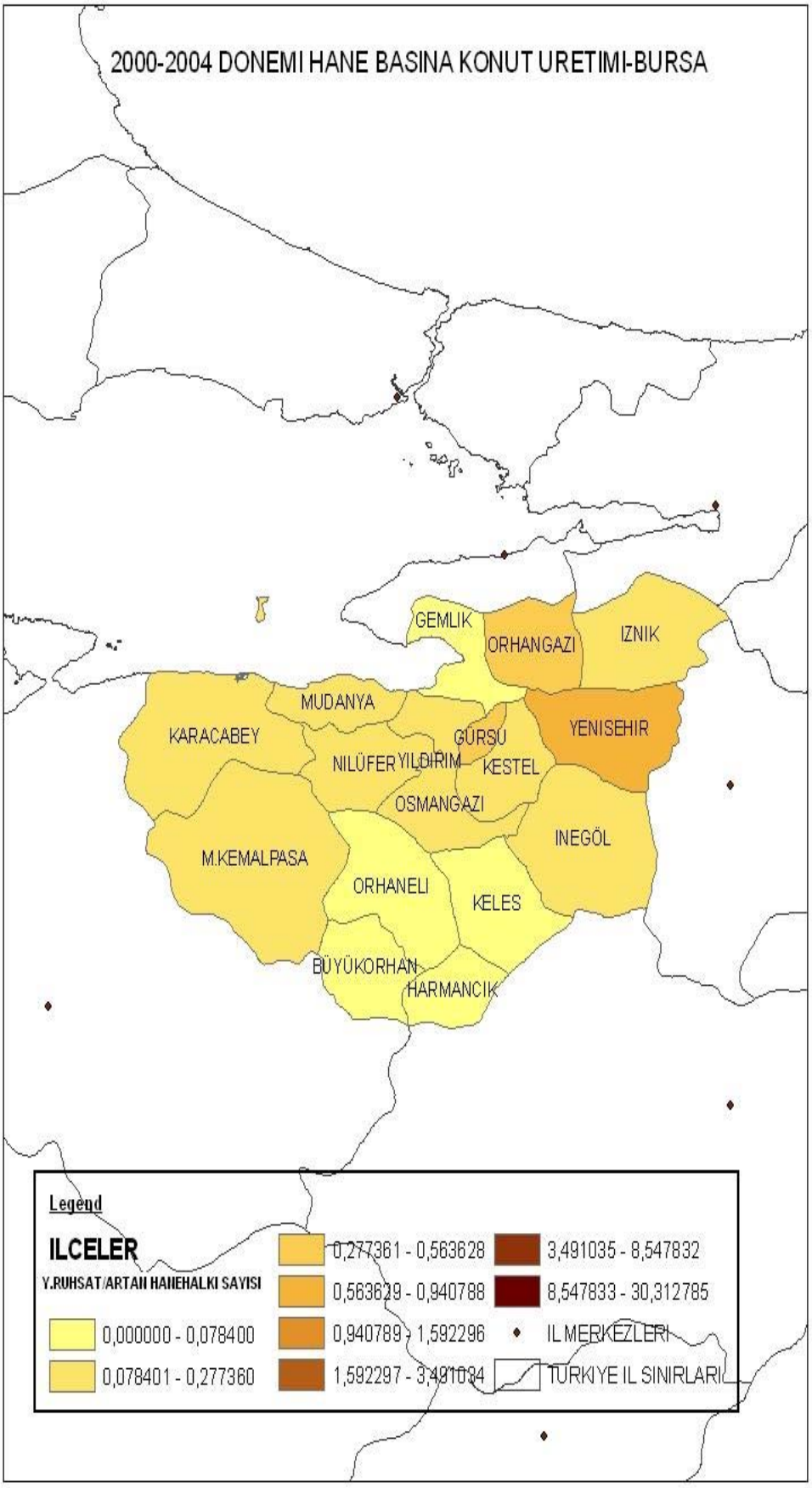
Şekil 2.9. Bursa Belediyesi Tarafından Verilen İnşaat Ruhsatlarının Yapı Sahipliğine Göre Dağılımı (1990-2006)



Kaynak: TÜİK,İnşaat İstatistikleri


1990-1994 DONEMI HANE BASINA KONUT URETIMI_BURSA
GEMLIK
ORHANGAZI
IZNIK
MUDANYA
OSMANGAZI
KARACABEY
GÜRSU
YENISEHIR
NILÜFER
YILDIRIM
KESTEL
INEGÖL
M.KEMALPASA
ORHANELI
KELES
BÜYÜKORHAN
HARMANCIK
Legend
ILCELER
Y.RUHSAT/ARTAN HANEHALKI SAYISI
-0,003036 - 0,639686
0,639687 - 1,551149
1,551150 - 2,098680
2,098681 - 2,916395
2,916396 - 3,790402
3,790403 - 5,093552
5,093553 - 7,292266
7,292267 - 25,784558
IL MERKEZLERI
TURKIYE IL SINIRLARI


1995-1999 DONEMI HANE BASINA KONUT URETIMI_BURSA
GEMLIK
ORHANGAZI
IZNIK
MUDANYA
KARACABEY
GURSU
YENISEHIR
NILÜFERYILDIRIM
KESTEL
OSMANGAZI
INEGÖL
M.KEMALPASA
ORHANELI
KELES
BÜYÜKORHAN
HARMANCIK
ÇIVRIL
Legend
ILCELER
Y.RUHSAT/ARTAN HANEHALKI SAYISI
0,000000 - 0,020745
0,020746 - 0,923901
0,923902 - 1,716517
1,716518 - 2,521960
2,521961 - 3,654901
3,654902 - 5,556919
5,556920 - 14,369271
14,369272 - 27,839778
IL MERKEZLERI
TURKIYE IL SINIRLARI


2000-2004 DONEMI HANE BASINA KONUT URETIMI-BURSA
GEMLIK
ORHANGAZI
IZNIK
MUDANYA
KARACABEY
GÜRSU
YENISEHIR
NILÜFER
YILDIRIM
KESTEL
OSMANGAZI
INEGÖL
M.KEMALPASA
ORHANELI
KELES
BÜYÜKORHAN
HARMANCIK
Legend
ILCELER
Y.RUHSAT/ARTAN HANEHALKI SAYISI
0,000000 - 0,078400
0,078401 - 0,277360
0,277361 - 0,563628
0,563629 - 0,940788
0,940789 - 1,592296
1,592297 - 3,491034
3,491035 - 8,547832
8,547833 - 30,312785
IL MERKEZLERI
TURKIYE IL SINIRLARI

3. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NİN PLANLAMA, ALTYAPI SUNUMU VE ARSA ÜRETİMİ FAALİYETLERİ

Bursa kentinde Belediyenin planlama ve arsa geliştirme konusundaki etkinliklerini belirleyebilmek için hazırlanan Bilgi Tespit Formu, Bursa Belediyesi'nde yapılan görüşmelerden elde edilen bilgi ve verilerle, planların BC tasarım Şirketi tarafından bilgisayar ortamında ölçülerek hesaplanan alanları katılarak doldurulmuştur. Form'da yer alan bilgiler aşağıda özetlenmiştir.

- Bursa için 1/25000 ölçekli Nazım İmar planı 2005 yılında 5216 sayılı yasa uyarınca hazırlanarak onaylanmıştır. Bu yasa ile sınırları genişletilen Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde toplam 117619 hektarı kapsayan plan 6 alt-planlama bölgesine ayrılmıştır. Bu planlama bölgeleri Gemlik, Mudanya, Kuzey, Doğu, Merkez ve Batı planlama bölgeleridir. Merkez Planlama Bölgesi, 3030 sayılı kanun uyarınca oluşturulmuş olan üç ilçe belediyesine ek olarak Kestel ve Gürsu ilçe belediyelerini ve Emek ve Demirtaş ilk kademe belediyelerini kapsamış olup, 2248000 kişi için 9847 hektar konut, 1194 hektar ticaret ve 2791 hektar sanayi alanları olmak üzere toplam 45000 hektar alanı kapsamaktadır. Uludağ Üniversitesi'nin sınırları içinde bulunduğu Görükle ilk kademe belediyesini de kapsayan Batı Gelişme Bölgesi 401600 kişi için, 2278 ha konut alanı, 65 ha ticaret alanı, 1315 ha sanayi alanı olmak üzere toplam 20000 hektardır. Bursa'da korunan tarım alanları, doğal sit alanları ve topografik özellikler nedeniyle planlanan alanın bir bölümü yapılaşmaya açılabilmektedir. Bu nedenle konut alanlarında ortalama brüt nüfus yoğunluğu Merkez Planlama Bölgesinde 228 kişi/ha, Batı Planlama Bölgesinde 176 kişi/ha ancak toplam planlanan alanda 213 kişi/ha gibi oldukça yüksek düzeydedir.
- Bursa'da son yirmi yıl içerisindeki planlama süreci 1984 yılında hazırlanan 1/5000 ölçekli 14898 hektar alanı kapsayan Nazım İmar Planı ile başlamıştır. Bunu takiben 1990 ve 1995 yıllarında da 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları hazırlanmış ve onaylanarak yürürlüğe girmiştir.
- 1984 yılında hazırlanan planın BC Tasarım Şirketi tarafından ölçülen alanı 14898 hektar olarak hesaplanmıştır. Belediye sınırı 5731 hektar iken, mücavir alan 406 hektar olarak verilmiştir. Plan, belediye ve mücavir alanların dışında, özellikle tarımsal niteliği korunacak alanları da kapsadığı için plan onama sınırı içindeki alan belediye ve mücavir alanlar toplamından büyüktür. Planda tarihi ve arkeolojik doğal sit alanları 48 hektar, 1. ve 2. derece doğal niteliği korunacak alanlar toplamı 655 hektar, tarihi sit ve tarihi sit koruma alanları 270 hektar, havaalanı güvenlik bölgesi olarak doldurulacak alan 13, termal sıcak su kaynakları yüzünden gelişmesi dondurulacak alan 37, tarım alanları 527, korunacak tarım alanları 5229 hektar, ağaçlık, bağ-bahçe alanı 268 hektar olarak hesaplanmıştır. Bu planda mevcut konut alanları yüksek yoğunluklu 304 hektar, orta yoğunluklu 1536 hektar ve düşük yoğunluklu 40 hektar olmak üzere toplam 1880 hektar iken, gelişme konut alanları aynı sıraya göre 119 hektar, 907 hektar ve 169 hektar olmak üzere toplamı 1195 hektardır.
- 1990 yılında onaylanan planının, 1984 planına bazı eklemelerden oluştuğu anlaşılmaktadır. Planda mevcut konut alanları yüksek yoğunluklu 212 hektar, orta yoğunluklu 1770 hektar ve düşük yoğunluklu 85 hektar olarak toplam 2077 hektar iken, gelişme konut alanları aynı yoğunluk sıralamasına göre 69 hektar, 1200 hektar ve 215 hektar olmak üzere toplamı 1484 hektar, gecekondu önleme bölgesi de 82,1 hektar olarak ölçülmüştür.

- Son olarak 1995 yılında yapılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, tüm belediye sınırını kapsayan 26607 hektardır. Planda tarihi arkeolojik ve doğal sit alanları 517 hektar iken, gecekondu önleme bölgesi 59, 1.derece doğal niteliği korunacak alan 225, tarihi sit alanı 58, tarihi sit koruma alanı 90, havaalanı güvenlik bölgesi olarak gelişmesi dondurulacak alan 13, termal sıcak su kaynakları yüzünden 1. derece kaynak alanı içinde gelişmesi dondurulacak alan 58, tarım alanı 2507 hektar, korunacak tarım alanı 6549, ağaçlık ve bağ-bahçe alanı 1369 ve mezarlıklar ise 1 hektar olarak yapılan ölçümler sonucunda hesaplanmıştır. Bu veriler, değerli tarım arazisinin ve ovanın korumasına büyük önem verilen, bu konuda 80'li yılların başında karar alınan Bursa'da yapılaşma dışı bırakılan önemli miktarda doğal ve tarihi niteliği korunması öngörülmüş alanlar bulunduğunu, bu nedenle imara açılabilecek alanların kısıtlı olduğunu göstermektedir. Planda mevcut konut alanları yüksek yoğunluklu 620 hektar, orta yoğunluklu 2182 hektar, düşük yoğunluklu 95 hektar iken, gelişme konut alanları yüksek yoğunluklu 108 hektar, orta yoğunluklu 195 hektar ve düşük yoğunluklu 484 hektar olarak ölçülmüştür. Buna göre günümüze kadar geçerli olan 1995 planına göre imarlı konut alanı miktarı 5184 hektar, bu planla imara açılan konut alanları toplamı 2287 hektar olmaktadır. Bu durum 2000 yılında 1,3 milyon nüfusun, günümüzde numarataj verilerine göre en az 1,5 milyon nüfusun yaşadığı Bursa'da bu nüfus için ruhsatlı konut üretmeye yetecek miktarda imarlı konut alanı sağlandığı söylenemez. Zira 1995 planındaki 5184 hektarlık konut alanının günümüzde ortalama brüt yoğunluğu hektara yaklaşık 300 kişi anlamına gelmektedir ki, bu bir kent için oldukça yüksek bir ortalama yoğunluktur. Son yıllarda gereksinime göre konut üretiminin çok yetersiz hale gelmesinde imarlı arsa sunumunun yetersizliğinin önemli bir payı olduğu söylenebilir. Bursa'da yapılaşmaya açılan alanların kısıtlı olmasının başta gelen nedeni toplamı 10650 hektarı bulan 1. derece doğal niteliği korunacak alan, tarım alanı, korunacak tarım alanı ve bağ-bahçe alanlarının geniş yer tutmasıdır.
- Diğer taraftan üç ilçe belediyesinden alınan bilgilerin birleştirilmesiyle elde edilen 3030 sayılı yasa kapsamındaki Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde yürürlüğe konulan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının alanlarının toplamının 11368.2 hektar olduğu görülmektedir. Bu planların 3200 hektarı 1995 öncesinde, 5703.6 hektarı ise 2000 yılından buyana yürürlüğe girmiştir. Ruhsatsız yapılarla tarihi yapı stokunun önemli miktarlarda olduğu Bursa'da 1985 yılında itibaren onaylanan koruma amaçlı imar planlarının alanları ise 765.41 hektardır. Bursa'da 1987 yılında Büyükşehir belediye teşkilatı kurulmadan önce yapılmış olan ıslah imar planları hakkında yalnızca Osmangazi Belediye'si ile Nilüfer Belediyesi'nden bilgi derlenebilmiş, bu iki belediye sınırları içinde ıslah imar planı yapılan alanların toplamı 1739 hektar olarak belirlenmiştir.
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planları, 1982-84 döneminde 121,15 hektar, 1985-89 döneminde 2045,33 hektar, 1989-94 döneminde 1033,85 hektar, 1994-99 döneminde 2464,21 hektar, 1999-2005 döneminde 5147,05 hektar ve 2006-2007 döneminde ise 556,58 hektar olmak üzere toplam 11368,17 hektarlık bir alanı kapsamaktadır.
- Revizyon Uygulama imar planları olarak, 1989-94 döneminde 50 hektar, 1994-99'da 1682,75 hektar, 1999-2005'te 3373,07 hektar ve 2006-07 döneminde ise 621,81 hektar olup toplamda 5727,63 hektarlık bir alan için uygulanmıştır.
- Parselasyon planları ise 1990-94 döneminde 31,3, 1995-99 döneminde 1365, 2000-2005'te 1311,3 ve 2006-2007 yıllarında 38,7 hektar olmak üzere toplam 2746,3 hektardır. Revizyon parselasyonları 1995-99'da 1, 2000-05'te 2,7 olmak üzere 3,7 hektar olarak hesaplanmıştır.
- 2981 sayılı imar affı yasasının 10 C maddesi kapsamında uygulanan parselasyon planları ise 1995-99 döneminde 42,4 hektar, 2000-05 döneminde 4,2 hektar ve 2006-

Altyapı sunumu

Bursa kentinde altyapı sunulan alanlardan, su sistemi yatırımlarının son 20 yıllık dönemde yapılmış olan 2697 km. (ana hat ve şebeke toplamı olarak) yüzde 92'sinin 1995 sonrası gerçekleştirildiği, son yirmi yılda gerçekleştirilen 2169 km olan kanalizasyon sistemi yatırımlarında bu oranın yüzde 78 olduğu görülmektedir. BUSKİ (Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi) yetkilileri 1990'lı yılların ilk yarısında eksiklikler olmasına karşın günümüzde imarlı alanın en az yüzde 90'lık bölümüne altyapı sistemlerinin erişmiş olduğunu belirtmişlerdir. Altyapı sunumunun zamana göre dağılımında homojen bir gelişme görülmemesi nedeniyle konut üretimindeki yetersizliğin 1995 öncesinde altyapı sunumundaki gecikmeyle de ilişkili olabileceği öne sürülebilir.

Kentsel gelişmenin özellikleri

Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları içindeki alanın toplam büyüklüğü 26607 hektar iken mücavir alanın toplam büyüklüğü 54175 hektardır. Planda gelişmenin yasaklandığı alanlardan, tarımsal açıdan korunacak alanın toplam büyüklüğü 6549 hektardır.

Gelişme konut alanlarında yapılan parselasyon planlarında oluşturulan en küçük parsel büyüklüğü 750 m2 dir. Konut gelişme alanlarında ortalama TAKS= 0,35 ve KAKS= 1,00 değerlerinde iken minimum değerleri sırasıyla 0,15-0,30, maksimum değerleri ise 0,40-2,00 olarak verilmiştir. Gelişme konut alanlarındaki arsa büyüklükleri minimum 180 m2 iken maksimum 18000 m2 ye kadar çıkmış, ortalama arsa büyüklüğü ise 1895 m2 olarak belirtilmiştir.

Kent çeperlerinde maksimum bina yüksekliklerinin 8 kat olduğu dikkate alındığında Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları dahilindeki yerleşmelerde imar faaliyetlerinin esas itibariyle üzerinde çok katlı inşa edilecek büyük parseller oluşturmaya yönelik olduğu görülmektedir. Bu planlama sistemi içinde dar gelirlinin edinebileceği küçük arsa sunumunun oldukça sınırlı olduğu anlaşılmaktadır.

Belediye'de numaratajda kaydı olan daire sayısı 416619 (su abone sayısından elde edilmiştir) olarak görülmekte olup ruhsatsız inşa edilmiş konut sayısının toplam konutların yüzde 28'i kadar olduğunun belirtilmiş olması son 20 yılda artan hane sayısının oldukça altında konut üretiminin gerçekleştiği Bursa için çok yüksek kabul edilmeyecek bir orandır.

İmara açılan kamu mülkiyetindeki arsalardan belediyeye ait 5,4 hektarlık alan (Gölyeri mevkii) 2006 yılında TOKİ'ye devredilmiştir.
Bu arsalardan kooperatiflere satılanlar 1996-2006 döneminde 53 hektarlık Hamitler Toplu Konut Alanı ve 2001-2005 döneminde ise 21 hektarlık Gölyeri Mevkii'nde bulunan TOKİ alanlarıdır. Belediye şirketleri ya da TOKİ aracılığıyla gerçekleşen konut sayısına ilişkin herhangi bir bilgi verilmemiştir.

EK. 3.1. Bursa Büyükşehir Belediyesi Planlama ve İmar Faaliyetleri ve Konut Stoku Bilgileri

BELEDİYE PLANLAMA İMAR VE HARİTA BİRİMLERİ

1980 Sonrasında Gerçekleşen Planlar

Ölçek	Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı	
	Onay yılı	Alanı(ha)	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı
1/50000								
1/25000	2005	45000(*)						
1/25000	2005	117119(**)						
1/5000	1984(***)	14898						
1/5000	1990(****)	1484(*****)						
1/5000	1995(******)	26607						

(*) Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım, Gürsu ve Kestel ilçe belediyeleri ile Emek ve Demirtaş ilk kademe belediyelerini kapsamaktadır. Nüfus: 2248000, konut:9847 ha, ticaret: 1194 ha, sanayi: 2761 ha ve toplam: 45000 hektardır.
(**) 5216 Sayılı kanun uyarınca belirlenen tüm alanı kapsamaktadır. Nüfus: 3116215, konut: 14603,7 ha, çalışma alanları: 6775 ha, toplam: 117119 hektardır.
(***)Gelişme Konut Alanları: Düşük yoğunluklu: 169 ha, orta yoğunluklu:907 ha, yüksek yoğunluklu:119 ha
Mevcut Konut Alanları: Düşük yoğunluklu: 40 ha, orta yoğunluklu: 1536 ha, yüksek yoğunluklu:304 ha
(****) Gelişme konut alanları: Düşük yoğunluklu: 215 ha, orta yoğunluklu: 1200 ha, yüksek yoğunluklu:69 ha,
Mevcut Konut Alanları: Düşük yoğunluklu: 95 ha, orta yoğunluklu: 1770 ha, yüksek yoğunluklu:212 ha.
(*****) Gelişme Konut Alanları toplamıdır.
(******) Gelişme Konut Alanları: Düşük yoğunluklu: 484 ha, orta yoğunluklu: 1695 ha, yüksek yoğunluklu:108 ha,
Mevcut Konut Alanları: Düşük yoğunluklu: 95 ha, orta yoğunluklu: 2182 ha, yüksek yoğunluklu:620 ha.

1984 planı	**Alan (hektar)**
Plan onama sınırı	14898
Belediye Sınırı	5731
Belediye Mücavir alanı	406
Tarihi Arkeolojik ve Doğal Sit Alanları Sınırı	48
Gecekondu Önleme Bölgesi	
1. Derece Doğal Niteliği Korunacak Alan	642
2. Derece Doğal Niteliği Korunacak Alan	13
Tarihi Sit Alanı	147
Tarihi Sit Koruma Alanı	123
Havaalanı Güv. Böl. Olarak Gelişmesi Dondurulacak Alan	13
Termal Sıcaksu Kay. 1.Derece K.Alanı İçinde Gel.Dond.Alan	37
Tarım Alanı	527
Korunacak Tarım Alanı	5229
Ağaçlık / Ağaçlandırılacak Alan	222
Bağ-Bahçe	46
Mezarlıklar	0

1990 planı	**Alan (hektar)**
Plan Onama sınırı	*Eksik*
Belediye Sınırı	*Eksik*
Belediye Mücavir Alan Sınırı	*Eksik*
Tarihi Arkeolojik ve Doğal Sit Alanları Sınırı	48
Gecekondu Önleme Bölgesi	82
1. Derece Doğal Niteliği Korunacak Alan	674

2. Derece Doğal Niteliği Korunacak Alan	13
Tarihi Sit Alanı	119
Tarihi Sit Koruma Alanı	74
Havaalanı Güv. Böl. Olarak Gelişmesi Dondurulacak Alan	14
Termal Sıcaksu Kay. 1.Derece K.Alanı İçinde Gel.Dond.Alan	53
Tarım Alanı	577
Korunacak Tarım Alanı	4192
Ağaçlık / Ağaçlandırılacak Alan	392
Bağ-Bahçe	260

1995 planı	**Alan (hektar)**
Plan onama sınırı	26607
Belediye Sınırı	26607
Tarihi Arkeolojik ve Doğal Sit Alanları Sınırı	517
Gecekondu Önleme Bölgesi	59
1. Derece Doğal Niteliği Korunacak Alan	225
Tarihi Sit Alanı	58
Tarihi Sit Koruma Alanı	90
Havaalanı Güv. Böl. Olarak Gelişmesi Dondurulacak Alan	13
Termal Sıcaksu Kay. 1.Derece K.Alanı İçinde Gel.Dond.Alan	58
Tarım Alanı	2507
Korunacak Tarım Alanı	6549
Ağaçlık / Ağaçlandırılacak Alan	862
Bağ-Bahçe	1369
Mezarlıklar	1

Ölçek	Uygulama İmar Planı		Revizyon Uygulama İmar Planı	Islah İmar Planı	Revizyon Islah İmar Planı	Koruma Amaçlı İmar Planı	İlave İmar Planı
	Onay yılı	Alanı(ha)	Alanı(ha)	Alanı(ha)	Alanı(ha)	Alanı(ha)	Alanı(ha)
1/1000	**1982-1984**	121,15			90		
1/1000	**1985-1989**	2045,33		1259		7,23	
1/1000	**1989-1994**	1033,85	50	130		285,45	
1/1000	**1994-1999**	2464,21	1682,75	350		65	
1/1000	**1999-2005**	5147,05	3373,07			407,73	27
1/1000	**2006-2007**	556,58	621,81				
	Toplam	**11368,17**	**5727,63**	**1739**	**90**	**765,41**	**27**

Ölçek	Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı		10 C İmar Uygulamaları (*)	
	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı
1/1000	**1985-1989**		**1985-89**		**1985-89**	
1/1000	**1990-1994**	31,3	**1990-94**		**1990-94**	
1/1000	**1995-1999**	1365	**1995-99**	1	**1995-99**	42,4
1/1000	**2000-2005**	1311,3	**2000-05**	2,7	**2000-05**	4,2
1/1000	**2006-2007**	38,7	**2006-07**		**2006-07**	112,6
	Toplam	**2746,3**	**Toplam**	**3,7**		**168,2**

(*) 2981 Sayılı Kanunun 10/C maddeleri uyarınca yapılan parselasyon planları

Mevzii Planlarla İmara Açılan Alanlar

Mevzii Plan No	Onay Tarihi	Ölçek	Toplam Alan	Konut Alanı	Ortalama Yoğunluk	Emsal
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						

Altyapı sunulan alanlar

Dönemler	**Yol**	**Su (km)**	**Kanalizasyon (km)**
1985-1989			28
1990-1994		231	458
1995-1999		1269	655
2000-2005		1197	1028
TOPLAM		**2697**	**2169**

- Belediye sınırları içindeki alanın toplam büyüklüğü…26607……hektar
- Mücavir alanın toplam büyüklüğü……54715……hektar.
- Planda gelişmenin yasaklandığı alanın bütüne oranı nedir?.....
  Bu alanlardan:
  - Jeolojik açıdan sakıncalı alanın toplam büyüklüğü…….....hektar
  - Tarımsal açıdan korunacak alanın toplam büyüklüğü…6549……hektar
  - Eğim dolayısıyla açılamayan alanın toplam büyüklüğü……hektar
- Mevzii plan başvurularının yapıldığı tarihle parselasyon planının yasallaştığı tarih arasında geçen süre ortalama olarak nedir? …….
- Gelişme konut alanlarında yapılan parselasyon planlarında oluşturulan en küçük parsel büyüklüğü ne kadardır?……750m2…….
- Konut gelişme alanlarında TAKS ve KAKS değerleri nedir?

	minimum	Ortalama	maksimum
TAKS	0,15	0,35	0,40
KAKS	0,30	1,00	2,00

- Gelişme konut alanlarındaki arsa büyüklükleri nedir?

minimum	ortalama	maksimum
180m2	1895m2	18000m2

Kent çeperinde gelişme konut alanlarında maksimum bina yükseklikleri nedir?.....8 kat.....

Konut için yapılan mevzii imar planlarının kabul edilme / reddedilme oranı nedir?.....

Geçen yılda, durdurulan inşaat veya iskana açılma yasağı getiren işlemlerin sayısı……

Mevcut konut stokuna ilişkin veriler

Belediyenizde Numaratajda kaydı olan daire sayısı: 416619

Ruhsatlı konutların oranı ....% 72 (%22'si tarihi stok)

Gecekonduların oranı…(toplam ruhsatsız: % 28)……..

Hisseli tapu gelişmelerin oranı……...

İmara açılan kamu mülkiyetindeki arsaların miktarı

Dönemler	Hazine	Belediye	Vakıf	toplam
1981-1985				
1986-1990		5,4 ha (*)		
1991-1995				
1996-2000				
2001-2005				
toplam				

(*) 2006 yılında TOKİ'ye devredilmiştir.(Gölyeri mevki)

Bu arsalardan kooperatiflere veya özel kişi ve kuruluşlara satılanlar ile belediye şirketleri tarafından üzerinde konut üretilenlerin miktarı

Dönemler	Kooperatiflere satılan	Özel kişi ve kuruluşlara satılan	Belediye Şirketlerine satı.	toplam
1981-1985				
1986-1990				
1991-1995				
1996-2006	53 ha (*)			
2001-2005	21 ha (**)			
toplam				

(*) Hamitler Toplu Konut Alanı (TOKİ alanı)
(**) Gölyeri Mevkii (TOKİ Alanı)

Belediye şirketleri veya TOKİ aracılığıyla gerçekleşen konut sayısı

Dönemler	
1981-1985	
1986-1990	
1991-1995	
1996-2000	
2001-2005	
toplam	

3.1. Nilüfer Belediyesi'nin Planlama, Altyapı Sunumu ve Arsa Üretimi Faaliyetleri

Nilüfer Belediyesi'nde Belediyenin katkı ve etkinliklerini belirleyebilmek için hazırlanan Bilgi Tespit Formu, Nilüfer Belediyesi'nde yapılan görüşmelerden elde edilen bilgilerle doldurulmuştur. Form'da yer alan bilgiler aşağıda özetlenmiştir.

- Nilüfer Belediyesi'nde 1/1000 ölçekli uygulama imar planları olarak, 1986 ve 1988 döneminde toplam 229 hektar alanları olan 2 mevzii planın yanısıra 1996-2006 döneminde toplam 1877.5 hektar alan için 7 uygulama imar planı onaylanmıştır. Revizyon Uygulama İmar Planları 2001 yılında 801 hektar ve 2003 yılında 987 hektar olmak üzere toplam 1788 hektarlık iki plan olarak onaylanmıştır.
- Ruhsatsız konut stokunun payının yüzde 5-10 kadar olduğunun tahmin edildiği Nilüfer ilçesinde 1990 yılında 17 hektar ve 1993 yılında 83 hektar olmak üzere toplam 100 hektarlık iki ıslah imar planı onaylanarak yürürlüğe girmiştir.
- İlave imar planı olarak ise 2004 yılında 27 hektarlık küçük sanayi kuruluşlarının alanını kapsayan bir adet plan onaylanarak yürürlüğe girmiştir.
- Parselasyon planları olarak, 1997 yılından başlamak üzere toplam 1431.2 hektar alanı kapsayan İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca hazırlanan planlar onaylanmıştır. Bu planların yanısıra bir kaç hektar alanları olan küçük ölçekli parselasyon planları da yürürlüğe konulmuştur.
- Mevzii planlarla imara açılan alanlar 1986 yılında 150 hektar, 1988 yılında 79 hektar ve 1992 yılında ise 9 hektardır.

Kentsel Gelişmenin Özellikleri

Nilüfer Belediye sınırları içindeki alanın toplam büyüklüğü 18560 hektar iken mücavir alanın büyüklüğü de yaklaşık 10720 hektardır. Planda gelişmenin yasaklandığı alanın bütüne oranının yüzde 12 olduğu, bu alanlardan 22 hektarlık kısmın jeolojik açıdan sakıncalı alan, 2193 hektarlık alanın tarımsal açıdan korunacak alan kategorisinde olduğu görülmektedir.

Konut gelişme alanlarında ortalama TAKS değeri 0,30 iken, minimum 0,20 ve maksimum 0,40'tır. KAKS değerlerinde ise ortalama 0,90 iken, minimum 0,30 ve maksimum 1,50 olarak belirtilmiştir.

Belediyede numaratajda kaydı olan daire sayısı 44553'tür.

EK 3.1.1. Nilüfer Belediyesi Planlama ve İmar Faaliyetleri ve Konut Stoku Bilgileri

1980 Sonrasında Gerçekleşen Planlar

ölçek	Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı	
	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı
1/50000								
1/25000								
1/5000								

ölçek	Uygulama İmar Planı		Revizyon Uygulama İmar Planı		Islah İmar Planı		İlave İmar Planı	
	Onay yılı	Alanı(ha)	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı
	1996	115	2001	801	1990	17	2004(*)	27
	1999	715	2003	987	1993	83		
	2001	384						
	2002	265						
	2004	290						
	2006	76						
	2006(**)	32,5						
	Toplam	**1877,5**	Toplam	**1788**	Toplam	**100**		

(*)Beşevler Küçük Sanayi Alanı
(**) Gümüştepe Kentsel Sit ve Etk.Geçiş Al.Koruma Amaçlı Uyg.İmar Planı

ölçek	Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı	
	Onay yılı	Alanı(ha)	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı
1/1000	1997	426,7						
1/1000	1999	172,1						
1/1000	2002	445,2						
1/1000	2003	10,4						
1/1000	2004	376,8						
	Toplam	**1431,2**						

Mevzii Planlarla İmara Açılan Alanlar

Mevzii Plan No	Onay Tarihi	Ölçek	Toplam Alan	Konut Alanı	Ortalama Yoğunluk	Emsal
1	1986	150				
2	1988	79				
3	1992	9				
	Toplam	**238**				

Altyapı sunulan alanlar

Dönemler	Yol	Su	Kanalizasyon
1985-1989			
1990-1994			
1995-1999			
2000-2005			
TOPLAM			

- Belediye sınırları içindeki alanın toplam büyüklüğü……18560……hektar
- Mücavir alanın toplam büyüklüğü……10720……hektar.
- Planda gelişmenin yasaklandığı alanın bütüne oranı nedir?.....0,12.....
  Bu alanlardan:
  - Jeolojik açıdan sakıncalı alanın toplam büyüklüğü……22…… hektar
  - Tarımsal açıdan korunacak alanın toplam büyüklüğü……2193……hektar
  - Eğim dolayısıyla açılamayan alanın toplam büyüklüğü……_…….....hektar
- Mevzii plan başvurularının yapıldığı tarihle parselasyon planının yasallaştığı tarih arasında geçen süre ortalama olarak nedir? …….
- Gelişme konut alanlarında yapılan parselasyon planlarında oluşturulan en küçük parsel büyüklüğü ne kadardır?……..
- Konut gelişme alanlarında TAKS ve KAKS değerleri nedir?

	minimum	Ortalama	maksimum
TAKS	0,20	0,30	0,40
KAKS	0,30	0,90	1,50

- Gelişme konut alanlarındaki arsa büyüklükleri nedir?

minimum	ortalama	maksimum

Kent çeperinde gelişme konut alanlarında maksimum bina yükseklikleri nedir?.....

Konut için yapılan mevzii imar planlarının kabul edilme / reddedilme oranı nedir?.....

Geçen yılda, durdurulan inşaat veya iskana açılma yasağı getiren işlemlerin sayısı.....……

Mevcut konut stokuna ilişkin veriler

Belediyenizde Numaratajda kaydı olan daire sayısı = 44553

Ruhsatlı konutların oranı…% 90-95……..

Gecekonduların oranı……% 5-10……..

Hisseli tapu gelişmelerin oranı……...

İmara açılan kamu mülkiyetindeki arsaların miktarı

Dönemler	Hazine	Belediye	Vakıf	toplam
1981-1985				
1986-1990				
1991-1995				
1996-2000				
2001-2005				
toplam				

Bu arsalardan kooperatiflere veya özel kişi ve kuruluşlara satılanlar ile belediye şirketleri tarafından üzerinde konut üretilenlerin miktarı

Dönemler	Kooperatiflere satılan	Özel kişi ve kuruluşlara satılan	Belediye Şirketlerine satı.	toplam
1981-1985				
1986-1990				
1991-1995				
1996-2000				
2001-2005				
toplam				

Belediye şirketleri veya TOKİ aracılığıyla gerçekleşen konut sayısı

Dönemler	
1981-1985	
1986-1990	
1991-1995	
1996-2000	
2001-2005	
toplam	

3.2. Osmangazi Belediyesi'nin Planlama, Altyapı Sunumu ve Arsa Üretimi Faaliyetleri

Osmangazi Belediyesi'nde Belediyenin katkı ve etkinliklerini belirleyebilmek için hazırlanan Bilgi Tespit Formu, Osmangazi Belediyesi'nde yapılan görüşmelerden elde edilen bilgilerle doldurulmuştur. Form'da yer alan bilgiler aşağıda özetlenmiştir.

- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları olarak, 1985-89 döneminde 511 hektar, 1989-94 döneminde 692 hektar, 1994-99 döneminde 1142 hektar, 1999-02 döneminde 1965 hektar ve son olarak 2005 yılında 2208 hektar olmak üzere toplam 6517 hektarlık uygulama imar planları onaylanmıştır. Ancak 1985-94 döneminde imarlı alanların miktarı 2005 yılındaki imarlı alanların ancak yüzde 30'unu oluşturduğu belirlenmiştir.
- Yine sırasıyla 1989-94 döneminde 50 hektar, 1994-99 döneminde 1209 hektar, 1999-02 döneminde 379 hektar ve 2005 yılında ise 252 hektar revizyon uygulama imar planları olarak onaylanmıştır.
- 1985-89 döneminde 1259 hektar, 1989-94 döneminde 30 hektar ve 1994-99 döneminde 350 hektarlık alanlar için ıslah imar planları yapılmıştır. Revizyon ıslah imar planları olarak ise 90 hektarlık plan 1985-89 döneminde onaylanarak yürürlüğe girmiştir.
- Koruma amaçlı imar planları ise 1985-89 döneminde 7,23 hektar, 1989-94 döneminde 286 hektar,1994-99 döneminde 65 hektar ve 2005 yılında ise 408 hektar olmak üzere toplam 765 hektarlık planlar olarak onaylanmıştır. Bursa'nın batıda Çekirge'ye kadar uzanan merkezi semtlerini kapsayan, Ankara yolunun kuzeyindeki ruhsatsız yerleşmelerin de sınırlarının içinde bulunduğu Osmangazi Belediyesi'nin kendi sınırları içerisindeki tüm alanları planladığı ancak yeni alanların imara açılmasında 1995 sonrasının öncekine göre çok daha büyük ağırlığı olduğu ortaya çıkmaktadır.
- Parselasyon planları 1982 yılında 3,3 hektar, 1994 yılında 7,7 hektar, 1999 yılında 269 hektar, 2001 yılında 113 hektar, 2003 yılında 208 hektar, 2004 yılında 92 hektar, 2005 yılında 19 hektar ve 2007 yılında 28 hektar olmak üzere toplam 736 hektarlık 9 adet plan onaylanmıştır. Parselasyon planlarının revizyonları ise 1997 ve 2001 yılında 1'er hektarlık, 2005 yılında ise 1,7 hektar olmak üzere toplam 3,7 hektarlık alanda yapılmıştır. Parselasyon planlarının incelenen 20 yıllık süre içindeki dağılımı da 1995 sonrasının yüzde 98,5'lik bir paya sahip olduğunu göstermektedir.
- Osmangazi Belediyesi'nde mevzii planlarla imara açılan alan bulunmamaktadır.

Belediye sınırları içindeki alanın toplam büyüklüğü 11752 hektardır.

Kentsel Gelişmenin Özellikleri

Planda gelişmenin yasaklandığı alanın bütüne oranı yüzde 25 kadardır. Bu alanlardan, jeolojik açıdan sakıncalı alan 67 hektar iken, tarımsal açıdan korunacak alanın büyüklüğü 29536 hektar, heyelan dolayısıyla yapılaşması dondurulan alan 1,3 hektar olarak belirlenmiştir.

Konut gelişme alanlarında ortalama TAKS=0,20 ve KAKS=0,75 değerlerindedir. Ortalama parsel büyüklüğü 290 m2, minimum 180 m2, maksimum 400 m2 olarak verilmiştir.

Kentin çeperlerinde gelişme konut alanlarında maksimum bina yükseklikleri plan önerisinde 5 kata kadar iken, mevcutta 7 kata kadar çıkmaktadır.

Belediyenin numaratajda kaydı olan daire sayısı 212677'dir.

İmara açılan kamu mülkiyetindeki arsaların belediye tarafından imara açılanlarının miktarı 1986-1990 döneminde 5,4 hektardır. Gölyeri mevkii olarak bilinen bu alan 2006 yılında TOKİ'ye devredilmiştir.

Diğer kamu mülkiyetindeki arsalardan, 1996-2006 döneminde 53 hektar Hamitler Toplu Konut Alanındaki, 2001-2005 döneminde de 21 hektarlık Gölyeri mevkiindeki alanın kooperatiflere satıldığı ve bu alanlarda TOKİ'nin katkısıyla konut üretildiği anlaşılmaktadır.

EK 3.2.1 Osmangazi Belediyesi Planlama ve İmar Faaliyetleri ve Konut Stoku Bilgileri

1980 Sonrasında Gerçekleşen Planlar

ölçek	Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı	
	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı
1/50000								
1/25000								
1/5000								

ölçek	Uygulama İmar Planı		Revizyon Uygulama İmar	Islah İmar Planı	Revizyon Islah İmar Planı	Koruma Amaçlı İmar Planı	Toplam
	Onay yılı	Alanı(ha)	Alanı(ha)	Alanı(ha)	Alanı	Alanı	
1/1000	1985-1989	510,86		1259	90	7,23	1867,09
1/1000	1989-1994	691,74	50	30		285,45	1057,19
1/1000	1994-1999	1142,05	1209,4	350		65	2766,45
1/1000	1999-2002	1964,8	379				2343,8
1/1000	2005	2207,9	251,6			407,73	2867,23
Toplam		**6517,35**	**1890**	**1639**		**765,41**	

ölçek	Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı	
	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı
1/1000	1982	3,3	1982					
1/1000	1994	7,7	1994					
1/1000	1997		1997	1				
1/1000	1999	269,2	1999					
1/1000	2001	113	2001					
1/1000	2003	207,5	2003					
1/1000	2004	91,6	2004	1				
1/1000	2005	19,4	2005	1,7				
1/1000	2007	24,7	2007					
Toplam		**736,4**		**3,7**				

Mevzii Planlarla İmara Açılan Alanlar

Mevzii Plan No	Onay Tarihi	Ölçek	Toplam Alan	Konut Alanı	Ortalama Yoğunluk	Emsal
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						

Altyapı sunulan alanlar

Dönemler	Yol	Su	Kanalizasyon
1985-1989			
1990-1994			
1995-1999			
2000-2005			
TOPLAM			

- Belediye sınırları içindeki alanın toplam büyüklüğü……11752……hektar
- Mücavir alanın toplam büyüklüğü……54715,56…….hektar.
- Planda gelişmenin yasaklandığı alanın bütüne oranı nedir?.....%25.....
  Bu alanlardan:
  - Jeolojik açıdan sakıncalı alanın toplam büyüklüğü……67…….....hektar
  - Tarımsal açıdan korunacak alanın toplam büyüklüğü……29536…….....hektar
  - Eğim dolayısıyla açılamayan alanın toplam büyüklüğü……_…… hektar
  - Heyelan dolayısıyla yapılaşması dondurulan alan.....1,3 .....hektar
- Mevzii plan başvurularının yapıldığı tarihle parselasyon planının yasallaştığı tarih arasında geçen süre ortalama olarak nedir? ……_……
- Gelişme konut alanlarında yapılan parselasyon planlarında oluşturulan en küçük parsel büyüklüğü ne kadardır?……_……
- Konut gelişme alanlarında TAKS ve KAKS değerleri nedir?

	minimum	Ortalama	maksimum
TAKS	0,15	0,20	0,25
KAKS	0,30	0,75	1,25

- Gelişme konut alanlarındaki arsa büyüklükleri nedir?

minimum	ortalama	maksimum
180 m2	290 m2	400 m2

Kent çeperinde gelişme konut alanlarında maksimum bina yükseklikleri nedir?.....5 kat(plan önerisi), mevcut 7 kat.....

Konut için yapılan mevzii imar planlarının kabul edilme / reddedilme oranı nedir?.....Mevzii imar planı yapılmıyor.....

Geçen yılda, durdurulan inşaat veya iskana açılma yasağı getiren işlemlerin sayısı……yok……

Mevcut konut stokuna ilişkin veriler

Belediyenizde Numaratajda kaydı olan daire sayısı = 212677

Ruhsatlı konutların oranı……% 50……..

Gecekonduların oranı (Toplam ruhsatsız) : % 50……

Hisseli tapu gelişmelerin oranı…….

İmara açılan kamu mülkiyetindeki arsaların miktarı

Dönemler	Hazine	Belediye	Vakıf	toplam
1981-1985				
1986-1990		5,4 ha (*)		
1991-1995				
1996-2000				
2001-2005				
toplam				

(*) 2006 yılında TOKİ'ye devredilmiştir.(Gölyeri mevki)

Bu arsalardan kooperatiflere veya özel kişi ve kuruluşlara satılanlar ile belediye şirketleri tarafından üzerinde konut üretilenlerin miktarı

Dönemler	Kooperatiflere satılan	Özel kişi ve kuruluşlara satılan	Belediye Şirketlerine satı.	toplam
1981-1985				
1986-1990				
1991-1995				
1996-2006	53 ha (*)			
2001-2005	21 ha (**)			
toplam				

(*) Hamitler Toplu Konut Alanı (TOKİ alanı)
(**) Gölyeri Mevkii (TOKİ Alanı)

Belediye şirketleri veya TOKİ aracılığıyla gerçekleşen konut sayısı

Dönemler	
1981-1985	
1986-1990	
1991-1995	
1996-2000	
2001-2005	
toplam	

3.3. Yıldırım Belediyesi'nin Planlama, Altyapı Sunumu ve Arsa Üretimi Faaliyetleri

Yıldırım Belediyesi'nde Belediyenin katkı ve etkinliklerini belirleyebilmek için hazırlanan Bilgi Tespit Formu, Yıldırım Belediyesi'nde yapılan görüşmelerden elde edilen bilgilerle doldurulmuştur. Form'da yer alan bilgiler aşağıda özetlenmiştir.

-1/1000 ölçekli Uygulama İmar planları olarak, 1982-1989 yılları arasında toplam 1655.6 hektar, 1990-1994 döneminde 189.4 hektar, 1995-1999 döneminde 492.2 hektar ve 2003 yılında ise 35.4 hektar alanı kapsayan 12 adet uygulama imar planı onaylanmıştır. Son iki yılda ise toplam 448.1 hektar alanı kapsayan iki uygulama imar planı yürürlüğe girmiştir. Kentin merkezi ve doğu yönündeki büyük bölümü ruhsatsız yapılaşmış alanları kapsayan Yıldırım ilçesinde 1990 öncesinde yeni imara açılan alanların miktarı, 1990 sonrasına göre daha fazladır.
- Revizyon Uygulama İmar planlarının büyük bölümü önceden planlanmış alanları kapsamaktadır. 1982-2003 yılları arasında toplam 2525 hektar alanı kapsayan uygulama imar planları onaylanmışken 1995 yılından bugüne kadar yaklaşık 2050 hektar alanı kapsayan sekiz adet revizyon uygulama imar planı onaylanmıştır. Revizyon planlarının bir bölümünün önceden ıslah imar planı yapılmış alanları kapsadığı tahmin edilebilir.
- Parselasyon planları olarak 1990-94 döneminde 23,6 hektar, 1995-99 döneminde 497 hektar, 2000-04 döneminde 47,4 hektar ve son olarak 2006-07 döneminde 14,0 hektar olmak üzere toplam 582 hektar alanı kapsayan 17 adet parselasyon planı onaylanarak yürürlüğe girmiştir.
- 2981 sayılı Kanun'un 10 C İmar Uygulamaları kapsamınca hazırlanan parselasyon planları ise 1998-2005 dönemi boyunca 46,6 hektar, 2006-2007 yıllarında ise 121,6 hektar olmak üzere toplam 168,2 hektar alanı kapsayan 5 adet plan onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Kentsel Gelişmenin Özellikleri

Yıldırım Belediye sınırları içindeki alanın toplam büyüklüğü 6030 hektar iken mücavir alanın büyüklüğü yaklaşık 6448 hektardır. Planda gelişmenin yasaklandığı alanın bütüne oranı yüzde 42'dir. Bu alanlardan tarımsal açıdan niteliği korunacak alan 2370 hektar, eğim dolayısıyla açılamayan alanın büyüklüğü ise 170 hektardır.

Gelişme konut alanlarında yapılan parselasyon planlarında oluşturulan en küçük parsel büyüklüğü 750 m2'dir. Kentin gelişme alanlarında en küçük arsa büyüklüğü ise 1000 m2 iken, en büyük parsel büyüklüğü 18000 m2'dir. Dar gelirli nüfusun yoğunlaştığı bu belediyenin sınırları içinde düşük gelirlilerin ödeyebilecekleri fiyatlardan elde edebilecekleri küçük arsaların üretilmediği, arsa üretiminin büyük alanlı apartmanlar ve toplu konutların yapımı için uygun büyüklükte gerçekleştirildiği anlaşılmaktadır.

Kentin çeperlerinde gelişme konut alanlarında maksimum bina yükseklikleri 8 kata kadar çıkmaktadır. Konut gelişme alanlarında ortalama TAKS=0,60 ve KAKS=1,50 değerlerindedir. Minimum TAKS=0,20 ve KAKS=1,25 iken maksimum değerleri ise sırasıyla 1,00 ve 2,00'dir. Maksimum TAKS değeri olarak verilen 1,00'in, ticari kullanıma ayrılan yerlerde zemin altında otopark gibi kullanışlar için inşaat yapma iznini gösterdiği tahmin edilebilir.

Geçen yılda, durdurulan inşaat veya iskana açılma yasağı getirilen işlemlerin sayısı belediye tarafından 1540 adet olarak belirtilmiştir. Ayrıca belediyede numaratajda kaydı olan daire sayısı 159389'dur.

EK 3.3.1. Yıldırım Belediyesi Planlama ve İmar Faaliyetleri ve Konut Stoku Bilgileri

1980 Sonrasında Gerçekleşen Planlar

ölçek	Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı	
	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı
1/50000								
1/25000								
1/5000								

ölçek	Uygulama İmar Planı		Revizyon Uygulama İmar Planı		Revizyon Uygulama İmar Planı		Revizyon Uygulama İmar Planı	
	Onay yılı	Alanı(hektar)	Onay yılı	Alanı(hektar)	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı
1/1000	1982	48,32	1995	224,83				
1/1000	1983	72,83	1998	248,52				
1/1000	1985	317,96	2001	192,17				
1/1000	1986	573,28	2002	481,03				
1/1000	1988	643,23	2003	248,52				
1/1000	1991	152,75	2005	32,75				
1/1000	1993	70,52	2006	170,75				
1/1000	1994	118,84	2007	451,06				
1/1000	1996	73,40						
1/1000	1998	299,10						
1/1000	1999	119,66						
1/1000	2003	35,35						
1/1000	2006	415,28						
1/1000	2007	32,80						
	Toplam	**2973,32**	Toplam	**2049,63**				

ölçek	Parselasyon Planı		10 C İmar Uygulamaları (*)		Revizyon Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı	
	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı
1/1000	1990	4,3	1998	41,3				
1/1000	1991	16,8	1999	1,1				
1/1000	1992	0,1	2005	4,2				
1/1000	1993	2,1	2006	29,4				
1/1000	1994	0,3	2007	92,2				
1/1000	1995	0,6	**Toplam**	**168,2**				
1/1000	1996	2,3						
1/1000	1997	0,3						
1/1000	1998	341,4						
1/1000	1999	152,4						
1/1000	2000	2,9						
1/1000	2001	3,1						
1/1000	2002	14,9						
1/1000	2003	0,7						
1/1000	2004	25,8						
1/1000	2006	10,3						

1/1000	2007	3,7						
Toplam		**582**						

Mevzii Planlarla İmara Açılan Alanlar

Mevzii Plan No	Onay Tarihi	Ölçek	Toplam Alan	Konut Alanı	Ortalama Yoğunluk	Emsal
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						

Altyapı sunulan alanlar

Dönemler	**Yol**	**Su**	**Kanalizasyon**
1985-1989			
1990-1994			
1995-1999			
2000-2005			
TOPLAM			

- Belediye sınırları içindeki alanın toplam büyüklüğü……6030..……hektar
- Mücavir alanın toplam büyüklüğü……6448……hektar.
- Planda gelişmenin yasaklandığı alanın bütüne oranı nedir?.....0,42.....
  Bu alanlardan:
  - Jeolojik açıdan sakıncalı alanın toplam büyüklüğü……hektar ...
  - Tarımsal açıdan korunacak alanın toplam büyüklüğü……..2370..…hektar
  - Eğim dolayısıyla açılamayan alanın toplam büyüklüğü……170……hektar
- Mevzii plan başvurularının yapıldığı tarihle parselasyon planının yasallaştığı tarih arasında geçen süre ortalama olarak nedir? …….....…….
- Gelişme konut alanlarında yapılan parselasyon planlarında oluşturulan en küçük parsel büyüklüğü ne kadardır?……750 m2……..
- Konut gelişme alanlarında TAKS ve KAKS değerleri nedir?

	minimum	Ortalama	maksimum
TAKS	0,20	0,60	1,00
KAKS	1,25	1,50	2,00

- Gelişme konut alanlarındaki arsa büyüklükleri nedir?

Minimum	ortalama	maksimum
1000 m2	3500 m2	18000 m2

Kent çeperinde gelişme konut alanlarında maksimum bina yükseklikleri nedir?.....24,50 m....

Konut için yapılan mevzii imar planlarının kabul edilme / reddedilme oranı nedir?.....Mevzi imar planı yapılmamaktadır.....

Geçen yılda, durdurulan inşaat veya iskana açılma yasağı getiren işlemlerin sayısı……1540…

Mevcut konut stokuna ilişkin veriler

Belediyenizde Numaratajda kaydı olan daire sayısı =159389

Ruhsatlı konutların oranı……%20-30……..

Gecekonduların (Toplam ruhsatsız konutların oranı) : %70-80……..

Hisseli tapu gelişmelerin oranı……...

İmara açılan kamu mülkiyetindeki arsaların miktarı

Dönemler	Hazine	Belediye	Vakıf	toplam
1981-1985				
1986-1990				
1991-1995				
1996-2000				
2001-2005				
toplam				

Bu arsalardan kooperatiflere veya özel kişi ve kuruluşlara satılanlar ile belediye şirketleri tarafından üzerinde konut üretilenlerin miktarı

Dönemler	Kooperatiflere satılan	Özel kişi ve kuruluşlara satılan	Belediye Şirketlerine satı.	toplam
1981-1985				
1986-1990				
1991-1995				
1996-2000				
2001-2005				
toplam				

Belediye şirketleri veya TOKİ aracılığıyla gerçekleşen konut sayısı

Dönemler	
1981-1985	
1986-1990	
1991-1995	
1996-2000	
2001-2005	
toplam	

4. 1985 ve 2000 NÜFUS SAYIMLARI VERİLERİNDEN OTURULAN KONUTUN ODA SAYISINA ve HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE DEĞERLENDİRİLMESİ

Bursa il merkezi için hazırlanan Tablo 4.1'de 1985 yılında toplam hanehalklarının yüzde 55'inin normal altı oda sayısı bulunan konutlarda oturdukları, normal sayıda odaya sahip konutlarda oturanların yüzde 38 ve normal üzeri oda sayısına sahip olanların ise yüzde 7 olduğu görülmektedir. Üç kişiye kadarki hanehalklarının yüzde 84'ü normal veya normal üzeri odalı konutlarda otururken, dört kişilik hanehalklarının yüzde 64'ü, daha büyük hanehalklarının yüzde 70-93'ü normalden az sayıda odası bulunan konutlarda oturmaktadırlar. Bu verilere dayanarak çoğunluğu ruhsatsız olarak inşa edildiği varsayılan konutlarda oturan beş veya daha çok sayıda kişiden oluşan hanehalklarının oda sayısı bakımından oldukça sıkışık koşullarda yaşadıkları anlaşılmaktadır. Aynı zamanda bu veriler Bursa il merkezinde 1985 yılında konut kullanımında oda sayısı bakımından sıkışıklığın bulunduğunu, hanehalklarının yarısından fazlasının standart altı kabul edilebilecek büyüklükte konutlarda oturduğunu göstermektedir.

İlçe merkezleri için toplam dağılımın il merkezininkine oldukça yakın olduğu görülmektedir: normal altı oda sayısı bulunan konutlarda oturanların oranı yüzde 53, normal oda sayısı bulunan konutlarda oturanların yüzde 38 ve normal üzeri odalı konutlarda oturanların oranı da yüzde 9'dur. İlçe merkezlerinde de üç kişiye kadar büyüklükteki hanehalklarının en az yüzde 84'ü normal veya normal üzeri odalı konutlarda otururken, dört kişilik hanehalklarının yüzde 58'si normalden az sayıda odası bulunan konutlarda oturmaktadır. İl merkezinde olduğu gibi dört veya daha çok sayıda kişinin yaşadığı hanehalklarının hiçbirinin normalden çok sayıda odalı konutlarda oturmadıkları ortaya çıkmıştır.

Tablo 4.2'deki dağılıma göre Bursa il merkezinde 2000 yılında toplam normal altı sayıda odası bulunan konutlarda oturdukların oranı yüzde 40'a gerilemiş, normal sayıda odaya sahip konutlarda oturanların oranı yüzde 47'ye, normal üzeri odalı konutlarda oturanların oranı ise yüzde 13'e yükselmiştir. Hanehalkları büyüklüklerine göre dağılımda, dört kişiye kadar olan hanehalklarından normalden az sayıda odası bulunan konutlarda oturanların oranları azalmıştır. Bir ve iki kişilik hanehalklarından normal sayıda odası bulunan konutlarda oturanların oranları azalırken normalden çok sayıda odası bulunan konutlarda oturanların oranları artmıştır. Üç ve dört kişilik hanehalklarından, hem normal hem normalden çok sayıda odası bulunan konutlarda oturanların oranları artmış, dört kişilik hanehalklarından normalden az sayıda odalı konutlarda oturanların oranı yüzde 50'nin altına inerek yüzde 46 olmuştur. Beş veya daha çok sayıda kişiden oluşan hanehalklarından normalde az sayıda odası bulunan konutlarda oturanların oranı artmış ve hepsi yüzde 93'ün üzerine çıkmıştır. Bu gruptaki hanehalklarının sayısı 1985-2000 döneminde 53382'den 82026'ya yükselmiş olmasına karşın toplam içindeki oranları yüzde 38'den yüzde 26'ya inmiş olması bu dönemde Bursa'da hanehalklarının büyük bölümünün konut kullanımında sıkışıklık sorununun önemli ölçüde azaldığını, ancak oranı küçük olmasına karşın sayıları oldukça büyük olan kalabalık hanehalklarının sıkışıklık sorunlarının arttığını göstermektedir. Bir sanayi kenti olan Bursa'ya kırsal alanlardan göçün, toplam göç içindeki payının azalmasına rağmen sürdüğü ve kente yeni gelen bu tanıma giren hanehalklarının çoğunlukla ruhsatsız yerleşmelerde konut edindikleri anlaşılmaktadır. İmar affı yasaları olarak bilinen 2981/3290 sayılı kanunların uygulandığı bu dönemde ruhsatsız konut stokunun önemli bir bölümünün yasallaşması nedeniyle nitelik değişikliğine uğradığı ve ruhsatsız inşa edilmiş yerleşmelerde kiracılığın artmasıyla konut kullanımında sıkışıklık sorununun da arttığı tahmin edilebilir.

İlçe merkezleri için hesaplanan oranlar, 1985 yılından farklı olarak 2000 yılında il merkezine göre bir miktar farklılaşmakla birlikte il merkezine yakın düzeyleri sürmektedir. İlçe merkezlerinde, normalden az sayıda odalı konutlarda oturanların oranı yüzde 42 ile il merkezinden iki puan yüksek, normal veya normalden fazla sayıda odalı konutlarda oturanların oranı ise sırasıyla, yüzde 44 ile üç puan düşük ve yüzde 14 ile bir puan yüksektir. İlçe merkezlerinde beş kişiye kadarki hanehalklarında normalden az sayıda konutta oturanların oranı 1985 yılından 2000 yılına gerileme göstermiş olmakla birlikte, altı veya daha çok kişiden oluşan hanehalklarında normalden az sayıda odalı konutlarda oturanların oranı yüzde 100'e yakın düzeylere yükselmiştir. Böylece ilçe merkezlerinde de bu dönemde konut sayısında hızla artış olurken konut kullanımında oda sayısının hanehalkı gereksinimine göre yeterliliğinin sosyal gruplara göre farklılaşması artmıştır.

Tablo 4.1. 1985 YILI NÜFUS SAYIMI VERİLERİ İTİBARİYLE OTURULAN KONUTUN ODA SAYISINA GÖRE HANEHALKI SAYISI

BURSA İl Merkezi							
HH Büyük.	**Toplam HH s.**	**Normal altı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**	**Normal altı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**
1	6058	676	1467	3906	11,16	24,22	64,48
2	16834	428	11762	4642	2,54	69,87	27,58
3	25593	4080	20530	979	15,94	80,22	3,83
4	38384	24417	13965		63,61	36,38	0
5	25994	24268	1724		93,36	6,63	0
6	13605	12296	1308		90,38	9,61	0
7	6589	5687	899		86,31	13,64	0
8	3197	2654	542		83,02	16,95	0
9	1769	1413	356		79,88	20,12	0
10+	2228	1556	671		69,84	30,12	0
	140251	**77475**	**53224**	**9527**	**55,24**	**37,95**	**6,79**
BURSA İlçe Merkezleri							
HH Büyük.	**Toplam HH s.**	**Normal altı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**	**Normal altı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**
1	2748	215	736	1782	7,82	26,78	64,85
2	6420	134	4116	2165	2,09	64,11	33,72
3	8391	1361	6403	623	16,22	76,31	7,42
4	12508	7052	5451		56,38	43,58	0
5	9603	8648	945		90,06	9,84	0
6	5438	4727	706		86,93	12,98	0
7	2881	2403	470		83,41	16,31	0
8	1400	1135	265		81,07	18,93	0
9	869	665	203		76,52	23,36	0
10+	1016	689	327		67,81	32,19	0
	51274	**27029**	**19622**	**4570**	**52,71**	**38,27**	**8,91**

Kaynak: TÜİK, 1985 Genel Nüfus Sayımı

Tablo 4.2. 2000 YILI NÜFUS SAYIMI VERİLERİ İTİBARİYLE OTURULAN KONUTUN ODA SAYISINA GÖRE HANEHALKI SAYISI

BURSA İl Merkezi							
HH Büyük.	**Toplam HH s.**	**Normal altı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**	**Normal altı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**
1	16827	650	2631	13546	3,86	15,64	80,50
2	50313	406	27360	22547	0,81	54,38	44,81
3	71835	4279	64496	3060	5,96	89,78	4,26
4	94095	43466	49878	751	46,19	53,01	0,80
5	44787	41860	2710	217	93,46	6,05	0,48
6	20011	19553	389	69	97,71	1,94	0,34
7	8546	8440	106		98,76	1,24	0,00
8	3869	3831	38		99,02	0,98	0,00
9	2046	2012	34		98,34	1,66	0,00
10+	2767	2653	114		95,88	4,12	0,00
	315096	**127150**	**147756**	**40190**	**40,35**	**46,89**	**12,75**
BURSA İlçe Merkezleri							
HH Büyük.	**Toplam HH s.**	**Normal altı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**	**Normal altı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**
1	6056	230	941	4885	3,80	15,54	80,66
2	17223	124	8751	8348	0,72	50,81	48,47
3	23176	1274	20062	1840	5,50	86,56	7,94
4	33125	14770	17979	376	44,59	54,28	1,14
5	17555	15790	1661	104	89,95	9,46	0,59
6	8325	8094	193	38	97,23	2,32	0,46
7	4104	4041	63		98,46	1,54	0,00
8	1460	1445	15		98,97	1,03	0,00
9	756	745	11		98,54	1,46	0,00
10+	1037	1003	34		96,72	3,28	0,00
	112817	**47516**	**49710**	**15591**	**42,12**	**44,06**	**13,82**

Kaynak: TÜİK, 2000 Genel Nüfus Sayımı

5. 1985 ve 2000 YILI NÜFUS SAYIMLARI VERİLERİYLE KONUTTA MÜLKİYET ve KİRACILIKTAKİ DEĞİŞMENİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Türkiye genelinde ve örnek olarak seçilen illerde, il toplamı, il merkezi ve ilçe merkezleri itibariyle oturulan konutun mülkiyet durumuna göre dağılımı 1985 ve 2000 yılı nüfus sayımı verilerinden karşılaştırmalı olarak incelenmiştir. 1985 Yılı verilerinde mülkiyet konusunda, "kira ödüyor" ve "kira ödemiyor" olmak üzere ikili bir ayrım bulunmaktadır. 2000 Yılı verileri ise "ev sahibi", "kiracı", "lojmanda oturan", "ev sahibi değil ama kira ödemeyen" ve "diğer" kategorilerinde olmak üzere daha ayrıntılı bir mülkiyet durumu açılımı sağlamaktadır. 1985 sayımında, 'lojmanda oturanların' 'kira ödeyenler', 'ev sahibi değil ama kira ödemeyenlerin' de 'kira ödemiyor' kategorisi içinde sınıflandırılmış olduğu kabul edilerek aşağıdaki değerlendirmeler yapılmıştır.

1985 durumu:
1985 Yılı Nüfus Sayımı verilerine göre hanehalkı ve oturulan konutun evsahipliği ve kiracılık durumunu gösteren Tablo 5.1'e göre Bursa il toplamında hane halklarının % 75,2'sini ev sahiplerinin oluşturduğu izlenmektedir. 1985 yılında Bursa il merkezinde ev sahibi oranının toplam hane halkı sayısının % 65'ini oluşturduğu, ilçe merkezlerinde ise ev sahibi oranının % 66,8 olduğu görülmektedir. Bu kapsamda kiracı oranları ise il toplamı, il merkezi, ilçe merkezleri için ise sırasıyla % 24,8, %35 ve % 33,2'lik bir pay almaktadır.

2000 durumu:
2000 Yılı Nüfus Sayımı verilerine göre hazırlanan hanehalkı ve oturulan konutun ev sahipliği ve kiracılık durumunu gösteren Tablo 5.2' de Bursa il toplamında ev sahibi oranının %64,8 olduğu görülmektedir. Bursa il merkezinde 2000 yılında ev sahiplerinin oranı %58,9, ilçe merkezlerinde ise %60,9'dur. Kiracılık ise, il toplamında %26,3, il merkezinde %30,5 ve ilçe merkezlerinde %31,6 oranındadır. Ev sahibi olmayıp da kira ödemeyen grup Bursa il toplamında %7,2'lik bir orana sahipken, il merkezinde bu grup %9,1 ve ilçe merkezlerinde ise %5,7'lik oranlarda bulunmaktadır. 2000 yılı nüfus sayımında Bursa'da lojmanda oturan hanehalkı oranları il toplamı, il merkezi ve ilçe merkezleri için sırasıyla %1,2, %0,99 ve %1,3'lük oranlara sahiptir.

Karşılaştırma:
Bursa il toplamında geçen 15 yıl içerisinde ev sahibi oranının yaklaşık % 10 kadar bir azalma göstererek % 75,2 oranından % 64,8 oranına gerilediği görülmektedir. Bursa il merkezi ve ilçe merkezlerinde de ev sahibi oranları azalmıştır. Buna göre 2000 yılında ev sahipliği oranı il merkezinde yaklaşık % 6 kadar azalarak % 65'den % 58,9'a ilçe merkezlerinde ise % 6 kadar azalma ile % 66,8'den % 60,9 a düşmüştür.

1985-2000 yılları arasında il toplamında kiracılık oranı % 24,8'den, küçük bir artış ile % 26,3'e yükselirken, il merkezinde %4,5'luk bir oranda azalma ile % 35'den % 30,5'a ve ilçe merkezlerinde % 33,2'den %31,6'ya olmak üzere yaklaşık % 1,6 kadar küçük bir azalma görülmektedir. Ev sahiplerinin oranında azalma görülürken kiracılık oranının da azalması ilginçtir. Bu durumun başta gelen bir nedeni 2000 Nüfus sayımında kullanılan kategorilerin 1985 sayımından farklı olmasıdır. Nitekim Bursa'da 2000 Nüfus Sayımında kullanılan bir kategori olan 'ev sahibi olmadığı halde kira ödemeyenlerin' oranı il merkezinde % 9,1 ve ilçe merkezlerinde % 5,7'olarak belirlenmiştir. 1985 Nüfus sayımında bu gruptaki hanehalklarının ev sahibi ve kiracı kategorilerinden hangisine dahil edildiği bilinmediğinden iki sayım sonucunun karşılaştırılmasında belirsizlikler bulunmaktadır.

Tablo 5.1. 1985 yılı Nüfus Sayımları İtibariyle Mülkiyet Durumuna Göre Hanehalkı Sayıları ve Yüzdeleri

				ORAN(%)		
BURSA				**BURSA**		
	İl toplamı	**İl merkezi**	**İlçe Merkezi**	**İl toplamı**	**İl merkezi**	**İlçe Merkezi**
Kira ödemiyor	220636	91097	34260	75,23	64,95	66,82
Kira ödüyor	72658	49154	17010	24,77	35,05	33,18
Toplam	**293294**	**140251**	**51270**			

Kaynak: TÜİK, 1985 Genel Nüfus Sayımı

Tablo 5.2. 2000 yılı Nüfus Sayımları İtibariyle Mülkiyet Durumuna Göre Hanehalkı Sayıları ve Yüzdeleri

				ORAN(%)		
BURSA	**İl toplamı**	**İl merkezi**	**İlçe Merkezleri**	**İl toplamı**	**İl merkezi**	**İlçe Merkezleri**
Ev sahibi	353275	185692	68736	64,81	58,93	60,94
Kiracı	143638	96227	35616	26,35	30,54	31,58
Lojmanda oturan	6335	3127	1478	1,16	0,99	1,31
Ev sahibi değil ama kira ödemeyen	39081	28522	6403	7,17	9,05	5,68
Diğer	2798	1517	552	0,51	0,48	0,49
Toplam	**545127**	**315085**	**112785**			

Kaynak: TÜİK, 2000 Genel Nüfus Sayımı

6. 1984 ve 2000 BİNA SAYIMLARI VERİLERİ KULLANILARAK BURSA İLİNDEKİ YERLEŞMELERLE İLGİLİ DEĞERLENDİRMELER

6.1. Binaların Kat Yüksekliği ve Taban Alanları

Bursa ilinin il merkezi ve diğer belediyelerdeki binaların kat sayılarına göre dağılımı Tablo 6.1'de gösterilmiştir. Bursa il merkezinde 1984 yılında 1 katlı bina sayısının toplam 86535 bina içinde % 42.3'lük, 2 katlı bina sayısının ise % 38'lik bir paya sahip olduğu görülmektedir. Bir veya iki katlı binalar toplamının bina stoku içindeki payı yüzde 80'dir. Beş veya daha çok katlı binaların toplam sayısı 3812, oranı ise yüzde 4,4 olarak hesaplanmıştır. Bu bulgu Bursa il merkezinde 1984 yılında çok katlı apartmanların toplam binalar içinde çok küçük paya sahip olduğunu ortaya koymaktadır.

1984 yılı Bina Sayımının bina kat sayıları verileri, binaların arsa üzerinde kapladıkları alanlarla kıyaslandığında, Bursa il merkezinde içinde konut bulunan 77281 binanın yüzde 80'inin taban alanının 100 m2'den küçük, yüzde 1.8'inin taban alanının ise, çok katlı apartmanlar için uygun olan 200 m2'den büyük olduğu görülmektedir (Tablo 6.2). Konut birimi sayılarının bina taban alanı sayılarıyla ilişkilendirilebildiği 1984 Sayımı verilerinden, il merkezindeki 153538 konutun yarıdan fazlasının taban alanı 100 m2'den küçük binalarda, yüzde 10'u ise taban alanı 200 m2'den büyük binalarda yer aldığı hesaplanmıştır.

2000 yılı Bina Sayımı verilerine göre Bursa il merkezinde 1 katlı binaların sayısı toplam 172702 bina içinde % 22'ye 2 katlı binaların oranı ise yüzde 31'e gerilemiştir Kentte 1-2 katlı binalar toplamı 69548'den 90397'ye artarken, oranı 28 puanlık azalmayla yüzde 52.3'e inmiştir. Buna karşılık 5 veya daha çok katlı binaların toplamı 18562, oranı da 6 puanlık artışla yüzde 11 olmuştur. 1984-2000 döneminde konut birimi sayısındaki artışın büyük bölümünün, toplam sayısı 14750'ye yükselen 5 veya daha çok katlı apartmanlarla sağlandığı anlaşılmaktadır. Bursa kentinde 1984-2000 döneminde apartmanlaşmanın hız kazandığı ve 2000 yılında 172702 binanın 14750'inin beş veya daha çok katlı binalar olduğu, ancak daha az katlı binaların sayısında da artışın sürdüğü görülmektedir.

Binaların arsa üzerinde kapladıkları alanlarla ilgili 2000 yılı Bina Sayımı verileri 1984-2000 döneminde Bursa kentinin bina stokunun niteliğinde de önemli değişikliklerin olduğunu ortaya koymaktadır. Bu dönemde taban alanı 100 m2'den küçük binaların sayısı 61660'dan 100214'e, oranı ise yüzde 79.7'den yüzde 58,1'e düşmüştür. Buna karşılık taban alanı 200 m2 veya daha çok olan binaların sayısı 1417'den 13740'a, oranı ise yüzde 1.8'den yüzde 7,9'a yükselmiştir. Bu veriler de kentteki apartman sayısındaki artışı ortaya koymaktadır.

Bursa ilinde belediye teşkilatı bulunan tüm yerleşmelerde 1984 yılında binaların kat sayısına göre dağılımını gösteren oranlar il merkezi için hesaplanan oranlara yakındır (Tablo 6.1). İlde sayısı 123102 olan 1-2 katlı binaların oranı yüzde 83 ile hemen hemen il merkezi düzeyinde, sayısı 5269 olan 5 veya daha çok katlı binaların oranı ise yüzde 3.5 ile il merkezi için hesaplanan orandan bir miktar azdır. Binaların arsa üzerinde kapladıkları alanlarla ilgili istatistikler de Bursa kenti istatistikleri ile benzer özellikler göstermektedir. Taban alanı 100 m2'den küçük 105424 bina toplam binaların yüzde 80'ini oluşturmaktadır. Bu bulguya göre ildeki diğer yerleşmelerin il merkeziyle benzer bir eğilim gösterdiği anlaşılmaktadır. Taban alanı 200 m2'den büyük binaların sayısı 2367, oranı ise il merkezinde olduğu gibi yüzde 1.8 ile stok içinde oldukça küçük bir paya sahiptir.

2000 yılı verilerine göre il bütünü belediyelerde toplam bina sayısı 1984 yılı bina sayısının 2 katına yakın bir artış göstermiştir. Toplam stok içinde 1-2 katlı binaların sayısı 156612'ye yükselmiş, oranı ise 1984 yılına göre 25 puan gerileyerek yüzde 58 olmuştur. Buna karşılık 5 veya daha çok katlı bina sayısının 27030'a, oranının ise yüzde 10'a yükseldiği görülmektedir. Binaların arsa üzerinde kapladıkları alanlara göre dağılımında da il merkezinde olduğu gibi değişiklikler olmuş, taban alanı 100 m2'den küçük binaların sayısı 154628'e yükselirken, oranı yüzde 57,2'ye inmiştir. Taban alanı 200 m2'den büyük binaların sayısı 23708'e, oranı ise yüzde 8,8 ile il merkezinden daha yüksek bir düzeye yükselmiştir. İldeki belediye teşkilatı olan tüm yerleşmelerde beş veya daha çok katlı binaların oranı 2000 yılında Bursa kentine göre 1 puan düşük olmasına karşın taban alanı 200 m2'den büyük binaların oranının 0,9 puan yüksek olması, özellikle sahillerde az katlı bitişik inşa edilmiş tatil konutlarının varlığının bir göstergesi kabul edilebilir.

6.2. Teknik Altyapı

Bursa ili için 1984 ve 2000 bina sayımları ile hazırlanan bir başka tabloda binaların kullanım amaçlarına, borulu su tesisatı, pis su tesisatı, elektrik tesisatına göre dağılımı verilmektedir (Tablo 6.3). Buna göre 1984 yılı il merkezi incelendiğinde toplam 86535 binanın yaklaşık % 89'unda borulu su, % 90'ında kanalizasyon, % 4'ünde foseptik bulunurken % 98'inde de elektirik tesisatı bulunmaktadır. Belediyeler toplamında ise toplam 147334 binanın % 90'ında borulu su tesisatı bulunurken, % 78'inde kanalizasyon ve % 14'ünde foseptik ve % 98'inde de elektiriek tesisatı bulunmaktadır.

2000 yılı bina sayımlarına göre binaların kullanım amaçlarına bakıldığında Bursa kentinde 172702 binanın % 96'sında borulu su tesisatı ve kanalizasyon bulunurken foseptik oranı % 1,08'dir. Belediyeler toplamında da borulu su tesisatı toplam 270023 binanın % 96'sını, kanalizasyon % 90'ını ve foseptik ise % 6'sını oluşturmaktadır. Bu veriler 1984-2000 döneminde hem Bursa kentinde hem de ilde belediye teşkilatı bulunan yerleşmelerde teknik altyapı sunumunun daha da geliştiğini ve bu servislerin erişemediği bina sayısının oldukça azaldığını göstermektedir.

Sonuç olarak, 1984 yılında Bursa'da konutlara sunulan su ve kanalizasyon hizmetleri, önemli sayıda ruhsatsız konut bulunmasına karşın konutların nispeten küçük bölümüne erişemezken 2000 yılına kadar bu konuda önemli iyileşmelerin olduğu belirlenmiştir. Bu durum belediye altyapı hizmetlerinin ruhsatsız konutların büyük bölümü dahil kentin hemen her kesimine eriştiği, dolayısı ile altyapı sunumunun konut sunumu için bir engel oluşturmadığı şeklinde yorumlanabilir. Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi (BUSKİ) yetkililerileriyle yapılan görüşmeler de bu yargıyı doğrulamıştır. Bu nedenle Bursa'da gereksinime göre oldukça yetersiz sayıda ruhsatlı konut sunumunun nedenleri arasında altyapı yetersizliği bulunmamaktadır.

Tablo 6.1. Binaların Kat Sayılarına Göre Dağılımı

1984 Bina Sayımı BURSA				
İL MERKEZİ			**BELEDİYELER TOPLAMI**	
Bina kat s.	**Bina s.**	**Oran(%)**	**Bina s.**	**Oran(%)**
1	36607	42,30	66460	45,11
2	32941	38,07	56642	38,44
3	9681	11,19	13965	9,48
4	3251	3,76	4712	3,20
5	2028	2,34	2925	1,99
6	1345	1,55	1737	1,18
7_9	413	0,48	575	0,39
10+	26	0,03	32	0,02
Toplam	**86535**		**147334**	
2000 Bina Sayımı BURSA				
İL MERKEZİ			**BELEDİYELER TOPLAMI**	
Bina kat s.	**Bina s.**	**Oran(%)**	**Bina s.**	**Oran(%)**
1	37300	21,60	71309	26,41
2	53097	30,74	85303	31,59
3	42140	24,40	56214	20,82
4	21327	12,35	29686	10,99
5	10233	5,93	15511	5,74
6	5560	3,22	8142	3,02
7_9	2656	1,54	3219	1,19
10+	113	0,07	158	0,06
Toplam	**172702**		**270023**	

Kaynak: TÜİK, 1984 ve 2000 Bina Sayımı Verileri

Tablo 6.2. İçinde Konut Bulunan Binaların Oturduğu Taban Alanlarının Bina ve Konut Sayısına Göre Dağılımı (*)

1984 Bina Sayımı						
BURSA						
İL MERKEZİ				**BELEDİYELERTOPLAMI**		
Bina alanı (m2)	**Bina s.**	**Konut s.**	**Oran(%)**	**Bina s.**	**Konut s.**	**Oran(%)**
0-49	5128	5777	6,64	10544	11301	8,07
50-74	20834	28079	26,96	41610	51564	31,85
75-99	35698	61687	46,19	53270	87236	40,78
100-149	11360	27181	14,70	18821	42422	14,41
150-199	2371	14917	3,07	3498	19771	2,68
200-299	1007	8688	1,30	1598	12514	1,22
300-499	311	4605	0,40	572	7665	0,44
500+	99	1623	0,13	197	3070	0,15
Toplam	**77281**	**153538**		**130643**	**236628**	
2000 Bina Sayımı						
BURSA						
İL MERKEZİ				**BELEDİYELERTOPLAMI**		
Bina alanı (m2)	**Bina s.**	**Oran(%)**		**Bina s.**	**Oran(%)**	
0-49	6121	**3,54**		12422	**4,60**	
50-74	18906	**10,95**		35923	**13,30**	
75-99	75187	**43,54**		106283	**39,36**	
100-149	51681	**29,92**		79819	**29,56**	
150-199	6815	**3,95**		11529	**4,27**	
200-299	7851	**4,55**		13465	**4,99**	
300-399	2159	**1,25**		3914	**1,45**	
400-499	1166	**0,68**		1859	**0,69**	
500-749	1117	**0,65**		1790	**0,66**	
750-999	372	**0,22**		616	**0,23**	
1000-1999	505	**0,29**		996	**0,37**	
2000+	570	**0,33**		1068	**0,40**	
Toplam	**172702**			**270023**		

Kaynak: TÜİK, 1984 ve 2000 Bina Sayımı Verileri
(*) Bilinmeyen olarak sınıflandırılan binalar katılmamıştır.

Tablo 6.3. Binaların Kullanım Amaçlarına, Borulu Su Tesisatı, Pis Su Tesisatı, Elektrik Tesisatına Göre Dağılımı

1984 Bina Sayımı					
BURSA					
İL MERKEZİ					
		Borulu su tesisatı	**Kanalizasyon**	**Fosseptik**	**Elektrik tesisatı**
	Bina sayısı	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**
Tümü konut		60140	61166	3221	64439
Çoğunluğu konut		9497	9584	266	9878
Çoğunluğu İşyeri		1929	1952	24	1987
Toplam	86535	77622	80108	3669	85401
Oran(%)		**89,70**	**92,57**	**4,24**	**98,69**
BELEDİYELER TOPLAMI					
		Borulu su tesisatı	**Kanalizasyon**	**Fosseptik**	**Elektrik tesisatı**
	Bina sayısı	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**
Tümü konut		104041	89424	18109	110983
Çoğunluğu konut		14258	12780	1805	14744
Çoğunluğu İşyeri		2796	2533	292	2867
Toplam	147334	131990	115974	21158	144921
Oran(%)		**89,59**	**78,72**	**14,36**	**98,36**

2000 Bina Sayımı					
İL MERKEZİ			**BELEDİYELER TOPLAMI**		
Borulu su tesisatı	**Kanalizasyon**	**Fosseptik**	**Borulu su tesisatı**	**Kanalizasyon**	**Fosseptik**
Bina s.	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**
167299	165 952	1 865	259440	245 083	16 664
96,87	**96,09**	**1,08**	**96,08**	**90,76**	**6,17**

Kaynak: TÜİK, 1984 ve 2000 Bina Sayımı Verileri

7. BURSA KONUT ÜRETİCİ ANKETİ

Bursa'da Veri Araştırma A.Ş tarafından gerçekleştirilen Konut Üreticileri Anketi 60 şirkete uygulanmıştır. Örnek seçimi Ticaret Odası'ndan elde edilen odaya kayıtlı konut yapımcısı şirketler ve Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne kayıtlı müteahhitler listelerinden, ilçe belediyelerinde son yıllarda en çok inşaat ruhsatı alan şirketler önceden belirlenerek seçilmiştir**.** Anketler 2007 yılı Haziran ayının ikinci yarısında yapılmıştır.

Bu raporda elde edilen frekans tablolarından anket yapılan şirketlerin özellikleri, konut yapımını gerçekleştirme biçimleri ve Bursa'da bu alanda karşılaştıkları güçlükler, buldukları olanaklar hakkındaki görüşlerini belirleyen özet tablolar sunulmaktadır. Anket sonuçlarının ayrıntılı değerlendirilmesi hem her il için hem de örnek seçilen 8 il karşılaştırılmalı olarak Sonuç Bölümü'nde sunulacaktır. Aşağıda, sunulan tablolarla ilgili kısa değerlendirmeler verilmektedir.

1. Firmaların kaç yıldır konut ürettiklerini gösteren Tablo 7.1'de en büyük grubun 1986-98 dönemini kapsayan 11-20 yıl olduğu görülmektedir. Bursa'da yıllara göre verilen ruhsatları gösteren grafiklerde görüldüğü gibi, bu yıllar hem İl bütünü hem de Bursa il merkezinde en çok sayıda konutun yapımına başlandığı dönem olmuştur. Bu nedenle anketten elde edilen veri Bursa'daki konut üretiminin dönemsel yoğunluğu verisi ile örtüşmektedir.

2. Tablo 7.2'de anket yapılan firmanın bir yılda inşa edebilecekleri konut sayısı görülmektedir. Firmaların yarısı yılda 11-50 konut üretecek kapasitededir. Zaten toplam firmaların yüzde 53,4'üi yılda en çok 50 konut üretebilecek kapasiteye sahiptir. Yılda 100-200 arası konut üretebilecek firma sayısı 6, toplam içindeki oranı yüzde 10,3, yılda 200'den çok konut üretebilecek firma sayısı ise 8, toplam içindeki oranı da yüzde 13,8'dir.

3. İnşaat sektöründe, bazı firmaların yalnızca taahhüt işi üstlendikleri, bazılarının satış amaçlı konut ve diğer bina inşaatları yaptıkları, bazılarının ise her iki faaliyeti bir arada yürüttükleri bilinmektedir. Bursa'da anket yapılan firmaların yüzde 23'ünün yalnızca taahhüt işi yaptıkları, yüzde 44'ünün satış amaçlı konut inşa ettikleri, yüzde 33'ünün ise her ikisini de birlikte yürüttükleri Tablo 7.3'te görülmektedir.

4. Bursa'da konut üretiminde geleneksel yöntemlerin büyük ağırlıkta olduğunu Tablo 7.4'teki veriler kanıtlamaktadır. Tünel kalıp ve prefabrike inşaat yöntemlerinin tek parselde konut üretiminde kullanımlarının pek olanaklı olmadığı, bu yöntemlerin geniş alana yayılan toplu konut inşaatlarında kullanıldığı bilinmektedir. Bu iki yöntemi anket yapılan firmaların yüzde 30'unu oluşturan 18 firmanın kullanıyor olması Bursa'da toplu konut yapımının önemli olduğunun bir göstergesi kabul edilebilir.

5. Tablo 7.5'te konut inşaatlarında firmaların yüzde 78,3'ünün taşeron kullandıklarını belirtmiş olmaları beklenen bir sonuçtur. Çok değişik ihtisas gerektiren işlerin bir arada yapıldığı konut inşaatında firmalar tüm bu ihtisaslaşmış elemanları sürekli istihdam etmek yerine gerektiğinde hizmetlerini satın almaktadır. Bu soruya anket yapılan 60 firmadan 13'ünün taşeron kullanmadıkları şeklinde cevap vermiş olmaları, inşaat şirketlerinin gereksinim duydukları ihtisas gerektiren işler için tek tek uygun kalifiye işçi tuttukları şeklinde yorumlanabilir.

6. Bursa'da anket yapılan şirketlerin konut yapımı için arsayı nasıl elde ettikleri, Tablo 7.6'da görülmektedir. Satış amaçlı konut inşa eden şirketlerin yüzde 26.8'i (11 firma) kendi arsası üzerine hiç konut inşa etmezken, yalnızca üçü (yüzde 7.3'ü) kat karşılığı anlaşma yapmadan konut üretmektedir. Diğer bir deyişle en yaygın arsa elde etme yolu kat karşılığı anlaşma olmakla birlikte, şirketin sahip olduğu arsalar üzerinde konut üretmesi de oldukça yaygındır (şirketlerin yaklaşık dörtte üçünü kapsamaktadır). Sonuç olarak şirketlerin büyük çoğunluğu hem kendi arsası hem de kat karşılığı anlaşma ile elde ettiği arsalar üzerinde konut üretmektedir.

7. Diğer taraftan satış amaçlı konut üreten şirketlerin 12'si (yüzde 52,2'si) imarlı arsaya sahip olduklarını belirtmişlerdir (Tablo 7.7).

8. Ankette şirketlere hangi semtlerde konut ürettikleri ve her semte göre kat karşılığı anlaşmada arsa sahibinin payı ile üretilen konutun satış fiyatı sorulmuştur. Tablo 7.8'de firmaların ilk belirttikleri semtlerde yaptıkları kat karşılığı anlaşmalarda arsa sahibine verilen pay görülmektedir. Bu soruya cevap veren 39 şirket içinde en büyük oran yüzde 40 (17 şirket), daha sonra ise yüzde 30 (11 şirket)'dir. Ayrıca 3 şirket yüzde 50 pay verdiklerini belirtmişlerdir. Bu oranın merkeze çok yakın veya konut fiyatlarının yüksek olduğu semtlerde geçerli olduğu tahmin edilebilir.

9. Tablo 7.9'da konut üreticilerinin konutun kalitesine göre yapımını gerçekleştirdikleri konutlarla ilgili bilgi verilmektedir. Şirketlerin yaklaşık yarısı lüks konut üretirken, yüzde 70'lik bölümü orta kalite konut inşa ettiklerini, anket yapılan şirketlerin yalnızca yüzde 5'i (3 şirket) ucuz konut inşa ettiğini belirtmiştir.

10. Tablo 7.10'daki veriler önceki tablodaki bilgiyi pekişmektedir, zira alt gelir grubuna yalnızca 5 şirket konut üretirken, düşük (en alt) gelirliler için konut üreten yalnızca 1 şirket bulunmakta, diğerleri orta, üst ve en üst gelir grubu için konut üretmektedir.

11. Türkiye'de konut üreticilerinin işletme sermayesi gereksinmelerini inşaat aşamasında konut satarak karşılayabildikleri bilinmektedir. Bursa'da satış amaçlı konut üreten 36 şirketin yalnızca yedisi inşaat aşamasında konut satmadıklarını belirtmişlerdir. Diğerleri içinde en büyük iki grubu inşaat aşamasında yapımını gerçekleştirdikleri konutların yüzde 11-25'i ile yüzde 26-40'ını satan firmalar (8'er firma) oluşturmakta ve bunları yüzde 41-60'ını satan firmalar (6 firma) izlemektedir (Tablo 7.11). Bu bulgular Bursa'da konut inşa eden şirketlerin önemli bir bölümünün inşaat işletme sermayesi gereksinmelerini karşılamak için inşaat aşamasında ürettikleri konutların bir bölümünü sattıklarını göstermektedir.

12. Türkiye'de konut kredisi sisteminin yeterince gelişmiş olmaması nedeniyle konut yapımcıları satışta güçlüklerle karşılaşmaktadır. Bu nedenle kendilerinin konut satın alanlara taksitli ödeme seçenekleri sundukları bilinmektedir. Bursa'da anket yapılan satış amaçlı konut üretimini gerçekleştiren 43 firmanın 32'si vadeli satış yaptıklarını (yüzde 74,4), 11'i ise vadeli satmadıklarını belirtmişlerdir. Peşinat oranı yüzde 10 ile 70 arasında değişmekte olup en yüksek oranla (15 firma) yüzde 50 peşinatı kabul etmektedir. Daha sonraki yüksek peşinat oranları yüzde 30 (4 firma) ve yüzde 40 (4'er firma) olarak belirtilmiştir (Tablo 7.12).

13. Vadeli satışlarda uygulanan taksit süresi 3 aydan başlayıp 120 aya kadar çıkabilmekte ve müşteriye göre değişebilmektedir (Tablo 7.13). Ancak en çok uygulanan vade (11 şirket) 12 aydır. Konut üreten firmaların küçük bir bölümü 3-4 hatta 10 yıla kadar vade uygulamak suretiyle inşa ettikleri konutları sattıklarını belirtmişlerdir. Bu tür uzun vadeli taksitli konut satışının firmaların sermeye birikimi üzerindeki etkilerinin ayrı bir çalışma konusu olarak incelenmesi gerekmektedir.

14. Tablo 7.14'te Bursa'da konut üretiminin şirketler bakımından olumlu ve avantajlı yönleri ile ilgili verilen cevaplar sunulmuştur. Konut talebinin sürekli artması, büyük, güçlü ve gelişen bir şehir olması, kişisel faktörler ve satış kolaylığı en çok sayıda firma tarafından dile getirilmiştir. Ancak anket yapılan 11 şirket (yüzde 18.3'ü) olumlu bir tarafının olmadığını belirtirken, 'diğer' seçeneğini belirten firma sayısı 8, oranı yüzde 13'tür.

15. Olumsuz hususlar arasında ise genel ekonomik sıkıntılar toplam firmaların yüzde 17'si (10 firma) tarafından dile getirilmiştir. Maliyetin yüksek, kar marjının düşük olması ikinci yüksek (9 firma) olumsuz husus olarak belirtilmişken, 8 firma olumsuz bir yön görmediklerini ifade etmişlerdir. Bazı bürokratik engeller/ zorlukların bulunduğu 7 firma tarafından dile getirilirken, arsa bulma zorluğu ise 5 firma tarafından olumsuz hususlar arasında gösterilmiştir (Tablo 7.15).

16. Bu çalışmanın aradığı temel ilişki arsa üretimiyle konut üretimi arasındaki bağlantıdır. Bu nedenle konut üreticilerine arsa temin etme hakkındaki görüşleri sorulmuştur. Anketi cevaplayan 60 şirketin yarıdan fazlası (yüzde 60'ı) arsa elde etmeyi zor veya çok zor, yüzde 5'i ise (3 firma) kolay olarak tanımlamıştır. Arsa elde etmenin ne zor ne kolay olduğu cevabı ise 19 (toplamın yüzde 31.7'si) firma tarafından tercih edilmiştir (Tablo 7.16). Arsa elde etmenin genellikle zor veya çok zor olduğu görüşü, arsa sahipleriyle kat karşılığı anlaşma yapmanın güçlüğü olarak belirtilmiş olabileceği gibi, kentteki imarlı arsa üretiminin yetersizliği ile de ilişkilendirilebilir.

17. Tablo 7.17'de konut üreticilerinin arsa fiyatları hakkındaki görüşleri Tablo 7.16'da verilen cevaplardan daha olumsuzdur. Zira 17 şirket (yüzde 28. 3) arsanın çok pahalı, 31 şirket ise pahalı olduğunu belirtmiş, böylece anket yapılan şirketlerin yüzde 80'i arsanın pahalı veya çok pahalı olduğunu ifade etmişlerdir. Arsa fiyatlarını ne pahalı ne ucuz bulan firmaların sayısı ise 11, toplam içindeki oranları da yüzde 18,3'dir.

18. İnşa edilen konutların satışında güçlük olup olmadığı ile ilgili soruya Tablo 7.18'de özetlenen cevaplar en büyük grubun (21 şirket, yüzde 35) 'ne zor ne kolay' cevabını verdiğini göstermektedir. Buna karşılık şirketlerin yüzde 41.7'si satışın 'zor veya çok zor' olduğunu belirtirken, yüzde 8.4'ü 'kolay veya çok kolay'olarak cevaplamıştır. Yukarıda belirtildiği gibi ödenebilir koşullarda uzun vadeli konut kredilerinin yokluğunda konut yapımcılarının vadeli satışlar yapmak zorunda kalmaları nedeniyle bu cevaplar beklenen yöndedir.

Tablo 7.1. Anket Yapılan Firmanın Kaç Yıldır Konut Yapımında Faaliyet Gösterdiği

Yıl Sayısı	Firma Sayısı	Oran (%)	Bileşik Yüzde
1-2	5	8,4	8,4
3-5	5	8,3	16,7
6-10	11	18,4	35,1
11-20	23	38,2	73,3
21-42	16	26,9	100,0
Toplam	**60**	**100,0**	

Tablo 7.2. Firmanın Bir Yılda İnşa Edebileceği Daire Sayısı

Daire Sayısı	Firma Sayısı	Oran (%)	Bileşik Yüzde
1-10	6	10,3	10,3
11-20	6	10,3	20,6
21-50	19	32,8	53,4
51-100	13	22,5	75,9
101-200	6	10,3	86,2
200'den çok	8	13,8	100,0
Toplam	**58(*)**	**100,0**	

(*) 2 şirket bu soruyu yanıtsız bırakmıştır.

Tablo 7.3. Konut Yapımında Faaliyet Türü

Faaliyet Türü	Firma Sayısı	Oran (%)	Bileşik Yüzde
Taahhüt işi	14	23,3	23,3
Satış amaçlı inşaat	26	43,3	66,7
Her ikisi birlikte	20	33,3	100,0
Toplam	**60**	**100,0**	

Tablo 7.4. Konut İnşaatı Yöntemleri

İnşaat Yöntemi	Firma Sayısı (*)	Oran (%)
Geleneksel	53	88,3
Tünel kalıp	10	16,7
Prefabrike	8	13,3
Dökme	1	1,7
Tasarım	1	1,7
Dekorasyon	1	1,7

(*) Birden çok yöntem kullanan firma bulunmaktadır.

Tablo 7.5. Konut İnşaatında Taşeron Kullanımı

	Firma sayısı	Oran (%)
Evet	47	78,3
Hayır	13	21,7
Total	**60**	**100,0**

Tablo 7.6. Konut Yapımcılarının Satış Amaçlı İnşa Ettikleri Konutların Arsalarını Nasıl Elde Ettikleri

	Kendi Arsası Üzerinde		Kat Karşılığı Anlaşmayla	
İnşaatlarının Yüzdesi	**Şirketlerin Sayısı**	**Şirketlerin Yüzdesi**	**Şirketlerin Sayısı**	**Şirketlerin Yüzdesi**
0	11	26,8	3	7,3
1-10	3	7,3	2	4,9
11-50	17	41,5	13	31,7
51-70	5	12,2	4	9,8
71-99	2	4,9	8	19,5
100	3	7,3	11	26,8
TOPLAM	**41**	**100,0**	**41**	**100**

Tablo 7.7. Anket Yapılan Konut Üreticilerinin Arsa ve Makina Parkı Sahipliği

	Sahip Olan Şirketlerin Sayısı	Oranı (%)
İmarlı Arsa	12	52,2(*)
Makina Parkı	20	33,3(**)

(*)Satış amaçlı konut üreten 23 şirkete oranı
(**) Anket yapılan 60 şirkete oranı

Tablo 7.8. Kat Karşılığı Anlaşmalarla Konut İnşa Edilen Birinci Grup Semtlerde Arsa Sahibine Verilen Ortalama pay (yüzde)

Arsa sahibi payı (%)	Şirket Sayısı	Oranı (%)
20	1	2,6
30	11	28,2
35	3	7,7
40	17	43,5
45	4	10,3
50	3	7,7
Toplam	**39(*)**	**100,0**

(*) 10 şirket bu soruyu yanıtsız bırakmıştır.

Tablo 7.9. Bursa'da Firmaların 3 Tür Konut Üretimine Göre Dağılımı

Konut Türü	Şirket Sayısı(*)	Oranı
Lüks konut	29	48,3
Orta kalite	42	70,0
Ucuz konut	3	5,0

(*) Birden çok şıkkı işaretleyen şirket bulunduğu için toplamı 60'tan büyüktür.

Tablo 7.10. İnşa Edilen Konutları Satın Alan Gelir Gruplarına Göre Konut Üreticisi Firma Sayısı

Gelir Grubu	Firma Sayısı
En Üst	8
Üst	27
Orta	38
Alt	5
Düşük	1

Tablo 7.11. Ürettikleri Konutları İnşaat Aşamasında Satan Firmaların Satışlarının Toplam İçindeki Oranı

Satılan Konutun Oranı (%)	Firma Sayısı	Oranı (%)
10	1	2,8
11-25	8	22,2
26-40	8	22,2
41-60	6	16,7
61-80	2	5,6
81-100	4	11,1
Toplam	**29**	**80,6**
Satmayanlar	7	19,4
Satış Amaçlı Konut Üretenler	**36(*)**	**100.0**

(*)10 şirket soruyu yanıtsız bırakmıştır.

Tablo 7.12. Ürettikleri Konutları Vadeli Satan Firmaların Satışta Aldıkları Peşinat Oranı

Vadeli Satışta Peşinat Oranı (%)	Firma Sayısı	Oranı (%)
10	1	2,3
20	3	7,0
25	1	2,3
30	4	9,3
40	4	9,3
45	1	2,3
50	15	34,9
70	3	7,0
Toplam Vadeli Satanlar	**32**	**74,4**
Vadeli Satmayanlar	**11**	**25,6**
Satış Amaçlı Konut Üreten Firmalar Toplamı	**43(*)**	**100,0**

(*) 3 Şirket bu soruyu yanıtsız bırakmıştır.

Tablo 7.13. Vadeli Satış Yapan Konut Üreticilerinin Kabul Ettikleri Taksitle Ödeme Süresi (Ay)

Taksit Vadesi (Ay)	Firma Sayısı	Oranı
3	1	2,3
5	1	2,3
6	3	6,8
10	3	6,8
12	11	25,0
15	3	6,8
16	1	2,3
18	2	4,4
20	1	2,3
25	1	2,3
30	1	2,3
36	1	2,3
48	1	2,3
Müşteriye göre değişir,duyduğum güvene göre	1	2,3
120	2	4,4
Toplam Vadeli Satanlar	**33**	**75,0**
Vadeli Satmayanlar	**11**	**25,0**
Satış Amaçlı Konut Üreten Firmalar Toplamı	**44**	**100.0**

(*) 1 şirket bu soruyu yanıtsız bırakmıştır.

Tablo 7.14. Bursa'da satış amaçlı konut yapımı ve satışının olumlu/ avantajlı hususları

Olumlu /Avantajlı Hususlar	Görüşü Belirten Firma Sayısı	Oranı (%)
Büyük, güçlü ve gelişen bir şehir olması	8	13,3
Konut talebinin sürekli artması	24	40,0
Konut yapımında yatırım olanakları sunması	3	5,0
Diğer	8	13,3
Bilmiyorum/ Hatırlamıyorum	6	10,0
Olumlu bir tarafı yok	11	18,3
Gelir düzeyi yüksek bir kent olması	1	1,7
Satış kolaylığı	5	8,3
Karlılık yüksek/ Maliyet düşük	2	3,3
Sektörün sürekli gelişmesi/ Arz artması	1	1,7
Kişisel faktörler	7	11,7
TOPLAM	**60**	**100,0**

Tablo 7.15. Bursa'da satış amaçlı konut yapımı ve satışının olumsuz hususları / zorlukları

Olumsuz Hususlar/Zorluklar	Görüşü Belirten Firma Sayısı	Oranı (%)
Düzensiz kentleşme/ Planlama/ Yapılaşma	4	6,7
Arsa bulma zorluğu	5	8,3
Yüksek Maliyet/ Kar marjının düşük olması	9	15,0
Finans sıkıntısı	2	3,3
Kalifiye eleman/ Kalifiye ekip bulma zorluğu	2	3,3
Arz talep dengesizliği	2	3,3
Bilmiyorum/ Hatırlamıyorum	6	10,0
Sektördeki eksiklikler	3	5,0
İnşaat yapımının uzmanların elinde olmaması	4	6,7
Genel ekonomik sıkıntılar	10	16,7
Diğer	4	6,7
Bürokratik engeller/ zorluklar	7	11,7
Devlet kurumları tarafından da inşaat yapılması	3	5,0
Çevre şartları	4	6,7
Olumsuz bir şey yok	8	13,3
TOPLAM	**60**	**100,0**

Tablo 7.16. Bursa'da Konut İnşa Etmenin Avantajları ve Dezavantajları ile İlgili Olarak, Arsa Temin Etmek Hakkında Konut Üreticilerinin Görüşü

	Bu Görüşe Katılan Firma Sayısı	Oranı (%)	Bileşik Oran (%)
Çok zor	13	21,7	21,7
Zor	23	38,3	60,0
Ne zor ne kolay	19	31,7	91,7
Kolay	3	5,0	96,7
Çok kolay	1	1,7	98,3
Fikrim yok/bilmiyorum	1	1,7	100,0
Toplam	**60**	**100,0**	

Tablo 7.17. Bursa'daki Konut Üreticilerinin Arsa Fiyatları Hakkındaki Görüşleri

	Bu Görüşe Katılan Firma Sayısı	Oranı (%)	Bileşik Oran (%)
Çok pahalı	17	28,3	28,3
Pahalı	31	51,7	80,0
Ne pahalı ne ucuz	11	18,3	98,3
Fikrim Yok/ Bilmiyorum	1	1,7	100,0
Toplam	**60**	**100,0**	

Tablo 7.18. Bursa'da Konut İnşa Etmenin Avantajları ve Dezavantajları ile İlgili Olarak Konut Üreticilerinin Konutları Satmak Konusundaki Görüşleri

	Bu Görüşe Katılan Firma Sayısı	Oranı (%)	Bileşik Oran (%)
Çok zor	9	15,0	15,0
Zor	16	26,7	41,7
Ne zor ne kolay	21	35,0	76,7
Kolay	4	6,7	83,3
Çok kolay	1	1,7	85,0
Fikrim Yok/ Bilmiyorum	9	15,0	100,0
Toplam	**60**	**100,0**	

8. EMLAK KOMİSYONCULARI DEĞERLENDİRMESİ

Bursa'da konut ve arsa fiyatlarının düzeyini ve semtlere göre değişimini belirlemek için 29 emlak komisyoncusuna Veri Araştırma A.Ş. tarafından anket uygulanmıştır. Anket verilerinden 3+1 odalı, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir daire ile 3+1 odalı, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin fiyat ve aylık kirası ile ilgili sonuçlar aşağıda sunulan Tablo 8.1'de görülmektedir. Kentin fiyat düzeylerine göre farklılaşan semtlerindeki ortalama fiyatlar ve kiralar beklenen şekilde farklılaşmaktadır. Kentte 3+1 odalı, asansörsüz, kalorifersiz konutların ortalama fiyatı 40000 YTL , kaloriferli konutların 90000 YTL ye kadar alınabiliniyor olması (ortalamanın altı fiyat düzeyi olan semtlerde), konutun ödenebilirliği açısından olumlu olarak değerlendirilebilir. Ancak konut türleri ve semtler arasında çok büyük fiyat farklılığı olduğu da anket sonuçlarından ortaya çıkmaktadır. Örneğin 3+1 kaloriferli dairelerden ortalamanın üstü fiyatlı olanlarının fiyatı 80000 (ortalama) YTL iken ortalamanın altı fiyatlı olanlarının fiyatı 45000(ortalama) YTL olarak belirlenmiştir.

Bursa'da arsa fiyatları ile ilgili olarak belirlenen fiyatlardan, Türkiye'nin Habitat II Konferansında sunduğu ülke raporunda hesaplanması istenen göstergelerden olan "Arsayı İmara Açma Katsayısı" hesaplanmıştır. Arsayı imara açma katsayısı kentin uç alanlarında imarlı-altyapılı bir arsanın metrekare fiyatının yakın çevresindeki imarsız-altyapısız bir arsanın metrekare fiyatına oranı olarak tanımlanmıştır. Katsayının yüksek olduğu kentlerde imarlı-altyapılı arsanın kıt olduğu, düşük olduğu kentlerde ise bu tür arsaların sunumunda bir darboğaz olmadığı şeklinde yorumlanmaktadır (Tablo 8.2-8.3).

Tablo 8.6'da yeni gelişen konut alanları yakınlarında imarsız bir arazinin metrekare fiyatları verilmiştir. Buna göre ortalama fiyata sahip bölgelerde böyle bir arazinin ortalama metre kare fiyatı 75,64 YTL iken, ortalama üstü bölgelerde bu değer 210YTL'ye çıkmaktadır (Tablo8.7). Ortalamanın altında fiyata sahip olan bölgelerde ise imarsız bir arazinin metrekare satış fiyatı ortalama 65,40 YTL'dir(Tablo 8.8).

Bursa'da ortalama fiyatlı bölgelerden 2 kata kadar konut yapılabilen semtler için bu katsayı arsa fiyatlarının aritmetik ortalamasına göre 7,02, 3-4 katlı bina inşa edilen bölgelerdeki semtlere göre 9,49, 5-6 katlı konut yapılan semtler için 12,57 olarak hesaplanmaktadır. Aritmetik ortalama yerine medyan değerler alındığında bu oranlar sırasıyla, 9,09, 12,2 ve 14,5 olmaktadır. Sözü edilen Türkiye raporunda bu göstergenin ülke bütünü için 2.37, Ankara için 3.07 olarak hesaplandığı dikkate alındığında, Bursa'da her tür konut için hesaplanan ortalamaların Türkiye ve Ankara ortalamasından oldukça yüksek olduğu ortaya çıkmaktadır.

Tablo 8.1. Bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir daireye ait ortalama fiyat ve kiralar (YTL)						
	Bu kentte, ortalama fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın altındafiyatlara sahip ruhsatlı dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte,ortalama fiyatlara sahipdairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte,ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte,ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası
Cevaplayan	29	8	27	29	8	28
A.Ortalama	83965,52	103750,00	63333,33	434,48	512,50	316,96
Minimum	55000	75000	40000	250	400	175
Maksimum	115000	150000	90000	600	625	400
Bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1,asansörlü, kaloriferli yeni bir daireye ait ortalama fiyat ve kiralar (YTL)						
	Bu kentte, ortalama fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın altında fiyatlara sahip ruhsatlı dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte,ortalama fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte,ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte,ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası
Cevaplayan	31	31	25	31	31	25
A.Ortalama	106612,90	163709,68	82200,00	525,81	690,32	402,00
Minimum	65000	80000	45000	350	425	200
Maksimum	150000	325000	120000	700	1000	500

Bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta 4+1 ve asansörsüz,kalorifersiz yeni bir daireye ait ortalama fiyat ve kiralar (YTL)						
	Bu kentte, ortalama fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ort. üstünde fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bukentte, ortalamanın altında fiyatlara sahip ruhsatlı dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ort. fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte, ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte, ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası
Cevaplayan Sayısı	12	3	5	12	3	5
Aritmetik Ortalama	111666,67	123333,33	83000,00	525,00	575,00	450,00
Minimum	70000	120000	60000	400	525	325
Maksimum	170000	130000	100000	750	600	500
Bir apartmanın ön cephesinde yer alan,2. veya 3. katta 4+1 ve asansörlü,kaloriferli yeni bir daireye ait ortalama fiyat ve kiralar (YTL)						
	Bu kentte, ort. fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın altında fiyatlara sahip ruhsatlı dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bukentte,ortalama fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte,ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte,ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası
Cevaplayan	17	30	5	17	30	5
A. ortalama	139705,88	244333,33	107000,00	658,82	907,50	545,00
Minimum	90000	150000	80000	400	100	425
Maksimum	350000	450000	130000	1300	1500	600

Tablo 8.2. Yeni Gelişen, Konut Yapımının Yoğun Olduğu Semt veya Bölgelerde 2 Kata Kadar İmarlı Arsalara Ait Ortalama Fiyatlar (YTL/m2)

	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalama fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 2 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın üstünde fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 2 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı olanlardan izin verilen kat adeti 2 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı
Cevaplayan Sayısı	24	24	29
Aritmetik Ortalama	531,04	943,54	309,66
Minimum	45	70	30
Maksimum	1500	3000	600

Tablo 8.3. Yeni Gelişen, Konut Yapımının Yoğun Olduğu Semt veya Bölgelerde 3-4 Kata Kadar İmarlı Arsalara Ait Ortalama Fiyatlar (YTL)

	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalama fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 3-4 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın üstünde fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 3-4 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı olanlardan izin verilen kat adeti 3-4 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı
Cevaplayan Sayısı	26	21	29
Aritmetik Ortalama	717,88	1263,10	426,38
Minimum	65	100	35
Maksimum	3000	4000	1200

Tablo 8.4. Yeni Gelişen, Konut Yapımının Yoğun Olduğu Semt veya Bölgelerde 5-6 Kata Kadar Konut İnşa Edilebilen İmarlı Arsalara Ait Ortalama Fiyatlar (YTL)

	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalama fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 5-6 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın üstünde fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 5-6 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı olanlardan izin verilen kat adeti 5-6 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı
Cevaplayan Sayısı	21	25	13
Aritmetik Ortalama	951,19	1963,00	918,85
Minimum	100	150	70
Maksimum	3500	10000	6000

Tablo 8.5. Yeni Gelişen, Konut Yapımının Yoğun Olduğu Semt Veya Bölgelerde Yedi Veya Daha Fazla Katlı Konut İnşa Edilebilen İmarlı Arsalara Ait Ortalama Fiyatlar (YTL)

	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalama fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti yedi ve fazla katlarda olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın üstünde fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti yedi ve fazla katlarda olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı olanlardan izin verilen kat adeti yedi ve fazla katlarda olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı
Cevaplayan Sayısı	8	18	1
Aritmetik Ortalama	778,13	1672,22	600,00
Minimum	175	200	600
Maksimum	2000	5000	600

Tablo 8.6. Yeni Gelişen Alanların Yakınlarından Ortalama Fiyata Sahip Olan Bölgelerde İmarsız Bir Arazinin Ortalama Metrekare Fiyatı (YTL)

Cevaplayan Sayısı	11
Aritmetik Ortalama	75,64
Minimum	12
Maksimum	250

Tablo 8.7. Yeni Gelişme Alanları Yakınlarındaki Ortalamanın Üstünde Fiyata Sahip Ruhsatlı Olan Bölgelerde İmarsız Bir Arazinin Ortalama Metrekare Fiyatı (YTL)

Cevaplayan Sayısı	8
Aritmetik Ortalama	210
Minimum	25
Maksimum	525

Tablo 8.8. Yeni Gelişen Alanların Yakınlarında Ortalamanın Altında Fiyata Sahip Yörelerde İmarsız Bir Arazinin Metrekare Fiyatı (YTL)

Cevaplayan Sayısı	30
Aritmetik Ortalama	65,40
Minimum	2
Maksimum	300

TÜBİTAK

PROJE NO: SOBAG 104K110

EK – 2.4

DENİZLİ'DE KONUT ÜRETİMİ

Prof.Dr. Ali TÜREL
ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

Prof.Dr. Hülya KOÇ
DEÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

Yardımcı Araştırmacı
Derya DOĞAN
ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

Aralık, 2007

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ..... 1

1.1. İlin Genel Özellikleri..... 1
1.1.1 Nüfus ve Ekonomik Yapıyla İlgili Özellikler.....1
1.2. Çalışmanın Kapsamı.....5

2. İNŞAAT RUHSATLARININ YILLARA VE YERLEŞMELERE GÖRE DAĞILIMI 6

3. DENİZLİ BELEDİYESİ'NİN PLANLAMA, ALTYAPI SUNUMU VE ARSA ÜRETİMİ FAALİYETLERİ.....26

4. 1985 ve 2000 NÜFUS SAYIMLARI VERİLERİNDEN OTURULAN KONUTUN ODA SAYISINAVE HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE DEĞERLENDİRİLMESİ 35

5. 1985 VE 2000 YILI NÜFUS SAYIMLARI VERİLERİYLE KONUTTA MÜLKİYET VE KİRACILIKTAKİ DEĞİŞMENİN DEĞERLENDİRİLMESİ.....39

6. 1984 VE 2000 BİNA SAYIMLARI VERİLERİ KULLANILARAK DENİZLİ İLİNDEKİ YERLEŞMELERLE İLGİLİ DEĞERLENDİRMELER.....41

6.1. Binaların Kat Adetleri.....41
6.2. Teknik Altyapı.....42

7. DENİZLİ KONUT ÜRETİCİLERİ ANKETİ.....46

8. DENİZLİ EMLAK KOMİSYONCULARI ANKETİ VE DEĞERLENDİRMESİ.....57

1. GİRİŞ

DENİZLİ

1.1 İlin Genel Özellikleri

Ege Bölgesi'nde denize kıyısı olmayan bir il olan Denizli 1985-2000 döneminde artan hanehalkı başına 1,5 adet konutun yapımına başlandığı il olmuştur. Bu oran il merkezi için aynı dönemde 1,65, 1985-2006 dönemi için 1,18 olarak hesaplanmaktadır.

Bu çalışma il bütünü ve il merkezinde konut üretimine etki eden faktörleri ayrıntılı incelemeyi amaçlamaktadır.

1.1.1 Nüfus ve Ekonomik Yapıyla İlgili Özellikler

Denizli'de 1990 ve 2000 Nüfus Sayımı verilerine göre ilçelerde şehir ve köy nüfusları ile yıllık nüfus artış hızı Tablo 1.1'de sunulmaktadır. Buna göre, Denizli merkez ilçe ile diğer ilçelerin nüfus artışları arasında büyük farklılıklar olduğu görülmektedir. 2000 yılında toplam 400719 nüfuslu merkez ilçe kentsel nüfus artış oranı bakımından, Çardak ilçesinden sonra en yüksek orana sahiptir.

Denizli ilinde merkez ilçe dışında toplam 18 ilçe bulunmaktadır. Ancak en yüksek nüfusa sahip Acıpayam'ın bile nüfusu 65000'in altındadır. Birçoğu 20000'den az nüfuslu ilçelerin 1990-2000 döneminde şehir, köy ve toplam nüfuslarının azaldığı görülmektedir. Bunlar arasında, Akköy, Babadağ, Baklan, Bekilli, Bozkurt, Çameli, Güney, Serinhisar ve Tavas sayılabilir.

İl geneli, Türkiye ortalaması ile karşılaştırıldığında, nüfusu azalan ilçeler nedeniyle Denizli ilinde şehir nüfusları ve toplam nüfusun artış hızı Türkiye ortalamasının altında, köylerde ise Türkiye ortalamasının 1 puan kadar üzerinde olduğu görülmektedir.

Tablo 1.1. Denizli'de İlçelere Göre Şehir ve Köy Nüfusu ve Yıllık Nüfus Artış Hızı

		1990			2000			Yıllık Nüfus Artış Hızı (‰)		
	İlçeler	Toplam	Şehir	Köy	Toplam	Şehir	Köy	Toplam	Şehir	Köy
00	Merkez	280 725	203 741	76 984	400 719	275 480	125 239	35,58	30,16	48,65
01	Acıpayam	69 446	8 054	61 392	64 410	9 956	54 454	-7,53	21,19	-11,99
02	Akköy	7 663	3 614	4 049	6 437	2 716	3 721	-17,43	-28,56	-8,45
03	Babadağ	9 513	6 016	3 497	8 212	4 832	3 380	-14,70	-21,91	-3,40
04	Baklan	11 970	3 931	8 039	8 440	2 737	5 703	-34,93	-36,19	-34,32
05	Bekilli	12 637	4 632	8 005	10 577	3 931	6 646	-17,79	-16,40	-18,60
06	Beyağaç	7 197	3 006	4 191	7 332	2 789	4 543	1,86	-7,49	8,06
07	Bozkurt	12 647	4 309	8 338	11 862	4 191	7 671	-6,41	-2,78	-8,34
08	Buldan	25 554	12 202	13 352	26 994	13 986	13 008	5,48	13,64	-2,61
09	Çal	41 858	4 704	37 154	32 932	4 926	28 006	-23,98	4,61	-28,26
10	Çameli	20 379	3 043	17 336	19 100	2 740	16 360	-6,48	-10,49	-5,79
11	Çardak	10 001	3 733	6 268	11 236	5 649	5 587	11,64	41,42	-11,50
12	Çivril	61 441	11 445	49 996	62 708	13 749	48 959	2,04	18,34	-2,10
13	Güney	15 799	7 333	8 466	13 718	6 277	7 441	-14,12	-15,54	-12,90
14	Honaz	22 948	6 333	16 615	24 533	7 442	17 091	6,68	16,13	2,82
15	Kale	19 518	6 950	12 568	21 390	7 189	14 201	9,16	3,38	12,21
16	Sarayköy	32 890	15 481	17 409	36 495	17 760	18 735	10,40	13,73	7,34
17	Serinhisar	23 560	17 112	6 448	22 265	15 864	6 401	-5,65	-7,57	-0,73
18	Tavas	65 136	11 777	53 359	60 669	11 700	48 969	-7,10	-0,66	-8,58
Denizli Toplamı		**750 882**	**337 416**	**413 466**	**850 029**	**413 914**	**436 115**	**12,40**	**20,43**	**5,33**
Türkiye Toplamı		**56 473 035**	**33 656 275**	**22 816 760**	**67 803 927**	**44 006 274**	**23 797 653**	**18,28**	**26,81**	**4,21**

Kaynak: TÜİK 2000 Genel Nüfus Sayımı, Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri yayınları

Denizli il bütününde 12 ve daha yukarı yaştaki nüfusun işgücüne katılma oranı 2000 yılında yüzde 65,34'dür. Erkekler için bu oran yüzde 76,12 iken kadınlar için yüzde 54,55 olarak belirlenmiştir. TÜİK verilerine göre 1980-2000 döneminde erkekler için oran yaklaşık 5,7 puan düşerken kadınlarda 2 puan yükselmiştir. 2000 Yılı Nüfus Sayımı verilerine göre Denizli ilinde işsizlik oranı yüzde 4,08 ile bu çalışmada örnek seçilen sekiz il içinde en düşük olanıdır. İşsizlik oranı il merkezinde yüzde 10,03'e yükselmektedir.

Denizli'de ekonomik faaliyetlerde çalışanların Türkiye toplamlarıyla karşılaştırıldığı Tablo 1.2'de ilde ziraatın başta gelen faaliyet alanı olduğu ve bu sektörde çalışanların oranının Türkiye ortalamasının yaklaşık 5 puan üzerinde bulunduğu görülmektedir. Bunun yanı sıra imalat sanayiinde çalışanların oranı da Türkiye ortalamasının yaklaşık 6 puan üzerindedir. Ticarette çalışanların oranı Türkiye ortalamasının 2 puan, hizmetlerde çalışanların oranı Türkiye ortalamasının 5,5 puan kadar altındadır.

İlde tarımsal faaliyetlerin yoğunlaşmasına karşın il merkezinde imalat sanayiinde çalışanların oranı en yüksektir. Bu oran Türkiye il merkezleri ortalamasının yaklaşık 15,5 puan üzerinde, yüzde 41,5 değerindedir. İkinci en yüksek olan hizmetlerde çalışanların oranı, Türkiye ortalamasının 7 puan altındadır. İmalat sanayinde çalışanların oranında il merkezinde görülen yükseklik Denizli'de sanayinin gelişme düzeyini ortaya koymaktadır. Bursa kentinde olduğu gibi sanayinin payı bu kadar yüksek olunca, diğer sektörlerdeki yoğunlaşma Türkiye ortalamasından daha düşük olmaktadır.

Tablo 1.2. Türkiye ve Denizli'de Ekonomik Faaliyetlerde Çalışanların Sayısı ve Oranı

Faaliyetler	Türkiye Toplamı		İli		Türkiye İl Merkezleri		İl Merkezi	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
Ziraat	12576827	48,38	226729	53,54	112639	1,36	851	0,89
Madencilik	96035	0,37	1145	0,27	21052	0,25	77	0,08
İmalat Sanayii	3276173	12,60	78342	18,50	2140998	25,85	39648	41,52
Elektrik, Gaz ve Su	98152	0,38	889	0,21	55556	0,67	352	0,37
İnşaat	1196246	4,60	16319	3,85	581473	7,02	6448	6,75
Top. Peraken. Ticaret	2512777	9,67	32639	7,71	1585679	19,15	15780	16,53
Ulaştırma, Haber. Depola.	853255	3,28	8742	2,06	516153	6,23	3646	3,82
Mali Kurumlar	808126	3,11	8354	1,97	604326	7,30	4742	4,97
Toplum hizm. Sosyal ve Kişisel Hizm.	4545535	17,48	50192	11,85	2645080	31,94	23867	25,00
Diğer	34015	0,13	149	0,04	18266	0,22	73	0,08
TOPLAM	**25997141**	**100**	**423500**	**100**	**8281222**	**100**	**95484**	**100**

Kaynak: TÜİK 2000 Genel Nüfus Sayımı, Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri yayınları

Denizli ilinde yapılan işe göre istihdam edilen nüfusun dağılımını gösteren Tablo 1.3'te, ilde tarım ve hayvancılıkta çalışanlarda izlenen yoğunlaşma Tablo 1.2'deki verilerle örtüşmektedir. Denizli ilinde ayrıca tarım dışı üretim faaliyetlerinde çalışanlar ve ulaştırma makinalarını kullananların oranı da Türkiye ortalamasının 2 puan üzerindedir. İstihdam edilen her 4 kişiden biri bu faaliyet alanında çalışmaktadır. Diğer faaliyet alanlarında çalışanların oranları ise Türkiye ortalamasının altındadır.

İl merkezinde de en büyük grup, büyük bölümü sanayide çalışanların oluşturduğu tarım dışı üretim faaliyetlerinde çalışanlar ve ulaştırma makinalarını kullananlardır. Bu grubun oranı yüzde 52,66 ile 41,85 olan Türkiye il merkezleri ortalamasının yaklaşık 11 puan üzerindedir. Bir sektörde bu düzeyde yüksek yoğunlaşma nedeniyle diğer tüm faaliyet alanlarında çalışanların oranları Türkiye il merkezleri ortalamalarından düşüktür.

Bu veriler Denizli ilinde tarım ve sanayinin, il merkezinde ise sanayi sektörünün önde gelen sektörler olduğunu göstermektedir.

Tablo 1.3. Türkiye ve Denizli'de Yapılan İş ve İstihdam Edilen Nüfus

Faaliyetler	Türkiye Toplamı		Denizli İli		Türkiye İl Merkezleri		Denizli İl Merkezi	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
İlmi, Teknik, Serbest Meslek	1901739	7,32	24097	5,69	1208769	14,60	11695	12,25
Müteşebbisler, Yöneticiler	366346	1,41	5156	1,22	245012	2,96	2459	2,58
İdari Personel	1543499	5,94	16596	3,92	1063872	12,85	9001	9,43
Ticaret-Satış Personeli	1603313	6,17	21372	5,05	1078889	13,03	11069	11,59
Hizmet İşlerin. Çalışanlar	1939402	7,46	23095	5,45	1086961	13,13	10009	10,48
Tarım, Hayva. Çalışanlar	12593050	48,44	226674	53,52	123618	1,49	913	0,96
Tarım Dışı Üretim, Ulaşt. Çalışanları	6033486	23,21	106351	25,11	3465505	41,85	50278	52,66
Bilinmeyen	16306	0,06	159	0,04	8596	0,10	60	0,06
TOPLAM	**25997141**	**100**	**423500**	**100**	**8281222**	**100**	**95484**	**100**

Kaynak: TÜİK 2000 Genel Nüfus Sayımı, Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri yayınları

Denizli Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH) nın bileşenlerinin payları, bazı sektörlerde çalışanların oranları ile uyumlu, bazı sektörlerde ise farklılık göstermektedir. Örneğin, ilde en büyük istihdam alanı olan tarım ve hayvancılığın payı Türkiye ortalamasının yaklaşık 5 puan üzerinde iken, Türkiye ortalamasına göre çalışanların daha az yoğunlaştığı ticaret sektörünün payı Türkiye ortalamasının 3,5 puan üzerindedir. İl merkezinde sanayideki büyük yoğunlaşma GSYİH'nın oranına henüz yansımamıştır. Ancak bu sektörün 1987-2000 dönemindeki artış oranının Türkiye ortalamasının 101 puan üzerinde oluşu sanayinin milli gelir içindeki payının hızla artmasına yol açması beklenir. Artış hızı bakımından sanayiyi ticaret iki alt sektörü ile birlikte izlemektedir. Ulaştırma ve haberleşme ile inşaat sektörü GSYİH içinde Türkiye ortalamasının üzerinde payı olan diğer iki sektördür. İthalat vergisinin payı nispeten düşük olmasına karşın 1987-2000 döneminde en yüksek artış oranına sahip olmasının Denizli'de sanayinin yurtdışından hammadde ithalatı ile ilişkili olduğu düşünülmektedir.

Ekonomik faaliyetlerde özellikle sanayideki canlılığa rağmen Denizli'de fert başına GSYİH'nın Türkiye ortalamasının yaklaşık 95 YTL. altında olması, sanayinin 2000 yılında henüz yüksek katma değer oluşturmadığını ortaya koymaktadır.

Tablo 1.4. Türkiye ve Denizli için Sektörlere göre 2000 Yılı Cari Fiyatlarla GSYİH ve Artış Hızı

Sektörler	2000 Yılı GSYİH Türkiye (Cari Fiyatlarla)		2000 Yılı GSYİH Denizli (Cari Fiyatlarla)		1987-2000 Dönemi Sabit Fiyatlarla Artış Oranı (1987=100)	
	Değer YTL	Oran (%)	Değer YTL	Oran (%)	Türkiye	Denizli
1.Tarım	17 540 631 272	14,08	283 334 357	19,13	119,88	96,40
2.Sanayi	29 027 781 732	23,30	248 769 842	16,79	175,03	276,00
3.İnşaat	6 483 105 965	5,20	87 064 591	5,88	109,90	168,54
4.Ticaret	24 906 512 880	19,99	347 893 303	23,49	179,18	259,01
a.Toptan ve perakende ticaret	20 522 601 959	16,47	261 093 144	17,63	175,88	249,86
b.Otel, lokanta hizmetleri	4 383 910 921	3,52	86 800 159	5,86	200,94	315,93
5.Ulaştırma ve haberleşme	17 645 564 229	14,16	238 702 523	16,12	180,77	189,56
6. Mali Kuruluşlar	4 698 024 379	3,77	25 870 205	1,75	129,29	105,42
7. Konut Sahipliği	5 772 955 047	4,63	54 095 110	3,65	128,86	139,79
8.Serbest meslek ve Hizmetler	4 430 360 312	3,56	37 385 779	2,52	154,84	171,12
9. (Eksi)İzafi banka hizmetleri	4 097 693 493	3,29	21 151 194	1,43	119,85	94,66
10. Sektörler toplamı (1-9)	106 407 242 322	85,41	1 301 964 517	87,90	157,23	180,15
11. Devlet hizmetleri	12 633 650 459	10,14	127 040 874	8,58	131,05	133,43
12. Kar amacı olmayan özel hizmet kuruluşları	477 140 623	0,38	348 362	0,02	128,99	108,10
13. Toplam (10+11+12)	119 518 033 404	95,93	1 429 353 753	96,50	155,72	178,19
14. İthalat vergisi	5 065 424 871	4,07	51 861 947	3,50	247,31	402,22
15. GSYİH (Alıcı fiyatlarıyla) (13+14)	124 583 458 276	100,00	1 481 215 700	100,00	158,97	181,93
2000 yılı Nüfusu	67 803 927		850 029			
Fert Başına GSYİH	**1837,41**		**1742,55**			

Kaynak: TÜİK, Milli Gelir İstatistikleri

1.2 Çalışmanın Kapsamı

Konut üretiminin illere göre farklılaşmasının incelendiği bu çalışmada yerel düzeyde araştırmalar dört başlık altında toplanmıştır. Önce il bütünü ve yerleşmelere göre konut inşaat ruhsatlarının zaman içindeki gelişimi ile kooperatifler ve kamu kuruluşlarının konut üretimine katkıları incelenmektedir. İlde yapımına başlanan konutların, daire sayıları olarak, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanmaya başlandığı 1966 yılından başlamak üzere, inşaat istatistiklerinin kesinleştiği son yıl olan 2006'ya kadarki gelişimi incelenmiştir. Yerleşmeler düzeyinde ise, aynı tablo il merkezi için 1985-2006 yılları için hazırlanarak grafik olarak sunulmuştur. İlçe belediyeleriyle, yılda ortalama 50 ve daha çok bina için ruhsat verilen yerleşmelerin, TÜİK'ten bilgisayar ortamında alınabilen 1990-2004 dönemini kapsayan verilerinden hazırlanan grafikler metin içinde sunulmuştur. İlçelere göre özetlenebilen bulgular ile Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS) teknikleri kullanılarak tematik haritalar hazırlanmıştır.

İkinci olarak belediyelerin imar ve parselasyon planları, altyapı sunumu arsa ve konut üretimindeki diğer etkinliklerini, kentteki yapılaşmayı belirleyen etmenleri mevcut konut stokunun miktarını ve yasallık durumunu ve konut üretiminde belediyenin ve TOKİ'nin girişimlerini belirlemeyi amaçlayan Belediye Bilgi Formu hazırlanmıştır.

Bu form Denizli Belediyesinde ilgili birimlerden elde edilen veriler ve belediye çalışanları ile yapılan görüşmelerle doldurulmuştur. Raporda bu formda yer alan verilerin açılımı yer almaktadır.

Bu bölümdeki çalışmaların amacı, planlama sisteminin getirdiği kısıtlamaların konut üretimini ve fiyat düzeyini olumsuz etkilediği yönündeki kuramsal çalışmalarla ilişkili olarak geliştirilen, belediyelerin imar planlama ve altyapı sunum faaliyetleriyle oluşan arsa üretimi konusundaki etkinlik düzeyleri ile kentte konut üretimi arasında pozitif ilişki olduğu hipotezi ile ilişkili olarak gerekli bilgiyi üretmektedir.

Raporun 4. bölümünde, Denizli'de konut kullanımında sıkışıklık durumu, oturulan konutlarda oda sayısına göre kişi sayısının elde edilebildiği 1985 ve 2000 nüfus sayımları verilerinden incelenmiştir. Beşinci bölümde aynı nüfus sayımlarından konutta mülkiyet ve kiracılıktaki değişiklik değerlendirilmiştir. Altıncı bölümde ise 1984 ve 2000 yılı Bina Sayımı verilerinden binaların kat yüksekliği ile arsa üzerinde kapladığı inşaat alanlarının bina ve konut sayısına göre dağılımındaki değişme ve konutların borulu su tesisatı ile kanalizasyon sistemine erişme durumlarındaki gelişmeler incelenmiştir.

Yerel düzeyde yürütülen üçüncü araştırma konut yapımcıları anketidir. Oda'lardan alınan konut üreticisi şirketlerinin isim ve adreslerinin bulunduğu listelerden örnek seçilen 46 firmaya VERİ Araştırma Şirketi tarafından Ekim 2006'da anket uygulanmış ve anket sonuçları 7. bölümde değerlendirilmiştir.

Yerel düzeydeki dördüncü araştırma olan Emlak Komisyoncuları Anketi ise Denizli'de, 23 emlakçi tarafından doldurulmuştur. Konut tipleri ve üç farklı fiyat düzeyi olan semte göre özetlenen anket verileri üzerine yapılan değerlendirme raporun 8. bölümünde yer almaktadır.

Sekiz il için yapılan bu çalışmalar raporun genel değerlendirme bölümünde sekiz il bir arada değerlendirilerek araştırmada öngörülen sorulara yanıt aranmaktadır.

2. İNŞAAT RUHSATLARININ YILLARA VE YERLEŞMELERE GÖRE DAĞILIMI

Konut üretiminde en iyi performansı olan iller arasında bulunan Denizli'de 1966-2006 döneminde yapımına başlanan daire sayılarını gösteren grafikten 1986-2001 döneminde önceki ve sonraki dönemlere göre oldukça yüksek bir konut üretim düzeyine erişildiği görülmektedir (Şekil 2.1). Toplu Konut Fonu'nun 1984 yılında çıkarılan Toplu Konut Kanunu uyarınca oluşturulup Fon'dan kredi verilmeye başlanmasıyla Türkiye genelinde olduğu gibi Denizli'de de konut yapımı hızla artmış ve yüksek düzeyde konut arzı 2000'li yıllardaki krize kadar sürmüştür. Denizli'de ilginç olan Türkiye'de 1999 depremiyle başlayan krizin etkisinin bu ilde üç yıl sonra (2002 yılında) görülmüş olmasıdır. Özellikle ekonomik krizinin tüm ülkeyi ve sektörleri etkilediği 2001 yılında, 1997 yılındaki 9973 dairelik ruhsat sayısından sonraki üçüncü doruk olan 9967 ruhsat sayısına erişilmiştir. Denizli'de konut sektörünün 2002 yılında girdiği krizden, ruhsat sayısında sonraki iki yılda düzenli artışla çıkış sürecine girdiği görülmektedir. İnşaat ruhsatı verilen konut sayısı 2005 yılında 8000 düzeyine yükselmiş, 2006 yılında ise gerileyerek 6000'i bir miktar aşan düzeyde kalmıştır.

Çalışmanın başında 1984 ve 2000 yılları bina sayımlarına göre hanehalkı başına konut sayıları ile 1985-2000 döneminde artan hanehalkı başına yapımına başlanan konut sayısı oldukça yüksek hesaplanmıştır. Denizli'de bu oranların normalin çok üzerinde çıkmasının başlıca nedeninin, şimdi toplam sayısı 70'i bulan belde belediyelerin bina sayımlarında Denizli ilinde yer almasına karşın bu belediyelerin nüfuslarının Denizli kentsel nüfusuna dahil edilmemesi olduğu anlaşılmıştır. Zira TÜİK tarafından kentsel nüfus olarak yalnız il ve ilçe merkezlerinin nüfusları verilmektedir. Belde belediyeleri nüfuslarının ve hanehalkı sayılarının hesaba katılmasıyla hanehalkı başına konut sayısı 1984 yılında 1,13 iken 2000 yılında 1,31'e yükselmiş ve 1985-2000 döneminde artan hanehalkı başına yapımına başlanan konut sayısı 1,50 olarak hesaplanmıştır. İl merkezi için ise hanehalkı başına konut sayısı 1984 yılında 1,09 iken 2000 yılında 1,26 olmuştur.

Şekil 2.2'de Denizli Belediyesi için 1987-1989 döneminde erişilen dorukların bugüne kadar aşılamadığı görülmektedir. Toplu Konut Kanunu'nun 1984 çıkarıldıktan sonra Toplu Konut Fonu'ndan konut sektörüne büyük finansman desteği verilmesiyle konut üretimi ülke bütününde hızla artmıştır. Denizli'de 1988 yılındaki doruğun Belediye öncüğünde toplu konut projelerinin başlatılmasıyla ilişkili olduğu tahmin edilebilir. 1990'lı yıllarda Denizli'de yıllık ruhsat sayısının 3000-4000 düzeyinde kalmasının başlıca nedeni mücavir alan içinde yer alan köy ve bucaklarda belediye teşkilatlarının kurulmasıyla buralarda konut yapımının hızlanmasıdır. Bu süreç içinde Denizli Belediyesi'nin mücavir alanı içinde 20 kadar belde belediyesi kurulmasıyla mücavir alan sınırları anlamını yitirmiştir. Konut sektörünü etkileyen kriz Denizli'de 1999 yılında başlamış, 2001 yılından itibaren etkisi artmıştır. Denizli Belediyesi tarafından ruhsat verilen daire sayısının 2005 yılında 2500'e yükselmesiyle krizden çıkış yönünde gelişmenin başladığı ve 2006 yılında küçük bir miktar azalmaya karşın sürdüğü görülmektedir. Daire ve bina ruhsat sayıları ilişkisinden Denizli'de çok katlı apartman konutu yapımının yaygın olduğu ortaya çıkmaktadır.

Denizli ilinde inşaat ruhsatı veren ilçe belediyeleri ile bazı belediyelerin yıllara göre verdikleri bina ve daire ruhsatlarının dağılımı Şekil 2.3'te gösterilmiştir. Bağbaşı, Bereketli, Gümüşler ve Kınıklı Belediyeleri, Denizli Belediyesine komşu, büyük bölümleri daha önce Denizli'nin mahallesi niteliğindeki yerleşmeleri temsil etmektedir.

Denizli'nin ilçe belediyelerinden Acıpayam Belediyesi'nde konut üretiminin yıllara göre pek fazla değişmediği, 1990-2001 döneminde yılda en çok 200 ila 300 arasında konut üretildiği,

2001 yılından sonra ise krizin etkisiyle 250'nin üzerindeki değerin 100 seviyelerine düştüğü görülmektedir. 2002 yılında düşüşe geçen konut üretimi 2003 yılında da aynı düzeyde seyretmiş, 2004 yılında ise biraz daha artmıştır.

Bir diğer ilçe belediyesi olan Baklan Belediyesi'nde yıllara göre üretilen konut miktarı oldukça az sayılarda olmuş, yılda en çok konut üretimine 1994 yılında 30 konutun yapımıyla erişilmiştir.

Bekilli belediyesi 1990 yılı dışında yılda genellikle 20-40 kadar konutun yapımı için ruhsat verirken 2000-2002 döneminde hiç ruhsat verilmemiş, 2003 ve 2004 yıllarında burada az sayıda da olsa konut yapımına tekrar başlanmıştır.

Bereketli Belediyesi'nde en çok konut ruhsatına 1997 yılında ulaşmış, ancak 1998-2000 döneminde bu seviye 400'lere gerilemiştir. Krizden etkilendiği 2001 yılında hiç konut üretimi görülmezken, kriz sonrası 2002-2003 yıllarında bir miktar artış olsa da ruhsat sayısı en çok 180 seviyelerinde kalmış, 2004 yılında ise bir miktar daha artış gerçekleşmiştir.

Çivril'de diğer ilçe belediyelerine nazaran konut üretimi yüksek olan belediyeler arasında gösterilebilir. 1993 yılında ulaşılan yaklaşık 500 ruhsat sayısı bugüne kadar ulaşılan en yüksek konut üretim düzeyidir. Çivril Belediyesi'nde ikinci en yüksek konut üretimi 1997 yılında 350 seviyesindeki ruhsat sayısıyla gerçekleştirilmiştir. 1999 yılında başlayan düşüş kriz yılı ve sonrasında da sürmüş, 2004 yılında ise çok büyük olmasa da konut üretiminde bir miktar canlanma gözlenmiştir.

Denizli Mücavir Alanında yer alan belde belediyelerinden Gümüşler'in 1990 öncesinde kurularak inşaat ruhsatı vermeye başladığı, diğer beldelerden Bağbaşı, Bereketli ve Kınıklı'da belediye teşkilatlarının 1990'lı yılların ilk yarısında kurularak 1993-1994 yıllarında ruhsat bilgilerini Türkiye İstatistik Kurumu'na iletmeye başladıkları anlaşılmaktadır. Şekil 2.3'te yer alan belediyelerden verdikleri ruhsatların yıllara göre dağılımı, Gümüşler ve Bağbaşı'nda krizin etkisini göstermesine karşın Bereketli ve Kınıklı'da krizin etkisi belirli değildir. Belde belediyelerinde yeni alanlar imara açıldıkça ruhsat verilmeye başlandığı, çok sayıda belediyenin yer aldığı Mücavir alan içinde konut yapımının yoğunlaştığı yerlerin tesadüfi (random) bir dağılım gösterdiği tahmin edilebilir. Denizli kentinin çeperinde yer alan belde belediyelerinin verdikleri ruhsatların bina ve daire sayısı ilişkisi buralarda da çok katlı apartman konutları yapımının hakim olduğunu ortaya koymaktadır. Denizli'den 25 kilometre kadar uzaklıkta Acıpayam-Korkuteli yolu üzerinde yer alan Serinhisar ilçesinde verilen ruhsat sayıları kriz döneminin bazı yıllarında oldukça düşük, 2001 ve 2004 yıllarında ise kriz öncesi düzeylerde olmuştur.

Denizli ilinin belirlenen dönemlere göre 1990-94, 1995-99, 2000-06 ve 1990-06 artan hanehalkı başına konut üretimi Şekil 2.4'te gösterilmiştir. Buna göre 1990-1994 yılında Kale belediyesi 13,5 ile en yüksek orana sahip belediye olarak görünürken bunu sırasıyla Bozkurt (5,6), Beyağaç (5,1), Acıpayam (4,1), Honaz (4,0) belediyeleri izlemektedir. Kale'de ruhsat verilen konut sayıları yüksek olmamakla birlikte nüfus artışı çok az olduğu için oranlar yüksek çıkmaktadır. Denizli'de konut yapımcılarıyla görüşmelerde Denizli'den üst gelir grubundaki bazı ailelerin Kale'de hafta sonu ve diğer tatillerde kullanmak amacıyla konut inşa ettikleri öğrenilmiştir. Bekilli, Çivril, Güney, Sarayköy ve Tavas belediyeleri için hesaplanan 2,5'in üstündeki oranlarla konut üretiminde gereksinimden fazla konut üreten diğer belediyeler arasında yer almaktadır. Denizli merkez belediyesi bu dönemde 1,6 oranla Buldan belediyesinden sonra gelmektedir. Denizli ilinde de diğer illerde olduğu gibi hane

sayısı artmayan bazı ilçeler bulunmaktadır. Bunlardan Baklan, Çameli ve Serinhisar'da hanehalkı sayıları azalırken konut üretimi sürdüğü için oranları negatif çıkmış, bu nedenle grafiklerde sıfır (0) olarak kabul gösterilmişlerdir. Diğer taraftan Akköy ve Babadağ belediyelerinin bu dönem daire sayıları verilerine ulaşılamadığı için oranları sıfır olarak alınmıştır.

İkinci dönem olan 1995-1999 döneminde Kale belediyesi için hesaplanan oran daha da yükselerek 22,31 olmuştur. Yine geçen dönem Kale belediyesinden sonra gelen Bozkurt belediyesi bu dönemde de ikinci sırada yer alırken oranı 9,23'e çıkmıştır. Bu dönemde oranlar genel olarak düşüş göstermesine rağmen geçen dönemde olduğu gibi bu dönemde de artan hane sayısından daha az sayıda konutun yapımı için ruhsat verilen belediye olmamıştır. Denizli merkez belediyesinin geçen dönem 1,9 olan oranı 1,3'e inmiştir. İlçelerle karşılaştırıldığında en düşük olan bu oran gereksinime yetecek düzeyde konut üretildiğini göstermektedir. Şüphesiz Denizli'de konut sunumunun yeterliliğini, mücavir alandaki 20 belediye düzeyinde karşılaştırma yapmadan belirleme olanağı bulunmamaktadır.

2000-2006 döneminde krizin etkisiyle tüm belediyelerde artan hane başına konut üretim oranında genel olarak bir düşüş yaşanmış ve bazılarında oran gereksinimin altında kalmıştır. Bu dönemde Kale belediyesi için hesaplanan oran, geçen iki dönemdeki oranlarının altına inmekle birlikte 15,8 düzeyindedir. İkinci sırada yine Bozkurt belediyesi 2,88 ile yer almaktadır. Ondan sonra ise sırasıyla Acıpayam (2,1), Honaz (1,8), Tavas (1,4), Çal (1,1), Beyağaç (1,4), Sarayköy (1,1) ve Çardak (1,01) gelmektedir. Bunların haricindeki belediyeler için hesaplanan oranlar 1'in altındadır. Denizli merkez belediyesi 0,4'lük oranla eksik konut üretilen belediyeler arasına katılmış, 0,15 oranıyla Bekilli belediyesi ise artan hanehalkı başına en az sayıda konut üreten belediye olmuştur.

1990-2006 dönemini kapsayan son 17 yıllık dönemde, Denizli Belediyesi'nde artan hanebaşına konut üretimi oranı 0,87 olarak hesaplanmıştır. Bu oran ile Denizli Belediyesi'nin artan hane sayısını karşılamaya yetecek düzeyde konut ürettiği söylenebilir. Bu dönemde diğer belediyelerden 1'in altında orana sahip başka belediye bulunmazken en yüksek orana 157,03 ile Kale belediyesinin sahip olduğu görülmektedir. En düşük oran ise 1,04 ile Buldan belediyesindedir. Baklan, Çameli ve Serinhisar belediyelerinde ise konut üretimine rağmen hanehalkı sayısı azaldığı için bu oran negatif çıkmış, grafikte gösterimin doğru olabilmesi için oranları sıfır (0) olarak kabul edilmiştir.

Denizli'de farklı sunum biçimlerinin konut üretimine katkısını belirleyebilmek için önce kooperatiflerin il bütünü ve Denizli kentinde konut üretimindeki payları hesaplanmıştır (Şekil 2.5 ve 2.6). Her iki grafikte de ilginç olan husus 1987-1989 döneminde kooperatiflerin toplam ruhsatlar içindeki paylarının sürekli artarak, ilde 1988'de yüzde 36.3, kentte ise 1989'da yüzde 48.6 düzeylerine erişmesi ve 1990 yılında birden düşmesidir. Denizli Belediyesi'nin 1980'li yılların ikinci yarısında 775 sayılı Gecekondu Kanunu uyarınca geliştirdiği 9948 konutluk arsa sunumu projesiyle kooperatiflere arsa tahsis edilmesiyle kooperatifler özellikle 1988 yılında çok sayıda konut yapımı için ruhsat almışlardır. İl genelinde kooperatifler tarafından 1988 yılında 4457 daire için inşaat ruhsatı alınmış, 1989 yılında kooperatif ruhsatlarının sayısı 2562'ye düşmesine rağmen toplam ruhsat sayısı da azaldığı için kooperatif ruhsatlarının payı yüzde 37.9'dan yüzde 36.3'e gerilemiştir. 1990 yılında kooperatif ruhsatları hem daire sayısı hem de oran olarak azalmış, ilde ruhsat verilen daire sayısı 457'ye, Denizli Belediyesi tarafından verilen ruhsat sayısı ise 421'e düşmüştür. Kooperatif ruhsatları sayısı ancak 1995'te 1000'i geçmiş, 1997 yılında 1787'ye çıktıktan sonra 1999 yılında tekrar 1000'in altına inmiştir.

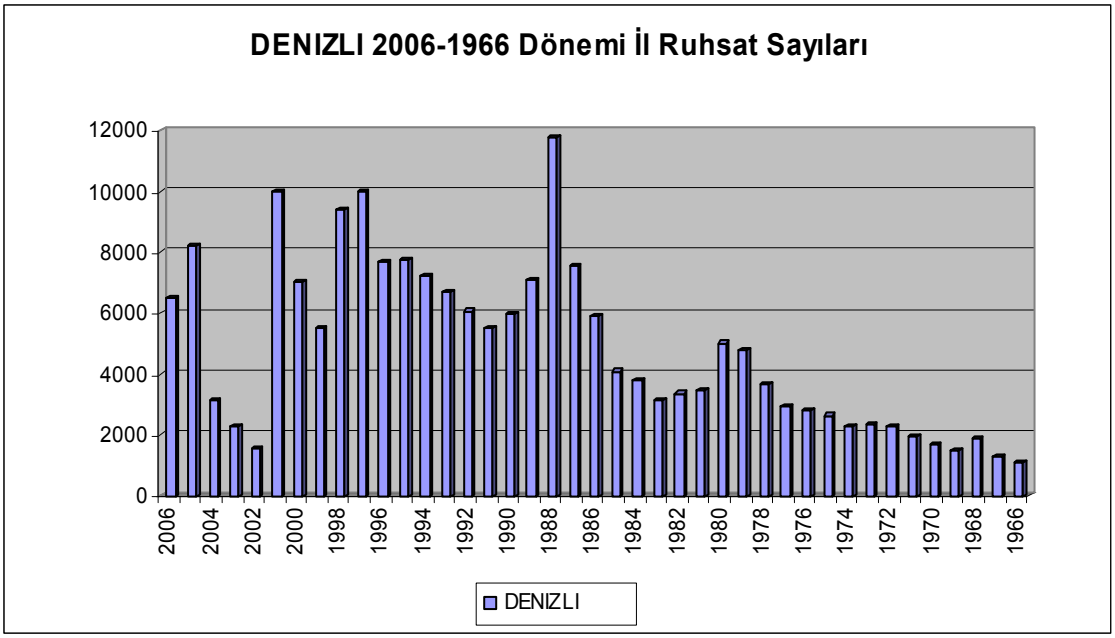
Denizli'de konut yapımcıları ve kooperatif birliği yöneticileriyle yapılan görüşmelerde 1990'lı yıllarda önce Denizli Belediyesi, sonra yeni oluşan belde belediyeleri tarafından kentsel gelişmeye uygun alanların planlanıp parselasyon planlarının yapılıp tek parselde apartman yapımına uygun büyüklükte parsellerin oluşturulması nedeniyle kooperatiflerin konut inşa edebilecekleri büyüklükte arsa bulmakta büyük zorlukla karşılaştıkları öğrenilmiştir. Bu dönemde belediyelerin arsa üretiminde kooperatiflere öncelik vermediği anlaşılmaktadır. Yukarıda sözü edilen Denizli Belediyesi'nin mücavir alanında çok sayıda belde belediyesi kurulup Denizli Belediyesi'nin sınırlarının daralması ve kentte imara açılacak yeni alanların kalmamasının etkisi kooperatif konut ruhsatlarının mekansal dağılımında da görülmektedir (Şekil 2.7). Denizli Belediyesi tarafından verilen kooperatif ruhsatlarının il bütününde kooperatifler tarafından alınan ruhsatlara oranı 1988-1990 dönemindeki yüzde 90'lar düzeyinden, 1993-1994'te yüzde 60'lar düzeyine, 1998 sonrasında ise yüzde 20'lerin altına inmiştir. 2000'li yıllarda konut üretiminde kooperatiflerin payının azalmasına paralel olarak Denizli Belediyesi sınırları içinde kooperatifler tarafından konut yapımının hemen tümüyle durduğu görülmektedir.

Denizli Belediye sınırları içinde kooperatiflerin konut üretimindeki payı azalırken Denizli Belediyesi'nin öncülüğünde, son yıllarda Başbakanlık Toplu Konut İdaresi'nin (TOKİ) de katılmasıyla kamu kuruluşları eliyle konut üretimi artmıştır. Denizli Belediyesi, bugüne kadar (son 20 yılda) arsa sunarak veya doğrudan inşa ederek (bir bölümü inşa halinde olan) 16120 konutun yapımının gerçekleştirildiğini belirtmektedir. Şekil 2.8 ve 2.9'da 1991 yılı ile özellikle 1994, 1998 ve 2005 yıllarında kamu kuruluşları (başta Denizli Belediyesi olmak üzere) tarafından sırasıyla 207, 866, 600 ve 452 konutun yapımı için ruhsat alındığı görülmektedir. 1990-2006 döneminde kamu kuruluşlarının Denizli Belediyesi'nin verdiği toplam konut ruhsatları içindeki payı yüzde 5.1 olmuştur. 1990-2006 döneminde kooperatiflerin Denizli ilinde verilen toplam konut ruhsatları içindeki payı yüzde 15.1, Denizli Belediye sınırları içinde ise yüzde 18,4 olmuştur. Böylece kar amacı gütmeyen konut sunum biçimleri olan kooperatifler ve kamu kuruluşları eliyle konut üretiminin Denizli belediye sınırları içindeki payı yüzde 23.5, özel sektörün payı ise yüzde 76.5 olmaktadır. Kooperatif ruhsatlarının 1985-2000 döneminde Denizli kentinde artan hane sayısına oranı ise yaklaşık yüzde 26'dır. Kamu kuruluşları tarafından gerçekleştirilen konut sunumuyla birlikte gereksinimin yaklaşık yüzde 30'unun kar amacı gütmeyen konut sunum biçimleriyle karşılandığı ortaya çıkmaktadır. Bu oran Aydın için hesaplanan yaklaşık yüzde 66 oranının yarısından bir miktar azdır. Yukarıda belirtildiği gibi belde belediyelerinin kurulması ve parselasyon planlarıyla tek parselde apartman yapımı için arsa üretildiğinden Denizli Belediyesi sınırları içinde kooperatiflerin satın alabilecekleri arsanın çok azalması oranın yükselmemesinin önemli bir nedenidir. Denizli ilinde halen yaklaşık 900 konut yapım kooperatifinin 25 bin kadar üyesi bulunmasına karşın son yıllarda kooperatiflerin konut üretimine katkıları, diğer illerde olduğu gibi Denizli'de de azalmıştır.

1984-2006 döneminde Denizli Belediyesi tarafından inşaat ruhsatı verilen daire sayısı aynı dönemde artan hanehalkı sayısından 12741 fazladır. Bu durum Denizli il merkezinde, Aydın'da olduğu gibi konut piyasasında arz fazlasının oluştuğunu ortaya koymaktadır. Halen kentte, Belediye numarataj kayıtlarına göre 97000 konut birimi bulunduğundan, hesaplanan gereksinimden fazla sayıda ruhsatla yüzde 13 kadar (stoktan eksilen konutlar dikkate alınmadan) arz fazlası oluştuğu anlaşılmaktadır. Ancak yukarıda belirtildiği gibi 2000-2006 döneminde yapımına başlanan konut sayısının gereksinime oranının 0,5 düzeyinde kalmış olması, 1990-2006 dönemi için bu oranın 0.96 olarak hesaplanması 1985-1989 dönemindeki yüksek üretme düzeyinin korunamadığını göstermektedir. İzleyen bölümde Denizli'de bu

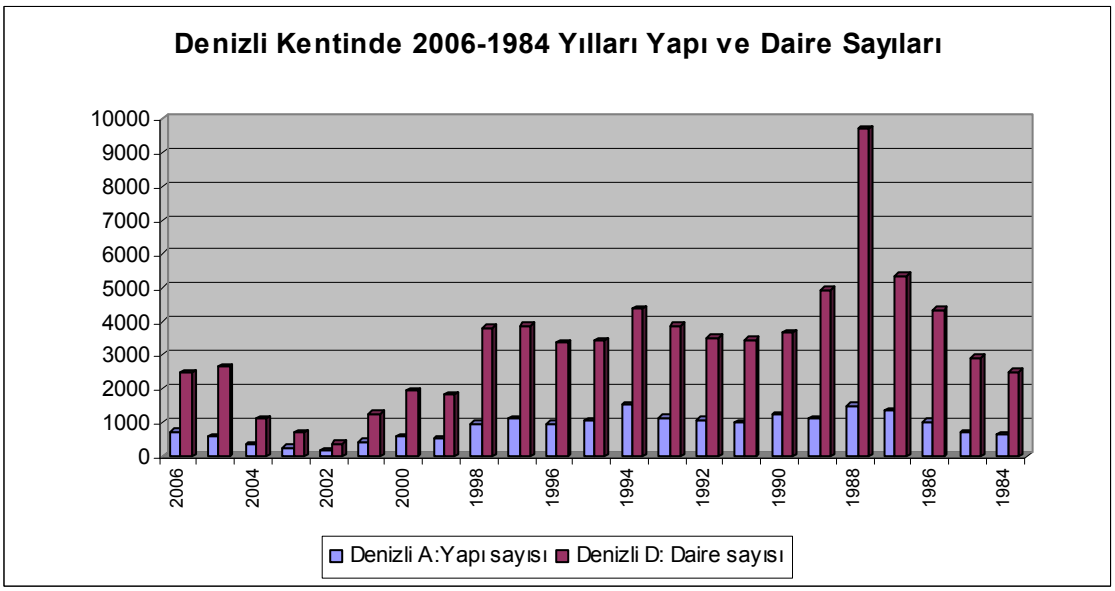
durumun belediye ve mücavir alan sınırları içindeki idari bölünmelerle ilişkili olduğu görülecektir.

Şekil 2.1. Denizli İlinde İnşaat Ruhsatı Verilen Konut Daire Sayıları (1966-2006)



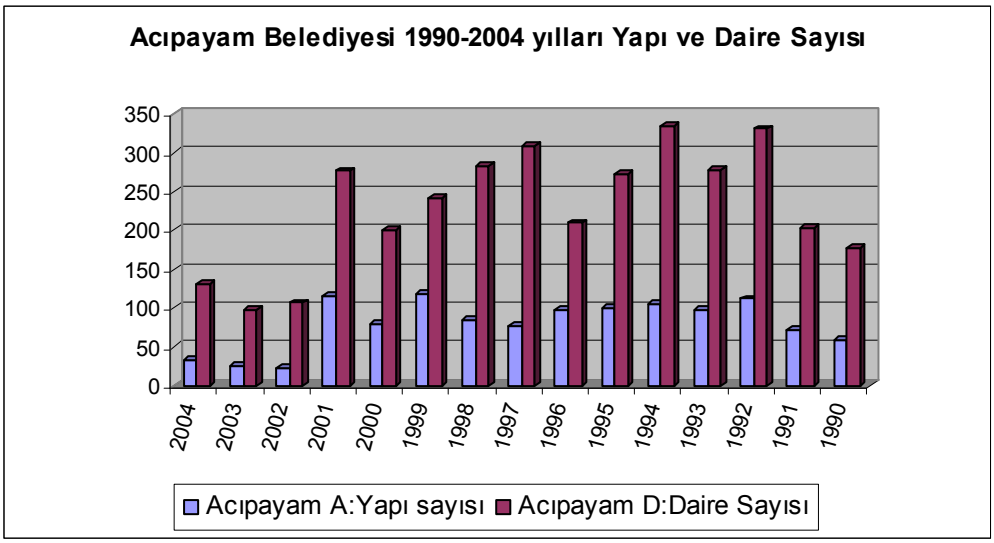
Kaynak: TÜİK, İnşaat İstatistikleri

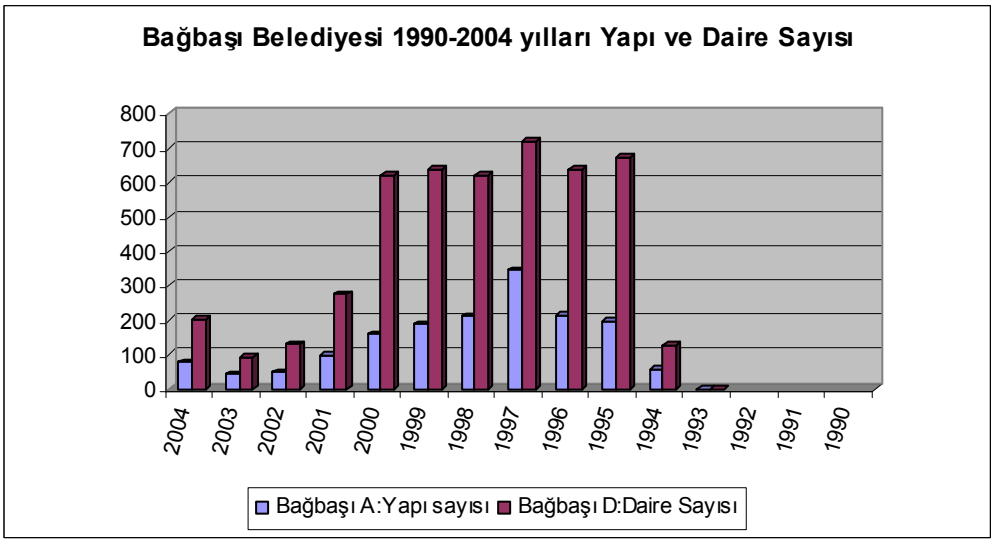
Şekil 2.2 Denizli Belediyesinde İnşaat Ruhsatı Verilen Daire Sayısı

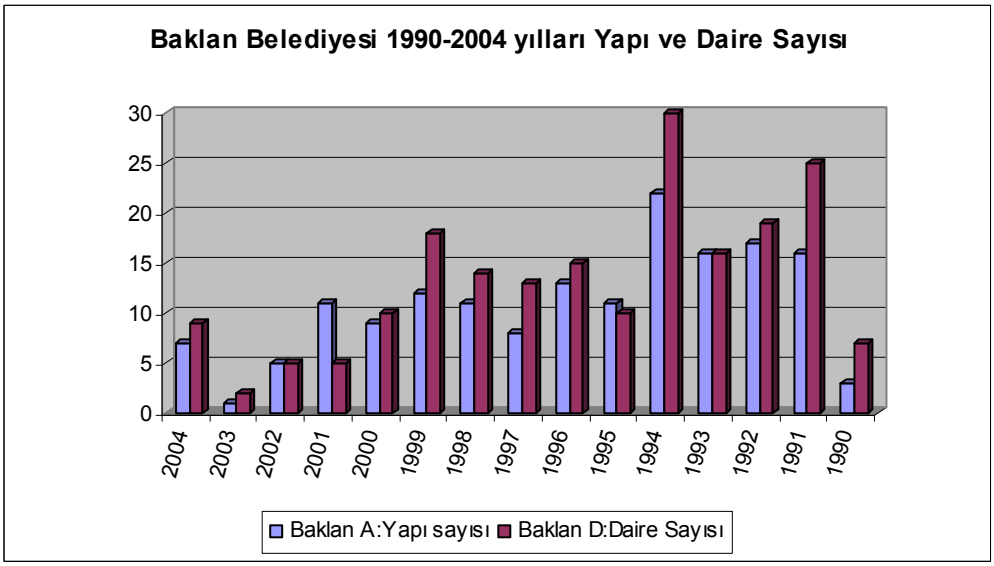


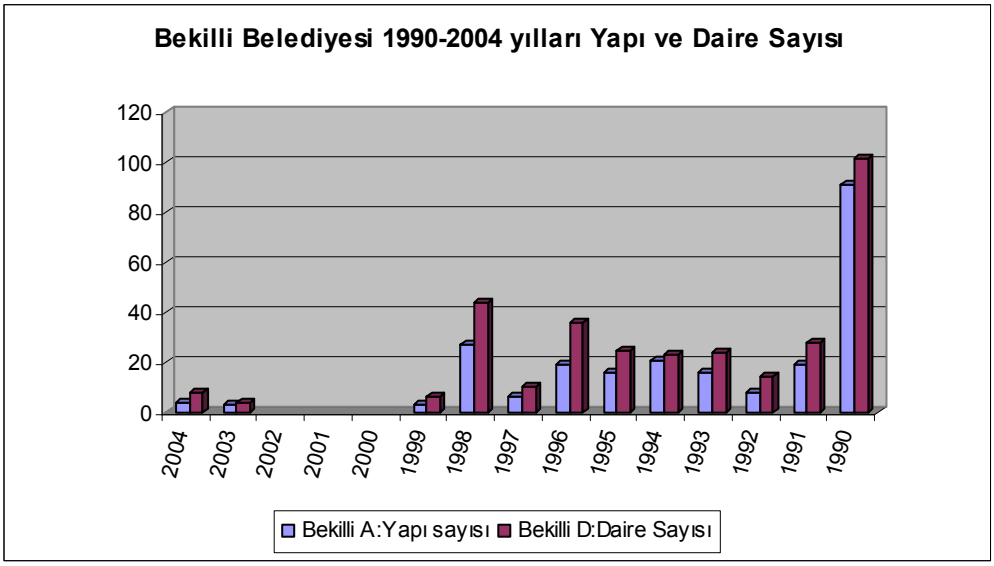
Kaynak: TÜİK, İnşaat İstatistikleri

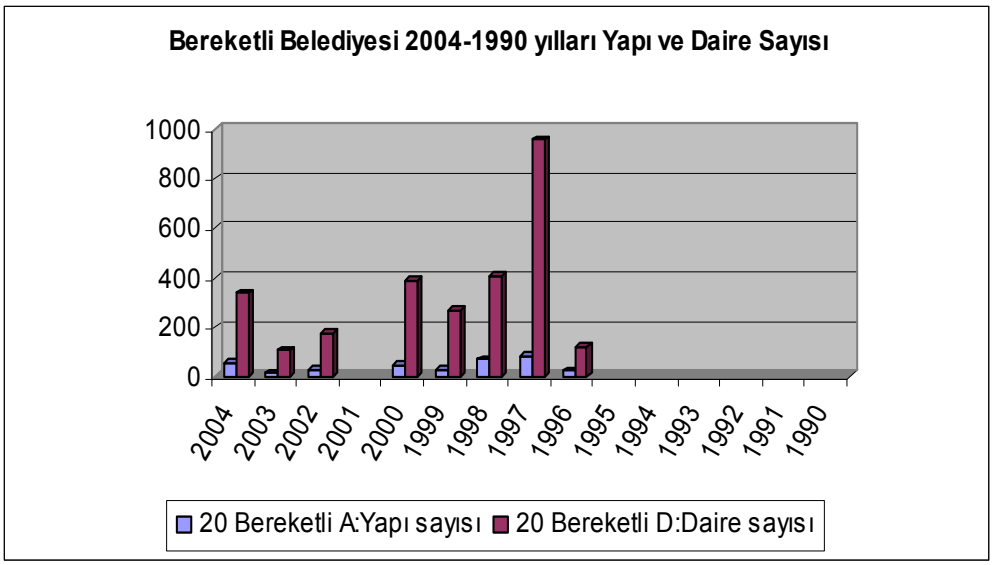
Şekil 2.3. Denizli İlinin Seçilen Belediyelerinde İnşaat Ruhsatı Verilen Konut Bina ve Daire Sayısı

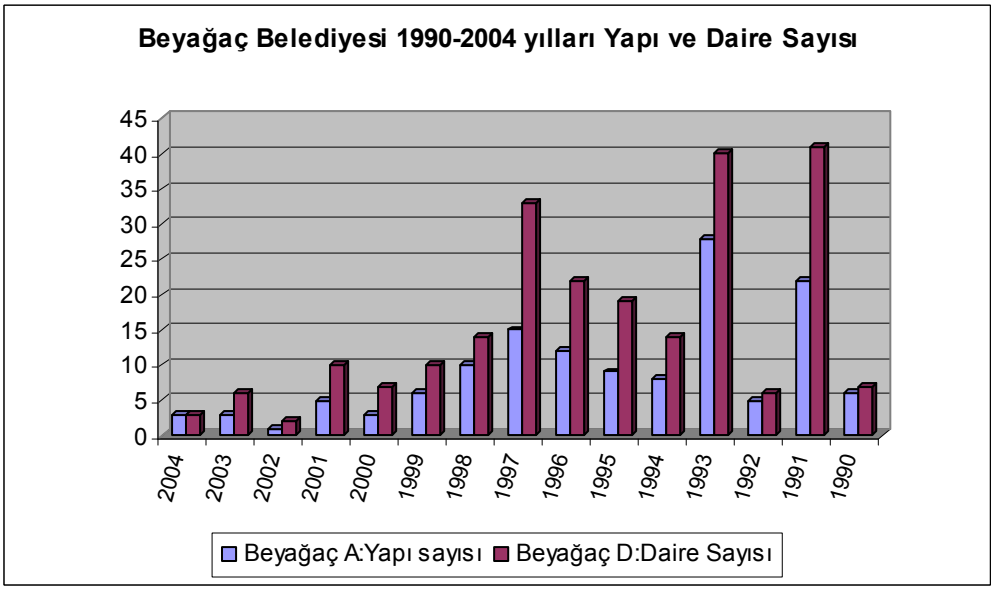


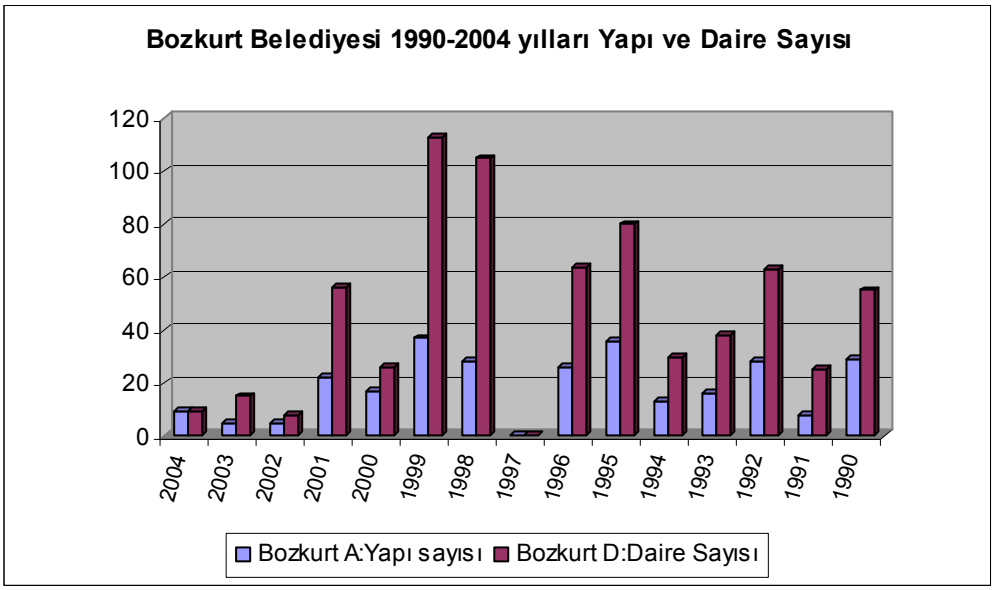


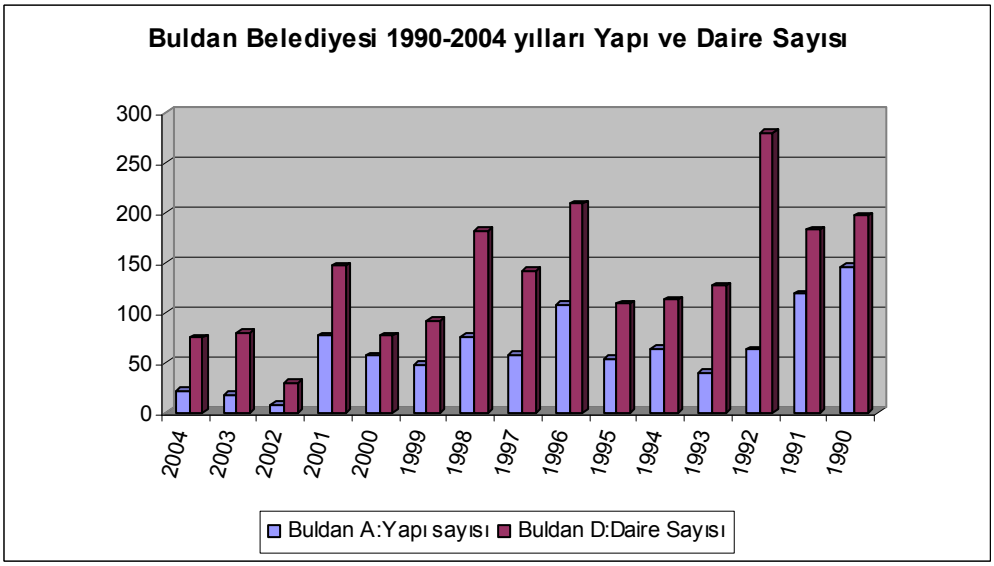


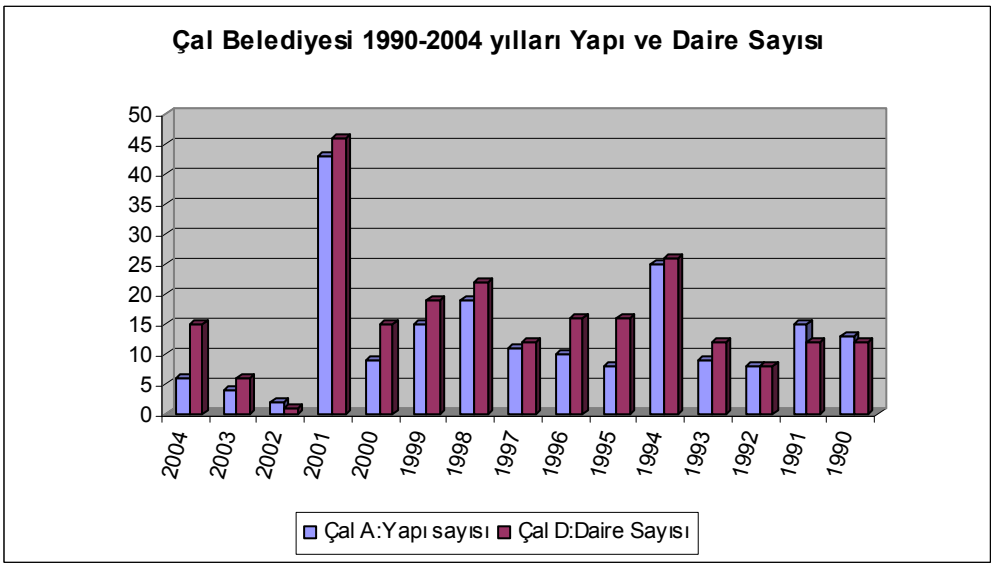

Bekilli Belediyesi 1990-2004 yılları Yapı ve Daire Sayısı
120
100
80
60
40
20
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Bekilli A:Yapı sayısı
Bekilli D:Daire Sayısı

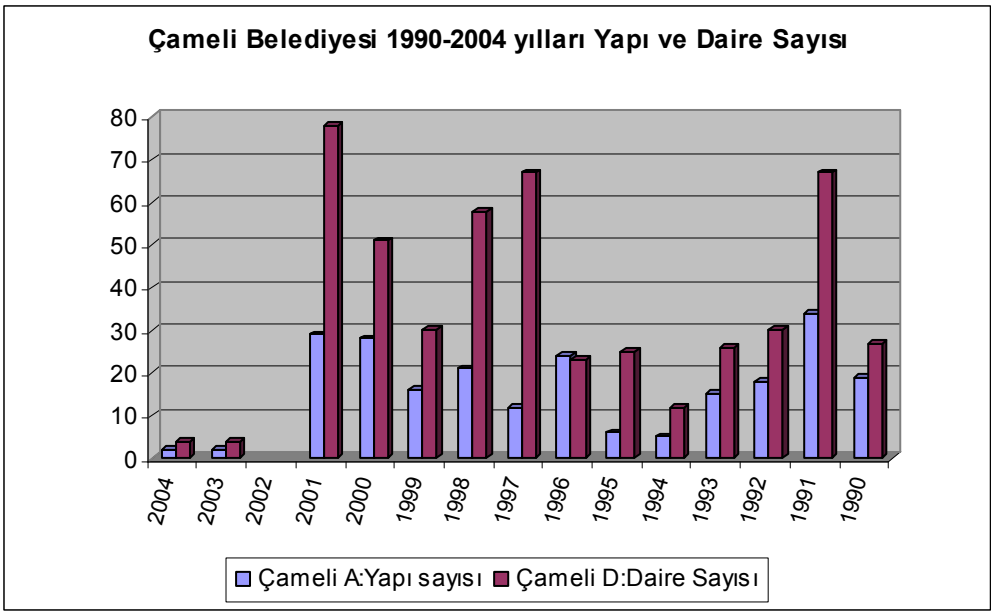

Bereketli Belediyesi 2004-1990 yılları Yapı ve Daire Sayısı
1000
800
600
400
200
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
20 Bereketli A:Yapı sayısı
20 Bereketli D:Daire sayısı

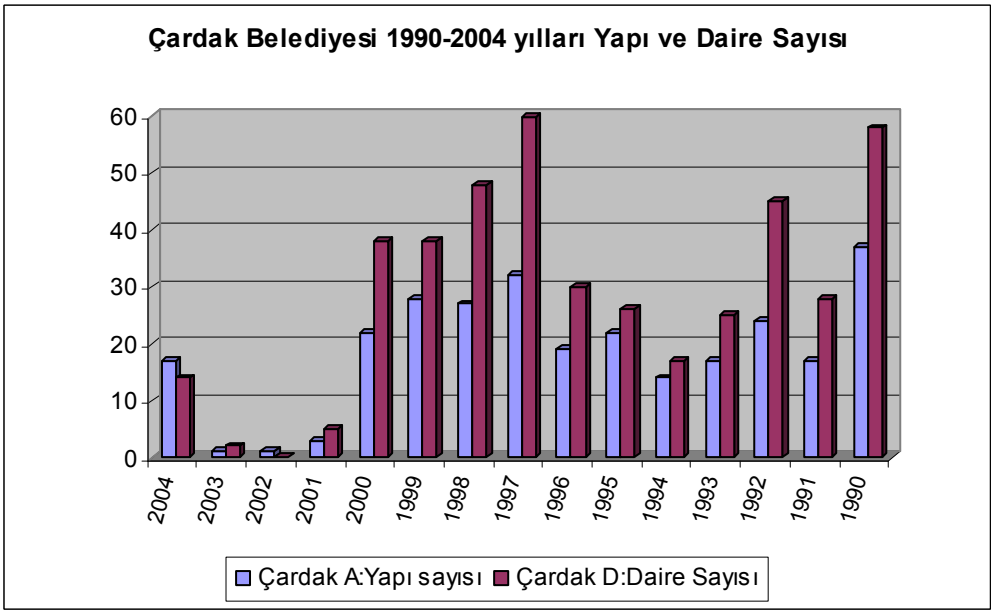

Beyağaç Belediyesi 1990-2004 yılları Yapı ve Daire Sayısı
45
40
35
30
25
20
15
10
5
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Beyağaç A:Yapı sayısı
Beyağaç D:Daire Sayısı

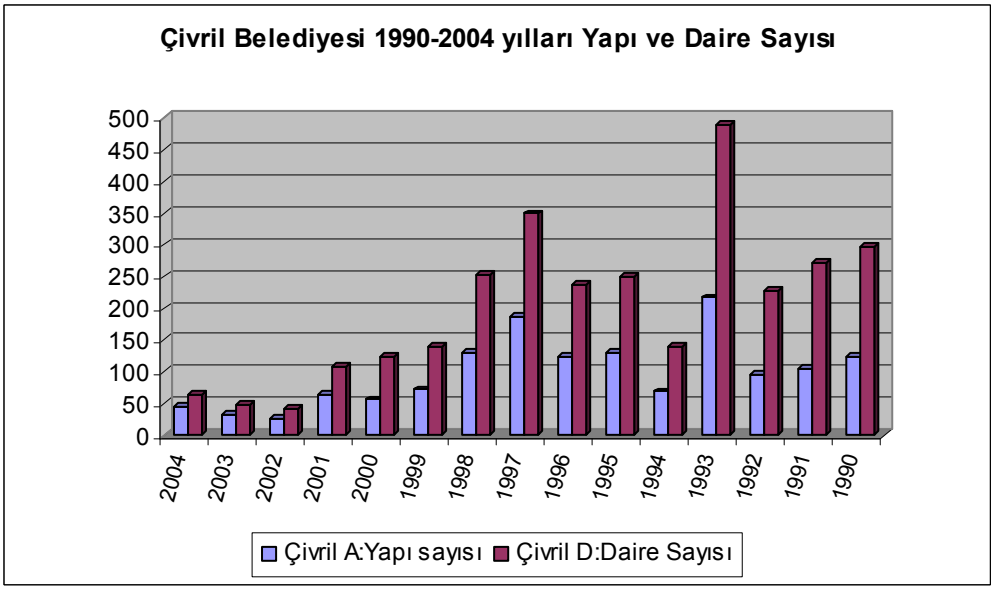

Bozkurt Belediyesi 1990-2004 yılları Yapı ve Daire Sayısı
120
100
80
60
40
20
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Bozkurt A:Yapı sayısı
Bozkurt D:Daire Sayısı

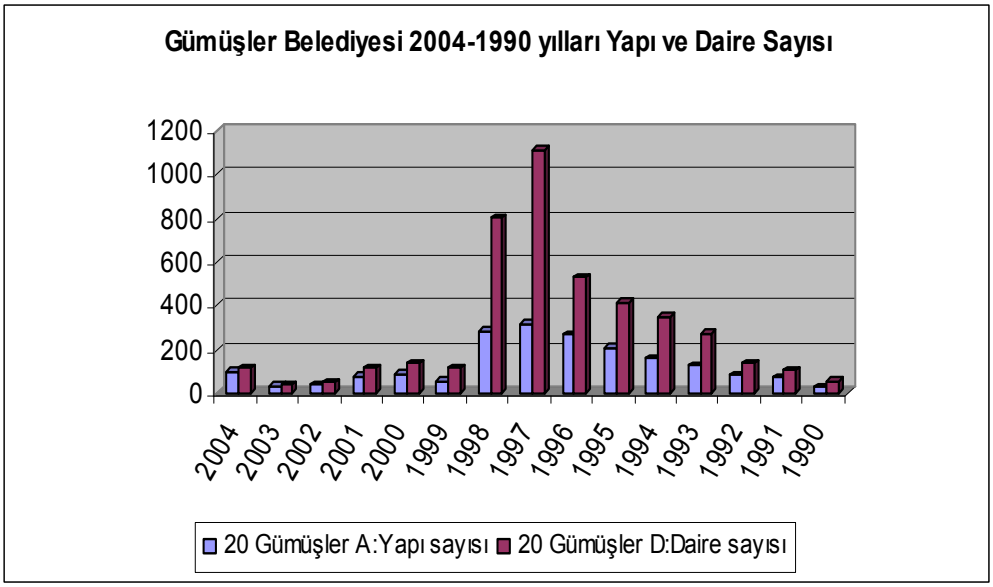

Buldan Belediyesi 1990-2004 yılları Yapı ve Daire Sayısı
300
250
200
150
100
50
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Buldan A:Yapı sayısı
Buldan D:Daire Sayısı

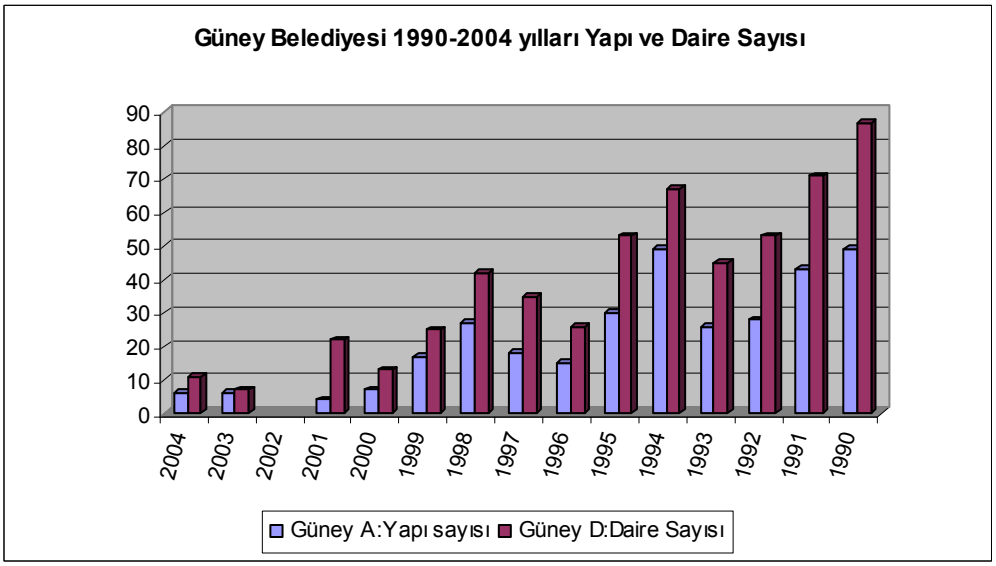

Çal Belediyesi 1990-2004 yılları Yapı ve Daire Sayısı
50
45
40
35
30
25
20
15
10
5
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Çal A:Yapı sayısı
Çal D:Daire Sayısı

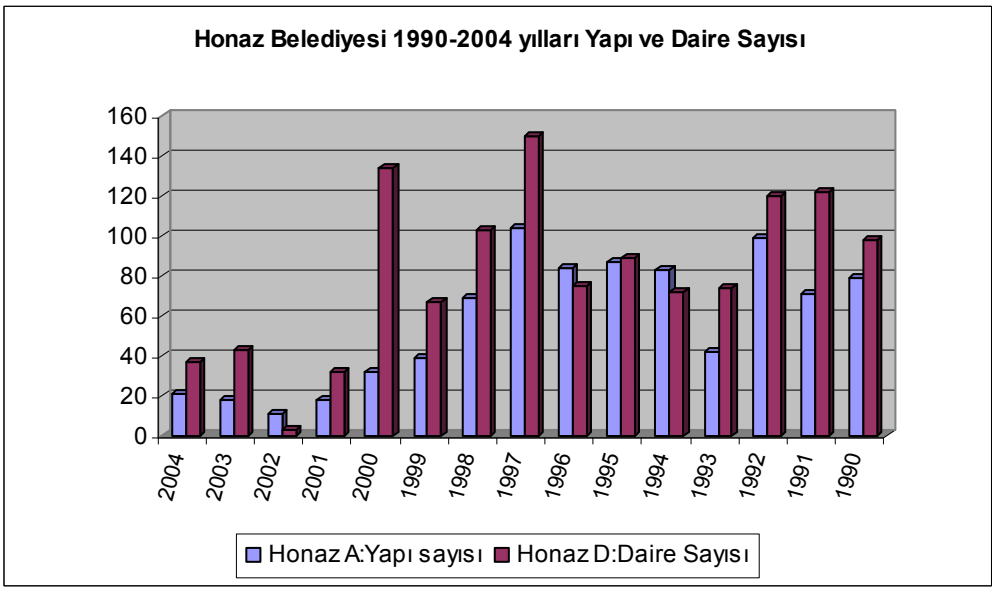

Çameli Belediyesi 1990-2004 yılları Yapı ve Daire Sayısı
80
70
60
50
40
30
20
10
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Çameli A:Yapı sayısı
Çameli D:Daire Sayısı

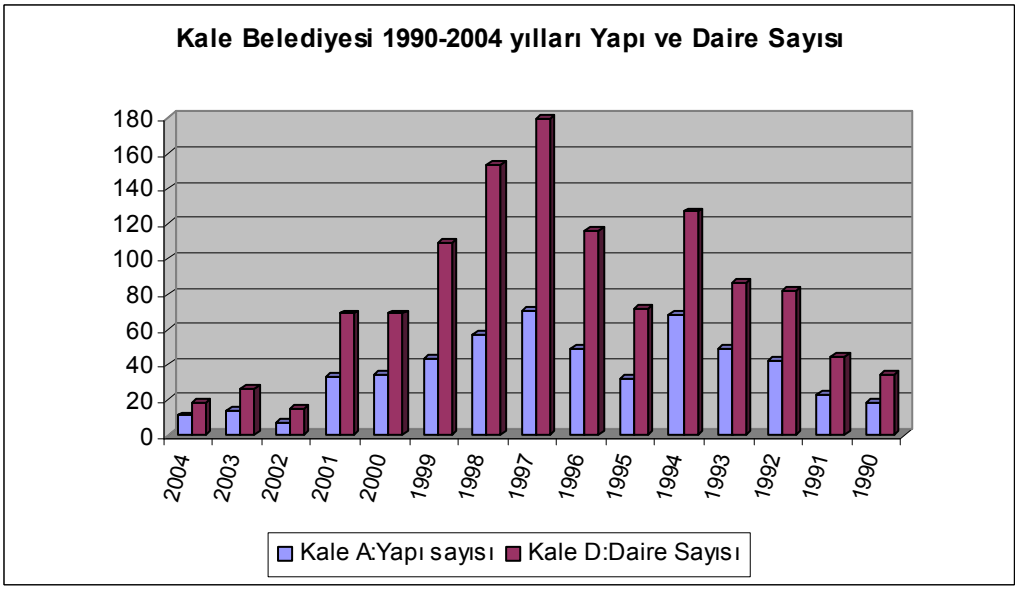

Çardak Belediyesi 1990-2004 yılları Yapı ve Daire Sayısı
60
50
40
30
20
10
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Çardak A:Yapı sayısı
Çardak D:Daire Sayısı

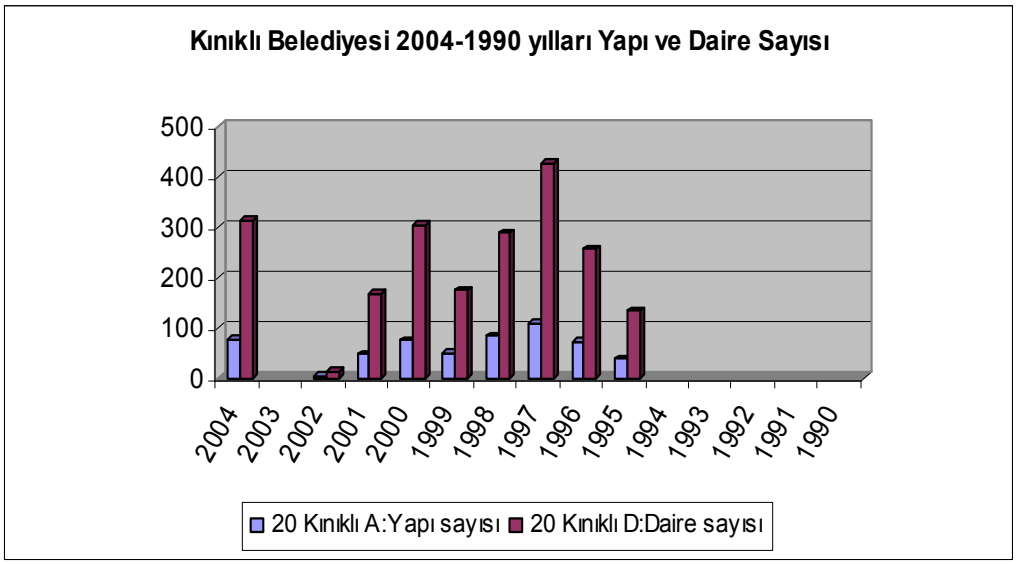

Çivril Belediyesi 1990-2004 yılları Yapı ve Daire Sayısı
500
450
400
350
300
250
200
150
100
50
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Çivril A:Yapı sayısı
Çivril D:Daire Sayısı

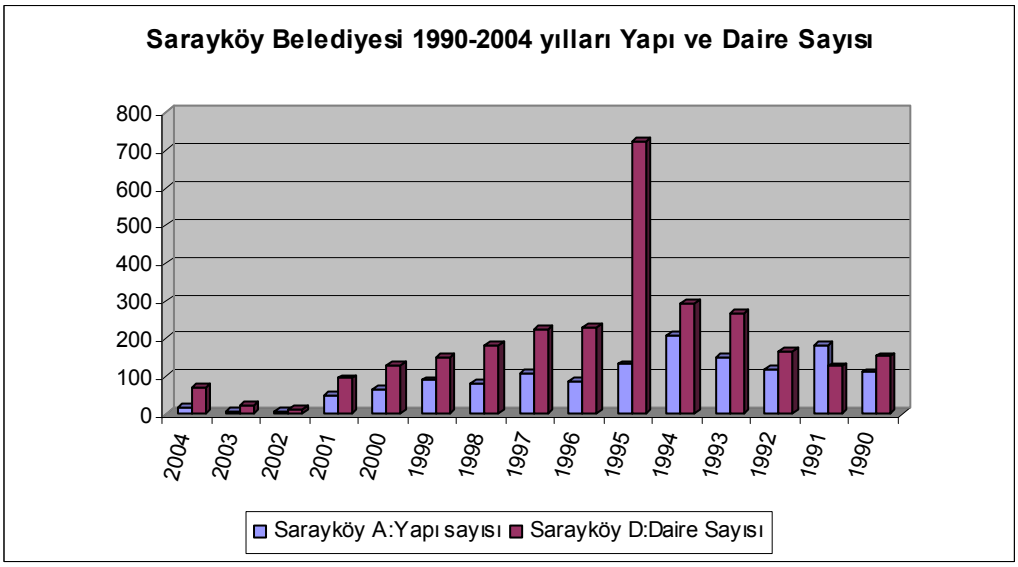

Gümüşler Belediyesi 2004-1990 yılları Yapı ve Daire Sayısı
1200
1000
800
600
400
200
0
2004 2003 2002 2001 2000 1999 1998 1997 1996 1995 1994 1993 1992 1991 1990
20 Gümüşler A:Yapı sayısı
20 Gümüşler D:Daire sayısı

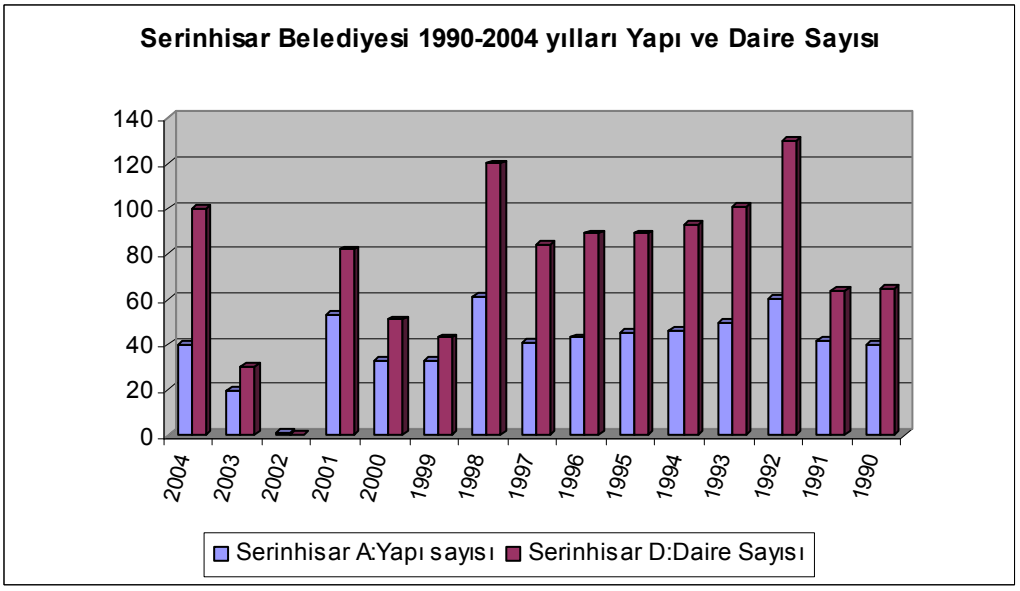

Güney Belediyesi 1990-2004 yılları Yapı ve Daire Sayısı
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
2004 2003 2002 2001 2000 1999 1998 1997 1996 1995 1994 1993 1992 1991 1990
Güney A:Yapı sayısı
Güney D:Daire Sayısı

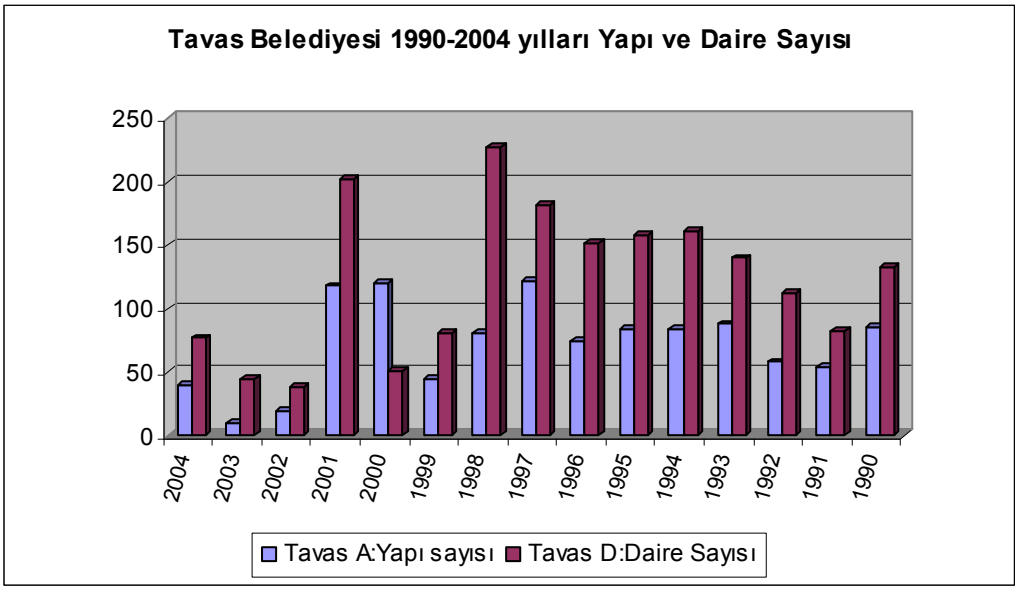

Honaz Belediyesi 1990-2004 yılları Yapı ve Daire Sayısı
160
140
120
100
80
60
40
20
0
2004 2003 2002 2001 2000 1999 1998 1997 1996 1995 1994 1993 1992 1991 1990
Honaz A:Yapı sayısı
Honaz D:Daire Sayısı


Kale Belediyesi 1990-2004 yılları Yapı ve Daire Sayısı
180
160
140
120
100
80
60
40
20
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Kale A:Yapı sayısı
Kale D:Daire Sayısı

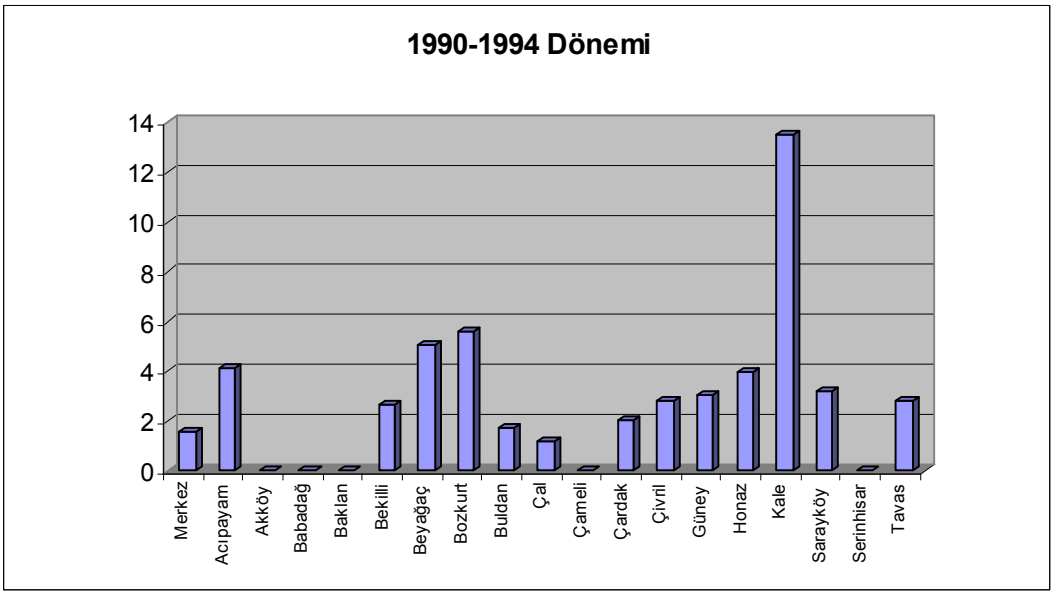

Kınıklı Belediyesi 2004-1990 yılları Yapı ve Daire Sayısı
500
400
300
200
100
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
20 Kınıklı A:Yapı sayısı
20 Kınıklı D:Daire sayısı

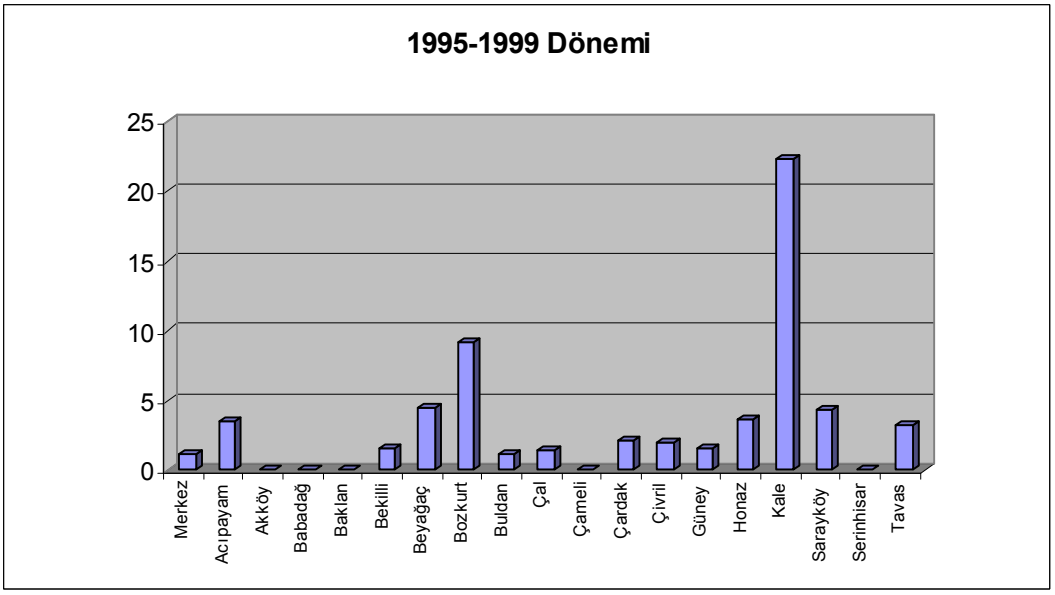

Sarayköy Belediyesi 1990-2004 yılları Yapı ve Daire Sayısı
800
700
600
500
400
300
200
100
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Sarayköy A:Yapı sayısı
Sarayköy D:Daire Sayısı

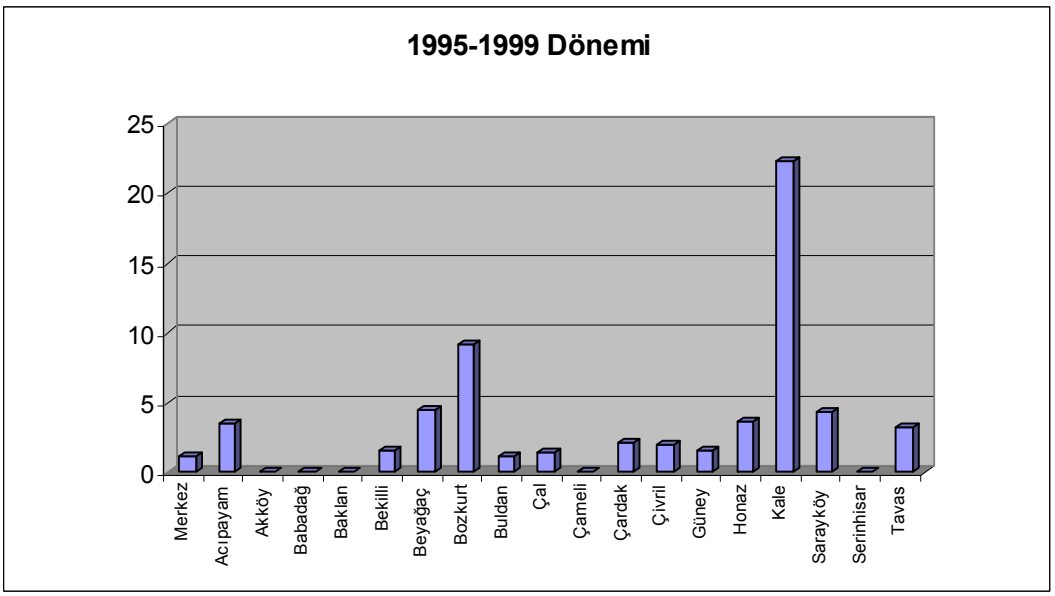

Serinhisar Belediyesi 1990-2004 yılları Yapı ve Daire Sayısı
140
120
100
80
60
40
20
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Serinhisar A:Yapı sayısı
Serinhisar D:Daire Sayısı

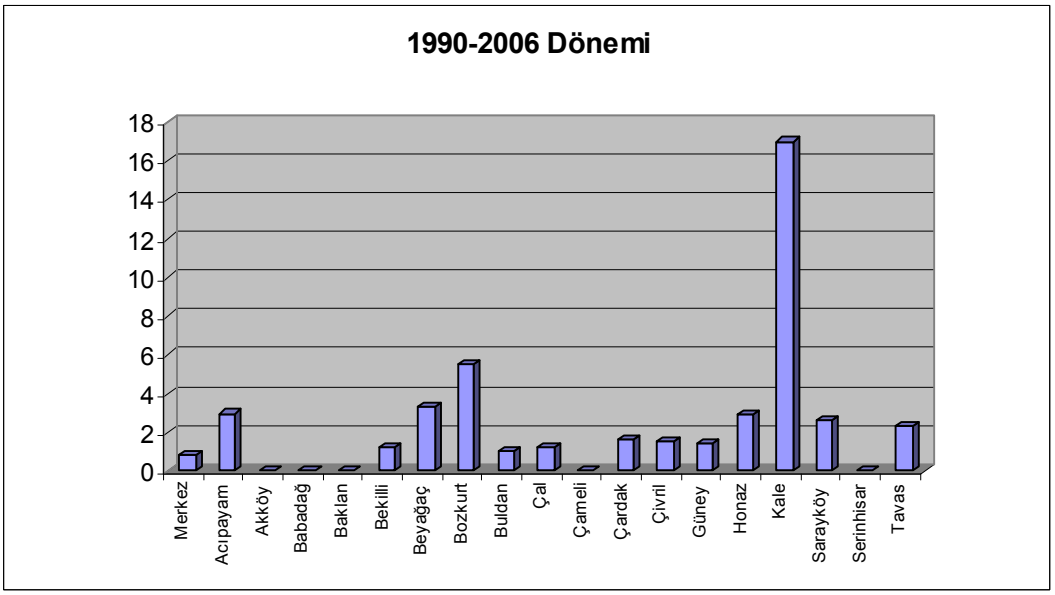

Tavas Belediyesi 1990-2004 yılları Yapı ve Daire Sayısı
250
200
150
100
50
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Tavas A:Yapı sayısı
Tavas D:Daire Sayısı

Şekil 2.4. Denizli İlinde Dönemlere Göre Artan Hanehalkı Başına Yapımına Başlanan Konut Sayıları

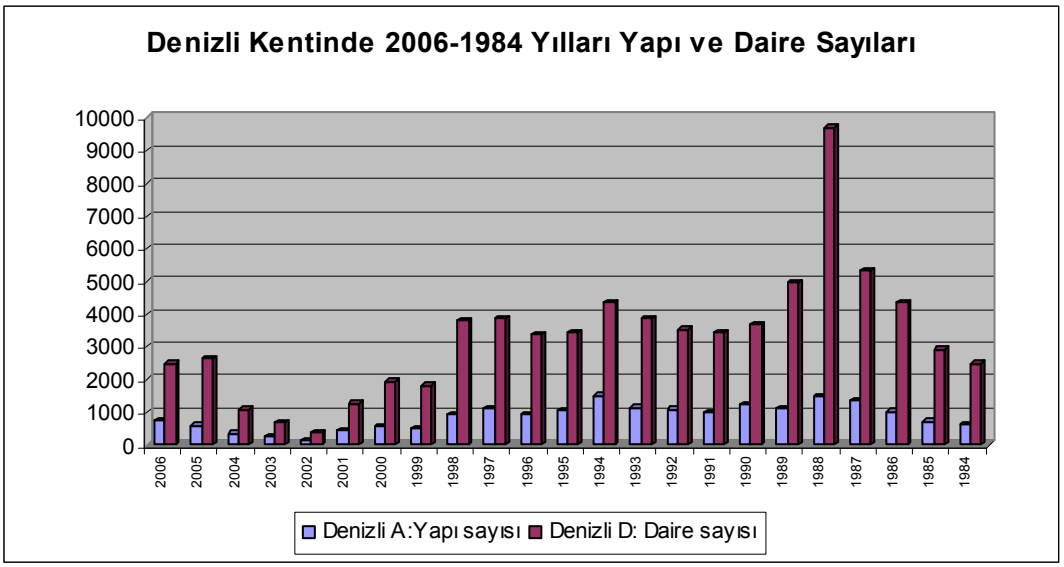






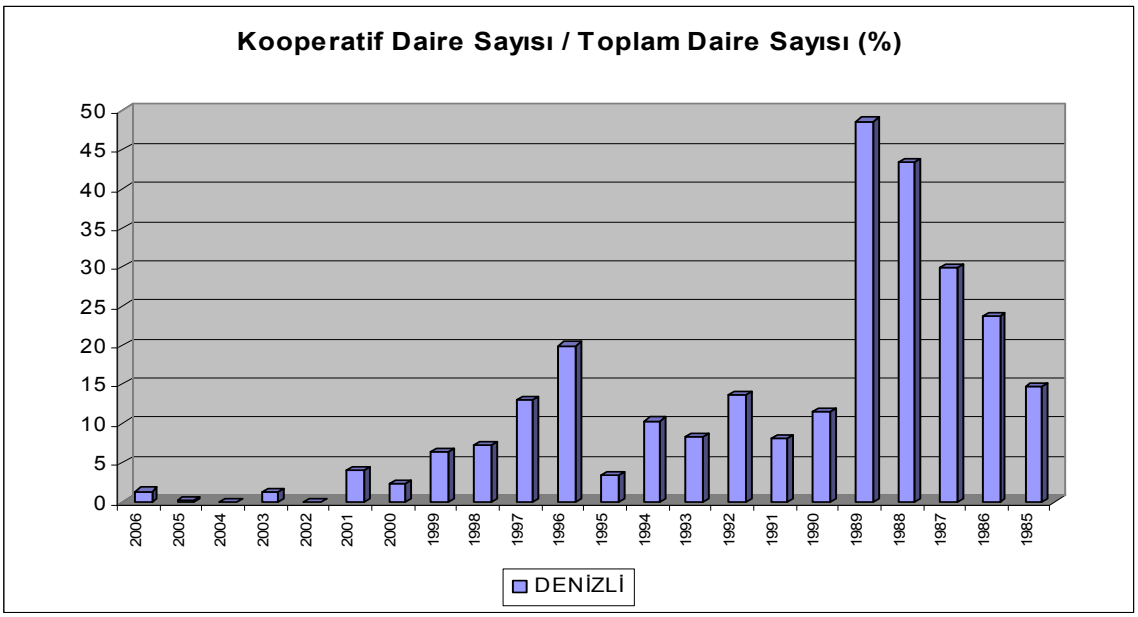


Şekil 2.5. Denizli İlinde Yıllara Göre Konut Kooperatifleri İnşaat Ruhsatlarının Toplam Konut Ruhsatlarına Oranı (*)



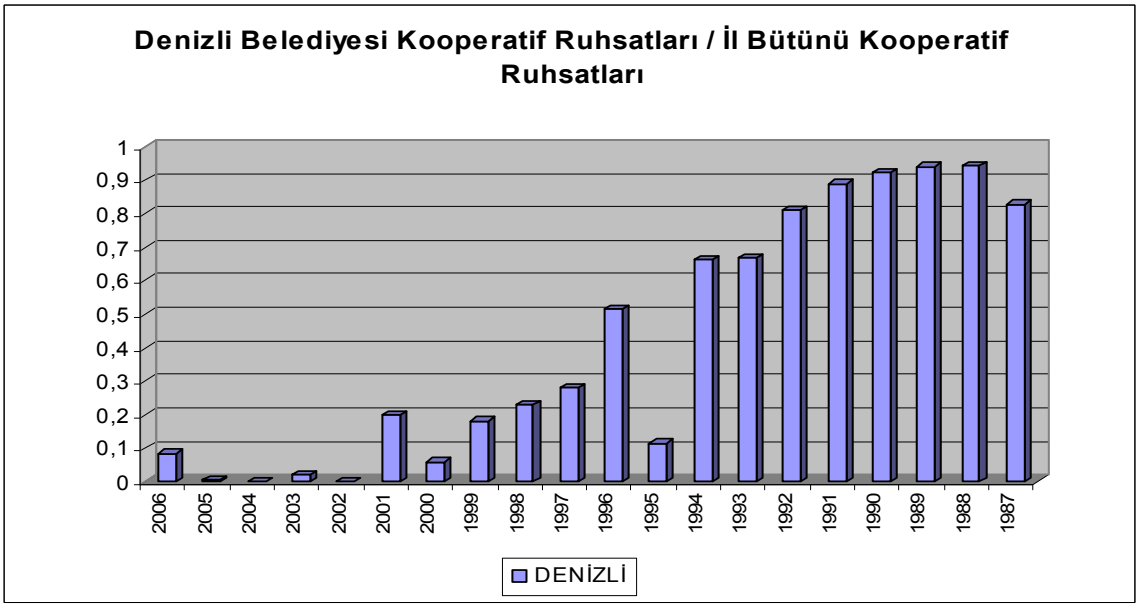
Kaynak: TÜİK, İnşaat İstatistikleri
(*) 1985 ve 1986 yılları için kooperatif yapı ruhsatları taban alanları toplamının ildeki tüm yapı ruhsatları taban alanları toplamına oranıdır.

Şekil 2.6. Denizli Belediyesi Tarafından Verilen Konut İnşaat ruhsatları İçinde Kooperatiflerin Payı



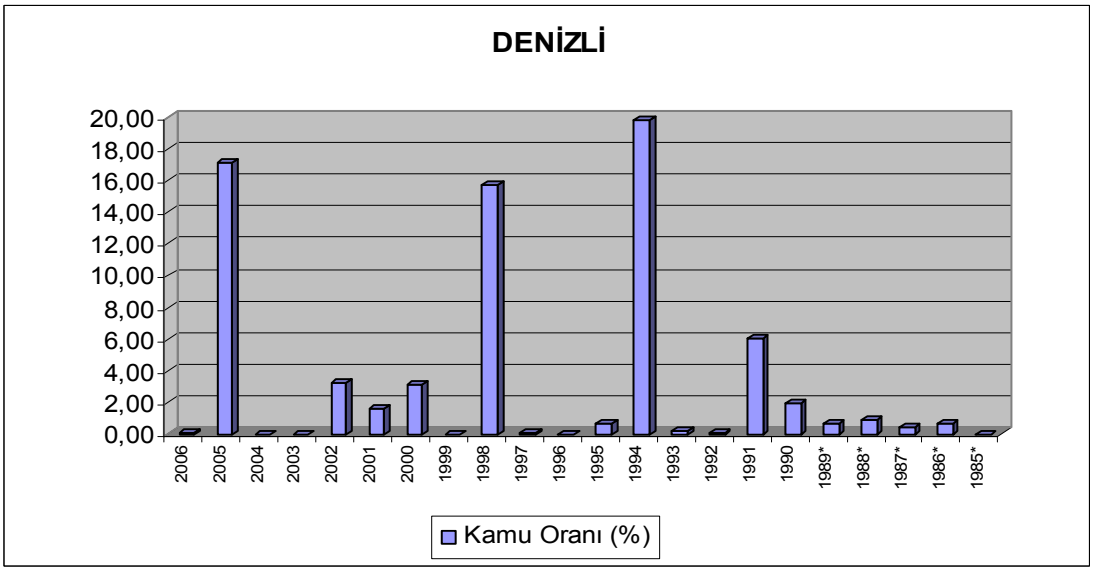
Kaynak: TÜİK, İnşaat İstatistikleri

Şekil 2.7. Kooperatif Konutlarına Denizli Belediyesi Tarafından Verilen Ruhsatların İl Bütününde Verilen Kooperatif Ruhsatlarına Oranı



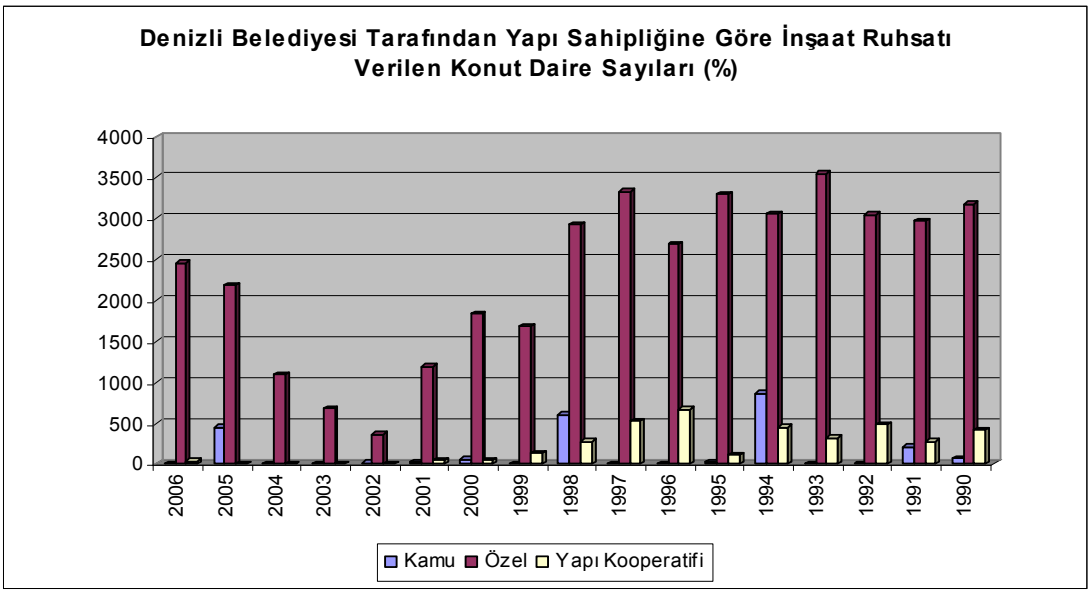
Kaynak: TÜİK, İnşaat İstatistikleri

Şekil 2.8. Denizli Belediyesi Tarafından Verilen Konut İnşaat Ruhsatları İçinde Kamu Kuruluşlarının Payı (*)

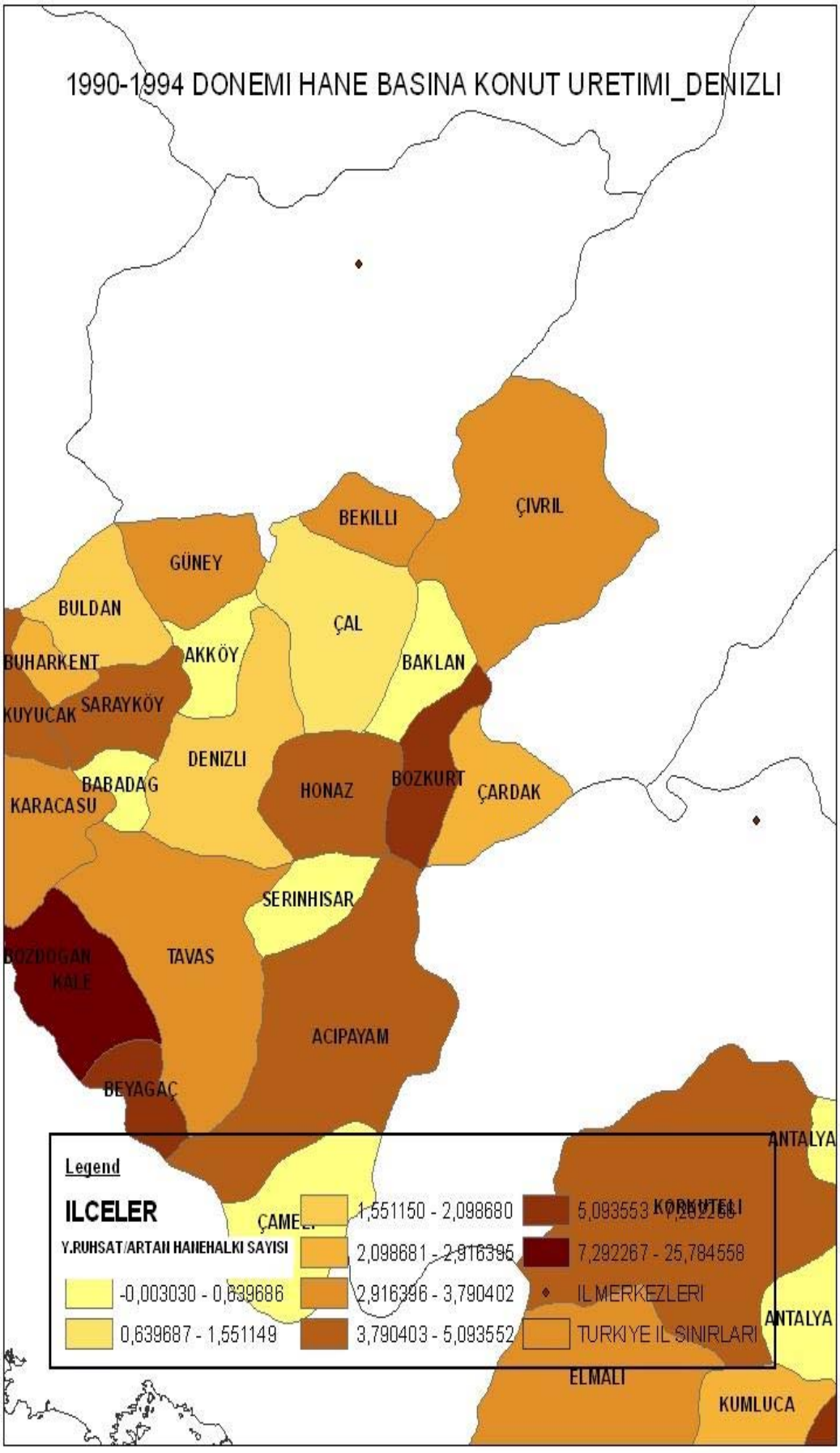


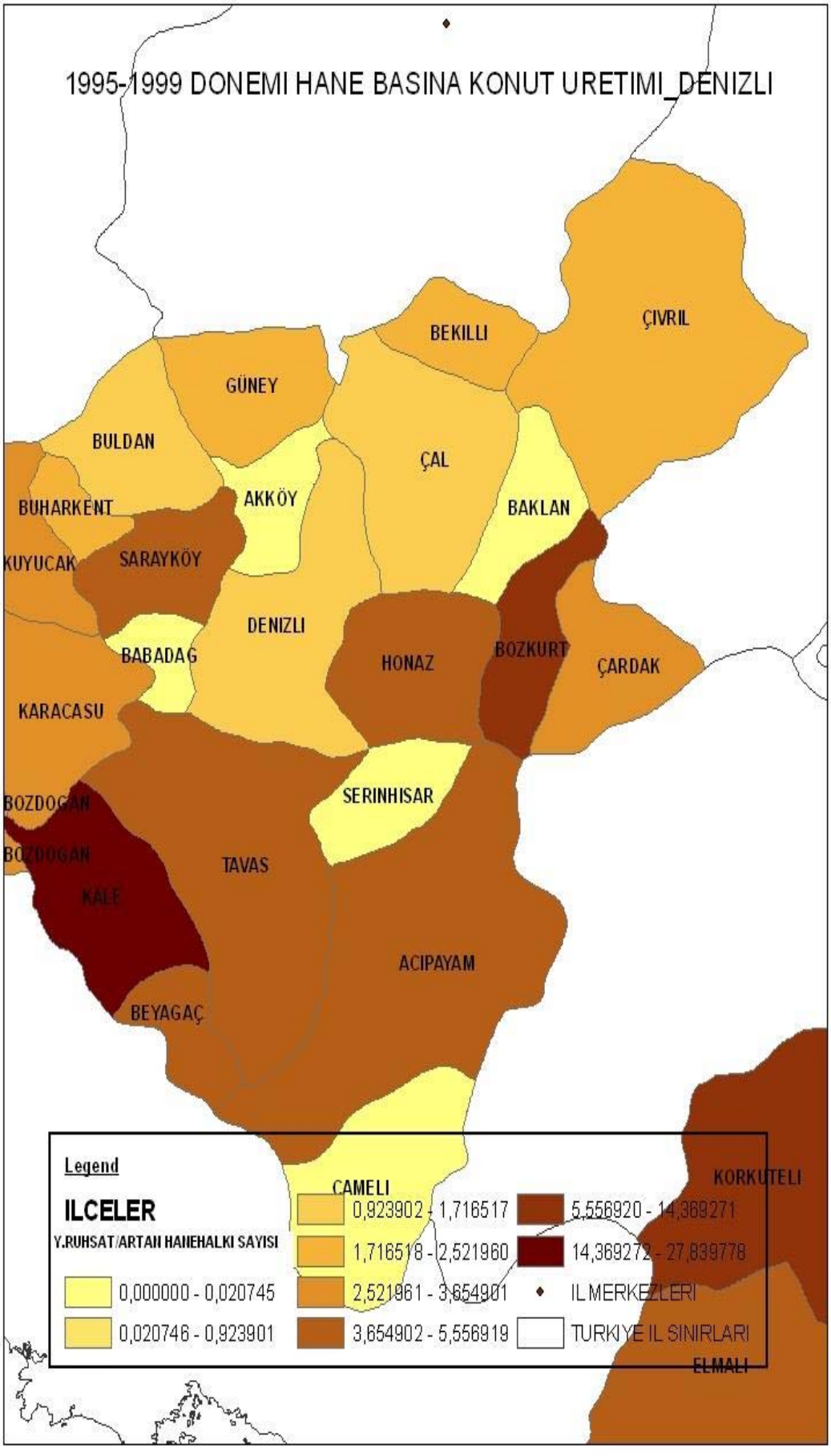
Kaynak: TÜİK, İnşaat İstatistikleri
(*) 1985 ve 1986 yılları için kamu kuruluşları yapı ruhsatları taban alanları toplamının kentteki tüm yapı ruhsatları taban alanları toplamına oranıdır.

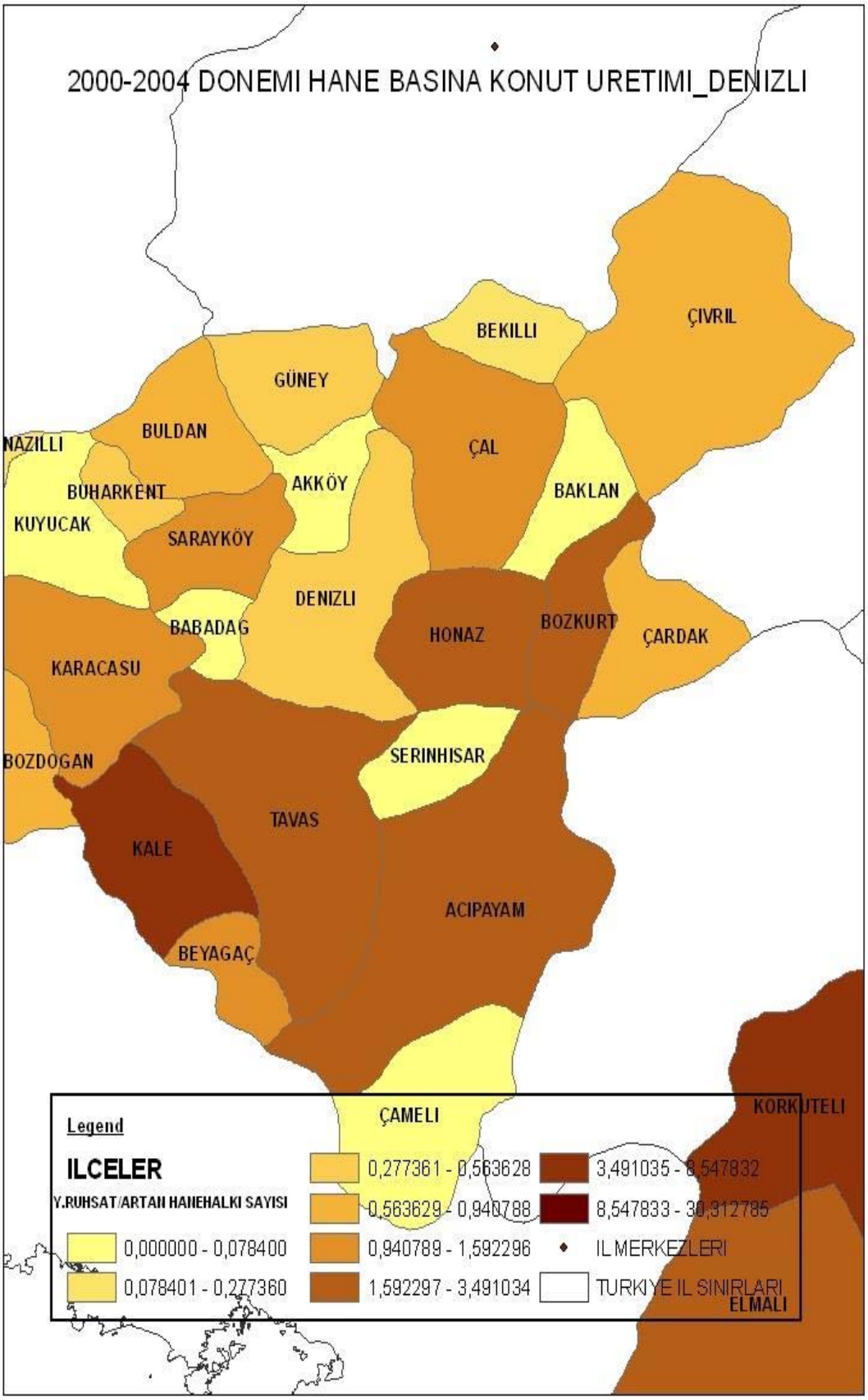
Şekil 2.9. Denizli Belediyesi Tarafından Verilen İnşaat Ruhsatlarının Yapı Sahipliğine Göre Dağılımı (1990-2006)



Kaynak: TÜİK, İnşaat İstatistikleri


1990-1994 DONEMI HANE BASINA KONUT URETIMI_DENIZLI
BEKILLI
ÇIVRIL
GÜNEY
BULDAN
ÇAL
BUHARKENT
AKKÖY
BAKLAN
KUYUCAK
SARAYKÖY
DENIZLI
BABADAG
HONAZ
BOZKURT
ÇARDAK
KARACASU
SERINHISAR
BOZDOGAN
TAVAS
KALE
ACIPAYAM
BEYAGAÇ
ANTALYA
Legend
ILCELER
Y.RUHSAT/ARTAN HANEHALKI SAYISI
-0,003030 - 0,639686
0,639687 - 1,551149
1,551150 - 2,098680
2,098681 - 2,916395
2,916396 - 3,790402
3,790403 - 5,093552
5,093553 - 7,292267
7,292267 - 25,784558
IL MERKEZLERI
TURKIYE IL SINIRLARI
ELMALI
KUMLUCA


1995-1999 DONEMI HANE BASINA KONUT URETIMI_DENIZLI
BEKILLI
ÇIVRIL
GÜNEY
BULDAN
ÇAL
BUHARKENT
AKKÖY
BAKLAN
KUYUCAK
SARAYKÖY
DENIZLI
BABADAG
HONAZ
BOZKURT
ÇARDAK
KARACASU
SERINHISAR
BOZDOGAN
BOZDOGAN
TAVAS
KALE
ACIPAYAM
BEYAGAÇ
CAMELI
KORKUTELI
ELMALI
Legend
ILCELER
Y.RUHSAT/ARTAN HANEHALKI SAYISI
0,000000 - 0,020745
0,020746 - 0,923901
0,923902 - 1,716517
1,716518 - 2,521960
2,521961 - 3,654901
3,654902 - 5,556919
5,556920 - 14,369271
14,369272 - 27,839778
IL MERKEZLERI
TURKIYE IL SINIRLARI


2000-2004 DONEMI HANE BASINA KONUT URETIMI_DENIZLI
BEKILLI
ÇIVRIL
GÜNEY
BULDAN
NAZILLI
ÇAL
BUHARKENT
AKKÖY
BAKLAN
KUYUCAK
SARAYKÖY
DENIZLI
BABADAG
HONAZ
BOZKURT
ÇARDAK
KARACASU
SERINHISAR
BOZDOGAN
TAVAS
KALE
ACIPAYAM
BEYAGAÇ
ÇAMELI
KORKUTELI
ELMALI
Legend
ILCELER
Y.RUHSAT/ARTAN HANEHALKI SAYISI
0,000000 - 0,078400
0,078401 - 0,277360
0,277361 - 0,563628
0,563629 - 0,940788
0,940789 - 1,592296
1,592297 - 3,491034
3,491035 - 8,547832
8,547833 - 30,312785
IL MERKEZLERI
TURKIYE IL SINIRLARI

3. DENİZLİ BELEDİYESİ'NİN PLANLAMA, ALTYAPI SUNUMU VE ARSA ÜRETİMİ FAALİYETLERİ

Denizli Belediyesi henüz sayısal haritalar elde ederek Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) yardımıyla Kent Bilgi Sistemi oluşturmadığı için planlama faaliyetleriyle ilgili bilgiler bilgisayar ortamında elde edilememiştir. Belediye İmar Dairesi başkanlığında görev yapan şehir plancısı Nursel Elbi'nin zaman içinde, planların alanlarını ölçerek derlediği bilgiler kullanılarak Belediye Bilgi Formu doldurulmuştur. Ancak tarih, kapsadığı semt veya yöreler ve alan olarak tanımlanan bu planlara Denizli Belediyesi'nin planlama arşivinde ulaşmak mümkün olmadığından alanlarını tekrar ölçmek olanağı bulunamamıştır. Belediye'de görev yapan bir kent plancısının, bu çalışma için gerekli olan bilgileri derlemiş olmasını bu çalışmanın bir şansı olarak değerlendiriyoruz. Diğer taraftan parselasyon planlarıyla ilgili sayısal bilgiye Belediye'nin ilgili birimlerinden erişilememekle birlikte yıllık faaliyet Raporları'ndan gerekli bilgiler derlenebilmiştir.

Denizli Belediyesi'nin 1984 onay tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile Denizli Belediyesi tarafından hazırlanan Denizli ve çevresindeki belde belediyelerini de kapsayan ve 2005 yılında onaylanan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, BC Tasarım firması tarafından CBS araçlarıyla ölçülerek yoğunluk farklılığına göre mevcut ve planlanmış konut alanları ve yapılaşma dışında bırakılması gereken alanlar belirlenmiştir.

Denizli'de 1960 yılında 3400 hektarlık oldukça geniş bir alanın planlanmasıyla bol miktarda kentsel arsa üretimi oldukça erken bir tarihte başlamış olmaktadır. Bugün belediye sınırları içindeki alanın 4271 hektar olduğu dikkate alındığında kentleşmenin hız kazanmaya başladığı bir tarihte geniş alanların imara açılması konut üretimi için çok uygun bir ortam yaratmıştır. Denizli için ilginç olan husus, 1960 planı ile daha sonra yürürlüğe giren planların kapsadığı alanların bir bölümünün, 1980'lerin sonlarından itibaren kurulmaya başlanan belde belediyelerinin sınırları içinde kalmasıdır. Denizli'nin de içinde bulunduğu havza içinde toplam 21 adet belediye (Denizli Belediyesi dahil) kurulmuştur. Belde belediyelerinin alanlarıyla kaplanan Denizli mücavir alanı (6670 hektar) anlamını yitirmiştir. Nitekim 2005 onay tarihli 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda planlanan alan, ölçümlerimize göre 59680 olmasına karşın Denizli Belediye sınırları içindeki alan 4254 hektardır.

Denizli Belediyesi sınırları içinde 1960 yılından sonra 1/1000 ölçekli, 1976 yılında 160 hektar alan için Afet Planı ile 1979 yılında 20 hektarlık Binevler Planı yapılmıştır. Yunus Emre Mahallesini oluşturan Binevler, baraj koruma alanında kaldığından burada 1995 yılında yeni yapı yapılması yasaklanmıştır. Böylece 1960 planının, Denizli'nin şimdiki belediye sınırları içindeki ruhsatlı kentsel gelişmenin çok büyük bölümünü yönlendirdiği ortaya çıkmaktadır. Planlı alana 1980'li yıllarda yapılan eklemelerin büyük bölümü konut dışı çalışma alanları için olmuştur.

1984 yılında onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 4462 hektarlık alanı kapsamaktadır. Planda yerleşik konut alanlarından yüksek yoğunluklu olanlar 481 hektar ve orta yoğunluktakiler 448 hektardır. Gelişme konut alanları olarak ise, yüksek yoğunluklu 507 hektar, orta yoğunluklu 145 hektar ve düşük yoğunluklu 407 hektar alan planlanmıştır. Böylece planda konut alanları toplamı 1988 hektardır. Hızla süren kentsel gelişme nedeniyle bu alana ek olarak, daha sonra belde belediyelerinin kurulduğu mücavir alanın bir bölümünde 1996 yılında 750 hektar, 1997 yılında 1500 hektar ve 1998 yılında 3816 hektarı kapsayan üç nazım imar planı daha onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Son onaylanan planda konut alanları toplamı 616 hektardır.

Uygulama imar planları olarak, 1960 yılında 1656 hektar alanı kapsayan planın onaylanmasının ardından 1989 yılına kadar 960 hektar alanı kapsayan çeşitli planlar onaylanmış, böylece, uygulama imar planı yapılan alanların toplamı 2616 hektar olmuştur. Denizli Belediyesi sınırları içinde 2880 hektar alanı kapsayan ıslah imar planları 1988-1991 döneminde onaylanmıştır. Denizli Belediyesi'nin daha sonra onayladığı belde belediyelerinin sınırları içinde kalan alanları kapsayan altı adet plan toplam 2120 hektarı bulmaktadır. Ayrıca, belde belediyelerine intikal eden toplam 1380 hektarı kapsayan ıslah imar planları da 1987 yılında onaylanmıştır. Ruhsatlı alanlara göre bu kadar geniş alanlara ıslah imar planları yapılmış olması, 1986 öncesinde Denizli'de ruhsatsız yapılaşmanın boyutlarını göstermektedir. Denizli'de 40000 kadar ruhsatsız inşa edilmiş konut, bugünkü sınırlara göre hem Denizli merkez hem de belde belediyesi sınırları içinde kalmaktadır. Bu nedenle toplam 4260 hektar ıslah imar planı yapılmış alanın, 40000 ruhsatsız konutun bulunduğu yerleşmeleri kapsadığı anlaşılmaktadır.

Denizli'de nazım ve uygulama imar planları ile birlikte parselasyon planlarının da hazırlandığı Belediye'nin Yıllık Faaliyet Raporları'nda belirtilmektedir. Bu doğrultuda 2463,5 hektarı 1995 yılına kadar olmak üzere toplam 4914,5 hektar alanı kapsayan parselasyon planları hazırlanarak onaylanmıştır. Böylece Denizli'de imarlı arsa sunumu kentsel gelişme ile birlikte gerçekleştirilmiş olmaktadır.

Denizli'de 1986 öncesinde 40000 kadar ruhsatsız konutun yapılmış olması, kent planlama araçları kullanılarak gerçekleştirilen yeterli arsa sunumunun, gereksinimi karşılayacak düzeyde ruhsatlı konut üretimine olanak sağlayacağı hipotezini bu dönem için doğrulamamaktadır.

Diğer taraftan, Denizli Belediyesi tarafından, bugün bir bölümü belde belediyesi sınırları içinde kalan 6380 hektar alan planlanarak imara açılmış ve toplam 4460 hektar alanı kapsayan ıslah imar planları yapılmış olmasına karşın 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı üzerinden yapılan ölçümlerle belirlenen mevcut konut alanları toplamı, planlanan alan bütününde 4191.2 hektar, Denizli Belediyesi sınırları içinde ise 1765 hektardır (Tablo 3.1). Bir miktar konutun da, planda ticaret gibi çalışma alanı olarak gösterilen kesimlerde yer aldığı tahmin edilebilmekle birlikte toplam planlanmış alanlara göre konut alanlarının miktarı oldukça küçüktür. Numarataj verilerine göre kentte 97000 konut birimi mevcut olduğundan, bu sayı hektar başına 55 konut ve yaklaşık 200 kişi/hektar brüt nüfus yoğunluğuna eşittir. Kentin özellikle merkezi semtlerinin 7-8 katlı olarak yapılaşmış olduğu dikkate alındığında, Denizli'de yapılaşmanın oldukça yoğun olduğu ortaya çıkmaktadır. Planlanan alanın bütününe göre yapılan hesaplamaya göre ve yaklaşık 400 bin nüfusa göre 4191 hektar alan, normal kabul edilebilecek ortalama 90-100 brüt yoğunluk anlamına gelmektedir. Denizli belediye sınırları içinde nüfus yoğunluğunun bu sayıların iki katı olduğu dikkate alındığında, belde belediyeleri sınırları içinde yapılaşmanın ve nüfus yoğunluğunun oldukça düşük olduğu ve yapılaşma için çok miktarda boş alanların bulunduğu ortaya çıkmaktadır.

Tablo 3.1: 2005 Yılında Onaylanan Çevre Düzeni Planında Mevcut Konut Alanları

Planlanan Alan Bütünü		**Denizli Merkez**	
Konut Yerleşmesi Tipleri	**Alan (hektar)**	**Konut Yerleşmesi Tipleri**	**Alan (hektar)**
Seyrek yoğunluk	1717.0	Seyrek yoğunluk	873.9
Orta Yoğunluk	2143.0	Orta Yoğunluk	755
Sık Yoğunluk	331.2	Sık Yoğunluk	137.2
TOPLAM	4191.2	**TOPLAM**	1765

Denizli Belediyesi'nin belde belediyeleriyle parçalanan yapısını tekrar bütünleştirmek ve oluşan kentsel alanı bir belediye yönetimi altında toplamak üzere 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 11. maddesi uyarınca 5 kilometre yarıçaplı alan içinde yer alan 13 belediye ve 10 köy tüzel kişiliğinin lağvedilerek Denizli Belediyesi'nin çatısı altında (bütünşehir statüsü olarak isimlendirilmektedir) toplanması hakkındaki üçlü kararname 13.08.2006 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu kararla Denizli'de imarla ilgili çok başlı yapı sona ermiştir.

2005 yılında onaylanan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Denizli Belediyesi sınırları içinde Gelişme Konut Alanları toplamı ancak 273.82 hektar olurken, planlanan alan bütününde 6279.4 hektar olmaktadır (Tablo 3.2). Birinciyi ikinciden çıkarınca Denizli Belediyesi sınırları dışında konuta açılan yeni alanlar toplamı 6005.58 hektar olarak hesaplanmaktadır. Böylece mevcut konut alanlarının yaklaşık 1.5 katı kadar yeni alan konut gelişmesine ayrılmakta ve plan sınırları içinde toplam 1 milyon kadar kişinin yaşayacağı alanlar imara açılmış olmaktadır. 1960 planından 45 yıl sonra yeniden çok uzun süre konut üretimi için yeterli arsa üretimine olanak veren bir plan yürürlüğe girmiştir. Bu bakımdan Denizli'de 45 yıl sonra önceki uygulama tekrarlanmış olmaktadır. Bütünşehir statüsü oluşturulduktan sonra bu alanın tümü için tek elden 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar hazırlanıp altyapı sunumu, oluşturulacak imar programları uyarınca gerçekleştirilebilecektir.

Tablo 3.2. 2005 Yılında Onaylanan Çevre Düzeni Planında Gelişme Konut Alanları

Planlanan Alan Bütünü		**Denizli Merkez**	
Konut Yerleşmesi Tipleri	**Alan (hektar)**	**Konut Yerleşmesi Tipleri**	**Alan (hektar)**
Çok Seyrek Yoğunluk	2269	Çok Seyrek	0
Seyrek yoğunluk	3006	Seyrek yoğunluk	241
Orta Yoğunluk	814.1	Orta Yoğunluk	12.93
Sık Yoğunluk	190.3	Sık Yoğunluk	19.89
TOPLAM	6279.4	**TOPLAM**	273.82

Altyapı Sunumu

Denizli Belediyesi'nin yıllık Faaliyet Raporlarından elde edilen altyapı sunumuyla ilgili bilgiler, hem su hem kanalizasyon yatırımlarının büyük bölümünün 1995 yılına kadar gerçekleştirildiğini göstermektedir. Su sisteminin taşıyıcı hatları 1995 yılına kadar bitirilmiş, şebekenin de yaklaşık yarısı bu tarihe kadar döşenmiştir. Kanalizasyon hatlarının da yüzde 68'i 1995 öncesinde tamamlanmıştır. Denizli'de 1990-1994 döneminde altyapı yatırımlarının en büyük bölümü gerçekleştirilmiştir. Böylece 1995 yılına kadar hem parselasyon planlarının hem altyapı yatırımlarının büyük ölçüde tamamlanmasıyla imarlı arsa sunumu büyük hız kazanmış olmaktadır. Denizli'de gereksinimi aşan sayıda ruhsatlı konut sunumunun gerçekleşmesinde altyapılı arsa sunumundaki bu olumlu gelişmenin büyük katkısı olduğu açıktır.

Kentsel Gelişmenin Özellikleri

Çevre Düzeni Planını sınırları içindeki alanın yüzde 31.4'ü, Denizli Belediyesi sınırları içindeki alanın ise yüzde 10.3'ü baraj koruma kuşaklarında veya sit alanlarında kaldıkları veya Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlarda yer aldıkları için yapılaşma dışında bırakılmışlardır. Yukarıda belirtildiği gibi artık yeni arsa üretiminin en büyük bölümü Denizli

Belediyesi'ne katılan belde belediyeleri sınırları içinde olduğu için, Denizli Belediye sınırları içinde % 10 kadar yapılaşma dışı bırakılan arazinin arsa arzına önemli bir etkisi olmayacaktır.

Denizli Belediyesi sınırları içinde yapılaşma ve nüfus yoğunluklarının yüksekliğinin nedenleri Belediye Bilgi Tespit Formu'nda yer alan bilgilerden görülmektedir. Yeni gelişme alanlarında parsele tek bina yapılması halinde parsel büyüklüğü en az 350, en çok 500 metrekare, birden çok bina yapılacak parseller için ise en az 300, en çok 4000 metrekare olarak belirlenmektedir. Tek parselde konut inşa edilen imar adalarında parsel büyüklüğü en çok 500 m2, kat yüksekliği de 7 kattır. Ancak Belediye İmar Müdürlüğü yetkilileri tarafından yeni konut gelişme alanlarından maksimum KAKS'ın 1,25 olarak belirtilmiş olması kentte gerçekleşmiş olan yapılaşmanın mevcut durumuna göre oldukça düşük görülmektedir. Bu durumun mevcut az katlı binaların verilen kat adedine göre yenilenmesinde Belediye İmar Yönetmeliği'nin daha yüksek emsalin oluşmasına olanak tanımasıyla ilgili olduğu düşünülmektedir. Zira yeni konut gelişme alanlarında 7 katlı yapılaşma izni verildiği yerlerde en yüksek emsal 1.25 olarak belirlenirken maksimum TAKS da ancak 0.17 olarak verilmektedir. Kentin daha merkezi konumdaki semtlerinde 7-8 katlı yapılaşmanın hakim oluşu ve stokta kat artırımına yönelik hızlı bir yenilenmenin olduğu izleniminin edinilmesi (daha yüksek emsal elde etme avantajı kullanılarak), Denizli'de konut arz düzeyinin yüksekliğinin, hem arsa sahipleri hem de yap-satçılar için cazip olan az katlı binaları yıkıp yeniden inşa etme (kentsel yenileme) süreciyle de ilişkili olabileceğini göstermektedir.

Denizli'de Belediye yetkilileri yeni ruhsatsız yapılaşma sorununun bulunmadığını belirtmişlerdir. Geçen yıl 110 ruhsatsız yapı (veya ekleri) için zabıt tutulmuş, bunlardan 28'i yıkılmıştır. Önceki dönemlerde yapılmış olan ve hem Denizli hem de belde belediyeleri içinde bulunan 40000 kadar ruhsatsız konutun 25000 adedinin yasallaştırıldığı, kalanının kaçak yapı statüsünde olduğu Belediye yetkilileri tarafından belirtilmiştir.

1986 sonrasında Denizli Belediyesi sınırları içinde yeni ruhsatsız yapı yapılması girişimlerinin çok azalmasında Belediye'nin arsa ve konut üretimindeki etkinliğinin artmasının önemli payı olduğu kabul edilebilir. Denizli Belediyesi son 20 yılda 775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamında tanımlanan dar gelirlilere yönelik olarak 9948 konut için arsa üreterek tahsislerini yapmış (bu arsalar üzerinde kooperatifler tarafından konut inşa edilmiştir), Belediye Döner Sermaye Şirketi tarafından yapımı tamamlanan 2560, inşaatı süren 3612 konutla birlikte toplam sayı 16120'yi bulmaktadır. Böylece 1985-2004 döneminde 67840 konut için verilen inşaat ruhsatının yüzde 24'ü Belediye tarafından üretilen arsalar veya yapımı gerçekleştirilen konutlar için olduğu anlaşılmaktadır. Ayrıca Denizli Belediyesi'nde bilgilerin derlendiği 2006 yılının yaz aylarında bir dönüşüm projesi kapsamında TOKİ'nin Belediye ile yaptığı protokol uyarınca 448 konutun yapımı sürmekte olduğu bilgisi edinilmiştir.

EK 3.1. Denizli Belediyesi Planlama ve İmar Faaliyetleri ve Konut Stoku Bilgileri

BELEDİYE PLANLAMA İMAR VE HARİTA BİRİMLERİ

1980 Sonrasında Gerçekleşen Planlar

Ölçek	Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı		Halen Belde Belediyeleri Sınırları İçindeki Alanları Kapsayan Nazım İmar Planı	
	Onay yılı	Alanı (hektar)	Onay yılı	Alanı (hektar)	Onay yılı	Alanı (Hektar)	Onay yılı	Alanı (Hektar)
1/50000								
1/25000	1994	41363*						
	2005	59680**						
1/5000	1960	1656					1996	750
	1984	4462***					1997	1500
	1998						1998	3816 ****

(*) Konut alanları: 7110 ha; Sık yoğun:451 ha,Orta yoğun:4631 ha, Seyrek: 1783 ha, Çok seyrek:245 ha; Yapılaşma dışında kalan alan: 26569 ha
(**)Meskun konut alanları; Sık yoğun:137ha,Orta yoğun:755 ha, Seyrek: 874 ha; Gelişme konut alanları; Sık yoğun: 20 ha, Orta yoğun:13 ha, Seyrek:241 ha
(***)Yerleşik konut alanları; Yüksek yoğunluk: 481 ha, Orta yoğunluk: 448 ha; Gelişme konut alanları; Yüksek yoğunluk: 507 ha, Orta yoğunluk: 145ha, Düşük yoğunluk: 407 ha)
(****) Yerleşik konut alanları; Çok seyrek yoğunluk: 22 ha, Orta yoğunluk: 66 ha; Gelişme konut alanları; Çok seyrek yoğunluk: 229 ha, Seyrek yoğunluk: 282 ha, Orta yoğunluk: 17 ha

Ölçek	Uygulama İmar Planı		Revizyon Uygulama İmar Planı		Islah İmar Planı		Şimdi Belde Belediyeleri Sınırları İçindeki Alanları Kapsayan Uygulama İmar Planı		Şimdi Belde Belediyeleri Sınırları İçindeki Alanları Kapsayan Revizyon İmar Planı		Şimdi Belde Belediyeleri Sınırları İçindeki Alanları Kapsayan Islah İmar Planı	
	Onay yılı	Alanı (Hektar)	Onay yılı	Alanı (Hektar)	Onay yılı	Alanı (hektar)	Onay yılı	Alanı (hektar)	Onay yılı	Alanı (hektar)	Onay yılı	Alanı (Hektar)
1/1000	1960	1656	1991	150 (***)	1988	400	1987	60	1988	200 (*)	1987	1360
1/1000	1976	160	1996	210	1989	320	1988	320(****)	1991	570 (***)	1987	20
1/1000	1979	20(*)			1989	1100 (*)	1989	360				
1/1000	1981	220(****)			1989	500	1995	190				
	1981	60(****)			1990	270 (**)	1995	440				
	1985	4462										
	1986	330(****)			1990	60	1996	750				
	1988	80(****)			1991	230 (**)						
1/1000	1989	90										
TOPLAM		**4962** (*****)		**360**		**2880**		**2120**		**770**		**1380**

(*) Kısmen su toplama havzasında kalmıştır. (**) Islah + Revizyon İmar Planı. (***) Belde belediyesi kurulmadan önce onaylanan planların kapsadığı alanlar şimdiki belediye sınırlarına göre dağıtılmıştır. (****) Konut dışı alanları kapsamaktadır . (*****) 1985 yılında onanmış plan önceki dönemde planlanan alanları kapsamaktadır. planların alanları

Parselasyon Planları

Parselasyon Planı	Onay Tarihi	Kadastral Parsel Alanları (ha)	İmar Adasına Ayrılan Alanlar (ha)	İmar Parsel Sayısı
1	**2001- 2002**	355	227	5763
2	**2000- 2001**	54	40	2054
3	**1999- 2000**	243	166	5557
5	**1997-1998**	776	516	7631
6	**1996-1997**	718	488	10835
7	**1995- 1996**	305	217	11700
8	**1994-1995**	695	467,5	17173
9	**1993-1994**	130	945	3835
11	**1991- 1992**	465	347	10101
12	**1990-1991**	607	314,5	13470
13	**1989- 1990**	566,5		1985
	Toplam	**4914,6**	**3728**	**90104**

Mevzii Planlarla İmara Açılan Alanlar

Mevzii Plan No	Onay Tarihi	Ölçek	Toplam Alan	Konut Alanı	Ortalama Yoğunluk	Emsal
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						

Altyapı sunulan alanlar

Dönemler	**Yol**	**Su (Taşıyıcı,metre)**	**Su (Şebeke,metre)**	**Kanalizasyon (metre)**
1985-1989(*)		7649	7465	10840
1990-1994	285000	13030	91341	189583
1995-1999	88000		64786(**)	44923(****)
2000-2005	49500		37202(**)	48383(*****)
TOPLAM				

(*) 1985,1986,1987 ve 1988 verileri eksik (**) Taşıyıcı ve şebeke birlikte (***) 1998 yılı eksik
(****) 1995 ve 1998 yılları eksik (*****) 2001 yılı eksik

- Belediye sınırları içindeki alanın toplam büyüklüğü……4271 ha……hektar
- Mücavir alanın toplam büyüklüğü……6670 ha……hektar.
- Planda gelişmenin yasaklandığı alanın bütüne oranı nedir?.....
    - Denizli Belediyesi sınırları içinde: %10.3
    - Çevre Düzeni Planı Kapsamında: %31.4

Bu alanlardan:

	1984 Nazım İmar Planı Kapsamında (ha)	1998 Batı gelişme Bandı Nazım İmar Planı (ha)	2005 Çevre Düzeni Plan Kapsamında (ha)	Denizli Belediye Sınırları İçinde
Ağaçlandırılacak Alan	360	5686		
Yapı Yasağı Dere Boyu	83	15		
Baraj Koruma – Mutlak			831.8	83.61
Baraj Koruma – Kısa mesafeli			1853	164.8
Baraj Koruma – Orta mesafeli			2150	190.2
Sit Alanı			837.5	0
Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar			13090	0
Jeolojik açıdan sakıncalı alan			0	0
Eğim dolayısıyla açılamayan alan			0	0
TOPLAM	**443**	**5701**	**18762.3**	**438.61**

- Mevzii plan başvurularının yapıldığı tarihle parselasyon planının yasallaştığı tarih arasında geçen süre ortalama olarak nedir?

- Belediye sınırları içinde planlanmamış alan kalmadığı için mevzii plan başvurusu yoktur.

- Belediye sınırları içinde satın alınabilen en küçük parsel büyüklüğü ne kadardır?

- Meskun alanda 88 m2'ye kadar inen büyüklükte arsa bulunabilmektedir.

- Konut gelişme alanlarında TAKS ve KAKS değerleri nedir?

	Minimum(*)	Ortalama(*)	Maksimum(*)
TAKS	0.15	0,30	0,17
KAKS	0,30	0,60	1,25

(*) Belediye tarafından birlikte uygulandığı belirtilen değerlerdir.

- Gelişme konut alanlarındaki arsa büyüklükleri nedir?

	minimum	ortalama	Maksimum
Parsele tek bina	350	400	500
Birden çok bina	300	1500	4000

Kent çeperinde gelişme konut alanlarında maksimum bina yükseklikleri nedir?....7 kat....
Konut için yapılan mevzii imar planlarının kabul edilme / reddedilme oranı nedir?.....Mevzii plan yapılmıyor.....
Geçen yılda (2005 yılında), durdurulan inşaat veya iskana açılma yasağı getiren işlemlerin sayısı:

- 110 zabıt tutulmuş, 10 bina Belediye tarafından, 18 bina yapı sahiplerince yıkılmış, 10 adedi de ruhsata uygun hale getirilmiştir.

Mevcut konut stokuna ilişkin veriler

Belediyenizde Numaratajda kaydı olan daire sayısı: 97000(İşyerleriyle birlikte 120000)
Ruhsatlı konutların oranı: %85
Gecekonduların oranı: Gecekondu ve hisseli tapulu inşa edilmişlerin toplamı 40000 olarak tahmin ediliyor, yaklaşık 25000'i imar affı yasaları (2981/3290 sayılı yasalar) uyarınca düzenlendi. Yaklaşık 15000 henüz düzenlenmemiş ve yasalaşmamış konut olduğu tahmin ediliyor.
Hisseli tapu gelişmelerin oranı: Çok az kaldı, 1986 sonrasında büyük çoğunluğu düzenlendi.

İmara açılan kamu mülkiyetindeki arsaların miktarı

Dönemler	Hazine	Belediye	Vakıf	Toplam
1981-1985				
1986-1990				
1991-1995				
1996-2000				
2001-2005				
Toplam				

Bu arsalardan kooperatiflere veya özel kişi ve kuruluşlara satılanlar ile belediye şirketleri tarafından üzerinde konut üretilenlerin miktarı

Dönemler	Kooperatiflere satılan	Özel kişi ve kuruluşlara satılan	Belediye Şirketlerine satı.	Toplam
1981-1985				
1986-1990				
1991-1995				
1996-2000			1338 (*)	
2001-2005				
Toplam				

(*) Umutkent 1- 1995 yılında başladı, şuan 1338 konutun yapımı tamamlandı.
(**) Umutkent 2-

Belediye şirketleri veya TOKİ aracılığıyla gerçekleşen konut sayısı

Dönemler	
1981-1985	
1986-1990	
1991-1995	
1996-2000	
2001-2005	448 konut
Toplam	

(*) 2005 yıl sonu itibari ile yapımı tamamlanmıştır.

4. 1985 ve 2000 NÜFUS SAYIMLARI VERİLERİNDEN OTURULAN KONUTUN ODA SAYISINA ve HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE DEĞERLENDİRİLMESİ

Denizli ili için Tablo 4.1'de hazırlanan verilere göre 1985 yılında Denizli il merkezinde toplam hanehalklarının yüzde 50'si normalaltı oda sayısı bulunan konutlarda otururken, yüzde 41'i normal odalı konutlarda, yüzde 9,7'si da normal üzeri odası bulunan konutlarda oturmaktadır. Üç kişiye kadarki hanehalklarının çok büyük bölümü (en az yüzde 86'sı) normal veya normal üzeri sayıda odalı konutlarda otururken, dört kişilik hanehalklarının yüzde 55'i, daha büyük hanehalklarının yüzde 81-90'ı normalaltı sayıda odası bulunan konutlarda oturmaktadırlar. Çoğunlukla ruhsatsız inşa edilmiş olan konutlarda oturdukları tahmin edilebilen beş veya daha çok sayıda kişiden oluşan hanehalklarının oda sayısı bakımından oldukça sıkışık koşullarda yaşadıkları anlaşılmaktadır. Bu veriler 1985 yılında Denizli il merkezinde konut kullanımında oda sayısı bakımından sıkışıklığın bulunduğunu, hanehalklarının yarısı kadarının standart altı kabul edilebilecek büyüklükte konutlarda oturduğunu göstermektedir.

İlçe merkezleri için toplam dağılım il merkezleri dağılımına oldukça yakındır: normalaltı oda sayısı bulunan konutlarda oturanların oranı yüzde 48, normal sayıda odalı konutlarda oturanların oranı yüzde 41 ve normal üzeri sayıda odası bulunan konutlarda oturanların oranı yüzde 11'dir. İlçe merkezlerinde de üç kişiye kadar büyüklükteki hanehalklarının en az yüzde 81'i normal veya normalden çok sayıda odalı konutlarda otururken, dört kişilik hanehalklarının yüzde 53'ü normalden az sayıda odası bulunan konutlarda oturmaktadır. İl merkezinde olduğu gibi dört veya daha çok sayıda kişinin yaşadığı hanehalklarının hiçbirinin normalden çok sayıda odalı konutlarda oturmadıkları ortaya çıkmıştır.

Tablo 4.2'deki dağılıma göre Denizli il merkezinde 1985-2000 döneminde konut kullanımında sıkışıklığın önemli ölçüde azaldığı anlaşılmaktadır. 2000 yılında toplam normalaltı sayıda odası bulunan konutlarda oturdukların oranı yüzde 36'ya gerilemiş, normal sayıda odaya sahip konutlarda oturanların oranının yüzde 49'a, normal üzeri odalı konutlarda oturanların oranının ise yüzde 15'e yükselmiştir. Hanehalklarının büyüklüklerine göre dağılımında, dört kişiye kadarki hanehalklarının normalden az sayıda odası bulunan konutlarda oturanlarının oranları azalmış, 1 ve 2 kişilik hanehalklarından normal sayıda odası bulunan konutlarda oturanların oranları azalırken normalden çok sayıda odası bulunan konutlarda oturanların oranları artmıştır. Üç kişilik hanehalklarından, normal oda sayısı bulunan konutlarda oturanların oranı artarken normalden çok sayıda odası bulunan konutlarda oturanların oranları azalmış, dört kişilik hanehalklarında ise hem normal hem de normal üzeri odalı konutlarda oturanların oranı artmıştır. Beş ve daha çok nüfuslu hanehalklarında normalden az sayıda odası bulunan konutlarda oturanların oranı yükselmiştir. Altı veya daha çok sayıda kişiden oluşan hanehalklarının sayısı aynı dönemde 6192'den 6060'a gerilerken konut kullanımlarında sıkışıklık sorunları artmıştır. Bu bulgular 1985-2000 döneminde gereksinimin oldukça üzerinde konut üretimi gerçekleşirken, nüfusun büyük bölümünün konut kullanımında oda sayısına göre sıkışıklık sorununun azaldığını, sıkışıklık sorunları daha kötüye giden hanehalklarının hem sayılarının hem de toplam nüfus içindeki oranlarının azaldığını ortaya koymaktadır.

İlçe merkezleri için hesaplanan oranlar, 2000 yılında il merkezine göre bir miktar farklılaşmıştır. İlçe merkezlerinde, normalden az sayıda odalı konutlarda oturanların oranı, yüzde 38 ile il merkezinden daha yüksek, normal sayıda odalı konutlarda oturanların oranı yüzde 45 ile daha düşük ve normalden fazla odalı konutlarda oturanların oranı da yüzde 17 ile il merkezinden yüksektir. Ancak ilçe merkezlerinde de normalden az sayıda odalı konutlarda

oturanların oranı 1985 yılından 2000 yılına gerileyerek yüzde 48'den yüzde 38'e inmiştir. Böylece ilçe merkezlerinde de, il merkezinde olduğu gibi artan konut üretimiyle birlikte konut kullanımında sıkışıklık sorunu azalmıştır. Ancak il merkezinde olduğu gibi dört kişiye kadar büyüklüğü olan hanehalkları içinde normalden az sayıda odalı konutlarda oturanların oranları 1985-2000 döneminde azalmış, dört kişilik hanehalkları için bu oran 10 puan gerileyerek yüzde 43'e inmiştir. Buna karşılık beş ve daha çok kişiden oluşan hanehalkları için hesaplanan oranların artmış olması her sosyal grubun gelişmeden olumlu yönde etkilenmediğini ortaya koymaktadır.

Sonuç olarak artan hane sayısından fazla sayıda konutun yapımına başlandığı Denizli ilinde ve kentinde 1985-2000 döneminde konut kullanımında sıkışıklık sorununun hanehalklarının büyük bölümü için azaldığı, buna karşılık toplam sayısı bir miktar azalan kalabalık hanehalkları için arttığı ortaya çıkmıştır.

Tablo 4.1. 1985 YILI NÜFUS SAYIMI VERİLERİ İTİBARİYLE OTURULAN KONUTUN ODA SAYISINA GÖRE HANEHALKI SAYISI

DENİZLİ İl Merkezi							
HH Büyük.	**Toplam HH s.**	**Normalaltı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**	**Normalaltı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**
1	1897	192	475	1217	10,12	25,04	64,15
2	5497	106	3334	2051	1,93	60,65	37,31
3	7611	1036	6048	524	13,61	79,46	6,88
4	10578	5831	4746		55,12	44,87	0,00
5	7489	6872	617		91,76	8,24	0,00
6	3443	3105	334		90,18	9,70	0,00
7	1447	1269	178		87,70	12,30	0,00
8	652	561	91		86,04	13,96	0,00
9	288	252	36		87,50	12,50	0,00
10+	362	295	67		81,49	18,51	0,00
TOPLAM	**39264**	**19519**	**15926**	**3792**	**49,71**	**40,56**	**9,66**
DENİZLİ İlçe Merkezleri							
HH Büyük.	**Toplam HH sayısı**	**Normalaltı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**	**Normalaltı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**
1	1428	168	459	779	11,76	32,14	54,55
2	2739	78	1711	931	2,85	62,47	33,99
3	3033	551	2195	270	18,17	72,37	8,90
4	4533	2405	2114		53,06	46,64	0,00
5	3453	2994	446		86,71	12,92	0,00
6	1800	1519	272		84,39	15,11	0,00
7	914	726	183		79,43	20,02	0,00
8	381	279	100		73,23	26,25	0,00
9	244	188	53		77,05	21,72	0,00
10+	225	153	71		68,00	31,56	0,00
TOPLAM	**18750**	**9061**	**7604**	**1980**	**48,33**	**40,55**	**10,56**

Kaynak: TÜİK, 1985 Genel Nüfus Sayımı

Tablo 4.2. 2000 YILI NÜFUS SAYIMI VERİLERİ İTİBARİYLE OTURULAN KONUTUN ODA SAYISINA GÖRE HANEHALKI SAYISI

DENİZLİ İl Merkezi							
HH Büyük.	**Toplam HH s.**	**Normalaltı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**	**Normalaltı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**
1	4315	254	570	3491	5,89	13,21	80,90
2	13049	120	6385	6544	0,92	48,93	50,15
3	18813	1074	16677	1062	5,71	88,65	5,65
4	24292	11251	12808	233	46,32	52,73	0,96
5	9935	9164	723	48	92,24	7,28	0,48
6	3276	3187	79	10	97,28	2,41	0,31
7	1360	1334	25		98,09	1,84	0,00
8	633	626	7		98,89	1,11	0,00
9	308	306	2		99,35	0,65	0,00
10+	483	467	16		96,69	3,31	0,00
TOPLAM	**76464**	**27783**	**37292**	**11388**	**36,33**	**48,77**	**14,89**
DENİZLİ İlçe Merkezleri							
HH Büyük.	**Toplam HH s.**	**Normalaltı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**	**Normalaltı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**
1	2815	169	644	2002	6,00	22,88	71,12
2	6319	76	3229	3014	1,20	51,10	47,70
3	7103	621	5739	743	8,74	80,80	10,46
4	10072	4304	5544	224	42,73	55,04	2,22
5	5142	4418	672	52	85,92	13,07	1,01
6	2279	2118	120	41	92,94	5,27	1,80
7	1178	1141	44		96,86	3,74	0,00
8	377	366	11		97,08	2,92	0,00
9	216	211	5		97,69	2,31	0,00
10+	401	373	28		93,02	6,98	0,00
TOPLAM	**35902**	**13797**	**16036**	**6076**	**38,43**	**44,67**	**16,92**

Kaynak: TÜİK, 2000 Genel Nüfus Sayımı

5. 1985 ve 2000 YILI NÜFUS SAYIMLARI VERİLERİYLE KONUTTA MÜLKİYET ve KİRACILIKTAKİ DEĞİŞMENİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Türkiye genelinde ve örnek olarak seçilen illerde, il toplamı, il merkezi ve ilçe merkezleri itibariyle oturulan konutun mülkiyet durumuna göre dağılımı 1985 ve 2000 yılı nüfus sayımı verilerinden karşılaştırmalı olarak incelenmiştir. 1985 Yılı verilerinde mülkiyet konusunda, "kira ödüyor" ve "kira ödemiyor" olmak üzere ikili bir ayrım bulunmaktadır. 2000 Yılı verileri ise "ev sahibi", "kiracı", "lojmanda oturan", "ev sahibi değil ama kira ödemeyen" ve "diğer" kategorilerinde olmak üzere daha ayrıntılı bir mülkiyet durumu açılımı sağlamaktadır. 1985 sayımında, 'lojmanda oturanların' 'kira ödeyenler', 'ev sahibi değil ama kira ödemeyenlerin' de 'kira ödemiyor' kategorisi içinde sınıflandırılmış olduğu kabul edilerek aşağıdaki değerlendirmeler yapılmıştır.

1985 durumu:
1985 Yılı nüfus verilerine göre hanehalkı ve oturulan konutun 'kira ödemeyenler' ve 'kira ödeyenler' durumunu gösteren Tablo 3'e göre Denizli il toplamında kira ödemeyenlerin toplam hanehalkı sayısına oranı % 82,6'dır. İl merkezinde bu oran % 57,9 iken ilçe merkezlerinde ise % 73,7'dir. Kira ödeyenlerin oranları ise daha düşük olup il toplamı, il merkezi ve ilçe merkezleri için sırasıyla % 17,4, % 42,1 ve % 26,3 olarak tespit edilmiştir. Buna göre Denizli il merkezinde görece yüksek bir kiracılık oranı olduğu anlaşılmaktadır.

2000 durumu:
2000 Yılı nüfus verilerine göre hanehalkı ve oturulan konutun ev sahipliği ve kiracılık durumunu gösteren Tablo 4 incelendiğinde ise Denizli il toplamında ev sahibi oranının % 69 olduğu görülmektedir. Denizli il merkezinde 2000 yılında ev sahiplerinin oranı % 50,3, ilçe merkezlerinde ise %65,7'dir. Kiracılar ise, il toplamında %23,3, il merkezinde % 41,6 ve ilçe merkezlerinde % 23,9 oranındadır. Ev sahibi olmayıp da kira ödemeyen grup Denizli il toplamında % 6'lık bir orana sahipken, il merkezinde de bu grup % 6,5 ve ilçe merkezlerinde ise % 6,9'luk oranlarda bulunmaktadır. 2000 yılı nüfus sayımında Denizli'de lojmanda oturan hanehalkı oranları il toplamı, il merkezi ve ilçe merkezleri için sırasıyla % 1,2, % 1,2 ve % 1,8 lik oranlara sahiptir.

Karşılaştırma:
Denizli il toplamında geçen 15 yıl içerisinde kira ödemeyen hanehalklarının oranının % 82,6 oranından %74,75 oranına gerilediği görülmektedir. Denizli il merkezi ve ilçe merkezlerinde de kira ödemeyenlerin oranlarında bir gerileme olduğu görülmektedir. Buna göre 2000 yılında kira ödemeyenlerin oranı il merkezinde %57,9'dan %56,8'e, ilçe merkezlerinde ise %73,7'den %72,7'ye gerilemiştir.

Kiracılık oranları açısından il toplamı, il merkezi ve ilçe merkezlerinde farklı bir eğilim izlenmektedir. Buna göre il toplamında kiracılık oranının % 17,3'den %24,6'ya yükselmiş olmasına karşın il merkezinde zaten görece yüksek bir oran olan %42,1'lik oranın % 42,8'e yükseldiği, ilçe merkezlerinde ise %26,3'den %25,8'e küçük bir azalma olduğu görülmektedir. Bu veriler Denizli il toplamı ve il merkezinde kira ödeyenlerin oranı artarken kira ödemeyenlerin oranlarının bir miktar azaldığını göstermektedir.

Tablo 5.1. 1985 yılı Nüfus Sayımları İtibariyle Mülkiyet Durumuna Göre Hanehalkı Sayıları ve Yüzdeleri

				ORAN(%)		
DENİZLİ				**DENİZLİ**		
	İl toplamı	**İl merkezi**	**İlçe Merkezi**	**İl toplamı**	**İl merkezi**	**İlçe Merkezi**
Kira ödemiyor	124167	22729	13820	82,65	57,90	73,71
Kira ödüyor	26066	16530	4930	17,35	42,10	26,29
Toplam	**150233**	**39259**	**18750**			

Tablo 5.2. 2000 yılı Nüfus Sayımları İtibariyle Mülkiyet Durumuna Göre Hanehalkı Sayıları ve Yüzdeleri

				ORAN(%)		
DENİZLİ	**İl toplamı**	**İl merkezi**	**İlçe Merkezleri**	**İl toplamı**	**İl merkezi**	**İlçe Merkezleri**
Ev sahibi	153994	38456	23605	69,05	50,31	65,72
Kiracı	52123	31803	8589	23,37	41,60	23,91
Lojmanda oturan	2728	914	663	1,22	1,20	1,85
Ev sahibi değil ama kira ödemeyen	12707	4966	2491	5,70	6,50	6,94
Diğer	1469	306	568	0,66	0,40	1,58
Toplam	**223021**	**76445**	**35916**			

6. 1984 ve 2000 BİNA SAYIMLARI VERİLERİ KULLANILARAK DENİZLİ İLİNDEKİ YERLEŞMELERLE İLGİLİ DEĞERLENDİRMELER

6.1. Binaların Kat Yüksekliği ve Taban Alanları

Denizli il merkezi ve diğer belediyelerdeki binaların kat sayılarına göre dağılımı Tablo 6.1'de gösterilmiştir. Denizli il merkezinde 1984 yılında 1 katlı bina sayısının toplam 27725 bina içinde % 60'lık, 2 katlı bina sayısının ise % 26.4 'lük bir paya sahip olduğu görülmektedir. Bir veya iki katlı binalar toplamının bina stoku içindeki payı ise yüzde 86.7 olması 2981 sayılı imar affı kanununun yasalaştırıldığı 1984 yılında geleneksel binalarla ruhsatsız yapıların toplam binaların büyük bölümünü oluşturduğunu göstermektedir. Beş veya daha çok katlı binaların toplam sayısı 797, oranı ise yüzde 2.8 olarak hesaplanmıştır. Böylece Denizli il merkezinde 1984 yılında çok katlı apartmanların toplam binalar içinde çok küçük paya sahip olduğu ortaya çıkmaktadır.

1984 yılı Bina Sayımının binaların arsa üzerinde kapladıkları alanlarıyla ilgili verileri, binaların kat yüksekliklerine göre dağılımını desteklemektedir. Tablo 6.2'de Denizli il merkezinde, içinde konut bulunan 24415 binanın yüzde 76.4'ünün taban alanı 100 m2'den küçük, yüzde 2.3'ünün taban alanı ise, çok katlı apartmanlar için uygun olan 200 m2'den büyük olduğu görülmektedir. Konut birimi sayılarının bina taban alanı sayılarıyla ilişkilendirilebildiği 1984 Sayımı verilerinden, il merkezindeki 42856 konutun yarısından fazlasının, taban alanı 100 m2'den küçük binalarda, yüzde 12.1'inin ise taban alanı 200 m2'den büyük binalarda yer aldığı hesaplanmıştır. Bu bulgular Denizli il merkezinde 1984 yılına kadar çok katlı apartman konutu üretiminin hız kazanmadığını yeniden ortaya koymaktadır.

2000 yılı Bina Sayımı verilerinden Denizli il merkezinde 1 katlı binaların sayısı toplam 41993 bina içinde (1984'e göre) % 42'ye, 2 katlı binalar ise küçük bir azalışla %23,7'ye gerilemiştir. Kentte 1-2 katlı binaların toplam sayısı 24039'dan 27693'e artarken, oranı 20 puanlık azalmayla yüzde 66'ya inmiştir. Buna karşılık 5 veya daha çok katlı binaların toplamı 4601, oranı da 8 puanlık artışla yüzde 11 olmuştur. 1984-2000 döneminde konut birimi sayısındaki artışın büyük bölümünün, toplam sayısı 3800 kadar artan 5 veya daha çok katlı apartmanlarla sağlandığı anlaşılmaktadır.

Binaların arsa üzerinde kapladıkları alanlarla ilgili 2000 Bina Sayımı verileri 1984-2000 döneminde Denizli kentinin bina stokunda önemli değişikliklerin olduğunu ortaya koymaktadır. Bu dönemde taban alanı 100 m2'den küçük binaların sayısı 18654'ten 22015'e yükselirken, oranı ise yüzde 76.4'ten yüzde 52.4'e düşmüştür. Buna karşılık taban alanı 200 m2 veya daha çok olan binaların sayısı 576'dan 3840'a, oranı ise yüzde 2.3'ten yüzde 9,14'e yükselmiştir. Derlenen istatistiklere bakılarak bu değişikliğin, hem geleneksel hem de ruhsatsız yapı stoğunun hızla yenilendiğinin bir göstergesi olarak kabul edilebilir. İmar affı yasaları olarak bilinen 2981/3290 sayılı kanunlar, 1984 yılından itibaren ruhsatsız yapıların yasallaştırılması ve çok katlı apartmanlara dönüşmesine olanak sağlamışlardır. Bu bulgular Denizli kentinde hem yeni inşa edilen hem de ruhsatsız stokun dönüşümüyle oluşan apartmanların hızla arttığını göstermektedir.

Denizli ilinde belediye teşkilatı bulunan yerleşmelerde 1984 yılında binaların kat sayısına göre dağılımını gösteren oranlar il merkezi için hesaplanan oranlardan farklıdır (Tablo 6.1). İlde 1-2 katlı binaların oranı yüzde 92.9 ile il merkezinden fazla, 5 veya daha çok katlı binaların oranı ise yüzde 1 ile il merkezi için hesaplanan oranın üçte biri kadardır. Binaların

arsa üzerinde kapladıkları alanlarla ilgili istatistikler ise Denizli kenti istatistikleri ile benzer özellikler göstermektedir. Taban alanı 100 m2'den küçük 62977 bina toplam binaların yüzde 77.3'ünü oluşturmaktadır. Bu oran il merkeziyle hemen hemen aynıdır. Taban alanı 200 m2'den büyük binaların sayısı 992, oranı ise yüzde 1.2 olarak stok içinde oldukça küçük bir paya sahiptir.

2000 yılı verilerine göre ildeki belediyeler toplamında, stok içinde 1-2 katlı binaların oranının 1984 yılına göre 12 puan gerileyerek yüzde 80.5 olduğu, buna karşılık 5 veya daha çok katlı bina sayısının 897'den 6767'ye, oranının ise yüzde 4.7'ye yükseldiği görülmektedir. Binaların arsa üzerinde kapladıkları alanlara göre dağılımında da il merkezinde olduğu gibi büyük değişiklikler olmuş, taban alanı 100 m2'den küçük binaların sayısı 78593'e yükselirken, oranı yüzde 54.7'ye inmiştir. İl merkezinde olduğu gibi taban alanı 200 m2'den büyük binaların sayısı 8708'e, oranı ise yüzde 6,1'e yükselmiştir. Bina sayısının il merkezine göre üç kata yakın fazla olması ilçe ve belde belediyesi sınırları içinde beş kattan az, ancak taban alanı 200 m2'den büyük çok sayıda binanın bulunduğunu göstermektedir.

6.2. Teknik Altyapı

Tablo 6.3'de 1984 yılı bina sayımlarına göre binaların kullanım amaçlarına, borulu su tesisatı, pis su tesisatı, elektrik tesisatına göre dağılımı verilmektedir. Denizli kentinde toplam 27725 binadan % 96'sında borulu su tesisatı varken, kanalizasyona bağlantısı olan binaların oranı % 62,3, foseptiklilerin oranı % 22,5 ve elektrik tesisatına sahip binaların oranı da % 99 olarak belirlenmiştir.

İldeki belediyesi olan tüm yerleşmelerde toplam 89905 binadan % 77,5'i borulu su tesisatına, % 46'sı kanalizasyon bağlantısına, % 22'si foseptiğe ve % 94'ü de elektrik tesisatına sahip bulunmaktadır.

2000 yılı verileri kullanılarak oluşturulan göstergeler yine Tablo 6.3'de gösterilmektedir. Buna göre il merkezinde toplam 41993 binanın yaklaşık % 97'si hem borulu su tesisatı hem de kanalizasyona sahipken, % 2'sinde foseptik bulunmaktadır. Bu veriler Denizli'de, teknik altyapının sunum maliyeti en yükseği olan kanalizasyon sisteminde 1984-2000 döneminde büyük gelişme olduğunu ve kentteki binaların tümüne yakınının kanalizasyon şebekesine bağlandığını göstermektedir. İldeki belediyeler toplamında ise 2000 yılında 143737 binanın % 91'inin borulu su tesisatı, % 68'inin kanalizasyon bağlantısı ve % 28'inin de foseptiği bulunmaktadır. Böylece hem ilçelerde hem de toplam sayısı 70'i bulan belde belediyesi bulunan yerleşmelerde altyapı sunumunda il merkezine göre daha yavaş ilerleme olduğu ortaya çıkmaktadır.

Tablo 6.1. Binaların Kat Sayılarına Göre Dağılımı

1984 Bina Sayımı				
DENİZLİ				
İL MERKEZİ			**BELEDİYELER TOPLAMI**	
Bina kat s.	**Bina s.**	**Oran(%)**	**Bina s.**	**Oran(%)**
1	16731	60,35	46286	51,48
2	7308	26,36	37321	41,51
3	2009	7,25	3965	4,41
4	850	3,07	1334	1,48
5	407	1,47	481	0,54
6	170	0,61	191	0,21
7_9	216	0,78	220	0,24
10+	4	0,01	5	0,01
Toplam	**27725**		**89905**	
2000 Bina Sayımı				
İL MERKEZİ			**BELEDİYELER TOPLAMI**	
Bina kat s.	**Bina s.**	**Oran(%)**	**Bina s.**	**Oran(%)**
1	17744	42,25	66593	46,33
2	9949	23,69	49196	34,23
3	5805	13,82	13405	9,33
4	3812	9,08	7155	4,98
5	2288	5,45	3733	2,60
6	1003	2,39	1553	1,08
7_9	1262	3,01	1426	0,99
10+	48	0,11	55	0,04
Toplam	**41993**		**143737**	

Kaynak: TÜIK, 1984 ve 2000 Bina Sayımı Verileri

Tablo 6.2. İçinde Konut Bulunan Binaların Oturduğu Taban Alanlarının Bina ve Konut Sayısına Göre Dağılımı (*)

1984 Bina Sayımı						
DENİZLİ						
İL MERKEZİ				**BELEDİYELER TOPLAMI**		
Bina alanı (m2)	**Bina s.**	**Konut s.**	**Oran(%)**	**Bina s.**	**Konut s.**	**Oran(%)**
0-49	1110	1171	**4,55**	6284	6589	**7,72**
50-74	7632	8641	**31,26**	25911	29031	**31,83**
75-99	9912	14331	**40,60**	30782	40501	**37,81**
100-149	4627	10802	**18,95**	15813	26868	**19,42**
150-199	551	2716	**2,26**	1522	4586	**1,87**
200-299	454	3591	**1,86**	786	4487	**0,97**
300-499	102	1283	**0,42**	171	1451	**0,21**
500+	20	312	**0,08**	35	357	**0,04**
Toplam	**24415**	**42856**		**81414**	**114020**	
2000 Bina Sayımı						
DENİZLİ						
İL MERKEZİ				**BELEDİYELER TOPLAMI**		
Bina alanı (m2)	**Bina s.**	**Oran(%)**		**Bina s.**	**Oran(%)**	
0-49	2295	**5,47**		8026	**5,58**	
50-74	6625	**15,78**		25754	**17,92**	
75-99	13095	**31,18**		44813	**31,18**	
100-149	13847	**32,97**		50087	**34,85**	
150-199	2236	**5,32**		6138	**4,27**	
200-299	2394	**5,70**		5081	**3,53**	
300-399	713	**1,70**		1502	**1,04**	
400-499	320	**0,76**		677	**0,47**	
500-749	232	**0,55**		644	**0,45**	
750-999	70	**0,17**		209	**0,15**	
1000-1999	69	**0,16**		302	**0,21**	
2000+	42	**0,10**		293	**0,20**	
Toplam	**41993**			**143737**		

Kaynak: TÜIK, 1984 ve 2000 Bina Sayımı Verileri
(*) Bilinmeyen olarak sınıflandırılan binalar katılmamıştır.

Tablo 6.3. Binaların Kullanım Amaçlarına, Borulu Su Tesisatı, Pis Su Tesisatı, Elektrik Tesisatına Göre Dağılımı

1984 Bina Sayımı					
DENİZLİ					
İL MERKEZİ					
		Borulu su tesisatı	**Kanalizasyon**	**Fosseptik**	**Elektrik tesisatı**
	Bina sayısı	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**
Tümü konut		21531	13175	5716	22121
Çoğunluğu konut		1734	1355	224	1767
Çoğunluğu İşyeri		235	176	39	239
Toplam	27725	26655	17285	6248	27425
Oran (%)		**96,14**	**62,34**	**22,54**	**98,92**
BELEDİYELER TOPLAMI					
		Borulu su tesisatı	**Kanalizasyon**	**Fosseptik**	**Elektrik tesisatı**
	Bina sayısı	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**
Tümü konut		57172	32135	17453	69055
Çoğunluğu konut		5857	3900	1585	6363
Çoğunluğu İşyeri		874	628	198	926
Toplam	89905	69685	41288	19912	84595
Oran (%)		**77,51**	**45,92**	**22,15**	**94,09**
2000 Bina Sayımı					
İL MERKEZİ			**BELEDİYELER TOPLAMI**		
Borulu su tesisatı	**Kanalizasyon**	**Fosseptik**	**Borulu su tesisatı**	**Kanalizasyon**	**Fosseptik**
Bina s.	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**
40811	40 627	864	131245	98 347	40 184
97,19	**96,75**	**2,06**	**91,31**	**68,42**	**27,96**

Kaynak: TÜIK, 1984 ve 2000 Bina Sayımı Verileri

7. DENİZLİ KONUT ÜRETİCİLERİ ANKETİ

Denizli'de Veri Araştırma A.Ş tarafından gerçekleştirilen Konut Üreticileri Anketi 46 şirkete uygulanmıştır. Örnek seçimi Ticaret Odası'ndan elde edilen, Odaya kayıtlı konut yapımcısı şirketler listesinden, son yıllarda bu alanda faaliyetini sürdüren şirketler önceden belirlenerek seçilmiştir**.** Anketler Ekim 2006'da yapılmıştır.

Bu raporda ilk aşamada elde edilen frekans tablolarından anket yapılan şirketlerin özellikleri, konut yapımını gerçekleştirme biçimleri ve Denizli'de bu alanda karşılaştıkları güçlükler, buldukları olanaklar hakkındaki görüşlerini belirleyen özet tablolar sunulmaktadır. Aşağıda, sunulan tablolarla ilgili kısa değerlendirmeler verilmektedir.

1. Firmaların kaç yıldır konut ürettiklerini gösteren Tablo 7.1'de firmaların yüzde 45,5'inin 1-10 yıldır, yüzde 68,2'sinin ise 1-20 yıldır konut ürettikleri görülmektedir. Anket yapılan firmaların dörtte birinden fazlası (yüzde 27,2) 1985-96 dönemini kapsayan 21-30 yıl süresince konut ürettiklerini belirtmişlerdir. Bu dağılım Denizli'de yıllara göre verilen ruhsatların dağılımı ile paralellik göstermektedir.

2. Tablo 7.2'de anket yapılan firmanın yılda inşa edebilecekleri konut sayısı görülmektedir. Firmaların yüzde 38,2'si yılda 1-10 konut, yaklaşık dörtte biri (yüzde 24,4) ise 11-20 konut üretecek kapasitededir. Toplam firmaların yüzde 84,8'i yılda en çok 50 konut üretebilirken, yılda 100'den çok konut üretebilecek kapasitede firma sayısı yalnızca 4, toplam içindeki oranı da yüzde 8,8'dir. Konut yapım sanayinde küçük sermayeli firmaların en büyük grubu oluşturduğu bilinen bir husus olmakla birlikte, büyük kapasiteli/sermayeli firma sayısındaki artışın Denizli'de henüz ivme kazanmadığı ortaya çıkmaktadır.

3. İnşaat sektöründe, bazı firmaların yalnızca taahhüt işi üstlendikleri, bazılarının satış amaçlı konut ve diğer bina inşaatları yaptıkları, bazılarının ise her iki faaliyeti bir arada yürüttükleri bilinmektedir. Denizli'de anket yapılan firmaların yüzde 48'inin yalnızca taahhüt işi yaptıkları, yüzde 17'sinin satış amaçlı konut inşa ettikleri, yüzde 34,8'inin ise her ikisini de birlikte yürüttükleri Tablo 7.3'te görülmektedir. Yalnızca taahhüt işi yapan firmaların oranının yüksek oluşu tesadüfi örneklemede bu grubun olduğundan daha yüksek oranda temsil edilmesiyle ilişkili olabileceği gibi Denizli'de il sınırlarını da aşan düzeyde faaliyeti olan güçlü bir inşaat müteahhitliği sektörünün varlığı ile bağlantılı olabilir. Denizli'de özel sektörün yanı sıra konut yapımında kooperatiflerin ve kamu kuruluşlarının payının yüksekliğinin inşaat müteahhitliğinin gelişmesinde etkili olduğu düşünülebilir.

4. Denizli'de konut üretiminde geleneksel yöntemlerin büyük ağırlıkta olduğu Tablo 7.4'teki verilerden kanıtlanmaktadır. Tünel kalıp ve prefabrike inşaat yöntemlerinin tek parselde konut üretiminde kullanımlarının pek olanaklı olmadığı, bu yöntemlerin geniş alana yayılan toplu konut inşaatlarında kullanıldığı bilinmektedir. Bu iki yöntemi 9 firmanın (anket yapılanların yaklaşık beşte-biri) kullandığını belirtmiş olması, Denizli'de çok sayıda toplu konut projesinin gerçekleştirilmesiyle ilişkilendirilebilir.

5. Tablo 7.5'te konut inşaatlarında firmaların yüzde 26,1'i taşeron kullanmadıklarını belirtmişlerdir. Çok değişik ihtisas gerektiren işlerin bir arada yapıldığı konut inşaatında firmalar tüm bu ihtisaslaşmış elemanları sürekli istihdam etmek yerine

6. Denizli'de anket yapılan şirketlerin konut yapımı için arsayı nasıl elde ettikleri, Tablo 7.6'da görülmektedir. Satış amaçlı konut inşa eden şirketlerin altısı (yüzde 26,1'i) kendi arsası üzerine hiç konut inşa etmezken, yalnızca dördü (yüzde 17,4'ü) kat karşılığı anlaşma yapmadan konut üretmektedir. Diğer bir deyişle en yaygın arsa elde etme yolu kat karşılığı anlaşma olmakla birlikte, şirketin sahip olduğu arsa üzerinde konut üretmesi de yaygındır (şirketlerin yaklaşık yüzde 74'ünü kapsamaktadır). Sonuç olarak şirketlerin büyük çoğunluğu hem kendi arsası hem de kat karşılığı anlaşma ile elde ettiği arsalar üzerinde konut üretmektedir.

7. Diğer taraftan satış amaçlı konut üreten şirketlerin 12'si (yüzde 26,1'i) imarlı arsaya sahip olduklarını, 3'ü ise hem imarlı hem imarsız arsaya sahip olduklarını belirtmişlerdir. Böylece Denizli'de anket yapılan konut yapımcılarının yaklaşık üçte-birinin arsaya sahip oldukları ortaya çıkmaktadır.

8. Ankette şirketlere hangi semtlerde konut ürettikleri ve her semte göre kat karşılığı anlaşmada arsa sahibinin payı ile üretilen konutun satış fiyatı sorulmuştur. Tablo 7.8'de firmaların ilk belirttikleri semtlerde yaptıkları kat karşılığı anlaşmalarda arsa sahibine verilen pay görülmektedir. Bu soruya cevap veren 18 şirket içinde en büyük oran yüzde 30 (9 şirket), daha sonra ise yüzde 40 (6 şirket)'dir.

9. Tablo 7.9'da konut üreticilerinin konutun kalitesine göre yapımını gerçekleştirdikleri konutlarla ilgili bilgi verilmektedir. Tablo 7.9'da şirketlerin yaklaşık yüzde 52'lik bölümlerinin lüks konut, yüzde 72'lik bölümlerinin orta kalite konut inşa ettikleri anket yapılan şirketlerin yalnızca yüzde 6,5'inin ise (10 şirket) ucuz konut inşa ettiği belirtilmiştir.

10. Tablo 7.10'da önceki tablodaki sonuçtan biraz farklıdır, zira alt gelir grubuna 9 şirket konut üretirken, düşük (en alt) gelirliler için konut ürettiğini belirten 8 şirket bulunmaktadır. Orta, üst ve en üst gelir grubu için konut üreten şirketlerin sayıları sırasıyla, 21, 17 ve 13'tür. Bu durum Denizli'de alt ve daha alt gelir grupları için de ruhsatlı konut üreten firmaların bulunduğunu göstermektedir.

11. Türkiye'de konut üreticilerinin işletme sermaye gereksinmelerini inşaat aşamasında konut satarak karşılayabildikleri bilinmektedir. Denizli'de satış amaçlı konut üreten 24 şirketin yalnızca altısı inşaat aşamasında konut satmadıklarını belirtmişlerdir. Diğerleri içinde en büyük grubu inşaat aşamasında yapımını gerçekleştirdikleri konutların yüzde 11-25'ini satan firmalar (6 firma) oluşturmaktadır. Tablo 7.11'deki sonuçlar Denizli'de konut inşa eden şirketlerin sermaye birikim düzeyleri bakımından oldukça farklılaştığı şeklinde yorumlanabilir.

12. Türkiye'de konut kredisi sisteminin yeterince gelişmiş olmaması nedeniyle konut yapımcıları satışta güçlüklerle karşılaşmaktadır. Bu nedenle kendilerinin konut satın alanlara taksitli ödeme seçenekleri sundukları bilinmektedir. Denizli'de anket yapılan satış amaçlı konut üretimini gerçekleştiren 24 firmanın 17'si (yüzde 73,9) satışlarında vadeli satış yaptıklarını, 6'sı ise vadeli satmadıklarını belirtmişlerdir. Peşinat oranı

13. Vadeli satışlarda uygulanan taksit süresi 3 aydan başlayıp 48 aya kadar çıkabilmektedir (Tablo 7.13). Ancak en çok uygulanan vade (4 şirket) 12 aydır. Konut üreten firmalar 3 ve 4 yıla kadar vade uygulamak suretiyle finans kurumlarının çok yüksek maliyetle gerçekleştirdikleri konut kredilerini, enformel biçimde vermektedir.

14. Tablo 7.14'te Denizli'de konut üretiminin şirketler bakımından olumlu ve avantajlı yönleri ile ilgili verilen cevaplar sunulmuştur. Konut talebinin yükselmesi, kentin hızlı büyüyor olması, karlılığın yüksek, maliyetin düşük olması, satış kolaylığı ve konutun bir yatırım aracı niteliği kazanması çok sayıda firma tarafından dile getirilmiştir. Sektörün gelişmesi ve arzın artması yalnızca 1 firma tarafından olumlu bir yön olarak belirtilmiştir.

15. Olumsuz hususlar arasında ise düzensiz kentleşme, planlama ve yapılaşma toplam firmaların yüzde 10,9'u (5 firma) tarafından dile getirilmiş, inşaat yapımında uzmanlık eksikliği yine aynı oranla ve 5 firma tarafından dile getirilen bir diğer olumsuz husus olmuştur. Diğer olumsuz hususlar arasında yüzde 8,7'lik oranlarla (4'er firma) yüksek maliyet, kar marjının düşük olması ve finans sıkıntısı yer almaktadır. Tüm bu olumsuzluklar arasında toplam içinde yüzde 17,4 oranla 8 firma ise Denizli'de konut yapımı ve satışı hususunda olumsuz bir durumla karşılaşmadıklarını belirtirken ikinci en yüksek orana sahip 7 firma da (yüzde 15,2) "bilmiyorum/hatırlamıyorum" cevabını vermişlerdir.

16. Arsa üretimi ve konut üretimi arasındaki ilişkiyi anlayabilmek amacıyla konut üreticilerine arsa temin etme hakkındaki görüşleri sorulmuştur. Anketi cevaplayan 46 şirketin yarıdan fazlası (yüzde 76,1'i) arsa elde etmeyi zor veya çok zor, yüzde 10,9'u ise (5 firma) kolay olarak tanımlamıştır. Arsa elde etmenin ne zor ne kolay olduğu cevabı ise 6 (toplamın yüzde 13'ü) firma tarafından verilmiştir. Arsa elde etmenin genellikle zor veya çok zor olduğu görüşünün, arsa sahipleriyle kat karşılığı anlaşma yapmanın güçlüğü nedeniyle belirtilmiş olabileceği gibi, kentteki imarlı arsa üretiminin yetersizliği ile de ilişkili olabileceği düşünülebilir (Tablo 7. 16).

17. Tablo 7.17'de konut üreticilerinin arsa fiyatları hakkındaki görüşleri Tablo 7.16'da sunulan cevaplardan daha da olumsuzdur. Zira 29 şirket (yüzde 63) arsanın çok pahalı, 14 şirket de pahalı olduğunu belirtmiş, böylece anket yapılan şirketlerin yüzde 93,5'i arsanın pahalı veya çok pahalı olduğunu ifade etmişlerdir.

18. Tablo 7.18'den izlenebileceği gibi inşa edilen konutların satışında güçlük olup olmadığı ile ilgili soru için verilen cevaplar en büyük 2 grubun (16'şar şirket) 'zor' ve 'ne zor ne kolay' cevapları olduğu biçimindedir. Buna karşılık şirketlerin yüzde 10,9'u satışların çok zor olduğu yönünde görüş belirtirken, yüzde 17,4'ü 'kolay veya çok kolay' olarak cevaplamışlardır. Yukarıda belirtildiği gibi ödenebilir koşullarda uzun vadeli konut kredilerinin yokluğunda konut yapımcılarının vadeli satışlar yapmak zorunda kalmaları nedeniyle bu cevaplar beklenen yöndedir.

Tablo 7.1. Anket Yapılan Firmanın Kaç Yıldır Konut Yapımında Faaliyet Gösterdiği

Yıl Sayısı	Firma Sayısı	Oran (%)	Birleşik Yüzde
1-2	7	15,9	15,2
3-5	5	11,4	27,2
6-10	8	18,1	45,5
11-20	10	22,7	68,2
21-30	12	27,2	95,4
31-50	2	4,5	100,0
Toplam	**44(*)**	**100,0**	

(*) 2 şirket bu soruyu yanıtsız bırakmıştır.

Tablo 7.2. Firmanın 1 Yılda İnşa Edebileceği Daire Sayısı

Daire Sayısı	Firma Sayısı	Oran (%)	Birleşik Yüzde
1-5	4	8,8	8,7
6-10	13	29,5	38,2
11-20	11	24,4	62,6
21-50	10	22,2	84,8
51-100	3	6,6	91,4
101-250	2	4,4	95,6
300	2	4,4	100,0
Toplam	**45(*)**	**100,0**	

(*)1 şirket bu soruyu yanıtsız bırakmıştır.

Tablo 7.3. Konut Yapımında Faaliyet Türü

Faaliyet Türü	Firma Sayısı	Oran (%)	Birleşik Yüzde
Taahhüt işi	22	47,8	47,8
Satış amaçlı inşaat	8	17,4	65,2
Her ikisi birlikte	16	34,8	100,0
Total	46	100,0	

Tablo 7.4. Konut İnşaatı Yöntemleri (*)

İnşaat Yöntemi	Firma Sayısı (*)	Oran (%)
Geleneksel	43	93,5
Tünel kalıp	6	13,0
Prefabrike	3	6,5

(*) Birden çok şıkkı işaretleyen şirket bulunduğu için yüzde toplamı 100'ü geçmektedir.

Tablo 7.5. Konut İnşaatında Taşeron Kullanımı

	Firma sacsı	Oran (%)
Evet	34	73,9
Hayır	12	26,1
Total	46	100,0

Tablo 7.6. Konut Yapımcılarının Satış Amaçlı İnşa Ettikleri Konutların Arsalarını Nasıl Elde Ettikleri

	Kendi Arsası Üzerinde		Kat Karşılığı Anlaşmayla	
İnşaatlarının Yüzdesi	**Şirketlerin Sayısı**	**Şirketlerin Yüzdesi**	**Şirketlerin Sayısı**	**Şirketlerin Yüzdesi**
0	6	26,1	4	17,4
1-30	2	8,7	2	8,7
31-50	9	39,1	8	34,8
51-80	2	8,7	3	13,0
81-100	4	17,4	6	26,1
TOPLAM	**23**	**100**	**23**	**100**

Tablo 7.7. Anket Yapılan Konut Üreticilerinin Arsa ve Makina Parkı Sahipliği

	Sahip Olan Şirketlerin Sayısı	Oranı (%) (*)
İmarlı Arsa	12	26,1
Her ikisi birlikte	3	6,5
Makine Parkı	15	32,6

(**) Anket yapılan 46 şirkete oranı

Tablo 7.8. Kat Karşılığı Anlaşmalarla Konut İnşa Edilen Arsa Sahibine Verilen Ortalama Pay (yüzde)

Arsa sahibi payı (%)		Oranı (%)
25	2	11,1
28	1	5,6
30	9	50,0
40	6	33,3
Total	**18(*)**	**100,0**

(*) 2 şirket bu soruyu yanıtsız bırakmıştır.

Tablo 7.9. Denizli'de Firmaların 3 Tür Konut Üretimine Göre Dağılımı

Konut Türü	Şirket Sayısı(*)	Oranı
Lüks konut	24	52,2
Orta kalite	33	71,7
Ucuz konut	3	6,5

(*) Birden çok şıkkı işaretleyen şirket bulunduğu için hem toplamı 46'dan hem de yüzde toplamı 100'den büyüktür.

Tablo 7.10. İnşa Edilen Konutları Satın Alan Gelir Gruplarına Göre Konut Üreticisi Firma Sayısı

Gelir Grubu	Firma Sayısı
En Üst	13
Üst	17
Orta	21
Alt	9
Düşük	8

Tablo 7.11. Ürettikleri Konutları İnşaat Aşamasında Satan Firmaların Satışlarının Toplam İçindeki Oranı

Satılan Konutun Oranı (%)	Firma Sayısı	Oranı (%)
10 veya daha az	2	8,3
11-25	6	25
26-40	4	16,6
41-50	4	16,6
51-80	1	4,1
81-100	1	4,1
Toplam	**18**	**75,0**
Satmayanlar	6	25,0
Satış Amaçlı Konut Üretenler	**24**	**100,0**

Tablo 7.12. Ürettikleri Konutları Vadeli Satan Firmaların Satışta Aldıkları Peşinat Oranı

Vadeli Satışta Peşinat Oranı (%)	Firma Sayısı	Oranı (%)
20 veya daha az	4	17,5
25	3	13,1
40	1	4,3
45	1	4,3
50	5	21,8
60	1	4,3
70	1	4,3
85	1	4,3
Toplam Vadeli Satanlar	**17**	**73,9**
Vadeli Satmayanlar	**6**	**26,1**
Satış Amaçlı Konut Üreten Firmalar Toplamı	**23(*)**	**100,0**

(*) 1 şirket soruyu yanıtsız bırakmıştır.

Tablo 7.13. Vadeli Satış Yapan Konut Üreticilerinin Kabul Ettikleri Taksitle Ödeme Süresi (Ay)

Taksit Vadesi (Ay)	Firma Sayısı	Oranı
3 veya daha az	2	8,3
6	2	8,3
8	1	4,1
10	2	8,3
12	4	17
20	1	4,1
24	2	8,3
36	1	4,1
48	1	4,1
İnşaat bitimine kadar	2	8,3
Toplam Vadeli Satanlar	**18**	**75,0**
Vadeli Satmayanlar	**6**	**25,0**
Satış Amaçlı Konut Üreten Firmalar Toplamı	**24**	**100,0**

Tablo 7.14. Denizli'de satış amaçlı konut yapımı ve satışının olumlu/ avantajlı hususları

Olumlu/Avantajlı Hususlar	Görüşü Belirten Firma Sayısı	Oranı (%)
Büyük, güçlü ve gelişen bir şehir olması	5	10,9
Konut talebinin sürekli artması	8	17,4
Konut yapımında yatırım olanakları sunması	4	8,7
Konutların kalitesi	3	6,5
Diğer	5	10,9
Bilmiyorum/ Hatırlamıyorum	7	15,2
Olumlu bir tarafı yok	4	8,7
Gelir düzeyi yüksek bir kent olması	4	8,7
Satış kolaylığı	4	8,7
Karlılık yüksek/ Maliyet düşük	4	8,7
Sektörün sürekli gelişmesi/ Arz artması	1	2,2
TOPLAM	**46**	**100,0**

Tablo 7.15. Denizli'de Satış Amaçlı Konut Yapımı Ve Satışının Olumsuz Hususları / Zorlukları

Olumsuz Hususlar/Zorluklar	Görüşü Belirten Firma Sayısı	Oranı (%)
Düzensiz kentleşme/ Planlama/ Yapılaşma	5	10,9
Arsa payı yüksek	1	2,2
Arsa bulma zorluğu	1	2,2
Yüksek Maliyet/ Kar marjının düşük olması	4	8,7
Finans sıkıntısı	4	8,7
Kalifiye eleman/ Kalifiye ekip bulma zorluğu	1	2,2
Arz talep dengesizliği	3	6,5
Bilmiyorum/ Hatırlamıyorum	7	15,2
Sektördeki eksiklikler	2	4,3
İnşaat yapımının uzmanların elinde olmaması	5	10,9
Genel ekonomik sıkıntılar	1	2,2
Diğer	2	4,3
Devlet kurumları tarafından da inşaat yapılması	1	2,2
Konutların kalitesi/ beğenilir olmaması	2	4,3
Tekelleşme/ Markalaşma	2	4,3
Çevre şartları	1	2,2
Olumsuz bir şey yok	8	17,4
TOPLAM	**46**	**100,0**

Tablo 7.16. Denizli'de Konut İnşa Etmenin Avantajları ve Dezavantajları ile İlgili Olarak, Arsa Temin Etmek Hakkında Konut Üreticilerinin Görüşü

	Bu Görüşe Katılan Firma Sayısı	Oranı (%)	Birleşik Oran (%)
Çok zor	11	23,9	23,9
Zor	24	52,2	76,1
Ne zor ne kolay	6	13,0	89,1
Kolay	5	10,9	100,0
Toplam	**46**	**100,0**	

Tablo 7.17. Denizli'deki Konut Üreticilerinin Arsa Fiyatları Hakkındaki Görüşleri

	Bu Görüşe Katılan Firma Sayısı	Oranı (%)	Birleşik Oran (%)
Çok pahalı	29	63,0	63,0
Pahalı	14	30,4	93,5
Ne pahalı ne ucuz	3	6,5	100,0
Toplam	**46**	**100,0**	

Tablo 7.18. Denizli'de Konut İnşa Etmenin Avantajları ve Dezavantajları ile İlgili Olarak, Konut Üreticilerinin Konutları Satmak Konusundaki Görüşleri

	Bu Görüşe Katılan Firma Sayısı	Oranı (%)	Birleşik Oran (%)
Çok zor	5	10,9	10,9
Zor	16	34,8	45,7
Ne zor ne kolay	16	34,8	80,4
Kolay	8	17,4	97,8
Çok kolay	1	2,2	100,0
Toplam	**46**	**100,0**	

8. DENİZLİ EMLAK KOMİSYONCULARI DEĞERLENDİRMESİ

Denizli'de konut ve arsa fiyatlarının düzeyini ve semtlere göre değişimini belirlemek için 23 emlak komisyoncusuna Veri Araştırma A.Ş. tarafından Ekim 2006'da anket uygulanmıştır. Anket verilerinden 3+1 odalı, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir daire ile 3+1 odalı, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin fiyat ve aylık kirası ile ilgili sonuçlar aşağıda sunulan Tablo 8.1'de görülmektedir. Kentin fiyat düzeylerine göre farklılaşan semtlerindeki ortalama fiyatlar ve kiralar beklenen şekilde değişmektedir. Kentte 3+1 odalı, asansörsüz, kalorifersiz konutların ortalamanın altında fiyatlara sahip olan semtlerde 71086 YTL, kaloriferli konutların ise 97142 YTL'den alınabilmektedir. Konut türleri ve semtler arasında fiyat farklılıklarına örnek olarak, 3+1 kaloriferli dairelerden ortalamanın üstü fiyatlı semtlerdeki fiyatı 126 739 (ortalama) YTL iken ortalamanın altı fiyatlı olanlarının fiyatı 97142 (ortalama) YTL olarak belirlenmiştir.

Denizli'de arsa fiyatları ile ilgili olarak belirlenen fiyatlardan, Türkiye'nin Habitat II Konferansında sunduğu ülke raporunda hesaplanması istenen göstergelerden olan "Arsayı İmara Açma Katsayısı" hesaplanmıştır. Arsayı imara açma katsayısı kentin uç alanlarında imarlı-altyapılı bir arsanın metrekare fiyatının yakın çevresindeki imarsız-altyapısız bir arsanın metrekare fiyatına oranı olarak tanımlanmıştır. Katsayının yüksek olduğu kentlerde imarlı-altyapılı arsanın kıt olduğu, düşük olduğu kentlerde ise bu tür arsaların sunumunda bir darboğaz olmadığı şeklinde yorumlanmaktadır. (Tablo 8.2-8.3) .

Tablo 8.2-8.3-8.4-8.5-8.6-8.7-8.8'de yeni gelişen konut alanlarındaki imarlı arsa fiyatlarıyla yakınlarındaki imarsız arazilerin metrekare fiyatları verilmiştir. Buna göre ortalama fiyata sahip bölgelerde 2 kata kadar bina yapımına uygun arsaların ortalama fiyatları 180 YTL iken 5-6 kat imarlı bir arsanın fiyatı ise ortalama 438 YTL olarak belirlenmiştir. İmarsız bir arazinin ortalama metre kare fiyatı 35 YTL iken, ortalama üstü bölgelerde bu değer 45'e çıkmaktadır. Ortalamanın altında fiyata sahip olan bölgelerde ise imarsız bir arazinin metrekare satış fiyatı ortalama 25,91 YTL'dir.

Denizli'de ortalama fiyatlı bölgelerden 2 kata kadar konut yapılabilen semtler için bu katsayı 5,04, 3-4 katlı bina inşa edilen bölgelerdeki semtlere göre 8,12, 5-6 katlı konut yapılan semtler için 12,28'e çıkmaktadır. Sözü edilen Türkiye raporunda bu göstergenin ülke bütünü için 2.37, Ankara için 3.07 olarak hesaplandığı dikkate alındığında, Denizli'de her tür konut için hesaplanan ortalamaların Türkiye ortalamasının oldukça üzerinde olduğu görülmektedir. Bu sonuç Denizli'de imarlı-altyapılı arsa arzının kısıtlı olduğunu göstermektedir.

Tablo 8.1. Bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir daireye ait ortalama fiyat ve kiralar (YTL)						
	Bu kentte, ortalama fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın altında fiyatlara sahip ruhsatlı dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte,ortalama fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte,ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte,ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası
Cevaplayan	23	23	23	23	23	23
A.Ortalama	106521,74	95652,17	71086,96	393,48	426,09	338,04
Minimum	50000	50000	45000	250	250	250
Maksimum	550000	160000	140000	650	650	600
Bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1,asansörlü, kaloriferli yeni bir daireye ait ortalama fiyat ve kiralar (YTL)						
	Bu kentte, ortalama fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın altında fiyatlara sahip ruhsatlı dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte,ortalama fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte,ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte,ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası
Cevaplayan	23	23	21	22	22	20
A.Ortalama	109782,61	126739,13	97142,86	484,09	543,18	416,25
Minimum	75000	85000	60000	300	350	275
Maksimum	200000	250000	200000	1000	1500	1000

Bir apartmanın ön cephesinde yer alan,2.veya 3. katta 4+1 ve asansörsüz, kalorifersiz yeni bir daireye ait ortalama fiyat ve kiralar (YTL)						
	Bu kentte, ortalama fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın altında fiyatlara sahip ruhsatlı dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte,ortalama fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte,ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte,ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası
Cevaplayan	18	19	18	17	18	17
Aritmetik Ortalama	130277,78	146052,63	116944,44	485,29	511,11	427,94
Minimum	90000	100000	70000	400	100	350
Maksimum	250000	250000	200000	750	700	500
Bir apartmanın ön cephesinde yer alan,2.veya 3. katta 4+1 ve asansörlü, kaloriferli yeni bir daireye ait ortalama fiyat ve kiralar (YTL)						
	Bu kentte, ortalama fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın altında fiyatlara sahip ruhsatlı dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte,ortalama fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte,ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte,ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası
Cevaplayan	21	21	19	19	19	17
A. ortalama	167857,14	192857,14	151315,79	665,79	857,89	598,53
Minimum	120000	85000	90000	500	450	500
Maksimum	250000	270000	220000	1000	2000	950

Tablo. 8.2. Yeni Gelişen, Konut Yapımının Yoğun Olduğu Semt veya Bölgelerde 2 Kata Kadar İmarlı Arsalara Ait Ortalama Fiyatlar (YTL/m2)

	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalama fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 2 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın üstünde fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 2 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı olanlardan izin verilen kat adeti 2 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı
Cevaplayan Sayısı	16	17	17
Aritmetik Ortalama	180,0	232,06	172,94
Minimum	50	15	40
Maksimum	500	600	360

Tablo 8.3. Yeni Gelişen, Konut Yapımının Yoğun Olduğu Semt veya Bölgelerde 3-4 Kata Kadar İmarlı Arsalara Ait Ortalama Fiyatlar (YTL)

	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalama fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 3-4 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın üstünde fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 3-4 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı olanlardan izin verilen kat adeti 3-4 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı
Cevaplayan Sayısı	18	18	19
Aritmetik Ortalama	290,28	360,28	276,32
Minimum	100	160	90
Maksimum	800	1000	750

Tablo 8.4. Yeni Gelişen, Konut Yapımının Yoğun Olduğu Semt veya Bölgelerde 5-6 Kata Kadar Konut İnşa Edilebilen İmarlı Arsalara Ait Ortalama Fiyatlar (YTL)

	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalama fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 5-6 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın üstünde fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 5-6 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı olanlardan izin verilen kat adeti 5-6 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı
Cevaplayan Sayısı	19	19	19
Aritmetik Ortalama	438,95	534,47	366,84
Minimum	100	120	60
Maksimum	1000	1250	900

Tablo 8.5. Yeni Gelişen, Konut Yapımının Yoğun Olduğu Semt veya Bölgelerde Yedi Veya Daha Fazla Katlı Konut İnşa Edilebilen İmarlı Arsalara Ait Ortalama Fiyatlar (YTL)

	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalama fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti yedi ve fazla katlarda olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın üstünde fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti yedi ve fazla katlarda olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı olanlardan izin verilen kat adeti yedi ve fazla katlarda olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı
Cevaplayan Sayısı	17	17	15
Aritmetik Ortalama	658,82	874,71	470,67
Minimum	100	120	50
Maksimum	2500	2500	900

Tablo 8.6. Yeni Gelişen Alanların Yakınlarından Ortalama Fiyata Sahip Olan Bölgelerde İmarsız Bir Arazinin Ortalama Metrekare Fiyatı (YTL)

Cevaplayan Sayısı	22
Aritmetik Ortalama	35,73
Minimum	6
Maksimum	150

Tablo 8.7. Yeni Gelişme Alanları Yakınlarındaki Ortalamanın Üstünde Fiyata Sahip Ruhsatlı Olan Bölgelerde İmarsız Bir Arazinin Ortalama Metrekare Fiyatı (YTL)

Cevaplayan Sayısı	22
Aritmetik Ortalama	45,23
Minimum	10
Maksimum	200

Tablo 8.8. Yeni Gelişen Alanların Yakınlarında Ortalamanın Altında Fiyata Sahip Yörelerde İmarsız Bir Arazinin Metrekare Fiyatı (YTL)

Cevaplayan Sayısı	22
Aritmetik Ortalama	25,91
Minimum	5
Maksimum	60

1. GİRİŞ

GAZİANTEP

1.1 İlin Genel Özellikleri

Gaziantep, Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde yer almaktadır. İlde 1985-2000 döneminde artan hanehalkı başına inşaat ruhsatı alınan konut sayısı 0,64 olmuştur. İl merkezi için aynı oran 1985-2000 dönemi için 0,58, büyük bölümünde krizin etkili olduğu 2000-2006 dönemi için ise 0,57 olarak hesaplanmıştır.

Bu çalışma il bütünü ve il merkezinde konut üretimine etki eden faktörleri ayrıntılı incelemeyi amaçlamaktadır.

1.1.1 Nüfus ve Ekonomik Yapıyla İlgili Özellikler

Gaziantep'te 1990 ve 2000 Nüfus Sayımı verilerine göre ilçelerde şehir ve köy nüfusları ile yıllık nüfus artış hızı Tablo 1.1'de sunulmaktadır. 1990-2000 döneminde Gaziantep ilinde yıllık nüfus artış hızı binde 24,05 olmuştur. Bu oran Türkiye'nin aynı dönemde binde 18,28 olan yıllık nüfus artış hızının üzerindedir. Şehir nüfus artış hızları da Türkiye ortalamasının üzerinde olan Gaziantep'in birçok ilçesinde nüfus artışları negatif değerlerde olan köylerin ortalama nüfus artış oranı Türkiye ortalamasından düşüktür. Şehir nüfus artış oranı en yüksek ilçe Büyükşehir Belediyesini oluşturan iki ilçeden biri olan Şehitkamil'dir. Bu ilçede binde 48,43 olan yıllık nüfus artış hızı, diğer ilçe olan Şahinbey'de binde 25,89'dur. Şehir nüfusunda Şehitkamil'den sonra en yüksek artış oranı Nurdağı ilçesindedir. Araban ise bu dönemde hem şehir hem de köy nüfuslarının azaldığı bir ilçe olmuştur.

Tablo 1.1. Gaziantep'te İlçelere Göre Şehir ve Köy Nüfusu ve Yıllık Nüfus Artış Hızı

		1990			2000			Yıllık Nüfus Artış Hızı (‰)		
	İlçeler	Toplam	Şehir	Köy	Toplam	Şehir	Köy	Toplam	Şehir	Köy
01	Şahinbey	422 231	384 510	37 721	538 373	498 159	40 214	24,29	25,89	6,40
02	Şehitkamil	267 617	218 924	48 693	411 186	355 354	55 832	42,94	48,43	13,68
03	Araban	36 773	14 275	22 498	31 819	10 666	21 153	-14,47	-29,14	-6,16
04	İslahiye	72 871	34 607	38 264	79 011	38 770	40 241	8,09	11,36	5,04
05	Karkamış	15 245	3 430	11 815	13 774	4 412	9 362	-10,14	25,17	-23,26
06	Nizip	106 516	58 604	47 912	115 043	71 629	43 414	7,70	20,06	-9,86
07	Nurdağı	30 973	7 048	23 925	38 472	10 866	27 606	21,68	43,28	14,31
08	Oğuzeli	34 215	9 983	24 232	33 162	11 527	21 635	-3,13	14,38	-11,33
09	Yavuzeli	23 955	6 864	17 091	24 409	7 743	16 666	1,88	12,05	-2,52
G.antep Toplamı		**1 010 396**	**738 245**	**272 151**	**1 285 249**	**1 009 126**	**276 123**	**24,05**	**31,25**	**1,45**
Türkiye Toplamı		**56 473 035**	**33 656 275**	**22 816 760**	**67 803 927**	**44 006 274**	**23 797 653**	**18,28**	**26,81**	**4,21**

Kaynak: TÜİK 2000 Genel Nüfus Sayımı, Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri yayınları, 27-Gaziantep

Gaziantep ilinde işgücüne katılma oranı 2000 yılında yüzde 47,29'dur. Erkeklerde bu oran yüzde 69,74 iken kadınlarda yüzde 25,07'dir. TÜİK verilerine göre 1980-2000 döneminde bu oranlar erkekler için yaklaşık 10 puan, kadınlar için yaklaşık 8,5 puan azalmıştır. 2000 Yılı Nüfus Sayımı verilerine göre Gaziantep ilinde işsizlik oranı yüzde 11,4'dür. İşsizlik oranı il merkezinde ise yüzde 16,66'ya yükselmektedir.

Türkiye ve Gaziantep'te çeşitli ekonomik faaliyetlerde çalışanların sayıları ve oranları Tablo 1.2'de sunulmaktadır. Buna göre Türkiye'de olduğu gibi Gaziantep ilinde de en yüksek orana sahip faaliyet alanı ziraat olmakla birlikte Gaziantep'te ziraatta çalışanların oranı Türkiye oranına göre daha azdır. Buna karşılık imalat sanayinde çalışanların oranı Türkiye ortalamasının yaklaşık 8 puan üzerindedir. İl bütününde oranı Türkiye ortalamasından yüksek olan diğer sektörler inşaat, toptan ve perakende ticaret ile ulaştırma, haberleşme ve depolamadır.

İl merkezinde ise imalat sanayii başta gelen faaliyet alanı olup yüzde 37,08 olan oranı Türkiye il merkezleri ortalamasından 11 puan yüksektir. İl bütününde olduğu gibi il merkezinde de inşaat il merkezleri ortalamasının üzerindedir. Toptan ve perakende ticaret Türkiye ile merkezleri ortalamasından küçük bir oranda yüksek, diğer sektörlerin oranları ise düşüktür.

Tablo 1.2. Türkiye ve Gaziantep'te Ekonomik Faaliyetlerde Çalışanların Sayısı ve Oranı

Faaliyetler	Türkiye Toplamı		Gaziantep İli		Türkiye İl Merkezleri		Gaziantep İl Merkezi	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
Ziraat	12576827	48,38	146625	39,13	112639	1,36	2447	1,30
Madencilik	96035	0,37	202	0,05	21052	0,25	120	0,06
İmalat Sanayii	3276173	12,60	78331	20,91	2140998	25,85	69686	37,08
Elektrik, Gaz ve Su	98152	0,38	1197	0,32	55556	0,67	994	0,53
İnşaat	1196246	4,60	22683	6,05	581473	7,02	17067	9,08
Top. Peraken. Ticaret	2512777	9,67	42824	11,43	1585679	19,15	36190	19,26
Ulaştırma, Haber. Depola.	853255	3,28	12878	3,44	516153	6,23	9130	4,86
Mali Kurumlar	808126	3,11	8032	2,14	604326	7,30	6980	3,71
Toplum hizm. Sosyal ve Kişisel Hizm.	4545535	17,48	61518	16,42	2645080	31,94	45037	23,96
Diğer	34015	0,13	378	0,10	18266	0,22	282	0,15
TOPLAM	**25997141**	**100**	**374668**	**100**	**8281222**	**100**	**187933**	**100**

Kaynak: TÜİK 2000 Genel Nüfus Sayımı, Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri yayınları

Türkiye ve Gaziantep'te yapılan iş ve istihdam edilen nüfus Tablo 1.3'te sunulmaktadır. Buna göre il bütününde ilk sırada tarım, hayvancılık, ormancılık, balıkçılık ve avcılık işlerinde çalışanların oluşturduğu grup bulunmaktadır. Ancak bütün içinde yüzde 39,19 olan bu grubun oranı 48,44 olan Türkiye ortalamasının oldukça altındadır. İkinci büyük grubu ve çalışanların üçte birini oluşturan tarım dışı üretim faaliyetlerinde çalışanlar ve ulaştırma makinaları kullananların oranı yüzde 33,35 olup Türkiye ortalamasının 10 puan üzerindedir.

Gaziantep il merkezinde ise (Büyükşehir Belediyesi), büyük bölümü sanayide çalışan mavi yakalılar olan tarım dışı üretim faaliyetlerinde çalışanlar ve ulaştırma makinaları kullananlar ilk sırada yer almaktadır. Bu grup yüzde 54,38 oranı ile çalışanların yarıdan fazlasını oluşturmaktadır. Ticaret ve satış personelinin oranı, il merkezinde de Türkiye ortalamasının bir miktar üzerindedir. Bursa ve Denizli kentlerinde olduğu gibi çalışanların sanayideki büyük yoğunlaşması nedeniyle diğer sektörlerin payı genellikle Türkiye ortalamasının altında kalmaktadır.

Bu veriler Gaziantep ilinde tarım ve sanayinin, il merkezinde ise sanayinin önde gelen sektörler olduğunu ortaya koymaktadır. Ticaret ise işgücünün yoğunlaştığı üçüncü önemli sektördür.

Tablo 1.3. Türkiye ve Gaziantep'te Yapılan İş ve İstihdam Edilen Nüfus

Faaliyetler	Türkiye Toplamı		Gaziantep İli		Türkiye İl Merkezleri		Gaziantep İl Merkezi	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
İlmi, Teknik, Serbest Meslek	1901739	7,32	21728	5,80	1208769	14,60	16733	8,90
Müteşebbisler, Yöneticiler	366346	1,41	5522	1,47	245012	2,96	4552	2,42
İdari Personel	1543499	5,94	19676	5,25	1063872	12,85	16109	8,57
Ticaret-Satış Personeli	1603313	6,17	29290	7,82	1078889	13,03	25180	13,40
Hizmet İşlerin. Çalışanlar	1939402	7,46	26281	7,01	1086961	13,13	20265	10,78
Tarım, Hayva. Çalışanlar	12593050	48,44	146848	39,19	123618	1,49	2626	1,40
Tarım Dışı Üretim, Ulaşt. Çalışanları	6033486	23,21	124962	33,35	3465505	41,85	102193	54,38
Bilinmeyen	16306	0,06	361	0,10	8596	0,10	275	0,15
TOPLAM	**25997141**	**100**	**374668**	**100**	**8281222**	**100**	**187933**	**100**

Kaynak: TÜİK 2000 Genel Nüfus Sayımı, Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri yayınları, 27- Gaziantep

İşgücü dağılımından farklı olarak Gaziantep ilinin Gayri Safi Yurt İçi Hasılasının (GSYİH) dörtte birini oluşturan ve oranı Türkiye ortalamasından yaklaşık 5,5 puan yüksek olan ticaret en önemli sektör konumundadır. İlde sanayi ikinci öneme sahip sektör olmakla birlikte payı Türkiye ortalamasının yaklaşık 4 puan gerisindedir. Kentte ulaştırma ve haberleşme GSYİH'da üçüncü en yüksek, tarım ise dördüncü en yüksek paya sahiptir. Bunlardan birincisinin payı, Türkiye ortalamasından küçük bir miktar yüksek, ikincisinin ise 0,60 puan düşüktür. İnşaat ve konut sahipliği, oranları Türkiye ortalamasından bir miktar yüksek sektörlerdir. Gaziantep'in fert başına GSYİH'sı Türkiye ortalamasından yaklaşık 519 YTL. düşüktür.

Artış oranları bakımından inşaat haricinde hiçbir sektörün artış oranı Türkiye ortalamasından yüksek değildir. İlde ve il merkezinde istihdam içinde önemli payı olan sanayideki artış Türkiye ortalamasından bir puan düşüktür. Bu sonuçlar, Gaziantep'te sanayi ve ticaretin

gelişmiş olduğunu göstermekle birlikte, bu iki sektörün ve tarımın yarattıkları katma değerlerin yüksek olmadığını ortaya koymaktadır.

Tablo 1.4. Türkiye ve Gaziantep için Sektörlere göre 2000 Yılı Cari Fiyatlarla GSYİH ve Artış Hızı

Sektörler	2000 Yılı GSYİH Türkiye (Cari Fiyatlarla)		2000 Yılı GSYİH Gaziantep (Cari Fiyatlarla)		1987-2000 Dönemi Sabit Fiyatlarla Artış Oranı (1987=100)	
	Değer YTL	Oran (%)	Değer YTL	Oran (%)	Türkiye	G.antep
1.Tarım	17 540 631 272	14,08	231 849 295	13,68	119,88	93,59
2.Sanayi	29 027 781 732	23,30	326 200 429	19,25	175,03	174,05
3.İnşaat	6 483 105 965	5,20	106 670 996	6,29	109,90	154,91
4.Ticaret	24 906 512 880	19,99	430 747 121	25,42	179,18	158,32
a.Toptan ve perakende ticaret	20 522 601 959	16,47	407 570 464	24,05	175,88	158,90
b.Otel, lokanta hizmetleri	4 383 910 921	3,52	23 176 657	1,37	200,94	146,51
5.Ulaştırma ve haberleşme	17 645 564 229	14,16	249 462 331	14,72	180,77	154,92
6. Mali Kuruluşlar	4 698 024 379	3,77	32 021 597	1,89	129,29	110,50
7. Konut Sahipliği	5 772 955 047	4,63	108 345 076	6,39	128,86	105,93
8.Serbest meslek ve Hizmetler	4 430 360 312	3,56	49 149 415	2,90	154,84	132,87
9. (Eksi)İzafi banka hizmetleri	4 097 693 493	3,29	18 546 028	1,09	119,85	88,33
10. Sektörler toplamı (1-9)	106 407 242 322	85,41	1 515 900 232	89,45	157,23	141,24
11. Devlet hizmetleri	12 633 650 459	10,14	146 346 868	8,64	131,05	121,58
12. Kar amacı olmayan özel hizmet kuruluşları	477 140 623	0,38	262 816	0,02	128,99	107,51
13. Toplam (10+11+12)	119 518 033 404	95,93	1 662 509 917	98,11	155,72	140,21
14. İthalat vergisi	5 065 424 871	4,07	32 089 606	1,89	247,31	196,31
15. GSYİH (Alıcı fiyatlarıyla) (13+14)	124 583 458 276	100,00	1 694 599 523	100,00	158,97	141,17
2000 yılı Nüfusu	67 803 927		1 285 249			
Fert Başına GSYİH	**1837,41**		**1318,50**			

Kaynak: TÜİK, Milli Gelir İstatistikleri

1.2 Çalışmanın Kapsamı

Konut üretiminin illere göre farklılaşmasının incelendiği bu çalışmada yerel düzeyde araştırmalar dört başlık altında toplanmıştır. Önce il bütünü ve yerleşmelere göre konut inşaat ruhsatlarının zaman içindeki gelişimi ile kooperatifler ve kamu kuruluşlarının konut üretimine katkıları incelenmektedir. İlde yapımına başlanan konutların, daire sayıları olarak, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanmaya başlandığı 1966 yılından başlamak üzere, inşaat istatistiklerinin kesinleştiği son yıl olan 2006'ya kadarki gelişimi incelenmiştir. Yerleşmeler düzeyinde ise, aynı tablo il merkezi için 1985-2006 yılları için hazırlanarak grafik olarak sunulmuştur. İlçe belediyeleriyle, yılda ortalama 50 ve daha çok bina için ruhsat verilen yerleşmelerin, TÜİK'ten bilgisayar ortamında alınabilen 1990-2004 dönemini kapsayan verilerinden hazırlanan grafikler metin içinde sunulmuştur. İlçelere göre özetlenebilen bulgular ile Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS) teknikleri kullanılarak tematik haritalar hazırlanmıştır.

İkinci olarak belediyelerin imar ve parselasyon planları, altyapı sunumu arsa ve konut üretimindeki diğer etkinliklerini, kentteki yapılaşmayı belirleyen etmenleri mevcut konut stokunun miktarını ve yasallık durumunu ve konut üretiminde belediyenin ve TOKİ'nin girişimlerini belirlemeyi amaçlayan Belediye Bilgi Formu hazırlanmıştır.

Bu form Gaziantep Büyükşehir ve ilçe belediyelerinde ilgili birimlerden elde edilen veriler ve belediye çalışanları ile yapılan görüşmelerle doldurulmuştur. Raporda bu formda yer alan verilerin açılımı yer almaktadır.

Bu bölümdeki çalışmaların amacı, planlama sisteminin getirdiği kısıtlamaların konut üretimini ve fiyat düzeyini olumsuz etkilediği yönündeki kuramsal çalışmalarla ilişkili olarak geliştirilen, belediyelerin imar planlama ve altyapı sunum faaliyetleriyle oluşan arsa üretimi konusundaki etkinlik düzeyleri ile kentte konut üretimi arasında pozitif ilişki olduğu hipotezi ile ilişkili olarak gerekli bilgiyi üretmektir.

Raporun 4. bölümünde, Gaziantep'te konut kullanımında sıkışıklık durumu, oturulan konutlarda oda sayısına göre kişi sayısının elde edilebildiği 1985 ve 2000 nüfus sayımları verilerinden incelenmiştir. Beşinci bölümde aynı nüfus sayımlarından konutta mülkiyet ve kiracılıktaki değişiklik değerlendirilmiştir. Altıncı bölümde ise 1984 ve 2000 yılı Bina Sayımı verilerinden binaların kat yüksekliği ile arsa üzerinde kapladığı inşaat alanlarının bina ve konut sayısına göre dağılımındaki değişme ve konutların borulu su tesisatı ile kanalizasyon sistemine erişme durumlarındaki gelişmeler incelenmiştir.

Yerel düzeyde yürütülen üçüncü araştırma konut yapımcıları anketidir. Oda'lardan alınan konut üreticisi şirketlerinin isim ve adreslerinin bulunduğu listelerden örnek seçilen 40 firmaya VERİ Araştırma Şirketi tarafından Şubat 2007'de anket uygulanmış ve anket sonuçları 7. bölümde değerlendirilmiştir.

Yerel düzeydeki dördüncü araştırma olan Emlak Komisyoncuları Anketi ise Gaziantep'te, 23 emlakçi tarafından doldurulmuştur. Konut tipleri ve üç farklı fiyat düzeyi olan semte göre özetlenen anket verileri üzerine yapılan değerlendirme raporun 8. bölümünde yer almaktadır.

Sekiz il için yapılan bu çalışmalar raporun genel değerlendirme bölümünde sekiz il bir arada değerlendirilerek araştırmada öngörülen sorulara yanıt aranmaktadır.

2. İNŞAAT RUHSATLARININ YILLARA VE YERLEŞMELERE GÖRE DAĞILIMI

Türkiye'de 1985-2000 döneminde artan hanehalkı başına en fazla sayıda konutun yapımına başlandığı Gaziantep ilinde konut üretimi, inşaat ruhsatı istatistiklerinin Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanmaya başlandığı 1966 yılından, bu raporun yazıldığı tarihte kesin istatistiklerin elde edilebildiği 2006 yılına kadarki 41 yıllık dönem için Şekil 2.1'de görülmektedir. Yılda 5000 düzeyinde konut inşaat ruhsatına 1987-1988 yıllarında ulaşılmış, 2001yılında ise yılda 10 000'in üzerinde konutun yapımına başlandığı, kriz yılı olmasına rağmen diğer yıllardan çok farklı bir dönem olmuştur. Krizden 2003 yılında çıkılmaya başlanmış ve ruhsat sayısı 2004 yılında ancak 1990 yılı düzeyine erişebilmiştir. 2005 ve 2006 yıllarındaki artışla il genelinde şimdiye kadar ulaşılan 2. ve 3. en yüksek düzeylere erişilmiştir. 2005 yılında yapımına başlanan konut sayısı yaklaşık 8000 düzeyine yaklaşırken, 2006 yılında 10000'i aşmıştır.

1985-2000 döneminde ilde artan hanehalkı başına yapımına başlanan konut sayısı 0,64 olarak hesaplanmıştır. Gaziantep il merkezinde 1985-2006 döneminde inşaat ruhsatı verilen daire sayısı Şekil 2.2'de gösterilmiştir. İl bütünüyle benzerlik gösteren bu kentte ilk defa 1988 yılında 4000 üzerinde inşaat ruhsatı verilen daire sayısına ulaşılmış, bu sayıya tekrar 1994-1996 ve 2000-2001 dönemleri ile 2005 yılında erişilmiştir. 2001 krizi il bütününde olduğu gibi il merkezinde de çok olumsuz etkiler yaratmamıştır. Hatta krizin olduğu 2001 yılı il bütününde olduğu gibi il merkezinde de 10000 üzerinde konutun yapımına başlanan ve dolayısıyla en yüksek konut üretiminin gerçekleştiği yıl olmuştur. 1999 yılında etkisini göstermeye başlayan kriz 2001 yılı hariç ve 2002-2003 dönemlerinde olumsuz etkisini göstermiştir. İl merkezinde de 2003 yılında hareketlenmeye başlayan konut piyasasında konut üretimi 2004 ve 2005 yıllarında artmaya başlamıştır. 2005 yılında 6000'in üzerinde konutun yapımına başlanmış, 2006 yılında ise inşaat ruhsatı verilen sayısı 10000'e yaklaşmıştır.

Örnek seçilen illerde konut stokunun niceliksel durumunu belirlemek için 1984 ve 2000 yılları Bina Sayımlarından elde edilen "illerde toplam konut birimi sayıları", 1985 ve 2000 Nüfus Sayımlarında belirlenen illerin kentsel yerleşmelerindeki toplam hane sayılarına bölünerek illerde hane başına konut birimi sayısı hesaplanmıştır. Buna göre Gaziantep ili için 1985 yılı nüfusuna göre hesaplanan 1,02'lik oran, Gaziantep ilinde gereksinime yetecek düzeyde konutun bulunduğunu, ancak boş konut oranının ideal oran olan yüzde 4'ten iki puan düşük olduğunu göstermektedir. Ancak Nüfus Sayımı'nın Binalar Sayımı'ndan bir yıl sonra yapıldığı dikkate alındığı ve hesaplanan orana yüzde 2-3 kadar ekleme yapıldığında yüzde 4 düzeyinde boş konut oranına erişilebilecektir. 2000 yılı Nüfus ve Binalar Sayımı verilerine göre hanehalkı başına konut sayısı oranı 1.28'e yükselmiştir. İl merkezinde ise 1985 yılında 1.16 olan oran 2000 yılında 1.33'e yükselmiştir. Artan hanehalkı sayısına göre oldukça az sayıda konutun yapımı için ruhsat alındığı bu dönemde hanehalkı başına konut sayısındaki artışın ruhsatsız konut üretimiyle ilişkili olduğu açıktır.

Şekil 2.3'de, 1990-2004 döneminde Gaziantep ilindeki ilçelerde ve başlıca yerleşmelerde yıllık yapı ve daire ruhsat sayıları görülmektedir.

Islahiye Belediyesi'nde yıllar içinde konut üretiminin çok fazla miktarlarda olduğunu söylemek mümkün değildir zira grafikten de anlaşılacağı gibi en yüksek konut üretimine 1998 yılında 300'ün üzerindeki konutla ulaştığı görülmektedir. Bir diğer ilçe belediyesi olan Nizip Belediyesi'nde ise konut üretimi Islahiye Belediyesi'ne göre bir miktar daha artsa çok büyük bir fark gözlenmemektedir. Nizip'te 1990-2004 döneminde ulaşılan en yüksek konut üretiminin, ilginç bir şekilde krizin başladığı 2001 yılında gerçekleştiği gözlenmektedir.

Krizden sonraki 2002-2003 yıllarında bu miktar yok denecek kadar alt seviyelere düşmüşken 2004 yılında ufak bir kıpırdanma göze çarpmaktadır.

Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'ni oluşturan ilçe belediyelerden Şahinbey Belediyesi'nde 1000'in üzerinde konutun yapımına ilk defa 1994 yılında erişilmiş ve 1995 yılında da üretim bu düzeyde devam etmiştir. 1996 yılındaki büyük düşüş, kriz dönemi olan 2002 yılında da görülmüştür. Buna karşılık 2000 yılında 1000'in üzerinde inşaat ruhsatı verilen konut sayısı 2001 yılında, incelenen dönemin en yükseği olan 4000 düzeyine kadar çıkmıştır. Gaziantep Büyükşehir Belediyesi bütününde olduğu gibi Şahinbey Belediyesi sınırlarının içinde de, Türkiye'de krizin en etkili olduğu 2001 yılında konut yapımı için en çok sayıda ruhsat verildiği görülmektedir. Ayrıca Şahinbey Belediyesi'nde yapı ve daire sayıları arasındaki farkın çok olması çok katlı yapılaşmanın bir göstergesi olarak kabul edilebilir.

Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'nin diğer ilçe belediyesi olan Şehitkamil Belediyesi'nin verilen ruhsatlar bakımından Şahinbey Belediyesi ile benzeştiği görülmektedir. Yıllık ruhsat sayısı 1992-1995 döneminde 2000 civarında iken 1996 yılında başlayan çok ciddi boyuttaki düşüş 1997-99 döneminde bir miktar artsa da önceki döneme göre yine düşük kalmıştır. Tüm ülkede görülen krizin etkileri Gaziantep Büyükşehir ve Şahinbey Belediyesi'nde olduğu gibi etkisini 2002-2003 döneminde göstermiş, 2001 yılında ise dönem boyunca ulaşılan en yüksek düzeyde konut üretimi gerçekleştirilmiş ve 6000'in üzerinde konutun yapımına başlanmıştır. 2004 yılında krizin etkilerinden kurtulmaya başlanmasıyla Şehitkamil Belediyesi tarafından yılda 1000 civarında konut yapımı için inşaat ruhsatı verilerek 1999 yılındaki ulaşılan düzeye ulaşılmıştır.

İnşaat ruhsatı verilen daire sayılarının artan hanehalkı sayısına oranları il merkezi ve ilçe belediyeleri için 1990-1994, 1999-1995, 2000-2006 ve 1990-2006 dönemlerine göre hesaplanmış ve oluşturulan grafikler Şekil 2.4'de sunulmuştur.

1990-1994 döneminde en yüksek orana sahip olan ilçe belediyesinin Islahiye (1,88) olduğu görülmektedir. Bundan sonra sırasıyla Nizip (1,18) ve Büyükşehir (0,54) Belediyesi gelmektedir. Gaziantep ilinde bu üç belediyenin dışında diğer ilçe belediyelerinin (Araban, Karkamış, Nurdağı, Oğuzeli ve Yavuzeli) daire sayılarına ulaşılamamış olması nedeniyle grafikte değerleri sıfır olarak gösterilmiştir. Grafikte yer alan üç belediyeden yalnızca Gaziantep Büyükşehir Belediyesi için 1990-1994 dönemine ait hesaplanan oran 1.00'den küçüktür.

1995-1999 döneminde ise bu oranların pek fazla değişmediği görülmektedir. Bu dönemde de sadece Büyükşehir Belediyesi'nde bu oran 1.00'in altındadır. 1990-1994 döneminde en yüksek değere sahip olan Islahiye bu dönemde de 1,84 ile en yüksek orana sahiptir. Nizip belediyesi için hesaplanan oran geçen döneme göre küçük bir düşüşle 1,06 olmuştur. Artan hanehalkı başına en az sayıda konutun yapımı için ruhsat Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı ilçe belediyeleri tarafından verilmiştir.

2000-2006 döneminde ise diğer iki döneme göre Büyükşehir Belediyesi haricinde diğer iki ilçe belediyesinde de son derece önemli değişimler gözlenmiştir. Geçen iki dönemde gereksinimin üzerindeki sayıda konut için ruhsat veren Islahiye Belediyesinin 1995-1999 döneminde 1,84 olan oranı 2000-2006 döneminde 0,41 düzeyine düşmüştür. Bu ani ve hızlı düşüş krizin boyutunu göstermektedir. Bu oran, önceki iki dönemin tersine Büyükşehir Belediyesi'nin 0,59 olan oranının altında kalmıştır. Diğer taraftan 1990-1994 ve 1995-1999 dönemlerinde gereksinimden fazla sayıda konutun yapımı için ruhsat verilen Nizip

Belediyesi'nin 2000-2006 döneminde verdiği ruhsatların artan hanehalkı sayısına oranı 1,06'dan 0,45'e düşmüştür. Bu bulgular, 2001 krizinin etkilerinin Islahiye ve Nizip'te Gaziantep kentine göre daha çok hissedildiğini göstermektedir.

İncelenen üç dönem bir arada ele alındığında, Gaziantep Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde (0,57) ve Nizip Belediyesi'nde (0,8) 1990- 2006 döneminde verilen ruhsatların artan hanehalkı sayısına oranı 1.00'in altında kalmış, buna karşılık yalnızca İslahiye Belediyesi'nde (1,22) gereksinimi karşılayacak miktarda konutun yapımına başlanmıştır.

Kooperatiflerin Gaziantep ilinde konut üretimindeki etkinliklerinin oldukça önemli olduğu Şekil 2.5'te görülmektedir. 1988 yılında kooperatiflerin toplam ruhsatlar içindeki payı yüzde 60'ı, 1996 yılında ise yüzde 48'i aşmıştır. 1987, 1992, 1994, 1997 ve 2001 yıllarında kooperatif ruhsatlarının oranı yüzde 30-40 düzeyinde gerçekleşmiştir. Türkiye'nin diğer illerinde 2000'li yıllarda ortaya çıkan kooperatiflerin konut üretimindeki gerilemelerinin Gaziantep'te 2002 yılından sonra sürdüğü görülmektedir.

Şekil 2.6'da Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'nde kooperatiflerin payında il bütününe benzer bir dağılım görülmektedir. 1988 yılında kooperatiflerin payı yüzde 70 düzeylerine erişmiş, 1987 yılında ise il bütünündeki gibi yüzde 48 olmuştur. 1985-2006 döneminde il bütününde kooperatif ruhsatlarının toplam ruhsatlara oranı yüzde 25,86 iken il merkezinde 1985-2005 döneminde yüzde 25,33 olmuştur. Bu oranlar Türkiye ortalaması düzeyindedir.

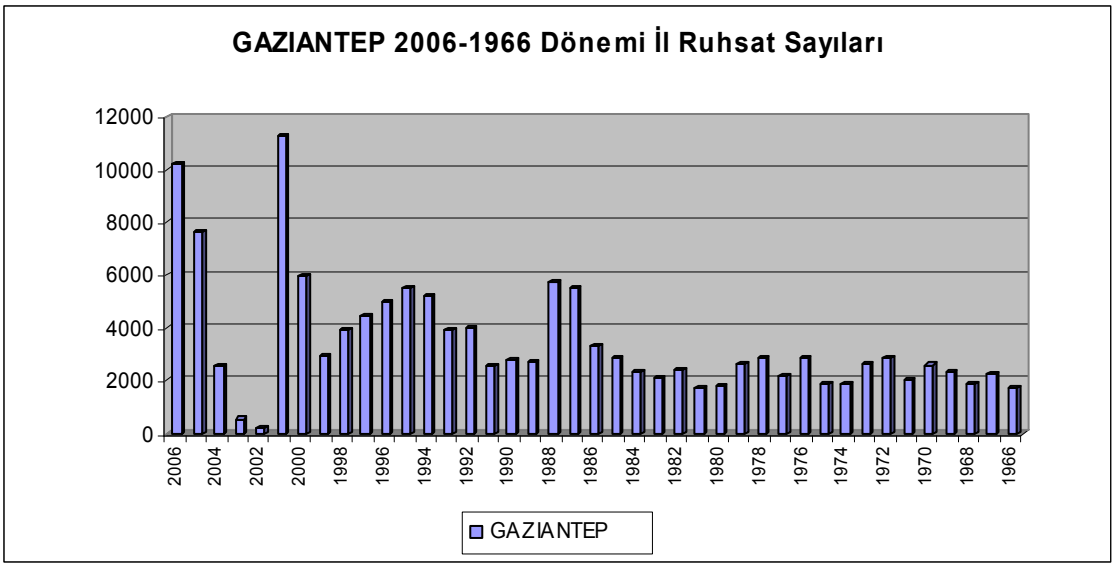
Gaziantep ilinde 1985-2004 döneminde kooperatifler tarafından yapımına başlanan konut sayısı 25003 iken il merkezinde 22895 olmuştur. İldeki toplam kooperatif ruhsatlarının yüzde 92'sine eşit olan Gaziantep Büyükşehir Belediyesi tarafından verilen kooperatif ruhsatlarının yıllara göre oranının yıllara göre dağılımında il bütününe göre önemli bir fark bulunmamaktadır (Şekil 2.7).

Aynı dönem içinde Gaziantep il merkezinde kamu kuruluşları tarafından yapımına başlanan konutların sayısının toplam içindeki oranı genellikle oldukça düşüktür (Şekil 2.8). 1985-1990 döneminde yüzde 6'ya kadar yükselen kamu kuruluşlarının payı daha sonraki yıllarda yüzde 1'in altında kalmıştır. 1990-2006 döneminde kamu kuruluşlarının toplam ruhsatlar içinde yüzde 1,4 kooperatiflerin payı ise yüzde 25,2'dir.

Yapı sahipliğine göre inşaat ruhsatı verilen daire sayılarının TÜİK'den elde edilebildiği 1990-2006 dönemini kapsayan dağılım, kooperatiflerin 1996 yılında Gaziantep il merkezinde verilen inşaat ruhsatları içinde en büyük paya sahip olduklarını, 1992, 1994 ve 1997 yıllarında ise özel sektör tarafından alınan ruhsatlara yakın sayıda konut için ruhsat aldıklarını göstermektedir (Şekil 2.9). Ancak 2001 yılında en yüksek sayıya ulaşan kooperatifler tarafından alınan ruhsatlar, sonraki beş yılda, 2005 ve 2006 yıllarındaki küçük artışlar dışında oldukça düzeylerde kalmıştır.

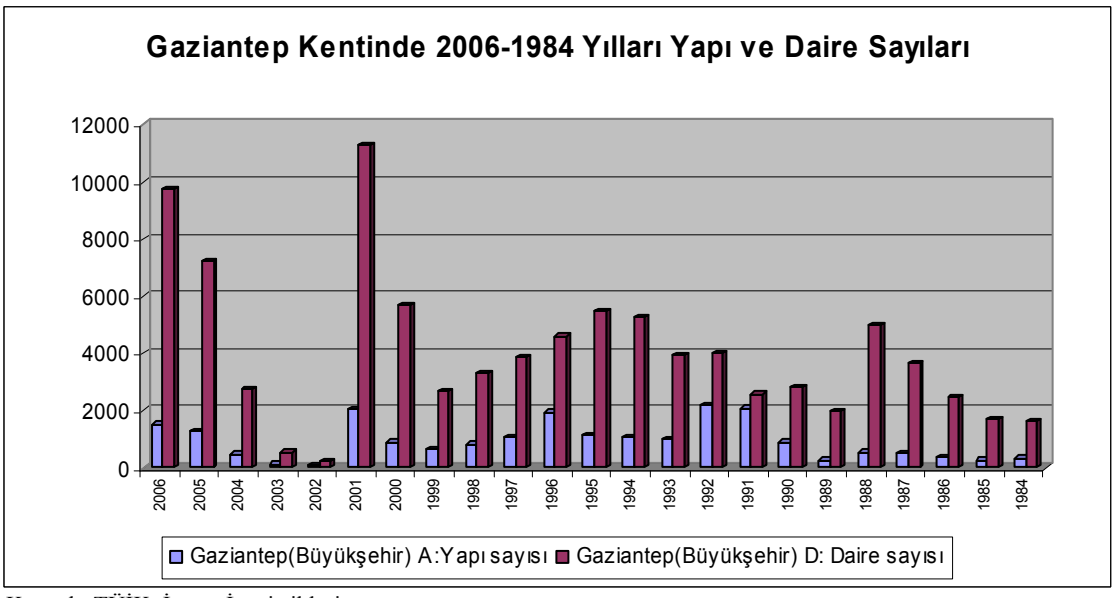
Sonuç olarak Gaziantep il merkezinde 1984-2006 yılları arasında artan hane sayısından 67206 kadar eksik sayıda konutun yapımına başlanmıştır. Diğer taraftan hem ruhsat verilen daire sayısı hem de gereksinim ruhsat oranı bakımından il merkezi ile diğer yerleşmeler arasında büyük farklılık görülmektedir.

Şekil 2.1. Gaziantep İlinde İnşaat Ruhsatı Verilen Konut Daire Sayıları (1966-2006)



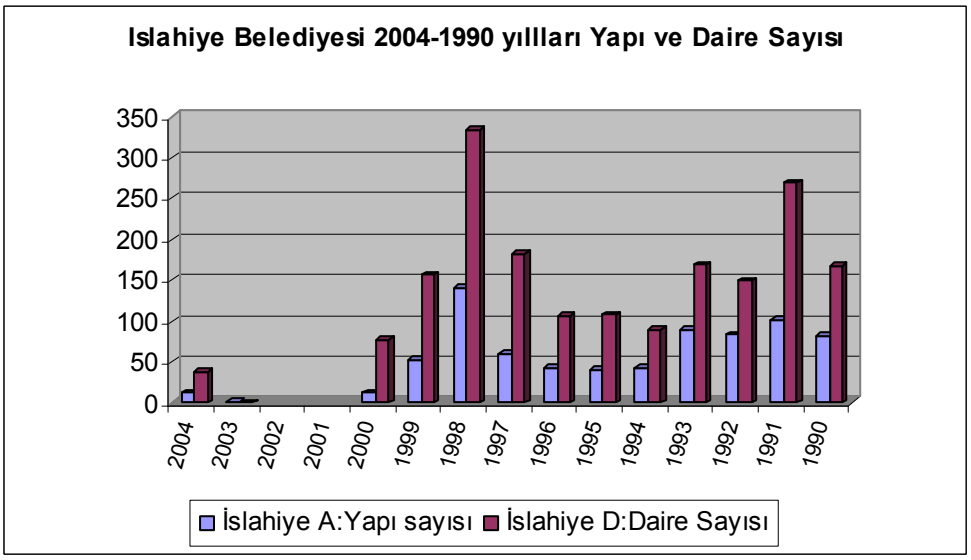
Kaynak: TÜİK, İnşaat İstatistikleri

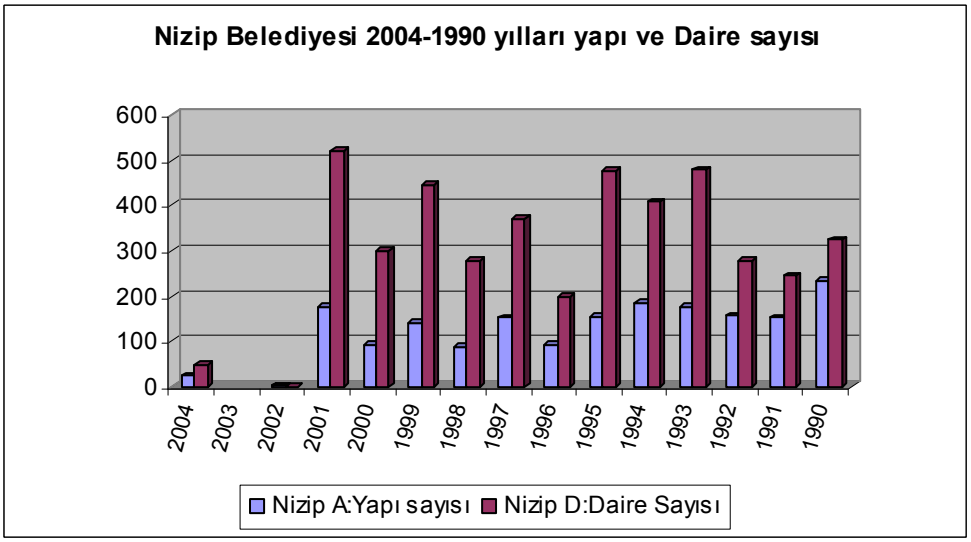
Şekil 2.2. Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'nde İnşaat Ruhsatı Verilen Yapı ve Daire Sayısı

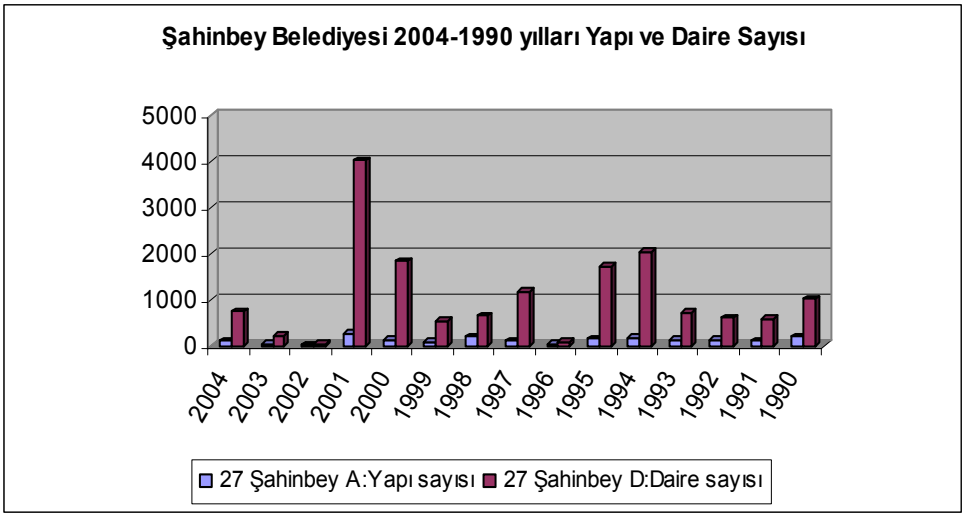


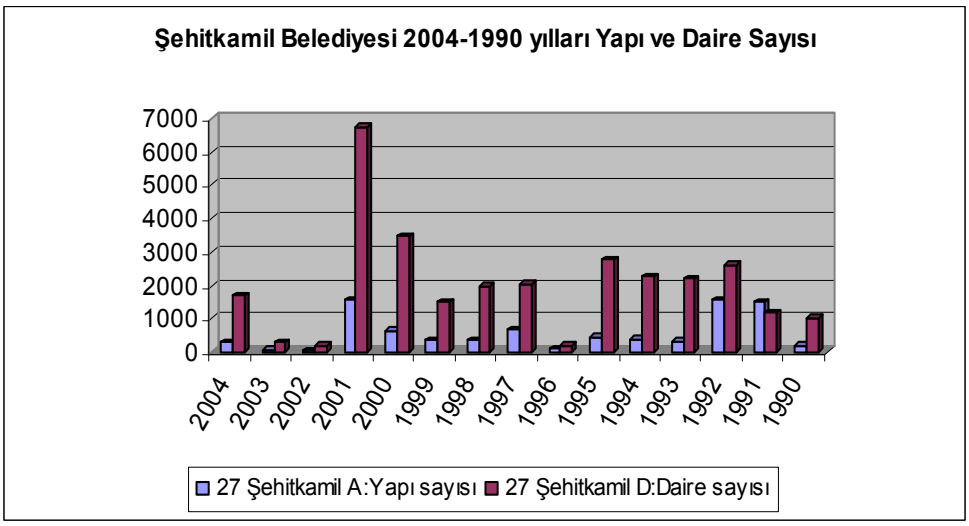
Kaynak: TÜİK, İnşaat İstatistikleri

Şekil 2.3. Gaziantep İlinin İlçe ve Seçilen Belediyelerinde İnşaat Ruhsatı Verilen Konut Bina ve Daire Sayıları

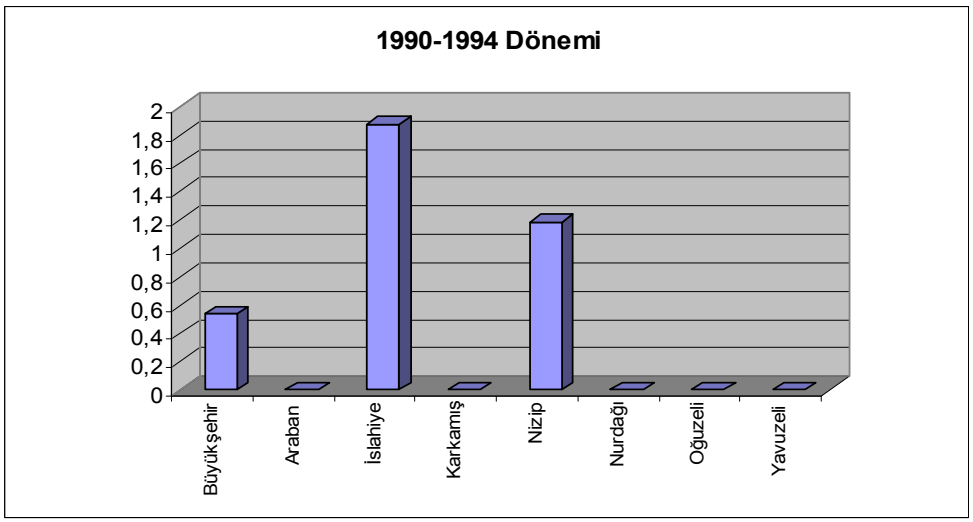


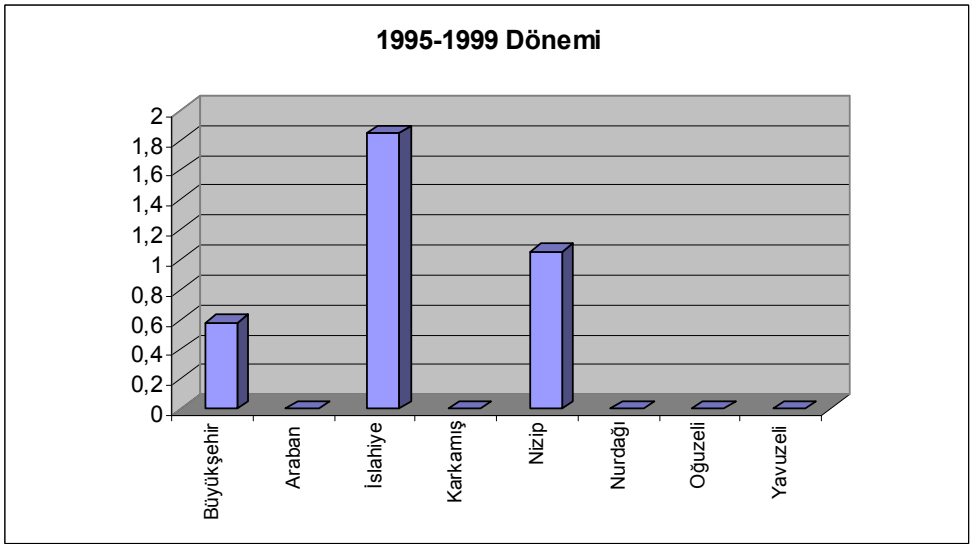


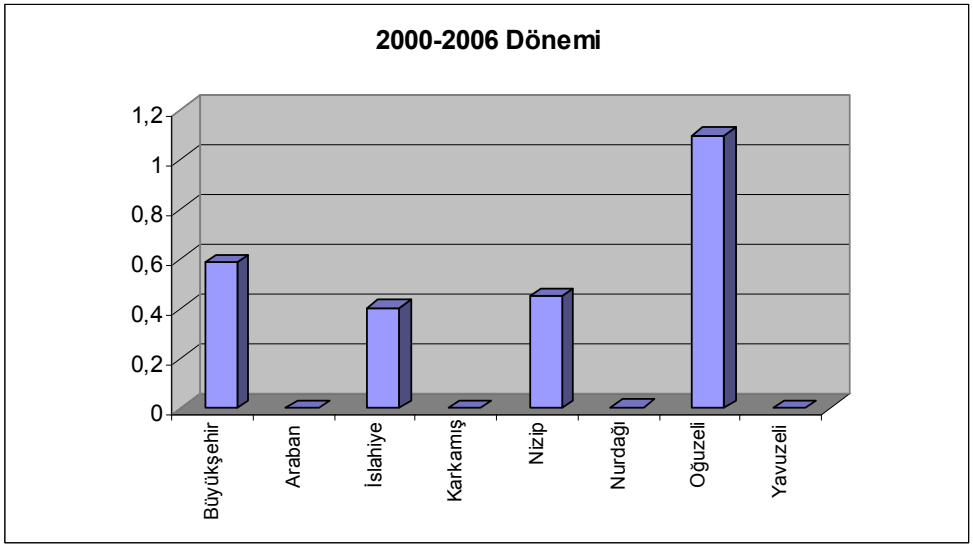


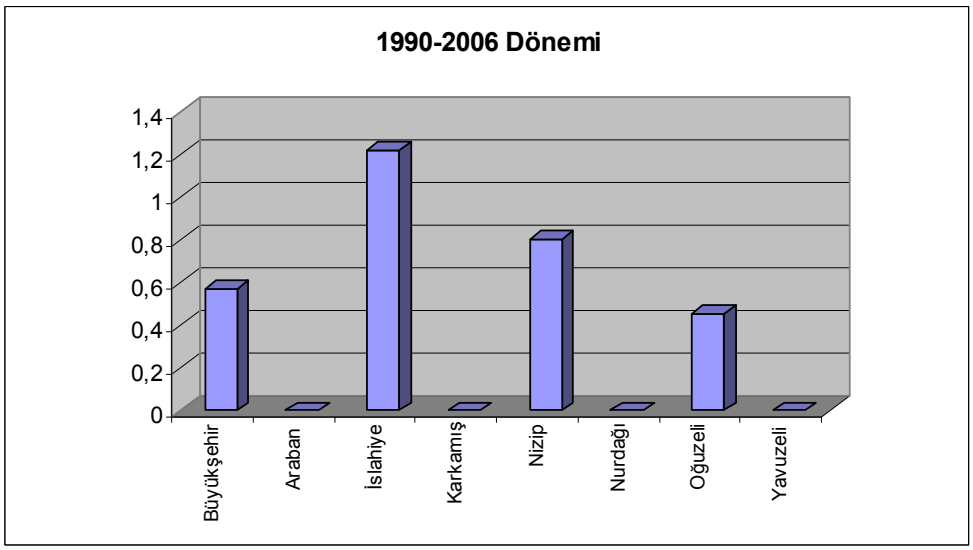


Şekil 2.4. Gaziantep İlinde Dönemlere Göre Artan Hanehalkı Başına Yapımına Başlanan Konut Sayıları

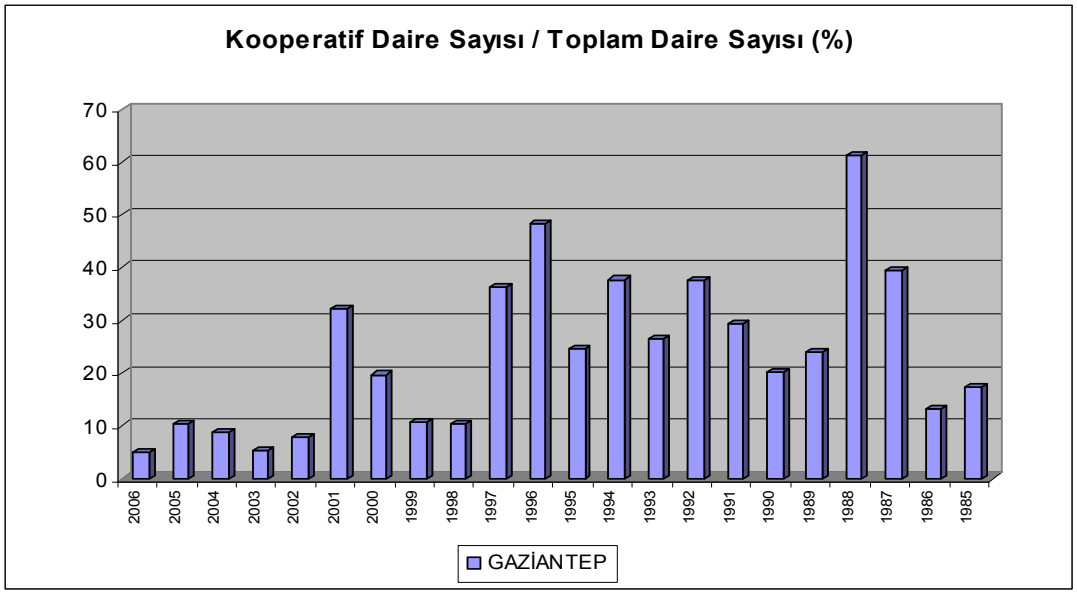





2000-2006 Dönemi
1,2
1
0,8
0,6
0,4
0,2
0
Büyükşehir
Araban
İslahiye
Karkamış
Nizip
Nurdağı
Oğuzeli
Yavuzeli

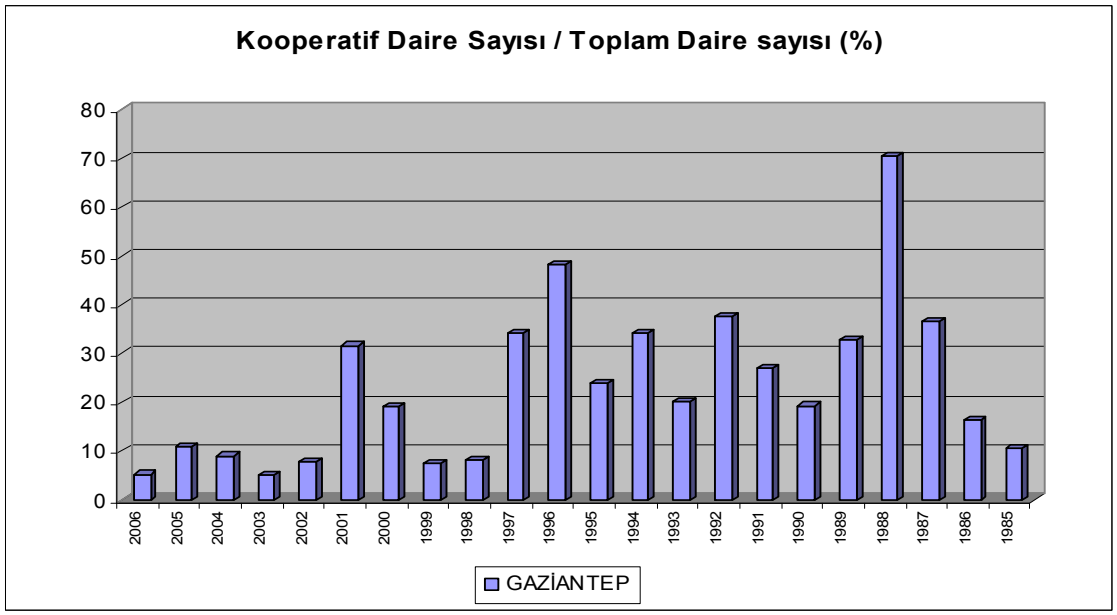

1990-2006 Dönemi
1,4
1,2
1
0,8
0,6
0,4
0,2
0
Büyükşehir
Araban
İslahiye
Karkamış
Nizip
Nurdağı
Oğuzeli
Yavuzeli

Şekil 2.5. Gaziantep İlinde Yıllara Göre Konut Kooperatifleri İnşaat Ruhsatlarının Toplam Konut Ruhsatlarına Oranı (*)



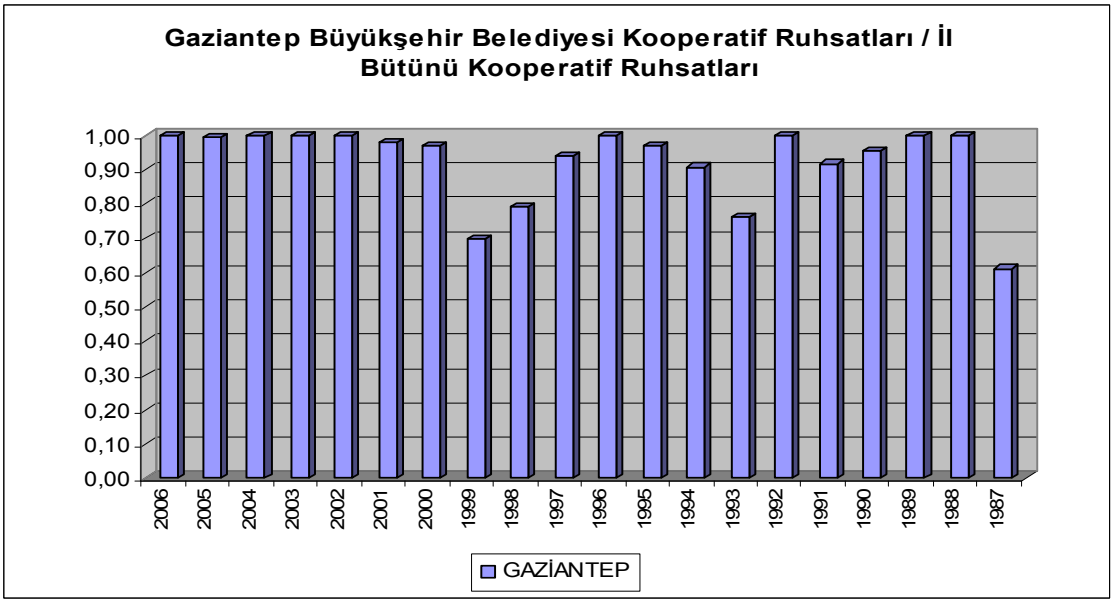
Kaynak: TÜİK, İnşaat İstatistikleri
(*) 1985 ve 1986 yılları için kooperatif yapı ruhsatları taban alanları toplamının ildeki tüm yapı ruhsatları taban alanları toplamına oranıdır.

Şekil 2.6. Gaziantep Büyükşehir Belediyesi Tarafından Verilen Konut İnşaat Ruhsatları İçinde Kooperatiflerin Payı



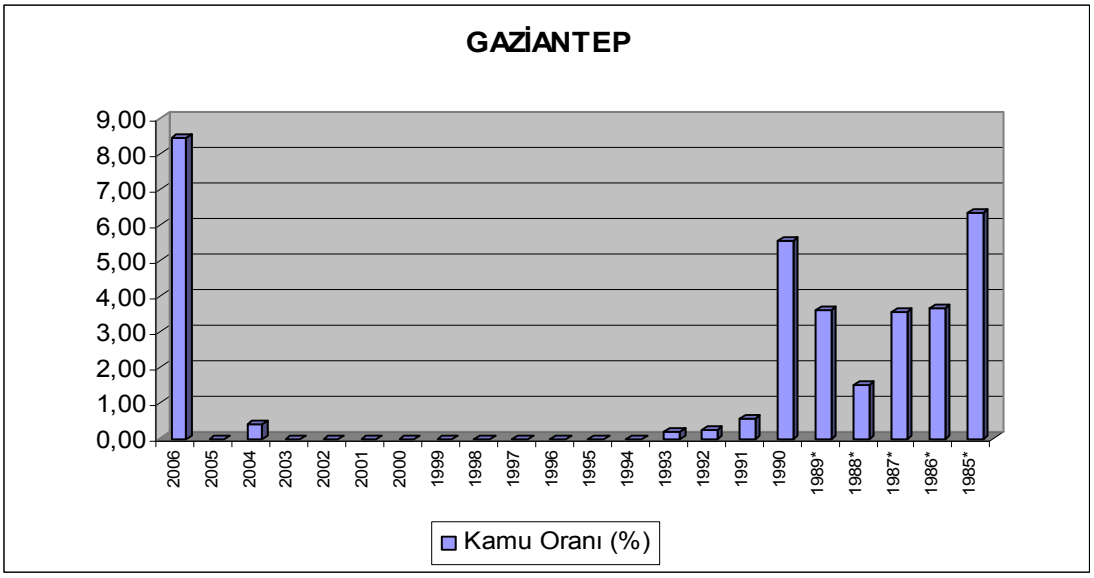
Kaynak: TÜİK, İnşaat İstatistikleri

Şekil 2.7. Kooperatif Konutlarına Gaziantep Büyükşehir Belediyesi Tarafından Verilen Ruhsatların İl Bütününde Verilen Kooperatif Ruhsatlarına Oranı



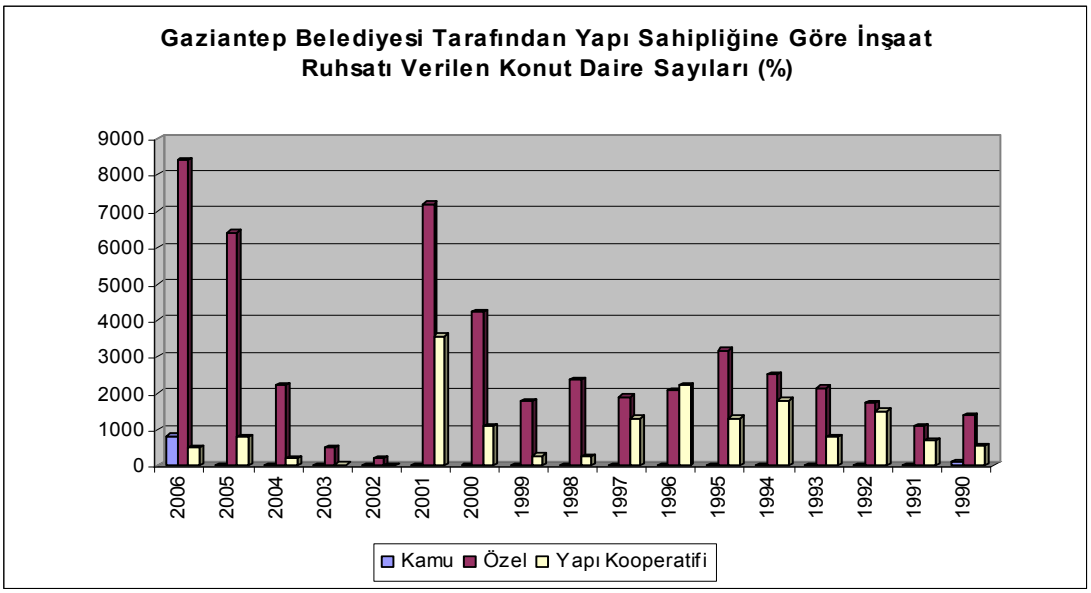
Kaynak: TÜİK, İnşaat İstatistikleri

Şekil 2.8. Gaziantep Büyükşehir Belediyesi Tarafından Verilen Konut İnşaat Ruhsatları İçinde Kamu Kuruluşlarının Payı (*)

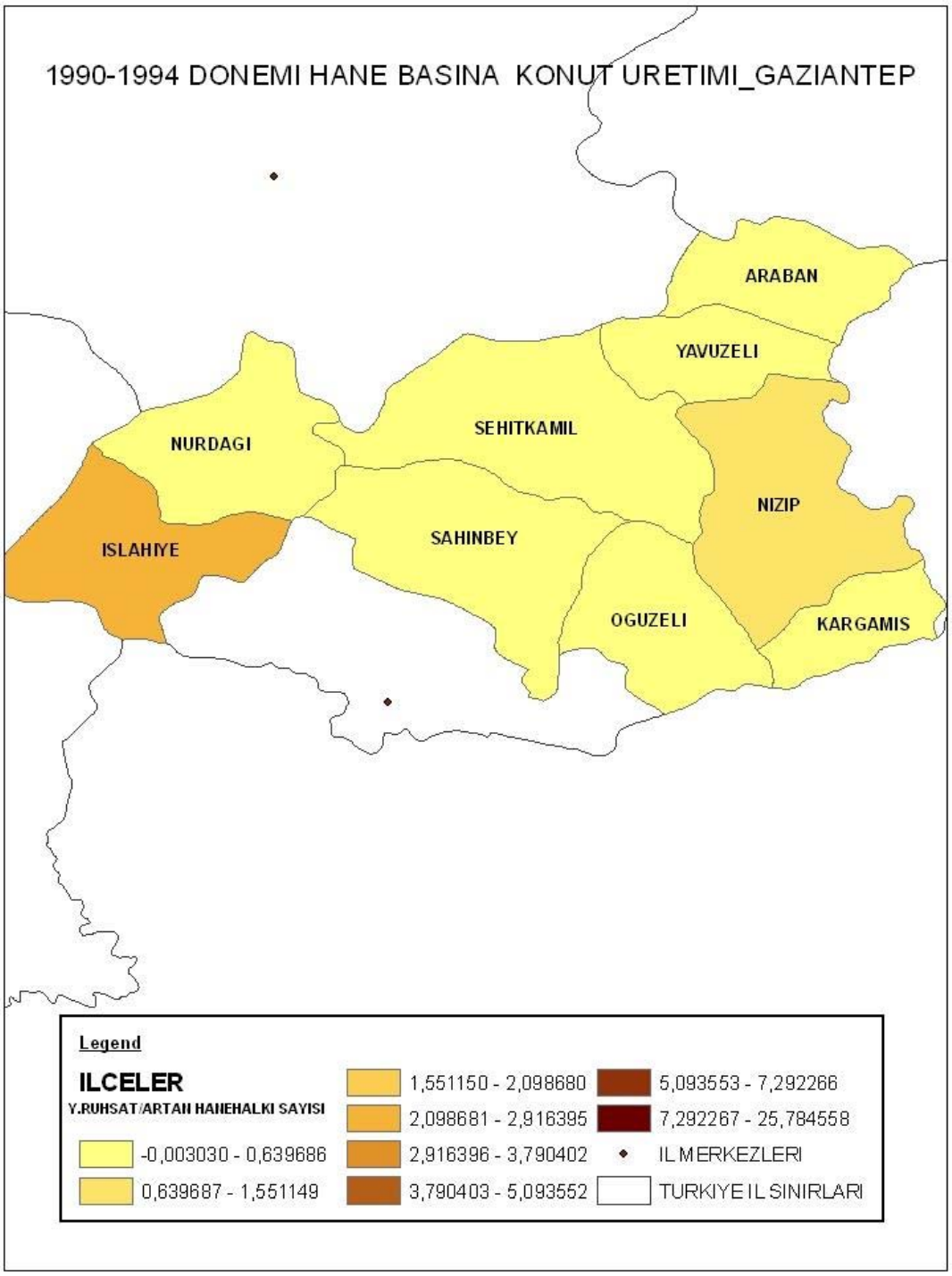


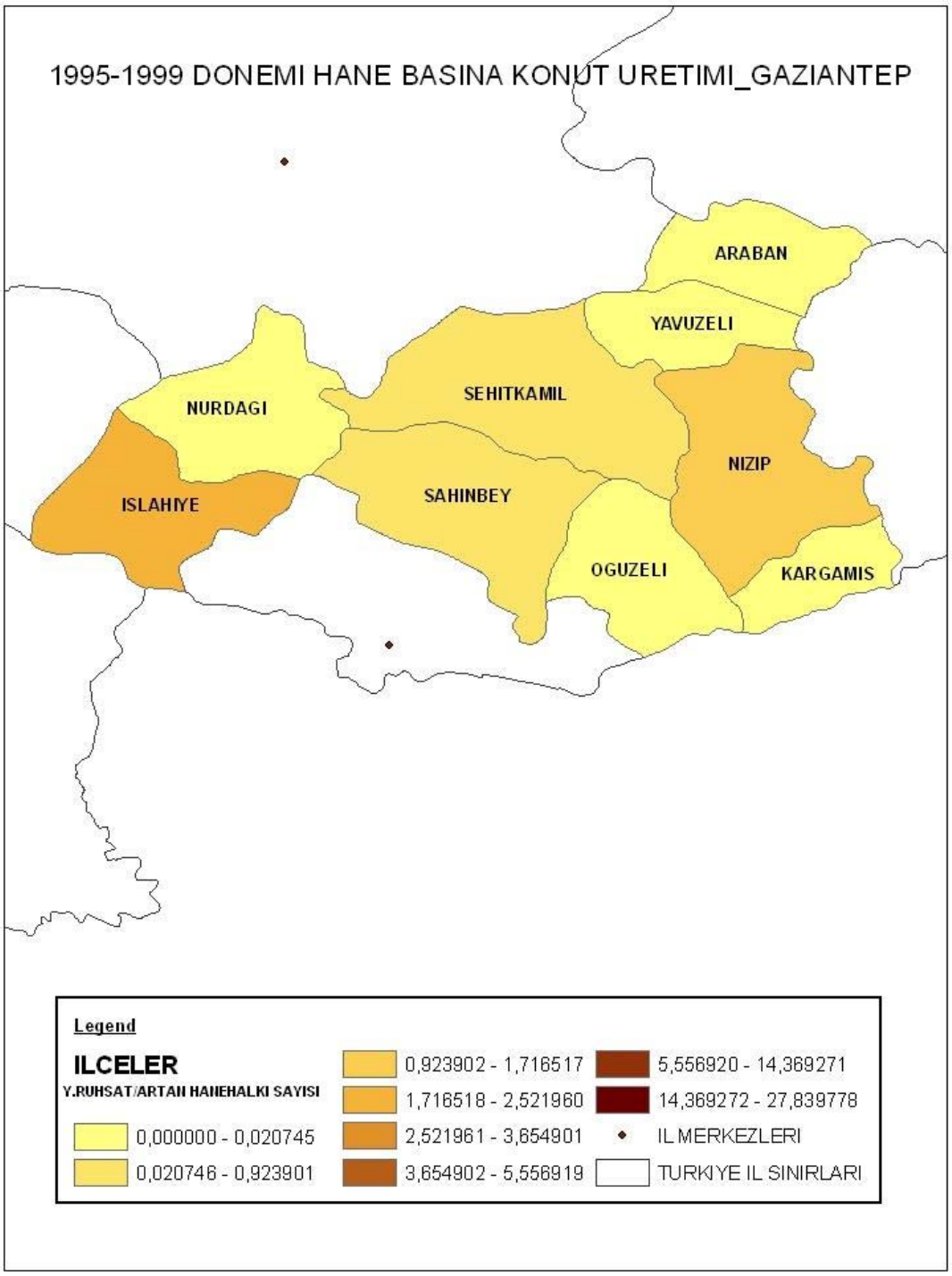
Kaynak: TÜİK, İnşaat İstatistikleri
(*) 1985 ve 1986 yılları için kamu kuruluşları yapı ruhsatları taban alanları toplamının kentteki tüm yapı ruhsatları taban alanları toplamına oranıdır.

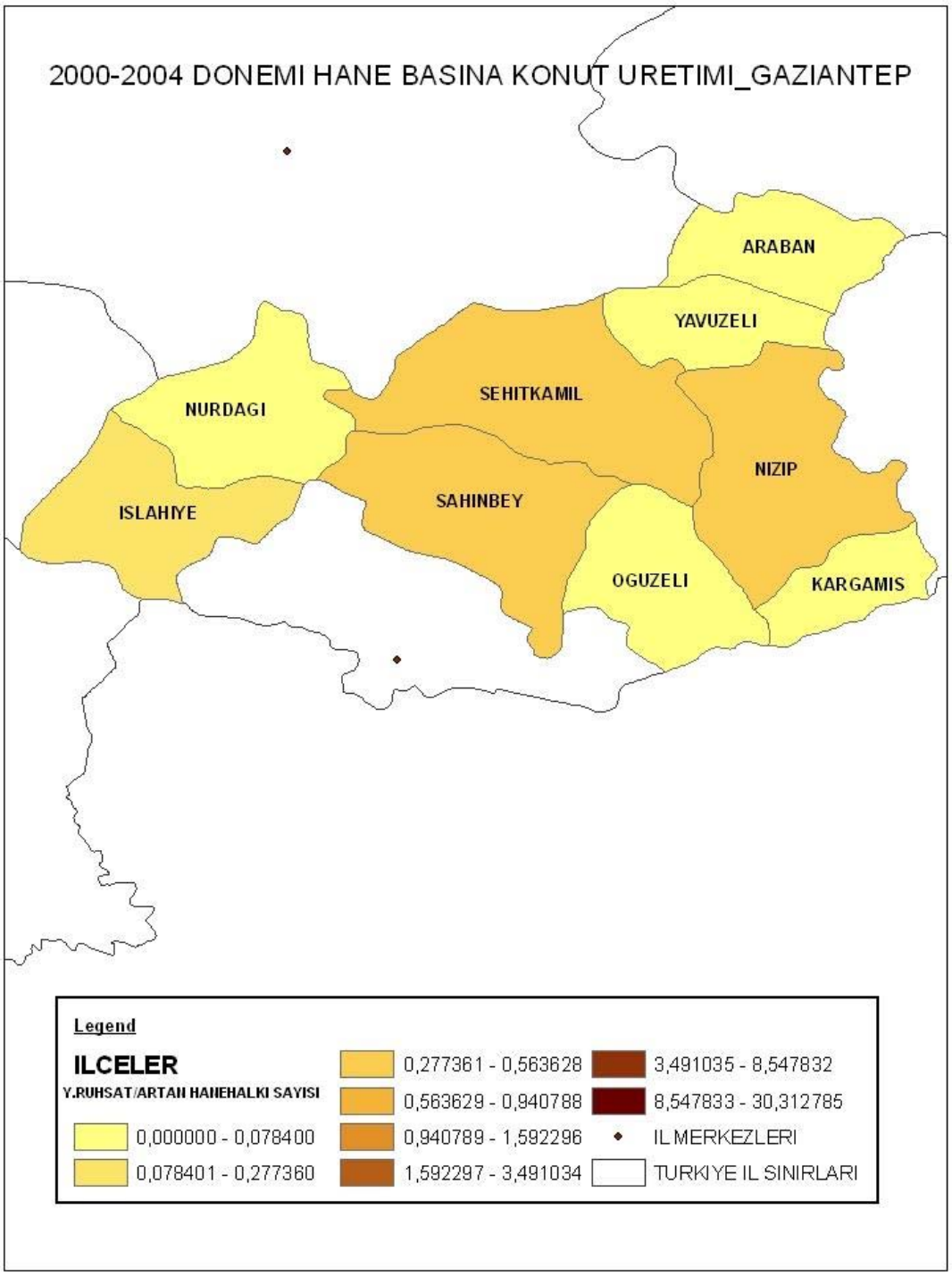
Şekil 2.9. Gaziantep Büyükşehir Belediyesi Tarafından Verilen İnşaat Ruhsatlarının Yapı Sahipliğine Göre Dağılımı (1990-2006)



Kaynak: TÜİK, İnşaat İstatistikleri


1990-1994 DONEMI HANE BASINA KONUT URETIMI_GAZIANTEP
ARABAN
YAVUZELI
SEHITKAMIL
NURDAGI
NIZIP
SAHINBEY
ISLAHIYE
OGUZELI
KARGAMIS
Legend
ILCELER
Y.RUHSAT/ARTAN HANEHALKI SAYISI
-0,003030 - 0,639686
0,639687 - 1,551149
1,551150 - 2,098680
2,098681 - 2,916395
2,916396 - 3,790402
3,790403 - 5,093552
5,093553 - 7,292266
7,292267 - 25,784558
IL MERKEZLERI
TURKIYE IL SINIRLARI


1995-1999 DONEMI HANE BASINA KONUT URETIMI_GAZIANTEP
ARABAN
YAVUZELI
SEHITKAMIL
NURDAGI
NIZIP
SAHINBEY
ISLAHIYE
OGUZELI
KARGAMIS
Legend
ILCELER
Y.RUHSAT/ARTAN HANEHALKI SAYISI
0,000000 - 0,020745
0,020746 - 0,923901
0,923902 - 1,716517
1,716518 - 2,521960
2,521961 - 3,654901
3,654902 - 5,556919
5,556920 - 14,369271
14,369272 - 27,839778
IL MERKEZLERI
TURKIYE IL SINIRLARI


2000-2004 DONEMI HANE BASINA KONUT URETIMI_GAZIANTEP
ARABAN
YAVUZELI
SEHITKAMIL
NURDAGI
NIZIP
SAHINBEY
ISLAHIYE
OGUZELI
KARGAMIS
Legend
ILCELER
Y.RUHSAT/ARTAN HANEHALKI SAYISI
0,000000 - 0,078400
0,078401 - 0,277360
0,277361 - 0,563628
0,563629 - 0,940788
0,940789 - 1,592296
1,592297 - 3,491034
3,491035 - 8,547832
8,547833 - 30,312785
IL MERKEZLERI
TURKIYE IL SINIRLARI

3. GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NİN PLANLAMA, ALTYAPI SUNUMU VE ARSA ÜRETİMİ FAALİYETLERİ

Gaziantep kentinde Belediyenin katkı ve etkinliklerini belirleyebilmek için hazırlanan Bilgi Tespit Formu, Gaziantep Belediyesi'nde yapılan görüşmelerden ve onaylı planların BC Tasarım Şirketi tarafından ölçülmesinden edilen bilgi ve veriler kullanılarak doldurulmuştur. Form'da yer alan bilgiler aşağıda özetlenmiştir.

- Gaziantep'in 1974 yılında, şehir plancısı Zühtü Can tarafından hazırlanan ve 1995 yılı için 1000000 nüfusun hedeflendiği 10672 hektarlık alanı kapsayan Nazım İmar Planı onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Kent geleneksel dokusundan bu plan uyarınca fiziksel gelişmesini sürdürerek bugünkü yapıya erişmiştir. Nazım İmar Planında, büyükşehir belediye sisteminin kurulduğu 1990 yılında revizyon ve ilave yapılarak planlı alan 13000 hektara yükseltilmiştir. Nazım planda 2004 ve 2006 yıllarında da revizyonlar gerçekleştirilmiştir.
- 1974 yılında onaylanan Nazım İmar Planında BC Tasarım Şirketi tarafından bilgisayar ortamından aktarılarak ölçülen meskun konut alanlarından, az yoğun konut alanları 482 hektar iken, orta yoğun 228 hektar ve çok yoğun konut alanları 61 hektar olarak hesaplanmıştır. Ölçülen inkişaf (gelişme) konut alanlarına bakıldığında ise az yoğun konut alanları 855 hektar iken, orta yoğun 259 hektar ve çok yoğun konut alanları ise 1600 hektar olarak hesaplanmıştır. Böylece Nazım İmar Planı mevcut toplam 771 hektarlık konut alanına 2714 hektar alan ekleyerek toplam konut alanını 3485 hektara çıkarmıştır. Ancak 1000000 nüfus için 287 kişi/hektar olarak hesaplanan konut alanları brüt yoğunluğu oldukça yüksektir. Yoğunluğun yüksek olması kentte arsaların çoğunun çok katlı apartman yapımına ayrılması ve fiyatlarının yükselmesi anlamına geleceğinden dar gelirlilerin kendi konutlarını yapmaları için ödeyebilecekleri fiyattan ucuz arsa bulmaları olanaksız hale gelebilecektir.
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planları olarak, 1974 yılında 8010 hektarlık alanın planları onaylanmıştır. 1985-89 döneminde 110 hektar alanı kapsayan planın yürürlüğe girmesinden sonra Gaziantep'te büyükşehir belediyesi sistemi kurulmuş ve Şahinbey ile Şehitkamil adıyla iki ilçe belediyesi oluşturulmuştur. İlçe belediyeleri tarafından hazırlanan uygulama imar planları 1990-94 döneminde 3000 hektar, 1995-99 döneminde 2170 hektar, 2000-05 döneminde 1120 hektar ve 2006 yılında 1760 hektarlık alanı kapsamıştır. Gaziantep'te Organize Sanayi Bölgeleri ve diğer sanayi alanları, planlanan alanın önemli bölümünü oluşturmaktadır.
- Revizyon Uygulama İmar Planları 1990 yılında 9000 hektar, 2004 yılında 7000 hektar ve 2006 yılında ise 6000 hektar olmak üzere toplam 22000 hektarlık üç plan olarak onaylanmıştır.
- İlave imar planları 2000-05 döneminde toplam 2960 hektar olarak onaylanmıştır.
- Islah imar planları ise 1985-89 döneminde 150 hektar, 1990-94 döneminde 750 ve 1995-99 döneminde ise 250 hektar olarak onaylanmış ve yürürlüğe girmiştir. Belediyelerden alınan planlanan alanlarla ilgili bilgilerde, revizyonu yapılan alanlarla planlı alana yeni eklenen alanların ayrımının tam olarak yapılamadığı izlenimi edinilmiştir. Bu nedenle verilen sayıların toplamı, mevcut planlı alandan bir miktar büyük olabilir.
- Gaziantep'te kent genelinde mevzii planlarla imara açılan alan bulunmamaktadır.
- Gaziantep ili için 2006 yılında 1/100000 ölçekli Nazım imar planı da onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Altyapı sunumu

1989 yılından sonra yarım milyonu aşan nüfusu ile iki ilçe belediyesinden oluşan, Büyükşehir Belediyesi'nin yönetimi altında büyük kent olma özelliğini yansıtan Gaziantep'te dönemlere göre altyapı sunumuna bakıldığında, su sistemi yatırımlarının 1995-1999 dönemine kadar düzenli olarak arttığı ve bu dönemde en yüksek seviyeye çıktığı, bu dönemden sonra gelen 2000-2005 döneminde ise bir azalma gösterdiği görülmektedir. Kanalizasyon yatırımlarında ise en parlak dönem 1990-1994 dönemi olurken, bu dönemden sonra yapılan yatırımlar giderek azalmıştır. Gaziantep Su ve Kanalizasyon İdaresi tarafından verilen yatırım miktarlarında ana hat ve şebeke ayrımı yapılmamış olmasına karşın, toplamları 1263 km su borusu, 1192 km kanalizasyon hattı olarak verilen yatırımların birbirine yakın büyüklükte olduğu görülmektedir. Belediye yetkilileriyle yapılan görüşmelerde altyapı sistemlerinin kentin her yerine erişmiş olduğu ve konut yatırımını engelleyen altyapı eksikliğinin bulunmadığı öğrenilmiştir.

Kentsel Gelişmenin Özellikleri

Gaziantep Belediye sınırları içindeki planlı alanın toplam büyüklüğü 37000 hektar iken belediye sınırları içindeki alanın büyüklüğü 2004 yılında yürürlüğe giren 5216 sayılı Kanun uyarınca yaklaşık 158300 hektar olmuştur. 1974 yılında Zühtü Can tarafından yapılan Nazım İmar planına göre yapılaşma dışı alanın 2799 hektarı bulduğu, bunun 112 hektarlık kısmı sit alanı, 1479 hektarlık kısmının orman ve koruların oluşturduğu, ağaçlandırılacak 595 hektar alan, tarımsal niteliği korunacak alanların 176 hektar ve jeolojik açıdan sakıncalı alanların ise 437 hektar olduğu görülmektedir.

Kentin gelişme alanlarında en küçük parsel büyüklüğünün 400 m2 olması dar gelirliler için az katlı bina yapımına uygun, 150-200 m2 büyüklüğünde arsa üretilmediği anlaşılmaktadır.
Kentin çeperlerinde gelişme konut alanlarında maksimum bina yükseklikleri 8 kata kadar çıkmaktadır. Konut gelişme alanlarında ortalama TAKS=0,35 ve KAKS=1,35 değerlerindedir. Konut Gelişme alanlarında 400 m2'ye kadar parsel oluşturulmakla olmakla birlikte, ortalama parsel büyüklüğü 1000 m2, minimum 400, maksimum 2000 olarak verilmiştir. Kent çeperlerinde 8 katlı binaların inşa edildiği ve daire başına inşa edilecek alanların büyüklüğü dikkate alındığında Gaziantep'teki imar faaliyetlerinin esas itibariyle üzerinde çok katlı inşa edilecek büyük parseller oluşturmaya yönelik olduğu görülmektedir.

Gaziantep'te ruhsatsız inşa edilmiş konut sayısının toplam konutların yüzde 65'i kadar olduğunun belirtilmiş olması, son 20 yılda artan hane sayısına karşılamaya yetecek düzeyde konut üretiminin gerçekleştirilmediği Gaziantep için yüksek kabul edilmesi gereken bir orandır.

İmara açılan kamu mülkiyetindeki arsalardan, 1991-95 döneminde henüz yapılaşmayan 1200 hektar arazi imara açılmış, bunu 1996-2000 döneminde 180 hektar ve 2001-2005 yılında da 420 hektar Belediye'ye ait arazinin imara açılması izlemiştir. Bu arsalardan 1996-2000 döneminde kooperatiflere satılanlar üzerinde (Gazikent olarak bilinen alandır) 12 000 konutun yapımı gerçekleştirilmiştir. Orta ve alt gelir gruplara yönelik hazine arazisine ait araziler kullanılarak arsa ve konut üretiminin, 2006 yılında TOKİ eliyle 1400 adet konut üretiminin tamamlandığı, 5000 adet konutun ise yapımının devam etmektedir. Büyükşehir Belediyesi'nin yürüttüğü arsa geliştirme ve TOKİ eliyle konut üretilmesi faaliyetlerinin yanısıra ilçe belediyelerinin de bu konuda etkinlikleri bulunmaktadır.

EK 3.1. Gaziantep Büyükşehir Belediyesi Planlama İmar Faaliyetleri ve Konut Stoku Bilgileri

BELEDİYE PLANLAMA İMAR VE HARİTA BİRİMLERİ

Ölçek	Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı	
	Onay yılı	Alanı(ha)	Onay yılı	Alanı(ha)	Onay yılı	Alanı(ha)	Onay yılı	Alanı(ha)
1/50000								
1/25000								
1/5000	1974	10672*	1990	13 000	2004	10 000	2006	6 000

* Meskun konut alanları: az yoğun: 482 ha, orta yoğun: 228 ha, çok yoğun: 61 ha
İnkişaf (Gelişme) konut alanı: az yoğun: 855 ha, orta yoğun: 259 ha, çok yoğun: 1600 ha

Ölçek	Uygulama İmar Planı		Revizyon Uygulama İmar Planı	İlave Uygulama İmar Planı	Islah İmar Planı
	Onay yılı	Alanı(ha)	Alanı (ha)	Alanı (ha)	Alanı (ha)
1/1000	1974	8010			
1/1000	1985-89	110			150
1/1000	1990-94	3000	9000		750
1/1000	1995-99	2170			250
1/1000	2000-05	1120	7000	2960	
1/1000	2006	1760	6000		
TOPLAM		**16170**		**2960**	**1150**

Ölçek	Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı	
	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı

Mevzii Planlarla İmara Açılan Alanlar

Mevzii Plan No	Onay Tarihi	Ölçek	Toplam Alan	Konut Alanı	Ortalama Yoğunluk	Emsal
1						
2						
3						
4						
5						
6						

Altyapı sunulan alanlar

Dönemler	**Yol**	**Su (metre)**	**Kanalizasyon (metre)**
1985-1989		60 000	
1990-1994		270791	566141

1995-1999		586026	318916
2000-2005		346832	307361
TOPLAM		**1263649**	**1192418**

- Belediye sınırları içindeki alanın toplam büyüklüğü……158300... hektar
- Mücavir alanın toplam büyüklüğü……158 300……hektar.
- Planda gelişmenin yasaklandığı alanın bütüne oranı nedir?.....% 2.5.....

Bu alanlardan:

Yapılaşma Dışı Alan	**1974 İmar Planı**
Orman, korular	1479 ha
Ağaçlandırılacak alan	595 ha
Tarımsal alan	176 ha
Jeolojik açıdan sakıncalı alan	437 ha
Sit sınırı	112 ha
Eğim dolayısıyla açılamayan alan	_

- Mevzii plan başvurularının yapıldığı tarihle parselasyon planının yasallaştığı tarih arasında geçen süre ortalama olarak nedir?……Mevzii plan yapılmamaktadır…
- Gelişme konut alanlarında yapılan parselasyon planlarında oluşturulan en küçük parsel büyüklüğü ne kadardır?……400 m2……
- Konut gelişme alanlarında TAKS ve KAKS değerleri nedir?

	minimum	Ortalama	maksimum
TAKS	0.20	0.35	0.40
KAKS	0.40	1.35	2.50

- Gelişme konut alanlarındaki arsa büyüklükleri nedir?

minimum	ortalama	maksimum
400 m2	1000 m2	2000 m2

Kent çeperinde gelişme konut alanlarında maksimum bina yükseklikleri nedir?.....8 kat.....

Konut için yapılan mevzii imar planlarının kabul edilme / reddedilme oran nedir?.....

Geçen yılda, durdurulan inşaat veya iskana açılma yasağı getiren işlemlerin sayısı……

Mevcut konut stokuna ilişkin veriler

Belediyenizde Numaratajda kaydı olan daire sayısı = 335200

Ruhsatlı konutların oranı..(İmarlı gelişen konut alanları) = yaklaşık %35

Gecekonduların_Hisseli tapu gelişmelerin oranı…(Kaçak gelişen konut alanları) = yaklaşık % 65

İmara açılan kamu mülkiyetindeki arsaların miktarı

Dönemler	Hazine	Belediye	Vakıf	Toplam
1981-1985				
1986-1990				
1991-1995		1200 ha (boş)		
1996-2000		180 ha (*)		
2001-2005		420 ha		
Toplam				

(*) Gazikent

Bu arsalardan kooperatiflere veya özel kişi ve kuruluşlara satılanlar ile belediye şirketleri tarafından üzerinde konut üretilenlerin miktarı

Dönemler	Kooperatiflere satılan	Özel kişi ve kuruluşlara satılan	Belediye Şirketlerine satı.	Toplam
1981-1985				
1986-1990				
1991-1995				
1996-2000	180 ha			
2001-2005				
Toplam				

Belediye şirketleri veya TOKİ aracılığıyla gerçekleşen konut sayısı

Dönemler	
1981-1985	
1986-1990	
1991-1995	
1996-2000	
2001-2005	
2006	1400* TOKİ tarafından tamamlandı
	5000** konut devam etmekte.

* Beylerbeyi TKA'da 2006 yılında 1400 konut TOKİ tarafından tamamlandı.

** Kentsel dönüşüm ve toplu konut alanlarında yaklaşık 5000 konutun projelendirme aşaması devam etmektedir.

3.1. Şahinbey Belediyesi'nin Planlama, Altyapı Sunumu ve Arsa Üretimi Faaliyetleri

Şahinbey Belediyesi'nin katkı ve etkinliklerini belirleyebilmek için hazırlanan Bilgi Tespit Formu, Belediye yetkilileri tarafından doldurulmuş, ayrıca imar dairesi yetkilileriyle görüşmeler yapılarak ek bilgiler elde edilmiştir. Form'da yer alan bilgiler aşağıda özetlenmiştir.

- Şahinbey Belediye'sinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planları olarak, 1993 yılında 500, 700 ve 400 hektarlık üç, 1995 yılında ise 420 hektarlık bir plan olmak üzere toplam 2020 hektar alanı kapsayan dört onaylanarak yürürlüğe girmiştir.
- İlave Uygulama İmar Planları, 2003 yılında biri Yeşilkent'te Hava alanı yolu üzerinde 800 hektar, diğeri ise yine aynı yıl 1100 hektar olmak üzere iki plan olarak onaylanmıştır. 2004 yılında 3. etap Yamaçtepe'de 1000 hektar alanı kapsayan ilave uygulama planı ise Belediye'den bilgi edinildiği tarihte askıdadır.
- Islah Uygulama imar Planları olarak ise 1989 yılında 150 hektar, 1990 yılında 550 hektar, 1991'de 200 hektar ve 1995'te 250 hektar olmak üzere dört plan onaylanarak yürürlüğe girmiştir.
- Ayrıca 1992 yılında 200 hektarlık alanı kapsayan bir Koruma İmar Planı onaylanarak yürürlüğe girmiştir.
- Şahinbey Belediyesi'nin yaptırmış olduğu parselasyon planı bulunmamaktadır. Gaziantep'in tümü için 1990 öncesinde de geçerli olan uygulama arsa sahibi ve yapımcıların kendi parsellerinin bulunduğu yerler için parselasyon planlarını yaptırıp Belediye'ye en az yüzde 50 pay bırakarak onaylatmalarıdır. İlçe belediyeleri kendi paylarının bir bölümü olarak aldıkları imar parsellerini daha sonra sattıkları, bu nedenle yol ve belediye hizmetleri için kamulaştırma yapılması zorunluluğunun ortaya çıktığı öğrenilmiştir.
- Şahinbey Belediyesi mevzii plan başvurularını kabul etmemektedir.

Kentsel Gelişmenin Özellikleri

Şahinbey Belediyesi sınırları içindeki gelişme konut alanlarında en küçük parsel büyüklüğü ise 800 m2 iken, en büyük parsel büyüklüğü 1400 m2'dir.

Kentin çeperlerinde gelişme konut alanlarında maksimum bina yükseklikleri 5 kata kadar çıkmakta, ortalama TAKS=0,35 ve KAKS=1,35 değerlerindedir. Konut Gelişme alanlarında en küçük 800 m2 parsellerin oluşturulduğu belirtilmiş olmakla birlikte, ortalama parsel büyüklüğü 1000 m2, minimum 800, maksimum 1400 m2 olarak verilmiştir. Bu planlama sistemi içinde dar gelirlinin edinebileceği küçük arsa sunumunun oldukça sınırlı olduğu anlaşılmaktadır.

Belediye tarafından numaratajda kaydı olan konut birimi sayısı 150 000 olarak verilmiştir. Tümüyle ruhsatsız inşa edilmiş konutların toplam konutların yüzde 67'si kadar olduğunun belirtilmiş olması Şahinbey Belediyesi'nde de Gaziantep kentinde olduğu gibi arsa ve konut üretiminin dar gelirlilerin konut gereksinimini karşılamada yeterli olmadığını ortaya koymaktadır.

İmara açılan kamu mülkiyetindeki arsaların miktarı 1991-1995 döneminde hazineye ait 20 hektar, Belediye'ye ait 300 hektar iken, 2001-2005 döneminde hazineye ait 30 hektar, Belediye'ye ait 200 hektar olarak belirlenmiştir. Böylece Belediye'ye ait 500, hazineye ait 50

hektar arazi olmak üzere Bağlarbaşı ve Karataş mevkiinde 550 hektar alan imara açılmıştır. Bu arazilerin 150 hektarı kooperatiflere, 200hektarı ise özel kişilere satılmıştır.

İmara açılan Hazine veya Belediye arsaları üzerinde dar gelirlilere yönelik Belediye şirketleri veya TOKİ aracılığıyla gerçekleştirilen konut yapım projesi bulunmamaktadır.

EK 3.1.1 Şahinbey Belediyesi Planlama ve İmar Faaliyetleri ve Konut Stoku Bilgileri

BELEDİYE PLANLAMA İMAR VE HARİTA BİRİMLERİ

1980 Sonrasında Gerçekleşen Planlar

Ölçek	Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı	
	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı
1/50000								
1/25000								
1/5000								

Ölçek	Uygulama İmar Planı		İlave Uygulama İmar Planı		Islah Uygulama İmar Planı		Revizyon Uygulama İmar Planı	
	Onay yılı	Alanı (ha)	Onay yılı	Alanı(ha)	Onay yılı	Alanı(ha)	Onay yılı	Alanı(ha)
1/1000	1993	500	2003(*)	800	1989	150		
1/1000	1993	700	2003	1100	1990	550		
1/1000	1993	400	2004(**)	1000	1991	200		
1/1000	1995	420			1995	250		
TOPLAM		**2020**		**2900**		**1150**		

(*) Yeşilkent,Havaalanı yolu üzeri
(**) 3.etap ilave Yamaçtepe / askıda

ŞAHİNBEY BELEDİYESİ İMAR PLANLAMA ÇALIŞMALARI

YAPIM YILI	YAPAN KURUM	PLAN ÇEŞİDİ	ALAN (HA)	TASDİK TARİHİ
1993	BELEDİYE	İLAVE	500	17.03.93 (1.ETAP)
1993	BELEDİYE	İLAVE	700	30.06.93 (2.ETAP)
1995	BELEDİYE	İLAVE	416	03.07.95 (3.ETAP)
1993	BELEDİYE	TOPLU KONUT	400	13.10.93
1992	BELEDİYE	KORUMA	200	26.02.92
1989	BELEDİYE	İSLAH	150	30.10.89 KONAK
1991	BELEDİYE	İSLAH	200	22.02.91 PERİLİKAYA
1990	BELEDİYE	İSLAH	550	20.02.90 60.YIL-İSTİKLAL
1995	BELEDİYE	İSLAH	250	28.02.95 DUMLUPINAR
2003	BELEDİYE	İLAVE	800	07.03.03 NÜVE
2003	BELEDİYE	İLAVE/REV	1100	18.03.03 GAL-OĞUZELİ YOLU
2003	BELEDİYE	İLAVE/REV	1000	03.03.04 YAMAÇTEPE-KIZILAİSA

Ölçek	Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı	
	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı

Mevzii Planlarla İmara Açılan Alanlar

Mevzii Plan No	Onay Tarihi	Ölçek	Toplam Alan	Konut Alanı	Ortalama Yoğunluk	Emsal
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						

Altyapı sunulan alanlar

Dönemler	**Yol**	**Su**	**Kanalizasyon**
1985-1989			
1990-1994			
1995-1999			
2000-2005			
TOPLAM			

- Belediye sınırları içindeki alanın toplam büyüklüğü……89645……hektar
- Mücavir alanın toplam büyüklüğü……hektar.
- Planda gelişmenin yasaklandığı alanın bütüne oranı nedir?.....
  Bu alanlardan:
  - Jeolojik açıdan sakıncalı alanın toplam büyüklüğü……hektar
  - Tarımsal açıdan korunacak alanın toplam büyüklüğü……...hektar
  - Eğim dolayısıyla açılamayan alanın toplam büyüklüğü……..hektar
- Mevzii plan başvurularının yapıldığı tarihle parselasyon planının yasallaştığı tarih arasında geçen süre ortalama olarak nedir?…….
- Gelişme konut alanlarında yapılan parselasyon planlarında oluşturulan en küçük parsel büyüklüğü ne kadardır?……800 m2……..
- Konut gelişme alanlarında TAKS ve KAKS değerleri nedir?

	minimum	Ortalama	maksimum
TAKS	0.20	0.35	0.50
KAKS	0.40	1.35	2.50

- Gelişme konut alanlarındaki arsa büyüklükleri nedir?

minimum	ortalama	Maksimum
800 m2	1000 m2	1400 m2

Kent çeperinde gelişme konut alanlarında maksimum bina yükseklikleri nedir?.....5 kat(15.50 m)

Konut için yapılan mevzii imar planlarının kabul edilme / reddedilme oranı nedir?.....%100.....

Geçen yılda, durdurulan inşaat veya iskana açılma yasağı getiren işlemlerin sayısı……

Mevcut konut stokuna ilişkin veriler

Belediyenizde Numaratajda kaydı olan daire sayısı = 150 000

Ruhsatlı konutların oranı…% 33

Gecekonduların oranı…%67……..

Hisseli tapu gelişmelerin oranı…izin verilmiyor……...

İmara açılan kamu mülkiyetindeki arsaların miktarı

Dönemler	Hazine	Belediye	Vakıf	Toplam
1981-1985				
1986-1990				
1991-1995	20 ha	300 ha		**320 ha (*)**
1996-2000				
2001-2005	30 ha	200 ha		**230 ha(**)**
TOPLAM	**50 ha**	**500 ha**		**550 ha**

(*)Bağlarbaşı mevkii (**)Karataş mevkii

Bu arsalardan kooperatiflere veya özel kişi ve kuruluşlara satılanlar ile belediye şirketleri tarafından üzerinde konut üretilenlerin miktarı

Dönemler	Kooperatiflere satılan	Özel kişi ve kuruluşlara Sa.	Belediye Şirketlerine satı.
1981-1985			
1986-1990			
1991-1995	150 ha	50 ha	
1996-2000			
2001-2005		150 ha	
TOPLAM	**150 ha**	**200 ha**	

Belediye şirketleri veya TOKİ aracılığıyla gerçekleşen konut sayısı

Dönemler	
1981-1985	
1986-1990	
1991-1995	
1996-2000	
2001-2005	
Toplam	**yok**

3.2. Şehitkamil Belediyesi'nin Planlama, Altyapı Sunumu ve Arsa Üretimi Faaliyetleri

Şehitkamil Belediyesi'nin katkı ve etkinliklerini belirleyebilmek için hazırlanan Bilgi Tespit Formu, Belediye'de yapılan görüşmelerden elde edilen bilgilerle doldurulmuştur. Form'da yer alan bilgiler aşağıda özetlenmiştir.

- Şehitkamil Belediyesi'nde 1/1000 uygulama imar planları olarak, 1989 yılında ilk olarak Gatem'de 110 hektarlık bir, 1991-1993 yılları arasında Karacaoğlan-Selimiye-Mevlana Mahallesi'nde 80 ve 180 hektar olmak üzere iki, 1991 yılında Özgürlük-Pir Sultan Mahallelerini kapsayan alanda 55 hektarlık bir, 1992 yılında İbrahimli I. Etap ve 29 Ekim Mahallesi'nde 700 hektarlık ve 60 hektarlık olmak üzere iki, 1993-1996 yıllarında Taşlıca Köyü mevkiinde 650 hektarlık bir, 1995 yılında İbrahimli TRT ve İbrahimli Kadıdeğirmeni Civarı'nda olmak üzere sırasıyla 100 ve 150 hektarlık iki, 1996 yılında Merveşehir Mahallesi ve Otogar Civarında olmak üzere 30 ve 70 hektarlık iki, 1996-97 döneminde 8 Şubat yerleşmesini kapsayan alanda 60 hektarlık bir, 1996-98 döneminde Safaşehir- Boyno Köyünü kapsayan alanda 835 hektarlık bir, 1998-2001 döneminde İncilikaya mahallesinde 70 ve 60 hektar olmak üzere iki, 1998-2004 döneminde Öğümsöğüt-Sam-Sam Mezrası'nda 220 hektarlık bir, 2003 yılında İbrahimli II.Etap'ta 700 hektarlık bir, 2004-06 döneminde Beylerbeyi Toplu Konut Alanı'nda 150 ve 650 hektar olmak üzere iki, 2005 yılında Seyrantepe mahallesi'nde 100 hektarlık bir ve 2006 yılında Beylerbeyi ve Beylerbeyi TKA II. Kısmı'nda sırasıyla 800 ve 310 hektar olmak üzere, toplam 6140 hektar alanı kapsayan yirmi iki plan onaylanmıştır.
- Şehitkamil Belediyesi'nce de, Gaziantep'in bütününde olduğu gibi belediye tarafından yaptırılan parselasyon planları bulunmamaktadır.
- Mevzi planla imara açma başvurularının bu belediye tarafından da kabul edilmediği belirtilmiştir.

Kentsel Gelişmenin Özellikleri

Konut alanlarında yapılan parselasyon planlarında oluşturulan en küçük parsel büyüklüğü 400 m2 dir. Kentin gelişme alanlarında en küçük parsel büyüklüğü ise 1000 m2 iken, en büyük parsel büyüklüğü 2000 m2'dir.

Kentin çeperlerinde konut gelişme alanlarında maksimum bina yükseklikleri 8 kata kadar çıkmakta, ortalama TAKS=0,40 ve KAKS=1,35 olarak belirlenmektedir. En küçük parselin 400 m2 olmasına karşın ortalama parsel büyüklüğü 1000 m2, maksimum büyüklük ise 2000 m2 olarak verilmiştir. Kent çeperlerinde 8 katlı binaların inşa edildiği dikkate alındığında Şehitkamil Belediyesi'ndeki imar faaliyetlerinin esas itibariyle üzerinde çok katlı inşa edilecek büyük parseller oluşturmaya yönelik olduğu görülmektedir. Bu planlama sistemi içinde dar gelirlinin edinebileceği küçük arsa sunumunun bulunmadığı anlaşılmaktadır.

Şehitkamil Belediyesi'nde numaratajda kaydı olan daire sayısı 155200 olarak verilirken tümüyle ruhsatsız inşa edilmiş konut sayısının toplam konutların yüzde 60'ı kadar olduğu belirtilmiştir. Bu veriler Şehitkamil Belediyesi'nde de Gaziantep kentinde olduğu gibi arsa ve konut üretiminin dar gelirlilerin konut gereksinimini karşılamak için yeterli olmadığını ortaya koymaktadır.

Bu kapsamda önemli bir politika olan kamu mülkiyetindeki arsaların imara açılarak üzerlerinde konut inşa edilmesi konusundaki girişimlerden ilkinin, 1991-1995 döneminde Belediye'ye ait Merveşehir'de 150 hektarlık bir alanın imara açılarak üzerinde 1500 konutun

yapımının gerçekleştirilmesi olduğu görülmektedir. 1996-2000 döneminde imara açılan Sefaşehir'de 205 hektarlık Belediye'ye ait arsanın bir bölümünde halen 500 konutun yapımı devam ederken geri kalan kısmı boş olarak bulunmaktadır. 2001-2005 dönemine gelindiğinde ise Hazineye ait 90 hektarlık, Belediye'ye ait 80 hektarlık alanlar imara açılmış bulunmaktadır. Belediye'ye ait alanda 2000 konutun yapımına Belediye tarafından başlanmıştır.

Bu arsalardan kooperatiflere veya özel kişi ve kuruluşlara satılanlar ile belediye şirketleri tarafından üzerinde konut üretilenlerin miktarları incelediğinde, 1996-2000 döneminde kooperatiflere satılan 165 hektarlık ve belediye şirketlerine satılan 40 hektarlık olmak üzere toplam 205 hektar alan bulunurken, 2001-2005 döneminde TOKİ'ye ait 35 hektar ve belediye şirketlerine satılan 5 hektarlık toplam 40 hektar alan bulunmaktadır.

Orta ve alt gelir gruplara yönelik hazine arazisine ait araziler kullanılarak arsa ve konut üretiminin, 1996-2000 döneminde 1200 adet konut (TOKİ eliyle 2006 yılında tamamı bitirilmiştir), 2001-2005 döneminde ise 1150 adet konutla sınırlı kaldığı görülmektedir.

EK 3.2.1. Şehitkamil Belediyesi Planlama ve İmar Faaliyetleri ve Konut Stoku Bilgileri

BELEDİYE PLANLAMA İMAR VE HARİTA BİRİMLERİ

1980 Sonrasında Gerçekleşen Planlar

Ölçek	Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı	
	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı
1/50000								
1/25000								
1/5000								

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları		
BÖLGE	**TARİH**	**ALAN (ha)**
GATEM	1989	110
KARACAOĞLAN-SELİMİYE-MEVLANA MAH.	1991 1993	80 180
ÖZGÜRLÜK-PİR SULTAN MAH	1991	55
İBRAHİMLİ I. ETAP	1992	700
29 EKİM MAHALLESİ	1992	60
TAŞLICA KÖYÜ	1993-1996	650
İBRAHİMLİ TRT CİVARI	1995	100
İBRAHİMLİ KADIDEĞİRMENİ CİVARI	1995	150
MERVEŞEHİR MAHALLESİ	1996	30
OTOGAR CİVARI	1996	70
8 Şubat	1996-1997	60
SAFAŞEHİR VE BOYNO KÖYÜ	1996-1998	835
İNCİLİKAYA MAHALLESİ	1998 2001	70 60
ÖĞÜMSÖĞÜT-SAM-SAM MEZRASI	1998-2004	220
İBRAHİMLİ II. ETAP	2003	700
BEYLERBEYİ TOPLU KONUT ALANI	2004 2006	150 650
SEYRANTEPE MAHALLESİ	2005	100
BEYLERBEYİ	2006	800
BEYLERBEYİ TKA II. KISIM	2006	310
TOPLAM		**6140**

Ölçek	Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı	
	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı

Mevzii Planlarla İmara Açılan Alanlar

Mevzii Plan No	Onay Tarihi	Ölçek	Toplam Alan	Konut Alanı	Ortalama Yoğunluk	Emsal
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						

Altyapı sunulan alanlar

Dönemler	**Yol**	**Su**	**Kanalizasyon**
1985-1989			
1990-1994			
1995-1999			
2000-2005			
TOPLAM			

- Belediye sınırları içindeki alanın toplam büyüklüğü…..68655...…hektar
- Mücavir alanın toplam büyüklüğü……_...…hektar.
- Planda gelişmenin yasaklandığı alanın bütüne oranı nedir?.....

  Bu alanlardan:
  - Jeolojik açıdan sakıncalı alanın toplam büyüklüğü……hektar
  - Tarımsal açıdan korunacak alanın toplam büyüklüğü……hektar
  - Eğim dolayısıyla açılamayan alanın toplam büyüklüğü……hektar
- Mevzii plan başvurularının yapıldığı tarihle parselasyon planının yasallaştığı tarih arasında geçen süre ortalama olarak nedir? ……Mevzi Plan yapılmamaktadır…….
- Konut alanlarında yapılan parselasyon planlarında oluşturulan en küçük parsel büyüklüğü ne kadardır?……400 m2……
- Konut gelişme alanlarında TAKS ve KAKS değerleri nedir?

	minimum	Ortalama	maksimum
TAKS	0.20	0.40	0.60
KAKS	0.40	1.35	2.00

- Gelişme konut alanlarındaki arsa büyüklükleri nedir?

minimum	ortalama	maksimum
400	1000	2000

Kent çeperinde gelişme konut alanlarında maksimum bina yükseklikleri nedir?.....8 kat.....

Konut için yapılan mevzii imar planlarının kabul edilme / reddedilme oranı nedir?.....Mevzi plan yapılmamaktadır.....

Geçen yılda, durdurulan inşaat veya iskana açılma yasağı getiren işlemlerin sayısı……_……

Mevcut konut stokuna ilişkin veriler

Belediyenizde Numaratajda kaydı olan daire sayısı = 155200

Ruhsatlı konutların oranı…% 40……..

Gecekonduların oranı…_……..

Hisseli tapu gelişmelerin oranı……%60…...

İmara açılan kamu mülkiyetindeki arsaların miktarı

Dönemler	Hazine	Belediye	Vakıf	Toplam
1981-1985				
1986-1990				
1991-1995		150 ha (*)		150 ha
1996-2000		205 ha(**)		205 ha
2001-2005	90 ha	80 ha (***)		170 ha
Toplam	**90 ha**	**435 ha**		**375 ha**

(*) Merveşehir-1500 konut bitti.
(**)Sefaşehir- 500 konut yapılıyor, gerisi boş.
(***) Seyrantepe- 2000 konut başlandı, belediye yapıyor.

Bu arsalardan kooperatiflere veya özel kişi ve kuruluşlara satılanlar ile belediye şirketleri tarafından üzerinde konut üretilenlerin miktarı

Dönemler	Kooperatiflere satılan	TOKİ	Belediye Şirketlerine satı.	Toplam
1981-1985				
1986-1990				
1991-1995				
1996-2000	165 ha		40 ha	205 ha
2001-2005		35 ha	5 ha	40 ha
Toplam	**165 ha**	**35 ha**	**45 ha**	**245 ha**

Belediye şirketleri veya TOKİ aracılığıyla gerçekleşen konut sayısı

Dönemler	
1981-1985	
1986-1990	
1991-1995	
1996-2000	1200 *adet
2001-2005	1150 adet
Toplam	**3350 adet**

***** TOKİ Toplu Konut Alanı'nda 2006 yılında 1200 konut bitirmiştir.

Belediye'nin Seyrantepe'de 800 konut inşaatı, TOKİ'nin 1200 konut inşaatı devam etmektedir.

4. 1985 ve 2000 NÜFUS SAYIMLARI VERİLERİNDEN OTURULAN KONUTUN ODA SAYISINA ve HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE DEĞERLENDİRİLMESİ

1985 ve 2000 yılı nüfus sayımı verilerinden hesaplanan, oturulan konutların oda sayılarına ve hanehalkları büyüklüklerine göre dağılımı Tablo 4.1 ve 4.2'de verilmiştir. Tablo 4.1'de, Gaziantep il merkezinde 1985 yılında toplam hanehalklarının yüzde 76'sının normalaltı sayıda odası bulunan konutlarda oturdukları, normal sayıda odaya sahip konutlarda oturanların oranının yüzde 18, normal üzeri odalı konutlarda oturanların oranının ise yüzde 3 olduğu görülmektedir. Hanehalkı büyüklüklerine göre oranların dağılımında da büyük farklar bulunmaktadır. Üç kişiye kadarki hanehalklarının yüzde 54'ü normal veya normal üzeri sayıda odalı konutlarda otururken, dört kişilik hanehalklarının yüzde 64'ü, daha büyük hanehalklarının yüzde 87-98'i normalaltı sayıda odası bulunan konutlarda oturmaktadırlar. Özellikle beş veya daha çok sayıda kişiden oluşan hanehalklarının oda sayısı bakımından oldukça sıkışık koşullarda yaşadıkları anlaşılmaktadır. Bu veriler 1985 yılında Gaziantep il merkezinde konut kullanımında oda sayısı bakımından sıkışıklığın bulunduğunu, hanehalklarının yarıdan fazlasının (yaklaşık yüzde 76'sının) standart altı kabul edilebilecek büyüklükte konutlarda oturduğunu göstermektedir.

İlçe merkezleri için toplam dağılıma bakıldığında, il merkezinin paralelinde, normalaltı oda sayısı bulunan konutlarda oturanların oranı yüzde 72, normal sayıda odalı konutlarda oturanların oranı yüzde 24 ve normal üzeri sayıda odası bulunan konutlarda oturanların oranı yüzde 4'dür. İlçe merkezlerinde de üç kişiye kadar büyüklükteki hanehalklarının en az yüzde 65'i normal veya normalden çok sayıda odalı konutlarda otururken, dört kişilik hanehalklarının yüzde 74'ü, beş veya daha çok sayıda kişiden oluşan hanehalklarının yüzde 83-93'ü normalden az sayıda odası bulunan konutlarda oturmaktadır. İl merkezinde olduğu gibi dört veya daha çok sayıda kişinin yaşadığı hanehalklarının hiçbirinin normalden çok sayıda odalı konutlarda oturmadıkları ortaya çıkmıştır.

Tablo 4.2'deki dağılıma göre Gaziantep il merkezinde 1985-2000 döneminde konut kullanımında sıkışıklığın bir miktar azalmakla beraber hala sürdüğünü söylemek mümkündür. 2000 yılında toplam normalaltı sayıda odası bulunan konutlarda oturdukların oranı ancak yüzde 70'e gerilemiş, normal sayıda odaya sahip konutlarda oturanların oranının yüzde 25'e, normal üzeri odalı konutlarda oturanların oranının ise yüzde 5'e yükselebilmiştir. Hanehalkları büyüklüklerine göre dağılımda, dört kişiye kadarki hanehalklarının normalden az sayıda odası bulunan konutlarda oturanlarının oranları azalmış, 1 ve 2 kişilik hanehalklarından normal sayıda odası bulunan konutlarda oturanların oranları küçük miktarlarda olsa da azalırken normalden çok sayıda odası bulunan konutlarda oturanların oranları artmıştır. Üç ve dört kişilik hanehalklarından, hem normal hem normalden çok sayıda odası bulunan konutlarda oturanların oranları artmıştır. Beş kişilik hanehalkları için, oranları çok düşük de olsa benzer bir eğilimin varlığından söz edilebilirken, normalaltı odalı konutlarda oturanların oranı yüzde 97 seviyelerine çıkmıştır. 1985-2000 döneminde toplam sayısı 38456'dan 58886'ya çıkan altı veya daha çok sayıda kişiden oluşan hanehalklarının konut kullanımlarında sıkışıklık sorunlarının arttığı gözlenmiştir. Kalabalık hanehalkı sayısındaki bu düzeyde büyük artış, Güneydoğu Anadolu illerinin kırsal alanlarındaki silahlı çatışmalar nedeniyle köylerin boşalmasıyla ortaya çıkan göçün bir bölümünün Gaziantep'e yöneldiği şeklinde yorumlanabilir. Bu nüfusun çoğunlukla ruhsatsız konut yerleşmelerinde konut edinebildikleri tahmin edilebilir. Bu bulgular 1985-2000 döneminde gereksinimin oldukça altında konut üretimi gerçekleşirken, normalin altında oda sayısına sahip ruhsatlı konutlarda oturan hanehalklarının oranlarının bir miktar azalmasına ve normal veya normalin üstünde odalı konutlarda oturanların oranlarının bir miktar artmasına karşın, Gaziantep

kentinde sıkışıklık sorununun halen önemli boyutta devam etmekte olduğunu ortaya koymaktadır.

İlçe merkezleri için hesaplanan oranlar, 1985 yılında olduğu gibi 2000 yılında il merkezi ile benzerlik göstermektedir. İlçe merkezlerinde, normalden az sayıda odalı konutlarda oturanların oranı yüzde 70, normal sayıda odalı konutlarda oturanların oranı yüzde 24 ve normalden fazla sayıda odalı konutlarda oturanların oranları ise yüzde 6 ile il merkezindeki oranlara yakın düzeylerdedir. Hem il hem de ilçe merkezlerinde normalden az sayıda odalı konutlarda oturanların oranları küçük miktarlarda gerilemiştir. Altı ve daha çok kişiden oluşan hanehalklarının sayısının 12572'den 14022'ye yükselmiş olması, önceki paragrafta sözü edilen göçten ilçe merkezlerine yönelimin kısıtlı olduğunu göstermektedir. Bu bulgular, ruhsatlı konut üretiminin artan hanehalkı sayısından oldukça az olması nedeniyle büyük konut açığının olduğu 1985-2000 döneminde, Gaziantep'te il merkezi ve ilçeler arasında büyük benzerlik gösteren konutların oda sayısının hanehalklarının gereksinmelerine göre de yeterli olmaması sorununda önemli bir iyileşme olmadığını ortaya koymaktadır.

Tablo 4.1. 1985 YILI NÜFUS SAYIMI VERİLERİ İTİBARİYLE OTURULAN KONUTUN ODA SAYISINA GÖRE HANEHALKI SAYISI

GAZİANTEP İl Merkezi		**Oran (%)**					
HH Büyük.	**Toplam HH s.**	**Normalaltı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**	**Normalaltı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**
1	2592	710	842	1029	27,39	32,48	39,70
2	7307	1345	4884	1070	18,41	66,84	14,64
3	9874	4588	5074	206	46,47	51,39	2,09
4	13843	8842	2623		63,87	18,95	0,00
5	14582	14182	394		97,26	2,70	0,00
6	12932	12547	379		97,02	2,93	0,00
7	9600	9245	353		96,30	3,68	0,00
8	6487	6203	277		95,62	4,27	0,00
9	4060	3832	225		94,38	5,54	0,00
10+	5377	4716	658		87,71	12,24	0,00
Toplam	**86654**	**66210**	**15709**	**2305**	**76,41**	**18,13**	**2,66**
GAZİANTEP İlçe Merkezleri							
HH Büyük.	**Toplam HH s.**	**Normalaltı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**	**Normalaltı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**
1	1193	225	372	587	18,86	31,18	49,20
2	2509	201	1775	510	8,01	70,75	20,33
3	2797	943	1707	112	33,71	61,03	4,00
4	3896	2866	1622		73,56	41,63	0,00
5	4412	4105	243		93,04	5,51	0,00
6	4024	3689	256		91,67	6,36	0,00
7	3362	3090	187		91,91	5,56	0,00
8	2444	2174	161		88,95	6,59	0,00
9	1974	1630	166		82,57	8,41	0,00
10+	2218	1842	303		83,05	13,66	0,00
Toplam	**28829**	**20765**	**6792**	**1209**	**72,03**	**23,56**	**4,19**

Kaynak: TÜİK, 1985 Genel Nüfus Sayımı

Tablo 4.2. 2000 YILI NÜFUS SAYIMI VERİLERİ İTİBARİYLE OTURULAN KONUTUN ODA SAYISINA GÖRE HANEHALKI SAYISI

GAZİANTEP İl Merkezi							
HH Büyük.	**Toplam HH s.**	**Normalaltı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**	**Normalaltı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**
1	5223	763	1428	3032	14,61	27,34	58,05
2	17288	856	11330	5102	4,95	65,54	29,51
3	24083	5981	17419	683	24,83	72,33	2,84
4	35953	23794	11983	176	66,18	33,33	0,49
5	33888	32770	1029	89	96,70	3,04	0,26
6	24711	24453	217	41	98,96	0,88	0,17
7	15279	15184	95		99,38	0,62	0,00
8	7855	7824	31		99,61	0,39	0,00
9	4393	4352	41		99,07	0,93	0,00
10+	6648	6452	196		97,05	2,95	0,00
Toplam	**175321**	**122429**	**43769**	**9123**	**69,83**	**24,97**	**5,20**
GAZİANTEP İlçe Merkezleri							
HH Büyük.	**Toplam HH s.**	**Normalaltı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**	**Normalaltı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**
1	868	91	254	523	10,48	29,26	60,25
2	2385	76	1477	832	3,19	61,93	34,88
3	3161	568	2405	188	17,97	76,08	5,95
4	4488	2504	1925	59	55,79	42,89	1,31
5	4717	4357	345	15	92,37	7,31	0,32
6	4182	4116	53	13	98,42	1,27	0,31
7	3904	3871	33		99,15	0,85	0,00
8	1688	1678	10		99,41	0,59	0,00
9	1032	1026	6		99,42	0,58	0,00
10+	1766	1725	41		97,68	2,32	0,00
Toplam	**28191**	**20012**	**6549**	**1630**	**70,99**	**23,23**	**5,78**

Kaynak: TÜİK, 2000 Genel Nüfus Sayımı

5. 1985 VE 2000 YILI NÜFUS SAYIMLARI VERİLERİYLE KONUTTA MÜLKİYET VE KİRACILIKTAKİ DEĞİŞMENİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Türkiye genelinde ve örnek olarak seçilen illerde, il toplamı, il merkezi ve ilçe merkezleri itibariyle oturulan konutun mülkiyet durumuna göre dağılımı 1985 ve 2000 yılı nüfus sayımı verilerinden karşılaştırmalı olarak incelenmiştir. 1985 Yılı verilerinde mülkiyet konusunda, "kira ödüyor" ve "kira ödemiyor" olmak üzere ikili bir ayrım bulunmaktadır. 2000 Yılı verileri ise "ev sahibi", "kiracı", "lojmanda oturan", "ev sahibi değil ama kira ödemeyen" ve "diğer" kategorilerinde olmak üzere daha ayrıntılı bir mülkiyet durumu açılımı sağlamaktadır. 1985 sayımında, 'lojmanda oturanların' 'kira ödeyenler', 'ev sahibi değil ama kira ödemeyenlerin' de 'kira ödemiyor' kategorisi içinde sınıflandırılmış olduğu kabul edilerek aşağıdaki değerlendirmeler yapılmıştır.

1985 durumu:
1985 Yılı nüfus verilerinden elde edilen, oturulan konutun kira ödemeyenler ve kira ödeyenlere göre dağılımını gösteren Tablo 5.1'de Gaziantep il toplamında hanehalklarının % 76,4'ünü ev sahipleri oluşturduğu görülmektedir. 1985 yılında Gaziantep il merkezinde kira ödemeyenlerin oranının toplam hane halkı sayısının % 66,1'ini oluşturduğu, ilçe merkezlerinde ise bu oranın yaklaşık % 73 oranında olduğu görülmektedir. Bu kapsamda kiracı oranları ise, il toplamı, il merkezi, ilçe merkezleri için sırasıyla % 23,6, % 33,9 ve % 27'dir. Bu değerlere göre, kiracılık oranının diğer illerde de olduğu gibi en çok il merkezinde görüldüğü söylenebilir.

2000 durumu:
2000 Yılı nüfus verilerine göre hanehalkı ve oturulan konutun evsahipliği ve kiracılık durumunu gösteren Tablo 5.2 incelendiğinde ise Gaziantep il toplamında ev sahibi oranının % 65,7 olduğu görülmektedir. Gaziantep il merkezinde 2000 yılında ev sahiplerinin oranı % 59,4, ilçe merkezlerinde ise % 64,7dir. Kiracılık ise, il toplamında %26,5, il merkezinde % 32,6 ve ilçe merkezlerinde % 25,8 oranındadır. Ev sahibi olmayıp da kira ödemeyen grup Gaziantep il toplamında % 5,3 lük bir orana sahipken, il merkezinde bu grubun oranı % 6,2 ve ilçe merkezlerinde ise % 4,3'tür. 2000 yılı nüfus sayımı itibariyle hanehalkı verilerine göre lojmanda oturan hanehalkı oranları il toplamı, il merkezi ve ilçe merkezleri için sırasıyla % 1,5, % 1,1 ve % 2,8 lik oranlara sahiptir.

Karşılaştırma:
Gaziantep il toplamında geçen 15 yıl içerisinde ev sahibi olan hanehalklarının oranının yaklaşık % 9 azalarak % 76,4 oranından % 65,7 oranına gerilediği görülmektedir. Gaziantep il merkezi ve ilçe merkezlerinde de ev sahibi oranlarında bir gerileme olduğu görülmektedir. Buna göre 2000 yılında ev sahipliği oranı il merkezinde % 6,7 kadar, ilçe merkezlerinde ise % 8 kadar azalmıştır. Ancak bu sayımda ev sahibi olanların oranına ev sahibi olmayıp da kira ödemeyenlerin oranlarını da ekleyince 1985 sayımına göre fark çok azalmaktadır.

Kiracılık oranları karşılaştırıldığında ise 1985 yılında il toplamında % 23,6 olan oran 2000 yılına gelindiğinde yaklaşık %3 kadar artarak % 26,5'a yükselmiş, il merkezinde % 33,9'den küçük bir azalışla % 32,6'ya inmiş ve ilçe merkezlerinde de yine benzer bir azalış ile %27'den % 25,8'e gerilemiştir. Bu oranlara lojmanda oturanların oraları eklendiğinde gene fark çok azalmaktadır. İl ve ilçe merkezlerinde kiracılık oranlarındaki küçük azalmanın il toplamında yaşanmadığı kiracılık oranlarında il toplamında artış olduğu görülmektedir.

Bu bulgular ruhsatlı konut üretiminin çok yetersiz olduğu Gaziantep kentinde 15 yıllık dönemde konut mülkiyeti ve kiracılık oranlarında hemen hiç bir değişikliğin olmadığını ortaya koymaktadır

Tablo 5.1. 1985 yılı Nüfus Sayımları İtibariyle Mülkiyet Durumuna Göre Hanehalkı Sayıları ve Yüzdeleri

GAZİANTEP				**GAZİANTEP**		
	İl toplamı	**İl merkezi**	**İlçe Merkezi**	**İl toplamı**	**İl merkezi**	**İlçe Merkezi**
Kira ödemiyor	125978	57282	21043	76,37	66,10	72,99
Kira ödüyor	38969	29372	7786	23,63	33,90	27,01
Toplam	**164947**	**86654**	**28829**			

Kaynak: TÜİK, 1985 Genel Nüfus Sayımı

Tablo 5.2. 2000 yılı Nüfus Sayımları İtibariyle Mülkiyet Durumuna Göre Hanehalkı Sayıları ve Yüzdeleri

GAZİANTEP				**ORAN(%)**		
	İl toplamı	**İl merkezi**	**İlçe Merkezi**	**İl toplamı**	**İl merkezi**	**İlçe Merkezi**
Ev sahibi	162888	104169	18286	65,68	59,37	64,73
Kiracı	65738	57270	7293	26,51	32,64	25,82
Lojmanda oturan	3777	1933	788	1,52	1,10	2,79
Ev sahibi değil ama kira ödemeyen	13262	10952	1211	5,35	6,24	4,29
Diğer	2349	1136	672	0,95	0,65	2,38
Toplam	**248014**	**175460**	**28250**			

Kaynak: TÜİK, 2000 Genel Nüfus Sayımı

6. 1984 VE 2000 BİNA SAYIMLARI VERİLERİ KULLANILARAK GAZİANTEP İLİNDEKİ YERLEŞMELERLE İLGİLİ DEĞERLENDİRMELER

6.1. Binaların Kat Yüksekliği ve Taban Alanları

Tablo 6.1'de verilen Gaziantep ili il merkezi ve diğer belediyelerdeki binaların kat sayılarına göre dağılımına göre , Gaziantep il merkezinde 1984 yılında 1 katlı bina sayısı toplam 60654 bina içinde % 51.2'lik, 2 katlı bina sayısı ise % 37.3'lük bir paya sahiptir. Bir veya iki katlı binalar toplamının bina stoku içindeki payının yüzde 88.5 olması, Gaziantep'te 2981 sayılı imar affı kanununun yasalaştırıldığı 1984 yılında geleneksel binalarla ruhsatsız yapıların toplam binaların çok büyük bölümünü oluşturduğunu göstermektedir. Beş veya daha çok katlı binaların toplam sayısı 950, oranı ise yüzde 1.5 olarak hesaplanmıştır. Böylece Gaziantep il merkezinde 1984 yılında çok katlı apartmanların toplam binalar içinde çok küçük paya sahip olduğu ortaya çıkmaktadır.

1984 yılı Bina Sayımının bina kat yükseklikleri verileri, binaların arsa üzerinde kapladıkları alanlarıyla ilgili verileriyle örtüşmektedir. Tablo 6.2'de Gaziantep il merkezinde, içinde konut bulunan 55813 binanın yüzde 71.7'sinin taban alanı 100 m2'den küçük, yüzde 3.2'sinin taban alanı ise, çok katlı apartmanlar için uygun olan 200 m2'den büyüktür. Konut birimi sayılarının bina taban alanı sayılarıyla ilişkilendirilebildiği 1984 Sayımı verilerinden, il merkezindeki 91017 konutun yarısından fazlasının taban alanı 100 m2'den küçük binalarda, yüzde 12.6'sının ise taban alanı 200 m2'den büyük binalarda yer aldığı hesaplanmıştır. Bu bulgular Gaziantep kentinde 1984 yılına kadar apartman konutu üretiminin hız kazanmadığını göstermektedir.

2000 yılı Bina Sayımı verilerine göre Gaziantep il merkezinde 1 katlı binaların oranı toplam 120552 bina içinde yüzde 34'e gerilemiş, 2 katlı binaların oranı ise yüzde 43'e yükselmiştir. Kentte 1-2 katlı binalar toplamı 53730'dan 94079'a artarken, oranı 10 puanlık azalmayla yüzde 78'e inmiştir. Buna karşılık 5 veya daha çok katlı binaların toplamı 4012, oranı da 1.5 puanlık artışla yüzde 3 olmuştur. 1984-2000 döneminde konut birimi sayısındaki artışın en az yarısının, sayısı 30349 artan ve çoğunun ruhsatsız inşa edildiği tahmin edilebilen 1-2 katlı konutlarla, bir bölümünün ise 5 veya daha çok katlı apartmanlarla sağlandığı anlaşılmaktadır. Bu veriler 1984-2000 döneminde Gaziantep kentinde apartman konutlarının üretiminin yanısıra büyük bölümü ruhsatsız olan 1-2 katlı konutların da yapımının sürdüğünü göstermektedir.

Binaların arsa üzerinde kapladıkları alanlarla ilgili 2000 Bina Sayımı verileri 1984-2000 döneminde Gaziantep kentinin bina stokunda önemli değişikliklerin olduğunu ortaya koymaktadır. Bu dönemde taban alanı 100 m2'den küçük binaların sayısı 40038'den 55350'ye yükselirken oranı yüzde 71.7'den yüzde 45,9'a düşmüştür. Buna karşılık taban alanı 200 m2 veya daha çok olan binaların sayısı 1810'dan 9623'e, oranı ise yüzde 3.24'ten 7,9'ye yükselmiştir. Esas büyük değişim 100-149 m2 taban alanlı binalarda ortaya çıkmış ve bu kategorideki binaların sayısı 12092'den 47878'e, toplam içindeki oranı da 21.6'dan 39,72'ye yükselmiştir. Bina kat sayısı ve binaların arsa üzerinde kapladıkları alanlarla ilgili istatistikler birlikte değerlendirildiğinde, 1984-2000 döneminde bina sayısı hızla artarken ve ruhsatsız yapılar 2981/3290 sayılı yasalar uyarınca dönüşürken, ruhsatsız konut üretiminin sürdüğü, ayrıca hem 3-4 katlı hem de 5 ve daha çok katlı apartmanların inşa edildiği ortaya çıkmaktadır.

Gaziantep ilinde belediye teşkilatı bulunan tüm yerleşmelerde 1984 yılında binaların kat sayısına göre dağılımını gösteren oranlar il merkezi için hesaplanan oranlara yakındır (Tablo 6.1). İlde 1-2 katlı binaların oranı yüzde 90.8 ile hemen hemen il merkezi düzeyinde, 5 veya daha çok katlı binaların oranı da yüzde 1.2 ile il merkezi için hesaplanan oranla hemen hemen aynıdır. Binaların arsa üzerinde kapladıkları alanlarla ilgili istatistikler de Gaziantep kenti istatistikleri ile benzer özellikler göstermektedir. Taban alanı 100 m2'den küçük 61329 bina toplam binaların yüzde 73.3'ünü oluşturmaktadır. İl merkezine göre oranın iki puan düşük olmasının nedeninin ilçelerde daha fazla sayıda ruhsatsız yapının bulunmasıyla açıklanabilir. Taban alanı 200 m2'den büyük binaların sayısı 2672, oranı ise yüzde 3.2 olarak stok içinde oldukça küçük bir paya sahiptir.

2000 yılı verilerine göre il bütünü belediyelerde toplam bina sayısı 1984 yılı bina sayısına göre 65000 kadar artmıştır. Toplam stok içinde 1-2 katlı binalar oranının 1984 yılına göre 10.1 puan gerileyerek 80.9 olduğu, buna karşılık 5 veya daha çok katlı bina sayısının 1163'ten 4592'ye, oranının ise yüzde 2.9'a yükseldiği görülmektedir. Binaların arsa üzerinde kapladıkları alanlara göre dağılımında da il merkezinde olduğu gibi değişiklikler olmuş, taban alanı 100 m2'den küçük binaların sayısı 61329'dan 69215'e yükselirken, oranı yüzde 73'ten yüzde 44,56'ya inmiştir. İl merkezinde olduğu gibi taban alanı 200 m2'den büyük binaların sayısı 2672'den 12384'e, oranı ise yüzde 3.2'den yüzde 7,96'ya yükselmiştir. Bu veriler Gaziantep kentinde ve ildeki belediye teşkilatı olan yerleşmelerde bina stokunda 1984-2000 döneminde önemli değişikliklerin olduğunu, apartmanlaşmanın arttığını ve en büyük artışın görüldüğü taban alanı 101-199 m2 aralığında olan binaların toplam bina stoku içindeki oranının yüzde 23.5'ten yüzde 47.5'e yükseldiğini ortaya koymaktadır.

6.2. Teknik Altyapı

Tablo 6.3'de verilen Gaziantep ili 1984 yılı bina sayımına göre binaların borulu su tesisatı, pis su tesisatı, elektrik tesisatına göre dağılımınına bakıldığında toplam 60654 binanın bulunduğu il merkezinde % 48 oranındaki binanın borulu su tesisatına sahip oldukları görülürken, % 90 oranında binanın kanalizasyona, % 7 foseptiğe ve % 98 oranında ise elektrik tesisatına sahip oldukları görülmektedir. Borulu su tesisatına sahip olmayan binaların ruhsatsız oldukları kabul edilirse 1984 yılında Gaziantep'te bina stokunun yarıdan fazlasının ruhsatsız olduğu sonucuna varılacaktır. Borulu su tesisatı olmayan çok sayıda binanın kanalizasyon sistemine bağlantısının olduğu verisi ise, foseptiği olmadan atıksuyu bir kanala veya dereye boşaltılan binaların kanalizasyon sistemine açıldığı şeklinde nüfus sayımlarında sıkça karşılaşılan yanıltıcı cevapla ilişkili olduğu düşünülebilir. Diğer bir olasılık da Bina Sayımı'ndan önceki yıllarda yeni ruhsatsız yerleşme oluşumunun çok yavaşlaması ve Gaziantep Belediyesi'nin mevcut ruhsatsız yerleşmelerin çoğuna altyapı götürmüş olmasıdır.

Belediyeler toplamında 1984 yılı bina sayımlarına göre ise toplam 90888 binanın % 57'si borulu su tesisatına sahip, % 85'i kanalizasyona, % 7'si foseptiğe ve % 98'i de elektrik tesisatına sahiptir.

2000 yılı bina sayımlarına göre ise Gaziantep kentinde toplam 120552 binanın % 98'inde borulu su tesisatı ve kanalizasyon bulunurken, foseptik oranı % 0,25'tir. Belediyeler toplamında %94-%96 civarında kanalizasyon ve borulu su tesisatı mevcutken, foseptik oranı 4,25 olarak belirlenmiştir. Hem il merkezinde hem de ildeki belediye teşkilatı bulunan yerleşmelerde borulu su tesisatı bulunan binaların oranının yükselmiş, fosepliği olan bina oranının çok azalmış olması, bu dönem içinde ruhsatsız yerleşmelere su ve kanalizasyon sistemi bağlantılarının yapılmış olduğunun bir göstergesi olarak kabul edilebilir.

Tablo 6.1. Binaların Kat Sayılarına Göre Dağılımı

1984 Bina Sayımı					
GAZİANTEP					
İL MERKEZİ			**BELEDİYELER TOPLAMI**		
Bina kat s.	**Bina s.**	**Oran(%)**	**Bina kat s.**	**Bina s.**	**Oran(%)**
1	31090	51,26	**1**	50717	55,80
2	22640	37,33	**2**	31848	35,04
3	4663	7,69	**3**	5530	6,08
4	1222	2,01	**4**	1462	1,61
5	606	1,00	**5**	759	0,84
6	227	0,37	**6**	272	0,30
7_9	116	0,19	**7_9**	132	0,15
10+	1	0,00	**10+**	1	0,00
Toplam	**60654**		**Toplam**	**90888**	
2000 Bina Sayımı					
GAZİANTEP					
İL MERKEZİ			**BELEDİYELER TOPLAMI**		
Bina kat s.	**Bina s.**	**Oran(%)**	**Bina kat s.**	**Bina s.**	**Oran(%)**
1	42117	34,94	**1**	61075	39,32
2	51962	43,10	**2**	64655	41,62
3	17424	14,45	**3**	19205	12,36
4	4542	3,77	**4**	5018	3,23
5	2482	2,06	**5**	2877	1,85
6	919	0,76	**6**	1023	0,66
7_9	553	0,46	**7_9**	623	0,40
10+	58	0,05	**10+**	69	0,04
Toplam	**120552**		**Toplam**	**155343**	

Kaynak: TÜİK, 1984 ve 2000 Bina Sayımı Verileri

Tablo 6.2. İçinde Konut Bulunan Binaların Oturduğu Taban Alanlarının Bina ve Konut Sayısına Göre Dağılımı (*)

1984 Bina Sayımı						
GAZİANTEP						
İL MERKEZİ				**BELEDİYELERTOPLAMI**		
Bina alanı (m2)	**Bina s.**	**Konut s.**	**Oran(%)**	**Bina s.**	**Konut s.**	**Oran(%)**
0-49	9314	10383	**16,69**	13611	14804	**16,28**
50-74	21898	28386	**39,23**	33472	41296	**40,04**
75-99	8826	13400	**15,81**	14246	21051	**17,04**
100-149	12092	22190	**21,67**	16590	29674	**19,84**
150-199	1737	4929	**3,11**	2836	7180	**3,39**
200-299	1140	4789	**2,04**	1804	6256	**2,16**
300-499	529	5158	**0,95**	678	5703	**0,81**
500+	141	1578	**0,25**	190	1812	**0,23**
Toplam	**55813**	**91017**		**83600**	**127997**	
2000 Bina Sayımı						
GAZİANTEP						
İL MERKEZİ				**BELEDİYELERTOPLAMI**		
Bina alanı (m2)	**Bina s.**		**Oran(%)**	**Bina s.**		**Oran(%)**
0-49	5426		**4,50**	7234		**4,66**
50-74	21064		**17,47**	25714		**16,55**
75-99	28860		**23,94**	36267		**23,35**
100-149	47878		**39,72**	62975		**40,54**
150-199	7543		**6,26**	10572		**6,81**
200-299	3619		**3,00**	5193		**3,34**
300-399	1940		**1,61**	2343		**1,51**
400-499	1666		**1,38**	1898		**1,22**
500-749	1194		**0,99**	1432		**0,92**
750-999	366		**0,30**	436		**0,28**
1000-1999	399		**0,33**	517		**0,33**
2000+	439		**0,36**	565		**0,36**
Toplam	**120552**			**155343**		

Kaynak: TÜİK, 1984 ve 2000 Bina Sayımı Verileri
(*) Bilinmeyen olarak sınıflandırılan binalar katılmamıştır.

Tablo 6.3. Binaların Kullanım Amaçlarına, Borulu Su Tesisatı, Pis Su Tesisatı, Elektrik Tesisatına Göre Dağılımı

1984 Bina Sayımı					
GAZİANTEP					
İL MERKEZİ					
		Borulu su tesisatı	**Kanalizasyon**	**Fosseptik**	**Elek. tesisatı**
	Bina sayısı	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**
Tümü konut		20201	43061	3935	46516
Çoğunluğu konut		4877	6325	137	6465
Çoğunluğu İşyeri		1641	2056	29	2084
Toplam	60654	29101	54550	4337	59581
Oran (%)		**47,98**	**89,94**	**7,15**	**98,23**
BELEDİYELER TOPLAMI					
		Borulu su tesisatı	**Kanalizasyon**	**Fosseptik**	**Elek. tesisatı**
	Bina sayısı	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**
Tümü konut		37998	61123	6569	69732
Çoğunluğu konut		7379	8868	225	9253
Çoğunluğu İşyeri		2834	3225	46	3364
Toplam	90888	52186	77678	7147	89247
Oran (%)		**57,42**	**85,47**	**7,86**	**98,19**
2000 Bina Sayımı					
İL MERKEZİ			**BELEDİYELER TOPLAMI**		
Borulu su tesisatı	**Kanalizasyon**	**Fosseptik**	**Borulu su tesisatı**	**Kanalizasyon**	**Fosseptik**
Bina s.	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**
117886	118 723	301	150321	146 539	6 599
97,79	**98,48**	**0,25**	**96,77**	**94,33**	**4,25**

Kaynak: TÜİK, 1984 ve 2000 Bina Sayımı Verileri

7. GAZİANTEP KONUT ÜRETİCİLERİ ANKETİ

Gaziantep'te Veri Araştırma A.Ş tarafından yapılan Konut Üreticileri Anketi 40 şirkete uygulanmıştır. Örnek seçimi Ticaret Odası'ndan elde edilen, Odaya kayıtlı konut yapımcısı şirketler listesinden, son yıllarda bu alanda faaliyetini sürdüren şirketler önceden belirlenerek seçilmiştir**.** Anketler 12-17 Şubat 2007 tarihleri arasında yapılmıştır.

Bu raporda ilk aşamada elde edilen frekans tablolarından anket yapılan şirketlerin özellikleri, konut yapımını gerçekleştirme biçimleri ve Gaziantep'te bu alanda karşılaştıkları güçlükler, buldukları olanaklar hakkındaki görüşlerini belirleyen özet tablolar sunulmaktadır. Anket sonuçlarının ayrıntılı değerlendirilmesi hem her il için hem de örnek seçilen 8 il karşılaştırılmalı olarak sonuç raporunda sunulacaktır. Aşağıda, sunulan tablolarla ilgili kısa değerlendirmeler verilmektedir.

1. Firmaların kaç yıldır konut ürettiklerini gösteren Tablo 7.1'de, yüzde 37.5'inin 10 yıldan kısa süre, yüzde 35'inin Türkiye'de konut üretiminin büyük hız kazandığı 1985-95 dönemini kapsayan 11-20 yıl, yüzde 32.5'nin ise 20 yıldan fazla süredir faaliyette bulundukları görülmektedir. Anket yapılan firmalar belirtilen zaman kategorilerine göre yaklaşık üçte-birer oranda dağılmış olmaktadır.

2. Tablo 7.2'de anket yapılan firmanın yılda inşa edebilecekleri konut sayısı görülmektedir. Firmaların üçte-biri yılda en çok 10 konut inşa edebileceğini, yüzde 59'u 20 konut, yüzde 77'si ise yılda en çok 50 konut üretebilecek kapasiteye sahip olduğunu belirtmiştir. Yılda 100'den çok konut üretebilecek kapasitede firma sayısı yalnızca 4, toplam içindeki oranı da yüzde 10,2'dir. Konut yapım sanayinde küçük sermayeli firmaların en büyük grubu oluşturduğu bilinen bir husustur. Gaziantep'te de anket yapılan firmaların çoğu bu gruptadır. Toplu konut inşa edebilecek kapasitede firma sayısının oldukça sınırlı olduğu görülmektedir.

3. İnşaat sektöründe, bazı firmaların yalnızca taahhüt işi üstlendikleri, bazılarının satış amaçlı konut ve diğer bina inşaatları yaptıkları, bazılarının ise her iki faaliyeti birarada yürüttükleri bilinmektedir. Gaziantep'te anket yapılan firmaların bir tanesinin (yüzde 2.5'i) yalnızca taahhüt işi yaptıkları, dörtte üçünün yalnızca satış amaçlı konut inşa ettikleri, yüzde 22,5'inin ise her ikisini de birlikte yürüttükleri Tablo 7.3'te görülmektedir.

4. Konut üretiminde geleneksel yöntemlerin Gaziantep'te de büyük ağırlıkta olduğu Tablo 7.4'teki verilerden kanıtlanmaktadır. Tünel kalıp ve prefabrike inşaat yöntemlerinin tek parselde konut üretiminde kullanımlarının pek olanaklı olmadığı, bu yöntemlerin geniş alana yayılan toplu konut inşaatlarında kullanıldığı bilinmektedir. Bu iki yöntemi yalnızca 3 firmanın kullanıyor olması, Gaziantep'te toplu konut yapımının çok yaygın olmadığının bir göstergesi kabul edilebilir.

5. Tablo 7.5'te konut inşaatlarında firmaların yüzde 27,5'inin taşeron kullanmadıklarını belirtmiş olmaları beklenen bir sonuç değildir, zira çok değişik ihtisas gerektiren işlerin birarada yapıldığı konut inşaatında firmalar tüm bu ihtisaslaşmış elemanları sürekli istihdam etmek yerine gerektiğinde hizmetlerini satın almaktadır. Bu soruya anket yapılan 40 firmadan 11'inin taşeron kullanmadıkları şeklinde cevap vermiş olmaları, Gaziantep'te taşeron türü örgütlenmenin nispeten az geliştiği, inşaat

6. Gaziantep'te anket yapılan şirketlerin konut yapımı için arsayı nasıl elde ettikleri, Tablo 7.6'da görülmektedir. Satış amaçlı konut inşa eden şirketlerin yüzde 46,2'si (18'i) kendi arsası üzerine hiç konut inşa etmezken, dokuzu (yüzde 23,1'i) kat karşılığı anlaşma yapmadan konut üretmektedir. Diğer bir deyişle en yaygın arsa elde etme yolu kat karşılığı anlaşma olmakla birlikte, şirketin sahip olduğu arsa üzerinde konut üretmesi de yaygındır (şirketlerin yaklaşık yüzde 54'ünü kapsamaktadır).

7. Diğer taraftan satış amaçlı konut üreten şirketlerin 8'i (yüzde 20'si) imarlı arsaya sahip olduklarını, yalnızca ikisi imarlı alan dışında arsa sahibi olduklarını belirtirken, her ikisi birlikte konut üreten şirketlerin sayısı 5', oranı ise yüzde 12.5'tir (Tablo 7.7). Böylece anket yapılan 40 firmadan 15'i (%37.5'i) imarlı veya imarsız arsa sahibidir.

8. Ankette şirketlere hangi semtlerde konut ürettikleri ve her semte göre kat karşılığı anlaşmada arsa sahibinin payı ile üretilen konutun satış fiyatı sorulmuştur. Tablo 7.8'de firmaların ilk belirttikleri semtlerde yaptıkları kat karşılığı anlaşmalarda arsa sahibine verilen pay görülmektedir. Bu soruya cevap veren 23 şirketin yüzde 60.8'i arsa sahibine yüzde 40-50 kadar pay bırakarak konut inşa ettiklerini belirtmişlerdir. Yüzde 40'tan az pay bırakanların oranı yüzde 26'dır. Bu sonuç Gaziantep'te konut üreticilerinin arsa sahiplerine konutun arz maliyetinin artmasına neden olacak düzeyde yüksek paylar ödeyerek konut ürettiklerini göstermektedir.

9. Tablo 7.9'da konut üreticilerinin konutun kalitesine göre yapımını gerçekleştirdikleri konutlarla ilgili bilgi verilmektedir. Tablo 7.9'da şirketlerin yaklaşık yüzde 60'lık bölümünün (24 şirket) lüks konut, yüzde 52'lik bölümünün (21 şirket) orta kalite konut inşa ettikleri, anket yapılan şirketlerin yalnızca yüzde 7,5'inin (3 şirket) ucuz konut inşa ettiğini belirtmiştir.

10. Tablo 7.10'da önceki tablodaki veri pekişmektedir, zira alt gelir grubuna yalnızca 5 şirket konut üretirken, düşük (en alt) gelirliler için konut üreten yalnızca 1 şirket bulunmakta, diğerleri orta, üst ve en üst gelir grubu için konut üretmektedir. Bu gruplar içerisinde en çok konutun orta gelir grubuna 30 şirket tarafından üretildiği, üst gelir grubuna 28, en üst gelir grubuna ise 7 şirketin konut inşa ettiği (Tablo 7.10).

11. Türkiye'de konut üreticilerinin işletme sermaye gereksinmelerini inşaat aşamasında konut satarak karşılayabildikleri bilinmektedir. Gaziantep'te satış amaçlı konut üreten 39 şirketin yalnızca yedisi inşaat aşamasında konut satmadıklarını belirtmişlerdir. Diğerleri içinde en büyük grubu inşaat aşamasında yapımını gerçekleştirdikleri konutların yüzde 11-25'ini satan firmalar (12 firma) oluşturmakta, bu grubu yüzde 50'sini satan 8 firma izlemektedir. Bu sonuca göre Gaziantep'te de konut inşa eden firmalar sermaye birikim düzeylerine göre önemli ölçüde farklılaşmaktadır.

12. Türkiye'de konut kredisi sisteminin yeterince gelişmiş olmaması nedeniyle konut yapımcıları satışta güçlüklerle karşılaşmaktadır. Bu nedenle kendilerinin konut satın alanlara taksitli ödeme seçenekleri sundukları belirtilmektedir. Gaziantep'te anket yapılan satış amaçlı konut üreten 39 firmanın 33'ü satışlarında vadeli satış yaptıklarını,6'sı ise vadeli satmadıklarını belirtmişlerdir. Peşinat oranı yüzde 10 ile 70 arasında değişmekte olup yüzde 30 peşinat en çok sayıda (10 firma) tarafından kabul

13. Vadeli satışlarda uygulanan taksit süresi 9 aydan başlayıp 36 aya ve inşaat bitimine kadar çıkabilmektedir (Tablo 7.13). Ancak en çok uygulanan vade (11 şirket) 24 aydır. Konut üreten firmalar inşaat satışlarında vade uygulamak suretiyle, satın alanlara finans kurumlarının elde edemedikleri (veya yüksek maliyeti nedeniyle almadıkları) konut kredilerini, enformel biçimde vermektedir.

14. Tablo 7.14'te Gaziantep'te konut üretiminin şirketler bakımından olumlu ve avantajlı yönleri ile ilgili verilen cevaplar sunulmuştur. Karlılığın yüksek, maliyetin düşük olması, kişisel faktörler, konut yapımının yatırım olanakları sunması, konut talebinin yükselmesi, satış kolaylığı çok sayıda firma tarafından dile getirilmiştir. Bunun dışında olumlu hususlar arasında en yüksek orana sahip "bilmiyorum, hatırlamıyorum" yanıtı 7 firma tarafından verilirken, 7 firma da bu soruyu "olumlu bir tarafı yok" diyerek geçiştirmişlerdir. İmarlı arsa ve arazilerin çokluğu ise yalnızca 2 firma tarafından olumlu bir yön olarak belirtilmiştir.

15. Olumsuz hususlar arasında ise yüksek maliyet ve kar marjının düşük olması toplam firmaların yüzde 24,5'i (12 firma) tarafından dile getirilmiş, inşaat yapımında uzmanlık eksikliği, ikinci yüksek (9 firma) olumsuz husus olarak belirtilmişken, 7 firma genel ekonomik sıkıntıların bu olumsuzlukları yarattığını ifade etmişlerdir. Arsa bulma zorluğu ve inşaat yapımının uzmanların elinde olmaması gibi hususlar 4'er firma tarafından olumsuz hususlar arasında gösterilmiştir (Tablo 7.15).

16. Arsa üretimi ve konut üretimi arasındaki ilişkiyi anlayabilmek amacıyla konut üreticilerine arsa temin etme hakkındaki görüşleri sorulmuştur. Anketi cevaplayan 40 şirketin yarıdan fazlası (yüzde 65'i) arsa elde etmeyi zor veya çok zor, yüzde 17,5'i ise (7 firma) kolay olarak tanımlamıştır. Arsa elde etmenin ne zor ne kolay olduğu cevabı ise yine 7 (toplamın yüzde 17,5'ü) firma tarafından verilmiştir. Arsa elde etmenin genellikle zor veya çok zor olduğu görüşünün, arsa sahipleriyle kat karşılığı anlaşma yapmanın güçlüğü nedeniyle belirtilmiş olabileceği gibi, kentteki imarlı arsa üretiminin yetersizliği ile de ilişkili olabileceği düşünülebilir (Tablo 7. 16).

17. Tablo 7.17'de konut üreticilerinin arsa fiyatları hakkındaki görüşleri Tablo 7.16'da sunulan cevaplardan daha da olumsuzdur. Zira 19 şirket (yüzde 47,5) arsanın çok pahalı, 18 şirket de pahalı olduğunu belirtmiş, böylece anket yapılan şirketlerin yüzde 92,5'i arsanın pahalı veya çok pahalı olduğunu ifade etmişlerdir. "Ne pahalı ne ucuz" cevabı ise yalnızca 3 firma (yüzde 7,5) tarafından verilmiştir.

18. Tablo 7.18'de izlenebileceği gibi inşa edilen konutların satışında güçlük olup olmadığı ile ilgili soru için verilen cevaplar en büyük grubun (16 şirket) 'zor' cevabı olduğu biçimindedir. Buna karşılık şirketlerin yüzde 25'i "çok zor"olduğunu belirtirken, yine yüzde 25'i (10 firma) "ne zor ne kolay" olarak cevaplamışlardır. Anket yapılan 4 firma ise konut satışının kolay olduğu yönünde görüş belirtmişlerdir. Yukarıda belirtildiği gibi ödenebilir koşullarda uzun vadeli konut kredilerinin yokluğunda konut yapımcılarının vadeli satışlar yapmak zorunda kalmaları nedeniyle bu cevaplar beklenen yöndedir.

Tablo 7.1. Anket Yapılan Firmanın Kaç Yıldır Konut Yapımında Faaliyet Gösterdiği

Yıl Sayısı	Firma Sayısı	Oran (%)	Birleşik Yüzde
1-2	6	15,0	15,0
3-5	3	7,5	22,5
6-10	6	15,0	37,5
11-20	14	35,0	72,5
21-30	8	20,0	92,5
30-50	3	12,5	100,0
Toplam	**40**	**100,0**	

Tablo 7.2. Firmanın Bir Yılda İnşa Edebileceği Daire Sayısı

Daire Sayısı	Firma Sayısı	Oran (%)	Birleşik Yüzde
1-5	4	10,2	10,0
6-10	9	23,1	33,3
11-20	10	25,6	58,9
21-50	7	17,9	76,9
51-100	5	12,8	89,7
101-200	3	7,6	97,4
200'den çok	1	2,6	100,0
Toplam	**39(*)**	**100,0**	

(*) 1 firma bu soruyu yanıtsız bırakmıştır.

Tablo 7.3. Konut Yapımında Faaliyet Türü

Faaliyet Türü	Firma Sayısı	Oran (%)	Bileşik Yüzde
Taahhüt işi	1	2,5	2,5
Satış amaçlı inşaat	30	75,0	77,5
Her ikisi birlikte	9	22,5	100,0
Total	**40**	**100,0**	

Tablo 7.4. Konut İnşaatı Yöntemleri

İnşaat Yöntemi	Firma Sayısı (*)	Oran (%)
Geleneksel	38	95
Tünel kalıp	1	2,5
Prefabrike	2	5

(*)Soruda yüzdeler toplam anket sayısı üzerinden verilmiştir. Birden fazla cevap verildiği için yüzde toplamı 100'ü geçmektedir.

Tablo 7.5. Konut İnşaatında Taşeron Kullanımı

	Firma sayısı	Oran (%)
Evet	29	72,5
Hayır	11	27,5
Toplam	**40**	**100,0**

Tablo 7.6. Konut Yapımcılarının Satış Amaçlı İnşa Ettikleri Konutların Arsalarını Nasıl Elde Ettikleri

	Kendi Arsası Üzerinde		Kat Karşılığı Anlaşmayla	
İnşaatlarının Yüzdesi	**Şirketlerin Sayısı**	**Şirketlerin Yüzdesi**	**Şirketlerin Sayısı**	**Şirketlerin Yüzdesi**
0	18	46,2	9	23,1
1-30	2	5,2	2	5,2
31-50	7	30,6	5	12,9
51-70	2	5,2	4	10,3
71-80	1	2,6	1	2,6
100	9	23,1	18	46,2
TOPLAM	**39**	**100**	**39**	**100**

Tablo 7.7. Anket Yapılan Konut Üreticilerinin Arsa ve Makina Parkı Sahipliği

	Sahip Olan Şirketlerin Sayısı	Oranı (%) (*)
İmarlı Arsa	8	20
İmarsız Arsa	2	5
Her ikisi birlikte	5	12.5
Makina parkı	9	22,5

(*) Anket yapılan 40 şirkete oranı

Tablo 7.8. Kat Karşılığı Anlaşmalarla Konut İnşa Edilen Semtlerde Arsa Sahibine Verilen Ortalama pay (yüzde)

Arsa sahibi payı (%)		Oranı (%)
20	3	13,3
30	2	8,7
37	1	4,3
40	7	30,4
45	1	4,3
50	6	26,1
55	1	4,3
60	1	4,3
70	1	4.3
Toplam	**23(*)**	**100,0**

(*) Kat karşılığı anlaşmayla konut üreten 30 şirketten 7'si bu soruyu yanıtsız bırakmıştır.

Tablo 7.9. Gaziantep'te Firmaların 3 Tür Konut Üretimine Göre Dağılımı

Konut Türü	Şirket Sayısı(*)	Oranı
Lüks konut	24	60,0
Orta kalite	21	52,5
Ucuz konut	3	7,5

(*) Birden çok şıkkı işaretleyen şirket bulunduğu için toplamı 40'tan büyüktür

Tablo 7.10. İnşa Edilen Konutları Satın Alan Gelir Gruplarına Göre Konut Üreticisi Firma Sayısı

Gelir Grubu	Firma Sayısı
En Üst	7
Üst	28
Orta	30
Alt	5
Düşük	1

(*) Birden çok şıkkı işaretleyen şirket bulunduğu için toplamı 39'dan büyüktür.

Tablo 7.11. Ürettikleri Konutları İnşaat Aşamasında Satan Firmaların Satışlarının Toplam İçindeki Oranı

Satılan Konutun Oranı (%)	Firma Sayısı	Oranı (%)
10 veya daha az	2	5,1
11-25	12	30,8
26-50	8	20,5
51-60	3	7,7
61-80	3	7,7
81-100	2	5,1
Toplam	**30**	**76,9**
Satmayanlar	**9**	**23,1**
Satış Amaçlı Konut Üretenler	**39**	**100,0**

Tablo 7.12. Ürettikleri Konutları Vadeli Satan Firmaların Satışta Aldıkları Peşinat Oranı

Vadeli Satışta Peşinat Oranı (%)	Firma Sayısı	Oranı (%)
10	1	2,6
15	3	7,7
20	4	10,2
25	1	2,6
30	10	25,5
33	2	5,1
40	5	12,8
45	1	2,6
50	4	10,2
60	2	5,1
70	1	2,6
Toplam Vadeli Satanlar	**34**	**87,3**
Vadeli Satmayanlar	**5**	**12,8**
Satış Amaçlı Konut Üreten Firmalar Toplamı	**39**	**100,0**

Tablo 7.13. Vadeli Satış Yapan Konut Üreticilerinin Kabul Ettikleri Taksitle Ödeme Süresi (Ay)

Taksit Vadesi (Ay)	Firma Sayısı	Oranı
9	1	2,6
12	5	12,8
14	1	2,6
15	5	12,8
18	3	7,6
20	4	10,2
24	11	28,2
30	1	2,6
36	1	2,6
İnşaat bitimine kadar	1	2,6
Toplam Vadeli Satanlar	**33(*)**	**84,6**
Vadeli Satmayanlar	**6**	**15,4**
Satış Amaçlı Konut Üreten Firmalar Toplamı	**39(*)**	**100,0**

(*) 1 şirket soruyu yanıtlamamıştır.

Tablo 7.14. Gaziantep'te satış amaçlı konut yapımı ve satışının olumlu/ avantajlı hususları

Olumlu/Avantajlı Hususlar	Görüşü Belirten Firma Sayısı	Oranı (%)
Büyük, güçlü ve gelişen bir şehir olması	1	2,5
Konut talebinin sürekli artması	2	5,0
Konut yapımında yatırım olanakları sunması	3	7,5
Konutların kalitesi	1	2,5
Diğer	3	7,5
Bilmiyorum/ Hatırlamıyorum	7	17,5
Olumlu bir tarafı yok	7	17,5
Satış kolaylığı	2	5,0
Karlılık yüksek/ Maliyet düşük	7	17,5
Sektörün sürekli gelişmesi/ Arz artması	2	5,0
İmarlı arsa ve arazilerin çokluğu	2	5,0
Kişisel faktörler	3	7,5
TOPLAM	**40**	**100,0**

Tablo 7.15. Gaziantep'te satış amaçlı konut yapımı ve satışının olumsuz hususları/ zorlukları

Olumsuz Hususlar/Zorluklar	Görüşü Belirten Firma Sayısı	Oranı (%)
Düzensiz kentleşme/ Planlama/ Yapılaşma	1	2,1
Arsa bulma zorluğu	4	8,1
İnşaat halinde konut satılamaması	2	4,08
Yüksek Maliyet/ Kar marjının düşük olması	12	24,5
Finans sıkıntısı	2	4,08
Kalifiye eleman/ Kalifiye ekip bulma zorluğu	2	4,08
Arz talep dengesizliği	2	4,08
Bilmiyorum/ Hatırlamıyorum	1	2,1
Sektördeki eksiklikler	9	18,4
İnşaat yapımının uzmanların elinde olmaması	4	8,1
Genel ekonomik sıkıntılar	7	14,2
Diğer	1	2,1
Bürokratik engeller/ zorluklar	2	4,08
TOPLAM	**49**	**100,0**

Tablo 7.16. Gaziantep'te Konut İnşa Etmenin Avantajları ve Dezavantajları ile İlgili Olarak, Arsa Temin Etmek Hakkında Konut Üreticilerinin Görüşü

	Bu Görüşe Katılan Firma Sayısı	Oranı (%)	Birleşik Oran (%)
Çok zor	8	20,0	20,0
Zor	18	45,0	65,0
Ne zor ne kolay	7	17,5	82,5
Kolay	7	17,5	100,0
Toplam	**40**	**100,0**	

Tablo 7.17. Gaziantep'teki Konut Üreticilerinin Arsa fiyatları Hakkındaki görüşleri

	Bu Görüşe Katılan Firma Sayısı	Oranı (%)	Birleşik Oran (%)
Çok pahalı	19	47,5	47,5
Pahalı	18	45,0	92,5
Ne pahalı ne ucuz	3	7,5	100,0
Toplam	**40**	**100,0**	

Tablo 7.18. Gaziantep'te Konut İnşa Etmenin Avantajları ve Dezavantajları ile İlgili Olarak, Konut Üreticilerinin Konutları Satmak Konusundaki Görüşleri

	Bu Görüşe Katılan Firma Sayısı	Oranı (%)	Birleşik Oran (%)
Çok zor	10	25,0	25,0
Zor	16	40,0	65,0
Ne zor ne kolay	10	25,0	90,0
Kolay	4	10,0	100,0
Toplam	**40**	**100,0**	

8. GAZİANTEP EMLAK KOMİSYONCULARI ANKETİ VE DEĞERLENDİRMESİ

Gaziantep'te konut ve arsa fiyatlarının düzeyini ve semtlere göre değişimini belirlemek için 23 emlak komisyoncusuna Veri Araştırma A.Ş. tarafından anket uygulanmıştır. Anket verilerinden 3+1 odalı, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir daire ile 3+1 odalı, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin fiyat ve aylık kirası ile ilgili sonuçlar aşağıda sunulan Tablo 8.1'de görülmektedir. Kentin farklı fiyat düzeylerinde olduğu bilinen semtlerinde ortalama fiyatlar ve kiralar beklenen şekilde farklılaşmaktadır. Gaziantep'te ortalama altı fiyat düzeyi olan semtlerde 3+1 odalı, asansörsüz, kalorifersiz konutların fiyatlarının ortalama 51333 YTL, kaloriferli konutların 84347 YTL'den alınabiliniyor olması, konutun ödenebilirliği açısından olumlu olarak değerlendirilebilir. Ancak konut türleri ve semtler arasında çok büyük fiyat farklılığı olduğu da anket sonuçlarından ortaya çıkmaktadır. Örneğin 3+1 kaloriferli dairelerin ortalama fiyatları ortalamanın üstü fiyatlı semtlerde 136 739 YTL iken ortalamanın altı fiyatlı semtlerde 84347 YTL olarak belirlenmiştir. Oda sayısı 4+1 olan kaloriferli konutların ortalamanın üzerinde fiyatlı semtlerdeki fiyatlarının aritmetik ortalaması 177000 YTL düzeyindedir. Konut fiyatlarının düşük olduğu semtlerde bu nitelikteki konutların üretilmediği anlaşılmaktadır.

Gaziantep'te imarlı arsa fiyatlarının yüksek sayılabilecek düzeyde olduğu görülmektedir. Ortalama emsalin 1.35 olduğu Gaziantep'te 3-4 katlı konutlar için imarlı arsaların bu emsalde yapılaştığı ve 3+1 odalı bir konutun brüt kapalı alanının 135 m2 olduğu kabul edilirse, ortalama fiyat düzeyindeki bir semtte kalorifersiz bir konutun 63043 YTL olarak belirlenen ortalama fiyatı içinde arsanın payı yüzde 41.6 olmaktadır. Arsa fiyatı olarak en düşük 200 YTL alındığında dahi oran yüzde 31.7 olarak hesaplanmaktadır. Aynı büyüklükte kaloriferli bir konutun satış fiyatı içinde arsanın payı, arsa ortalama fiyatı 262.5 YTL alınırsa yüzde 21.8 olarak hesaplanabilmekle birlikte, kaloriferli konutların arsaların 200-500 YTL olan fiyat aralığında aritmetik ortalamanın üzerinde bir fiyattan elde edilebileceği düşünüldüğünde arsanın payı yükselecektir. Şüphesiz emsalin ve konut başına kapalı alan miktarının değişmesi halinde hesaplanan oranlar farklılaşacaktır.

Gaziantep'te arsa fiyatları ile ilgili olarak belirlenen fiyatlardan, Türkiye'nin Habitat II Konferansında sunduğu ülke raporunda hesaplanması istenen göstergelerden olan "Arsayı İmara Açma Katsayısı" hesaplanmıştır. Arsayı imara açma katsayısı kentin uç alanlarında imarlı-altyapılı bir arsanın metrekare fiyatının yakın çevresindeki imarsız-altyapısız bir arsanın metrekare fiyatına oranı olarak tanımlanmıştır. Katsayının yüksek olduğu kentlerde imarlı-altyapılı arsanın kıt olduğu, düşük olduğu kentlerde ise bu tür arsaların sunumunda bir darboğaz olmadığı şeklinde yorumlanmaktadır (Tablo 8.2-8.3) .

Tablo 8.4'te yeni gelişen konut alanları yakınlarında imarsız bir arazinin metrekare fiyatları verilmiştir. Buna göre ortalama fiyata sahip bölgelerde böyle bir arazinin ortalama metre kare fiyatı 47,95 YTL iken, ortalama üstü bölgelerde bu değer 134'e çıkmaktadır. Ortalamanın altında fiyata sahip olan bölgelerde ise imarsız bir arazinin metrekare satış fiyatı ortalama 25,44 YTL'dir.

Gaziantep'te ortalama fiyatlı bölgelerden 2-3 kata kadar konut yapılabilen semtler için bu katsayı 2,95, 3-4 katlı bina inşa edilen bölgelerdeki semtlere göre 5,47, 5-6 katlı konut yapılan semtler için 12,69'a çıkmaktadır. Aritmetik ortalama yerine medyan değerler alındığında bu oranlar sırasıyla, 4,33, 8.33 ve 18,33 olmaktadır. Sözü edilen Türkiye raporunda bu göstergenin ülke bütünü için 2.37, Ankara için 3.07 olarak hesaplandığı dikkate alındığında,

Gaziantep'te 2-3 kata kadarki konutlar için hesaplanan ortalamaların Türkiye ortalamasına oldukça yakın, 3 ve üzeri katlı konutlar içinse ortalamanın üzerinde olduğu görülmektedir.

Tablo 8.1. Bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir daireye ait ortalama fiyat ve kiralar (YTL)						
	Bu kentte, ortalama fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın altında fiyatlara sahip ruhsatlı dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte,ortalama fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte,ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte,ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası
Cevaplayan	23	0	21	23	0	20
A.Ortalama	63043,48		51333,33	346,96		286,75
Minimum	40000		40000	200		200
Maksimum	80000		80000	400		380
Bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1,asansörlü, kaloriferli yeni bir daireye ait ortalama fiyat ve kiralar (YTL)						
	Bu kentte, ortalama fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın altında fiyatlara sahip ruhsatlı dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte,ortalama fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte,ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte,ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası
Cevaplayan	23	23	1	23	23	1
A.Ortalama	120000,00	136739,13	84347,83	454,78	720,87	500,00
Minimum	120000	90000	70000	300	400	500
Maksimum	120000	200000	170000	750	1000	500

Bir apartmanın ön cephesinde yer alan,2.veya 3. katta 4+1 ve asansörsüz, kalorifersiz yeni bir daireye ait ortalama fiyat ve kiralar (YTL)						
	Bu kentte, ortalama fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın altında fiyatlara sahip ruhsatlı dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte,ortalama fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte,ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte,ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası
Cevaplayan Sayısı	6	0	0	6	0	0
Aritmetik Ortalama	98333,33			441,67		
Minimum	80000			350		
Maksimum	120000			550		
Bir apartmanın ön cephesinde yer alan,2.veya 3. katta 4+1 ve asansörlü, kaloriferli yeni bir daireye ait ortalama fiyat ve kiralar (YTL)						
	Bu kentte, ortalama fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın altında fiyatlara sahip ruhsatlı dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte,ortalama fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte,ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte,ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası
Cevaplayan	4	23	0	4	23	0
A. ortalama	125000,00	176956,52		562,50	1030,43	
Minimum	110000	120000		450	600	
Maksimum	160000	200000		700	1800	

Tablo 8.2. Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerde 2 kata kadar imarlı arsalara ait ortalama fiyatlar (YTL/m2)

	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalama fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 2 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın üstünde fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 2 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı olanlardan izin verilen kat adeti 2 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı
Cevaplayan Sayısı	23	22	23
Aritmetik Ortalama	141,74	296,82	89,35
Minimum	100	175	55
Maksimum	220	1000	250

Tablo 8.3. Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerde 3-4 kata kadar imarlı arsalara ait ortalama fiyatlar

	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalama fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 3-4 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın üstünde fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 3-4 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı olanlardan izin verilen kat adeti 3-4 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı
Cevaplayan Sayısı	22	21	17
Aritmetik Ortalama	262,50	464,76	129,41
Minimum	200	280	75
Maksimum	500	880	450

Tablo 8.4. Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerde 5-6 kata kadar konut inşa edilebilen imarlı arsalara ait ortalama fiyatlar

	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalama fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 5-6 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın üstünde fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 5-6 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı olanlardan izin verilen kat adeti 5-6 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı
Cevaplayan Sayısı	17	10	8
Aritmetik Ortalama	608,82	673,00	182,50
Minimum	400	400	110
Maksimum	800	850	350

Tablo 8.5. Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerde yedi veya daha fazla katlı konut inşa edilebilen imarlı arsalara ait ortalama fiyatlar

	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalama fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti yedi ve fazla katlarda olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın üstünde fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti yedi ve fazla katlarda olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı olanlardan izin verilen kat adeti yedi ve fazla katlarda olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı
Cevaplayan Sayısı	18	19	1
Aritmetik Ortalama	790,56	1202,63	1100,00
Minimum	500	800	1100
Maksimum	1200	1800	1100

Tablo 8.6. Yeni gelişen alanların yakınlarından ortalama fiyata sahip olan bölgelerde imarsız bir arazinin ortalama metrekare fiyatı (YTL)

Cevaplayan Sayısı	19
Aritmetik Ortalama	47,95
Minimum	6
Maksimum	300

Tablo 8.7. Yeni gelişme alanları yakınlarındaki ortalamanın üstünde fiyata sahip ruhsatlı olan bölgelerde imarsız bir arazinin ortalama metrekare fiyatı (YTL)

Cevaplayan Sayısı	18
Aritmetik Ortalama	134
Minimum	10
Maksimum	400

Tablo 8.8. Yeni gelişen alanların yakınlarında ortalamanın altında fiyata sahip yörelerde imarsız bir arazinin metrekare fiyatı (YTL)

Cevaplayan Sayısı	17
Aritmetik Ortalama	25,44
Minimum	3
Maksimum	100

TÜBİTAK

PROJE NO: SOBAG 104K110

EK – 2.5

GAZİANTEP'TE KONUT ÜRETİMİ

Prof.Dr. Ali TÜREL
ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

Prof.Dr. Hülya KOÇ
DEÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

Yardımcı Araştırmacı
Derya DOĞAN
ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

Aralık, 2007

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ..... 1

1.1. İlin Genel Özellikleri..... 1
1.1.1 Nüfus ve Ekonomik Yapıyla İlgili Özellikler.....1
1.2. Çalışmanın Kapsamı.....4

2. İNŞAAT RUHSATLARININ YILLARA VE YERLEŞMELERE GÖRE DAĞILIMI 5

3. GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NİN PLANLAMA, ALTYAPI SUNUMU VE ARSA ÜRETİMİ FAALİYETLERİ 19

3.1. Şahinbey Belediyesinin Planlama, Altyapı Sunumu ve Arsa Üretimi Faaliyetleri.....24
3.2. Şehitkamil Belediyesinin Planlama, Altyapı Sunumu ve Arsa Üretimi Faaliyetleri.....29

4. 1985 ve 2000 NÜFUS SAYIMLARI VERİLERİNDEN OTURULAN KONUTUN ODA SAYISINAVE HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE DEĞERLENDİRİLMESİ 35

5. 1985 VE 2000 YILI NÜFUS SAYIMLARI VERİLERİYLE KONUTTA MÜLKİYET VE KİRACILIKTAKİ DEĞİŞMENİN DEĞERLENDİRİLMESİ.....39

6. 1984 VE 2000 BİNA SAYIMLARI VERİLERİ KULLANILARAK GAZİANTEP İLİNDEKİ YERLEŞMELERLE İLGİLİ DEĞERLENDİRMELER.....41

6.1. Binaların Kat Adetleri.....41
6.2. Teknik Altyapı.....42

7. GAZİANTEP KONUT ÜRETİCİLERİ ANKETİ.....46

8. GAZİANTEP EMLAK KOMİSYONCULARI ANKETİ VE DEĞERLENDİRMESİ.....58

TÜBİTAK

PROJE NO: SOBAG 104K110

EK – 2.6

MALATYA'DA KONUT ÜRETİMİ

Prof.Dr. Ali TÜREL
ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

Prof.Dr. Hülya KOÇ
DEÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

Yardımcı Araştırmacı
Derya DOĞAN
ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

Aralık, 2007

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ..... 1

1.1. İlin Genel Özellikleri..... 1
1.1.1 Nüfus ve Ekonomik Yapıyla İlgili Özellikler.....1
1.2. Çalışmanın Kapsamı.....5

2. İNŞAAT RUHSATLARININ YILLARA VE YERLEŞMELERE GÖRE DAĞILIMI 7

3. MALATYA BELEDİYESİ'NİN PLANLAMA, ALTYAPI SUNUMU VE ARSA ÜRETİMİ FAALİYETLERİ 22

4. 1985 ve 2000 NÜFUS SAYIMLARI VERİLERİNDEN OTURULAN KONUTUN ODA SAYISINAVE HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE DEĞERLENDİRİLMESİ 28

5. 1985 VE 2000 YILI NÜFUS SAYIMLARI VERİLERİYLE KONUTTA MÜLKİYET VE KİRACILIKTAKİ DEĞİŞMENİN DEĞERLENDİRİLMESİ.....32

6. 1984 VE 2000 BİNA SAYIMLARI VERİLERİ KULLANILARAK MALATYA İLİNDEKİ YERLEŞMELERLE İLGİLİ DEĞERLENDİRMELER.....34

6.1. Binaların Kat Adetleri.....34
6.2. Teknik Altyapı.....35

7. MALATYA KONUT ÜRETİCİLERİ ANKETİ.....39

8. MALATYA EMLAK KOMİSYONCULARI ANKETİ VE DEĞERLENDİRMESİ.....50

1. GİRİŞ

MALATYA

1.1 İlin Genel Özellikleri

Malatya, Doğu Anadolu Bölgesi'nde denize kıyısı bulunmayan bir ildir. 1985-2000 döneminde artan hanehalkı sayısı başına yapımına başlanan konut sayısı Malatya ili için 0,90, il merkezi için 1,15 olarak hesaplanmıştır. Ancak 2000'li yılların başındaki krizin de etkisiyle 1985-2006 döneminde Malatya il merkezi için oran 0,98'e düşmüştür.

Bu çalışma il bütünü ve il merkezinde konut üretimine etki eden faktörleri ayrıntılı incelemeyi amaçlamaktadır.

1.1.1 Nüfus ve Ekonomik Yapıyla İlgili Özellikler

Malatya'da 1990 ve 2000 Nüfus Sayımı verilerine göre ilçelerde şehir ve köy nüfusları ile yıllık nüfus artış hızı Tablo 1.1'de sunulmaktadır. Buna göre, Malatya'da ilçeler arasında yıllık nüfus artış hızı bakımından farklılıklar olduğu görülmektedir. Merkez ilçenin nüfuslarında artış izlenmektedir. Bu oranlar toplam, şehir ve köy olarak sırasıyla, binde 32,6, binde 34,3 ve binde 24,6'dır. Malatya'ya bağlı ilçeler arasında yıllık nüfus artış hızı en yüksek ilçe Kuluncak'tır. Toplam nüfusu 20882 olan bu ilçede toplamda binde 41,8 olan artış hızı, şehir nüfusunda binde 100'ün üzerine çıkmaktadır. Buna karşılık Arguvan şehir nüfusu binde 40 artmakla birlikte, köy nüfuslarındaki binde 43'e varan azalma nedeniyle toplamda binde -27,2 olan artış hızı ile ilin nüfus artışı en az olan ilçesi olmuştur. Köylerdeki nüfus azalışı, Arapkir, Pötürge, Kale, Doğanyol ve Akçadağ ilçeleri için de geçerlidir. Şehir nüfuslarının artış oranları açısından en yüksek ilçeler ise sırasıyla, Kuluncak, Kale, Yazıhan, Arguvan ve Doğanyol'dur. Hekimhan ve Arapkir ise şehir nüfusları açısından azalma yaşayan ilçelerdir. Malatya il sınırları içinde, il merkezi dışındaki tüm ilçelerin şehir nüfusları içinde en yükseği 15154 ile Battalgazi ilçesinindir. Diğer ilçelerin şehir nüfusları oldukça küçüktür. İlde yıllık nüfus artış hızları Türkiye ortalaması ile karşılaştırıldığında, 1990-2000 döneminde Türkiye yıllık nüfus artış hızlarının küçük miktarlarda üzerlerinde olduğu görülmektedir.

Tablo 1.1. Malatya'da İlçelere Göre Şehir ve Köy Nüfusu ve Yıllık Nüfus Artış Hızı

		1990			2000			Yıllık Nüfus Artış Hızı (‰)		
	İlçeler	Toplam	Şehir	Köy	Toplam	Şehir	Köy	Toplam	Şehir	Köy
00	Merkez	330 206	270 412	59 794	457 566	381 081	76 485	32,61	34,30	24,61
01	Akçadağ	50 578	10 839	39 739	48 670	13 432	35 238	-3,84	21,44	-12,02
02	Arapkir	20 675	10 420	10 255	16 625	10 180	6 445	-21,80	-2,33	-46,43
03	Arguvan	13 907	1 827	12 080	10 594	2 730	7 864	-27,20	40,15	-42,91
04	Battalgazi	26 665	14 994	11 671	28 085	15 154	12 931	5,19	1,06	10,25
05	Darende	49 260	11 488	37 772	54 438	13 908	40 530	9,99	19,11	7,05
06	Doğanşehir	48 196	11 046	37 150	60 708	13 517	47 191	23,07	20,18	23,92
07	Doğanyol	9 915	3 723	6 192	10 778	5 360	5 418	8,34	36,43	-13,35
08	Hekimhan	42 541	13 612	28 929	42 515	13 206	29 309	-0,06	-3,03	1,30
09	Kale	9 248	2 237	7 011	9 569	3 966	5 603	3,41	57,25	-22,41
10	Kuluncak	13 746	2 240	11 506	20 882	6 101	14 781	41,80	100,17	25,04
11	Pötürge	36 137	4 359	31 778	28 382	4 795	23 587	-24,15	9,53	-29,80
12	Yazıhan	16 776	2 862	13 914	19 295	4 285	15 010	13,99	40,35	7,58
13	Yeşilyurt	36 509	9 184	27 325	45 551	11 998	33 553	22,12	26,72	20,53
Malatya Toplamı		**704 359**	**369 243**	**335 116**	**853 658**	**499 713**	**353 945**	**19,22**	**30,25**	**5,46**
Türkiye Toplamı		**56 473 035**	**33 656 275**	**22 816 760**	**67 803 927**	**44 006 274**	**23 797 653**	**18,28**	**26,81**	**4,21**

Kaynak: TÜİK 2000 Genel Nüfus Sayımı, Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri yayınları

Malatya ilinde 12 ve daha yukarı yaştaki nüfus içinde işgücüne katılma oranı 2000 yılında yüzde 53,28'dir. Erkekler için bu oran yüzde 65,30 iken kadınlar için yüzde 41,03 olarak belirlenmiştir. TÜİK verilerine göre 1980-2000 döneminde bu oranlar erkekler için yaklaşık 11 puan, kadınlar için yaklaşık 8 puan azalmıştır. 2000 Yılı Nüfus Sayımı verilerine göre Malatya ilinde işsizlik oranı yüzde 8,94'dür. İşsizlik oranı il merkezinde ise yüzde 21,36'ya yükselmektedir.

Malatya'da ekonomik faaliyetlerde çalışanların Türkiye toplamlarına göre karşılaştırıldığı Tablo 1.2'de Malatya ilinde ziraatın başta gelen faaliyet alanı olduğu görülmektedir. Bu sektörde çalışanların oranı Türkiye ortalamasının yaklaşık 15,5 puan üzerinde bulunmaktadır. Bu durum Malatya ilinin kayısı üretimi ile ilişkilendirilebilir. Bu sektörü izleyen, toplum hizmetler, sosyal ve kişisel hizmetlerde çalışanların oranları ise Türkiye ortalamasına oldukça yakındır. Buna karşılık imalat sanayiinde çalışanların oranı Türkiye ortalamasının 7 puan altındadır. Toptan ve perakende ticaret, lokanta ve otellerde çalışanların oranı da Türkiye ortalamasından yaklaşık 3 puan düşüktür.

İl merkezinde toplum hizmetleri, sosyal ve kişisel hizmetlerde çalışanların oranı en yüksektir (%43,37). Bu oran Türkiye il merkezleri ortalamasının 11,5 puan üzerindedir. Buna karşılık imalat sanayinde çalışanların oranı Türkiye ortalamasının 10 puan altındadır. İl bütününde olduğu gibi, il merkezinde de toptan ve perakende ticaret, lokanta ve otellerde çalışanların oranı Türkiye il merkezleri oranının yaklaşık 2 puan altındadır. Yine, kayısı üretimindeki potansiyeli nedeniyle il merkezinde de ziraatta çalışanların oranı Türkiye il merkezleri ortalamasının yaklaşık 2,5 puan üzerinde yer almaktadır. İl merkezinde yüksek işsizlik oranı ve sanayide çalışanların oranının düşüklüğü dikkate alındığında toplum hizmetleri, sosyal ve kişisel hizmetlerde çalışanların oranının yüksekliği, düzenli işe sahip olmayanların bu sektörde kendileri için geçim kaynağı yarattıkları şeklinde yorumlanabilir.

Tablo 1.2. Türkiye ve Malatya'da Ekonomik Faaliyetlerde Çalışanların Sayısı ve Oranı

Faaliyetler	Türkiye Toplamı		Malatya İli		Türkiye İl Merkezleri		Malatya İl Merkezi	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
Ziraat	12576827	48,38	199434	63,93	112639	1,36	3046	3,97
Madencilik	96035	0,37	407	0,13	21052	0,25	100	0,13
İmalat Sanayii	3276173	12,60	18354	5,88	2140998	25,85	12128	15,81
Elektrik, Gaz ve Su	98152	0,38	721	0,23	55556	0,67	503	0,66
İnşaat	1196246	4,60	8483	2,72	581473	7,02	5168	6,74
Top. Peraken. Ticaret	2512777	9,67	19491	6,25	1585679	19,15	13588	17,71
Ulaştırma, Haber. Depola.	853255	3,28	7048	2,26	516153	6,23	4849	6,32
Mali Kurumlar	808126	3,11	5286	1,69	604326	7,30	3895	5,08
Toplum hizm. Sosyal ve Kişisel Hizm.	4545535	17,48	52490	16,82	2645080	31,94	33278	43,37
Diğer	34015	0,13	263	0,08	18266	0,22	175	0,23
TOPLAM	**25997141**	**100**	**311977**	**100**	**8281222**	**100**	**76730**	**100**

Kaynak: TÜİK 2000 Genel Nüfus Sayımı, Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri yayınları, 44- Malatya

2000 Yılı Nüfus Sayımı verilerine göre Türkiye ve Malatya'da yapılan iş ve istihdam edilen nüfusun dağılımı Tablo 1.3'de sunulmaktadır. Malatya ilinde yapılan işe göre istihdam edilen nüfusun yüzde 63,94'ü tarım, hayvancılık, ormancılık, balıkçılık ve avcılık işlerinde çalışanların oluşturduğu grupta yer almaktadır. Bu grubun oranı Türkiye ortalamasının yaklaşık 15,5 puan üzerindedir. Bunu izleyen grubu tarım dışı üretim faaliyetlerinde çalışanlar ve ulaştırma makinaları kullananlar oluşturmakla birlikte, oranları Türkiye ortalamasının yaklaşık 9 puan altındadır. Üçüncü olarak, ilmi, teknik elemanlar ve serbest meslek sahiplerinin oluşturduğu grupta çalışanların oranı ise Türkiye ortalamasına oldukça yakındır.

Malatya il merkezinde yapılan iş ve istihdam edilen nüfusun dağılımında en yüksek orana sahip grubu tarım dışı üretim faaliyetlerinde çalışanlar ve ulaştırma makinaları kullananlar oluşturmaktadır, ancak oranı Türkiye il merkezleri ortalamasının 4 puan altındadır. İkinci en yüksek orana sahip grup ise ilmi, teknik elemanlar ve serbest meslek sahiplerinin oluşturduğu gruptur. Bu grubun oranı Türkiye il merkezleri ortalama oranlarından yaklaşık 4 puan yüksek oluşu kentte üniversitenin, sanayi kuruluşlarının ve İkinci Ordu karargahının bulunmasının yanısıra Malatya kentinde tüm ile hizmet veren profesyonel servislerin (mühendislik, mimarlık, tıp, hukuk ve mali konular) yoğunlaşmasıyla ilişkilendirilebilir. İlçe merkezlerinin nüfuslarının küçük oluşu ihtisaslaşmış hizmetlerin buralarda yer almasına uygun ortam sağlamadığı öne sürülebilir. Diğer faaliyetlerde çalışanların oranları bakımından tarım dışındakilerin tümü Türkiye ortalamasının küçük miktarlarda altındadır.

Tablo 1.3. Türkiye ve Malatya'da Yapılan İş ve İstihdam Edilen Nüfus

Faaliyetler	Türkiye Toplamı		Malatya İli		Türkiye İl Merkezleri		Malatya İl Merkezi	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
İlmi, Teknik, Serbest Meslek	1901739	7,32	21540	6,90	1208769	14,60	14483	18,88
Müteşebbisler, Yöneticiler	366346	1,41	2454	0,79	245012	2,96	1617	2,11
İdari Personel	1543499	5,94	14245	4,57	1063872	12,85	9803	12,78
Ticaret-Satış Personeli	1603313	6,17	13677	4,38	1078889	13,03	9621	12,54
Hizmet İşlerin. Çalışanlar	1939402	7,46	15559	4,99	1086961	13,13	9200	11,99
Tarım, Hayva. Çalışanlar	12593050	48,44	199464	63,94	123618	1,49	3021	3,94
Tarım Dışı Üretim, Ulaşt. Çalışanları	6033486	23,21	44879	14,39	3465505	41,85	28873	37,63
Bilinmeyen	16306	0,06	159	0,05	8596	0,10	112	0,15
TOPLAM	**25997141**	**100**	**311977**	**100**	**8281222**	**100**	**76730**	**100**

Kaynak: TÜİK 2000 Genel Nüfus Sayımı, Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri yayınları

Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYİH)'nın sektörlere göre dağılımında Malatya'da Türkiye ortalamasına göre tarımın payı 3,8 puan, sanayinin payı 0,8 puan ve devlet hizmetlerinin payı 7,20 puan yüksek, diğerler sektörlerin payı düşüktür. Tablo 1.2 ve Tablo 1.3'de sanayide çalışanların payı Türkiye ortalamalarından düşük olmasına karşın Malatya'da sanayinin katma değer içindeki payı Türkiye ortalamasının üzerindedir. Bu sonuç, Malatya'da sanayide katma değerin yüksekliği olasılığını gündeme getirmektedir. Nitekim Tablo 1.4'deki sanayi katma değerlerinin sanayide çalışan sayılarına bölünmesi ile hesaplanan çalışan başına katma değerlerin Malatya'da Türkiye ortalamasına göre 1,47 oranında yüksek olduğu bulunmuştur. Malatya Ticaret ve Sanayi Odası verilerine göre ilde 2005 yılında faaliyette bulunan 498 sanayi kuruluşunun 207'si (yüzde 41,5'u) gıda ve kayısı sanayii, 87'si dokuma ve giyim sanayii, 29'u ise orman sanayii tesisidir. Buna karşılık çalışan başına tarımın katma değeri Türkiye ortalamasının ancak 0,64'ü düzeyindedir. Tarımın bu durumunun Malatya'da fert başına GSYİH'nın Türkiye ortalamasından 674 YTL. düşük olmasının başlıca nedeni olduğu tahmin edilebilir.

1987-2000 Dönemi Malatya'da Türkiye ortalamasının üzerinde artış gösteren sektörler, ticaret, konut sahipliği ve ithalat vergisidir. Diğer sektörlerde ise artış oranları Türkiye ortalamasından düşüktür. Tarım ve sanayide artış oranlarının Türkiye ortalamalarının gerisinde kalışı Malatya'da toplam katma değerin ülke toplamına göre 17,8 puan daha az artış göstermesinin başlıca nedeni olduğu öne sürülebilir.

Malatya'nın ekonomik yapısının bu analizinin sonucu, kayısı üretimiyle bağlantılı olarak tarımın önemli bir gelir kaynağı olduğunu, sanayide çalışan başına verimliliğin Türkiye ortalamasının yaklaşık 1,5 katı olduğunu ve Malatya kentinin kendi bölgesine profesyonel hizmet sunumunda önemli rolünün olduğunu ortaya koymuştur. Bu bulgular, kentin ruhsatlı konut üretiminde, 2000'li yıllardaki kriz dönemi dışındaki, genelde olumlu performansı üzerinde talep yapısının özel bir katkısının olmadığı şeklinde yorumlanabilir. İlin ekonomisi üzerine büyük katkısı olan kayısı üretiminin yarattığı gelirin toplumdaki dağılımının belirlenmesi halinde konut talebi ile ilgili daha kesin yargıya varılabilir.

Tablo 1.4. Türkiye ve Malatya için Sektörlere göre 2000 Yılı Cari Fiyatlarla GSYİH ve Artış Hızı

Sektörler	2000 Yılı GSYİH Türkiye (Cari Fiyatlarla)		2000 Yılı GSYİH Malatya (Cari Fiyatlarla)		1987-2000 Dönemi Sabit Fiyatlarla Artış Oranı (1987=100)	
	Değer YTL	Oran (%)	Değer YTL	Oran (%)	Türkiye	Malatya
1.Tarım	17 540 631 272	14,08	177 439 040	17,87	119,88	114,7
2.Sanayi	29 027 781 732	23,30	239 153 504	24,09	175,03	139,1
3.İnşaat	6 483 105 965	5,20	40 854 541	4,11	109,9	83,1
4.Ticaret	24 906 512 880	19,99	178 479 276	17,97	179,18	192,6
a.Toptan ve perakende ticaret	20 522 601 959	16,47	167 068 540	16,83	175,88	193,3
b.Otel, lokanta hizmetleri	4 383 910 921	3,52	11 410 737	1,15	200,94	182,0
5.Ulaştırma ve haberleşme	17 645 564 229	14,16	107 615 333	10,84	180,77	165,1
6. Mali Kuruluşlar	4 698 024 379	3,77	14 627 813	1,47	129,29	108,8
7. Konut Sahipliği	5 772 955 047	4,63	34 676 377	3,49	128,86	129,1
8.Serbest meslek ve Hizmetler	4 430 360 312	3,56	13 700 249	1,38	154,84	153,5
9. (Eksi)İzafi banka hizmetleri	4 097 693 493	3,29	4 984 869	0,50	119,85	85,9
10. Sektörler toplamı (1-9)	106 407 242 322	85,41	801 561 265	80,73	157,23	141,0
11. Devlet hizmetleri	12 633 650 459	10,14	172 011 004	17,32	131,05	114,6
12. Kar amacı olmayan özel hizmet kuruluşları	477 140 623	0,38	228 317	0,02	128,99	25,9
13. Toplam (10+11+12)	119 518 033 404	95,93	973 800 585	98,07	155,72	138,8
14. İthalat vergisi	5 065 424 871	4,07	19 147 652	1,93	247,31	379,6
15. GSYİH (Alıcı fiyatlarıyla) (13+14)	124 583 458 276	100,00	992 948 237	100,00	158,97	141,1
2000 yılı Nüfusu	67 803 927		853 658			
Fert Başına GSYİH	**1837,41**		**1163,17**			

Kaynak: TÜİK; Milli Gelir İstatistikleri

1.2 Çalışmanın Kapsamı

Konut üretiminin illere göre farklılaşmasının incelendiği bu çalışmada yerel düzeyde araştırmalar dört başlık altında toplanmıştır. Önce il bütünü ve yerleşmelere göre konut inşaat ruhsatlarının zaman içindeki gelişimi ile kooperatifler ve kamu kuruluşlarının konut üretimine katkıları incelenmektedir. İlde yapımına başlanan konutların, daire sayıları olarak, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanmaya başlandığı 1966 yılından başlamak üzere, inşaat istatistiklerinin kesinleştiği son yıl olan 2006'ya kadarki gelişimi incelenmiştir. Yerleşmeler düzeyinde ise, aynı tablo il merkezi için 1985-2006 yılları için hazırlanarak grafik olarak sunulmuştur. İlçe belediyeleriyle, yılda ortalama 50 ve daha çok bina için ruhsat verilen yerleşmelerin, TÜİK'ten bilgisayar ortamında alınabilen 1990-2004 dönemini kapsayan verilerinden hazırlanan grafikler metin içinde sunulmuştur. İlçelere göre özetlenebilen bulgular ile Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS) teknikleri kullanılarak tematik haritalar hazırlanmıştır.

İkinci olarak belediyelerin imar ve parselasyon planları, altyapı sunumu arsa ve konut üretimindeki diğer etkinliklerini, kentteki yapılaşmayı belirleyen etmenleri mevcut konut stokunun miktarını ve yasallık durumunu belirlemeye amaçlayan Belediye Bilgi Formu hazırlanmıştır.

Bu form Malatya Belediyesinde ilgili birimlerden elde edilen veriler ve belediye çalışanları ile yapılan görüşmelerle doldurulmuştur. Raporda bu formda yer alan verilerin açılımı yer almaktadır.

Bu bölümdeki çalışmaların amacı, planlama sisteminin getirdiği kısıtlamaların konut üretimini ve fiyat düzeyini olumsuz etkilediği yönündeki kuramsal çalışmalarla ilişkili olarak geliştirilen, belediyelerin imar planlama ve altyapı sunum faaliyetleriyle oluşan arsa sunumu ile kentte konut üretimi arasında pozitif ilişki olduğu hipotezi ile ilişkili olarak gerekli bilgiyi üretmektir.

Raporun 4. bölümünde, Malatya'da konut kullanımında sıkışıklık durumu, oturulan konutlarda oda sayısına göre kişi sayısının elde edilebildiği 1985 ve 2000 nüfus sayımları verilerinden incelenmiştir. Beşinci bölümde aynı nüfus sayımlarından konutta mülkiyet ve kiracılıktaki değişiklik değerlendirilmiştir. Altıncı bölümde ise 1984 ve 2000 yılı Bina Sayımı verilerinden binaların kat yüksekliği ile arsa üzerinde kapladığı inşaat alanlarının bina ve konut sayısına göre dağılımındaki değişme ve konutların borulu su tesisatı ile kanalizasyon sistemine erişme durumlarındaki gelişmeler incelenmiştir.

Yerel düzeyde yürütülen üçüncü araştırma konut yapımcıları anketidir. Oda'lardan alınan konut üreticisi şirketlerinin isim ve adreslerinin bulunduğu listelerden örnek seçilen 44 firmaya VERİ Araştırma Şirketi tarafından Haziran 2006'da anket uygulanmış ve anket sonuçları 7. bölümde değerlendirilmiştir.

Yerel düzeydeki dördüncü araştırma olan Emlak Komisyoncuları Anketi ise, Malatya Emlak Müşavirleri Odası'ndan alınan listeden, yine ilgilerinin yardımı ile kentin değişik semtlerinde faaliyet gösterdiği belirtilen emlakçilerden daha küçük bir liste oluşturulmuştur. Bu listeden örnek seçilen 20 emlak komisyoncusu ile anketler yine VERİ Araştırma AŞ tarafından gerçekleştirilmiştir. Her iki anketin ham verileri ve özet tabloları yüklenici şirket tarafından eksiksiz olarak tarafımıza iletilmiştir. Malatya'daki anket uygulamaları Malatya Üniversitesi ile Malatya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürü Prof. Dr. Kemal Kartal ile iletişim kurularak kendisinin seçtiği öğrencileri tarafından gerçekleştirilmiştir. Konut tipleri ve üç farklı fiyat düzeyi olan semte göre özetlenen anket verileri üzerine yapılan değerlendirme raporun 8. bölümünde yer almaktadır.

Sekiz il için yapılan bu çalışmalar raporun genel değerlendirme bölümünde sekiz il bir arada değerlendirilerek araştırmada öngörülen sorulara yanıt aranmaktadır.

2. İNŞAAT RUHSATLARININ YILLARA VE YERLEŞMELERE GÖRE DAĞILIMI

Şekil 2.1'de Malatya ilinde konut üretimi, inşaat ruhsatı istatistiklerinin Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanmaya başlandığı 1966 yılından, kesin istatistiklerin elde edilebildiği 2006 yılına kadar olan 41 yıllık dönemde görülmektedir. Yılda 4000 düzeyinde konut için inşaat ruhsatına 1986 ve 1987 yıllarında ulaşılmış, 1994, 1996 ve 2004 yılları 4000'den çok konut için ruhsat verildiği diğer yıllar olmuştur. Tüm ülkede etkili olan 2001 krizinin etkileri grafikte oldukça belirgindir. 2001, 2002 ve 2003 yıllarında konut üretimi 2000 konut sayısının altında kalarak 1974 yılındaki konut üretiminin en düşük olduğu yıldan sonraki konut inşaat ruhsatının düşük olduğu diğer yıllar arasına girmiştir. Krizden 2003 yılında çıkılmaya başlanmış, 2004 yılında ise önemli bir artışla konut inşaat ruhsatı sayısı, bu tarihe kadarki doruk noktası olarak kabul edilebilecek 1987 yılı düzeyine yaklaşmıştır. Artış 2005 yılında da sürmüş ve 5000'e yaklaşan ruhsat sayısı, grafiği oluşturan 41 yılın en yüksek düzeyi olmuştur. İzleyen yıl bir miktar azalmayla 2006 yılında yapımına başlanan konut sayısı 4500 düzeyine yaklaşmıştır.

1985-2000 döneminde ilde artan hanehalkı başına yapımına başlanan konut sayısı 0.9 olarak hesaplanmıştır. Çalışmanın başında TÜİK'ten alınan il kentsel nüfuslarına göre yapılan hesaplamada bu katsayı 1.07 olarak bulunmuş, ancak çalışmanın ilerleyen aşamalarında Malatya'da 1985 yılında 18 köy ve bucak belediyesi (bu çalışmada belde belediyesi olarak tanımlanacaktır) bulunduğu, 2000 yılında bu sayının 39'a yükseldiği dikkate alınınca belde belediyelerinde artan hanehalkı sayılarının da hesaba katılması gerektiği anlaşılmıştır. Böylece başta 1.07 olan katsayı 0.9'a inmiştir.

Şekil 2.2'de, 1984-2006 döneminde Malatya kentinde yıllık yapı ve daire ruhsatları sayıları görülmektedir. Malatya kentinde 1987 yılında 4615 konut daire sayısı seviyesindeki doruk bugüne kadar aşılamamıştır. Yılda 4000'den çok konuta ilk defa 1986 yılında ruhsat verilmiş ve bu eşik yeniden yalnızca 1987, 1994 ve 2005 yıllarında aşılmıştır. 1984 yılından 2004 yılına kadar 1000'in altına hiç düşmeyen inşaat ruhsatı verilen konut sayısı en düşük düzeye 2001 krizinin hemen sonrasındaki yıl olan 2002 yılında 1165 konut ruhsatıyla inmiştir. 2003 yılında toparlanmaya başlamış olan konut piyasası 2004 yılında 1985 ve 1996 yıllarındaki seviyelerine erişmiştir. İl genelinde olduğu gibi, Malatya kentinde de 2005 ve 2006 yıllarında yapımına başlanan konut sayısında doruk sayılabilecek düzeylere ulaşılmıştır. İnşaat ruhsatı verilen konut sayısı 2005 yılında 4300'ü aşarak 1994 yılındaki doruğun ardından ikinci sırayı oluşturmuş, 2006 yılında bir miktar düşüş olmakla birlikte ruhsat sayısı 3500'ü aşmıştır. Bazı yıllar ruhsat sayısındaki büyük düşüşe rağmen 1985-2006 döneminde Malatya'da, artan hanehalkı sayısına göre 331 kadar fazla sayıda konutun yapımına başlandığı hesaplanmıştır. Bu küçük fazlalık, ortalama yüzde 4 kadar boş konut gereksinimi ile yanma, yıkılma ve diğer nedenlerle stoktan eksilen konutlar dikkate alınmadan yapılan bir hesaplama olduğu için bu dönemde konut gereksiniminin tümüyle karşılandığını göstermemektedir. Malatya'da artan hanehalkı sayısı kadar, ancak gereksinimin bir miktar altında konut üretildiği ortaya çıkmaktadır.

Örnek seçilen illerde konut stokunun niceliksel durumunu belirlemek için 1984 ve 2000 yılları Bina Sayımlarından elde edilen "illerde toplam konut birimi sayıları", 1985 ve 2000 Nüfus Sayımlarında belirlenen illerin kentsel yerleşmelerindeki toplam hane sayılarına bölünerek illerde hane başına konut birimi sayısı hesaplanmıştır. Nüfus Sayımı'nın Binalar Sayımı'ndan bir yıl sonra yapıldığı dikkate alındığında, bulunan orana yüzde 2-3 kadar ekleme yapılması gerekecektir. Buna göre Malatya ili için hane başına 1985 nüfusuna göre hesaplanan ruhsatlı konut oranı 1.08 iken bu oran 2000 yılına gelindiğinde 1.13 olmuştur. Bu

veriler Malatya ilinde konut stokunun 1985 yılında, gereksinimin yüzde 4'ü kadar normal boş konut oranına göre yüzde 4 düzeyinde fazlalığının (arz fazlası) olduğunu, 2000 yılında arz fazlasının yüzde 9'a yükseldiğini ortaya koymaktadır. Ancak bu kadar küçük fazlalıkların istatistiksel birimlerin tanımındaki farklılıklardan kaynaklanmış olabileceği de düşünülebilir. Malatya il merkezi için aynı oranlar 1985 nüfusuna göre 1,09, 2000 yılı için ise 1,11 olarak hesaplanmıştır.

Şekil 2.3 Malatya ilinin, TÜİK'ten inşaat ruhsatı verileri elde edilebilen ilçe belediyelerindeki yapı ve daire sayısını göstermektedir. Akçadağ Belediyesi'nin verdiği ruhsat sayılarının düşük düzeylerde kaldığı, en çok ruhsat sayısına ise 200'ü aşan sayıyla 2004 yılında ulaşıldığı görülmektedir. Arapkir Belediyesi en çok konut ruhsatına 1997 yılında ulaşırken, bu zamana kadar hiç bir yıl 50'nin üzerinde konut ruhsatı verilmediği gözlenmiştir. Bu ilçede krizin başladığı 1999 yılı ve etkilerinin sürdüğü 2003 yılına kadar hiç konut inşaat ruhsatı verilmemiştir.

Battalgazi Belediyesi'nde konut üretiminde hiç bir yıl 50'nin üzerine çıkılmamış, en yüksek konut üretimine de krizin etkilerinin aşıldığı 2004 yılında ulaşmıştır. Bir diğer ilçe belediyesi olan Darende Belediyesi'nde konut üretimi açısından en parlak yıl 1988 yılı olmuş, 160'ın üzerinde konutun yapımına başlandığı o yıldan sonra bir daha o düzeyde konut üretimine ulaşılamamıştır. Doğanşehir Belediyesi de az sayıda konut yapımı için ruhsat verilen diğer bir belediyedir. Bu belediyenin yalnızca 1992 ve 2004 yıllarında konut yapımı için ruhsat verdiği görülmektedir (diğer yıllar ruhsat bilgilerinin TÜİK'e iletilmemiş olması diğer bir olasılıktır). Kuluncak Belediyesi'nde de benzer durum yaşanmakla birlikte yılda en yüksek konut üretimine 2004 yılında 30'un üzerinde konutun yapımıyla ulaşılmıştır. Son olarak Yeşilyurt Belediyesi'nde konut üretiminde yıllar içinde ciddi dalgalanmalar olduğu görülmektedir. Yıllar içerisinde ulaşılan en yüksek konut üretimi 45'in üzerine çıkamasa da her yıl konut yapım ruhsatı alındığı gözlenmektedir. Buna göre 1993 yılında ulaşılan en yüksek konut üretimi yıllar içinde giderek azalmış ve krizin etkisiyle de 2002 yılında en düşük değerine ulaşmıştır. Krizden sonra bir miktar artış olsa da yıllık ruhsat sayısı, 2004 yılı dahil, 15'in üzerinde olamamıştır.

İnşaat ruhsatı verilen daire sayılarının artan hanehalkı sayısına oranı Malatya il merkezi için 1985-2006 döneminde 0,98 olarak hesaplanmıştır. Aynı oran, il ve ilçe merkezleri için 1990-1994, 1995-1999, 2000-2006 ve 1990-2006 dönemlerine göre de ayrı ayrı hesaplanmıştır (Şekil 2.4).
1990-1994 döneminde en yüksek orana sahip olan ilçe belediyesinin Arapkir (1,4) olduğu görülmektedir. Bunu takiben sırasıyla 1,27 ile Malatya ve 1,23 ile Akçadağ Belediyeleri gelmektedir. Ancak Arapkir Belediyesi 92, Akçadağ Belediyesi ise 46 konut için ruhsat verdikleri halde hanehalkı sayısı artışları çok küçük olduğu için oranlar yüksek çıkmıştır. Bu üç belediyenin haricindeki diğer belediyelerde bu oran 1'in altındadır. Bu nedenle grafiksel gösterimde öne çıkan sadece bu üç belediye olmuştur. En düşük orana sahip olan belediye ise 0,01 ile Kuluncak Belediyesi'dir. Artan her hanehalkı başına verilen yapı ruhsatı sayısı 1'in altında olan diğer belediyeler ve oranları ise şöyledir: Yeşilyurt (0,48), Darende (0,31), Doğanşehir (0,02) ve Kuluncak(0,01). Bu belediyelerden özellikle Doğanşehir ve Kuluncak belediyelerinde ruhsatlı konut üretiminin gereksinime göre çok yetersiz olduğu hesaplanan oranlardan anlaşılmaktadır. Bu dönemde hane sayısı azalmasına rağmen konut yapımının gerçekleştiği Battalgazi Belediyesi için oran negatif çıkacağından bu belediyenin oranı grafikte sıfır (0) olarak gösterilmiştir. Arguvan, Doğanyol, Hekimhan, Kale, Pötürge ve Yazıhan belediyelerinin oranlarının da sıfır (0) olarak gösterilmesinin nedeni ise belirlenen dönemde bu ilçe belediyelerinin inşaat ruhsatı verilerine ulaşılamamasıdır.

1995-1999 döneminde Arapkir Belediyesi'nin geçen döneme göre daha da artarak 2,01'e yükselen oranı yine il içinde en yükseğidir. Geçen dönemden farklı olarak ise Malatya ve Akçadağ belediyelerinde düşüş olduğu gözlenmektedir. 1995-1999 döneminde oranlar sırasıyla Malatya il merkezinde 0,75, Akçadağ'da 0,34'e gerilemiştir. Yine geçen dönemde 0,3 olan oranını bu dönemde 0,95'e yükselten Darende'de bu dönemde gereksinime cevap verebilecek düzeyde konut üretilmesine başlanmıştır. Bu dönemde de en düşük orana sahip olan Kuluncak'ın oranı 0,01'den ancak 0,02'ye yükselebilmiştir.

Malatya Belediyesi oranında geçen dönemde başlayan düşüşün 2000-2006 döneminde de devam ettiği görülmektedir. Bu dönemde yapılan tespitlerden bir diğeri ise geçen iki dönemde de en yüksek konut üretim kapasitesine sahip olan Arapkir Belediyesi'ndeki ani düşüşün, oranın 0,7 seviyesine inmesine yol açmasıdır. Bu düşüşün başlıca sebebinin 2001 krizi olduğunu söylemek mümkündür. Bir diğer ilginç tespit ise ilk dönemde konut fazlası, ikinci dönemde ise konut açığı bulunan Akçadağ Belediyesi'nin 2000-2006 dönemine gelindiğinde en yüksek artışın olduğu belediye olarak oranının 4,7'ye çıkmasıdır. Ruhsat verilen konut sayıları olarak bu ilçede 1995-1999 döneminde toplam yapımına başlanan konut sayısı 13 iken 2000-2006 döneminde 256'ya yükselmiş, hanehalkı sayısında son dönemdeki artış yalnızca 54 olduğu için bu kadar yüksek oran hesaplamıştır. Bu dönemde, diğer iki dönem için ruhsat verilerine ulaşılamadığı için oranı sıfır (0) olarak kabul edilen belediyelerden biri olan Arguvan Belediyesi'nin konut üretimi verileri elde edilmiştir. Ancak bu sayının da gereksinime oranla çok düşük seviyelerde olduğu görülmektedir. Bu dönemde en düşük oranın hesaplandığı belediye kont üretimi verilerinin bu dönemde elde edildiği Yazıhan Belediyesi (0,03) olmuştur. Bununla beraber 1995-1999 döneminde oranı 0,95'e yükselen Darende Belediyesi de 2000-2006 döneminde 0,7'ye gerilemiştir. Yeşilyurt belediyesi 2000-2006 döneminde de gereksinimin altında kalmış hatta bir önceki döneme göre oranı daha da gerilemiştir. Bu dönemde Doğanşehir ve Kuluncak belediyeleri için ise hesaplanan oranlarda geçen döneme göre artış görülmesine karşın artışlar gereksinimi karşılayacak düzeyde olmamıştır.

Son 17 yılı kapsayan 1990-2006 döneminde Malatya Belediyesi için oran 0,84 olarak hesaplanmıştır. En yüksek orana sahip belediye 2,42 ile Akçadağ belediyesi olurken, en düşük orana sahip belediye ise 0,01 ile Yazıhan belediyesi olmuştur. Akçadağ ve Arapkir belediyelerinin dışında oranı 1'in üzerinde olan başka ilçe belediyesi ise bulunmamaktadır. 1'in altında olan bu oranlar Akçadağ ve Arapkir dışındaki ilçe belediyelerinde ihtiyacı karşılayacak düzeyde konut üretilmediğini kanıtlamaktadır.

Malatya ilindeki belediyeler için ilginç olan bulgu Malatya il merkezi ile ilçe belediyeleri arasında, hem verilen ruhsat sayıları hem de hesaplanan oranlarda çok büyük farklar olmasıdır. İncelenen üç dönemde ilçe belediyelerinin inşaat ruhsatı verdikleri konut birimi sayılarının toplamı sırasıyla, 408, 500 ve 1001 iken, Malatya Belediyesi'nin sayıları 15459, 11314 ve 18853 olmuştur. İlçelerde hanehalkı sayılarındaki artış da azalmakla birlikte, aynı dönemlerde yapımına başlanan konut sayısının gereksinimin yüzde 8.5-11'i düzeylerinde kaldığı ortaya çıkmaktadır. İl merkezi ile ilçeler arasında ruhsatlı konut üretim düzeylerinde bu kadar fark olmasının bir nedeninin ilçe belediyelerinin ruhsat istatistiklerini Türkiye İstatistik Kurumu'na göndermekte yeterli özeni göstermemeleri olduğu düşünülebilir.

Malatya ilinde konut üretiminde kooperatiflerin payını belirlemek için hazırlanan grafik, 1985 ve 1988 döneminde konut üretiminin yarıya yakın bölümünün kooperatifler tarafından gerçekleştirildiğini göstermektedir (Şekil 2.5). Özellikle 1986-1987 döneminde

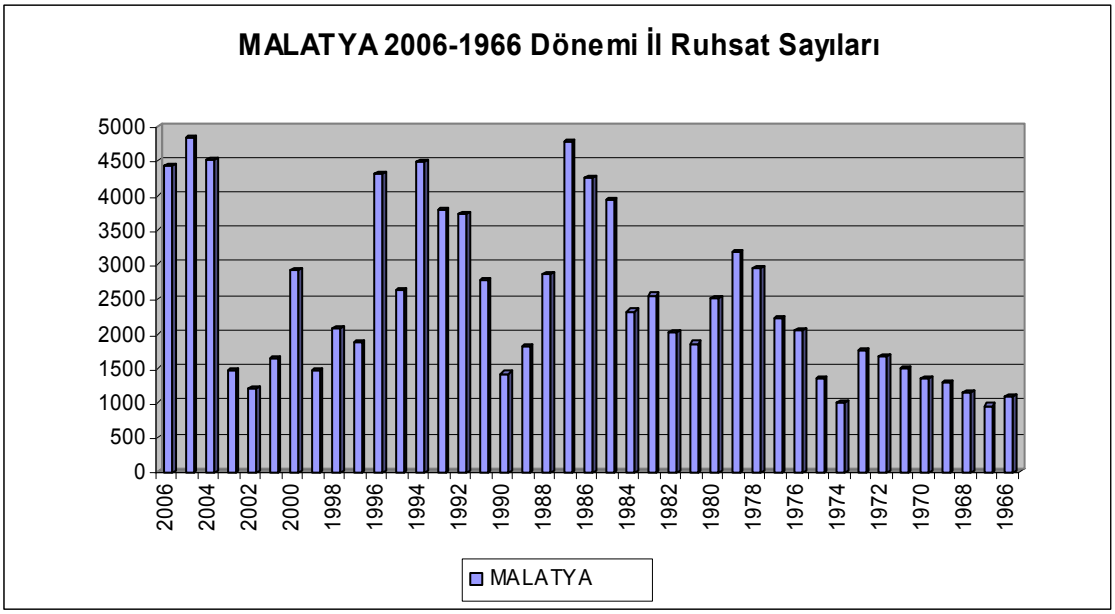
kooperatiflerin payı yüzde 50'yi aşmıştır. 1991-1993 dönemi, 1985-1988 döneminden sonra kooperatiflerin konut üretiminde yüzde 30'lar düzeyindeki payla etkin oldukları ikinci bir dönem olarak tanımlanabilir. Türkiye'de 1999 yılındaki Marmara depreminin ardından konut sektöründe başlayan krizin kooperatiflerin konut üretimine etkisi Malatya ilinde 2000 yılından itibaren görülmüştür. Bundan önce kooperatif oranları 1997, 1995 ve 1990 yıllarında da yüzde10'un altına düşmüş olmasına karşın özellikle 2002 yılından itibaren il bütününde kooperatiflerin konut üretimindeki payı sıfıra yakın düzeylere gerilemiştir ve bu durum 2006 yılına kadar sürmüştür.

Malatya ilinde, kooperatif ruhsatlarının toplam sayısı 1987-2006 döneminde (1985 ve 1986 yılları için toplam ruhsatlardan yaklaşık sayılar hesaplanabilmiştir) 10214 iken Malatya kentinde de 9505 olmuştur. Kıyı illerinden farklı olarak Malatya'da kooperatiflerin il merkezi dışındaki yerleşmelerde ürettikleri konutların sayısı oldukça küçüktür. Bu nedenle il bütününde ve Malatya Belediyesi tarafından verilen kooperatif ruhsatlarının toplam ruhsatlara oranının yıllara göre dağılımı büyük benzerlik göstermiştir (Şekil 2.6). Yalnızca 1999 yılında oran yüzde 40'ın altına düşmüş, diğer yıllarda çoğunlukla yüzde 80-100 aralığında, 1995, 1996 ve 1998 yıllarında yüzde 60-80 aralığında olmuştur (Şekil 2.7). 2002 yılından itibaren kooperatifler tarafından ildeki hiç bir belediyeden yapım ruhsatı alınmadığı için grafikte 2002-2006 dönemi sıfır olarak gösterilmiştir.

Malatya il merkezinde kamu kuruluşları tarafından yapımına başlanan konutların sayısının toplam içindeki oranı genellikle düşük olmakla birlikte bazı yıllar ve toplamda diğer incelenen kentlerde rastlanmayan düzeylere yükselmiştir (Şekil 2.8). İlk defa 1994 yılında oran yüzde 25'in üzerine çıkmış, 2004 yılında yüzde 20'yi, 1992 ve 2005 yıllarında ise yüzde 10'u aşmıştır. 2006 yılında ise yüzde 25 düzeyine yaklaşmıştır. 1990-2006 döneminde kamu kuruluşlarının toplam ruhsatlar içindeki payı yüzde 9,1 kooperatiflerin payı ise yüzde 11,7'dir.

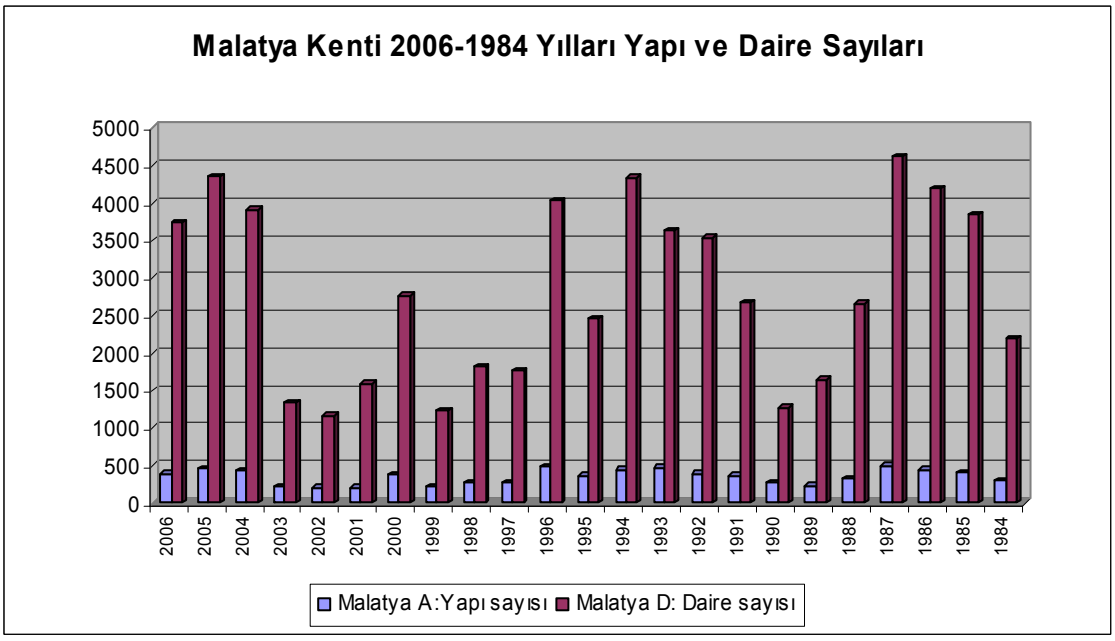
Sonuç olarak Malatya il merkezinde 1984-2006 yılları arasında artan hane sayısından 1572 kadar az sayıda konutun yapımına başlanmış olmakla birlikte, hem ruhsat verilen daire sayıları hem de gereksinim ruhsat oranı il merkezi ile diğer yerleşmeler arasında çok büyük farklılıklar göstermektedir. Toplu Konut Fonu'nun konut üretimine büyük etkisinin bulunduğu 1985-1989 döneminden sonra Malatya il merkezinde artan hane sayısının ancak yüzde 86'sı kadar konutun yapımına başlanmış olması, kentte ruhsatlı konut üretiminin gereksinimi karşılayamayacak düzeyde gerçekleştiğini göstermektedir. Yapımına başlanan konut sayısında son üç yılda görülen artışın ruhsatlı sunumun gereksinime yakın düzeye tekrar eriştiği şeklinde yorumlanabilir.

Şekil 2.1. Malatya İlinde İnşaat Ruhsatı Verilen Konut Daire Sayıları (1966-2006)



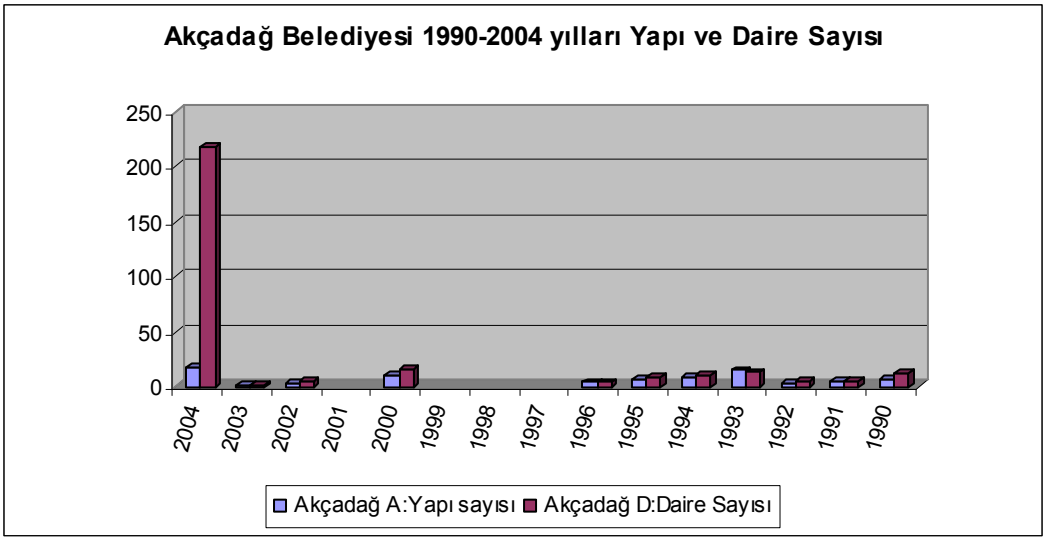
Kaynak: TÜİK, İnşaat İstatistikleri

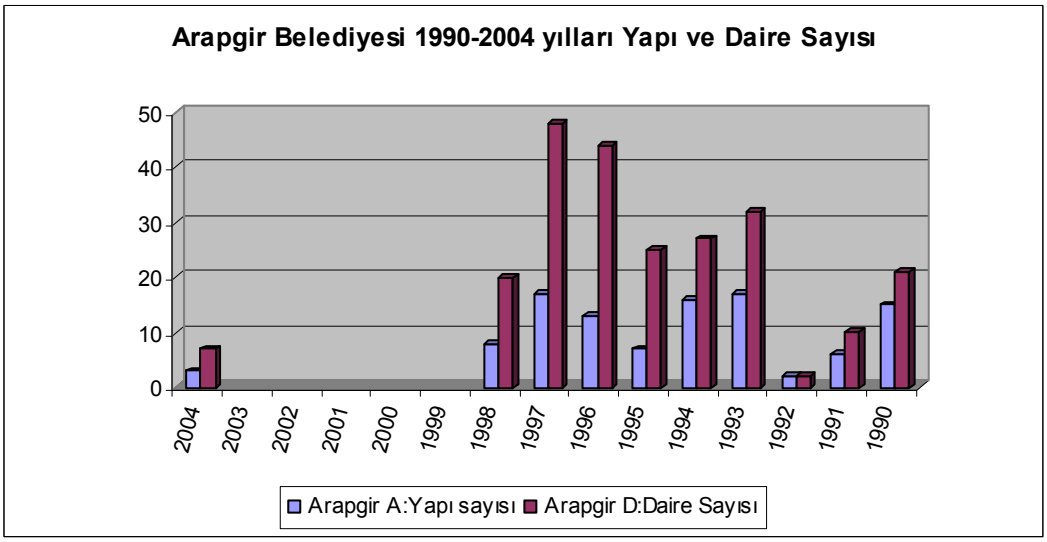
Şekil 2.2. Malatya İl merkezinde İnşaat Ruhsatı Verilen Yapı ve Daire Sayıları

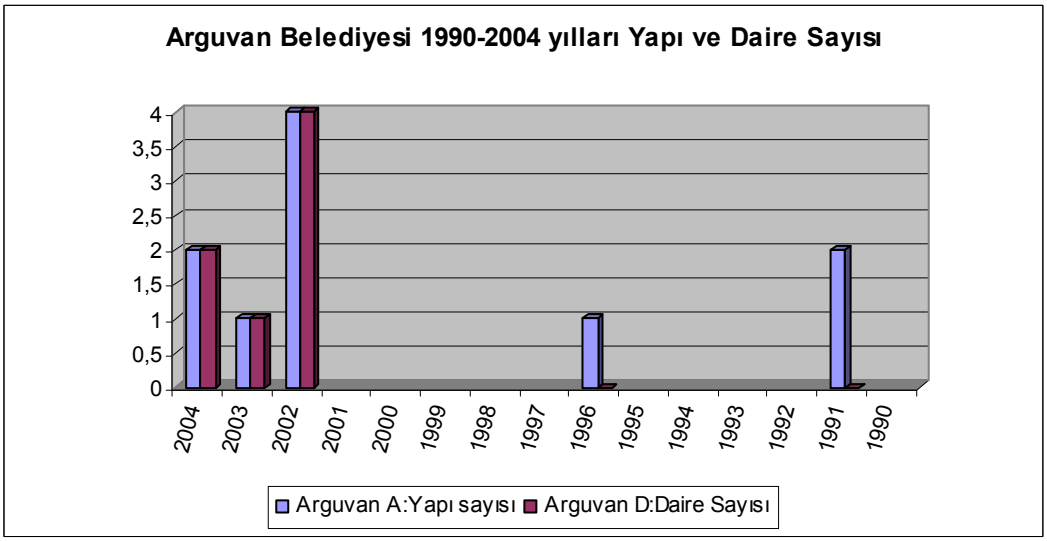


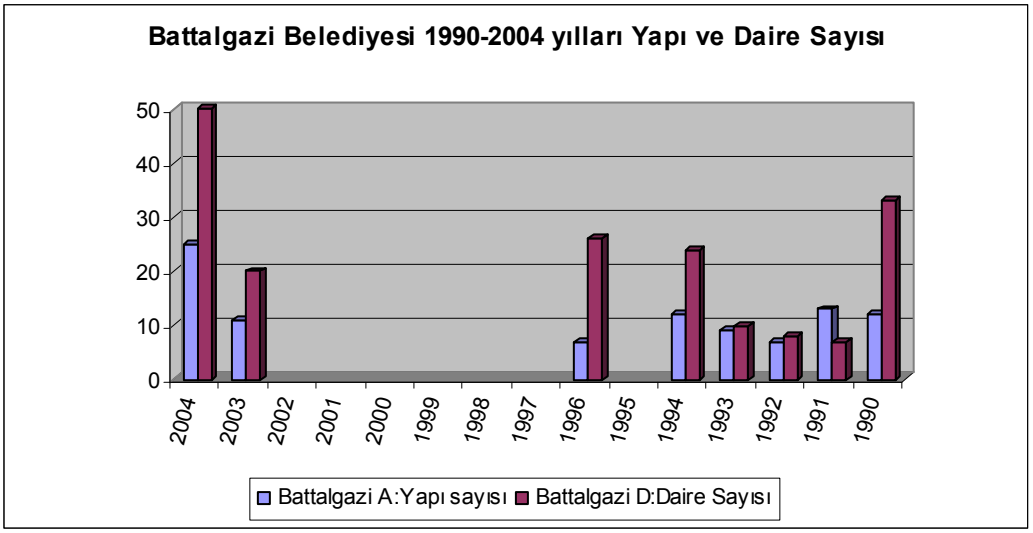
Kaynak: TÜİK, İnşaat İstatistikleri

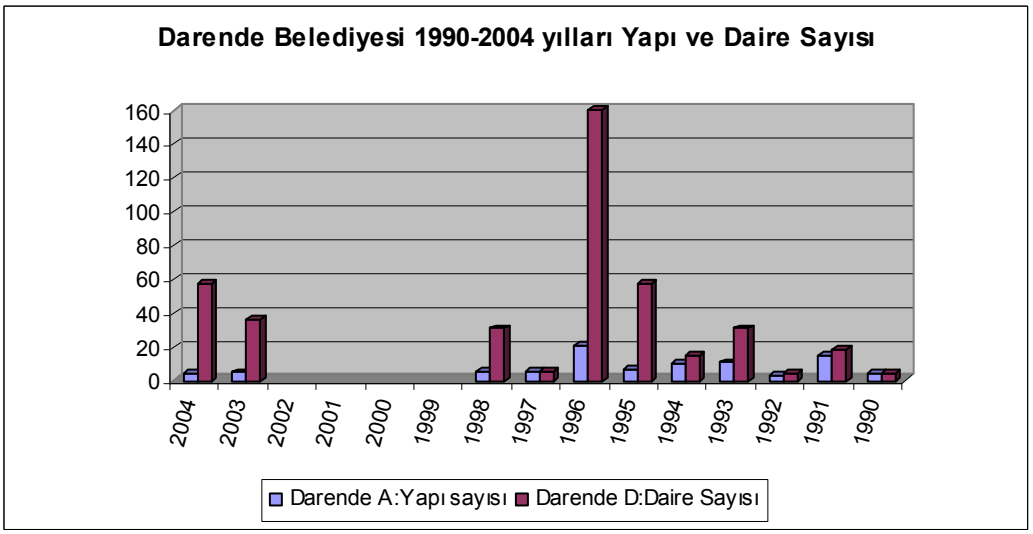
Şekil 2.3. Malatya İlinin Seçilen Belediyelerinde İnşaat Ruhsatı Verilen Konut Bina ve Daire Sayıları

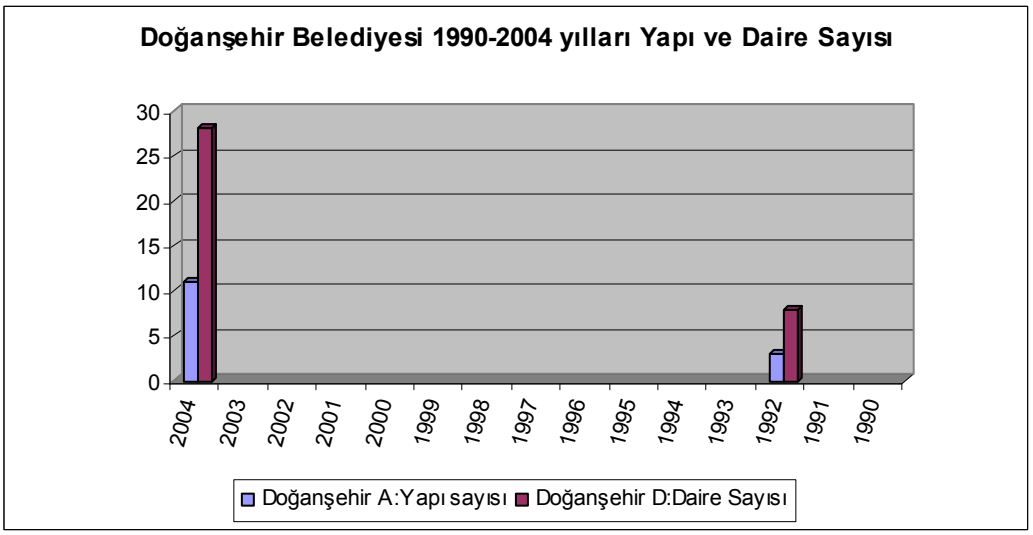


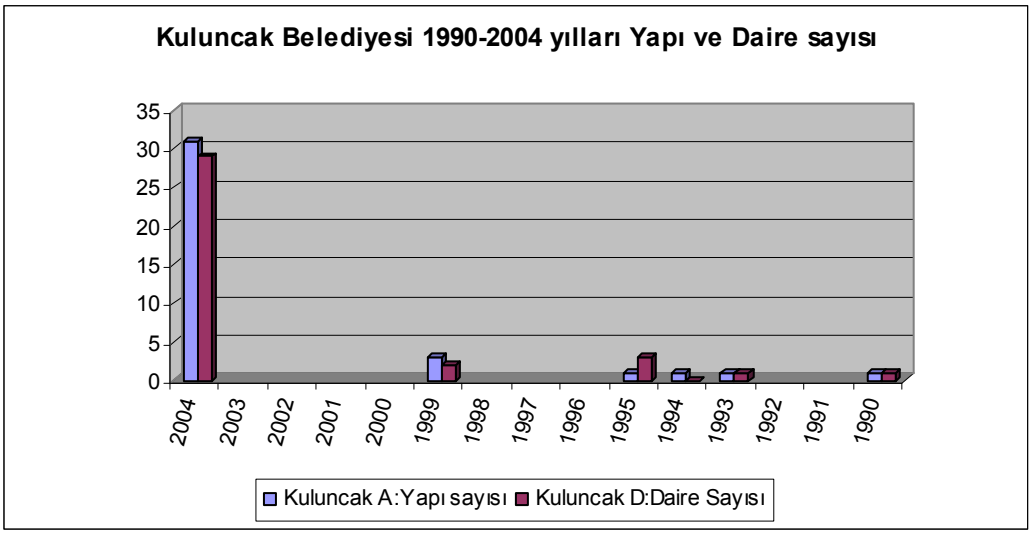


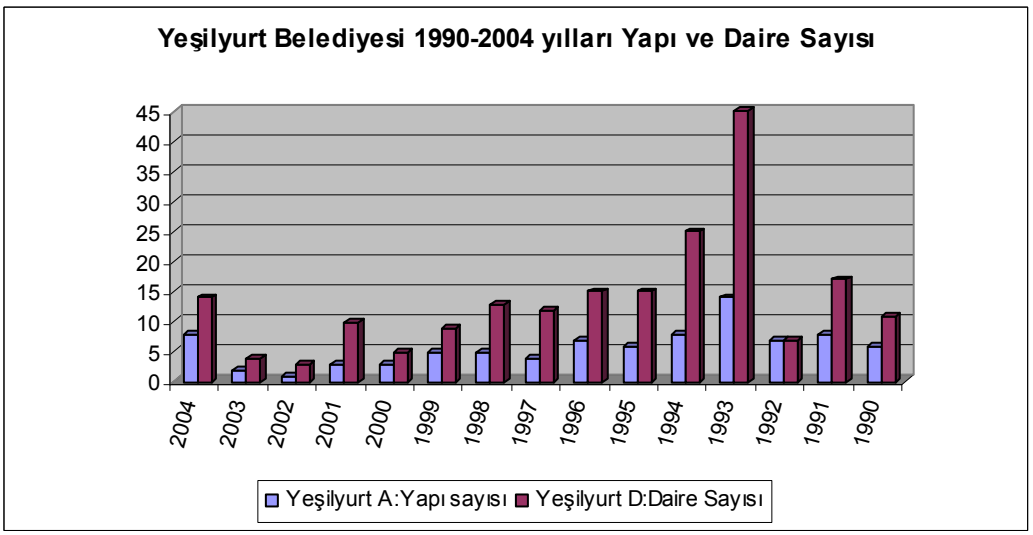



Battalgazi Belediyesi 1990-2004 yılları Yapı ve Daire Sayısı
50
40
30
20
10
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Battalgazi A:Yapı sayısı
Battalgazi D:Daire Sayısı


Darende Belediyesi 1990-2004 yılları Yapı ve Daire Sayısı
160
140
120
100
80
60
40
20
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Darende A:Yapı sayısı
Darende D:Daire Sayısı

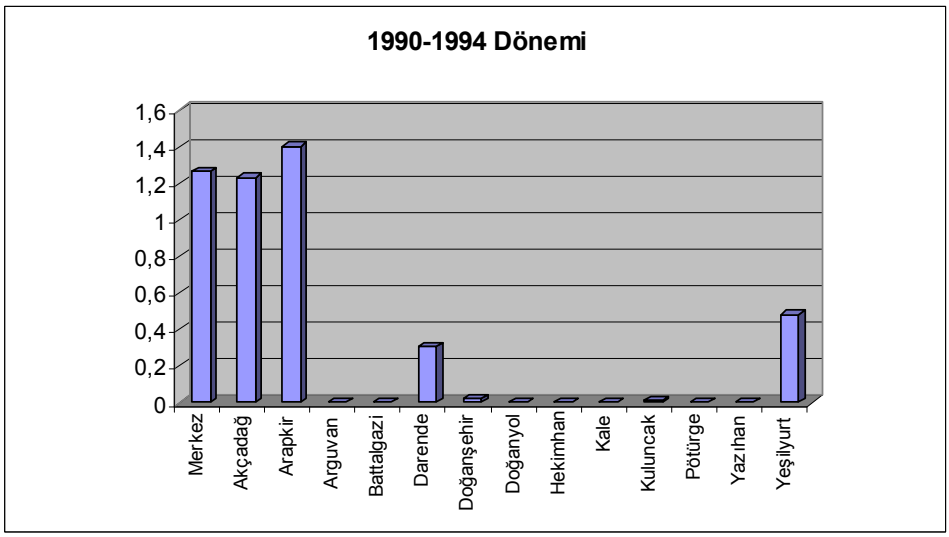

Doğanşehir Belediyesi 1990-2004 yılları Yapı ve Daire Sayısı
30
25
20
15
10
5
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Doğanşehir A:Yapı sayısı
Doğanşehir D:Daire Sayısı

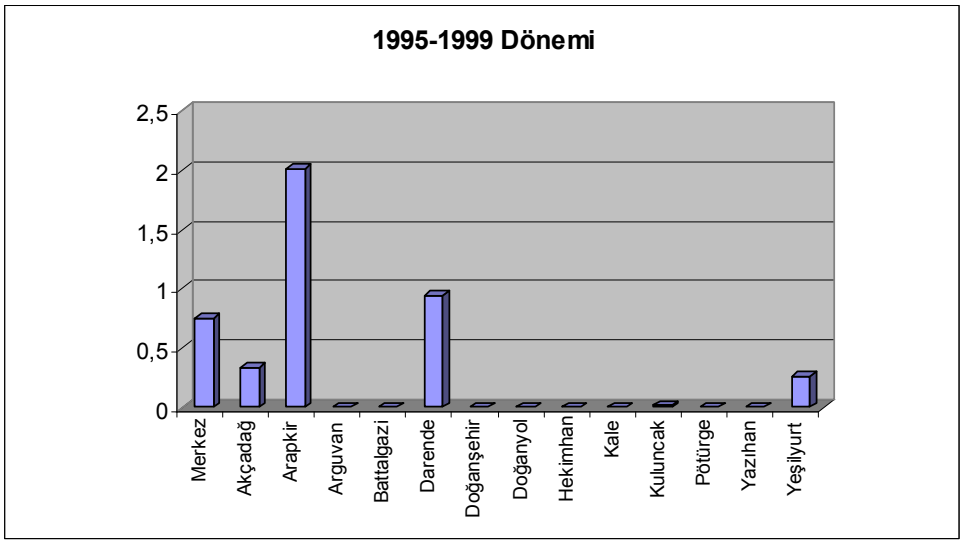


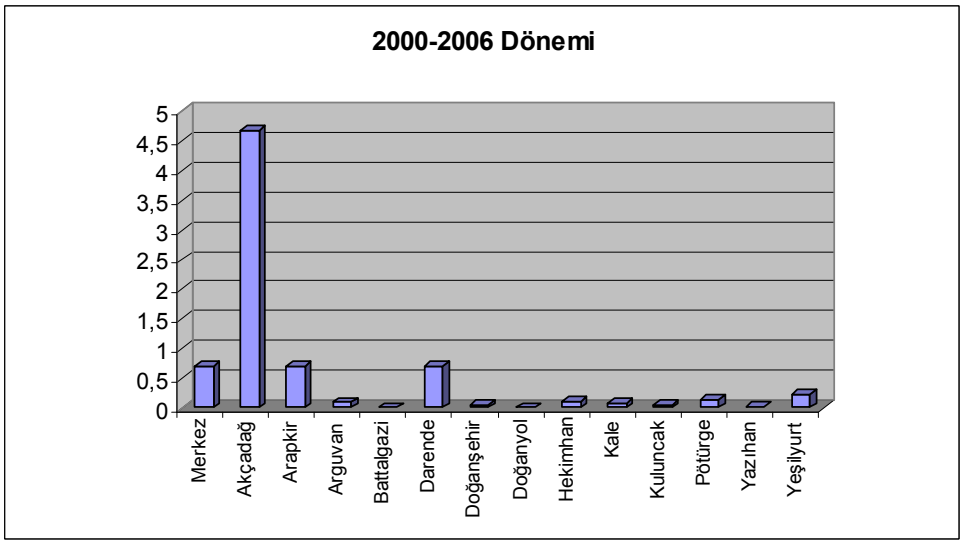


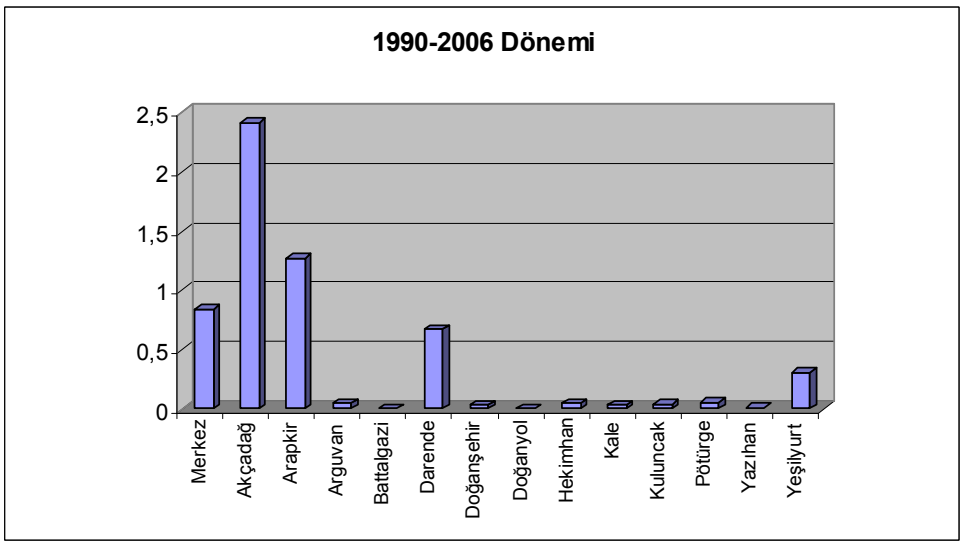
Kaynak: TÜİK, İnşaat İstatistikleri

Şekil 2.4. Malatya İlinde Dönemlere Göre Artan Hanehalkı Başına Yapımına Başlanan Konut Sayıları

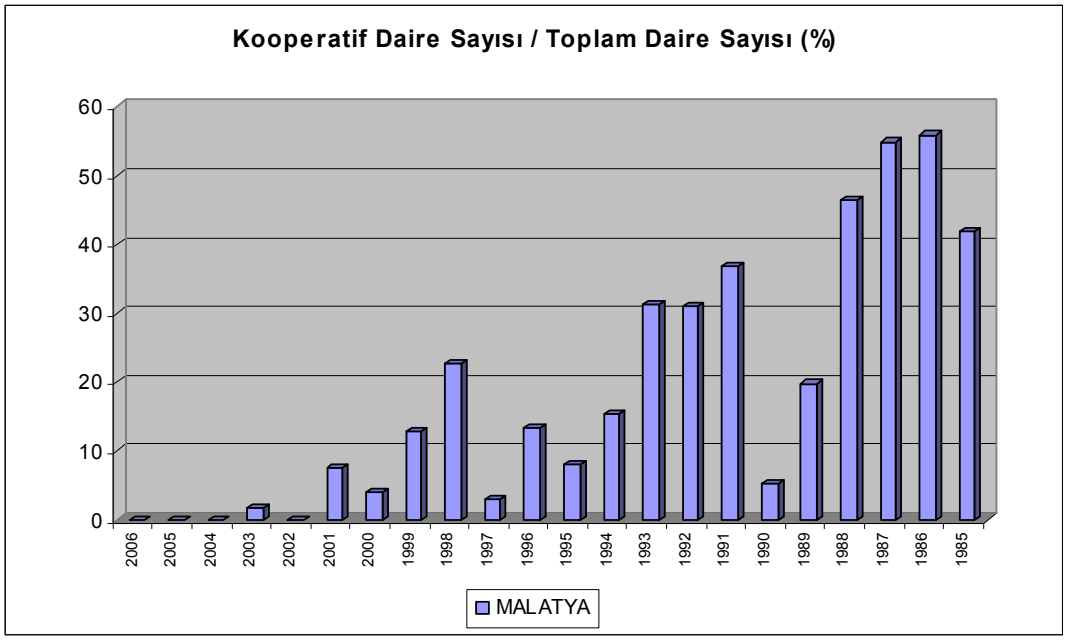



1995-1999 Dönemi
2,5
2
1,5
1
0,5
0
Merkez
Akçadağ
Arapkir
Arguvan
Battalgazi
Darende
Doğanşehir
Doğanyol
Hekimhan
Kale
Kuluncak
Pötürge
Yazıhan
Yeşilyurt


2000-2006 Dönemi
5
4,5
4
3,5
3
2,5
2
1,5
1
0,5
0
Merkez
Akçadağ
Arapkir
Arguvan
Battalgazi
Darende
Doğanşehir
Doğanyol
Hekimhan
Kale
Kuluncak
Pötürge
Yazıhan
Yeşilyurt

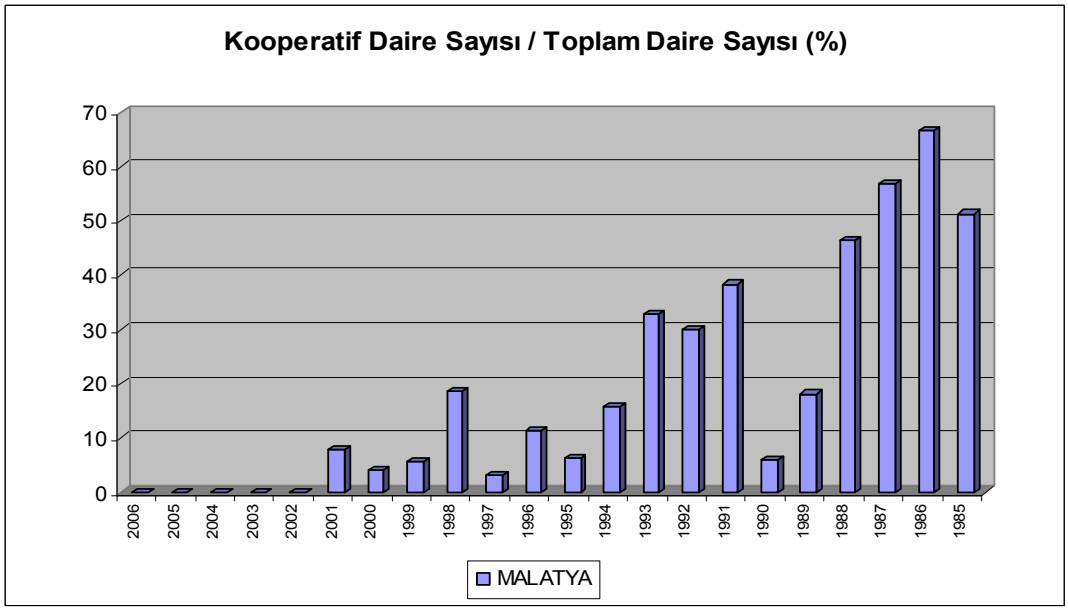

1990-2006 Dönemi
2,5
2
1,5
1
0,5
0
Merkez
Akçadağ
Arapkir
Arguvan
Battalgazi
Darende
Doğanşehir
Doğanyol
Hekimhan
Kale
Kuluncak
Pötürge
Yazıhan
Yeşilyurt

Şekil 2.5. Malatya İlinde Yıllara Göre Konut Kooperatifleri İnşaat Ruhsatlarının Toplam Konut Ruhsatlarına Oranı (*)



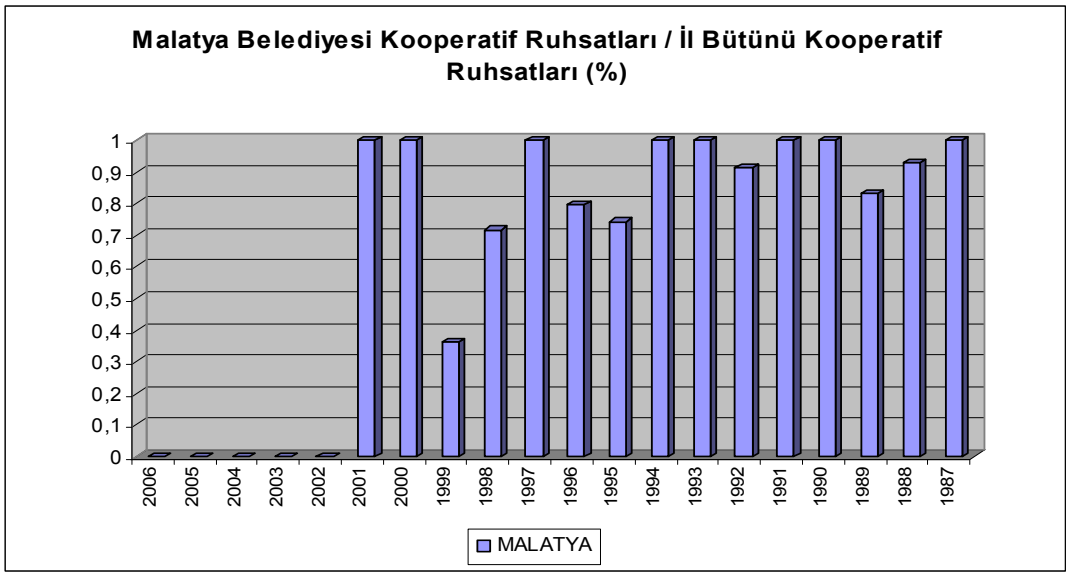
Kaynak: TÜİK, İnşaat İstatistikleri
(*) 1985 ve 1986 yılları için kooperatif yapı ruhsatları taban alanları toplamının ildeki tüm yapı ruhsatları taban alanları toplamına oranıdır.

Şekil 2.6. Malatya Belediyesi Tarafından Verilen Konut İnşaat Ruhsatları İçinde Kooperatiflerin Payı



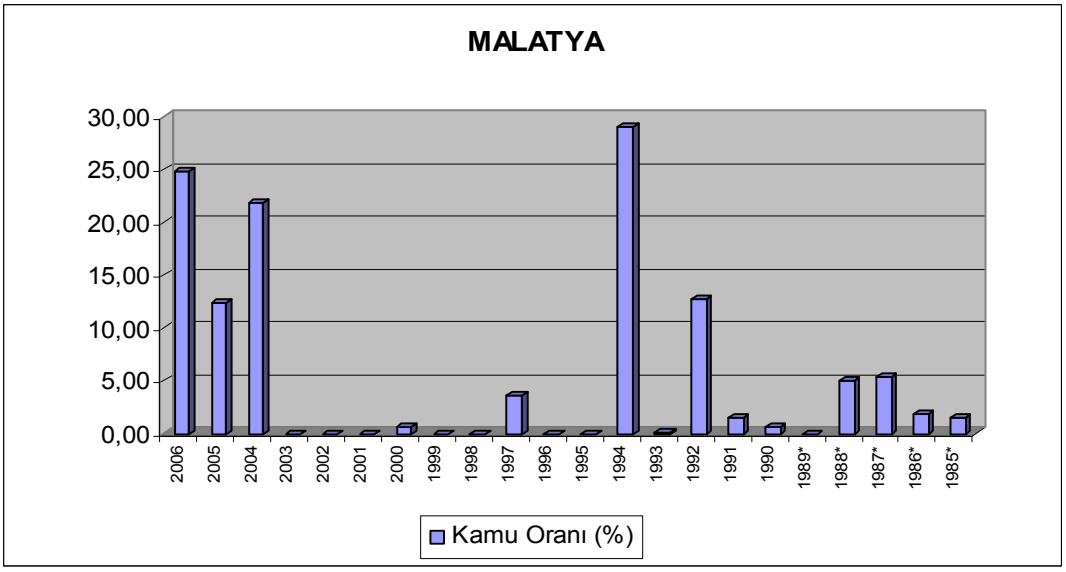
Kaynak: TÜİK, İnşaat İstatistikleri

Şekil 2.7. Kooperatif Konutlarına Malatya Belediyesi Tarafından Verilen Ruhsatların İl Bütününde Verilen Kooperatif Ruhsatlarına Oranı



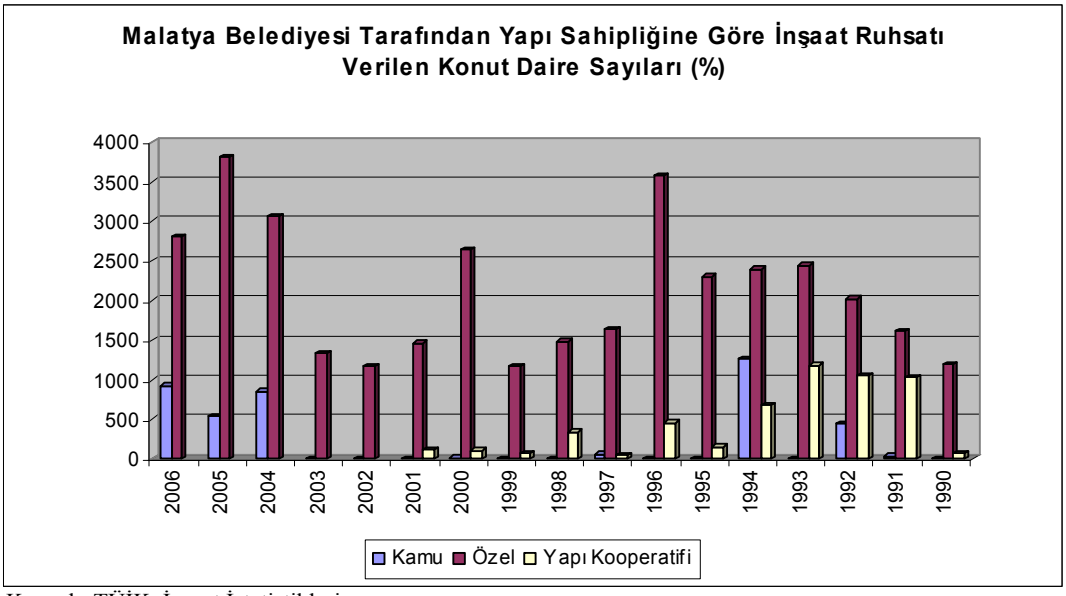
Kaynak: TÜİK, İnşaat İstatistikleri

Şekil 2.8. Malatya Belediyesi Tarafından Verilen Konut İnşaat Ruhsatları İçinde Kamu Kuruluşlarının Payı (*)

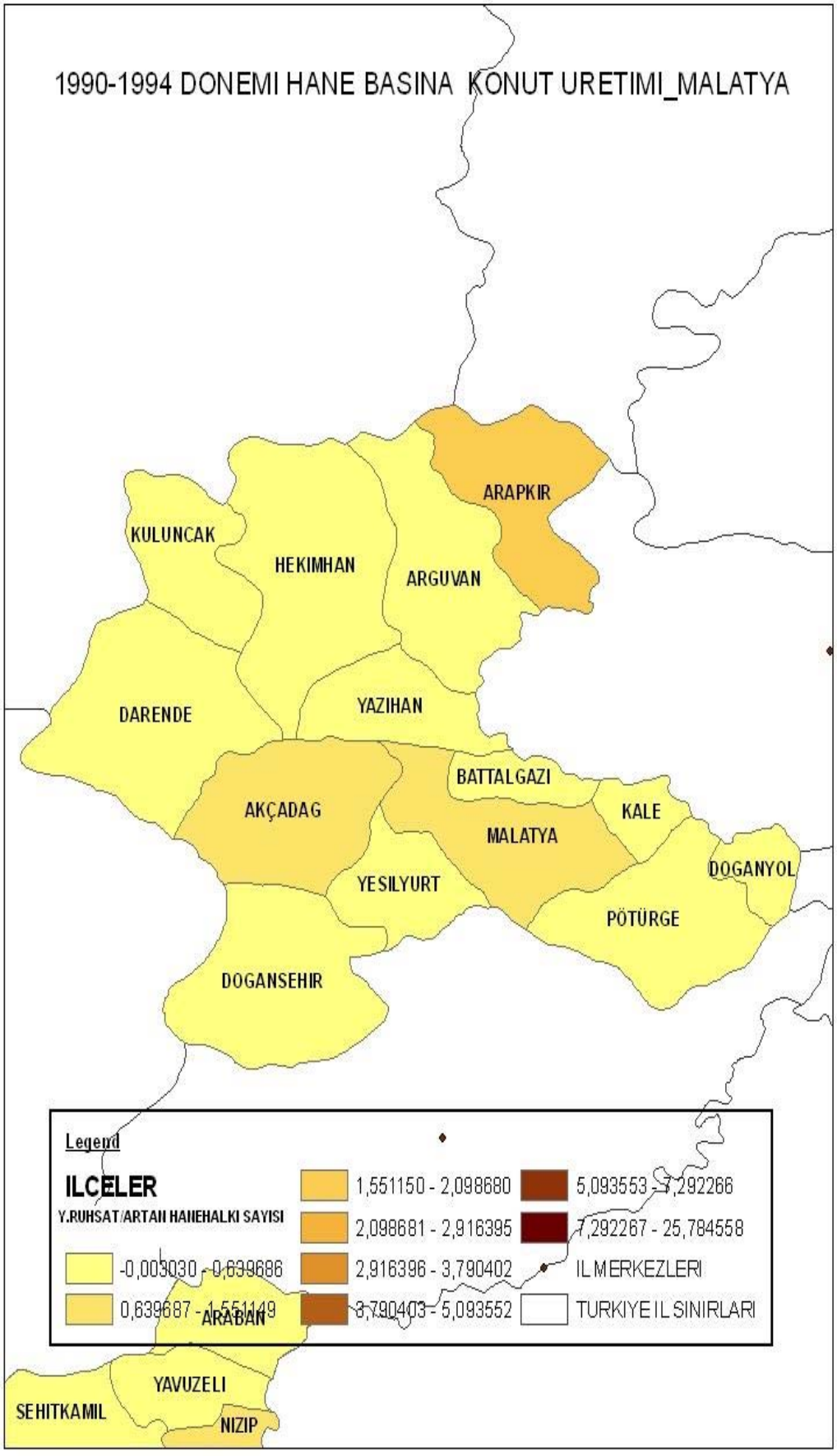


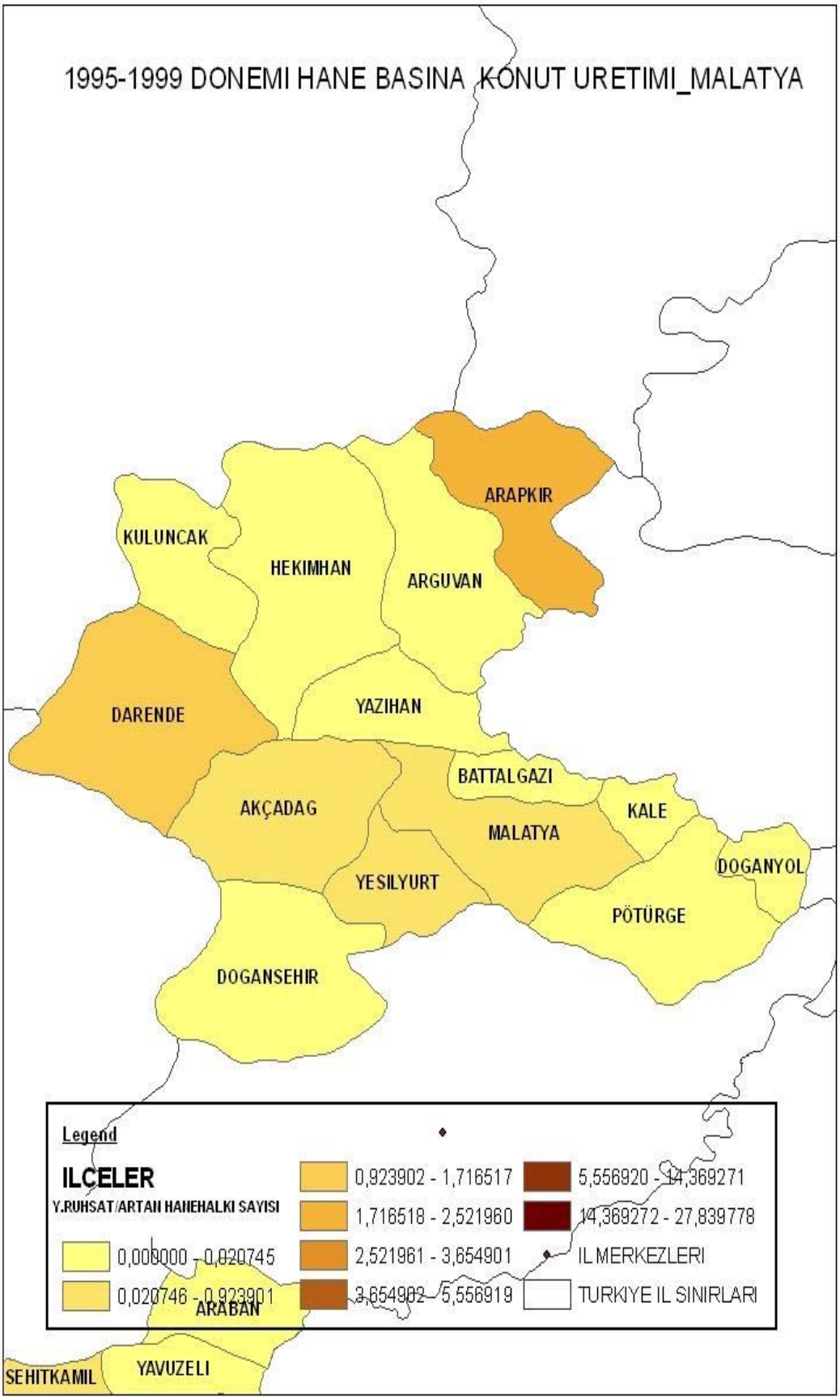
Kaynak: TÜİK, İnşaat İstatistikleri
(*) 1985 ve 1986 yılları için kamu kuruluşları yapı ruhsatları taban alanları toplamının kentteki tüm yapı ruhsatları taban alanları toplamına oranıdır.

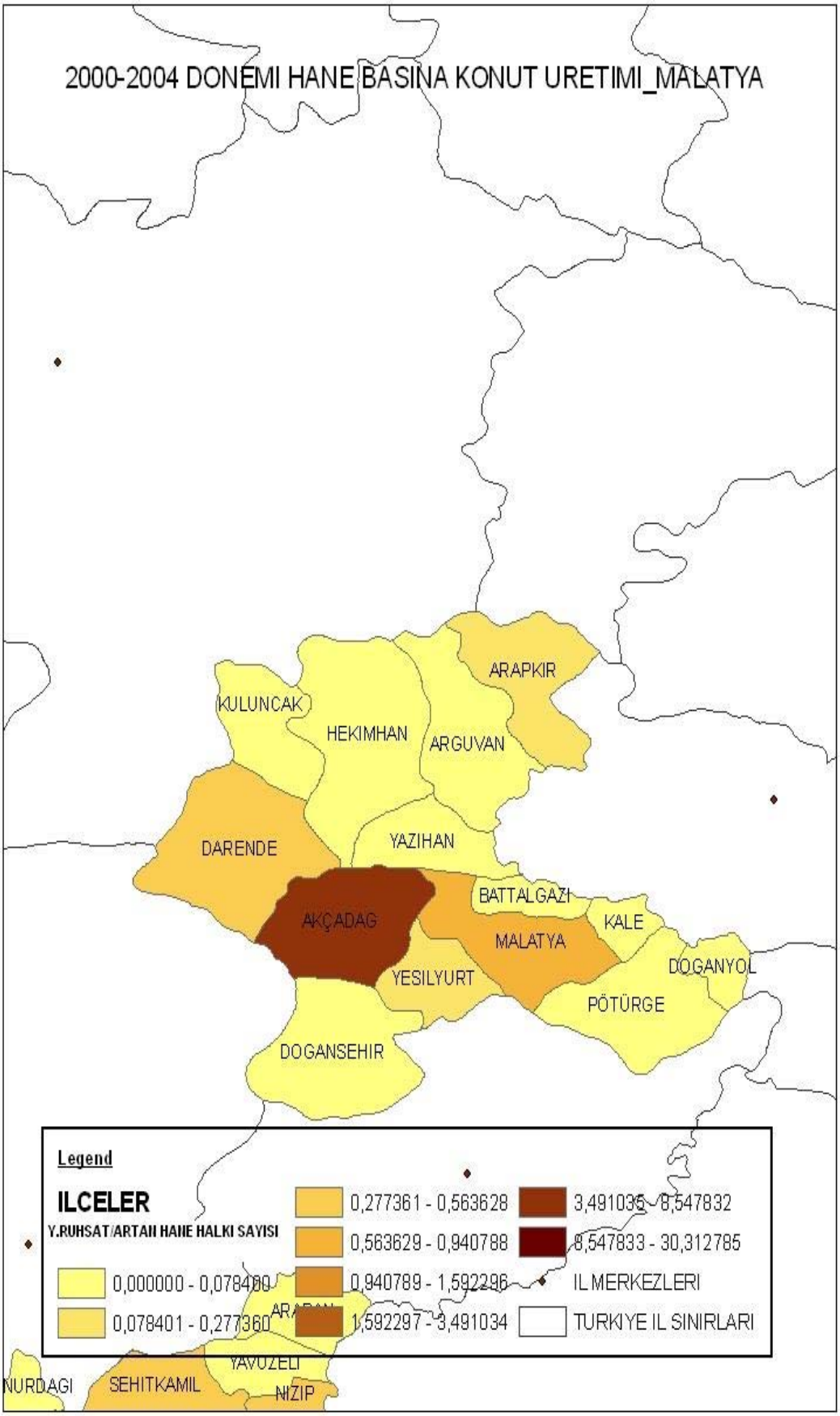
Şekil 2.9. Malatya Belediyesi Tarafından Verilen İnşaat Ruhsatlarının Yapı Sahipliğine Göre Dağılımı (1990-2006)



Kaynak: TÜİK, İnşaat İstatistikleri


1990-1994 DONEMI HANE BASINA KONUT URETIMI_MALATYA
ARAPKIR
KULUNCAK
HEKIMHAN
ARGUVAN
DARENDE
YAZIHAN
BATTALGAZI
AKÇADAG
KALE
MALATYA
DOGANYOL
YESILYURT
PÖTÜRGE
DOGANSEHIR
ARABAN
YAVUZELI
SEHITKAMIL
NIZIP
Legend
ILCELER
Y.RUHSAT/ARTAN HANEHALKI SAYISI
-0,003030 - 0,639686
0,639687 - 1,551149
1,551150 - 2,098680
2,098681 - 2,916395
2,916396 - 3,790402
3,790403 - 5,093552
5,093553 - 7,292266
7,292267 - 25,784558
IL MERKEZLERI
TURKIYE IL SINIRLARI


1995-1999 DONEMI HANE BASINA KONUT URETIMI_MALATYA
ARAPKIR
KULUNCAK
HEKIMHAN
ARGUVAN
DARENDE
YAZIHAN
BATTALGAZI
AKÇADAG
KALE
MALATYA
DOGANYOL
YESILYURT
PÖTÜRGE
DOGANSEHIR
ARABAN
YAVUZELI
SEHITKAMIL
Legend
ILÇELER
Y.RUHSAT/ARTAN HANEHALKI SAYISI
0,000000 - 0,020745
0,020746 - 0,923901
0,923902 - 1,716517
1,716518 - 2,521960
2,521961 - 3,654901
3,654902 - 5,556919
5,556920 - 14,369271
14,369272 - 27,839778
IL MERKEZLERI
TURKIYE IL SINIRLARI


2000-2004 DONEMI HANE BASINA KONUT URETIMI_MALATYA
ARAPKIR
KULUNCAK
HEKIMHAN
ARGUVAN
DARENDE
YAZIHAN
BATTALGAZI
AKÇADAG
KALE
MALATYA
DOGANYOL
YESILYURT
PÖTÜRGE
DOGANSEHIR
Legend
ILCELER
Y.RUHSAT/ARTAN HANE HALKI SAYISI
0,000000 - 0,078400
0,078401 - 0,277360
0,277361 - 0,563628
0,563629 - 0,940788
0,940789 - 1,592296
1,592297 - 3,491034
3,491035 - 8,547832
8,547833 - 30,312785
IL MERKEZLERI
TURKIYE IL SINIRLARI
YAVUZELI
NURDAGI
SEHITKAMIL
NIZIP

3. MALATYA BELEDİYESİ'NİN PLANLAMA, ALTYAPI SUNUMU VE ARSA ÜRETİMİ FAALİYETLERİ

Malatya kentinde Belediyenin katkı ve etkinliklerini belirleyebilmek için hazırlanan Bilgi Tespit Formu, Malatya Belediyesi'nde yapılan görüşmelerden elde edilen bilgiler ve İmar Müdürlüğü yetkililerin sağladığı verilerle doldurulmuştur. Form'da yer alan bilgiler aşağıda özetlenmiştir.

- Malatya'da son yirmi yıl içerisindeki planlama süreci 1982 yılında hazırlanan 1/25000 ölçekli 70 000 hektar alanı kapsayan Nazım İmar Planı ile başlamıştır.
- 1983 yılında 6000 hektar alanı kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1990 yılında 3000 hektarlık alanı kapsayan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Ayrıca İller Bankası arşivlerinden "İnkişaf (Gelişme) Konut Alanı" başlıklı 1/5000 ölçekli Nazım İmar planları elde edilmiş, onay tarihi belirlenemeyen bu planların BC Tasarım Şirketi tarafından bilgisayar ortamından aktarılarak ölçülen alanı 1350 hektar olarak hesaplanmıştır.
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planları olarak, 1983 yılında 1285 ve 895 hektarlık iki, 1985 yılında 1280 hektarlık bir ve 1986 yılında da 2540 hektarlık bir plan olmak üzere toplam 6000 hektar alanı kapsayan dört plan onaylanarak yürürlüğe girmiştir.
- Revizyon Uygulama İmar Planları, 1991 yılında 720 hektar, 1996 yılında 450 hektar, 1997 yılında 1600 hektar ve 1998'de 1716 hektar olmak üzere toplam 4486 hektarlık dört plan olarak onaylanmıştır.
- Parselasyon planları olarak, 1982-2006 yılları arasında, 5152 hektar alanı kapsayan toplam 22 adet plan onaylanarak uygulamaya konulmuştur.
- Malatya'da kent genelinde mevzii planlarla imara açılan alan bulunmamaktadır.
- Malatya'da bu dönemde 1/50000 ölçekli onaylanan plan olmamıştır.

Malatya'da Nazım ve Uygulama İmar planlarının 1983-1986 döneminde hazırlandığı, 1991-1998 döneminde mevcut planlarda bazı revizyonlar yapıldığı ve ayrıca 1300 hektarlık bir ilave konut alanının nazım planının belirlenemeyen bir tarihte onaylandığı görülmektedir. Malatya Belediye'si tarafından inşaat ruhsatı verilen konutların sayısal dağılımını gösteren Şekil 2.3'te en çok konut üretiminin 1984-1996 döneminde gerçekleştiği görülmektedir. 1986 sonrası imar faaliyeti ile imara açılan alanların konut üretimine 2004 yılına kadar önemli bir etkisi olmamıştır. Diğer taraftan Malatya Belediyesi tarafından 1982-96 döneminde parselasyon planı yapılan arazilerin toplam alanı 1429 hektar olup, buna karşılık 1997-2006 döneminde parselasyon planı yapılan alanların büyüklükleri toplamı ise 3723 hektardır. Buna göre en çok konut üretiminin gerçekleştiği dönemde parselasyon yapılan arazi oldukça küçük, çok daha az konut üretiminin gerçekleştiği 1997 sonrasında ise önceki dönemin 2 katından fazladır. Malatya'da mevzi imar planı uygulaması bulunmadığından, ruhsatlı konut üretimi için arsa sunumu belediye tarafından belirli dönemlerde yaptırılan nazım ve uygulama imar planları ile gerçekleştiği ortaya çıkmaktadır.

Altyapı sunumu

Altyapı sunumu konut üretim faaliyetlerinin yoğunlaştığı dönemlerle daha tutarlı ilişki göstermektedir. 1990 yılına kadar nispeten yavaş seyreden su sistemi yatırımları 1990-1994 döneminde önceki döneme göre çok büyük artış göstermiştir. Hem 1995-1999 hem de 2000-2005 dönemleri ise 1985-1989'dan yüksek 1990-1994 döneminden daha düşük düzeyde gerçekleşmiştir.

Kanalizasyon sisteminde ise 1987-1989 yılları arasındaki yüksek yatırım dönemi 1990-1994 döneminde büyük artış göstermiş, 1995-1999 yılları arasında yatırımlarda bir miktar azalma olmasına karşın, 2000-2005 dönemi, 1990-1994 döneminden sonra en yüksek kanalizasyon yatırımının yapıldığı dönem olmuştur.

Yol yatırımlarında ise zaman içinde düzenli bir artışın olduğu görülmektedir.

Kentsel Gelişmenin Özellikleri:

Malatya Belediye sınırları içindeki alanın toplam büyüklüğü 11000 hektar iken mücavir alanın büyüklüğü de yaklaşık 10100 hektardır. Yapılaşma dışı alanın 3076 hektarı bulduğu, bunun 7 hektarlık kısmının sit alanı, gerisinin orman alanı, ağaçlandırılacak alan ve tarımsal niteliği korunacak alanlar kategorisinde olduğu görülmektedir.

Konut alanlarında yapılan parselasyon planlarında oluşturulan en küçük parsel büyüklüğü 100-175 m2'dir. Kentin gelişme alanlarında en küçük parsel büyüklüğü ise 800 m2 iken, en büyük parsel büyüklüğü 2500 m2'dir.

Kentin çeperlerinde konut gelişme alanlarında maksimum bina yükseklikleri 15 kata kadar çıkmaktadır. Ortalama bina yüksekliği 8 kat, ortalama TAKS=0,30 ve KAKS=1,50 olup emsal 2.00'a kadar yükselebilmektedir. Konut Gelişme alanlarında 100-175 m2'ye kadar parsel oluşturulduğu belirtilmiş olmakla birlikte, ortalama parsel büyüklüğü 1200 m2, minimum 800, maksimum 2500 olarak verilmiştir. Kent çeperlerinde 4-15 katlı binaların inşa edildiği, ortalamasının 8 kat olduğu dikkate alındığında Malatya'daki imar faaliyetlerinin esas itibariyle üzerinde çok katlı apartmanların inşa edilebileceği büyük parseller oluşturmaya yönelik olduğu görülmektedir. Bu planlama sistemi içinde dar gelirlinin edinebileceği küçük arsa sunumunun oldukça sınırlı olduğu anlaşılmaktadır.

2005 yılında 193 adet İmar Kanunu'na aykırı inşaat belirlenerek durdurulmuş olması Malatya büyüklüğünde bir kent için plana veya projeye aykırı inşaat yapma eğiliminin yüksek olduğunu göstermektedir. Diğer taraftan tümüyle ruhsatsız inşa edilmiş konut sayısının toplam konutların yüzde 30-40'ı kadar olduğunun belirtilmiş olması, son 20 yılda artan hane sayısına yakın sayıda konut üretiminin gerçekleştiği Malatya için yüksek kabul edilmesi gereken bir orandır. Bu veriler Malatya'da arsa ve konut üretiminin dar gelirlilerin konut gereksinimini karşılamada yeterli olmadığını ortaya koymaktadır.

Orta ve alt gelir gruplara yönelik hazine arazisine ait araziler kullanılarak arsa ve konut üretiminin, 1991-1995 döneminde 1020 konutun inşa edilmesi, 2001-2005 döneminde ise (TOKİ eliyle) 852 adedi biten 2388 konutun yapımına başlanmasıyla sınırlı kaldığı görülmektedir. Malatya'da dar gelirlilerin konut gereksinmesini karşılamaya dönük daha büyük çabalara gereksinim bulunmaktadır.

2006 yılında onaylanan planlarla Malatya'da planlı alanlar toplamı 5152 hektara ulaşmıştır. Kentsel alan bütününde ortalama yoğunluğun 100 olduğu kabulüne göre planlanmış alan içinde yaklaşık 515000 nüfus yaşayabilecektir. Malatya'nın 2000 yılı nüfusunun 381081 olduğu ve bugünkü nüfusun 500000'e erişmiş olabileceği dikkate alındığında, imarlı boş alanın artık oldukça daralmış olduğu sonucuna varılabilir. Nitekim Malatya Belediyesi 1983 planını hazırlayan Sayın Ahmet Uzel ile yeni plan hazırlanması için sözleşme imzalamış olup, planla ilgili çalışmalar başlamıştır.

EK 3.1. Malatya Belediyesi Planlama İmar Faaliyetleri ve Konut Stoku Bilgileri

BELEDİYE PLANLAMA İMAR VE HARİTA BİRİMLERİ

1980 Sonrasında Gerçekleşen Planlar

Ölçek	Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı		İlave Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı	
	Onay yılı	Alanı(ha)	Onay yılı	Alanı(ha)	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı
1/50000								
1/25000	1982	70 000						
1/5000	1983	6000(*)	1990	3000				
					(**)	1350 (***)		
Toplam		**76000**		**3000**		**1350**		

(*) Meskun Konut Alanı: Az yoğun: 662 ha, Orta yoğun: 376 ha, Çok yoğun: 137 ha;
İnkişaf (Gelişme) Konut Alanı: Az yoğun: 532 ha, Orta yoğun: 141 ha, Çok yoğun: 13 ha, Toplu Konut: 66 ha
(**) Onay tarihi belirlenememiştir
(***) İnkişaf Konut Alanı : 316 ha:gelişme konut: 252 ha, Toplu konut çok yoğun: 15 ha, Toplu konut orta yoğun: 283 ha, Toplu konut az yoğun 21 ha
Yapılaşma dışı alan: Ağaçlandırılacak alan:55 ha.

Ölçek	Uygulama İmar Planı		Revizyon Uygulama İmar Planı		Revizyon Uygulama İmar Planı		Revizyon Uygulama İmar Planı	
	Onay yılı	Alanı(ha)	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı
1/1000	1983	1285	1991	720				
1/1000	1983	895	1996	450				
1/1000	1985	1280	1997	1600				
1/1000	1986	2540	1998	1716				
Toplam		**6000**		**4486**				

Ölçek	Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı	
	Onay yılı	Alanı(ha)	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı
1/1000	1982	4						
1/1000	1985	40						
1/1000	1986	6						
1/1000	1987	6						
1/1000	1988	12						
1/1000	1990	70						
1/1000	1991	90						
1/1000	1992	110						
1/1000	1993	190						
1/1000	1994	230						
1/1000	1995	296						
1/1000	1996	375						
1/1000	1997	1080						
1/1000	1998	1059						
1/1000	1999	110						
1/1000	2000	498						

1/1000	2001	576						
1/1000	2002	28						
1/1000	2003	9						
1/1000	2004	106						
1/1000	2005	150						
1/1000	2006	107						
Toplam		**5152**						

Mevzii Planlarla İmara Açılan Alanlar

Mevzii Plan No	Onay Tarihi	Ölçek	Toplam Alan	Konut Alanı	Ortalama Yoğunluk	Emsal
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						

Altyapı sunulan alanlar

Dönemler	**Yol (km)**	**Dönemler**	**Su**	**Dönemler**	**Kanalizasyon**
1985-1989	30	**1984-1989**	Kaynak-depo bağlantı: 25139 m Taşıyıcı: 44688 m Şebeke: 35000m	**1987-1989**	Şebeke ve taşıyıcı: 125700 m Kollektör: 15300 m
1990-1994	55	**1990-1994**	Taşıyıcı: 41773m Şebeke: 146224 m	**1990-1994**	Şebeke ve taşıyıcı: 209500 m Kollektör:25500 m
1995-1999	78	**1995-1999**	Taşıyıcı: 20886m Şebeke: 73112 m	**1995-1999**	Şebeke ve taşıyıcı: 83800 m Kollektör:10200 m
2000-2005	190	**2000-2003**	Taşıyıcı: 25066 m Şebeke: 87734 m	**2000-2005**	Şebeke ve taşıyıcı : 133960 m Kollektör : 22303 m
TOPLAM	**353**				

- Belediye sınırları içindeki alanın toplam büyüklüğü……11 000 ……hektar
- Mücavir alanın toplam büyüklüğü……10 100……hektar.
- Planda gelişmenin yasaklandığı alanın bütüne oranı nedir?.....

Bu alanlardan:

Yapılaşma Dışı Alan	3076 ha
Sit alanı	7 ha
Orman, Koru, Fidanlık	551 ha
Ağaçlandırılacak alan	576 ha
Tarımsal Niteliği Korunacak Özel Mahsul Alanı	438 ha
Tarımsal Niteliği Korunacak Özel Alanı	546 ha

- Mevzii plan başvurularının yapıldığı tarihle parselasyon planının yasallaştığı tarih arasında geçen süre ortalama olarak nedir? ……yok sayılır…….
- Konut alanlarında yapılan parselasyon planlarında oluşturulan en küçük parsel büyüklüğü ne kadardır?……100-175 m2……
- Konut gelişme alanlarında TAKS ve KAKS değerleri nedir?

	minimum	Ortalama	maksimum
TAKS	0.25	0.30	0.40
KAKS	0.50	1.50	2.00

- Gelişme konut alanlarındaki arsa büyüklükleri nedir?

minimum	ortalama	maksimum
800	1200	2500

Kent çeperinde gelişme konut alanlarında maksimum bina yükseklikleri nedir?.....4-15 kat ortalama 8 kat.....

Konut için yapılan mevzii imar planlarının kabul edilme / reddedilme oranı nedir?

.....Hemen hemen yok.....

Geçen yılda, durdurulan inşaat veya iskana açılma yasağı getiren işlemlerin sayısı……193 (2005 yılı-durdurulan+yıkılan)……

Mevcut konut stokuna ilişkin veriler

Belediyenizde Numaratajda kaydı olan daire sayısı = 93328 (su abonesi)

Ruhsatlı konutların oranı…yüzde 60-70……..

Gecekonduların oranı + Hisseli tapu gelişmelerin oranı = yüzde 30-40 (tahmin)….

İmara açılan kamu mülkiyetindeki arsaların miktarı

Dönemler	Hazine	Belediye	Vakıf	Toplam
1981-1985				
1986-1990				
1991-1995				
1996-2000				
2001-2005	500 ha (TOKT alanı dahil)			
Toplam	**500 ha**			

Bu arsalardan kooperatiflere veya özel kişi ve kuruluşlara satılanlar ile belediye şirketleri tarafından üzerinde konut üretilenlerin miktarı

Dönemler	Kooperatiflere satılan	Özel kişi ve kuruluşlara satılan	Belediye Şirketlerine satı.	Toplam
1981-1985				
1986-1990				
1991-1995				
1996-2000				
2001-2005				
Toplam				

Belediye şirketleri veya TOKİ aracılığıyla gerçekleşen konut sayısı

Dönemler	
1981-1985	
1986-1990	
1991-1995	1020
1996-2000	
2001-2005	2388 (852 adedi bitti)
Toplam	

4. 1985 ve 2000 NÜFUS SAYIMLARI VERİLERİNDEN OTURULAN KONUTUN ODA SAYISINA ve HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE DEĞERLENDİRİLMESİ

1985 yılı nüfus sayımı verilerinden hesaplanan, oturulan konutların oda sayılarına ve hanehalkları büyüklüklerine göre dağılımı Tablo 4.1'de verilmiştir. Buna göre Malatya il merkezinde 1985 yılında toplam hanehalklarının yüzde 67'inin normalaltı sayıda odası bulunan konutlarda oturdukları, normal sayıda odaya sahip konutlarda oturanların oranının yüzde 28, normal üzeri odalı konutlarda oturanların oranının ise yüzde 5 olduğu görülmektedir. Üç kişiye kadar olan hanehalklarının çok büyük bölümü (en az yüzde 88'i) normal veya normal üzeri sayıda odalı konutlarda otururken, dört kişilik hanehalklarının yüzde 61'i, daha büyük hanehalklarının yüzde 79-94'ü normalaltı sayıda odası bulunan konutlarda oturmaktadırlar. Çoğunlukla ruhsatsız inşa edilmiş olan konutlarda oturdukları tahmin edilebilen beş veya daha çok sayıda kişiden oluşan hanehalklarının oda sayısı bakımından oldukça sıkışık koşullarda yaşadıkları anlaşılmaktadır. Bu veriler 1985 yılında Malatya il merkezinde konut kullanımında oda sayısı bakımından yüksek oranlı sıkışıklığın bulunduğunu, hanehalklarının üçte ikisinin standart altı kabul edilebilecek büyüklükte konutlarda oturduğunu göstermektedir.

İlçe merkezleri için toplam dağılım il merkezleri dağılımına yakın olmakla birlikte sıkışıklık bir miktar daha azdır, zira normalaltı oda sayısı bulunan konutlarda oturanların oranı yüzde 60, normal sayıda odalı konutlarda oturanların oranı yüzde 32 ve normal üzeri sayıda odası bulunan konutlarda oturanların oranı yüzde 7'dir. İlçe merkezlerinde de üç kişiye kadar büyüklükteki hanehalklarının en az yüzde 84'ü normal veya normalden çok sayıda odalı konutlarda otururken, dört kişilik hanehalklarının yüzde 58'i normalden az sayıda odası bulunan konutlarda oturmaktadır. İl merkezinde olduğu gibi dört veya daha çok sayıda kişinin yaşadığı hanehalklarının hiçbirinin normalden çok sayıda odalı konutlarda oturmadıkları ortaya çıkmıştır.

Tablo 4.2'deki dağılıma göre Malatya il merkezinde 1985-2000 döneminde konut kullanımında sıkışıklığın bir miktar azaldığı anlaşılmaktadır. 2000 yılında normalden az sayıda odası bulunan konutlarda oturdukların toplam oranı yüzde 57'ye gerilemiş, normal sayıda odaya sahip konutlarda oturanların oranı yüzde 34'e, normal üzeri odalı konutlarda oturanların oranı ise yüzde 9'a yükselmiştir. Hanehalkları büyüklüklerine göre dağılımda, dört kişiye kadar olan hanehalklarının normalden az sayıda odası bulunan konutlarda oturanlarının oranları azalmış, 1 ve 2 kişilik hanehalklarından normal sayıda odası bulunan konutlarda oturanların oranları azalırken normalden çok sayıda odası bulunan konutlarda oturanların oranları artmıştır. Beş kişilik hanehalkları için, oranları çok düşük de olsa normalden az sayıda odası bulunan konutlarda oturanlarının oranları artarken, normal veya normalden fazla odalı konutlarda oturanların oranları artmıştır. Altı veya daha çok sayıda kişiden oluşan hanehalklarının konut kullanımlarında sıkışıklık sorunları artmıştır. Malatya kentinde bu hanehalklarının sayısı 1985-2000 döneminde bir miktar artarak 19127'den 22917'ye yükselmiştir. Bu bulgular 1985-2000 döneminde gereksinimin üzerinde konut üretimi gerçekleşirken, özellikle ruhsatlı konutlarda oturan hanehalklarının konut kullanımında oda sayısına göre sıkışıklık sorununun bir miktar azaldığını ortaya koymaktadır.

İlçe merkezleri için hesaplanan oranlar, 2000 yılında ilçe merkezinde 1985 yılına göre konut kullanımında sıkışıklığın arttığını göstermektedir. İlçe merkezlerinde, normalden az sayıda odalı konutlarda oturanların oranı, yüzde 70'e yükselerek il merkezinden daha yüksek, normal veya normalden fazla sayıda odalı konutlarda oturanların oranları ise, sırasıyla yüzde 23 ve yüzde 7 ile il merkezinden düşük duruma gelmiştir. 1985 nüfus sayımında normalden az

sayıda odası bulunan konutlarda oturanlar toplamının oranı yüzde 60 iken 2000 yılında yüzde 70'e yükselmesi, ilçelerde konut olarak kullanılan konutların sayısı yaklaşık iki kat artarken yeni konutların oda sayısı bakımından önceki döneme göre daha nitelikli olarak inşa edilmediğini göstermektedir. Ruhsatların değerlendirildiği bölümde belirtildiği gibi ilçe merkezlerinde yapımına başlanan konut sayıları çok az olduğundan (yılda yaklaşık 100 kadar), yeni inşa edilen 10 bin kadar konutun büyük bölümünün ruhsat alınmadan yapımının gerçekleştirildiği anlaşılmaktadır. 1985-2000 döneminde 4-5, 7 ve 10+ kişilik hanehalklarının sayısında diğerlerine göre daha yüksek artış olması, 4 kişilik hanehalklarının dışındakilerin konut kullanımında sıkışıklığın artışının diğer bir nedenidir. Böylece bu dönemde Malatya ilinde, il merkezi ile ilçe merkezi arasında konut kullanım kalitesinde oda sayısı bakımından büyük farklılık ortaya çıkmış, 1985-2000 döneminde il merkezinde konut kullanımında sıkışıklık sorununda bir miktar iyileşme olurken ilçe merkezlerinde sorun daha da artmıştır. İlçe merkezlerinde sorunun kötüleşmesinde kırsal alanlardan göçün etkili olabileceği düşünülmektedir.

Tablo 4.1. 1985 YILI NÜFUS SAYIMI VERİLERİ İTİBARİYLE OTURULAN KONUTUN ODA SAYISINA GÖRE HANEHALKI SAYISI

MALATYA İl Merkezi					**Oran (%)**		
HH Büyüklüğü	**Toplam HH s.**	**Normalaltı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**	**Normalaltı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**
1	1442	95	261	1084	6,59	18,10	75,17
2	3697	61	2436	1196	1,65	65,89	32,35
3	5102	634	4279	187	12,43	83,87	3,67
4	7747	4698	3049		60,64	39,36	0,00
5	8152	7663	486		94,00	5,96	0,00
6	6628	6157	471		92,89	7,11	0,00
7	4702	4296	405		91,37	8,61	0,00
8	3070	2736	333		89,12	10,85	0,00
9	1908	1619	289		84,85	15,15	0,00
10+	2819	2237	635		79,35	22,53	0,00
TOPLAM	**45267**	**30196**	**12644**	**2467**	**66,71**	**27,93**	**5,45**
MALATYA İlçe Merkezleri					**Oran (%)**		
HH Büyüklüğü	**Toplam HH s.**	**Normalaltı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**	**Normalaltı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**
1	495	27	128	336	5,45	25,86	67,88
2	885	21	562	300	2,37	63,50	33,90
3	947	152	669	124	16,05	70,64	13,09
4	1494	874	609		58,50	40,76	0,00
5	1724	1414	283		82,02	16,42	0,00
6	1632	1279	318		78,37	19,49	0,00
7	1246	965	250		77,45	20,06	0,00
8	866	640	198		73,90	22,86	0,00
9	789	551	170		69,84	21,55	0,00
10+	899	569	315		63,29	35,04	0,00
TOPLAM	**10977**	**6492**	**3502**	**760**	**59,14**	**31,90**	**6,92**

Kaynak: TÜİK, 1985 Genel Nüfus Sayımı

Tablo 4.2. 2000 YILI NÜFUS SAYIMI VERİLERİ İTİBARİYLE OTURULAN KONUTUN ODA SAYISINA GÖRE HANEHALKI SAYISI

MALATYA İl Merkezi					**Oran (%)**		
HH Büyük.	**Toplam HH sayısı**	**Normalaltı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**	**Normalaltı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**
1	2947	64	265	2618	2,17	8,99	88,84
2	8664	34	4411	4219	0,39	50,91	48,70
3	12798	536	11852	410	4,19	92,61	3,20
4	19711	8888	10675	138	45,09	54,16	0,70
5	16874	16059	780	35	95,17	4,62	0,21
6	10525	10369	134	22	98,52	1,27	0,21
7	6652	6610	42		99,37	0,63	0,00
8	2459	2444	15		99,39	0,61	0,00
9	1257	1246	11		99,12	0,88	0,00
10+	2024	1977	47		97,68	2,32	0,00
TOPLAM	**83911**	**48227**	**28232**	**7442**	**57,47**	**33,65**	**8,87**
MALATYA İlçe Merkezleri					**Oran (%)**		
HH Büyük.	**Toplam HH sayısı**	**Normalaltı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**	**Normalaltı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**
1	558	16	84	458	2,87	15,05	82,08
2	1438	10	780	648	0,70	54,24	45,06
3	1784	115	1452	217	6,45	81,39	12,16
4	3096	1482	1521	93	47,87	49,13	3,00
5	3570	3035	497	38	85,01	13,92	1,06
6	3176	3003	134	39	94,55	4,22	1,23
7	3893	3797	96		97,53	2,47	0,00
8	798	785	13		98,37	1,63	0,00
9	535	522	13		97,57	2,43	0,00
10+	1548	1427	71		92,18	4,59	0,00
TOPLAM	**20396**	**14192**	**4661**	**1493**	**66,71**	**27,93**	**5,45**

Kaynak: TÜİK, 2000 Genel Nüfus Sayımı

5. 1985 VE 2000 YILI NÜFUS SAYIMLARI VERİLERİYLE KONUTTA MÜLKİYET VE KİRACILIKTAKİ DEĞİŞMENİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Türkiye genelinde ve örnek olarak seçilen illerde, il toplamı, il merkezi ve ilçe merkezleri itibariyle oturulan konutun mülkiyet durumuna göre dağılımı 1985 ve 2000 yılı nüfus sayımı verilerinden karşılaştırmalı olarak incelenmiştir. 1985 Yılı verilerinde mülkiyet konusunda, "kira ödüyor" ve "kira ödemiyor" olmak üzere ikili bir ayrım bulunmaktadır. 2000 Yılı verileri ise "ev sahibi", "kiracı", "lojmanda oturan", "ev sahibi değil ama kira ödemeyen" ve "diğer" kategorilerinde olmak üzere daha ayrıntılı bir mülkiyet durumu açılımı sağlamaktadır. 1985 sayımında, 'lojmanda oturanların' 'kira ödeyenler', 'ev sahibi değil ama kira ödemeyenlerin' de 'kira ödemiyor' kategorisi içinde sınıflandırılmış olduğu kabul edilerek aşağıdaki değerlendirmeler yapılmıştır.

1985 durumu:
1985 Yılı nüfus verilerine göre oturulan konutta kira ödeyen ve kira ödemeyenlerin dağılımını gösteren Tablo 5.3'e göre Malatya'da kira ödemeyen hanehalklarının oranı yüzde 81 ile Türkiye ortalamasının 4 puan üzerindedir. Malatya'nın kentsel nüfus oranı da Türkiye ortalamasından 6.8 puan düşük olması nedeniyle, konut sahipliğinin kentlerde, kırsal alanlara göre daha düşük olduğu varsayımı bu ilde de geçerli olmaktadır. 1985 yılında Malatya'da il merkezinde kira ödemeyen hanehalklarının oranı yüzde 62,5 ve ilçe merkezlerinde yüzde 74,7 ile il ortalamasının altındadır. Kira ödeyenlerin oranları açısından ise yine diğer illere benzer biçimde en yüksek oranın yüzde 37,6 ile il merkezinde olduğu izlenmektedir. İlçe merkezlerinde kira ödeyenlerin oranı yüzde 25,3 iken il toplamında hanehalkları arasında kira ödeyenler yüzde 19 oranında bir pay almaktadır.

2000 durumu:
2000 yılı nüfus verilerine göre oturulan konutun ev sahipliği ve kiracılık durumunu gösteren Tablo 5.4 incelendiğinde Malatya il toplamında ev sahibi hanehalklarının oranının yüzde 73,4 ile Türkiye ortalamasının 5 puan üzerinde olduğu görülmektedir. Malatya'da kentsel nüfus oranının yüzde 46.2 ile Türkiye ortalamasından yaklaşık 5 puan düşük olduğu dikkate alındığında ev sahipliği oranının Türkiye ortalamasından yüksek olması normal karşılanabilir. İl nüfusunun yüzde 12.6'sı kadar nüfus belde belediyelerinde yaşamakla birlikte ilde Malatya kenti dışındaki yerleşmelerin nüfuslarının 15156 olması belde belediyelerinin büyük çoğunluğunun küçük nüfuslu bucak ve köylerden oluştuğunu ortaya koymaktadır. Malatya il merkezinde 2000 yılında ev sahiplerinin oranı yüzde 62,3, ilçe merkezlerinde ise yüzde 71'dir. Kiracılık ise, il toplamında yüzde 20,6, il merkezinde yüzde 31,7 ve ilçe merkezlerinde yüzde 20,8 oranındadır. Ev sahibi olmayıp da kira ödemeyen grup Malatya'da il toplamında, il merkezinde ve ilçe merkezlerinde sırasıyla yüzde 2,8, yüzde 2,7, yüzde 3,4 oranında bulunmaktadır. 2000 yılı nüfus sayımında Malatya'da lojmanda oturan hanehalkı oranları il toplamı, il merkezi ve ilçe merkezleri için sırasıyla yüzde 2,8, yüzde 2,7 ve yüzde 3,6'lık oranlara sahiptir.

Karşılaştırma:
Malatya il toplamında geçen 15 yıl içerisinde kira ödemeyenlerin oranının yüzde 81 oranından yaklaşık 5 puan azalarak yüzde 76 oranına gerilediği görülmektedir. Malatya il merkezinde yaklaşık yüzde 62,5 olan kira ödemeyenlerin oranı aradan geçen sürede yüzde 65'e yükselmiştir. İlçe merkezlerinde ise kira ödemeyenlerin oranı yüzde 74,7 düzeyinde kalmıştır. Kira ödeyenlerin oranları geçen 15 sene içerisinde il toplamında yüzde 19'dan yüzde 23.32'ye yükselirken, il merkezinde yüzde 37,55'ten 35,75'e, ilçe merkezlerinde de

25,31'den 24,4'e inmiştir. Bu veriler Malatya'nın, bu çalışmada incelenen 8 il arasında, konutta sahiplik ve kiracılık oranlarının en az değiştiği il olduğunu göstermektedir.

Tablo 5.3. 1985 yılı Nüfus Sayımları İtibariyle Mülkiyet Durumuna Göre Hanehalkı Sayıları ve Yüzdeleri

				ORAN(%)		
MALATYA				**MALATYA**		
	İl toplamı	**İl merkezi**	**İlçe Merkezleri**	**İl toplamı**	**İl merkezi**	**İlçe Merkezi**
Kira Ödemiyor	90161	28269	8199	81,02	62,45	74,69
Kira Ödüyor	21116	16998	2778	18,98	37,55	25,31
Toplam	**111277**	**45267**	**10977**			

Tablo 5.4. 2000 yılı Nüfus Sayımları İtibariyle Mülkiyet Durumuna Göre Hanehalkı Sayıları ve Yüzdeleri

MALATYA				**ORAN(%)**		
	İl toplamı	**İl merkezi**	**İlçe Merkezleri**	**İl toplamı**	**İl merkezi**	**İlçe Merkezleri**
Ev sahibi	120188	52260	14473	73,44	62,25	70,97
Kiracı	33684	26606	4236	20,58	31,69	20,77
Lojmanda oturan	4491	2570	740	2,74	3,06	3,63
Ev sahibi değil ama kira ödemeyen	4576	2274	694	2,80	2,71	3,40
Diğer	716	238	250	0,44	0,28	1,23
Toplam	**163655**	**83948**	**20393**			

6. 1984 ve 2000 BİNA SAYIMLARI VERİLERİ KULLANILARAK MALATYA İLİNDEKİ YERLEŞMELERLE İLGİLİ DEĞERLENDİRMELER

6.1. Binaların Kat Yüksekliği ve Taban Alanları

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından gerçekleştirilen Bina Sayımı verilerinden 1984 ve 2000 yıllarında Malatya'da merkez ve diğer belediyelerdeki binaların kat sayılarına göre dağılımı Tablo 6.1'de gösterilmiştir. Buna göre Malatya il merkezinde 1984 yılında 1 katlı bina sayısının, toplam 29698 bina içinde yüzde 66.3'lük, 2 katlı bina sayısının ise yüzde 23.6'lık bir paya sahip olduğu görülmektedir. Bir veya iki katlı binalar toplamının bina stoku içindeki payının yüzde 89.9 olması, Malatya'da 2981 sayılı imar affı kanununun yasalaştırıldığı 1984 yılında geleneksel binalarla ruhsatsız yapıların toplam bina stokunun çok büyük bölümünü oluşturduğunu göstermektedir. Beş veya daha çok katlı binaların toplam sayısı 1017, oranı ise yüzde 3.4 olarak hesaplanmıştır. Böylece Malatya il merkezinde 1984 yılında çok katlı apartmanların toplam binalar içinde çok küçük paya sahip olduğu ortaya çıkmaktadır.

1984 yılı Bina Sayımının bina kat adetleri verileri ile binaların arsa üzerinde kapladıkları alanlarıyla ilgili veriler birbirini tamamlamaktadır. Tablo 6.2'de Malatya il merkezinde, içinde konut bulunan 26942 binanın yüzde 47.8'inin taban alanı 100 m2'den küçük, yüzde 4.2'sinin taban alanı ise, çok katlı apartmanlar için uygun olan 200 m2'den büyüktür. Konut birimi sayılarının bina taban alanı sayılarıyla ilişkilendirilebildiği 1984 Sayımı verilerinden, il merkezindeki 49496 konutun yüzde 33.8'inin, taban alanı 100 m2'den küçük binalarda, yüzde 16'sının ise taban alanı 200 m2'den büyük binalarda yer aldığı hesaplanmıştır. Geri kalan 100-200 m2 arasındaki binaların toplam içindeki payı yaklaşık yüzde 50'dir. Bu bulgular 1984 yılında apartman konutu üretiminin henüz hız kazanmadığını göstermektedir.

2000 yılı Bina Sayımı verilerine göre Malatya il merkezinde 1 katlı binaların sayısı toplam 35080 bina içinde yüzde 47'ye gerilemiş, 2 katlı binaların oranı ise küçük bir artışla yüzde 25.3'e yükselmiştir. Kentte 1-2 katlı binalar toplamı 26717'den 25393'e azalırken, oranı da 17 puanlık azalmayla yüzde 72.3'e inmiştir. Buna karşılık 5 veya daha çok katlı binaların toplamı 4075'e yükselmiş, oranı da 8 puanlık artışla yüzde 11.6 olmuştur. 1984-2000 döneminde konut birimi sayısındaki artışın 3000 kadarlık bölümünün 5 veya daha çok katlı apartmanlarla sağlandığı anlaşılmaktadır. Bu dönemde beş veya daha çok katlı apartman sayısı 929 artarken 2-3 katlı binaların sayısı da 2870 artmış, buna karşılık 1-2 katlı binaların sayısı 1324 azalmıştır.

Binaların arsa üzerinde kapladıkları alanlarla ilgili olarak 2000 Bina Sayımı verileri 1984-2000 döneminde Malatya kentinin bina stokunda önemli değişikliklerin olduğunu ortaya koymaktadır. Bu dönemde taban alanı 100 m2'den küçük binaların sayısı 12887'den 7419'a, oranı ise yüzde 47.8'den yüzde 24,2'ye düşmüştür. Buna karşılık taban alanı 200 m2 veya daha çok olan binaların sayısı 1140'tan 5292'ye, oranı ise yüzde 3.9'dan 15,1'e yükselmiştir.

Malatya ilinde belediye teşkilatı bulunan tüm yerleşmelerde 1984 yılında binaların kat sayısına göre dağılımını gösteren oranlar il merkezi için hesaplanan oranlara yakındır (Tablo 6.1). İlde 1-2 katlı binaların oranı yüzde 92.7 ile il merkezinden 2 puan fazla, 5 veya daha çok katlı binaların oranı ise yüzde 2 ile il merkezi için hesaplanan orandan 1.4 puan daha azdır. Binaların arsa üzerinde kapladıkları alanlarla ilgili istatistikler de Malatya kenti istatistikleri ile benzer özellikler göstermektedir. Taban alanı 100 m2'den küçük 22093 bina toplam binaların yüzde 46'sını oluşturmaktadır. İl merkezine göre oranın yaklaşık 3 puan düşük olması ilçelerde daha az sayıda ruhsatsız yapının bulunmasıyla açıklanabilir. Taban alanı 200

m2'den büyük binaların sayısı 1605, oranı ise yüzde 3.3 olarak stok içinde oldukça küçük bir paya sahiptir.

2000 yılı verilerine göre il bütünü belediyelerde toplam bina sayısı 1984 yılı bina sayısının yarısı kadar bir artış göstermiştir. Toplam stok içinde 1 veya 2 katlı binaların oranının 1984 yılına göre 7.5 puan gerileyerek yüzde 85.2 olduğu, buna karşılık 5 veya daha çok katlı bina sayısının 1068'den 4459'a, oranının ise yüzde 5.3'e yükseldiği görülmektedir. Binaların arsa üzerinde kapladıkları alanlara göre dağılımında da il merkezinde olduğu gibi önemli değişiklikler olmuş, taban alanı 100 m2'den küçük binaların sayısı 18003'e, oranı yüzde 21.4'e inmiştir. İl merkezinde olduğu gibi taban alanı 200 m2'den büyük binaların sayısı 8528'e, oranı ise yüzde 10,2'ye yükselmiştir. Böylece stoktaki niteliksel ve niceliksel değişmenin il bütününde gerçekleştiği ortaya çıkmaktadır.

6.2. Teknik Altyapı

Tablo 6.3'de 1984 yılı bina sayımına göre binaların kullanım amaçlarına, borulu su tesisatı, pis su tesisatı, elektrik tesisatına göre dağılımına bakıldığında Malatya il merkezinde toplam 29698 binadan yüzde 96'sında borulu su tesisatı bulunurken, yüzde 69'unda kanalizasyon, yüzde 19'unda foseptik, yüzde 99'unda de elektrik tesisatı bulunduğu anlaşılmaktadır. Malatya ilindeki belediyelerin toplamında 52920 binadan yüzde 83'ü borulu su tesisatına sahipken, yüzde 60'ı kanalizasyon, yüzde 13'ü foseptik ve % 96'sı da elektrik tesisatına sahiptir.

2000 yılı bina sayımında il merkezinde 1984 yılındaki bina sayımına göre yüzde 96 seviyesindeki borulu su tesisatı oranı yüzde 99' a ulaşmıştır. Kanalizasyon oranı da büyük bir artış göstererek yüzde 69'dan yüzde 97'ye ulaşmış ve foseptik oranı kanalizasyondaki artışa koşul olarak yüzde 18'den yüzde 1'e düşmüştür.

Belediyeler toplamında ise borulu su tesisatı yüzde 10 oranında artarak yüzde 93 seviyesine ulaşmış, kanalizasyon yüzde 60'tan yüzde 76'ya yükselmiş ve foseptik oranı bu kez il merkezinden farklı olarak azalmamış aksine yüzde 13'ten yüzde 17'ye yükselmiştir.

Bu sonuçlar Malatya ilindeki yerleşmelerde 1984-2000 döneminde konutlara altyapı sunumunda iyileşmenin olduğunu, ancak en büyük gelişmenin il merkezinde gerçekleştiğini ortaya koymaktadır.

Tablo 6.1. Binaların Kat Sayılarına Göre Dağılımı

1984 Bina Sayımı					
MALATYA					
İL MERKEZİ			**BELEDİYELER TOPLAMI**		
Bina kat s.	**Bina s.**	**Oran(%)**	**Bina kat s.**	**Bina s.**	**Oran(%)**
1	19705	66,35	**1**	32642	61,68
2	7012	23,61	**2**	16440	31,07
3	1013	3,41	**3**	1640	3,10
4	850	2,86	**4**	968	1,83
5	452	1,52	**5**	496	0,94
6	290	0,98	**6**	297	0,56
7_9	274	0,92	**7_9**	274	0,52
10+	1	0,00	**10+**	1	0,00
Toplam	**29698**		**Toplam**	**52920**	
2000 Bina Sayımı					
MALATYA					
İL MERKEZİ			**BELEDİYELER TOPLAMI**		
Bina kat s.	**Bina s.**	**Oran(%)**	**Bina kat s.**	**Bina s.**	**Oran(%)**
1	16499	47,03	**1**	45704	54,39
2	8894	25,35	**2**	25895	30,82
3	2778	7,92	**3**	4587	5,46
4	2604	7,42	**4**	2985	3,55
5	2129	6,07	**5**	2423	2,88
6	1150	3,28	**6**	1195	1,42
7_9	766	2,18	**7_9**	810	0,96
10+	30	0,09	**10+**	31	0,04
Toplam	**35080**		**Toplam**	**84029**	

Kaynak: TÜİK, 1984 ve 2000 Bina Sayımı Verileri

Tablo 6.2. İçinde Konut Bulunan Binaların Oturduğu Taban Alanlarının Bina ve Konut Sayısına Göre Dağılımı (*)

1984 Bina Sayımı						
MALATYA						
İL MERKEZİ				**BELEDİYELER TOPLAMI**		
Bina alanı (m2)	**Bina s.**	**Konut s.**	**Oran(%)**	**Bina s.**	**Konut s.**	**Oran(%)**
0-49	79	79	**0,29**	690	712	**1,44**
50-74	3445	4124	**12,79**	6836	7834	**14,23**
75-99	9363	12561	**34,75**	14567	18519	**30,33**
100-149	11755	21087	**43,63**	21826	34213	**45,44**
150-199	1115	3590	**4,14**	2446	5665	**5,09**
200-299	922	5791	**3,42**	1322	6604	**2,75**
300-499	196	1890	**0,73**	247	2030	**0,51**
500+	22	307	**0,08**	36	365	**0,07**
Toplam	**26942**	**49496**		**48036**	**76022**	
2000 Bina Sayımı						
MALATYA						
İL MERKEZİ				**BELEDİYELER TOPLAMI**		
Bina alanı (m2)	**Bina s.**		**Oran(%)**	**Bina s.**	**Oran(%)**	
0-49	766		**2,18**	2389	**2,84**	
50-74	1431		**4,08**	3871	**4,61**	
75-99	5222		**14,89**	11743	**13,97**	
100-149	19827		**56,52**	50155	**59,69**	
150-199	2488		**7,09**	7264	**8,64**	
200-299	3201		**9,12**	5400	**6,43**	
300-399	744		**2,12**	1216	**1,45**	
400-499	515		**1,47**	717	**0,85**	
500-749	355		**1,01**	555	**0,66**	
750-999	102		**0,29**	148	**0,18**	
1000-1999	207		**0,59**	287	**0,34**	
2000+	168		**0,48**	205	**0,24**	
Toplam	**35080**			**84029**		

Kaynak: TÜİK, 1984 ve 2000 Bina Sayımı Verileri
(*) Bilinmeyen olarak sınıflandırılan binalar katılmamıştır.

Tablo 6.3. Binaların Kullanım Amaçlarına, Borulu Su Tesisatı, Pis Su Tesisatı, Elektrik Tesisatına Göre Dağılımı

1984 Bina Sayımı					
MALATYA					
İL MERKEZİ		**Borulu su tesisatı**	**Kanalizasyon**	**Fosseptik**	**Elektrik tesisatı**
	Bina sayısı	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**
Tümü konut		24778	17116	5374	24969
Çoğunluğu konut		1506	1302	138	1509
Çoğunluğu İşyeri		138	126	9	138
Toplam	29698	28607	20541	5590	29384
Oran(%)		**96,33**	**69,17**	**18,82**	**98,94**
BELEDİYELERTOPLAMI		**Borulu su tesisatı**	**Kanalizasyon**	**Fosseptik**	**Elektrik tesisatı**
	Bina sayısı	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**
Tümü konut		38463	27197	6740	43769
Çoğunluğu konut		2008	1757	169	2086
Çoğunluğu İşyeri		316	288	28	329
Toplam	52920	44041	32094	7042	50964
Oran(%)		**83,22**	**60,65**	**13,31**	**96,3**
2000 Bina Sayımı					
MALATYA					
İL MERKEZİ			**BELEDİYELER TOPLAMI**		
Borulu su tesisatı	**Kanalizasyon**	**Fosseptik**	**Borulusu tesisatı**	**Kanalizasyon**	**Fosseptik**
Bina s.	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**
34734	34 215	389	78356	64 236	14 804
99,01	**97,53**	**1,11**	**93,25**	**76,45**	**17,62**

Kaynak: TÜİK, 1984 ve 2000 Bina Sayımı Verileri

7. MALATYA KONUT ÜRETİCİLERİ ANKETİ

Malatya'da Veri Araştırma A.Ş tarafından Malatya Üniversite'sinden temin edilen anketörlerle gerçekleştirilen Konut Üreticileri Anketi 44 şirkete uygulanmıştır. Örnek seçimi Ticaret Odası'ndan elde edilen, Odaya kayıtlı konut yapımcısı şirketler listesinden, son yıllarda bu alanda faaliyetini sürdüren şirketler önceden belirlenerek seçilmiştir**.** Anketler 27 - 31 Kasım 2006 tarihleri arasında yapılmıştır.

Bu raporda ilk aşamada elde edilen frekans tablolarından anket yapılan şirketlerin özellikleri, konut yapımını gerçekleştirme biçimleri ve Malatya'da bu alanda karşılaştıkları güçlükler, buldukları olanaklar hakkındaki görüşlerini belirleyen özet tablolar sunulmaktadır. Aşağıda, sunulan tablolarla ilgili kısa değerlendirmeler verilmektedir.

1. Firmaların kaç yıldır konut ürettiklerini gösteren Tablo 7.1'de en büyük grubun 1985-95 dönemini kapsayan 11-20 yıl olduğu (firmaların yüzde 43,2'si) görülmektedir. Malatya'da yıllara göre verilen ruhsatları gösteren grafiklerde görüldüğü gibi, bu yıllar hem İl bütününde hem de Malatya il merkezinde en çok sayıda konutun yapımına başlandığı dönem olmuştur. Bu nedenle anketten elde edilen veri Malatya'daki konut üretiminin dönemsel yoğunluğu verisi ile örtüşmektedir.

2. Tablo 7.2'de anket yapılan firmanın yılda inşa edebilecekleri konut sayısı görülmektedir. Firmaların yüzde 27.2'si yılda en çok 10 konut, yüzde 54.5'i 20, yüzde 81.7'si ise 50 konut üretebilecek kapasiteye sahiptir. Yılda 100'den çok konut üretebilecek kapasitede firma sayısı yalnızca 2, toplam içindeki oranı da yüzde 4.4'tür. Konut yapım sanayinde küçük sermayeli firmaların en büyük grubu oluşturduğu bilinen bir husus olmakla birlikte, büyük kapasiteli/sermayeli firma sayısındaki Türkiye'deki bazı kentlerde görülen artışın Malatya'da henüz sınırlı olduğu ortaya çıkmaktadır.

3. İnşaat sektöründe, bazı firmaların yalnızca taahhüt işi üstlendikleri, bazılarının satış amaçlı konut ve diğer bina inşaatları yaptıkları, bazılarının ise her iki faaliyeti bir arada yürüttükleri bilinmektedir. Malatya'da anket yapılan firmaların yüzde 18'inin yalnızca taahhüt işi yaptıkları, yaklaşık üçte ikisinin satış amaçlı konut inşa ettikleri, yüzde 15.9'unun ise her ikisini de birlikte yürüttükleri Tablo 7.3'te görülmektedir.

4. Konut üretiminde geleneksel yöntemlerin Malatya'da da büyük ağırlıkta olduğu Tablo7.4'teki verilerden kanıtlanmaktadır. Tünel kalıp ve prefabrike inşaat yöntemlerinin tek parselde konut üretiminde kullanımlarının pek olanaklı olmadığı, bu yöntemlerin geniş alana yayılan toplu konut inşaatlarında kullanıldığı bilinmektedir. Bu iki yöntemi yalnızca 7 firmanın kullanıyor olması, Malatya'da toplu konut yapımının çok yaygın olmadığının da bir göstergesi kabul edilebilir.

5. Tablo 7.5'te konut inşaatlarında firmaların yüzde 38.6'sının taşeron kullanmadıklarını belirtmiş olmaları beklenen bir sonuç değildir, zira çok değişik ihtisas gerektiren işlerin bir arada yapıldığı konut inşaatında firmalar tüm bu ihtisaslaşmış elemanları sürekli istihdam etmek yerine gerektiğinde hizmetlerini satın almaktadır. Bu soruya anket yapılan 44 firmadan 17'sinin taşeron kullanmadıkları şeklinde cevap vermiş olması, Malatya'da taşeron türü örgütlenmenin nispeten az geliştiği, inşaat şirketlerinin gereksinim duydukları ihtisas gerektiren işler için tek tek uygun kalifiye işçi tuttukları şeklinde yorumlanabilir.

6. Malatya'da anket yapılan şirketlerin konut yapımı için arsayı nasıl elde ettikleri, Tablo 7.6'da görülmektedir. Satış amaçlı konut inşa eden şirketlerin üçte biri (12 si) kendi arsası üzerine hiç konut inşa etmezken, yalnızca ikisi (yüzde 5.6'sı) kat karşılığı anlaşma yapmadan konut üretmektedir. Diğer bir deyişle en yaygın arsa elde etme yolu kat karşılığı anlaşma olmakla birlikte, şirketin sahip olduğu arsa üzerinde konut üretmesi de oldukça yaygındır (şirketlerin üçte ikisini kapsamaktadır). Sonuç olarak şirketlerin büyük çoğunluğu hem kendi arsası hem de kat karşılığı anlaşma ile elde ettiği arsalar üzerinde konut üretmektedir.

7. Diğer taraftan satış amaçlı konut üreten şirketlerin 16'sı (yüzde 44.4'ü) imarlı arsaya sahip olduklarını, hiçbirisi imarlı alan dışında arsa sahibi olmadıklarını belirtmişlerdir. Bu durum Malatya'da mevzi planla imarsız alanların planlı alan kapsamına alınması uygulamasının bulunmamasıyla ilişkilendirilebilir (Tablo 7.7).

8. Ankette şirketlere hangi semtlerde konut ürettikleri ve her semte göre kat karşılığı anlaşmada arsa sahibinin payı ile üretilen konutun satış fiyatı sorulmuştur. Tablo 7.8'de firmaların ilk belirttikleri semtlerde yaptıkları kat karşılığı anlaşmalarda arsa sahibine verilen pay görülmektedir. Bu soruya cevap veren 25 şirket içinde en büyük oran yüzde 30 (8 şirket), daha sonra ise yüzde 20 (6 şirket)'dir. Ayrıca bir şirket yüzde 50, iki şirket ise yüzde 60 pay verdiklerini belirtmişlerdir. Bu oranların merkeze çok yakın semtlerde geçerli olduğu tahmin edilebilir.

9. Tablo 7.9'da konut üreticilerinin konutun kalitesine göre yapımını gerçekleştirdikleri konutlarla ilgili bilgi verilmektedir. Tablo 7.9'da şirketlerin yaklaşık yüzde 59'unun lüks konut, yüzde 61'inin orta kalite konut inşa ettiği, anket yapılan şirketlerin yalnızca yüzde 22.7'sinin (10 şirket) ucuz konut inşa ettiği belirtilmiştir.

10. Tablo 7.10 önceki tablodaki veriyi pekiştirmektedir, zira alt gelir grubuna yalnızca 7 şirket konut üretirken, düşük (en alt) gelirliler için konut üreten şirket bulunmamakta, diğerleri orta, üst ve en üst gelir grubu için konut üretmektedir.

11. Türkiye'de konut üreticilerinin işletme sermaye gereksinmelerini inşaat aşamasında konut satarak karşılayabildikleri bilinmektedir. Malatya'da satış amaçlı konut üreten 36 şirketin yalnızca dördü inşaat aşamasında konut satmadıklarını belirtmişlerdir. Diğerleri içinde en büyük grubu inşaat aşamasında yapımını gerçekleştirdikleri konutların yüzde 26-40'ını satan firmalar (12 firma) oluşturmaktadır. Tablo 7.11 de Malatya'da konut inşa eden şirketlerin sermaye birikim düzeylerinin yüksek olmadığını göstermektedir.

12. Türkiye'de konut kredisi sisteminin yeterince gelişmiş olmaması nedeniyle konut yapımcıları satışta güçlüklerle karşılaşmaktadır. Bu nedenle kendilerinin konut satın alanlara taksitli ödeme seçenekleri sundukları belirtilmektedir. Malatya'da anket yapılan satış amaçlı konut üretimini gerçekleştiren 36 firmanın 28'i vadeli satış yaptıklarını (yüzde 77.4), 8'i ise ürettikleri konutları vadeli satmadıklarını belirtmişlerdir (Tablo 7.12). Peşinat oranı yüzde 20 ile 75 arasında değişmekte olup en yüksek oranla (10 firma) yüzde 50 peşinatı kabul etmektedir. Daha sonraki yüksek peşinat oranları, yüzde 30 (6 firma) ve yüzde 25'dir (5 firma).

13. Vadeli satışlarda uygulanan taksit süresi 5 aydan başlayıp 36 aya kadar çıkabilmektedir (Tablo 7.13). Ancak en çok uygulanan vade (14 şirket) 12 aydır. Konut üreten firmalar 2 ve 3 yıla kadar vade uygulamak suretiyle finans kurumlarının çok yüksek maliyetle gerçekleştirdikleri konut kredilerini, enformel biçimde vermektedir.

14. Tablo 7.14'te Malatya'da konut üretiminin şirketler bakımından olumlu ve avantajlı yönleri ile ilgili verilen cevaplar sunulmuştur. Kentin hızlı büyüyor olması, konut talebinin yükselmesi, karlılığın yüksek, maliyetin düşük olması, satış kolaylığı ve konutun bir yatırım aracı niteliği kazanması çok sayıda firma tarafından dile getirilmiştir. İmarlı arsa ve arazilerin çokluğu yalnızca 2 firma tarafından olumlu bir yön olarak belirtilmiştir. Ancak anket yapılan 10 şirket (yüzde 22.7'si) olumlu bir tarafının olmadığını belirtmiştir.

15. Olumsuz hususlar arasında ise finans sıkıntısı toplam firmaların yüzde 25'i (11 firma) tarafından dile getirilmiş, inşaat yapımında uzmanlık eksikliği ikinci yüksek (7 firma) olumsuz husus olarak belirtilmişken, 6 firma olumsuz bir yön görmediklerini ifade etmişlerdir. Bazı bürokratik engeller/ zorlukların bulunduğu, genel ekonomik sıkıntılar gibi hususlar 5'er firma tarafından belirtilmiştir (Tablo 7.15).

16. Arsa üretimi ve konut üretimi arasındaki ilişkiyi anlayabilmek amacıyla konut üreticilerine arsa temin etme hakkındaki görüşleri sorulmuştur. Anketi cevaplayan 44 şirketin yarıdan fazlası (yüzde 54. 5'i) arsa elde etmeyi zor veya çok zor, yüzde 18.2'si ise (8 firma) kolay olarak tanımlamıştır. Arsa elde etmenin ne zor ne kolay olduğu cevabı ise 12 (toplamın yüzde 27.3'ü) firma tarafından verilmiştir. Arsa elde etmenin genellikle zor veya çok zor olduğu görüşü, arsa sahipleriyle kat karşılığı anlaşma yapmanın güçlüğü nedeniyle belirtilmiş olabileceği gibi, kentteki imarlı arsa üretiminin yetersizliği ile de ilişkili olabileceği düşünülebilir (Tablo 7. 16).

17. Tablo 7.17'de konut üreticilerinin arsa fiyatları hakkındaki görüşleri Tablo 7.16'da sunulan cevaplardan daha da olumsuzdur. Zira 12 şirket (yüzde 27.3) arsanın çok pahalı, 25 şirket de pahalı olduğunu belirtmiş, böylece anket yapılan şirketlerin yüzde 84.1'i arsanın pahalı veya çok pahalı olduğunu ifade etmişlerdir.

18. Tablo 7.18'de izlenebileceği gibi inşa edilen konutların satışında güçlük olup olmadığı ile ilgili soru için verilen cevaplar arasında en büyük grubun seçtiği (19 şirket) 'ne zor ne kolay' cevabıdır. Buna karşılık şirketlerin yüzde 39,5'i (17 şirket) satışın 'zor veya çok zor' olduğunu belirtirken, yüzde 16,3'ü 'kolay veya çok kolay' olarak cevaplamışlardır. Yukarıda belirtildiği gibi ödenebilir koşullarda uzun vadeli konut kredilerinin yokluğunda konut yapımcılarının vadeli satışlar yapmak zorunda kalmaları nedeniyle bu cevaplar beklenen yöndedir.

Tablo 7.1. Anket Yapılan Firmanın Kaç Yıldır Konut Yapımında Faaliyet Gösterdiği

Yıl Sayısı	Firma Sayısı	Oran (%)	Birleşik Yüzde
1-2	6	13,6	13,6
3-5	5	11,3	25,0
6-10	8	18,2	43,2
11-20	19	43,2	86,3
21-30	6	13,7	88,6
Toplam	**44**	**100,0**	**100,0**

Tablo 7.2. Firmanın 1 Yılda İnşa Edebileceği Daire Sayısı

Daire Sayısı	Firma Sayısı	Oran (%)	Birleşik Yüzde
1-5	3	6,8	6,8
6-10	9	13,6	27,2
11-20	12	27,2	54,5
21-50	12	27,2	81,7
51-100	6	13,6	95,4
101-200	1	2,2	97,7
200'den çok	1	2,2	100,0
Toplam	**44**	**100,0**	

Tablo 7.3. Konut Yapımında Faaliyet Türü

Faaliyet Türü	Firma Sayısı	Oran (%)	Birleşik Yüzde
Taahhüt işi	8	18,2	18,2
Satış amaçlı inşaat	29	65,9	84,1
Her ikisi birlikte	7	15,9	100,0
Total	**44**	**100,0**	

Tablo 7.4. Konut İnşaatı Yöntemleri

İnşaat Yöntemi	Firma Sayısı (*)	Oran (%)
Geleneksel	40	90,9
Tünel kalıp	5	11,4
Prefabrike	2	4,5

(*) Birden çok yöntem kullanan firma bulunmaktadır

Tablo 7.5. Konut İnşaatında Taşeron Kullanımı

	Firma sayısı	Oran (%)
Evet	27	61,4
Hayır	17	38,6
Total	**44**	**100,0**

Tablo 7.6. Konut Yapımcılarının Satış Amaçlı İnşa Ettikleri Konutların Arsalarını Nasıl Elde Ettikleri

	Kendi Arsası Üzerinde		Kat Karşılığı Anlaşmayla	
İnşaatlarının Yüzdesi	**Şirketlerin Sayısı**	**Şirketlerin Yüzdesi**	**Şirketlerin Sayısı**	**Şirketlerin Yüzdesi**
0	12	33,3	2	5,6
1-25	3	8,3	2	5,6
26-50	9	25,0	11	30,5
51-75	9	25,0	7	19,4
76-99	1	2,8	2	5,6
100	2	5,6	12	33,3
TOPLAM	**36**	**100**	**36**	**100**

Tablo 7.7. Anket Yapılan Konut Üreticilerinin Arsa ve Makina Parkı Sahipliği

	Sahip Olan Şirketlerin Sayısı	Oranı (%)
İmarlı Arsa	16	44,4 (*)
İmarsız Arsa	0	0
Makine Parkı	21	47,7 (**)

(*) Satış amaçlı konut üreten 36 şirkete oranı
(**) Anket yapılan 44 şirkete oranı

Tablo 7.8. Kat Karşılığı Anlaşmalarla Konut İnşa Edilen Birinci Grup Semtlerde Arsa Sahibine Verilen Ortalama pay (yüzde)

Arsa sahibi payı (%)		Oranı (%)
20	6	24
25	2	8
27	1	4
30	8	32
33	1	4
35	3	12
45	1	4
50	1	4
60	2	8
Total	**25**	**100**

Tablo 7.9. Malatya'da Firmaların 3 Tür Konut Üretimine Göre Dağılımı

(*) Birden çok şıkkı işaretleyen şirket bulunduğu için toplamı 44'ten büyüktür.

Konut Türü	Şirket Sayısı(*)	Oranı
Lüks konut	26	59,1
Orta kalite	27	61,4
Ucuz konut	10	22,7
Bu kentte şu anda konut inşa etmiyorum	1	2,3

Tablo 7.10. İnşa Edilen Konutları Satın Alan Gelir Gruplarına Göre Konut Üreticisi Firma Sayısı

Gelir Grubu	Firma Sayısı
En Üst	8
Üst	23
Orta	29
Alt	7
Düşük	0

Tablo 7.11. Ürettikleri Konutları İnşaat Aşamasında Satan Firmaların Satışlarının Toplam İçindeki Oranı

Satılan Konutun Oranı (%)	Firma Sayısı	Oranı (%)
10 veya daha az	3	8.3
11-25	7	19.5
26-40	12	33.4
41-60	5	13.9
61-80	3	8.3
81-100	2	5.5
Toplam	**32**	**88.9**
Satmayanlar	4	11.1
Satış Amaçlı Konut Üretenler	**36**	**100.0**

Tablo 7.12. Ürettikleri Konutları Vadeli Satan Firmaların Satışta Aldıkları Peşinat Oranı

Vadeli Satışta Peşinat Oranı (%)	Firma Sayısı	Oranı (%)
20	1	2,7
25	5	13,9
30	6	16,6
40	2	5,5
50	10	27,8
60	2	5,5
70	1	2,7
75	1	2,7
Toplam Vadeli Satanlar	**28**	**77,4**
Vadeli Satmayanlar	**8**	**22,6**
Satış Amaçlı Konut Üreten Firmalar Toplamı	**36**	**100.0**

Tablo 7.13. Vadeli Satış Yapan Konut Üreticilerinin Kabul Ettikleri Taksitle Ödeme Süresi (Ay)

Taksit Vadesi (Ay)	Firma Sayısı	Oranı
5	2	5,5
6	3	8,3
8	1	2,7
10	1	2,7
12	14	39,0
15	1	2,7
20	1	2,7
24	3	8,3
36	2	5,5
Toplam Vadeli Satanlar	**28**	**77,4**
Vadeli Satmayanlar	**8**	**22,6**
Satış Amaçlı Konut Üreten Firmalar Toplamı	**36**	**100.0**

Tablo 7.14. Malatya'da satış amaçlı konut yapımı ve satışının olumlu/ avantajlı hususları

Olumlu/Avantajlı Hususlar	Görüşü Belirten Firma Sayısı	Oranı (%)
Büyük, güçlü ve gelişen bir şehir olması	5	11,4
Konut talebinin sürekli artması	11	25,0
Konut yapımında yatırım olanakları sunması	6	13,6
Konutların kalitesi	5	11,4
Diğer	2	4,5
Bilmiyorum/ Hatırlamıyorum	3	6,8
Olumlu bir tarafı yok	10	22,7
Gelir düzeyi yüksek bir kent olması	3	6,8
Satış kolaylığı	5	11,4
Karlılık yüksek/ Maliyet düşük	8	18,2
İmarlı arsa ve arazilerin çokluğu	2	4,5
Kişisel faktörler	6	13,6
TOPLAM	**44**	**100**

Tablo 7.15. Malatya'da satış amaçlı konut yapımı ve satışının olumsuz hususları/zorlukları

Olumsuz Hususlar/Zorluklar	Görüşü Belirten Firma Sayısı	Oranı (%)
Düzensiz kentleşme/ Planlama/ Yapılaşma	1	2,3
Arsa payı yüksek	1	2,3
Arsa bulma zorluğu	4	9,1
Yüksek Maliyet/ Kar marjının düşük olması	3	6,8
Finans sıkıntısı	11	25,0
Kalifiye eleman/ Kalifiye ekip bulma zorluğu	4	9,1
Arz talep dengesizliği	1	2,3
Bilmiyorum/ Hatırlamıyorum	2	4,5
İnşaat yapımının uzmanların elinde olmaması	7	15,9
Genel ekonomik sıkıntılar	5	11,4
Bürokratik engeller/ zorluklar	5	11,4
Devlet kurumları tarafından da inşaat yapılması	2	4,5
Konutların kalitesi/ beğenilir olmaması	1	2,3
İklim şartları	3	6,8
Olumsuz birşey yok	6	13,6
Konut kalitesine önem verilmemesi	1	2,3
TOPLAM	**44**	**100**

Tablo 7.16. Malatya'da Konut İnşa Etmenin Avantajları ve Dezavantajları ile İlgili Olarak, Arsa Temin Etmek Hakkında Konut Üreticilerinin Görüşü

	Bu Görüşe Katılan Firma Sayısı	Oranı (%)	Birleşik Yüzde (%)
Çok zor	5	11,4	11,4
Zor	19	43,2	54,5
Ne zor ne kolay	12	27,3	81,8
Kolay	8	18,2	100,0
Toplam	**44**	**100,0**	

Tablo 7.17. Malatya'daki Konut Üreticilerinin Arsa fiyatları Hakkındaki görüşleri

	Bu Görüşe Katılan Firma Sayısı	Oranı (%)	Birleşik Yüzde (%)
Çok pahalı	12	27,3	27,3
Pahalı	25	56,8	84,1
Ne pahalı ne ucuz	6	13,6	97,7
Ucuz	1	2,3	100,0
Toplam	**44**	**100,0**	

Tablo 7.18. Malatya'da Konut İnşa Etmenin Avantajları ve Dezavantajları ile İlgili Olarak, Konut Üreticilerinin Konutları Satmak Konusundaki Görüşleri

	Bu Görüşe Katılan Firma Sayısı	Oranı (%)	Birleşik Yüzde (%)
Çok zor	3	6,9	6,9
Zor	14	32,6	39,5
Ne zor ne kolay	19	44,2	83,7
Kolay	6	14,0	97,7
Çok kolay	1	2,3	100,0
Toplam	**43**	**100,0**	

(*) 1 şirket soruyu yanıtsız bırakmıştır.

8. MALATYA EMLAK KOMİSYONCULARI ANKETİ VE DEĞERLENDİRMESİ

Malatya'da konut ve arsa fiyatlarının düzeyini ve semtlere göre değişimini belirlemek için 20 emlak komisyoncusuna Veri Araştırma A.Ş. tarafından 27 - 31 Kasım 2006 tarihleri arasında anket uygulanmıştır. Anket verilerinden 3+1 odalı ve 4+1 odalı, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir daire ile asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin fiyat ve aylık kirası ile ilgili sonuçlar aşağıda sunulan Tablo 8.1'de görülmektedir. Kentin fiyat düzeylerine göre farklılaşan semtlerindeki ortalama fiyatlar ve kiralar beklenen şekilde değişmektedir. Kentte 3+1 odalı, asansörsüz, kalorifersiz konutların ortalama fiyatı 50625 YTL, kaloriferli konutların 73333 YTL ye kadar alınabiliniyor olması (ortalamanın altı fiyat düzeyi olan semtlerde), konutun ödenebilirliği açısından olumlu olarak değerlendirilebilir. Ancak konut türleri ve semtler arasında çok büyük fiyat farklılığı olduğu da anket sonuçlarından ortaya çıkmaktadır. Örneğin 3+1 odalı kaloriferli dairelerin ortalamanın üstü fiyatı 121 660 (ortalama) YTL, 4+1 odalılarınki ise 149333 YTL olarak belirlenmiştir.

Malatya'da arsa fiyatları ile ilgili olarak belirlenen fiyatlardan, Türkiye'nin Habitat II Konferansında sunduğu ülke raporunda hesaplanması istenen göstergelerden olan "Arsayı İmara Açma Katsayısı" hesaplanmıştır. Arsayı imara açma katsayısı kentin uç alanlarında imarlı-altyapılı bir arsanın metrekare fiyatının yakın çevresindeki imarsız-altyapısız bir arsanın metrekare fiyatına oranı olarak tanımlanmıştır. Katsayının yüksek olduğu kentlerde imarlı-altyapılı arsanın kıt olduğu, düşük olduğu kentlerde ise bu tür arsaların sunumunda bir darboğaz olmadığı şeklinde yorumlanmaktadır.

Tablo 8.2-8.3-8.4'ten Malatya için arsayı imara açma katsayısı hesaplanmıştır. Malatya'da ortalama fiyatlı bölgelerden 2-3 kata kadar konut yapılabilen semtler için bu katsayı 2.84, 3 katlı bina inşa edilen bölgelerdeki semtlere göre 2.80, 5-6 katlı konut yapılan semtler için 4,83'e çıkmaktadır. Aritmetik ortalama yerine medyan değerler alındığında bu oranlar sırasıyla, 2,18, 2,36 ve 4,90 olmaktadır. Sözü edilen Türkiye raporunda bu göstergenin ülke bütünü için 2.37, Ankara için 3.07 olarak hesaplandığı dikkate alındığında, Malatya'da aritmetik ortalamalara göre hesaplanan katsayıların Türkiye ortalamasının üzerinde olduğu, medyan fiyatlara göre ise 4 kata kadar imarlı arsalara göre Türkiye ortalamasının altında olduğu görülmektedir. Bu sonuçlar Malatya'da imarlı-altyapılı arsa arzının nispeten kısıtlı olduğunun bir göstergesi olarak kabul edilebilir.

Tablo 8.1. Bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir daireye ait ortalama fiyat ve kiralar (YTL)						
	Bu kentte, ortalama fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın altında fiyatlara sahip ruhsatlı dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalama fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte, ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte, ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası
Cevaplayan Sayısı	20	13	8	20	13	8
A.Ortalama	64000	83077	50625	291	371	269
Minimum	50000,00	60000,00	40000,00	225,00	250,00	200,00
Maksimum	90000,00	150000,00	75000,00	400,00	600,00	350,00
Bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1,asansörlü, kaloriferli yeni bir daireye ait ortalama fiyat ve kiralar (YTL)						
	Bu kentte, ortalama fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın altında fiyatlara sahip ruhsatlı dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalama fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte, ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte, ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası
Cevaplayan	20	18	9	20	18	9
Aritmetik Ortalama	87750	121666	73333	371	458	353
Minimum	75000,00	85000,00	60000,00	275,00	350,00	275,00
Maksimum	100000,00	150000,00	80000,00	500,00	500,00	500,00

Bir apartmanın ön cephesinde yer alan,2.veya 3. katta 4+1 ve asansörsüz,kalorifersiz yeni bir daireye ait ortalama fiyat ve kiralar (YTL)						
	Bu kentte, ortalama fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın altında fiyatlara sahip ruhsatlı dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte,ortalama fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte,ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte,ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası
Cevaplayan Sayısı	4	4	3	4	4	3
Aritmetik Ortalama	93750	110000	83333	350	400	333
Minimum	80000,00	90000,00	70000,00	300,00	350,00	300,00
Maksimum	110000,00	120000,00	100000,00	400,00	450,00	400,00
Bir apartmanın ön cephesinde yer alan,2.veya 3. katta 4+1 ve asansörlü,kaloriferli yeni bir daireye ait ortalama fiyat ve kiralar (YTL)						
	Bu kentte, ortalama fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın altında fiyatlara sahip ruhsatlı dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte,ortalama fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte,ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte,ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası
Cevaplayan	16	15	8	16	15	8
A. ortalama	117187	149333	111250	453	550	447
Minimum	90000,00	120000,00	85000,00	350,00	400,00	325,00
Maksimum	165000,00	200000,00	150000,00	600,00	700,00	500,00

Tablo 8.2. Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerde 2 kata kadar imarlı arsalara ait ortalama fiyatlar (YTL/m2)

	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalama fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 2 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın üstünde fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 2 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı olanlardan izin verilen kat adeti 2 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı
Cevaplayan Sayısı	5	2	1
Aritmetik Ortalama	95,0000	52,5000	50,0000
Minimum	25,00	35,00	50,00
Maksimum	200,00	70,00	50,00

Tablo 8.3. Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerde 3-4 kata kadar imarlı arsalara ait ortalama fiyatlar

	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalama fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 3-4 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın üstünde fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 3-4 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı olanlardan izin verilen kat adeti 3-4 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı
Cevaplayan Sayısı	8	2	1
Aritmetik Ortalama	93,8	82,5	60,0
Minimum	30,00	80,00	60,00
Maksimum	200,00	85,00	60,00

Tablo 8.4. Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerde 5-6 kata kadar konut inşa edilebilen imarlı arsalara ait ortalama fiyatlar

	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalama fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 5-6 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın üstünde fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 5-6 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı olanlardan izin verilen kat adeti 5-6 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı
Cevaplayan Sayısı	8	3	1
Aritmetik Ortalama	161,3	146,7	100,0
Minimum	100,00	140,00	100,00
Maksimum	300,00	150,00	100,00

Tablo 8.5. Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerde yedi veya daha fazla katlı konut inşa edilebilen imarlı arsalara ait ortalama fiyatlar

	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalama fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti yedi ve fazla katlarda olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın üstünde fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti yedi ve fazla katlarda olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı olanlardan izin verilen kat adeti yedi ve fazla katlarda olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı
Cevaplayan Sayısı	14	9	3
Aritmetik Ortalama	245,7	400,0	193,3
Minimum	50,00	200,00	130,00
Maksimum	500,00	1000,00	300,00

Tablo 8.6. Yeni gelişen alanların yakınlarından ortalama fiyata sahip olan bölgelerde imarsız bir arazinin ortalama metrekare fiyatı (YTL)

Cevaplayan Sayısı	14
Aritmetik Ortalama	33,4
Minimum	12,00
Maksimum	100,00

Tablo 8.7. Yeni gelişme alanları yakınlarındaki ortalamanın üstünde fiyata sahip ruhsatlı olan bölgelerde imarsız bir arazinin ortalama metrekare fiyatı (YTL)

Cevaplayan Sayısı	11
Aritmetik Ortalama	53,2
Minimum	10,00
Maksimum	150,00

Tablo 8.8. Yeni gelişen alanların yakınlarında ortalamanın altında fiyata sahip yörelerde imarsız bir arazinin metrekare fiyatı (YTL)

Cevaplayan Sayısı	7
Aritmetik Ortalama	25,4
Minimum	18,00
Maksimum	40,00

TÜBİTAK

PROJE NO: SOBAG 104K110

EK – 2.7

SAMSUN'DA KONUT ÜRETİMİ

Prof.Dr. Ali TÜREL
ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

Prof.Dr. Hülya KOÇ
DEÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

Yardımcı Araştırmacı
Derya DOĞAN
ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

Aralık, 2007

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ..... 1

1.1. İlin Genel Özellikleri..... 1
1.1.1 Nüfus ve Ekonomik Yapıyla İlgili Özellikler.....1
1.2. Çalışmanın Kapsamı.....5

2. İNŞAAT RUHSATLARININ YILLARA VE YERLEŞMELERE GÖRE DAĞILIMI 6

3. SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NİN PLANLAMA, ALTYAPI SUNUMU VE ARSA ÜRETİMİ FAALİYETLERİ 25

3.1. Atakum Belediyesinin Planlama, Altyapı Sunumu ve Arsa Üretimi Faaliyetleri.....30
3.2. Canik Belediyesinin Planlama, Altyapı Sunumu ve Arsa Üretimi Faaliyetleri.....34
3.3. Gazi Belediyesinin Planlama, Altyapı Sunumu ve Arsa Üretimi Faaliyetleri.....38
3.4. İlkadım Belediyesinin Planlama, Altyapı Sunumu ve Arsa Üretimi Faaliyetleri.....43

4. 1985 ve 2000 NÜFUS SAYIMLARI VERİLERİNDEN OTURULAN KONUTUN ODA SAYISINAVE HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE DEĞERLENDİRİLMESİ 47

5. 1985 VE 2000 YILI NÜFUS SAYIMLARI VERİLERİYLE KONUTTA MÜLKİYET VE KİRACILIKTAKİ DEĞİŞMENİN DEĞERLENDİRİLMESİ.....51

6. 1984 VE 2000 BİNA SAYIMLARI VERİLERİ KULLANILARAK SAMSUN İLİNDEKİ YERLEŞMELERLE İLGİLİ DEĞERLENDİRMELER.....53

6.1. Binaların Kat Adetleri.....53
6.2. Teknik Altyapı.....54

7. SAMSUN KONUT ÜRETİCİLERİ ANKETİ.....58

8. SAMSUN EMLAK KOMİSYONCULARI ANKETİ VE DEĞERLENDİRMESİ.....68

1. GİRİŞ

SAMSUN

1.1 İlin Genel Özellikleri

Karadeniz Bölgesi'nde denize kıyısı bulunan bir il olan Samsun 1985-2000 döneminde artan hanehalkı sayısı başına 1,52 ruhsatlı konutun yapımına başlandığı il olmuştur. İl merkezinde aynı dönem için bu oran 1,05, krizin 2000'li yılların başındaki etkisiyle 1985-2006 döneminde ise 0,98 olmuştur.

Bu çalışma il bütünü ve il merkezinde konut üretimine etki eden faktörleri ayrıntılı incelemeyi amaçlamaktadır.

1.1.1 Nüfus ve Ekonomik Yapıyla İlgili Özellikler

Samsun'da 1990 ve 2000 Nüfus Sayımı verilerine göre ilçelerde şehir ve köy nüfusları ile yıllık nüfus artış hızı Tablo 1.1'de sunulmaktadır. Buna göre, Alaçam ilçesi dışında ilçelerin tümünde şehir nüfuslarının artışı pozitif değerdedir. Şehir nüfus artışlarına göre ilçelerden 19 Mayıs, Kavak ve Tekkeköy şehir nüfuslarının artışı en yüksek ve Türkiye ortalamasının üzerindedir. Ancak, Havza, 19 Mayıs ve Tekkeköy ilçeleri dışında tüm ilçelerde de şehir nüfusu artış oranları Türkiye şehirler ortalamasının altındadır. Köy nüfusları açısından ise negatif değerler çoğunluktadır. Başka deyişle 1990-2000 döneminde Samsun ilçelerinin köy nüfuslarında genellikle azalma izlenmektedir. Tabloda Merkez İlçe olarak tanımlanan yerleşme, 1994 yılında Büyükşehir Belediyesi oluşturulunca kapsamına katılan dört alt kademe belediyesi olan Atakum, Canik, Gazi ve İlkadım'ı kapsamaktadır. Köy nüfusu artan ilçeler arasında Merkez ilçe ile birlikte Asarcık ve Vezirköprü bulunmaktadır.

İl geneli, Türkiye ortalaması ile karşılaştırıldığında, Samsun'un şehir, köy ve toplam nüfus artış oranlarının Türkiye ortalamalarının oldukça altında olduğu görülmektedir. Diğer taraftan Merkez ilçenin nüfus artış hızı hem il kentsel, hem de Bafra ve Çarşamba gibi ilin önemli yerleşmelerinin nüfus artış hızlarının gerisinde kalmıştır.

Tablo 1.1.Samsun'da İlçelere Göre Şehir ve Köy Nüfusu ve Yıllık Nüfus Artış Hızı

		1990			2000			Yıllık Nüfus Artış Hızı (‰)		
	İlçeler	Toplam	Şehir	Köy	Toplam	Şehir	Köy	Toplam	Şehir	Köy
00	Merkez	369 285	304 176	65 109	437 189	363 180	74 009	16,88	17,72	12,81
01	Alaçam	43 162	12 097	31 065	37 490	11 950	25 540	-14,08	-1,22	-19,58
02	Asarcık	16 716	1 488	15 228	18 267	1 926	16 341	8,87	25,79	7,05
03	Ayvacık	24 300	5 375	18 925	24 275	5 650	18 625	-0,10	4,99	-1,60
04	Bafra	153 701	65 600	88 101	157 010	83 733	73 277	2,13	24,40	-18,42
05	Çarşamba	128 589	38 863	89 726	131 194	49 189	82 005	2,01	23,56	-9,00
06	Havza	62 504	17 962	44 542	53 512	19 385	34 127	-15,53	7,62	-26,63
07	Kavak	32 949	5 745	27 204	27 371	7 871	19 500	-18,54	31,48	-33,29
08	Ladik	26 757	8 061	18 696	22 041	9 098	12 943	-19,38	12,10	-36,77
09	19 Mayıs	28 236	6 212	22 024	25 820	8 928	16 892	-8,94	36,26	-26,52
10	Salıpazarı	28 268	5 504	22 764	25 113	6 303	18 810	-11,83	13,55	-19,07
11	Tekkeköy	48 730	11 351	37 379	50 476	15 071	35 405	3,52	28,34	-5,42
12	Terme	84 887	20 381	64 506	82 608	25 052	57 556	-2,72	20,63	-11,40
13	Vezirköprü	102 503	20 633	81 870	106 139	23 211	82 928	3,48	11,77	1,28
14	Yakakent	10 620	3 914	6 706	10 632	4 707	5 925	0,11	18,44	-12,38
Samsun Toplamı		**1 161 207**	**527 362**	**633 845**	**1 209 137**	**635 254**	**573 883**	**4,04**	**18,61**	**-9,94**
Türkiye Toplamı		**56 473 035**	**33 656 275**	**22 816 760**	**67 803 927**	**44 006 274**	**23 797 653**	**18,28**	**26,81**	**4,21**

Kaynak: TÜİK 2000 Genel Nüfus Sayımı, Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri yayınları

Samsun il bütününde işgücüne katılma oranı 2000 yılında yüzde 58,74'dür. Erkekler için bu oran yüzde 70,52 iken kadınlar için yüzde 48,01 olarak belirlenmiştir. TÜİK verilerine göre 1980-2000 döneminde erkekler için oran yaklaşık 12 puan, kadınlar için 13,6 puan düşmüştür. 2000 Yılı Nüfus Sayımı verilerine göre ilde işsizlik oranı yüzde 6,64 iken il merkezinde yüzde 16,98'e yükselmektedir.

Samsun'da ekonomik faaliyetlerde çalışanların Türkiye toplamlarına göre karşılaştırıldığı Tablo 1.2'de Samsun ilinde ziraatın (ziaat, avcılık, ormancılık ve balıkçılık) önde gelen faaliyet alanı olduğu ve bu sektörde çalışanların oranının Türkiye ortalamasının yaklaşık 15 puan üzerinde bulunduğu görülmektedir. Buna karşılık imalat sanayiinde çalışanların oranı Türkiye ortalamasından yaklaşık 6 puan düşüktür. Ticarette çalışanların ve hizmetlerde çalışanların oranları Türkiye ortalamasının sırası ile 2 ve 3 puan kadar altındadır. Samsun ilinde yalnız ziraatta çalışanların oranı Türkiye ortalamasından yüksek olup diğer tüm faaliyet alanlarında Türkiye ortalamasının altında değerler izlenmektedir.

İlde tarımsal faaliyetlerin yoğunlaşmasına karşın il merkezinde hizmetlerde çalışanların oranı en yüksektir (yaklaşık % 40) . Bu oran Türkiye il merkezleri ortalamasının yaklaşık 8 puan üzerindedir. Buna karşılık imalat sanayiinde çalışanların oranı, il bütününde olduğu gibi, Türkiye ortalamasının oldukça altındadır. Hizmetlerde çalışanların yanı sıra Samsun il merkezinde toptan ve perakende ticarette çalışanların oranı da Türkiye ortalamasının yaklaşık 4 puan üzerindedir.

Tablo 1.2. Türkiye ve Samsun'da Ekonomik Faaliyetlerde Çalışanların Sayısı ve Oranı

Faaliyetler	Türkiye Toplamı		Samsun İli		Türkiye İl Merkezleri		Samsun İl Merkezi	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
Ziraat	12576827	48,38	320099	63,37	112639	1,36	759	0,81
Madencilik	96035	0,37	504	0,10	21052	0,25	116	0,12
İmalat Sanayii	3276173	12,60	32530	6,44	2140998	25,85	14950	15,92
Elektrik, Gaz ve Su	98152	0,38	1594	0,32	55556	0,67	703	0,75
İnşaat	1196246	4,60	18864	3,73	581473	7,02	6841	7,28
Top. Peraken. Ticaret	2512777	9,67	39744	7,87	1585679	19,15	21619	23,02
Ulaştırma, Haber. Depola.	853255	3,28	11900	2,36	516153	6,23	6103	6,50
Mali Kurumlar	808126	3,11	8441	1,67	604326	7,30	5344	5,69
Toplum hizm. Sosyal ve Kişisel Hizm.	4545535	17,48	71236	14,10	2645080	31,94	37400	39,82
Diğer	34015	0,13	203	0,04	18266	0,22	88	0,09
TOPLAM	**25997141**	**100**	**505115**	**100**	**8281222**	**100**	**93923**	**100**

Kaynak: TÜİK 2000 Genel Nüfus Sayımı, Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri yayınları, 55-Samsun

Samsun ilinde yapılan işe göre istihdam edilen nüfusun dağılımını gösteren Tablo 1.3'te, ilde tarım ve hayvancılıkta yoğunlaşma Tablo 1.2'deki verilerin paralelindedir. Samsun ilinde yalnızca tarım ve hayvancılıkta çalışanların oranı Türkiye ortalamasının üzerindedir.

İl merkezinde ise ilmi ve teknik elemanlar ve serbest meslek sahiplerini oluşturan grup ile ticaret ve satış personelinin oranları Türkiye il merkezleri ortalamalarından sırasıyla, 2,5 ve 3 puan kadar yüksektir. Samsun'da üniversitenin varlığı ve bölgeye hizmet veren profesyonel hizmetlerin gelişmiş olmasıyla ilişkilendirilebilir. Hizmetlerde çalışanların oranı Türkiye ortalamasına oldukça yakındır. Buna karşılık büyük bölümünü sanayide çalışanların oluşturduğu tarım dışı işlerde çalışanlarla ulaştırma makinalarını kullananların oranı Türkiye il merkezleri ortalamasının yaklaşık 5 puan altındadır. Samsun'da sanayinin gelişmişlik düzeyinin Türkiye ortalamasının gerisinde olması nedeniyle bu beklenen bir durumdur.

Tablo 1.3. Türkiye ve Samsun'da Yapılan İş ve İstihdam Edilen Nüfus

Faaliyetler	Türkiye Toplamı		Samsun İli		Türkiye İl Merkezleri		Samsun İl Merkezi	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
İlmi, Teknik, Serbest Meslek	1901739	7,32	31106	6,16	1208769	14,60	16128	17,17
Müteşebbisler, Yöneticiler	366346	1,41	4546	0,90	245012	2,96	2424	2,58
İdari Personel	1543499	5,94	21181	4,19	1063872	12,85	12228	13,02
Ticaret-Satış Personeli	1603313	6,17	26729	5,29	1078889	13,03	14970	15,94
Hizmet İşlerin. Çalışanlar	1939402	7,46	26291	5,20	1086961	13,13	12735	13,56
Tarım, Hayva. Çalışanlar	12593050	48,44	320231	63,40	123618	1,49	851	0,91
Tarım Dışı İşler, Ulaştırma Çalışanları	6033486	23,21	74863	14,82	3465505	41,85	34533	36,77
Bilinmeyen	16306	0,06	168	0,03	8596	0,10	54	0,06
TOPLAM	**25997141**	**100**	**505115**	**100**	**8281222**	**100**	**93923**	**100**

Kaynak: TÜİK 2000 Genel Nüfus Sayımı, Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri yayınları

Çalışanların sektörlere ve mesleklere göre dağılımı Gayrı Safi Yurt İçi Hasıla'nın (GSYİH) bileşenleriyle genel olarak örtüşmektedir. (Tablo 1.4) İlde GSYİH'ya en büyük katkıyı yapan

sektörün tarım olduğu (ildeki payı Türkiye ortalamasının yaklaşık 9 puan üzerindedir), sanayinin payının Türkiye ortalamasının gerisinde, inşaat ve ticaretin Türkiye ortalamasından küçük miktarlarda daha fazla olduğu, devlet hizmetlerinin payının ise 5,75 puan yüksek olduğu görülmektedir. Diğer sektörlerin payları Türkiye ortalamasının gerisindedir. Fert başına GSYİH ise Türkiye ortalamasından 420 YTL. daha düşüktür. İlde 1987-2000 döneminde Türkiye ortalamasının üzerinde artış gösteren sektörler serbest meslek ve hizmetler ile kar amacı gütmeyen hizmet kuruluşları olmuştur. Ayrıca toptan ve perakende ticaret alt sektörü de Türkiye ortalamasından 3,5 puan daha hızlı büyümüştür.

Sektörlerin çoğunda artışın daha düşük oluşu, ilin GSYİH'nın Türkiye ortalamasından yaklaşık 17 puan daha yavaş artmasının nedeni olduğu söylenebilir. Sonuç olarak, Samsun tarım ve ticaretteki performansının dışında diğer sektörlerde gelişmenin ve sanayileşmenin yavaş seyrettiği bir il özelliği göstermektedir. İlde fert başına GSYİH Türkiye ortalamasından daha düşük olmasının yanı sıra artış hızı da daha yavaştır.

Tablo 1.4. Türkiye ve Samsun için Sektörlere göre 2000 Yılı Cari Fiyatlarla GSYİH ve Artış Hızı

Sektörler	2000 Yılı GSYİH Türkiye (Cari Fiyatlarla)		2000 Yılı GSYİH Samsun (Cari Fiyatlarla)		1987-2000 Dönemi Sabit Fiyatlarla Artış Oranı (1987=100)	
	Değer YTL	Oran (%)	Değer YTL	Oran (%)	Türkiye	Samsun
1.Tarım	17 540 631 272	14,08	405 017 576	23,06	119,88	108,45
2.Sanayi	29 027 781 732	23,30	286 549 733	16,32	175,03	159,60
3.İnşaat	6 483 105 965	5,20	100 567 767	5,73	109,9	95,27
4.Ticaret	24 906 512 880	19,99	355 729 762	20,26	179,18	179,12
a.Toptan ve perakende ticaret	20 522 601 959	16,47	337 011 579	19,19	175,88	178,39
b.Otel, lokanta hizmetleri	4 383 910 921	3,52	18 718 182	1,07	200,94	199,47
5.Ulaştırma ve haberleşme	17 645 564 229	14,16	191 979 567	10,93	180,77	168,71
6. Mali Kuruluşlar	4 698 024 379	3,77	27 396 899	1,56	129,29	88,23
7. Konut Sahipliği	5 772 955 047	4,63	47 934 605	2,73	128,86	121,14
8.Serbest meslek ve Hizmetler	4 430 360 312	3,56	45 985 836	2,62	154,84	157,84
9. (Eksi)İzafi banka hizmetleri	4 097 693 493	3,29	15 902 884	0,91	119,85	79,22
10. Sektörler toplamı (1-9)	106 407 242 322	85,41	1 445 258 861	82,30	157,23	141,84
11. Devlet hizmetleri	12 633 650 459	10,14	279 072 588	15,89	131,05	128,12
12. Kar amacı olmayan özel hizmet kuruluşları	477 140 623	0,38	766 517	0,04	128,99	173,42
13. Toplam (10+11+12)	119 518 033 404	95,93	1 725 097 966	98,23	155,72	141,04
14. İthalat vergisi	5 065 424 871	4,07	31 070 761	1,77	247,31	201,52
15. GSYİH (Alıcı fiyatlarıyla) (13+14)	124 583 458 276	100,00	1 756 168 727	100,00	158,97	142,03
2000 yılı Nüfusu	67 803 927		1 239 137			
Fert Başına GSYİH	**1837,41**		**1417,25**			

Kaynak: TÜİK, Milli Gelir İstatistikleri

1.2 Çalışmanın Kapsamı

Konut üretiminin illere göre farklılaşmasının incelendiği bu çalışmada yerel düzeyde araştırmalar dört başlık altında toplanmıştır. Önce il bütünü ve yerleşmelere göre konut inşaat ruhsatlarının zaman içindeki gelişimi ile kooperatifler ve kamu kuruluşlarının konut üretimine katkıları incelenmektedir. İlde yapımına başlanan konutların, daire sayıları olarak, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanmaya başlandığı 1966 yılından başlamak üzere, inşaat istatistiklerinin kesinleştiği son yıl olan 2006'ya kadarki gelişimi incelenmiştir. Yerleşmeler düzeyinde ise, aynı tablo il merkezi için 1985-2006 yılları için hazırlanarak grafik olarak sunulmuştur. İlçe belediyeleriyle, yılda ortalama 50 ve daha çok bina için ruhsat verilen yerleşmelerin, TÜİK'ten bilgisayar ortamında alınabilen 1990-2004 dönemini kapsayan verilerinden hazırlanan grafikler metin içinde sunulmuştur. İlçelere göre özetlenebilen bulgular ile Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS) teknikleri kullanılarak tematik haritalar hazırlanmıştır.

İkinci olarak belediyelerin imar ve parselasyon planları, altyapı sunumu arsa ve konut üretimindeki diğer etkinliklerini, kentteki yapılaşmayı belirleyen etmenlerle mevcut konut stokunun miktarını, yasallık durumunu ve konut üretiminde belediyenin ve TOKİ'nin girişimlerini belirlemeyi amaçlayan Belediye Bilgi Formu hazırlanmıştır.

Bu form Samsun Büyükşehir ve ilçe belediyelerinde ilgili birimlerden elde edilen veriler ve belediye çalışanları ile yapılan görüşmelerle doldurulmuştur. Raporda bu formda yer alan verilerin açılımı yer almaktadır.

Bu bölümdeki çalışmalar, planlama sisteminin getirdiği kısıtlamaların konut üretimini ve fiyat düzeyini olumsuz etkilediği yönündeki kuramsal çalışmalarla ilişkili olarak geliştirilen, belediyelerin imar planlama ve altyapı sunum faaliyetleriyle oluşan arsa sunumu ile kentte konut üretimi konusundaki etkinlik düzeyleri ile kentte konut üretimi arasında pozitif ilişki olduğu hipotezi ile ilişkili olarak gerekli bilgiyi üretmektir.

Raporun 4. bölümünde, Samsun'da konut kullanımında sıkışıklık durumu, oturulan konutlarda oda sayısına göre kişi sayısının elde edilebildiği 1985 ve 2000 nüfus sayımları verilerinden incelenmiştir. Beşinci bölümde aynı nüfus sayımlarından konutta mülkiyet ve kiracılıktaki değişiklik değerlendirilmiştir. Altıncı bölümde ise 1984 ve 2000 yılı Bina Sayımı verilerinden binaların kat yüksekliği ile arsa üzerinde kapladığı inşaat alanlarının bina ve konut sayısına göre dağılımındaki değişme, ve konutların borulu su tesisatı ile kanalizasyon sistemine erişme durumlarındaki gelişmeler incelenmiştir.

Yerel düzeyde yürütülen üçüncü araştırma konut yapımcıları anketidir. Oda'lardan alınan konut üreticisi şirketlerinin isim ve adreslerinin bulunduğu listelerden örnek seçilen 42 firmaya VERİ Araştırma Şirketi tarafından mart 2007'de anket uygulanmış ve anket sonuçları 7. bölümde değerlendirilmiştir.

Yerel düzeydeki dördüncü araştırma olan Emlak Komisyoncuları Anketi ise Samsun'da, 24 emlakçi tarafından doldurulmuştur. Konut tipleri ve üç farklı fiyat düzeyi olan semte göre özetlenen anket verileri üzerine yapılan değerlendirme raporun 8. bölümünde yer almaktadır.

Sekiz il için yapılan bu çalışmalar raporun genel değerlendirme bölümünde sekiz il bir arada değerlendirilerek araştırmada öngörülen sorulara yanıt aranmaktadır.

2. İNŞAAT RUHSATLARININ YILLARA VE YERLEŞMELERE GÖRE DAĞILIMI

Türkiye'de 1985-2000 döneminde Samsun ilinde konut üretimi, inşaat ruhsatı istatistiklerinin Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanmaya başlandığı 1966 yılından, kesin istatistiklerin elde edilebildiği 2006 yılına kadarki 41 yıllık dönem için Şekil 2.1'de görülmektedir. Yılda 4000 düzeyinde konut inşaat ruhsatına 1977 yılında ulaşılmış, 1988 yılı ise 10000 düzeyinde konutun yapımına başlandığı, diğer yıllardan çok farklı bir yıl olmuştur. 2001 krizi konut yapımında etkisini göstermiş ve o yıl 1985 sonrasının en düşük düzeyde konut üretimi gerçekleştirilirken, 2001-2003 döneminde konut yapımı 4000 düzeyini aşamamıştır. Krizden 2003 yılında çıkış başlamış ve ruhsat sayısı 2004 yılında ancak 1990 yılı düzeyine erişebilmiştir. 2005 ve 2006 yıllarında da bu artışlar sürmüş ve inşaat ruhsatı verilen konut sayısı yılda yaklaşık 8000 düzeyine yaklaşmıştır.

1985-2000 döneminde ilde artan hanehalkı başına yapımına başlanan konut sayısı 1.52 olarak hesaplanmıştır. Çalışmanın başında TÜİK'ten alınan il kentsel nüfuslarına göre yapılan hesaplamada bu oran 1.85 olarak bulunmuş, ancak çalışmanın ilerleyen aşamalarında Samsun'da 1985 yılında 8 köy ve bucak belediyesi (bu çalışmada belde belediyesi olarak tanımlanacaktır) bulunduğu, 2000 yılında bu sayının 32'ye yükseldiği dikkate alınınca belde belediyelerinde artan hanehalkı sayılarının da hesaba katılması gerektiği anlaşılmıştır. Böylece başta 1.85 olan oran 1.52'ye inmiştir.

Örnek seçilen illerde 1984 ve 2000 yılları Bina Sayımlarından elde edilen "illerde toplam konut birimi sayıları", 1985 ve 2000 Nüfus Sayımlarında belirlenen illerin kentsel yerleşmelerindeki toplam hanehalkı sayılarına bölünerek illerde hanehalkı başına konut birimi sayısı hesaplanmıştır. Buna göre Samsun ili için 1985 yılı nüfusuna göre hesaplanan 1,17'lik oran, ilde konut fazlası olduğunu göstermektedir. Nüfus Sayımı'nın Binalar Sayımı'ndan bir yıl sonra yapıldığı dikkate alındığında, bir yılda yapımı tamamlanan konutların kapsanması için bulunan orana yüzde 2-3 kadar ekleme yapılması gerekecektir. Bir konut piyasasında yüzde 4 kadar boş konut oranının yer değiştirmelere olanak vermesi bakımından gerekli olduğu dikkate alındığında, konut fazlasının yüzde 15 kadar olduğu bulunur. 1985-2000 döneminde sahillerde ikinci konut yapımının büyük hız kazanmasının ardından 2000 yılı Nüfus ve Binalar Sayımı verilerinden hanehalkı başına konut sayısı oranı 1,40'a yükselmiştir. Samsun kenti için bu oranlar sırasıyla 1,17 ve 1,34 olarak hesaplanmıştır.

Şekil 2.2, 1984-2006 döneminde Samsun kentinde yıllık yapı ve daire ruhsatları sayıları görülmektedir. Samsun kentinde 1988 yılında yaklaşık 6400 olan konut birimi sayısı incelenen dönem içindeki en yüksek düzeydedir. Yılda 4000'den çok konutun yapımına 1987 yılında, 3000'den çok sayıda konutun yapımına ise 1985, 1989 yılları ile 1992-1995 döneminde başlanmıştır. Ruhsat sayılarında 1999 yılında başlayan düşüş 2001 yılında en düşük seviyesi olan 1000 düzeyinde konuta ruhsat verilmesiyle sürmüştür. Krizin etkileri 2002 yılından itibaren aşılmaya başlanmış ve 2005 yılında 5000 düzeyinde konutun yapımına başlanmıştır. 2006 yılında ise bir miktar düşüş yaşanmakla birlikte yılda 4000'in üzerinde konut yapımı için ruhsat verilmiştir.

Şekil 2.3'te Samsun ilinin seçilen belediyelerinde 1990-2004 döneminde inşaat ruhsatı verilen konut binası ve daire sayıları verilmiştir. Atakum Belediye'sinin 1995-1996 yıllarında yüksek seviyelerde olan yapı ve daire ruhsatı sayılarında 1997 yılında düşüş olmuş ve yıllık 600-800 seviyelerdeki ruhsat sayısı, 2001 ve 2003 yıllarının dışında 2004 yılına kadar sürmüştür. 2004 yılında ruhsat verilen yapı ve daire sayısı değerleri ise 1997-98 dönemlerindeki düzeye erişmiştir. Atakum Belediyesi için yapılan bir diğer tespit ise yapı ve daire sayıları arasındaki

farkın çok olmasıdır. Bu da Atakum Belediyesi'nin verdiği ruhsatların büyük bölümünün 5 ve daha çok katlı apartman konutları için olduğunu göstermektedir.

Büyükşehir İlçe Belediyelerinden biri olan Canik Belediyesi'nin ruhsatlarının yıllara göre dağılımına bakıldığında 1993-1999 dönemi boyunca ruhsat verilen konut sayısı 300 düzeyinde olmuştur. 1999 yılında başlayan kriz etkilerini 2000-2001 yıllarında göstermiş ve bu yıllar konut üretimi en düşük seviyelerini yaşamış ancak 2002 yılında tekrar iyileşmeye başlamıştır. Bunu takip eden 2003 ve 2004 yıllarında da konut üretimindeki artış devam etmiştir. 2004 yılında ruhsat verilen daire sayısı 500 seviyesine kadar ulaşmıştır. Ayrıca Canik Belediyesi'nin yapı ve daire sayısı arasındaki farkın çok olması burada da Atakum Belediyesi'nde olduğu gibi çok katlı yapılaşmanın hakimiyetini göstermektedir.

Gazi Belediyesi de Büyükşehir Belediyesini oluşturan belediyelerden biridir. Yıllar içinde ruhsat dağılımına bakıldığında 1994-95 yıllarında ruhsat sayısının 1000 düzeyinde olduğu görülmektedir. 1996-97 yıllarında bir düşüş olmuş ancak 1998-99 yıllarında artarak ruhsat sayıları 1000'in üzerine çıkmıştır. Krizin etkisiyle 2000'de başlayan ikinci düşüş 2004 yılına kadar sürmüş ve bu yıl son 10 yılın yüksek düzeyi olan yaklaşık 1500 ruhsat sayısına ulaşmıştır.

Büyükşehir Belediyesi'ni oluşturan ilçe belediyelerinden sonuncusu olan İlkadım Belediyesi'nin yıllara göre yapı ve daire sayısını gösteren ruhsat dağılımında 1994 yılının en yüksek seviyede konut yapımına başlanan yıl olduğu görülmektedir. 1994 yılında 900 düzeyinde olan ruhsat sayısına sonraki yıllarda bir daha ulaşılamamıştır. Ruhsatı alınan konut daire sayısı 2002 yılında en düşük değerine inmiştir. Yapımına başlanan konut sayısında 2003-2004 yıllarında küçük bir artış görülmekle birlikte 400'ler seviyesine bile yükselememiştir.

Altınkum Belediyesi'nin ruhsat dağılımında en yüksek daire sayısına 250'nin üzerindeki değeriyle 2001 yılında ulaşıldığı görülmektedir. Bu durum diğer belediyelerden farklı olarak Altınkum Belediyesi'nin krizden az etkilenen belediyelerden biri olduğunun bir göstergesidir. Ancak Altınkum Belediyesi'nde ruhsat verilen konutlar görece oldukça az sayıdadır. Örneğin 1993-95 yılları arasında 50'nin altında sayıda ruhsat verilmiştir. 2001 yılından sonra da ruhsat verilen konut daire sayılarında büyük azalma yaşanmış ve 25'in altında sayıda konuta düşmüştür. 2004 yılında ruhsat verilen daire sayısı bir sıçrama yaparak 100'ün üzerine çıkmıştır. Altınkum Belediyesi'nde gözlenen bir diğer konu da yapı ve daire sayıları arasındaki farkın çok az olmasıdır. Bu durum Altınkum Belediyesi'nin verdiği ruhsatların büyük bölümünün 1-2 katlı konutlar için olduğunu göstermektedir.

Bafra Belediyesi'nde konut üretiminin en yoğun olduğu dönemin 1992-1996 yıllarını kapsadığı ve bu dönemde yapımına başlanan daire sayısının 1000-2500 aralığında olduğu görülmektedir. Krizin başladığı 1999 yılından önce 1997'de başlayan büyük düşüşle varılan düşük düzeyden 2004 yılına kadar gözle görülür bir yükselme olmamıştır. Yapı ve daire sayıları arasındaki farkın ruhsat verilen daire sayısı bakımından en yoğun dönemler olan 1993-1996 yılları arasında belirgin oranda artması ise Bafra Belediyesi'nde o dönemde çok katlı yapılaşmanın hakim olduğunu göstermektedir.

Çarşamba Belediyesi Samsun ilinin önemli ilçe belediyelerinden biridir. Çarşamba yerleşmesinde 1993 yılında yılda 1000 üzeri daire için ruhsat verilirken bu sayı 1995-1997 döneminde 900 seviyesine gerçekleşmiş, 1999 yılında ise dönem içinde ulaştığı en yüksek değer olan 1200 seviyesine çıkmıştır. Krizin etkileri 2000 yılında kendini göstermiş ve bu

dönem en düşük daire sayısı değeri olan 27'ye inmiştir. Bu yıldan itibaren yavaş da olsa artış göstermeye devam etmiş ve 2004 yılında 287 seviyesine çıkabilmiştir. İnşaat ruhsatı verilen konut daire sayısı 2004 yılında ulaştığı bu değerle kriz öncesi 1994 yılında indiği en düşük seviyelerden biri olan 380 seviyesine bile ulaşamamıştır.

İnşaat ruhsatı verilen daire sayılarının artan hanehalkı sayısına oranları il merkezi ve ilçe belediyeleri için 1990-1994, 1995-1999, 2000-2006 ve 1990-2006 dönemlerine göre hesaplanmış ve oluşturulan grafikler Şekil 2.4'te sunulmuştur.

Samsun ili merkez ve ilçe belediyeleri için öncelikle 1990-1994 döneminde yapı ruhsat verilen daire sayısının aynı dönemde artan hanehalkına oranları değerlendirildiğinde; bu oranın en yüksek olduğu ilçenin 20,66'lık değeriyle Salıpazarı olduğu görülmektedir. İkinci en yüksek orana sahip belediye 3,56 değeriyle Asarcık Belediyesi olmuştur. Bu anlamda Salıpazarı ilçesinde belirlenen dönemde gereksinimden çok fazla sayıda konut inşa edilmektedir. Yine bu dönemde Ayvacık ve Kavak belediyelerinde hanehalkı sayısı artmamasına rağmen konut üretimindeki artış yüzünden oran negatif çıkmaktadır. Bu nedenle bu iki belediyenin negatif olan değerleri grafiksel gösterimde sıfır (0) olarak alınmıştır. Asarcık Belediyesinden sonra ise gereksinimden fazla konut üretimi yapılan ve oranın 2,5'in üstünde olduğu belediyeler sırasıyla, Yakakent (3,19), Vezirköprü (2,72) ve Terme (2,56)'dir. 1990-1994 döneminde Samsun ili ilçe belediyelerinin hepsinde yapı ruhsat-hanehalkı sayısı oranı 1'in üzerindedir. Büyükşehir belediyesinde ise gereksinimin altındaki konut üretimiyle (0,82) ilçe belediyelerine göre düşük seviyede kalmaktadır. Bu dönemde, Büyükşehir belediyesi dışında oranın 1.00'in altında olduğu bir başka ilçe belediyesi bulunmamaktadır. Sonuç olarak bu dönemde Büyükşehir Belediyesi de hariç olmak üzere tüm ilçe belediyelerinde konut gereksinimi kadar ve hatta birçoğunda gereksinimin üstünde konut üretimi gerçekleşmiştir.

1995-1999 döneminde Büyükşehir Belediyesi için 1990-1994 döneminde 0,82 olan oran 1,00'e yükselmekle birlikte konut gereksinimini karşılayacak konut üretimi düzeyine erişilmiştir. Bu dönemde, geçen dönem en yüksek orana sahip olan Salıpazarı ilçesi yine diğer belediyeler arasındaki en yüksek oranını korumuş olmakla birlikte oranın 11,5'e inerek bir miktar azaldığı izlenmektedir. Geçen dönemde ikinci sırada yer alan Asarcık Belediyesi için hesaplanan oran 3,26'dan 3,5'e yükselmiştir. 1990-1994 döneminde üçüncü sırada yer alan Yakakent Belediyesi'nin yerine bu dönem Terme ve Vezirköprü Belediyeleri geçmiştir. Terme belediyesinin oranı 2,6'dan 2,5'e, Vezirköprü Belediyesi'nin 2,7'den 2,4'e, Yakakent belediyesinin oranı ise 3,9'dan 1,8'e gerilemiştir. Bu dönemde oranları 1 ve 2 arasında olan belediye sayısı geçen döneme göre artmıştır. Geçen dönem bu aralıkta sadece Bafra (1,86), Ladik (1,8) ve 19 Mayıs (1,5) belediyeleri bulunurken, 1995-1999 döneminde Alaçam (1,5), Yakakent (1,5), Tekkeköy (1,4), Ladik (1,3), 19 Mayıs(1,00), Bafra (1,03) ve Büyükşehir (1,00) yer almıştır. Bu dönemde Şekil 2.4'te yer alan belediyelerin hiçbiri için 1.00'in altında oran hesaplanmamış olması il bütününde konut üretiminin gereksinime göre yeterli düzeyde gerçekleştiğini göstermektedir.

Son dönem olan 2000-2006 dönemine gelindiğinde Büyükşehir Belediyesi de dahil olmak üzere bir çok belediyede konut üretimi gereksinimin çok altında kalmıştır. Bu dönemde Büyükşehir Belediyesi'yle (0,8) beraber 1'in altında oranın hesaplandığı belediyeler Alaçam (0,5), Bafra (0,4), Çarşamba (0,4), Havza (0,7), Ladik (0,7) 19 Mayıs (0,3), Tekkeköy (0,6) ve Yakakent (0,7) belediyeleri olmuştur. Büyükşehir Belediyesi'nin 1990-1994 dönemindeki 0,82 olan oranı 1995-1999 döneminde 1,00'e yükselmiş, 2000-2006 döneminde ise bu oran tekrar 0,80'e inerek gereksinime göre yetersiz konut üretilmesi problemiyle karşılaşılmıştır.

Geçen iki dönem boyunca yüksek oranlarla hep birinci sırada yer alan Salıpazarı'nın oranı 4,5'e düşmesine rağmen birinciliğini korumuştur. Salıpazarı'ndan sonra ikinci en yüksek oran sahip belediye 3,8 ile Asarcık Belediyesi olmuştur. Gereksinimin üzerinde konut yapımı için ruhsat verilen diğer belediyeler ise Terme (1,08) ve Vezirköprü (1,07) belediyeleri olmuştur.

Son 17 yılı kapsayan 1990-2006 döneminde Samsun Büyükşehir Belediyesi için oran 0,85 olarak hesaplanmıştır. En yüksek orana sahip belediye 11,21 ile Salıpazarı Belediyesi olurken, en düşük orana sahip belediye ise 0,7 ile 19 Mayıs Belediyesi olmuştur. Büyükşehir, Bafra ve 19 Mayıs belediyelerinin dışında oranı 1'in altında olan başka ilçe belediyesi ise bulunmamaktadır. 1'in üzerinde olan bu oranlar Büyükşehir, Bafra ve 19 Mayıs dışındaki ilçe belediyelerinde ihtiyacı karşılayacak düzeyde konut üretildiğini kanıtlamaktadır.

Samsun ilinde konut üretiminde kooperatiflerin payını belirlemek için Şekil 2.5 hazırlanmıştır. 1985 yılında yüzde 30 düzeyinde olan kooperatiflerin payı 1986-87 yılları arasında bir miktar düşmüş, ancak 1988 yılında yüzde 46 seviyesine kadar çıkmıştır. 1992-1998 döneminde kooperatiflerin payı genellikle yüzde 20-30 aralığında gerçekleşmiş, konut sektöründe 1999 yılında başlayan krizin kooperatiflerin payına etkisi 2001 yılından itibaren görülmüş, ve 2004 yılına kadar devamlı düşüş göstermiştir. Bu düşüş 2005 yılında da devam etmesine karşın, 2006 yılında başlayan artışla kooperatiflerin oranı yüzde 10'un üzerine çıkmıştır.

Şekil 2.6'te 1985-1988 döneminde Samsun kentinde kooperatiflerin payında il bütününe benzer bir dağılım görülmektedir. Ancak Büyükşehir Belediyesi için hesaplanan oranlar il bütününe göre daha yüksektir. Örneğin Samsun il bütününde ve Büyükşehir Belediyesi'nde kooperatiflerin oranının en yüksek olduğu 1988 yılındaki oranlar sırasıyla, yüzde 46 ve yüzde 55 düzeylerindedir. 1985-2006 döneminde kooperatif ruhsatlarının toplam ruhsatlara oranı il bütününde yüzde 18,9 iken il merkezinde 1985-2005 döneminde yüzde 24,3 olmuştur. Bu oran, yüzde 25'ler düzeyindeki Türkiye ortalamasına yakındır. Samsun ilinde 1985-2006 döneminde kooperatifler tarafından yapımına başlanan konut sayısı 25420 iken Samsun kentinde bu sayı 15916 olmuştur.

İldeki toplam kooperatif ruhsatlarının yüzde 64'üne eşit olan Samsun Belediyesi tarafından verilen kooperatif ruhsatlarının oranı 1994, 1997, 2001 ve 2005 yılları haricindeki diğer tüm yıllarda yüzde 40'ın üzerindedir (Şekil 2.7). 1987-89 dönemiyle 1992 ve 2004 yıllarında ise oran yüzde 60'ın üzerindedir. Krizin etkisinin görüldüğü 2001 yılının hemen ertesi olan 2002 yılı bu oranın en yüksek olduğu yıl olmuş, bu yılda yüzde 93 seviyesine ulaşan oran, Samsun Büyükşehir Belediyesi dışındaki yerleşmelerde konut kooperatiflerinin etkinliklerinin çok azaldığını ortaya koymaktadır. 2005 yılında yüzde 20'nin altında kalmasına karşın ise 2006 yılında oran yüzde 50'lere yaklaşmıştır. Ancak Şekil 2.9'da görüleceği gibi kooperatiflerin 2000 yılından itibaren konut üretimine katkıları çok azalmıştır. Şekil 2.5'te il düzeyinde de kooperatif konutlarının toplam ruhsatlar içindeki payının çok azaldığı dikkate alındığında kooperatifçiliğin il düzeyinde de büyük gerileme içinde olduğu ortaya çıkmaktadır.

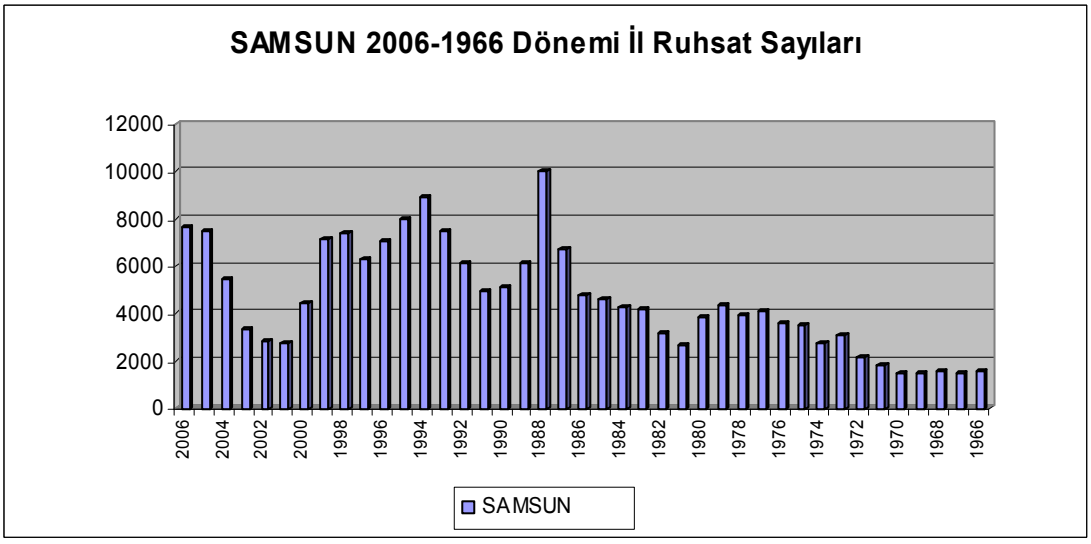
Aynı dönem içinde Samsun il merkezinde kamu kuruluşları tarafından yapımına başlanan konutların sayısının toplam içindeki oranı genellikle oldukça düşüktür (Şekil 2.8). Bu dönemde kamu kuruluşlarının inşaat ruhsatları içindeki payının yıllara göre dağılımında 1986, 1989 ve 2001 yıllarında yüzde 5'in üzerinde olan oran 2005 yılına gelindiğinde yüzde 20 seviyelerine yaklaşmıştır. 1990- 2006 döneminde kamu kuruluşlarının toplam ruhsatlar içindeki payı yüzde 3,1 iken, kooperatiflerin payı ise yüzde 16,7'dir. Böylece konut

üretiminde Samsun Büyükşehir'de kar amacı gütmeyen konut sunumları ile toplam konut üretiminin yüzde 20 kadarının karşılanmış olduğu ortaya çıkmaktadır.

Yapı sahipliğine göre inşaat ruhsatı verilen daire sayılarının TÜİK'den elde edilebildiği 1990-2006 dönemini kapsayan dağılıma göre, kooperatiflerin 1998 yılında Samsun il merkezinde kooperatifler için verilen inşaat ruhsatlarının payının en yüksek olduğu görülmektedir. Özel sektör yatırımları her dönem en yüksek paya sahip iken, kamu yatırımları en yüksek düzeyine 2005 yılında ulaşmıştır. Şekil 2.9'da 2000 yılından itibaren kooperatiflerin payındaki büyük gerileme görülmektedir.

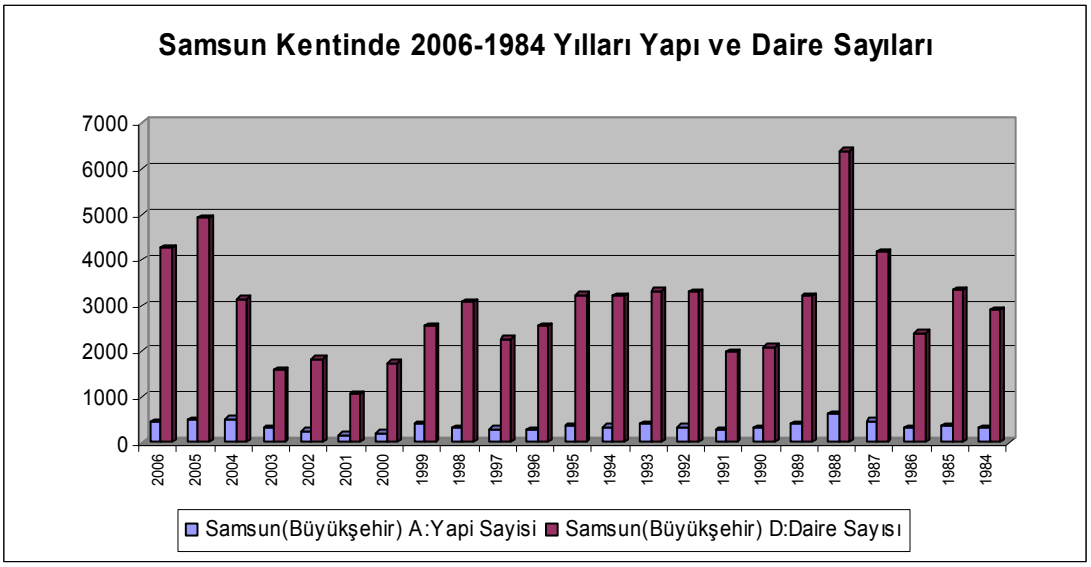
Sonuç olarak Samsun il merkezinde 1984-2006 yılları arasında artan hane sayısından 1135 kadar daha az sayıda konutun yapımına başlanmıştır. Bu dönemde il geneli için belirlenen arz eksikliğinin Samsun il merkezi için de geçerli olduğu görülmektedir. Ancak 1990-2006 dönemi dikkate alındığında inşaat ruhsatı verilen konut sayısı, artan hanehalkı sayısının yüzde 85'i olmuştur. Toplu Konut Fonu'nun büyük etkisinin olduğu 1985-1989 döneminin dışında 1990-1999 yılları arasında da gereksinimi karşılayacak miktarda konutun yapımına başlanmış olmakla birlikte 2000'li yılların başındaki krizin etkisiyle 2000-2006 döneminde artan hanehalkı sayısından daha az sayıda konutun yapımı için inşaat ruhsatı verilmiştir. Ancak krizden çıkılan son üç yıl dikkate alındığında, yapımına başlanan konut sayısının artan hanehalkı sayısından 1714 fazla, ruhsat-gereksinim oranının 1,16 olduğu görülmektedir. Bu veriler Samsun'da kriz dönemleri dışında gereksinimi karşılayacak sayıda ruhsatlı konutun üretildiğini ortaya koymaktadır.

Şekil 2.1. Samsun İlinde İnşaat Ruhsatı Verilen Konut Dairesi Sayıları (1966-2006)



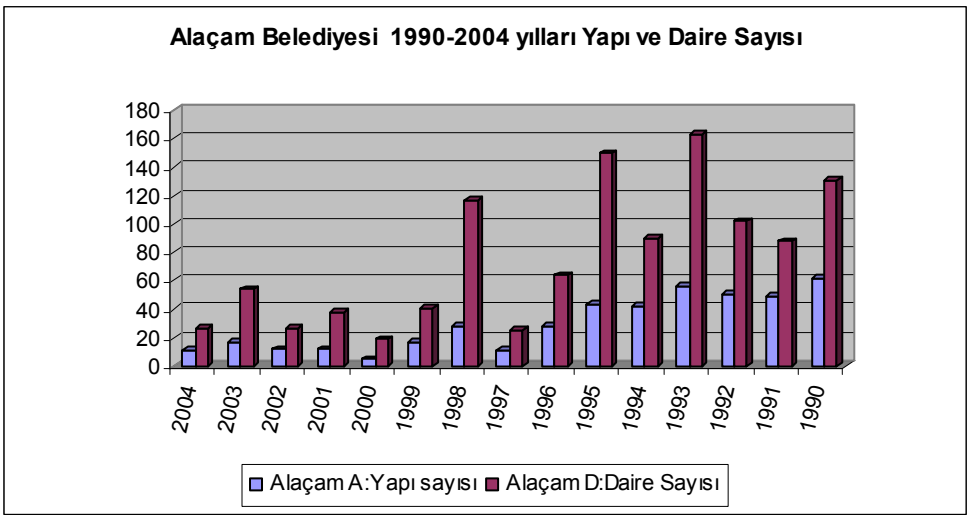
Kaynak: TÜİK, İnşaat İstatistikleri

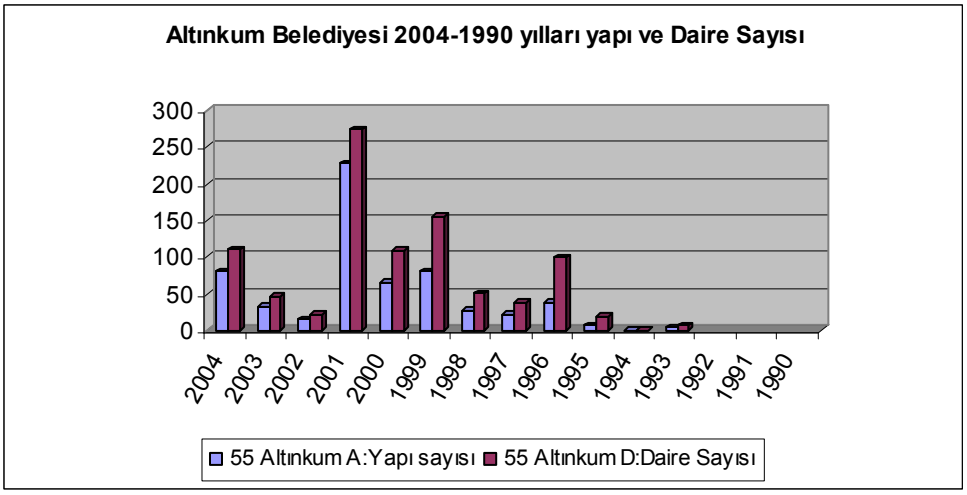
Şekil 2.2. Samsun İl merkezinde İnşaat Ruhsatı Verilen Daire Sayısı

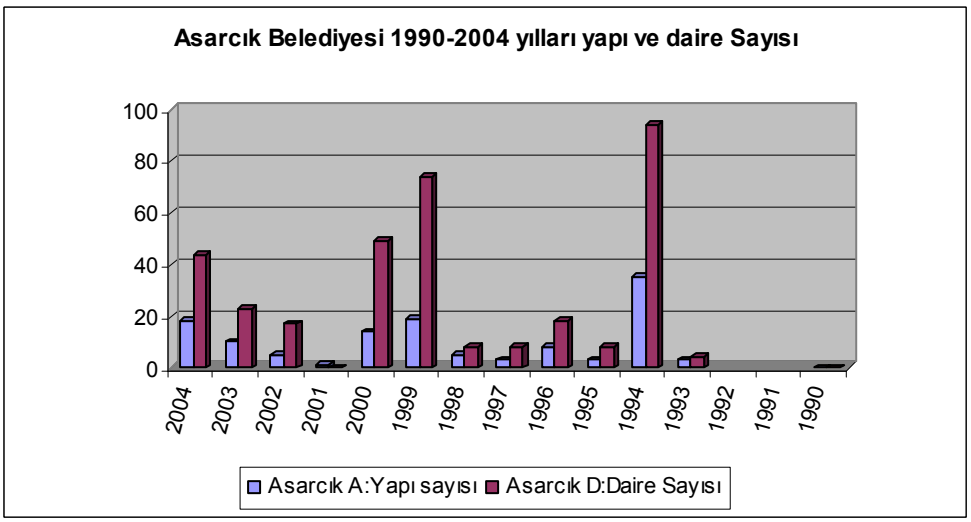


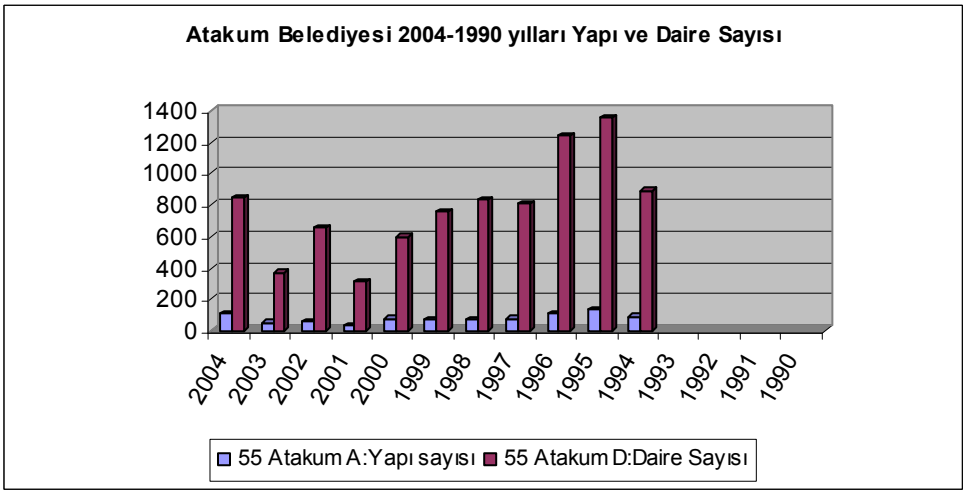
Kaynak: TÜİK, İnşaat İstatistikleri

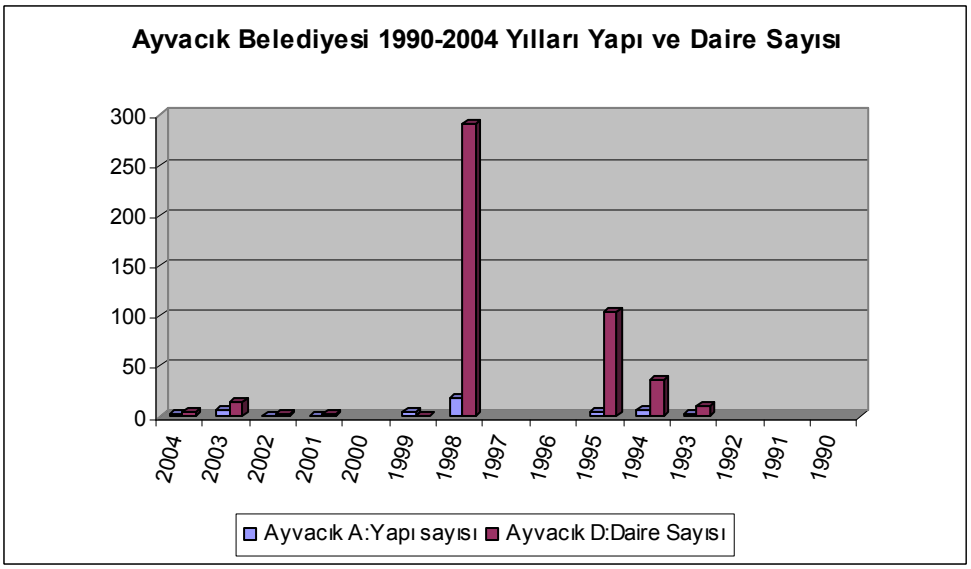
Şekil 2.3. Samsun İlinin Seçilen Belediyelerinde İnşaat Ruhsatı Verilen Konut Binası ve Daire Sayısı

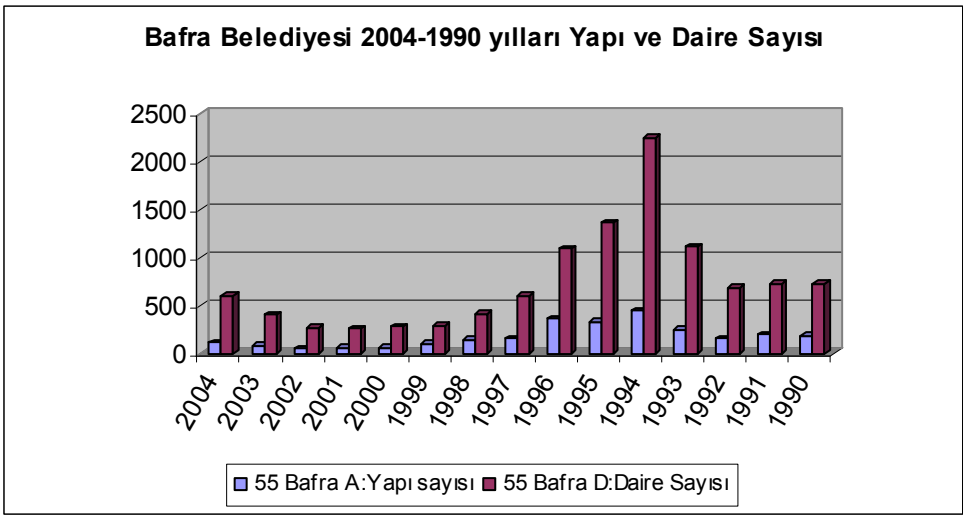


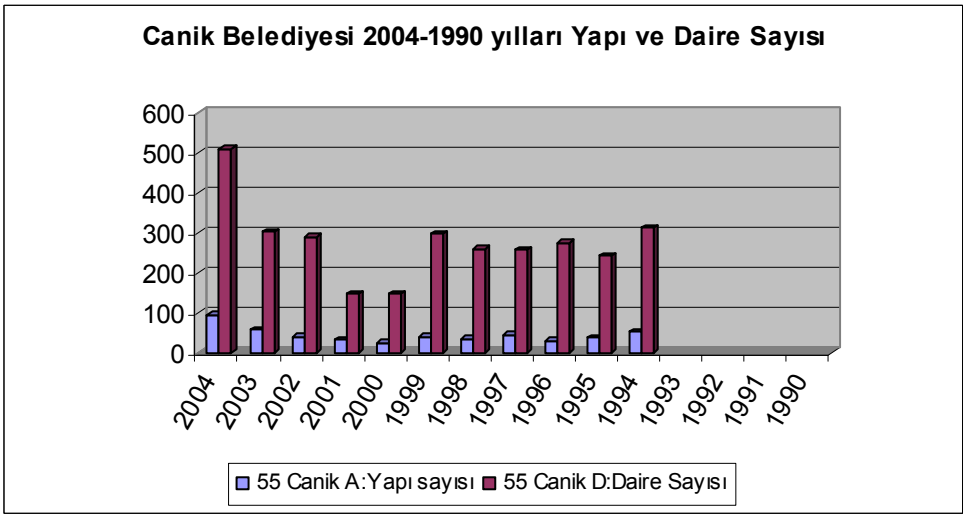

Altınkum Belediyesi 2004-1990 yılları yapı ve Daire Sayısı
300
250
200
150
100
50
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
55 Altınkum A:Yapı sayısı
55 Altınkum D:Daire Sayısı

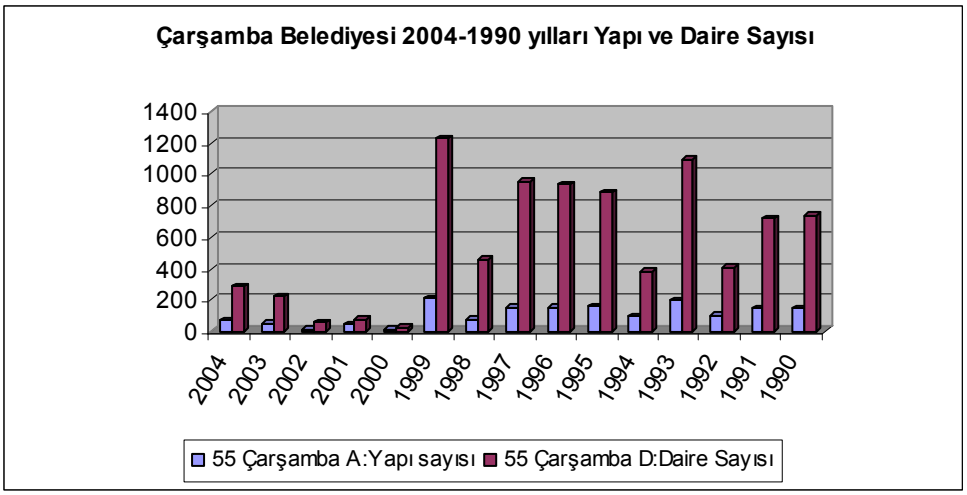

Asarcık Belediyesi 1990-2004 yılları yapı ve daire Sayısı
100
80
60
40
20
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Asarcık A:Yapı sayısı
Asarcık D:Daire Sayısı

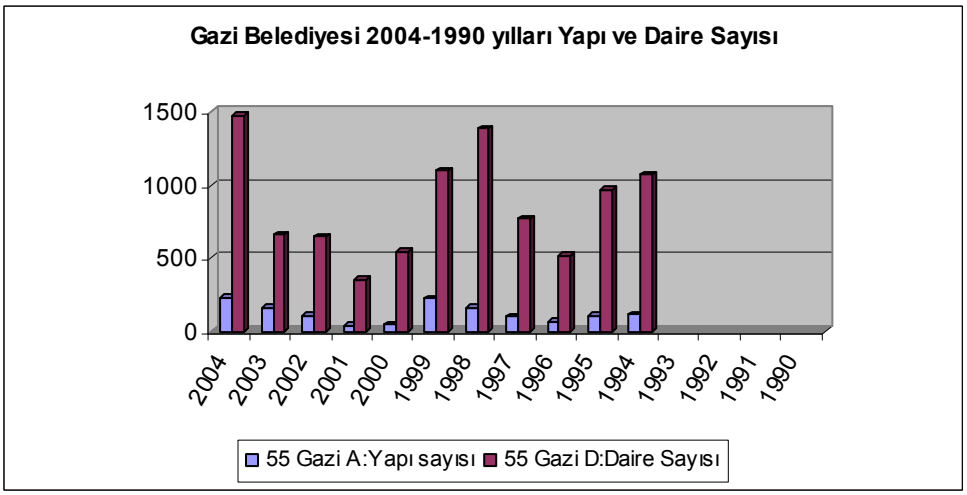

Atakum Belediyesi 2004-1990 yılları Yapı ve Daire Sayısı
1400
1200
1000
800
600
400
200
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
55 Atakum A:Yapı sayısı
55 Atakum D:Daire Sayısı

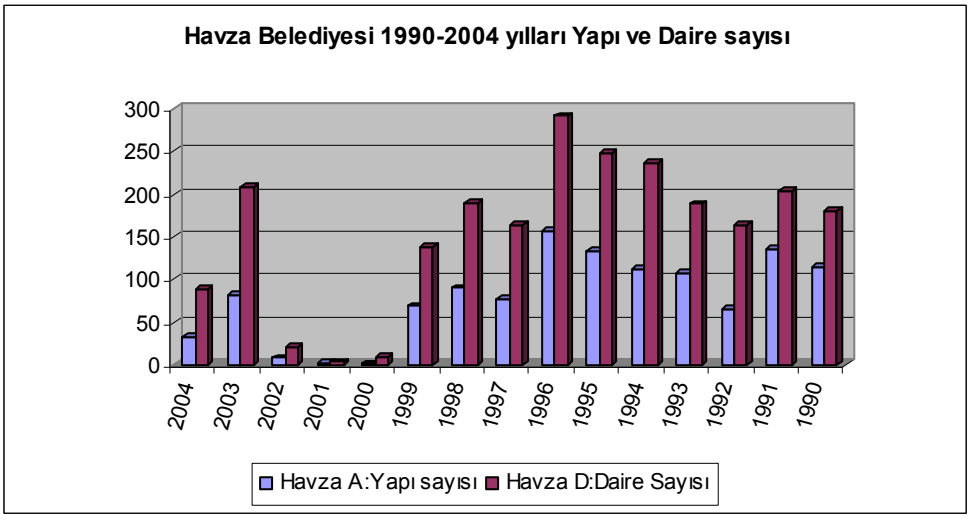

Ayvacık Belediyesi 1990-2004 Yılları Yapı ve Daire Sayısı
300
250
200
150
100
50
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Ayvacık A:Yapı sayısı
Ayvacık D:Daire Sayısı

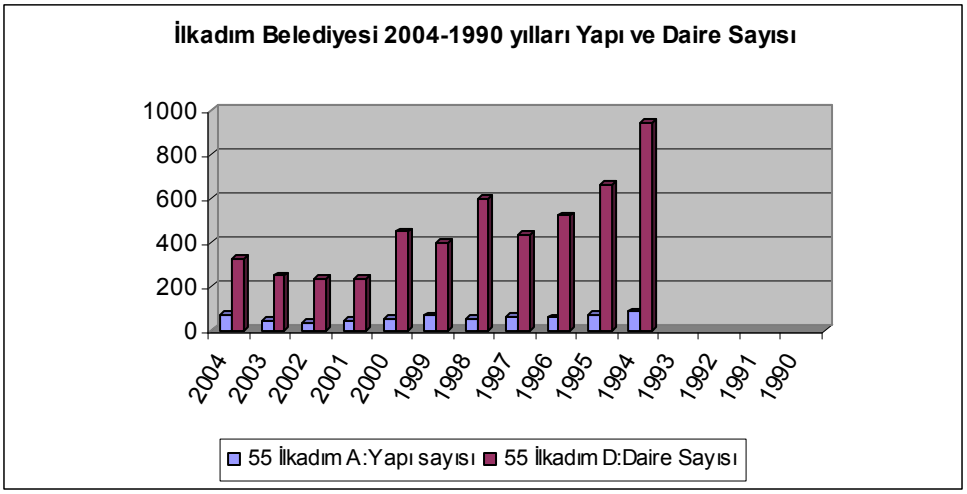

Bafra Belediyesi 2004-1990 yılları Yapı ve Daire Sayısı
2500
2000
1500
1000
500
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
55 Bafra A:Yapı sayısı
55 Bafra D:Daire Sayısı

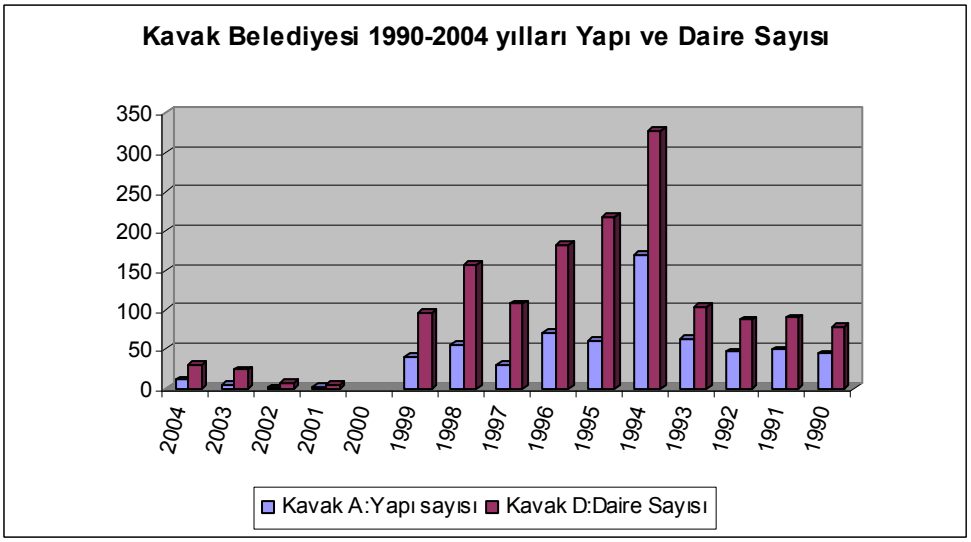

Canik Belediyesi 2004-1990 yılları Yapı ve Daire Sayısı
600
500
400
300
200
100
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
55 Canik A:Yapı sayısı
55 Canik D:Daire Sayısı

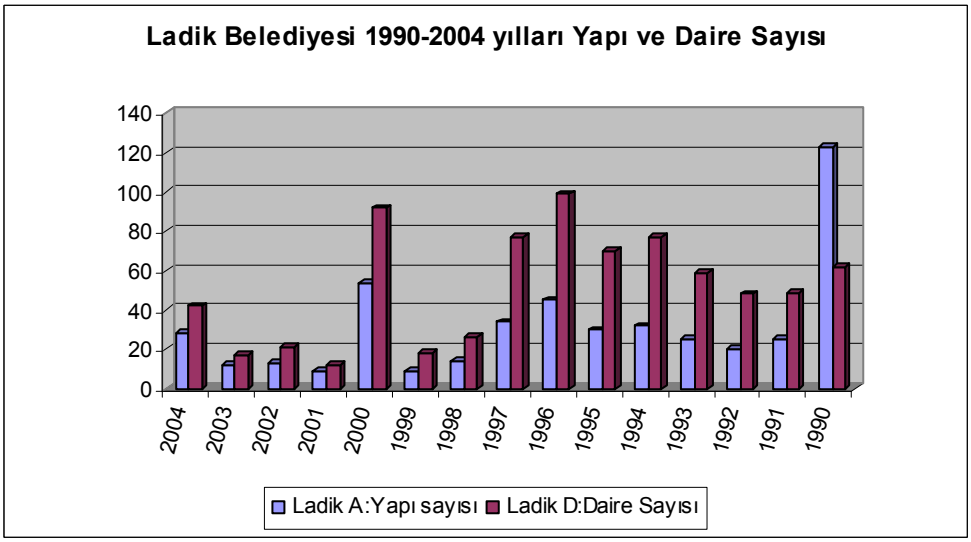

Çarşamba Belediyesi 2004-1990 yılları Yapı ve Daire Sayısı
1400
1200
1000
800
600
400
200
0
2004 2003 2002 2001 2000 1999 1998 1997 1996 1995 1994 1993 1992 1991 1990
55 Çarşamba A:Yapı sayısı
55 Çarşamba D:Daire Sayısı

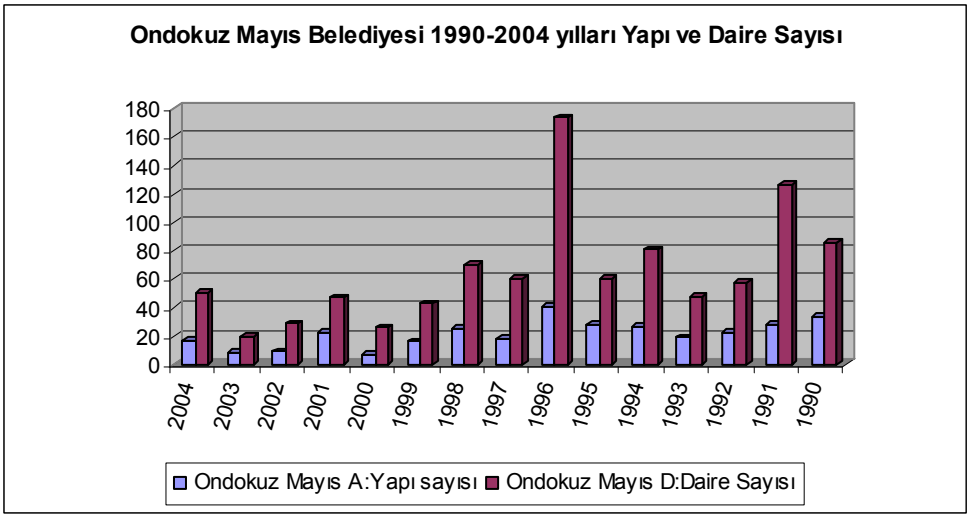

Gazi Belediyesi 2004-1990 yılları Yapı ve Daire Sayısı
1500
1000
500
0
2004 2003 2002 2001 2000 1999 1998 1997 1996 1995 1994 1993 1992 1991 1990
55 Gazi A:Yapı sayısı
55 Gazi D:Daire Sayısı

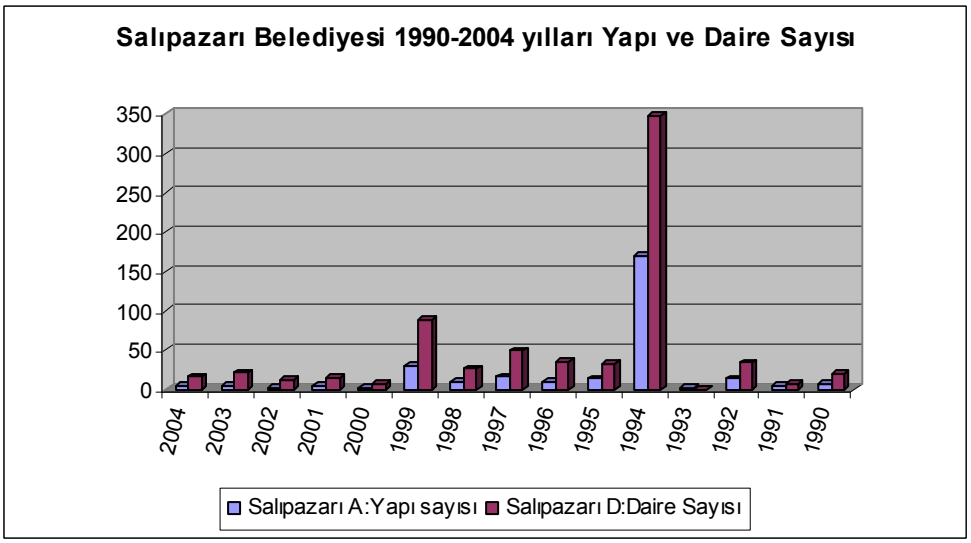

Havza Belediyesi 1990-2004 yılları Yapı ve Daire sayısı
300
250
200
150
100
50
0
2004 2003 2002 2001 2000 1999 1998 1997 1996 1995 1994 1993 1992 1991 1990
Havza A:Yapı sayısı
Havza D:Daire Sayısı

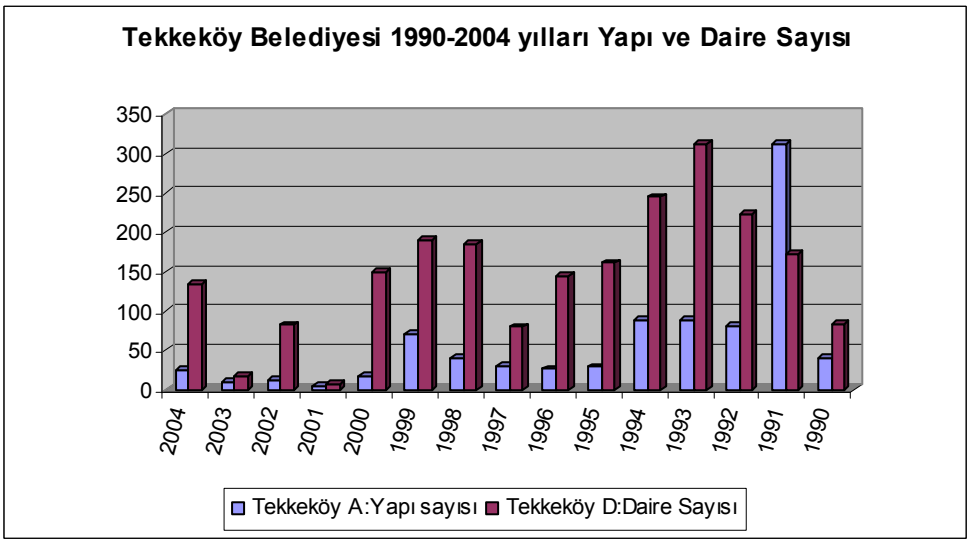

İlkadım Belediyesi 2004-1990 yılları Yapı ve Daire Sayısı
1000
800
600
400
200
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
55 İlkadım A:Yapı sayısı
55 İlkadım D:Daire Sayısı

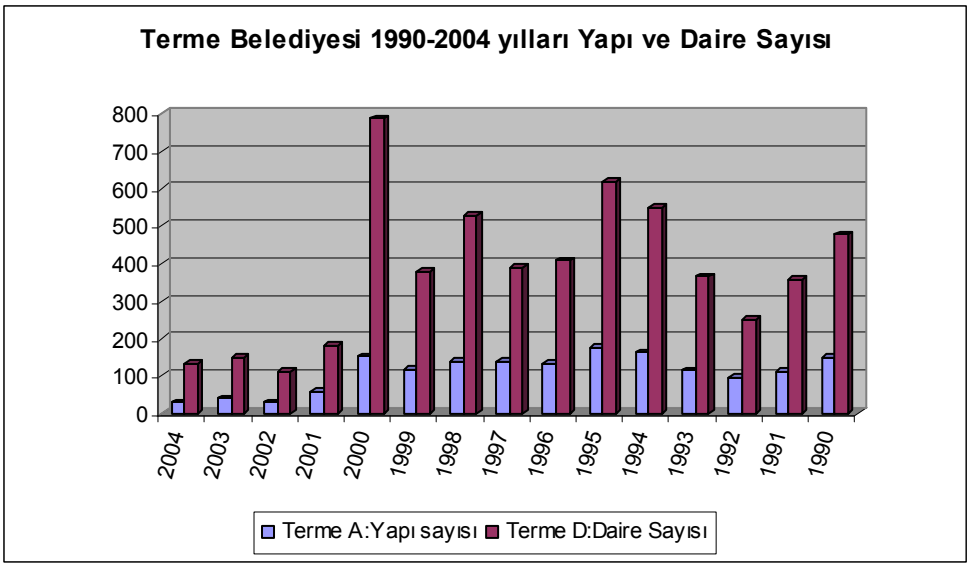

Kavak Belediyesi 1990-2004 yılları Yapı ve Daire Sayısı
350
300
250
200
150
100
50
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Kavak A:Yapı sayısı
Kavak D:Daire Sayısı

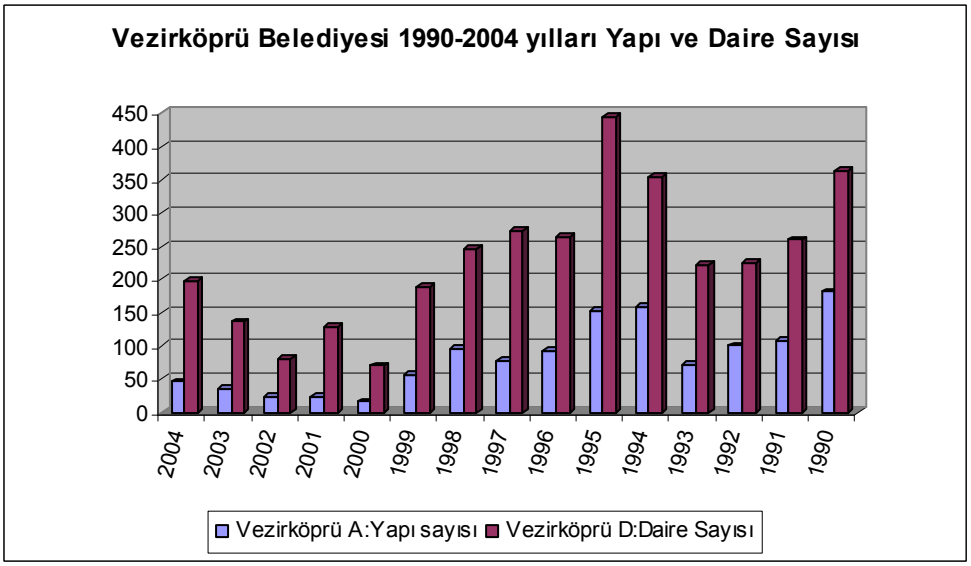

Ladik Belediyesi 1990-2004 yılları Yapı ve Daire Sayısı
140
120
100
80
60
40
20
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Ladik A:Yapı sayısı
Ladik D:Daire Sayısı

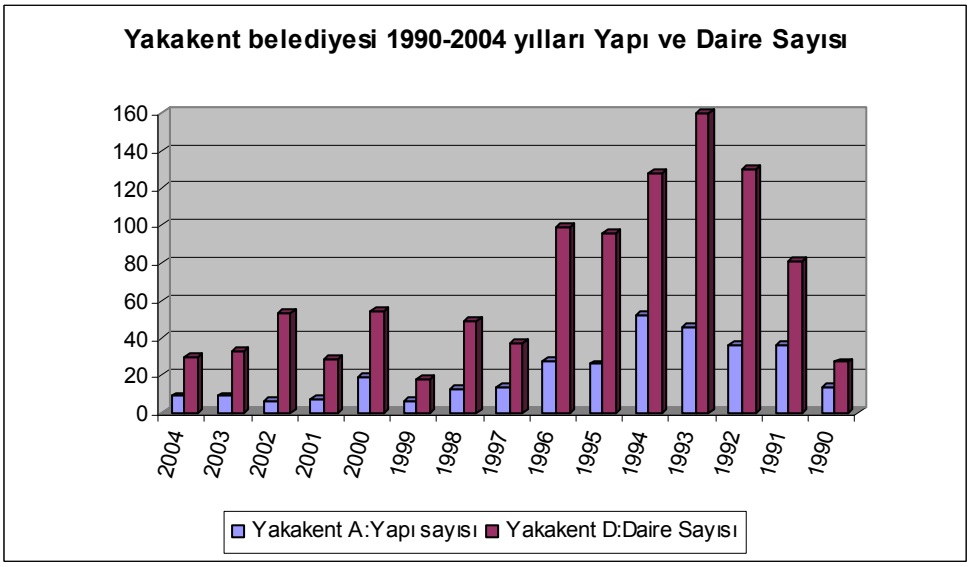

Ondokuz Mayıs Belediyesi 1990-2004 yılları Yapı ve Daire Sayısı
180
160
140
120
100
80
60
40
20
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Ondokuz Mayıs A:Yapı sayısı
Ondokuz Mayıs D:Daire Sayısı


Salıpazarı Belediyesi 1990-2004 yılları Yapı ve Daire Sayısı
350
300
250
200
150
100
50
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Salıpazarı A:Yapı sayısı
Salıpazarı D:Daire Sayısı

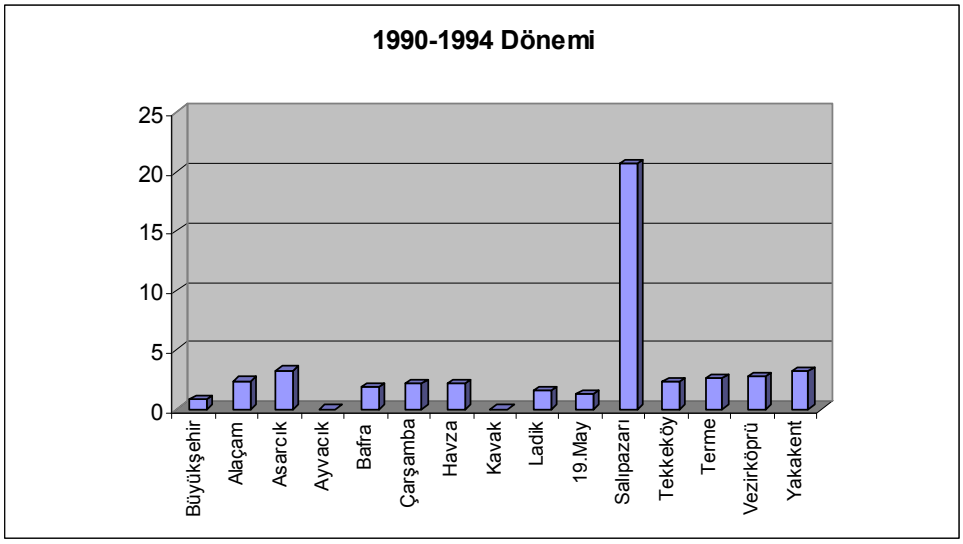

Tekkeköy Belediyesi 1990-2004 yılları Yapı ve Daire Sayısı
350
300
250
200
150
100
50
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Tekkeköy A:Yapı sayısı
Tekkeköy D:Daire Sayısı

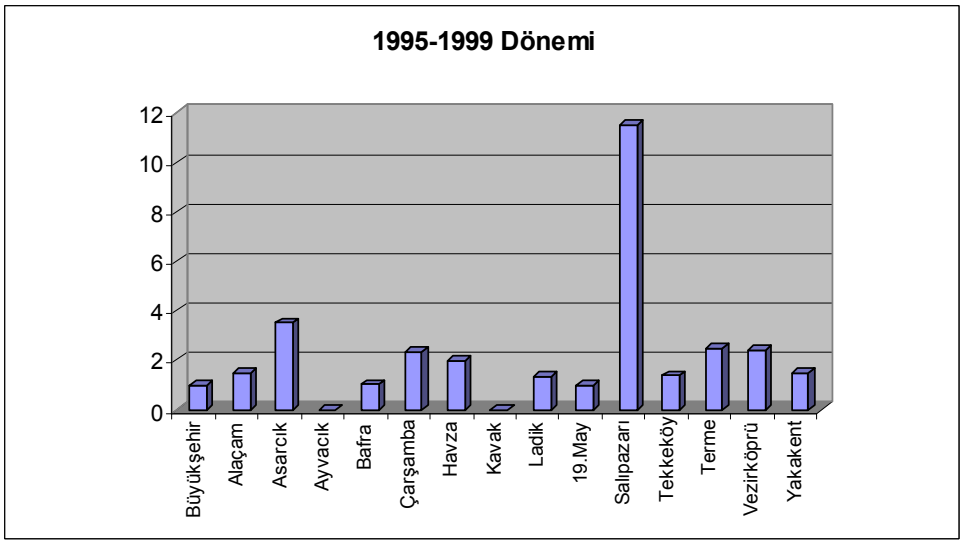

Terme Belediyesi 1990-2004 yılları Yapı ve Daire Sayısı
800
700
600
500
400
300
200
100
0
2004 2003 2002 2001 2000 1999 1998 1997 1996 1995 1994 1993 1992 1991 1990
Terme A:Yapı sayısı
Terme D:Daire Sayısı

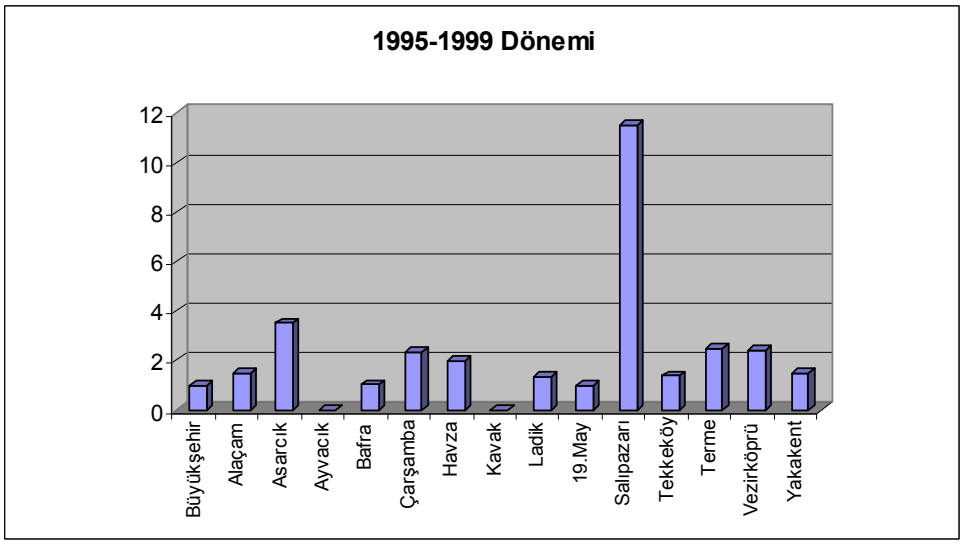

Vezirköprü Belediyesi 1990-2004 yılları Yapı ve Daire Sayısı
450
400
350
300
250
200
150
100
50
0
2004 2003 2002 2001 2000 1999 1998 1997 1996 1995 1994 1993 1992 1991 1990
Vezirköprü A:Yapı sayısı
Vezirköprü D:Daire Sayısı

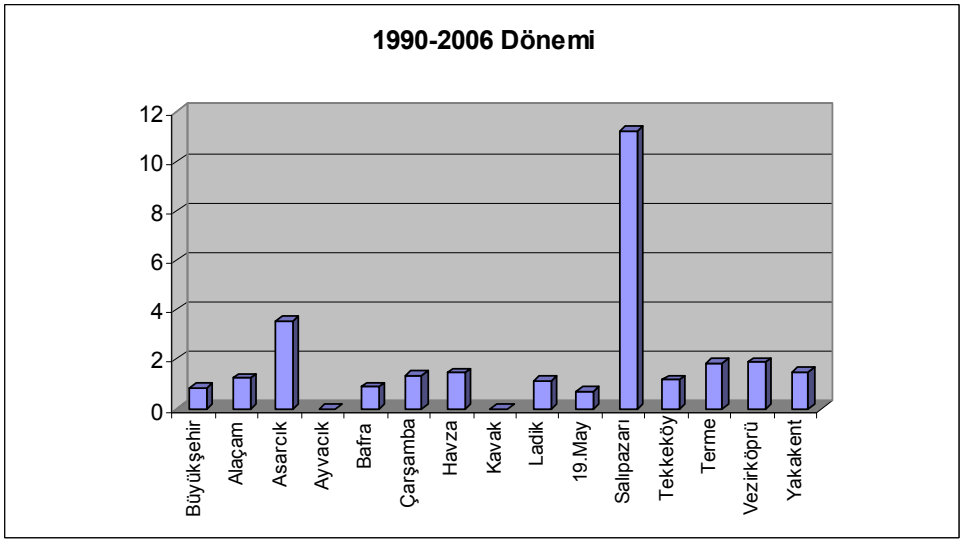

Yakakent belediyesi 1990-2004 yılları Yapı ve Daire Sayısı
160
140
120
100
80
60
40
20
0
2004 2003 2002 2001 2000 1999 1998 1997 1996 1995 1994 1993 1992 1991 1990
Yakakent A:Yapı sayısı
Yakakent D:Daire Sayısı

Şekil 2.4. Samsun İlinde Dönemlere Göre Artan Hanehalkı Başına Yapımına Başlanan Konut Sayıları

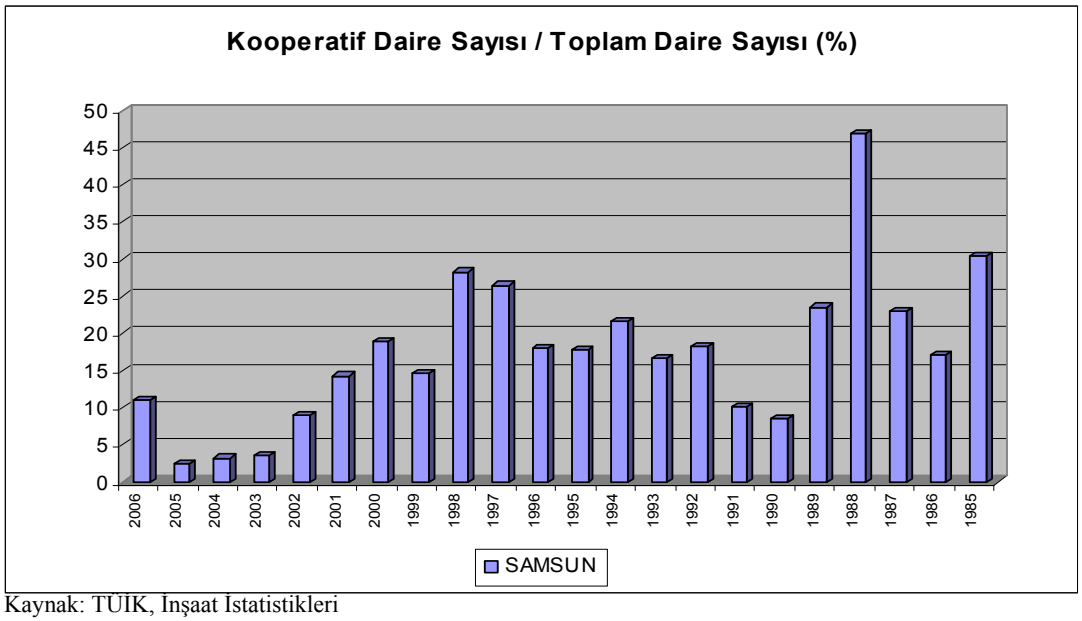








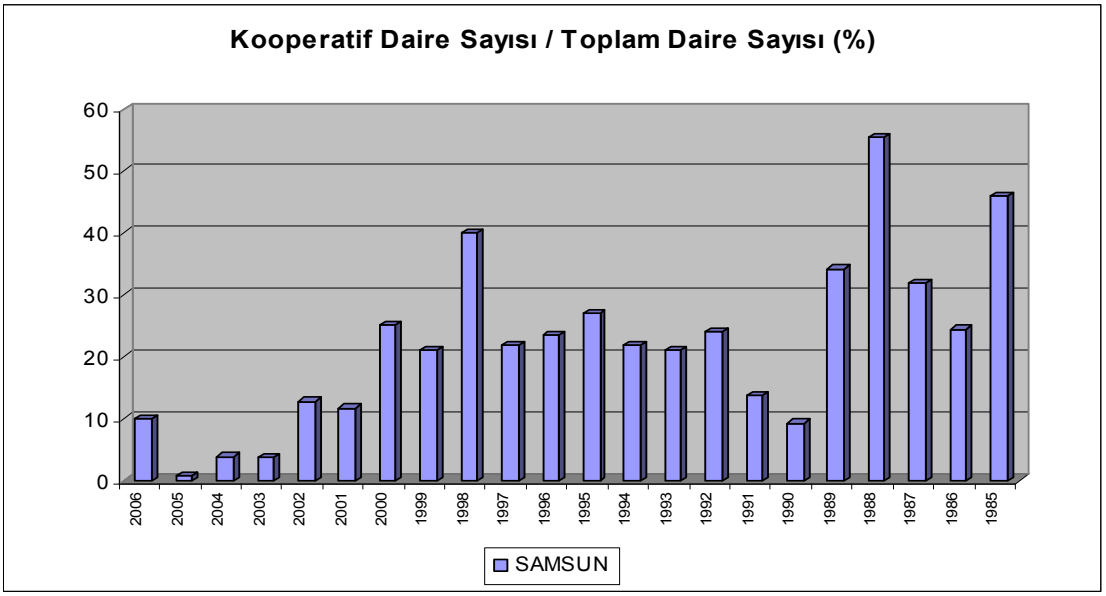
Şekil 2.5. Samsun İlinde Yıllara Göre Konut Kooperatifleri İnşaat Ruhsatlarının Toplam Konut Ruhsatlarına Oranı (*)



Kaynak: TÜİK, İnşaat İstatistikleri

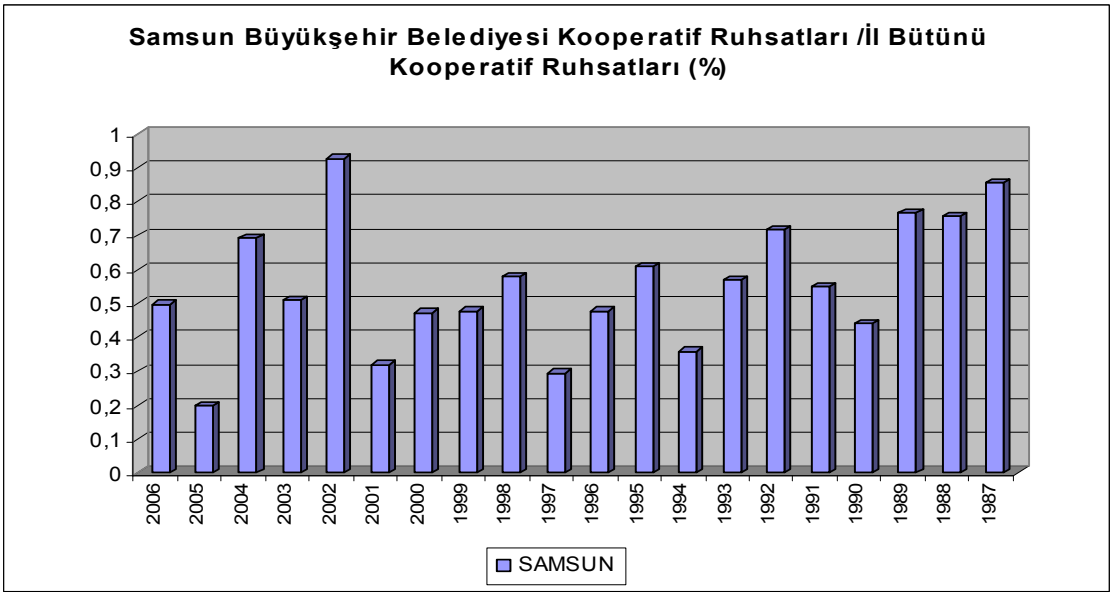
(*) 1985 ve 1986 yılları için kooperatif yapı ruhsatları taban alanları toplamının ildeki tüm yapı ruhsatları taban alanları toplamına oranıdır.

Şekil 2.6. Samsun Büyükşehir Belediyesi Tarafından Verilen Konut Dairesi İnşaat ruhsatları İçinde Kooperatiflerin Payı



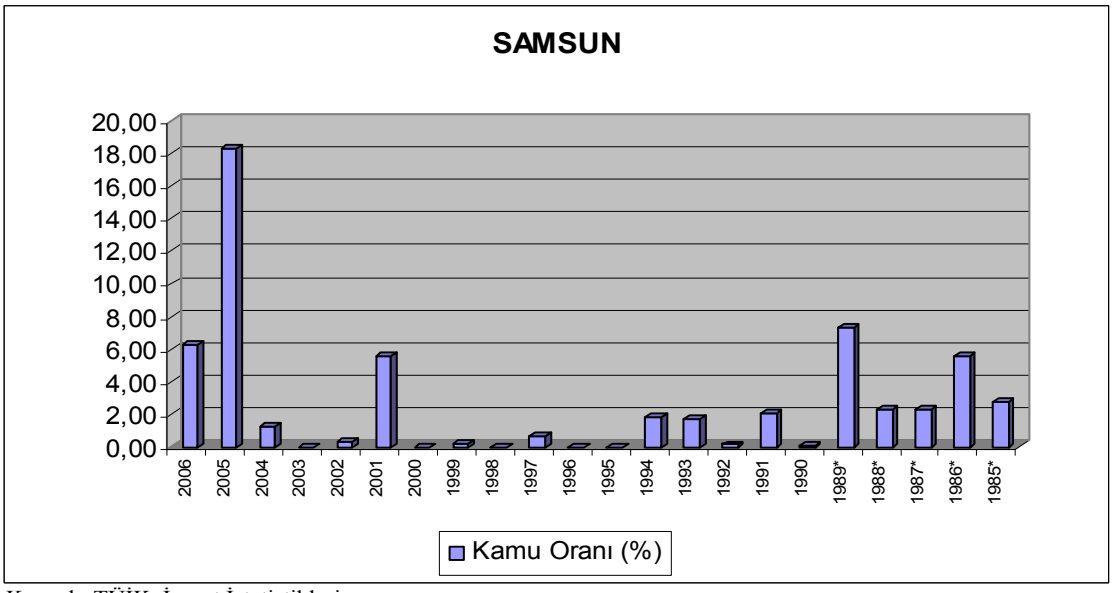
Kaynak: TÜİK, İnşaat İstatistikleri

Şekil 2.7. Kooperatif Konutlarına Samsun Büyükşehir Belediyesi Tarafından Verilen Ruhsatların İl Bütününde Verilen Kooperatif Ruhsatlarına Oranı



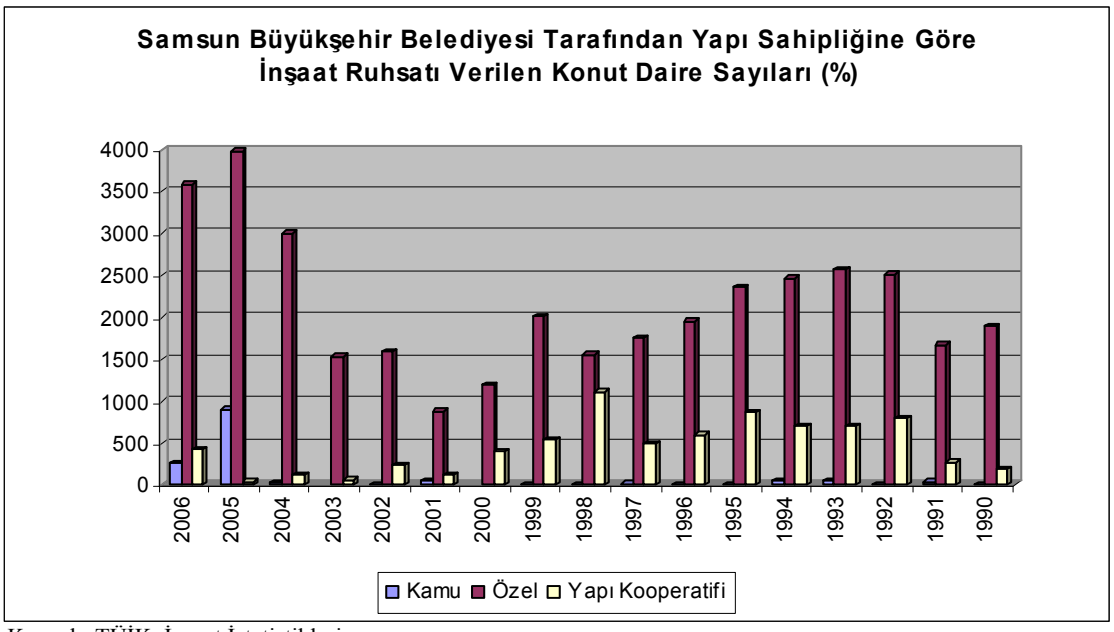
Kaynak: TÜİK, İnşaat İstatistikleri

Şekil 2.8. Samsun Büyükşehir Belediyesi Tarafından Verilen Konut Dairesi İnşaat Ruhsatları İçinde Kamu Kuruluşlarının Payı (*)

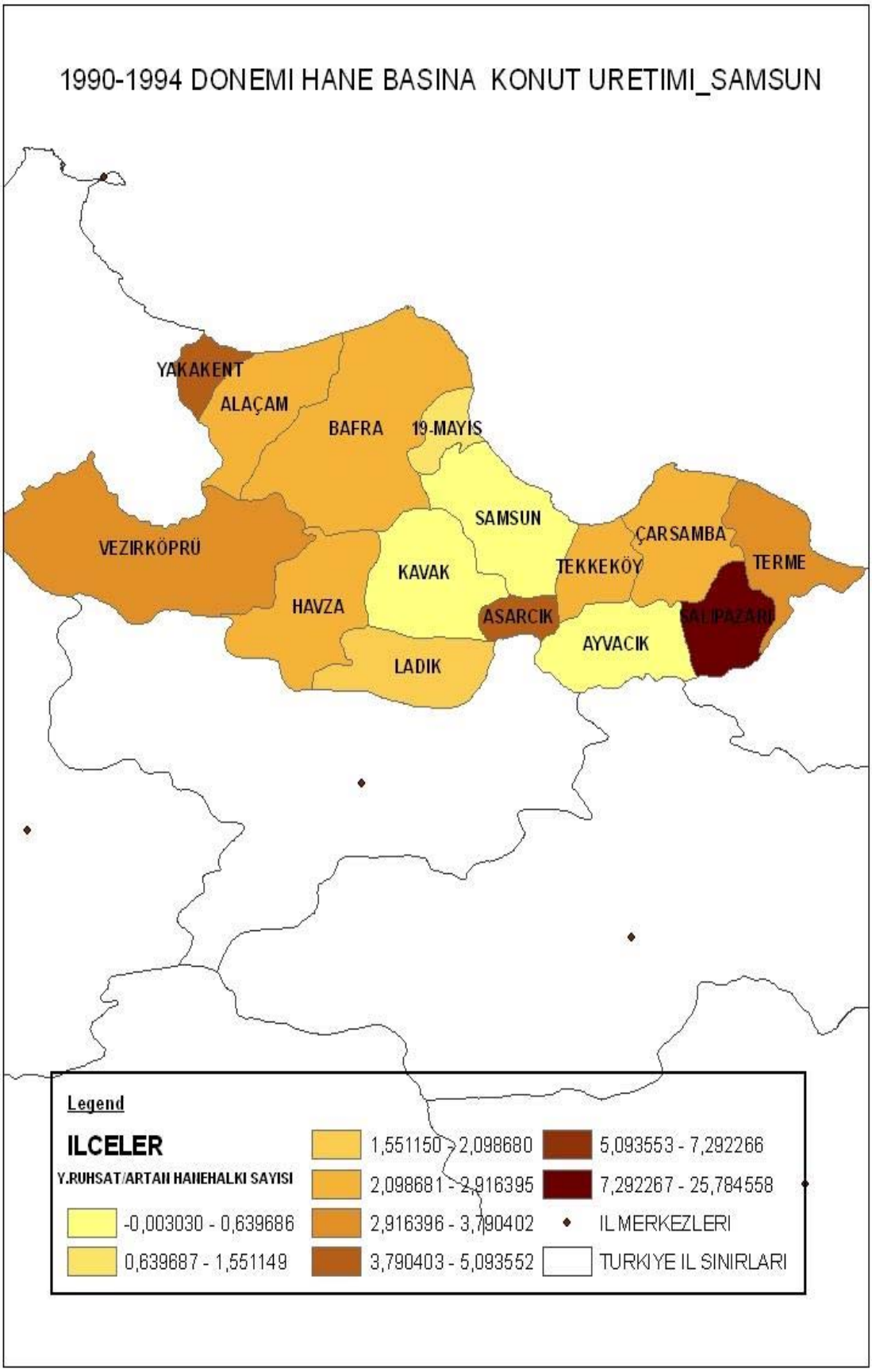


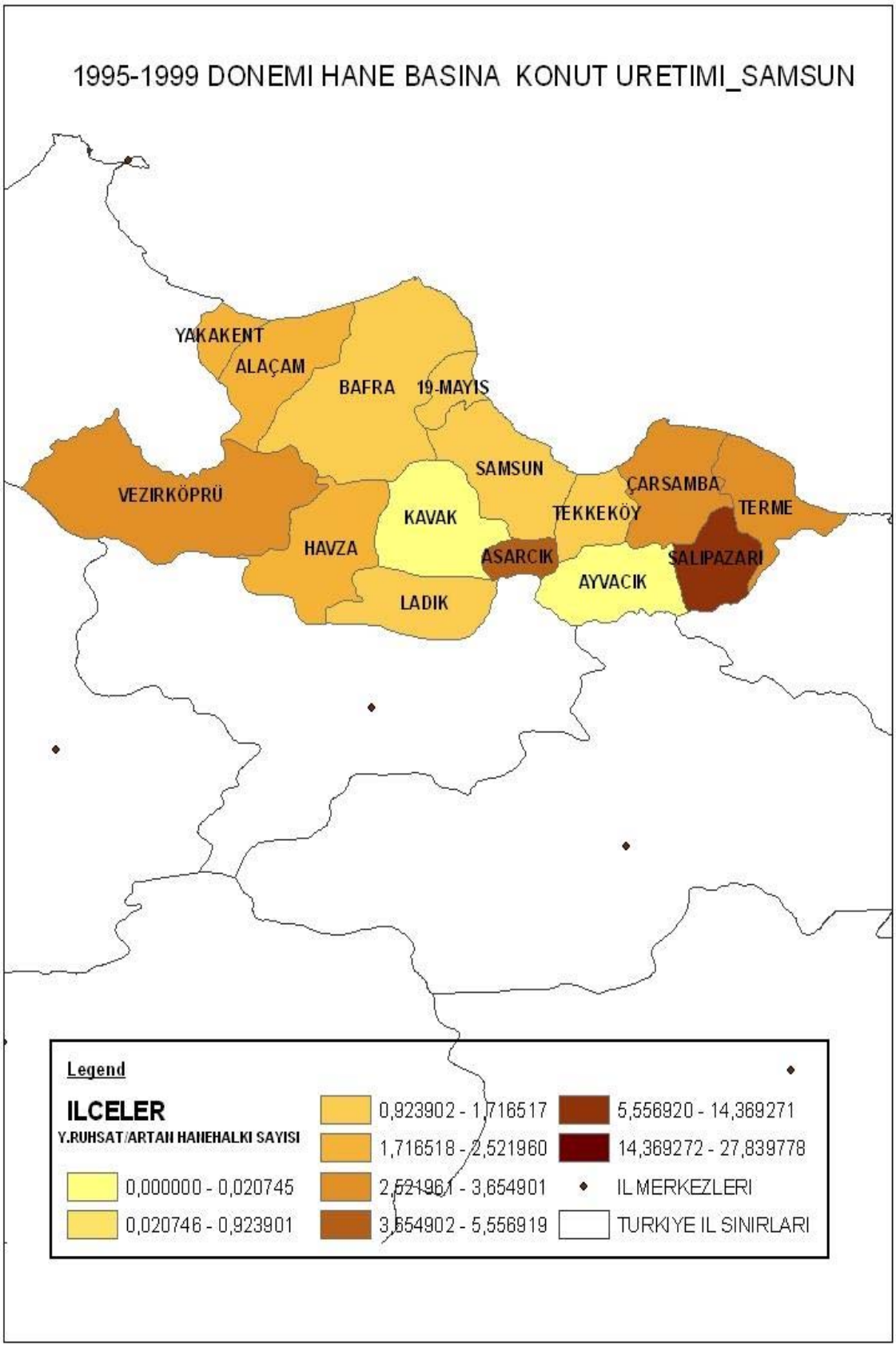
Kaynak: TÜİK, İnşaat İstatistikleri
(*) 1985 ve 1986 yılları için kamu kuruluşları yapı ruhsatları taban alanları toplamının kentteki tüm yapı ruhsatları taban alanları toplamına oranıdır.

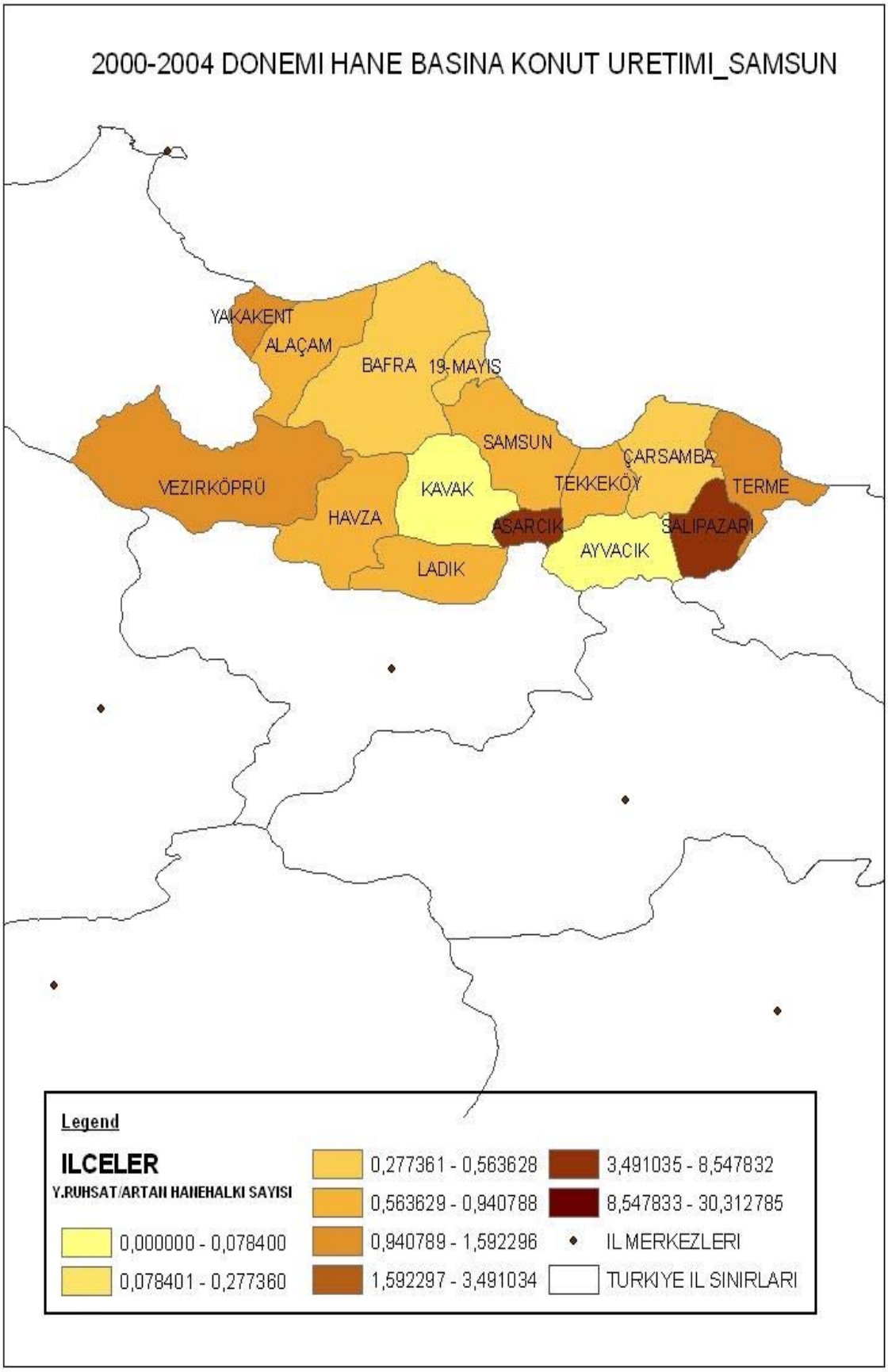
Şekil 2.9. Samsun Büyükşehir Belediyesi Tarafından Verilen İnşaat Ruhsatlarının Yapı Sahipliğine Göre Dağılımı (1990-2006)



Kaynak: TÜİK, İnşaat İstatistikleri


1990-1994 DONEMI HANE BASINA KONUT URETIMI_SAMSUN
YAKAKENT
ALAÇAM
BAFRA
19-MAYIS
SAMSUN
ÇARSAMBA
TERME
VEZIRKÖPRÜ
KAVAK
TEKKEKÖY
HAVZA
ASARCIK
SALIPAZARI
AYVACIK
LADIK
Legend
ILCELER
Y.RUHSAT/ARTAN HANEHALKI SAYISI
-0,003030 - 0,639686
0,639687 - 1,551149
1,551150 - 2,098680
2,098681 - 2,816395
2,816396 - 3,790402
3,790403 - 5,093552
5,093553 - 7,292266
7,292267 - 25,784558
IL MERKEZLERI
TURKIYE IL SINIRLARI


1995-1999 DONEMI HANE BASINA KONUT URETIMI_SAMSUN
YAKAKENT
ALAÇAM
BAFRA
19-MAYIS
SAMSUN
ÇARSAMBA
TERME
VEZIRKÖPRÜ
KAVAK
TEKKEKÖY
HAVZA
ASARCIK
SALIPAZARI
AYVACIK
LADIK
Legend
ILCELER
Y.RUHSAT/ARTAN HANEHALKI SAYISI
0,000000 - 0,020745
0,020746 - 0,923901
0,923902 - 1,716517
1,716518 - 2,521960
2,521961 - 3,654901
3,654902 - 5,556919
5,556920 - 14,369271
14,369272 - 27,839778
IL MERKEZLERI
TURKIYE IL SINIRLARI


2000-2004 DONEMI HANE BASINA KONUT URETIMI_SAMSUN
YAKAKENT
ALAÇAM
BAFRA
19-MAYIS
SAMSUN
ÇARSAMBA
TERME
VEZIRKÖPRÜ
KAVAK
TEKKEKÖY
HAVZA
ASARCIK
SALIPAZARI
AYVACIK
LADIK
Legend
ILCELER
Y.RUHSAT/ARTAN HANEHALKI SAYISI
0,000000 - 0,078400
0,078401 - 0,277360
0,277361 - 0,563628
0,563629 - 0,940788
0,940789 - 1,592296
1,592297 - 3,491034
3,491035 - 8,547832
8,547833 - 30,312785
IL MERKEZLERI
TURKIYE IL SINIRLARI

3. SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NİN PLANLAMA, ALTYAPI SUNUMU ve ARSA ÜRETİM FAALİYETLERİ

Samsun kentinde Belediyenin katkı ve etkinliklerini belirleyebilmek için hazırlanan Bilgi Tespit Formu, Samsun Büyükşehir Belediyesi'nde yapılan görüşmelerden elde edilen bilgilerle doldurulmuştur. Form'da yer alan bilgiler aşağıda özetlenmiştir.

-Samsun'da son yirmi yıl içerisindeki planlama süreci 1980 yılında Samsun Belediyesi Nazım İmar Plan Bürosu tarafından hazırlanan bütüncül plan ile başlamış, bu planı iki ayrı imar planı izlemiştir. Bunlardan ilki 1982 yılında kent merkezi için 1/1000 ölçekte bir Koruma Planı iken, bir diğeri ise 1985 yılında jeolojik açıdan tehlikeli alanları (heyelan alanları) kapsayan imar planı olmuştur.
-Samsun Büyükşehir Belediyesi 1/5000 ve 1/1000 ölçeklerdeki dördüncü kapsamlı planı 1986 yılında yapmıştır. 1/5000 ölçekli 3920 hektar alanı kapsayan Nazım İmar Planı 1986 yılında onaylanıp yürürlüğe girmiştir. 1987 yılında ise 1434 hektarlık alanı kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanarak yürürlüğe girmiştir.
-Parselasyon planları olarak, 1990-1994 döneminde 230 hektar, 1995-1999 döneminde 590 hektar, 2000-2005 döneminde 405 hektar ve 2006 döneminde ise 100 hektar olmak üzere toplam 1325 hektar alanı kapsayan dört adet parselasyon planı onaylanarak uygulamaya konulmuştur. 2000 yılında ise 1000 hektar alanı kapsayan Revizyon Parselasyon Planı yürürlüğe girmiştir.
-Samsun Büyükşehir Belediyesi'nde mevzii planlarla imara açılan alan bulunmamaktadır.
-Samsun'da bu dönemde 1/50000 ölçekli onaylanan plan olmamıştır.

Samsun'da mevzi imar planı uygulaması bulunmadığından, ruhsatlı konut üretimi için arsa sunumu belediye tarafından belirli dönemlerde yaptırılan nazım ve uygulama imar planları ile gerçekleştiği ortaya çıkmaktadır.

Altyapı sunumu

Altyapı sunumu konut üretim faaliyetlerinin yoğunlaştığı dönemler ile çok tutarlı olmayan bir ilişki göstermektedir. 2000-2005 döneminde su sistemine yapılan yatırımın en yüksek seviyede olduğu buna karşın kriz sebebiyle de konut üretiminin önceki dönemlere göre daha az seviyede gerçekleştiği görülmektedir. Bununla birlikte 2000-2005 döneminde yapılan su yatırımları hem 1995-1999 döneminde yapılan yatırımlarının hem de 2006 yılında yapılan yatırımların çok üzerindedir. Bununla birlikte 2006 yılında yapılan yatırım 1995-1999 döneminin üzerindedir.

Kanalizasyon sisteminde yine 2000-2005 dönemi en yüksek yatırım dönemi olmuştur. 1990-1994 yılları arasındaki ikinci yüksek yatırım dönemi 1995-1999 döneminde bir miktar azalırken, 2000-2005 döneminde büyük artış göstermiştir. 2006 yılında yapılan yatırımlar ise neredeyse 1995-1999 döneminde yapılan yatırımlar kadar olmuştur. 1989-2006 dönemlerindeki kanalizasyon sistemleri Saski + İller Bankası tarafından yapılmıştır.

Yol yatırımları hakkında belediye tarafından bir bilgi alınamamıştır.

Kentsel gelişmenin özellikleri

Samsun Büyükşehir Belediye sınırları içindeki alanın toplam büyüklüğü 5500 hektar iken mücavir alanın büyüklüğü de yaklaşık 4100 hektardır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar planında

gelişmenin yasaklandığı alanlara bakıldığında, 3. ve 2. derece arkeolojik sit alanları bakımından sakıncalı alanların toplam 81 hektar, yapı yasağı uygulanacak alanların 97 hektar, 2.sit koruma alanlarının 49 hektar, meskun konut alanlarının 749 hektar, gelişme konut alanlarının 685 hektar, ağaçlandırılacak alanların 256 hektar, mezarlıkların 28 hektar ve son olarak tarımsal niteliği korunacak alanların 53 hektar olduğu hesaplanmıştır.

Gelişme konut alanlarında yapılan parselasyon planlarında oluşturulan en küçük arsa büyüklüğü 260-1000 m2'dir. Kentin gelişme alanlarında en küçük parsel büyüklüğü ise 260-1000 m2 iken en büyük parsel büyüklüğü 1000-10000 m2 arasındadır.

Kentin çeperlerinde gelişme konut alanlarında maksimum bina yükseklikleri 4-17 kata kadar çıkmaktadır. Konut gelişme alanlarında ortalama TAKS= 0,30 ve KAKS= 0,90-1,40 değerlerindedir. Konut gelişme alanlarında 260-1000 m2'ye kadar parsel oluşturulduğu belirtilmiş olmakla birlikte, ortalama parsel büyüklüğü 700-2000 m2, minimum 260-1000 m2, maksimum 1000-10000 m2 olarak verilmiştir. Kent çeperlerinde 4-17 katlı binaların oluşturulduğu dikkate alındığında Samsun'daki imar faaliyetlerinin esas itibariyle üzerinde çok katlı inşa edilecek büyük parseller oluşturmaya yönelik olduğu görülmektedir. Bu planlama sistemi içinde dar gelirlinin edinebileceği küçük arsa sunumunun oldukça sınırlı olduğu anlaşılmaktadır.

Geçen yılda durdurulan inşaat veya iskana açılma yasağı getiren işlemlerin sayısı 47 olarak belirtilmiştir. Ruhsatsız inşa edilmiş konut sayısının toplam konutların yüzde 31'i kadar olduğunun belirtilmiş olması, son yirmi yılda artan hane sayısından az miktarda konut üreten ve bu nedenle konut açığı problemi yaşayan Samsun için kabul edilebilir bir orandır. Bu veriler Samsun'da arsa ve konut üretiminin dar gelirlilerin konut gereksinimini karşılamada yeterli olmadığını ortaya koymaktadır.

Orta ve alt gelir gruplara yönelik hazine arazisine ait araziler kullanılarak arsa ve konut üretiminin, 2001-2005 döneminde belediyeye ait arazi kullanılarak 60 adet konutun TOKİ tarafından yapıldığı görülmektedir. Ancak sınırlı sayıda olan bu girişimlerin Samsun'da dar gelirlinin konut gereksinimini karşılamaya dönük daha büyük çabalara gereksinimin bulunduğunun bir göstergesidir.

Belediye şirketleri veya TOKİ aracılığıyla gerçekleşen konut sayısına bakıldığında, 2001-2005 döneminde 980 adet konutun TOKİ tarafından yapımına başlandığı ve şu an tamamının bittiği bilinmektedir.

EK 3.1. Samsun Büyükşehir Belediyesi Planlama ve İmar Faaliyetleri ve Konut Stoku Bilgileri

BELEDİYE PLANLAMA İMAR VE HARİTA BİRİMLERİ

1980 Sonrasında Gerçekleşen Planlar

Ölçek	Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı	
	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı
1/50000								
1/25000	2006	12351.55						
1/5000	1980	3920 (*)						
	1996	100						
	1999	307						
	2001	430						
	2003	290						

(*) Meskun konut alanları: 749.01hektar, Gelişme konut alanları: 684.81 hektar.

Ölçek	Uygulama İmar Planı		Revizyon Uygulama İmar Planı		Revizyon Uygulama İmar Planı		Revizyon Uygulama İmar Planı	
	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı
1 /1000	1977	200						
	1985-89	3920(*)						
	1995-99	855						
	2000-05	650						
Toplam		**5125**						

(*) 1977'de onaylanmış planı da kapsamaktadır

Ölçek	Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı	
	Onay yılı	Alanı (ha)	Onay yılı	Alanı (ha)	Onay yılı	Alanı
1/1000	1985 öncesi	200	2000	774		
	1985-1989	300				
	1990-1994	230				
	1995-1999	590				
	2000-2005	900				
	2006	175				
Toplam		**2395**		**774**		

Mevzii Planlarla İmara Açılan Alanlar

Mevzii Plan No	Onay Tarihi	Ölçek	Toplam Alan	Konut Alanı	Ortalama Yoğunluk	Emsal
1						
2						
3						
4						
5						
6						

Altyapı sunulan alanlar

Dönemler	Yol	Su	Atık Su Kollektör Hattı		Kanalizasyon (*)
			Saski	İller B.	
1985-1989				7500 m	60000 m
1990-1994				7650 m	61001 m
1995-1999		81381 m		641 m	109577 m
2000-2005		512833 m	1344 m	6675 m	275835 m
2006		161167 m	1763 m	2095 m	81420 m
TOPLAM		**755381 m**	**27688 m**		**587 833 m**

(*) 1989-2006 dönemlerindeki Kanalizasyon sistemleri Saski + İller Bankası tarafından yapılmıştır.

- Belediye sınırları içindeki alanın toplam büyüklüğü : 5500 hektar planlı alan; 5216 sayılı kanun öncesinde belediye + mücavir alan toplamı 9600 hektar
- Planda gelişmenin yasaklandığı alanın bütüne oranı nedir?.....

Bu alanlardan:

Samsun 1/5000 (1986 onay tarihli)	**Hektar (ha)**
Nazım İmar Planı Onama Sınırı	3920,10
3.Derece Arkeolojik Sit Alanı	55,15
2.Derece Arkeolojik Sit Alanı	25,81
Yapı Yasağı Uygulanacak Alanlar	97,49
2.Sit Koruma Alanları	49,26
Ağaçlandırılacak Alanlar	256,01
Mezarlıklar	27,93
Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar	52,62

- Mevzii plan başvurularının yapıldığı tarihle parselasyon planının yasallaştığı tarih arasında geçen süre ortalama olarak nedir? …….
- Gelişme konut alanlarında yapılan parselasyon planlarında oluşturulan en küçük parsel büyüklüğü ne kadardır?……260-1000 m2……..
- Konut gelişme alanlarında TAKS ve KAKS değerleri nedir?

	minimum	ortalama	maksimum
TAKS	0,20-0,30	0,30	0,30-0,40
KAKS	0,90-1,40	0,90-1,40	1,20-1,60

- Gelişme konut alanlarındaki arsa büyüklükleri nedir?

minimum	ortalama	maksimum
260-1000 m2	500-2000m2	1000-10 000 m2

Kent çeperinde gelişme konut alanlarında maksimum bina yükseklikleri nedir?....4-17 kat

Konut için yapılan mevzii imar planlarının kabul edilme / reddedilme oranı nedir?.....

Geçen yılda, durdurulan inşaat veya iskana açılma yasağı getiren işlemlerin sayısı……47……

Mevcut konut stokuna ilişkin veriler

Belediyenizde Numaratajda kaydı olan daire sayısı : 143316 (Su abonesi)

Ruhsatlı konutların oranı……% 69……..

Gecekonduların oranı……% 1……..

Hisseli tapu gelişmelerin oranı……% 30…...

İmara açılan kamu mülkiyetindeki arsaların miktarı

Dönemler	Hazine	Belediye	Vakıf	toplam
1981-1985				
1986-1990				
1991-1995				
1996-2000				
2001-2005		60 (TOKİ)		
Toplam				

Bu arsalardan kooperatiflere veya özel kişi ve kuruluşlara satılanlar ile belediye şirketleri tarafından üzerinde konut üretilenlerin miktarı

Dönemler	Kooperatiflere satılan	Özel kişi ve kuruluşlara satılan	Belediye Şirketlerine satı.	toplam
1981-1985				
1986-1990				
1991-1995				
1996-2000				
2001-2005				
Toplam				

Belediye şirketleri veya TOKİ aracılığıyla gerçekleşen konut sayısı

Dönemler	
1981-1985	
1986-1990	
1991-1995	
1996-2000	
2001-2005	980 (*)
Toplam	

(*) TOKİ-Konutların yapımı bitti.

3.1. Atakum Belediyesi'nin Planlama, Altyapı Sunumu Ve Arsa Üretimi Faaliyetleri

Atakum Belediyesi'nin katkı ve etkinliklerini belirleyebilmek için hazırlanan Bilgi Tespit Formu, Atakum Belediyesi'nde yapılan görüşmelerden elde edilen bilgilerle doldurulmuştur. Form'da yer alan bilgiler aşağıda özetlenmiştir.

- Atakum Belediyesi'nde üst ölçekte hazırlanan en büyük plan 1/25000 ölçekli 2006 yılında onanan plandır. Plan 505 hektarlık öneri gelişme konut alanlarını kapsamaktadır. Plan içerisinde öneri gelişme konut alanlar 125 hektar iken, büyük kentsel yeşil alanlar 7,5 hektar kadardır.
- 1/5000 ölçekli Nazım imar planlardan, 1996 yılında 100 hektarlık bir, 1999 yılında 307 hektarlık bir ve 2007 yılında 250 hektarlık bir olmak üzere toplam 657 hektar alanı kapsayan planlar olarak onaylanmıştır.
- Uygulama imar planları olarak 1977 yılında bir adet 200 hektar İlave Uygulama İmar planı, 1987 yılında 230 hektarlık bir, 1997 yılında 405 hektarlık bir ve 2007 yılında yapımına başlanan ve halen devam etmekte olan 250 hektarlık olmak üzere 4 adet imar planı bulunmaktadır.
- Parselasyon planları olarak 1978-1980 döneminde 200 hektarlık bir, 1993 yılında 230 hektarlık bir ve 2004 yılında 405 hektarlık alanı kapsayan toplam 3 adet plan onaylanarak yürürlüğe girmiştir.
- Atakum Belediyesi'nde mevzii planlarla imara açılan alan bulunmamaktadır.

Kentsel gelişmenin özellikleri

Atakum Belediye sınırları içindeki alanın toplam büyüklüğü 1900 hektar iken mücavir alanın büyüklüğü de yaklaşık 7630 hektardır. Yapılaşma dışı alanlardan jeolojik açıdan sakıncalı alanın toplam büyüklüğü 32 hektardır.

Konut alanlarında yapılan parselasyon planlarında oluşturulan en küçük parsel büyüklüğü 500m2'dir. Kentin gelişme alanlarında en küçük parsel büyüklüğü ise 500 m2 iken, en büyük parsel büyüklüğü ise 10000 m2'ye kadar çıkabilmektedir.
Kentin çeperlerinde gelişme konut alanlarında maksimum bina yükseklikleri 17 kata kadar çıkmaktadır. Konut gelişme alanlarında ortalama TAKS= 0,30 ve KAKS= 0,90 değerlerindedir. Konut gelişme alanlarında 500 m2'ye kadar parsel oluşturulduğu belirtilmiş olmakla birlikte, ortalama parsel büyüklüğü 800-1000 m2, minimum 500 m2 ve maksimum 10000 m2 olarak verilmiştir. Kent çeperlerinde 17 katlı binaların inşa edildiği dikkate alındığında Atakum Belediyesi'ndeki imar faaliyetlerinin esas itibariyle üzerinde çok katlı inşa edilecek büyük parseller oluşturmaya yönelik olduğu görülmektedir. Bu planlama sistemi içinde dar gelirlinin edinebileceği küçük arsa sunumunun oldukça sınırlı olduğu anlaşılmaktadır.

2005 yılında durdurulan inşaat veya iskana açılma yasağı getirilen işlemlerin sayısı neredeyse yok denecek kadar az (2 adet) olması Atakum Belediyesi'nde plana ve projeye aykırı inşaat yapma eğiliminin olmadığının da bir göstergesi sayılabilir. Diğer taraftan ruhsatsız konutların toplam konutların yüzde 20'si kadar olduğu belirtilmiştir. Orta ve alt gelir gruplara yönelik hazine arazisine ait araziler kullanılarak arsa ve konut üretimi, 2001-2005 yılında belediye arazisi üzerine TOKİ tarafından yaptırılan 980 adet konut (yapımı bitti) ile sınırlı kalmaktadır. Bu çabalar Atakum Belediyesi için yeterli olsa bile Samsun kentinde dar gelirlilerin konut gereksinimini karşılamaya dönük daha büyük çabalara gereksinim bulunmaktadır.

EK 3.1.1. Atakum Belediyesi Planlama ve İmar Faaliyetleri ve Konut Stoku Bilgileri

BELEDİYE PLANLAMA İMAR VE HARİTA BİRİMLERİ

1980 Sonrasında Gerçekleşen Planlar

Ölçek	Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı	
	Onay yılı	Alanı(ha)	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı
1/50000								
1/25000	2006	505,16(*)						
1/5000	1996	100						
	1999	307						
	2007	250						

(*) Öneri gelişme Konut Alanı: 124,93 ha, Büyük Kentsel yeşil Alanlar: 7,5 ha

Ölçek	Uygulama İmar Planı		Revizyon Uygulama İmar Planı		Islah (Revizyon) İmar Planı		Revizyon Uygulama İmar Planı	
	Onay yılı	Alanı(ha)	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı
	1977(*)	200			1992	150		
	1987	230						
	1997	405						
	2007(**)	250						

(*) İlave Uygulama İmar Planı
(**) Hazırlanıyor.

Ölçek	Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı	
	Onay yılı	Alanı(ha)	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı
	1978-80	200						
	1993	230						
	2004	405						

Mevzii Planlarla İmara Açılan Alanlar

Mevzii Plan No	Onay Tarihi	Ölçek	Toplam Alan	Konut Alanı	Ortalama Yoğunluk	Emsal
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						

Altyapı sunulan alanlar

Dönemler	Yol	Su	Kanalizasyon
1985-1989			
1990-1994			
1995-1999			
2000-2005			
TOPLAM			

- Belediye sınırları içindeki alanın toplam büyüklüğü :……1900……hektar
- Onaylı İmar planı Alanı ..... 900... hektar
- Mücavir alanın toplam büyüklüğü……7630……hektar.
- Planda gelişmenin yasaklandığı alanın bütüne oranı nedir?.....

  Bu alanlardan:
  - Jeolojik açıdan sakıncalı alanın toplam büyüklüğü……32… hektar
  - Tarımsal açıdan korunacak alanın toplam büyüklüğü……_……hektar
  - Eğim dolayısıyla açılamayan alanın toplam büyüklüğü……_…...hektar
- Mevzii plan başvurularının yapıldığı tarihle parselasyon planının yasallaştığı tarih arasında geçen süre ortalama olarak nedir? …çok gerekli olmadıkça izin verilmiyor...
- Gelişme konut alanlarında yapılan parselasyon planlarında oluşturulan en küçük parsel büyüklüğü ne kadardır?……500 m2 (genellikle)……..
- Konut gelişme alanlarında TAKS ve KAKS değerleri nedir?

	minimum	ortalama	maksimum
TAKS	0.20	0.30	0.30
KAKS	0.90	1.25	1.80

- Gelişme konut alanlarındaki arsa büyüklükleri nedir?

minimum	ortalama	maksimum
500 m2	800-1000 m2	10 dönüm olabilir

Kent çeperinde gelişme konut alanlarında maksimum bina yükseklikleri nedir?.....17 kat.....

Konut için yapılan mevzii imar planlarının kabul edilme / reddedilme oranı nedir?....._.....

Geçen yılda, durdurulan inşaat veya iskana açılma yasağı getiren işlemlerin sayısı……çok az (2 adet)……

Mevcut konut stokuna ilişkin veriler

Belediyenizde Numaratajda kaydı olan daire sayısı : 23799

Ruhsatlı konutların oranı……% 80……..

Gecekonduların oranı……_……..

Hisseli tapu gelişmelerin oranı……max % 20…..

İmara açılan kamu mülkiyetindeki arsaların miktarı

Dönemler	Hazine	Belediye	Vakıf	Toplam
1981-1985				
1986-1990				
1991-1995				
1996-2000				
2001-2005		60 (*)		
Toplam				

(*) TOKİ tarafından üzerinde konut inşa edildi.

Bu arsalardan kooperatiflere veya özel kişi ve kuruluşlara satılanlar ile belediye şirketleri tarafından üzerinde konut üretilenlerin miktarı

Dönemler	Kooperatiflere satılan	Özel kişi ve kuruluşlara satılan	Belediye Şirketlerine satı.	Toplam
1981-1985				
1986-1990				
1991-1995				
1996-2000				
2001-2005				
Toplam				

Belediye şirketleri veya TOKİ aracılığıyla gerçekleşen konut sayısı

Dönemler	
1981-1985	
1986-1990	
1991-1995	
1996-2000	
2001-2005	980 (*)
Toplam	

(*) TOKİ- Konutların yapımı bitti.

3.2. Canik Belediyesi'nin Planlama, Altyapı Sunumu ve Arsa Üretimi Faaliyetleri

Samsun Büyükşehir Belediyesi'nin ilk kademe belediyelerinden bir diğeri olan Canik Belediyesi'nde Belediyenin katkı ve etkinliklerini belirleyebilmek için hazırlanan Bilgi Tespit Formu, Canik Belediyesi'nde yapılan görüşmelerden elde edilen bilgilerle doldurulmuştur. Form'da yer alan bilgiler aşağıda özetlenmiştir.

- Canik Belediyesi'nde 1/5000 ölçekli 430 hektarlık İlave Nazım İmar planı onaylanarak uygulamaya konmuştur.
- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planları , 2000 yılında 220 hektar, 2002 yılında 430 hektar olmak üzere iki adet uygulama imar planı olarak onaylanmıştır. Ayrıca 2006 yılında 250 hektarlık üniversite alanını kapsayan İlave İmar planı onaylanarak yürürlüğe konmuştur.
- Revizyon Uygulama İmar planları olarak, 2000 yılında 774 hektar ve 2005 yılında 1430 hektar olmak üzere toplam 2204 hektarlık planlar onaylanarak yürürlüğe girmiştir.
- 2000 yılında 1/1000 ölçekli 774 hektar alanı kapsayan Revizyon Parselasyon planı onaylanarak uygulamaya konmuştur.
- Canik Belediyesi'nde mevzii planlarla imara açılan alan bulunmamaktadır.

Kentsel gelişmenin özellikleri

Canik Belediye sınırları içindeki alanın toplam büyüklüğü 950 hektar iken mücavir alanın büyüklüğü 19050 hektardır.

Gelişme konut alanlarında yapılan parselasyon planlarında oluşturulan en küçük parsel büyüklüğü 300 m2'dir. Kentin gelişme alanlarında en küçük parsel büyüklüğü ise 400 m2 iken, en büyük parsel büyüklüğü 1000m2'dir.

Kentin çeperlerinde gelişme konut alanlarında maksimum bina yükseklikleri 10 kata kadar çıkmaktadır. Konut gelişme alanlarında ortalama TAKS= 0,30 KAKS= 1,40 değerlerindedir. Konut gelişme alanlarında 300 m2'ye kadar parsel oluşturulduğu belirtilmiş olmakla birlikte, ortalama parsel büyüklüğü 700 m2, minimum 400 m2, maksimum 1000 m2 olarak verilmiştir.

Geçen yılda 10 adet İmar Kanunu'na aykırı inşaat belirlenerek durdurulmuş olması Canik belediyesi'nde plana veya projeye aykırı inşaat yapma eğiliminin yüksek olmadığını göstermektedir.

Mevcut konut stokuna ilişkin bilgilere bakıldığında, toplam 18889 konutun sadece yüzde 12'sini ruhsatlı konutlar oluşturulurken, gecekonduların oranı yok sayılmakta ancak hisseli tapu gelişmelerin oranı ise yüzde 88 seviyelerine çıkmaktadır. Ruhsatsız konutların oranının yaklaşık yüzde 90 seviyelerine çıkması Canik Belediyesi'nde çok yüksek kabul edilmesi gereken bir orandır. Artan hanehalkına yetecek düzeyde konut üretemeyen Samsun ili için Canik Belediyesi'nde de ruhsatsız konutların bu denli fazla olması dar gelirliye yönelik konut üretiminin gerçekleştirilemediğinin bir göstergesi olarak da kabul edilebilir.

EK 3.2.1. Canik Belediyesi Planlama ve İmar Faaliyetleri ve Konut Stoku Bilgileri

BELEDİYE PLANLAMA İMAR VE HARİTA BİRİMLERİ

1980 Sonrasında Gerçekleşen Planlar

Ölçek	Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı	
	Onay yılı	Alanı(ha)	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı(ha)	Onay yılı	Alanı(ha)
1/50000								
1/25000								
1/5000	2001(*)	430 (İlave)						

(*) Toplam planlama sahası 1700 hektardır.

Ölçek	Uygulama İmar Planı		Revizyon Uygulama İmar Planı		Revizyon Uygulama İmar Planı	
	Onay yılı	Alanı(ha)	Onay yılı	Alanı(ha)	Onay yılı	Alanı(ha)
1/1000	2000	220	2000	774		
	2002	430	2005	1430(**)		
	2006	250(*)				

(*) İlave plan-Üniversite alanı
(**) Mevcut planların revizyonu ve GIS ortamına aktarılması

Ölçek	Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı	
	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı
			2000	774				

Mevzii Planlarla İmara Açılan Alanlar

Mevzii Plan No	Onay Tarihi	Ölçek	Toplam Alan	Konut Alanı	Ortalama Yoğunluk	Emsal
1						
2						
3						
4						
5						

Altyapı sunulan alanlar

Dönemler	**Yol**	**Su**	**Kanalizasyon**
1985-1989			
1990-1994			
1995-1999			
2000-2005			
TOPLAM			

- Belediye sınırları içindeki alanın toplam büyüklüğü……950……hektar
- Mücavir alanın toplam büyüklüğü……19050……hektar.
- Planda gelişmenin yasaklandığı alanın bütüne oranı nedir?.....
  Bu alanlardan:
    - Jeolojik açıdan sakıncalı alanın toplam büyüklüğü……_…hektar
    - Tarımsal açıdan korunacak alanın toplam büyüklüğü……_...…hektar
    - Eğim dolayısıyla açılamayan alanın toplam büyüklüğü……_…..hektar
- Mevzii plan başvurularının yapıldığı tarihle parselasyon planının yasallaştığı tarih arasında geçen süre ortalama olarak nedir? …….
- Gelişme konut alanlarında yapılan parselasyon planlarında oluşturulan en küçük parsel büyüklüğü ne kadardır?… 300..m2……..
- Konut gelişme alanlarında TAKS ve KAKS değerleri nedir?

	minimum	ortalama	maksimum
TAKS	0,20	0,30	0,40
KAKS	0.80	1.40	1.60

- Gelişme konut alanlarındaki arsa büyüklükleri nedir?

minimum	ortalama	maksimum
400 m2	700 m2	1000 m2

Kent çeperinde gelişme konut alanlarında maksimum bina yükseklikleri nedir?.....10 kat.....

Konut için yapılan mevzii imar planlarının kabul edilme / reddedilme oranı nedir?....._.....

Geçen yılda, durdurulan inşaat veya iskana açılma yasağı getiren işlemlerin sayısı……10……

Mevcut konut stokuna ilişkin veriler

Belediyenizde Numaratajda kaydı olan daire sayısı = 18 889

Ruhsatlı konutların oranı……% 12……..

Gecekonduların oranı…...yok sayılır……..

Hisseli tapu gelişmelerin oranı……%88…...

İmara açılan kamu mülkiyetindeki arsaların miktarı

Dönemler	Hazine	Belediye	Vakıf	toplam
1981-1985				
1986-1990				
1991-1995				
1996-2000			16000 m2(*)	
2001-2005				
Toplam	Hisseli	Hisseli		

(*) Halen boş

Bu arsalardan kooperatiflere veya özel kişi ve kuruluşlara satılanlar ile belediye şirketleri tarafından üzerinde konut üretilenlerin miktarı

Dönemler	Kooperatiflere satılan	Özel kişi ve kuruluşlara satılan	Belediye Şirketlerine satı.	toplam
1981-1985				
1986-1990				
1991-1995				
1996-2000				
2001-2005				
Toplam				

Belediye şirketleri veya TOKİ aracılığıyla gerçekleşen konut sayısı

Dönemler	
1981-1985	
1986-1990	
1991-1995	
1996-2000	
2001-2005	
Toplam	

3.3. Gazi Belediyesi'nin Planlama, Altyapı Sunumu Ve Arsa Üretimi Faaliyetleri

Gazi Belediyesi'nin katkı ve etkinliklerini belirleyebilmek için hazırlanan Bilgi Tespit Formu, Gazi Belediyesi'nde yapılan görüşmelerden elde edilen bilgilerle doldurulmuştur. Form'da yer alan bilgiler aşağıda özetlenmiştir.

- Gazi Belediyesi'nce bugüne dek yapılan en büyük ölçekli Nazım imar planı 2006 yılında onaylanan 1/25000 ölçekli 644 hektar alanı kapsayan Nazım imar planı olmuştur. Planda askeri alan 35 hektar, mezarlıklar 13 hektar iken jeolojik açıdan sakıncalı alanlar 34 hektarlık bir alanı kapsamaktadır.
- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planları olarak, 1996 yılında 400 hektar bir (ilave revizyon+Islah uygulama imar planı) ve 1997 yılında 50 hektar bir olmak üzere toplam 450 hektar alanı kapsayan iki adet plan onaylanarak yürürlüğe girmiştir.
- Revizyon Uygulama İmar planları, 1999 yılında 200 hektarlık bir ve 2004 yılında da 150 hektarlık bir plan olmak üzere toplam 6000 hektar alanı kapsayan iki plan olarak yürürlüğe girmiştir.
- Parselasyon planları olarak, 1996 yılında 300 hektar, 1997 yılında 50 hektar, 1999 yılında 100 hektar ve 2006 yılında 100 hektar olmak üzere dört adet plan onaylanarak uygulamaya konulmuştur.
- Gazi Belediyesi'nde de mevzii planlarla imara açılan alan bulunmamaktadır.

Kentsel gelişmenin özellikleri

Belediye sınırları içindeki alanın toplam büyüklüğü 1550 hektar iken mücavir alanın büyüklüğü 500-550 hektar kadardır. Yapılaşma dışı alanlardan jeolojik açıdan sakıncalı alanın toplam büyüklüğü 100 hektar olarak hesaplanmıştır.

Gelişme konut alanlarında yapılan parselasyon planlarında oluşturulan en küçük parsel büyüklüğü 1000 m2'dir. Kentin gelişme alanlarında en küçük parsel büyüklüğü de 1000 m2 iken en büyük parsel büyüklüğü 10000 m2'ye kadar çıkabilmektedir.

Kentin çeperlerinde gelişme konut alanlarında maksimum bina yükseklikleri 3-4 kata kadar çıkmaktadır. Konut gelişme alanlarında ortalama TAKS= 0,30 ve KAKS= 1,20 değerlerindedir. Konut gelişme alanlarında 1000 m2'ye kadar parsel oluşturulduğu belirtilmiş olmakla birlikte, ortalama parsel büyüklüğü 2000 m2, minimum 1000m2 ve maksimum 10000 m2 olarak verilmiştir.

Kent çeperlerinde 3-4 katlı binaların inşa edildiği, dikkate alındığında Gazi Belediyesi'ndeki imar faaliyetlerinin esas itibariyle üzerinde çok katlı inşa edilecek büyük parseller oluşturmaya yönelik olmadığı sonucuna varılabilmekte ve bununla beraber bu tür konut üretiminin, bu planlama sistemi içinde daha çok dar gelirlinin edinebileceği küçük arsa sunumuna yönelik olduğunu ortaya koymaktadır.

Geçen yılda projeye aykırı ve kaçak inşaat sayısının sadece 15 olması ve gecekonduların hiç olmaması sadece hisseli tapu gelişme alanlarının yüzde 30 ile sınırlı kalması ve bu konut stoku içinde ruhsatlı konutların oranının da yüzde 70 olması, Gazi Belediyesi'nde arsa ve konut üretiminin dar gelirlilerin konut gereksinimini karşılamada diğer ilk kademe belediyeleri (Atakum ve Canik belediyeleri) ve Samsun Büyükşehir Belediyesi'ne nazaran daha büyük çabalarda bulunulduğunu ortaya koymaktadır.

Orta ve alt gelir gruplara yönelik hazine arazisine ait araziler kullanılarak arsa ve konut üretimi olmadığı görülmekle birlikte, 2001-2005 döneminde özel mülkiyetli arsa üzerine TOKİ tarafından 200 konutluk bir projenin yapıldığı da bilinmektedir

EK 3.3.1. Gazi Belediyesi Planlama ve İmar Faaliyetleri ve Konut Stoku Bilgileri

BELEDİYE PLANLAMA İMAR VE HARİTA BİRİMLERİ

1980 Sonrasında Gerçekleşen Planlar

Ölçek	Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı	
	Onay yılı	Alanı(ha)	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı
1/50000								
1/25000	2006	644,42(*)						
1/5000								

(*) Askeri Alan: 35,78 ha; Mezarlıklar: 13,45 ha; Jeolojik Sakıncalı Alanlar: 34,18 ha

Ölçek	Uygulama İmar Planı		Revizyon Uygulama İmar Planı		Revizyon Uygulama İmar Planı		Revizyon Uygulama İmar Planı	
	Onay yılı	Alanı(ha)	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı
	1996	400 (*)			1999	200(**)		
	1997	50			2004	150(**)		

(*) İlave Revizyon+ Islah Uygulama İmar Planı
(**) Revizyon Uygulama İmar Planları

Ölçek	Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı	
	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı
	1996	300						
	1997	50						
	1999	100						
	2006	100						

Mevzii Planlarla İmara Açılan Alanlar

Mevzii Plan No	Onay Tarihi	Ölçek	Toplam Alan	Konut Alanı	Ortalama Yoğunluk	Emsal
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						

Altyapı sunulan alanlar

Dönemler	Yol	Su	Kanalizasyon
1985-1989			
1990-1994			
1995-1999			
2000-2005			
TOPLAM			

- Belediye sınırları içindeki alanın toplam büyüklüğü……1550 ……hektar
- Mücavir alanın toplam büyüklüğü……500-550……hektar.
- Planda gelişmenin yasaklandığı alanın bütüne oranı nedir?.....
  Bu alanlardan:
  - Jeolojik açıdan sakıncalı alanın toplam büyüklüğü……100…hektar
  - Tarımsal açıdan korunacak alanın toplam büyüklüğü……hektar
  - Eğim dolayısıyla açılamayan alanın toplam büyüklüğü……hektar
- Mevzii plan başvurularının yapıldığı tarihle parselasyon planının yasallaştığı tarih arasında geçen süre ortalama olarak nedir? …….
- Gelişme konut alanlarında yapılan parselasyon planlarında oluşturulan en küçük parsel büyüklüğü ne kadardır?……1000 m2……..
- Konut gelişme alanlarında TAKS ve KAKS değerleri nedir?

	minimum	Ortalama	maksimum
TAKS	0.20	-	0.30
KAKS	1.00		1.20

- Gelişme konut alanlarındaki arsa büyüklükleri nedir?

minimum	ortalama	Maksimum
1000 m2	2000 m2	10 000 m2

Kent çeperinde gelişme konut alanlarında maksimum bina yükseklikleri nedir?...Serbest- Çevre Yolu Civarı E: 1.00 ve 1.20, İç kısımlarda A-3 ve A-4 yapılaşma nizamı

Konut için yapılan mevzii imar planlarının kabul edilme / reddedilme oranı nedir?....._.....

Geçen yılda, durdurulan inşaat veya iskana açılma yasağı getiren işlemlerin sayısı……(Proje aykırı+kaçak) : 15 inşaat……

Mevcut konut stokuna ilişkin veriler

Belediyenizde Numaratajda kaydı olan daire sayısı : 58043

Ruhsatlı konutların oranı……%70……..

Gecekonduların oranı……_……..

Hisseli tapu gelişmelerin oranı……%30…...

İmara açılan kamu mülkiyetindeki arsaların miktarı

Dönemler	Hazine	Belediye	Vakıf	toplam
1981-1985				
1986-1990				
1991-1995				
1996-2000				
2001-2005				
Toplam				

Bu arsalardan kooperatiflere veya özel kişi ve kuruluşlara satılanlar ile belediye şirketleri tarafından üzerinde konut üretilenlerin miktarı

Dönemler	Kooperatiflere satılan	Özel kişi ve kuruluşlara satılan	Belediye Şirketlerine satı.	toplam
1981-1985				
1986-1990				
1991-1995				
1996-2000				
2001-2005				
Toplam				

Belediye şirketleri veya TOKİ aracılığıyla gerçekleşen konut sayısı

Dönemler	
1981-1985	
1986-1990	
1991-1995	
1996-2000	
2001-2005	özel mülkiyetli arsa üzerine 200 konutluk TOKİ inşaatı
Toplam	

3.4. İlkadım Belediyesi'nin Planlama, Altyapı Sunumu Ve Arsa Üretimi Faaliyetleri

Samsun Büyükşehir Belediyesi'nin dördüncü ve sonuncu ilk kademe belediyelerinden olan olan İlkadım Belediyesi'nin planlama, altyapı sunumu ve arsa üretimi faaliyetleri ile ilgili Bilgi Tespit Formu, İlkadım belediyesi'nde yapılan görüşmelerden elde edilen bilgilerle doldurulmuştur. Form'da yer alan bilgiler aşağıda özetlenmiştir.

- İlkadım belediyesi tarafından hazırlanan 290 hektar alanı kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı 2003 yılında onaylanarak yürürlüğe girmiştir.
- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planları olarak, 2004 yılında 293 hektar olmak üzere bir adet imar planı onaylanarak yürürlüğe girmiştir.
- Revizyon Islah İmar planları, 1994-97 döneminde 140 hektar bir ve 2002 yılında 450 hektar bir olmak üzere toplam 590 hektarlık iki plan olarak onaylanmıştır.
- Parselasyon planları olarak, 1994-99 yılları arasında 140 hektar alanı kapsayan bir, 2003-2005 döneminde 450 hektar ve 2005-2006 yıllarında 120 hektar alanı kapsayan toplam üç adet plan onaylanarak uygulamaya konmuştur.
- İlkadım Belediyesi'nde de Büyükşehir Belediyesi ve diğer ilk kademe belediyelerinde olduğu gibi mevzii planla imara açılan alan bulunmamaktadır.

Altyapı sunumu

İlkadım belediye sınırları içindeki alanın toplam büyüklüğü 2399 hektar iken mücavir alanın toplam büyüklüğü 6080 hektardır. Planda (1/25000)gelişmenin yasaklandığı alanın bütüne oranı ise yüzde 10 civarında olup, jeolojik açıdan sakıncalı alanların toplam büyüklüğü ise 880 hektar olarak hesaplanmıştır.

Mevzii plan başvurularının yapıldığı tarihle parselasyon planının yasallaştığı tarih arasında geçen süre ortalama olarak 90 gün olarak belirtilmiştir.

Konut alanlarında yapılan parselasyon planlarında oluşturulan en küçük parsel büyüklüğü 260 m2'dir. Kentin gelişme alanlarında en küçük parsel büyüklüğü de 260 m2 iken, en yüksek parsel büyüklüğü ise 1200m2'dir.

Kentin çeperlerinde gelişme konut alanlarında maksimum bina yükseklikleri 4 kata kadar çıkmaktadır. Konut gelişme alanlarında ortalama TAKS= 0,30 ve KAKS=1,30 değerlerindedir. Konut gelişme alanlarında 260 m2'ye kadar parsel oluşturulduğu bilinmekle birlikte, ortalama parsel büyüklüğü 500 m2, minimum 260 m2 ve maksimum 1200 m2 olarak verilmiştir.
Kent çeperlerinde 4 katlı binaların inşa edildiği dikkate alındığında İlkadım Belediyesi'ndeki imar faaliyetlerinin Gazi Belediyesi'nde olduğu gibi, esas itibariyle üzerinde çok katlı inşa edilecek büyük parseller oluşturmaya yönelik olmadığı görülmektedir. Bu planlama sisteminin daha çok içinde dar gelirlinin edinebileceği küçük arsa sunumuna yönelik olduğu anlaşılmaktadır.

Geçen yılda durdurulan inşaat veya iskana açılma yasağı getirilen işlemlerin sayısı 20 olarak verilmiştir. Belediye'de numaratajda kayıtlı 42585 konutun yüzde 85'ini ruhsatlı konutlar oluştururken, ruhsatsız gelişme gösteren konutların (gecekondu hiç yok) oranı yüzde 15 değerindedir.

EK 3.4.1. İlkadım Belediyesi Planlama ve İmar Faaliyetleri ve Konut Stoku Bilgileri

BELEDİYE PLANLAMA İMAR VE HARİTA BİRİMLERİ

1980 Sonrasında Gerçekleşen Planlar

ölçek	Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı	
	Onay yılı	Alanı(ha)	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı
1/50000								
1/25000								
1/5000	2003	290						

ölçek	Uygulama İmar Planı		Islah ve Revizyon Islah İmar Planı		Revizyon Uygulama İmar Planı		Revizyon Uygulama İmar Planı	
	Onay yılı	Alanı(ha)	Onay yılı	Alanı(ha)	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı
1/1000	2004	293	1994-1997	140				
1/1000			2002	450				

ölçek	Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı	
	Onay yılı	Alanı(ha)	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı
1/1000	1994-99	140						
1/1000	2003-05	450						
1/1000	2005-06	120						
	Toplam	**710**						

Mevzii Planlarla İmara Açılan Alanlar

Mevzii Plan No	Onay Tarihi	Ölçek	Toplam Alan	Konut Alanı	Ortalama Yoğunluk	Emsal
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						

Altyapı sunulan alanlar

Dönemler	Yol	Su	Kanalizasyon
1985-1989			
1990-1994			
1995-1999			
2000-2005			
TOPLAM			

- Belediye sınırları içindeki alanın toplam büyüklüğü……2399……hektar
- Mücavir alanın toplam büyüklüğü……6080……hektar.
- Planda gelişmenin yasaklandığı alanın bütüne oranı nedir?.....0,1037.....
  Bu alanlardan:
  - Jeolojik açıdan sakıncalı alanın toplam büyüklüğü……880…hektar
  - Tarımsal açıdan korunacak alanın toplam büyüklüğü……_.....hektar
  - Eğim dolayısıyla açılamayan alanın toplam büyüklüğü……_...hektar
- Mevzii plan başvurularının yapıldığı tarihle parselasyon planının yasallaştığı tarih arasında geçen süre ortalama olarak nedir?……90…….
- Gelişme konut alanlarında yapılan parselasyon planlarında oluşturulan en küçük parsel büyüklüğü ne kadardır?…….260 m2……..
- Konut gelişme alanlarında TAKS ve KAKS değerleri nedir?

	minimum	ortalama	maksimum
TAKS	0,30	0,30	0,40
KAKS	1,20	1,30	1,60

- Gelişme konut alanlarındaki arsa büyüklükleri nedir?

minimum	ortalama	maksimum
260	500	1200 m2

Kent çeperinde gelişme konut alanlarında maksimum bina yükseklikleri nedir?.....4 kat.....

Konut için yapılan mevzii imar planlarının kabul edilme / reddedilme oranı nedir?.....%80 kabul.....

Geçen yılda, durdurulan inşaat veya iskana açılma yasağı getiren işlemlerin sayısı……20……

Mevcut konut stokuna ilişkin veriler

Belediyenizde Numaratajda kaydı olan daire sayısı = 42 585

Ruhsatlı konutların oranı……%85……..

Gecekonduların oranı……_……..

Hisseli tapu gelişmelerin oranı……%15…...

İmara açılan kamu mülkiyetindeki arsaların miktarı

Dönemler	Hazine	Belediye	Vakıf	toplam
1981-1985				
1986-1990				
1991-1995				
1996-2000				
2001-2005				
Toplam				

Bu arsalardan kooperatiflere veya özel kişi ve kuruluşlara satılanlar ile belediye şirketleri tarafından üzerinde konut üretilenlerin miktarı

Dönemler	Kooperatiflere satılan	Özel kişi ve kuruluşlara satılan	Belediye Şirketlerine satı.	toplam
1981-1985				
1986-1990				
1991-1995				
1996-2000				
2001-2005				
Toplam				

Belediye şirketleri veya TOKİ aracılığıyla gerçekleşen konut sayısı

Dönemler	
1981-1985	
1986-1990	
1991-1995	
1996-2000	
2001-2005	
Toplam	

4. 1985 ve 2000 NÜFUS SAYIMLARI VERİLERİNDEN OTURULAN KONUTUN ODA SAYISINA ve HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE DEĞERLENDİRİLMESİ

Hanehalklarının oturdukları konutlarda oda sayısının yeterliliğine göre sıkışıklık durumunun incelendiği bu bölümde, Tablo 4.1'de 1985 yılı nüfus sayımı verilerinden elde edilen hanehalkı değerlerine göre Samsun il merkezinde 1985 yılında toplam hanehalklarının yüzde 57'sinin normal altı sayıda odası bulunan konutlarda oturdukları, normal sayıda odaya sahip konutlarda oturanların oranının yüzde 34, normal üzeri odalı konutlarda oturanların oranının ise yüzde 8 olduğu görülmektedir. Hanehalkı büyüklüklerine göre oranların dağılımında üç kişiye kadarki hanehalklarının çok büyük bölümü (en az yüzde 85'i) normal veya normal üzeri sayıda odalı konutlarda otururken, dört kişilik hanehalklarının yüzde 57'si, daha büyük hanehalklarının yüzde 79-90'ı normal altı sayıda odası bulunan konutlarda oturmaktadırlar. Çoğunlukla ruhsatsız inşa edilmiş olan konutlarda oturdukları tahmin edilebilen beş veya daha çok sayıda kişiden oluşan hanehalklarının oda sayısı bakımından oldukça sıkışık koşullarda yaşadıkları anlaşılmaktadır. Bu veriler 1985 yılında Samsun il merkezinde konut kullanımında oda sayısı bakımından sıkışıklığın bulunduğunu, hanehalklarının yarıdan fazlasının standart altı kabul edilebilecek büyüklükte konutlarda oturduğunu göstermektedir.

İlçe merkezleri için toplam dağılım il merkezleri dağılımına oldukça yakın veya eşittir: normal altı oda sayısı bulunan konutlarda oturanların oranı yüzde 58, normal sayıda odalı konutlarda oturanların oranı yüzde 34 ve normal üzeri sayıda odası bulunan konutlarda oturanların oranı yüzde 8'dir. İlçe merkezlerinde de üç kişiye kadar büyüklükteki hanehalklarının en az yüzde 83'ü normal veya normalden çok sayıda odalı konutlarda otururken, dört kişilik hanehalklarının yüzde 51'i normalden az sayıda odası bulunan konutlarda oturmaktadır. İl merkezinde olduğu gibi dört veya daha çok sayıda kişinin yaşadığı hanehalklarının hiçbirinin normalden çok sayıda odalı konutlarda oturmadıkları ortaya çıkmıştır.

Tablo 4.2'deki dağılıma bakıldığında Samsun il merkezinde 2000 yılında toplam normal altı sayıda odası bulunan konutlarda oturdukların oranı yüzde 40'a gerilemiş, normal sayıda odaya sahip konutlarda oturanların oranı yüzde 45'e, normal üzeri odalı konutlarda oturanların oranı ise yüzde 16'ya yükselmiştir. Hanehalkları büyüklüklerine göre dağılımda, dört kişiye kadarki hanehalklarının normalden az sayıda odası bulunan konutlarda oturanlarının oranları azalmış, 1 ve 2 kişilik hanehalklarından normal sayıda odası bulunan konutlarda oturanların oranları azalırken normalden çok sayıda odası bulunan konutlarda oturanların oranları artmıştır. Üç ve dört kişilik hanehalklarından, hem normal hem normalden çok sayıda odası bulunan konutlarda oturanların oranları artmıştır. Beş kişilik hanehalkları için, oranları düşük de olsa benzer bir eğilimin varlığından söz edilebilirken, altı veya daha çok sayıda kişiden oluşan hanehalkları için normalden az sayıda odalı konutlarda oturanların oranları yüzde yüze yakın düzeylere yükselmiştir. Ancak bu gruptaki hanehalklarının sayısı 13847'den 12417'ye, toplam hanehalkları içindeki oranı ise yüzde 27'den yüzde 13'e gerilemiştir.

Bu bulgular 1985-2000 döneminde Samsun il merkezinde gereksinimi karşılayacak düzeyde konut üretimi gerçekleşirken, hanehalklarının çoğu için konut kullanımında sıkışıklık sorununun azaldığını, genellikle ruhsatsız oluşmuş yerleşmelerde oturdukları tahmin edilebilen büyük hanehalklarının sayısı ve oranının azalmasına karşın sıkışıklık sorunlarının arttığını ve bu hanehalklarının tümüne yakınının normalden az sayıda odalı konutlarda oturur duruma geldiklerini göstermektedir.

İlçe merkezleri için hesaplanan oranlar, 2000 yılında il merkezine göre bir miktar farklılaşmıştır. İlçe merkezlerinde, normalden az sayıda odalı konutlarda oturanların oranı, yüzde 44'e gerilemekle birlikte il merkezinden daha yüksek, normal sayıda odalı konutlarda oturanların oranı yüzde 39 ile il merkezinden daha düşük iken normalden çok sayıda odalı konutlarda oturanların oranı yüzde 18 ile il merkezinden yüksektir. Böylece ilçe merkezlerinde de, il merkezinde olduğu gibi artan konut üretimiyle birlikte konut kullanımında sıkışıklık sorunu bir miktar azalmıştır. Beş kişiye kadar büyüklüğü olan hanehalkları içinde normalden az sayıda odalı konutlarda oturanların oranları 1985-2000 döneminde azalmış, özellikle dört kişilik hanehalkları için bu oran yüzde 51'den yüzde 26'ya inmiştir. Altı veya daha çok kişiden oluşan hanehalklarından normalden az sayıda odalı konutlarda oturanların oranları yüzde 92-98 düzeylerine yükselmiştir. Bu gruptaki hanehalklarının sayısı 12161'den 14989'a yükselirken toplam içindeki oranı yüzde 36'dan yüzde 23'e gerilemiştir.

Sonuç olarak Samsun ilçelerinde de konut sayısının artışından her sosyal grubun aynı yönde etkilenmedikleri, konut kullanımında sıkışıklık sorunu hanehalklarının çoğu için ortadan kalkarken sayısı artan ancak toplam içindeki oranı azalan kalabalık hanehalkları için bu sorunun daha da büyüdüğü ortaya çıkmıştır.

Tablo 4.1. 1985 YILI NÜFUS SAYIMI VERİLERİ İTİBARİYLE OTURULAN KONUTUN ODA SAYISINA GÖRE HANEHALKI SAYISI

SAMSUN İl Merkezi					Oran (%)		
HH Büyük.	**Toplam HH s.**	**Normal altı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**	**Normal altı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**
1	2695	189	536	1967	7,01	19,89	72,99
2	5262	145	3305	1810	2,76	62,81	34,40
3	7562	1094	5924	541	14,47	78,34	7,15
4	11794	6687	5100		56,70	43,24	0,00
5	10136	9168	960		90,45	9,47	0,00
6	6386	5707	675		89,37	10,57	0,00
7	3589	3179	408		88,58	11,37	0,00
8	1761	1490	270		84,61	15,33	0,00
9	967	822	143		85,01	14,79	0,00
10+	1144	907	236		79,28	20,63	0,00
Toplam	**51296**	**29388**	**17557**	**4318**	**57,29**	**34,23**	**8,42**
SAMSUN İlçe Merkezleri					**Oran (%)**		
HH Büyük.	**Toplam HH s.**	**Normal altı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**	**Normal altı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**
1	1386	99	323	960	7,14	23,30	69,26
2	3056	64	1775	1207	2,09	58,08	39,50
3	3904	648	2738	509	16,60	70,13	13,04
4	6300	3183	3108		50,52	49,33	0,00
5	6661	5594	1054		83,98	15,82	0,00
6	4743	3957	772		83,43	16,28	0,00
7	3018	2416	585		80,05	19,38	0,00
8	1804	1436	354		79,60	19,62	0,00
9	1069	812	241		75,96	22,54	0,00
10+	1527	1039	471		68,04	30,84	0,00
Toplam	**33468**	**19248**	**11421**	**2676**	**57,51**	**34,13**	**8,00**

Kaynak: TÜİK, 1985 Genel Nüfus Sayımı

Tablo 4.2. 2000 YILI NÜFUS SAYIMI VERİLERİ İTİBARİYLE OTURULAN KONUTUN ODA SAYISINA GÖRE HANEHALKI SAYISI

SAMSUN İl Merkezi					**Oran (%)**		
HH Büyük.	**Toplam HH s.**	**Normal altı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**	**Normal altı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**
1	5545	160	690	4675	2,89	12,44	84,31
2	13792	78	6201	7513	0,57	44,96	54,47
3	19080	906	15920	2254	4,75	83,44	11,81
4	27652	10039	17081	532	36,30	61,77	1,92
5	17000	14533	2372	95	85,49	13,95	0,56
6	7513	7257	230	26	96,59	3,06	0,35
7	2945	2909	36		98,78	1,22	0,00
8	1123	1114	9		99,20	0,80	0,00
9	395	390	5		98,73	1,27	0,00
10+	441	424	17		96,15	3,85	0,00
	95486	**37810**	**42561**	**15095**	**39,60**	**44,57**	**15,81**
SAMSUN İlçe Merkezleri							
HH Büyük.	**Toplam HH s.**	**Normal altı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**	**Normal altı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**
1	2523	83	304	2436	3,29	12,05	96,55
2	7681	46	2554	5081	0,60	33,25	66,15
3	9355	433	6389	2533	4,63	68,30	27,08
4	15869	4089	10945	835	25,77	68,97	5,26
5	12822	8798	3900	124	68,62	30,42	0,97
6	7246	6710	475	61	92,60	6,56	0,84
7	3970	3877	93		97,66	2,34	0,00
8	1652	1618	34		97,94	2,06	0,00
9	800	784	16		98,00	2,00	0,00
10+	1321	1239	82		93,79	6,21	0,00
	63239	**27677**	**24792**	**11070**	**43,77**	**39,20**	**17,51**

Kaynak: TÜİK, 2000 Genel Nüfus Sayımı

5. 1985 VE 2000 YILI NÜFUS SAYIMLARI VERİLERİYLE KONUTTA MÜLKİYET VE KİRACILIKTAKİ DEĞİŞMENİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Türkiye genelinde ve örnek olarak seçilen illerde, il toplamı, il merkezi ve ilçe merkezleri itibariyle oturulan konutun mülkiyet durumuna göre dağılımı 1985 ve 2000 yılı nüfus sayımı verilerinden karşılaştırmalı olarak incelenmiştir. 1985 Yılı verilerinde mülkiyet konusunda, "kira ödüyor" ve "kira ödemiyor" olmak üzere ikili bir ayrım bulunmaktadır. 2000 Yılı verileri ise "ev sahibi", "kiracı", "lojmanda oturan", "ev sahibi değil ama kira ödemeyen" ve "diğer" kategorilerinde olmak üzere daha ayrıntılı bir mülkiyet durumu açılımı sağlamaktadır. 1985 sayımında, 'lojmanda oturanların' 'kira ödeyenler', 'ev sahibi değil ama kira ödemeyenlerin' de 'kira ödemiyor' kategorisi içinde sınıflandırılmış olduğu kabul edilerek aşağıdaki değerlendirmeler yapılmıştır.

1985 durumu:
1985 Yılı nüfus verilerine göre hanehalkı ve oturulan konutun kira ödeyen ve ödemeyenlere göre dağılımını gösteren Tablo 5.1'e göre Samsun il toplamında kira ödemeyenlerin toplam hanehalkı sayısına oranı yaklaşık % 79,9'dur. İl merkezi ve ilçe merkezlerinde bu oran % 55,2 ve %65,2 ile örnek olarak seçilen iller arasında en düşük değerleri göstermektedir. Kira ödeyenlerin oranları ise il toplamı, il merkezi ve ilçe merkezleri için sırasıyla % 20,1, % 44,8 ve % 34,8 olarak tespit edilmiştir. Buna göre Samsun il merkezinde görece yüksek bir kiracılık oranı olduğu anlaşılmaktadır. Yine örnek olarak seçilen iller içerisinde il merkezinde yaşayan hanehalkları arasında en yüksek kiracılık oranını Samsun'dadır..

2000 durumu:
2000 Yılı nüfus verilerine göre hanehalkı ve oturulan konutun ev sahipliği ve kiracılık durumunu gösteren Tablo 5.2'de ise Samsun il toplamında ev sahibi oranının yaklaşık % 73,7 olduğu görülmektedir. Samsun il merkezinde 2000 yılında ev sahiplerinin oranı % 57,4, ilçe merkezlerinde ise %65'dir. Kiracılık ise, il toplamında %20,3, il merkezinde % 34,3 ve ilçe merkezlerinde % 29,2 oranındadır. Ev sahibi olmayıp da kira ödemeyen grup Samsun'da il toplamında %3,8, il merkezinde %6,4 ve ilçe merkezlerinde %3,7 civarında oranlarda bulunmaktadır. 2000 yılı nüfus sayımında Samsun'da lojmanda oturan hanehalkı oranları il toplamı, il merkezi ve ilçe merkezleri için sırasıyla % 1,9, % 1,6 ve % 1,8 lik oranlara sahiptir.

Karşılaştırma:
Samsun il toplamında 1985 yılından 2000 yılına gelindiğinde ev sahipliği oranında azalma olurken, hem il merkezinde hem de ilçe merkezlerinde artış olmuştur. Kiracılık oranları ise 1985 yılından bu yana il bütününde artarken, il merkezinde yaklaşık 10 puanlık, ilçe merkezlerinde de yaklaşık 4 puan azalmıştır.

Bu sonuçlar, gereksinime göre yeterli miktarda konut üretiminin gerçekleştirildiği Samsun ilinin kentsel yerleşmelerinde kiracılık oranı azalırken mülk konutun payının arttığını ortaya koymaktadır.

Tablo 5.1. 1985 yılı Nüfus Sayımları İtibariyle Mülkiyet Durumuna Göre Hanehalkı Sayıları ve Yüzdeleri

SAMSUN				ORAN(%)		
	İl toplamı	İl merkezi	İlçe Merkezi	İl toplamı	İl merkezi	İlçe Merkezi
Kira ödemiyor	156734	28307	21808	79,86	55,18	65,16
Kira ödüyor	39515	22989	11660	20,14	44,82	34,84
Toplam	**196249**	**51296**	**33468**			

Tablo 5.2. 2000 yılı Nüfus Sayımları İtibariyle Mülkiyet Durumuna Göre Hanehalkı Sayıları ve Yüzdeleri

SAMSUN	ORAN(%)					
	İl toplamı	İl merkezi	İlçe Merkezleri	İl toplamı	İl merkezi	İlçe Merkezleri
Ev sahibi	195909	54770	41111	73,75	57,37	64,98
Kiracı	53844	32727	18474	20,27	34,28	29,20
Lojmanda oturan	5021	1512	1160	1,89	1,58	1,83
Ev sahibi değil ama kira ödemeyen	10036	6138	2332	3,78	6,43	3,69
Diğer	815	323	190	0,31	0,34	0,30
Toplam	**265625**	**95470**	**63267**			

6. 1984 VE 2000 BİNA SAYIMLARI VERİLERİ KULLANILARAK SAMSUN İLİNDEKİ YERLEŞMELERLE İLGİLİ DEĞERLENDİRMELER

6.1. Binaların Kat Yüksekliği ve Taban Alanları

Samsun il merkezi ve diğer belediyelerdeki binaların kat sayılarına göre dağılımı Tablo 6.1'de gösterilmiştir. Samsun il merkezinde 1984 yılında 1 katlı bina sayısının toplam 23937 bina içinde % 33.3'lük, 2 katlı bina sayısının ise % 31.3'lük bir paya sahip olduğu görülmektedir. Bir veya iki katlı binalar toplamının bina stoku içindeki payı yüzde 64.7'dir. Beş veya daha çok katlı binaların toplam sayısı 2303, oranı ise yüzde 9.6 olarak hesaplanmıştır. Böylece Samsun il merkezinde 1984 yılında çok katlı apartmanların toplam binalar içinde çok büyük olmasa da diğer illere göre daha fazla paya sahip olduğu ortaya çıkmaktadır.

1984 yılı Bina Sayımının bina kat yükseklikleri verileri, binaların arsa üzerinde kapladıkları alanlarıyla ilgili verileriyle karşılaştırıldığında Tablo 6.2'de Samsun il merkezinde, içinde konut bulunan 19736 binanın yüzde 68.6'sının taban alanı 100 m2'den küçük, yüzde 4.3'ünün taban alanı ise, çok katlı apartmanlar için uygun olan 200 m2'den büyüktür. Konut birimi sayılarının bina taban alanı sayılarıyla ilişkilendirilebildiği 1984 Sayımı verilerinden, il merkezindeki 59987 konutun yüzde 46.2'si, taban alanı 100 m2'den küçük binalarda, yüzde 17.6'sı ise taban alanı 200 m2'den büyük binalarda yer aldığı hesaplanmıştır. Bu bulgular Samsun kentinde 1984 yılında kadar henüz geniş parseller üzerinde çok katlı apartman konutu yapımının hız kazanmadığını göstermektedir.

2000 yılı Bina Sayımı verilerinden Samsun il merkezinde 1 katlı binaların sayısı toplam 27642 bina içinde (1984'e göre) % 16'ya, 2 katlı binaların oranı da % 24'e gerilemiştir. Kentte 1-2 katlı binalar toplamı 15504'ten 11230'a azalırken, oranı 24 puanlık azalmayla yüzde 40.6'ya inmiştir. Buna karşılık 5 veya daha çok katlı binaların toplamı 6458, oranı da 14 puanlık artışla yüzde 23.3 olmuştur. 1984-2000 döneminde konut birimi sayısındaki artışın büyük bölümünün, toplam sayısı 4000 kadar artan 5 veya daha çok katlı apartmanlarla sağlandığı anlaşılmaktadır. 1984-2000 yılları Samsun kentinde bina stokunda dönüşüm yaşandığı, aynı zamanda 3-4 katlı binalarla 5 veya daha çok katlı apartman yapımının hız kazandığı dönem olmuştur.

Binaların arsa üzerinde kapladıkları alanlarla ilgili 2000 Bina Sayımı verileri 1984-2000 döneminde Samsun kentinde bina stokunun çok katlı yapılara dönüşümü konusunda yukarıda özetlenen bulgularla örtüşmektedir. Bu dönemde taban alanı 100 m2'den küçük binaların sayısı 13545'den 16794'e yükselirken, oranı ise yüzde 68.6'dan yüzde 46,7'ye düşmüştür. Buna karşılık taban alanı 200 m2 veya daha çok olan binaların sayısı 865'ten 4091'e, oranı ise yüzde 4.3' ten 11.4'e yükselmiştir. Beş ve daha çok katlı bina sayısı 6458 iken taban alanı 200 m2 ve daha büyük bina sayısının 4091 olması, arsanın kıt olduğu bu kentte apartmanların üçte-birinden fazlasının (yüzde 36,5'inin) küçük parseller üzerinde inşa edildiğini göstermektedir.

Samsun ilinde belediye teşkilatı bulunan tüm yerleşmelerde 1984 yılında binaların kat sayısına göre dağılımını gösteren oranlar il merkezi için hesaplanan oranlardan biraz farklıdır (Tablo 6.1). Belediyeler toplamında 1-2 katlı binaların oranı yüzde 78.9 ile il merkezinden 14 puan fazla, 5 veya daha çok katlı binaların oranı ise yüzde 4.5 ile il merkezi için hesaplanan oranın yarısı kadardır. Binaların arsa üzerinde kapladıkları alanlarla ilgili istatistikler de Samsun kenti istatistikleri ile benzer özellikler göstermektedir. Taban alanı 100 m2'den küçük 33604 bina toplam binaların yüzde 67.7'sini oluşturmaktadır. Taban alanı 200 m2'den

büyük binaların sayısı 1643, oranı ise yüzde 3.3 olarak stok içinde oldukça küçük bir paya sahiptir.

2000 yılı verilerine göre ildeki belediyelerde toplam bina sayısı 1984 yılı bina sayısının 2 katına yakın bir artış göstermiştir. Toplam stok içinde 1-2 katlı binaların oranının 1984 yılına göre 8 puan gerileyerek 69.8 olduğu, buna karşılık 5 veya daha çok katlı bina sayısının 2681'den 10922'ye, oranının ise yüzde 9.4'e yükseldiği görülmektedir. Binaların arsa üzerinde kapladıkları alanlara göre dağılımında da il merkezinde olduğu gibi radikal değişiklikler olmuş, taban alanı 100 m2'den küçük binaların sayısı 52422'ye yükselirken, oranı yüzde 45.4'e inmiştir. İl merkezinde olduğu gibi taban alanı 200 m2'den büyük binaların sayısı 11479'a, oranı ise yüzde 10'a yükselmiştir. Bu veriler il bütününde de apartmanlaşmanın hız kazandığını göstermektedir.

Bu veriler Samsun'da stoktaki niteliksel ve niceliksel değişmenin il bütününde gerçekleştiğini ortaya koymaktadır. 1984-2000 döneminde apartmanlaşma hız kazanmış ve daha büyük parselde yer alan binaların sayısı ve oranı artmıştır.

6.2. Teknik Altyapı

Tablo 6.3'de 1984 yılı bina sayımına göre binaların borulu su tesisatı, pis su tesisatı, elektrik tesisatına göre dağılımı, Samsun il merkezinde toplam 29698 binadan % 94'ü borulu su tesisatına sahipken, % 95'i kanalizasyon, % 0,41'i foseptik ve % 98'i de elektrik tesisatına sahip olduğunu göstermektedir. Bu veriler, Samsun'da mevcut ruhsatsız yerleşmelerin çoğuna Belediye tarafından altyapı şebekelerinin ulaştırıldığı şeklinde yorumlanabileceği gibi, kanalizasyon şebekesi olmayan yerleşmelerde binaların atık sularının kanala veya dereye boşaltılmasının da TÜİK'in Bina Sayımı'nı gerçekleştiren personeli tarafından kanalizasyon sisteminin mevcut olduğu şeklinde değerlendirilmiş olmasıyla ilişkili olabilir.

Belediyeler toplamına bakıldığında ise toplam 58602 binanın % 88'i borulu su tesisatına sahip, % 65'i kanalizasyon, % 24'ü foseptik ve %97'si de elektrik tesisatı bulundurmaktadır.

2000 yılı bina sayımları doğrultusunda ise Samsun kentinde toplam 27642 binanın % 98'inde borulu su tesisatı bulunurken, % 96'sında kanalizasyon ve % 0,91'inde de foseptik bulunmaktadır. Belediyeler toplamında ise % 90 oranında borulu su tesisatına sahip bina varken toplam 115595 binanın içinde, % 65 kanalizasyona sahip ve % 26 da foseptiğe sahip bina bulunmaktadır.

Bu bulgular, Samsun kentinde 1984-2000 döneminde binaların borulu su tesisatına sahip olma ve kanalizasyon şebekesine erişme bakımından durumlarının daha da iyileştiğini, ancak ildeki belediye teşkilatı bulunan diğer yerleşmelerde kanalizasyon şebekesine bağlanan bina sayısı artmış olmasına karşın oranının değişmediğini göstermektedir. Böylece ildeki Samsun dışındaki yerleşmelerin belediyelerinin altyapı yatırımı konusunda yeterli olanaklara sahip olmadığı anlaşılmaktadır.

Tablo 6.1. Binaların, Kat Sayılarına Göre Dağılımı

1984 Bina Sayımı					
SAMSUN					
İL MERKEZİ			**BELEDİYELER TOPLAMI**		
Bina kat s.	**Bina s.**	**Oran(%)**	**Bina kat s.**	**Bina s.**	**Oran(%)**
1	7990	33,38	**1**	25662	43,79
2	7514	31,39	**2**	20610	35,17
3	4039	16,87	**3**	6585	11,24
4	2066	8,63	**4**	3024	5,16
5	1307	5,46	**5**	1569	2,68
6	492	2,06	**6**	577	0,98
7_9	439	1,83	**7_9**	470	0,80
10+	65	0,27	**10+**	65	0,11
Toplam	**23937**		**Toplam**	**58602**	
2000 Bina Sayımı					
SAMSUN					
İL MERKEZİ			**BELEDİYELER TOPLAMI**		
Bina kat s.	**Bina s.**	**Oran(%)**	**Bina kat s.**	**Bina s.**	**Oran(%)**
1	4528	16,38	**1**	43116	37,30
2	6702	24,25	**2**	37081	32,08
3	5427	19,63	**3**	14726	12,74
4	4484	16,22	**4**	9454	8,18
5	3449	12,48	**5**	6523	5,64
6	1660	6,01	**6**	2622	2,27
7_9	1195	4,32	**7_9**	1607	1,39
10+	154	0,56	**10+**	170	0,15
Toplam	**27642**		**Toplam**	**115595**	

Kaynak: TÜİK, 1984 ve 2000 Bina Sayımı Verileri

Tablo 6.2. İçinde Konut Bulunan Binaların Oturduğu Taban Alanlarının Bina ve Konut Sayısına Göre Dağılımı (*)

1984 Bina Sayımı						
SAMSUN						
İL MERKEZİ				**BELEDİYELER TOPLAMI**		
Bina alanı (m2)	**Bina s.**	**Konut s.**	**Oran(%)**	**Bina s.**	**Konut s.**	**Oran(%)**
0-49	1702	2128	**8,62**	3947	4483	**7,96**
50-74	5491	10355	**27,82**	13915	19956	**28,07**
75-99	6352	15238	**32,18**	15742	28401	**31,76**
100-149	4224	13821	**21,40**	12213	28602	**24,64**
150-199	1087	7812	**5,51**	2082	10826	**4,20**
200-299	572	5602	**2,90**	1181	8259	**2,38**
300-499	222	3572	**1,12**	362	4612	**0,73**
500+	71	1395	**0,36**	100	1596	**0,20**
Toplam	**19736**	**59987**		**49569**	**106819**	
2000 Bina Sayımı						
SAMSUN						
İL MERKEZİ				**BELEDİYELER TOPLAMI**		
Bina alanı (m2)	**Bina s.**	**Oran(%)**		**Bina s.**	**Oran(%)**	
0-49	1719	**4,78**		8393	**7,26**	
50-74	3791	**10,54**		13402	**11,59**	
75-99	11284	**31,38**		30627	**26,50**	
100-149	12756	**35,48**		46112	**39,89**	
150-199	2286	**6,36**		5513	**4,77**	
200-299	2592	**7,21**		6799	**5,88**	
300-399	711	**1,98**		2167	**1,87**	
400-499	289	**0,80**		824	**0,71**	
500-749	264	**0,73**		697	**0,60**	
750-999	98	**0,27**		214	**0,19**	
1000-1999	85	**0,24**		226	**0,20**	
2000+	52	**0,14**		552	**0,48**	
Toplam	**35954**			**115595**		

Kaynak: TÜİK, 1984 ve 2000 Bina Sayımı Verileri
(*) Bilinmeyen olarak sınıflandırılan binalar katılmamıştır.

Tablo 6.3. Binaların Kullanım Amaçlarına, Borulu Su Tesisatı, Pis Su Tesisatı, Elektrik Tesisatına Göre Dağılımı

1984 Bina Sayımı						
SAMSUN						
İL MERKEZİ						
		Borulu su tesisatı	**Kanalizasyon**	**Fosseptik**	**Elektrik tesisatı**	
	Bina sayısı	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**	
Tümü konut		15296	15464	80	15625	
Çoğunluğu konut		3590	3579	10	3606	
Çoğunluğu İşyeri		336	335		338	
Toplam	23937	22727	22806	99	23617	
		94,95	**95,28**	**0,41**	**98,66**	
BELEDİYELERTOPLAMI						
		Borulu su tesisatı	**Kanalizasyon**	**Fosseptik**	**Elektrik tesisatı**	
	Bina sayısı	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**	
Tümü konut		38273	27015	12585	40602	
Çoğunluğu konut		6825	5795	1057	6991	
Çoğunluğu İşyeri		1138	847	292	1162	
Toplam	58602	51852	38612	14442	57208	
		88,48	**65,89**	**24,64**	**97,62**	
2000 Bina Sayımı						
SAMSUN						
İL MERKEZİ				**BELEDİYELER TOPLAMI**		
	Borulu su tesisatı	**Kanalizasyon**	**Fosseptik**	**Borulu su tesisatı**	**Kanalizasyon**	**Fosseptik**
	Bina s.	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**
	27156	26 709	251	104701	75 910	30 571
ORAN (%)	**98,24**	**96,62**	**0,91**	**90,58**	**65,67**	**26,45**

Kaynak: TÜİK, 1984 ve 2000 Bina Sayımı Verileri

7. SAMSUN KONUT ÜRETİCİLERİ ANKETİ

Samsun'da Veri Araştırma A.Ş tarafından yapılan Konut Üreticileri Anketi 42 şirkete uygulanmıştır. Örnek seçimi Ticaret Odası'ndan elde edilen, Odaya kayıtlı konut yapımcısı şirketler listesinden, son yıllarda bu alanda faaliyetini sürdüren şirketler önceden belirlenerek seçilmiştir**.** Anketler Mart 2007 tarihinde yapılmıştır.

Bu raporda ilk aşamada elde edilen frekans tablolarından anket yapılan şirketlerin özellikleri, konut yapımını gerçekleştirme biçimleri ve Samsun'da bu alanda karşılaştıkları güçlükler, buldukları olanaklar hakkındaki görüşlerini belirleyen özet tablolar sunulmaktadır. Anket sonuçlarının ayrıntılı değerlendirilmesi hem her il için hem de örnek seçilen 8 il karşılaştırılmalı olarak sonuç raporunda sunulacaktır. Aşağıda, sunulan tablolarla ilgili kısa değerlendirmeler verilmektedir.

1. Firmaların kaç yıldır konut ürettiklerini gösteren Tablo 7.1'de en büyük grubun 1970-1986 dönemini kapsayan 21-37 yıl olduğu görülmektedir. Diğer taraftan firmaların yarısının 6-20 yıl arasında bir süredir konut ürettikleri dikkate alındığında Samsun'da 1980'li yılların ikinci yarısında görülen konut üretimindeki artışın yeni firmaların da bu sektöre girmesine yol açtığı söylenebilir.
2. Tablo 7.2'de anket yapılan firmanın yılda inşa edebilecekleri konut sayısı görülmektedir. Firmaların yarıdan çoğu (%63,1'i) yılda 6-20 arasında konut üretecek, toplam firmaların ise yüzde 89,5' i yılda en çok 50 konut üretebilecek kapasiteye sahiptir. Yılda 100'den çok konut üretebilecek kapasitede firma anket yapılan firmalar arasında bulunmamaktadır. Konut yapım sanayinde küçük sermayeli firmaların en büyük grubu oluşturduğu bilinen bir husus olmakla birlikte, büyük kapasiteli/sermayeli firma sayısındaki pek çok ülkede ve Türkiye'deki bazı kentlerde görülen artışın Samsun'da henüz sınırlı olduğu, tek parselde apartman yapımının yaygın olduğu ortaya çıkmaktadır.

3. İnşaat sektöründe, bazı firmaların yalnızca taahhüt işi üstlendikleri, bazılarının satış amaçlı konut ve diğer bina inşaatları yaptıkları, bazılarının ise her iki faaliyeti birarada yürüttükleri bilinmektedir. Samsun'da anket yapılan firmaların yüzde 16,7'sinin yalnızca taahhüt işi yaptıkları, yüzde 57'sinin satış amaçlı konut inşa ettikleri, yüzde 26,2'sinin ise her ikisini de birlikte yürüttükleri Tablo 7.3'te görülmektedir.

4. Konut üretiminde geleneksel yöntemlerin büyük ağırlıkta olduğu Samsun'da da Tablo 7.4'teki verilerden kanıtlanmaktadır. Tünel kalıp ve prefabrike inşaat yöntemlerinin tek parselde konut üretiminde kullanımlarının pek olanaklı olmadığı, bu yöntemlerin geniş alana yayılan toplu konut inşaatlarında kullanıldığı bilinmektedir. Bu iki yöntemi yalnızca 6 firmanın kullanıyor olması, Samsun'da toplu konut yapımının çok yaygın olmadığının da bir göstergesi kabul edilebilir.

5. Tablo 7.5'te konut inşaatlarında firmaların yüzde 57'sinin taşeron kullanmadıklarını belirtmiş olmaları beklenen bir sonuç değildir, zira çok değişik ihtisas gerektiren işlerin birarada yapıldığı konut inşaatında firmalar tüm bu ihtisaslaşmış elemanları sürekli istihdam etmek yerine gerektiğinde hizmetlerini satın almaktadır. Bu soruya anket yapılan 42 firmadan 24'ünün taşeron kullanmadıkları şeklinde cevap vermiş olmaları, Samsun'da taşeron türü örgütlenmenin nispeten az geliştiği, inşaat şirketlerinin gereksinim duydukları ihtisas gerektiren işler için tek tek uygun kalifiye işçi tuttukları şeklinde yorumlanabilir.

6. Samsun'da anket yapılan şirketlerin konut yapımı için arsayı nasıl elde ettikleri, Tablo 7.6'da görülmektedir. Satış amaçlı konut inşa eden şirketlerin yüzde 54'ü (19'u) kendi arsası üzerine hiç konut inşa etmezken, yalnızca ikisi (yüzde 45,9'u) kat karşılığı anlaşma yapmadan konut üretmektedir. Diğer bir deyişle en yaygın arsa elde etme yolu kat karşılığı anlaşma olmakla birlikte, şirketin sahip olduğu arsa üzerinde konut üretmesi de oldukça yaygındır (şirketlerin yüzde 46'sını kapsamaktadır). Sonuç olarak şirketlerin büyük çoğunluğu hem kendi arsası hem de kat karşılığı anlaşma ile elde ettiği arsalar üzerinde konut üretmektedir

7. Diğer taraftan satış amaçlı konut üreten şirketlerin 9'u (yüzde 21'i) imarlı arsaya sahip olduklarını, yalnızca biri imarlı alan dışında arsa sahibi olduklarını belirtmişlerdir. Her ikisi birlikte olan şirket sayısı ise 2'dir (Tablo 7.7).

8. Ankette şirketlere hangi semtlerde konut ürettikleri ve her semte göre kat karşılığı anlaşmada arsa sahibinin payı ile üretilen konutun satış fiyatı sorulmuştur. Tablo 7.8'de firmaların ilk belirttikleri semtlerde yaptıkları kat karşılığı anlaşmalarda arsa sahibine verilen pay görülmektedir. Bu soruya cevap veren şirket içinde en fazla sayıda şirket yüzde 30 ve 40 pay verdiklerini(7'şer şirket), daha sonra ise 4 şirket yüzde 50 pay verdiğini belirtmişlerdir.

9. Tablo 7.9'da konut üreticilerinin konutun kalitesine göre yapımını gerçekleştirdikleri konutlarla ilgili bilgi verilmektedir. Tablo 7.9'da şirketlerin yüzde 57'5lik bölümünün lüks konut, yüzde 60'ının orta kalite konut inşa ettikleri, anket yapılan şirketlerin yalnızca yüzde 5'inin (2 şirket) ucuz konut inşa ettiği görülmektedir.

10. Tablo 7.10'da önceki tablodaki veri pekişmektedir, zira alt gelir grubuna yalnızca 1 şirket konut üretirken, düşük (en alt) gelirliler için konut üreten şirket bulunmamakta, diğerleri orta, üst ve en üst gelir grubu için konut üretmektedir.

11. Türkiye'de konut üreticilerinin işletme sermaye gereksinmelerini inşaat aşamasında konut satarak karşılayabildikleri bilinmektedir. Samsun'da satış amaçlı konut üreten 34 şirketin 13'ü inşaat aşamasında konut satmadıklarını belirtmişlerdir. Diğerleri içinde en büyük grubu inşaat aşamasında yapımını gerçekleştirdikleri konutların yüzde 16-30'unu satan firmalar (10 firma) oluşturmaktadır. Bu sonuç Samsun'da konut inşa eden firmaların yaklaşık yüzde 40'ının inşaatlarını kendi kaynaklarını kullanarak finanse ettiklerini göstermektedir.

12. Türkiye'de konut kredisi sisteminin yeterince gelişmiş olmaması nedeniyle konut yapımcıları satışta güçlüklerle karşılaşmaktadır. Bu nedenle kendilerinin konut satın alanlara taksitli ödeme seçenekleri sundukları belirtilmektedir. Samsun'da anket yapılan satış amaçlı konut üretimini gerçekleştiren 30 firmanın 14'ü satışlarında vadeli satış yaptıklarını (yüzde 46,7), 16'sı ise vadeli satmadıklarını belirtmişlerdir (Tablo 7.12). Peşinat oranı yüzde 5 ile 70 arasında değişmekte olup en yüksek oranla (4 firma) yüzde 50 peşinatı kabul etmektedir. Daha sonraki yüksek peşinat oranına sahip 3 firmanın ise vadeli satışta uyguladıkları peşinat oranı ise yüzde 70'tir.

13. Vadeli satışlarda uygulanan taksit süresi 2 aydan başlayıp 60 aya kadar çıkabilmektedir (Tablo 7.13). Ancak en çok uygulanan vade (5 şirket) 12 aydır. Konut

14. Tablo 7.14'te Samsun'da konut üretiminin şirketler bakımından olumlu ve avantajlı yönleri ile ilgili verilen cevaplar sunulmuştur. Kentin hızlı büyüyor olması, konut kalitesi, satış kolaylığı, kentin büyük, güçlü ve gelişen bir şehir olması anket yapılan firmalar tarafından sıkça dile getirilen olumlu hususlar arasındadır. İmarlı arsa ve arazilerin çokluğu yalnızca 1 firma tarafından olumlu bir yön olarak belirtilmiştir. Ancak anket yapılan 20 şirket (yaklaşık yarısı) olumlu bir tarafının olmadığını belirtmiştir.

15. Olumsuz hususlar arasında ise arsa bulma zorluğu toplam firmaların yüzde 22'si (9 firma) tarafından dile getirilmiş, inşaat yapımında uzmanlık eksikliği ikinci yüksek (7 firma) olumsuz husus olarak belirtilmişken, 6 firma finans sıkıntısını belirtmiş ve 9 firma da olumsuz bir husus görmediklerini ifade etmişlerdir. Düzensiz kentleşme ve yüksek maliyet/kar marjının düşük olması gibi olumsuzluklar 5'er firma tarafından belirtilmiştir (Tablo 7.15).

16. Arsa üretimi ve konut üretimi arasındaki ilişkiyi belirleyebilmek amacıyla konut üreticilerine arsa temin etme hakkındaki görüşleri sorulmuştur. Anketi cevaplayan 42 şirketin yarıdan fazlası (yüzde 64,3'ü) arsa elde etmeyi zor veya çok zor, yüzde 4,8'i ise (2 firma) kolay olarak tanımlamıştır. Arsa elde etmenin ne zor ne kolay olduğu cevabı ise 13 (toplamın yüzde 31'i) firma tarafından verilmiştir. Arsa elde etmenin genellikle zor veya çok zor olduğu görüşü, arsa sahipleriyle kat karşılığı anlaşma yapmanın güçlüğü nedeniyle belirtilmiş olabileceği gibi, kentteki imarlı arsa üretiminin yetersizliği ile de ilişkili olabileceği düşünülebilir (Tablo 7. 16).

17. Tablo 7.17'de konut üreticilerinin arsa fiyatları hakkındaki görüşleri sunulmaktadır. Anket yapılan şirketlerden 9'u (yüzde 21,4) arsanın çok pahalı, 23 şirket de pahalı olduğunu belirtmiş, böylece anket yapılan şirketlerin yüzde 76,2'si arsanın pahalı veya çok pahalı olduğunu ifade etmişlerdir. Arsa fiyatları hakkında ikinci en yüksek cevabı oluşturan"Ne pahalı ne ucuz" cevabı 9 şirket tarafından verilmiştir. Arsa fiyatlarının ucuz olduğu hakkında görüş belirten firma sayısı ise yalnızca 1'dir.

18. Tablo 7.18'de izlenebileceği gibi inşa edilen konutların satışında güçlük olup olmadığı ile ilgili soru için verilen cevaplar en büyük grubun (25 şirket) 'zor ' cevabı olduğu biçimindedir. Buna karşılık şirketlerin yüzde 14,3'ü (6 şirket) satışın 'çok zor' olduğunu belirtirken, yüzde 23,8'i 'ne zor ne kolay' olarak cevaplamışlardır. Konutların satışının kolay olduğu cevabı ise yalnızca 1 şirket tarafından dile getirilmiştir. Yukarıda belirtildiği gibi ödenebilir koşullarda uzun vadeli konut kredilerinin yokluğunda konut yapımcılarının vadeli satışlar yapmak zorunda kalmaları nedeniyle bu cevaplar beklenen yöndedir.

Tablo 7.1. Anket Yapılan Firmanın Kaç Yıldır Konut Yapımında Faaliyet Gösterdiği

Yıl Sayısı	Firma Sayısı	Oran (%)	Bileşik Yüzde
1-2	5	11,9	11,9
3-5	2	4,8	16,7
6-10	10	23,9	40,5
11-20	11	26,3	66,7
21-37	14	33,5	100,0
Toplam	**42**	**100,0**	

Tablo 7.2. Firmanın 1 Yılda İnşa Edebileceği Daire Sayısı

Daire Sayısı	Firma Sayısı	Oran (%)	Bileşik Yüzde
1-5	2	5,3	5,3
6-10	13	34,2	39,4
11-20	11	28,9	68,4
21-50	8	21,05	89,5
51-80	4	10,5	100,0
Toplam	**38(*)**	**100,0**	

(*) 4 Firma soruyu yanıtsız bırakmıştır.

Tablo 7.3. Konut Yapımında Faaliyet Türü

Faaliyet Türü	Firma Sayısı	Oran (%)	Bileşik Yüzde
Taahhüt işi	7	16,7	16,7
Satış amaçlı inşaat	24	57,1	73,8
Her ikisi birlikte	11	26,2	100,0
Total	**42**	**100,0**	

Tablo 7.4. Konut İnşaatı Yöntemleri

İnşaat Yöntemi	Firma Sayısı (*)	Oran (%)
Geleneksel	39	92,9
Tünel kalıp	5	11,9
Prefabrike	1	2,4

Tablo 7.5. Konut İnşaatında Taşeron Kullanımı

	Firma sayısı	Oran (%)
Evet	18	42,9
Hayır	24	57,1
Total	42	100,0

Tablo 7.6. Konut Yapımcılarının Satış Amaçlı İnşa Ettikleri Konutların Arsalarını Nasıl Elde Ettikleri

	Kendi Arsası Üzerinde		Kat Karşılığı Anlaşmayla	
İnşaatlarının Yüzdesi	**Şirketlerin Sayısı**	**Şirketlerin Yüzdesi**	**Şirketlerin Sayısı**	**Şirketlerin Yüzdesi**
0	19	54,3	2	5,9
5-10	2	5,7	1	2,9
11-30	3	8,6	3	8,8
31-50	2	5,7	4	11,8
51-70	6	17,1	1	2,9
71-99	1	2,9	4	11,8
100	2	5,7	19	55,9
TOPLAM	**35(*)**	**100**	**34(*)**	**100**

(*) Satış amaçlı konut üretmeyen 7 şirket bu soruyu yanıtsız bırakmışlardır.

Tablo 7.7. Anket Yapılan Konut Üreticilerinin Arsa ve Makina Parkı Sahipliği (*)

	Sahip Olan Şirketlerin Sayısı	Oranı (%)
İmarlı Arsa	9	21,4
İmarsız Arsa	1	2,4
Her İkisi Birlikte	2	4,8
Makina Parkı	10	23,8

(*) Anket yapılan 42 şirkete oranı

Tablo 7.8. Kat Karşılığı Anlaşmalarla Konut İnşa Edilen Semtlerde Arsa Sahibine Verilen Ortalama pay (yüzde)

Arsa sahibi payı (%)		Oranı (%)
10	1	3,8
20	2	7,7
25	1	3,8
30	7	26,9
35	3	11,6
40	7	26,9
50	4	15,5
60	1	3,8
Toplam	**26(*)**	**100,0**

Tablo 7.9. Samsun'da Firmaların 3 Tür Konut Üretimine Göre Dağılımı

Konut Türü	Şirket Sayısı(*)	Oranı
Lüks konut	23	57,5
Orta kalite	24	60,0
Ucuz konut	2	5,0

(*) 3 şirket bu soruyu yanıtsız bırakmıştır.
(*) Birden çok şıkkı işaretleyen şirket bulunduğu için toplamı 42'den büyüktür.

Tablo 7.10. İnşa Edilen Konutları Satın Alan Gelir Gruplarına Göre Konut Üreticisi Firma Sayısı

Gelir Grubu	Firma Sayısı
En Üst	8
Üst	25
Orta	28
Alt	1
Düşük	0

Tablo 7.11. Ürettikleri Konutları İnşaat Aşamasında Satan Firmaların Satışlarının Toplam İçindeki Oranı

Satılan Konutun Oranı (%)	Firma Sayısı	Oranı (%)
15 veya daha az	2	5,9
16-30	10	29,4
31-40	2	5,9
41-60	3	8,8
61-90	3	8,8
91-100	1	3,0
Toplam	**21**	**61,8**
Satmayanlar	13	38,2
Satış Amaçlı Konut Üretenler	**34(*)**	**100.0**

(*)Bir firma soruyu yanıtlamamıştır.

Tablo 7.12. Ürettikleri Konutları Vadeli Satan Firmaların Satışta Aldıkları Peşinat Oranı

Vadeli Satışta Peşinat Oranı (%)	Firma Sayısı	Oranı (%)
5	1	3,3
25	1	3,3
30	2	6,7
40	2	6,7
50	4	13,4
60	1	3,3
70	3	10,0
Toplam Vadeli Satanlar	**14**	**46,7**
Vadeli Satmayanlar	**16**	**53,3**
Satış Amaçlı Konut Üreten Firmalar Toplamı	**30(*)**	**100.0**

(*) 4 şirket soruyu yanıtlamamıştır.

Tablo 7.13. Vadeli Satış Yapan Konut Üreticilerinin Kabul Ettikleri Taksitle Ödeme Süresi (Ay)

Taksit Vadesi (Ay)	Firma Sayısı	Oranı
2	1	3,4
4	1	3,4
10	2	7,1
12	5	17,3
18	1	3,4
24	1	3,4
36	1	3,4
60	1	3,4
Toplam Vadeli Satanlar	**13**	**44,8**
Vadeli Satmayanlar	**16**	**55,2**
Satış Amaçlı Konut Üreten Firmalar Toplamı	**29(*)**	**100.0**

(*) 6 şirket soruyu yanıtlamamıştır.

Tablo 7.14. Samsun'da satış amaçlı konut yapımı ve satışının olumlu/ avantajlı hususları

Olumlu/Avantajlı Hususlar	Görüşü Belirten Firma Sayısı	Oranı (%)
Büyük, güçlü ve gelişen bir şehir olması	7	16,7
Konutların kalitesi	4	9,5
Diğer	6	14,3
Bilmiyorum/ Hatırlamıyorum	2	7,1
Olumlu bir tarafı yok	20	47,6
Satış kolaylığı	1	2,4
İmarlı arsa ve arazilerin çokluğu	1	2,4
TOPLAM	**41(*)**	**100,0**

(*) Bir firma bu soruyu yanıtsız bırakmıştır.

Tablo 7.15. Samsun'da satış amaçlı konut yapımı ve satışının olumsuz hususları/ zorluklar

Olumsuz Hususlar/Zorluklar	Görüşü Belirten Firma Sayısı	Oranı (%)
Düzensiz kentleşme/ Planlama/ Yapılaşma	5	12,2
Arsa bulma zorluğu	9	22,0
Yüksek Maliyet/ Kar marjının düşük olması	5	12,2
Finans sıkıntısı	6	14,6
Kalifiye eleman/ Kalifiye ekip bulma zorluğu	2	4,9
Arz talep dengesizliği	1	2,4
Sektördeki eksiklikler	1	2,4
İnşaat yapımının uzmanların elinde olmaması	7	17,1
Genel ekonomik sıkıntılar	4	9,8
Diğer	2	4,9
Bürokratik engeller/ zorluklar	2	4,9
Devlet kurumları tarafından da inşaat yapılması	1	2,4
Konutların kalitesi/ beğenilir olmaması	1	2,4
Olumsuz bir şey yok	9	22,0
Konut kalitesine önem verilmemesi	1	2,4
TOPLAM	**41**	**100,0**

(*) 1 şirket bu soruyu yanıtsız bırakmıştır.

Tablo 7.16. Samsun'da Konut İnşa Etmenin Avantajları ve Dezavantajları ile İlgili Olarak, Arsa Temin Etmek Hakkında Konut Üreticilerinin Görüşü

	Bu Görüşe Katılan Firma Sayısı	Oranı (%)	Bileşik Oran (%)
Çok zor	7	16,7	16,7
Zor	20	47,6	64,3
Ne zor ne kolay	13	31,0	95,2
Kolay	2	4,8	100,0
Toplam	**42**	**100,0**	

Tablo 7.17. Samsun'daki Konut Üreticilerinin Arsa fiyatları Hakkındaki görüşleri

	Bu Görüşe Katılan Firma Sayısı	Oranı (%)	Bileşik Oran (%)
Çok pahalı	9	21,4	21,4
Pahalı	23	54,8	76,2
Ne pahalı ne ucuz	9	21,4	97,6
Ucuz	1	2,4	100,0
Toplam	**42**	**100,0**	

Tablo 7.18. Samsun'da Konut Üreticilerinin Konut İnşa Etmenin Avantajları ve Dezavantajları ile İlgili Olarak, İnşa Ettiğiniz Konutları Satmak Konusundaki Görüşleri

	Bu Görüşe Katılan Firma Sayısı	Oranı (%)	Bileşik Oran (%)
Çok zor	6	14,3	14,3
Zor	25	59,5	73,8
Ne zor ne kolay	10	23,8	97,6
Kolay	1	2,4	100,0
Toplam	**42**	**100,0**	

8. SAMSUN EMLAK KOMİSYONCULARI DEĞERLENDİRMESİ

Samsun'da konut ve arsa fiyatlarının düzeyini ve semtlere göre değişimini belirlemek için 24 emlak komisyoncusuna Veri Araştırma A.Ş. tarafından Mart 2007'de anket uygulanmıştır. Anket verilerinden 3+1 odalı, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir daire ile, 3+1 odalı, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin fiyat ve aylık kirası ile ilgili sonuçlar aşağıda sunulan Tablo 8.1'de görülmektedir. Kentin farklı fiyat düzeylerindeki semtlerinde ortalama fiyatlar ve kiralar önemli miktarda farklılaşmaktadır. Kentte 3+1 odalı, asansörsüz, kalorifersiz konutların ortalama fiyatı 68250 YTL, kaloriferli konutların 95833 YTL ye kadar alınabilmektedir. Buna karşılık 3+1 kaloriferli dairelerden ortalamanın üstü fiyatlı olanlarının fiyatı 112 500 (ortalama) YTL iken ortalamanın altı fiyatlı olanlarının fiyatı 95833(ortalama) YTL olarak belirlenmiştir. Ortalamanın üzeri fiyatlı semtlerle ortalamanın altı fiyat düzeyi olan semtler arasındaki fiyat farkı 4+1 odalı konutlarda daha fazla yükselmektedir.

Samsun'da arsa fiyatları ile ilgili olarak belirlenen fiyatlardan, Türkiye'nin Habitat II Konferansında sunduğu ülke raporunda hesaplanması istenen göstergelerden olan "Arsayı İmara Açma Katsayısı" hesaplanmıştır. Arsayı imara açma katsayısı kentin uç alanlarında imarlı-altyapılı bir arsanın metrekare fiyatının yakın çevresindeki imarsız-altyapısız bir arsanın metrekare fiyatına oranı olarak tanımlanmıştır. Katsayının yüksek olduğu kentlerde imarlı-altyapılı arsanın kıt olduğu, düşük olduğu kentlerde ise bu tür arsaların sunumunda bir darboğaz olmadığı şeklinde yorumlanmaktadır (Tablo 8.2-8.3) .

Tablo 8.6'da yeni gelişen konut alanları yakınlarında imarsız bir arazinin metrekare fiyatları verilmiştir. Buna göre ortalama fiyata sahip bölgelerde böyle bir arazinin ortalama metre kare fiyatı 17,50 YTL iken, ortalama üstü bölgelerde bu değer 22,67'ye çıkmaktadır. Ortalamanın altında fiyata sahip olan bölgelerde ise imarsız bir arazinin metrekare satış fiyatı ortalama 12,29 YTL'dir.

Samsun'da ortalama fiyatlı bölgelerden 2 kata kadar konut yapılabilen semtler için bu katsayı arsa fiyatlarının aritmetik ortalamasına göre 26.2, 3-4 katlı bina inşa edilen bölgelerdeki semtlere göre 40, 5-6 katlı konut yapılan semtler için 52 olarak hesaplanmaktadır. Aritmetik ortalama yerine medyan değerler alındığında bu oranlar sırasıyla, 25, 53.3 ve 66.6 olmaktadır. Sözü edilen Türkiye raporunda bu göstergenin ülke bütünü için 2.37, Ankara için 3.07 olarak hesaplandığı dikkate alındığında, Samsun'da her tür konut için hesaplanan ortalamaların hem Türkiye hem de örnek seçilen diğer illerin merkezlerine göre çok yüksek olduğu ortaya çıkmaktadır. Bu sonuç, Karadeniz Bölgesinde dar bir kıyı şeridinde yer alan Samsun'da arsanın çok kıt olmasıyla ilişkilidir. Tarım arazilerinin imarlı alanların yakınında bulunmaması nedeniyle fiyatların uzakta yer alan tarlalar için verildiği, tarım arazisi fiyatlarının çok düşük olması nedeniyle katsayının çok yüksek çıktığı tahmin edilebilir. Ancak imarlı arsa fiyatlarının aritmetik ortalaması bakımından Samsun örnek seçilen il merkezlerinden Antalya ve Bursa'dan sonra üçüncü sıradadır. Samsun için sorun, imarsız arsa fiyatlarının, kentsel gelişme potansiyeli bulunmayan araziler için çok düşük olarak belirlenmiş olmasıdır.

Tablo 8.1. Bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir daireye ait ortalama fiyat ve kiralar (YTL)						
	Bu kentte, ortalama fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın altında fiyatlara sahip ruhsatlı dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalama fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte, ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte, ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası
Cevaplayan Sayısı	24	24	24	24	24	24
A.Ortalama	72083,33	82083,33	68250,00	340,63	393,75	320,63
Minimum	40000	45000	38000	250	300	200
Maksimum	100000	120000	120000	525	550	600
Bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1,asansörlü, kaloriferli yeni bir daireye ait ortalama fiyat ve kiralar (YTL)						
	Bu kentte, ortalama fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın altında fiyatlara sahip ruhsatlı dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalama fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte, ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte, ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası
Cevaplayan	24	24	24	23	23	23
Aritmetik Ortalama	101041,67	112500,00	95833,33	455,43	523,91	428,26
Minimum	65000	70000	60000	300	350	275
Maksimum	140000	150000	130000	700	800	700

Bir apartmanın ön cephesinde yer alan,2.veya 3. katta 4+1 ve asansörsüz,kalorifersiz yeni bir daireye ait ortalama fiyat ve kiralar (YTL)						
	Bu kentte, ortalama fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın altında fiyatlara sahip ruhsatlı dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalama fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte, ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte, ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası
Cevaplayan	24	24	24	23	23	23
Aritmetik Ortalama	96666,67	108541,67	90750,00	426,09	491,30	396,74
Minimum	70000	75000	60000	250	300	200
Maksimum	150000	160000	140000	600	700	750
Bir apartmanın ön cephesinde yer alan,2.veya 3. katta 4+1 ve asansörlü,kaloriferli yeni bir daireye ait ortalama fiyat ve kiralar (YTL)						
	Bu kentte, ortalama fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın altında fiyatlara sahip ruhsatlı dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalama fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte, ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte, ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası
Cevaplayan	24	24	24	23	23	23
A. ortalama	148541,67	171875,00	137708,33	582,61	684,78	548,04
Minimum	80000	120000	50000	250	600	200
Maksimum	380000	400000	350000	850	900	800

Tablo 8.2. Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerde 2 kata kadar imarlı arsalara ait ortalama fiyatlar (YTL/m2)

	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalama fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 2 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın üstünde fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 2 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı olanlardan izin verilen kat adeti 2 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı
Cevaplayan Sayısı	12	12	12
Aritmetik Ortalama	460,83	513,33	404,58
Minimum	70	80	60
Maksimum	1200	1250	1100

Tablo 8.3. Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerde 3-4 kata kadar imarlı arsalara ait ortalama fiyatlar (YTL)

	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalama fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 3-4 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın üstünde fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 3-4 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı olanlardan izin verilen kat adeti 3-4 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı
Cevaplayan Sayısı	22	22	22
Aritmetik Ortalama	700,91	779,55	632,50
Minimum	70	80	65
Maksimum	1300	1500	1200

Tablo 8.4. Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerde 5-6 kata kadar konut inşa edilebilen imarlı arsalara ait ortalama fiyatlar

	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalama fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 5-6 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın üstünde fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 5-6 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı olanlardan izin verilen kat adeti 5-6 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı
Cevaplayan Sayısı	23	23	23
Aritmetik Ortalama	916,09	1049,57	1533,91
Minimum	80	90	70
Maksimum	1900	2500	18000

Tablo 8.5. Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerde yedi veya daha fazla katlı konut inşa edilebilen imarlı arsalara ait ortalama fiyatlar

	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalama fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti yedi ve fazla katlarda olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın üstünde fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti yedi ve fazla katlarda olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı olanlardan izin verilen kat adeti yedi ve fazla katlarda olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı
Cevaplayan Sayısı	21	21	21
Aritmetik Ortalama	1181,90	1332,86	1115,24
Minimum	125	140	90
Maksimum	2100	2500	2000

Tablo 8.6. Yeni gelişen alanların yakınlarından ortalama fiyata sahip olan bölgelerde imarsız bir arazinin ortalama metrekare fiyatı (YTL)

Cevaplayan Sayısı	18
Aritmetik Ortalama	17,50
Minimum	5
Maksimum	35

Tablo 8.7. Yeni gelişme alanları yakınlarındaki ortalamanın üstünde fiyata sahip ruhsatlı olan bölgelerde imarsız bir arazinin ortalama metrekare fiyatı (YTL)

Cevaplayan Sayısı	18
Aritmetik Ortalama	22,67
Minimum	10
Maksimum	40

Tablo 8.8. Yeni gelişen alanların yakınlarında ortalamanın altında fiyata sahip yörelerde imarsız bir arazinin metrekare fiyatı (YTL)

Cevaplayan Sayısı	17
Aritmetik Ortalama	12,29
Minimum	3
Maksimum	30

TÜBİTAK

PROJE NO: SOBAG 104K110

EK - 2.8

VAN'DA KONUT ÜRETİMİ

Prof.Dr. Ali TÜREL
ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

Prof.Dr. Hülya KOÇ
DEÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

Yardımcı Araştırmacı
Derya DOĞAN
ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

Aralık, 2007

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ..... 1

1.1. İlin Genel Özellikleri..... 1
1.1.1 Nüfus ve Ekonomik Yapıyla İlgili Özellikler.....1
1.2. Çalışmanın Kapsamı.....5

2. İNŞAAT RUHSATLARININ YILLARA VE YERLEŞMELERE GÖRE DAĞILIMI 6

3. VAN BELEDİYESİ'NİN PLANLAMA, ALTYAPI SUNUMU VE ARSA ÜRETİMİ FAALİYETLERİ 19

4. 1985 ve 2000 NÜFUS SAYIMLARI VERİLERİNDEN OTURULAN KONUTUN ODA SAYISINAVE HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE DEĞERLENDİRİLMESİ 25

5. 1985 VE 2000 YILI NÜFUS SAYIMLARI VERİLERİYLE KONUTTA MÜLKİYET VE KİRACILIKTAKİ DEĞİŞMENİN DEĞERLENDİRİLMESİ.....29

6. 1984 VE 2000 BİNA SAYIMLARI VERİLERİ KULLANILARAK VAN İLİNDEKİ YERLEŞMELERLE İLGİLİ DEĞERLENDİRMELER.....31

6.1. Binaların Kat Adetleri.....31
6.2. Teknik Altyapı.....32

7. VAN KONUT ÜRETİCİLERİ ANKETİ.....36

8. VAN EMLAK KOMİSYONCULARI ANKETİ VE DEĞERLENDİRMESİ.....47

1. GİRİŞ

VAN

1.1 İlin Genel Özellikleri

Doğu Anadolu Bölgesi'nde bir il olan Van 1985-2000 döneminde artan hanehalkı başına 0,36 adet konutun yapımına başlandığı il olmuştur. İl merkezi için bu oran 0,50, krizin etkili olduğu 2000'li yılların il yarısı da hesaba katıldığında 1985-2006 dönemi için 0,38 olarak hesaplanmıştır.

Bu çalışma il bütünü ve il merkezinde konut üretimine etki eden faktörleri ayrıntılı incelemeyi amaçlamaktadır.

1.1.1 Nüfus ve Ekonomik Yapıyla İlgili Özellikler

1990 ve 2000 Nüfus Sayımı verilerine göre ilçelerde şehir ve köy nüfusları ile yıllık nüfus artış hızı Tablo 1.1'de sunulmaktadır. Van ilinde toplam 12 ilçe bulunmaktadır. 2000 yılı kent nüfusu 284464 olan il merkezinin dışındaki ilçeler arasında nüfusu 70000'i geçen Erciş ve 19000'i geçen Muradiye dışındakiler küçük yerleşmelerdir. 1990-2000 döneminde Van merkez ilçenin yanısıra ilin toplam şehir ve köy nüfuslarının artış oranları Türkiye ortalamalarının oldukça üzerindedir. Kentsel nüfus yalnızca Başkale'de, kırsal nüfus ise Bahçesaray, Gevaş ve Muradiye'de azalmıştır.

Tablo 1.1.Van'da İlçelere Göre Şehir ve Köy Nüfusu ve Yıllık Nüfus Artış Hızı

		1990			2000			Yıllık Nüfus Artış Hızı (‰)		
	İlçeler	Toplam	Şehir	Köy	Toplam	Şehir	Köy	Toplam	Şehir	Köy
00	Merkez	207 870	155 623	52 247	356 494	284 464	72 030	53,93	60,30	32,10
01	Bahçesaray	17 246	3 116	14 130	16 795	3 524	13 271	-2,65	12,30	-6,27
02	Başkale	55 597	16 418	39 179	55 563	14 114	41 449	-0,06	-15,12	5,63
03	Çaldıran	41 879	4 780	37 099	56 485	12 841	43 644	29,91	98,79	16,24
04	Çatak	21 755	4 416	17 339	23 816	5 892	17 924	9,05	28,83	3,32
05	Edremit	14 113	4 790	9 323	18 005	6 481	11 524	24,35	30,23	21,19
06	Erciş	99 754	40 481	59 273	147 421	70 881	76 540	39,05	56,00	25,56
07	Gevaş	31 995	9 994	22 001	29 557	10 988	18 569	-7,92	9,48	-16,95
08	Gürpınar	42 947	3 994	38 953	37 226	6 211	31 015	-14,29	44,14	-22,78
09	Muradiye	40 040	11 167	28 873	54 692	19 702	34 990	31,18	56,76	19,21
10	Özalp	46 453	4 920	41 533	59 892	6 997	52 895	25,40	35,21	24,18
11	Saray	17 784	2 863	14 921	21 578	4 881	16 697	19,33	53,33	11,24
Van Toplamı		**637 433**	**262 562**	**374 871**	**877 524**	**446 976**	**430 548**	**31,96**	**53,19**	**13,84**
Türkiye Toplamı		**56 473 035**	**33 656 275**	**22 816 760**	**67 803 927**	**44 006 274**	**23 797 653**	**18,28**	**26,81**	**4,21**

Kaynak: TÜİK 2000 Genel Nüfus Sayımı, Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri yayınları

Van ilinde 12 ve daha yukarı yaştaki nüfus içinde işgücüne katılma oranı 2000 yılında yüzde 58,54'dür. Erkekler için bu oran yüzde 70,15 iken kadınlar için yüzde 46,81 olarak belirlenmiştir. TÜİK verilerine göre 1980-2000 döneminde erkekler için oran yaklaşık puan kadınlar için önemli bir değişiklik olmamıştır. 2000 Yılı Nüfus Sayımı verilerine göre Van ilinde işsizlik oranı yüzde 10,82'dir. İşsizlik oranı il merkezinde ise yüzde 32,16'ya yükselmektedir. Bu son oran incelenen sekiz il merkezi içinde en yüksek olanıdır.

Van'da ekonomik faaliyetlerde çalışanların Türkiye toplamlarına göre karşılaştırıldığı Tablo 1.2'de Van ilinde ziraatın başta gelen faaliyet alanı olduğu, ilde çalışanların üçte-ikisinin bu sektörde istihdam edildiği ve bu sektörde çalışanların oranının Türkiye ortalamasının yaklaşık 19 puan üzerinde bulunduğu görülmektedir. Buna karşılık imalat sanayiinde çalışanların oranı Türkiye ortalamasından yaklaşık 10 puan düşüktür. Ticarette çalışanların oranı da Türkiye ortalamasına göre yarı yarıya düşükken, hizmetlerde çalışanların oranı Türkiye ortalamasının 1,5 puan kadar üzerindedir. Van ilinde sanayide çalışanların oranının yalnızca yüzde 2,18 ve Türkiye ortalamasından yaklaşık 10,4 puan düşük olduğu görülmektedir.

İlde tarımsal faaliyetlerin yoğunlaşmasına karşın il merkezinde hizmetlerde çalışanların oranı en yüksektir. Çalışanların yaklaşık yarısı bu sektörde çalışmakta ve oran Türkiye il merkezleri ortalamasının yaklaşık 18 puan üzerinde bulunmaktadır. Buna karşılık imalat sanayiinde çalışanların oranı, il bütününde olduğu gibi, Türkiye ortalamasının oldukça altındadır (yaklaşık 18 puan). Ziraatta ve inşaatta çalışanların oranlarında, Türkiye il merkezleri oranına göre yaklaşık bir buçuk puanlık yükseklik görülmektedir. Mali kurumlarda çalışanların oranı ise Türkiye il merkezleri ortalamasına göre 4 puan kadar düşüktür. İl merkezinde işsizlik oranın yüksekliği ve sanayide çalışanların oranlarının çok düşük oluşu dikkate alındığında hizmetler sektöründeki yığılmanın kişilerin kendilerine iş yaratma çabaları ile ilişkili olabileceği tahmin edilebilir.

Tablo 1.2. Türkiye ve Van'da Ekonomik Faaliyetlerde Çalışanların Sayısı ve Oranı

Faaliyetler	Türkiye Toplamı		Van İli		Türkiye İl Merkezleri		Van İl Merkezi	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
Ziraat	12576827	48,38	186249	67,17	112639	1,36	1536	3,43
Madencilik	96035	0,37	63	0,02	21052	0,25	30	0,07
İmalat Sanayii	3276173	12,60	6046	2,18	2140998	25,85	3461	7,73
Elektrik, Gaz ve Su	98152	0,38	722	0,26	55556	0,67	396	0,88
İnşaat	1196246	4,60	10388	3,75	581473	7,02	4151	9,27
Top. Peraken. Ticaret	2512777	9,67	12038	4,34	1585679	19,15	7850	17,52
Ulaştırma, Haber. Depola.	853255	3,28	5880	2,12	516153	6,23	3149	7,03
Mali Kurumlar	808126	3,11	2134	0,77	604326	7,30	1433	3,20
Toplum Hizm. Sosyal ve Kişisel Hizm.	4545535	17,48	52942	19,09	2645080	31,94	22592	50,43
Diğer	34015	0,13	824	0,30	18266	0,22	204	0,46
TOPLAM	**25997141**	**100**	**277286**	**100**	**8281222**	**100**	**44802**	**100**

Kaynak: TÜİK 2000 Genel Nüfus Sayımı, Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri yayınları

Van ilinde yapılan işe göre istihdam edilen nüfusun dağılımını gösteren Tablo 1.3'te, ilde tarım ve hayvancılıktaki yoğunlaşma Tablo 1.2'deki verilerle örtüşmektedir. Van ilinde tarım ve hayvancılıkta çalışanların oranı Türkiye ortalamasının 19 puan üzerindedir. İlde hizmet işlerinde çalışanlar da Türkiye ortalamasının üzerindedir. Diğer faaliyetlerde çalışanların oranları Türkiye ortalama değerlerinden azdır.

Van il merkezinde ise tarım dışı üretim faaliyetlerinde çalışanlar ve ulaştırma makinalarını kullananların oranı en yüksek olmakla birlikte bu oran Türkiye ortalamasının yaklaşık 11,5 puan altındadır. Sanayi tesisleri sayısı fazla olmayan kentte bu alanda çalışanların sayısının ve oranının yüksek olması beklenmemektedir. İlmi ve teknik elemanlar ve serbest meslek sahiplerini oluşturan grubun oranı Türkiye il merkezleri ortalamasına oldukça yakındır. Üniversitenin varlığının yanı sıra Van'ın bölgeye profesyonel hizmet sunan bir merkez niteliği taşımasının bu alanda çalışanların oranının Türkiye ortalamasını küçük bir miktarda aşan düzeyde olmasına neden olduğu söylenebilir. Türkiye il merkezleri oranlarına göre hizmetlerde çalışanların oranları 8,4 puan, idari personelin ise 2,5 puan kadar yüksektir.

Tablo 1.3. Türkiye ve Van'da Yapılan İş ve İstihdam Edilen Nüfus

Faaliyetler	Türkiye Toplamı		Van İli		Türkiye İl Merkezleri		Van İl Merkezi	
	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
İlmi, Teknik, Serbest Meslek	1901739	7,32	11515	4,15	1208769	14,60	6663	14,87
Müteşebbisler, Yöneticiler	366346	1,41	1518	0,55	245012	2,96	897	2,00
İdari Personel	1543499	5,94	11489	4,14	1063872	12,85	6903	15,41
Ticaret-Satış Personeli	1603313	6,17	8310	3,00	1078889	13,03	5420	12,10
Hizmet İşlerin. Çalışanlar	1939402	7,46	24083	8,69	1086961	13,13	9660	21,56
Tarım, Hayva. Çalışanlar	12593050	48,44	186367	67,21	123618	1,49	1606	3,58
Tarım Dışı İşler, Ulaştırma Çalışanları	6033486	23,21	33749	12,17	3465505	41,85	13505	30,14
Bilinmeyen	16306	0,06	255	0,09	8596	0,10	148	0,33
TOPLAM	**25997141**	**100**	**277286**	**100**	**8281222**	**100**	**44802**	**100**

Kaynak: TÜİK 2000 Genel Nüfus Sayımı, Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri yayınları

Gayri Safi Yurt İç Hasıla (GSYİH) nın sektörlere göre dağılımında en büyük payın yüzde 34,87 ile devlet hizmetlerinde olduğu, bu oranın Türkiye ortalamasından 24,74 puan yüksek olduğu görülmektedir. İkinci yüksek pay yüzde 23,44 ile tarımındır ve bu oran da Türkiye ortalamasından 9,36 puan yüksektir. Üçüncü önemli iş alanı ulaştırma ve haberleşme sektörü olup bu sektöründe payı Türkiye ortalamasından 3,08 puan yüksektir.

Van'da fert başına GSYİH Türkiye ortalamasından 1142 YTL. düşüktür ve Van'ın 695,19 YTL. olan fert başına GSYİH'sı Türkiye ortalamasının ancak yüzde 37,8'ini oluşturmaktadır. Van'da GSYİH'nın 1987-2000 dönemindeki artış hızı Türkiye ortalamasının 0,15 puan üzerindedir. Sektörlere göre ise tarım, sanayi, kar amacı gütmeyen özel hizmet kuruluşları ve ithalat vergisi Türkiye ortalamasının oldukça üzerinde, ticaret ve ulaştırma ve haberleşme ile devlet hizmetleri ise bir miktar üzerinde artış göstermiştir.

Sonuç olarak, bu veriler Van'ın ekonomisinin büyük bölümünün tarıma ve devlet hizmetlerinin sağladığı gelire bağlı olduğunu, sınıra yakın olması nedeniyle ulaştırma ve haberleşmenin de gelişme gösterdiğini, ancak tüm ekonomik faaliyetlerin sağladığı katma değerin Türkiye ortalamasının çok gerisinde olduğunu ve il merkezinde yüksek işsizlik oranı bulunduğunu ortaya koymaktadır. Ekonomik yapıdaki bu sorunların konut talebini çok olumsuz etkilemesi kaçınılmazdır.

Tablo 1.4. Türkiye ve Van için Sektörlere göre 2000 Yılı Cari Fiyatlarla GSYİH ve Artış Hızı

Sektörler	2000 Yılı GSYİH Türkiye (Cari Fiyatlarla)		2000 Yılı GSYİH Van(Cari Fiyatlarla)		1987-2000 Dönemi Sabit Fiyatlarla Artış Oranı (1987=100)	
	Değer YTL	Oran (%)	Değer YTL	Oran (%)	Türkiye	Van
1.Tarım	17 540 631 272	14,08	142 990 536	23,44	119,88	161,51
2.Sanayi	29 027 781 732	23,30	35 270 136	5,78	175,03	236,90
3.İnşaat	6 483 105 965	5,20	23 121 967	3,79	109,9	69,55
4.Ticaret	24 906 512 880	19,99	57 319 411	9,40	179,18	181,19
a.Toptan ve perakende ticaret	20 522 601 959	16,47	47 477 018	7,78	175,88	178,11
b.Otel, lokanta hizmetleri	4 383 910 921	3,52	9 842 393	1,61	200,94	201,23
5.Ulaştırma ve haberleşme	17 645 564 229	14,16	105 163 456	17,24	180,77	198,29
6. Mali Kuruluşlar	4 698 024 379	3,77	8 942 477	1,47	129,29	94,34
7. Konut Sahipliği	5 772 955 047	4,63	11 058 084	1,81	128,86	109,05
8.Serbest meslek ve Hizmetler	4 430 360 312	3,56	7 229 933	1,19	154,84	139,32
9. (Eksi)İzafi banka hizmetleri	4 097 693 493	3,29	2 194 146	0,36	119,85	84,71
10. Sektörler toplamı (1-9)	106 407 242 322	85,41	388 901 855	63,75	157,23	157,23
11. Devlet hizmetleri	12 633 650 459	10,14	212 700 479	34,87	131,05	151,44
12. Kar amacı olmayan özel hizmet kuruluşları	477 140 623	0,38	318 150	0,05	128,99	293,21
13. Toplam (10+11+12)	119 518 033 404	95,93	601 920 484	98,67	155,72	156,83
14. İthalat vergisi	5 065 424 871	4,07	8 127 459	1,33	247,31	396,88
15. GSYİH (Alıcı fiyatlarıyla) (13+14)	124 583 458 276	100,00	610 047 942	100,00	158,97	159,12
2000 yılı Nüfusu	67 803 927		877 524			
Fert Başına GSYİH	**1837,41**		**695,19**			

1.2 Çalışmanın Kapsamı

Konut üretiminin illere göre farklılaşmasının incelendiği bu çalışmada yerel düzeyde araştırmalar dört başlık altında toplanmıştır. Önce il bütünü ve yerleşmelere göre konut inşaat ruhsatlarının zaman içindeki gelişimi ile kooperatifler ve kamu kuruluşlarının konut üretimine katkıları incelenmektedir. İlde yapımına başlanan konutların, daire sayıları olarak, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanmaya başlandığı 1966 yılından başlamak üzere, inşaat istatistiklerinin kesinleştiği son yıl olan 2006'ya kadarki gelişimi incelenmiştir. Yerleşmeler düzeyinde ise, aynı tablo il merkezi için 1985-2006 yılları için hazırlanarak grafik olarak sunulmuştur. İlçe belediyeleriyle, yılda ortalama 50 ve daha çok bina için ruhsat verilen yerleşmelerin, TÜİK'ten bilgisayar ortamında alınabilen 1990-2004 dönemini kapsayan verilerinden hazırlanan grafikler metin içinde sunulmuştur. İlçelere göre özetlenebilen bulgular ile Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS) teknikleri kullanılarak tematik haritalar hazırlanmıştır.

İkinci olarak belediyelerin imar ve parselasyon planları, altyapı sunumu arsa ve konut üretimindeki diğer etkinliklerini, kentteki yapılaşmayı belirleyen etmenleri mevcut konut stokunun miktarını, yasallık durumunu ve konut üretiminde belediyenin ve TOKİ'nin girişimlerini belirlemeyi amaçlayan Belediye Bilgi Formu hazırlanmıştır.

Bu form Van Belediyesinde ilgili birimlerden elde edilen veriler ve belediye çalışanları ile yapılan görüşmelerle doldurulmuştur. Raporda bu formda yer alan verilerin açılımı yer almaktadır.

Bu bölümdeki çalışmaların amacı, planlama sisteminin getirdiği kısıtlamaların konut üretimini ve fiyat düzeyini olumsuz etkilediği yönündeki kuramsal çalışmalarla ilişkili olarak geliştirilen, belediyelerin imar planlama ve altyapı sunum faaliyetleriyle oluşan arsa üretimi konusundaki etkinlik düzeyleri ile kentte konut üretimi arasında pozitif ilişki olduğu hipotezi ile ilişkili olarak gerekli bilgiyi üretmektir.

Raporun 4. bölümünde, Van'da konut kullanımında sıkışıklık durumu, oturulan konutlarda oda sayısına göre kişi sayısının elde edilebildiği 1985 ve 2000 nüfus sayımları verilerinden incelenmiştir. Beşinci bölümde aynı nüfus sayımlarından konutta mülkiyet ve kiracılıktaki değişiklik değerlendirilmiştir. Altıncı bölümde ise 1984 ve 2000 yılı Bina Sayımı verilerinden binaların kat yüksekliği ile arsa üzerinde kapladığı inşaat alanlarının bina ve konut sayısına göre dağılımındaki değişme, ve konutların borulu su tesisatı ile kanalizasyon sistemine erişme durumlarındaki gelişmeler incelenmiştir.

Yerel düzeyde yürütülen üçüncü araştırma konut yapımcıları anketidir. Oda'lardan alınan konut üreticisi şirketlerinin isim ve adreslerinin bulunduğu listelerden örnek seçilen 40 firmaya VERİ Araştırma Şirketi tarafından Mayıs 2007'de anket uygulanmış ve anket sonuçları 7. bölümde değerlendirilmiştir.

Yerel düzeydeki dördüncü araştırma olan Emlak Komisyoncuları Anketi ise Van'da, 20 emlakçi tarafından doldurulmuştur. Konut tipleri ve üç farklı fiyat düzeyi olan semte göre özetlenen anket verileri üzerine yapılan değerlendirme raporun 8. bölümünde yer almaktadır.

Sekiz il için yapılan bu çalışmalar raporun genel değerlendirme bölümünde sekiz il bir arada değerlendirilerek araştırmada öngörülen sorulara yanıt aranmaktadır.

2. İNŞAAT RUHSATLARININ YILLARA VE YERLEŞMELERE GÖRE DAĞILIMI

Şekil 2.1'de Van ilinde konut üretimi, inşaat ruhsatı istatistiklerinin Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanmaya başlandığı 1966 yılından, kesin istatistiklerin elde edilebildiği 2006 yılına kadar olan 41 yıllık dönemde görülmektedir. Yılda 2000'in üzerinde konut için inşaat ruhsatına 1990 ve 1994 yıllarında ulaşılmış, 1995 yılı ise 2500'den çok konut için inşaat ruhsatının verildiği tek yıl olmuştur. Tüm ülkede etkili olan 2001 krizinin yansıması grafikte görülmektedir. 2000 yılında 500 düzeyinde olan inşaat ruhsatı verilen daire sayısı, 2001, 2002 yıllarında da 1000'in altında kalmıştır. Krizden 2003 yılında çıkılmaya başlanmış, 2004 yılında ise önemli bir artışla konut inşaat ruhsatı sayısı 1991 yılı düzeyine erişmiştir. Bu artış 2005 yılında da devam ederek yılda 2500'ün üzerinde konutun yapımı için ruhsat verilerek 1966-2006 döneminin ikinci en yüksek düzeyine erişilmiştir. 2006 yılında ise ani bir düşüşle inşaat ruhsatı verilen konut sayısı 800 düzeyine inmiştir.

1985-2000 döneminde ilde artan hanehalkı başına yapımına başlanan konut sayısı 0.36 olarak hesaplanmıştır. Çalışmanın başında TÜİK'ten alınan il kentsel nüfuslarına göre yapılan hesaplamada bu katsayı 0,47 olarak bulunmuştur. Ancak çalışmanın ilerleyen aşamalarında Van'da 1985 yılında 2 köy ve bucak belediyesi (bu çalışmada belde belediyesi olarak tanımlanacaktır) bulunduğu, 2000 yılında bu sayının 8'e yükseldiği dikkate alınınca belde belediyelerinde artan hanehalkı sayılarının da hesaba katılması gerektiği anlaşılmıştır. Böylece başta 0,47 olan katsayı 0,36'ya inmiştir. Van ilinde ilk hesaplanan oranla yeniden hesaplanan oran arasındaki farkın küçük olması bu ilde belde belediyesi sayısının küçüklüğü ve buralarda yaşayan nüfusun azlığıyla ilişkilidir.

Örnek seçilen illerde konut stokunun niceliksel durumunu belirlemek için 1984 ve 2000 yılları Bina Sayımlarından elde edilen "illerde toplam konut birimi sayıları", 1985 ve 2000 Nüfus Sayımlarında belirlenen illerin kentsel yerleşmelerindeki toplam hane sayılarına bölünerek illerde hane başına konut birimi sayısı hesaplanmıştır. Nüfus Sayımı'nın Binalar Sayımı'ndan bir yıl sonra yapıldığı dikkate alındığında, bulunan orana yüzde 2-3 kadar ekleme yapılması gerekecektir. Buna göre Van ili için hane başına 1985 nüfusuna göre hesaplanan konut sayısı 1.03 iken bu oran 2000 yılına gelindiğinde 1.12 olmuştur. Van il merkezi için bu oranlar sırasıyla, 1,05 ve 1,12'dir. İlde artan hane sayısının yarısından azı için ruhsatlı konut üretilmiş olmasına karşın hane başına konut sayısının artmış olması ruhsatsız konut üretiminin boyutlarını ortaya koymaktadır.

Şekil 2.2'de, 1984-2006 döneminde Van kentinde yıllık yapı ve daire ruhsatları sayıları görülmektedir. Yılda 2000'den çok konuta ilk defa 1990 yılında ruhsat verilmiş, ve bu eşik yeniden yalnızca 1995 yılında 2324 konut için inşaat ruhsatı verilerek aşılmıştır. Van kentinde inşaat ruhsatı verilen konut sayısı en düşük düzeye krizin hissedilmeye başlandığı 1999 yılının hemen sonrasındaki yıl olan 2000 yılında 179 konut ruhsatıyla inmiştir. 2003 yılında toparlanmaya başlamış olan konut piyasası 2004 yılında, 2003 yılındaki çıkışını sürdürmeye devam etmiştir. 2005 yılında ise yılda yaklaşık 800 civarında konut için ruhsat verilen kentte, konut üretimindeki düşüş, ruhsat sayısının 500 düzeyine indiği 2006 yılında da devam etmiştir. Van'da 1985-2006 yılında artan hanehalkı sayısına göre 33652 kadar az sayıda konutun yapımına başlandığı hesaplanmıştır. Bu büyük eksiklik, ortalama yüzde 4 kadar boş konut gereksinimi ile yanma, yıkılma ve diğer nedenlerle stoktan eksilen konutlar da dikkate alındığında Van'da artan hanehalkı sayısına göre ruhsatlı konut üretiminin yetersizliğinin düzeyini göstermektedir.

Şekil 2.3'te il içindeki örnek seçilen belediyelerden yalnızca Erciş, Gevaş ve Edremit'te 1990-2004 döneminde kayda değecek sayıda konut üretiminin gerçekleştirildiği görülmektedir. Diğer üç yerleşmede yıllık konut ruhsatlarının sayısı 10 ile 15'in altında kalmıştır. Bu durum Van ilinde ruhsatlı konut üretiminin büyük bölümünün il merkezinde gerçekleştirildiğini ortaya koymaktadır.

İnşaat ruhsatı verilen daire sayılarının artan hanehalkı sayısına oranı Van il merkezi için 1985-2006 döneminde 0,38 olarak hesaplanmıştır. İl ve ilçe merkezleri için 1990-1994, 1995-1999, 2000-2006 ve 1990-2006 dönemleri için ayrı ayrı hesaplanan oranlar Şekil 2.4'te sunulmuştur. 1990-1994 döneminde en yüksek orana sahip olan ilçe belediyesinin Gevaş olduğu, hemen arkasından Van belediyesinin geldiği görülmektedir. Gevaş belediyenin haricindeki diğer tüm ilçe belediyelerinde oran 1'in altındadır. Van Belediyesi'nden sonra sırası ile Edremit (0,4), Erciş (0,2) ve Çaldıran (0,03) Belediyeleri gelmektedir. Çaldıran en düşük oranla gereksinimin çok altında konut üreten yerleşme iken, Van ilinde hanehalkı sayısının azalması nedeniyle oranın negatif çıktığı tek ilçe belediyesi Başkale belediyesidir. Bu yüzden diğer illerde uygulandığı gibi bu oran grafikte sıfır (0) olarak gösterilmiştir. Bunun dışında Bahçesaray, Çatak, Gürpınar, Muradiye, Özalp ve Saray belediyelerinde daire sayısı verilerine ulaşılamadığından o belediyelerin de oranları sıfır olarak görülmektedir.

1995-1999 döneminde Gevaş Belediyesi'nin 2,95'e düşen oranı geçen döneme göre azalmasına rağmen yine il içinde en yükseğidir. Ancak bu dönemde Van Belediyesi geçen dönem 0,85 olan oranını 0,4'e düşürmüştür. Bu dönemde Edremit ve Erciş belediyeleri ise geçen döneme göre artış göstermelerine rağmen bu artış konuta olan gereksinimi karşılayacak düzeye gelememiştir. 1990-1994 döneminde daire sayısı verilerine ulaşılamayan Muradiye belediyesinin bu dönemde daire sayısı verilerine ulaşılarak oranı 0,01 olarak hesaplanmış ve bu oranıyla artan hane başına en düşük konut üretiminin gerçekleştirildiği ilçe belediyesi olmuştur. Hemen sonrasında gelen ikinci en düşük belediye ise bir önceki dönemde en düşük orana sahip olan Çaldıran (0,02) belediyesi olmuştur.

Son dönem olarak ele alınan 2000-2006 döneminde Şekil 8.2.4'te görüldüğü üzere Edremit belediyesi ani bir çıkışla geçen iki dönemde de 1'in altında olan oranını 5,6 düzeyine getirmiştir. Ruhsat verilen konut sayısı yılda en çok 2005 yılında 1690 düzeyinde olmakla birlikte hesaplanan bu oran ilde 2000-2006 döneminin en yüksek oranıdır. Gevaş belediyesi ise, geçen iki döneme göre oranı azalmasına rağmen 1,5 ile ikinci en yüksek orana sahip belediye olmuştur. Van il merkezinde geçen dönemde başlayan düşüşün bu dönemde de devam ettiği görülmektedir. 2000-2006 döneminde 1'in üstünde orana sahip ilçeler Edremit ve Gevaş'tır. Erciş belediyesinin 1995-1999 döneminde 0,6 olan oranı 0,3'e düşmüştür. Erciş Belediyesi'nin önceki dönemde gösterdikleri artış eğilimleri gereksinimi karşılamaya yetmemiş iken son dönemde oranları daha da düşmüştür. Bu dönemde Muradiye'nin oranı 0,01'den 0,23'e yükselmiş, önceki dönemdeki en düşük oranlı ilçe olan Çaldıran belediyesi bu dönemde de bu özelliğini korumuştur. Başkale belediyesi 2000-2006 döneminde yalnızca 5 tane konutun üretimi için inşaat ruhsatı almasına rağmen, hanehalkı sayısındaki azalma yüzünden oranı negatif çıkmış ve bu oran grafikte sıfır (0) olarak kabul edilmiştir.

Son 17 yılı kapsayan 1990-2006 döneminde Van Belediyesi için oran 0,4 olarak hesaplanmıştır. En yüksek orana sahip belediye 3,02 ile Edremit Belediyesi olurken, en düşük orana sahip belediye ise 0,01 ile Çaldıran Belediyesi olmuştur. Edremit ve Gevaş Belediyesi'nin dışında oranı 1'in üzerinde olan başka ilçe belediyesi ise bulunmamaktadır. Hesaplanan oranlar Van kentinde, ayrıca Edremit ve Gevaş dışındaki ilçe belediyelerinde ihtiyacı karşılayacak düzeyde konut üretilmediğini göstermektedir.

Şekil 2.5'te Van ilinde yapımına başlanan konut sayısında kooperatiflerin payı görülmektedir. Van ilinde 1987, 1996 ve 1997 yıllarında konut üretiminin yarıya yakın bölümü kooperatifler tarafından gerçekleştirilmiştir. Özellikle 1987 yılında kooperatiflerin payı yüzde 50'yi aşarak yüzde 60'lar düzeyine yükselmiştir. 1994-1995 dönemi, kooperatiflerin konut üretiminde yüzde 30'lar düzeyindeki payla etkin oldukları ikinci bir dönem olarak tanımlanabilir. 1989 yılında yüzde 10'un altına inen oran 1990-1993 döneminde yüzde 10-20 düzeyinde kalmıştır. Türkiye'de 1999 yılındaki Marmara depreminin ardından konut sektöründe başlayan krizin kooperatiflerin konut üretimine etkisi Van ilinde aynı yıldan (1999) itibaren görülmeye başlanmış ve 1999 yılında yüzde 10'un altında kalmıştır. 2000 yılında görece artan kooperatiflerin payı 2003 yılında il bütününde yüzde 30'ların üzerine çıkmış, 2004 ve 2005 yıllarında kooperatif oranında bir düşüş yaşanırken 2006 yılındaki artışla oran yüzde 10'un üzerine çıkmıştır.

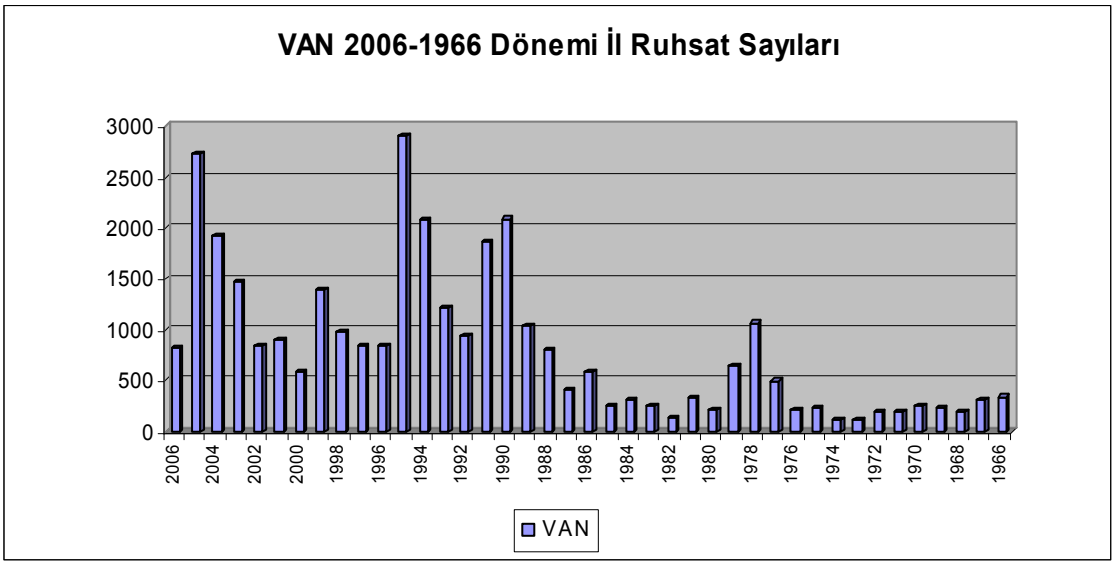
Van ilinde, 1987-2006 döneminde (1985 ve 1986 yılları için toplam ruhsatlardan yaklaşık sayılar hesaplanabilmiştir) kooperatifler tarafından yapımına başlanan konut sayısı 5732 iken Van kentinde 5291 olmuştur. Van il bütününde ve Van Belediyesi tarafından verilen kooperatif ruhsatlarının toplam ruhsatlara oranının yıllara göre dağılımında zaman içinde önemli bir fark ortaya çıkmamıştır. Yalnızca krizin etkilerinin görüldüğü 2000 yılında il bütününde yüzde 20-30 seviyelerinde olan kooperatiflerin oranı aynı yıl Van il merkezinde yüzde 70-80 seviyelerine ulaşmıştır (Şekil 2.6). 1996 yılında ise bunun tersi bir durum yaşanarak il bütününde yüzde 50 seviyesinde olan kooperatif oranı, Van belediyesi'nde yüzde 20 seviyelerine inmiştir.

Van ilinde kooperatiflerin faaliyetinin hemen tümünün Van kentinde gerçekleştiği ortaya çıkmaktadır (Şekil 2.7). Zaten 2.3'te diğer yerleşmelerde ruhsatlı konut üretiminin çok küçük sayılarda olduğu görülmüştür. Kriz dönemi olan 1999 yılından itibaren kooperatiflerin payının önceki dönemlere göre büyük farklılık göstermemesi burada ticari ve bireysel konut üretimlerinin gelişkinlik düzeylerinin nispeten kısıtlı olduğunun bir göstergesi kabul edilebilir. 2006 yılındaki ani düşüşü ise kent çeperlerinde yeni oluşan kooperatiflerin varlığına dayandırmak böylece il bütününe göre kentteki kooperatif oranının düşük olmasını açıklamak mümkün olabilmektedir.(Şekil 2.7) .

Aynı dönem içinde Van il merkezinde kamu kuruluşları tarafından yapımına başlanan konutların sayısının toplam içindeki oranı genellikle oldukça düşüktür (Şekil 2.8). İlk defa 1998 yılında yüzde 40, 2002 yılında ise yüzde 15 seviyelerine ulaşmıştır. Her iki yıl Van'da yapımına başlanan konut sayısı düşük düzeylerde kalmıştır. 1990-2006 döneminde kamu kuruluşlarının toplam ruhsatlar içindeki payı yüzde 2.7 kooperatiflerin ise yüzde 28,4'tür.

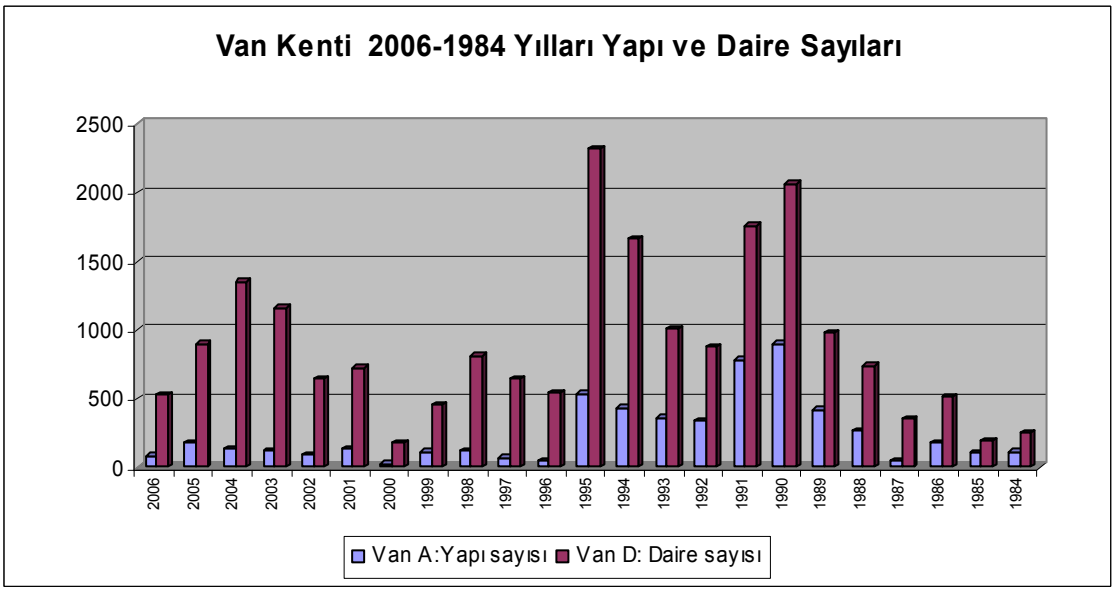
Sonuç olarak Van il merkezinde 1984-2006 yılları arasında gereksinime göre oldukça yetersiz sayıda (artan hane sayısından 33652 kadar eksik) konutun yapımına başlanmıştır. Ayrıca hem ruhsat verilen daire sayısı hem de gereksinim ruhsat oranı bakımından il merkezi ile diğer yerleşmeler arasında büyük farklılıklar olduğu ortaya çıkmaktadır. İzleyen bölümde Van kentinde gereksinime göre yetersiz sayıda konut üretiminin arsa üretimiyle ilişkisi incelenecektir.

Şekil 2.1. Van İlinde İnşaat Ruhsatı Verilen Konut Daire Sayıları (1966-2006)



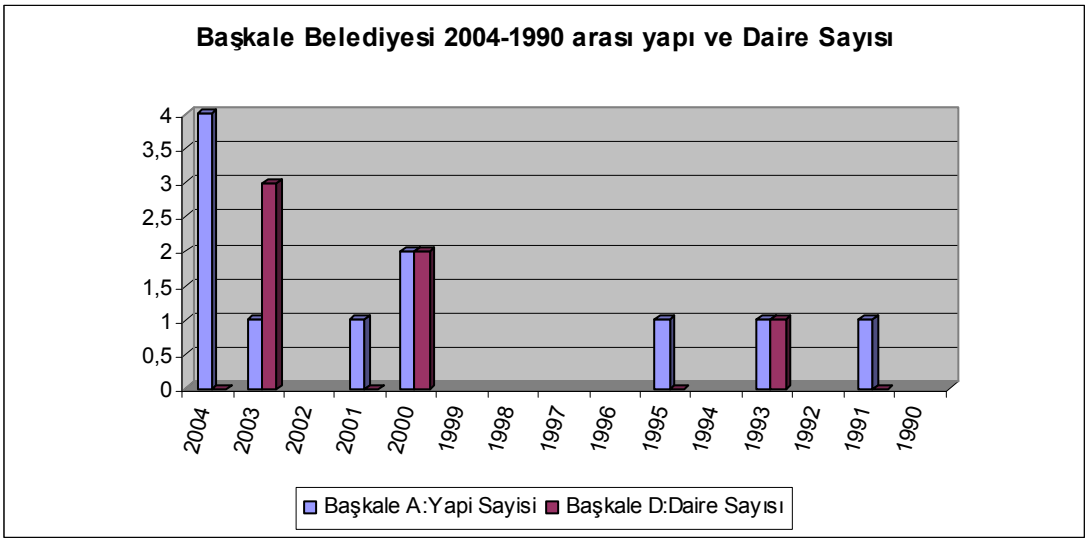
Kaynak:TÜİK, İnşaat İstatistikleri

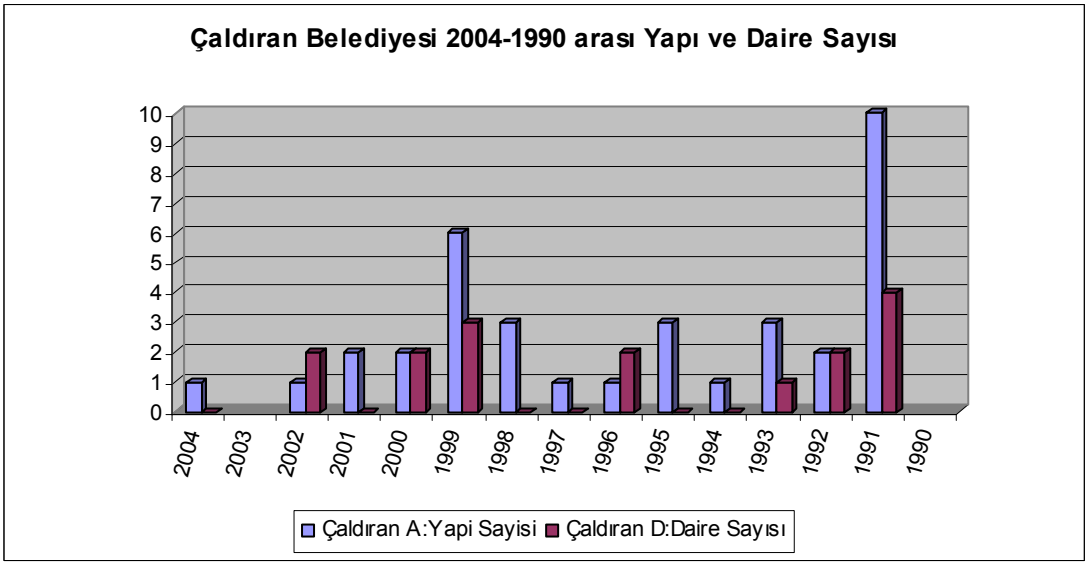
Şekil 2.2. Van İl Merkezinde Yıllara Göre İnşaat Ruhsatı Verilen Bina ve Daire Sayıları

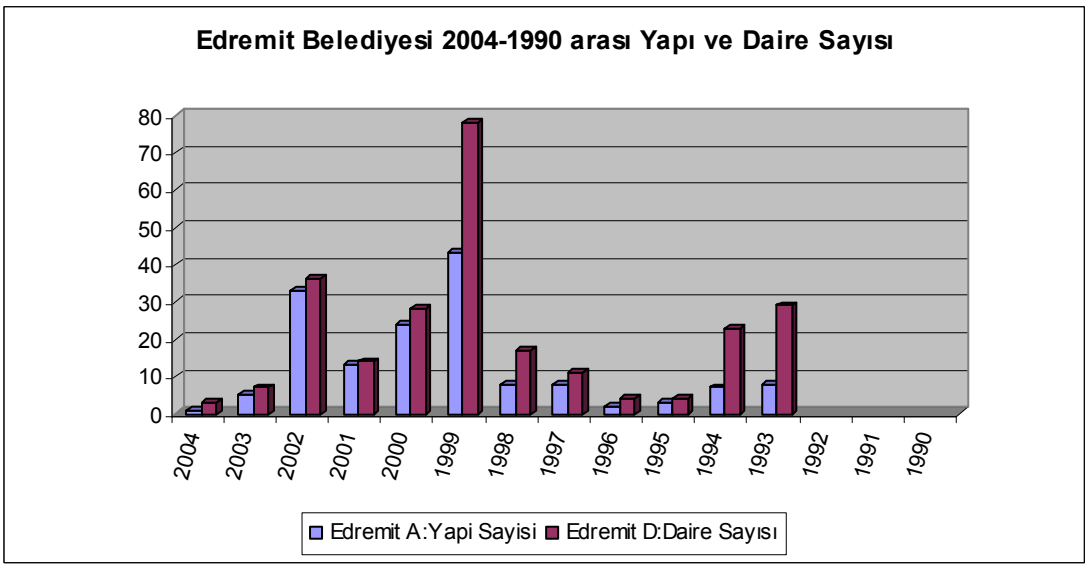


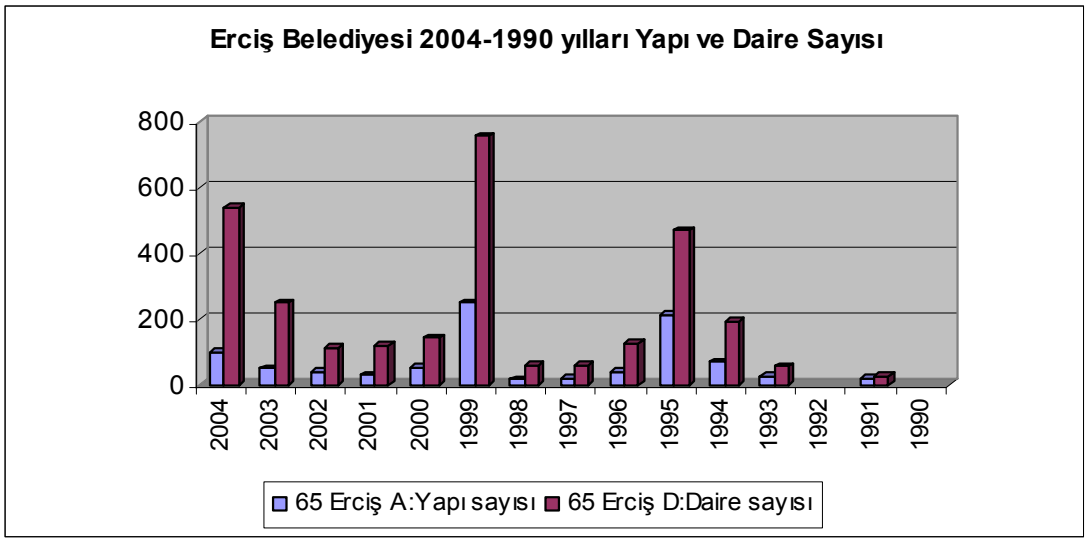
Kaynak:TÜİK, İnşaat İstatistikleri

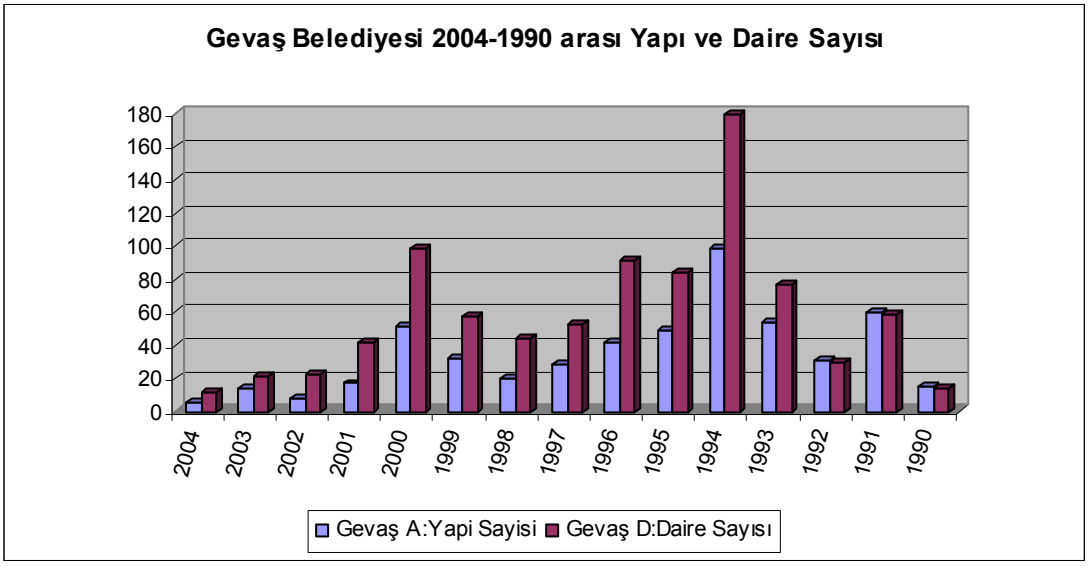
Şekil 2.3. Van İlinin Seçilen Belediyelerinde İnşaat Ruhsatı Verilen Konut Bina ve Daire Sayıları

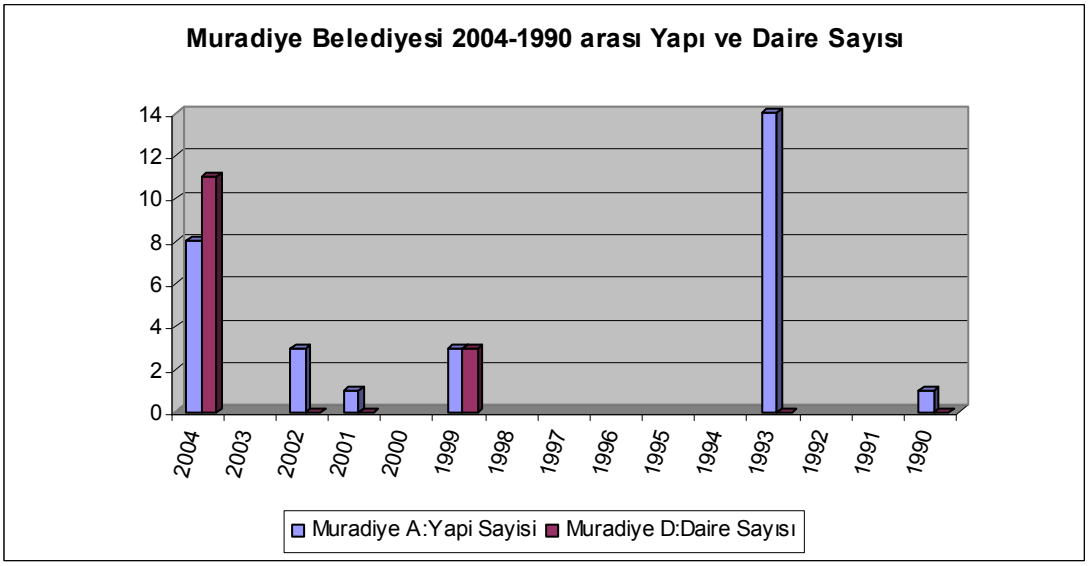




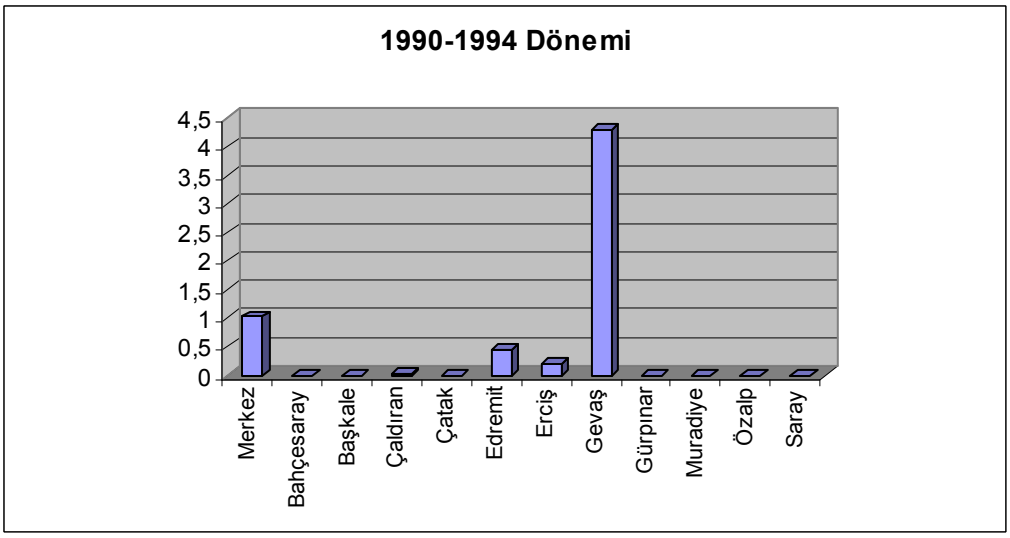


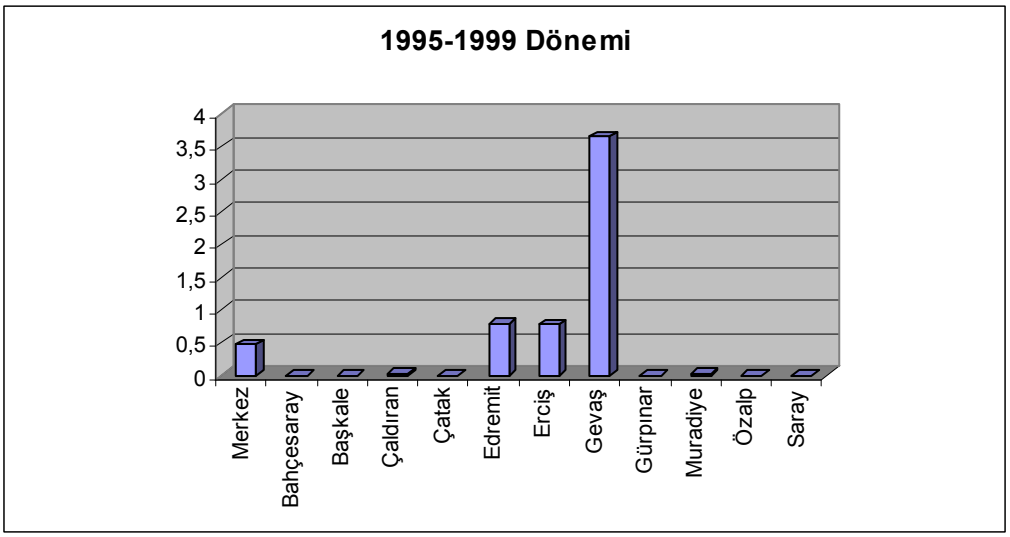

Erciş Belediyesi 2004-1990 yılları Yapı ve Daire Sayısı
800
600
400
200
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
65 Erciş A:Yapı sayısı
65 Erciş D:Daire sayısı

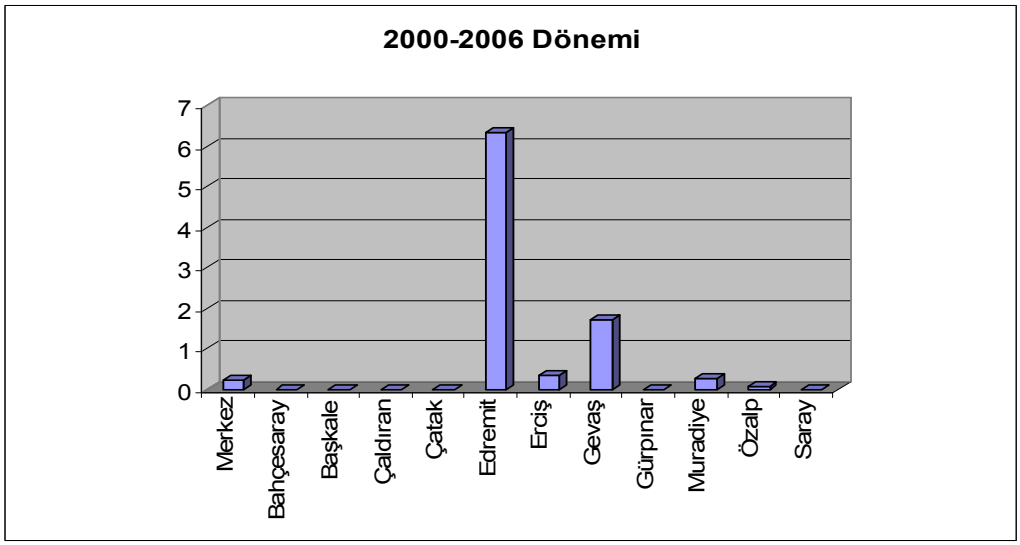

Gevaş Belediyesi 2004-1990 arası Yapı ve Daire Sayısı
180
160
140
120
100
80
60
40
20
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Gevaş A:Yapi Sayisi
Gevaş D:Daire Sayısı

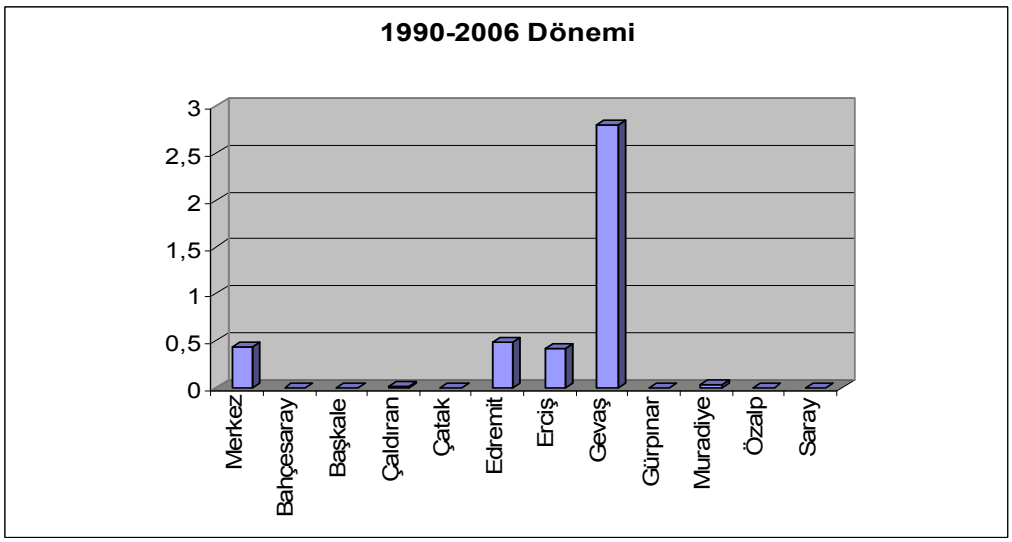

Muradiye Belediyesi 2004-1990 arası Yapı ve Daire Sayısı
14
12
10
8
6
4
2
0
2004
2003
2002
2001
2000
1999
1998
1997
1996
1995
1994
1993
1992
1991
1990
Muradiye A:Yapi Sayisi
Muradiye D:Daire Sayısı

Şekil 2.4. Van ilinde Dönemlere Göre Artan Hanehalkı Başına Yapımına Başlanan Konut Sayıları

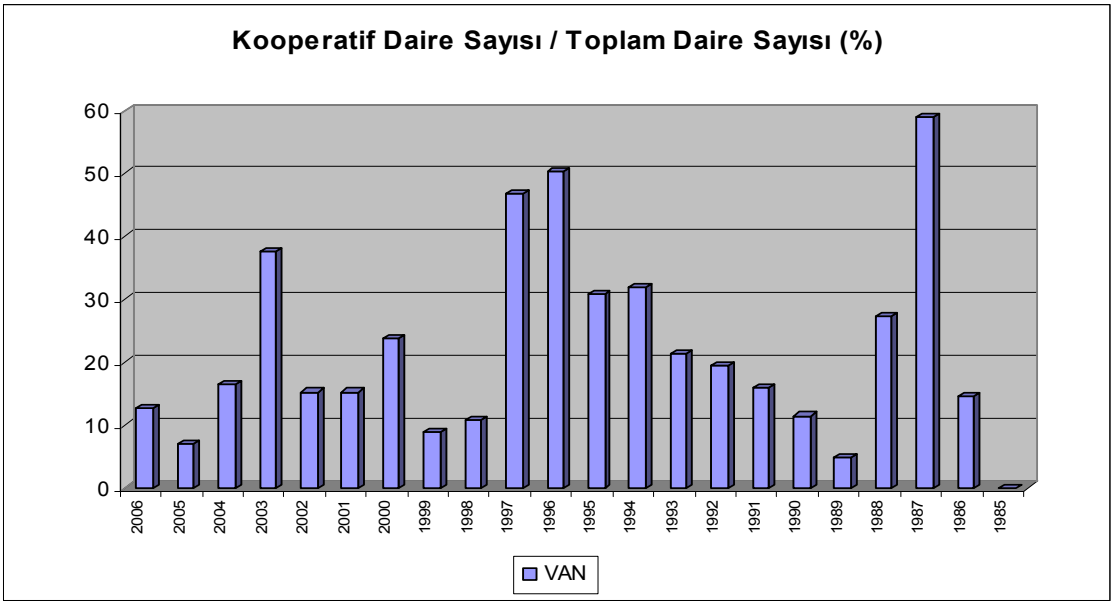






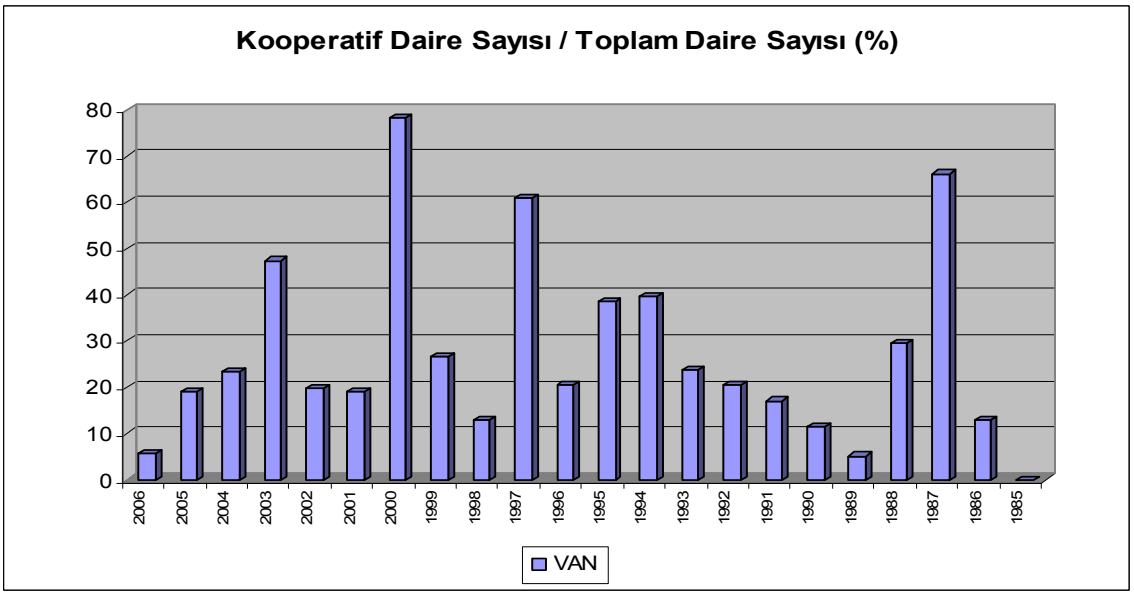


Şekil 2.5. Van İlinde Yıllara Göre Konut Kooperatifleri İnşaat Ruhsatlarının Toplam Konut Ruhsatlarına Oranı (*)



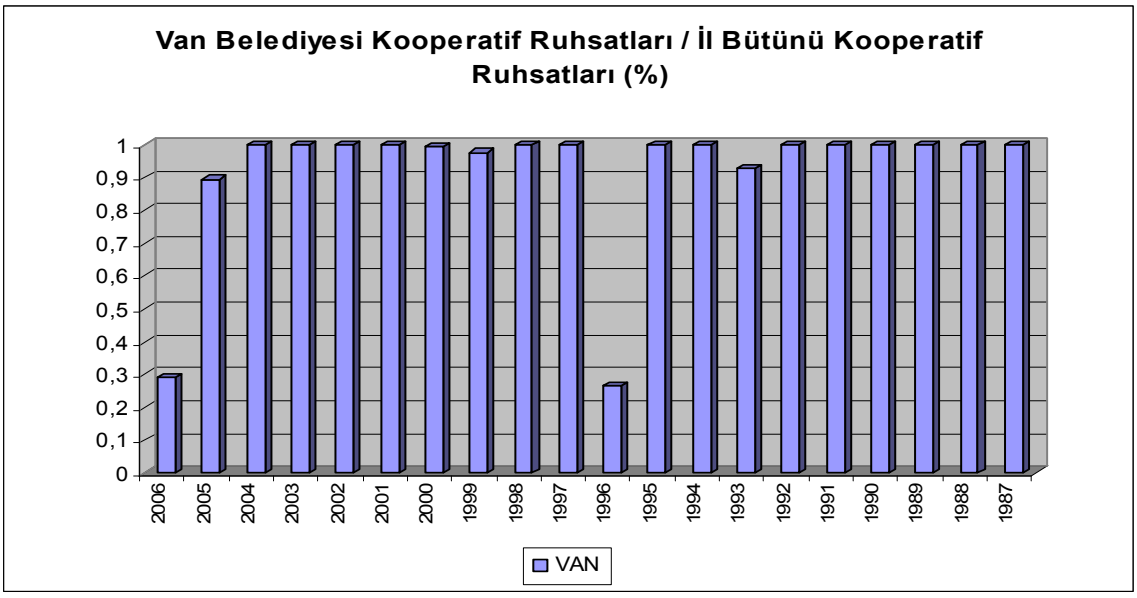
Kaynak:TÜİK, İnşaat İstatistikleri
(*) 1985 ve 1986 yılları için kooperatif yapı ruhsatları taban alanları toplamının ildeki tüm yapı ruhsatları taban alanları toplamına oranıdır.

Şekil 2.6. Van Belediyesi Tarafından Verilen Konut İnşaat Ruhsatları İçinde Kooperatiflerin Payı



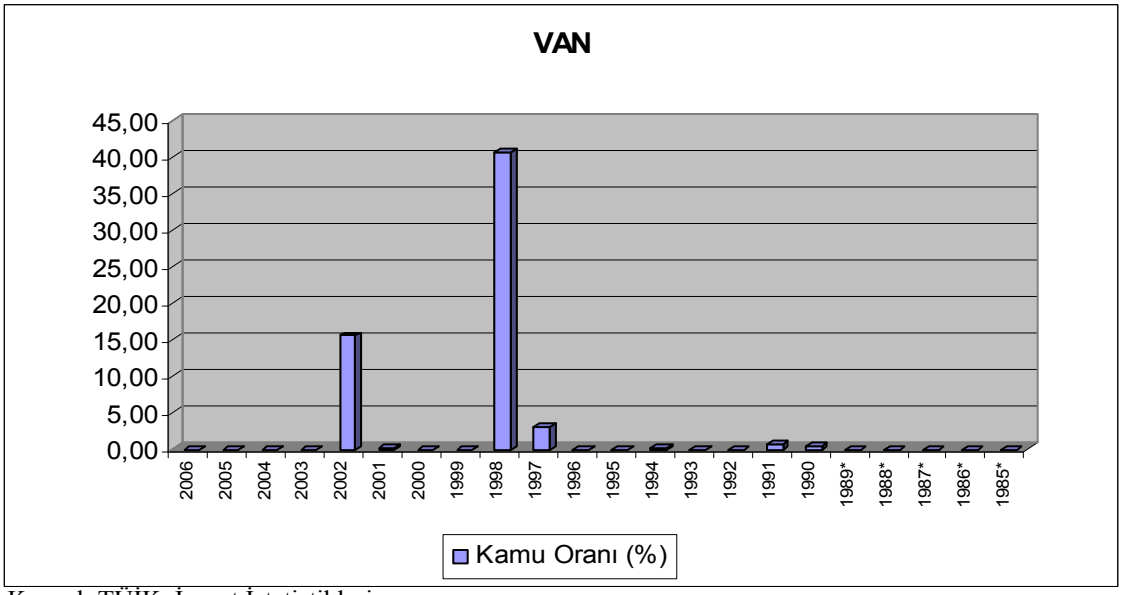
Kaynak:TÜİK, İnşaat İstatistikleri

Şekil 2.7. Kooperatif Konutlarına Van Belediyesi Tarafından Verilen Ruhsatların İl Bütününde Verilen Kooperatif Ruhsatlarına Oranı



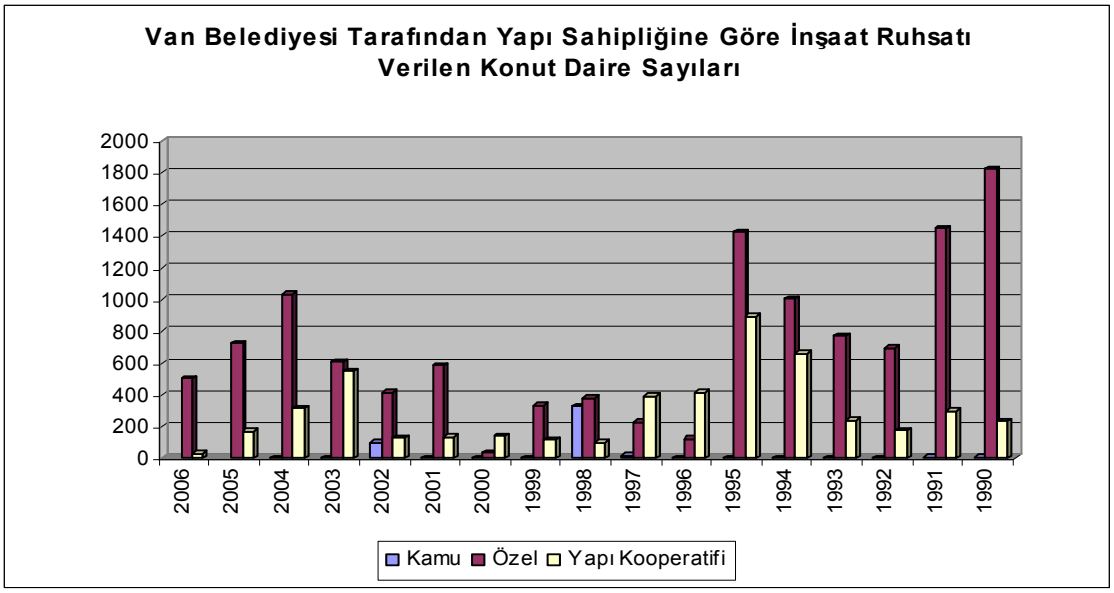
Kaynak:TÜİK, İnşaat İstatistikleri

Şekil 2.8. Van Belediyesi Tarafından Verilen Konut İnşaat Ruhsatları İçinde Kamu Kuruluşlarının Payı (*)

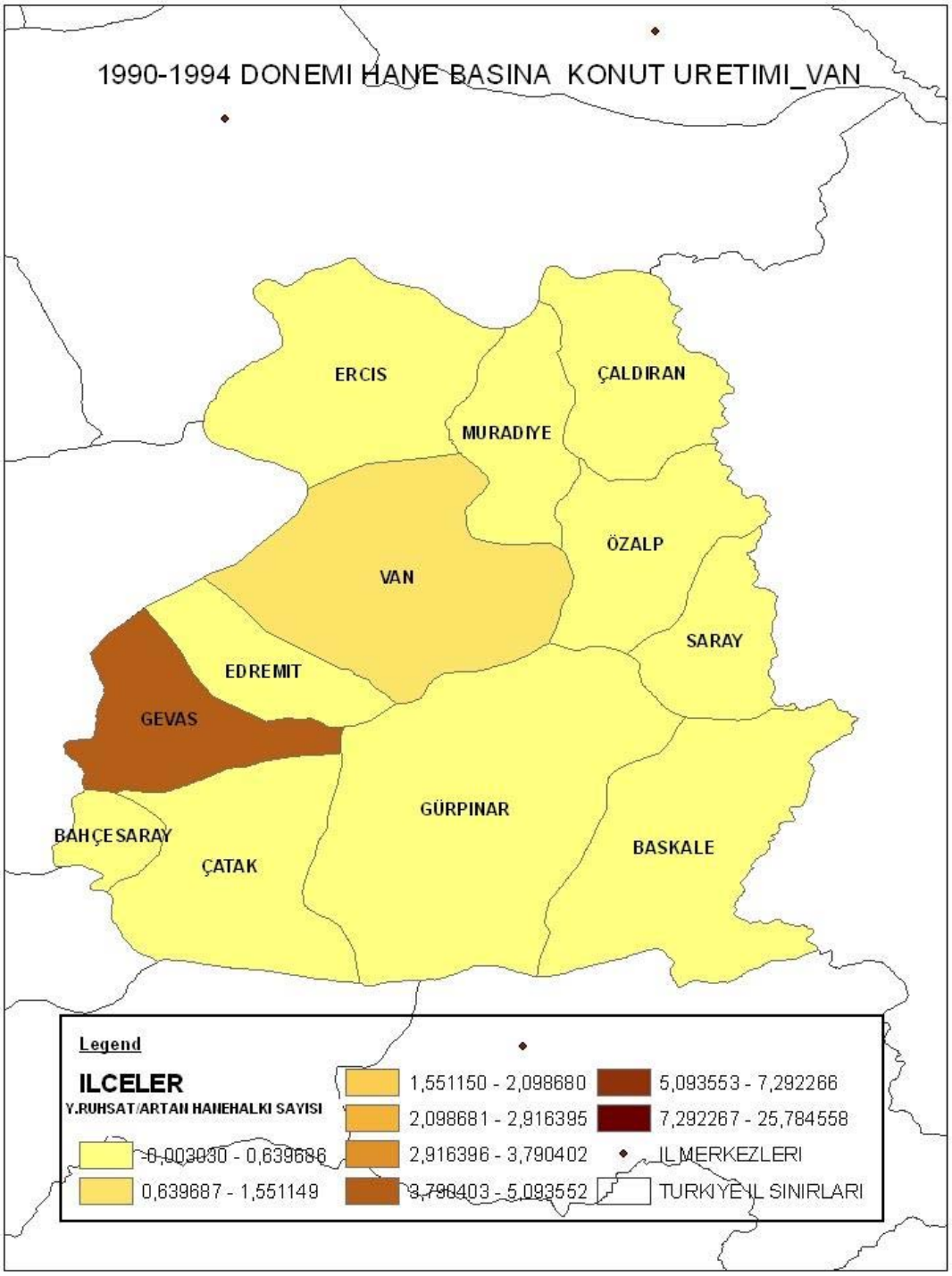


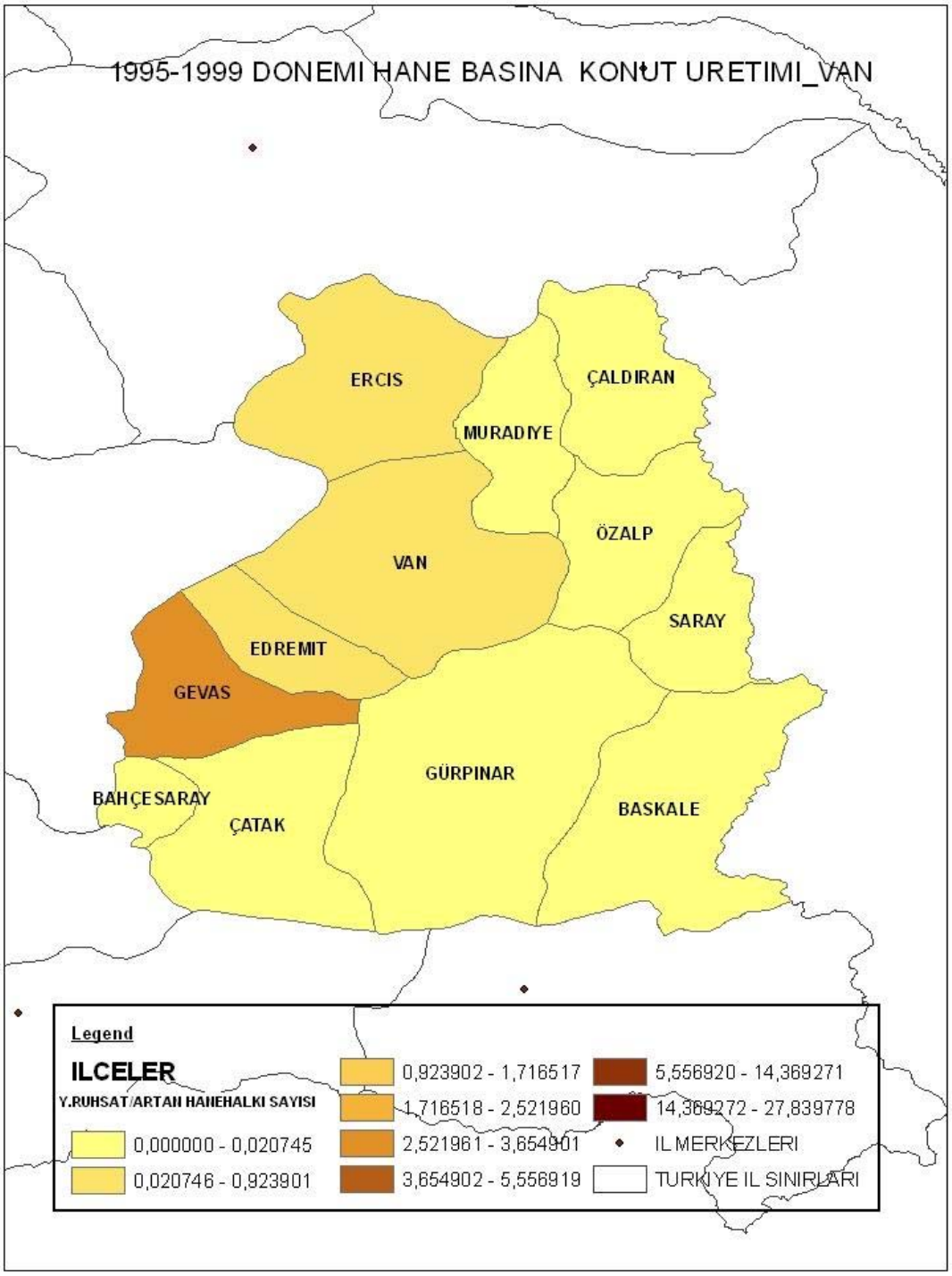
Kaynak:TÜİK, İnşaat İstatistikleri
(*) 1985 ve 1986 yılları için kamu kuruluşları yapı ruhsatları taban alanları toplamının kentteki tüm yapı ruhsatları taban alanları toplamına oranıdır.

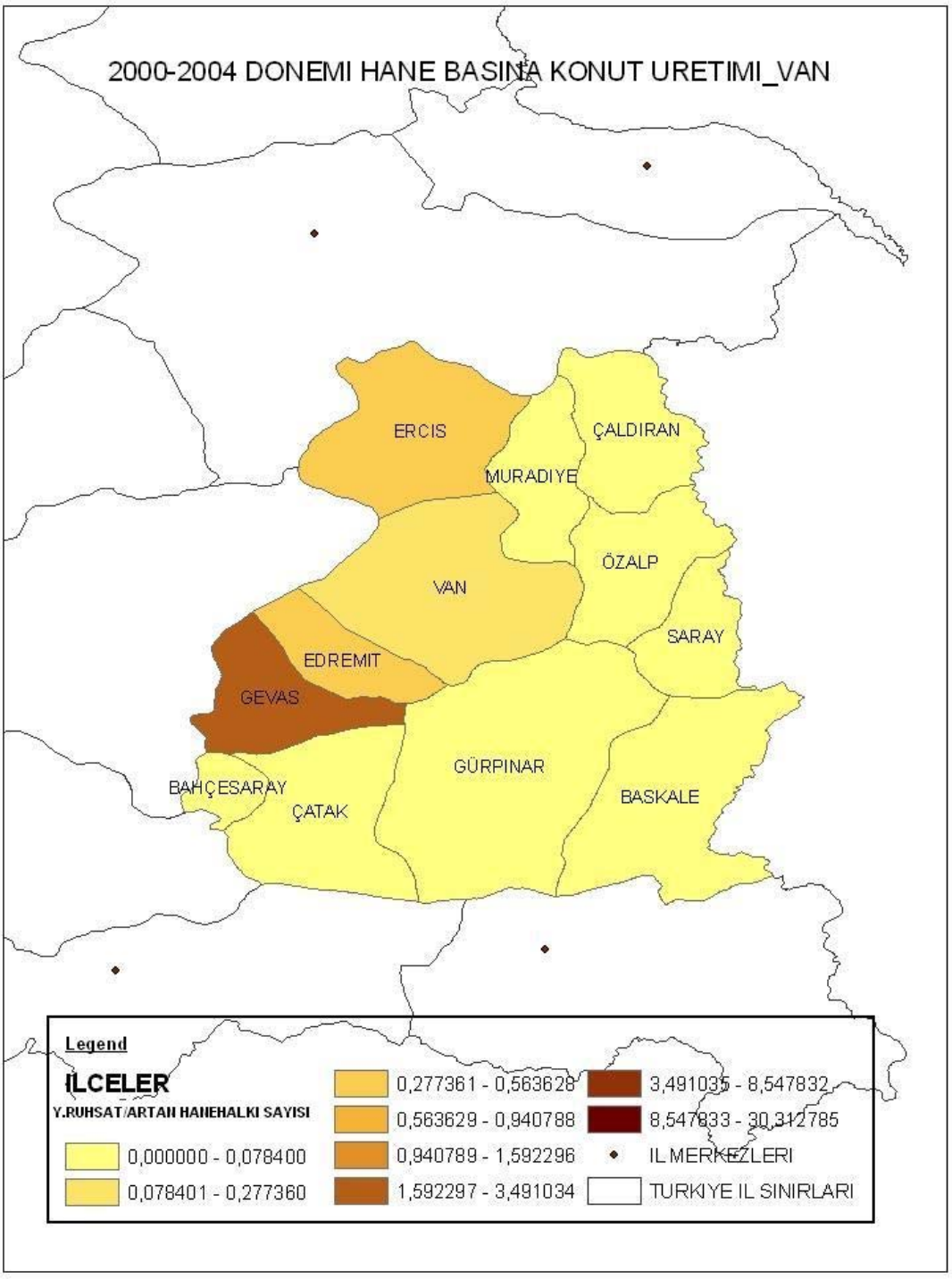
Şekil 2.9. Van Belediyesi Tarafından Verilen İnşaat Ruhsatlarının Yapı Sahipliğine Göre Dağılımı (1990-2006)



Kaynak:TÜİK, İnşaat İstatistikleri


1990-1994 DONEMI HANE BASINA KONUT URETIMI_VAN
ERCIS
ÇALDIRAN
MURADIYE
ÖZALP
VAN
SARAY
EDREMIT
GEVAS
GÜRPINAR
BAHÇESARAY
ÇATAK
BASKALE
Legend
ILCELER
Y.RUHSAT/ARTAN HANEHALKI SAYISI
0,003030 - 0,639686
0,639687 - 1,551149
1,551150 - 2,098680
2,098681 - 2,916395
2,916396 - 3,790402
3,790403 - 5,093552
5,093553 - 7,292266
7,292267 - 25,784558
IL MERKEZLERI
TURKIYE IL SINIRLARI


1995-1999 DONEMI HANE BASINA KONUT URETIMI_VAN
ERCIS
ÇALDIRAN
MURADIYE
ÖZALP
VAN
SARAY
EDREMIT
GEVAS
GÜRPINAR
BAHÇESARAY
ÇATAK
BASKALE
Legend
ILCELER
Y.RUHSAT/ARTAN HANEHALKI SAYISI
0,000000 - 0,020745
0,020746 - 0,923901
0,923902 - 1,716517
1,716518 - 2,521960
2,521961 - 3,654901
3,654902 - 5,556919
5,556920 - 14,369271
14,369272 - 27,839778
IL MERKEZLERI
TURKIYE IL SINIRLARI


2000-2004 DONEMI HANE BASINA KONUT URETIMI_VAN
ERCIS
ÇALDIRAN
MURADIYE
ÖZALP
VAN
SARAY
EDREMIT
GEVAS
GÜRPINAR
BAHÇESARAY
ÇATAK
BASKALE
Legend
İLCELER
Y.RUHSAT/ARTAN HANEHALKI SAYISI
0,000000 - 0,078400
0,078401 - 0,277360
0,277361 - 0,563628
0,563629 - 0,940788
0,940789 - 1,592296
1,592297 - 3,491034
3,491035 - 8,547832
8,547833 - 30,312785
IL MERKEZLERI
TURKIYE IL SINIRLARI

3. VAN BELEDİYESİ'NİN PLANLAMA, ALTYAPI SUNUMU ve ARSA ÜRETİMİ FAALİYETLERİ

Van kentinde Belediyenin katkı ve etkinliklerini belirleyebilmek için hazırlanan Bilgi Tespit Formu, Van Belediyesi'nde yapılan görüşmelerden elde edilen bilgilerle doldurulmuştur. Form'da yer alan bilgiler aşağıda özetlenmiştir.

- 1978 yılında yapılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında BC Tasarım Şirketi tarafından ölçülen 3102 hektarlık plan sınırı içindeki alanda konut alanları toplamı 947 hektar olarak hesaplanırken, yeşil alanlar 46 hektar, yapı yasaklı taşkın alanları ise 155 hektarlık bir alanı kapsamaktadır.
- 1997 yılında 4000 hektar alanı kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı onaylanarak yürürlüğe girmiştir. BC Tasarım Şirketi tarafından bilgisayar ortamından aktarılarak ölçülen 4000 hektarlık alanı kapsayan planda çok yoğun konut alanları 694,3 hektar, orta yoğun 821,8 hektar ve az yoğun konut alanları ise 993,67 hektar olarak hesaplanmıştır.
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planları olarak, 1997 yılında 4000 hektarlık plan onaylanarak yürürlüğe girmiştir.
- Belediye tarafından 2004 yılına kadar İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca yapılan herhangi bir parselasyon planı bulunmamaktadır. İmar uygulamaları, arsa sahipleri ile konut yapımcılarının anlaşarak kendi arsaları için hazırlattıkları parselasyon planları uyarınca yapılmaktadır. İlk kez 2004-2005 yılında toplamı 140 hektar olan iki adet parselasyon planı onaylanarak uygulamaya konulmuştur. Van'da kooperatiflerin konut üretimindeki paylarının yüksek oluşunda imar uygulamasının bu özelliğinin etkili olduğu söylenebilir. Zira nispeten geniş parseller edinebilen kooperatifler kadastral parsellerini imar parseline dönüştürmede daha etkin olabilmektedirler.
- Mevzii plan olarak, 1998 sonrasında 1/5000 ölçekte toplam 127 hektar alanı kapsayan OSB alanı imara açılmıştır.

Altyapı sunumu

Altyapı sunulan alanlar bakımından yol çalışmalarının son yıllarda yoğunlaştığı görülmektedir. Buna göre 2000-2005 döneminde asfalt, parke ve stabilize yol çalışmaları toplam 6786 km, 2006 yılında ise 1653 km'dir.

1985-1989 döneminde 300 km olarak yapılan su şebekesi yatırımları, 1990-94 döneminde 400 km, iken 2000-2006 döneminde 110 km düzeyinde gerçekleşmiştir.

Kanalizasyon yatırımları bakımından ise belediye yetkililerinden edinilen verilere göre 1985-1989 dönemi en yüksek kanalizasyon yatırımının yapıldığı dönem olmuştur. 1990-2006 döneminde yapılan yatırımların toplamı ise 1985-1989 döneminde yapılan yatırımlar düzeyine erişememiştir.

Kentsel gelişmenin özellikleri

Van Belediye sınırları içindeki alanın toplam büyüklüğü 11041 hektardır. Planda gelişmenin yasaklandığı 1. ve 2. derece arkeolojik sit alanları toplamı 176 hektar iken, 1. derece doğal sit alanı 153 hektar, fidanlık ve ağaçlandırılacak alan 60 hektar, tarımsal niteliği korunacak alan ise 374 hektar olarak hesaplanmıştır.

Mevzii plan başvurularının yapıldığı tarihle değerlendirmenin sonuçlandırıldığı tarih arasında geçen sürenin ortalama 1 ay kadar olduğu belediye yetkilileri tarafından belirtilmiştir.

Konut alanlarında yapılan parselasyon planlarında oluşturulan en küçük parsel büyüklüğü 400 m2 dir. Belediye tarafından 2004 yılına kadar 18. madde uygulaması yapılmadığından, arsa sahibi/konut yapımcısı tarafından gerçekleştirilen imar uygulamalarında dar gelirlilerin satın alabilecekleri küçük parseller oluşturulmadığı anlaşılmaktadır.

Kentin çeperlerinde gelişme konut alanlarında maksimum bina yükseklikleri 5 kata kadar çıkmaktadır. Konut gelişme alanlarında ortalama TAKS=0,30 ve KAKS=1,20, maksimumu 0,40 ve 2,00 değerlerindedir. Konut gelişme alanlarında 400 m2'ye kadar parsel oluşturulduğu belirtilmiş olmakla birlikte, genellikle minimum 500 m2, maksimum 2000 m2, ortalama parsel büyüklüğü ise 1250 m2 olarak verilmiştir.

Konut için yapılan mevzii imar planlarının kabul edilme oranı yüzde 50 olarak belirtilmiştir.

2005 yılında durdurulan inşaat veya iskana açılma yasağı getirilen işlemlerin olmadığı belirtilirken, inşaatın durdurulsa bile anlaşamaya varılarak yapımına devam edildiği vurgulanmıştır.

Belediye'de numaratajda kayıtlı olan daire sayısı 64376 olarak verilmiştir. Ruhsatsız konutların toplam konutların yüzde 40'ı kadar olduğunun belirtilmekle birlikte, gerçekte gereksinmenin ancak yüzde 40'ı kadar ruhsatlı konut üretiminin gerçekleştiği Van için bu oran düşüktür. Böyle düşük bir oranın tahmin edilmiş olması, imar aflarıyla yasallaşan konutların artık ruhsatsız olarak görülmemesi ve inşaat kalitesi iyi olan ruhsatsız inşa edilmiş yapıların kaçak olarak nitelenmemesiyle açıklanabilir. Tüm bu veriler Van'da arsa ve konut üretiminin konut gereksinimini karşılamada yeterli olmadığını ortaya koymaktadır. TOKİ tarafından 2004 sonrasında Edremit'te inşa edilmiş olan 1688 konut, gereksinmeyi karşılamayı amaçlamakla birlikte ruhsatlı konut sunumundaki eksikliği gidermek için yeterli değildir.

Ek 3.1. Van Belediyesi Planlama ve İmar Faaliyetleri ve Konut Stoku Bilgileri

BELEDİYE PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ

1980 Sonrasında Gerçekleşen Planlar

ölçek	Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı		Revizyon Nazım İmar Planı	
	Onay yılı	Alanı(ha)	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı
1/50000								
1/25000								
1/5000	1978	3102 (*)						
1/5000	1997	4000 (**)						

(**) Konut Alanları: Çok yoğun: 694,3 ha; Orta yoğun: 821,8; Az yoğun: 993,67 ha. Önceki planın alanını da kapsamaktadır.

(*)1978 Planının özellikleri:

KONUT ALANLARI	Hektar
250 kişi/hektar	174
175 kişi/hektar	298
100 kişi/hektar	398
30 kişi/hektar	77
Gecekondu Önleme Bölgesi	7
Yeşil alan	46
Plan sınırı	3102
Yapı yasaklı taşkın alanları	155

ölçek	Uygulama İmar Planı		Revizyon Uygulama İmar Planı		Revizyon Uygulama İmar Planı		Revizyon Uygulama İmar Planı	
	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı(ha)	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı
1/1000			1997	4000				

ölçek	Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı		Revizyon Parselasyon Planı	
	Onay yılı	Alanı(ha)	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı	Onay yılı	Alanı
1/1000	2004-05	140						

Mevzii Planlarla İmara Açılan Alanlar

Mevzii Plan No	Onay Tarihi	Ölçek	Toplam Alan(ha)	Konut Alanı	Ortalama Yoğunluk	Emsal
1	1998 sonrası	1/5000	127	(OSB)		
2						
3						
4						
5						
6						
7						

Altyapı sunulan alanlar

Dönemler	**Asfalt yol(km)**	**Parke (km)**	**Stabilize (km)**	**Su (km)**	**Kanalizasyon (km)**
1985-1989				300	190
1990-1994				400	60
1995-1999				40	35
2000-2005	2228	18	4540	70	60
2006	600	3	1050		
TOPLAM	**2828**	**21**	**5590**	**810**	**345**

- Belediye sınırları içindeki alanın toplam büyüklüğü……11041……hektar
- Mücavir alanın toplam büyüklüğü……hektar.
- Planda gelişmenin yasaklandığı alanın bütüne oranı nedir?.....

  Bu alanlardan:

1. Derece Arkeolojik Sit Alanı	103,67 ha
2.Derece Arkeolojik Sit Alanı	72,30 ha
1. Derece Doğal Sit Alanı	152,94 ha
Fidanlık	36,61 ha
Ağaçlandırılacak Alan	23,672 ha
Tarımsal Niteliği Korunacak Alan	374,11 ha

- Mevzii plan başvurularının yapıldığı tarihle parselasyon planının yasallaştığı tarih arasında geçen süre ortalama olarak nedir? ……1 ay kadar…(değerlendirmenin sonuçlandırıldığı tarih)…….
- Gelişme konut alanlarında yapılan parselasyon planlarında oluşturulan en küçük parsel büyüklüğü ne kadardır?……400 m2……..
- Konut gelişme alanlarında TAKS ve KAKS değerleri nedir?

	minimum	ortalama	maksimum
TAKS	0,20	0,30	0,40
KAKS	0,40	1,20	2,00

- Gelişme konut alanlarındaki arsa büyüklükleri nedir?

minimum	ortalama	maksimum
500 m2	1250 m2	2000 m2

Kent çeperinde gelişme konut alanlarında maksimum bina yükseklikleri nedir?.....5 kat.....

Konut için yapılan mevzii imar planlarının kabul edilme / reddedilme oranı nedir?.....%50.....

Geçen yılda, durdurulan inşaat veya iskana açılma yasağı getiren işlemlerin sayısı……....Durdurulan olsa bile anlaşma yapılarak inşaat devam eder……

Mevcut konut stokuna ilişkin veriler

Belediyenizde Numaratajda kaydı olan daire sayısı = 64376

Ruhsatlı konutların oranı……%60……..

Gecekonduların oranı……çok az……..

Hisseli tapu gelişmelerin oranı…%40……...

İmara açılan kamu mülkiyetindeki arsaların miktarı

Dönemler	Hazine	Belediye	Vakıf	toplam
1981-1985				
1986-1990				
1991-1995				
1996-2000				
2001-2005				
Toplam				

Bu arsalardan kooperatiflere veya özel kişi ve kuruluşlara satılanlar ile belediye şirketleri tarafından üzerinde konut üretilenlerin miktarı

Dönemler	Kooperatiflere satılan	Özel kişi ve kuruluşlara satılan	Belediye Şirketlerine satı.	toplam
1981-1985				
1986-1990				
1991-1995				
1996-2000				
2001-2005				
Toplam				

Belediye şirketleri veya TOKİ aracılığıyla gerçekleşen konut sayısı

Dönemler	
1981-1985	
1986-1990	
1991-1995	
1996-2000	
2001-2005	
2004-2006	1688 konut (TOKİ)
Toplam	

4. 1985 ve 2000 NÜFUS SAYIMLARI VERİLERİNDEN OTURULAN KONUTUN ODA SAYISINA ve HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE DEĞERLENDİRİLMESİ

Tablo 4.1'de, Van il merkezinde 1985 yılında toplam hanehalklarının yüzde 72'sinin normalden az sayıda odası bulunan konutlarda oturdukları, normal sayıda odaya sahip konutlarda oturanların oranının yüzde 25, normalden çok sayıda odalı konutlarda oturanların oranının ise yüzde 3 olduğu görülmektedir. Hanehalkı büyüklüklerine göre oranların dağılımında da büyük farklar bulunmaktadır. Üç kişiye kadarki hanehalklarının çok büyük bölümü (en az yüzde 86'sı) normal veya normal üzeri sayıda odalı konutlarda otururken, dört kişilik hanehalklarının yüzde 62'si, daha büyük hanehalklarının yüzde 74-92'si normal altı sayıda odası bulunan konutlarda oturmaktadırlar. Çoğunlukla ruhsatsız inşa edilmiş olan konutlarda oturdukları tahmin edilebilen beş veya daha çok sayıda kişiden oluşan hanehalklarının oda sayısı bakımından oldukça sıkışık koşullarda yaşadıkları anlaşılmaktadır. Bu veriler 1985 yılında Van il merkezinde konut kullanımında oda sayısı bakımından sıkışıklığın bulunduğunu, hanehalklarının yarıdan fazlasının (yüzde 72) standart altı kabul edilebilecek büyüklükte konutlarda oturduğunu göstermektedir.

İlçe merkezleri için toplam dağılım il merkezleri dağılımına oldukça yakındır: normal altı oda sayısı bulunan konutlarda oturanların oranı yüzde 77, normal sayıda odalı konutlarda oturanların oranı yüzde 20 ve normal üzeri sayıda odası bulunan konutlarda oturanların oranı yüzde 3'dür. İlçe merkezlerinde de üç kişiye kadar büyüklükteki hanehalklarının en az yüzde 81'i normal veya normalden çok sayıda odalı konutlarda otururken, dört kişilik hanehalklarının yüzde 71'i normalden az sayıda odası bulunan konutlarda oturmaktadır. 1985 yılında ilçe merkezlerinde de il merkezinde olduğu gibi dört veya daha çok sayıda kişinin yaşadığı hanehalklarının hiçbirinin normalden çok sayıda odalı konutlarda oturmadıkları ortaya çıkmıştır.

Tablo 4.2'de 2000 yılında oturulan konutların oda sayılarına ve hanehalkları büyüklüklerine göre dağılımı Van il merkezinde 1985-2000 döneminde konut kullanımında sıkışıklık sorununda hemen hiç değişiklik olmadığını göstermektedir. 2000 yılında toplam normal altı sayıda odası bulunan konutlarda oturdukların oranı yüzde 72'de kalmış, normal sayıda odaya sahip konutlarda oturanların oranı yüzde 22'ye düşerken, normal üzeri odalı konutlarda oturanların oranı ise yüzde 6'ya yükselmiştir. Hanehalkı büyüklüklerine göre dağılımda, 1 ve 2 kişilik hanehalklarından normalden az sayıda odalı konutlarda oturanların oranları 1 kişiliklerde artarken, 2 kişiliklerde hemen hemen aynı kalmış, normal sayıda odası bulunan konutlarda oturanların oranı azalırken normalden çok sayıda odası bulunan konutlarda oturanların oranları artmıştır. Üç ve özellikle dört kişilik hanehalklarından, normalden az sayıda odalı konutlarda oturanların oranı azalmıştır, buna karşılık hem normal hem normalden çok sayıda odası bulunan konutlarda oturanların oranları artmıştır. Beş kişilik hanehalklarının sıkışıklık sorununda önemli bir değişiklik olmazken, altı veya daha çok sayıda kişiden oluşan hanehalklarının konut kullanımlarında sıkışıklık sorunları önemli ölçüde artarak bu hanehalklarının tümüne yakını normalden az sayıda odalı konutlarda oturur duruma gelmişlerdir. Bu gruptaki hanehalklarının sayısı 9029'dan 23285'e yükselirken, toplam içindeki oranı yüzde 58'den yüzde 52'ye düşmüştür. Bu çalışma kapsamında incelenen diğer 7 kentten farklı olarak kalabalık hanehalkları Van'da, toplam hanehalkları içinde hem 1985 hem de 2000 yılında en büyük grubu oluşturmaktadır. Bu bulgular 1985-2000 döneminde gereksinimin oldukça altında konut üretimi gerçekleşirken, konut kullanımında oda sayısına göre sıkışıklık sorununun kent bütününde değişmediğini, dört kişilik hanehalkların durumunda kayda değer iyileşme olurken altı veya daha çok kişiden oluşan hanehalklarının

tümüne yakınının yeterli sayıda odası bulunmayan konutlarda oturur duruma geldiklerini göstermektedir.

İlçe merkezleri için hesaplanan oranlar, 1985-2000 döneminde normalden az sayıda odalı konutlarda oturanların oranının yüzde 77'den yüzde 80'e yükselmesiyle sıkışıklık sorununun kötüleştiğini göstermektedir. Normal sayıda odalı konutlarda oturanların oranı yüzde 19'da yüzde 16'ya gerilemiş, buna karşılık normalden fazla sayıda odalı konutlarda oturanların oranı yüzde 2,9'dan yüzde 3,3'e yükselmiştir. Hanehalkı büyüklüğü gruplarına göre, beş kişiliğe kadarki hanehalklarından normalden az sayıda konutlarda oturanların oranları azalmış, en büyük azalma 4 kişilik hanehalklarında yüzde 71'den yüzde 49'a inerek olmuştur. Buna karşılık altı veya daha çok sayıda kişiden oluşan hanehalklarının tümüne yakını gereksinimlerinden az sayıda konutlarda oturur duruma gelmişlerdir. Bu hanehalklarının toplam hanehalkları içindeki payı 1985'te yüzde 69 iken, 2000 yılında yüzde 63 olduğu dikkate alındığında Van'ın ilçelerinde de kalabalık aile yapısının küçük bir oranda azalmaya karşın sürdüğü ve bu ilde hem artan hanehalkı sayısına yeterli sayıda hem de kalabalık hanehalklarının gereksinimlerini karşılayacak sayıda odası bulunan konut üretilmesi gerektiği ortaya çıkmaktadır.

Tablo 4.1. 1985 YILI NÜFUS SAYIMI VERİLERİ İTİBARİYLE OTURULAN KONUTUN ODA SAYISINA GÖRE HANEHALKI SAYISI

VAN İl Merkezi			Sayı		Yüzde		
HH Büyüklüğü	Toplam HH s.	Normal altı oda s.	Normal Oda s.	Normal üzeri oda s.	Normal altı oda s.	Normal Oda s.	Normal üzeri oda s.
1	215	6	48	161	2,79	22,33	74,88
2	746	13	488	244	1,74	65,42	32,71
3	1219	171	986	60	14,03	80,89	4,92
4	2071	1279	792		61,76	38,24	0,00
5	2222	2051	162		92,30	7,29	0,00
6	2042	1852	188		90,70	9,21	0,00
7	1733	1570	162		90,59	9,35	0,00
8	1457	1265	192		86,82	13,18	0,00
9	1183	1011	172		85,46	14,54	0,00
10+	2614	1940	675		74,22	25,82	0,00
	15502	**11158**	**3865**	**465**	**71,98**	**24,93**	**3,00**
VAN İlçe Merkezi			**Sayı**		**Yüzde**		
HH Büyük.	**Toplam HH sayısı**	**Normal altı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**	**Normal altı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**
1	212	13	35	162	6,13	16,51	76,42
2	326	13	219	93	3,99	67,18	28,53
3	577	111	440	26	19,24	76,26	4,51
4	868	620	247		71,43	28,46	0,00
5	1012	955	57		94,37	5,63	0,00
6	1128	1035	91		91,76	8,07	0,00
7	1049	967	82		92,18	7,82	0,00
8	1034	929	105		89,85	10,15	0,00
9	1222	1062	159		86,91	13,01	0,00
10+	2271	1801	468		79,30	20,61	0,00
	9699	**7506**	**1903**	**281**	**77,39**	**19,62**	**2,90**

Kaynak: TÜİK, 1985 Genel Nüfus Sayımı

Tablo 4.2. 2000 YILI NÜFUS SAYIMI VERİLERİ İTİBARİYLE OTURULAN KONUTUN ODA SAYISINA GÖRE HANEHALKI SAYISI

VAN İl Merkezi			Sayı		Yüzde		
HH Büyüklüğü	Toplam HH s.	Normal altı oda s.	Normal Oda s.	Normal üzeri oda s.	Normal altı oda s.	Normal Oda s.	Normal üzeri oda s.
1	781	58	135	588	7,43	17,29	75,29
2	2644	35	1033	1576	1,32	39,07	59,61
3	4600	378	3922	300	8,22	85,26	6,52
4	6856	2548	4228	80	37,16	61,67	1,17
5	6585	6028	535	22	91,54	8,12	0,33
6	5542	5463	71	8	98,58	1,28	0,14
7	4707	4683	24		99,49	0,51	0,00
8	3625	3616	9		99,75	0,25	0,00
9	2632	2619	13		99,51	0,49	0,00
10+	6779	6691	88		98,70	1,30	0,00
	44751	**32119**	**10058**	**2574**	**71,77**	**22,48**	**5,75**
VAN İlçe Merkezleri			**Sayı**		**Yüzde**		
HH Büyük.	**Toplam HH s.**	**Normal altı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**	**Normal altı oda s.**	**Normal Oda s.**	**Normal üzeri oda s.**
1	245	8	50	187	3,27	20,41	76,33
2	832	14	478	340	1,68	57,45	40,87
3	1458	148	1218	92	10,15	83,54	6,31
4	2309	1135	1148	26	49,16	49,72	1,13
5	2467	2264	191	12	91,77	7,74	0,49
6	2326	2275	37	6	97,81	1,59	0,26
7	3093	3068	18		99,19	0,58	0,00
8	1471	1463	8		99,46	0,54	0,00
9	1253	1247	6		99,52	0,48	0,00
10+	4567	4470	97		97,88	2,12	0,00
	20021	**16092**	**3251**	**663**	**80,38**	**16,24**	**3,31**

Kaynak: TÜİK, 2000 Genel Nüfus Sayımı

5. 1985 ve 2000 YILI NÜFUS SAYIMLARI VERİLERİYLE KONUTTA MÜLKİYET VE KİRACILIKTAKİ DEĞİŞMENİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Türkiye genelinde ve örnek olarak seçilen illerde, il toplamı, il merkezi ve ilçe merkezleri itibariyle oturulan konutun mülkiyet durumuna göre dağılımı 1985 ve 2000 yılı nüfus sayımı verilerinden karşılaştırmalı olarak incelenmiştir. 1985 Yılı verilerinde mülkiyet konusunda, "kira ödüyor" ve "kira ödemiyor" olmak üzere ikili bir ayrım bulunmaktadır. 2000 Yılı verileri ise "ev sahibi", "kiracı", "lojmanda oturan", "ev sahibi değil ama kira ödemeyen" ve "diğer" kategorilerinde olmak üzere daha ayrıntılı bir mülkiyet durumu açılımı sağlamaktadır. 1985 sayımında, 'lojmanda oturanların' 'kira ödeyenler', 'ev sahibi değil ama kira ödemeyenlerin' de 'kira ödemiyor' kategorisi içinde sınıflandırılmış olduğu kabul edilerek aşağıdaki değerlendirmeler yapılmıştır.

5.1. 1985 durumu:

1985 Yılı nüfus verilerine göre hanehalkı ve oturulan konutun evsahipliği ve kiracılık durumunu gösteren Tablo 5.1'e göre diğer illerde de olduğu Van'da da ev sahipliği oranının % 90,4 ile örnek olarak seçilen iller bazında en yüksek değere ulaştığı görülmektedir. 1985 yılında Van'da il merkezinde ev sahibi olan hanehalklarının oranı %70,3 ve ilçe merkezlerinde %82,7 ile gene görece yüksek değerler göstermektedir. Kiracılık oranları açısından ise gene diğer illere benzer biçimde en yüksek oranın yaklaşık %29,7 ile il merkezinde olduğu izlenmektedir. İlçe merkezlerinde kiracılık oranı % 17,3 iken il toplamında hanehalkları arasında kiracılık % 9,6 oranı ile diğer illere göre en düşük değeri almaktadır.

5.2. 2000 durumu:

2000 Yılı nüfus verilerine göre hanehalkı ve oturulan konutun ev sahipliği ve kiracılık durumunu gösteren Tablo 5.2 incelendiğinde ise Van il toplamında ev sahibi oranının % 81,9 olduğu görülmektedir. Bu oran ile Van 2000 yılında da örnek seçilen diğer iller arasındaki en yüksek ev sahipliği oranına sahip olmaktadır. Van il merkezinde 2000 yılında ev sahiplerinin oranı % 69, ilçe merkezlerinde ise %77,7'dir. Kiracılık ise, il toplamında %12,8, il merkezinde % 24,7 ve ilçe merkezlerinde % 15,7 oranındadır. Ev sahibi olmayıp da kira ödemeyen grup Van'da il toplamında %2,3, il merkezinde %2,7 ve ilçe merkezlerinde %1,4 oranında bulunmaktadır. 2000 yılı nüfus sayımında Van'da lojmanda oturan hanehalkı oranları il toplamı, il merkezi ve ilçe merkezleri için sırasıyla % 2,6, % 3,1 ve % 4,7 lik oranlara sahiptir. Bu değerlere göre Van'da ilçe merkezlerinde lojmanda oturan hanehalklarının diğer illere görece en yüksek değere sahip oldukları görülmektedir. Kamu personeli için doğu illerinin ilçelerinde yeterli sayıda lojman sunulmaya çalışıldığı anlaşılmaktadır.

5.3. Karşılaştırma:

Van il toplamında 1985 yılından 2000 yılına gelindiğinde ev sahibi olan hanehalklarının oranı %90,4'dan %81,9'a yaklaşık %8,5 azalmıştır. Bu oranlar il merkezi için % 70,3 ve % 69 ile aradan geçen 15 yılda fazla bir değişiklik göstermezken ilçe merkezlerinde ev sahipliği oranı % 82,7'den %77,7'e yaklaşık %5 oranında bir düşüş göstermiştir. Kiracılık oranları ise 1985 yılından 2000 yılına gelindiğinde il toplamında % 9,6'dan % 12,8'e %3 kadar artmış, il merkezinde % 29,7'den % 24,7'e %5 kadar gerilemiş ve ilçe merkezlerinde de yine %1,6 lık küçük bir azalma ile % 17,3'den % 15,7'ye gerilemiştir.

Sonuç olarak konut gereksiniminin küçük bir bölümünün ruhsatlı sunumla karşılanabildiği Van'da mülk konut oranının örnek seçilen diğer illere göre daha yüksek olması, ruhsatsız

yerleşmelerde gözlemlenen durumla büyük benzerlik göstermektedir. Zaten Van Belediyesi'nden elde edilen verilerden, kentte gecekondu oranının çok düşük, hisseli tapulu araziler üzerinde inşa edilen konutların oranının yüksek oluşu, ruhsatsız konutların büyük çoğunluğunun işgalli olmamakla birlikte yasal tapusu da bulunmayan türde "mülkiyet" özelliği gösterdiğini ortaya koymaktadır.

Tablo 5.1. 1985 yılı Nüfus Sayımları İtibariyle Mülkiyet Durumuna Göre Hanehalkı Sayıları ve Yüzdeleri

				ORAN (%)		
VAN				**VAN**		
	İl toplamı	**İl merkezi**	**İlçe Merkezi**	**İl toplamı**	**İl merkezi**	**İlçe Merkezi**
Kira ödemiyor	61715	10897	8018	90,42	70,29	82,67
Kira ödüyor	6538	4605	1681	9,58	29,71	17,33
Toplam	68253	15502	9699			

Tablo 5.2. 2000 yılı Nüfus Sayımları İtibariyle Mülkiyet Durumuna Göre Hanehalkı Sayıları ve Yüzdeleri

VAN				**ORAN(%)**		
	İl toplamı	**İl merkezi**	**İlçe Merkezleri**	**İl toplamı**	**İl merkezi**	**İlçe Merkezleri**
Ev sahibi	97017	30883	15604	81,90	68,97	77,72
Kiracı	15132	11068	3148	12,77	24,72	15,68
Lojmanda oturan	3023	1394	936	2,55	3,11	4,66
Ev sahibi değil ama kira ödemeyen	2738	1227	288	2,31	2,74	1,43
Diğer	551	207	101	0,47	0,46	0,50
Toplam	**118461**	**44779**	**20077**			

6. 1984 VE 2000 BİNA SAYIMLARI VERİLERİ KULLANILARAK VAN İLİNDEKİ YERLEŞMELERLE İLGİLİ DEĞERLENDİRMELER

6.1. Binaların Kat Yüksekliği ve Taban Alanları

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından gerçekleştirilen Bina Sayımı verilerinden 1984 ve 2000 yıllarında Van il merkezi ve ildeki diğer belediyelerdeki binaların kat sayılarına göre dağılımı Tablo 6.1'de gösterilmiştir. Buna göre Van il merkezinde 1984 yılında 1 katlı bina sayısının toplam 17392 bina içinde % 94.6'lık, 2 katlı bina sayısının ise % 3'lük bir paya sahip olduğu görülmektedir. Bir veya iki katlı binalar toplamının bina stoku içindeki payının yüzde 97.6 olması, Van'da 2981 sayılı imar affı kanununun yasalaştırıldığı 1984 yılında geleneksel binalarla ruhsatsız yapıların toplam binaların neredeyse tamamına yakınını oluşturduğunu göstermektedir. Beş veya daha çok katlı binaların toplam sayısı 145, oranı ise yüzde 0.8 olarak hesaplanmıştır. Böylece Van il merkezinde 1984 yılında 5 veya daha çok katlı apartmanların toplam binalar içinde yüzde 1'lik bir paya bile sahip olmadığı ortaya çıkmaktadır.

1984 yılı Bina Sayımının bina kat yükseklikleri verileri, binaların arsa üzerinde kapladıkları alanlarıyla ilgili verileriyle karşılaştırıldığında Tablo 6.2'de Van il merkezinde, içinde konut bulunan 4707 binanın yüzde 73.4'ünün taban alanı 100 m2'den küçük, yüzde 4.3'ünün taban alanı ise, çok katlı apartmanlar için uygun olan 200 m2'den büyüktür. Konut birimi sayılarının bina taban alanı sayılarıyla ilişkilendirilebildiği 1984 Sayımı verilerinden, il merkezindeki 8336 konutun yarısından fazlası, taban alanı 100 m2'den küçük binalarda, yüzde 14'ü ise taban alanı 200 m2'den büyük binalarda yer aldığı hesaplanmıştır. Bu bulgular 1984 yılında içinde konut olan 145 apartmanın bulunduğu Van'da çok az sayıda apartman inşa edildiğini göstermektedir.

2000 yılı Bina Sayımı verilerinden Van il merkezinde 1 katlı binaların sayısı toplam 36235 bina içinde (1984'e göre) % 74.9'a gerilemiş, 2 katlı binaların oranı ise %15,1'e yükselmiştir. Kentte 1-2 katlı binalar toplamı 16988'den 32664'e artarken, oranı 7 puanlık azalmayla yüzde 90.1'e inmiştir. Buna karşılık 5 veya daha çok katlı binaların toplam sayısı 904, oranı da 1.6 puanlık artışla yüzde 2.4 olmuştur. 1984-2000 döneminde konut birimi sayısındaki artışın büyük bölümünün, az katlı yapılarla sağlandığı anlaşılmaktadır. Diğer bir deyişle, 1984-2000 yılları Van kentinde apartmanlaşmanın çok büyük hız kazanmadığı (750 kadar arttığı) ancak daha az katlı binaların sayısının arttığı bir dönem olmuştur.

Binaların arsa üzerinde kapladıkları alanlarla ilgili 2000 Bina Sayımı verileri 1984-2000 döneminde Van kentinin bina stokunda önemli değişikliklerin olduğunu ortaya koymaktadır. Bu dönemde taban alanı 100 m2'den küçük binaların sayısı 3459'dan 9640'a yükselirken, oranı ise yüzde 73.4'ten yüzde 26,7'ye düşmüştür. Buna karşılık taban alanı 200 m2 veya daha çok olan binaların sayısı 203'ten 1757'ye, oranı ise yüzde 4.3'ten 4,9'a yükselmiştir. Derlenen istatistiklere göre bu değişiklik, ruhsatsız yapılaşma sürerken apartman konutlarının sayı ve oranının da arttığını göstermektedir.

Van ilinde belediye teşkilatı bulunan tüm yerleşmelerde 1984 yılında binaların kat sayısına göre dağılımını gösteren oranlar il merkezi için hesaplanan oranlara yakındır (Tablo 6.1). İlde 1-2 katlı binaların oranı yüzde 98 ile il merkezinden bir miktar yüksek, 5 veya daha çok katlı binaların oranı ise yüzde 0.5 ile il merkezi için hesaplanan oranın bir miktar altındadır.

Binaların arsa üzerinde kapladıkları alanlarla ilgili istatistikler de Van kenti istatistikleri ile farklı özellikler göstermektedir (Tablo 6.2). Taban alanı 100 m2'den küçük 14953 bina toplam binaların yüzde 45.5'ini oluşturmaktadır. İl merkezine göre oranın 18 puan düşük olmasının nedeninin ilçelerde çok daha az sayıda ruhsatsız veya geleneksel yapının bulunmasıyla açıklanabilir. Taban alanı 200 m2'den büyük binaların sayısı 1496, oranı ise yüzde 4.5 olarak il merkezi düzeyindedir.

2000 yılı verilerine göre il bütünü belediyelerde toplam bina sayısı 1984 yılı bina sayısının 2 katından biraz fazla artış göstermiştir. Toplam stok içinde 1 veya 2 katlı binalar oranının 1984 yılına göre 5 puan gerileyerek 92.9 olduğu, buna karşılık 5 veya daha çok katlı bina sayısının 161'den 1038'e, oranının ise yüzde 1.5'e yükseldiği görülmektedir. Binaların arsa üzerinde kapladıkları alanlara göre dağılımında da il merkezinde olduğu gibi değişiklikler olmuş, taban alanı 100 m2'den küçük binaların sayısı 20819'a yükselirken, oranı yüzde 31,3'e inmiştir. İl merkezinde olduğu gibi taban alanı 200 m2'den büyük binaların sayısı 3211'e, oranı ise yüzde 4.8'e yükselmiştir.

Van il merkezinde ve ilçelerinde çok katlı apartmanların toplam konut binaları içindeki payının yüksek olmaması ticari amaçlı konut üretiminin gelişmişlik düzeyinin fazla olmadığı şeklinde yorumlanabilir. Bu sonuç ildeki konut üretim düzeyinin önemli bir belirleyicisinin ticari konut inşa sektöründe sermaye birikimi ve yatırım yapabilme potansiyeli olduğunu ortaya koymaktadır.

6.2. Teknik Altyapı

1984 ve 2000 yılları bina sayımlarına göre binaların kullanım amaçlarına, borulu su tesisatı, pis su tesisatı, elektrik tesisatına göre dağılımı Tablo 6.3'te görülmektedir. Buna göre 1984 yılı Van kentine bakıldığında toplam 17392 binanın % 88'i borulu su tesisatına sahipken, % 1'inde kanalizasyon, % 69'unda fosseptik ve % 99,5'inde elektrik tesisatı bulunmaktadır.
Bu veriler binaların yüzde 30'unun ne kanalizasyon şebekesine ne de fosseptiğe bağlı olmadığını göstermektedir.

Aynı dönem belediyeler toplamında ise 29118 binanın % 76'sında borulu su tesisatı bulunurken, %2,5'u kanalizasyona bağlıdır. Binaların % 61'inde fosseptik ve % 99'uda elektrik tesisatı bulunmaktadır.

2000 yılı Bina Sayımı verilerine göre ise Van il merkezinde toplam 36235 binanın % 83'ünde borulu su tesisatı bulunurken, %63'ünün kanalizasyona bağlantısı ve %32'sinin de fosseptiği vardır. 1984-2000 döneminde kanalizasyon şebekesinin geliştirilmesi nedeniyle kanalizasyon veya fosseptik bağlantısı olmayan binaların oranı yüzde 5'e inmiştir. İldeki belediye teşkilatı bulunan yerleşmelerin tümünde borulu atık su, kanalizasyon bağlantısı ve fosseptik bulunan binaların oranları sırasıyla, yüzde 75, yüzde 45 ve yüzde 46 olmuştur. Bu veriler il merkezi dışındaki yerleşmelerde de kanalizasyon şebekesinin geliştirildiğini ortaya koymaktadır.

Bu veriler belediyelerin altyapı yatırımlarının mevcut konut stokunun sıhhi tesisat donanımının iyileşmesine katkı sağladığını göstermektedir. Ancak sözü edilen gelişmeye rağmen il merkezindeki konutların yüzde 17'sinde, il bütünündeki yerleşmelerdekilerin yüzde 25'inde borulu su tesisatının bulunmaması kentsel yerleşmeler için yüksek olarak kabul edilebilecek oranlardır.

Tablo 6.1. Binaların Kat Sayılarına Göre Dağılımı

1984 Bina Sayımı					
VAN					
İL MERKEZİ			**BELEDİYELER TOPLAMI**		
Bina kat s.	**Bina s.**	**Oran(%)**	**Bina kat s.**	**Bina s.**	**Oran(%)**
1	16456	94,62	**1**	27014	92,77
2	532	3,06	**2**	1537	5,28
3	158	0,91	**3**	250	0,86
4	72	0,41	**4**	108	0,37
5	116	0,67	**5**	130	0,45
6	28	0,16	**6**	30	0,10
7_9	1	0,01	**7_9**	1	0,00
10+			**10+**		
Toplam	**17392**		**Toplam**	**29118**	
2000 Bina Sayımı					
VAN					
İL MERKEZİ			**BELEDİYELER TOPLAMI**		
Bina kat s.	**Bina s.**	**Oran(%)**	**Bina kat s.**	**Bina s.**	**Oran(%)**
1	27169	74,98	**1**	53249	79,86
2	5495	15,16	**2**	8705	13,06
3	1983	5,47	**3**	2567	3,85
4	469	1,29	**4**	727	1,09
5	598	1,65	**5**	683	1,02
6	208	0,57	**6**	245	0,37
7_9	97	0,27	**7_9**	107	0,16
10+	1	0,00	**10+**	3	0,00
Toplam	**36235**		**Toplam**	**66678**	

Kaynak: TÜİK, 1984 ve 2000 Bina Sayımı Verileri

Tablo 6.2. İçinde Konut Bulunan Binaların Oturduğu Taban Alanlarının Bina ve Konut Sayısına Göre Dağılımı (*)

1984 Bina Sayımı						
VAN						
İL MERKEZİ				**BELEDİYELERTOPLAMI**		
Bina alanı (m2)	**Bina s.**	**Konut s.**	**Oran(%)**	**Bina s.**	**Konut s.**	**Oran(%)**
0-49	14	15	**0,30**	915	1010	**2,79**
50-74	1052	1204	**22,35**	5068	5499	**15,43**
75-99	2393	3328	**50,84**	8970	10820	**27,31**
100-149	918	2011	**19,50**	14057	20278	**42,80**
150-199	122	576	**2,59**	2282	4368	**6,95**
200-299	156	729	**3,31**	1076	2755	**3,28**
300-499	36	298	**0,76**	326	1116	**0,99**
500+	11	157	**0,23**	94	613	**0,29**
Toplam	**4707**	**8336**		**32845**	**46534**	
2000 Bina Sayımı						
VAN						
İL MERKEZİ				**BELEDİYELERTOPLAMI**		
Bina alanı (m2)	**Bina s.**		**Oran(%)**	**Bina s.**	**Oran(%)**	
0-49	1405		**3,88**	4280	**6,42**	
50-74	2189		**6,04**	6113	**9,17**	
75-99	6046		**16,69**	10426	**15,64**	
100-149	22704		**62,66**	39012	**58,51**	
150-199	2070		**5,71**	3562	**5,34**	
200-299	978		**2,70**	1925	**2,89**	
300-399	298		**0,82**	517	**0,78**	
400-499	144		**0,40**	227	**0,34**	
500-749	170		**0,47**	303	**0,45**	
750-999	58		**0,16**	86	**0,13**	
1000-1999	66		**0,18**	100	**0,15**	
2000+	43		**0,12**	53	**0,08**	
Toplam	**36235**			**66678**		

Kaynak: TÜİK, 1984 ve 2000 Bina Sayımı Verileri
(*) Bilinmeyen olarak sınıflandırılan binalar katılmamıştır.

Tablo 6.3. Binaların Kullanım Amaçlarına, Borulu Su Tesisatı, Pis Su Tesisatı, Elektrik Tesisatına Göre Dağılımı

1984 Bina Sayımı					
VAN					
İL MERKEZİ					
		Borulu su tesisatı	**Kanalizasyon**	**Fosseptik**	**Elektrik tesisatı**
	Bina s.	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**
Tümü konut		13985	30	550	14013
Çoğunluğu konut		93	3	87	102
Çoğunluğu İşyeri		14		14	15
Toplam	17392	15372	294	12014	17313
		88,39	**1,69**	**69,08**	**99,55**
BELEDİYELER TOPLAMI					
		Borulu su tesisatı	**Kanalizasyon**	**Fosseptik**	**Elektrik tesisatı**
	Bina s.	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**
Tümü konut		19971	129	331	23147
Çoğunluğu konut		134	5	131	155
Çoğunluğu İşyeri		28	2	27	30
Toplam	29118	22203	736	17998	28805
		76,25	**2,53**	**61,81**	**98,93**
2000 Bina Sayımı					
İL MERKEZİ			**BELEDİYELER TOPLAMI**		
Borulu su tesisatı	**Kanalizasyon**	**Fosseptik**	**Borulu su tesisatı**	**Kanalizasyon**	**Fosseptik**
Bina s.	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**	**Bina s.**
30322	23 151	11 646	50109	30 159	30 669
83,68	**63,89**	**32,14**	**75,15**	**45,23**	**46,00**

Kaynak: TÜİK, 1984 ve 2000 Bina Sayımı Verileri

7. VAN KONUT ÜRETİCİLERİ ANKETİ

Van'da Veri Araştırma A.Ş tarafından gerçekleştirilen Konut Üreticileri Anketi 40 şirkete uygulanmıştır. Örnek seçimi Ticaret Odası'ndan elde edilen Odaya kayıtlı konut yapımcısı şirketler listesinden, Van Belediyesi'nden son yıllarda inşaat ruhsatı alan şirketler önceden belirlenerek seçilmiştir**.** Ticari konut üretiminin nispeten az geliştiği ve bu alanda faaliyetlerin son yıllarda arttığı Van'da anket yapılacak yeterli sayıda şirket bulunabilmesinde güçlüklerle karşılaşılmıştır. Anketler 21 - 26 Mayıs 2007 tarihleri arasında yapılmıştır.

Bu raporda elde edilen frekans tablolarından anket yapılan şirketlerin özellikleri, konut yapımını gerçekleştirme biçimleri ve Van'da bu alanda karşılaştıkları güçlükler, buldukları olanaklar hakkındaki görüşlerini belirleyen özet tablolar sunulmaktadır. Anket sonuçlarının örnek seçilen 8 il için ayrıntılı değerlendirilmesi karşılaştırılmalı olarak Sonuç Bölümünde sunulacaktır. Aşağıda, Van anketinin sunulan tablolarıyla ilgili kısa değerlendirmeler verilmektedir.

1. Firmaların kaç yıldır konut ürettiklerini gösteren Tablo 7.1'de Van'da en büyük grubu 3-5 yıldır konut inşa eden firmaların oluşturduğu, en çok 10 yıldır konut üreten firmaların, anket yapılan firmaların yüzde 72.5'ini kapsadığı görülmektedir. Bu bulgu Van'da ticari konut üretiminin son yıllarda geliştiğini kanıtlamaktadır.

2. Tablo 7.2'de anket yapılan firmanın bir yılda inşa edebilecekleri konut sayısı görülmektedir. Firmaların yarıdan çoğu yılda 21-50 arasında konut üretecek kapasitededir. Zaten toplam firmaların yüzde 77,5'i yılda en çok 50 konut üretebilecek kapasiteye sahiptir. Yılda 100'den çok konut üretebilecek kapasitede firma sayısı 5, toplam içindeki oranı da yüzde 12,5'tir. Konut yapım sanayinde küçük sermayeli firmaların en büyük grubu oluşturduğu bilinen bir husus olmakla birlikte, büyük kapasiteli/sermayeli firma sayısındaki pek çok ülkede ve Türkiye'deki bazı kentlerde görülen artışın Van'da henüz sınırlı olduğu ortaya çıkmaktadır.

3. İnşaat sektöründe, bazı firmaların yalnızca taahhüt işi üstlendikleri, bazılarının satış amaçlı konut ve diğer bina inşaatları yaptıkları, bazılarının ise her iki faaliyeti bir arada yürüttükleri bilinmektedir. Van'da anket yapılan firmaların yüzde 45'inin yalnızca taahhüt işi yaptıkları, yüzde 22,5'inin satış amaçlı konut inşa ettikleri, yüzde 32,5'inin ise her ikisini de birlikte yürüttükleri Tablo 7.3'te görülmektedir. Bu sonuç da Van'da ticari konut üretiminin gelişmişlik düzeyinin sınırlı olduğunu göstermektedir.

4. Tablo 7.4'teki verilerden Van'da konut üretiminde geleneksel yöntemlerin büyük ağırlıkta olduğu kanıtlanmaktadır. Anketi cevaplayan tüm firmalar geleneksel yöntemleri kullandıklarını, yalnızca bir firma prefabrik yöntemi de kullandığını belirtmiştir. Bu durum Van'da toplu konut yapımının çok yaygın olmadığının da bir göstergesi kabul edilebilir.

5. Tablo 7.5'te konut inşaatlarında firmaların yüzde 85'inin taşeron kullandıklarını belirtmiş olmaları beklenen bir sonuçtur, zira çok değişik ihtisas gerektiren işlerin bir arada yapıldığı konut inşaatında firmalar tüm bu ihtisaslaşmış elemanları sürekli istihdam etmek yerine gerektiğinde hizmetlerini satın almaktadır. Bu soruya anket yapılan 40 firmadan 6'sının taşeron kullanmadıkları şeklinde cevap vermiş olmaları,

6. Van'da anket yapılan şirketlerin konut yapımı için arsayı nasıl elde ettikleri, Tablo 7.6'da görülmektedir. Satış amaçlı konut inşa eden 20 şirketin yüzde 45'i (9'u) kendi arsası üzerine hiç konut inşa etmezken, yalnızca ikisi (yüzde 10'u) kat karşılığı anlaşma yapmadan konut üretmektedir. Diğer bir deyişle en yaygın arsa elde etme yolu kat karşılığı anlaşma olmakla birlikte, şirketlerin sahip olduğu arsa üzerinde konut üretmesi de oldukça yaygındır (şirketlerin yüzde 55'ini kapsamaktadır) . Sonuç olarak şirketlerin büyük çoğunluğu hem kendi arsası hem de kat karşılığı anlaşma ile elde ettiği arsalar üzerinde konut üretmektedir.

7. Diğer taraftan anket yapılan şirketlerin 9'u (yüzde 22,5'i) imarlı arsaya sahip olduklarını, hiçbirisi imarlı alan dışında arsa sahibi olmadıklarını belirtmişlerdir (Tablo 7.7). Bu durum mevzi planla imarsız arsaların planlı alan kapsamına alınma uygulamasının Van'da yaygın olmadığı şeklinde değerlendirilebilir.

8. Ankette şirketlere hangi semtlerde konut ürettikleri ve her semte göre kat karşılığı anlaşmalarda arsa sahibinin payı ile üretilen konutun satış fiyatı sorulmuştur. Tablo 7.8'de firmaların ilk belirttikleri semtlerde yaptıkları kat karşılığı anlaşmalarda arsa sahibine verilen pay görülmektedir. Bu soruya cevap veren 18 şirket içinde en büyük oran yüzde 27,6 (5 şirket) ile yüzde 20 payı, yüzde 16,6 (3'er şirket) ile yüzde 25 ve yüzde 50 payı göstermektedir. Buna göre şirketlerin yüzde 66,6'sı yüzde 25'e kadar, yüzde 94,4'ü ise yüzde 50'ye kadar pay vermektedir. Firmaların yarısından çoğunun en çok yüzde 25 arsa payı vermesinin, kentte konut fiyatlarının (ve arsa değerlerinin) yüksek olmamasıyla ilişkili olduğu düşünülebilir.

9. Tablo 7.9'da konut üreticilerinin konutun kalitesine göre yapımını gerçekleştirdikleri konutlarla ilgili bilgiler bulunmaktadır. Tabloda şirketlerin yüzde 70'i lüks konut, yüzde 60'ı orta kalite konut inşa ettikleri ve anket yapılan şirketlerin yalnızca yüzde 5'i (2 şirket) ucuz konut inşa ettiğini belirtmiştir. Bu sonuç kentte oldukça yetersiz sayıda gerçekleşen ruhsatlı konut üretiminin tümüne yakınının orta ve üst kalitede (ve grupları için) gerçekleştirildiğini göstermektedir.

10. Tablo 7.10'da önceki tablodaki bilgi pekişmektedir, zira alt gelir grubuna yalnızca 3 şirket konut üretirken, düşük (en alt) gelirliler için konut üreten yalnızca 1 şirket bulunmakta, diğerleri orta, üst ve en üst gelir grubu için konut üretmektedir. Bu durumda dar gelirliler için konut sunumun büyük bölümünün ruhsatsız konut piyasasından karşılandığı ortaya çıkmaktadır.

11. Türkiye'de konut üreticilerinin işletme sermaye gereksinmelerini inşaat aşamasında konut satarak karşılayabildikleri bilinmektedir. Van'da satış amaçlı konut üreten 22 şirketin yalnızca üçü inşaat aşamasında konut satmadıklarını belirtmişlerdir (Tablo 7.11). Diğerleri içinde en büyük grubu inşaat aşamasında yapımını gerçekleştirdikleri konutların yüzde 11-25'ini satan firmalar (8 firma) oluşturmakta, inşaat aşamasında satan firmaların yarısı konutların yüzde 26-80'ini satmaktadır. Bu tablo da Van'da konut inşa eden şirketlerin sermaye birikim düzeylerinin yüksek olmadığının bir göstergesi olarak kabul edilebilir.

12. Türkiye'de konut kredisi sisteminin yeterince gelişmiş olmaması nedeniyle konut yapımcıları satışta güçlüklerle karşılaşmaktadır. Bu nedenle kendilerinin konut satın alanlara taksitli ödeme seçenekleri sundukları bilinmektedir. Van'da anket yapılan satış amaçlı konut üretimini gerçekleştiren 21 firmanın 16'sı (yüzde 76.2'si) satışlarında vadeli satış yaptıklarını, 5'i ise vadeli satmadıklarını belirtmişlerdir. Peşinat oranı yüzde 10 ile 75 arasında değişmekte olup en yüksek oranla (5'er firma) yüzde 20 ve 25 peşinatı kabul etmektedir. Daha sonraki peşinat oranı yüzde 10'u kabul eden 2 firmadır (yüzde 9,4'i). Firmaların yarısından çoğunun (yüzde 57,1'i) satış bedelinin dörtte-birine kadar peşinatla inşa ettikleri konutları satabilmesi, ticari (satış amaçlı) konut üretiminin, talebin çok kısıtlı olduğu piyasa koşullarında gerçekleştirildiğini ortaya koymaktadır.

13. Vadeli satışlarda uygulanan taksit süresi 1 aydan başlayıp 48 aya kadar çıkabilmektedir (Tablo 7.13). Ancak en çok uygulanan vade (7 şirket) 36 aydır. Konut üreten firmalar 3 ve 4 yıla kadar vade uygulamak suretiyle finans kurumlarının çok yüksek maliyetle gerçekleştirdikleri konut kredilerini, enformel biçimde (ve belki daha düşük maliyetli olarak) vermektedir. Tablo 7.12'nin sonuçlarıyla birlikte değerlendirildiğinde Van'da gereksinime göre çok yetersiz ruhsatlı konut üretiminin çok önemli bir nedeninin yetersiz talep koşulları olduğu anlaşılmaktadır.

14. Tablo 7.14'te Van'da konut üretiminin şirketler bakımından olumlu ve avantajlı yönleri ile ilgili verilen cevaplar sunulmuştur. Satış kolaylığı, konutların kalitesi, konut talebinin sürekli artıyor olması, karlılığın yüksek ve maliyetin düşük olması ve konut yapımında yatırım olanakları sunulması en çok sayıda firma tarafından olumlu bir yön olarak belirtirken, olumlu bir tarafının olmadığı yalnızca 2 şirket tarafından dile getirilmiştir.

15. Olumsuz hususlar arasında ise yüksek maliyet, kar marjının düşük olması toplam firmaların yüzde 25'i (10 firma) tarafından dile getirilmiş, sektördeki eksiklikler ikinci en yüksek (8 firma) olumsuz husus olarak belirtilmişken, 7 firma genel ekonomik sıkıntılardan, 5'i finans sıkıntısından bahsetmiştir. Olumsuz hususlar konusunda da anket yapılan firmalardan yalnızca ikisi (yüzde 5) satış amaçlı konut yapımı ve satışının olumsuz bir tarafının olmadığını belirtmişlerdir.

16. Bu çalışmanın aradığı temel ilişki arsa üretimiyle konut üretimi arasındaki bağlantıdır. Bu nedenle konut üreticilerine arsa temin etme hakkındaki görüşleri sorulmuştur. Anketi cevaplayan 40 şirketin yarıdan fazlası (yüzde 52. 5'i) arsa elde etmeyi zor veya çok zor, yüzde 17,5'i ise (7 firma) kolay olarak tanımlamıştır (Tablo 7.16). Arsa elde etmenin ne zor ne kolay olduğu cevabı ise 12 (toplamın yüzde 30'u) firma tarafından tercih edilmiştir. Arsa elde etmenin genellikle zor veya çok zor olduğu görüşü, arsa sahipleriyle kat karşılığı anlaşma yapmanın güçlüğü olarak belirtilmiş olabileceği gibi, kentteki imarlı arsa üretiminin yetersizliği ile de ilişkili olabilir.

17. Tablo 7.17'de konut üreticilerinin arsa fiyatları hakkındaki görüşleri Tablo 7.16'da sunulan cevaplardan daha olumsuzdur. Zira 22 şirket (yüzde 55) arsanın çok pahalı, 11 şirket ise pahalı olduğunu belirtmiş, böylece anket yapılan şirketlerin yüzde 82,5'i arsanın pahalı veya çok pahalı olduğunu ifade etmişlerdir. Bu durum Van Belediyesi'nin 2004 yılına kadar İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca parselasyon planı yapmamış olması nedeniyle imarlı arsa arzını kısıtlılığı ile ilişkilendirilebilir.

18. İnşa edilen konutların satışında güçlük olup olmadığı ile ilgili soruya Tablo 7.18'de özetlenen cevaplar arasında en büyük iki grubun (12'şer şirket) 'ne zor ne kolay' ve 'kolay' cevaplarını vermiş oldukları görülmektedir. Buna karşılık şirketlerin yüzde 32,5'i satışın 'zor veya çok zor' olduğunu belirtirken , yalnızca 3 şirket 'çok kolay'olarak cevaplamışlardır. Bu soruya verilen cevaplar ödenebilir koşullarda uzun vadeli konut kredilerinin yokluğunda konut yapımcılarının vadeli satışlar yapmak zorunda kalmaları koşulları kapsamında değerlendirilmelidir.

Tablo 7.1. Anket Yapılan Firmanın Kaç Yıldır Konut Yapımında Faaliyet Gösterdiği

Yıl Sayısı	Firma Sayısı	Oran (%)	Bileşik Yüzde
1-2	3	7,5	7,5
3-5	14	35,0	37,5
6-10	12	30,0	72,5
11-20	11	27,5	100,0
Toplam	**40**	**100,0**	

Tablo 7.2. Firmanın Bir Yılda İnşa Edebileceği Daire Sayısı

Daire Sayısı	Firma Sayısı	Oran (%)	Bileşik Yüzde
1-7	2	5,0	5,0
8-12	6	15,0	20,0
13-20	2	5,0	25,0
21-50	21	52,5	77,5
51-100	4	10,0	87,5
101-150	5	12,5	100,0
Toplam	**40**	**100,0**	

Tablo 7.3. Konut Yapımında Faaliyet Türü

Faaliyet Türü	Firma Sayısı	Oran (%)	Bileşik Yüzde
Taahhüt işi	18	45,0	45,0
Satış amaçlı inşaat	9	22,5	67,5
Her ikisi birlikte	13	32,5	100,0
Total	**40**	**100,0**	

Tablo 7.4. Konut İnşaatı Yöntemleri

İnşaat Yöntemi	Firma Sayısı (*)	Oran (%)
Geleneksel	40	90,9
Prefabrike	1	11,4

Tablo 7.5. Konut İnşaatında Taşeron Kullanımı

	Firma Sayısı	Oran
Evet	34	85,0
Hayır	6	15,0
Toplam	**40**	**100,0**

Tablo 7.6. Konut Yapımcılarının Satış Amaçlı İnşa Ettikleri Konutların Arsalarını Nasıl Elde Ettikleri

	Kendi Arsası Üzerinde		Kat Karşılığı Anlaşmayla		
İnşaatlarının Yüzdesi	**Şirketlerin Sayısı**	**Şirketlerin Yüzdesi**	**Şirketlerin Sayısı**		**Şirketlerin Yüzdesi**
0	9	45,0	0	2	10,0
1-10	1	5,0	1-20	3	15,0
11-50	2	10,0	21-50	5	25,0
51-70	3	15,0	51-90	1	5,0
71-99	3	15,0	100	9	45,0
100	2	10,0			
TOPLAM	**20(*)**	**100**		**20(*)**	**100**

(*) 2 şirket bu soruyu yanıtlamamıştır.

Tablo 7.7. Anket Yapılan Konut Üreticilerinin Arsa ve Makina Parkı Sahipliği

	Sahip Olan Şirketlerin Sayısı	Oranı (%)
İmarlı Arsa	9	22,5 (*)
Makina Parkı	17	42,5 (*)

(*) Anket yapılan 40 şirkete oranı

Tablo 7.8. Kat Karşılığı Anlaşmalarla Konut İnşa Edilen Birinci Grup Semtlerde Arsa Sahibine Verilen Ortalama pay (yüzde)

Arsa sahibi payı (%)		Oranı (%)
5	1	5,6
10	1	5,6
15	1	5,6
20	5	27,6
24	1	5,6
25	3	16,6
30	1	5,6
35	1	5,6
50	3	16,6
60	1	5,6
Total	**18**	**100,0**

Tablo 7.9. Van'da Firmaların 3 Tür Konut Üretimine Göre Dağılımı

Konut Türü	Şirket Sayısı(*)	Oranı
Lüks konut	28	70,0
Orta kalite	24	60,0
Ucuz konut	2	5,0

(*) Birden çok şıkkı işaretleyen şirket bulunduğu için toplamı 44'ten büyüktür.

Tablo 7.10. İnşa Edilen Konutları Satın Alan Gelir Gruplarına Göre Konut Üreticisi Firma Sayısı

Gelir Grubu	Firma Sayısı
En Üst	10
Üst	20
Orta	17
Alt	3
Düşük	1

Tablo 7.11. Ürettikleri Konutları İnşaat Aşamasında Satan Firmaların Satışlarının Toplam İçindeki Oranı

Satılan Konutun Oranı (%)	Firma Sayısı	Oranı (%)
10	2	9,1
11-25	8	36,4
26-40	2	9,1
41-60	4	18,2
61-80	3	13,6
Toplam	**19**	**86,4**
Satmayanlar	3	13,6
Satış Amaçlı Konut Üretenler	**22**	**100.0**

Tablo 7.12. Ürettikleri Konutları Vadeli Satan Firmaların Satışta Aldıkları Peşinat Oranı

Vadeli Satışta Peşinat Oranı (%)	Firma Sayısı	Oranı (%)
10	2	9,4
20	5	23,8
25	5	23,8
30	1	4,8
35	1	4,8
50	1	4,8
80	1	4,8
Toplam Vadeli Satanlar	**16**	**76,2**
Vadeli Satmayanlar	**5**	**23,8**
Satış Amaçlı Konut Üreten Firmalar Toplamı	**21(*)**	**100.0**

(*) 1 şirket bu soruyu yanıtsız bırakmıştır.

Tablo 7.13. Vadeli Satış Yapan Konut Üreticilerinin Kabul Ettikleri Taksitle Ödeme Süresi (Ay)

Taksit Vadesi (Ay)	Firma Sayısı	Oranı
1	1	5,0
5	1	5,0
12	1	5,0
24	2	10,0
30	1	5,0
36	7	35,0
42	1	5,0
48	1	5,0
Toplam Vadeli Satanlar	**15**	**77,2**
Vadeli Satmayanlar	**5**	**22,8**
Satış Amaçlı Konut Üreten Firmalar Toplamı	**20(*)**	**100.0**

(*) 2 şirket bu soruyu yanıtsız bırakmıştır.

Tablo 7.14. Van'da satış amaçlı konut yapımı ve satışının olumlu/ avantajlı hususları

Olumlu/Avantajlı Hususlar	Görüşü Belirten Firma Sayısı	Oranı (%)
Büyük, güçlü ve gelişen bir şehir olması	2	5,0
Konut talebinin sürekli artması	6	15,0
Konut yapımında yatırım olanakları sunması	4	10,0
Konutların kalitesi	7	17,5
Diğer	12	30,0
Olumlu bir tarafı yok	2	5,0
Yerleşim yerlerinin çokluğu	1	2,5
Satış kolaylığı	9	22,5
Karlılık yüksek/ Maliyet düşük	5	12,5
İmarlı arsa ve arazilerin çokluğu	1	2,5
Kişisel faktörler	1	2,5
TOPLAM	**40**	**100,0**

Tablo 7.15. Van'da satış amaçlı konut yapımı ve satışının olumsuz hususları/zorlukları

Olumsuz Hususlar/Zorluklar	Görüşü Belirten Firma Sayısı	Oranı (%)
Düzensiz kentleşme/ Planlama/ Yapılaşma	2	5,0
Arsa bulma zorluğu	1	2,5
Yüksek Maliyet/ Kar marjının düşük olması	10	25,0
Finans sıkıntısı	5	12,5
Kalifiye eleman/ Kalifiye ekip bulma zorluğu	2	5,0
Arz talep dengesizliği	1	2,5
Sektördeki eksiklikler	8	20,0
İnşaat yapımının uzmanların elinde olmaması	1	2,5
Genel ekonomik sıkıntılar	7	17,5
Diğer	5	12,5
Bürokratik engeller/ zorluklar	3	7,5
Devlet kurumları tarafından da inşaat yapılması	1	2,5
Çevre şartları	1	2,5
İklim şartları	1	2,5
Olumsuz bir şey yok	2	5,0
Konut kalitesine önem verilmemesi	2	5,0
TOPLAM	**40**	**100,0**

Tablo 7.16. Van'da Konut İnşa Etmenin Avantajları ve Dezavantajları ile İlgili Olarak, Arsa Temin Etmek Hakkında Konut Üreticilerinin Görüşü

	Bu Görüşe Katılan Firma Sayısı	Oranı (%)	Bileşik Oran (%)
Çok zor	14	35,0	35,0
Zor	7	17,5	52,5
Ne zor ne kolay	12	30,0	82,5
Kolay	7	17,5	100,0
Toplam	**40**	**100,0**	

Tablo 7.17. Van'daki Konut Üreticilerinin Arsa fiyatları Hakkındaki görüşleri

	Bu Görüşe Katılan Firma Sayısı	Oranı (%)	Bileşik Oran (%)
Çok pahalı	22	55,0	55,0
Pahalı	11	27,5	82,5
Ne pahalı ne ucuz	7	17,5	100,0
Toplam	**40**	**100,0**	

Tablo 7.18. Van'da Konut İnşa Etmenin Avantajları ve Dezavantajları ile İlgili Olarak, Konut Üreticilerinin Konutları Satmak Konusundaki Görüşleri

	Bu Görüşe Katılan Firma Sayısı	Oranı (%)	Bileşik Oran (%)
Çok zor	8	20,0	20,0
Zor	5	12,5	32,5
Ne zor ne kolay	12	30,0	62,5
Kolay	12	30,0	92,5
Çok kolay	3	7,5	100,0
Toplam	**40**	**100,0**	

8. VAN EMLAK KOMİSYONCULARI ANKETİ VE DEĞERLENDİRMESİ

Van'da konut ve arsa fiyatlarının düzeyini ve semtlere göre değişimini belirlemek için 20 emlak komisyoncusuna Veri Araştırma A.Ş .tarafından anket uygulanmıştır. Anket verilerinden yalnızca 3+1 odalı, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir daire ile, 3+1 odalı, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin kentin 'ortalama', 'ortalama altı' ve 'ortalama üstü' fiyat düzeyi olan semtlerindeki satış fiyatı ve aylık kirası ile ilgili sonuçlar aşağıda sunulan Tablo 8.1'de görülmektedir.

Kentte 3+1 odalı,asansörsüz, kalorifersiz konutların 'ortalama' fiyat düzeylerindekilerinin fiyatlarının aritmetik ortalaması 54210 YTL , kaloriferli konutların ise 69210 YTL'dir. Aynı konut türlerinin 'ortalama altı' fiyat düzeylerinde olanlarının satış fiyatlarının aritmetik ortalaması, sırasıyla 33888 YTL ve 55000 YTL olmaktadır. Bu fiyat düzeyleri konutun ödenebilirliği açısından olumlu olarak değerlendirilebilir. Konut türleri ve semtler arasında önemli fiyat farklılıklarının olduğu anket sonuçlarından ortaya çıkmaktadır. Örneğin 3+1 kaloriferli dairelerden 'ortalamanın üstü' fiyatlı olanlarının ortalama fiyatı 99750 YTL olarak belirlenmiştir. Benzer fiyat farklılaşması 4+1 odalı konutlarda da izlenmektedir. Ancak bu tür konutlar genellikle geniş taban alanlı olarak (200 m2 civarında) inşa edildiğinden maksimum fiyatlar 300000 YTL'ye, ortalama fiyat ise 180750 YTL'ye kadar yükselebilmektedir (Tablo 8.1).

Van'da arsa fiyatları ile ilgili olarak belirlenen fiyatlardan, Türkiye'nin Habitat II Konferansında sunduğu ülke raporunda hesaplanması istenen göstergelerden olan "Arsayı İmara Açma Katsayısı" hesaplanmıştır. Arsayı imara açma katsayısı kentin uç alanlarında imarlı-altyapılı bir arsanın metrekare fiyatının yakın çevresindeki imarsız-altyapısız bir arsanın metrekare fiyatına oranı olarak tanımlanmıştır. Katsayının yüksek olduğu kentlerde imarlı-altyapılı arsanın kıt olduğu, düşük olduğu kentlerde ise bu tür arsaların sunumunda bir darboğaz olmadığı şeklinde yorumlanmaktadır. Tablo 8.2-.8.3-.8.4-8.5-8.6-8.7-8.8'de sunulan veriler kullanılarak yapılan hesaplamaya göre Van'da ortalama fiyatlı bölgelerden 2 kata kadar konut yapılabilen semtler için bu katsayı 2.84, üç-dört katlı bina inşa edilen bölgelerdeki semtlere göre 2.80, 5-6 katlı konut yapılan semtler için 7.34'e çıkmaktadır. Sözü edilen Türkiye raporunda bu gösterge 2.40 olarak hesaplandığı dikkate alındığında, Van'da her tür konut için hesaplanan ortalamalar Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. Bu sonuç Van'da imarlı-altyapılı arsa arzının kısıtlı olduğunu ve bu nedenle imarsız arsalara göre fiyat düzeyinin yüksek olduğunu göstermektedir. İmarlı arsa arzının kısıtlılığının arsa fiyatlarının artışına yol açmasının yanı sıra konut arzını da olumsuz olarak etkileyeceği açıktır.

Tablo 8.1. Bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir daireye ait ortalama fiyat ve kiralar (YTL)						
	Bu kentte, ortalama fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın altında fiyatlara sahip ruhsatlı dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalama fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte, ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte, ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası
Cevaplayan	19	16	18	19	16	18
A.Ortalama	54210,53	67812,50	33888,89	250,00	326,25	151,11
Minimum	30000	45000	15000	100	150	60
Maksimum	80000	90000	55000	350	500	250
Bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1,asansörlü, kaloriferli yeni bir daireye ait ortalama fiyat ve kiralar (YTL)						
	Bu kentte, ortalama fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın altında fiyatlara sahip ruhsatlı dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalama fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte, ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte, ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 3+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası
Cevaplayan	19	20	10	19	20	10
A.Ortalama	69210,53	99750,00	55000,00	336,84	450,00	265,00
Minimum	50000	60000	30000	150	200	100
Maksimum	90000	150000	75000	500	650	350

Bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta 4+1 ve asansörsüz,kalorifersiz yeni bir daireye ait ortalama fiyat ve kiralar (YTL)						
	Bu kentte, ortalama fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersüz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın altında fiyatlara sahip ruhsatlı dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalama fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte, ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte, ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörsüz, kalorifersiz yeni bir dairenin aylık kirası
Cevaplayan Sayısı	10	8	5	10	8	5
Aritmetik Ortalama	61500,00	84375,00	47000,00	285,00	406,25	224,00
Minimum	40000	60000	40000	200	200	120
Maksimum	80000	120000	65000	400	650	350
Bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta 4+1 ve asansörlü,kaloriferli yeni bir daireye ait ortalama fiyat ve kiralar (YTL)						
	Bu kentte, ortalama fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalamanın altında fiyatlara sahip ruhsatlı dairelerden, bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin satış fiyatı	Bu kentte, ortalama fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2. veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte, ortalamanın üstünde fiyatlara sahip dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası	Bu kentte, ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı dairelerden bir apartmanın ön cephesinde yer alan, 2.veya 3. katta, 4+1, asansörlü, kaloriferli yeni bir dairenin aylık kirası
Cevaplayan	14	20	1	14	20	1
A. ortalama	88214,29	180750,00	60000,00	398,21	657,50	300,00
Minimum	45000	70000	60000	175	250	300
Maksimum	125000	300000	60000	550	1000	300

Tablo 8.2. Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerde 2 kata kadar imarlı arsalara ait ortalama fiyatlar (YTL/m2)

	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalama fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 2 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın üstünde fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 2 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı olanlardan izin verilen kat adeti 2 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı
Cevaplayan Sayısı	19	17	15
Aritmetik Ortalama	77,63	246,76	31,33
Minimum	30	35	10
Maksimum	150	1000	80

Tablo 8.3. Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerde 3-4 kata kadar imarlı arsalara ait ortalama fiyatlar (YTL)

	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalama fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 3-4 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın üstünde fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 3-4 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı olanlardan izin verilen kat adeti 3-4 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı
Cevaplayan Sayısı	19	17	16
Aritmetik Ortalama	98,95	304,71	37,19
Minimum	40	50	10
Maksimum	300	1000	100

Tablo 8.4. Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerde 5-6 kata kadar konut inşa edilebilen imarlı arsalara ait ortalama fiyatlar

	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalama fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 5-6 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın üstünde fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti 5-6 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı olanlardan izin verilen kat adeti 5-6 kata kadar olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı
Cevaplayan Sayısı	15	19	6
Aritmetik Ortalama	126,33	399,74	60,00
Minimum	50	65	20
Maksimum	400	1000	110

Tablo 8.5. Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerde yedi veya daha fazla katlı konut inşa edilebilen imarlı arsalara ait ortalama fiyatlar

	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalama fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti yedi ve fazla katlarda olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın üstünde fiyatlara sahip olanlardan izin verilen kat adeti yedi ve fazla katlarda olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı	Yeni gelişen, konut yapımının yoğun olduğu semt veya bölgelerden ortalamanın altında fiyatlara sahip ve ruhsatlı olanlardan izin verilen kat adeti yedi ve fazla katlarda olan imarlı bir arsanın metrekare fiyatı
Cevaplayan Sayısı	6	14	3
Aritmetik Ortalama	176,67	562,14	17
Minimum	70	70	20
Maksimum	500	1200	120

Tablo 8.6. Yeni gelişen alanların yakınlarından ortalama fiyata sahip olan bölgelerde imarsız bir arazinin ortalama metrekare fiyatı (YTL)

Cevaplayan Sayısı	13
Aritmetik Ortalama	31,92
Minimum	10
Maksimum	75

Tablo 8.7. Yeni gelişme alanları yakınlarındaki ortalamanın üstünde fiyata sahip ruhsatlı olan bölgelerde imarsız bir arazinin ortalama metrekare fiyatı (YTL)

Cevaplayan Sayısı	2
Aritmetik Ortalama	160,00
Minimum	60
Maksimum	260

Tablo 8.8. Yeni gelişen alanların yakınlarında ortalamanın altında fiyata sahip yörelerde imarsız bir arazinin metrekare fiyatı (YTL)

Cevaplayan Sayısı	17
Aritmetik Ortalama	15,94
Minimum	1
Maksimum	50