

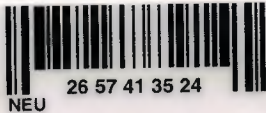
**YAKIN DOĞU ÜNİVERSİTESİ
İKTİSADİ ve İDARİ BİLİMLER FAKÜLTESİ
YÜKSEK LİSANS**



**İNŞAAT SEKTÖRÜ ve KONUT'UN
K.K.T.C. EKONOMİSİ İÇİNDEKİ YERİ**

**HAZIRLAYAN
GÜLGÜN SAHİR**

**YAKIN DOĞU ÜNİVERSİTESİ
İKTİSADİ ve İDARİ BİLİMLER FAKÜLTESİNE
MASTER TEZİ İÇİN SUNULAN YÜKSEK LİSANS TEZİ
TEZ DANIŞMANI Doç. Dr. Fikret KUTSAL**



**Ocak 1999
Lefkoşa-KKTC**

ÖNSÖZ

Master tezi olarak hazırladığım bu çalışmada, genel anlamda inşaat sektörü, özelde ise konut sektörünü ele alıp, KKTC ekonomisi içindeki yerini incelemeye çalıştım. Belli ölçüde bu konuya açıklık getirebildiysem, kendimi mutlu sayacağım.

Bu çalışma vesilesi ile bazı teşekkürlerimi dile getirmeyi zevkli bir görev sayıyorum.

Öncelikle, varlığı ile bana, lisans üstü eğitim yapma olanağı veren Yakın Doğu Üniversitesine, ve bu üniversiteyi yaşama geçirip, bugüne kadar gelmesini sağlayan Dr. Suat İ. Günsel'e teşekkür ederim.

İki yıllık lisans üstü eğitimim süresince, gerek kendisinden aldığım derslerde, gerekse tez çalışmamda, değerli bilgilerinden yararlandığım hocam Dr. Fikret Kutsal'a teşekkürlerimi sunarım.

Zaman zaman mesai saatlerini kullanarak, sürdürdüğüm çalışmalarında, bana, anlayış gösteren Sayıştay Başkan ve Üyelerine teşekkür ederim.

Yine iki yıllık eğitimim ve tez çalışmam süresince, bana sağladığı huzurlu çalışma ortamı ve gösterdiği sonsuz anlayıştan dolayı eşim Doğan'a müteşekkirim.

Lefkoşa, Ocak 1999

GÜLGÜN SAHİR



İÇİNDEKİLER

	Sayfa
I- GİRİŞ	1
A- İnşaatın Tanımı	5
B- İnşaat Sektörünün Fonksiyonları	5
1- Ekonomik Fonksiyonları	5
2- Sosyal Fonksiyonları	6
3- Politik Fonksiyonları	7
C- İnşaat Sektörünün Genel Ekonomi İçindeki Yeri	7
II- İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN BUGÜNKÜ DURUMU	9
A- Mevcut Durumun Belirlenmesi Ve Gelişmeler	9
1- Ekonomik Gelişmeler İçinde Sektörün	
Diğer Sektörlerle İlişkisi Ve Bütünlüğü	9
2- Üretim Durumu	12
3- Katma Değer	13
4- Sabit Sermaye Yatırımları	14
5- İstihdam	15
6- İnşaat Malzemeleri	16
III- İNŞAAT SEKTÖRÜ VE KONUT	18
A- Sosyal Konut	21
B- Çevre Kentleşme Ve Fiziki Planlama	24
C- Konut Politikaları	26
D- Konut İnşaatına Yatırım Şekli	27
E- Boş Konutların Dağılımı	28
IV- KONUT YATIRIMLARININ VE BU YATIRIMLARA	
YÖNELEN KAYNAKLARIN, EKONOMİK BÜYÜMEDE	
DAHA ETKİN VE VERİMLİ KULLANILMASI İÇİN	
ÇÖZÜM VE ÖNERİLER	29
V- SONUÇ	33
VI- KAYNAKLAR	35

TABLO LİSTESİ

Tablo No	Tablo Adı	Sayfa No
1	Ana Sektör Büyümeleri	10
2	GSMH' da Ana Sektör Payları	11
3	Sabit Sermaye Yatırımlarının Hedef ve Gerçekleşme Tahmini	12
4	Sabit Sermaye Yatırımlarında Sektörel Paylar	12
5	İnşaat Sektörü Üretimi ve Artış Hızı	13
6	İnşaat Sektörü Katma Değerindeki Gelişmeler	14
7	İnşaat Sektörü Sabit Sermaye Yatırımları	15
8	İnşaat Sektörü İstihdamındaki Gelişme	16
9	Toplam Yapı İnşaatı ve Konut İnşaatı	20
10	Kentsel Konut İnşaatlarında Gelişme	21
11	Kırsal Konut İnşaatlarında Gelişme	21
12	1981 Yılı İtibarı İle Kullanılan Ve Boş Konutların Dağılımı	28
13	1995 Yılı İtibarı İle Kullanılan Ve Boş Konutların Dağılımı	29

İNŞAAT SEKTÖRÜ VE KONUTUN K.K.T.C. EKONOMİSİ İÇİNDEKİ YERİ

I- GİRİŞ

21. Yüzyıla yaklaştığımız şu sıralarda küreselleşme ve buna bağlı olarak, özellikle hizmet sektöründe meydana gelen dönüşümlerin ekonomi üzerindeki belirleyiciliği önemli oranda artmaya başlamıştır.

Günümüzde gelişmekte olan ülkelerde tarım ve sanayi sektörünün yanı sıra, sabit sermaye yatırımlarının önemli bir bölümünü oluşturan inşaat sektörü de ekonomik ve sosyal kalkınma politikasının temel unsurlardan biri olarak ortaya çıkmaktadır.

İnşaat sektörü, tüm ekonomik faaliyetlerin her aşamasında katkıda bulunan etkin ve verimli bir hizmet sektörüdür. Bu nedenle bu sektördeki olumlu ve olumsuz gelişmeler aynen ekonomiye de yansiyarak tüm dengeleri aynı yönde etkilemektedir. Bu yönden bakıldığında, sektörün, bir ülkenin kalkınma politikası içinde tek başına bir kalkınma hedefi olmadığı görülür. Başka bir deyişle, bu sektör göstergeleri, tek başına kalkınmanın göstergesi olmamakla birlikte, makro ekonomik plan hedeflerine erişmede önemli ve etkin ipuçları içermektedir.

Sektör, başta konut olmak üzere turizm yapıları, ofis binaları, fabrika, yol, kanalizasyon, liman, havaalanı, su regülatörü, gölet, baraj, bahçe mimarisi, park, anıt, gibi inşaat işlerini bünyesinde toplar. Bu sektör için altyapı ve üstyapı sınıflandırmasının yanında bina ve bina dışı inşaat işleri sınıflandırması da yapılabilmektedir¹.

1) KKTC Başbakanlık DPÖ, Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı, 1997 Yılı Programı (1993-97), Ocak 1997, s.196.

İnşaat Sektörünün, ekonomik ve sosyal boyutunu birbirinden ayıramayız. Bir önceki paragrafta inşaat kavramı içinde saydığımız her bir oluşumun gerçekleşmesi, başka bir anlatımla, bunların inşası sonucunda ortaya çıkan olumlu ve olumsuz ekonomik ve sosyal değerler bizi bu konuda düşünmeye, inceleme yapmaya ve politikalar geliştirmeye yöneltmektedir.

Bu sektörün yarattığı olumlu ve olumsuz ekonomik ve sosyal değerler nelerdir?

İstihdam yaratılması, inşaat sektörüne bağlı diğer alt sektörlerin gelişmesi, yeni teknolojinin gelmesi, altyapı ile birlikte üst yapının da gelişmesi, olumlu etkenler arasında sayılabilir. Oluşan hareketlerle, vergi açısından yarattığı katkı da küçümsenemez. Sektör, bu yönleri ile toplam arz ve talep arasında bir uyum oluşturarak, üretimin artmasını sağlarken, ekonomik kalkınmanın gerçekleşmesinde de çok etkin bir rol oynamaktadır.

Bir ülkede, alt ve üst yapının teknolojik gelişmelere göre iyileştirilmesi (ki bunlar; içme suyu, kanalizasyon, ulaşım yolları, arıtma tesisleri, elektrik telefon alt yapılarıdır), sağlıklı konutların yapılması ekonomik ve sosyal düzeyin birer göstergesidir.

Bu sektörün gelişmesi sırasında oluşan olumlu etkilerin yanısıra, bazı olumsuzluklar da ortaya çıkmaktadır. Doğru planlanmamış bir yapılaşma sürecinde ekonomik değeri olmayan, atıl yapıların çoğalması ile birlikte doğal ve tarihi çevrenin zarar görmesi ekonomik ve sosyal kaybı da birlikte getirmektedir.

Bütün bu olumlu ve olumsuz gelişmeler ışığında, doğru bir değerlendirme yapabilmek için bu sektör ile ilgili yanıtlanması gereken birçok soru karşımıza çıkmaktadır:

- İnşaat sektörünün ekonomimiz içindeki yeri nedir?
- Gelişme ve kalkınmamıza katkısı nedir?
- Ortaya çıkan sorunlar nereden kaynaklanmaktadır?
- Ne gibi çözümler önerilebilir?
- Hangi inşaat türüne ağırlık verilmelidir?
- Bu sektörün gelişimini sağlayacak mali kaynaklar nelerdir ve nasıl oluşturulmalıdır.

- Bu sektöre olan talep nedir?
- Bu konuda belirlenmiş politikalar var mı?
- Bu konuda belirlenen politikalar yeterli mi?
- Bu politikalar, hangi objektif koşullara göre belirlenmelidir?
- Bu sektörün bugüne kadar olan gelişmesine bakarak, doğru bir gelişme gösterdiğini söyleyebilir miyiz?

Bu soruları daha da çoğaltabiliriz.

Yukarıda sıralanan bütün bu sorular aslında içiçe geçmiş birbirinden ayrılmayan olayları sorgulamaktadır. Bölümün başında belirtildiği gibi inşaat sektörü ekonomik faaliyetin her aşamasıyla ilgili olması nedeniyle, bu sorulara yanıtlar aranırken diğer sektörel değerlerin gelişimini de gözardı etmemek gerekir. Birer Devlet politikası olan ulaşım, turizm, sanayi, tarım, eğitim, sosyal konut, kentleşme, nüfus gibi konular bu sektörle çok yakından ilgilidir.

Uygulamada 'inşaat', bina kavramı ile karşılanmaktadır. Bina kavramı ise en başta konutu akla getirmektedir. KKTC'de konut inşaatı, bu ifadeye uyum göstermektedir. İstatistiklere baktığımızda toplam yapı inşaatı içinde konut inşaatının oranı oldukça çarpıcıdır. 1995 yılı itibarıyla toplam yapı inşaatı içinde konut inşaatı alan olarak %85.5, değer olarak ise %86.8 paya sahiptir. Bu açıdan sektör içinde konut üretimi öne çıkmaktadır².

Genel anlamda inşaat sektörü içinde yer alan her oluşumun, özel anlamda ise konutun, üretilen ve tüketilen bir mal olması nedeniyle, bu sektörde, ülke çıkarları ve gereksinimlerine en uygun kapasiteleri yaratmak, sektörün etkin bir şekilde gelişmesini sağlayacaktır.

İnşaat sektöründe yapılan her yatırım, bu sektör üretimini artırmakta, bunun sonucu olarak ekonomide bir dönüşüm yaratmaktadır. Yaratılan bu dönüşüm, ekonomik büyümenin ön koşulları olan piyasaların, mülkiyet haklarının ve parasal değişimlerin gelişmesini ve hızlanmasını sağlamaktadır³.

2) KKTC Başbakanlık DPÖ, *1998 Geçiş Yılı Programı*, Ekim 1997, s.206.

3) İlker Parasız, *Modern Makro Ekonominin Temelleri*, Bursa 1997, s. 285.

Ancak bu aşamada, iktisadilik prensibi karşımıza çıkmaktadır. Bu prensibin, 'tutumluluk' ve 'talebe dönüklük' olmak üzere iki yanı vardır. Bir yandan, kıt kaynaklar karşısında optimum çıktıyı almak esas amacımız olurken, diğer yandan, üretilen mal ve hizmetler karşısında yeterli talebin bulunup bulunmadığına, yani üretimin tamamının yada bir kısmının uygun bir fiyattan satılıp, elde kalmaması esas amacımızı tamamlamalıdır⁴.

Bu noktadan sonra akla şu sorular da gelmektedir. İnşaat sektöründe yaratılan her yatırım, iktisadilik prensibine uygun mu? Özellikle toplam yapı inşaatı içinde önemli bir paya sahip olan konut inşaatının ne kadarı tüketime cevap vermektedir? İnşaatı tamamlanmış konutların ne kadarı kullanılır ne kadarı atıl durumdur? Konut, inşaat sektörünün ekonomiyi canlandırıcı etkisinden yararlanırken, hangi oranda diğer sektörlerin gelişim alanlarına tecavüz etmektedir? Dağınık ve plansız yapılaşma sonucu tarım alanlarının iskana açılması, tarım ürünlerinin üretimine bir kayıp getirirken, turizm açısından da olumsuz çevre etkilerini beraberinde getirmektedir. Bunların yanı sıra, alt yapı yatırımlarında ve hizmet sunumlarında da dağınık ve plansız yapılaşmanın bir sonucu olarak büyük bir israf oluşmaktadır.

Konut, üretilen ve tüketilen bir mal olmanın yanında bir yatırım aracı olarak da görülmektedir. Ancak kaynakları ve olanakları kıt olan ülkemizde acaba hiç bir ihtiyaca cevap vermeyen, hiç bir getirisi olmayan, atıl duran konutlar yatırım olma anlamını taşımakta mıdır?

Barınma ve toplumsal yaşamını sürdürmek üzere asgari boyutlarda yeterli bir mekan sağlama gereksinmesi, temel insan gereksinimlerinden birisidir. Bu mekan, ya da konut, bireysel ve toplumsal yeniden üretimin bir koşuludur. Bu gerçekten hareketle, ülkemizdeki konut sayısının yeterliliği, etkin ve verimli bir yatırım olarak kullanılıp kullanılmadığı ortaya konulmaya çalışılacaktır.

4) M. Tamer Müftüoğlu, *İşletme İktisadı*, Ankara 1994, s. 4.

A- İnşaatın Tanımı

İnşaat, arazinin içine, altına veya üstüne yapılan, araziye yapay ve teknik araçlarla birleştirilmiş her türlü yapıdır. Her ne kadar uygulamada inşaat bina kavramıyla özdeşleştirilmiş ve bundan ibaret olarak görülüyorsa da inşaat, 'bina' kavramını da içeren oldukça geniş kapsamlı ilişkileri içine alan bir kavramdır. Genel anlamda 'inşaat' kavramı içine binaların yanı sıra, binaların eklentileri, yollar, meydanlar, tüneller, kuyular, inşa edilmiş su kanalları, barajlar, kanalizasyonlar, telefon ve elektrik yapıları, parklar, köprüler, çeşmeler, anıtlar, limanlar vb. oluşumların girdiği kabul edilmektedir. Bütün bu oluşumların bir arada ifadesi ise inşaat sektörünü oluşturmaktadır⁵.

B- İnşaat Sektörünün Fonksiyonları

İnşaat sektörü, tüm ekonomik faaliyetlerin her aşamasında etkili olduğuna göre, bu sektörün, toplum yaşamında çok önemli yeri ve fonksiyonları vardır. Bu fonksiyonları üç grupta toplamak mümkün. Ekonomik fonksiyonlar, sosyal fonksiyonlar, politik fonksiyonlar.

1- Ekonomik Fonksiyonlar

İnşaat sektörü olmadan tek başına hiçbir yatırımın gerçekleşmesi mümkün değildir. Dolayısıyla ekonominin gelişmesi mümkün değildir. Bu sektör içine giren bütün oluşumlar, üretimin gerçekleşmesi için bir önkoşuldur.

Bu sektörün yarattığı istihdam ve bu sektöre bağlı diğer alt sektörlerin gelişmesi, gelir bölüşümünü önemli derecede etkilemektedir.

5) *Büyük Larousse Sözlük ve Ansiklopedisi İstanbul 1986, cilt 11 s.5718.*

Yine bu sektörün kapsamına giren alt ve üst yapı yatırımlarının gelişmesi diğer sektörlerin gelişmesini etkilemektedir. Örneğin gölet ve barajların yapımı tarımsal üretime katkıda bulunurken, ulaştırma yatırımlarının artması ve iyileştirilmesi, tarımsal ve sanayi ürünlerinin pazarlanmasını kolaylaştırırken, turizme de katkıda bulunarak, her türlü ulaşımın emniyet ve süratle gerçekleşmesini sağlar. Bunun sonucunda ekonomide kaynak dağılımı gerçekleşirken, toplam arz ile toplam talep arasındaki uyum da sağlanmış olur. Ulaşımın gelişmesi, kırsal nüfusun, kentlerde yoğunlaşmasını ve buna bağlı olarak ortaya çıkacak sorunları engellemektedir⁶.

2- Sosyal Fonksiyonlar

İnşaat sektörü içinde yer alan bütün oluşumlar, toplumsal ve bireysel gereksinimler sonucu yaşama geçirilmekte, iyileştirilmekte ve geliştirilmektedir.

Bütün bu oluşumların gelişmesi sosyal ve kültürel etkileşimi artırmaktadır. Alt ve üst yapının gelişmesi, insanların birbirleri ile olan iletişimini hızlandırmaktadır. Bu sayede metropeller dışındaki alanlarda da sosyal ve kültürel gelişme hızlanırken, bu bölgelerde yaşayan insanların politik, ekonomik ve sosyal olaylara ilgi ve katkıları artmaktadır⁷. Yatırımların, devletle olan ilişkiler açısından da önemi büyüktür. Bu yatırımların bir kısmı devlet tarafından yapılmakla, kişilerin devlete olan güvenleri artar, güvenli bir toplum olma huzurunu yaşarlar. Ancak başarısız devlet yatırımları, tam ters olarak huzursuzluk ve güvensizliğe neden olmaktadır.

Genel olarak inşaat kavramı içinde ilk akla gelenler 'binalar', buna bağlı olarak da 'konutlardır'. Konut, gerçekten insan yaşamı içinde çok önemli sosyal bir oluşumdur. Kişiler için konutun bir barınak olması yanısıra, üretilen bir mal, tüketilen bir mal, toplum içinde kişiye güvence sağlama,

6) İsmet Ergün, *Türkiye'nin Ekonomik Kalkınmasında Ulaştırma Sektörü*. H.Ü.İİBF Yayın no 10, Ankara 1986, s. 9.

7) a.g.e. s.10.

kişye belli bir toplum katmanında yer sağlama, yatırım olma, arazi rantlarındaki artışa el koyma gibi anlamlar taşımaktadır. Konut, kişiyi çevresiyle birleştirirken aynı zamanda özel yaşamının da koruyucusudur.

3- Politik Fonksiyonları

İnşaat sektörü içinde yer alan oluşumların büyük bir kısmı birer devlet politikası olarak karşımıza çıkarlar. Genellikle bunlar; ulaştırma, elektrik-telefon, kanalizasyon, içme suyu, arıtma tesisleri, deniz ve hava limanları, sosyal konut yatırımlarıdır.

Devletin bütün bunları etkin ve verimli bir şekilde gerçekleştirmesi, devlet-toplum entegrasyonunu başlatarak siyasal birliğin ve şuurun kuvvetlenmesini sağlar, homojen, kaynaşmış bir toplum yaratır. Bir ülkede, ekonomik ve toplumsal bütünleşme büyük ölçüde ulaşım ve haberleşme sisteminin kalite ve etkinliğine bağlıdır⁸.

Topluma bu hizmetleri götüren devlet, toplum nazarında güç ve güven bulurken, devletin daha iyi görev yapmasını, devlet mekanizmasının daha iyi çalışmasını sağlar. Ayrıca Milli Savunma ve güvenlik açısından bu oluşumların önemi ortadadır⁹.

C- İnşaat Sektörünün Genel Ekonomi İçindeki Yeri

Bu sektör kapsamına giren her oluşum, gelişen toplumsal, ekonomik ve teknik gereksinimler doğrultusunda yenilenmeye ve gelişmeye ihtiyaç göstermektedir. Ülke çıkarlarına ve gerksinimlerine en uygun kapasiteleri yaratmak, bu alanda gelişen teknolojiyi en etkin bir şekilde kullanmak, çevrenin korunmasını da dikkate alarak ülkenin kıt kaynaklarını en verimli şekilde kullanmak bu sektörün en etkin bir şekilde gelişmesini sağlayacaktır (sürdürülebilir kalkınma).

8) İsmet Ergün, *Türkiye'nin Ekonomik Kalkınmasında Ulaştırma Sektörü*. H.Ü.İİBF Yayın no 10, Ankara 1986, s. 10.

9) a.g.e. s.10.

Bu gelişmeyi sağlamak için makro hedeflere uygun bir inşaat planlaması yapmak gerekmektedir. KKTC'de de Fiziki Planlama kapsamında bu sektörle ilgili çeşitli plan ve düzenlemeler yapılmıştır.

II- İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN BUGÜNKÜ DURUMU

İnşaat sektörü bir hizmet sektörüdür. Diğer bütün sektörlerin kendisine duyduğu ihtiyaç doğrultusunda hareket kazanan, ekonomik ve sosyal gelişmede önemli katkısı olan bir sektördür. Bu doğrultuda sektör, ekonomik ve sosyal kalkınmanın temel unsurlarından biri olup, diğer sektörlerin gelişmesi ve sektörler arasındaki ilişkilerin düzenli ve seri olabilmesinde çok önemli bir etkidir. Bu sektörde ihtiyacın çok altında veya çok üstünde kapasite yaratılması kaynakların tam ve etkin kullanımını engeller. Sektörde yatırımlar kamu ve özel kesim tarafından gerçekleştirilmektedir.

Sektör başta konut olmak üzere bina, fabrika, yol, kanalizasyon, liman, havaalanı, su regülatörü, gölet, baraj gibi inşaat işlerini bünyesinde toplarken, bahçe mimarisi, park tanzimi, anıt ve heykel türü inşaatları da kapsamına almaktadır. İnşaat işleri altyapı ve üstyapı olarak sınıflandırıldığı gibi bu sektör bina ve bina dışı inşaat işleri olarak da ayrıma tabi tutulmaktadır.

A- Mevcut Durumun Belirlenmesi Ve Gelişmeler

1- Ekonomik Gelişmeler İçinde İnşaat Sektörünün Diğer Sektörlerle İlişkisi ve Bütünlüğü

Kalkınma politikaları ve program stratejileri belirlenirken, Tarım, Sanayi ve Hizmet sektörlerinin birbirleriyle olan ilişkileri ve bütünlüklerinin dikkate alınması gerektiği gerçeği bilinmektedir.

Bu sektörlerde amaçlanan gelişmenin gerçekleştirilebilmesi ile altyapı ve üstyapı hizmetlerinde etkinliğin artırılabilmesi için bu alanlardaki yapısal sorunların çözümlenmesi gerekir. Bu alanlarda yapılacak makina ve teçhizat yatırımlarının yanında, bina, yol ve su-elektrik-telefon alt yapıları gibi yatırımlar da gerekmektedir. İnşaat sektörü kapsamına giren bu yatırımlar bir yandan kendi dışındaki sektörlerin gelişmesine katkı sağlarken , diğer yandan sektör, ekonomi içindeki kendi payını artırmaktadır.

Ekonominin genel yapısından dolayı, 1997 yılında üretim sektörlerinin katma değerlerinde beklenen gerilemeler, % 6 oranında büyüme hedefinin, %1.7 düzeyinde kalması sonucu tahmin edilmektedir (tablo -1).

Tarım sektöründe % 8.4 oranında bir büyüme hedeflenirken, sektörün % 29.5 oranda gerilemesi beklenmektedir (tablo -1). Bu sektörün % 10.8 olarak hedeflenen ekonomi içerisindeki payının da % 7.6'ya gerilemesinin beklendiği görülmektedir (tablo -2).

Sanayi sektörünün % 8.4 olan büyüme hedefine karşılık, % 0.8 oranında bir gerileme beklenmektedir (tablo -1). Bu sektörün % 13.8 olarak hedeflenen ekonomi içerisindeki payının % 12.6'ya gerilemesi beklenmektedir (tablo -2).

Hizmetler sektöründe ise % 5.2 olarak hedeflenen büyüme hedefine ulaşılamayarak, % 4.4 oranında büyümesi beklenmektedir (tablo -1). Bu sektörde hedeflenen büyüme hızının gerisinde kalınmasına rağmen, sektörün ekonomi içerisindeki payının, % 68.9' dan % 70.5 çıkması beklenmektedir (tablo -2).

Tablo -1 Ana Sektör Büyümeleri

Ana Sektörler	%		
	1997 Hedef	1997 Gerçekleşme Tahmini	1998 Hedefi
TARIM	8.4	-29.5	10
SANAYİ	8.4	-0.8	6.9
HİZMETLER	5.2	4.4	5
İTHALAT VERGİLERİ	5.2	34.5	5.3
GSMH	6	1.7	5.7

Kaynak: KKTC Başbakanlık DPÖ 1998 yılı Geçiş Yılı Programı

Tablo -2 GSMH'da Ana Sektör Payları

1997		%
Ana Sektörler	Hedef	Gerçekleşme Tahmini
TARIM	10.8	7.6
SANAYİ	13.8	12.6
HİZMETLER	68.9	70.5
İTHALAT VERGİLERİ	6.5	9.3
GSMH	100	100

Kaynak: KKTC Başbakanlık DPÖ 1998 yılı Geçiş Yılı Programı

1998 geçiş yılı programına göre 1997 yılında hedefin % 89'u oranında gerçekleşmesi beklenen sabit sermaye yatırımlarının en yoğun olduğu sektörün **konut sahipliği** olduğu görülmektedir (tablo -3).

Makina ve teçhizattan oluşan **inşaat sektörü** sabit sermaye yatırımlarının da hedefin iki katından fazla bir artışla gerçekleşmesi beklenmektedir (tablo -3).

Konut, hizmetler sektörü içinde hedeflenen sabit sermaye yatırımları oranı % 16.5 olarak hedeflenirken, % 27.2 oranında gerçekleşmesi beklenmektedir. Bu oran, hizmetler sektörü içinde en yüksek orandır (tablo -4).

Tablo –3 Sabit Sermaye Yatırımlarının Hedef ve Gerçekleşme Tahmini

Sektörler	Milyon Dolar		
	1997 Hedef	1997 Gerçekleşme Tahmini	1998 Gerçekleşme Oranı
TARIM	17.7	11.9	67.2
SANAYİ	37.7	8.5	22.5
İnşaat	1	2.3	230
Konut	22	32.3	146.8
Ulaştırma	14.6	28.3	193.8
Turizm	13.4	4.1	30.6
Kamu Hizmetleri	13.3	18.8	141.4
Haberleşme	7.7	4.8	62.3
Ticaret	3.5	4	114.3
Serbest Meslekler	2.1	3	142.9
Mali müesseseler	0.4	0.7	175
TOPLAM	133.4	118.7	89

Kaynak: KKTC Başbakanlık DPÖ 1998 yılı Geçiş Yılı Programı

Tablo –4 Sabit Sermaye Yatırımlarında Sektörel Paylar

Sektörler	% 1997	
	Hedef	Gerçekleşme Tahmini
TARIM	13.3	10.0
SANAYİ	28.3	7.2
HİZMETLER	58.4	82.8
Konut	16.5	27.2
Ulaştırma	10.9	23.8
Turizm	10.0	3.5
Kamu Hiz.	10.0	15.8
Diğer	11.0	12.5
TOPLAM	100.0	100.0

Kaynak: KKTC Başbakanlık DPÖ 1998 yılı Geçiş Yılı Programı

2- Üretim Durumu

Üretim, genellikle sürekli olması gereken bir süreçtir. Kıt malların miktarını veya faydasını artırmak amacıyla harcanan çabaların tümünü üretim olarak tanımlayabiliriz. Bu sektördeki üretim artışını inceleyecek olursak, 1992 yılında 652,466.4 milyon TL olan sektör üretim değeri, 1993 yılında 920, 859.1milyon TL olarak gerçekleşirken, 1995 yılında ise 2,684,408.9 milyon TL değerine ulaşmıştır.1977 sabit fiyatlarıyla, 1994 yılında 1,344.5 milyon TL olan sektör üretimi %21.5 oranında gerileyerek 1995 yılında 1,055.1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir 1996 yılında ise 1995 yılına göre % 3.1 artış göstermiştir(tablo-5).

**Tablo – 5 İnşaat Sektörü Üretimi ve Artış Hızı
(1989-1997)**

Yıllar	Cari Fiyatlarla	Sabit Fiyatlarla(x)	Toplamdaki % Payı	(Milyon TL) Reel Artış (%)
1989	126,378.6	1,034.4	10.7	7.7
1990	178,228.2	1,045.1	10.1	1.0
1991	331,722.0	1,122.8	11.8	7.4
1992	652,466.4	1,362.1	13.8	21.3
1993	920,859.1	1,465.0	13.4	7.6
1994	1,857,769.3	1,344.5	12.9	-8.2
1995	2,684,480.9	1,055.1	12.9	-21.5
1996	3,909,176.1	1,087.9	9.9	-3.1
1997(xx)	7,713,241.2	1,152.4	10.2	5.9

(x) 1977 Sabit Fiyatları ile

(xx) Gerçekleşme tahmini

Kaynak: KKTC Başbakanlık DPÖ 1997 Yılı Programı,

KKTC Başbakanlık DPÖ 1998 Geçiş Yılı Programı

3- Katma Değer

1989 yılından 1994 yılına kadar sektör katma değeri belli oranlarda artış gösterirken, 1994-95 yıllarında ise belli oranlarda gerileme olduğu gözlemlenmektedir (tablo -6).

**Tablo -6 İnşaat Sektörü Katma Değerindeki Gelişmeler
(1989-1997)**

Yıllar	Cari Fiyatlarla	1977 Sabit Fiyatlarıyla	(MilyonTL)	
			GSYİH %'si (x)	Reel Büyüme Hızı(%)
1989	61,249.4	501.3	7.7	7.7
1990	86,378.3	506.5	7.3	1.0
1991	159,562.6	540.1	8.3	6.6
1992	313,844.8	655.2	9.3	21.3
1993	442,945.2	704.7	9.5	7.6
1994	893,611.2	646.7	9.1	-8.2
1995	1,291,235.6	507.5	6.9	-21.5
1996	1,880,364.5	523.3	6.9	3.1
1997(xx)	3,710,169.3	554.3	7.1	5.9

(x) GSYİH içerisindeki pay oranlarının hesaplanmasında sabit fiyatlar esas alınmıştır.

(xx) Gerçekleşme Tahmini

Kaynak: KKTC Başbakanlık DPÖ 1995 Yılı Programı,

KKTC Başbakanlık DPÖ 1997 Yılı Programı,

KKTC Başbakanlık DPÖ 1998 Geçiş Yılı Programı

4- Sabit Sermaye Yatırımları

Bir ülkenin ekonomisinin ileri veya geri olduğu, genel olarak kişi başına düşen reel milli gelir ölçüsü kullanılmak üzere ifade edilir. Buna göre ekonomik yakınma da, kişi başına düşen reel milli gelirin artırılması

demektir. Bu ise ancak işgücünün verimini artırmakla mümkün olabilir. Oysa bilindiği gibi, işgücünün verimi, beraber çalışmakta olduğu sermaye donanımının miktarına bağlıdır. O halde ekonomik kalkınma bir sermaye birikimi sorunu olarak kavranabilir¹⁰.

İnşaat sektörü sabit sermaye yatırımları cari fiyatlarla 1989 yılından 1996 yılına kadar bir artış gösteriyor. Ancak 1977 sabit fiyatlarıyla reel büyüme hızı inişli çıkışlı bir seyir izlemektedir. 1994 yılında 26.6 milyon TL.'sı olan sektör yatırımları % 31.6 oranında gerileme göstererek 1995 yılında 18.2 milyon TL'na düşmüştür. 1996 yılında ise % 32.9 oranında bir ilerleme göstermiştir (tablo -7).

**Tablo-7 İnşaat Sektörü Sabit Sermaye Yatırımları
(1989-1997)**

Yıllar	Cari Fiyatlarla	1977 Sabit Fiyatlarıyla	(MilyonTL)	
			Toplamdaki % Payı	Reel Büyüme Hızı(%)
1989	1,905.6	13.9	1.5	-7.3
1990	7,281.6	32.8	3.1	136.0
1991	4,987.8	14.6	1.4	-55.5
1992	14,124.5	24.9	1.4	70.5
1993	15,515.2	16.9	2.6	-32.1
1994	60,767.9	26.6	2.7	57.4
1995	86,069.4	18.2	2.0	-31.6
1996	200,348.3	24.2	2.3	32.9
1997(x)	336,360.2	22.5	1.9	-7.2

(x) Gerçekleşme Tahmini

Kaynak: KKTC Başbakanlık DPÖ 1995 Yılı Programı,

KKTC Başbakanlık DPÖ 1997 Yılı Programı,

KKTC Başbakanlık DPÖ 1998 Geçiş Yılı Programı

10)Sadun Aren, *İstihdam Para ve İktisadi Politika*, Ankara 1981, s. 247.

5- İstihdam

Bir ekonomi düzeyinin yeterli bir biçimde işleyip işlemediği, herşeyden önce cari ücret karşılığı çalışmak isteyen herkese iş sağlayabilip sağlayamamasıyla ölçülür¹¹.

İstihdam düzeyi ile milli gelir arasında doğru orantılı bir ilişki vardır. Yani istihdam düzeyi arttıkça, reel milli gelir de artar.

Emek yoğun bir sektör olan inşaat sektörünün genel istihdam hacmine katkısı büyük önem taşımaktadır. 1996 yılı itibarıyla bu sektörde çalışanların, toplam istihdam içindeki payı %12.4 dür (tablo -8).

**Tablo -8 İnşaat Sektörü İstihdamındaki Gelişme
(1989-1997)**

Yıllar	Sektör İstihdamı	Yıllık Artış (%)	Toplam Çalışan Nüfus	(MilyonTL) Toplam İstihdam İçindeki (%) Payı
1989	7,396	5.8	70,041	10.6
1990	7,451	0.7	71,525	10.4
1991	7,820	5.0	71,941	10.0
1992	9,070	16.0	74,037	12.3
1993	9,584	5.7	75,378	12.7
1994	9,584	-	75,810	12.6
1995	9,584	-	76,454	12.5
1996	9,807	2.3-	79,368	12.4
1997(x)	10,241	4.4	80,664	12.7

(x) Gerçekleşme Tahmini

Kaynak: KKTC Başbakanlık DPÖ 1995 Yılı Programı,

KKTC Başbakanlık DPÖ 1997 Yılı Programı,

KKTC Başbakanlık DPÖ 1998 Geçiş Yılı Programı

11)Sadun Aren, *İstihdam Para ve İktisadi Politika*, Ankara 1981, s. 13.

6- İnşaat Malzemeleri

Kıt malların ve hizmetlerin ister miktarlarını çoğaltarak, ister yerlerini, şekillerini, zamanlarını değiştirerek insanların ihtiyaçlarını daha iyi karşılar duruma getirmek istediğimiz zaman 'üretici' çabalarımızın başarıya ulaşabilmesi için önemli bazı girdilerin katkılarına ihtiyacımız vardır. Üretimin elde edilmesinde kullanılan ve üretim faktörleri olarak ifade ettiğimiz kıt kaynakların tamamının ülke içinde üretilmeleri ve düşük maliyetli olmaları mümkün değildir¹².

KKTC'nde tuğla, alçı, kireç, mermer, mozaik, briket, taş kırma, termosifon, alüminyum, anodlama, çelik boru, parke ve ahşap boya, elektrik kablosu, alüminyum doğrama, inşaat demir işleri (kapı-pencere) gibi inşaat malzemeleri (girdileri) üreten tesisler faaliyet göstermektedir¹³.

İnşaat malzemesi üreten tesislerin kapasite darlığı, kalite kontrol ve standart sorunları ile bazı malzemelerin yurtiçi üretiminin yapılmaması gibi nedenlerle talebin ancak yaklaşık % 30'u yerel olarak karşılanmakta ve %70'i de dışalım yolu ile sağlanmaktadır¹⁴.

İnşaatlarda kullanılan malzemelerin büyük oranda yurt dışından ithal edilmesi, hızlı enflasyon artışı dolayısıyla m2 başına inşaat maliyetlerini de sürekli yükseltmektedir¹⁵.

KKTC 1996 yılı toplam dış alımı 26,149,890.9 milyon TL iken bunun 2,185,525.7 milyon TL'lık kısmı, inşaat sektöründe kullanılan belli başlı malzemelerin dışalımını tutmaktadır¹⁶. Bu malzemelerin, toplam dış alım içindeki oranı % 12.7 dir.

12) Besim Üstünel, *Ekonominin Temelleri*, İstanbul 1983, s.34.

13) KKTC Başbakanlık DPÖ, *1998 Geçiş Yılı Programı*, s. 203.

14) a.g.e, s. 203.

15) a.g.e, s. 203.

16) a.g.e, s. 204.

III- İNŞAAT SEKTÖRÜ VE KONUT

Konutun bir barınak olmasının yanısıra üretilen bir mal, tüketilen bir mal, toplum içinde kişiye güvence sağlama, kişiye belli bir toplum katmanında yer sağlama, yatırım olma, arazi rantlarındaki artışa el koyma gibi yüklendiği anlamlar onu tanımlama, ortaya koyma, tartışma ve değerlendirme zorluklarını da beraberinde taşıyor.

Konut, yalnızca bir fiziksel oluşum olarak düşünülemez; içindeki yaşamla çevre değerlerini bütünleştiren bir ögedir. Konut, bütün olarak değerlendirildiğinde;

- i- Bir sosyal oluşumdur,
- ii- Ekonomik değerleri yansıtan bir ögedir,
- iii- Değişik kültürlerin ifadesidir,
- iv- Teknik değerlerin yansıdığı bir oluşumdur,
- v- Estetik değerler bütünüdür,
- vi- Bir çevre bileşenidir,
- vii- Fiziksel bir ögedir.

Bu kavramlar, konutun gerek tek bina ölçeğinde, gerekse çevresi ile birlikte algılanmasında ve değerlendirilmesinde önem taşır¹⁷.

Dünyada, bir biçimde konut sorunu yaşamayan bir ülke bulmak hemen hemen olanaksızdır. Konut sorunu, bazan niteliksel, bazan niceliksel, bazan da her iki boyutuyla birden ortaya çıkmaktadır. Barınma ve toplumsal yaşamını sürdürmek üzere asgari boyutlarda yeterli bir mekan sağlama gereksinmesi temel insan gereksinimlerinden birisidir. Bu mekan ya da konut, bireysel ve toplumsal yeniden üretimin bir koşuludur.

Ödeme gücü olsa da olmasa da, her insan belirli bir konut gereksinmesi duyar. Oysa konut istemi ailelerin belirli bir konutun fiyatını ya da kirasını ödemeye istekli veya ödeme gücünde olmalarını ifade etmektedir¹⁸. Bir toplumda konutların sunum biçimleri ise, o ülkedeki arsa mülkiyeti ve arsa değerlerindeki gelişme, kentleşme hızı,

17) İlkin S. Kaya, 'Konut Mekanlarından Kent Ölçeğinde Görsel Kirliliğe', *Ege Mimarlık*, 98/4, İzmir 1998, s. 28.

18) Ruhşen Keleş, *Kentleşme Politikası*, Ankara 1993, s. 285.

konut kesimindeki girişimcilerin özellikleri, yapı malzemesi sanayiindeki gelişmeler, devletin bu kesime karışma eğilimleri, v.b. nedenlere bağlı olarak belirlenmektedir¹⁹. Gereksinme, istem ve sunum arasındaki bu ilişkilerde konutun sorun olarak belirlenmemesi için istem ve sunum uyumu kadar gereksinme ve sunum uyumu konusu da önem taşımaktadır. Bu noktada, KKTC açısından akla şu soru gelmektedir. Ülkemizde üretilen konutlar, gereksinimin altında mı yoksa üstünde mi, buna bağlı olarak bir konut sorunu var mı? Devlet Planlama Örgütü'nün yıllık program kayıtlarına göre ülkemizde konut konusunda, konuta olan yoğun talepten dolayı bir konut sorunu ve açığı olduğu iddia edilmektedir. Çevremize biraz dikkatle baktığımızda toplumun bir kesiminin gerçekten bir konut gereksinimi olduğunu, diğer yandan ise bir kesimin, temel ihtiyacı olan konut gereksinimini karşıladıktan sonra ikinci hatta üçüncü konutu aldığını, bunların ise yılın birkaç ayında kullanılmak üzere veya hiç kullanılmamak üzere boş durduğu gözlemlenmektedir.

Konutun yalnızca barınma değil, yatırım, güvence sağlama gibi işlevleri bulunmaktadır. Hızlı kentleşme, yüksek enflasyon ortamında gayrimenkul, yada konut, iyi bir yatırım olarak görülmektedir. Bu yatırım hem satış hem de kira gelirlerini içermektedir. Aynı zamanda yaşlılık güvencesi ve yine yaşlılıkta emekli maaşına destek olabilecek kira geliri sağlayabilmektedir. Konutun yatırım olarak görülmesi uzun dönemde, özellikle de konut sunumu ile, konut gereksinmesi ve konut talebi arasında niceliksel ve/veya niteliksel anlamda yetersizlikler bulunan bir ortamda konut kiralalarının ve konut fiyatlarının artışına yol açmaktadır. Bu nedenlerden dolayı gerek yap satıcılar tarafından, gerekse sosyal konut birimi (devlet) tarafından yapılan konutlar alıcı bulmaktadır. Yine gözlemlere dayanarak, kişiler tarafından satın alınan bu konutların bir kısmı temel ihtiyaç için kullanılmakta, bir kısmı kira geliri getirmekte, bir kısmı ise atıl bir şekilde boş durmaktadır. Atıl duran bu konutlar, sahiplerinin doğal gereksinimlerine yanıt vermemektedirler. Bunlar, gelecekte satılmak üzere bir yatırım aracı olarak kullanılmak için alınmıştır denilebilir.

19) İlhan Tekeli, *Türkiye'de Konut Sunumunun Davranışsal Nitelikleri ve Konut Kesiminde Bunalım*, Ankara 1982, s.64.

Konut üretimi, insana dönük bir yatırım ve insanın yaşam koşullarını doğrudan etkileyen önemli bir faktördür. Bireysel ve toplumsal refah düzeyi ile çok yakın ilgisi bulunan konut üretimi, gerek istihdamdan gerekse birçok üretim dalından girdi alması nedeniyle ekonominin tümüne olan olumlu katkılarından dolayı inşaat sektörü içerisinde önemli bir yer tutmaktadır.

Ülkemizdeki toplam yapı inşaatı içerisindeki en büyük pay, gerek parasal değer bakımından, gerekse alan bakımından konut inşaatına aittir (tablo-9,10,11).

**Tablo- 9 Toplam Yapı İnşaatı ve Konut İnşaatı
(1989-1997)**

Yıllar	Toplam Yapı İnşaatı		Konut		(MilyonTL)	
	Alan(m2)	Değer	Alan(m2)	Değer	Konut İnşaatı Payı Alan(m2)	Değer
1989	128,248	64,138.2	91,525	49,354.4	71.4	77.0
1990	126,251	93,660.6	94,386	74,294.6	74.8	79.3
1991	156,751	193,420.9	117,111	154,486.3	74.7	79.9
1992	109,493	228,665.0	84,956	186,902.9	77.6	81.7
1993	143,666	420,892.4	99,655	344,216.7	69.4	81.8
1994	128,820	702,264.2	109,040	616,489.0	84.6	87.8
1995	166,150	1,868,115.8	142,133	1,622,408	85.5	86.8
1996	134,605	2,586,493.0	114,770	2,200,540.8	85.3	85.0

Kaynak: KKTC Başbakanlık DPÖ 1995 Yılı Programı,
KKTC Başbakanlık DPÖ 1997 Yılı Programı,
KKTC Başbakanlık DPÖ 1998 Geçiş Yılı Programı

Toplam yapı inşaat alanı içinde konut inşaat payı alan ve değer olarak %70'lerin üzerinde seyretmektedir. Kentsel konut inşaatlarında ortalama konut birim alanı ilerleyen yıllar itibarıyla küçülmektedir. Asgari boyutlardaki ihtiyaca yönelmektedir. Kırsal kesimde ise bu alan, lüks denilebilecek bir oranda gelişmektedir.

**Tablo- 10 Kentsel Konut İnşaatlarında Gelişme
(1991-1995)**

	1991	1992	1993	1994	1995
İnşaat sayısı	159	111	116	234	161
Konut Sayısı(daire)	398	237	333	436	478
Toplam					
Yüzölçümü(m2)	66,444	35,352	49,043	62,791	61,858
Toplam Değeri (Milyon TL)	84,289.1	77,774.4	150,426.5	351,416.0	715,725.9
Ort. Konut Birim Alanı(m2)	166.9	149.2	147.3	144.0	129.4

Kaynak: KKTC Başbakanlık DPÖ, 1997 Yılı Programı

**Tablo-11 Kırsal Konut İnşaatlarında Gelişme
(1991-1995)**

	1991	1992	1993	1994	1995
İnşaat sayısı	231	233	272	209	397
Konut Sayısı(daire)	289	289	361	297	417
Toplam					
Yüzölçümü(m2)	50,667	49,604	59,612	46,249	80,225
Toplam Değeri (Milyon TL)	70,197.2	109,128.5	193,790.2	265,073.0	906.682.1
Ort. Konut Birim Alanı(m2)	175.3	171.6	165.1	155.7	192.5

Kaynak: KKTC Başbakanlık DPÖ, 1997 Yılı Programı

A- Sosyal Konut

Sosyal konut, kendi öz kaynak ve geliri ile konut sahibi olamayan dar ve sabit gelirli kesimlerin Devlet, Kooperatifler, Meslek Örgütleri ve Yerel Yönetimlerce barınma gereksinimlerini karşılayabilecek biçimde standartlaşmış, asgari boyut ve nitelikte, sağlık koşullarına uygun, sağlam ve ucuz olarak yapılan konut şeklini tanımlar²⁰.

Konut sorunu, bireylerin ve ailelerin yaşam koşullarını olumsuz bir şekilde etkilediği kadar toplumsal ve ekonomik yaşamın diğer yönlerini de etkilemektedir. Bu nedenle konut birimlerinin, bulunabilirliği, ödenebilirliği ve erişilebilirliği konut sektöründe çeşitli biçimlerde devlet müdahalelerinin ve politikaların önemli konuları arasında yer almaktadır²¹.

Toplumsal refah devleti, ekonomik yaşama, ya belli bir hizmetin doğrudan doğruya sağlanması görevini üstlenerek, ya o hizmetin fiyatlarını, piyasa fiyatının altına çekerek, hatta bazı durumlarda sıfıra indirmek amacıyla sübvansiyon uygulayarak, ya da o mal ve hizmetin miktarını, fiyatını ve kalitesini hukuk kurallarıyla düzenlemek amacıyla girmektedir. Konut da bir ekonomik etkinlik türü olarak devlet müdahalesinin türlü biçimler aldığı alanlardan biridir.

Devlet, KKTC Anayasası'nın 44. maddesi gereği konut sahibi olmayan veya sağlık ve insanca yaşama koşullarına uygun konutu bulunmayan ailelerin konut gereksinimlerini karşılayacak önlemleri yasa ile düzenler.

Sosyal Konut yapımı, toplumsal refah devleti ilkesinin bir gereği olarak 23/1978 sayılı Sosyal Konut Yasası ile yürürlüğe konmuştur. Bu yasa kapsamında, Lefkoşa, Gazimağusa, Girne ve Lefke'de çeşitli büyüklük ve tipte konutlar üretilmiştir.

Haziran 1997 itibarıyla Devletin üretimi olarak 2,056 konut, Kooperatiflerin üretimi olarak 659 konut üretilmiştir. Devlet tarafından yapılan ve 1998 yılı başında teslim edilen 672 konutu da bu rakamlara ilave etmek mümkündür²².

20) KKTC Başbakanlık DPÖ, *1998 Geçiş Yılı Programı*, s. 386.

21) Hülya Koç, 'Konut Politikaları ve Uygulamaları' Ege Mimarlık, 98/4, İzmir 1998, s. 30.

22) KKTC Başbakanlık DPÖ, *1998 Geçiş Yılı Programı*, s. 387-388.

Kırsal kesimdeki vatandaşların konut edindirme politikası çerçevesinde Sosyal Konut Yasasının 35. Maddesi altında Temmuz 1989 yılında çıkarılan 'Kırsal Bölgelerde Sosyal Konut Yapımı Amacı ile Arsa ve Kredi Verilmesi Tüzüğü' uygulamalarına devam edilmektedir. 1995 yılı içerisinde 18 köyde toplam 86 arsa haksahiplerine verilmiştir. Yine 1996 yılının ilk altı aylık devresi içinde dört köyde toplam 165 adet arsa haksahiplerine dağıtılmıştır²³.

Kırsal kesime yönelik olarak uygulamaya konan söz konusu projeye, kırsal kesimden kentlere nüfus akışı azaltılarak kırsal bölgelerin de gelişmesine yardımcı olunmakta, tarım sektörüne gereken insan gücünü kırsal yörelerde tutmaya çalışılmakta ve ülke genelinde dengeli bir yapılaşma süreci hedeflenmektedir²⁴. Bu nedenle devlet, kırsal kesimde konut yatırımlarını desteklemek zorundadır. Ancak şu anda uygulanan biçimi ile yapılan inşaatlar, denetimsizlik sonucu maddi kayıplara neden olmaktadır. Çünkü uygulanmak amacıyla verilen projeler, çok genel bir hesaplama sonucu üretilen projeler olduğundan, kişilerin gereksinimlerine ekonomik yanıtlar vermemektedir.

Mevcut durum incelendiğinde sosyal konut bölgelerinde bir kaos yaşandığı gözlemlenmektedir. Zaman içerisindeki gereksinimler sonucunda, son yıllarda Sosyal Konut Yasasına aykırı olarak, haksahipleri tarafından sosyal konutlarda yaratılan bazı olumsuz gelişmeler yaşanmaktadır. Çevreyi çirkinleştirici eklemelerle konutların standardı bozulurken, imara yönelik yasalar da çiğnenmektedir. Konutlarını kiraya veren, veya boş bırakanların sayısında artışlar meydana gelmekte, ticari maksatlı amaç dışı kullanımlar görülmektedir²⁵.

Sosyal Konutta başarının ilk ve somut görüntüsü, inşaatların zamanında tamamlanmasıdır. Bunu, konut fiyatlarının alıcıların alım gücüne uygunluğu, inşaatın niteliği, kalitesi ve çevre ile olan bütünlüğü izlemektedir.

1993 yılında yapımına başlanan ve 1998 yılı başında teslimi tamalanan IV. Etap sosyal konutları, bu konudaki başarı ölçütlerinin hiçbirine uymamaktadır.

23) KKTC Başbakanlık DPÖ, *1998 Geçiş Yılı Programı*, s. 398.

24) a.g.e. s.398.

25) a.g.e. s.399.

B- Çevre Kentleşme ve Fiziki Planlama

Sürdürülebilir kalkınma yaklaşımı doğrultusunda, insan sağlığı ve doğal dengeyi koruyarak sürekli bir ekonomik kalkınmaya imkan verecek şekilde doğal kaynakların yönetimini sağlamak ve gelecek kuşaklara insana yakışır bir doğal, fiziki ve sosyal çevre bırakmak herkesin temel görevi olmalıdır. Kaynakları ve olanakları kısıtlı olan ülkemizde, kaynakların etkin bir şekilde kullanılarak doğayı tüketmeden kalkınmayı sağlamak, sürdürülebilir kalkınmanın önemini daha da artırmaktadır.

Sürdürülebilir kalkınma hedeflerine ulaşmada, ekonomik kalkınma için gerekli yatırımlar ile çevre arasındaki dengeyi Fiziki Planlama ile sağlanabilir.

Fiziki Planlama; ülkesel düzeyde, kaynakların ve toprağın, ekonominin, toplumun yararına ve verimli bir biçimde kullanılması, belirli amaçlara yönelik olarak geleceğin biçimlendirilmesi için önceden düşünme yöntemiyle akıl gücüne dayanarak yapılan gerekli çalışmalarla ülkesel düzeyde tüm taşınmaz malların kullanım amaç ve biçimleri ile hedeflerinin neler olacağını belirleyen bir seri politika ve önlemler bütünüdür. Bu aynı zamanda nüfus, konut, turizm, üretim alanları, ticaret, eğlence ve dinlence, ulaşım ağı, kültürel, mimari ve doğal zenginlikler yönünden yerel özellikler gösteren sahaların saptanmasını içermektedir²⁶.

Ekonomik, idari, hukuki, politik, sosyal ve kültürel araçları kullanarak doğal ve yapay çevre unsurlarının sürdürülebilir kullanımını sağlamak amacıyla yasal düzenlemelere, politikalara ve stratejilere ihtiyaç vardır. Ülkemizde, çevre yönetiminin etkinliğini sağlamak amacıyla Çevre Dairesi, hukuki düzenleme olarak Çevre Yasası ve buna bağlı olarak çıkarılan Çevresel Etki Değerlendirmesi Tüzüğü mevcuttur.

KKTC'de, çevreyi oluşturan kaynakları etkileyen birçok sorun vardır. Bunlardan biri de kentleşme ve bununla beraber gelişen sorunlardır.

Yaygın bir kentleşmeye sahne olan ülkemizde açılan parsellerin çokluğu, tarımsal alanlarda özellikle de narenciye, zeytin ve harup alanlarının parsel alanlarına dönüşmesine neden olmaktadır. Bu durum, konut alanlarının

26) KKTC Başbakanlık DPÖ, *1997 Yılı Programı*, s. 394.

ihtiyacın çok üstünde geniş bir alana yayılmasını ve imar planlarının yürürlüğe girmemesi, dolayısıyla belediye hudutlarının delinmesine yol açmaktadır. Sorunun temelinde, kaynaklarımızın plansız ve ekonomik olmayan bir şekilde kullanılması yatmaktadır. Buna bağlı olarak gelişen düzensizlikler, çevreyi bozmakta, üretken kaynakların yitirilmesine ve tarımsal arazilerin yok olmasına neden olmaktadır.

Plansız ve dağınık gelişmelere dayalı olarak yeni alanlarda elektrik, su, telefon, yol gibi alt yapı hizmetleri gereksiz boyutlarda ve israf denilecek boyutlarda harcamalar gerektirmektedir. Aynı şekilde belediye hizmetlerine giren otobüs, çöp toplama ve aydınlatma gibi hizmetler de fazladan ekonomik yük getirmektedir.

KKTC'de çevreyi oluşturan kaynakları etkileyen birçok faaliyet mevcuttur. Bu faaliyetler içerisinde son yıllarda ülkemizde turizm sektörüne alternatif olabilecek ve ekonomiye sağlayacağı girdiler itibarıyla giderek artan üniversite yatırımları mevcuttur. Ancak, üniversitelerin kurulması o bölgelerde konut, ticari aktivite rekrasyon ihtiyacı gibi pek çok soruna yol açarken kentlerin yapısında plansız gelişmelere yol açmaktadır.

Kentleşme ile birlikte gelişen çöp sorunu özellikle Lefkoşa ve çevresi için önemli bir sorun haline gelmiştir. Bunun yanında, büyük yerleşim yerleri için su, kanalizasyon, trafik, gürültü ve hava kirliliği gittikçe büyüyen sorunlar haline gelmektedir. Ayrıca binaların görsel kirliliğini de bu sorunlara ekleyebiliriz.

Ülkedeki, düzensiz yaygın kentsel büyümenin durdurulması, ülke düzeyinde fiziki planlamanın gerçekleştirilmesi, planlı imar ve gelişmenin yaygın hale getirilmesi ve buna bağlı olarak, kıt kaynakların akılcı ve dengeli kullanımının sağlanması için yasal zemin oluşturan 55/1989 sayılı İmar Yasası ile Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı süresince planlama çalışmalarına ivme ve yoğunluk kazandırmaya çalışılmıştır²⁷.

KKTC'nin ekonomik, sosyal ve kültürel kalkınmasında bir araç olarak katkıda bulunacak kentlerin Nazım Plan çalışmaları Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı süresince sürdürülmüştür. 1983 yılında tamamlanan ve henüz yürürlüğe giremeyen Lefkoşa İmar Planı revizyon çalışmaları sürdürülmüş

27) KKTC Başbakanlık DPÖ, *1997 Yılı Programı*, s. 402.

ancak henüz bitirilmemiştir. Aynı şekilde Girne ve Gazimağusa İmar Planları çalışmaları başlatılmış ve sürdürülmektedir. Bu konularla ilgili Belediyelerle işbirliği yapılmakta, bu çalışmalara bazı üniversitelerin de katılımı sağlanmaktadır²⁸.

C- Konut Politikaları

Konut sorunu, bireylerin ve ailelerin yaşam koşullarını olumsuz biçimde etkilemesi kadar toplumsal ve ekonomik yaşamın diğer yönlerini de etkilemektedir. Bu nedenle, bir konutun, bulunabilirliği, ödenebilirliği ve erişebilirliği yönünden devlet müdahalelerinin ve politikaların konut sektörüne çeşitli biçimlerde etkin olmasını gerektirmektedir.

Fiziki planlamanın hedeflerinden biri de konut gereksiniminin ve isteminin karşılanması ve konut politikalarıdır.

Ailelerin konut gereksinimlerini karşılamak için devletlerce saptanan önceliklere göre alınan yasal ve eylemsel önlemlerin tümüne konut politikası denilmektedir. Toplumsal konut politikası ise, gelir, konut ya da toplumsal sınıf gibi öncelikleri olan, ulusal kalkınma planlarının içinde yer alan ve ilgili ülkelerin kent ve bölge planlama politikaları ile bağdaşması gereken kurallar, amaçlar, ve önlemler bütünü olarak tanımlanabilir²⁹. Konut politikası, yalnızca konut gereksiniminin karşılanması değil, konutun içinde yer aldığı çevrenin, bu çevrede yaşayanların ekonomik, sosyal ve kültürel sorunlarının çözümünü de kapsar.

Ülkemizde konut gereksiniminin karşılanması amacıyla 23/1978 sayılı Sosyal Konut Yasası yürürlüğe konmuştur. Devlet tarafından bugüne kadar etaplar şeklinde sosyal konut üretilmiştir.

KKTC'de konut alanları, piyasa koşullarının belirlenmesine göre oluşmakta ve önceden tasarlanmış, kapsamlı bir plan uyarınca yapılmış çevre düzenlemesine uyulmadan gelişmektedir. Kent imar planları, İmar Yasasına

28) KKTC Başbakanlık DPÖ, *1997 Yılı Programı*, s. 403.

29) Ruhşen Keleş, *Kentleşme Politikası*, Ankara 1993, s. 321.

göre fiilen yürürlüğe girmediğinden gelişmeler bir plan kapsamına göre denetlenememektedir. Parsellemeyi denetleyici, kısıtlayıcı, düzenleyici mevcut yasal yapı yetersizdir. Bu nedenle ülkenin herhangi bir yerine, herhangi bir zamanda, parselleme ardından da her türlü inşaat yapılabilmektedir. Bu durum ise alt yapısı hazır yerler dururken, gereksinimin çok üstünde parselin açılmasına ve piyasaya sunulmasına yol açmakta, dağınık ve parça parça konut gelişmesine zemin oluşturmaktadır. Bu gelişmeler sonucu, belediyelerin ve devletin buralara götürdükleri hizmetlerin maliyetleri de artmaktadır.

KKTC'de yürütülen fiziki planlama çalışmaları ile ilgili gelişmelerin denetimi, sadece inşaat faaliyetlerinin yürürlükteki mevzuata (Fasıl 96 Yolar ve Binalar Düzenleme Tüzüğü) uygunluğunun denetlenmesi şeklinde gerçekleşmektedir. Bu denetim önceleri yerel yönetimler tarafından yapılmakta iken planlama onayı da bazı bölgelerde yeni bir sistem olarak yürürlüğe girmiştir.

D- Konut İnşaatına Yatırım Şekli

Ülkemizde bireyler, konut sahipliğini çeşitli şekillerde gerçekleştirirler. Bunlar, elde mevcut peşin para veya tamamen kendi tasarruflarıyla konut sahibi olmak, borçlanma ile kendi olanaklarını birleştirerek konut inşaatı yapmak, borçlanma yolu ile sosyal konut hakkından yararlanarak konut sahibi olmak, yine yap satçılardan dövize endeksli borçlanarak konut sahibi olmaktır.

Konut inşaa edenler, çoğu durumlarda, arsa ve yeni konutun yapımında kullanılacak malzeme için gereken fonların büyük bir bölümünü borçlanırlar. Bu nedenle faiz haddi, inşaat yapanın yeni inşaatından elde edeceği getiriyi etkiler. Bir evin satışından elde edilen gelecekteki gelirin değeri, cari olarak ödünç alınan fonların faiz maliyeti yükseldikçe, düşer.

E- Boş Konutların Dağılımı

KKTC'de bulunan boş konutlara bir gösterge olması amacıyla, yetersiz olsa da, Lefkoşa ve Girne Belediye sınırları kapsamında yapılan bazı çalışmalardan veriler alınmıştır.

Girne Belediye sınırları içinde toplam 6000 konut mevcuttur. Bu konutların yaklaşık 800 adeti, yılın birkaç ayı kullanılmaktadır. Mevcut konutların % 13.3'ü ikinci konut olarak kullanılmaktadır. Söz konusu sayım, su sayaçları sayısı ve bu sayaçların gösterge durumu esas alınarak yapılmıştır.

Lefkoşa için, 1981 yılında yapılan çalışmada, inşaat halindeki konutlar hariç toplam 9,638 adet konut vardı. 1995 yılında ise bu sayı % 60 artış göstererek 15,613 adete yükselmiştir. 1981 yılında % 99.3 iken 1995 yılında % 87.41'e düşmüştür. 1981 yılı için kullanılan konut sayısını, nüfusa oranlandığı zaman görülmektedir ki ortalama kullanım oranı 3.18'dir. Bu da on yıl önceki 25 Avrupa ülkesine ait kullanım oranı ile karşılaştırıldığı zaman aynı orandır. 1995 yında bu oran 2.90'a düşmüştür (tablo- 12,13).

Tablo- 12 1981 Yılı İtibarı ile Kullanılan Ve Boş Konutların Dağılımı

	1981	
	adet	%
Kullanılan	9,573	99.3
Boş	65	0.66
TOPLAM	9,638	100
İnşaa Halinde	636	
TOPLAM	10,274	

Kaynak: Şehir Planlama Dairesi, Lefkoşa İmar Planı, Mevcut Durum Raporu
1995

Tablo- 13 1995 Yılı İtibarı ile Kullanılan Ve Boş Konutların Dağılımı

	1995	
	adet	%
Kullanılan	13,648	87.41
Boş	1,965	12.59
TOPLAM	15,613	100
İnşaa Halinde	2,772	
TOPLAM	18,385	

Kaynak: Şehir Planlama Dairesi, Lefkoşa İmar Planı, Mevcut Durum Raporu
1995

IV- KONUT YATIRIMLARININ VE BU YATIRIMLARA YÖNELEN KAYNAKLARIN, EKONOMİK KALKINMADA DAHA ETKİN VE VERİMLİ KULLANILMASI İÇİN ÇÖZÜM VE ÖNERİLER

Genelde inşaat sektöründe, özelde ise konut sektöründe, ihtiyacın çok altında veya çok üstünde kapasite yaratılması kaynakların tam ve etkin kullanımını engeller. Bu kuram, ekonominin bütün sektörleri için geçerlidir. Makro ekonomik planlama yapılırken, kaynakların dengeli dağılımı için ülke şartlarına uygun sektörel yatırım planlamaları yapılmalıdır.

Diğer sektörlerle göre, önemli bir farkla konut sahipliğinde yoğunlaşan sabit sermaye yatırımlarının, sürekli üretime yönelik sektörlerle yönlendirilmelidir. Bunun için, ekonomik büyümenin ön koşulu olan piyasalar, mülkiyet hakları ve parasal değişim ortamları, ülkemizde mevcut iken, tassaruf, araştırma ve geliştirme, yüksek teknoloji ve uluslararası ticaret teşvikleri geliştirilmelidir. Sözkonusu teşvikler, uzmanlaşmanın daha uygun olduğu tarım, hafif sanayi, üniversite, turizm gibi sektörlerle uygulanmalı, yatırımların dengeli dağılımı sağlanmalıdır. Üretime yönelik sektörler desteklenip, yeni yatırımlar teşvik edilerek, üretimde artış sağlanmalıdır. Yaratılan potansiyel dış dünyaya pazarlanmalıdır.

Yüksek enflasyon dönemlerinde gayri menkule olan talep artmaktadır. Ülkemizde konuta olan talep, çevrede gözlemlenen ve belediye sınırları içinde tesbit edilen boş konutlar, bunun bir göstergesidir. Kırsal bölgelerde, ortalama konut birim alanlarının standartların üzerinde olması, yüksek gelir gurplarının gayrimenkule yönelmiş yatırımlarının bir göstergesidir. Yine enflasyonist dönemlerde, düşük gelirliilerin alım gücü daha da düşmektedir. İnşaat maliyetlerinin de yüksek olduğu ülkemizde, düşük gelirliilere yönelik bir konut sorunu vardır.

Devlet, konut sorununun çözümüne yönelik politikalar geliştirmelidir. Düşük gelirliilere yönelik konut sorununun çözümünde gelir guruplarının ayırımı doğru yapılmalı, kaynak israfına neden olmamalıdır. Bu doğrultuda, bireylerin, dövize endeksli borçlanma yolu ile elde ettikleri konutların maliyetini düşürüp, getirisini artırmak için çözümler üretmeli ve uygun finans modelleri geliştirilmelidir.

Sosyal Konut politikasında başarının ilk ve somut görüntüsü, inşaatların zamanında tamamlanması olmalıdır. Bunu, konut fiyatlarının alıcıların alım gücüne uygunluğu, inşaatın niteliği, kalitesi ve çevre ile olan bütünlüğü izlemelidir.

Yüksek kaliteli, düşük maliyetli konutlar için, uygulamaya konulacak politikalarla, konut alanında kullanılan teknoloji geliştirilmelidir. Bu alanda kullanılan yapı teknik ve malzemeleri yeni teknolojinin çok gerisindedir. Yurt dışında ileri teknolojiler transfer edilirken, mevcut üniversitelerimizin ilgili bölümlerinde, araştırmalar yapılarak, bu gelişimeye katkıda bulunulmalıdır. Dışa bağımlılığı azaltarak, bu sektöre bağlı alt sektörlerde yatırımlar teşvik edilmelidir. Bu gelişmelere bağlı olarak, bireyler için, düşük maliyetli konutların gelecekteki getirisi de artmış olacaktır.

Yaratılan boş konut potansiyelinden, tam olarak yararlanabilinmesi, bu konutların yeniden üretime sokulması ile mümkündür. Bu noktada var olan bu konut fazlalığının ne şekilde değerlendirildiği sorunu ortaya çıkmaktadır. Bu konutlar, ülkemize gelen üniversite öğrencilerine kiralandıktan sonra dahi bir fazlalık gösteriyorsa, bunları, turizm alanında kullanabiliriz. Söz konusu konutlar bu yolla yeniden ekonomik dönüşüme sokulurken, turizmin de ekonomik büyümeye katkısı artırılmış olacaktır. Yüksek gelirli guruplara ait olan bu konutlar, turizmde kullanılacak niteliktedir.

Konut politikası, yalnızca konut gereksiniminin karşılanmasını değil, ödenebilirliğini, erişebilirliğini konutun içinde yer aldığı çevrenin, bu çevrede yaşayanların ekonomik, sosyal ve kültürel sorunlarının çözümünü de kapsamalıdır.

Sürdürülebilir kalkınma hedeflerine uygun, kıt kaynakları etkin bir şekilde kullanarak doğayı tüketmeden konut alanında gelişme sağlanmalıdır. Kent imar planları, İmar Yasasına göre fiilen yürürlüğe girmeli, gelişmeler bu plan kapsamına göre denetlenmelidir. Kentlerin büyümeleri denetim altına alınmalıdır. Kentleşme sonucu ortaya çıkan çevre sorunlarına kararlı çözümler üretilmelidir.

Kentleşme, altyapı, arsa, konut ile ilgili her uygulama bir bütünlük içinde ele alınmalı, bu konularla ilgili birimler, mevcut yasaları etkin ve birbirleri ile uyumlu bir şekilde uygulamalıdır.

Gerek kent, gerek kırsal bölgelerde, estetik değerlerden yoksun olarak hızla çoğalan konutlar, turizm açısından, daha da önemlisi insan psikolojisi açısından olumsuz etkilere sahiptir. Ekonomik kayıp olan bu olumsuzlukların, giderilmesi için izin makamları ile koordineli çalışacak bir üst düzey komisyonun oluşması gerekmektedir.

Kentlere olan akışı durdurmak amacıyla, konut politikasına bağlı olarak, tarım politikası geliştirilmeli, kırsal bölge yaşamı özendirmeli, bu bölgelerdeki üretime teşvikler verilmelidir.

V- SONUÇ

İnşaat sektörü, tüm ekonomik faaliyetlere her aşamada katkıda bulunan etkin ve verimli bir hizmet sektörüdür. Sektör, başta konut olmak üzere birçok inşaat işlerini bünyesinde toplamaktadır.

Konut üretimi, insana dönük bir yatırım olmanın yanısıra insanın yaşam koşullarını doğrudan etkileyen önemli bir olgudur. Bireysel ve toplumsal refah düzeyi ile çok yakın ilgisi bulunan konut üretimi, gerek istihdamdan gerekse birçok üretim dalından girdi almaktadır. Bu nedenle konut, ekonominin tümüne olan olumlu katkılarından dolayı inşaat sektörü içerisinde önemli bir yer tutmaktadır. Konut sahipliğinin gelişmesi, bireylerin ve toplumun, üretime yeniden katılım koşulunu gerçekleştirirken, ekonomide de bir dönüşüm sağlayarak, milli gelirimize katkı sağlamaktadır.

Ancak, yüksek enflasyonun yaşandığı KKTC’de, sabit sermaye yatırımları içerisinde konut sahipliği en büyük paya sahiptir. Bu gelişme, ülke kaynaklarının etkin ve verimli kullanımını engellemekte, diğer sektörlerin gelişmesini yavaşlatmaktadır. Buradan çıkan en önemli sonuç; sağlıklı sektörel yatırım planlarının yapılmaması nedeniyle, kıt olan ülke kaynakları israf edilmektedir. Daha hızlı ve dengeli ekonomik büyümenin sağlanması için, ülke gereksinimlerine uygun sektörlerin gelişmesine yönelik yeterli ve gerekli teşvikler verilmemektedir.

Konut üretimi, etkin ve verimli bir gelişme göstermemektedir. Yapı malzemesi olarak büyük oranda dışa bağımlı olan sektörde, kullanılan teknoloji de oldukça geri sayılmaktadır. Bunun sonucunda maliyetler yükselmekte, konutun getirisi azalmaktadır.

Az gelirli guruplarda, konut açığı sorunu var iken, yüksek gelirli guruplarda, bunun tam tersi, konut fazlalığı vardır. Devlet, konut sorununun çözümünde oluşturduğu politikaları, dar çerçevede ele almaktadır. Bireylerin, yaşadıkları çevre sorunları ile ekonomik, sosyal ve kültürel sorunlarına yönelik çözümler gözardı edilmektedir. Yetkili birimler tarafından, ihtiyacı olan kesimin ayrımı doğru yapılmamaktadır. Bunun sonucunda, sosyal konut alanlarında amaç dışı kullanımların ve boş konutların sayısı artmaktadır.

Ülkede mevcut konut fazlalığının bir kısmı yılın birkaç ayında kullanılırken, bir kısmı ise tamamen boş durmaktadır. Söz konusu konutlar yeniden üretime sokulmamaktadır.

Yaygın bir kentleşmeye sahne olan ülkemizde açılan parsellerin çokluğu, tarımsal alanlarda özellikle de narenciye, zeytin ve harup alanlarının parsel alanlarına dönüşmesine neden olmaktadır. Bu durum, konut alanlarının ihtiyacın çok üstünde geniş bir alana yayılmasını ve imar planlarının yürürlüğe girmemesi, dolayısıyla belediye hudutlarının delinmesine yol açmaktadır. Sorunun temelinde, kaynaklarımızın plansız ve ekonomik olmayan bir şekilde kullanılması yatmaktadır. Buna bağlı olarak gelişen düzensizlikler, çevreyi bozmakta, üretken kaynakların yitirilmesine ve tarımsal arazilerin yok olmasına neden olmaktadır.

Plansız ve dağınık gelişmelere dayalı olarak yeni açılan inşaat alanlarında elektrik, su, telefon, yol gibi alt yapı hizmetleri gereksiz boyutlarda yapılmakta ve israf denilecek miktarlarda harcamalar gerektirmektedir. Aynı şekilde, hizmet alanları genişlediğinden, kent içi toplu taşımacılık, çöp toplama ve aydınlatma gibi belediye hizmetleri de bu israfa paralel olarak fazladan ekonomik yükler yaratmaktadır.

VI- KAYNAKLAR

AREN, Sadun: İstihdam, Para ve iktisadi Politika, Ankara 1981.

Büyük Larousse Sözlük Ve Ansiklopedisi: cilt 1.

ERGÜN, İsmet: Türkiye'nin Ekonomik Kalkınmasında Ulaştırma Sektörü, H.Ü.İİBF Yayın No 10, Ankara 1986.

KAYA, S. İlkim: 'Konut Mekanlarından Kent Ölçeğinde Görsel Kirliliğe', Ege Mimarlık, Sayı 98/4, İzmir 1998.

KELEŞ, Ruhşen: Kentleşme Politikası, Ankara 1993.

KKTC Başbakanlık DPÖ, 'Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı' (1993-97), 1997 Yılı Programı

KKTC Başbakanlık DPÖ, 1998 Geçiş Yılı Programı

KOÇ, Hülya: 'Konut Politikaları ve Uygulamaları' Ege Mimarlık, Sayı 98/4, İzmir 1998.

MÜFTÜOĞLU, M. Tamer: İşletme İktisadı, Ankara 1994.

PARASIZ, İlker: Modern Makro Ekonominin Temelleri, Bursa 1997.

TEKELİ, İlhan: Türkiye'de Konut Sunumunun Davranışsal Nitelikleri ve Konut Kesiminde Bunalım, Ankara 1982.

ÜSTÜNEL, Besim: Ekonominin Temelleri, İstanbul 1983.