

# SON ON YILDA İNŞAAT SEKTÖRÜ

*İnş. Müh. Harun ÖZMEN*

Ekonomimiz içinde tarım ve sanayi ardından üçüncü sırada bir üretim hacmine sahip olan inşaat sektörü 250 kadar ürünü girdi almakta ve 8 milyon kişiye istihdam sağlamaktadır. İnşaat aşaması olmayan bir yatırım düşünülemez.

İnşaat sektörü bünyesindeki kriz veya canlılıkla ülke ekonomisini anında etkilerken mali tedbirlere en erken duyarlılık gösterme özelliğine de sahiptir.

24 Ocak kararlarının ardından 1980 yılının ilk 8 ayında ortalama birim maliyet 1979 yılına kıyasla % 60 artarken ruhsat ve kullanma izinlerinde 5 kat azalma görülmüştür. Konut üretimi askıya alınmış, toplam sayısı 300 000 kabul edilen küçük girişimcilerin sadece İstanbul'da 40 000 kadarı tasfiye olmuştur.

Sermaye/Hasıla oranı düşük ve kolay geri vermeyen konut işi, alıcı için de yatırımcı için de çekiciliğini yitirirken o günlerin zahmetsiz ve kolay geri veren yüksek faiz uygulamasına kaynak aktarılmıştır. 1980 sonunda alıcı bekleyen 150 000 konut boş kalmıştır. İnşaat sektöründeki durgunluk ve kriz tüm ekonomiyi etkilemiş, 1981 de ekonomiyi durgunluktan çıkarabilmek için devletin tüm gider bütçesinin % 5 kadarıyla sektöre ivme veren Toplu Konut Kanunu yürürlüğe konmuştur.

Alınan para politikalarının IMF onayından geçmesi sonucu ülkemize yoğun dış kaynak girişi gerçekleşmiştir. İnşaat sektörünün de buna bağlı ola-

rak gelişme gösteren trendi 1984 te %4.4'e yükselmiştir. Bu tablo 5 nci BYKP (1985-90) yapılırken reçete gibi algılanmış, ekonomik canlanmanın konut üretimi temeline oturtulacağı öngörülmüştür. Gerçekten de toplam sanayi üretiminin %40'ına pazar olan inşaat sektörü kısa vadede canlanmanın sürükleyicisi olmuştur.

1986 kooperatifçiliğin altın yılı olmakla ve sektörel hızı %6.3 oranına çıkarmakla birlikte kısa erimli politikalarla 1987 de yeniden tıkanmıştır. Üretken yatırımların ihmalî sonucunda konut fonundaki kaynakların yetersizliği ortaya çıkmıştır. Konut da ekonomik kurtarıcı rolünden sosyal yerine yeniden dönmüştür.

1984 Eylül'ünden başlayarak tam bir savurganlıkla işletilen konut kredileri büyük mali enjeksiyona karşın 190 000 bitmiş konut düzeyinde kaldı. Bu süre içinde toplu konut fonunda 1.7 trilyonluk bir birikim sağlandı. Sonraları Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı gibi, Toplu Konut Kamu Ortaklığı ve Geliştirme Destekleme fonu gibi 3 ayrı amaçlı fon biraraya getirildi. Bu paçal uygulama fonların yönetimine harcama serbestisi kazandırmak içindi. Bu harcama özgürlüğü ile orantılı bir denetim nedense düşünülemedi. 1.7 trilyonluk fonun 1.1 trilyonunu krediye dönüştüren Hükümet kalanına Bütçe Kanunu'ndaki bir hükümlerle "%30 u bütçe açığına verilecek" hükmünü getirdi. 26 Mart seçimleri öncesi

ayrıca bir %10 un Fak Fuk Fon'a aktarıldığı haberleri de tekzip görmedi.

1984 ten sonraki 4 yıl içinde toplam 570 000 başvuru kredilendirilmiş, bunlardan 189 000 adedi tamamlanabilmiştir. Bu durumda yıllık konut üretimi ortalaması 47 000 dolayında kalmış ve 1979 rakamı olan 272 000 in %20 sine ulaşmıştır.

Bu gerçeğin yaşandığı dönemde ülkeye Cumhuriyet tarihinin en büyük dış finansman girdisi gerçekleşmiştir. Ancak yatırım alanlarının seçimindeki isabetsizlik, pahalı ve gösterişli devlet binaları, otoyol ve enerji yatırımları nedeniyle inşaat sektörü 1980 lerin sonunda tekrar 1980 lere dönmüştür.

Sektörün denetimsizliği nedeniyle enflasyonun üzerinde artış görülen inşaat malzemeleri birim maliyetleri konut alınabilirliğini ortadan kaldırmıştır. Genel fiyat endeksi 1984-89 da 100'den 375'e çıkmasına karşın inşaat birim maliyetlerinde artış 502, inşaat malzemele-  
rinde ise 575 olmuştur.

1988 de sıfıra inen kalkınma 1989'da gerilmeye başlamıştır. Son iki yıl tüm yatırımların askıya alındığı, başlamış olanların da önemli görülenerine sınırlı finansman ayrıldığı bir dönem olmuştur.

1990 içinde kalkınma hızının %10 ları tutturacağı ifade edilmektedir. Gerçekten de 1989 da kuraklığın da etkisi ile eksi 10 gerileyen tarımsal üretim bu yıl artı 11 sıçrama yapmış, tüketici kredileri ile pompalanan iç talep sanayi ürünlerinde artış göstermiştir. Ancak toplam mal ve hizmetlerin bugünkü değerinden çarpılarak bulunan sayının resmi enflasyon (%40) oranında bir deflatöre bölünmesiyle hesaplanan %10 luk kalkınma hızı gerçekçi gözükmediği gibi üretken yatırımların sonucu olmadığından inşaat sektöründe canlandırıcı etki yapması zordur.

Şu anda artan girdiler ve Borsaya akan kaynak nedeniyle zaten bunalımda olan inşaat sektörü bir de

Körfez krizinin etkisi ile uzun yatırımlardan kaçınır durumdadır. Krizin ilk ayında görülen çimento talebindeki %8'lik artış ise daha çok stok telaşındandır. 1990 Eylül ayında konut ve arsa üretiminde krizin iyice artacağını ve azalan üretim nedeniyle talebi karşılayamayacağını belirten emlak komisyoncuları Eylül ayından sonrasını "en zor konut edinme dönemi" olarak adlandırmaktadır. (\*)

2000 yılında 70 milyona ulaşacak Türkiye nüfusunun dörtte üçü kentlerde yaşayacak, bu hesapla 330 000 hektarlık alan yerleşime açılacaktır. Yıllık üretimi gereken konut sayısı 400 000 dir.

Haziran ayı itibariyle 31 032 kooperatifin 1 245 156 üyesi bulunmakta 4587 kooperatif ve 166 560 üye ile İstanbul başta gelmektedir. Verilse bile 4.5 milyonluk kredi konutun arsa payını ve kalıp kerestesini bile karşılayamıyor. Pamukbank ve Konutbank Limitleri de dolmuş durumdadır. Günümüz konut açığı yapı kullanma izinlerine göre 1.5 milyon, yapı kullanma izinlerine göre de 4.1 milyondur. Farkı başlayıp tamamlanmamış konutlardır. Bu durumda yerel yönetimlerin arsa üretip kooperatiflere tahsisi büyük önem kazanmaktadır. Tam bu noktada yerel yönetimlere iki önemli darbe vurulmuştur. Önce Bayındırlık ve İskan Bakanlığının geçkondü önleme alanlarını belediyelere devretmesi için tanınan süre 429 sayılı KHK ile 5 yıldan 10 yıla çıkarılmış, daha sonra Danıştay 6 ncı Dairesi 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'na getirdiği yorumla toplu konut iskan alanlarındaki kamulaştırma yetkisini belediyelerden alıp Arsa Ofisi Genel Müdürlüğüne vermiştir.

Görünen odur ki inşaat sektörü 1990 yılını da resesyon ve bunalım içinde geçirecektir. Belki 1991 de seçim ekonomisine geçilerek kısa süreli yatırımlarla yeniden canlanma görülmesi ve yurtdışında daha çok ihale almak olanaklıdır.

(\*) 24 Ağustos 1990 Cumhuriyet Gazetesi