

## İzmir’ de Kurulan Konut Kooperatiflerinin İncelenmesi

Hakan Urkun<sup>1</sup>, Orhan Yüksel<sup>2</sup>

### Özet

Çalışmada, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı İzmir İl Müdürlüğü’nden elde edilen, %54’ü İzmir ili içerisinde, %39’u İzmir civarındaki konut yapı kooperatifi, geriye kalanı da diğer kooperatiflerden olmak üzere 1500’e yakın kooperatif bilgi formundan yararlanılmış, İzmir ili içerisindeki konut yapı kooperatifi inşaatları inceleme kapsamına alınmıştır. İnşaat kooperatiflerinin çoğunluğunca kullanılan, emanet inşaat yönteminin tanımlandığı, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu uygulama dönemi ilgi alanı olarak seçilmiştir.

Bilgi formundan elde edilen; kooperatifin unvanı, dosya numarası, kuruluş tescil tarihi, hukuki durumu, ortak sayısı, konut sayısı, arsa alım tarihi, yeri, inşaatın yaptırılma yöntemi, yapım seviyesi, kullanılan kredi türü ve tutarı, ruhsat tarihi, gelir-gider durumu, kuruluşundan bu yana ortakların ödenti toplamı bilgileri EXCEL programı kullanılarak girilmiştir. İstatistiksel veri analizi için ise SPSS (Statistical Package for Social Sciences) paket programı kullanılmıştır. Verilerin birbirleri arasındaki olası ilişkileri incelemek için çapraz çizelgeler oluşturulmuş ve khi-kare testi uygulanmıştır.

80 veya daha az ortaklı kooperatiflerin daha başarılı olduğu, emanet yöntemi ile inşaatların daha çabuk bitirildiği belirlenmiştir.

**Anahtar kelimeler:** Konut kooperatifi, khi-kare testi

### 1. Giriş

XVII. yüzyıldan bu yana tarihçiler zaman zaman fakirlik sorununun ortadan kaldırılması konusunda bazı girişimlerde bulunulduğunu, bu girişimlerin de günümüzdeki kooperatifler için tipik örnekler oluşturduğu belirtilmektedir (Watkins,1969). İlk çağdaş kooperatif, İngiltere’de kendilerine “Rochdale’nin Haksever Öncüleri” adını veren dokuma işçileri tarafından 1844 yılında kurulan tüketim kooperatifidir (Fındıkoğlu,1953). Glück, sanayi devriminin ortaya çıkardığı sorunlarla beslenen kooperatifçilik hareketinin, İngiltere dışındaki Avrupa ülkelerine de kısa zamanda yayıldığını belirtir (Keleş,1967).

<sup>1</sup> Ege Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü, Bornova.

<sup>2</sup> Ege Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü, Bornova, Tel. 0232 3111583, Orhan.yuksel@ege.edu.tr

Türkiye’de kooperatifçiliğin başlangıcı 1863 yıllarına kadar dayanır. Cumhuriyet dönemindeki gelişim döneminde ilk çalışmalar 1920’li yıllarda ileride başkent olacak Ankara’nın temellerinin atılması ile başlar (Akal ve diğ.1983). Şehir nüfusunun hızla artması ve memur konutlarına ihtiyaç duyulmasıyla ilk kooperatif 1934 yılında Ankara’da kurulur (Keleş, 1967).

Bugüne kadar konuta ilişkin çeşitli politikalar izlenir, yasalar çıkarılır ve çeşitli kurumlar oluşturulur, ancak, toplu konut kooperatifleri gelişimi tüm dönemlerde sorunlar içerisinde ve çözüme yönelik politikalar belirlemekle geçer ve uygulamada yeterince başarılı olunamaz.

## 2. Kooperatifler

### 2.1 Kooperatif Tanımı ve Unsurları

Kooperatifler Yasası’nın (KY) 1. maddesinde; “Tüzel kişiliği haiz olmak üzere ortakların belirli ekonomik çıkarlarını ve özellikle meslek ve geçimlerine ait ihtiyaçlarını karşılıklı yardım dayanışma ve kefalet suretiyle sağlayıp korumak amacıyla, gerçek ve kamu tüzel kişileri ile özel idareler, belediyeler, köyler ve dernekler tarafından kurulan değişir ortaklı ve değişir sermayeli işletmelere kooperatif denir” denilmektedir.

Bu yasal tanıma göre kooperatiflerin unsurları şöyle sıralanabilir;

- Kooperatifler tüzel kişiliğe sahip işletmelerdir.
- Kooperatiflerin amacı, ortakların ekonomik yararını sağlayıp korumaktır.
- Amaca ulaşmak için karşılıklı yardım, dayanışma ve kefalet gereklidir.
- Ortak sayısı ve sermaye değişir niteliktedir.

Kooperatiflerin tüzel kişiliğe sahip “işletme” olarak oluşturulması, kooperatiflerin ticaret ortakları arasında sayılıp sayılmayacağı tartışmalarını ortaya çıkarır. Bir görüşe göre, kooperatiflere ilişkin uyumsuzlukların ticari davalar olması nedeniyle kooperatiflerin ticari ortaklık sayılması gerekir. Kooperatiflerin tacir sayılmaları ve böyle kabulü kooperatiflere Türk Ticaret Yasası’na göre ağır yükümlülükler getirecektir. Öte yandan, kooperatiflerin tacir sayılmaları önemli bir avantaj sağlamayacaktır. Kooperatiflerin amacı kâr elde etmek değil, ortaklarına, belirli ekonomik yararlar sağlamak ve özellikle meslek ve geçimlerine ait ihtiyaçlarını karşılıklı yardım dayanışma ve kefalet suretiyle sağlayıp korumaktır. Bu nedenle, kooperatiflerin tacir sayılmamaları daha doğru bir yaklaşımdır. Nitekim Yargıtay uygulaması da kooperatiflerin tacir olmadığı biçimindedir.

Kooperatiflerin ikinci unsuru, ortakların belirli ekonomik yararlarını arttırmak ve korumaktır. Ticari ortaklıklar ile farklı olduğu nokta bu niteliktir. Ticari ortaklıkların en

belirgin özelliği kâr ve bu kârı ortaklarına yansıtmasıdır. Oysa kooperatiflerde ekonomik faaliyetler, ortakların ekonomik menfaatlerini karşılamağa yöneliktir.

Kooperatiflere ilişkin düzenlemede sermayeden söz edilmez. Sermaye olmadan başarı sağlanması oldukça güçtür. Bu güçlük, ortakların birbirine ve kooperatif organlarına yardımcı olması ve kooperatifin kredi alması halinde de, ortakların ve kooperatifin tüzel kişiliğinin kefil olması sonucu, kredinin kolaylıkla ödenmesi için dayanışma ile yenilmektedir.

Kooperatifin değişir ortaklı ve değişir sermayeli olması bir diğer özelliğidir. Ortakların haklarını başkalarına devredebilmekte, ortak sayısı değişmese bile kişiler değişebilmektedir. Ortak sayısı sınırlandırılmamış ise yeni ortak alınması da mümkündür. Değişir ortaklı olmanın bir sonucu olarak sermaye de değişmektedir.

## 2.2 Kooperatiflerin Yapısı

Kooperatifler, başkan, yönetim kurulu, denetim kurulu, üyeler ve ilgili personelden oluşan, karşılıklı etkileşim içerisinde olunan bir bütün veya zincir olarak düşünülmelidir. Kooperatifin denetimi genel kurulda seçtikleri denetim kurulları ile ve denetçilerle yapılır. Yönetim kurulu, kooperatifin genel kurulunca belirlenmiş çalışma politikalarını formüle eder. Yönetim kurulu yapılmakta olan işleri derinlemesine inceleyemediğinden, belirlenen politikanın uygulaması, işlemlerin gerçekleştirilmesi kooperatif yöneticisine ve görevlendirilen personele kalır (Tortop, 1978).

## 2.3 Kooperatiflerde Uygulama Sorunları

### 2.3.1 Yönetim sorunları

“Yönetici” der Oluç (1978), “kazanç ve riskleri başkalarının olmak üzere, mal veya hizmet üretmek amacıyla, üretim öğelerini sağlayan ve bunları belli bir gereksinmeyi doyurma amacına yönelten kimsedir”. Küçük kooperatifler yöneticilerine ücret ödeyecek güçte olmazlar. Bu durumda yönetici, hem kendi yaşamını sürdürecektir kazancını elde etmek ve hem de kooperatifi yönetmek durumunda kalır. Bu önemli bir sorundur. Yönetici, genelde, yöneticilik formasyonundan yoksun olmaktadır. Yönetim tamamen kişinin bilgi birikimine (mevzuat, kooperatifin üretim konusu, yönetim bilimleri,...), kişiliğine (anlayış, zihin çevikliği, doğruluk, güvenilir olmak, olayları analiz ve sentez edip sonuca ulaşabilmek, özverili olmak,...), deneyimine kalmaktadır. Kuşkusuz bu özellikler bir mesleği, yöneticilik mesleğini tanımlamaktadır. Kooperatifler, genelde, böyle bir yöneticiye sahip olamayacaklarından, ortaya çıkan sorunların kaynağı olmaktadır. Benzer durum, kooperatifte çalışanlar için de geçerlidir. Çalışanların, kooperatifçilik yönünden yeterli bilgi ve deneyim sahibi olmadıkları görülmektedir.

Konut kooperatifleri, diğerlerinden farklı olarak, amacına ulaştıktan sonra dağılırlar. Bu nedenle ortak yapısı önem kazanmaktadır. Konut kooperatiflerinin ortakları, çoğunlukla farklı gelir ve eğitim düzeyine sahip, farklı siyasi yapıda kişilerden oluşmaktadır. Kamu

çalışanları, işçi kesimi veya küçük esnaktan oluşan ortakların birikim ve deneyimlerinden, sorunların çözümünde, tam yararlanılamamakta, ya da çoğunlukla bu sorunların üstesinden gelecek düzeyde olamamaktadır.

Yönetim ile ilgili karşılaşılabilecek bir diğer sorun ise taşeron ve yüklenici yapısından kaynaklanmaktadır. Konut kooperatifleri işlerini yapan taşeronlar veya yükleniciler genelde büyük çapta işlere girişemeyen, sermaye birikimi olmayan, üstlendikleri işleri elde ettikleri gelirlerle karşılayan türdendir. Bunların teknik eğitim, gerekli işletme ve hukuksal bilgidен yoksun olduğunu söylemek mümkündür.

### 2.3.2 Finansal sorunlar

Kooperatif sorunlarının belki de en önemli kaynağı finansman sorunlarıdır. Yukarıda belirtildiği gibi, kooperatif ortakları genellikle orta veya dar gelirli kesimden oluşmaktadır. Bu grubun reel olarak kazancının giderek azalması, ortaklardan bir kısmının rutin veya ara ödemelerde sıkıntıya düşmelerine neden olmaktadır. Ödeme güçlüğü nedeniyle aidatlarını yatıramayan ortakların, yükü daha da artmakta ve genelde yasal işlemlere başvurulmak zorunda kalınmaktadır. Bu durum, enflasyonun yüksek olduğu ekonomide, ortaklar arasında ödemelerini düzenli yapanların aleyhine olmaktadır. Bu nedenle kooperatiflerin, ödeme gücü yaklaşık olarak birbirine eşit olan ve amaca ulaşmaya kadar dengenin bozulmayacağı az sayıda ortaktan oluşması yoluna gidilmelidir.

Finansal sorunların bir diğer nedeni ise enflasyon ve izlenen faiz politikasıdır. İnşaat malzemesi fiyatlarındaki artış, arsa fiyatlarının kentlerde çok fazla artış göstermesi, faiz giderlerinin (kredi maliyetlerinin) yükselişi, inşaat maliyetinin hızla artmasına yol açmaktadır. Ayrıca faiz sınırlarının yüksek tutulması, yatırımların dönüşümü uzun vadeli olan inşaat sektöründen, kısa dönemde yüksek kazanç getiren bankacılık sistemine kaymasına neden olmuştur (Akal ve diğ. 1983). Kamu sektörünün kredi yönünden yeterli katkıda bulunmayışı da konut üretimini etkilemektedir.

### 2.3.3 İnşaat Sektörünün Yapısından Kaynaklanan Sorunlar

İnşaat sektöründe konut gereksinimi kamu eliyle yaptırılan konut sayısından çok daha fazla olup daha çok özel sektör tarafından gerçekleştirilmektedir.

İzmir ilinde 1970-99 yılları arasında yapılan konut kooperatifi inşaatlarına bakıldığında, inşaatın yapımında çoğunlukla emanet ya da ihale yöntemi kullanıldığı görülür. Emanet yönteminde, yönetim inşaatı yaptırmakta, bunun için de küçük çaplı yükleniciler ya da taşeronlardan yararlanılmaktadır. İhale yönteminde ise, daha büyük çaplı yüklenicilere iş ihale edilmektedir.

Taşeron eliyle yaptırılan işlerde işin kalitesi kooperatif yönetiminin deneyimine bağlıdır. Bu nedenle yapılan imalatın kalitesinin yeterli olmama olasılığı olur. Buna

karşın, işler daha kısa sürede biter ve yapımla ilgili herhangi bir uyuşmazlık ortaya çıkmaz.

Kooperatif yönetiminin birikimi, çoğunlukla, doğru yüklenici seçimine uygun değildir. İnşaatla daha sonra ortaya çıkan değişiklikler, ekleme/çıkarmalar sorun olmakta, inşaat süresi uzamaktadır. Yapılan sözleşmeler tekniğe ya da mevzuata, ama genelde her ikisine birden uymamakta ve bunun sonucu da çeşitli uyuşmazlıklar ortaya çıkmaktadır.

### 3. İncelenen Alan, Değişkenler ve Kullanılan Yöntem

Çalışmada, İzmir içerisindeki 1970-1999 dönemi toplu konut kooperatifi inşaatları incelenmiştir (Urkun, 1999). Çalışma 2886 sayılı Devlet İhale Yasası'nın uygulama dönemini kapsamaktadır. Bilgiler, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı İzmir İl Müdürlüğü konut yapı kooperatiflerine ilişkin bilgi formlarından oluşmaktadır. Mevcut ortak sayısı, konut sayısı, yapım seviyesi, inşaatın yaptırılma şekli ve bir ortak için belirlenen yıllık ödenti miktarları çalışma kapsamına alınmıştır. İstatistiksel veri analizi için Statistical Package for Social Sciences (SPSS) paket programı kullanılmıştır. Önce verilerin genel dağılım analizi yapılmış, daha sonra veriler arası olası ilişkileri incelemek için çapraz tablolar oluşturulup khi-kare testi uygulanmıştır.

#### 3.1. Kooperatif verileri dağılım analizleri

**Kuruluş süresi:** İmar Yasası'nda inşaat ruhsat süresi 5 yıl olarak tanımlanmaktadır. Kooperatiflerin, tescilinden inceleme tarihine kadar geçen sürenin, ortalama 2118 olmak üzere, 225 ile 10501 gün arasında dağıldığı görülmüştür. Mod değer 2100 olup, kooperatiflerin yarısının kuruluşu 1947 günün, ~ %41'i 5 yılın altında olup, inşaatların yarısından fazlasının yeniden ruhsat aldığı görülmektedir.

**Hukuki durum:** İncelenen 768 kooperatifin %91.7'i (704 adedi) faal, %6.4'ü (49 adet) tasfiye halinde olup, 15 adedinin durumu belirlenmemiştir.

**Ortak sayısı:** Kooperatiflerde ortak sayısı ortalama 66, %50'si 37 ve daha az ortaklı olup en sık 7 ortaklı kooperatiflere rastlanmaktadır. Tanıdıklardan oluşması, yönetim kolaylığı, sonuca daha rahat ulaşılması nedenleriyle, kişilerin az sayıda ortağı olan kooperatiflere yöneldiği görülmektedir (Tablo 1).

**Konut sayısı:** Ortak sayısı ortalamasının 66 olmasına karşın, konut sayısı ortalamasının 102 olması, tasarruf ya da kendi payını finanse etmek amacıyla, üyelerin yaklaşık ikişer pay aldığını göstermektedir (Tablo 2).

**İhale yöntemi:** İnşaat yapımında ihale ve emanet yöntemlerinin tercih edildiği görülmektedir (Tablo 3). Sorumluluğun tamamen yükleniciye devredilmesi nedeniyle ihale yönteminin seçildiği, ancak, çözümü oldukça zor olan uyuşmazlıkların ortaya çıkması yüzünden, işleri; kalıp, demir, duvar,... gibi kısımlara ayırıp emanet yola başvurulduğu, bu yöntemde de konuyla ilgili olmayan yönetimlerin sıkıntı çektiği görülmektedir.

**Tablo 1. Ortak sayısı**

<i>Ortak sayısı</i>	<i>0-80</i>	<i>80-200</i>	<i>&gt;200</i>	<i>Belirsiz</i>	<i>Toplam</i>
<i>Adet</i>	600	106	32	30	768
<i>%</i>	78.1	13.8	4.2	3.9	100
<i>Geçerli %</i>	81.3	14.4	4.3	–	100

**Tablo 2. Konut sayısı**

<i>Konut sayısı</i>	<i>0-80</i>	<i>80-200</i>	<i>&gt;200</i>	<i>Belirsiz</i>	<i>Toplam</i>
<i>Adet</i>	324	118	39	287	768
<i>%</i>	42.2	15.4	5.1	37.4	100
<i>Geçerli %</i>	67.4	24.5	8.1	–	100

**Tablo 3. İnşaatın yaptırılma yöntemi**

<i>İhale yöntemi</i>	<i>İhale</i>	<i>Emanet</i>	<i>Götürü</i>	<i>Diğer</i>	<i>Belirsiz</i>	<i>Toplam</i>
<i>Adet</i>	284	240	11	5	228	768
<i>%</i>	37.0	31.3	1.4	0.7	29.7	100
<i>Geçerli %</i>	52.6	44.4	2.0	0.9	–	100

**Kredi kaynağı:** Ortakların %11.3'ünün kredi kullandığı, bunların ancak %7.3'üne Toplu Konut İdaresi'nin (TKİ) destek verebildiği, bunun da oldukça yetersiz olduğu görülmektedir (Tablo 4).

**Tablo 4. Kredi kaynağı**

<i>Kredi kaynağı</i>	<i>TKİ</i>	<i>Banka</i>	<i>OYAK</i>	<i>Diğer</i>	<i>Alınmayan</i>	<i>Toplam</i>
<i>Adet</i>	56	17	5	9	681	768
<i>%</i>	7.3	2.2	0.7	1.2	88.7	100
<i>Geçerli %</i>	64.4	19.5	5.7	10.3	–	100

Kooperatiflerin kurulmasından yaklaşık 4 yıl sonra yeterli birikimi sağlayıp ruhsat alımına yöneldikleri, yalnız 40 kooperatifin birikim gereği duymadan, bir yıl içinde ruhsat alıp inşaatla başladığı görülmektedir.

Kooperatiflerin tamamlanma yüzdeleri açısından bir yoğunlaşma gözlenmemiştir.

İncelenen kooperatiflerin 31 ayrı bölgede faaliyet gösterdiği, Çiğli, Dedebaşı, Karşıyaka, Menemen, Örnekköy, Soğukkuyu, Şemikler ve Bayraklı'dan oluşan Karşıyaka bölgesinin 153 kooperatifle önde olduğu görülmüştür.

Bir ölçü olarak değerlendirilmek üzere, değişkenlerin çarpıklık ve basıklıkları da izleyen Tablo 5'de verilmektedir.

**Tablo 5. Değişkenlerin çarpıklık ve basıklıkları**

<i>Değişken</i>	<i>Çarpıklık (<math>\alpha_3</math>)</i>	<i>Yorum</i>	<i>Basıklık (<math>\alpha_4</math>)</i>	<i>Yorum</i>
<i>Ortak sayısı</i>	15,428	Sağa çarpık	304,757	Sivri
<i>Konut sayısı</i>	11,051	Sağa çarpık	159,322	Sivri
<i>Ruhsat alımına kadar geçen süre</i>	0,772	Sağa çarpık	0,029	Basık
<i>Arsa alımından ruhsata geçen</i>	1,006	Sağa çarpık	0,784	Basık
<i>Kuruluştan itibaren ödenen (\$)</i>	1,718	Sağa çarpık	3,853	Sivri
<i>Son yılın ödenti tutarı (\$)</i>	2,091	Sağa çarpık	6,605	Sivri

### 3.2 Değişkenlerin Birbirleri ile Olan İlişkileri

Çalışmada seçilen değişkenler, nicel (ortak sayısı, konut sayısı, tamamlanma % si,...) ya da niteldir (ihale yöntemi,...). Bu tip problemlerde, değişkenler arasında bağımlılık bulunup bulunmadığını, yani, fiili ve teorik frekans dağılımları arasındaki farkların örnekleme hatası olup olmadığını kontrol etmek için yaygın olarak ve genel nitelikte olan khi-kare testinden yararlanılmaktadır (Gürtan, 1977). Burada da aynı test yapılmış, SPSS paket programı kullanılmıştır (İkiz ve diğ, 1998).

İzleyen tablolarda değişkenlerin kesiştiği noktalarda dört değer verilmektedir. Bunlardan ilki; ilişkilendirilen değişkenlerin belirtilen aralıktaki koşullarının her ikisini de sağlayan kooperatif sayısını, ikincisi; yukarıdaki değerın satır değerine oranını, üçüncüsü; sütun toplamına oranını ve son değer de bu aralığa düşen kooperatif sayısının her iki değişken değeri belirlenebilmiş toplam kooperatif sayısına oranını vermektedir.

$\chi^2 = 22.42908$ ,  $p=0.01349 > 0.05$  sonuçları, *ortak sayısı azaldıkça tamamlanma yüzdelerinin arttığı* anlaşılmaktadır (Tablo 6).

Tablo 6. Ortak sayısı ile yapım seviyesi arasındaki ilişki

		Ortak sayısı			TOPLAM
		0-80 adet	80-200 adet	200 adet ve üzeri	
Yapım seviyesi	%0-10	27	8	5	40
		%67.5	%20.0	%12.5	%10.4
		%9.5	%10.5	%20.8	
	%10-20	27	8	1	36
		%75.0	%22.2	%2.8	%9.4
		%9.5	%10.5	%4.2	
	%20-30	28	6	0	34
		%82.4	%17.6	%0.0	%8.8
		%9.9	%7.9	%0.0	
	%30-40	23	6	1	30
		%76.7	%20.0	%3.3	%7.8
		%8.1	%7.9	%4.2	
	%40-50	18	0	0	18
		%100.0	%0.0	%0.0	%4.7
		%6.3	%0.0	%0.0	
	%50-60	22	8	1	31
		%71.0	%25.8	%3.2	%8.1
		%7.7	%10.5	%4.2	
	%60-70	27	9	1	37
%73.0		%24.3	%2.7	%9.6	
%9.5		%11.8	%4.2		
%70-80	20	2	4	26	
	%76.9	%7.7	%15.4	%6.8	
	%7.0	%2.6	%16.7		
%80-90	19	7	3	29	
	%65.5	%24.1	%10.3	%7.6	
	%6.7	%9.2	%12.5		
%90-100	73	22	8	103	
	%70.9	%21.4	%7.8	%26.8	
	%25.7	%28.9	%33.3		
TOPLAM	284	76	24	384	
	%74.0	%19.8	%6.3	%100.0	



Elde edilen  $\chi^2 = 22.89952$ ,  $p = 0.00643 < 0.05$  değerleri (Tablo 7), *emanet yöntemini kullanan kooperatiflerin* başlangıç aşamasında deneyimsizlikten hızla ilerleyemediği, deneyim kazandıkça ihale yöntemine kıyasla daha hızlı ilerlediğini işaret etmektedir.

**Tablo 7. İnşaatın yaptırılma yöntemi ile yapım seviyesi arasındaki ilişki**

		İnşaatı yaptırma yöntemi		
		Emanet	İhale	TOPLAM
Yapım seviyesi	%0-10	12	22	34
		%35.3	%64.7	
		%6.6	%12.6	%9.5
		%3.4	%6.1	
	%10-20	12	23	35
		%34.3	%65.7	
		%6.6	%13.1	%9.8
		%3.4	%6.4	
	%20-30	12	22	34
		%35.3	%64.7	
		%6.6	%12.6	%9.5
		%3.4	%6.1	
	%30-40	14	15	29
		%48.3	%51.7	
		%7.7	%8.6	%8.1
		%3.9	%4.2	
	%40-50	9	11	20
		%45.0	%55.0	
		%4.9	%6.3	%5.6
%2.5		%3.1		
%50-60	21	10	31	
	%67.7	%32.3		
	%11.5	%5.7	8.7	
	%5.9	%2.8		
%60-70	17	19	36	
	%47.2	%52.8		
	%9.3	%10.9	%10.1	
	%4.7	%5.3		
%70-80	13	12	25	
	%52.0	%48.0		
	%7.1	%6.9	%7.0	
	%3.6	%3.4		
%80-90	17	12	29	
	%58.6	%41.4		
	%9.3	%6.9	%8.1	
	%4.7	%3.4		
%90-100	56	29	85	
	%65.9	%34.1		
	%30.6	%16.6	%23.7	
	%15.6	%8.1		
TOPLAM	183	175	358	
	%51.1	%48.9	%100.0	

*Ortak sayısı ile konut sayısı arasında* yapılan testte,  $\chi^2 = 632.59980$ ,  $p=0.00<0.05$  bulunmuş olup (Tablo 8), kişilerin küçük boyutlu kooperatiflere yöneldiği, %67.4 ile 80 veya daha az sayıda konutlu kooperatiflerde yoğunlaşma olduğu görülmektedir.

**Tablo 8. Ortak sayısı ile konut sayısı arasındaki ilişki**

		Ortak sayısı			TOPLAM
		0-80 adet	80-200 adet	200 adet ve üzeri	
Konut sayısı	0-80 adet	318	2	0	320
		%99.4	%0.6	%0.0	%67.8
		%88.8	%2.4	%0.0	
		%67.4	%0.4	%0.0	
	80-200 adet	34	80	0	114
		%29.8	%70.2	%0.0	%24.2
		%9.5	%94.1	%0.0	
		%7.2	%16.9	%0.0	
	200 adet ve üzeri	6	3	29	38
		%15.8	%7.9	%76.3	%8.0
		%1.7	%3.5	%100.0	
		%1.3	%0.6	%6.1	
TOPLAM	358	85	29	472	
	%75.9	%18.0	%6.1	%100.0	

Yapılan testte  $\chi^2 = 3.58692$ ,  $p=0.16638>0.05$  çıktıları ile, *ortak sayısı ile inşaatın yaptırılma yöntemi* arasında bir ilişki olmadığı söylenebilir (Tablo 9).

**Tablo 9. Ortak sayısı ile inşaatın yaptırılma yöntemi arasındaki ilişki**

		İnşaatın yaptırılma yöntemi		
		Emanet	İhale	TOPLAM
Ortak sayısı	0-80 adet	188	199	387
		%48.6	%51.4	%75.9
		%79.7	%72.6	
		%36.9	%39.0	
	80-200 adet	38	57	95
		%40.0	%60.0	%18.6
		%16.1	%20.8	
		%7.5	%11.2	
	200 adet ve üzeri	10	18	28
		%35.7	%64.3	%5.5
		%4.2	%6.6	
		%2.0	%3.5	
TOPLAM	236	274	510	
	%46.3	%53.7	%100.0	

#### 4. Sonuç ve Değerlendirme

İzmir ilinde incelenen 1500'e yakın konut yapı kooperatifinde; ortak sayısı, konut sayısı, yapım düzeyi, ihale yöntemi değişkenleri arasında bağımlılık olup olmadığını belirlemek amacıyla SPSS (Statistical Package for Social Sciences) paket programı kullanılmıştır. Değişkenler arasındaki olası ilişkileri incelemek için çapraz çizelgeler oluşturulmuş ve khi-kare testi uygulanmıştır.

Elde edilen sonuçlara göre, üyelerin çoğunlukla daha az sayıda ortağı olan kooperatiflere yöneldiği, üye sayısı az olan kooperatiflerin daha rahat sonuca ulaşabildiği, tamamlanma yüzdelerinin arttığı sonucuna ulaşılmıştır.

Konut yapımında, ihale ve emanet yönteminde yoğunlaştığı, emanet yöntemi kullanan kooperatiflerin başlangıçtaki deneyimsizliklerinden ötürü hızla ilerleyemediği, deneyim kazandıkça, ihale yöntemi kullanan kooperatiflere göre, konutları daha çabuk bitirdiği, %90-100 bitirme yüzdesindeki kooperatiflerin %65.9'unun emanet yöntemini kullandığı ortaya çıkmaktadır.

#### Kaynaklar

- Akal, Z., Eke, N. ve Aksoy, S., 1983, Türk İnşaat ve Konut Sektörünün Güncel Sorunları, Milli Produktivite Merkezi Yayınları, 292, Ankara, 38s.
- Fındıkoğlu, Z. F., 1953, Türkiye'de Kooperatifçilik, İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Yayınları, 537/63, İstanbul, 350s.
- Gürtan, K., 1977, İstatistik ve Araştırma Metodları, İstanbul Üniversitesi Yayınları, 2265, İstanbul, 831s.
- İkiz, F., Püskülcü, H. ve Eren, Ş., 1998, İstatistiğe Giriş, Barış Yayınları, İzmir, 459s.
- Keleş, R., 1967, Kooperatifçilik İlkeleri ve sosyal Konut Politikası Açısından Türkiye'de Konut Kooperatifleri, Gürsoy Basımevi, Ankara, 304s.
- Oluç, M., 1978, İşletme Organizasyonu ve Yönetimi, İstanbul Üniversitesi Yayınları, 2430, İstanbul.
- Tortop, N., 1978, Kooperatifçilik ve yönetim Sorunları, Karınca Türk Kooperatifçilik Kurumu Yayınları, 494, Ankara.
- Urkun, H., 1999, 1970 Yılından Bu Yana İzmir'de Kurulan Konut Yapı Kooperatiflerinin İncelenmesi, Ege Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İzmir, 123s.
- Watkins, W. P., 1969, Die Internationale Genossenschaftsbewegung, Veröffentlichungen der Deutschen Genossenschaftskasse, 5, Frankfurt/Main.