

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**İSTANBUL'DA RESİDANS KULLANIMININ PAZAR
EKONOMİSİ VE YER SEÇİMİ AÇISINDAN
DEĞERLENDİRİLMESİ**

Mimar Halil İbrahim ÖZTÜRK

**FBE Mimarlık Anabilim Dalı
Mimari Tasarım Programında
Hazırlanan**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. Münevver Dağgülü
(Yıldız Teknik Üniversitesi)

İSTANBUL, 2010

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	ii
KISALTMA LİSTESİ	v
ŞEKİL LİSTESİ	vi
TABLO LİSTESİ	viii
ÖNSÖZ	ix
ÖZET	x
ABSTRACT	xi
1. GİRİŞ	1
1.1 Çalışmanın Amacı.....	2
1.2 Çalışmanın Kapsamı ve Yöntemi	2
2. KONUT KULLANICI İLİŞKİSİ ve KONUT POLİTİKALARI	4
2.1 Konut Kavramı.....	4
2.2 Konut Üretiminde İşlev – Kullanıcı İlişkisi.....	7
2.3 Konut Üretiminde Belirleyici Bir Etken Olarak Kullanıcı.....	8
2.3.1 Konut Kullanıcı Profili	8
2.3.1.1 Aile Yapısı Açısından Kullanıcı Profili	9
2.3.1.2 Yaşam Tarzı Açısından Kullanıcı Profili	12
2.4 Konut Tiplerinin Oluşumunda Çevre – Kullanıcı İlişkisi	14
2.5 Üretilen Konut Politikaları	22
2.5.1 Plansız Dönem’de (1923 – 1963) Konut Politikaları	24
2.5.2 Planlı Dönem’de (1963 – 2000) Konut Politikaları	28
3. KONUT SEKTÖRÜ VE YER SEÇİMİ	35
3.1 Konut Sektörünün Tanımı ve Durumu	35
3.2 Yurtdışında Konut Sektörü.....	39
3.2.1 Gelişmiş Ülkelerde Konut Sektörü	39
3.2.2 Gelişmekte Olan Ülkelerde Konut Sektörü	39
3.2.3 Türkiye’de Konut Sektörü’ndeki Aktörler	40
3.2.3.1 Devlet: TOKİ	40

3.2.3.2	Yapı Kooperatifleri	41
3.2.3.3	Özel Teşebbüsler: Bireysel Üreticiler ya da Müteahhitler	43
3.2.4	İstanbul'da Konut Sektörü'nün Sorunları	43
3.2.5	Konut Sektörüne Yönelik Güçlü ve Zayıf Yanlar, Fırsatlar, Tehditler (SWOT) Analizi	44
3.3	Konut Pazarında Yer Seçimi ve Pazar Ekonomisi	45
3.3.1	Yerli Yatırımcının Yer Seçimini Etkileyen Faktörler	47
3.3.1.1	Piyasa Eğilimleri – Yatırımcı Eğilimleri	48
3.3.1.2	Ulaşım ve Erişilebilirlik	48
3.3.1.3	Ailenin Sosyoekonomik Özellikleri	49
3.3.1.4	Aile Yapısının Değişmesi	50
3.3.2	Yabancı Yatırımcının Yer Seçimini Etkileyen Faktörler	50
3.3.2.1	Pazarın büyüklüğü	51
3.3.2.2	Yığılma	51
3.3.2.3	Altyapı	52
3.3.2.4	Bilgi Olanakları	52
3.3.2.5	Yurtiçi Hasıla Büyümesi	52
4.	KONUT PİYASASINDA TALEBE ETKİ EDEN FAKTÖRLER AÇISINDAN YER SEÇİMİ	53
4.1	Konut Sektörünün Yapısı	53
4.2	Konut Piyasasına Etki Eden Dış Etmenler	56
4.2.1	Demografik Yapı	56
4.2.2	Ekonomik Yapı	56
4.2.3	Sosyolojik Yapı	57
4.2.4	Teknoloji	57
4.2.5	Ekoloji (Çevrebilim)	58
4.3	Konut Sektörünün Diğer Piyasalarla İlişkisi	58
4.3.1	İnşaat Piyasası	59
4.3.2	Arsa Piyasası	62
4.3.3	Finans Piyasası	64
4.3.3.1	Kurumsal Olmayan Konut Finans Piyasası	65
4.3.3.2	Kurumsal Konut Finans Piyasası	66
4.3.4	Gayrimenkul Piyasası	68

5.	KONUT ÜRETİMİNDE KULLANICI PROFİLİ DEĞİŞİMİNİN MEKÂN OLUŞUMUNA ETKİSİ.....	73
5.1	Konut Kullanıcı Profillinin Etkisi	76
5.2	Sosyokültürel ve Sosyoekonomik Yapı Değişimi	79
5.3	Demografik Yapının Etkisi.....	82
6.	PAZAR EKONOMİSİNİN KONUT ALANLARININ BİÇİMLENİŞİ ÜZERİNE ETKİSİ ve İSTANBUL ÖRNEĞİ.....	86
6.1	İstanbul'un Yıllar İçerisinde Biçimlenişi	86
6.2	Yer Seçimi ve Pazar Ekonomisi	94
6.2.1	Yerli Yatırımcı ve Yer Seçimi	94
6.2.2	Yabancı Yatırımcı ve Yer Seçimi	98
6.3	Ana Ulaşım Ağlarının ve Ticaret Alanlarının İstanbul'daki Lüks Konutlara Etkisi	102
6.4	İstanbul'da Lüks Konut Projeleri.....	107
6.4.1	Trump Towers Istanbul	114
6.4.2	Elit Residence	116
6.4.3	Selenium Twins.....	117
6.4.4	Kempinski Astoria Istanbul Residences	119
6.4.5	Diamond of Istanbul.....	120
6.4.6	Mashattan.....	121
6.4.7	Istanbul Sapphire.....	122
6.4.8	Levent Loft	125
6.4.9	Kempinski Bellevue Residences.....	128
7.	SONUÇ ve ÖNERİLER	138
7.1	Konut Sektörü ve Konut Üreticilerine Yönelik Öneriler	139
7.2	Devletin Rolünün İncelenmesi.....	143
7.3	Konut Kullanıcısının Lüks Konutlara Yönelik Taleplerinin Değerlendirilmesi	144
7.4	Seçilen üç rezidans örneğinin (Levent Loft,Sapphire,Trump Towers) birbirleri arasındaki kıyaslama modeli	
	KAYNAKLAR.....	148
	ÖZGEÇMİŞ.....	155

KISALTMA LİSTESİ

ÇDP	Çevre Düzeni Planı
GZFT	Güçlü ve Zayıf Yanlar, Fırsatlar, Tehditler Analizi (İng. SWOT Analizi)
İMP	Bimtaş İstanbul Metropolitan Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi
BM	Birleşmiş Milletler
TDK	Türk Dil Kurumu
BSTS	Bilim ve Sanat Terimleri Sözlüğü
DİE	Devlet İstatistik Enstitüsü
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
YASED	Uluslararası Yatırımcılar Derneği
DYY	Doğrudan Yabancı Yatırım
EPRA	European Public Real Estate Association (Tr. Avrupa Emlak Derneği)
AHİ	Affordable Housing Institute (Tr. Satın Alınabilir Konut Enstitüsü)
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 2.1 Türkiye’de Hane Halkı Yapısı % Dağılımı	9
Şekil 2.2. Konut Seçimi – Aile ilişkisi.....	10
Şekil 2.3. Yaş gruplarına göre konut açısından duyulan ihtiyaçların değişimi	13
Şekil 2.4. Türkiye’de Nüfus Piramidi ve Projeksiyonları	14
Şekil 2.5 a) Mardin Bölgesine ait taş konutlar (üst sol), b) Merovingian taş konut (üst sağ), c) İtalya, Puglia bölgesinden trullo tipi taş yapılar	17
Şekil 2.6. İgloo Fotoğrafları	18
Şekil 2.7 a) Girit – Knossos Sarayı, b) Pompei – Antik Lüks Roma Evleri	19
Şekil 2.8 a) Machupicchu – İnka Evleri, b) İndus Uygarlığına Ait Şehir Kalıntısı.....	20
Şekil 2.9 Ankara Bahçelievler Yapı Kooperatifi.....	24
Şekil 2.10 Bahçeli Evler Yapı Kooperatifi’nde bulunan Konut Tiplerine Ait Planlar	25
Şekil 2.11 Bahçeli Evler Yapı Kooperatifi’nde bulunan Konut Tiplerine Ait Fotoğraflar	26
Şekil 3.1 Türkiye’de Yapı Kooperatiflerinin Toplam Konut Üretimi İçindeki Yüzdesel Payının Yıllara Göre Değişimi	42
Şekil 3.2 Ankara’da Bir Gecekondu Semti’nden Görüntü.. Hata! Yer işareti tanımlanmamış.	
Şekil 4.1 Konut Piyasalarını Etkileyen Dış Etmenler.....	55
Şekil 4.2 2000 yılında İnşaat sektöründe kamu – özel sermaye paylaşımı.....	60
Şekil 4.3 2003 – 2006 Döneminde TOKİ tarafından üretilen konut projeleri	60
Şekil 4.4 1990 – 2005 arasında inşaat sektörünün büyüme yüzdesi.....	61
Şekil 4.5 Türkiye’de 2000 Yılında Konut Sahipliliği.....	70
Şekil 4.6 Türkiye’de Hane Halkı Büyüklüğünün Yıllara Göre Dağılımı	72
Şekil 5.1. İstanbul Metropolitan Alanındaki Tek – Aile Korunaklı Konut Yerleşimlerinin Büyüklüklerine Göre Dağılımı	74
Şekil 5.2 İstanbul’daki Konut Alanları	76
Şekil 5.3. Nüfus Projeksiyonları a) 1927 – 2050 yılları için, b) 1990 – 2050 yılları için.....	84
Şekil 6.1 1950 – 1980 yılları arasında İstanbul’da Endüstri, Ticaret ve Yerleşim Bölgelerinin Büyümesi.....	87
Şekil 6.2 İstanbul’da Gelişim Bölgeleri.....	88
Şekil 6.3 İşgücünün Desantralizasyonu	91
Şekil 6.4. Tarihi Yarımada’daki İmar Haklarının Şehrin Farklı Bölgelerine Transferi.....	91
Şekil 6.5. Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi Kapsamında Teklif Edilen Projelerden Görüntüler..... Hata! Yer işareti tanımlanmamış.	

Şekil 6.6. Kartal Kentsel Dönüşüm Projesi Kapsamında Teklif Edilen Projelerden Görüntüler	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
Şekil 6.7a. İstanbul'da yapılan / yapımı süren yüksek katlı konut alanlarına ait karşılaştırma	93
Şekil 6.7b. İstanbul'da yapılan / yapımı süren yüksek katlı konut alanlarına ait karşılaştırma	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
Şekil 6.8 Türkiye'de Yabancı Doğrudan Yatırımların Yıllara Göre Değişimi	99
Şekil 6.9. Türkiye'ye yapılan DYY	100
Şekil 6.10 Türkiye'nin Dünyadaki Doğrudan Yabancı Yatırımlardan Aldığı Pay	100
Şekil 6.11. Doğrudan Yabancı Yatırımların İllere Dağılımları	101
Şekil 6.12 Yıllara Göre Yabancıların Gayrimenkul Yatırımı	102
Şekil 6.13 İstanbul'da ana karayolu ulaşım güzergâhları	103
Şekil 6.14 İstanbul'da Kara, Deniz ve Demiryolu Ulaşım Ağırlıkları	103
Şekil 6.15. İstanbul'da Raylı Ulaşım Ağı	105
Şekil 6.16 Metro ve Deniz Otobüsü'nden görüntüler	106
Şekil 6.17 İstanbul'da Deniz Otobüsü Ağı	107
Şekil 6.18 İstanbul'da Yolcu Vapuru Ağı	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
Şekil 6.19 Avrupa Yakasında Okmeydanı – Gayrettepe ile Levent – Maslak Bölgeleri'nde Yoğunlaşan Yüksek Katlı Lüks Konutlar	108
Şekil 6.20 Metro ağı çevresinde rezidans tipi yerleşim alanlarının ticaret ve sanayi alanlarına göre dağılışı	111
Şekil 6.21. Gayrettepe – 4. Levent arasındaki eski ve yeni yerleşim bölgeleri ile ticaret alanları	112
Şekil 6.22 Trump Towers İstanbul projesinden model görüntüler	115
Şekil 6.23 Elit Residence model görüntüsü	117
Şekil 6.24 Selenium Twins projesindeki iç mekanlardan görüntüler	118
Şekil 6.25 Kempinski Astoria İstanbul Rezidans ve Alışveriş Merkezi	119
Şekil 6.26 Diamond of İstanbul'un bitmiş görüntüsünün bilgisayar modellemeleri	120
Şekil 6.27 Mashattan konutları, Maslak	121
Şekil 6.28 Mashattan Proje Bölgesinin konumsal önemi	122
Şekil 6.29 Çift cepheli yapısıyla İstanbul Sapphire	122
Şekil 6.30 İstanbul Sapphire'deki çift cephenin içeriden görünümü	123
Şekil 6.31 İstanbul Sapphire'de iç mekanlardan ve dış cepheden görüntüler	124
Şekil 6.32 Levent Loft projesine ait iç ve dış mekanlardan görüntüler	126
Şekil 6.33 Kempinski Bellevue Residence	128
Şekil 7.1. İstanbul'da Birim Alan İçin İstenen Ortalama Konut Fiyatları	140
Şekil 7.2. Türkiye'deki Kredi Faizi Oranları ve Konut Sektöründeki Büyüme	143

ÇİZELGE LİSTESİ

Çizelge 2.1. Beş yıllık kalkınma planlarına göre konut talebi ve karşılanan konut ihtiyacı....	11
Çizelge 3.1 Konut Sektörünün GZTF Analizi.....	45
Çizelge 4.1. Kentsel Modeller ve Konut Alanı Yer Seçimi.....	54
Çizelge 4.2. Türkiye’de finans piyasası’nın bileşenleri.....	65
Çizelge 5.1. Konut Yerleşimlerinin İlçelere Göre Dağılımı	75
Çizelge 5.2. Türkiye’de Konut İhtiyacı Öngörülleri.....	78
Çizelge 5.3. Yerli ve Yabancı Yatırımcıların Gayrimenkul Sektöründeki Katılım Oranına Yönelik Öngörüller	79
Çizelge 5.4. Türkiye’de Konut İhtiyacı Öngörülleri.....	81
Çizelge 5.5. Hanehalkı Gelir Durumuna Göre Satın Alınabilir Konut Fiyatlarının Dağılımı	82
Çizelge 6.1. İstanbul’da konut alanları ile ilgili genel değerler	95
Çizelge 6.2. İstanbul’da ilçelere göre emlak şirketleri, rölatif arazi değerleri ve demografik yapı.....	97
Çizelge 6.3. Ulaşım Türlerine Göre İstanbul’daki Günlük Yolcu Dağılımı	104

ÖNSÖZ

Öncelikle, tezimde bana destek veren danışman hocam Yard. Doç. Dr. Münevver Dağgülü'ne teşekkür ederim.

Tezim ile ilgili araştırmalarım yön veren ve araştırmalarım üzerindeki yapıcı eleştirileriyle beni yönlendiren Yard. Doç. Dr. İbrahim Başak Dağgülü hocama teşekkür ederim.

Yüksek lisans eğitimini almam için beni destekleyen, çalışmalarım bana her zaman destek olan, maddi ve manevi desteklerini hiç esirgemeyen çok sevgili dayıma teşekkürlerimi sunuyorum.

Bugüne kadar çalışmalarım bana her zaman destek olan, maddi ve manevi desteklerini hiç esirgemeyen çok sevgili babama, canım anneme ve eşime

Sonsuz teşekkürlerimi sunuyorum.

Halil İbrahim Öztürk

ÖZET

İstanbul, tarihinin günümüze kadar Dünya'nın en önemli şehirlerinden biri sayılmış; birçok medeniyete ve büyük bir nüfusa ev sahipliği yapmıştır. Konut stoğundaki ihtiyaca rağmen İstanbul'un böyle bir cazibe merkezi olması ise, onu önemli bir sanayi, ticaret, yatırım ve yerleşim alanı haline dönüştürmüştür. Bu da yerleşim alanlarının sürekli gelişmesine, yatırım alanları çevresinde odaklanmasına, ulaşım ağlarına ise her geçen gün yeni yüklerin binmesine yol açmaktadır.

Bu durum son on yıllık süreçte yatırım alanlarına yakın bölgelerde veya ulaşım açısından avantajlı noktalarda rezidans adı verilen lüks konut oluşumlarının sayısı artmasına yol açmıştır. Birçok rezidans projesi de beraberinde iş merkezi ya da alışveriş merkezi ile beraber projelendirilmekte ve ana ulaşım aksları üzerine kurulmaktadır. Ayrıca rezidans projeleri eskiden beri süregelen konut kavramını hatta lüks konut yaklaşımını da beraberinde sundukları hizmetlerle farklı bir noktaya taşımakta, klasik konut işlevlerine yenilerini eklemektedir.

Bu çalışmada İstanbul'daki konut kullanıcı profili ile birlikte bu alanlar incelenecek ve bu alanların nasıl bu kadar ilgi gördüğü ve kullanıcının hangi kriterleri değerlendirmeye alarak bu alanlara yöneldiği tartışılacaktır. Bu çerçevede yerli ve yabancı yatırımcıların yer seçimi açısından ne gibi farklı yaklaşımlar gösterdiği de incelenecektir. Çalışma göstermektedir ki, şehrin önemli ticaret alanları üzerinde yoğunlaşan bu yapılar hem bir statü göstergesi aracı hem de yeni bir yaşam tarzı sunmaktadırlar.

Anahtar Kelimeler: Konut Kullanıcı Profili, Konut Piyasaları, Yer Seçimi, Lüks Konut Alanları

ABSTRACT

From the beginning of the history to the declaration of Republic and to our time, İstanbul has considered as one of the most unique cities in the world and housed to inestimable number of people. Although the lack in the house stockpile, the fact that İstanbul is a significant attraction centre made her an important industrial, commercial, investment and residential city. This truth also led to a continuous development of new residential areas by focusing around the investment spots and affixing supplementary load on city transportation network each day.

This situation leads to an increase in residence projects around the commercial investment spots or on important transportation axles in the last decade. Many residence projects have been designed along with a commercial centre or shopping centre and built upon important transportation axles. Moreover, those residence projects have exposed evolutions on both dwelling and residence concepts with the offered services and put new functions to houses.

This study investigates residence areas in İstanbul along with the dweller profiles in order to discuss how they draw attention of people basing which selection criteria. In this context, native and foreigner house investors will be examined for exposing their approaches to decide such expensive housing investments. This study shows that most important residences in the city are clustered on important commercial spots for providing both a status symbol and a new way of luxurious life.

Keywords: Dweller Profile, House Markets, Residential Area Selection Criteria, Residence Areas

1. GİRİŞ

Konut sektörü (ya da konut pazarı veya konut piyasası) kendine özgü bir yapıya sahip olup gerek pazar içinde dönen malın yapısı gerekse pazarın kendi yapısı açısından oldukça özgündür. Bunun yanında konut sektörü gerek yarattığı geniş istihdam olanağı ve ekonomiye katkısı; gerek insanlar için çok önemli bir ihtiyacı, “sığınma ve yaşama” ihtiyacını; gerek domino gibi etkilediği birçok diğer yan sektöre etkisi gibi açılardan oldukça önemli bir lokomotif sektördür.

Konut sektörünü farklı kılan üç özellik vardır: bunlar (1) Karmaşıklık; yani mal olarak bir konutun bir ailenin çok çeşitli taleplerini karşılayabilme özelliği (2) Sabitlik; yani yerinin değişmez olması, malın taşınamaz olması (3) Dayanıklılık; yani malın yaşam ömrünün başka mallara göre oldukça uzun olmasıdır. Diğer mal piyasalarından farklı olarak, konut piyasası kendine özgü bir borsaya sahiptir. Müşteriler, evlerini yeni veya eski bir evle değiştirebilir, bina tipini, bulunduğu ortamı, ulaşılabilirlik derecesini vb. seçebilir.

Sektör geniş istihdam yaratmaktadır çünkü içerisinde emek – yoğun sektörler barındırmaktadır. Bu da daha fazla insan gücü kullanılarak bir iş ortaya çıkması demektir. Ayrıca konut üretimi sırasında kullanılan birçok malzemenin üretimi sırasında önemli miktarda dolaylı istihdam da yaratılmaktadır.

Konut karşılayabildiği birçok diğer ihtiyaç arasında önemli olarak “sığınma” ihtiyacını karşılamaktadır. Yani insanlar yaşayabilecek, bağlı kalabilecek ve sahip oldukları konut üzerinden kendi hayatlarını kurabilecek bir sığınma yeri olarak konut sahibi olmaktadır. Bu sayede yerleri belli olmakta, sabit bir işe başlamakta, eğitimlerini sürdürmekte, evlenerek ailelerini genişletmekte ve çocuk büyütmedirler. Buradan anlaşıldığı gibi konutun sığınmayı sağlayan özelliği aslında birçok alt anlam içermekte, aslında kullanıcısına “yaşamını idame şansı” sunmaktadır.

Çalışmanın içerisinde detaylı olarak anlatılacağı üzere konut piyasası birçok piyasa ile ilişki içerisinde olup, inşaat, finans, gayrimenkul ve arsa piyasaları ile yakın ilişkide bulunmaktadır. Bu piyasalardaki olumlu / olumsuz gelişmelerden etkilendiği gibi, diğer piyasaları da önemli oranda etkilemektedir. Bu yüzden konut piyasası bir devletin ekonomisini ayakta tutan önemli sektörler arasında yer almakta olup, hükümetlerin konut politikaları ve başka denetleyici mekanizmalar kullanmak yoluyla konut sektörünü kontrol etmesi ve geliştirmesi oldukça önem arz eder.

Türkiye’de uzun yıllardır büyükşehirlerde konut ihtiyacı konusunda sıkıntılar çekilmekte,

konut piyasası bu ihtiyacı karşılamaya çalışırken birçok sıkıntı yaşanmakta, bunun ötesinde devlet piyasayı yeterince kontrol edememektedir. Yasadışı oluşumların özellikle kentsel arsa piyasasından nemalanması ve rant değeri yüksek bu alanda kayıt dışı bir şekilde varlığını devam ettirmesi, hem vatandaşların sağlıklı bir çevrede yaşama hakkına hem de devletin otoritesine zarar vermektedir. Bununla birlikte büyükşehirlerin belli bölgelerinde, “sağlıklı” tanımının çok ötesinde olan ve konut piyasasında “lüks konut” ismiyle adlandırılan genellikle yüksek katlı rezidanslarda ya da birkaç katlı villa tipi yapılarda yer alan konut tipi projelerinin sayısında son yıllarda dikkate değer bir artış görülmektedir.

Bu çalışmanın temel araştırma konusu, Türkiye’deki konut piyasası içerisinde yer alan dinamikleri incelemek, sorunları ortaya dökmek ve kitlelerin yaşadığı derin konut ihtiyacına rağmen üretimleri hızlanan lüks konutların üretim nedenlerini irdelemek ve buna ilişkin sebepleri ortaya koymak olacaktır.

1.1 Çalışmanın Amacı

Bu çalışma konut piyasasının bir fotoğrafını çekmeyi hedeflemektedir. Bu fotoğraf ile piyasanın yapısı, piyasadaki temel oyuncular ortaya dökülecek yaşanan sorunlar araştırılacaktır. Giriş kısmında da bahsedildiği üzere Türkiye’de son yıllarda sayıları gitgide artan, her geçen gün eskilerine yenilerinin eklendiği lüks konut projelerinin yoğunlaşma bölgeleri arasında bazıları ele alınarak bu bölgelerde gerçekleştirilen önemli projeler incelenecektir. Çalışma ile sağlanmak istenen en temel amaç (özellikle lüks) konut kullanıcılarına yönelik bir kullanıcı profili çıkartmak ve taranan geniş literatürün de yardımıyla bu tür konut kullanıcılarının hangi kriterler temelinde konut almaya karar verdiklerini alt düzey konut kullanıcılarının sıkıntılarını da işleyerek ve lüks (ya da üst düzey) konut kullanıcılarının ihtiyaçları arasındaki farklar ekseninde bulmak olacaktır. Bu sayede çalışmanın sonunda konut piyasasını oluşturan taraflara yani devlete, konut üreticilerine ve konut kullanıcılarına çeşitli öneriler oluşturulabilecektir.

1.2 Çalışmanın Kapsamı ve Yöntemi

Çalışma, Amaç kısmında tanımlanan verilere ulaşabilmek için geniş bir literatür taraması sunmaktadır. Öncelikli olarak konutun ne olduğu ve ne amaçlarla kullanıldığı sorusunun cevabı verilmekte, daha sonra Türkiye’de bugüne kadarki konut politikaları irdelenmektedir. Türkiye’deki konut piyasası içerisinde yer alan dinamikleri incelemek amacıyla konut piyasasındaki oyuncular tanımlanmakta, piyasa bileşenleri ortaya konulmaktadır. Bu sayede tarafların yükümlülükleri, kimin ne tür görevler üstlendiği ve görevlerine ilişkin başarıları

özetlenmiştir. Konut piyasasına ilişkin sorunların özetlenmesi ile birlikte konut seçim kriterlerine girilmiştir. Bu kısım ile birlikte kitlelerin konut ihtiyacını hangi karar mekanizmalarından geçerek giderdikleri, yerli ve yabancı konut yatırımcılarının bir konut alırken hangi kriterleri göz önüne aldıklarına yer verilmiştir.

Çalışmanın son kısmında ihtiyacın daha büyük olduğu alt seviyeli konutlara rağmen son on yılda üretimleri sürekli hızlanan lüks konutların üretim nedenlerini ve neden daha fazla üretildiğini ortaya koymak için belli başlı lüks konut projeleri incelenmiştir, bir kısmının fiyatlarına ve özelliklerine yer verilmiştir. Bu kapsamda bu tip konutların ortak özellikleri ortaya konularak bu konutların ne amaçlarla alındığı sorularına yanıt aranmıştır. Getirdiği kârın büyüklüğünden dolayı konut üreticilerinin büyük çoğunluğunun düşük seviyeli konut üretimini bırakarak lüks konut üretimine yönelmesinin yarattığı sorun ise alt seviyeli konut ihtiyacının sürekli varlığını sürdürmesi hatta bunun da ötesinde kaçak ve niteliksiz yapılaşmanın artması şeklinde ortaya çıkmaktadır.

Çalışma sonuç kısmında konut piyasasında yer alan tüm taraflara çeşitli öneriler sunmaktadır. Bu sayede çalışmada incelenen konut piyasasının işleyişine yönelik sorunların taraflarca farkedilmesi maksadıyla çözüm üretilmesi hedeflenmiştir.

Çalışmada, amaç kısmında hedeflenen bulguların oluşturulması için literatür taraması yöntemi kullanılmıştır. Bu sayede olabildiğince çok kaynak taranmış ve konut kullanıcısı ile üretici arasındaki ilişkiler ortaya konmaya, ihtiyaçlar ve sorun tanımlanmaya çalışılmıştır. Özellikle İstanbul Metropolitan Planı ve Devlet İstatistik Enstitüsü'nün Bina Sayım İstatistiklerinden faydalanılmış, kentteki konut piyasasının sorunlarının sunulmasında teknik raporlar esas alınmıştır. Lüks konutların neden seçildiği ve nerelerde yoğunlaştığı sorusu ise canlı proje örnekleri kullanılmak suretiyle cevaplanmaya çalışılmıştır. Çalışma ile lüks konutlara yönelik ihtiyacın doğmasının sebeplerinin barınma ihtiyacının giderilmesinin de ötesinde bu konutların birer yatırım aracı olması, çoğu zaman birer sosyal statü göstergesi (hatta gösterisi) bazen de yeni ve elit yaşam tarzı gibi anlamlara geldiği görülmektedir.

2. KONUT KULLANICI İLİŞKİSİ ve KONUT POLİTİKALARI

2.1 Konut Kavramı

Bu tezin esas çalışma alanı olan konutlar ve konut piyasaları hakkında bir giriş yapmak gerekirse öncelikle konutun ne olduğuna dair yapılmış tanımları göz önüne almak yerinde olacaktır. “Konut”la ilgili yapılmış tanımlar, hem konutu hem de onun işlevini ortaya koymaktadır. Dolayısıyla bu bölümde konut tanımlarına olduğu kadar konutların işlevlerine de yer verilecektir. Bu tanımlar incelendiğinde konutu tanımlayan işlevlerin konut tiplerini de belirlediği görülecektir.

Bahsedildiği üzere, konutlarla ilgili bu çalışmaya başlamadan önce konutun aslında ne olduğuna, insanlığın ortaya çıktığı tarihten bu yana geçen süreçte nasıl bir ihtiyaçlar ortaya çıktığına, bugüne eskilerine ilave olarak ortaya çıkan “yeni” işlevlerine değinmek, özellikle konutun fiyatının belirlenmesinde bu “yeni” işlevlerin ne şekilde fiyatlandırma modeline entegre edileceğinin belirlenmesinde oldukça önem arzeder. Bu sebeple konutun çeşitli tanımlarıyla başlamak yerinde olacaktır.

Konutun ne olduğuna ilişkin olarak yazılmış kaynaklar tarandığında görülmektedir ki konut ile ilgili olarak geliştirilmiş tanımların tamamı; konutun sahip olduğu işlevleri de beraberinde tanımlar. Çünkü konutun tanımı, (bu tanımın tariflendiği zamana ve o dönemde bir konutun hangi ihtiyaçlara yönelik olarak inşa edilmiş olduğuna da bağlı olarak) konutun hangi işlevleri karşılayacağını kabul edilmiş olduğuna göre değişmektedir. Örneğin Erdinç (1990) tarafından da bahsedildiği üzere Birleşmiş Milletler’in çeşitli örgütleri tarafından kullanılan anlamı ile konut, yaşama çevresi ve ortamı, küçük ve büyük yerleşme toplulukları (örneğin mahalleler) veya insanların barınma için kullandıkları fiziki yapı ve bu yapının bulunduğu çevre, aynı zamanda kişilerin ve ailelerin sağlıkları ve refahları için gerekli tüm altyapılar ve tesisler olarak tanımlanmaktadır.

2000 Devlet İstatistik Enstitüsü (DİE) Bina Sayımı Kitabı’nda ise konut; “etrafı kapalı, tavanı örtülmüş bir veya bir grup insanın diğer fertlerden ayrı olarak yaşamasına imkan sağlayan, doğrudan doğruya sokağa, koridora veya genel bir yere açılan, müstakil kapısı olan bina veya binanın bir bölümü” olarak tanımlanmaktadır (TC DİE, 2000). DİE tarafından yapılan tanımda konutun sahip olması gereken niteliksel özelliklerle ilgili herhangi bir vurgu söz konusu değildir. Oysa “Birleşmiş Milletler (BM) İnsan Yerleşmeleri İkinci Konferansı”nda sunulan Ulusal Eylem Planı Raporu’nda konut tanımlanmasına yaşanabilirlik kriterleri

çerçevesinde çevresel faktörlerin de katılması gerektiği vurgulanmıştır.

Tosun, konut problemini tanımlarken, sayıca yeterliliğe ilave olarak bütçeye uygunluk, yararlanma güvenliği, yapı sağlamlığı, altyapı bağlantılarının yeniliği, kentsel hizmetlerin varlığı, iş alanlarına ulaşılabilirlik ve konut kalitesi gibi (konutta yaşama güvenliği ve konut sahibinin etrafıyla etkileşimini kapsayan) özelliklerin de bu tanıma dahil edilmesi gerektiğini belirtmiştir (Tosun, 2005). Böylece konut tanımlanması sadece barındırma birimi olmaktan çıkıp, yaşanabilir üniteler olarak tanımlanmaya başlamıştır (konut.gov.tr, 2009).

Habitat İstanbul Deklarasyonu'nda ise konutun sahip olması gereken özellikler olarak şu maddeler belirtilmiştir (canaktan.org, 2009; Habitat II, 2009);

- yeterli mahremiyet,
- yeterli mekan,
- fiziksel erişebilirlik,
- yeterli güvenlik,
- yeterli yararlanma güvencesi,
- yapısal sağlamlık ve dayanıklılık,
- yeterli aydınlatma, ısıtma ve havalandırma,
- su, atık su ve katı atık yönetimi gibi çevresel kalitesinin devamlılığına yönelik hizmetlere yeterli erişilebilir ve konum ile
- bütün bunların uygun fiyatla edinilmesi

Tekeli'ye göre ise konut, en genel şekilde, barınma amaçlı olarak kullanılmak suretiyle insanlar için koruyucu bir katman, bir kabuktur. Bu kabuk insanları dünyanın çeşitli etkilerinden korur ve insanların içinde barınmasını sağlar. Öte yandan konut, zaman içerisinde farklı işlevler kazanmış ve kendisine farklı anlamlar yüklenmiştir (Tekeli, İ., 1993).

Tekeli'ye göre konut günümüzde;

- Bir barınak,
- Bir meta,
- Bir tüketim malı,
- Toplumda kişiler ve aileler açısından gelecek için bir güvence,
- Toplumsal ilişkilerin yeniden üretilmesinin aracı,

- Emeğin yeniden üretildiği bir yer,
- Enflasyon karşısında paranın değerini korumaya yönelik ve yeni oluşan kentsel rantlara el koyabilmeyi sağlayan bir yatırım aracı,
- Kentsel çevrenin oluşturulmasında bir kültürel “*artifact*”,
- Bir yaşam çevresinin yada kalitesinin oluşturulmasında yapı taşı,
- Bir yatırım olarak spekülatif değer artışlarına el koyma yolu,
- Ekonominin canlandırılmasının, bunalımdan çıkarılmasının, istihdam yaratılmasının aracı

olarak farklı boyutlarda ele alınmaktadır.

Türk Dil Kurumu (TDK) Türkçe Sözlüğü’nde ise konut; “bir insanın yatıp kalktığı, iş zamanı dışında kaldığı veya tüzel kişiliği olan bir kuruluşun bulunduğu ev, apartman gibi yer, mesken, ikametgâh” olarak tanımlanmaktadır. Kelimenin aynı sözlükteki bir diğer anlamı ise aslında “konut” ifadesinin tarihsel gelişimini de özetlemektedir. Bu anlamına göre konut, “kum çukurlarından mağaralara, kaya oyuklarından ağaç kabuklarına, siperliklerden değişik biçimdeki kulübelere, çadırlardan ağaç ve taştan yapılma evlere kadar genişleyen; insanın yatıp kalktığı, kötü havalardan, yırtıcı hayvanlardan, baskınlardan korunduğu, işinin dışında barındığı yer” olarak tanımlanmaktadır (tdk.gov.tr, 2008).

Kentbilim Sözlüğü ise konutu “bir ya da birkaç ev halkının yaşaması için yapılmış, insan yaşamasının gerekli kıldığı uyuma, yemek pişirme, soğuktan ve sıcaktan korunma, yıkanma ve ayakyolu gibi temel gereksinme konularında kolaylıkları bulunan barınak” olarak tanımlamaktadır (BSTS, 1980).

Tekeli’nin değerlendirmeleri ise, Türk Dil Kurumu’nun ötesinde konutun gerçekten de sadece barınma ihtiyacını gideren bir araç olmadığını; bundan çok daha fazla işleve sahip olduğunu / veya zaman içerisinde (günümüz ekonomik koşullarının getirilerini de hesaba katarak) çok sayıda işlev kazandığını ifade etmektedir. Eğer konut tek işlevli bir meta olsaydı, konut sorunun varlığı da uygun standartlarda yeterli sayıda konutun üretilerek toplumun tüm katmanlarını kapsayacak biçimde dağıtılıp dağıtılmadığına dayanarak tanımlanabilecek kadar kolay olabilirdi.

2.2 Konut Üretiminde İşlev – Kullanıcı İlişkisi

Konut insan için fizyolojik, psikolojik, sosyolojik ve hatta ekonomik olarak farklı boyutlara sahiptir. Bir konut insanı fizyolojik olarak doğanın zorlu koşullarından ayırmakta; soğuk ve sıcak hava şartlarının etkilerinden korumaktadır. Konut gereksinimi fizyolojik açıdan tamamen içgüdüselidir. Aslında insan (yerleşik düzene geçilmeden önce de) bir şekilde doğanın olumsuz koşullarından korunmanın yollarını bulabilmiştir. Oysa ki konut, insana emin olma güdüsü kazandıran bir olgudur.

Bunun dışında konut kişinin mahremiyet, kendine haslık, kişisel mekan ve egemenlik sınırı gibi gereksinimlerini de karşılar. Kişisel mahremiyet, mekan kavramı ile doğrudan ilişkili olup kişisel mekan gereksinmesi konut düzeyinde farklı; kültürel ortamlarda farklı çözümlerle düzenlenmektedir. Daha doğrusu farklı kültürlerde bu gereksinme farklı şekillerde kendini göstereceği için, bu güdüyle tasarlanan ve üretilen konutlar da bu farklılığı / çeşitliliği mimarilerinde barındırmaktadırlar. Bu da farklı kültürel bölgelerde farklı konut mimarilerinin şekillenmesinde önemli bir etkidir. Tekeli bu durumu, konutun, insanı mensubu olduğu topluluktan ayıran (ya da ayrılmasını sağlayan) özel bir mekân olarak tanımlamak suretiyle ifade etmiştir (Tekeli, 1991). Ona toplumla iç içe olmasının yanı sıra ayrı kalma olanağı da sağlar. Toplumdan ayrı olarak üretimini ve yiyeceğini depolama ve saklama olanağı verir. Toplumsal gelişmeyle birlikte bu işlevler çeşitlenir ve artar.

Aynı zamanda konut, kişilerin sosyal sınıfını belirtir. Dolayısıyla maddi açıdan daha iyi duruma gelen kişilerin eğilimlerinin başında konutunu hatta semtini değiştirerek sosyal sınıf atlamak gelir. Gelirleri artan bazı kişiler birden fazla konut edinme eğilimi dahi gösterir, kent içi konutu, yazlık konutu, dağ evi vb gibi farklı amaçlar için kullandıkları konutları ellerinde bulundururlar. Konut tüketiminin artışı sadece bunu tüketen ailenin bireylerine verdiği haz yada doyum nedeniyle olmaz. Konut tüketiminin biçimi, o ailenin toplum içindeki statüsünü, toplum katmanlarındaki yerini belirler. Böyle bir işlevinin varlığı, “gösterişçi konut” tüketimini ortaya çıkarır. Konut barınak gereksinmesini karşılamaktan çok bir toplumsal prestij sağlama aracı olarak tüketilmeye başlar.

Tekeli’ye göre; konutun son işlevi insanlar için ekonomik bir yatırım aracı, bir hayat güvencesi ve / veya çocuklarının geleceğinin güvencesi olması halidir. Ülkemizde uzun dönemler yüksek enflasyonun hâkim olduğu bir ekonomik ortam yaşanmış; konut bu dönemlerde parasının değerini korumak isteyen insanlar için önemli bir yatırım aracı olmuştur (Tekeli, 1991).

Görüldüğü üzere konut kavramı sadece fiziksel değil işlevsel yönler de ifade eden bir kavramdır. Çalışmanın ileriki bölümlerinde de görüleceği üzere, bir “meta” olarak konutun fiyatının belirlenmesi de konutun sahip olduğu işlevler, konumu ve merkeziliği, malzeme kalitesi gibi birçok kompleks parametrenin bir arada değerlendirilmesi sonucu belirlenmektedir.

2.3 Konut Üretiminde Belirleyici Bir Etken Olarak Kullanıcı

Konut bir meta olarak göz önüne alınırsa konut yatırımcısının da bu metanın alıcısı, kullanıcısı ya da pazarı olduğu düşünülebilir. Bu durumda konut, alıcısının istediği özelliklerde yani onun ihtiyaçlarını karşılayabilecek niteliklerde olmalıdır. Bu durum konut üreticisini de bir pazar analizi yaparak metanın üretimini (proje ve inşaat) yapmaya yönlendirecektir ve bu pazar analizi de hedef kullanıcı profilindeki yatırımcının ihtiyaçlarının belirlenmesini öncelikli kılacaktır.

Bu kısımda konut kullanıcı profili sosyoekonomik ve sosyokültürel özellikleri ile sınıflandırılmıştır.

2.3.1 Konut Kullanıcı Profili

Konut tasarımında ve üretiminde göz önüne alınması gereken en önemli faktörlerden biri doğal olarak kullanıcının yani hanede yaşayacak kişi ya da kişi topluluğunun (hane halkının) yapısıdır. Hane halkının yapısı, yaşam tarzı, hanede yaşayan kişi sayısı, kullanıcıların birbiriyle ilişki düzeyi (aynı evi paylaşan arkadaşlar, bekar, çekirdek aile, karmaşık ya da geniş aileler), kullanıcıların yaşları (genç, orta yaşlı ya da yaşlı oluşları, evde çocuğun bulunması) kullanıcının; ihtiyaç duyacağı / arzulayacağı konutun fiziksel özelliklerine ve hatta çevresine yönelik seçimlerini belirlemesinde etkili olacaktır. Daha doğrusu kullanıcı kendi profiline uygun bir çevrede ve konutta yaşamak isteyeceği için konut tasarımcısı hedeflediği kullanıcı profilini belirleyerek konutu tasarlamaktadır (Kaya, 1996).

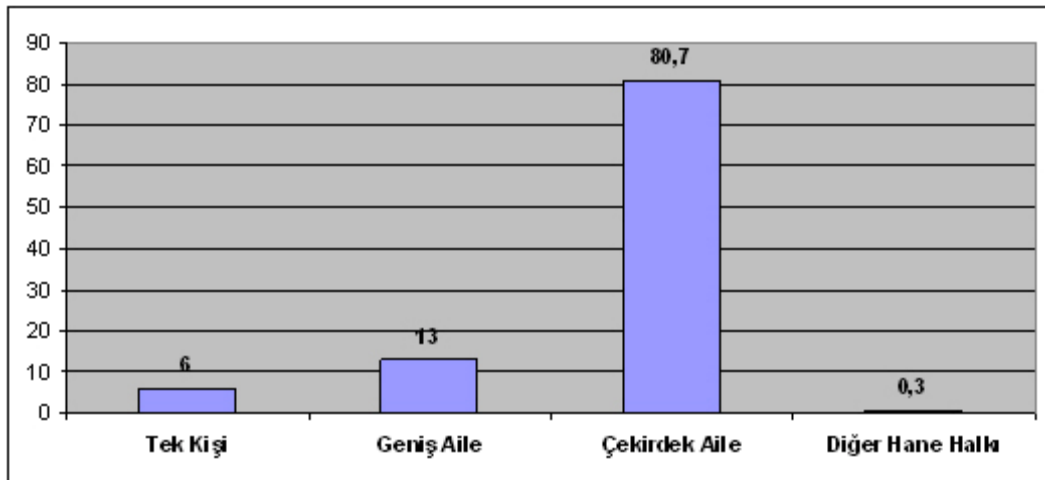
Farklı hane halkı grupları, farklı sosyal sınıflardan, farklı yaşam tarzlarından doğmaktadır. Hane halkı karakteristikleri yaş, cinsiyet, medeni durum gibi kişisel karakteristikleri içerir. Hane halkı yapısının iyi tanımlanması için, aile tiplerinin belirlenmesi gerekmektedir. Aile yapısı aile tipleri ve hane halkı yaş grupları bazında değerlendirilirken; yaşam tarzı daha çok ailenin sosyo – ekonomik ve sosyo – kültürel özellikleri ile hane halkının eğitim düzeyi açısından ele alınmaktadır.

2.3.1.1 Aile Yapısı Açısından Kullanıcı Profili

Aslında genel olarak bakıldığında aile yapısı, ailedeki üye sayısı ile bu üyelerin birbirine göre ilişki düzeylerini oldukça etkiler. İlişki düzeyi karmaşıktan basite geçtikçe üye sayısının da değişmesi ailenin yapısını ve toplum içerisindeki duruşunu önemli ölçüde değiştirecektir. Kağıtçıbaşı yaptığı sınıflandırmada (Kağıtçıbaşı, 1999) aileyi işlev ve üye sayısı açısından üçe ayırmaktadır:

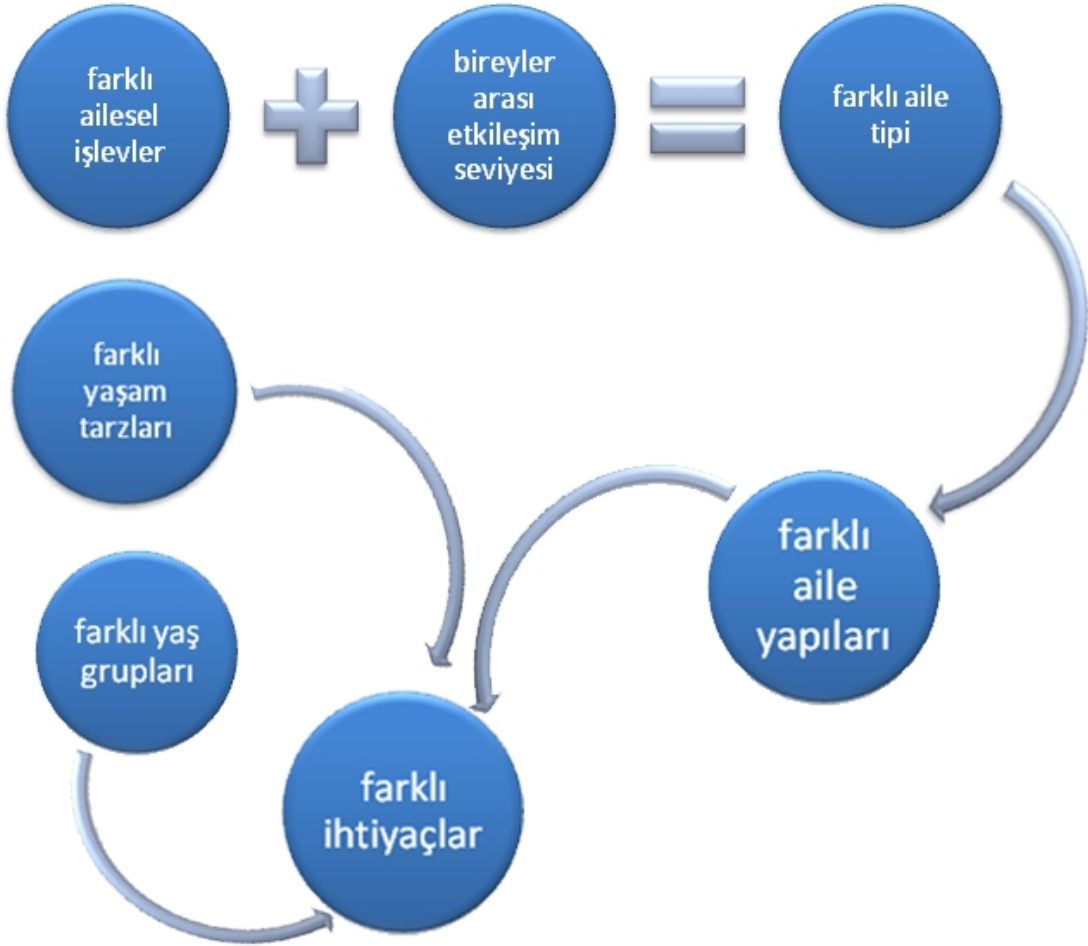
- İşlevsel geniş aile: Kırsal kesimde yaşayan, topluma ait tarımsal üretimin parçası olan, geleneksel yaşam tarzındaki, birçok aile üyesine sahip aile tipi. Bir arada ve birbirlerine bağlı olarak yaşayan bu aile tipinde bireyler aile fertleri ve komşularla yakın ilişkiler içerisinde olmaktadır.
- İşlevsel karmaşık aile: Burada aile tipi çekirdek aile olup, fert sayısı birinci aile tipine nazaran oldukça düşüktür. Bu aile tipi endüstriyel kent tipinde görülmektedir. Yalnız işlevsel karmaşık ailenin işlevsel geniş aile tipiyle aile ilişkileri arasında büyük benzerlik taşıdığı görülür. Buna örnek olarak köyden kente göç eden, fakat kadının çalışmadığı aileler verilebilir.
- Çekirdek aile: İdeal endüstrileşmiş batı tipi aile yapısıdır. Aile bireyleri aile içi ekonomiye eşit düzeyde katkıda bulunduğu çekirdek aile tipinde, kadın daha yüksek bir statüye erişmiş durumdadır. Ayrıca ailelerarası ve kişilerarası etkileşim düzeyi de çok düşüktür.

Şekil 2.1 DİE'nin yapmış olduğu 2000 nüfus sayımı sonucu varolan hane halkı yapısını göstermektedir (DİE, 2000).



Şekil 2.1 Türkiye’de Hane Halkı Yapısı % Dağılımı (DİE, 2000)

Yukarıdaki sınıflandırmayı özetlemek gerekirse bu üç aile tipi içinde akrabalar arası ilişkiler, komşular arası ilişkiler birbirlerinden farklı olup hane halkının etrafıyla olan etkileşimini belirlemekte bu yüzden hane halkının yaşadığı / yaşayacağı konuttan beklentilerini ve ihtiyaçlarını da değiştirmektedir. Bu ilişki sistemi aşağıda Şekil 2.2’de anlatılmaktadır. Şekilden de görüleceği üzere aile tipi, aile yapısını belirlemekte olup farklı aile yapıları, farklı yaşam tarzları ya da farklı yaş grupları birbirinden tamamen farklı ihtiyaçlarla ortaya çıkmakta, bu durum da ihtiyaçlarını karşılayacak konut tipini ve sonuç olarak da seçimlerini değiştirmektedir. Dolayısıyla Şekil 2.2’de anlatılmaya çalışılan farklı konut ihtiyaçlarının ortaya çıkış süreci farklı aile yapılarının, bireylerin farklı yaşam tarzlarının ve farklı yaş gruplarının varlığının yarattığı çeşitlilikten doğar.



Şekil 2.2. Konut Seçimi – Aile ilişkisi

Gündüz’ün (1996), J. C. Kirschenmann ve C. Muschalek’den aktardığına göre, bir konutun fiziksel formunun organizasyonu ile ailenin sosyal formunun organizasyonu birbiriyle yakın alakalıdır. Konutların yapısal ve fiziksel organizasyonu, ailenin fiziksel yapısını tayin eder. Sosyoekonomi alanında yapılan araştırmalarda da bulgulandığı üzere farklı fırsatlara sahip

hane halklarının varlığı konut pazarında farklı nitelikte konut üretimine yol açmaktadır. Bu da hane halklarının taleplerindeki farklılıklardan dolayı konutun pazara farklı şekillerde sunumuna neden olmaktadır.

Bugün büyükşehirlerde yaygın yaşam tipi artık çekirdek aileye dönüşmüş durumdadır. Diğer bir deyişle eskiden daha büyük evlerde daha kalabalık insan grupları içerisinde, diğer aile bireyleri ve komşularıyla daha çok etkileşerek bir arada yaşayan Türk toplumu, kentleşmenin de etkisiyle giderek ailesinden ayrılan ve etrafla daha bağlantısız yaşamayı tercih eden küçük nüfuslu çekirdek ailelere dönüşmektedir.

Kağıtçıbaşı'nın yaptığı sınıflandırmaya göre de kentsel alanlarda yaşamaya daha elverişli aile tipi işlevsel karmaşık aile ile çekirdek aile tipidir. Konutlarda daha küçük nüfusların yaşaması ise doğal olarak konut ihtiyacını yıllar içerisinde arttırmıştır.

Tablo 2.1 Türkiye'de bugüne kadar uygulamaya konulan 8 adet beş yıllık kalkınma planında sunulan verileri göz önüne alarak tahmini konut taleplerini derlemektedir. Ayrıca bu tabloda tahmin edilen talebe karşın tedarik edilebilen konut ihtiyacı da görülebilmektedir. 1999

Tablo 2.1. Beş yıllık kalkınma planlarına göre konut talebi ve karşılanan konut ihtiyacı

Beş Yıllık Kalkınma Planları	Konut Talebi * (A)	Oturma İzni Sayısı ** (B)	% B/A	Konut açığı (A - B)
I. Plan (1963 - 1967)	1.112.052	138.212	12,4	973.840
II. Plan (1968 - 1972)	1.200.000	360.761	30,1	839.239
III. Plan (1973 - 1977)	1.663.000	499.312	30,0	1.163.344
IV. Plan (1979 - 1983)	2.080.065	607.721	29,2	1.472.344
V. Plan (1985 - 1989)	1.219.000	943.830	77,4	275.170
VI. Plan (1990 - 1994)	1.300.000	1.170.000 ***	0,9	130.000
VII. Plan (1995 - 2000)	2.540.000	1.300.000 ***	51,1	1.240.000
VIII. Plan (2001 - 2005)	2.714.000	---	---	---

* Tahmini toplam kırsal ve kentsel konut talebi

** Oturma izni sayısı için 1963 yılına ait veri yoktur.

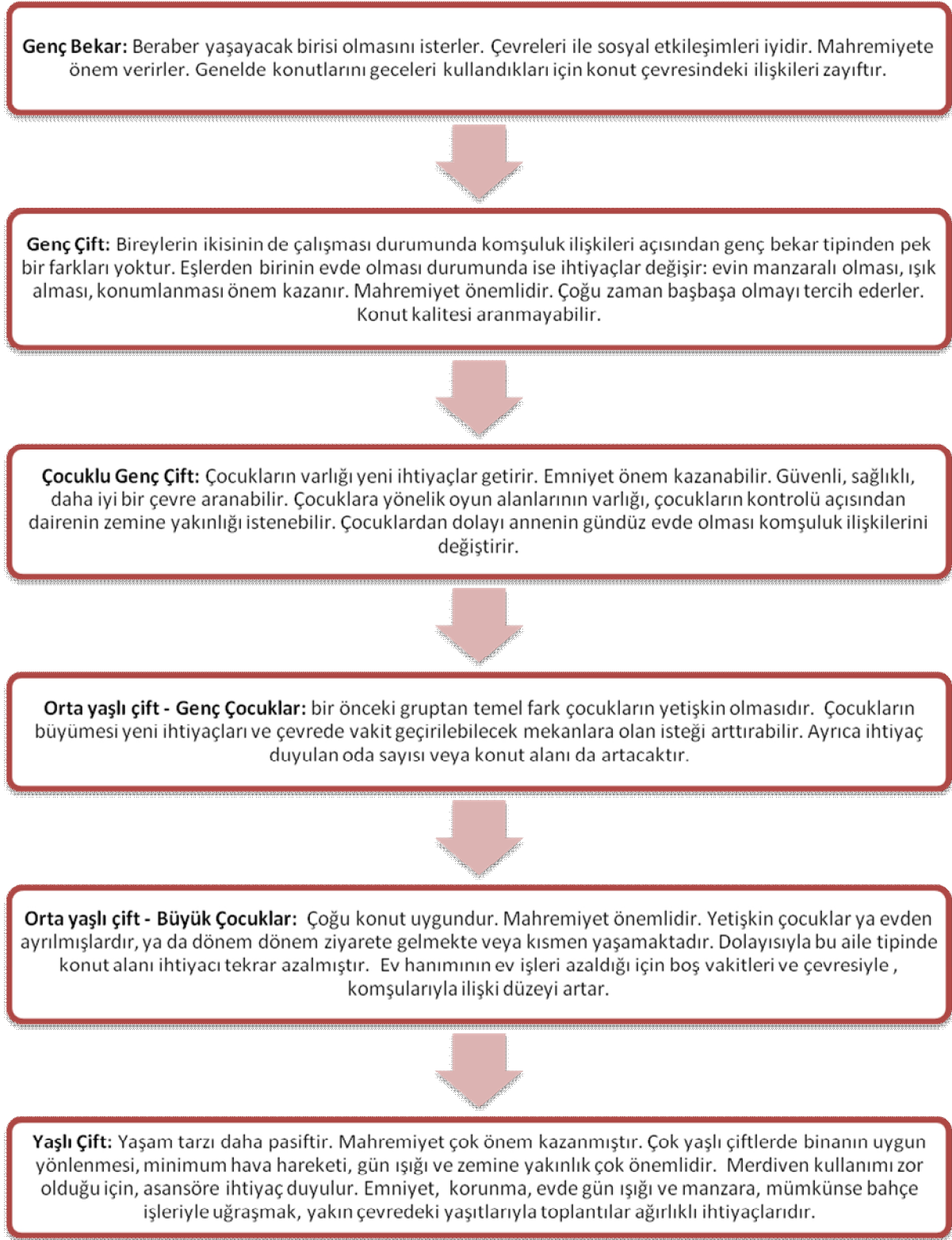
*** Yaklaşık değer

yılında gerçekleşen Büyük Deprem felaketi nedeniyle son kalkınma planındaki konut talebinin, o sıradaki konut sayısına oranı dikkat çekicidir. Bu durum Türkiye'deki büyük konut ihtiyacının altını çizmektedir. TOBB'un ilgili yayınında da (1988) konut ihtiyacı sorunu

açısından pek çok ailenin aile fertleri sayısı yani hane halkı büyüklükleri dikkate alındığında yetersiz konutlarda oturduklarının altını çizmektedir.

2.3.1.2 Yaşam Tarzı Açısından Kullanıcı Profili

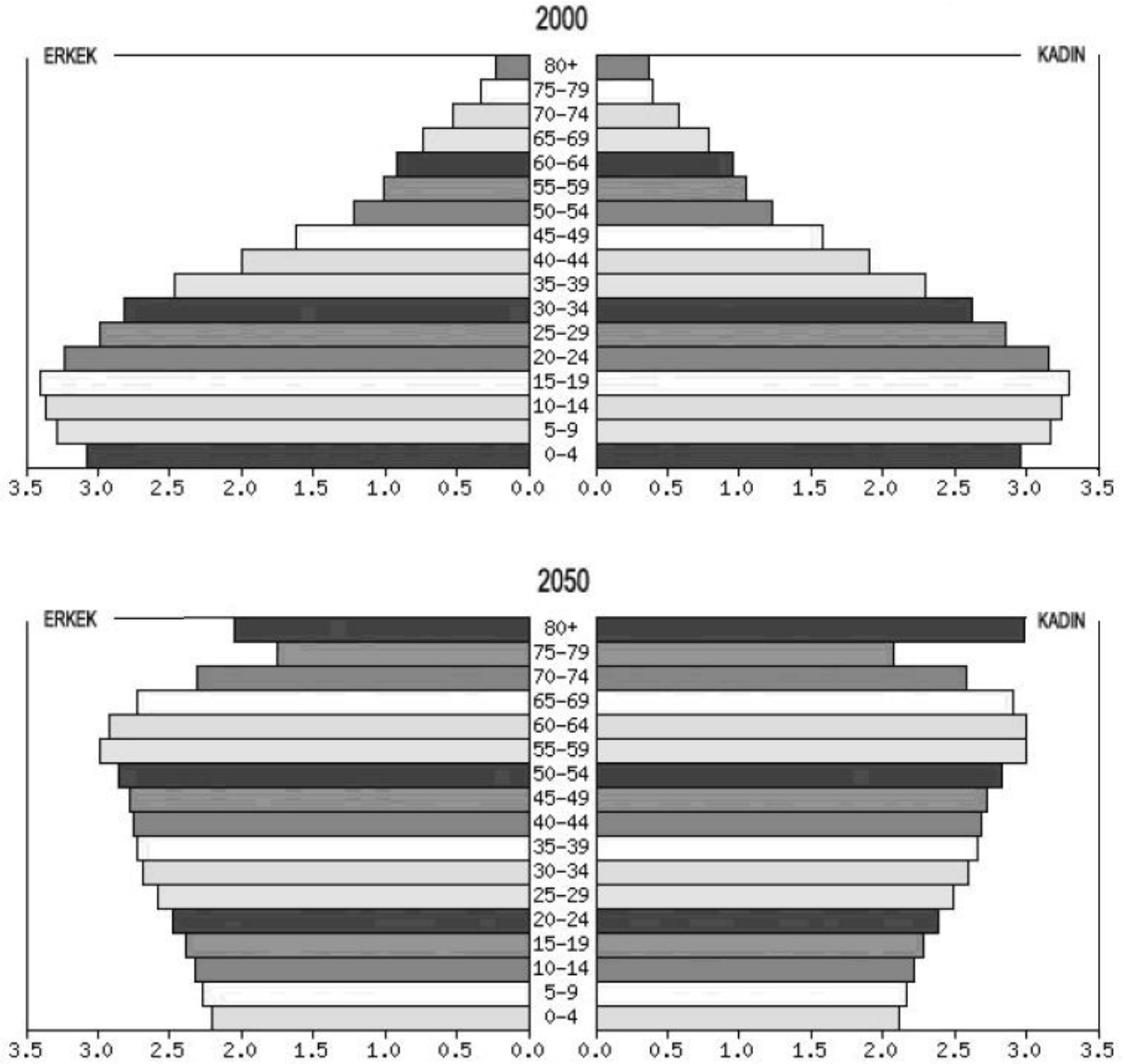
Farklı hane halkı grupları, farklı sosyal sınıflardan, farklı yaşam tarzlarından doğmaktadır. Hane halkı karakteristikleri yaş, cinsiyet, medeni durum gibi kişisel karakteristikleri içerir. Hane halkı yapısının iyi tanımlanması için, aile tiplerinin belirlenmesi gerekir. Aşağıdaki Şekil 2.3 aile tiplerini süreç şeklinde tanımlayan R. Untermann ve R. Small'un anlatımlarından yola çıkarak açıklamıştır. Buna göre aile zaman içerisinde değişik formlar almakta ve dolayısıyla bazı niteliklerini kaybederken yenilerini kazanmakta, ve böylece değişmektedir.



Şekil 2.3. Yaş gruplarına göre konut açısından duyulan ihtiyaçların değişimi

Şekil 2.4'te DİE'nün Türkiye 2000 yılı genel nüfus sayımı verilerine göre 2050 nüfus projeksiyonları sunulmuştur. Burada kadın ve erkek nüfusun yaşlarına göre gruplandırılmış grafikleri sunulmaktadır. Yakın geçmişteki yüksek doğurganlık ve hızlı nüfus artışının sonucu olarak Türkiye genç bir nüfusa sahiptir. 2000 yılı Nüfus Sayımı sonuçlarına göre nüfusun üçte biri

15 yaş ve altındayken, 65 yaş ve üzeri nüfusun payı yaklaşık olarak yüzde 6'dır. Genç yaş gruplarındaki nüfus artış hızı son yıllarda azalırken, ileri yaş gruplarının nüfusu Türkiye ortalamasından daha hızlı artmıştır. Genç nüfusun büyüklüğü neredeyse aynı kalırken, 15-64 ve 65+ yaş gruplarındaki nüfus büyüklüğündeki artışın gelecek yıllarda da devam edeceği beklenmektedir (DİE, 2002). Bu şekilde ortaya konan yaş yüzdeleri sonucu üretilmesi gereken konut stoğunun sahip olması beklenen özellikleri aşağı yukarı yüzdesel olarak belirlenebilir.



Şekil 2.4. Türkiye’de Nüfus Piramidi ve Projeksiyonları (DİE, 2002)

2.4 Konut Tiplerinin Oluşumunda Çevre – Kullanıcı İlişkisi

Neredeyse tarihinin başından bu yana insanlar konutları keşfetmiş ve özellikle yerleşik hayata da geçilmesiyle birlikte yaygın olarak kullanmaya başlamışlardır. İnsanların çevre şartlardan korunmak için düzenledikleri bu konutlar hem görünümleri hem de inşaatlarında kullanılan

gereçler ve malzemeler açısından coğrafi ve iklimsel koşullara göre değişiklik göstermişlerdir. Aynı zamanda yaşadıkları kültüre ve zaman içerisinde ortaya çıkan ihtiyaçlarına göre yaşadıkları konutları değiştirmiş ya da buna göre tasarlayıp inşa etmişlerdir. Neandertal insanının mamut kemiklerinden kulübeler yapması, Güney Amerika'nın geniş ovalarında yaşayan tarih öncesi insanının korunmak için o dönemde yaşamış bir memeli türü olan gliptodon fosillerinin kabukları altına sığınması, Moğolların kullandığı keçe çadırı, Seylan adasında Vedaların barınmak için kullandıkları mağaralar, Buzul devrinde kullanılan mağaraların içine kurulan kulübelere ilişkin olarak ortaya çıkartılan en eski bulgular, konutun insanlık tarihinde oynadığı koruyucu rolü açıkça ortaya koymaktadır. Halihazırda insanoğlu ateşi keşfetmeden önce barınak kurmayı, hayvanlara karşı korunmak maksadıyla öğrenmişti. Yontma Taş devrine gelindiğinde ise insan çevresini düzenlemeye başlamış, ilk köyler kurulmuş ve bu doğal olarak da ilk konutlar ortaya çıkmıştı. Özet olarak insanoğlu dünyaya geldiği zamandan bu yana yaşadığı çevrenin zararlarından korunacakları; içerisinde yemek, içmek, dinlenmek gibi insani ihtiyaçlarını giderebilecekleri; gerekli eşyalarını ve sahip oldukları diğer şeyleri (yani mallarını) saklayacakları barınaklara ihtiyaç duymuş ve bu ihtiyaçlarını karşılayacak konutlar üretmiştir. Doğal olarak bu isteği insanoğlunu konutunu inşa ettiği yere bağlamıştır. Bu sayede insan konutunun bulunduğu yerde yerleşik bir hayat kurabilir, yaşamını o bölgede sürdürebilme olanağına sahip olabilir. Bu unsur insanın konutunu inşa ettiği / edindiği yeri de yaşam şartları ekseninde seçmesi durumunu beraberinde getirmiştir.

Konutun geçirdiği evrim ve inşa edildiği yere bağlı olarak kazandığı doğal çeşitlilik ise insanoğlunun ihtiyaçlarının karşılaması ve konuta yüklediği anlamın da ötesinde ortaya çıkan ve konutun yapısını ve gelişimini, günümüze kadar geçirdiği süreçte etkileyen bir parametredir. Az önce de detaylı olarak anlatılan “evrim”, konutun karşıladığı ihtiyaca bağlı olarak ortaya çıkmış; yapılan konutlar her geçen gün daha fazla insani ihtiyaca cevap verir olmuşlardır. Örneğin önceleri sadece korunak olan kullanılan konutlar (aslında mağaralar) daha sonra yerleşik yaşama geçilmesiyle aileyi barındıran ve kişinin sahip olduğu eşyaları sakladığı bir mekana dönüşmüş, yetiştirilen tarım ürünlerinin depolandığı yapılar yapılmış, hayvanların yetiştirildiği çiftlikler inşa edilmiştir. İmparatorluk ve devletlerin kurulmasıyla devlet yapıları, sanayinin gelişile endüstriyel ölçekte dev yapıların inşaatı başlamıştır. Günümüzde yeni teknoloji ve tekniklerle inşa edilen konutlar gündelik ya da lüks olarak sınıflandırabilecek bir yelpazadaki ihtiyaçları karşılayabilecek çeşitlilikte üretilmektedir.

Konutun sahip olduğu (ve günümüzde gitgide artan) “doğal çeşitlilik” ise aynı zamanda konutun inşa edildiğı mekana ve eldeki malzemeye göre artmakta / azalmaktadır. Dünyanın çeşitli bölgelerinde yapılan konut çeşitlerinin birbirinden bu denli farklı yapıda olmasının sebebi de budur. Örneğin, dünya üzerinde sıkça rastlanan ağaç üstünde inşa edilmiş evler ele alındığında bu evlere Asya kıtasında Hindistan'ın bazı bölgelerinde, Endonezya'da; Güney Amerika'da Büyük Okyanus kıyılarında (Kolombiya), Maracaibo koyunda ve Orinoco ırmağının denize döküldüğü yerlerde rastlanır. Afrika'daysa, bir raslantı ya da kültür olgusu sonucu bu tür evlere raslanmaz (Sanattarihi Web, 2009).

İnşa teknolojisinin yarattığı imkanları değerlendirebilmek için ise paravana ile inşa edilen konutlar incelenebilir. Bilindiğı üzere paravana en ilkel çatı biçimidir ve Boşımanlar, Avustralya yerlileri, Ateş ülkesi yerlileri gibi paravana kullanan halklar ya da kabileler tarafından sıkça kullanılmaktadır. Yapısal olarak paravana, ağaç yapraklarından örülen ve eğimli bir biçimde kazıklara ya da ağaçlara yaslanan ve altına sığınmaya yarayan dikdörtgen bir saçaktır. Çift kat yapıldığında, bitkiden yapıma kulübelerin ilk elemanını oluşturmuştur. Tonga adaları ve Yeni Gine'nin bazı bölgelerinde bu yapı elemanları hala kullanılmaktadır. Bu yapı elemanı Avustralya'daki savanlarda konik, ormanlık ülkelerde ise dört köşeli çatılarla tamamlanabilmektedir. Yapı, bazı ülkelerde görüldüğü gibi kazıklar üzerinde inşa edildiğinde ise oturanları rutubet, sel ya da gelgit etkilerinden koruyabilir. Daha da etkili bir koruma yöntemi olarak temel kazıklarının üstüne yapılmış kulübelere İskandinav'daki göllerin kıyılarında, Almanya'da ve Jura dağlarında raslanabilmektedir. Bazı dağlık bölgelerde ise, üst kesimlerinden birbirine tutturulmuş kazıklarla yapılan ve yan yüzeyleri çimli toprak ya da düz taşlarla kaplı olan taş evler giderek yaygınlaşmış, ilkel kulübelerin yerini almıştır. Çin'deki yapılarda tuğla ve kiremit gibi işlenmiş malzemeler de kullanıldı. Gerçek bir ev yaşamı sağlayan konutlarsa uygarlığın gelişmesiyle birlikte ortaya çıktı. Bunların yapımında yontulmuş taşlar, vb. kullanıldı. Mısırlılar düzgün bir biçimde oyulmuş kayalarda oturdular. Batı'da giderek yaygınlık kazanan taş evler düz, yuvarlak, oval biçiminde ya da ender olarak dikdörtgen taşlardan yapıldı. Mykenai'deki Tholos adı verilen eski konut mimarisineyse İtalya (Puglia'da trullo denen yapılar) (Şekil 2.5), İspanya ve Fransa'nın yoksul bölgelerinde raslanır.



Şekil 2.5 a) Mardin Bölgesine ait taş konutlar (üst sol), b) Merovingian taş konut (üst sağ), c) İtalya, Puglia bölgesinden trullo tipi taş yapılar

Kırlarda gelişen uygarlıkların yarattığı çadır, çeşitli halklar tarafından çok değişik biçimlerde yapılmıştır. Kubbeli konik çadırlar Norveç, Finlandiya ve Rusya'nın kuzey bölgelerinde yaşayan Japonlar'a özgüdür; bu çadırlarda deriyle kaplanmış koni biçimindeki kazıklar tahta kubbeleri taşır. Japon çadırının hafifletilmiş bir tipi Kanada ve Alaska'da yaşayan Eskimo'lar tarafından kullanılır. Buna benzer ilkel ama zengin bir biçimde süslenmiş çadırlar, Kuzey Amerika'da yerliler için barınak olmuş ve onlar tarafından tipis olarak adlandırılmışlardır.

Orta Asya'da yaşayan Moğollar ve Kuzey Tibetliler "yurt" denen çadırları kullanırlar. Bunlar bazı yerlerde geniş ve görkemli konutlar haline getirilmiştir: İç kesimi baklava biçiminde tahtalardan oluşan ve samanlarla kaplanmış bir kafes üstüne inşaa edilen bu çadırların silindir biçimindeki çeperleri üç kattır; saman örtüler de dıştan görülen keçeyle kaplanmıştır. Türklerin kullandıkları, bu çadırlara benzeyen, ama düz çatılı olan çadırlarsa Kuzey Afrika'daki göçebe kabileler tarafından kullanılan dikdörtgen ya da çok kenarlı çadırlara öncülük etmiştir (Sanattarihi Web, 2009).

Kutup bölgelerinin soğuk ikliminde görülen konutlara "Igloo"lar örnek verilebilir (Şekil 2.6). Bazı Eskimo toplulukları tarafından tıkHz kar kütlelerinin dairesel bir düzlem üstünde yanyana ve üst üste konmasıyla, içeriden ve kubbe biçiminde yapılan iglooların 3 m'ye kadar yükselebildiği, ve tavanda açılan bir delik sayesinde bu yapılarda havalandırmanın sağlandığı bilinmektedir. Igloo'larda daire biçimindeki diğer delikler de içeriye ışık girmesini sağlar. Bir nevi "pencere" işlevi gören bu delikler temiz sudan elde edilmiş ince buz tabakalarıyla ya da yağlanmış ince derilerle kapatılır. Yığın halindeki kardan ya da taştan yapılan döşemeler ağaç kabuklarıyla, süpürgeotu dallarıyla, ren geyiği derisiyle kaplanır; iç duvarlarıysa kürklerle süslenir.



Şekil 2.6. İgloo Fotoğrafları

Bazı coğrafi ve çevresel koşullar ise konutun su üzerinde yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Örneğin bataklıklar, çok sulak bölgeler ve çok sayıda kanalla örölmüş araziler, Bangkok'ta Menam deltasında olduğu gibi, göl üstünde kentler oluşmasına yol açarlar: Buralarda binlerce insan teknelerde barınır. Aynı koşulların ilkel yüzer konutların da ortaya çıkmasına neden oldukları da görülür. Bunlara örnek olarak, Danimarka'da bulunan Cilalitaş devrindeki kabilelerin kullandığı ve üstünde balıkçı kulübesi bulunan salllar veya Titika Gölü'ndeki saz yığınlarından oluşan ve üstünde insanların oturduğu yüzer adacıklar verilebilir.

Uygarlığın gelişmesiyle birlikte, insanoğlu yapı bilimine ve süsleme sanatına kavuşmuş; bu

yolla da mimarlığı icat etmiştir. Doğal mağara, ilkel kulübe, bitkiden yapılma kulübe ve çadırdan sonra ev denen konut biçimi ortaya çıktı. Evlerin yapısının, gelişen halkların yaşama biçimiyle yakından ilgili olması diğer bir deyişle halkların yaptıkları konutları ihtiyaçlarına ve yaşama biçimlerine göre tasarlayıp yapmaları yüzyıllar boyunca farklı bölgelerde inşa edilen evlerin, insanların mimari uğraşlarını yansıtmaları sonucunu doğurmuştur. Asya sarayları tipinde yapılmış olan Girit'teki Knossos Sarayı (Şekil 2.7a), Pompei'deki lüks Roma villaları (Şekil 2.7b), Machupicchu'da bulunan, gizli motiflerle süslenen antik İnka evleri (Şekil 2.8a), İndus uygarlığına ait dinsel amaçla yapılmış binalar (Şekil 2.8b) hep insanlığın kent uygarlığına doğru aştığı yolu göstermektedir. Kazılar sonucu düzenli sonucu, düzenli planlara dayanılarak gerçekleştirilmiş, içinde tuğladan evler, kaplıcalar, su şebekesi ve ilgi çekici surlar, bölümler bulunan kentlerin kuşkusuz en güzel örneklerinden biridir (Sanattarihi Web, 2009).



Şekil 2.7 a) Girit – Knossos Sarayı, b) Pompei – Antik Lüks Roma Evleri



Şekil 2.8 a) Machupicchu – İnka Evleri, b) İndus Uygarlığına Ait Şehir Kalıntısı

Roma İmparatorluğu'nun büyük kentlerinde çok katlı konutlar vardı. Galyalılar, Roma mimarisinden esinlendiler ve mozaikle zengin bir biçimde kaplanmış kemerleri olan çok sayıda villa inşaa ettiler. Roma gelenekleri Ortaçağ'ın ilk yüzyılları boyunca sürdü. Fransa'da birçok ilgi çekici örneği günümüze kadar gelmiş bulunan Merovenj üslubundaki villalar Galya Roma tipi villalarla benzerlik gösterirler; Her iki yapı türünde de, giriş ve hol aynı biçimdedir, dört odanın kapısı merkezi bir avluya açılır.

Ortaçağ'da, özellikle Avrupa kentlerindeki evler düzensiz bir dağılım gösteriyordu. Yer kazanmak için, üst katlar cumbalar birbirinin sınırını aşıyordu : Evler sokağa boylamasına değil de enlemesine cephe veriyordu. Damlar birbirine yakındı. Zemin katlarda dükkanlar açılıyor ve gün boyunca indirilen panjurlar tezgah olarak kullanılıyordu. Evlere numara verme işleminin henüz başlamadığı bu dönemde, yapılarda değişik süsleme işleri ve oymacılıktan yararlanılırdı. Ortaçağ'da evin içinde bir ocağı bulunan "şömine" icat edildi. Evlerin iç düzeni birbirinden farklı değildi: Zemin katta dükkan, mutfak ve depo; birinci katta odalar ve salonlar; eşya odası, çamaşır kurutma yeri ve erzak ambarı, vb. olarak kullanılan birkaç katlı tavan arası genel olarak evlerde çokça rastlanan bileşenlerdir (Sanattarihi Web, 2009).

Rönesans'la birlikte Batı Avrupa'nın eski kentlerinde "klasik" mahalleler oluştu; buralardaki konaklarda, Roma sanatından ve gotik sanatın son aşamalarından yararlanıldı, evlerin dış cepheleri süslendi. XVII.yy'da Paris'te Place Royale (günümüzde Place des Vosges) ve Place Dauphine bölgelerini oluşturan konut grupları yapıldı (bu konutlarda girişteki bir geçitle iki evin ortaklaşa kullandığı bir avluya çıkılır, buradaki bir merdiven de katlara çıkılmasını sağlar). Fransa'da Louis XI ve Louis XIV'ün mutlak krallık dönemlerinde, yeni tipte bir burjuva konutu ortaya çıktı. Dış cephesindeki süsleri, dekorasyonu ve taş kolonlarıyla klasik

mimari tarzını yansıtan bu binalar giderek artan bir lüks düşkünlüğünün göstergesi oldu.

Uzakdoğu ve Ortadoğu ülkelerindeki konutlarsa genel yapılarıyla yirmi yüzyıllık bir geçmiş olan geleneklerin etkisi altındadırlar. Doğu evlerini Batı üslubundaki konutlardan ayıran özellikler arasında evleri caddelerden ayıran ve binaları kuşatan düz duvarlar; dış cephede pencere olmayışı; evlerde bir de iç avlunun bulunması; birbirine paralel ve yan yana sıralanmış ya da kağıttan yapılmış hareketli bölmelerle ayrılmış odalar sayılabilir. Bununla birlikte bir Çin çiftliği ile Fransa'nın Normandiya ya da Danimarka'nın Jutland bölgelerindeki herhangi bir çiftlik arasında bir çok benzerlik vardır. Taş döşenmiş bir avlunun çevresinde geleneksel binalar kare biçiminde sıralanırlar.

Biz Türklerin gerçekleştirdikleri ahşap konutlar da özgün biçimleriyle dikkati çeker. Dünyanın hemen hemen her yerinde kent merkezleri dışında mahalleler oluşmakta ve banliyöler çokkatlı konutlarla dolmaktadır. Öte yandan, büyük sanayi ve madencilik şirketlerinin, personellerini kendi yaptıkları işçi kentlerinde barındırdıkları görülür. Ama banliyöler düzensiz bir biçimde hızla büyümekte, birçok ülkede, konut sorununa ivedi çözüm bulmak için, kentin estetik görünümüne önem vermeden, büyük bir hızla konut siteleri inşaa edilmektedir. Binlerce yıllık geçmişe dayanan sağ duyulu bir mimari üslubundan yararlanıp geleneksel gereçlerle yapılmış konutlar giderek yok olmakta, yerlerini de banliyö evlerinin mimarisi almaktadır. Bununla birlikte, birçok ülkede kentli nüfusun büyük bir bölümü günümüzde müstakil evi yeğlemekte ve geçmişte mesleklerinde büyük başarılar kazanmış mimarların çoğu, kamuoyunda oldukça yerleşmiş bir düşüncenin tersine, beton, çimento, çelik ve cam kullanımı gibi modern teknikler sayesinde, güzellik ve konforun yalnız lüks konutlara özgün bir nitelik olmadığını kanıtlamaya çalışmaktadırlar (Sanattarihi Web, 2009).

Yukarıda sayılan tüm konut tipleri insanların ihtiyaçlarına göre konutların aldığı biçimsel ve işlevsel farklılaşmaya / değişmeye verilmiş örneklerdir. Ayrıca konutlar, insanların sosyal ihtiyaçlarının giderilmesinde dolaylı ve doğrudan olmak üzere iki farklı ve önemli role de sahiptir. Bir konut, insanın hayatında onu çeşitli fiziksel zoruklardan, çevresel şartlardan koruyan bir barınak olarak ve ona kişisel mahremiyet, dostluk ve mutluluk sağlayarak doğrudan rol almaktadır. Konutun dolaylı bir rolü de toplumsal ilişkiler kurmak ve kamu hizmetlerini ulaştırmak için bir aracı olmasıdır. Bu hizmetler arasında toplumsal ilişkilerin kurulduğu eğitim, dinlenme, spor, sosyal yardım, sağlık, koruma, alışveriş ve ulaşım hizmetlerinin verildiği tesisler yer alır. Dolayısıyla bir konutu sadece yaşamsal faaliyetlerin sürdürüldüğü binalarla sınırlamamak, sosyal hizmetlerin verildiği tesislere ait binaları da bu

bağlamda değerlendirmek gereklidir.

Konut ihtiyacı da aslında insanlık tarihi süreci boyunca konutun bu iki rolünün farkedilmesiyle ortaya çıkmıştır. İnsanlar ilk başta bir barınak olarak konuta ihtiyaç duymuş ve onu istemiş, sonrasında maddi ihtiyaçlarına en uygun olanı aramışlar, en sonunda konuttan (görsel estetiğin de arasında sayılabileceği) başka ihtiyaçlarını da karşılamasını beklemişlerdir.

Hızlı nüfus artışı, sosyal ve kültürel gelişmeler doğrultusunda aile yapısındaki değişikliklerle çekirdek tipi aile yapısına geçiş ve kentleşmeye paralel olarak ortaya çıkan konut ihtiyacı, inşaat sektörü içerisinde de konut yapımına ayrı bir önem kazandırmaktadır. Bunun yanı sıra konut insanların içinde yaşadığı, zamanının önemli bir bölümünü geçirdiği fiziksel çevreyi oluşturan, uzun süre dayanan bir tüketim maddesidir.

Ayrıca konut kavramı yalnızca tekil olarak bir barınak olmaktan çok uzaktır. Konut terimi (daha genel bir kavram olarak alındığında) insanların refahı, mutluluğu için gerekli tüm çevresel tesisleri ve yardımcı hizmetleri de kapsar / kapsamalıdır. Bu nedenle bu tesisler ve hizmetler konut kavramının ayrılmaz bir parçasını oluşturmaktadır.

Konut, bir mal olarak tanımlamak gerekirse kendisine özgü özellikler gösteren bir maldır. Bundan dolayı konut pazarının öteki pazarlara benzemeyen özellikleri vardır. Bu özelliklerden bir kısmı doğrudan malın niteliğinde görülür. Sığınılacak yer konut biçimini aldığı anda, başka temel ihtiyaç maddelerinden daha çok sürekli ve dayanıklı oluşu nedeniyle ayrılır. Konut ister pazara bir mal olarak sunulmak üzere, ister doğrudan ihtiyacı karşılamak için yapılsın, maliyetinin yüksek olması nedeniyle çoğu zaman kişilerin finans gücü üstünde bulunmaktadır. Bu da konuta, inşaat sektörü içerisinde finansman açısından önem taşıyan ve ayrılık gösteren bir özellik kazandırmaktadır (Erdoğan, 1990).

2.5 Üretilen Konut Politikaları

Konut politikası, devletçe belirlenen ve bireylerin konut gereksinimini karşılamak amacıyla, önceliklere göre alınan, yasal önlemlerin tümüne birden verilen addır (Ocak, 2006). Aynı zamanda konut politikası; gelir, konut standardı ya da toplumsal öncelikleri olan, ulusal kalkınma planında yer alan, ülkenin kentsel ve bölgesel yerleşme ve gelişme politikaları ile bağdaşması gereken hedefler, kurallar ve önlemler bütünü olarak tanımlanabilir. Bu politikalar, yasal belgelerde ve kalkınma planlarında ifadesini bulmaktadır (Cihan, 1994).

Türkiye’de uygulanan konut politikaları genel olarak Cumhuriyet Öncesi Dönem ve Cumhuriyet Dönemi Konut Politikaları olarak ikiye ayrılabilir. Cumhuriyet Öncesi Dönem

incelendiğinde özellikle Osmanlı Devleti'nin son döneminde etkileri yoğun olarak yaşanmış olan Tanzimat Devri'ni incelediğimizde, Tanzimatın ilanından sonra eğitim, kültür, sanayi, yönetim, ekonomi gibi pek çok alanda yenilikler Osmanlı toplumunu dönüştürmeye, batıya açmaya başlamıştır. 1848 yılında çıkarılan Ebniye Nizamnamesi, 1864 Ebniye ve Turuk Nizamnamesi ve 1882 Ebniye Kanunu ile birlikte günümüzdeki anlayıştan biraz farklı olsa da ilk yerel yönetimler kurulmaya başlanmıştır. Diğer taraftan özellikle büyük kentlerin imar yönetmeliklerinde ki değişiklikler de yine bu dönemde gündeme gelmiştir. Öncesinde yapı malzemesi olarak yoğun bir şekilde kullanılan ahşabın yangına müsait yapısı nedeniyle, yangına karşı daha dayanıklı olan kagirle değiştirilmesine ve imar yönetmeliklerinde de esas olarak yangına dayanıklı kagir bina yapılması öngörülmesine ve ahşap binalara ancak belli koşullarda yapılabilecek binalar olarak bakılmasına karar verilmiştir. Buna karşın kagir bina yapımındaki maliyetler yüzünden ahşap bina yapımı sürmüştür. Sonuç olarak imar yönetmeliklerinin en çok uygulandığı, çok büyük yangınlar geçiren İstanbul'da 1927 yılında bile konut stokunun % 56'sının ahşap olduğu bilinmektedir (Öztürk, 2005).

Konut sorunu Osmanlı imparatorluğu'nda iki nedenle gündeme gelmiştir. Bunlardan birincisi, büyük yangınlar sonucunda konut stokunun azalması ve bu yangınlar sonrasında konut alanlarının mevzii planlarının yapılarak yeniden inşa edilmesidir. İkincisi ise, Osmanlı imparatorluğu'nun parçalanarak küçülmesi sürecinde kaybettiği topraklardan gelen göçmenlerin iskan edilmesidir. Bu göçmenler için önce köyler, 1877'den sonra da kentin çevresinde göçmen mahalleleri inşa edilmiştir.

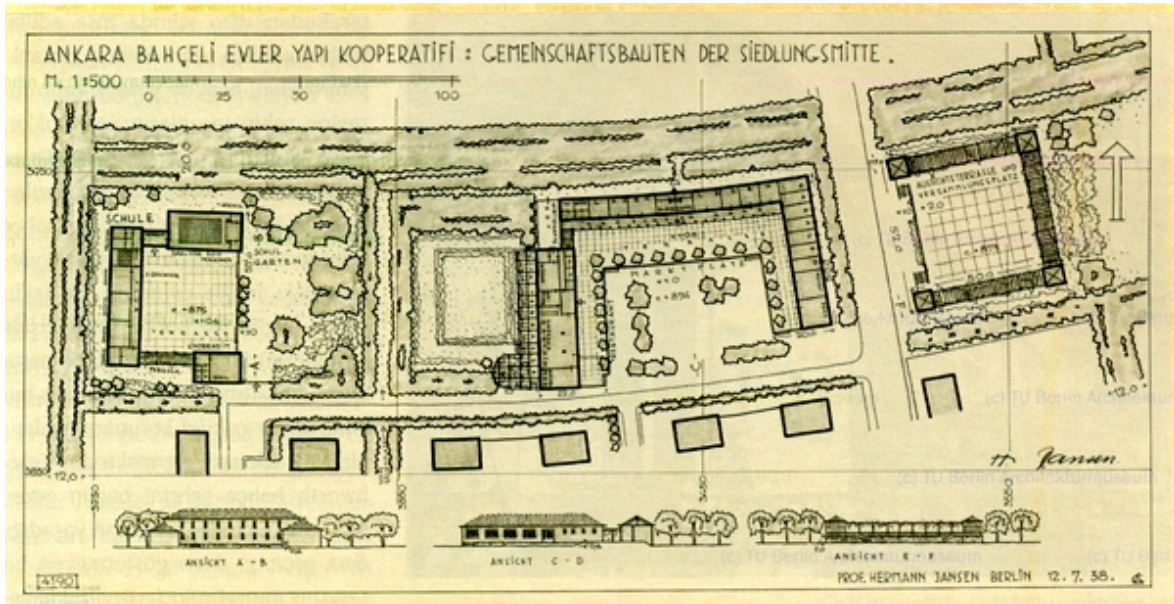
Konut yerleşim alanlarının sadece imar yönetmelikleriyle yönlendirilmek istenildiği bu dönemde konut arzının sadece piyasa güçleri tarafından belirlenmektedir. Bundan dolayı bu dönemde konut arzının bireysel arz düzeyinde olduğunu söylemek yanlış olmaz. Toprak sahibi kişi gerekli kapitali sağlayarak, kalfalar ve ustalar eliyle konut ihtiyacını karşılamaktadır. Ancak büyük ve önemli yapılarda mimarların becerilerinden yararlanılmaktadır. 19. yüzyılın sonlarına doğru sıra evler ve apartmanlar yeni konut türü olarak konut stoku içinde yerlerini almaktadırlar (Tekeli, 1993).

Bu kısımda bizi daha çok ilgilendiren Cumhuriyet Dönemi Konut Politikalarının gelişim süreci detaylı bir şekilde incelenmiş ve sunulmuştur. Bugüne kadar gelen Cumhuriyet Dönemi sürecindeki uygulamalara bakıldığında ise aslında iki farklı dönem göze çarpmaktadır. Burada ayırımın belirginleştiği yıl, kalkınma planlarının yapılmaya başlandığı ve anayasanın sosyoekonomik kalkınmanın plana bağlanacağını gösterdiği 1963 yılıdır. Zira Cumhuriyet Dönemi de 1923 ve 1963 yılları arasındaki Plansız Dönem ve 1963'ten sonraki süreci kapsayan Planlı Dönem olmak üzere ikiye ayrılabilir. Bu dönemler aşağıda incelenmiştir.

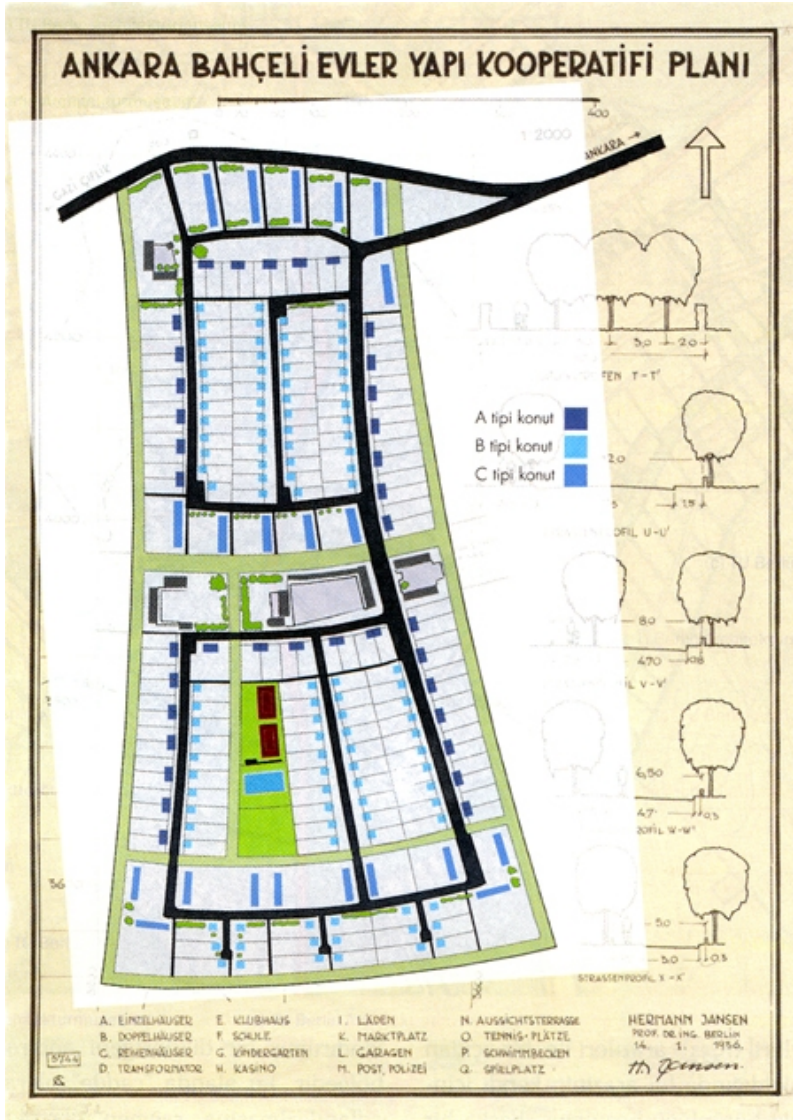
2.5.1 Plansız Dönem’de (1923 – 1963) Konut Politikaları

Cumhuriyetin ilanından sonra ortaya çıkan ve gelişen; konut sorunu, nüfus artışı, göçler ve hızlı kentleşme sonucu konut sektörünün artan önemiyle beraber, çeşitli konut politikaları izlenmiştir. Bu dönemde konut sorununun temelinde Osmanlı İmparatorluğu’ndan Türkiye Cumhuriyeti’ne geçiş dönemi boyunca yaşanan birçok savaş sonucu yapı stoğunun azalması, özellikle Batı Anadolu’daki birçok kentin yakılıp yıkılması yeni konut ihtiyacını ortaya çıkartan birincil etmen olmuştur. Cumhuriyet sonrasında sanayileşmenin, demiryolunun geçtiği Anadolu şehirlerine yayılması ise bu kentlerdeki yapı stoğunun artmasında büyük etki sahibidir. Böylelikle demiryolunu takiben şehirler gelişmiş, sanayileşmeyle beraber işçi konutları sayıca artmış, çevredeki köy konutları ise giderek çağdaşlaşmıştır.

Cumhuriyetin ilanıyla eş zamanlı olarak değişen konut politikaları öncelikle Ankara’nın başkent olması ile başlamıştır. Ankara’nın başkent oluşu, öncesinde yetmiş binlerde olan kent nüfusunun yüzbinlere yükselmesine yol açmıştır (Özkan, 2006). Bu süreçte Ankara modern bir kent olarak kurulmuş ve başkentliler için çağdaş bir yaşam biçimi öngörülmüştür. Ankara’da ortaya çıkan (özellikle de sayıca artan memurların ihtiyaç duyduğu) konut açığının kapatılması yönünde çalışmaların yapılması o dönemdeki en büyük gerekliliklerden birisidir. 1925 tarihinde çıkan bir yasaya göre kamu görevlilerine barınma amaçlı olarak kullanılmak üzere aylıklarının yarısı kadar bir de yardım sağlanmıştır (Erdoğan, 1990).



Şekil 2.9 Ankara Bahçelievler Yapı Kooperatifi (mimdap.org, 2009)



Şekil 2.10 Bahçeli Evler Yapı Kooperatifi'nde bulunan Konut Tiplerine Ait Planlar (mimdap.org, 2009)

Bu sayılan gelişmeler Cumhuriyet'in ilanı ile birlikte ortaya çıkan ihtiyaçların konut üretimine birer yansımasıdır. Ayrıca bu dönemde konut kooperatifçiliği açısından önemli bir adım sayılabilecek bir gelişme olmuş; devlet 1935 yılında belediye ile birlikte "Bahçelievler Yapı Kooperatifi"ni kurmuştur. 1937 yılından itibaren genel bütçeden ayrılan bir ödenek kamu görevlilerinin faydalanmaları amacıyla lojman üretiminde kullanılmaya başlanmıştır (Erdoğan, 1990; Mimdap.org, 2009). Şekil 2.9, 2.10 ve 2.11'de Bahçeli Evler Yapı Kooperatifi'nde o dönemde inşa edilmiş konutlara ait plan ve fotoğraflar görülmektedir (Mimdap.org, 2009). 1946 yılında ise Türkiye Emlak Bankası kurulmuş ve bu banka hem konut kooperatiflerine, hem de ferdi teşebbüslere kredi yardımıyla bulunmuştur (Vikipedi.org, 2009). Emlak Bankası'nın kurulmasında ülkenin içinden geçmekte olduğu endüstrileşme ve gelişme

sürecinin doğurduğu hızla artan konut ihtiyacının büyük önemi vardır ve bu ihtiyacın giderilebilmesi için halkın finansal olarak da desteklenmesi gerekmiştir. Emlak Bankası'nın kurulması sayesinde halka uzun vadeli ve düşük faizli kredi desteği verilmeye başlanmıştır. Bu dönemde Bahçelievler Yapı Kooperatifinin kurulmasının yanında, 1580 sayılı Belediyeler Kanununun çıkarılması da önem taşır (Ocak, 2006; Özkan, 2006).



Şekil 2.11 Bahçeli Evler Yapı Kooperatifi'nde bulunan
Konut Tiplerine Ait Fotoğraflar (mimdap.org, 2009)

Fakat bu olumlu gelişmeler kadar 1939 yılında gerçekleşen Erzincan depremi ve İkinci Dünya Savaşı'nın olumsuz etkileri de yaşanmıştır (Öztürk, 2005). İlk gelişme Erzincan kentinin yeniden kurulması, ikinci gelişme ise, Türkiye savaşa girmemesine rağmen ülkenin yaşadığı ekonomik krizle gelen konut bunalımını ve büyük kentlere göçü de beraberinde getirmiştir. Bu aşamada konut sorunu bir mimarlık, bir imar ve Ankara sorunu olmaktan çıkarak başlı başına çözülmesi gereken bir sorun olarak görülmeye başlanmıştır. Zira hızla yapılaşan, gelişen ve endüstrileşen Türkiye kırsal nüfusu da kentlere çekmiş, bunun sonucunda gecekondulaşma, çarpık kentleşme, tarımsal / kırsal nüfusun ve işgücünün tarımdışı kesimlere kayması gibi olguları da beraberinde getirmiştir. Bir anlamda bu dönemin son yılları, konut sorununun da doğuş yılları olmuştur. Bunu çözmeye yönelik olarak konut, kent ve bölge planlama işlerinden sorumlu bir de bakanlık kurulmuştur.

Genel olarak değerlendirildiğinde, Cumhuriyet'in ilanından 1950 yılına kadar geçen sürede devletin iyi bir konut politikası izlediği söylenemez. Bunun nedeni ise; o dönemde nüfusun büyük bir bölümünün, köyde ya da kasabada yaşaması ve ayrıca nüfus yoğunluğunun da düşük olmasıdır. Ayrıca bu tarihlerde kentleşme henüz dikkat çekici bir düzeyde değildir (Ocak, 2006).

1950’li yıllara gelindiğinde ise; sanayileşme ve kalkınma sürecinin hızlanmış olduğu, aynı zamanda kırdan kente göçün de, sanayileşme ile birlikte hız kazanmış olduğu görülmektedir. Ayrıca sanayileşmeye hız vermek isteyen Türkiye bu dönemde kaçınılmaz olarak, kentleşmeye ve dolayısıyla konuta ayırdığı kaynakları sınırlamak durumunda kalmıştır. Hızlı kentleşme dolayısıyla artan konut gereksinmesini ise; sınırlanmış bir yatırım bütçesi içinde karşılamak durumundadır. Böyle bir sınırlama içinde konut sayısını arttırabilmenin yolu ise konut standartlarını düşürmek ve büyüklüklerini azaltmak olarak görülmüştür. Bunun sonucu olarak, Türkiye’de konut sorunları gündemine, sosyal konut standartlarının ne olması gerektiği sorusu getirilmiştir. Nüfus yoğunluğu yüksek olan kentlerde ortaya çıkan bu sorunun esas sebebi ise; devlet tarafından denetimin azalması ile belirgin bir konut politikasının belirlenememesi olup sonucunda kent alanları çevrelerindeki gecekondulaşma hızlanmaya başlamıştır. Bu dönemde köyden kente göç sonucunda ortaya çıkan konut sorununun çözümü için, konut kooperatifleri yoğunluk kazanmıştır. Konut kooperatifleri, Türkiye Emlak Kredi Bankası ve İmar İskan Bakanlığının desteğiyle konut üretimine başlamıştır. 1946 ve 1960 yılları arasında, Türkiye Emlak Kredi Bankası kooperatiflere 219.241.000.TL. kredi açmıştır. Bu dönemde Ankara da 200, Türkiye genelinde ise toplam 5088 konut kooperatifi kurulmuş ve 280.661 konut üretilmiştir (Koç, 1986).

Planlı döneme kadar geçen süreç içerisinde konut sorununun çözümünde ortaya çıkan önemli gelişmelerden bir başkası ise, Belediyelere de bu sorunun çözümünde görev verilmiş olmasıdır. 1580 sayılı yasanın 68. maddesinde belediye “ucuz mesken yapmak ve belediye namına inşaat yaparak icar etmek” le görevlendirilmiştir. Daha üst ölçekte ise; 1950-60 yılları arasında doğrudan konut sorununa ilişkin politikalar hükümet programlarında yer almamış olmasına karşın bu dönemde, yapı ve imar işlerinde lüks ve israf zihniyetinin terk edileceği; yapı kooperatifleri konusunda kanun tasarıları hazırlanacağı; çimento, demir, çelik ve diğer inşaat malzemelerinin ülke içinde üretilmesinin ülkenin imarı açısından önemine değinilmiş ve bir “İmar Vekaleti”nin kurulması tasarlanılmaya başlanmıştır. Bu tasarı ise 1958 yılında 7116 sayılı kanunla İmar ve İskan Bakanlığı’nın kurulmasıyla somutlaşmıştır. Bakanlık sayesinde hem ülke genelinde bir imar düzenlemesine gidilecek, hem de ülkenin konut sorununu genel hatlarıyla irdelleyecek bir örgüt oluşturulmuş olacaktır. Öte yandan yapılan yatırımlar gereği gibi kullanılmamıştır. Üstelik bu gelişmelerin tam tersine 1950-1963 yılları arasında görünen konut sorunu yeterli konut üretilmesinde karşılaşılan zorluklar yüzünden değil, aynı zamanda da kentlerin büyüme biçiminden de kaynaklanmıştır. Bu dönemde kent yönetimleri güçsüzdür ve bu hızlı kentleşmenin gerektirdiği planlanmış arsa üretimini ve de kentlerin gerektirdiği büyük alt yapı yatırımlarını gerçekleştirme olanağına sahip değillerdir.

Kentlerin büyümesi ise binaların birer birer eklenmesiyle sanki bir yağ lekesinin giderek yayılması biçiminde olmuştur. Bu gelişme biçimi, kent merkezlerinde eski kentsel dokuların yıkılması ve yoğunlukların arttırılarak yeniden yapılaşması için büyük bir ekonomik baskı yaratmıştır. Hem yağ lekesinin yayılması biçiminde, hem altyapı kıtlığıyla, hem de yeterli imarlı arsa üretmeden büyüyen kentler, tarihsel dokuları üzerinde yık yap sürecinin başlatılması sonucunu ortaya çıkarmıştır. Bu hem tarihi değerlerin tahrip olması hem de var olan konut stokunun fiziki ömrünü doldurmadan ortadan kalkması nedeniyle ekonomik kayıplar yaratması bakımından bir sorun oluşturmuştur. Sonuç olarak bu şekilde bir büyüme yaşayan büyük kentlerde yeterli miktarda konut arzı başarılabilirse bile çevre standartları ve yaşam kalitesi bakımından bir konut sorunu ortaya çıkmıştır (Öztürk, 2005). Özellikle 1950-1960 yılları arasındaki konut yatırımlarının oranı yüksek olduğu halde, barınma koşullarında gözle görülür bir iyileşme olmamış, gecekondulaşımı ise sürekli olarak arttırmıştır. Bir yandan, hızlı kentleşmenin yarattığı konut gereksinmesi, öte yandan konut maliyetlerinin normal koşullarda % 20'sine ancak varan arsa payının, ülkemizdeki spekülasyon yüzünden, yapım maliyetlerinin % 40-50'sine kadar çıkması, yapı gereçleri ederlerinin aşırı ölçülerde yükselmesi, tüketici eğilimlerinin gerçek gereksinmelere yanıt verecek nitelikteki konutlardan çok, geniş ve pahalı konutlara yönelmiş olması ve bu eğilimin, kentleşmenin ve gösterişçi tüketim eğilimlerinin de etkisiyle güç kazanması, konuta ayrılan kaynakların yetersiz ve etkisiz kalması sonucunu doğurmuştur (Keleş, 2002; Yörür, 1999).

2.5.2 Planlı Dönem'de (1963 – 2000) Konut Politikaları

Planlı dönemle ifade edilen bu periyod boyunca gelişen konut politikalarının 1963 yılından itibaren uygulamaya konulan Beş Yıllık Kalkınma Planları'na paralel geliştirilmesi önem kazanmıştır. Yalnız bu dönemde, konut sektörüyle ilgili bir takım önlemler alınmış olmasına karşın, ülke genelinde etkin bir koordinasyon sağlanamadığından, hazırlanan kalkınma planlarında öngörülen konut sektörüne yönelik önlemlerin etkinliği azalmıştır. Konut sektöründe ortaya çıkan yüksek talep artışının, gerçek yönleriyle belirlenememesi, planların uygulanırlılığını azaltmıştır. Buna konut yatırımlarının yetersiz olması da eklenince, konut politikasında çok yönlü sorunlar ortaya çıkmıştır. Bu dönem içerisinde, özellikle de 80'li yıllara kadar bir yandan kentleşmenin hız kazanırken diğer yandan gecekonduların çoğalması ve aslında artan trendin “çarpık kentleşme” oluşu, bu dönemin konut politikasının önceliğini gecekondulaşmanın önlenmesine yöneltmiştir/kaydırmıştır (Keleş, 1978). Belirgin bir konut politikasının olmaması, ülkede Ankara, İstanbul ya da İzmir gibi belirli kentlere göçün önlenememesi, kentlerin plansız ve sağlıklı büyümesi, gecekondulaşmanın artması, belediye

hizmetlerinin yetersiz olması ve büyük kentlerde toplumsal yapının hızlı değişmesi bu dönemdeki önemli gelişmeleri oluşturmaktadır (Yörür, 1999).

1948 yılında 25-30 bin olarak tahmin edilen gecekondu sayısı, 1953'te 80 bin, 1960'ta ise 240 bin olmuştur. Yeni gecekondu yapımını engellemek ve yapılanları yıkmak amacıyla 1948 ve 1953 yıllarında çıkarılan yasaların hiçbirinin bu döneme gelindiğinde başarılı olamadığı görülmüştür (Sey, 1998). Bir önceki bölümde değinilen kooperatifleşme gibi önlemlerin uygulanmasına bu dönemde de devam edilmiş, hatta devlet konut sektörüne yönelik yatırımlarını neredeyse sadece lojman üretimi ile sınırlı tutmuştur.

Bu dönemde kentsel nüfustaki yığılmalar, konut ve hizmet yapılarına gereksinmelerin artması, yapı arzını zorunlu kılmış olmasına rağmen düşük düzeylerdeki sermaye birikimi, özel ve kamu kaynaklarının yetersizliği; yapı üretiminin gereken düzeylerde artmasını olumsuz etkilemiştir. Bu kısıtlamalar altında yeterli bir üretim düzeyine erişilmesi ancak taşınmazlar üzerinde paylaşımlı yeni haklar kurularak sermaye oluşturma ve yapı üretimi konularında yaratıcı işbirliği yöntemlerinin geliştirilmesi ile gerçeklik kazanmıştı. Bu yöntem ile çok katlı yapı blokların inşaatı hızlanmış, apartmanlaşma başlamıştır. Bu tür yapılar ilk olarak 1940'ların sonları ile 1950'li yılların başlarında görülmeye başlamıştır (Balamir, 1996). Bu kez de; bu tür yapıların mülkiyetiyle ilgili sorunlar ortaya çıktı, bu sorun 23 Haziran 1965'te Kat Mülkiyeti Kanunu'nun kabul edilmesiyle birlikte çözülmüştür.

Konut kooperatifleriyle ilgili önemli gelişmeler, 1969 yılında 1163 sayılı Kooperatifler Yasasının çıkmasıyla hızlanmıştır. Daha önce kooperatifler ile ilgili genel bir yasanın olmayışı, diğer kooperatif türlerinde olduğu gibi, konut kooperatifçiliğinde de çeşitli sıkıntı ve tikanıklıklara yol açmıştır. Konut kooperatifleri, OYAK (Ordu Yardımlaşma Kurumu) ve MEYAK (Memur Yardımlaşma Kurumu) gibi kurumların yardımlarıyla çeşitli kaynaklardan destek görmüştür. Planlı döneme geçişten itibaren, ekonominin birçok kesiminde kurulması özendirilen kooperatiflere, giderek aktif görevler yüklenmiş ve kooperatifler yaygınlaştırılmıştır (Ocak, 2006).

Devletin konut sektörüyle ilgili yatırımı “verimli yatırım” olarak görmemesi, tasarrufların öncelikle diğer üretim alanlarına tahsis edilmesi, konut üretimini frenlemiştir. En nihayetinde ise 1961 Anayasası ile, dar gelirli ve yoksul ailelerin sağlık koşullarına uygun barınma gereksinmelerini karşılamak görevi devlete verilmiştir. Konut gereksinmesinin karşılanması amacıyla gecekondu alanlarına alt yapı götürülmesi, gecekonduların iyileştirilmesi, iyelik durumunun normalleştirilmesi, kent imarı ve konut konusunda mal oluşun karşılanması ilkesinin benimsenmesi ve bütçe dışı kaynaklarla Toplu Konut Fonu oluşturulması ve konut

kesiminde özelleştirme politikaları güdülmüştür (Yörür, 1999).

Türkiye’de konut sorunu ve konut sorununa bulunan çözümler bakımından farklı dönemlerin söz konusu olduğu ve Cumhuriyet’in ilanından sonraki süreçte bunların ikiye ayrıldığı belirtilmişti. Ülkedeki kentleşme hızının düşük seviyelerde seyrettiği 1923-50 döneminde bireysel olarak üretilen konutlar genel konut gereksinimini ancak karşılayabilmektedir. Burada ihtiyacın üretim kadar düşük olması; bu süreç sırasında ortaya çıkan gereksinimin bir şekilde karşılanmasını sağlamıştır. Fakat 1950-65 yılları arası tüm Türkiye’de kentleşme hızının yüzde altılar düzeyine yükselmesi ile konut sorunu iki yeni üretim biçimi yaratmış, ortaya gecekondular ve yapsatçılık şeklinde çıkmıştır. Aslında o dönemde gecekondulaşmanın ortaya çıkmasının ve hızla artmaya başlamasının en büyük sebebi devletin konut sektöründe etkin olmaması ve yeterli denetimin yapılmaması olup konut piyasasının kendi işleyişine bırakılmasıdır. Bunun sonucu olarak artan gecekondular 1966 yılında çıkartılan 775 sayılı yasa ile varlıkları resmen kabul edilen kent bileşenleri haline gelmiş, kentte yerleşebilmelerine yönelik resmi olanak ve kurallar getirilmiştir. Yüzyılın ortasına kadar ağırlıklı olan teneke damlı, altyapısız mahalleler, 1970’lerin sonunda kentlerin altyapılı, düzgün mahallerine dönüşme yoluna girmişlerdir. Aynı süreçte gelişen gecekondularsa, kente ‘eklenen’ bir öge olmaktan çıkmış, sayıca giderek artarak kentin temel rantlarını paylaşma hakkı isteyen bir güce erişmiştir (Şenyapılı,1998).

Bu dönem sonlarında, konut sorunları Devlet Planlama Teşkilatı tarafından (1963-1968) ilk defa devlet planlarında ele alınmaya başlanmış ve her beş yılda bir üretilen kalkınma planlarının içerisinde sorunu çözmek amacıyla kendisine yer bulmuştur. Birinci kalkınma planının konut sorununa dair üstünde durduğu başlıklar arasında konut üretiminde optimum kaynak kullanımı, hijyenik ve uygun fiyatlı (ya da diğer bir deyişle halk tipi) konutların üretimi, ucuz arsa ve düşük bedelli kiralık konut ve gecekondularda yaşayan halkın yaşam standartlarının kendilerine sağlanan altyapılarla iyileştirilmesi yer almaktadır (Öztürk, 2005).

Aynı dönemde yaşanan bir diğer sorun ise konut finansmanıdır. Zira konutların finansmanı konut alıcı tasarrufları, konut kredileri ve öz kaynaklardan sağlanmaktadır. Devletin konut finansmanı konusundaki desteği yetersiz, konut sorununu çözmeye yönelik faaliyetleri ise lojman ve afet konutu inşasıyla sınırlı kalmıştır. Teknolojik gelişme sürecinde olan ülkede konut üretiminde halen geleneksel teknolojinin kullanılmakta oluşu ise inşaat bitim süresini uzatmaktadır. Bu yıllarda ülkede enflasyonun artması, konutların maliyetinin hızla yükselmesine neden olmuş, bu durum da konut üretimin sınırlı kalmasına yol açmıştır (DPT, 1963).

İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1968 – 73) konut piyasasındaki spekülasyon etkilerinin ve konut alıcısının üzerindeki ekonomik baskının azaltılması için bazı önlemler almaya çalışmıştır. Bu planla belirtilen hususlar arasında verimsiz kullanılan kaynakların belirlenerek konut yapımına yönlendirilmesi, kentlerin gelişme alanlarındaki arsalar üzerinde kamu kontrolünün sağlanması ve sorunun genel yerleşme, kentleşme politikalarına uygun olarak ele alınması, devletin konut piyasasındaki yerinin düzenleyici ve kendi evini yapana destekleyici olarak belirlenmesi, arsanın konut maliyetini yükseltici etkisinin azaltılması sayılabilir.

İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı'nın da etkisiyle ülkenin birçok kesiminde kurulması özendirilen kooperatifler hızla yaygınlaşmıştır. Bu yapıyla esas amaçlanan dar ve orta gelirli kitlelerin konut sahibi olmaları, devletinse gelişen bu yapıya destek olarak teşvik vermesidir. Böylelikle konut gereksinimi konut kooperatifleri aracılığıyla karşılanmaya çalışılmıştır (DPT, 1968).

Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı ise ülkede devlet kontrolü dışında gelişen şartları kontrol etmeye yönelik çabaların yansımalarına sahiptir. 1973 – 78 yılları arasında geçerli olacak bu planla konut kiralamaya ya da satın almaya gücü yetmeyen grupların barınma ihtiyacının karşılanması sorumluluğu devlet tarafından üstlenilmiş; gecekondu alanları tanımlanmaya çalışılarak, altyapısız ve sağlıksız alanlardaki gecekondulaşmanın önüne geçilmeye çalışılmış; toplu konut ve uygun fiyatlı konut yapılma kararları alınmış ve bu amaçtaki devlet dışı kurumların desteklenmesi planlanmıştır. Ayrıca konut fonları tek bir havuzda toplanarak bu kaynakların harcanması konusundaki planlama etkinliğinin artırılması hedeflenmiştir. O günkü tabloda 1980'li yılların başına kadar Türkiye'de konuta sağlanan kredi desteği, üretilen ruhsatlı konutların yapım maliyetinin yüzde 7 – 15'i düzeyinde kalmış olup konut satın alanlara ve yaptırana yeterli kredi temin edilememiştir. Hal böyleyken konut üreticilerine de bankaların kredi vermesi önceleri yasaklanmış, ve faizlerin de yüksekliği nedeni ile yapımcı kredisi kendiliğinden cazip olmaktan çıkmıştır. Bu gelişmelerin bir sonucu olarak da yetersiz konut kredileri nedeniyle konut satın alacak veya yaptıracak ailelerin ödeyebilmesine ve yapımcıların gerekli sermayeyi temin etmesine olanak tanıyan konut sunum biçimleri ortaya çıkmıştır. Sosyal Güvenlik Kurumları, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile Türkiye Emlak Kredi Bankası, konut kooperatiflerine kredi desteği sağlayan kurumlar arasında sayılabilir. Bu kuruluşlar, ayrıca arsa temini, plan – proje hazırlaması gibi konularda da önemli ölçüde destek vermişlerdir (DPT, 1973).

Ekonomik istikrarın bozulduğu 1980'li yıllarda enflasyon hızı çok yükselmiş, bankerlik ve bazı olumsuz gelişmeler, artan konut açığına inat konut sektörünü olumsuz bir biçimde

etkilemiştir. Planlı dönemde öngörülen konut üretiminin hemen hemen tamamı gerçekleşse bile mevcut konut açığının yarısını bile karşılayacak sayıda ve yeterlilikte değildir. Halihazırda 1979 – 83 yılları için çıkartılan Dördüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı'nın da vurguladığı noktalardan bir tanesi toplu konut üretiminin konut sorunu için önemli bir çözüm olarak görüldüğü ve kamu kredilerinin de bu konut tipine yönlendirileceği idi (DPT, 1979). Bu gerçeklerden hareketle 1981 yılında 2487 sayılı Toplu Konut Yasası çıkarılmıştır. Bu yasa “Devletin, ayırdığı kaynaklarla, dar ve orta gelirli ailelerin tasarruflarını ve bankalar sistemini, kredi imkânlarını bir araya getirerek, bu aileleri toplu konut yerleşme alanlarında konut sahibi yapmak” şeklinde belirlenen amacı, dönemin temel özelliği olarak belirtilebilir. Bu yasanın da etkili olmaması sonucunda 2985 sayılı Toplu Konut Yasası çıkarılmıştır. Çıkarılan bu yasalarla 20.12.1985 tarihinde ülke genelindeki konut kooperatiflerinin sayısı 24.436, birlik sayısı 28 ve merkez birliği de 1 adet olarak bulunmaktadır (Ocak, 2006). Bu dönemdeki konut kooperatiflerindeki artışın sebebi, konut sahibi olma isteği, devlet desteği, konut piyasasındaki canlılık, sağlanan finansman imkanları ve çıkarılan yasaların kooperatifleşmeyi teşvik edici hükümler içermesidir (Özkan, 2006).

Bu dönemde devletin, kooperatiflere bakış açısında önemli değişiklikler olmuştur. 1982 Anayasasının 171. maddesinde ise “Devlet, üretimin arttırılması ve tüketicilerin korunmasını amaçlayan kooperatifçiliğin gelişmesi sağlayacak tedbirleri alır, kooperatifler devletin her türlü kontrol ve denetimine tabi olup, siyasetle uğraşamaz ve siyasi partilerle işbirliği yapamazlar.” denilmek suretiyle, kooperatiflerin durumu belirlenmiştir.

Cumhuriyet tarihinde Ankara'nın imarı sırasındaki faaliyetler dışında ilk olarak 1980'li yıllarda belediyelerin de toplu konut alanına girmesi konut sorununun çözümü açısından sevindirici olmuştur. 1988 – 93 yılları arasındaki Altıncı Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda da belediyelerin belli alanları konut arsası olarak belirleyerek alt yapı götürmeleri, gecekondulaşmayı önlemek amacıyla “Kendi Evini Yapana Yardım” programı içinde nüve konut projeleri hazırlanması düşünülmüştür (Ocak, 2006; DPT, 1990). Ancak 1988 yılı sonrasında bu süreç tersine işlemeye başlamıştır. Bu geriye dönüşte 1988 sonrasında hem toplu, hem de bireysel konut kredisi verme işlemi hemen hemen durdurulmuştur. Toplu konut fonundaki büyük meblağlar biriktiği halde kredilendirilen konut sayısı önemli ölçüde düşürülmüştür. Fonda biriken meblağların bir kısmı genel bütçeye bir kısmı da diğer fonlara aktarılarak kullanılmıştır.

1989 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Yasasının uygulama yönetmeliği değişmiştir. Kredi verme şartlarının ağırlaştırılması ve konut fonundan kredi verilmemesi uygulaması da giderek

sayıları artan kooperatifleri büyük darboğaza itmiştir. Hatta bu dönemde kısa süre içerisinde kooperatif sayılarında düşme görülmeye başlanmıştır.

1990 yılından sonra ekonomik istikrarın bozulması, enflasyonun hızla yükselmesi sonucunda 5 Nisan 1994 tarihinde ülke genelinde yeni bir ekonomik paket uygulamaya alınmıştır. 5 Nisan kararları olarak adlandırılan bu ekonomik paket ülke genelindeki bir çok kişiyi olumsuz yönde etkilemiştir. Yapılan zamlar sonucunda kişilerin alım gücü oldukça azalmıştır. Sonuçta ekonomide büyük bir durgunluk hakim olmuştur. 5 Nisan kararları konut kooperatiflerini de olumsuz yönde etkilemiştir. Alım gücü azalan konut kooperatifi üyeleri üyelik aidatlarını ödeyemediği için üyeliklerini satışa çıkarmıştır. Ayrıca inşaat malzemelerindeki fiyat artışı da konutların maliyetlerini arttırarak bitim sürelerini uzatmış ve maliyetlerdeki bu artış da konut fiyatlarına yansıtılmıştır.

2001 yılında uygulanmaya başlanan Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı, konut üretimini ve sahipliğini özendirmek, alt gelir gruplarının konut sorununu çözmek amacıyla finansman modellerinin geliştirilmesini öngörmüştür. Konut arz ve talebine yeterli kaynak sağlamak üzere sermaye piyasası içinde faaliyet gösterecek, konut kredisi açabilecek kurumlar oluşturulması ve bankalar sisteminin bu amaçla yeniden düzenlenmesi öngörülmüştür. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, menkul kıymetleştirme yolu ile kaynak sağlayabilecek ipotēge dayalı Menkul Kıymet Merkezi, bankacılık sistemi içinde çalışacak Konut Fon Modeli gibi finansman modellerinin geliştirilmesinin gerekliliği belirtilmiştir. Konut sayımının yapılması ve periyodik hale getirilmesi, mevcut verilerin güncelliğinin sağlanması için Konut Bilgi Bankası kurulması, öngörülmüştür (DPT, 2001).

Bu bölümde görüldüğü üzere beş yıllık kalkınma planlarıyla çözülmeye çalışılan konut sorunları planların aslında tam olarak uygulanamaması sonucu tam olarak ortadan kaldırılamamış, sorunlar sürekli kendini başka biçimlerde yenilemiştir. Zaten bir planda öne çıkan maddelerin bazen takip eden planda da yer alması ve bu durumun birçok kalkınma planında olması aslında sorunların bir türlü çözülemediğini göstermektedir. Zira sanayileşmenin getirdiği göç problemi ekonomik sıkıntılarla birleştğinde gecekondulaşmayı doğurmuş, gecekondulaşmanın getirdiği sağlıksız yaşam koşullarının önüne geçebilmek için toplu konut çözüm olarak görülmüş ve fonlar toplu konut üretimine ve konut finansmanına daha fazla aktarılmıştır. Bu süreçte ya ciddi yolsuzluk vakaları görülmüş ya da konut finansmanı için toplanan fonlar devletin başka ihtiyaçları için başka bütçe kalemlerine aktarılmıştır. Bunların ötesinde zamanla şekil değiştirmiş olan gecekondulu sorunu da düşük gelirli halk için şehirde mülk edinme yöntemi haline gelmiş, bu da kırsal kesimden büyük

şehirlere göçleri destekleyici bir sebep olarak kendini göstermiştir. Sıklıkla uygulanan yasal düzenlemeler ve imar afları da sorunu çözmek yerine gittikçe büyümesine sebep olmuştur.

3. KONUT SEKTÖRÜ VE YER SEÇİMİ

Bu bölümde konut sektörünün yapısı genel anlamıyla tanımlanacaktır. Böylelikle konut kullanıcısının ve yatırımcının ne şekilde bir piyasanın aktörleri olduğu sorusuna yanıt alınabilecektir.

Konut sektörü birçok bileşenden ve aktörden oluşmakta, hatta birçok başka piyasa ile ilişki içerisinde bulunmaktadır. Konut piyasası etkisi altında bulunduğu birçok dış etkenin ötesinde, özellikle, inşaat, arsa, finans ve gayrimenkul piyasaları ile sürekli ilişki içerisinde. Dolayısıyla konut sektöründe yaratılacak kaynak ve istihdam aslında kendisi dışında bu sektörleri de geliştirmekte / ilgilendirmektedir. Elbette bu piyasaların birbiri ile olan ilişki düzeyi ülkeden ülkeye değişmektedir. Ayrıca bu bölümde gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin konut sektörünün yapısı ve Türkiye’deki konut sektörü detaylı olarak incelenecektir. Çalışmanın bu bölümünde Türkiye’deki konut sektörünün yapısına olduğu kadar yaşadığı sıkıntılara da yer verilecektir.

Üzerinde durulması gereken diğer bir önemli sorun da konut alanlarındaki yer seçimidir. Yer seçiminde yerli ve yabancı yatırımcıların ne tür kriterleri göz önünde bulundurdıkları bu bölümde irdelenecektir.

3.1 Konut Sektörünün Tanımı ve Durumu

Konut sektörü birçok sektörle ilişki içerisinde olan ve iç / dış etkenlerden etkilenebilen bir “pazar yapısı” sergilemektedir. Kendisine yön ve şekil veren en büyük etkenlerden birisi ise önceki bölümde de anlatılan ve bir ülkenin hükümeti tarafından üretilmesi gereken konut politikalarıdır. Çalışmada da bahsedileceği üzere Türkiye’de konut politikaları 1963 yılında ülke çapında Beş Yıllık Kalkınma Planları’nın yapılmaya başlanmasıyla birlikte bu planların içerisine eklenmiş ve Cumhuriyet’in ilanı ile başlayan süreçten o yıla kadar biraz daha organize bir ilerleme / gelişme kaydetmiştir. Elbette ki bu gelişmenin ne kadar ilerlemeye yol açtığı ya da getirdiği yeni yaşam standartlarının eskiye göre ne getirdiği ve ne götürdüğü tartışmaya açıktır. Fakat konut politikaları, konut sektörünü etkileyen en önemli parametredir.

Konut piyasasının yapısı diğer piyasalardan çok farklı olup yapısal arz talep dengelerinin üstünde bir komplekslikte bir sistemdir. Bunun da ötesinde, konut sektörü, dış faktörler ve devlet müdahaleleri ile doğrudan ilişki içerisinde. Konut sektörünün işleyişini anlayabilmek için sektör mekanizmasını doğrudan etkileyen dış etkenleri de anlamak gerekmektedir. Bu dış etkenler bir tarafta demografik ekonomik, sosyal, teknolojik ve

ekolojik etkenler, diğer tarafta ise konut politikaları ve siyasal tercihlerdir. Bunlar bazen konut piyasasının altında bazense konut piyasalarıyla bir arada çalışmaktadır (Başdoğan, 2007). Bu faktörler Bölüm 4’te irdelenecektir.

Konut piyasası birçok gelişmiş ülkede devlet tarafından çeşitli müdahalelere de uğrar. Bu da konut piyasası ile diğer piyasalar arasındaki farklardan biridir. Devletin, özellikle de piyasa mekanizmasının hâkim olduğu gelişmiş ülkelerde, konut piyasasına müdahale etmesi için iki ana nedeni vardır:

1. Birincisi konuta gereksinim duyan, düşük gelirli grupların konut (dolayısıyla yaşam) standartlarını yükseltmek ve konut sağlamak,
2. İkincisi ise piyasanın işleyişini sağlıklı bir şekilde sürdürmek.

Bu iki görev birbiri ile çelişmekte gibi görünse de, konuta gereksinim duyan grupların konut sahibi olabilmesini sağlayacak sistemler, konut piyasasının işleyişini hızlandıran ve soruna çözüm bulan siyasal bir tercih olarak düşünülebilirler.

Dünya’da ve ülkemizde konut sektörü ile ilgili tartışmaların temelinde bu sektörün üretken bir sektör olarak kabul edilip edilemeyeceği sorusu yatmaktadır. Sorunun cevabı zaman içinde farklılık göstermiştir. Dünyada, özellikle 1980’li yıllardan sonra konutu eğitim ve sağlık gibi devlet tarafından toplumun özellikle güçsüz kesimlerine sunulması gereken bir hizmet olarak kabul eden politikalardan uzaklaşılması ve özel sektör tarafından geliştirilecek bir ekonomik sektör olarak görülmeye başlanması Türkiye’de de benzer bir yol izlemiştir. Konut sektörünün ekonominin dar boğaza girdiği dönemlerde önemli bir rol üstlendiği görüşü günümüzde yaygın olarak kabul edilmektedir. Bunun ana sebeplerinden bazıları

- Konut sektörünün inşaat sektörü gibi emek yoğun sektörleri içermesi
- Konut sektörü, etkilediği diğer yan sektörlerle beraber düşünüldüğünde çok ciddi bir istihdam yarattığı,
- Konutun uzun ömürlü oluşu nedeniyle çok fazla el değiştirilebilir niteliği, ya da diğer bir deyişle her daim piyasa değeri olduğu bu sebeple ekonominin kötü olduğu zamanlarda bile konutların el değiştirebilmesi
- Konut üretimi sırasında birçok üretim ve hizmet sektörüyle de etkileşimde olunması, konutla beraber dekorasyon, mobilya, beyaz eşya, altyapı – tesisat, nakliyat... vs gibi onlarca farklı hizmet kolu ile ticaret yapılması sayılabilir.

Türkiye’deki konut ihtiyacının nasıl ortaya çıktığına gelindiğinde ise 1950’li yıllardan itibaren sanayileşmenin sonucu olan yıllık ortalama %6 civarındaki kentleşme ve %2’nin üzerinde

gerçekleşen nüfus artış hızı, Türkiye'deki konut ihtiyacını önemli ölçüde artırmış, konut sektöründeki yatırımların toplam yatırımlar içindeki payı, 1960 sonrası yıllarda %20 seviyesine ulaşmış olduğu görülür. Buna rağmen konut açığı giderek büyümüş özellikle orta ve dar gelirli vatandaşların konut sahibi yapılması ve konut sektörünün geliştirilmesine yönelik olarak politikalar beş yıllık kalkınma planlarıyla alınmaya çalışılmış fakat ne yazık ki 2000'li yıllara kadar bu yönde ciddi adımlar atılmamıştır.

Resmi rakamlara başvurmak gerekirse, devlet tarafından 1984 yılından 2003 yılı Nisan ayı sonuna kadar 1.124.134 adet konut kredilendirmiş ve bunlardan 1.072.147 konutun inşaatı tamamlanarak iskana açılmıştır. Tamamlanan bu konutların %83'ü Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın denetlediği ve Toplu Konut İdaresi'nin kredi desteği sağladığı kooperatifler yolu ile inşa edilen konutlardır. Ferdi konut kredisi ile inşa edilen konutların oranı ise, %10 civarındadır. Geri kalan %7'lik bölüm, belediyeler ile işbirliği içerisinde gerçekleştirilen projeler ve İdare mülkiyetinde bulunan arsalar üzerinde konut inşa ettirilmesi yolu ile gerçekleşmiştir (Ansiklopedi.TürkçeBilgi.com, 2009).

17 Ağustos ve 12 Kasım 1999 tarihlerinde Türkiye'nin en fazla nüfus yoğunluğuna sahip, geniş bir bölgesinde meydana gelen Marmara ve Düzce depremleri sonucunda yaklaşık 100 binin üzerinde ailenin de konutları yıkılmış veya kullanılamaz ölçüde hasar görmüştür. Birçok konutsa kısmi hasarlı olarak kullanılmaya devam edilmektedir. Deprem bölgesinin bütününde afete duyarlı bir yerleşim planlamasının yapılması ve ülke genelindeki imar yönetmeliklerinin depreme karşı duyarlılık ve dayanıklılık açısından gözden geçirilerek revize edilmesine yönelik çalışmalar sürdürülmektedir. Konutlar için deprem sigortasını zorunlu kılan kanun hükmünde kararname ise 27 Aralık 1999 tarihinde yürürlüğe girmiştir. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu'nda 27 Haziran 2002 tarih ve 4767 Sayılı Kanunla eklenen üçüncü maddede; "3 Şubat 2002 tarihinde Afyon ve civarında meydana gelen deprem sonucunda Bayındırlık ve İskan Bakanlığı fen heyetleri tarafından Belediye yerleşim alanlarında belirlenen ağır hasarlı ve yıkık konut sahibi afetzedelerin kuracağı kooperatiflere, kendi arsaları veya toplulaştırma sonucunda elde edilecek arsalar üzerinde yapılacak konutlar için Toplu Konut İdaresi aracılığı ile kredi verilir," hükümleri gereği kredi açılması ve kullandırılması uygulamalarına devam edilmektedir.

Depremin hemen ardından 2001'de gelen ekonomik krizle ertelenen konut talebinin 2005 yılından sonra net alıma dönüşmesiyle birlikte büyük bir değişim sürecine giren konut sektörü ortaya çıkan talep patlamasını karşılamaya çalışmakta, değişen konut ihtiyaçları ve dünyayı takip eden konut trendlerini yakalamaya çalışmaktadır (Milliyet Emlak, 2009). Milliyet

Emlak'ta yayınlanan bu makaleye göre son üç yılda sektördeki en büyük değişimi tüketici eğilimleri belirlemiş, deprem kaygısı yaşayan konut alıcısının ve sektördeki hızlı yükselişin yüksek prim vaat ettiğini fark eden konut yatırımcısının, tercihini markadan yana kullandığı kaydedilmiştir. O yıllara dek konutta marka olmayı başarmış Soyak, Ağaoğlu, Dumankaya, Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Baytur gibi firmalar, oluşan taleple markalarını daha iyi noktalara taşıırken, birçok inşaat şirketi de bu süreç içerisinde güçlü markalar yaratmayı başarmıştır. Uzun yıllardır konut sektöründe faaliyet göstermelerine karşın, yerel firmalar olarak kalan Teknik Yapı Uphill ve Uplife markalarıyla, Taş Yapı Mashattan, Novus ve Almondhill gibi projeleriyle ve Ankara merkezli KC Kapı, marka yaratan en başarılı şirketler listesinde üst sıralara yerleşmişlerdir. Sektörde gerçekleştirdikleri lüks konut projeleriyle önemli yer edinen firmalar arasında yine Emay İnşaat, Sur Yapı, Dünder İnşaat, İnanlar İnşaat, Astaş gibi firmalar sayılabilmektedir. Yine bu süreçte birçok taahhüt firması da konut sektörüne girmiş, büyük plaza projeleri yapmaya başlamışlardır.

Konut sektöründeki en ilginç gelişme ise kuşkusuz TOKİ'nin 2003 yılından itibaren sektörde daha fazla yer almaya başlamasıyla yaşandı. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi, TOKİ bir yandan alt gelir grubuna yönelik sosyal konut projelerini, diğer yandan da kaynak geliştirme projeleri adı altında lüks konut projelerini ardarda tamamlamaya başladı. TOKİ'nin arkasındaki devlet garantisi, konut inşaatlarının ve alımlarının furya haline geldiği dönemde birçok alıcı için en büyük güven kaynağı oldu. Yine İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin toplu konut şirketi KİPTAŞ'ın da TOKİ'ye benzer bir gelişim sürecine girdiğini söylemek mümkün (Milliyet Emlak, 2009).

Dünya'nın yaygın emlak ağlarından olan EPRA (European Public Real Estate Association) 2007'de yayınladığı raporda Türkiye'nin %68 ile Avrupa'daki en yüksek konut sahipliği oranına sahip ülke olduğu vurgulanmıştır (EPRA, 2009; Gökaya, 2008). Raporda

- 72.000.000'lük nüfusa sahip Türkiye'nin %68'inin konut sahibi olduğu,
- Ortalama hane halkı büyüklüğünün 4,5 kişi olduğu vurgulanmıştır.
- Toplamda değerlendirmeye alınan konut sayısı 15.070.093'tür.
- Ulusal düzlemde ortalama konut fiyatının 66.000 € olduğu,
- Ayrıca Türkiye, Avrupa'da konut ucuzluğu konusunda Bulgaristan ve Çek Cumhuriyeti'nden sonra 3. sıradadır,
- Yine aynı raporda Türkiye'deki konutların ortalama büyüklüğü 80 m² olarak belirtilmiştir.
- Bölgede önemli iş fırsatlarını, özellikle de büyük şehirlerinde barındırmayı başaran

Türkiye'nin ucuz konut elde edilebilen bir ülke olması yabancı yatırımcının da çekilmesini teşvik etmektedir.

3.2 Yurtdışında Konut Sektörü

3.2.1 Gelişmiş Ülkelerde Konut Sektörü

İkinci Dünya Savaşı'ndan sonraki yirmi yılda gelişmiş ülkelerin sanayi alanında ortaya koyduğu ani gelişme sonucu ekonomik açıdan önemli bir büyüme kaydedilmiştir. Söz konusu büyüme konut yapımında bir patlamaya yol açmış ve 1970'lerin sonlarında bu ülkelerdeki konut yetersizliği büyük ölçüde giderilmiştir. 1980'li yıllarda birçok ülkede inşaat sektöründe üretim gerilemiş ve sermaye daha fazla kar getiren başka yatırım alanlarına kaymaya başlamıştır. Bu durum beraberinde söz konusu ülkelerdeki mevcut konut stokunun yaşlanmasıyla birlikte bakım ve onarım sorunlarını gündeme getirmiştir. Birçok ülkede politika değişiklikleri yapılmış ve yeni yapıların inşa edilmesinden çok mevcut konut stokunun onarımı önem kazanmaya başlamıştır.

Bu ülkelerde konut sektöründe, merkezi yönetimin rolü ülkeden ülkeye değişiklik göstermektedir. Bazı ülkeler, özellikle ABD, Kanada, Avustralya ve Japonya, konut sunumunda merkezi yönetimin rolünü asgariye indirmişler, bu alanı büyük ölçüde piyasa mekanizmalarına bağlamışlardır. Bu durumda merkezi yönetim, özellikle piyasa düzenleyici, kural koyucu bir rol oynar, faiz oranları ve kredi güvenceleri konusunda ayırım gözetmeyen politikalar izler, vergi politikaları uygular. Birçok Batı Avrupa ülkesinde ise, merkezi yönetim konut sağlanması konusunda geleneksel ve güçlü bir role sahiptir. Özellikle Kuzey Avrupa'nın ve İskandinavya'nın refah devletlerinde, güçlü serbest piyasa koşullarında konut bulmayan dar gelirli toplum kesimlerine merkezi yönetimin doğrudan ya da dolaylı bir biçimde konut sağlama sorumluluğunu üstlenmesi gerektiği kanısı hakimdir (TOKİ, 1993).

3.2.2 Gelişmekte Olan Ülkelerde Konut Sektörü

Gelişmekte olan ülkelerin büyük bir çoğunluğu ciddi bir konut darlığı ile karşı karşıya bulunmaktadır. Konut sektörü ile ulusal bakımdan önem taşıyan diğer öncelikli sektörler arasında, kısıtlı kaynaklara ve genellikle yabancı sermayeye yönelik rekabet vardır. Sağlanan konutlar, konut talebinin ancak küçük bir bölümünü karşılayabilmektedir. Bu ülkelerde konut gereksiniminin önemli bir bölümü 'enformel sektör' tarafından karşılanmaktadır. Bu tür yapıların genellikle tapusu yoktur, inşaat ruhsatları yoktur, inşaat sırasında arazi kullanım planlarına ve ilgili mevzuatlara uyulmaz. Gelişmekte olan ülke kentlerine yönelik yığinsal göç

olayı bu oluşumun başlıca nedenlerinden biridir ve formel sektörün talebi karşılayamamasından kaynaklanan konut açığı bu yolla kapatılmaya çalışılmaktadır. Dünya nüfusunun altıda biri, kent nüfusunun ise yarısına yakını gecekonduarda yaşamaktadır. Birleşmiş Milletler verilerine göre, dünyada halen bir milyar civarında olan gecekonduarda yaşayan ve yoksul kesimi oluşturan nüfusun, gerekli tedbirlerin alınmaması halinde 2030 yılında 2 milyar olabileceği tahmin edilmektedir. Özellikle, Asya ülkeleri, Latin Amerika ülkeleri ve gelişmekte olan diğer ülkelerde, kentsel nüfusun ortalama %60'ı gecekonduarda yaşamaktadır. Gecekondulaşma, yerleşimlerin fiziki yapısını bozduğu gibi, sosyal açıdan da sıkıntılar doğurmaktadır. Şehirlerde oluşan varoşlar, yoksulluk ve işsizlik ile birleşince şehirle bütünleşme güçleşmekte ve bu nüfustaki suç oranı artmaktadır.

Gelişmekte olan ülkelerde merkezi yönetim, hem doğrudan konut üretimine girişmiş, hem de dar gelirli ailelere sübvansiyon sağlamıştır. Genel olarak kamu konut projeleri, dar gelirli kesimlere konut sağlanmasında başarılı olmamışlardır. Bu tür projeler gelişmekte olan ülkelerdeki dar gelirli kesimlerin konut tercihlerini karşılamaktan uzaktır. Kamu konutları, hedeflenen dar gelirli kesimlere ulaşamamakta, genellikle sübvansiyonlardan yararlanan orta ve üst gelir gruplarınca öncelikli olarak satın alınmaktadır. Gelişmiş ülkelerdeki diğer önemli bir sorun, konut talebinin şu ya bu biçimde örgütlenememesi ve kurumsal yapıdaki yetersizliklerdir. Bu durum, kuşkusuz gelişmekte olan ülkelerdeki ekonomik koşullar kadar eğitim düzeyinin, yaşama biçiminin, değer yargılarının ve teknolojik gelişme seviyesinin doğal sonucudur. Bu ülkelerde özellikle dar gelirli gruplara ulaşmak için, konut finansmanı, örgütlenme modelleri ve konut sunma planları oluşturulmaya başlanmıştır. Bu çabalar, yeni konut üretimini olduğu kadar, mevcut enformel stokun iyileştirilmesini de kapsamaktadır (TOKİ, 1993).

3.2.3 Türkiye’de Konut Sektörü’ndeki Aktörler

Türkiye’de bugüne kadar gelişen ve uygulanan konut politikaları dönem dönem farklı konut üreticilerinin ön plana çıkmasını sağlamıştır. Bunun sebebi Türkiye’de konut üreticilerinin oluşturduğu, daha dengeli bir yapıda olması arzulanan ve konut alıcısına daima dengeli bir seçenek sunması beklenen konut piyasasında kimi zaman kooperatiflerin kimi zaman devlet kurumlarının kimi zaman da özel sektörün öne çıkma girişimleri olmasıdır.

3.2.3.1 Devlet: TOKİ

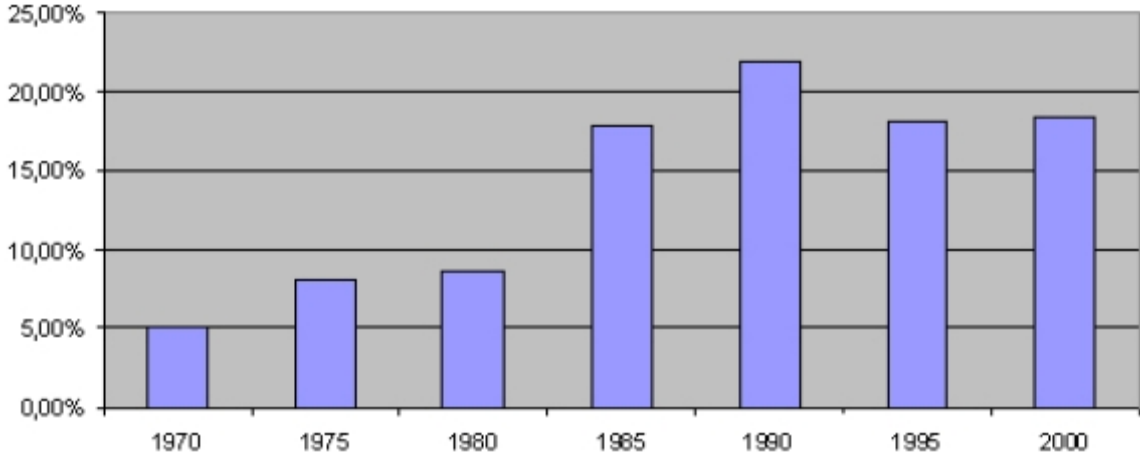
TOKİ’nin kurulması 1984 yılına, 1970 ile 1980 döneminde konut sektöründe yaşanan dar boğaz dönemine rastlamaktadır. Kurumun esas amacı ise kooperatifler aracılığıyla üretimin

arttırılması olup, kaynağının esas olarak ithalat, akaryakıt, tekel ürünleri ve yurt dışı seyahatlerinden alınan vergilerle sağlaması amaçlanmıştır. 1984 yılıyla beraber TOKİ Türkiye’de konut ipotek kredisini veren tek kuruluş haline gelmiş, 1984- 1990 döneminde üç ticari banka aracılığıyla (konut maliyetinin en fazla %20’si olmak şartıyla) 250.000’den fazla konutun finansmanını sağlamıştır. Rakamlar fonların yetersiz olduğunu söylese de TOKİ’nin bu dönemde attığı adım, devletin konut finansmanına eğilmesi açısından önemli bir ilk adımdır. Talebin ve desteklenen konut sayısının yüksekliği ise bu ihtiyacı net bir şekilde ortaya koymaktadır.

2003 yılında Hükümet’in çıkardığı acil eylem planı kapsamında Toplu Konut İdaresi’nin imkanları genişletilmiş ve 2003-2006 arası dönemde yaklaşık 217.319 adet konutun ihalesi yapılmıştır (Başdoğan, 2007). Son yıllardaki çalışmalar Toplu Konut İdaresi’nin kurumsal konut finansmanı konusunda önemli bir boşluğu tamamladığını göstermekte, ancak dar gelirlilere yönelik konut açığının yüksek oluşu ve bu konudaki talebin fazlalığı, bu kurumun tek başına konut sorununa çözüm olamayacağını göstermektedir.

3.2.3.2 Yapı Kooperatifleri

Önceki bölümlerde de değinildiği gibi, yapı kooperatifleri kişilerin kendi konutlarını yaptırmak amacıyla bir araya gelerek oluşturdukları, kar amacı gütmeyen kuruluşlardır. İnşaatın gerçekleşeceği arsanın yerel yönetimler tarafından tahsis edilmesi amaçlanmakla birlikte kimi zaman özel veya tüzel kişilerden de satın alınabilir (Başdoğan, 2007). Genellikle büyük ölçekte bir talebe cevap bulabilmek için bir araya gelen küçük ölçekli yatırımcılar, genellikle yapımı yüklenici bir firmaya devretmektedirler. Devletten vergi indirimi veya kredi de kullanabilen kooperatifler yönetimin üyeler arasından seçildiği, yapının çoğunlukla bir yükleniciye devredildiği bir örgütlenmedir. Konut üretimi açısından önemi olduğu kadar finansman açısından da önemli bir yapılanmadır. Şekil 3.1’de de görüleceği üzere 1985 yılından sonra etkinlikleri giderek artmış ve konut üretimindeki payları %20’lere kadar ulaşmıştır.



Şekil 3.1 Türkiye’de Yapı Kooperatiflerinin Toplam Konut Üretimi İçindeki Yüzdesel Payının Yıllara Göre Değişimi (DİE, 2000)

Yapı kooperatiflerinin genel özelliklerine bakıldığında konutun finansmanı üyelere toplanan aylık veya dönemlik ödemelerle finanse edilmektedir. Konutların inşa edilip üyelere tahsis edilmesi 3 ile 7 yıl arasında değişmektedir. Bu süre dar gelirlilerin finansman sağlayabilmesi açısından olumlu olmaktadır. Bu sürenin uzunluğu yönetimin başarısına ve toplanan ödeneklerin miktarına bağlı olarak değişmektedir. Ancak çoğunlukla yönetimin profesyonel kişilerden oluşmaması, yapı kooperatiflerinin yapım ve finans konusunda sorunlar yaşamasına neden olmaktadır (Başdoğan, 2007).

Bugün birçok yapı kooperatifi bölgesel veya ulusal düzlemde birleşerek kooperatif birlikleri oluşturma yoluna gitmektedirler. Bunlardan biri olan Türkkoop’tan örnek vermek gerekirse bu tip bir birlik oluşturma getirileri şöyle sıralanabilir:

- Üye kooperatiflerin gerçekleştirdiği konut inşaatlarını teknik olarak denetlemek
- Kooperatifleri mali denetime tabi tutarak geçmişte yaşanan yolsuzluk vakalarının önüne geçmek,
- Üye kooperatifleri (ve yöneticilerini) eğitim ve seminerlerle geliştirmek, profesyonelleştirmek,
- Üyelerine uygun arsa, kredi, altyapı – üstyapı desteği, politika yönlendirme gibi konularda destek olmak (Türkkonut Web, 2009).

Böylece hem kooperatifler profesyonel konut üreticileri ile kıyaslanabilir kalitede projelerini yönetebilmekte ve tamamlayabilmekte; hem de kooperatif konutu alıcılarının geçmişte yaşadığına benzer zararlar daha denetlenebilir bir şekilde engellenebilmektedir.

3.2.3.3 Özel Teşebbüsler: Bireysel Üreticiler ya da Müteahhitler

Üretilen konutların önemli bir kısmı kişisel finansman ve emek yoluyla gerçekleşmektedir. Bu yolla konut üreten ve kar amacı güden kişiler halk arasında yapsatçılar olarak bilinmekte ve bu gruptaki kişiler kendi sermayeleri ile arsa alarak ya da arsa karşılığı daire vermek yolu ile çoğu zaman konut bedelinin tamamını peşin satarak faaliyet göstermektedirler. Yapsatçılar çoğunlukla orta ve üst gelir grubuna yönelik üretim yapmaktadırlar.

Yapsatçılar dışındaki özel teşebbüs tipi genelde Anadolu’da çok yaygın görülen kendi konutunu kendi inşa eden kişilerdir ve bu da oldukça yaygın bir inşa etme yöntemidir. Türkiye’de bu yolla üretilen konutların birçoğunda arazinin kime ait olduğu, arazinin konut için elverişli zemine, alt yapıya sahip olup olmadığı ve ya iskân ve imar ile ilgili düzenlemelere uyulup uyulmadığı konularında sıkıntılar ortaya çıkmaktadır (Başdoğan, 2007). Dar gelirli grup açısından kendi evini kendi yapma ucuz bir çözüm olabilmekle birlikte, yukarıda sayılan nedenlerden dolayı Türkiye’deki gecekonduların ve kaçak yapılaşmanın altında yatan başlıca sorun kendi evini kendi yapma yöntemidir. Özellikle kırsal bölgelerden kentlere göçenlerin kentlerde konut satın alma ya da kiralama olanakları bulunmamaktadır. Yoksulluktan ve geçim şartlarının zorluğundan dolayı büyük kentlere iş bulma umuduyla gelen bu grup, kendi evini kendi yapmaya ve bunu yaparken de kent çeperlerinde alt yapısı olmayan, imara açılmamış alanlarda da kaçak olarak konutlarını inşa etmektedirler. Bu yolla inşa edilen konutlar kırsal alandan gelen halkın geleneklerine ve alışkanlıklarına da uygun olması nedeniyle bu yöntemin tercih edilmesinin nedenlerindendir.

3.2.4 İstanbul’da Konut Sektörü’nün Sorunları

Konut politikalarının temel göstergelerinden biri konutun özel ve kamu sektörü tarafından üretilme oranlarıdır. Türkiye gibi, konutun özel sektör tarafından üretilmesi politikasını benimseyen ülkelerde konut üretimi ve finansmanı ile ilgili teşvikler önemli rol oynar. Türkiye 1980 sonrasında toplu konut ve prefabrike konut üretimini teşvik eden bir politika benimsemiş ve bu yönde önemli bir gelişme göstermiştir. Ancak konut sektörünü güçlendirecek düşük faizli, uzun vadeli konut kredi sistemlerini geliştirecek finansman düzenlemeleri henüz tamamlanmamıştır. Günümüzde Türkiye’de konut kredilerinin toplam krediler içindeki oranı özellikle batı ülkelerine kıyasla çok daha düşüktür. Bu düzenlemelerin gerçekleşmesi halinde, konut kredilerinin toplumun daha geniş kitleleri tarafından kullanımı kolaylaşacak, yasal konut piyasası güçlenecek, konut sektöründeki kayıt dışı spekülasyon karlar ortadan kalkacaktır. Bu nedenle, “Mortgage Sistemi”nin doğru olarak Türkiye’ye

uygulanması konut alanlarında kalitenin iyileştirilmesi ve geniş kesimlerin konut edinme olanaklarının arttırılmasına katkı sağlayacaktır.

3.2.5 Konut Sektörüne Yönelik Güçlü ve Zayıf Yanlar, Fırsatlar, Tehditler (SWOT) Analizi

İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin Bimtaş'a hazırlattığı Metropolitan Çevre Düzeni Planı'nda konut sektörüne yönelik bir GZFT (SWOT) analizi uygulanmıştır. Bilindiği üzere bu analiz uygulama alanının (bu durum için İstanbul Konut Piyasası'nın) güçlü ve zayıf yanlarını, piyasaya yönelik fırsat ve tehditleri ortaya çıkarmak amacını gütmektedir. Raporun bu başlık altında konut sektörünün 1980'li yıllardan sonra dünya genelinde sosyal politikaların dışına çıkılarak gitgide özelleştiğini, Türkiye'de de benzer bir yolun izlendiğini belirtmektedir. Bu tez çalışmasının 2. Bölüm'ünde konut politikaları başlığı altında da belirtildiği üzere, bu yıllarda devlet ortaya çıkan konut ihtiyacını karşılamak amacıyla kooperatif ve özel sektöre kredi sağlamak yoluyla konut ihtiyacını kapatmasını sağlamaya yönelik bir politika tercih etmiş, bu sebeple TOKİ kurulmuştu. Özellikle toplu konut ve prefabrike konut üretimini teşvik eden bir politika güden devlet, konut sektörünü güçlendirecek düşük faizli ve uzun vadeli konut kredi sistemlerini geliştirecek finansman düzenlemelerini halen tam anlamıyla tamamlayamamıştır.

Konut sektörünün ekonominin dar boğaza girdiği dönemlerde önemli bir destek rol üstlendiği görüşü günümüzde yaygın olarak kabul edilmektedir. Son beş yıl içinde Türkiye'de yaşanan ekonomik durgunluktan çıkış için, bugün konut sektöründen destek alınmakta olduğu gözlenmektedir. İMP Çevre Düzeni Planı'nın onaylanmasıyla birlikte Büyükşehir Belediyesi'de raporla alınan kararlardan olan "İstanbul'un sorunlu konut alanlarındaki bölgelerin yaşam kalitesinin iyileştirilmesi"ni önemli bir fırsat olarak görmekte ve bu yüzden sektörü rapor içerisinde analiz ederek alınabilecek önlemleri öngörmeyi denemektedir.

Yapılan GZFT analizi İMP Konut ve Yaşam Kalitesi Grubu'nun, ilçe belde belediyeleri ve sivil toplum kuruluşları ile birlikte düzenlediği 2 günlük bir çalıştayda, tartışma yoluyla belirlenmiştir. Bu çalışmaya göre elde edilen sonuçlar Tablo 3.1'de sunulmuştur.

Tablo 3.1 Konut Sektörünün GZTF Analizi (İMP, 2005)

Güçlü Yanlar	▪ İnşaat sektörü ▪ Bugünkü işlev ve yapısıyla TOKİ ▪ Konut üretici firmaların çeşitliliği ve sayısının fazlalığı	▪ Hızlı nüfus artışı ▪ Düşük milli gelir ▪ Örgütsüz konut finans sektörü ▪ Düşük konut üretim hızı ▪ Hanehalkı büyüklüğünü gözetmeden yapılan konut büyüklüklerinin fazlalığı ▪ “Satın alınabilir konut” sayısının azlığı ▪ Mevcut konut stoğunun değerlendirilememesi	Zayıf Yanlar
Fırsatlar	▪ İnşaat sektörüne ekonominin iyileştirilmesi için büyük görev verilmesi ▪ Enflasyon ve faizlerdeki iniş trendi ▪ Yeni tamamlanan ‘Mortgage’ altyapısı ▪ Düşük faizli konut kredilerinin verilmeye başlaması	▪ Kurumlar arası eşgüdüm eksikliği ▪ Konut arz ve talebinde süreksizlik	Tehditler

Burada en önemli noktalar arasında şunlar sayılabilir:

- Ekonomi’deki durgunluk konut sektörüyle aşılmalı, bu yüzden konut sektörü (üretici, konut alıcısı ve yan sektörler) olabildiğince “çeşitli” yollar kullanılarak desteklenmelidir.
- Özellikle alt gelir grubu için daha fazla satın alınabilir konut üretilmelidir.
- Konut finansmanı’ndaki çeşitliliğin artırılması, konut kredilerinin çeşitlenmesi ve destek miktarının yükselmesi daha fazla insanın daha kolay konut sahibi olmasını sağladığı için bu sistemin geliştirilmesi sağlanmalı; bu şekilde konut sektörü sürekli ve canlı tutulmalıdır.

3.3 Konut Pazarında Yer Seçimi ve Pazar Ekonomisi

Konut pazarı hakkında yer seçimi üzerine yapılmış araştırmalar, “başarılı” (kullanıcıda, kafasındaki beklentileri karşıladığı hissi uyandıran) fiziksel, mekansal ve toplumsal konut tercih karakteristikleri ile bu karakteristik özellikler arasındaki ilişkilerin pazar fiyatına nasıl yansıdığı konularını içermektedir. “Durağan ve uzun ömürlü, pahalı, uzun süre kullanılan bir mal” olan konutun fiyatı, konut pazarının özel karakteristikleri arasında tanımlanmakta ve

hanehalkının yer seçimi davranışını anlayabilmek için pazarın karmaşık yapısını çözümlemek gerektiği düşünülmektedir.

Konut piyasasına yönelik en çok kabul edilen modeller Alonso, Muth ve Mills tarafından geliştirilen modellerdir. Bu modeller konut pazarının karmaşıklığını tanımlamış ve konut yer seçimini bir yerleşim bölgesinde merkeze (yaşam alanından iş alanına) erişilebilirlikle ilişkili olarak açıklamaya çalışmışlardır.

Alonso modelinde, tarımsal topraklar, kentsel topraklar ve kentsel arazilerin, merkezi iş alanına göre değerlendirilen konut alanlarının kullanımı açıklanırken insanların toprağı ve yerleşme “konumu”nu beraber satın aldığı öne sürülür. Dolayısıyla yaşam alanının iş alanlarına göre konumu bu modelin temelini oluşturmaktadır. Kent alanlarında farklı mahalle ve semtlerin farklı rant değerlerine sahip olmasının sebebi de budur. Rant, Vikipedi’de “hiç emek harcamadan elde edilen kazanımlar” (Vikipedi, 2009); Boratav tarafından, "devletin çeşitli uygulamalarla bireysel, endüstriyel veya sektörel olarak özel teşebbüs lehine herhangi bir çıkar avantajı yaratması; bu avantajın realizasyonu ve paylaşımı" (Boratav, 2000); Aktan tarafından üretim sürecine katılan toprak faktörü (Aktan, 1993) olarak tanımlanmıştır. Aktan, toprak faktörü olan rantı, üretim sürecine katılan emek faktörü olan faiz’den ve teşebbüs faktörü olan kâr’dan ayırmış; rantın ortaya çıkış sebebini toprağın “sınırlı ve kıt bir kaynak” olmasına bağlamıştır (Aktan, 1993). Rant, birçok kaynak için varolmasına karşın, en önemli rant tipi (bu çalışmayla da ilgili olan) toprak rantıdır. Toprak rantı, toprağın kıt (diğer bir deyişle sınırlı) olması dolayısıyla toprak sahibinin kısa veya uzun dönemde sağlayacağı bir rant tipidir. Bu anlamda bir ülkedeki en verimsiz topraklar dahi uzun dönemde sahibine bir gelir (yani rant) sağlayacaktır. Kaliteli ve verimli toprakların (kentler için konuşulduğunda endüstriye ya da iş alanlarına göre konumsal değeri) geliri doğal olarak daha fazla olacaktır. Toprakların farklı özelliklere sahip olmasından (örneğin verimlilik farkı, kente ve pazar yerine uzaklık farkı gibi) doğan rant ise ‘diferansiyel rant’ adı verilir (Aktan, 1993).

Bu tanımlardan yola çıkarak toprak rantı kavramı, imara açılmış veya imara açılmayı bekleyen arsa ve arazilere uygulandığında, şehir merkezine ve sosyal imkanlara yakın konumda olan, üzerinde yada çevresinde kaliteli ve düzenli yapılaşmaların olduğu, talebin yüksek olduğu ve bazı durumlarda önceden kestirilemeyen fakat çevreye değer katan unsurların varolduğu bölgelerin diğerlerine göre çok daha fazla rant sağlayacağını düşünmek kuvvetli bir ihtimal gibi gözükmemektedir (Kılıç, 2006).

Kılıç (Kılıç, 2006), yüksek lisans tez çalışmasında MESA İnşaat Yönetim Kurulu Üyesi Erhan Boysanoğlu'yla yaptığı bir sohbette Boysanoğlu'nun rantta bakış açısından bahsederken Türkiye'deki arsa bedelinin inşaatın %50'sine geldiğini, bunun birçok ülkede çok daha düşük seviyelerde olduğunu, özetle "Türkiye'de rantiyenin ucu arsaya dayandığı için" yapılan konut maliyetlerinin çok yüksek olduğunu söylemiştir. Arsa piyasası ile ilgili bilgilere Bölüm 4'te yer verilmiştir.

Sektördeki konut üreticileri için piyasa talebini doğru bir şekilde anlayıp gerekli planlama ve çalışmaları yapabilmek hayati değer taşır ve bunun için üreticilerin pazar araştırması yapması, üretmeye karar verdiği konut tipinin hitap ettiği konut kullanıcı profilini iyi belirlemesi ve konutlarını bu profile göre tasarlayarak üretmesi çok önemlidir. Zira konut alacak tüm yatırımcıların dikkat ettiği belli başlı kriterler vardır ve her konut yatırımcısı konut almadan önce gerek bütçesi gerek ihtiyaç ve yaşam tarzları doğrultusunda konut tercihleri yaparlar.

Bu bölümde konut alanı yer seçimine ilişkin modellere girilmeyecektir. Çalışmanın amaçlarıyla doğrudan ilişkin olmayan bu konuya ilişkin literatürün kısa bir özeti, Bölüm 4 içerisinde verilmiştir. Bu bölümde daha çok konut kullanıcısının, yatırım yapacağı konutun yerini hangi kriterler doğrultusunda seçtiğine ilişkin araştırmalar sunulacaktır. Burada konut yatırımcısının, yerli ve yabancı yatırımcı olarak ikiye ayrılmasının sebebi aslında yerli ve yabancı yatırımcıyla farklı konut yatırım amaçlarının kastedilmiş olmasında gizlidir. Bir konut alıcısının yer seçimi kararı hareketliliğin bölgesel (göç) ve yerel (kent içi yer değiştirme/taşınma) düzeyde olmasına göre farklı ölçeklerde değerlendirilebilmektedir (Kocatürk, 2006). Yerli yatırımcılar için konutun en önemli anlamı barınak ve sahip olunan yaşam tarzını sürdürme olarak belirlendiğinde yabancı konut yatırımcısında bunun daha farklı olduğu, barınmaktan ziyade (geçici ya da uzun süreli olarak) başka bir ülkede ikamet yatmaktadır ki bunun sebebi genellikle iş (ya da kariyer) olarak belirlenmiştir. Bu yüzden yerli konut kullanıcısı ile yabancı kullanıcısı arasında birbirinden ayrılan konut kullanım sebepleri ortaya çıkmaktadır.

3.3.1 Yerli Yatırımcının Yer Seçimini Etkileyen Faktörler

Bu bölümde konut kullanıcılarının yer seçim kriterlerine değinilecektir. Burada söz konusu olan gerçekler genellikle kent içi yer değiştirme durumundaki yerli konut kullanıcıları için geçerlidir. Zira bölgenin (hatta ülkenin) dışından gelen (yabancı) bir konut kullanıcısının yer değiştirme / farklı bir bölgeye taşınma sebebi genellikle iş amaçlı olduğu için burada başka kriterler devreye girmektedir.

Konutun seçimine dayalı yapılmış geçmiş araştırmalarda yer seçimini etkileyen kriterler arasında şu kriterler sayılabilir:

- Komşuluk çevresinin özellikleri,
- Bölgedeki ulaşım seçenekleri (ulaşılabilirlik ve trafik yoğunluğu) ve
- Bölgenin erişebilirliği
- Hanehalkının sosyoekonomik özellikleri
- Aile tipinin ya da yapısının değişmesi (evlenme, boşanma, çocuk sahibi olma... vs)
- Konut kalitesi
 - Konutun inşa kalitesi ve teknolojisi,
 - Kullanılan malzeme
 - İç tasarım
 - Kullanışlılık

3.3.1.1 Piyasa Eğilimleri – Yatırımcı Eğilimleri

Bir konutun seçilmesi konusunda Türkiye için konuşmak gerekirse, özellikle 1999 yılında yaşanan depremle birlikte konut kalitesi başlığı altındaki alt maddeler önem arzetmeye başlamıştır. Piyasada 2002 yılından itibaren hızlanan konut stoğunun yenilenmesi ve konut pazarının hareketlenmesi durumu da bunu göstermekte, yeni ve kaliteli yapılar diğer alternatiflerine göre çok daha kolay alıcı bulunmaktadır.

Hanehalkı hareketliliği araştırmaları ise temelde zorunlu taşınmadan kaynaklanan konut yer seçimi yerine gönüllü taşınma kararına odaklanmıştır. Bunun sebebi konut kullanıcısının dış şartların zorlamasıyla kısıtlı bir zamanda veya yetersiz şartlarda karar vermesinin kullanıcıyı tatmin etmeme ihtimalinin yüksek oluşudur. Böyle bir durumda konut kullanıcısı gerçekten istediği konutu bulamadığı halde eski konutundan taşınmak durumunda kalabilir.

3.3.1.2 Ulaşım ve Erişilebilirlik

Konutun konumu, ulaşılabilirliği, konut – iş arası ulaşım seçenekleri ve bu güzergahlardaki trafik yoğunluğu bölgenin tercihi üzerinde önemli etkiye sahiptir. Bu konuya dair araştırmalar birey(ler)in merkezden uzaklaştıkça yerleşme maliyetinin azalmakta, elde edilecek alanın da genellikle büyümekte olduğunu göstermektedir. Ancak artan uzaklıkla ulaşım maliyeti de artacağından, kişi bütçe sınırlamaları içinde kendisi için bir denge noktası arayacaktır. Daha açık belirtmek gerekirse merkezi iş alanlarına uzak bölgelerdeki evlerin birim alan bedeli çok daha ucuz olacak, dolayısıyla ev daha ucuza maledilecek fakat aradaki bu kazanım artan yol

masraflarıyla dengelenecektir.

Gövdere yaptığı çalışmada kent ekonomisi alanında yapılan önceki araştırmaların, ulaştırma maliyetlerinin üreticiler için belirleyici bir etken olduğunu vurguladığını kaydetmiştir. Yani bir yatırımın (ofis veya üretim tesisi olarak kullanılabilecek bir arsa ya da gayrimenkul) da konumu, konut olarak kullanılacak yatırımlar da olduğu gibi önem arzeder. Bunun sebebi üretim hizmetlerini veren firmaların merkeze yakınlığının maliyet ve rekabetçilik açısından avantaj sağlamasıdır. Gövdere, bu yüzden pek çok iş hizmetlerinin hem uluslararası ticaretinin yapılamadığı hem de yüksek maliyetlere ulaşması nedeniyle coğrafi yakınlığın ön plana çıktığının altını çizmektedir (Gövdere, 2009).

Ulaşım kent içinde de benzer bir öneme sahiptir. Ulaşım – arazi kullanımı ilişkilerinin boyuna değişmesi, yani arazi kullanımının boyuna dağılması ve şehirde daha geniş bir alana yayılması durumu, ekonomik ilişkileri iki şekilde etkilemektedir. Birincisi doğal kaynakların homojen dağılmayışı arazinin boylamasına dağılmasından dolayı negatif yönde etkilenebilir. Konut yeri seçiminde ya da inşaat sürecinde doğal kaynakların etkilenmesi gayet olasıdır. İkincisi ise boylamasına dağılmış arazi kullanım modeli aynı zamanda ulaşım ağlarının da daha çok kullanılmasını, bu sebeple konut – iş merkezi bölgeleri arasındaki trafiği ve seyahat süresini etkileyecektir. Bu durumun yakıt tüketimini arttırarak dolaylı bir şekilde çevreye ve ekosisteme zarar verdiği de düşünülebilir. Ekonomide “talep yasası” olarak bilinen kanunda ise karşılıklı etkileşimin artan mesafeyle orantılı olarak azaldığı kabul edilmektedir. Bu da yayılı arazi kullanımının aynı zamanda ticari etkileşimi düşürdüğü, bilgi oluşumunu ve paylaşımını azalttığı, ilave maliyetler yarattığı gibi olumsuz etkilere sahip olduğu anlamına gelir (Marın ve Altıntaş, 2004).

3.3.1.3 Ailenin Sosyoekonomik Özellikleri

Pickvance tarafından 1974 yılında ortaya atılan modelde, beklenen ve arzulan hareketlilik arasındaki farkı saptamada, aile döngüsünün ve mülkiyet statüsünün önemli rol oynadığı gösterilmiş ve hanehalkı karakteristiklerinin de hareketliliğin niteliğini belirlediğini ileri sürülmüştür (Kocatürk Özcan, 2006). Modelde, konut alanından tatminin olmayışı durumunun yer değiştirme – taşınma kararının en önde gelen belirleyicisi olduğu savunulmaktadır. Landale ve Guest’te benzer şekilde kişisel tatminin hareket etme düşüncesinde önemli bir etken olduğu görüşünü desteklemişlerdir.

Hanushek ve Quigley’in geliştirdiği stres ve dengesizlik modeline göre ise konut talebi (aile reisinin yaşı, ırkı, aile büyüklüğü ve gelir gibi farklı bileşenlere sahip) sosyo-ekonomik aile karakteristiklerinin lineer bir fonksiyonu olduğu varsayılır. Bu savla aslında neden farklı gelir seviyelerine ait sosyoekonomik grupların kentin belli bölgelerinde yoğunlaştığı, ve kentin de barındırdığı sakinlerin

sosyoekonomik seviyesini gözetererek geliştiği anlaşılabilmektedir. Sözgelimi düşük gelir seviyesine sahip insanların yaşadığı bir bölgede golf sahası olmayışı ya da lüks bir konut bölgesinde kahvehane yerine cafelerin varolması bu teze örnek olarak verilebilir. Dolayısıyla her konut kullanıcısının taşınması durumunda gitmeyi kabul edeceği muhtemel bölgeler en az kendi sosyoekonomik seviyesine denk ya da yakın yerler arasında olacaktır. Bunun sebebi kişinin her zaman aktüel durumunu iyileştirme dürtüsünde yatmaktadır.

3.3.1.4 Aile Yapısının Değişmesi

İskan hareketliliğine ilişkin modeller, bireylerin hareket kararı ile birleştirilmekte ve mekansal akışlarıyla ilişkilendirilmektedir. En sık açıklanan hareketlilik eğilimi ilişkisi, aile döngüsü ile kurulmuştur. Hanehalkı hareketliliği ile aile döngüsü arasındaki ilişki, ailenin değişen konut mekanı gereksinmesine bir yanıt olarak görülmüştür.

Aile döngüsünün farklı aşamalarında göçün sonuçlarını ve belirleyicilerini analiz eden Bartel, göç ile iş hareketliliği arasındaki ilişkinin önemini, aile döngüsünün farklı aşamalarında göstermiş ve hanehalkının seçiminin pazardaki denge koşulları ile tamamen uyuşmayabileceğini ifade etmiştir. Yapılan ardışık çalışmalarda, ulaşım modu ve erişebilirliğin görece bir önemi olduğu; komşuluk ve konut özelliklerinin önemi ve seçime etkisi ele alınmıştır. Komşuluk çevresindeki ırksal özelliklerin konut alanına karar verme sürecinde etkili olduğu yolunda pek çok çalışma yapılmıştır.

3.3.2 Yabancı Yatırımcının Yer Seçimini Etkileyen Faktörler

Yabancı yatırımcıların konut yatırımı yapması genellikle iş sebebiyle kendi ülkelerinden başka bir ülkede konut almaları sonucu ortaya çıkmaktadır. Bugün İstanbul konut piyasasında üretilen lüks konutların yaklaşık %15'i yabancı yatırımcılara satılmış durumdadır. Berköz ve Türk, yabancı yatırımcıların yer seçimini etkileyen faktörleri şu şekilde sıralamıştır (Berköz ve Türk, 2007):

- Pazarın büyüklüğü
- Belli bir konumda yığılma
- Altyapı
- Bilgi harcamaları
- Yurt içi hasıla büyümesi

Bu bölümde yukarıda sayılan başlıkların yabancıların Türkiye'deki yatırımlarını ne yönde etkilediği anlatılacaktır. Burada anlatılan kriterler yabancı yatırımcıların başka bir ülkede yaptıkları tüm yatırımları kapsayan genel kriterlerdir. Bu sebeple gayrimenkul ve konut sektörlerindeki yatırımlarına da uygulanabilirler.

Özellikle İstanbul’da yabancıların daha çok rağbet gösterdiği konut tiplerinin tarihi yapılar ile rezidans tipi konutlar olduğu bilinmektedir. Çalışmanın önceki kısımlarında da belirtildiği üzere İstanbul’daki lüks konut projelerinin müşterilerinin %15’i yabancı yatırımcılardan oluşmaktadır. Bunlar arasında ise daha çok iş merkezlerinin de eğlenme merkezlerinin de ortasında kurulu olan Gayrettepe – Levent – Maslak aksının rağbet gördüğü bilinmektedir. Buradan anlaşılabacağı üzere yabancı yatırımcıların birçoğu ülkelere göre daha ucuz konut alabildikleri Türkiye’de hem iş yapmak hem de konforlu bir ortamda yaşamlarını sürdürmek için bu konutları satın almaktadırlar. Dolayısıyla satın aldıkları projelerin en büyük ortak noktası da iş merkezlerine yakın veya bunları konutları içerisinde barındırmakta olmalarıdır. Tezin 6. bölümünde de incelemesi sunulduğu üzere yukarıda bahsi geçen Gayrettepe – Levent – Maslak bölgesinde inşa edilen bütün lüks yapılar bünyelerinde iş merkezi, alışveriş merkezi, yaşam ve sağlık merkezleri, eğlence birimleri, konsiyerj ve ev bakım hizmetleri gibi üst düzey hizmetleri de konut kavramı içerisinde sunmaktadırlar. Dolayısıyla yerli bir yatırımcının konut seçimi kriterlerine ilave olarak yabancı yatırımcılar, İstanbul’daki konut projeleri içerisinde iş – çalışma ortamı ile birlikte konfor sunan projelere doğru çekilmektedir. Bunun bir diğer anlamı ise yabancı yatırımcıların iş merkezlerine yakın yerlerde konforlu bir hayat sürmek istemesi ve işlerini, yaşadıklarını ortamda devam ettirmek istemesidir.

3.3.2.1 Pazarın büyüklüğü

Pazarın büyüklüğü DYY’ın yerseçimi belirleyicilerinden birisidir. Bu sebeple İstanbul’da en çok lüks konut projesinin uygulandığı ve rağbet gördüğü (ya da diğer bir deyişle rant değeri yüksek) lüks konut projesi şehrin iş merkezleri içinde ve/veya çevresinde yer alan projelerdir. İlginç bir şekilde tüm bu konut projeleri bünyesinde veya yakınında büyük iş merkezleri ile beraber planlanmışlardır.

Pazarın büyüklüğü talep artışı sağladığı için yabancı sermayenin yerseçiminde etkili olmaktadır. Yabancı yatırımlar büyük pazarlara çekilirler ve yatırım yaptıkları ülkelerdeki satışlardan karlar elde ederler (Berköz ve Türk, 2007).

3.3.2.2 Yığılma

Doğrudan yabancı sermayenin diğer önemli belirleyicisi yığılma ekonomilerinin varlığıdır. Yığılma ekonomileri mekanda yoğunlaşmış faaliyetler ile birlikte bulunan birbiri ile ilişkili üretim tesislerini birleştirir, belli üretim / endüstri yoğun bölgeler oluşturur. Birçok yabancı yatırımcı da endüstri ve ticaretin yoğun olduğu bir bölgede yatırım yapmayı tercih eder. Zira endüstrinin yoğun olduğu, işleyen bir bölge rantı yüksek, üretime ve ticarete izin veren ve

şirketlerin varlığını sürdürebileceği altyapıyı halihazırda edinmiş bölge olarak yorumlanmaktadır. Ulaşım ve bilgi işlem altyapılarına sahiptir ve bu bölgede yapılacak bir yatırım, dışarıdaki bölgelere göre daha yüksek bir rant değerine sahiptir.

Konut sektörü için yığılma ekonomilerine ilişkin alt bir gösterge olarak nüfus yoğunluğu kullanılabilir. Nüfus yoğunluğu kentleşme ekonomisini temsil etmektedir (Berköz ve Türk, 2007).

3.3.2.3 Altyapı

DYY'ın yerseçiminde diğer önemli belirleyici altyapıdır. Altyapıdan kasıt iletişim olanakları, kentsel altyapı hizmetleri, ulaşım şekil ve çeşitleri, havaalanı ve limanlara erişim gibi hizmetlerdir ve altyapı ile ülkeye gelen DYY akımları arasında pozitif ilişki söz konusudur (Berköz ve Türk, 2007).

3.3.2.4 Bilgi Olanakları

Kıyı alanları, coğrafi olarak DYY'ın ana kaynaklarına daha yakın olduğu ve uluslararası pazarlara daha açık olduğu gerekçesiyle yatırımcıların bilgi edinmeye ilişkin harcamalarını azaltabilmektedir. Wei araştırmalarında kamusal bilginin kıyı boyunca kolaylıkla elde edilebildiğini ifade etmiş (Wei ve diğerleri, 1999), Chien ise (Chien, 1996) yaptığı bir çalışma ile çokuluslu firmaların kıyı alanlarını tercih ettiğini saptamıştır.

3.3.2.5 Yurtiçi Hasıla Büyümesi

Diğer önemli belirleyiciler yerel pazar ölçütleridir. Bunlar, yurtiçi hasıla, kişi başına düşen yurt içi hasıla, yurt içi hasılanın yıllık değişimi. Yurtiçi hasıla yerel pazarın büyüklüğünü, kişi başına düşen yurt içi hasıla yerel pazarın gücünü, yurt içi hasılanın yıllık değişimi ise yerel pazarın büyümesini temsil etmektedir (Berköz ve Türk, 2007)

4. KONUT PİYASASINDA TALEBE ETKİ EDEN FAKTÖRLER AÇISINDAN YER SEÇİMİ

4.1 Konut Sektörünün Yapısı

Konut, kendisine özgü özellikler gösteren bir maldır. Konutun sahip olduğu bu özgünlük konut piyasasını veya pazarını da diğer pazarlardan farklı bir yapıya sahip kılar. Konutu diğer mallardan farklı kılan özelliklerden bir kısmı malın niteliğinde diğer kısmı ise halkın konuta (yani söz konusu mala) karşı gösterdiği davranışlarda gizlidir. Konutun hareketsiz ve dayanıklı bir mal oluşu, (nispeten) pahalı oluşu, oturanların durağanlığı (ya da geçici - kısa süreli olmayışı) ve konutun fiyatı, konutun özel karakteristikleri olarak tanımlanmakta ve hanehalkının yer seçimi davranışının, pazarın karmaşık yapısını ile ilgili olabileceği düşünülmektedir (Dinçer, 1974; MacLennan, 1982). Hanehalkı yer seçim kararı da bu sebeple bölgesel ve yerel düzeyde konut pazarı ile ilişkili bir yapıya sahiptir.

Konut pazarını tanımlamak üzere ortaya atılmış bir çok yaklaşım bulunmakta olup bu yaklaşımlar genel olarak hedonik (yani birden fazla parametrenin aynı anda değerlendirilmesini içeren) analizlere dayalı yaklaşımlar, karmaşık matematiksel yaklaşımlar ve pazarı arz ve talep dengesi üzerine kurulu olarak düşünen neoklasik yaklaşımlar olarak sınıflandırılabilir. Tablo 4.1’de kentsel modellerin ve konut alanı yer seçimi teorilerinin tarihsel gelişimi sunulmuştur.

Bugün geline nokta konut piyasasının işleyiş mantığı diğer piyasalardan farklı olarak, arz talep dengeleri ile anlaşılamayacak kadar karmaşık bir sistem olarak kabul edilebilir. Bu açıdan bakıldığında, konut piyasası çevresel faktörlerle ve devlet müdahaleleri ile doğrudan etkileşimlidir. Konut piyasasının işleyişini anlayabilmek için konut piyasalarının sahip olduğu mekanizmayı doğrudan etkileyen dış etkenleri de anlamak gerekmektedir. Bu dış etkenler üç ana grupta toplanmak suretiyle bir tarafta demografik, ekonomik, sosyal, teknolojik ve ekolojik etkenler, diğer tarafta ise konut politikaları ve siyasal tercihler olarak sınıflandırılabilir.

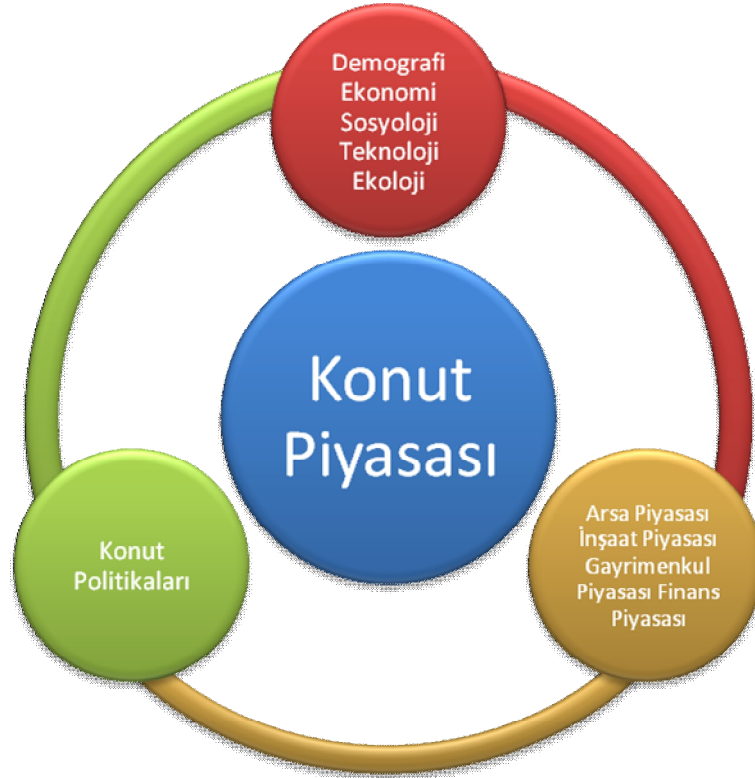
Bunların dışında gelişen üçüncü etken grubu ise konut piyasasını etkileyen diğer piyasalardır. Bunun temel sebebi konut sistemlerinin piyasa mekanizmasının hâkim olduğu bir sistem olması fakat konutun içinde bulunduğu konumdan dolayı konut sistemlerinin tamamıyla serbest piyasa mantığı içinde seyredebeyişidir. Bu sebeple konut piyasasını salt arz talep

Tablo 4.1. Kentsel Modeller ve Konut Alanı Yer Seçimi (Özcan, 2006)

	1960 - 70 Dönemi	1970 - 80 Dönemi	1980 ve Sonrası
Genel Özellik	Von Thünen'in Tarımsal Yer Seçimi Kuramı'nın kentsel alana uyarlanma dönemi Kent merkezinden uzaklaştıkça yoğunluktaki değişimi gösteren yoğunluk eğimi arasındaki ilişkilerin incelenmesi	Kentsel yoğunluk ve yer seçimi konularındaki araştırmalarda toplumsal davranış kalıplarının ele alındığı dönem Çok merkezli kent, kentin statik ya da dinamik olması kavramlarının ortaya çıkışı Arazi değerlerinin merkeze uzaklık dışındaki diğer değişkenler tarafından belirlendiği hedonik fiyatlandırma modellerinin ortaya çıkışı	Tek merkezli kentsel modellerin eksiklikleri üzerine gelişen çok merkezli kent modelleri Konut araştırmalarında hedonik analizlerin kullanımıyla konut alanlarının sosyoekonomik değişkenlerle ilişkisinin araştırıldığı dönem Hane halkının hareketliliği ve yer seçimi konularına yoğunlaşılması
İlave Bulgular	Clark (1956) Nüfus yoğunluğu - kent merkezinden uzaklık ilişkisi Tiebout (1956) Ayaklarıyla Seç modeli, Kentsel kamu mekanlarının rasyonel dağılımı, Konut yer seçim analizi Alonso (1964) Tek merkezli kent modeli, Tarımsal Yer Seçimi Kuramının kentsel arazi kullanımına uygulanması Mills (1967) ve Muth (1969) Tarımsal yer seçimi kuramının konut pazarına uygulanışı	Rosen (1974) İlk hedonik piyasa denge arz ve talep modelinin kurulması Ohls ve Pines (1975) Kentsel gelişim süreksizliği ya da kentsel saçaklanma (kentlerin merkez çevresinde sürekli büyümemesi) Anas ve Dendrines (1976) Çok merkezli kentler, kentsel yoğunluk modellerinde kamu politikasının rolü Ohls, Pines ve Ottensman (1975, 1977) Kent gelişiminin sürekliliği ve süreksizliği	Fujita ve Ogawa (1982) İlk çok merkezli kent modelinin kurulması Fujita (1988) Ticari ve konutsal arazi kullanımlarının, ulaşım maliyetlerinin yapısı ve tüketici tercihlerine dayalı olarak açıklanması Anas ve Kim (1996) Dışsal Ölçek Ekonomileri ve Çok Merkezli Kent Modelleri Ben - Akiva ve Bierlaire (1999) Birimsel Farklılaştırma Seçim Modelleri

dengeleri ile araştırmak doğru ve kolay olamamaktadır. Piyasanın ortaya çıkardığı dengeye razı olmak, ancak gelişmiş, nüfusu artmayan, kentleşmesi durmuş ve düşük enflasyonlu kapitalist ülkeler için uygun görünse de, tamamıyla piyasanın hâkim olduğu bir konut

piyasasından bahsetmek imkânsızdır. Konut piyasasına devlet müdahalesi ve katılımcı siyasal yaklaşımlar kaçınılmazdır (Şekil 4.1).



Şekil 4.1 Konut Piyasalarını Etkileyen Dış Etmenler (Başdoğan, 2007)

Türkiye'nin de Avrupa ve Amerika'daki gelişmiş ülkelerle rekabet edebilecek ekonomik gelişmişlik düzeyine ulaşabilmesi için nisbeten diğer gelişmiş ülkelere nazaran daha yavaş ilerlemekte olan konut sektörünün ve sektörü belirleyen toplam arzın, konut kalitesinin, ödenebilirlik ve karşılanabilirlik seviyesinin geliştirilmesi gerekmektedir. Bu durum genel görüntüye bakıldığında tüm ulusal ekonomiyi geliştirecektir. Bunun sebebi ise gelişmiş bir konut sektörünün insanların konut satın alma ya da kiralama esnekliğini artıracak bu sebeple de Türkiye'deki toplam hane gelirinde bir artışta ve daha iyi bir yaşam kalitesine erişilmesinde büyük rol oynamakta olduğu gerçeğidir. Konut sektörünün gelişmesi ayrıca buna bağlı sektörlerden inşaat sektörünü de etkileyecek, genel ulusal istihdam büyüklüğü içerisinde %10'dan fazla bir paya sahip olan inşaat sektörü işsizlik sorununu da hafifleterek sosyal ve toplumsal psikoloji açısından faydalı bir etki yaratacaktır. Bu durum inşaat sektörünün emek yoğun yapısından kaynaklanmaktadır (Erdinç, 1990).

Tüm bu etmenler göz önüne alındığında ve Bölüm 2'de detaylı olarak sunulmaya çalışılan Türkiye'de uygulanan konut politikalarının tarihçesi göz önüne alındığında, konut politikalarının konut piyasasına devletin verdiği yön olduğu, Türkiye'de de bugün hala

yaşanan konut sorununun temelinde politikaların yeterince etkin olmayışının ya da sorunların farkına tam olarak varılamadığı için ortaya etkin çözümler getirilemeyişi yattığı kolaylıkla söylenebilir. Habitat zirvesinden bu yana on yıldan fazla sürenin geçtiğini ve katedilen yolun ne kadar olduğunu değerlendirdiğimizde zaten Türkiye'deki konut sektöründe konut politikalarının etkisi anlaşılabılır. Aslında Türkiye'deki konut sektörünün potansiyeli ile şu andaki kapasitesinin de bu bağlamda değerlendirilmesi yerinde olacaktır. Bu konu araştırmanın sonuç ve değerlendirmeler kısmında incelenecektir. Konut sektörünü etkileyen diğer iki başlık ve bu etmenlerin piyasaya etkisi ise bu bölümde incelenecektir.

4.2 Konut Piyasasına Etki Eden Dış Etmenler

Türkiye'de konut alt piyasalarına dolaylı ve doğrudan etki eden ve konut piyasasını dışarıdan etkileyen faktörler demografik, ekonomik, sosyolojik, teknolojik ve ekolojik (çevrebilim) etkenler olarak sıralanabilir. Bunların yanında, çalışmanın 2. bölümünde detaylı olarak değinilen konuta yönelik devlet politikaları, Türkiye'de konut piyasasını etkileyen dış faktörlerden bir diğeridir.

4.2.1 Demografik Yapı

Demografik yapı konut piyasasına, genel olarak nüfusun sahip olduğu özelliklerin konut alım tercihlerine yansımaları şeklinde etki eder. Burada konut kullanıcı profilini oluşturan kriter hedef kitleyi oluşturan toplumun yaş gruplarına göre dağılım yüzdeleri, aile büyüklükleri, aile tipleri ve dolayısıyla toplumdaki hane halkı sayısı olarak sıralanabilir. Nüfusun artış hızı ile birlikte genç nüfus yüzdesi ekonomiye de etki eden, fakat bir nebze de aile yapısını değiştiren bir etkidir. Nüfusun artış hızının kentleşme oranını etkilemesi sebebiyle konut talebi ve dolayısıyla konut arzı da etkilenmektedir. Tüm burada sayılan etkenler konut alım tercihlerini farklı ölçeklerde etkilemektedir.

4.2.2 Ekonomik Yapı

Ekonomik yapı hedef kitleyi oluşturan toplumun alım gücünü belirlemektedir. Türkiye gibi ekonomik yapısı güçlü olmayan, dış sermayeye büyük ölçüde bağlı ve siyasi olayların ekonomik krizlere kolayca dönüşebildiği bir ülkede konut sektörü bu durumdan da sürekli olarak negatif yönde etkilenmekte, zarar görmektedir. Bununla birlikte konut piyasası ve bu piyasa ile ilişkili inşaat sektörü alt piyasası aslında ekonomi ile karşılıklı birbirini geliştiren bir yapıya sahiptir. Zira ekonomi geliştikçe bu sektörler finansman sorununu daha kolay çözmekte, konut kullanıcısının konut alım gücü de yükselmektedir. Benzer şekilde bu

piyasaların gelişmesi, kendilerinden beslenen diğer çok sayıdaki alt piyasa ve hizmet sektörünü de geliştirmekte, istihdamın artmasına büyük katkı koymakta, bu şekilde ekonomiyi de geliştirmektedir.

Ekonomik yapının konut sektörü ile en çok etkileştiği noktalardan bir tanesi de aslında konut finansmanıdır. Konut sektörünün güçlü bir finansman yapısıyla desteklenmesi gerektiğinde yatırımcının ve alıcının da finansal olarak desteklenmesi önemlidir. Bölüm içerisinde bu konuya da detaylı olarak değinilecektir.

4.2.3 Sosyolojik Yapı

Toplum yapısının, aile türünün, aile büyüklüğünün, hane halkı büyüklüğünün ve benzeri değişkenlerin konut tercihlerini etkilediğini, konut arzı üzerinde etki yarattığına değinilmişti. Burada bu değişkenleri açmak gerekirse ailenin türünün yani çekirdek ya da geniş aile oluşunun konut ihtiyacını belirleyici yönde bir etkisi olduğu söylenebilir. Zira konut içerisinde yaşayan aile bireyi sayısı değiştikçe ihtiyaç duyulan konut alanı artacaktır. Aslında aynı evi paylaşan aile bireyi sayısı arttıkça konutun büyüklüğü doğru orantılı olarak değişmeyecektir. Bunun sebebi bu tip aile yapılarında belli ihtiyaçların ortak olarak giderilmesi, bu ihtiyaçları karşılayan konut bileşenlerinin (ör: salon, tuvalet... vs) ortak olarak kullanılmasıdır.

Ailenin yapısının bir diğer etkisi ise daha önce belirtildiği üzere ailenin türünün, aile bireylerinin akraba ve komşularıyla olan etkileşim düzeyini de belirlemesidir. Buna göre çekirdek aile bileşenleri daha içine kapanık ve çevresiyle etkileşmeyen bir hayat sürerken, geniş aileler hem başka aile üyeleriyle hem de komşularıyla sürekli beraber olabilecekleri daha büyük evlerde yaşarlar.

4.2.4 Teknoloji

Teknoloji hem evin üretiminde (yani inşaatında) hem de içerisinde kullanılan teknoloji olarak göz önüne alınabilir. İnşaatte kullanılan teknolojiler evin daha güvenli olması ya da çevresel koşullara daha uygun olması gibi sonuçlar yaratırken, evin içerisinde kullanılan güvenlik, konfor, lüks gibi ihtiyaçları gidermek amacıyla kullanılan teknoloji de konut kullanımını kolaylaştırarak bir tercih unsuru oluştururlar. Teknoloji kullanımı sayesinde depreme dayanıklı, ya da rutubetten etkilenmeyen bir konut inşa edilebilir. Ya da güvenlik kameralarıyla donatılmış, akıllı ev teknolojisi ile evin sıcaklığını otomatik ayarlayabilen ya da kullanıcının eğlence ihtiyaçlarını giderebilen bir konut üretmek mümkündür. Tüm bu

özellikler, elbette ki konutun tercih edilebilirliği üzerinde olduğu kadar maliyeti üzerinde de etkilidir.

4.2.5 Ekoloji (Çevrebilim)

Ekoloji konutun inşa edildiği çevrenin konut üretimine ve kullanımına etkisi olarak düşünülebilir. Çevresel etkiler, konut tanımlarında da bahsedildiği üzere, insanın konut edinmesinde birinci sebep olup, konuma bağlı olarak değişkenlik göstermekte ve bu konumsal çevre özellikleri iklim ve diğer çevresel koşullar olarak adlandırılmaktadır. Sözelimi ormanlık bir bölgedeki evle, deniz kenarındaki bir ev ve karasal bir bölgede inşa edilmiş bir apartman dairesi arasında yapısal olarak çok büyük farklılıklar bulunmaktadır.

Konut sektörü açısından önemli bir bileşen olan konut inşası olarak kullanılabilecek arsa açısından bakıldığında da çevrenin büyük etkisi vardır. Zira coğrafi açıdan dağlık bir alanda yer alan kayalık bir zemine yapılacak inşaatın hem maliyeti hem de kullanılan inşaat teknolojisi açısından, görece daha yumuşak zemine sahip ovalık bir alanda inşa edilen bir ev arasında çok büyük farklılıklar oluşacak, bu her iki bölgedeki konut piyasası arasında fark yaratacaktır. Bahsi geçen fark hem bu iki farklı bölgedeki konut kullanıcılarının talepleri ve onlara sunulan arzlar (konut stoğunda) görülecek hem de (kullanılan teknolojiye dolayı) konutun fiyatında görülecektir. Aslına bakıldığında farklı coğrafi alanların insanların sosyokültürel ve sosyoekonomik açıdan farklılaşmasında da büyük etkisi olduğundan dolayı çevresel etkilerin, yani ekoloji ve coğrafyanın konut sektörüne farkedilen veya farkedilmeyen birçok etkisi olduğu aşıkardır.

4.3 Konut Sektörünün Diğer Piyasalarla İlişkisi

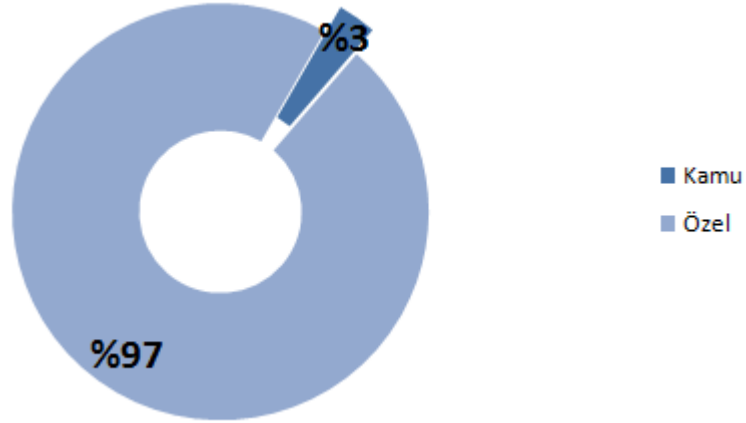
Konut üretimi insanların barınma ve sosyal ihtiyaçlarına cevap vermesi, birçok imalat kaleminden oluşması ve sağladığı istihdam olanakları ile gelişmekte olan ülke konumundaki Türkiye açısından hala çözülmesi gereken bir sorun olarak görülmektedir. Konut üretiminin sağlıklı yapıyor oluşu, konut piyasalarının düzgün işlemesi aslında Türkiye’de konut sektörüne de hizmet veren birçok sektörü kalkındıracağı için hem istihdam hem de ekonomik kalkınma açısından çok büyük öneme sahiptir. Bugüne kadar konut piyasasının kurumsallaşma konusunda çok fazla yol katedememiş olmasının esas sebebi ise konut piyasasının karmaşık bir yapıya sahip oluşu; hızlı nüfus artışı, hızlı kentleşme ya da kırdan kente göçün ve kaçak yapılaşmanın konut stoğu ihtiyacı üzerindeki baskı yaratan etkisi; ülkenin yaşamakta olduğu ekonomik sorunlardan dolayı ortaya çıkan gelir dağılımı eşitsizliği, yüksek enflasyon ve yüksek faiz oranları öncelikli olarak sıralanabilir. (Başdoğan, 2007).

Türkiye’de konut sektörü değerlendirildiğinde bu sektörün altında işleyen dört farklı piyasanın bulunduğu görülmekte olup bu piyasalar arsa, inşaat, emlak/gayrimenkul, finans piyasaları olarak sayılabilir. Bunlardan ilki olan arsa piyasası, Türkiye’de serbest işleyen bir piyasa gibi görünmese de, önemli ölçüde devletin ya da belediyelerin kontrolü dışında işleyen bir yapılanma içindedir. İkinci piyasa inşaat ve konut üretimi piyasasıdır. Türkiye’deki konut / inşaat piyasası diğer konut alt piyasalarına (arsa, gayrimenkul ve finans piyasaları) nazaran devlet müdahalelerinden en az düzeyde etkilenen, serbest piyasa ekonomisine dâhil bir piyasadır. Üçüncü grup ise gayrimenkul piyasasıdır. Bu piyasada yapımı tamamlanmış konutların (arsa bedelleri dahil olmak üzere) satışı ve / veya işletilmesi söz konusudur. Dördüncü ve sonuncu piyasa ise finans piyasasıdır. Türkiye’de birçok erken endüstrileşmiş ülkenin tersi şekilde, konut finansmanı kurumsal olarak sağlanamamaktadır.

4.3.1 İnşaat Piyasası

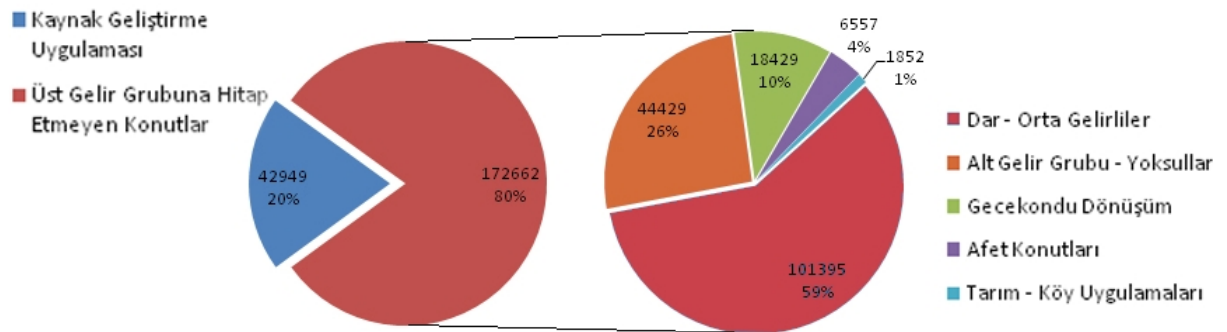
Kulağa çok yakın gelmesine karşın inşaat sektörü konut sektörüne nazaran ufak farklılıklar içermektedir. İnşaat, Akal ve arkadaşlarının da ifadesine göre (1983), “taşınmaz yapıların oluşturulması, yerin doğal topografyasının değiştirilmesi, onarımı ve yıkımını içeren tüm çalışmaları” kapsamaktadır. Dolayısıyla inşaat sektörü sadece konut üretimi değil, altyapı, üstyapı üretimi ile birlikte ticari ve endüstriyel yapıların da inşa edilmesini kapsamaktadır (Erdoğan, 1990). Fakat bununla birlikte inşaat sektörünün konut piyasasına hizmet eden kolu, inşaat sektörünün konut alt sektörü olarak isimlendirilebilir. Konut piyasası ise, bölümün başlangıcında ifade edildiği üzere inşaat sektörü ile olduğu kadar finans, gayrimenkul ve arsa piyasaları ile de ilişki içerisinde olan, konut politikaları sayesinde devlet tarafından yönlendirilen ve konutla (alanı, inşaatı, satışı ve finansmanı ile) ilgili olan her ürün ve hizmeti kapsayan bir pazardır.

Türkiye’de konut inşaat piyasasında yer alan aktörler incelendiğinde özel ve kamu kesimi olarak iki grupta toplanabilir. Yalnız Türkiye’de toplam konut üretiminin ancak %3’lük kısmını kamu kesimi sağlayabilmekte olup bu kamu kurumları arasında genel bütçeye dâhil olan kurumlar, katma bütçeli kurumlar, özel idareler, belediyeler, iktisadi devlet teşekkülleri, ve devletin sermayesine ortak olduğu kuruluşlar sayılabilmektedir. Kalan %97’lik kısım ise özel teşebbüsler, yap-şatçı grup ve yapı kooperatifleri tarafından piyasaya arz edilmektedir. Şekil 4.2 inşaat sektörü içerisinde konut üretimini gerçekleştiren kamu ve özel sektör dağılım payını göstermektedir. Özel sektörün gerçekleştirdiği üretimin üçte biri yapı kooperatifleri tarafından gerçekleştirilirken, kalan üçte ikilik kısım özel kişi (yapı-şatıcılar) ve teşebbüsler (örneğin GYO’lar) tarafından gerçekleştirilmektedir.



Şekil 4.2 2000 yılında İnşaat sektöründe kamu – özel sermaye paylaşımı (DİE, 2000)

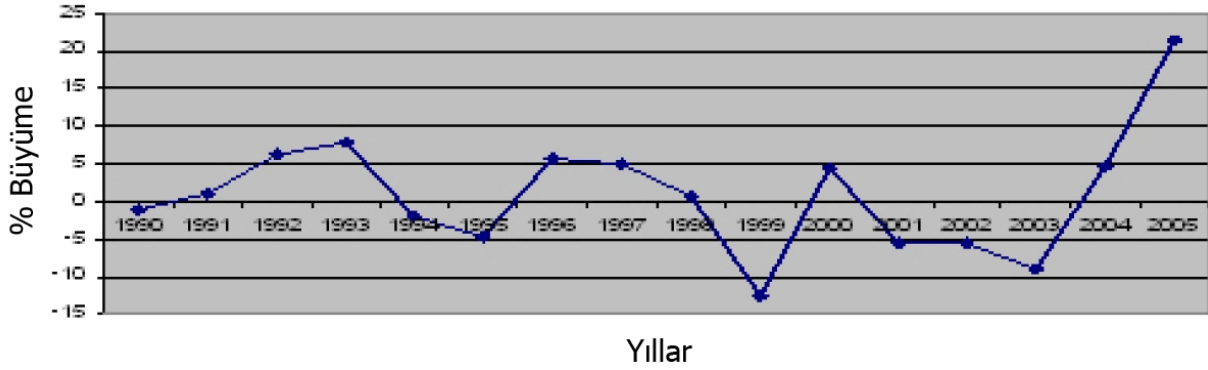
Günümüzde Türkiye’de inşaat piyasası, serbest piyasa ekonomisinin oluşturduğu zeminde işlemekte olduğu söylenebilir. Bununla birlikte özellikle beş yıllık kalkınma planlarında altı defalarca çizilen ve hatta Habitat kararlarından sonra önemi gitgide artan konut sorununu kontrollü bir şekilde çözmek için, 2003 yılında çıkarılan Acil Eylem Planı kapsamında başlatılan planlı kentleşme ve konut üretimi çalışmaları kamu kesiminin konut inşaat piyasası üzerindeki etkisini arttırmıştır. TOKİ’nin verilerine göre 2003-2006 döneminde, bu kurum tarafından 217 bin 319 konutun ihale süreci tamamlanmış ve inşaatına başlanmış, yaklaşık 100 bin konutun ise teslimi yapılmıştır. Bu konutların 101.395’i dar ve orta gelir grubuna, 44.429’u alt gelir grubu ve yoksullara yönelik, 18.429’u gecekondü dönüşüm, 6.557’si afet konutları ve 1.852’si tarım köy uygulamaları kapsamında toplam 172.662’si sosyal konut niteliğindedir. Geri kalan 42.949 konut kaynak geliştirme uygulamasıdır (TOKİ,2009) (Şekil 4.3).



Şekil 4.3 2003 – 2006 Döneminde TOKİ tarafından üretilen konut projeleri

1960’lardan itibaren inişli çıkışlı bir grafik ortaya koyan ve 2000 yılından itibaren durgunlaşan inşaat sektörü büyüklüğü grafiği, 2003 yılında ekonomik istikrarın sağlanması,

faiz ve döviz gelirlerinin düşmesi, ipoteğe dayalı konut satışının gündeme gelmesi nedeniyle hızla gelişen bir sürece girmiştir. İnşaat sektörü 2003 yılının son çeyreğinde büyümeye başlamış, 2005 yılında % 21,5'lik bir büyüme hızı oranına ulaşmıştır. TÜİK verilerine göre; 2006'nın ilk dokuz ayında da yüzde 20,1 oranıyla en yüksek büyüme inşaat sektöründe yaşanmıştır.



Şekil 4.4 1990 – 2005 arasında inşaat sektörünün büyüme yüzdesi (İZTO, 2006)

1999 Depremi sonrası inşaat sektörüne getirilen daha sıkı standart ve yönetmelikler da konut maliyetlerini arttırmış olmasına rağmen piyasada bu konudaki politikaların eksikliği hissedilmektedir. Halihazırda toplam konut stokunun yarısına yakın bir kısmı deprem riski taşımakta ve inşaat sektörünün sadece yeni yapılaşmaya değil, yapıyı çevrenin iyileştirilmesinde de önemini arttırması gerekmektedir. Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri İkinci Konferansında sunulan Ulusal Eylem Planı Raporunda, yaşanabilirlik ölçütleri çerçevesinde konut tanımlamasına çevresel faktörlerin de katılması gerektiği vurgulanmıştır. Konut problemi tanımlanırken, sayıca yeterliliğin yanında kullananın bütçesine uygunluk, yararlanma güvenliği, yapı sağlamlığı, altyapı bağlantılarının yeniliği, kentsel servislerinin varlığı, iş alanlarına ulaşılabilirlik ve konut kalitesi gibi özelliklerin dâhil edilmesi gerektiği belirtilmiştir. Yani konut tanımlaması sadece barınma birimi olmaktan çıkıp, yaşanabilir üniteler olarak tanımlanmaya başlamıştır (Habitat II, 1996).

2003 yılından itibaren hızlanan konut inşaat piyasası eğer istikrarlı bir ekonomik ortam sağlanabilirse hızını artırarak devam ettirmesi beklenmektedir. Ancak Türkiye’de konut inşaat piyasasının önünde önemli sorunlar vardır. Kısaca bu sorunlar, arsa maliyetlerinin toplam konut maliyeti içindeki yüksekliği, vergi oranlarının yüksekliği, malzeme fiyatlarının yüksekliği ve hızlı ve sık fiyat değişiklikleri, sektör içindeki ara eleman eksiklikleri ve Türkiye’de ruhsatlı konut üretiminin denetim altına alınması olarak ortaya çıkmaktadır (Başdoğan, 2007).

4.3.2 Arsa Piyasası

Arsa piyasası, konutun maliyetine olan öneminden dolayı önem arz etmektedir. Zira yapılan inşaatın kalitesi ve kalan maliyetleri ne olursa olsun binanın yer aldığı konum, konutun maliyetinde (Türkiye özelinde) çok değişebilmekte, bu yüzden konut seçiminde önemli bir parametreye dönüşmektedir. Konut piyasalarının işleyişi açısından bir diğer önemli durum ise arsa fiyatları ve arsa arzının yeterli ve sağlıklı olmasının gerekliliğidir. Türkiye’de arsa maliyetlerinin, konut maliyetinin yaklaşık %30 ila %40’ını oluşturması, arsa piyasasının ve dinamiklerinin konut piyasasının üzerindeki etkisini ve önemini anlamamız açısından son derece önemlidir.

1950’li yıllarla başlayan köyden kente göç vakasının beraberinde getirdiği durumlardan bir tanesi, arsa piyasasında arazi mafyalarının ortaya çıkması, kaçak inşaatlar ve devlet alanlarının izinsiz kullanılması ve sonuç olarak ta zamanla kent alanlarının birçok kesiminde spekülasyonların ortaya çıkmasıdır. Kırdan kente göç karşısında gerekli önlemleri alamayan hükümetler, spekülatif arsa fiyat artışlarının, alt yapısı ve planlaması yapılmamış kentsel arsa arzının önüne geçememişlerdir.

Türkiye’de “kentsel arsa” ve “tarım arazisi” olmak üzere iki tür arsa mevcuttur. Kentsel arsa, alt yapı hizmetlerinin tamamlanmış ve imar planlarının yapılmış olduğu arsa tipini ifade etmektedir. Türkiye’de kentin büyümesine bağlı olarak tarımsal toprakların (ya da tarım toprağı olarak kullanılmasa da altyapısı olmayan toprakların) bir kısmında arsa üretilmektedir. Bu şekilde tarımsal toprak olarak tanımlanan arsaların kentsel arsaya dönüşüm süreci üç aşamada gelişmektedir: parselasyon planlaması, altyapının kurulması ve yapı planlaması. Fakat bu tanımlamara rağmen Türkiye’de kentsel arsanın büyük bir çoğunluğu alt yapı ve planlama sürecinden yoksun olarak imara açılmış, politikasızlık bu durumu sürekli görmezden gelmiştir. Tarım ve hazine arazilerinin kaçak yollarla kentsel arsaya dönüşümü ise, Türkiye arsa piyasası üzerindeki en büyük sorunlardan birisidir.

1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ile, kentlerdeki aşırı arsa fiyatı artışlarının ve arsa spekülasyonunun engellemesi, arsa piyasasında düzenleyici alımların yapılması, konut, sanayi, turizm veya çeşitli kamu hizmetleri için ihtiyaç duyulan kamulaştırmaların yapılması ve arsa sağlamak amacıyla 1969 yılında Arsa Ofisi’nin kurulması sağlanmıştır. Ancak Arsa Ofisi elindeki kaynakların yetersizliği ve içinde olduğu sistemden dolayı görevini yeterince gerçekleştirememiş, hatta ve hatta devlet Arsa Ofisi’ne sadece planlanmış alanlar için kamulaştırma yetkisi vermiş, Arsa ofisinin kentlerin gelişme alanlarında arsa satın alarak stok yapmasına ve böylece arsa piyasasına müdahale etmesine engel olmuştur (Keleş, 2002).

Arsa Ofisinin kuruluş amaçlarına benzer nedenlerden dolayı Türkiye’de belediyeler de, 1580 sayılı Belediye Yasası’nın 15.Madde’sinden yola çıkarak arsa konusunda piyasaya müdahale etme ve arsa sunusunda bulunma yetkisine sahiptirler. Ancak bu görev belediyelerin zorunlu görevleri arasında değildir. Bununla birlikte Türkiye’de belediyelerin arsa stoku yapacak kaynağı bulunmamaktadır. Yani aslında bu kanunla belediyelere gerçekleştirme olanakları olmayan bu yüzden de kendileri için zaten önceliksiz bir yetki verilmiştir.

Türkiye’de arsa piyasasına müdahale edebilecek bu kurumlar çeşitli nedenlerden dolayı yeterli düzeyde arsa sunusu gerçekleştirememiş ve mutlak rantların oluşmasına engel olamamışlardır. Tekelci rantlar ise planlı gelişmeyen şehirlerde önemli ölçüde arsayı yatırım aracına dönüştürmüştür.

Türkiye’de 1980 sonrası dönemde, arsaya yönelik başlıca müdahale araçları planlama, vergilendirme, kamulaştırma, satma ya da kiralama olarak sayılabilir. Ancak devlet müdahalesinin (özellikle gereken altyapı yatırımlarının yapılması ve piyasanın kontrolü açısından) şart olduğu kentsel arsa üretimi, özel çıkarların yönlendirmeleriyle gelişmiş, arsa fiyatlarındaki aşırı ve yapay artışların önüne geçilememiştir.

Sanayileşen ve özel sektörün güçlenmiş olduğu 1980 sonrası dönemde, küreselleşmenin de etkisiyle Türkiye dışa açılmaya başlamıştır. Sadece yurt içinden değil, yurt dışından da kentsel arsa piyasasının etkilendiği bir sürece girilmiştir. 1990’lara gelindiğinde AB sürecinde pazar koşullarının yeniden düzenlenmesi ve dışa dönük politikalar nedeniyle yabancıların mülk edinebilmesi kolaylaşmıştır. Özellikle orta yaş üstü ve emeklilerin Türk kıyılarına talebinde artış olmuştur. Kısaca bu süreçte yabancılara toprak satışı tarım arazilerinin plansız kullanılmasını ve talep artışı sonucunda spekülative bir arsa piyasası ortaya çıkarmıştır.

Sonuç olarak Türkiye’de hızlı kentleşme ve siyasi nedenlerden dolayı arsa piyasası devletin kontrol edemediği bir piyasa mekanizması oluşturmuştur. Gelir dağılımındaki eşitsizlik ve arsa spekülasyonu, ani ve normalin üstünde kentsel arsalarda değer artışlarına neden olmaktadır. Türkiye’de nüfus ve kentleşme hızının hala yüksek oluşu, kentsel arsaya talebi artırmaktadır. Bu noktada devletin alt yapısı ve planlaması tamamlanmış kentsel arsa üretimine önem vermesi gerekmektedir. Ancak bu üretim konut ihtiyacı verilerine bakıldığında yetersiz görülmektedir. Bu politikayla birlikte kent merkezi içinde yapıları çevrenin iyileştirilmesi ve atıl ve verimsiz kullanılan kentsel arsalar üzerinde politikalar üretilmesi de son derece önemlidir (Başdoğan, 2007).

4.3.3 Finans Piyasası

Türkiye’de bugüne kadar konut açığını oluşturan en önemli faktörlerden bir tanesi konut finansman sorunudur. Gelişmekte olan bir ülke konumunda bulunan Türkiye’de konut finansmanı kurumsal anlamda tam olarak yerleşmediği ve atılması gereken adımlar ekonomik sebepler nedeniyle zamanında atılmadığı için ülkemizde konut sektörü birçok ülkenin gerisinde kalmıştır. Türkiye’de yıllardan beri süregelen istikrarsız bir ekonomi, yüksek enflasyon ve reel faiz oranları nedeniyle uzun vadeli borçlanmanın mümkün olmaması, diğer bir deyişle bankaların verdiği konut kredisi vadelerinin yeterince uzun olmaması nedeniyle kredi kullanarak konut sahibi olmak isteyen hanehalklarına uygun ödeme şartları sunulamamış ve orta – dar gelirli kesim konut almak için kendi tasarruf ve imkanlarını zorlamak durumunda kalmıştır. Konut alıcısına yeterli kredinin sağlanamadığı, konut üreticisine yatırım finansmanı konusunda destek veremeyen bir konut finansman sisteminin etkinliği, hem tüm tarafların ihtiyaçlarına yönelik konut üretiminin hem de alım zorluğu yaşayan kesimlerin kiracı olarak ya da daha düşük statüdeki bir evde yaşamlarını sürdürmeye devam etmesine neden olmaktadır. Bu yüzden son dönemde etkin bir konut finansman sistemi kurulmaya çalışılmakta olup yasal altyapı tamamlanmak üzeredir. Günümüzde Türkiye’de konut kredilerinin toplam krediler içindeki oranı özellikle batı ülkelerine kıyasla çok daha düşüktür. Bu düzenlemelerin gerçekleşmesi halinde, konut kredilerinin toplumun daha geniş kitleleri tarafından kullanımı kolaylaşacak, yasal konut piyasası güçlenecek, konut sektöründeki kayıt dışı spekülasyon karlar ortadan kalkacaktır. Bu nedenle “Mortgage Sistemi”nin doğru olarak Türkiye’ye uygulanması, konut alanlarında kalitenin iyileştirilmesi ve geniş kesimlerin konut edinme olanaklarının arttırılmasına katkı sağlayacaktır.

Ülkemizde vatandaşlarımız satın alacakları konutları kendi kaynaklarıyla veya şahsi ilişkilerini kullanarak finanse etmekte, mali piyasalar aracılığı ile konut finansmanı ise çok sınırlı bir kademede kalmaktadır. Halen vatandaşlarımızın kendi kaynakları ile veya yakınlarından ödünç almak suretiyle ev sahibi olma oranı %89’dur. Yine öz kaynakların birleştirilmesi anlamına gelen kooperatif sisteminin kullanılması yoluyla konut edinimi oranı da %8’dir. hane halkının konut edinebilmek için kurumsal bir biçimde finansman sağlayabildiği tek alan, banka konut kredileridir. Konut kredilerinin konut alımında kullanılma oranı ise sadece %3’tür. Bu tablo bize, konut finansmanı konusunda türkiye’de ciddi bir sıkıntı bulunduğunu, vatandaşlarımızın dışarıdan kaynak sağlayamamaları nedeniyle konut alımında zorlandıklarını göstermektedir

Bu açıdan bakıldığında, Türkiye’de konut finans piyasasını genel olarak kurumsal, kurumsal

olmayan ve ipotekli konut finansmanı olarak üç başlık altında özetleyebiliriz.

Tablo 4.2. Türkiye’de finans piyasası’nın bileşenleri

Kurumsal Olmayan Konut Piyasası	Kurumsal Konut Piyasası	İpotekli Konut Finans (Mortgage) Piyasası
▪ Geleneksel Sektör ▪ Konut Müteahhitleri (yapsatçılar) ▪ Yapı Kooperatifleri ▪ Kendi Evini Kendi Yapma	▪ TOKİ ▪ Bankalar ▪ Sosyal Güvenlik Kurumları ve Dayanışma Sandıkları ▪ Yerel Yönetimler	▪ Kurumsal Yatırımcılar ▪ Bireysel Yatırımcılar

4.3.3.1 Kurumsal Olmayan Konut Finans Piyasası

Türkiye’de konut finansmanı (%89 gibi yüksek bir çoğunlukla) insanların kendi birikimleri, borç alma veya miras yoluyla sağlanmaktadır. Ancak ülkenin gelir düzeyi ve dağılımı göz önüne alındığında, Türkiye’deki geleneksel konut finansmanının daha karmaşık bir yapıya sahip olduğu ortaya çıkmaktadır. Özellikle gelir düzeyi düşük grubun tek seferde ödeme yoluyla konut sahip olabilme imkânlarının kısıtlı olması ya da kurumsal bir şekilde finansman sağlayabilme olanaklarının da sınırlı olması nedeniyle, konut almak isteyenler

- Miras yoluyla konutun kalması
- Aile içi veya arası borçlanma
- Arkadaş çevrelerinden borç alma

gibi çok çeşitli kaynakları değerlendirerek kullanmaktadır. Bugünkü kurumsal finans piyasasının Türkiye’de kurumsal konut finansman piyasasının yeterince yaygınlaşmamış olması, dar gelirli grubun kurumsal finans piyasasının koşullarına uygun gelir düzeyinde olmaması ve kurumsal finans kurumları açısından ise bu grubun riskli görülmesi nedenlerinden dolayı, Türkiye’de konut alıcılarının büyük bir kısmı yukarıda özetlenen veya bunlara benzer kişisel ilişkilere dayalı çözümleri üretmek zorunda kalmaktadır. (Alp ve Yılmaz, 2000)

Kendi finans kaynaklarını kullanarak konut üretimi yapan gruplara arasında konut müteahhitleri ya da halk arasında bilinen ismiyle yapsatçılar; yatırımcıların birleşmesi ve konutu, inşa bedelini bir araya getirerek oluşturması sonucu kendi konutu üreterek sahiplerine

teslim eden konut yapı kooperatifleri; ya da Anadolu'da özellikle kırsal kesimde oldukça yaygın olan kendi konutunu kendisi yapan kişiler sayılabilir.

Müteahhitler çoğu zaman kendi sermayeleri ile arsa alarak ya da arsa karşılığı daire vermek yolu ile çoğu zaman konut bedelinin tamamını peşin satarak faaliyet göstermektedirler.

Yapı kooperatifleri kişilerin kendi konutlarını yaptırmak amacıyla bir araya gelerek oluşturdukları, kar amacı gütmeyen kuruluşlardır. Bu kuruluşlar üyelerinden aldığı aylık veya dönemlik ödemelerin bir havuzda toplanması yoluyla konut üretimini gerçekleştirmektedir. Yönetimlerinin genelde üyeler arasından birisi olması ve çoğu zaman profesyonel olarak konut inşaatı tecrübesi olmaması sebebiyle sorun yaşayan bir konut üretici tipidir.

Daha çok kırsal alanlarda yaygın olan bu konut üretim tipi arazinin sağlanmasından sonra malzemenin ve gerektiğinde iş gücünün de satın alınmasıyla, halk kendi konutlarını inşa ettirebilmesi durumuna dayanır. Dar gelirli grupların çok tercih ettiği bir yöntem olup Türkiye'deki gecekonducuların ve kaçak yapılaşmanın altında yatan başlıca sorun da maalesef kendi evini kendi yapma yöntemi olarak karşımıza çıkmaktadır. Özellikle kırsal bölgelerden kentlere göçenlerin kentlerde konut satın alma ya da kiralama olanakları bulunmamaktadır. Yoksulluktan ve geçim şartlarının zorluğundan dolayı büyük kentlere iş bulma umuduyla gelen bu grup, kendi evini kendi yapmaya ve bunu yaparken de kent çeperlerinde alt yapısı olmayan, imara açılmamış alanlarda da kaçak olarak konutlarını inşa etmektedirler.

4.3.3.2 Kurumsal Konut Finans Piyasası

Türkiye'de 1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle hızlı kentleşme ve nüfus artışı karşısında ortaya çıkan konut açığının ve kaçak yapılaşmanın önüne geçilmeye yönelik önemli bir adım atılmış, bugüne kadar konut üretimi için oldukça kısıtlı oranlarda kredi sağlayan Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Bankalar, sosyal Güvenlik Kuruluşları, ve Sigorta Reasürans Şirketleri'ne Toplu Konut İdaresi (TOKİ) eklenmiştir.

O dönemde Türkiye'de konut kredisi sağlayan kuruluşlardan Bayındırlık ve İskân Bakanlığı gecekondu bölgelerindeki dar gelirli ailelere, Sosyal Güvenlik Kuruluşları da kendi üyelerine konut edindirmeye dönük fon sağlamışlardır. Mali Kurumlar ise maddi olanaksızlıklardan dolayı sınırlı kredi sağlamış, kimi zaman ise hiç kredi vermemişlerdir. Ülke genelinde belli koşulları yerine getiren müteahhit ya da alıcı tüm vatandaşları kredilendiren tek kuruluş ise Türkiye Emlak Bankası olmuştur. Ancak bu kurumun finanse ettiği konut edindirme olanaklarının üst ve orta gelir gruplarına yönelik olduğu söylenebilir. Bu bankanın faaliyetleri ise 2001 tarihinden itibaren durdurulmuştur.

1984 yılında kurulan Toplu Konut İdaresi kar amacı gütmeyen ve kooperatifler aracılığıyla üretimin arttırılmasını amaçlayan; kaynağını ise ithalat, akaryakıt, tekel ürünleri ve yurt dışı seyahatlerinden alınan vergilerle sağlaması amaçlanan bir kurumdur. 1984 yılından itibaren, Türkiye’de konut ipotek kredisi sunan tek kuruluş olan Toplu Konut İdaresi, 1984- 1990 döneminde üç ticari banka aracılığıyla 250.000 den fazla konutun finansmanını sağlamıştır. Ancak sağlanan ipotek kredilerinin konut maliyetlerine oranı %20 dolayında kalmıştır. Bununla beraber 2003 yılında Hükümet’in çıkardığı acil eylem planı kapsamında TOKİ’nin imkanları genişletilmiş ve 2003-2006 arası dönemde yaklaşık 217.319 adet konutun ihalesi yapılmıştır (TOKİ, 2006). Son yıllardaki çalışmalar Toplu Konut İdaresi’nin kurumsal konut finansmanı konusunda önemli bir boşluğu tamamladığını göstermekte, ancak dar gelirliilere yönelik konut açığının yüksek oluşu ve bu konudaki talebin fazlalığı, bu kurumun tek başına konut sorununa çözüm olamayacağını göstermektedir.

Konut finansmanında bankalar cephesine gelindiğinde ise 1979 yılına kadar sadece Emlak Bankası, Öğretmenler Bankası ve Vakıflar Bankası’nın konut kredisi vermesine izin verildiği, fakat diğerlerinin yine de 90’lı yıllara kadar çok etkin bir şekilde kredi sağlayamadığı görülmüştür. Fakat bu tarihten sonra da sunulan kredilerin faizinin mevduat faizinden yüksek olması ve anapara ve faiz tahsilatını aynı anda yapabilmesi ve ödemelerde başlangıçta faiz payının daha yüksek olması, bankaların yüksek faizli ve kısa vadeli konut kredileri piyasaya sunmalarına neden olmuştur. Kısacası kısa vadeli fon toplamakta olan ticari bankaların, uzun vadeli krediler vermesi mümkün olamamıştır (Alp ve Yılmaz, 2000). Hükümetin 1999 yılı sonunda uygulamaya koyduğu istikrar programının ve enflasyonun da %10’lar düzeyine düşmesi ile bankalar 2000 yılı itibari ile uzun vadeli konut kredileri verebilmeye başlamışlardır.

Türkiye’de bireysel konut kredisi sağlayan ya da yapı kooperatiflerine fon aktaran bir diğer kesim ise Sosyal Güvenlik ve Dayanışma Sandıkları’dır. Bu kurumlar Emekli Sandığı, Sosyal Sigortalar Kurumu, Bağ-Kur, OYAK (Ordu Yardımlaşma Kurumu) olarak sıralanabilir. Bu kurumların konut kredisi verebilecekleri yasalarla belirlenmiş ancak bu kurumların sağladıkları krediler genellikle kısa vadeli olmuş ve kurumsal kredi finansmanında kullanılan kredi araçları kullanılmamıştır (Başdoğan, 2007).

Sonuç olarak Türkiye’de kurumsal anlamda konut finansmanı sağlayan kurum ve kuruluşlar ve bunların sağladıkları fonlar gelişmiş ülkeler ile karşılaştırıldığında nitelik ve nicelik bakımından oldukça yetersizdir. Sağlanan fonların genel anlamda çağdaş finansman teknikleri ile sağlanamadığı ortaya çıkmaktadır (Başdoğan, 2007).

Soyak Holding Yönetim Kurulu üyesi Emre Çamlıbel'e göre bir diğer sorun ise Türkiye'deki yüksek konut ihtiyacına rağmen konut fiyatları üzerindeki ciddi vergi yüküdür (Çamlıbel, 2007).

4.3.4 Gayrimenkul Piyasası

Gayrimenkul piyasası Karvel ve Unger'in (1991) tanımladığı gibi birçok uzmanlık alanının birleştiği önemli bir araştırma alanıdır. Bu piyasa pazarlama, ekonomi, finans, sosyoloji, idari bilimler ve hukukun arsa ve bina kullanımı ile ilişkisini olduğu kadar bu araştırma disiplinlerinin insanın ve gayrimenkul kaynaklarının insan tarafından kullanımını incelendiği bir yapıya sahiptir. Dipasquale ve Wheaton (1996) gayrimenkulun en çok rastlanan tanımının "inşa edildikleri arazide bulunan ve kullanıcısı olmayan ulusal bina stoğu" olduğundan bahseder.

Brown ise (1965), gayrimenkul pazarını farklı malların oluşturduğu bir kompleks (ya da bileşke) olarak tanımlamış ve bu malları şu şekilde sıralamıştır:

1. Yerleşimler

- a. Standart yeni evler, yeni gelişen ya da varolan mahallelerde
- b. Yeni olmayan fakat ömrünü de doldurmamış nitelikteki evler
- c. Kullanım ömrünü doldurmuş evler,
- d. Özel konut tipleri - 'Pazardışı evler'

2. Boş yerleşime açık arsa

3. Ticari mülkler

- a. Dükkanlar
- b. Ofisler
- c. Diğer ticari mülkler

4. Endüstriyel mülkler

5. Çiftlikler

6. Doğal Kaynak mülkleri

- a. Kömür
- b. Petrol
- c. Diğerleri

Türkiye’de, gayrimenkul sektörüne konut özelinde bakılacak olursa geçmişte göreceli olarak konutların yarısından fazlasının kötü koşullarda, kalabalık ailelerin yaşadığı, konut finansmanının kişisel tasarruflarla veya resmi olmayan akraba veya arkadaş ilişkileri ile finanse edilen mülk konutlardan oluşmakta olduğu söylenebilir. Ancak 1980’lerden bu yana yaşanan gelişmeler sonucunda Türkiye’de geleneksel konut üretim süreci hızlı bir değişim sürecine girmiştir. AB ülkelerine benzer, piyasa ilişkilerine dayanan, kurumsal konut üretimi ve konut finansman yöntemleri Türkiye’de de uygulanmaya çalışılmaktadır.

Konut emlak piyasasının genel belirleyicilerinden biri olan konut sahipliliği (*housing tenure*) , Türkiye’de demografik, sosyo-ekonomik, coğrafi ve siyasal nedenlerden dolayı farklı özellikler taşımaktadır. Bu farklılıklar ülke içerisinde kentsel ve kırsal ya da bölgesel farklılıklar göstermekle birlikte, AB ülkeleri ile de belirgin farklılıklar göstermektedir. Ancak Güney Avrupa ülkeleri ile önemli benzerlikler söz konusudur. Türkiye’deki duruma bakıldığında oturan konutu mülkiyet durumuna göre 4 ayrı grupta toplayabiliriz.

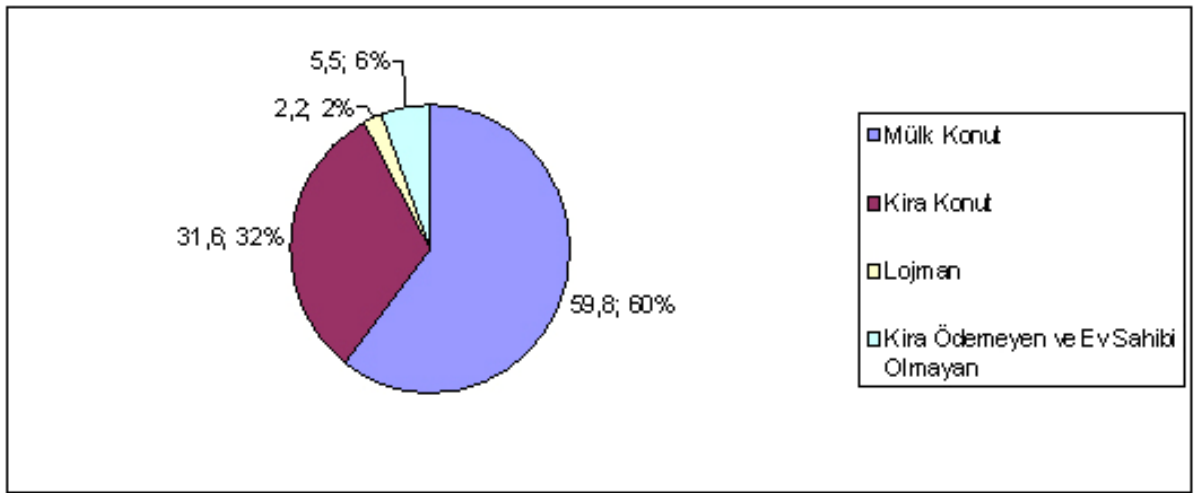
1. Ev sahibi olan hane halkları (Mülk Konut)
2. Kiracı olan hane halkları
3. Lojmanda oturan hane halkları
4. Kira ödemeyen ancak ev sahibi olmayan hane halkları

Konut Sahipliliği

Mülk Konut

Türkiye’de ev sahibi olan hane halkı sayısı hala yüksek ve artmaktadır. 2000 yılında Türkiye genelinde il ve ilçe merkezleri toplamına bakıldığında, ev sahipliliği oranının %59,8, kiracılık oranının ise %31,6 olduğu görülmektedir. Bunun dışında lojmanlarda oturanların oranı %2,1, oturdukları evin sahibi olmayıp, kira ödemeyenlerin oranı ise %5,5dir (Şekil 3.35). Konut Müsteşarlığının 2003 yılında yaptığı araştırmaya göre, ev sahipliliği oranının büyük şehirlerde azaldığı, kiracılık oranının ise arttığı görülmektedir. Bu sonuca bakılarak kiracılığın daha kentsel nitelikte olduğu ve kent dışında geleneksel konut üretim sürecinin hala sürmekte olduğu söylenebilir. Benzer nedenlerden dolayı kişi başına düşen GSMH açısından Türkiye

ortalamasının altında kalan illerde konut sahipliği oranının arttığı ve bu oranın %64'lere çıktığı tespit edilmiştir. Sosyo-ekonomik açıdan az gelişmiş kentlerde ev sahipliliği oranlarının yüksek olmasının nedeni bu kentlerde konut sunusunun yetersiz olması ve mali piyasaların yeterince gelişmemiş olması nedeniyle kiracılık sektörünün gelişmemesi olarak tespit edilmiştir (Konut Müsteşarlığı, 2003). Ülkenin güneyine doğru gidildikçe ev sahipliliği oranının arttığı gözlenmektedir. Bununla birlikte hane halkının gelir düzeyi düştükçe kiracılık oranı artmaktadır. Yine denize kıyısı olan illerde de birden fazla eve sahip olan ailelerin sayısı artmaktadır ve buna paralel olarak kiralık konut piyasası daralmaktadır. Bunun başlıca nedeni de iklim, kültürel nedenler ve yazlık konut (ikinci konut) oranının yüksek olmasıdır.



Şekil 4.5 Türkiye’de 2000 Yılında Konut Sahipliliği (DİE, 2000)

Türkiye’de mülk konutun gelişimine baktığımızda dört önemli devlet politikası bu sektörü önemli şekilde biçimlendirmiştir. Bu politikalar konut sahipliğinin teşviki ve dar gelirli konut sahibi yapmaya yönelik yasalar, emlak vergi yasaları, kat mülkiyeti yasası ve imar afları ya da ruhsatsız konutları yasallaştırmaya yönelik çıkarılan yasalar olarak özetlenebilir.

Konut sahipliliğini teşvik eden yasalar 1940’lı yılların ikinci yarısından itibaren hükümet planlarına alınmaya başlanmış ve genellikle bu programlar ile konut sahibi olamayan yoksul kesime yönelik ucuz ve sağlıklı konutların üretilmesinden ve öneminden bahsedilmiştir. Bu yasalar özetlenecek olursa çoğunlukla bütün hükümetlerin konut sahipliliğini ve özel mülkiyeti teşvik ettiği söylenebilir. Günümüz Türkiye’sinde de hala konut sahipliliği teşvik edilmektedir. Bunun başlıca nedenleri arasında konut üretiminin istihdam yaratma özelliği, işsizlik oranını azaltıcı, halkı tasarrufa yöneltti ve ekonomiyi hızlandırıcı etkilerinin olması da önemli nedenlerden birkaçı olarak eklenebilir.

Konut sahipliliğini ilgilendiren bir diğer devlet politikası ise emlak vergileridir. 1980’li yıllarda

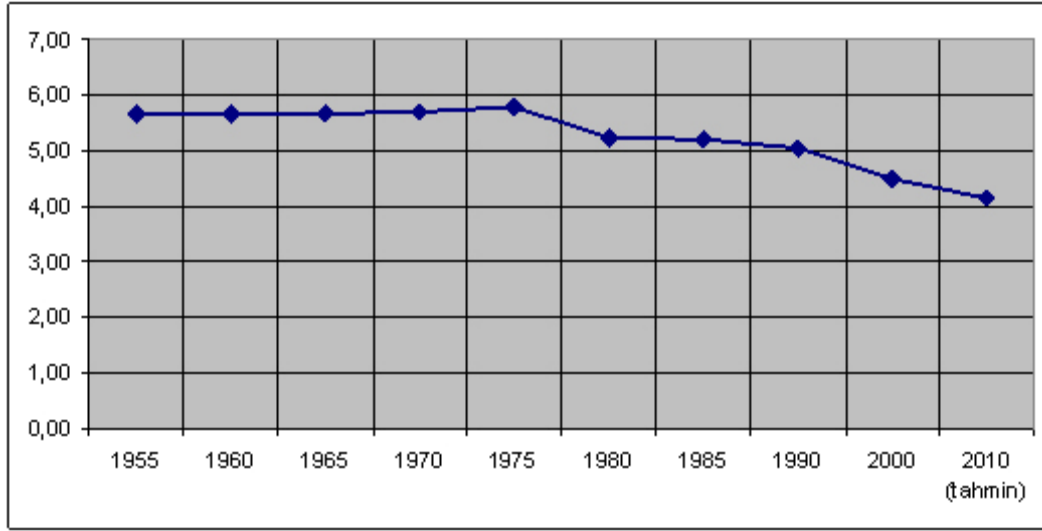
emlak spekülasyonunu önlemek amacıyla çıkarılan emlak vergi yasaları, 1980'lerin sonunda konut sahipliğini teşvik etmek ve konutun kiraya verilmesini kolaylaştırmak amacıyla azaltılmış ve vergi muafiyetleri gündeme gelmiştir. 1990'lı yıllara gelindiğinde ise konutun değeri ve değer artışları oranında vergilendirme yöntemleri denenmeye başlanmıştır. Bunun başlıca sebebi hızlı kentleşme sonucunda ortaya çıkan kentsel gayrimenkul rantlarının önlenmesi olarak düşünülebilir.

1960'ların ortalarında ilk kez gündeme gelen kat mülkiyeti kanunu, özellikle büyük şehirlerde yapsatçı üretim biçiminin temelini oluşturmaktadır. Türkiye'de konut arzının büyük bir bölümü bu modele dayanmaktadır. Tek bir binanın bağımsız bölümler halinde mülk edinebilme temeline dayanan bu yasa, 1960'lardan bu yana şehir merkezlerindeki tek veya iki katlı bahçeli evlerin apartmanlaşma sürecini başlatmıştır.

Konut sahipliğini ilgilendiren diğer devlet politikası ise yasal süreç içinde gerçekleşmeyen yapılaşmanın meşrulaştırılması ve affı ile ilgili yasalardır. Bu yasalar ilk olarak 1960'ların ortalarında gündeme gelmiş ve alt yapısı olmayan konut alanlarına yol, su, elektrik ve kanalizasyon gibi alt yapı hizmetlerini götürmek gibi sağlıklaştırıcı çabalar içermekle başlamıştır. 1970'lerin ortalarına gelindiğinde bu yasalar af ve meşrulaştırma yöntemleri şekline dönüşmüş ve kaçak yapılaşma meşrulaştırılmaya çalışılmıştır. Bu yasaların nedenlerinden biri de hükümetlerin popülist yaklaşımları ve oy kaygılarıdır. Böylelikle Türkiye'de konut sahipliliği, bina kalitesi ve kentsel nitelik açısından tartışmalı bir konu haline gelmiştir. Sonuç olarak gecekondularla ilgili yasalar aslında konut sahipliğini teşvik eder gibi gözükmeyle birlikte, çağdaş anlamda kentsel yapının kurulmasında ve sosyal ve fiziksel anlamda yaşanılabilir konut alanlarının oluşmasında önemli engeller oluşturmuştur.

Türkiye'de 2000 yılında yapılan sayıma göre ortalama hane halkı büyüklüğü 4,5'tir. Bu oran İstanbul'da 3.85, Ankara'da 3.82'dir. Ancak ülkenin Doğu illerinde ortalama hane halkı büyüklüğü 6-8 arasında değişmektedir (DİE, 2000). Doğu bölgesinde bu rakamın fazla oluşu bu illerin konut açığı olan iller olması ve geleneksel kalabalık aile yapısının halen devam etmekte olması ile açıklanabilir.

2010 yılında hane halkı büyüklüğü 4,16'ya düşeceği tahmin edilmektedir.(DİE,2000) Bu sonuca dayanarak gelecek on yıl içerisinde gizil kiracılığın azalacağı ve mülk konuta talebin artacağı varsayılabilir (Şekil 3.39).



Şekil 4.6 Türkiye’de Hane Halkı Büyüklüğünün Yıllara Göre Dağılımı (DİE,2000)

5. KONUT ÜRETİMİNDE KULLANICI PROFİLİ DEĞİŞİMİNİN MEKÂN OLUŞUMUNA ETKİSİ

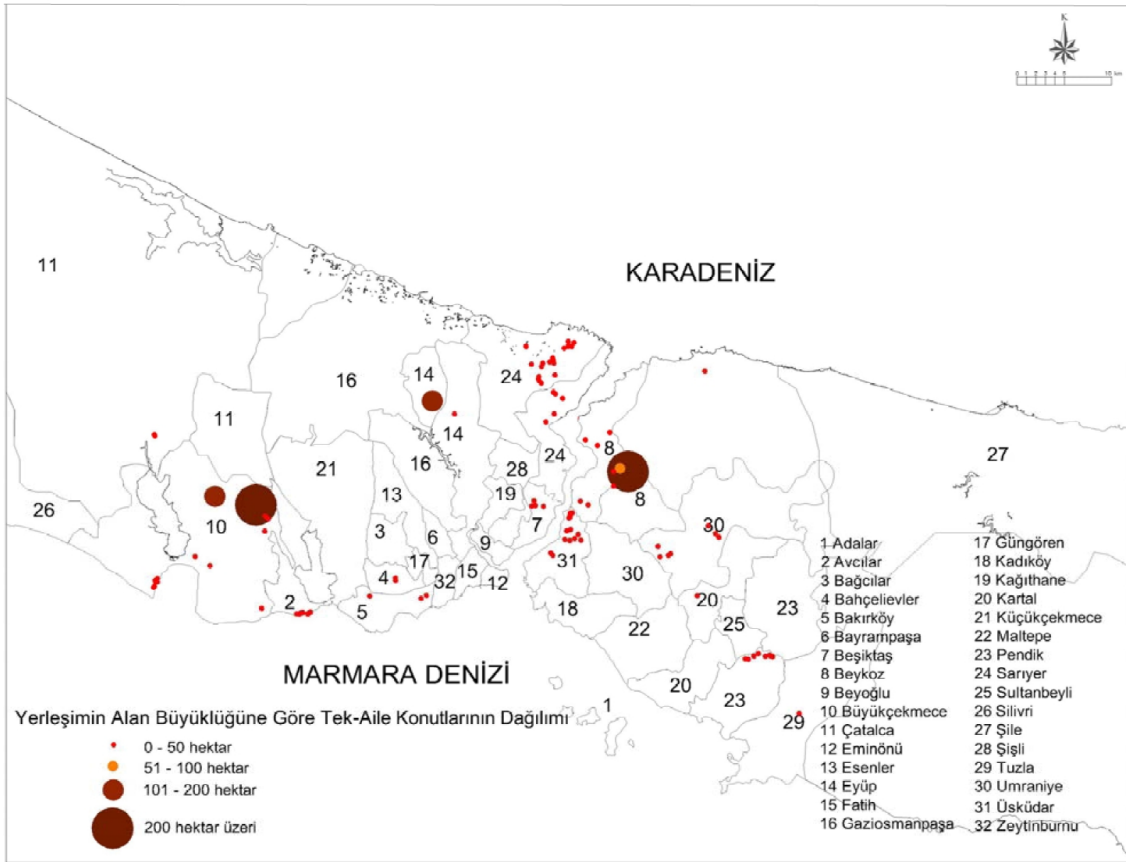
Konutların, kendi başlarına birer meta olduklarından dolayı farklı özelliklerden oluşmaları sözkonusuydu. Her bir konut sahip olduğu özelliklerden dolayı farklı fiyatlara üretilmekte ve satılmaktadır. Satış ve üretim maliyeti arasındaki oransa konutun bulunduğu lokasyonun rant değerine göre değişebilmektedir. Özet olarak her konutun farklı fiyata sahip olmasını belirleyen üretim teknolojisi, inşaat malzemesinin ve işçiliğin kalitesi, tasarım ve projede özgünlük, konum, ek olanaklar, iç ve dış mimari gibi birçok özellik bulunmaktadır. Kısaca, temelde aynı ihtiyacı karşılıyor gibi görünmesine rağmen, tamamen aynı özelliklere sahip farklı konumlarda inşa edilmiş iki konutun da alıcı bulabiliyor olması durumu ancak ve ancak farklı sosyoekonomik ve psikolojik sebeplerle açıklanabilir.

Tam da bu noktada kentsel mekanın tanımını yapmak gerekirse, kentsel mekân kavramı İnceoğlu tarafından iç mekânların uzantısı olarak ortaya çıkan, insanların fiziksel ve psikososyal gereksinimlerini karşılayan ve içinde insanlar arası ilişkilerin bulunduğu yerler biçiminde tanımlanmıştır (İnceoğlu v.d., 1995). Dolayısıyla kavramsal olarak fiziksel olduğu kadar sosyal, kültürel ve psikolojik boyutlara sahiptir.

Bu çalışmada konutları, birbirine yakın özelliklerine göre gruplandırırsak, her konut grubunu tercih eden kullanıcı gruplarının özelliklerine “konut kullanıcı profili” denilebilir. Birbirine benzer toplumsal gruplar genellikle birbirine yakın bölgelerde oturacaklarından dolayı belli bir yerleşim biriminde / bölgesinde oturan konut sakinlerinin, kati olmamakla birlikte az çok birbirine yakın bir konut kullanıcı profili sergileyeceği kabul edilebilir. Bu tip gruplaşmalarla yerleşim bölgesinde ortaya çıkacak yeni yapılaşmaların da ister istemez konut üreticileri tarafından, o çevrenin hâkim özelliklerini yansıtabilecek şekilde tasarlanması sonucunu ortaya çıkartacaktır.

Örneğin İstanbul’da üretilen rezidanslar içerisinde bir kısım proje ise şehrin dış çeperlerinde, merkeze otoyollarla bağlı kapalı ve korunaklı yerleşimler şeklinde tasarlanmışlardır. Güvenliğin üst düzeyde tutulduğu korunaklı yerleşimler, kamusal alanların özelleştiği, kentleşmenin yeni bir formunu temsil etmektedirler. Özellikle duvar ve kapıların, kullanıcılarına güvenlik, mahremiyet ve ayrıcalıklı olmayı garantilediği bu tarz yerleşim projelerinin sakinlerine yüksek standartta kentsel hizmetlerin de sunulması üst gelir grubunun kent çeperlerinde yaşama eğilimini arttırmaktadır. Kentin çeperlerinde bu tür konut alanlarının gelişimine imkân veren büyük arazilerin varlığı, kent merkezine kıyasla düşük

arazi değerleri, doğa ile iç içe olan bu alanların yüksek gelir grubunun talepleri ile örtüşen cazip alanlar olması nedeniyle yerleşim için öncelikle tercih edilen alanlar haline gelmişlerdir (Berköz, 2008). Şekil 5.1’de bu tip korunaklı konut alanlarının İstanbul’daki dağılımı alansal büyüklükleri baz alınarak sunulmuştur. Tablo 5.1’de ise ilçe bazındaki korunaklı lüks konut alanlarının adetlerine göre dağılımları verilmiştir. Burada Pendik, Üsküdar, Ümraniye, Sarıyer, Beykoz ve Büyükçekmece gibi kentin dış çeperlerinde kalan alanların veya kentin içinde oluşturulan korunaklı alanların lüks konut yapılaşması amacıyla kullanılması giderek yaygınlaşmaktadır.



Şekil 5.1. İstanbul Metropoli Alanındaki Tek – Aile Korunaklı Konut Yerleşimlerinin Büyüklüklerine Göre Dağılımı

Bu tip konutlardaki toplam hane sayısına bakıldığında çeperdeki ilçelerde nasıl yaygın oldukları ilk bakışta dikkati çeken hususlardandır. Bu konutların en yaygın olduğu ilçeler arasında Büyükçekmece başı çekerken, Sarıyer ve Beykoz’da da korunaklı yerleşimlerin sayısı şehirdeki kalan ilçelerden önemli ölçüde yüksektir.

Tablo 5.1. Konut Yerleşimlerinin İlçelere Göre Dağılımı (Berköz, 2008).

İlçeler		Yapım Yılına Göre Dağılım	KY Sayısı	KY Konut Birimi Sayısı
Merkez İlçeler	BEŞİKTAŞ	4	4	214
	BAKIRKÖY	3	3	124
	ÜSKÜDAR	13	13	283
Çeper İlçeler	ÇATALCA	2	2	47
	B.ÇEKMECE	15	15	3370
	AVCILAR	7	7	116
	B.EVLER	3	3	126
	EYÜP	2	2	382
	SARIYER	23	23	2078
	BEYKOZ	10	10	2657
	ÜMRANİYE	7	7	432
	KARTAL	1	1	116
	PENDİK	8	8	319
	TUZLA	1	1	102

Birçok araştırmacı bu tip yapılaşmaların etkilerinden bahsetmiş; Landman, Christopherson ve Mitchell, korunaklı lüks konutların kentsel çevreyi dönüştürerek kamusal alanları özel alanlara çevirdiğini savunmuş; Coy ve Caldeira, statü sahibi kesimin, toplumdan ayrışmasının sağlanarak sosyal kutuplaşmanın ve bölünmenin ortaya çıkmakta olduğunu belirtmiş; Low, Marcuse ya da Wilson – Doenges gibi başkaları da bu tür yapılaşmaların sosyal bakımdan izole oluşunu eleştirmiştir. Berköz de şehrin dış çeperlerinde kurulan korunaklı tipteki rezidansların (veya lüks konutların) genellikle, etnik veya aynı gelir grubundaki ailelerin oluşturduğu homojen grupların özellikle güvenlik, konfor ve / veya daha iyi yaşam kalitesi beklentilerini karşılamak üzere kurulduğunu savunmakta ve bu alanları sosyal homojenliğe sahip üst ve üst – orta gelir grubunun yaşadığı konut alanları olarak tanımlanmaktadır (Berköz, 2008).

Çalışmanın bu kısmında kentsel mekânın oluşumunda konut kullanıcı profiline nasıl bir etkisi olduğuna; özellikle kullanıcı profili belirleyen sosyoekonomik farklılıkların bölgeyi ve mekânı nasıl oluşturduğu / dönüştürdüğü irdelenecektir. Şekil 5.2’de İstanbul’daki konut alanları belirtilmiştir.



Şekil 5.2 İstanbul'daki Konut Alanları (Colliers International, 2007)

5.1 Konut Kullanıcı Profilinin Etkisi

Bölümün giriş kısmında da anlatıldığı üzere konut kullanıcı profili aslında konut kullanıcısının temelde sosyoekonomik olarak sınıflandırılması sonucu ortaya çıkan bir gruplandırma. Bu gruplandırma konut kullanıcılarını ekonomik güçleri doğrultusunda sınıflandırmak suretiyle konuttan beklentilerini ve/veya (tapulu veya kiracı olarak) sahip oldukları konutun niteliklerini ortaya çıkartmaya yaramaktadır. Zira düşük, orta veya yüksek gelir düzeyine sahip, farklı sosyoekonomik kesimlerden konut kullanıcılarının bir konuttan beklentileri birbirlerinden tamamen farklıdır. Düşük profilde bir kullanıcı ailesinin sığınabileceği bir meskenle yetinirken, yüksek sosyoekonomik gelir grubuna ait bir konut kullanıcısı yaşadığı meskende farklı işlevler için farklı odalar; misafirleri ya da hizmetliler için ilave kısımlar, çok sayıda banyo ya da hobi odaları isteyebilir. Her ikisinin de bulunduğu ev, kullanıcıların bu isteklerini karşılayabilir, ya da daha iyi bir yeri hayal edebilirler.

Kayseri'de yapılan bir araştırmada konut yer seçiminde hanehalkı, konut, komşuluk ve yoğunluk özelliklerinin etkileri incelenmiş; bu bağlamda üç farklı sosyoekonomik grubun homojen dağıldığı 521 hanelik örneklem içerisinde bir anket düzenlenmiştir. Genel olarak, yapılan istatistikî

değerlendirmeler çalışmaya ait araştırma alanında konuttan memnuniyet düzeyinin gelir düzeyi arttıkça artmakta olduğunu göstermektedir. Dolayısıyla bu araştırmaya göre gelir düzeyinin artması, aslında konut kullanıcısının, bir konuttan beklentilerini maddi gücü sayesinde elde edebildiği veya elde edebileceğini düşündüğü bir yerde yaşadığı; bu sayede düşük gelirli bir konut kullanıcısına göre yaşadığı evden çok daha fazla tatmin olduğunu ortaya çıkartmıştır (Kocatürk, 2005).

Başka bir konutun seçimi sonucu yeni bir yere taşınma durumu hareketlilik olarak tanımlanırsa; hareketliliği, yani aslında (arzu edilen ya da arzu edilene olabildiğince yakın, yeni bir konuta) taşınma halini tanımlayan araştırmalar arasında Pickvance (1974), Speare (1974), Bach ve Smith (1977), Newman ve Duncan (1979), Landale ve Guest (1985), Lu (1999)'nun çalışmaları vardır. Tüm bu çalışmaların öncülleri arasındakilerden Pickvance, aile döngüsü ve mülkiyet durumunun hareketlilik için önemli olduğunu göstermiş ve hanehalkı özelliklerinin de bu konuda temel belirleyici olduğunu savunmuştur. Speare bu durumu kurduğu modelle açıklamaya çalışmış; hareketlilikte, memnuniyetin yer seçimi özellikleri ile hanehalkının özelliklerine aracılık eden bir değişken olduğunu ortaya koymuştur. Speare'nin modelinde yaş, gelir, mülkiyet, iskân süresi gibi değişkenlerinse hareketliliği doğrudan etkilemediği, bu parametrelerin etkisinin konut memnuniyet düzeyine bağlı olduğu düşünülür. Bu model daha sonra Bach ve Smith (1977), Newman ve Duncan (1979), Landale ve Guest (1985), Lu (1999) tarafından da baz alınmış ve geliştirilmiştir. Fakat bu çalışmalar Speare'den farklı olarak hareketliliği belirleyen başka birçok parametrenin memnuniyetten bağımsız hareket ettiğini bulmuştur. Speare'nin modelindeki şu temel sorunlar da bu süreçte dile getirilmiştir.

1. Arka plandaki değişkenler hareketliliği memnuniyet aracılığı ile dolaylı olarak değil bağımsız olarak etkileyebilir
2. Memnuniyet ile ilgili değişkenler taşınma ve hareketlilik üzerinde çok ta etkili değildir. Hatta daha sonra yapılan birçok çalışmada, yapısal değişkenlerin memnuniyetten bağımsız olarak hareketlilik üzerinde daha önemli etkileri bulunduğunu göstermiştir.

Lu'ya göre ise (1998) taşınma niyeti ve konut memnuniyeti kısa dönemde önemli olabilecekken, uzun dönemde önemini yitirmekte olacağını savunmuştur. Bu nedenle Lu, konut memnuniyeti haricinde daha birçok değişkenin hareketlilikte etkili olacağını, taşınma davranışının arkasında çok karmaşık ilişkiler bulunduğunu belirtmiştir.

Hane halkı bilgileri de konut kullanıcı profilinin belirlenmesinde kullanılan istatistiksel değerlerden bir tanesidir ve istenen bölgedeki nüfusun hane sayısına bölünmesi sonucu her konut başına düşen ortalama nüfusa karşılık gelen bir değerdir. Konut bazında bakıldığında son yıllarda hane halkı büyüklüğünün azaldığına; diğer bir deyişle aile büyüklüğünün azalması suretiyle geniş ailelerin sayısının giderek azaldığına ve çekirdek ailelerin sayısının da arttığına önceki bölümde

DİE'nin yaptığı bina sayımında verilen sonuçlara değinilmişti.

Tablo 5.2. Türkiye’de Konut İhtiyacı Öngörülleri (x1000 adet) (Gürlesel, 2006)

YILLAR	HANE HALKI ARTIŞI KAYNAKLI	KENTSEL ALANLAR ARASI GÖÇ	YENİLEME KAYNAKLI	KENTSEL DÖNÜŞÜM KAYNAKLI	TOPLAM
2006	368	150	76	125	719
2007	347	140	77	130	694
2008	354	130	78	135	697
2009	391	120	79	140	730
2010	367	110	80	150	707
2011	337	100	81	155	673
2012	375	90	82	160	707
2013	346	80	83	165	674
2014	353	70	84	170	677
2015	357	60	85	175	677
TOPLAM	3.595	1.050	805	1.505	6.955

Can Fuat Gürlesel’e ait bir araştırmada yıllara göre Tablo 5.2’deki değerler üretilmiştir. Bu tabloda 2006 yılından 2015’e kadarki yıllarda oluşacak konut ihtiyaçları tahmin edilmiştir. Buradan da net olarak görüldüğü kadarıyla hane halkından kaynaklı konut ihtiyacı en çok ihtiyaç duyulan sebep olacaktır. Her ne kadar toplam ihtiyacın beş ila altıda biri kadar yüzdelere sahip olsalar da kentsel alanlar arası göçün sürekli olarak azalırken kentsel dönüşümden kaynaklı hane ihtiyacının sürekli artıyor olması ise dikkat çekicidir.

Özellikle son dönemde bireysel konut finansmanı açısından Mortgage (Tutsat) kredisi sisteminin serbestleşerek yaygınlaşması ile insanların 2006’dan sonra konut alma eğilimlerinde artış olmuştur. Bu durum lüks konutların pazar payını da arttırmış, orta – üst, üst gelir grubuna ait kesimler de en üst gelir grubundakiler gibi rezidans tipi lüks konutların alıcısı sınıfına yükselmişlerdir. Kendi çalışmasında Gürlesel, 23.25 milyar \$’lık menkul kıymet yatırımlarının %60 ila %70’inin yurtdışına ve yabancılara satıldığını; bu miktarın da yaklaşık olarak 16.25 milyar \$’a tekabül ettiğini belirtmiştir. Kalan %30 – 40’lık yerli Pazar payı ise 7 milyar \$ mertebesinde (Gürlesel, 2006).

Gürlesel’in çalışmasında yer alan bir diğer önemli veri de ihraç edilen toplam gayrimenkul miktarıdır. 2015’e yönelik olarak yapılan projeksiyonda yıllar içerisinde yerli ve yabancı yatırımcı oranının da aynı anda arttığı; bununla birlikte yabancı yatırımcıların toplam ihraç içerisindeki oranının da giderek arttığı dikkat çekmektedir. Dolayısıyla projeksiyon, Türkiye’deki yabancı gayrimenkul yatırımının sürekli bir artış göstereceği ve yabancı yatırımcıların gayrimenkulle yerli yatırımcılardan daha fazla ilgileneceğini öngörmektedir.

(Gürlel, 2006)(Tablo 5.3). Bölüm 6.2.2’de de yabancı yatırımlardan ve bunların yıllar içerisinde sürekli geliştiğinden bahsedilmektedir.

Tablo 5.3. Yerli ve Yabancı Yatırımcıların Gayrimenkul Sektöründeki Katılım Oranına Yönelik Öngörüler (Gürlel, 2006)

YILLAR	TOPLAM MENKUL KIYMET İHRACI	YABANCI YATIRIMCILAR	YERLİ YATIRIMCILAR
2007	1.500	1.000	500
2008	1.750	1.250	500
2009	2.250	1.500	750
2010	2.500	1.750	750
2011	2.500	1.750	750
2012	3.125	2.225	900
2013	3.125	2.225	900
2014	3.250	2.250	1.000
2015	3.250	2.250	1.000
TOPLAM	23.250	16.250	7.050

5.2 Sosyokültürel ve Sosyoekonomik Yapı Değişimi

Konutun birçok anlamı ikinci bölümde açıklanmış, kullanım amaçları verilmiştir. Konutlar, bu çalışma boyunca sayılan işlevleri açısından toplumun farklı sosyoekonomik katmanlarından gelen farklı beklentilere maruz kalırlar. Özellikle toplumun farklı kesimleri, farklı ekonomik kazanç düzeylerine ve buna paralel olarak farklı tüketim alışkanlıklarına sahip olacağından her kesimin sahip olduğu (veya kiralamak suretiyle ya da başka şekillerde kullandığı) konutlardan bekledikleri de farklı olmaktadır.

Ülkemizde de konut, toplumun farklı katmanları için farklı anlamlar ifade etmektedir. Konut, öncelikle kullanıcılarının çeşitli tabiat şartlarından ve diğer dış etkilere kendini koruduğu bir barınaktır. Konutun ikinci anlamı ise geleceğe yönelik bir güvence ve yatırım aracı olmasıdır. Özellikle gelişmekte olan ülkelerdeki sosyal güvenlik kurum ve kuruluşlarının ihtiyaca tam olarak cevap veremediği koşullarda konut bir güvence olarak görülmektedir. Üçüncü olarak da konut, tüketim malı ve yatırım aracının ötesinde sosyal bir araçtır. Toplumsal hayatı belirleyen ve insanın çevresi ile içerisinde olduğu etkileşim süreci farklı bölge ve kültürlerden gelen insanların bir arada yaşamasıyla zenginleşir. Özellikle toplu konut bölgelerinde birçok farklı kültür, gelenek, görenek ve eğitime sahip kişiler bir arada yaşamaktadır. Bunun sonucu olarak da insanlar yaşadıkları çevreye kendi kültürlerini ve

yaşam tarzlarını getirmekte, çoğunlukta olduğu alanların kullanım amacını dahi değiştirebilmektedir. Bunun dışında gelir dağılımı açısından üst, orta ve alt gelir gruplarının yaşadığı konutlar da statü olarak farklılık göstermektedir.

Konut, kendisini üretenler (mimarlar, müteahhitler, inşaat firmaları, yatırımcılar ve inşaat mühendisleri... vs.) açısından incelendiğinde ise; öncelikle üretilen bir metadır. Yapımcı yada yatırımcı elindeki kapitali bu sektöre yatırarak bir rant elde etmektedir. Dolayısıyla konut yatırımcı açısından (bazı konut kullanıcılarında da olduğu üzere) bir yatırım aracı olarak görülmektedir.

Konut bulunduğu bölgedeki yerel yönetimler açısından ise kültürel ve ekonomik bir olgudur. Konut üretimi aynı zamanda istihdam anlamına da geldiği için inşaat sektörü, özellikle gelişmekte olan ülke ekonomilerinin önemli dinamiklerinden biridir. İnşaat sektöründeki büyümeyle ülke ekonomilerindeki büyüme genellikle paralellik göstermektedir. Ekonomik dalgalanmalardan çok çabuk etkilenen bir sektör olmasına karşın bu dalgalanmaları büyük ölçüde sübvansede edebilme özelliğine de sahiptir. İleri teknoloji bu sektör için ne kadar önemliyse yoğun iş gücü de bir o kadar önemlidir. Dolayısıyla bu da, işsizliğin yoğun yaşandığı bölgelerde önemli bir istihdam aracı olarak görülmektedir (Öztürk, 2005).

Konut üretiminin arz – talep dengelerine, dolayısıyla bu dengeyi değiştiren sosyoekonomik ve sosyokültürel yapıya bağlı olduğu bir gerçektir. Tam da bu sebeple konut üreticisi hedeflediği pazara ulaşabilmek için hedef kullanıcının sürekli bir değişim içerisindeki ihtiyaçlarını dikkatle izlemeli ve bunlara cevap verebilmelidir.

İstanbul’da konut sektörü ile ilgili en temel sorun sektörün konut talebinin sadece orta gelir ve üstündeki nüfusun konut talebini karşılamakta olmasıdır. Son dönemde yapılan yasal düzenlemelerle izinsiz yapı yapmayı caydırıcı önlemlerin getirilmiş olmasına karşılık alt gelir gruplarına yasal konut piyasasında satın alınabilir konut arzı gerçekleşmediği takdirde sorun çözülemeyecektir (İMP, 2005). Bu durumun bu hale gelmesinde temel etkenin, aslında önceki bölümlerde de değinilen konut politikaları olduğu görülür. Zira İstanbul’da oturan konut kullanıcılarının yüzdesel olarak ayrıştığı, sosyoekonomik açıdan daha düşük ekonomik imkanlara sahip kesimin, özellikle 60’lardan bu yana artan göçle birlikte yüzdesel olarak arttığı, veya sosyokültürel açıdan şehirdeki yüzdece hakim kullanıcının kullandıkları konuttan beklentilerinin çok ta yüksek olmadığı birçok raporda vurgulanmıştır. Halihazırda sağlıklı, altyapı açısından eksik, şehrin çeperlerinde sayıca giderek artan gecekondulaşmanın ve arazi talanının en büyük sebebi de budur. Bu durumun tersine döndürülmesi ve konut kullanıcılarının aslında olması gereken kalitede konut sahibi olması için gereken altyapının

birçok kurum tarafından elbirliğiyle sağlanması gerekmektedir.

Bahsi geçen “satın alınabilir konut” ihtiyacı GYODER’in VII. Gayrimenkul Sempozyumu’nda da Soyak Genel Müdürü Emre Çamlıbel’in sözleriyle vurgulanmıştır. Sosyoekonomik açıdan dezavantajlı kesimlerin de kendi konutlarına sahip olabilmesi için konut politikaların yeniden düzenlenmesinin gerekliliği, konut ödeme koşullarının daha ödenebilir boyutlara çekilebilmesi ve dolayısıyla buna uygun bir finansman sisteminin kurulmasının gerekliliği ile konut üreticisine de destek verilmesi ihtiyacı satın alınabilir konut sisteminin yaşayabilmesi için temel gereklilikler olarak tanımlanmıştır (Çamlıbel, 2007). Tablo 5.4’te görülen konut ihtiyacı öngörülleri GYODER tarafından yapılan bir araştırmanın bulguları arasında yer almaktadır. Burada hane halkı sayısı başlıklı kolonda konut almayı düşünen ve bunun için 75000 TL konut kredisi kullanacak hane halklarının sayısı ifade edilmiştir. Aynı araştırma 2015 yılına kadar 50000 TL kredi kullanacak hane halkı sayısını 2180000, 100000 TL kredi kullanacak hane halkı sayısını ise 1090000 olarak tahmin etmektedir. Burada yapılan tahminler birkaç yıldır işler durumundaki Mortgage sisteminin devam edeceği öngörülerine dayanarak yapılmakta olup, 2015 yılındaki konut kredisi faiz oranlarının 50000 TL, 75000 TL ve 100000 TL’lık kredi kullanımları için 8 – 12 yıl arasındaki geri ödemelerde aylık %0,80 – %1,10 olacağını öngörmektedir. Tablodan görüleceği üzere karşılama yüzdesi %30’u geçmemekte olup ortalama ihtiyacın %21 olması beklenmektedir.

Tablo 5.4. Türkiye’de Konut İhtiyacı Öngörülleri (GYODER, 2006)

Yıllar	Konut İhtiyacı	Hane Halkı Sayısı	Karşılama Yüzdesi
2008	697000	100500	14
2009	730000	197200	27
2010	707000	220400	31
2011	673000	143050	21
2012	707000	152700	22
2013	674000	164350	24
2014	677000	177850	26
2015	677000	197200	29
Toplam	6955000	1450000	21

Reel duruma bakıldığında ise, 2005 yılında satışa sunulan yeni konut projelerinin fiyatları arasında en düşük konut fiyatlarının 60.000 – 95.000 YTL arasında olduğu saptanmıştır. TOKİ tarafından alt-gelir grubu için 650 YTL olarak kabul edilen en fazla aylık net gelire göre hesaplandığında ise satın alınabilir konut fiyatının en çok 39.000 YTL olabileceği hesaplanmaktadır. Benzer bir araştırma sonucu İMP Çevre Düzeni Planı içerisindeki Konut ve Yaşam Kalitesi Sentezleri bölümünde de yer almaktadır. Araştırma grubu hane halkının gelir düzeyine dayanarak makul fiyatla satın alınabilir konut fiyatı aralıklarına yönelik bir tablo geliştirmişlerdir (Tablo 5.5). Bu fiyatların hesabı için hane halkının 5 yıllık geliri esas alınmıştır.

Tablo 5.5. Hanehalkı Gelir Durumuna Göre Satın Alınabilir Konut Fiyatlarının Dağılımı (İMP, 2005)

Gelir Düzeyi	Hanehalkı (%)	Satın Alınabilir Konut Fiyatı
En Düşük Gelir (<500 TL)	19	<30.000 TL
Düşük Gelir (500 – 750 TL)	21	45.000 TL
Alt – Orta Gelir (750 – 1000 TL)	21	60.000 TL
Orta Gelir (1000 – 3000 TL)	28	120.000 TL
Üst Gelir (>3000 TL)	6	>120.000 TL
Cevapsız	5	

İstanbul Metropolitan Çevre Düzeni Planı'nda üretilen konutların şu dört bölgeye eşit olarak inşa edilmesini planlamaktadır (İMP, 2005):

1. Jeolojik açıdan sakıncalı alanlarda nüfus indirimiyle oluşacak yeni konutlar
2. Dönüşüm alanlarında üretilecek yeni konutlar
3. Merkezi gelişme alanlarındaki yüksek yoğunluktaki yeni konutlar
4. Diğer gelişme alanlarındaki yeni konutlar

5.3 Demografik Yapının Etkisi

İstanbul'da konut alanlarının gelişimine hem 2. Bölümdeki konut politikaları kısmında politikaların konut sorununa bakışı açısından değinilmişti, hem de 6. Bölüm'de Pazar ekonomisinin kentteki konut alanlarını ne şekilde biçimlendirdiği olgusu üzerinden değinilecektir. Bu bölümlerde de incelenebileceği üzere, şehir Cumhuriyet'in kuruluşundan beri (Osmanlı devrinde ve öncesinde de olduğu üzere) önemli bir cazibe merkezi olarak görülmüş, sürekli olarak göç almıştır. Bu durum kentteki demografik yapının da (sosyokültürel ve sosyoekonomik yapıyla birlikte) sürekli olarak değişmesi sonucunu da beraberinde getirmiş, kentteki konut açığı ile beraber inşa edilecek yeni konut alanlarının da

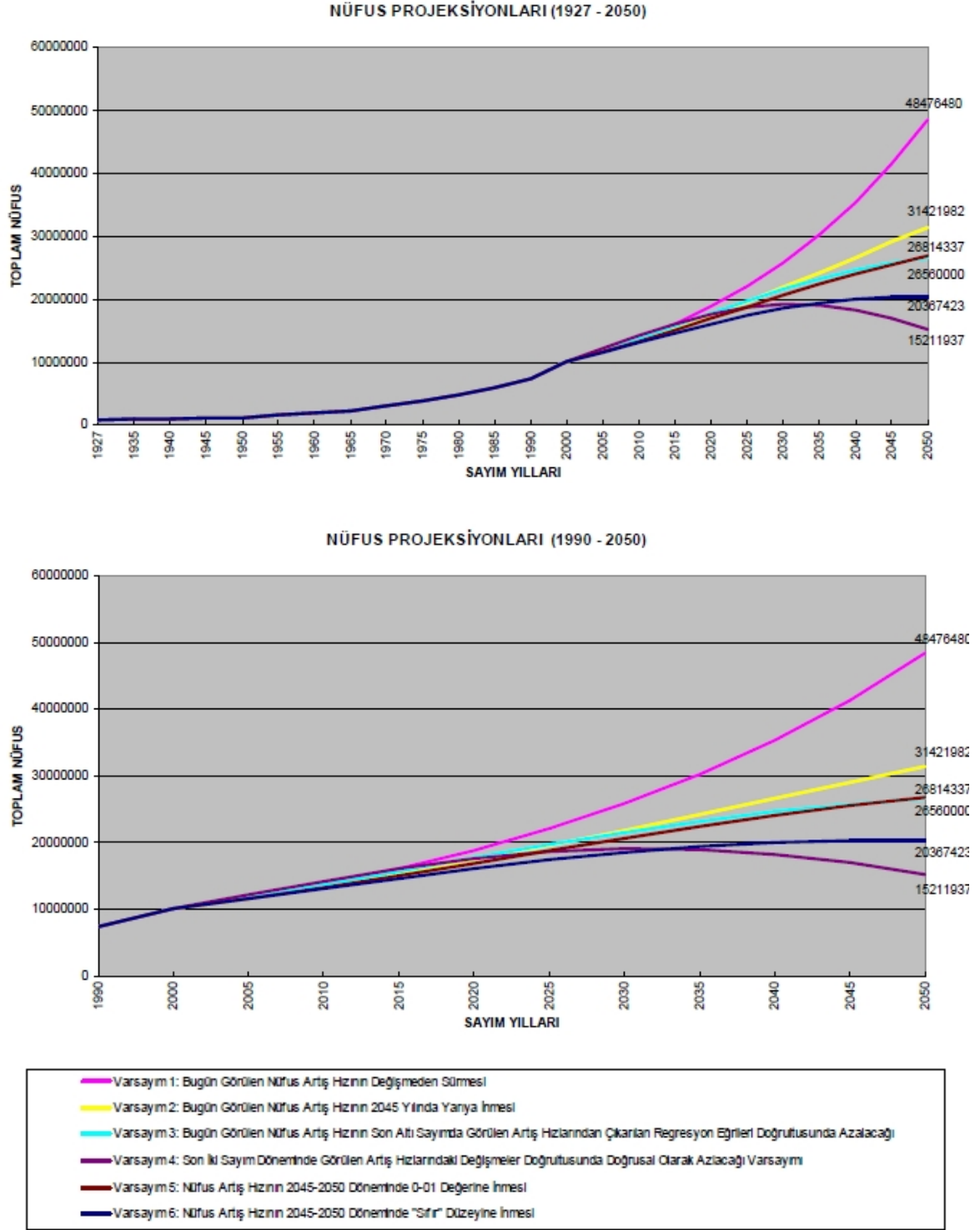
kimliğini belirleyen önemli bir unsur olmuştur.

Cumhuriyet'in kuruluşundan dört yıl sonra, 1927 yılında yapılan ilk nüfus sayımında Türkiye'nin nüfusu 13,6 milyon olarak saptanmıştır. 1927–2000 dönemi içinde Türkiye nüfusu sürekli olarak artmıştır. Yıllık nüfus artış hızı en yüksek değerine (binde 29) 1955–1960 dönemi içinde ulaşmıştır. 1990–2000 dönemi için hesaplanan, sayımlar arası nüfus artış hızı binde 18'dir. Devlet İstatistik Enstitü'sünün (DİE) tahminlerine göre, Türkiye nüfusunun 2010 yılında 76 milyona ve 2025 yılında da 88 milyona ulaşması beklenmektedir. Toplam nüfusun yaklaşık 2050 yılında 95 ve 98 milyon arasında durağanlaşacağı öngörülmektedir (DİE,2000).

İstanbul'un konut alanları ile ilgili temel özelliklerden biri hızlı nüfus artışı baskısı altında olmasıdır. 1950'lerde başlayan hızlı şehirleşme sürecinde İstanbul'un nüfusu özellikle son dönemde yılda 250.000 – 300.000 kişi kente eklenmiştir. DİE verilerine göre 1990'da 7.195.773 olan toplam nüfus 2000 yılında 10.018.735'e çıkmıştır. Bu rakam TÜİK'in yaptığı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre 12.569.041 kişi olup (TÜİK, 2009) kısa vadede ise 15 milyon sınırını aşarak Dünya'daki megakentler arasına gireceği düşünülmektedir. İMP tarafından hazırlanan İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda da yer aldığı üzere DİE'nin yaptığı farklı nüfus projeksiyon senaryolarında 2030 yılında şehir nüfusunun 20 milyonu bulacağı tahmin edilmektedir. Şekil 5.3a'da 1927 – 2050 yılları arası için, Şekil 5.3b'de ise 1990 – 2050 yılları arası için DİE'nin yapmış olduğu farklı nüfus tahminleri görülebilir.

İstanbul'da ortalama hanehalkı büyüklüğü'nün 1990 yılında 4,14 iken, 2000 yılında 3,85'e düşmesi (DİE, 2000) de konut talebinin atması olarak yorumlanabileceği bir durum yaratmıştır. Bu hızlı ve yüksek nüfus artışını barındıracak planlı konut alanlarının üretilmesindeki güçlükler sonucunda kent; plan dışı, parçacı ve düşük maliyetli bir büyüme süreci içine girmiştir.

Nüfusun da kentin iki yakası arasında homojen bir şekilde dağılmadığı, Anadolu ve Avrupa yakaları için farklı demografik özellikler gösterdiği bilinmektedir. Toplam nüfusun %65'inin Avrupa yakasında yaşadığı İstanbul'da Anadolu yakası nüfusun %35'ine ev sahipliği yapmaktadır. Yine hane halkı büyüklüğü Avrupa yakasında daha büyük olup 3,88 değerine, hane halkı sayısı ise 1.656.254'e ulaşmaktadır. Anadolu yakasındaki hane halkı büyüklüğü ise 3,80 kişi iken hane halkı sayısı 902.295'te kalmaktadır. Boğaz kıyılarındaki tüm yerleşimlerde hane halkı sayısının çok daha düşük olduğu görülmektedir.



Şekil 5.3. Nüfus Projeksiyonları a) 1927 – 2050 yılları için, b) 1990 – 2050 yılları için (İMP, 2005; DİE Genel Nüfus Sayımları)

Kişi başına ortalama konut alanı değerlerine bakıldığında Türkiye’de kişi başına 1,3 oda düşerken İstanbul’da kişi başına 0,8 oda düşmekte; ortalamada da 35,7 m²/kişi değerine

erişmektedir. Bu değerler şehir merkezindeki iş alanları çevresinde bulunan yerleşimlerde ise çok daha azalmakta olup 25 m²/kişi olarak görülmektedir (DİE Bina Sayımı, 2000)

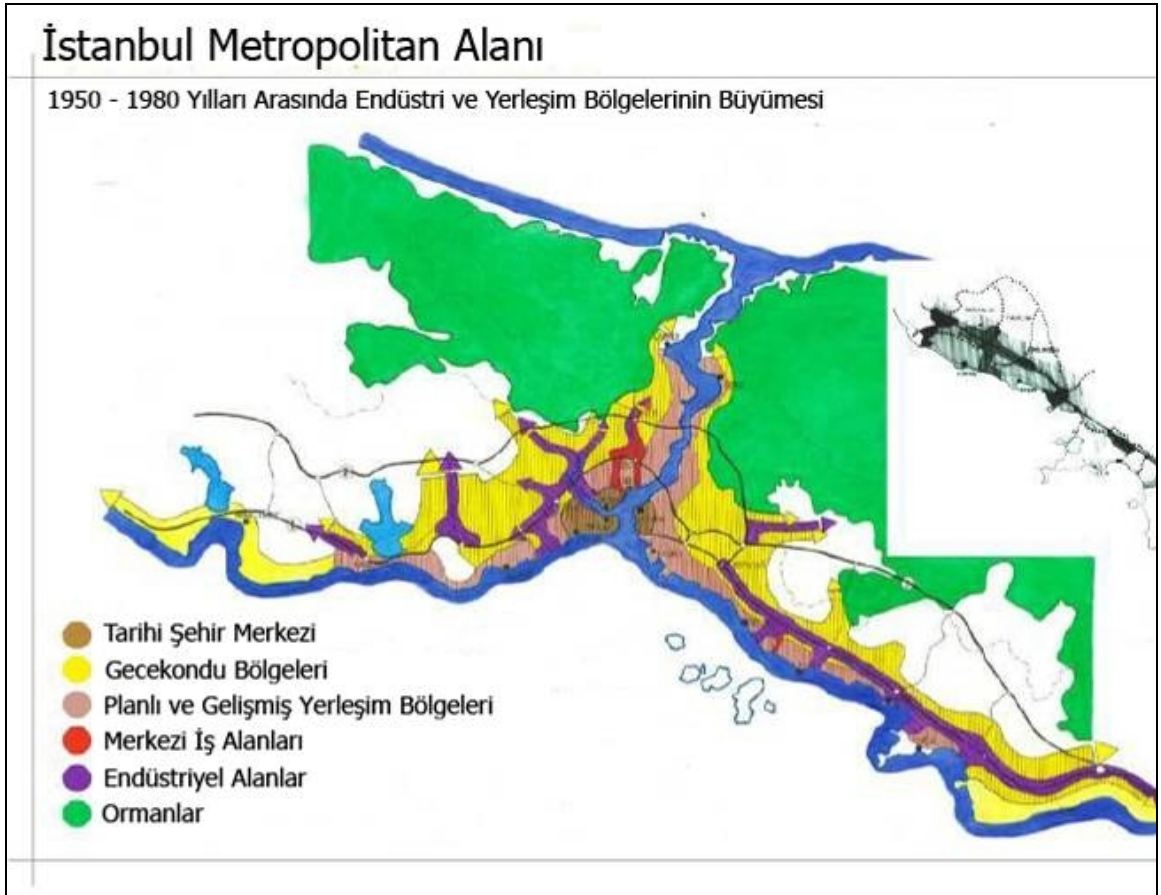
6. PAZAR EKONOMİSİNİN KONUT ALANLARININ BİÇİMLENİŞİ ÜZERİNE ETKİSİ ve İSTANBUL ÖRNEĞİ

6.1 İstanbul Kent Makroformunun Gelişimi

İstanbul’da arazi kullanım durumunun yıllara göre değişimi incelendiğinde şehrin büyük değişimler geçirmiş olduğu açıkça görülebilir. Bunda uygulanan “politikaların”, belediyelerin elindeki yetkiyi ne şekilde kullandığının, oy kaygısı ve rant kavgası gibi gerçeklerin payı (özellikle 80’li yıllardan sonrası) tartışılmaz derecede yüksektir. Günümüze kadar geçen süreç incelendiğinde sanayi, ticaret, iş merkezi ve toplu konut alanlarının yer seçimlerinin geniş kapsamlı planlama ve genel gelişme stratejileri ile politikalarına dayandırılmadığı, bunların daha çok (erk sahiplerinin) bireysel kararlar(ın)a dayanılarak oluşturulduğu görülmüştür (İMP, 2005).

Şehirdeki kentsel yerleşimin tarihçesi incelendiğinde sosyoekonomik bir ayrım Cumhuriyetten önce de görülmekte; bu dönemde İstanbul’un orta gelir grubu konut alanları geleneksel çarşı ve yönetim merkezinin bulunduğu Tarihi Yarımada’da sahil ile çarşı arasındaki mahallelerde yaşarken üst gelir grubu ise Boğaziçi ve Beyoğlu’nda ikamet etmekteydi. Ayrıca şehirde Marmara Denizi kıyısında sayfiye yerleşmeleri yer alıyordu. Cumhuriyetin ilk yıllarında 1950’lere kadar olan dönemde üst gelir grubu Boğaziçi ve kentin modern merkezinin (Beyoğlu ilçesi) çevresindeki semtlerde yaşamaktaydı. 1950’lerde büyük şehirlerde hızlanan kentleşme ile birlikte İstanbul, sürecin getirdiği göçün önemli miktarını almıştır. II. Dünya Savaşı’ndan sonra, toplumun ekonomik büyüme hızı, kırsal göçle gelenlere yeterli sayıda örgütlü iş sağlayamamıştır. Kente gelen kitleler yaşamlarını örgütsüz iş alanlarında sürdürmek zorunda kalmıştır. Bu durum kent içinde büyük gelir eşitsizlikleri ve birbirinden kopuk toplumsal grupların oluşmasına neden olmuştur (Berköz, 2008).

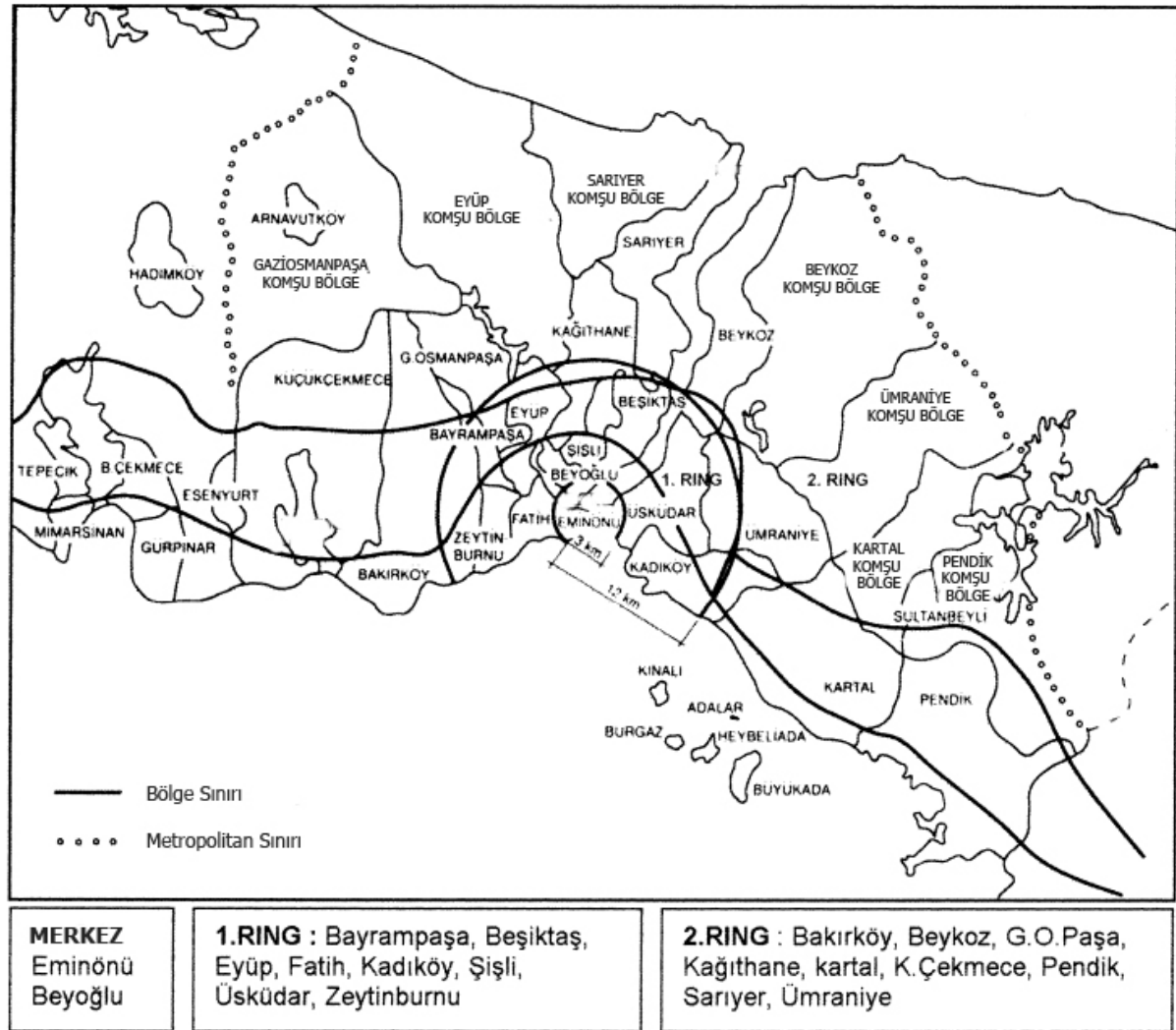
Şekil 6.1 İstanbul Metropolitan Alanı içerisinde 1950 – 1980 yılları arasında hangi yönlerde büyüdüğünü yani şehrin bileşenlerinin gelişim yönlerini göstermektedir. Tabi ki bu süreç içerisinde şehirdeki endüstriyel ve ticari iş alanları yer değiştirdikçe konut alanları da yer değiştirmiş, 1980 öncesi dönemde bir yandan mevcut konut alanlarında yeni nüfusu barındırmak amacıyla yoğunluklar arttırılırken, diğer yandan kente yeni göç edenler sanayi alanlarının çevresinde gecekondu bölgeleri oluşturmuşlardır. Bu da arazi kullanımının sürekli değişmesine yol açmıştır.



Şekil 6.1 1950 – 1980 yılları arasında İstanbul’da Endüstri, Ticaret ve Yerleşim Bölgelerinin Büyümesi

İş yaşamındaki ve kültür farklılıklarındaki bu ikilem fiziki mekânın yapılaşmasında kendini göstermektedir (Tekeli, 1991). Şekil 6.1 bu bakış açısıyla incelendiğinde şehrin merkezinde yer alan gelişmiş alanların çevresinde sürekli olarak gecekondu bölgelerinin yer aldığının ve muhtemelen burada yaşayan konut sakinlerinin ağırlıklı olarak endüstriyel bölgelerde çalıştığının bu yüzden endüstriyel bölgeler şehir dışına doğru geliştikçe / ilerledikçe gecekondu alanlarının da aynı doğrultularda yer değiştirdiğinin / geliştiğinin bir göstergesidir. 1950-60 döneminde kentsel alanlar merkezden 30 km. yarıçaplı bir alan içinde uzanmaktadır ve bu dönemde, gerçekten de Eminönü, Fatih ve Şişli en yoğun ilçelerdi. 1956 – 60 yılları arasında İstanbul’da çıkarılan yeni yasa ile trafiği rahatlatmak amacı ile çok büyük yıkımlar yapılarak yeni yollar açılmıştır. Göçle gelen nüfus sanayi alanlarının komşuluğunda Zeytinburnu ile Ankara Asfaltı arasında ilk gecekonduları oluşturmuşlardır. Bu dönemde konut alanları yerseçimi tercihinde gelir gruplarına bağlı olarak bir farklılaşma görülmektedir. Düşük gelir grupları çalışma alanlarına yakın olma, üst gelir grupları ise sanayiden uzak, kültürel merkeze yakın olmayı ve yeni kurulan seçkin semtlere yakın olmayı tercih etmekteydiler.

1960 yılında metropoliten nüfus, sanayileşmenin ve göçün de etkisiyle 1950 yılına göre %65.57 oranında bir büyüme göstermiştir ve nüfusun %70'i kent merkezi olarak adlandırılan alanda (Şekil 6.2) yaşamaya başlamıştır. 1960-70 döneminde nüfus yığılmalarının merkez alan dışına kaymaya başladığı ve artan nüfusun %45'inin bu iç çemberin yaklaşık 10 km dışında yerleşmiş ve en yüksek nüfus artış hızlarının birinci ringde olduğu görülmektedir.



Şekil 6.2 İstanbul'da Gelişim Bölgeleri (Dökmeci ve Berköz, 2000)

1960-70 döneminde, nüfusun konut alanlarında yoğunlaşarak süren dağılımı bu dönemde merkezden dışa doğru azalan bir yoğunluk kademelenmesinin ortaya çıktığını göstermektedir. Batı yakasındaki yüksek yoğunluklara karşın doğu yakasındaki düşük yoğunluktaki az katlı bahçeli yapılaşma yüksek gelir gruplarının yerleşme tercihlerini oluşturmaktadır.

1970-80 döneminde İstanbul metropoliten alanı merkezden 40-45 km'lik yarıçaplı daire içinde yayılma göstermiştir. Bu dönemde Doğu yakasındaki gelişme hızı, Batı yakasının üzerinde olup, nüfusun %28'i Doğu Yakasında, %72'si Batı yakasında yaşamaktadır.

1970-75 yılları arasında İstanbul'daki özel araç sayısındaki artışın %150 oranına erişmesi ile

Batı ülkelerinde yüzyılın başlarında görülen otomobilin neden olduğu mekansal yayılmanın İstanbul'da da başladığı görülmektedir. İstanbul metropoliten alanında mekânsal yapıyı etkileyen ikinci etmen 1973 yılına kadar denizyolu ile bağlanan iki yakanın köprü yapımı ile erişilebilirliğini arttırmış ve bu yakınlaşma Kadıköy - Kartal arasındaki Marmara Denizine paralel olarak bu bölgenin aşırı yoğunlaşmasına neden olmuştur. Boğaz Köprüsü ve çevre yollarının ikinci büyük etkisi kentin yoğunluğunun kuzeye doğru kaymasıdır. Boğaziçi'nde yeni açılan yolların neden olduğu arazi değerlerindeki artış tarihsel ve doğal kaynakların tahrip olmasına neden olmaktadır.

80'lerden itibaren benimsenen ekonomik politikalar Toplu Konut Kanunu, İmar Kanunu gibi yasal düzenlemeleri getirmesi sonucunda, İstanbul'da yeni konut alanları gelişmeye başlamıştır. 1980 yılında İstanbul'da yaşayan nüfusun %60.21'inin kent merkezinden 0-10 km'lik yarıçaplı ilk dilimde, %31.76'sının 10-20 km.lik dilimde, %2.63'ünde 30-60 km'lik dilimde yer aldığı görülmektedir (Aysu, 1984).

2. Boğaz Köprüsü'nün 1988 yılında hizmete girmesiyle iki yakadaki ulaşım bağlantılarının giderek artışı, özel oto sahipliğinin üst düzeyde olduğu yüksek gelir gruplarının metropoliten alan içindeki hareketliliklerini arttırmıştır. Böylece üst gelir grupları konut alanı yerseçimi tercihlerini Kadıköy ilçesindeki prestij alanlarına doğru yer değiştirerek yapmışlardır. İki yaka arası ulaşılabilirlik düzeyinin artırılması sadece üst gelir gruplarının değil düşük gelir gruplarının da hareketliliğini arttırmıştır.

1980-90 döneminde E-5 ile Trakya ve Anadolu Otoyolları arasında kalan boş alanlarda, Boğazın her iki yakasında kuzeyde plansız konut alanı gelişmeleri görülmeye başlamıştır (Aysu, 1984). Bu dönemde büyük ölçekli toplu konut projeleri teşvik edilmiş, ancak bu alanların yer seçimleri de parçacı ve gelişigüzel olmuştur. Ayrıca dışa kapalı konut alanlarının oluşması, üst-orta tabakanın toplumsal ayrışmasını ve bu durumun da fiziki mekana yansımaları sonucunu doğurmuştur. Arazi değerleri ve kentsel donatı maliyetlerinin yüksekliği nedeniyle çok katlı ve yoğun, ancak kimliksiz konut alanları üretilmiştir. Arazi değerlerinde inşa edilen yüksek katlı yapıların etkisiyle ortaya çıkan rant değer artışlarına dönüşmüş, mevcut yerleşim bölgelerinde (dere yatağı, drenaj hatları ya da eğimli araziler gibi) daha önce yeşil alan olan alanlar giderek yüksek yoğunluklu konut alanlarına dönüşmüştür. Büyüyen konut sektörü ve nüfus baskısı altında kentsel arazi rantı giderek artarken, kaçak yapılaşmaların spekülatif kazançlara kaynak olması engellen(e)memiştir.

Türkiye'de yabancı sermayenin yatırım yapmasını teşvik edici yasal düzenlemeler ile Doksanlı yıllardan itibaren özellikle İstanbul'a yapılan yabancı yatırımların miktarında artış olmuştur (Berköz, 2005).

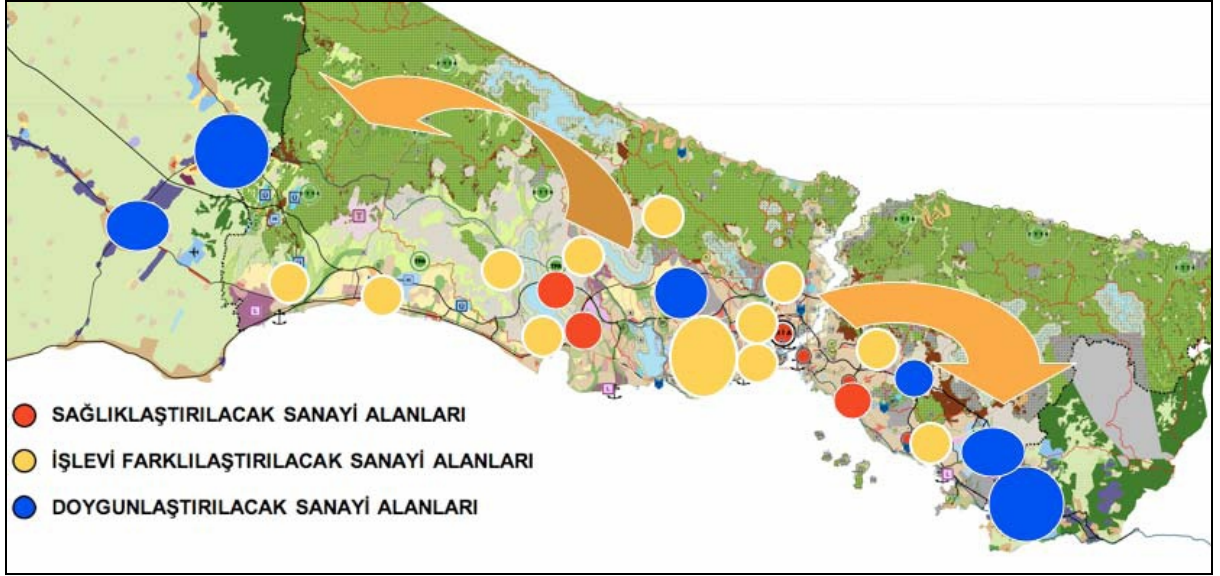
Yabancı sermayenin İstanbul'da yatırım yapmaya başlaması ile yüksek gelirli üst düzey yönetici kadrolarından oluşan lüks konut tüketici grubu ilk defa ortaya çıkmıştır. Bu kullanıcı kitlesi için dışa kapalı ve kontrollü konut yerleşimleri güvenli oluşu nedeniyle alıştıkları ortama uygun olması bakımından tercih ettikleri konut tipolojisi olmuştur.

1990 yılından başlayarak yerleşim alanlarının kara tarafına doğru genişlediği, 1. ve 2. Boğaz Köprülerine bağlı çevre yollarını izleyerek, öncelikle bu yol güzergâhları ile kıyı arasındaki alanın yapılaştığını ve kuzeyde Alibeyköy ve Ömerli içme suyu havzalarına doğru gelişmekte olduğu görülmektedir (Berköz, 2006). Sonrasında çok defa çıkan konut afları, yasadışı konut alanlarına tapu dağıtılması yoluyla “devlet eliyle” yasallaştırılan alanlar bugün yeni – benzer talepleri beraberinde getirmiştir. Bugün belde belediyelerinde, orman alanları ve içme suyu havzalarını tehdit eden kaçak yapılaşmalar, yirmi – otuz yıldır süregelen öncülleri gibi yasallaşmayı beklemektedir.

Öte yandan şehir merkezinde kalan tarihi konut alanlarındaki konut stoku bu süreçte bakımsız kalmıştır. 1999 yılı Marmara Depremi sonrasında düşük yoğunluklu az katlı konutlara talebin artması ile toplu konut olarak üretilen düşük yoğunluklu siteler İstanbul'un orman ve tarım alanları ile içme suyu havzalarını tehdit etmektedir. 2005 yılında hazırlanan Çevre Düzeni Planı (İMP, 2005) bu şekilde yaygınlaşarak mahalleler içinde kendi alanlarını / sınırlarını çizmekte olan dış girişe kapalı sitelerin yaygınlaşmasının toplumsal ayrılmaya yol açabileceğinin ve böylece toplumsal barışı riske etmekte olduğunun altını çizmiştir.

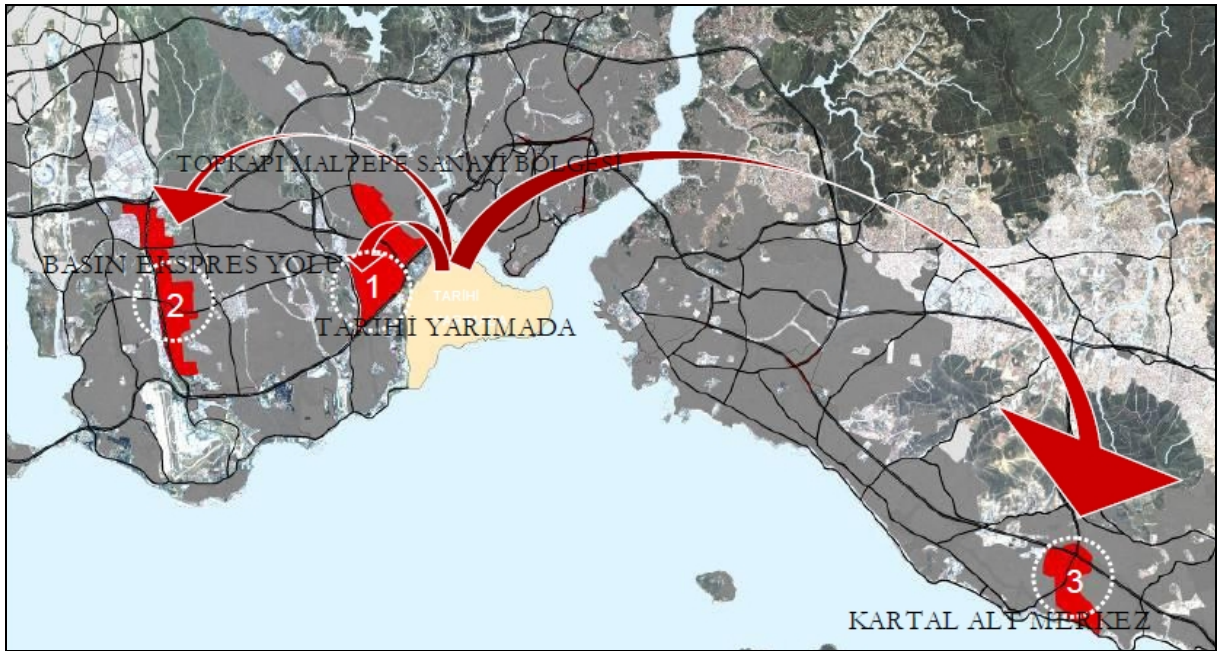
Aynı Çevre Düzeni Planı'nda (2005), şehir merkezindeki Merkezi İş Alanı (MİA) bölgelerinin desantralizasyonuna (Şekil 6.3) karar verilmiş, Kartal ve Zeytinburnu gibi “pilot” kentsel dönüşüm alanları ilan edilmiş, şehrin birçok yeri otoyollarla birbirine bağlanarak daha fazla hızlı karayolu ulaşımı imkanı oluşturulmuş, bu tip ana arterler çevresinde ise yeni toplu konut alanları ve rezidanslar yükselmeye başlamıştır.

Eskiden gecekondu bölgesi olarak görülen alanların gelişmiş ve planlı yerleşim alanı olarak tanımlanması, endüstri bölgelerinin şehrin dış çeperlerine itilmesi, şehrin uzak noktalarında düşük maliyetli toplu konut bölgelerinin inşası, dolayısıyla şehrin göbeğindeki gecekondualarda yaşayan halkın endüstri bölgelerinin tasfiyesiyle beraber şehrin dışına itilmesi, özetle şehrin merkezindeki yoğunluğun azaltılması için irili ufaklı birkaç merkez oluşturulması kararlaştırılmıştır.



Şekil 6.3 İşgücünün Desantralizasyonu (Baz, 2008)

Bir yandan şehrin daha önceden “kırsal” tabir edilen alanlarında da villa – kentler inşa edilerek alternatif yaşam merkezleri oluşturulmaya başlanmış, zaman zaman su havzalarının “içerisinde dahi” bu tip yapılaşmalara izin verilmiş, endüstri alanlarının şehir alanından tasviye edilmesine ve ticari alanların buralara yerleşmesine karar verilmiştir (Şekil 6.4).



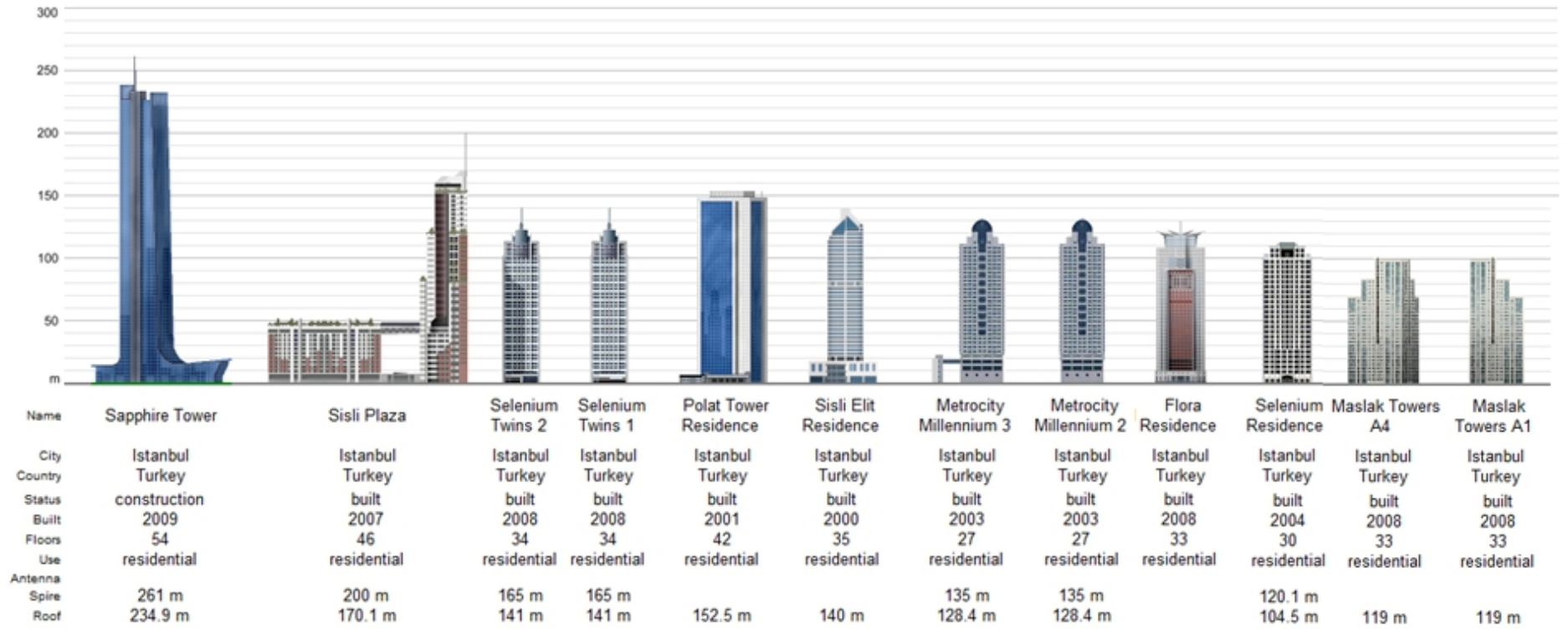
Şekil 6.4. Tarihî Yarımada'daki İmar Haklarının Şehrin Farklı Bölgelerine Transferi

Şehrin merkezdeki endüstriyel bölgelerinin çeperlere dağıtılarak buraların MİA alanı haline getirilmesi, büyük bir nüfus hareketine yol açmıştır. Bu nüfus, önceden merkezde yaşayan fakat endüstriyel bölgelerin taşınması ile birlikte taşınmak zorunda kalan halk olup, aslında konut piyasası açısından bakıldığında, şehirde yeni yerleşim alanlarının açılmasına da en

büyük sebeplerden birisidir. İMP Çevre Düzeni Planı (İMP, 2005) şehirdeki endüstriyel alanların özellikle Şehrin Batı kesimine taşınması gerektiğini Avrupa yakasındaki endüstriyel bölgelerin de yavaş yavaş bu bölgelere aktarılacağını duyurmaktadır. Öte yandan Avrupa yakasında Zeytinburnu ve Küçükçekmece bölgelerinde bir dizi kentsel dönüşüm çalışması da sürdürülmektedir. Sulukule bölgesinin dönüştürülmesi, Zeytinburnu'nda yapılması planlanan Zeyport limanı, Küçükçekmece'deki yeni yerleşim projeleri bu çalışmalara verilebilecek bazı örnekler arasında sayılabilir (Özkan, 2007).

İstanbul'un Anadolu yakası ise özellikle Kartal bölgesi etrafında yeniden yapılandırılmaktadır. Bu bölgenin de Anadolu yakasındaki yeni kentsel dönüşüm sahası ilan edilmesi ile birlikte bölgenin konferans turizmine, yeni lüks residans projelerine ve bir yat limanı bölgesine kavuşturulması planlanmaktadır (Özkan, 2007).

İstanbul'da son dönemde yapılan ya da devam eden konut projelerine ait karşılaştırmalı örnekler bu bölümde yer almaktadır. Şekil 6.5'de skyscraperpage.com isimli siteden alınan İstanbul'daki rezidans modellerinin karşılaştırması aktarılmıştır. Bu grafiklerde yapıların yükseklik ve inşa yılına ait bilgilerle görüntüler, yapılar birbiriyle kıyaslanabilecek şekilde çizilmiştir (skyscraperpage.com, 2009). İstanbul örneği için ilginç olan bir durum ise buradaki gibi yüksek katlı yapıların şehrin belli bölgelerinde yoğunlaşmış olmasıdır. Bu bölüm içerisinde bu durumun sebepleri de araştırılacaktır.



Şekil 6.5 İstanbul’da yapılan rezidans tipi konut alanlarına ait karşılaştırma (skyscraperpage.com, 2009)

Bu tür gelişmelerden, İstanbul'un yıllar içerisinde yaşadığı hızlı değişimlerden / dönüşümlerden ve bunların esas kaynağı olan rant kavgalarından kısaca bahsetmiş olmakla birlikte şehrin yönetimine yönelik büyük tartışmalar ve açılan (ve hatta devam etmekte olan) dava süreçleri de es geçilmemelidir. Büyükşehir Belediyesi, halihazırda karşılaştığı yüksek toplumsal muhalefete karşın birçok bölgede ortaya atılan kentsel dönüşüm projelerini hayata geçirmeye devam etmektedir.

6.2 Yer Seçimi ve Pazar Ekonomisi

Yer seçimi'ne yönelik kriterler yerli ve yabancı yatırımcıya göre değişiklik göstermemekte, bununla beraber yalnızca yabancı yatırımcıların yerli yatırımcılara ilaveten seçimlerinde etkili olan ek kriterler varolmaktadır. Diğer bir deyişle, yabancı yatırımcılar için anlatılan yer seçim kriterleri, burada yaşamayı tamamen iş yaşamıyla ilgili olarak, kısa ya da uzun bir süre için, "geçici" olarak tercih etmek zorunda olan konut kullanıcıları için verilmiştir. Bu sebeple yabancı konut yatırımcılarının konut alanı tercihlerinde daha önce anlatılan kriterlerin dışında, yabancı konut kullanıcısının yatırım yapacağı sözkonusu ülkenin ekonomisi ve konut piyasası da önem kazanmaktadır. Bir diğer önemli faktörse konut alımının yatırım aracı olarak mı yoksa yaşam alanı olarak mı tercih edileceği sorunudur ki sorunun cevabının yaşam alanı olması halinde kullanıcının yaşam tarzı devreye girmektedir.

Bu başlık altında yerli ve yabancı konut kullanıcılarının hangi kıstasları göz önüne alarak konut yeri seçimi yaptıkları anlatılmaktadır.

6.2.1 Yerli Yatırımcı ve Yer Seçimi

İstanbul, 1950'lerden itibaren etkisi altında bulunduğu hızlı nüfus artışı baskısından dolayı sürekli olarak yeni yerleşim alanlarının açıldığı, hatta sınırları içerisindeki orman ve havza alanlarının da sürekli olarak "konut alanı açmak" maksadıyla yasadışı yollardan ya da doğrudan (bilinçli veya bilinçsizce) tahrip edildiği bir şehirdir. Bunun dışında DİE'nin 2000 yılında yayınladığı istatistikler hanehalkı büyüklüğünün 1990 yılında 4,14 kişiden 2000 yılında 3,85 kişiye düştüğünü göstermektedir. Bu hızlı ve yüksek nüfus artışını barındıracak planlı konut alanlarının üretilmesindeki güçlükler sonucunda kentin, plan dışı, parçacı ve düşük maliyetli bir büyüme süreci içerisinde olduğu çeşitli çalışmalarda vurgulanmıştır (Yirmibeşoğlu, 2008).

Yerli konut kullanıcıları söz konusu olduğunda şehir içerisinde sürekli yeni konut alanlarının kullanıcıların tasarrufuna açıldığı, fakat özellikle 1999 Depremi sonrasında konut kalitesinin yönetmeliklerle ve konut kullanıcılarının alım gücünden ziyade tercihleri doğrultusunda arttırılmasının gerekliliğin olduğu görülmektedir. Daha önce depremde yüksek derecede etkilenmiş Avcılar, Zeytinburnu, Fatih gibi ilçelerdeki konut stoğu gözden geçirilmekte, mümkünse Deprem sonrası yürürlüğe giren Deprem Yönetmeliği'ne uygun ölçekte yenilenmekte, mümkün değilse iyileştirilmeye tâbi tutulmaktadır. Bunun dışında TOKİ ve özel girişimcilerin oluşturduğu yeni toplu konut alanları eskisine göre daha sağlıklı konut alanlarının ortaya çıkmasını mümkün kılmıştır. Yalnız, çalışma içerisinde bahsedildiği üzere, alt seviye konut kullanıcılarına yönelik konut ihtiyacının karşılanmasında hala sıkıntı yaşanmakta; özel toplu konut üreticileri bu işi karlı bir yatırım alanı olarak görmemekte, finansal desteğin eksik olduğunu dillendirmekte; TOKİ ise bu tür konutlarla ilgili projeleri üretmekle birlikte maliyet etkeninden dolayı konut alanlarının küçük ve yetersiz kalmasının önüne geçememektedir. Özellikle ekonomik gücü olmayan aileler için üretilen konutların 60 – 70 m² civarında ortalama büyüklüğe sahip olması, bu ailelerin hane halkı büyüklüğü ile kıyaslandığında büyük bir çelişki yaratmakta, birey başına düşen ortalama hane alanının yetersiz kaldığı görülmektedir.

Tablo 6.1 İstanbul'da konut alanları ile ilgili genel değerler (DİE, 2000)

Parametre	Değer
İstanbul'da toplam konut sayısı	3483758 konut
Konut başına ortalama nüfus	2,95 kişi / konut
Kişi başına düşen ortalama konut inşaat alanı	35,8 m ² / kişi
Konut başına düşen ortalama oda sayısı	3,44 oda / kişi
Oda başına düşen ortalama kişi	0,8 kişi / oda

Günümüzde İstanbul'un konut stoğu incelendiğinde yaklaşık yarısının gecekondur yerleşmelerinden oluştuğu, planlı kalkınma dönemlerinde hedeflenen politikaların uygulanamadığı, mekânsal ve toplumsal sorunlara çözüm bulabilme açısından planlamanın yetersiz kaldığı görülmektedir (Yirmibeşoğlu ve Özükren, 2002; Kalkan vd., 2004).

2000'li yıllarda, İstanbul'un konut stokunun yaklaşık yarısının gecekondur yerleşmelerinden oluştuğu, İstanbul'un büyüme ve gelişme sürecine bakıldığında şu olguların önemli etki

yaptığı görülmektedir (Yirmibeşoğlu ve Özüekren, 2002; Kalkan vd., 2004).

- 1) Globalleşme
- 2) Boğaz geçişleri ve buna bağlı çevre yolları sistemi
- 3) Çok merkezli gelişme
- 4) Kaçak yapılaşma ve ıslah imar planları
- 5) İstanbul Mücavir Alanı içinde ve dışında belde belediyelerinin oluşumu
- 6) 1999 Marmara Depremi sonrası çeperlere yayılma eğilimi

Bu sayılan olgular gözetildiğinde, plansız kentleşmenin konut piyasasını da etkilemekte olduğu; konut üretimindeki eksikliklere ve mevcut konut stoğunun sağlıklı yüzdesinin fazla oluşuna rağmen plansızlığa devam edildiği gözlenmektedir. Bu sebeple Türkiye’deki konut piyasasının devlet tarafından uygun konut politikalarıyla desteklenmesi, finans kaynaklarının çeşitlendirilmesi yoluyla hem konut üreticisinin hem de konut kullanıcılarının rahatlatılması sağlanmalıdır.

1999 yılındaki depremle birlikte talep sahiplerinden gelen tepki ve devletin işe el koyması sonucu, önceden denetimsiz olan konut üretim ve denetim süreçleri yeniden tasarlanmış, deprem şartlarına uygun yapılaşmama eğilimi kırılmaya başlanmış ve mevcut konutların güvenliğini arttırmaya yönelik yeni adımlar atılmaya başlanmıştır. Deprem sonrası getirilen yasal düzenleme ile jeolojik durum etüdü, yapılaşmada deprem güvenliği, bina yapım sistemlerindeki kontrol ön plana çıkmış ve yeni inşa edilecek yapılara önemli denetimler getirilmiştir. Bu dönemde konut piyasasında, durgun bir durum gözlenmiştir. Daha sonra 2000 ve 2001 ekonomik krizleri konut ve emlak piyasasını etkilemiş, bu durgunluk devam etmiştir. Aynı yıllarda satılık ve kiralık konut fiyatlarında ve talepte azalma görülmektedir. 2003 yılı sonunda konut piyasası hareketlenmeye başlamıştır. Kentiçi konut fiyatları 1998’deki seviyeye çıkmış, mortgage sisteminin yerleştirilmesi yolunda yasal düzenlemeler gündeme gelmiştir. 2004 yılı ortalarında ise piyasadaki bu olumlu yapı gayrimenkul fiyatlarını ikiye katlamıştır (Yirmibeşoğlu, 2005).

Tablo 6.2’de de görüldüğü üzere Yirmibeşoğlu ve Ergün (2007) suç oranları üzerine yaptıkları bir araştırmada emlak şirketlerinin ilçelerdeki dağılımını da araştırmışlardır. Bu araştırmaya göre emlak şirketlerinin İstanbul’daki 32 ilçede 1995-2005 yılları arasındaki mekansal dağılım ve farklılığı araştırılmış, ilçelerin fiziksel ve demografik karakteristikleri ile bu dağılım arasındaki ilişki irdelenmiştir. Tablo’ya gör; düşük nüfus yoğunluğuna ve “çok

Tablo 6.2 İstanbul'da ilçelere göre emlak şirketleri, rölatif arazi değerleri ve demografik yapı

Yerleşmenin Fiziksel Özellikleri			Emlak Şirketleri 1998-2002		Arazi Değeri (TL/m ²) 1998-2002		Nüfus	Nüfus Yoğunluğu	Alan Kişi/Km ²	Nüfus Artış Hızı	Zenginlik
İlçeler	Arazi Kullanımı	Konut Yasallığı	1998	2002	1998	2002	2000	2000	2000	2000	
Eminönü	Konut+Ticaret	Yasal	Az	Az	Çok yüksek	Çok yüksek	Çok az	Az	Çok az	Çok az	Yüksek
Beyoğlu	Konut+Ticaret	Çoğu Yasal	Yüksek	Çok yüksek	Yüksek	Yüksek	Az	Çok yüksek	Çok az	Çok az	Orta
Fatih	Konut+Ticaret	Yasal	Yüksek	Orta	Yüksek	Yüksek	Çok yüksek	Çok yüksek	Çok az	Çok az	Orta
Şişli	Konut+Ticaret	Yasal konut+Gecekondu	Çok yüksek	Çok yüksek	Çok yüksek	Çok yüksek	Az	Az	Çok az	Az	Yüksek
Besiktas	Konut+Ticaret	Çoğu Yasal	Çok yüksek	Çok yüksek	Yüksek	Yüksek	Az	Az	Çok az	Çok az	Yüksek
Zeytinburnu	Konut+Sanayi	Çoğu Gecekondu	Az	Çok az	Orta	Yüksek	Az	Yüksek	Çok az	Yüksek	Orta
Usküdar	Konut+Ticaret	Yasal	Yüksek	Yüksek	Çok yüksek	Çok yüksek	Çok yüksek	Yüksek	Çok az	Az	Yüksek
Kadıköy	Konut+Ticaret	Yasal	Çok yüksek	Çok yüksek	Orta	Çok yüksek	Çok yüksek	Yüksek	Çok az	Çok az	Yüksek
Eyüp	Konut+Sanayi	Çoğu Gecekondu	Çok az	Çok az	Az	Az	Az	Çok az	Yüksek	Az	Orta
Bakırköy	Konut+Ticaret	Yasal	Çok yüksek	Çok yüksek	Çok yüksek	Çok yüksek	Az	Az	Çok az	Çok az	Yüksek
Gaziosmanpaşa	Konut+Sanayi	Çoğu Gecekondu	Az	Çok az	Orta	Orta	Çok yüksek	Çok az	Yüksek	Çok yüksek	Az
Sarıyer	Konut	Yasal konut+Gecekondu	Orta	Az	Az	Az	Az	Çok az	Yüksek	Yüksek	Yüksek
Beykoz	Konut	Çoğu Gecekondu	Çok az	Az	Çok az	Çok az	Az	Çok az	Yüksek	Az	Orta
Kartal	Konut+Sanayi	Çoğu Gecekondu	Yüksek	Orta	Az	Orta	Yüksek	Yüksek	Çok az	Yüksek	Orta
Adalar*	Konut	Çoğu Yasal	Çok az	Çok az	Yüksek	Yüksek	Çok az	Çok az	Çok az	Çok az	Yüksek
Catalca*	Konut	Yasal	Çok az	Çok az	Çok az	Çok az	Çok az	Çok az	Çok yüksek	Yüksek	Orta
Silivri*	Konut	Yasal	Çok az	Çok az	Orta	Az	Çok az	Çok az	Çok yüksek	Çok yüksek	Orta
Sile*	Konut	Yasal	Çok az	Çok az	Çok az	Çok az	Çok az	Çok az	Çok yüksek	Yüksek	Orta
Bayrampaşa**	Konut	Yasal konut+Gecekondu	Çok az	Çok az	Orta	Yüksek	Az	Çok yüksek	Çok az	Az	Az
Kağıthane**	Konut+Sanayi	Çoğu Gecekondu	Çok az	Çok az	Çok az	Çok az	Yüksek	Yüksek	Çok az	Az	Az
Umraniye**	Konut+Sanayi	Çoğu Gecekondu	Orta	Yüksek	Orta	Çok az	Çok yüksek	Çok az	Az	Çok yüksek	Az
Pendik**	Konut+Sanayi	Çoğu Gecekondu	Çok az	Çok az	Çok az	Az	Yüksek	Çok az	Az	Çok yüksek	Orta
Küçükçekmece**	Konut+Sanayi	Çoğu Yasal	Az	Az	Orta	Az	Çok yüksek	Az	Az	Çok yüksek	Orta
Büyükçekmece**	Konut	Yasal	Orta	Yüksek	Çok az	Az	Çok az	Çok az	Yüksek	Yüksek	Orta
B.Evler***	Konut	Yasal konut+Gecekondu	Orta	Az	Az	Orta	Çok yüksek	Çok yüksek	Çok az	Yüksek	Yüksek
Esenler***	Konut	Yasal konut+Gecekondu	Çok az	Çok az	Orta	Az	Yüksek	Az	Çok az	Çok yüksek	Orta
Maltepe***	Konut+Sanayi	Çoğu Gecekondu	Az	Orta	Az	Orta	Yüksek	Çok az	Az	Yüksek	Orta
Güngören***	Konut	Çoğu Gecekondu	Çok az	Çok az	Orta	Az	Az	Çok yüksek	Çok az	Az	Orta
Bağcılar***	Konut+Sanayi	Çoğu Gecekondu	Çok az	Çok az	Az	Az	Çok yüksek	Çok yüksek	Çok az	Çok yüksek	Az
Sultanbeyli***	Konut	Gecekondu	Çok az	Çok az	Çok az	Çok az	Az	Az	Çok az	Çok yüksek	Az
Avclar***	Konut	Yasal	Az	Az	Çok az	Az	Az	Az	Çok az	Çok yüksek	Orta
Tuzla***(*)	Konut+Sanayi	Yasal	Çok az	Çok az	Çok az	Az	Çok az	Çok az	Az	Az	Az
Ortalama		0.21 gecekondu	35	39	17154000	109489000	283925	10861	162	0.027	

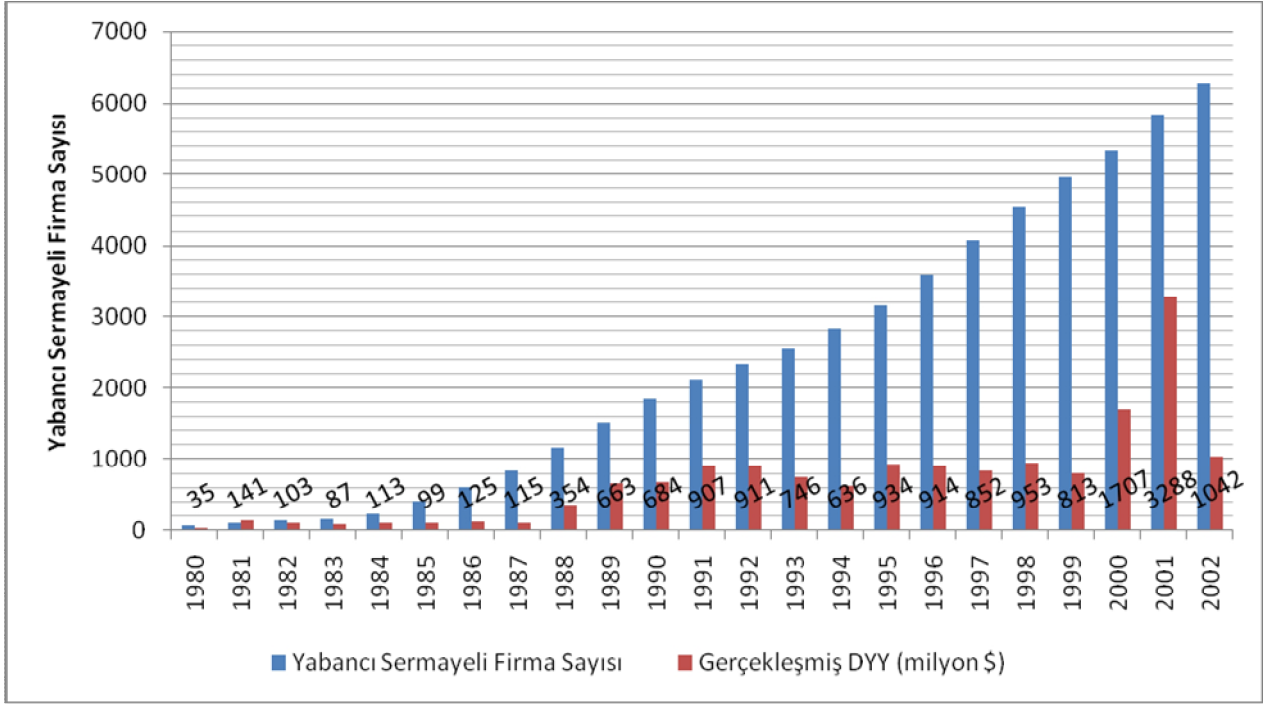
Özgün Araştırma (Yirmibesoglu, Ergun, 2007; Ergun, Yirmibesoglu, 2007) (*) Banliyö (**) 1987 Yılında İlçe olanlar (***)1992Yılında İlçe olanlar

yüksek” arazi değerine sahip ilçeler arasında sıralanan Eminönü, Şişli, Beşiktaş, Üsküdar, Kadıköy ve Bakırköy işaretlenmiştir. Bu ilçeler Eminönü gibi tarihi, Şişli ve Beşiktaş gibi ticari ya da Kadıköy ve Üsküdar gibi merkezi ve köklü öneme sahip olduklarından dolayı yüksek fiyata sahip ilçelerdir.

6.2.2 Yabancı Yatırımcı ve Yer Seçimi

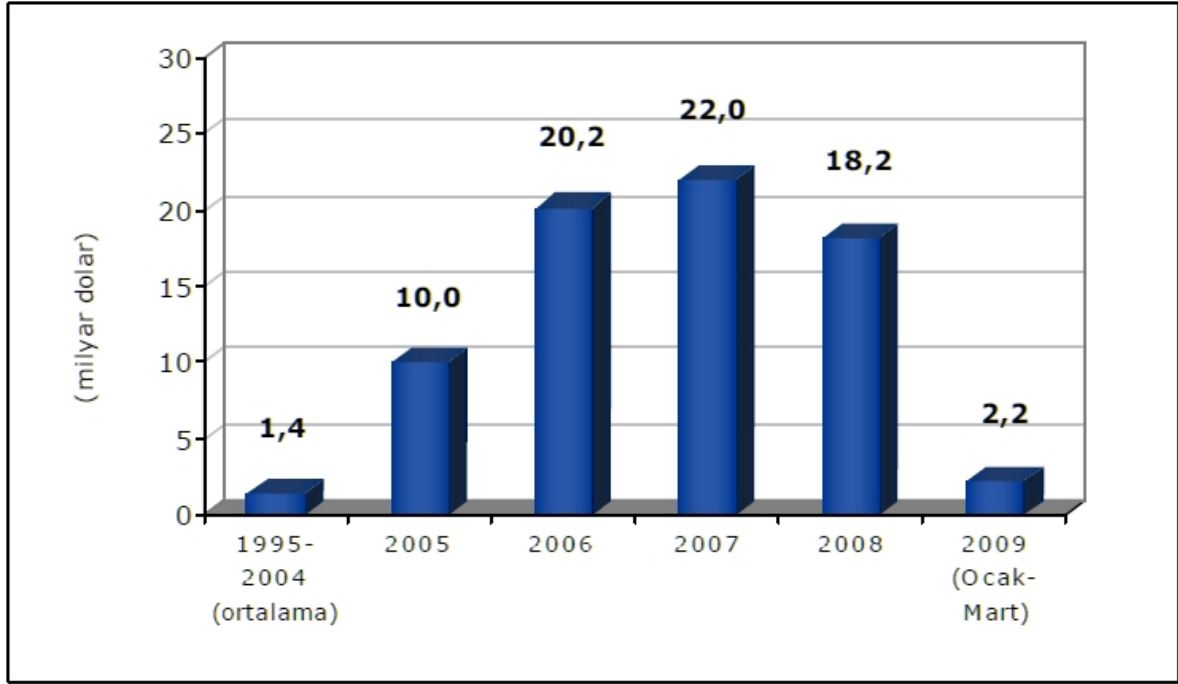
Doğrudan yatırım (DYY) bir ülkede bir firmayı satın almak veya yeni kurulan bir firma için kuruluş sermayesini sağlamak veya mevcut bir firmanın sermayesini arttırmak yoluyla o ülkede bulunan firmalar tarafından diğer bir ülkede bulunan firmalara yapılan ve kendisiyle birlikte teknoloji, işletmecilik bilgisi ve yatırımcının kontrol yetkisini de beraberinde getiren yatırımdır (Karluk, 2001). Yabancı uyruklu yatırımcıların da Türkiye’de yaptığı gayrimenkul yatırımları da doğrudan yabancı yatırım (DYY) statüsünde değerlendirilmektedir.

Yabancı yatırımcıların başka bir ülkede (bu çalışma özelinde ise Türkiye’de) iş sektörüne girmeleri ile ilgili birçok çalışma yapılmıştır. Seksenli yıllardan itibaren izlenen dışa yönelme programı ve liberalleşme hareketi sonucu Türkiye Cumhuriyeti de 1994 GATS anlaşmasına Dünya Ticaret Örgütü kurucu üyesi olarak imza atmış ve anlaşma TBMM’de 25 Şubat 1995’te onaylanmıştır. Hizmet ticaretinin liberalleştirilmesi için ise Hizmetler Ticareti Genel Anlaşması (GATS) kabul edilmiştir ve bu tarihten günümüze liberalleşme çalışmaları devam ettirilmektedir. Ayrıca ilgili mevzuatın başka birçok yerinde daha gerçekleştirilen değişikliklerin de etkisiyle, konut piyasası serbestleştirilmiş ve yabancı sermaye girişleri hızlandırılmış; bunun sonucunda Türkiye’deki yabancı sermayeli firmaların sayısının yaklaşık 30 kat artmış olduğu görülmektedir (Şekil 6.6) (Hazine Bakanlığı, 2005). Günümüzde İstanbul dünya ekonomisine kenetlenmiş, bölgesinde önem arzeden ve çevredeki pazarlara ve kaynaklara ulaşmada küresel sermaye için tercih edilen önemli bir düğüm noktası haline gelmiştir.



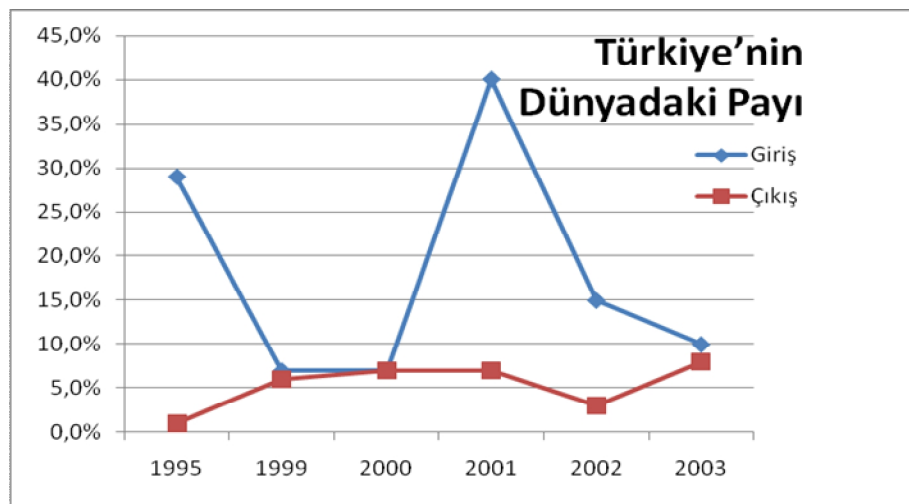
Şekil 6.6 Türkiye’de Yabancı Doğrudan Yatırımların Yıllara Göre Değişimi
(Hazine Bakanlığı, 2005)

Doğrudan yabancı yatırım (DYY) ilgili olarak YASED’in (Uluslararası Yatırımcılar Derneği) yayınladığı Uluslararası Doğrudan Yatırım Mayıs 2009 Raporu, 2008 yılının son çeyreğinde ABD’deki Mortgage Krizinin tüm dünyada, adeta bir domino etkisi yaratması ve tam anlamıyla “global” bir krize dönüşmesi sonrasında; 2009 yılının ilk çeyreğinde bu finansal ve ekonomik krizden çıkış yönünde sinyallerin halen zayıf olduğunu, bu sebeple DYY girişlerinde de negatif trendin devam ettiğini vurgulamıştır. Türkiye de, 2008’in ilk çeyreği ile karşılaştırıldığında %52.2 düşüş anlamına gelen bir giriş seviyesinde kalmış olup ekonominin, ve dolayısıyla DYY seviyesinin, Ağustos 2009 sırasında yeni yeni iyileşmeye başladığı belirtilmektedir. Türkiye’ye giren DYY düzeyleri aşağıda Şekil 6.7’deki grafikte görülmektedir (YASED, 2009).



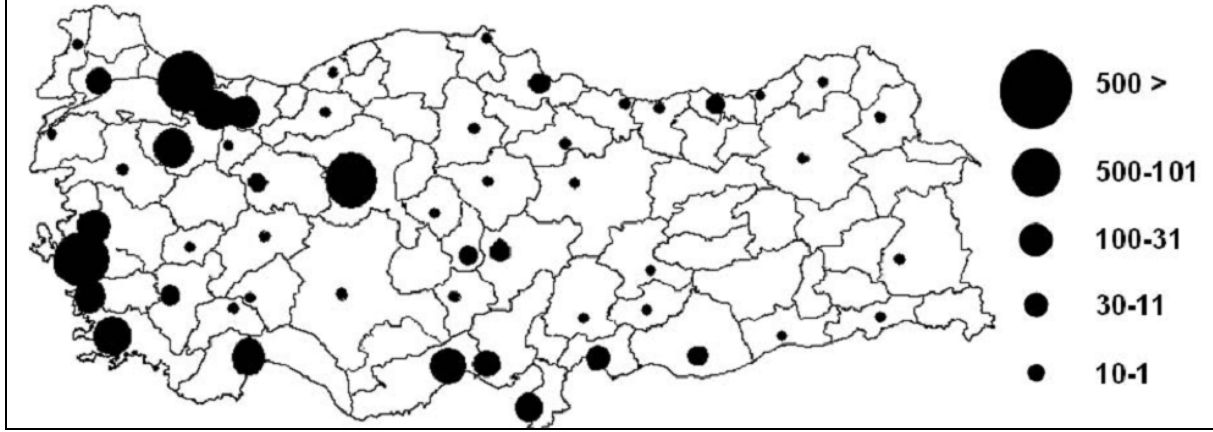
Şekil 6.7. Türkiye’ye yapılan Doğrudan Yabancı Yatırım (YASED, 2009)

Doğrudan yabancı yatırımlar, bir yandan küresel üretimin yeniden yapılanmasında artan bir şekilde belirleyici rol üstlenirken, diğer yandan da uluslararası gelir dağılımı gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler arasında yeniden şekillenmeye devam etmektedir. Bu süreç içerisinde doğrudan yabancı yatırımlarda en çok payı gelişmiş ülkeler almış ve gelişmiş ülkelere diğer gelişmiş olan ülkelere yatırımlar, gelişmekte olan ülkelere olan yatırımlardan daha fazla olmuştur. Türkiye’nin de dünyadaki yabancı yatırımlardan aldığı pay arada çıkan sürprizlere rağmen genelde %10 – 15 seviyelerinde seyretmektedir (Şekil 6.8).



Şekil 6.8 Türkiye’nin Dünyadaki Doğrudan Yabancı Yatırımlardan Aldığı Pay (Berköz ve Eyüboğlu, 2005)

Berköz gelişmekte olan birçok ülkede doğrudan yabancı yatırımlar en büyük kente yönelmekte olduğunu bu yüzden Türkiye’ye gelen DYY’den en yüksek payı da İstanbul’un aldığıını belirtir. Şekil 6.9’da 2002 yılı için Türkiye’deki yabancı yatırımlı firma sayılarının illere göre dağılımları görülmektedir (Berköz ve Türk, 2007).



Şekil 6.9. Doğrudan Yabancı Yatırımların İllere Dağılımları

Daha önce belirtildiği gibi Türkiye’deki konut fiyatlarının Avrupa ortalamasının altında olması, yabancıların gayrimenkul ve konut sektörü için yeni bir müşteri pazarı oluşturmasına katkıda bulunmuştur (Webhattı.com, 2009). Yabancıların konut satın aldığı bölgelerde konut bedelinin neredeyse %10 – 15 oranında artmasına rağmen İstanbul yabancı yatırımcılar için yeni bir yatırım bölgesi haline gelmiş durumdadır. 157 bin yabancınn yaşadığı Türkiye’den gayrimenkul alanlar arasında ilk sırada 13 bin 982 m lle Almanlar, ikinci sırayı 12 bin 217 konutla Yunanlılar, ve üçüncü sırayı da 10 bin 406 konutla İngilizler almış durumdadır. Bunda da konut fiyatı ve prim potansiyeli (diğer bir deyişle toprak rantı) etkili olmaktadır. Almanya’da 430 bin Euro’ya satılan 120 metrekairelik ev, Fransa’da 300 bin Euro, İspanya ve İngiltere’de ise 575 bin Euro’dan alınabilirken Türkiye’de ise bu fiyat 100 bin Euro seviyesinde seyretmektedir (Yapı Web, 2007).

Yabancı yatırımcılar sadece konut alımında değil, aynı zamanda konut üretim sektöründe de yatırım yapmakta, giderek büyüyen GYO’lar aralarına yabancı yatırımcı ortaklarını almaktadır (Haberturk Web, 2009).

Burada İstanbul’da konut yatırımı yapan yabancıların çizdiği profil sadece İstanbul’da yaşamayan ve sık seyahat eden i  adamı profiline uymaktadır. Bu yüzden yabancıların özellikle ilgi gösterdiği projeler daha çok şehrin merkezinde yer alan rezidans projeleri olmaktadır. Son dönemlerde özellikle  ehir merkezlerinde gerçekleştirilen rezidans projelerinde yabancıların satın alımlardaki payı yüzde 15’e ula mı  durumda iken  ehir dışındaki rezidans projelerinde bu oran yüzde 5’lere kadar düşmektedir. Bu durum

yabancıların hem işyerine yakın olup, hem de her türlü hizmeti alabilecekleri yaşam alanlarına erişmek istemesi ve bunu “satın alınabilir” olarak görmesi anlamına gelmektedir.

Y&Y GYO’nun yaptığı bir piyasa araştırması yabancı yatırımcıların gayrimenkul alımlarının kolaylaştırıldığı 2003 yılından bu yana 70 ülkeden 74.445 gayrimenkulun yabancılara satıldığını belirtmektedir. Türkiye’de Yabancılara satılan gayrimenkul miktarları şu şekildedir:

- Kişi sayısı : 74.445
- Taşınmaz sayısı : 63.215
- Toplam gayrimenkul alanı : 39.409.256 m²

Gayrimenkul sektöründe son beş yılda yapılan toplam yabancı yatırımı 10.1 milyar \$ seviyesine ulaşmış olup, bu değer sadece 2007 için Hazine Müsteşarlığı tarafından yaklaşık 3 milyar \$ olarak açıklanmıştır.

Şekil 6.10 Yıllara Göre Yabancıların Gayrimenkul Yatırımı (Hazine Bakanlığı, 2007)

6.3 Ana Ulaşım Ağlarının ve Ticaret Alanlarının İstanbul’daki Lüks Konutlara Etkisi

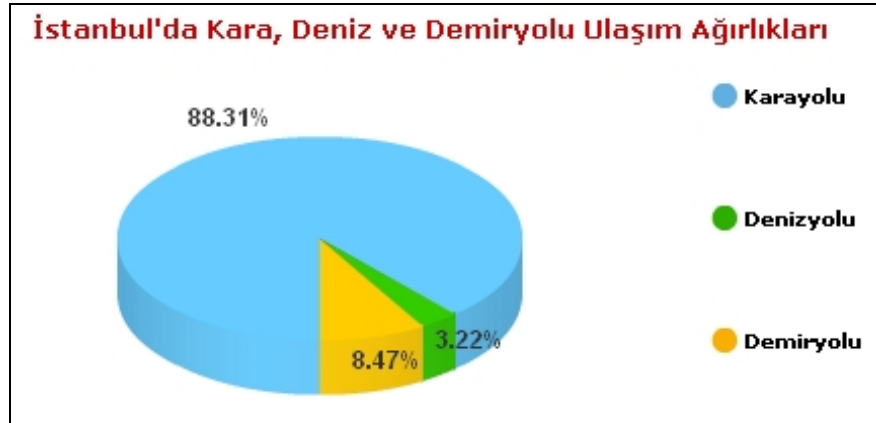
İstanbul; yoğun nüfusu ve taşıt sayısı; ana ticaret güzergâhlarının üzerinde oluşu ve/veya ana ticaret merkezlerine sahip oluşu; şehrin yerleşim ve ticaret açısından farklı yoğunlaşma alanlarına sahip oluşu hatta iki yarımada oluşuyor olması ve bunların deniz ve karayolu ile birbirine bağlı oluşu gibi nedenlerden dolayı karmaşık bir trafik ağına sahiptir. Bu durum sonucu şehri içi ulaşımında birçok seçenek ortaya çıkmış, özellikle birinci ve ikinci köprü ile çevreyollarının sayılabileceği bazı güzergâhlar önem kazanmıştır. Deniz yolu da kent

sakinlerine çok sayıda farklı alternatif seçenek sunmaktadır. Şekil 6.11’de, şehrin ana karayolu ulaşım güzergahlarını gösteren bir Google Earth görüntüsü yer almaktadır (Google Earth, 2009). Bu şekildeki sarı ile çizilmiş yollar ana yolları, turuncu ile çizilmiş yollar ise köprüler, köprü bağlantı yolları ve çevreyollarını ifade etmektedir. Turuncu ile çizilmiş hatlar şehir ulaşımında en yüksek trafik yükünü taşıyan aksları oluşturmaktadır.



Şekil 6.11 İstanbul’da ana karayolu ulaşım güzergâhları (Google Earth, 2009)

İstanbul’daki taşıt sayısı, 2009 Ekim ayı itibariyle 2.637.764’e ulaşmıştır. Ulaşılan bu sayı ile İstanbul, 13.380.163 aracın kayıtlı olduğu tüm ülkenin neredeyse beşte birini oluşturmaktadır. Bu değer aynı zamanda şehir nüfusunu oluşturan yaklaşık 6 kişiden birine birer araç düştüğünü de göstermektedir (TÜİK, 2010). Ayrıca İETT tarafından yapılan ulaşım istatistiklerine göre çıkartılan ulaşım türleri ağırlık grafiği (Şekil 6.12) de kara ulaşımının şehir için ne kadar önemli olduğunu göstermektedir (İETT, 2010).



Şekil 6.12 İstanbul’da Kara, Deniz ve Demiryolu Ulaşım Ağırlıkları (İETT, 2010)

Kara ulaşımında otomobil kullanımının önemi İETT tarafından yayınlanan istatistiki bilgiler de ortaya koymaktadır. Tablo 6.3 şehirde yapılan yolculuklar bazında bir gruplandırmayı göstermektedir. Bu tabloda günlük yolcuların ulaşım türlerine göre dağılımı verilmiştir. Kişisel araç kullanımının bu denli fazla oluşu şehirdeki trafik problemini ortaya çıkartmakta, ana ulaşım akslarının önemini arttırmaktadır.

Tablo 6.3. Ulaşım Türlerine Göre İstanbul'daki Günlük Yolcu Dağılımı (İETT, 2010)

İŞLETME	Filo	%	Yolculuk/Gün	%	ÖZEL KAMU
İETT Metrobüs	334	0.02	715,000	5.61	<u>KARA: 88.31</u> Özel: 70.94 Kamu: 17.37
İETT Otobüs	2501	0.15	1,500,000	11.76	
ÖHO	2057	0.12	1,225,000	9.60	
Otomobil	1,602,730	96.02	2,800,000	21.95	
Dolmuş Taksi	590	0.04	70,000	0.55	
Minibüs	5,860	0.35	2,000,000	15.68	
Taksi	17,416	1.04	535,000	4.19	
Servis oto	36,902	2.21	2,419,000	18.97	
TCDD	58	0.00	141,000	1.11	<u>RAYLI: 8.47</u> Özel: 0.00 Kamu: 8.47
Hafif Metro	126	0.01	390,000	3.06	
Metro	46	0.003	225,000	1.76	
Cadde Tramvayı	66	0.004	295,000	2.31	
İETT Tramvay	4	0.000	2,824	0.02	
Moda Tramvay	4	0.000	1,800	0.01	
İETT Füniküler	2	0.0001	10,800	0.08	
Kabataş Füniküler	2	0.0001	13,210	0.10	
Teleferik	4	0.0002	700	0.01	<u>DENİZ: 3.22</u> Özel: 0.67 Kamu: 2.55
İDO	98	0.01	325,000	2.55	
Deniz Motorları	393	0.02	85,000	0.67	
TOPLAM	1,669,193	100	12,754,334	100	Özel: 71.61 Kamu: 28.39

İETT tarafından iş günleri boyunca sefere çıkan günlük otobüs sayısı 2503 olup, bu araçlar toplamda günlük olarak 14.000 sefer yaparak 521.533 km katetmekte ve 2.200.000 yolculuk talebini karşılamaktadır. Bu yolculukların 715.000 adedi ise filonun yaklaşık % 10'unun işletildiği Avcılar – Söğütluçeşme Metrobüs hattında yapılmaktadır (İETT, 2010). Metrobüs hattı şehrin ticaret ve sanayi alanlarının içinden geçen E5 karayolu boyunca işletilmektedir. Metrobüs ve otobüs hatları şehirdeki günlük yolculuk sayısının yaklaşık %28'ini oluşturmakta iken şahsi araç kullanım miktarı da %22'ye yaklaşmaktadır.

Metro, tramvay ve funiküler de şehir içerisinde önemli güzergahlarda bulunmakta ve günlük yolculuk sayısında %7.5'a yakın bir değere ulaşmaktadır. Tüm şehirdeki raylı ulaşımına ait harita Şekil 6.13'de verilmiştir. Hat üzerinde özellikle Taksim – 4. Levent arasında kurulan ve



Şubat 2009 ile birlikte hattın Şişhane ve Maslak yönlerine doğru uzatılmasıyla şehrin merkezlerindeki yolcuların ticaret ve sanayi bölgelerine tek metro hattı ile ulaşabilmeleri sağlanmıştır. Bu özellikle Levent – Gayrettepe arasındaki rezidans ve ticaret bölgesinin Maslak ile bağlanması gibi pozitif bir etki yaratmıştır. Yoğun trafiğin yaşandığı bu aks üzerindeki önemli merkezlerin tamamı birbirine bağlanmış, bazı rezidansların alt katından metroya binerek bir başka noktada alışveriş ve ticaret merkezinin alt katındaki metro

istasyonundan çıkmak mümkün hale gelmiştir. İstanbul'da kurulu raylı ulaşım sistemleri arasında metro, hafif metro, cadde tramvayı ve föniküler hatlar bulunmaktadır. Raylı ulaşım haritası Ek 1'de de sunulacaktır.



Şekil 6.14 Metro ve Deniz Otobüsü'nden görüntüler (Ulaşım AŞ, 2010; İDO, 2010)

Deniz ulaşımı İstanbul'da motorlarla, deniz otobüsleriyle ve yolcu vapurlarıyla yapılmaktadır. Transit geçiş yapan tankerler ve yük gemileri ile keyif amaçlı yatlar ve balıkçı gemileri ile birlikte yükün oldukça artması bazen boğazda yolcu taşımacılığını engellemektedir. Bunun yanında daha fazla kullanılması gerektiği halde İstanbul'da denizde yolcu taşımacılığı hep sınırlı bir noktada kalmaktadır. Şekil 6.15, İDO tarafından sürekli olarak deniz otobüsü hizmeti verilen güzergâhları göstermektedir.

Metro ve deniz ulaşımı arasındaki en önemli bağlantı noktası Taksim – Kabataş föniküleri ve Şişhane – Tünel föniküleri ile sağlanabilmektedir. Bu iki bağlantı noktasına (Şişhane – Tünel ve Taksim) metro ile ulaşıldığında sahile föniküler hatları ile inilebilmektedir. Bu sayede metro hattı üzerindeki kent sakinlerinin deniz ulaşımını da kullanabilmeleri mümkün kılınmış, bu güzergah üzerindeki tüm yerleşim alanlarının cazibesi artmıştır.



Şekil 6.15 İstanbul'da Deniz Otobüsü Ağı

6.4 İstanbul'da Rezidans Tipi Konut Projeleri

İstanbul için kısa vadede ortaya konulması planlanan en büyük senaryo şüphesiz, şehrin bugün en değerli arazilerinin olduğu Beşiktaş – Gayrettepe – Maslak noktalarının oluşturduğu üçgenin, kentin ana ticaret merkezi olarak yeniden yaratılmasıdır. Bölgede hali hazırda varlığını sürdüren lüks konut alanlarına, teknolojik ve yaş olarak çok daha yeni ve daha yüksek katlı ardıllarının eklenmekte olduğu aşikârdır. Aşağıda Şekil 6.16'da da görüldüğü üzere son dönemde ortaya konan ve bunlara yenilerinin de eklendiği birçok proje bölgenin mimari yüzünü de kimliğini de yenilemekte / değiştirmektedir. Rezidansların yoğunlaştığı bölgelerin tamamı ise şehrin ön görünüm ve geri görünüm bölgelerinin dışında kalmaktadır (Şekil 6.17). Buhur İstanbul Boğazı'nda ön ve geri görünüm bölgelerini sunduğu yüksek lisans tez çalışmasında ön ve geri görünüm bölgelerini şu şekilde tanımlamıştır. Ön görünüm bölgesi, boğazdan geçişini yapan gemiden bakan bir kişinin görüş alanı içinde kalan bölge, geri görünüm bölgesi ise, ön görünüm bölgesinin bitiminden başlayıp arazi yüzeyi takip edildiğinde ulaşılan en yüksek yere kadar olan alan olarak tanımlanabilir. Kısaca geri görünüm, ön görünüm bölgesinin bitiminden bakan birinin görebildiği alandır (Buhur, 2007).



Şekil 6.16 Avrupa Yakasında Okmeydanı – Gayrettepe ile Levent – Maslak Bölgeleri’nde Yoğunlaşan Yüksek Katlı Lüks Konutlar (Google Earth, 2009)

Bu araştırmadaki söz konusu bölge aslında ticari kimliğini değiştirmemekle birlikte sahip olduğu ekonomik öneminden dolayı **daha fazla ve üst düzey** konut kullanıcılarını kendisine çekmektedir. Bu sebeple son yıllarda yüksek konforlu, lüks ve kaliteli olduğu kadar kullanıcısının çalıştığı konuma da yakın olması sebebiyle Beşiktaş – Gayrettepe – Maslak bölgesinde (ve periferinde) “Rezidans” olarak adlandırılan ve bazen konut işlevinin yanında alışveriş merkezi ya da iş merkezi gibi fonksiyonları da bünyesinde barındıran yapıların arttığı

görülmektedir. Bu yolla hem bölgede daha kompakt alanlarda yüksek yoğunluğun barındırılması söz konusu olmakta ve böylece boş inşaat alanı bulmanın zor olduğu bölgede imara uygun arsa sıkıntısı aşılmaya çalışılmakta, hem de kullanıcıların sosyoekonomik beklentileri aynı yapı içerisinde karşılanmakla beraber iş / çalışma alanı da konuta yakın (veya doğrudan bünyesinde) olmaktadır. Bu trafik, vakit, konfor veya güvenlik gibi birçok getiriye sahip bir çözümdür. Elbette İstanbul içerisinde son dönemde birçok lüks konut bölgesi gelişmiştir. Bunların bir kısmı yukarıda bahsedildiği gibi rezidans tipinde olmaktadır. Rezidans tipi konutlar genellikle şehir merkezine yakın, arsa bedelinin yüksek olduğu, ulaşım akslarının ve ticaret alanlarının merkezindeki bölgelerde tercih edilmiştir. Bunun dışındaki lüks konut



Şekil 6.17 İstanbul Boğazı’nda Ön Görünüm ve Geri Görünüm Sınırları (Buhur, 2007)

bölgelerinde ise genelde alternatif inşaat teknikleri (depreme daha dayanıklı çelik yapılar gibi)

ya da farklı site / toplu konut konseptleri (çiçek bahçeleri, ekolojik köyler, düşük yoğunluklu toplu konutlar gibi) denenmiş olup bunlar bazen şehrin içerisinde nispeten boş (bazen kısıtlı) alanlara (Göztepe Park Residence, Four Winds, Suadiye Konakları, Novus Residence veya Almond Hill gibi) bazen şehrin gelişim (ya da güncel tabiriyle “kentsel dönüşüm”) bölgelerinde konumlanmakta, bazen de şehrin dışında yeni planlanan bölgeler olarak tasarlanmakta ve inşa edilmektedir. Sarıgazi – Çekmeköy bölgesi, Beykoz, Sarıyer, Bahçelievler gibi kısımlar şehir içi lüks konutların tercih edildiği bölgelere örnek olarak verilirken, Çekmece, Silivri ya da Göktürk Köyü gibi bölgeler İstanbul dışında konumlanan ve son dönemde lüks konutların sıkça inşa edildiği alanlar olarak karşımıza çıkmaktadır.

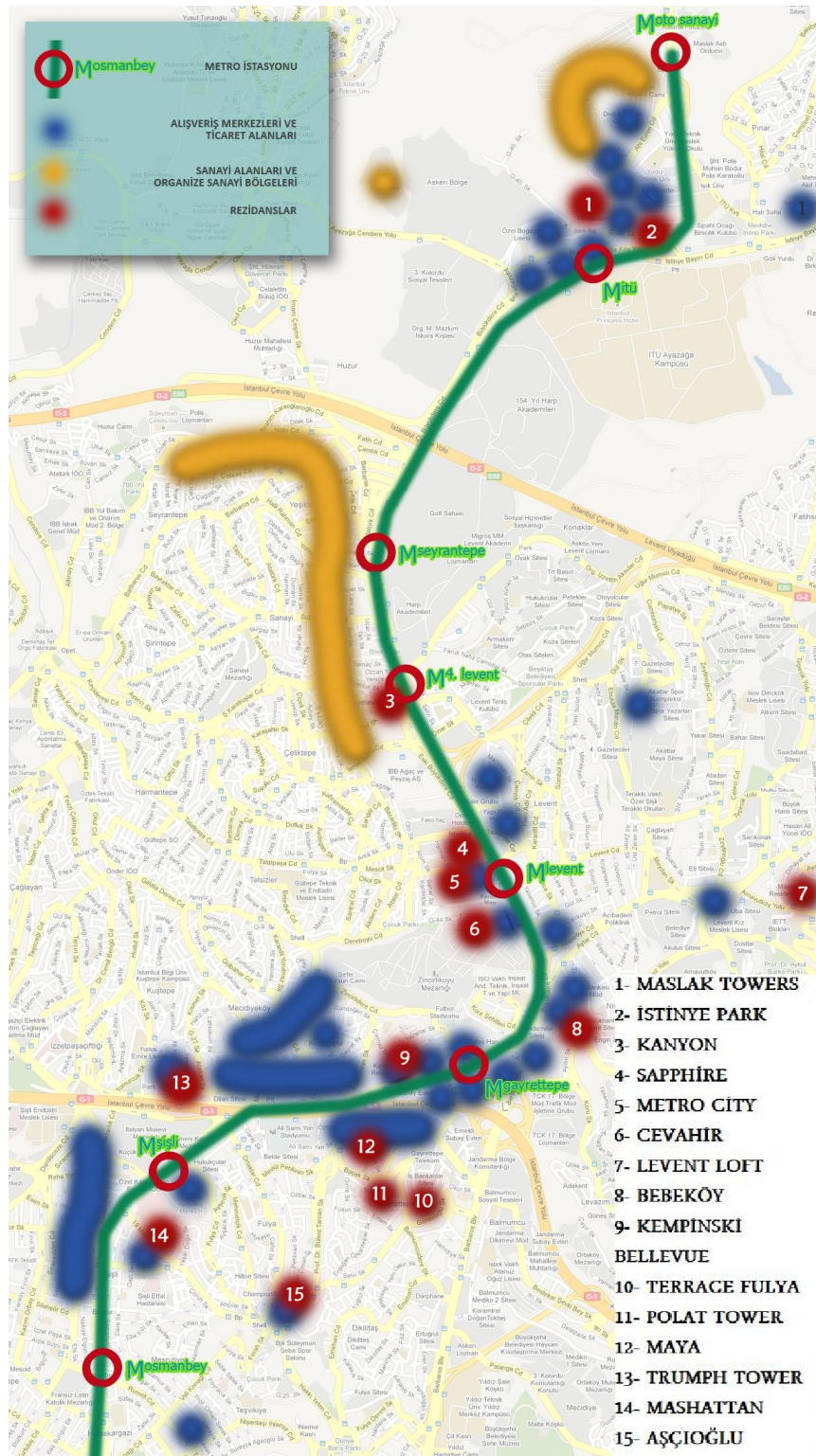
Maslak, Levent, Gayrettepe, Şişli, Nişantaşı bölgesi civardaki birçok vadinin bulunduğu bir noktada kurulmuş, İstanbul’un en eski merkezi iş alanıdır. Bu alanda yoğunlaşan ticaret ve iş merkezleri, bölgenin kurulu olduğu vadi bölgelerinde yerleşimin de yoğunlaşmasına yol açmıştır. Fakat bölgenin coğrafi olarak zorlu yapısı ile aksa yakınlık buradaki konut bölgelerinin arazi değerini yükselten en büyük faktördür. Bu sebeple bölgede üretilen lüks rezidans projeleri de bahsi geçen Nişantaşı – Gayrettepe – Levent aksına yakın bölgelerde kurulmuştur.

Şekil 6.20’de bahsi geçen aks üzerinde kurulu lüks konut projeleri, sanayi ve ticaret hatları ile metro hattı çevresindeki durumlarını gösterecek şekilde çizilmiştir. Burada da rezidans tipi lüks konut alanlarının metro hattına ve sanayi – ticaret alanlarına yakınlığı açık bir şekilde görülmektedir.

Sarı renkle temsil edilen alanlar Maslak ve Seyrantepe’de konuşlandırılmış sanayi alanlarıdır ve ulaşım açısından yerinde konumlara sahiptirler. Şekildeki haritada mavi ile gösterilen alanlarda ise alışveriş merkezleri ile ticaret merkezleri bulunmaktadır. Maslak’ta sanayi ile iç içe geçmiş ayrık bir ticaret sahası dışında 4. Levent’ten başlayarak Şişli’ye kadar uzanan bantta da ticaret alanları yoğun olarak yerleşmiştir. Özellikle çevreyolu bağlantısı ve metro seçeneklerine yakın noktalar ise zaten etrafı ticaret alanlarıyla çevrili bu bölgede rezidanslarla zenginleşmeye başlamaktadır. İstanbul’daki en yoğun ve en lüks rezidans yapılaşmasının görüldüğü bu bölgede bazı yapılar kendi içinde birer alışveriş merkezini de barındırmaktadır.

Şişli – Gayrettepe – Levent – Maslak hattı bugün hem İstanbul için ticaret ve ulaşım açısından sahip olduğu değerden dolayı, hem de şehirdeki en yüksek arazi değerine sahip araziler arasında yer aldığı için oldukça değerlidir. Bu bölge, şehirdeki birçok bankanın, uluslararası şirketin, finans kuruluşlarının ve alışveriş merkezlerinin yer aldığı bir aks olup çalışma

kapsamında bahsi geçen lüks konut statüsünde birçok rezidans ve konuta da ev sahipliği yapmaktadır. Bunlar arasında özellikle Cevahir AVM, Metro City, Kanyon, Sapphire Istanbul



Şekil 6.20 Metro ağı çevresinde rezidans tipi yerleşim alanlarının
ticaret ve sanayi alanlarına göre dağılışı

önemli sayılabilecek niteliklere sahiptirler. Bölgede halihazırda varlığını sürdüren İş Kuleleri, Sabancı Holding'e ait İkiz Kuleler, Mövenpick Hotel ve birçok bankanın binası konut niteliği taşımayan fakat bölge profili üzerinde önemli ölçüde belirleyici olan bir özellik taşımaktadırlar. Belirleyici özellikten kasıtsa, bu bölgede kurulu ticaret alanlarının, holdinglerin, finansman ve ticari kuruluşların çalışanlarının (fakat özellikle orta ve üst düzey yöneticilerinin) aynı zamanda bu bölgede yaşamayı tercih etmesi olup son dönemde bölgedeki lüks rezidans tipi yapıların hızla artmasını da beraberinde getirmiştir. Bölgenin silüetini oluşturan yapılar (Şekil 6.21) uluslararası normlarda çok yüksek olmamalarına rağmen karakteristik bir yapı oluşturmakta olup özellikle Levent – 4. Levent ile Maslak – İstinye bölgelerinde yoğunlaşan ticari bölgeler bölgenin periferinde yüksek nitelikli konut alanları oluşmasına da yol açmıştır. Yani bölgedeki iş alanları kendi lüks konut kullanıcılarını yaratmıştır. Bu, bölgenin ulaşım, ticaret ve finansman aksları üzerinde yer alması sonucu ortaya çıkan bir sonuç ve pazardır. Şekil 6.22 ve 6.23 ise İstanbul'un farklı noktalarından rezidans tipi yapıları ve etrafındaki yapılaşmayı görüntülemektedir.



Şekil 6.21. Gayrettepe – 4. Levent arasındaki eski ve yeni yerleşim bölgeleri ile ticaret alanları



Şekil 6.22 Boğaz'dan İstanbul'daki Rezidans Tipi Yapılaşma



Şekil 6.23 Gayrettepe'de Levent ve 4. Levent'e Doğru Bir Bakış

6.4.1 Trump Towers Istanbul

Trump Towers Istanbul projesi Şişli – Mecidiyeköy bölgesinde konumlandırılmıştır. Bu bölgenin önemi, projenin tanıtım sitesinde de vurgulandığı üzere “İstanbul’un kalbi” olması ve projenin bu şekilde iş adamları için daha da cazip hale gelmesini sağlamaktadır. Projede, Trump Towers Istanbul’un gelecekteki kullanıcılarına, birçok “lüks konut” projesinde sunulan altyapı ve iç mimari tasarım avantajları sunulmaktadır. Bunlardan kasıt lüks ve kaliteli mobilyalar, beş yıldızlı bir otel rahatlığında hizmetler, teknik altyapı kalitesi, spor salonu, spa, konut alanı içerisinde sinema, restoran ve mağazalarıyla tam donanımlı bir alışveriş merkezi, tüm odalarda ısıtma – soğutma (yani iklimlendirme) sistemi veya ortak alanlardaki kaliteli peyzaj sayılabilir. Fakat bunların ötesinde Trump Towers Istanbul birçok konut projesinin ötesinde bazı hizmetleri de konut projesiyle beraber satmaktadır, ki bu konut kullanıcısının beklentilerini, sahip olduğu kullanıcı profiliyle ilişkilendirmemizde önem kazanır.

Bu hizmetlerden bir tanesi Türkiye’de çok yeni bir kavram olan “concierge” (beyaz eldiven – konsiyerj) hizmetidir. Beyaz eldiven hizmeti aslında kullanıcılara, istedikleri herhangi bir şeyi talep edebilecekleri beş yıldızlı bir hizmet konforunu getirmek anlamına gelmektedir. Bu bölümde örneği sunulacak diğer bazı rezidans örneklerinde de sunulan bu hizmet, rezidans sakinlerinin biletleri tükenmiş gösterilere girmelerinin sağlanabileceği, bir müzede normal ziyaretçilerin giremeyeceği alanların açtırılabileceği, ya da gelecek bir hafta için dolu olan bir klübe 1 saat sonraya rezervasyon yapılabileceği gibi hizmetlerin mümkün olduğu bir hizmettir. Burada sunulan hizmet değerlendirildiğinde, rezidansın kullanıcılarına sadece konut hizmeti olarak sunulmadığı, aynı zamanda kendilerini “çok önemli” hissetmelerinin de sağlanacağı; hatta belki bu konutta yaşamaya başlayarak önlerine “açılması zor” kapıların “açılabileceği” vaat edilmektedir. Dolayısıyla bu hizmet konuta belki de “lüks konut” kavramının da üstünde bir kullanım amacı yüklemektedir.

Sunulan proje biri rezidans diğeri ise iş kulesi olarak kullanılacak iki kuleden oluşmak üzere tasarlanmıştır. Dolayısıyla konut kullanıcısına çalıştıkları yerde yaşama, işlerini yaşam alanlarının dibine getirme olanağı sunulmaktadır (Şekil 6.22).

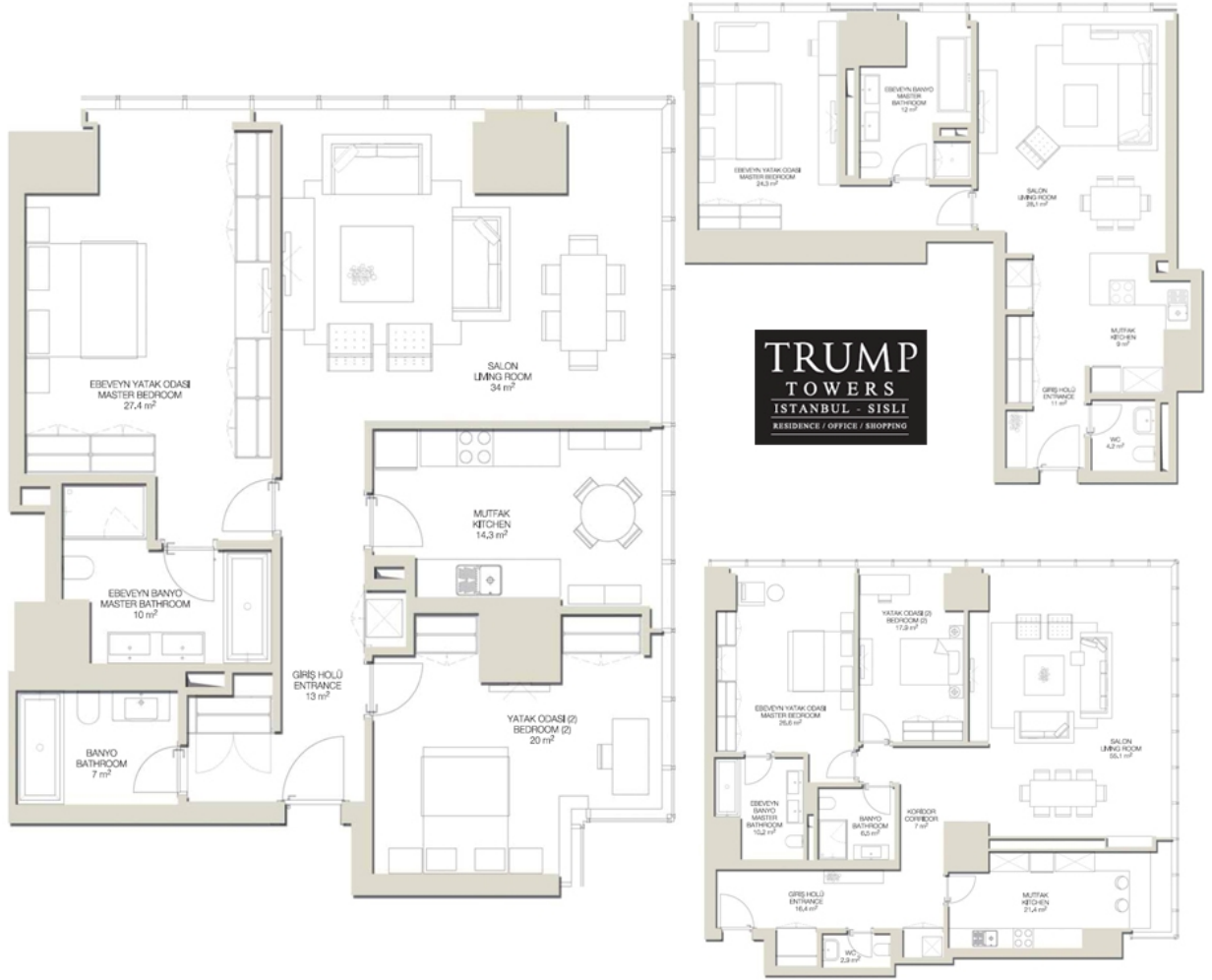


Şekil 6.22 Trump Towers İstanbul projesinden model görüntüler (Trump Towers İstanbul Web, 2009)

Projenin inşa edildiği yerin halihazırda İstanbul'un en önemli iş merkezi olması sadece projedeki ofis kullanıcılarının değil, çevredeki birçok iş merkezi ve şirket için de önemlidir. Zira proje hem bölgenin ticari önemini perçinleyecek, hem de kullanıcılarını İstanbul trafiğinde vakit kaybetmeden işlerine “entegre etme” misyonunu satabilecektir. Bunun ötesinde Trump Executive Bussiness Tower sakinleri, bu kulede sunulan catering, konferans salonu, VIP ulaşım servisi ve iş ortamındaki verimliliği arttıracak her türlü özel tasarlanmış salon ve alanı projeye eklemiştir.

Projenin ilginç ve farklı özelliklerinden bir diğeri ise rezidans kulesine bir şarap kavı konmuş olması ve burada herkesin şarap saklama hakkı bulunmasıdır. Ayrıca şarap tadım alanları, özel gurme restoranları ve konut sahiplerinin ziyafet verebilecekleri yerler sunulmuştur.

Trump Tower İstanbul belirgin bir şekilde ülkenin en zengin kesimine ev sahipliği yapmayı amaçlamaktadır. Ayrıca kullanıcılarına bu hakların bir çoğunu sadece İstanbul'daki konut bölgesinde değil Trump Holding'in sahip olduğu tüm ülkelerdeki otel ve rezidanslarında da, bu ülkeleri ziyaretlerinde kullanabilme hakkı sunmaktadır (Trump Towers İstanbul Web, 2009).



Şekil 7.1 Trump Towers İstanbul için örnek daire planları (Trump Tower Web, 2009)

6.4.2 Elit Residence

Elit Residence, Trump Towers İstanbul gibi yine Şişli’de, şu anki Cevahir Alışveriş Merkezi’ne çok yakın bir konumda yer almaktadır. Dolayısıyla halihazırda içinde bulunduğu iş merkezleriyle çevrili bölge içerisinde ayrıca alışveriş, kültür, eğlence, boş vakit geçirme olanakları rezidans projesinde ön plana çıkartılan noktalardır.

Elit Rezidans’ta Trump Towers’tan farklı olarak projenin iş yaşamına katkılarından ziyade “metropol yaşamına uygunluk” kavramı öne çıkmaktadır. Burada proje içerisinde sadece konut kullanımı sunulmakta, yapı içerisinde spa, spor alanları, tenis ve squash kortları, yüzme havuzu, restoran ve catering hizmeti gibi olanakların altı çizilmiştir.



Şekil 6.23 Elit Residence model
görüntüsü (Elit Residence Web, 2009)

Bunun dışında projenin mimari yapısının ıııııııı ve eliptik oluğu ile teknolojik bir izlenim kazandırılmış ve bu konsept projenin gelişmiş teknik altyapısıyla da desteklenmiştir. Ayrıca 40 katlı yapıda sadece 61 daire bulunmakta olduğu ve her dairenin muazzam bir panoramik görüntüye sahip olduğu vurgulanmaktadır.

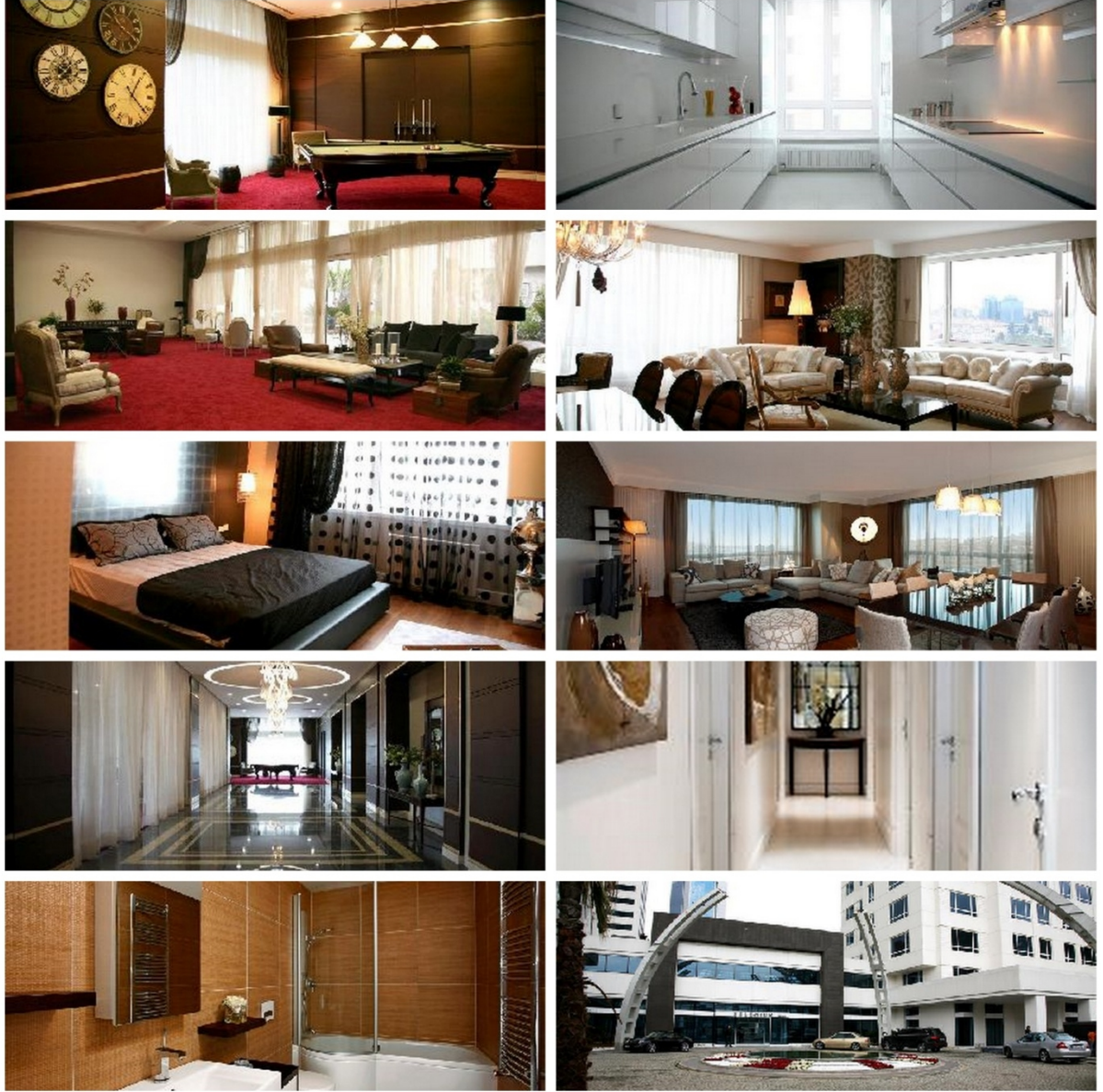
Elit Residence hayatı kolaylaştırmaya ve yaşamaya yönelik projesinde resepsiyon masası ile sekreterlik hizmeti, 24 saat catering servisi, vale parking hizmeti, daire içi temizlik ve kuru temizleme hizmeti ile her türlü tamir, bakım ve onarım hizmetini bünyesinde barındırmaktadır (Şekil 6.23) (Elit Residence Web, 2009).

6.4.3 Selenium Twins

Tamamlanmış bir proje olan Selenium Twins, Beşiktaş – şişli arasındaki Fulya semtinde yer alan iki rezidans kulesinden oluşmaktadır. Proje’de sunulan daireler oldukça lüks hatta ihtişamlı tasarlanmış mobilyaları ve bina içi tasarımlarıyla göz doldurmaktadır (Şekil 6.24).

Projede sunulan yaşam alanlarına bakıldığında yürüyüş parkuru, spa, spor alanları, yüzme havuzları ve güneşlenme terası, spor alanları, squash ve tenis sahaları ile panoramik boğaz manzaralı teras barları ön plana çıkmaktadır. Bunun dışında Selenium Twins projesi de sakinlerine (Trump Towers İstanbul projesinde olduğu gibi) konsiyerj hizmeti sunmaktadır.

Bu projede hem iç tasarımlarda hem de elektrik, su, tv, güvenlik sistemleri gibi güvenlik ve tesisat altyapısında kalitesi tescilli markaların seçilmesine özen gösterilmiştir. Bu da projenin görüntüye olduğu kadar kaliteye de önem veren kullanıcılara hitap etmek niyetinde olduğu izlenimi oluşturmaktadır (Selenium Twins Web, 2009).



Şekil 6.24 Selenium Twins projesindeki iç mekanlardan görüntüler (Selenium Twins Web, 2009)

6.4.4 Kempinski Astoria Istanbul Residences

Dünyanın ilk lüks otel zinciri olan Kempinski Gayrettepe bölgesinde iki farklı rezidansa sahiptir. Bunlardan bir tanesi Kempinski Astoria Istanbul Residences olup iki adet rezidans kulesinden oluşmaktadır (Şekil 6.25). Diğeri ise Şekil 6.33’de de görüldüğü üzere Levent bölgesinde yapılmakta olan Kempinski Residence’tır. Konumu sebebiyle İstanbul içerisinde gayet merkezi bir alanda yer almasının dışında, beş katlı alışveriş merkezi, 1000 araçlık otoparkı, eğlence bölümü, fitness wellness merkezi ve 160 rezidanstan oluşan 27 katlı iki kulesiyle Kempinski Residences Astoria, tüm İstanbul silüetine hakim 120.000 metrekarelik alan içerisinde yer almaktadır. Rezidans sakinlerinin faydalanabilecekleri hizmetler arasında yine üst düzey konut kullanıcıları için önemli olan (her hizmetin çözümlendiği) resepsiyon ve konsiyerj hizmeti, kişisel güvenlik ve koruma hizmeti, limuzin / araba kiralama servisi sayılabilir (Astoria Kempinsky Residences Web, 2009).



Şekil 6.25 Kempinski Astoria Istanbul Rezidans ve Alışveriş Merkezi (Astoria Kempinsky Residences Web, 2009)

Ayrıca, daire temizliği, catering, mesaj ve telefon servisi, oda servisi, özel ekmek servisi, gazete servisi ya da alışveriş yardımı hizmeti gibi servislerin de eklenmesiyle daireler otel konforuna ve bakımına sahip olmuştur. Kempinski Astoria Istanbul ayrıca kuleler içerisinde kurulu Spa’yı da önemli bir hizmet olarak kullanıcılarına sunmaktadır.

Kempinski Astoria Istanbul aynı zamanda iş yaşamına özgü hizmetler de sunmakta olup kiralık ve satılık ofis alanlarına sahiptir. Bunun yanında Astoria şirket misafirleri, ziyaretçiler, iş ortakları ya da yöneticilerin konaklayabileceği, özel toplantıların gerçekleştirilebileceği otel ve kiralık stüdyo tipi daire olanakları da sunmakta, müşterilerine konsiyerj hizmeti vermektedir. Astoria’da sunulan konsiyerj hizmeti bilgi – destek servisleri, toplantı salonu ve catering organizasyonlarını, seyahat, otel rezervasyonları, havaalanı transferi, araç kiralama ve tüm seyahat hizmetleri ile tercüman, sekreter veya ihtiyaç

duyulabilecek başka branşlarda geçici personel temini hizmetlerini kapsamaktadır.

6.4.5 Diamond of Istanbul

61 kat ve 270 metre yüksekliğe sahip olacak Hattat Grubu'nun Maslak'taki Diamond of İstanbul binasının yapımı sürmekte olup proje üç ana bölümden oluşmakta: kule, alışveriş merkezi ve otopark. Yapının kule bölümünde lüks otel, rezidanslar ve A sınıf ofisler yer alacak olan yapıda İstanbul'un deprem riski göz önüne alınarak çelik konstrüksiyon kullanılmakta.

Tasarım olarak da bölgeyi ilginç bir şekilde temsil edecek yapı ilkleri bünyesinde barındırıyor. Diamond of İstanbul, 270 m'lik yüksekliğiyle Türkiye'nin ilk çelik konstrüksiyon gökdeleni, fakat bunun da ötesinde Avrupa'nın (Moskova'daki 264.1 m'lik Triumph Palace'tan da yüksek) en yüksek gökdeleni ünvanını elde edecek.

Mimari olarak merkezdeki betonarme asansör bloğuna bağlı 3 çelik kanattan oluşan yapı, lüks bir otele, A sınıfı ofislere ve kiralık lüks daireleri barındıracak. Çelik kanatların altında ise 2'si yeraltında olmak üzere 5 katlı bir alışveriş merkezi bulunacak. En üst kattaki panoramik



Şekil 6.26 Diamond of İstanbul'un bitmiş görüntüsünün bilgisayar modellemeleri
(Diamond of İstanbul Web, 2009)

manzaralı restoran ise ziyaretçilerine İstanbul'un en yüksek yapay noktasında yemek yerken Boğaz manzarasını izleme olanağı sunacak.

Maslak bölgesinde inşaatları sürmekte olan Diamond of İstanbul ve Mashattan projelerinin tamamlanmasıyla bu bölge ev sahipliği yaptığı iş kulelerine ek olarak İstanbul için önemli bir

lüks yerleşim bölgesine dönüşmüş olacaktır. Adı geçen lüks konut projeleri ise bölgedeki birçok yüksek katlı iş merkezinde çalışan orta ve üst düzey yöneticiler için muhtemel konut alanlarıdır. Diamond of Istanbul projesi tamamlandığında Şekil 6.26'da sunulan görüntülerdeki yükseklik mertebesine erişmesi ve bölgenin silüetinde önemli ölçüde ön plana çıkması beklenmektedir (Diamond of Istanbul Web, 2009).

6.4.6 Mashattan

Mashtattan, Taşyapı İnşaat'ın gerçekleştirmiş olduğu toplam on adet konut kullanımı için tasarlanmış kuleden oluşan ve Maslak bölgesinde konuşlandırılmış bir projedir. Projenin tartışma konusu olan ismi, ABD'daki büyük ve lüks konut bölgelerinin isimlerinden gelmektedir: Soho, Brooklyn, Park ve Broadway. Projenin en önemli özelliği kuşkusuz iş alanı ve yoğun trafikle çevrilmiş bir bölgede yer alan 130 dönümlük alanın sadece 10 dönümünün bina yerleşimine ayrılmış olmasıdır ya da diğer bir deyişle Mashattan kullanıcıları evleriyle beraber kendi doğal parklarını hatta göletlerini de satın almaktadırlar (Şekil 6.27).



Şekil 6.27 Mashattan konutları, Maslak (Mashattan Web, 2009)

Mashattan'ın sahip olduğu özelliklere gelince, site, kullanıcılarının tüm ihtiyaçlarını karşılayacak kapalı bir kasaba gibi tasarlanmıştır. Buna rağmen Mashattan şehir içerisinde iş merkezlerine göre çok önemli bir konumda, ana ulaşım akslarının üzerinde, metro bağlantılı bir alandadır (Şekil 6.28). Mashattan içerisinde botanik parkları, gölet, havuzlar ve yürüyüş parkurları, tenis, squash ve basketbol sahaları ile spor salonları, türk hamamı, 24 saat eczane ve tıbbi müdahale imkanı, sinema salonları, toplantı salonu, restoran, kafeterya ve çay bahçeleri ile hobi ve el sanatları merkezi planlanmıştır. Yapılarda kullanılan inşaat malzemesi ve döşemeler yüksek kalite ürünlerden seçilmiş, deprem, yangın ve güvenlik riskleri göz önüne alınmıştır (Mashattan Web, 2009).



Şekil 6.28 Mashattan Proje Bölgesinin konumsal önemi

6.4.7 İstanbul Sapphire

Istanbul Sapphire, 4. Levent'te inşa edilmekte olan ve bölgeye birçok yenilik getirecek önemli rezidans projelerinden bir tanesidir. Mimari olarak diğer yapılardan ayrılmasının da ötesinde şu anda bitmek üzere olan ve Diamond of Istanbul'dan sonra ikinci yüksek gökdelen statüsünde olan Sapphire, Kiler Holding tarafından gerçekleştirilmektedir.



Şekil 6.29 Çift cepheli yapısıyla İstanbul Sapphire (İstanbul Sapphire Web, 2009)

Yapının çift kabuğa sahip olması iç ve dış havanın birbirinden ayrılarak, yapı içerisinde her daim bahar havasının varolmasını “çevreyle duyarlı bir şekilde” mümkün kılmaktadır, elbette ki sakinlerini her mevsimde rüzgar, kar ve yağmurdan koruyarak (Şekil 6.29). İki tane bina cephesinin kullanılmasıyla içeride yaratılan bu klima ortamı her mevsimde iç mekanlarda yüksek oranda enerji tasarrufunu da sağlayacaktır (Şekil 6.30).



Şekil 6.30 İstanbul Sapphire'deki çift cephenin içeriden görünümü
(İstanbul Sapphire Web, 2009)

Sapphire içerisinde alışveriş merkezi, jakuziler, spa masajı ve sauna imkanı, yüzme havuzu, güneşlenme ve dinlenme alanları, spor salonları ile dans ve yoga stüdyoları bulunmaktadır (Şekil 6.31). Sapphire lüks konut kullanıcıları için cazip bir konumda mükemmel denecek derecede ekolojik bir ortam ile beraber sağlıklı yaşama imkanlarını da sunmaktadır. Tasarım ve teknolojiyi konut projesine uygulamadaki başarısından dolayı olduğu kadar eriştiği gökdelen boyutları sayesinde elde ettiği ikincilik te Sapphire'i İstanbul'da önemli bir noktaya koymaktadır (İstanbul Sapphire Web, 2009).



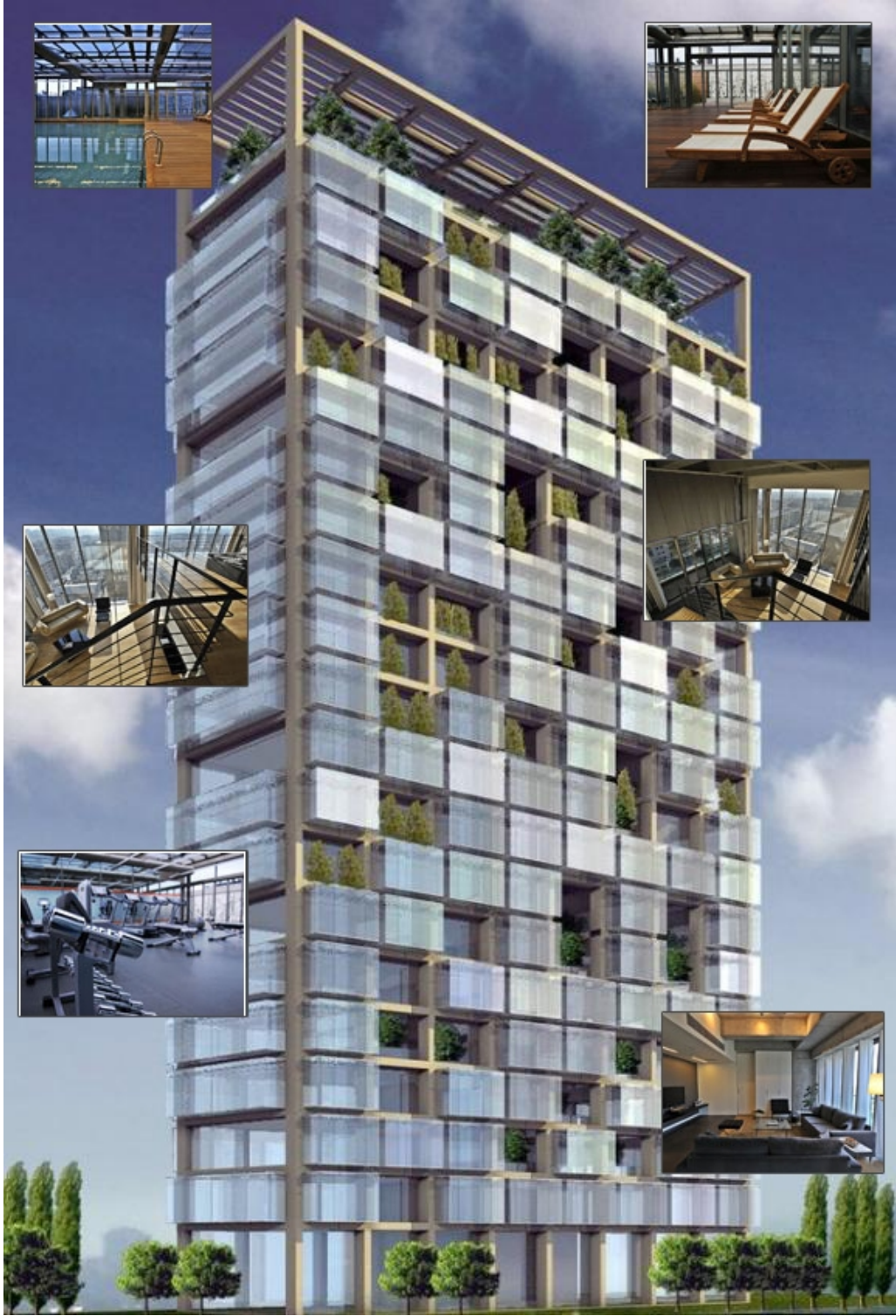
Şekil 7.2 İstanbul Sapphire için örnek daire planları (İstanbul Sapphire Web, 2009)



Şekil 6.31 İstanbul Sapphire’de iç mekanlardan ve dış cepheden görüntüler (İstanbul Sapphire Web, 2009)

6.4.8 Levent Loft

Levent Loft, Levent'te Kanyon alışveriş merkezi yanında yer alan ve birincisinin elde ettiği başarıdan sonra ikinci bloğunun da yapımına başlandığı bir lüks konut projesidir. Her iki proje de küçük alanlara sahip 1+1 ve 2+1 tipi dairelerden oluşan, şehrin içinde fakat ufak bahçelerle süslenmiş farklı bir konseptte sunulmaktadır. Levent Loft konutlarında daire başına düşen otopark miktarı diğer lüks konut projelerinin oldukça altındadır. Daire başına 1 otomobil park etme kapasitesinin olduğu konutların daha çok stüdyo tipi küçük konutlardan oluşması aslında projenin potansiyel kullanıcıları hakkında da fikir vermektedir. Levent Loft çok ta aile tipi olmayan, kent yaşamının içerisinde (hatta merkezinde), ve çok fazla misafir de beklemeyen daha çok bekar konut kullanıcılarına uygun bir tablo sergilemektedir. Levent Loft sahip olduğu spa alanları, yüzme havuzu ve spor salonu ile spor olanakları ve birçok dairenin sahip olduğu peyzajlı balkonlar ile kentin ortasında ufak bahçelerle konut kullanıcılarına temiz bir soluk alma imkanı sunmaktadır. Ayrıca şebeke suyunun ikinci bir defa arıtıldığı bir su yumuşatma sistemi de Levent Loft kullanıcılarına sunulmuştur. Bina, diğer projelerde de olduğu gibi, kaliteli altyapı, tesisat, güvenlik sistemleriyle donatılmıştır. Kanyon, Metrocity, Akmerkez (ve yakında tamamlanacak Sapphire) alışveriş merkezlerine olan yakınlığı ve proje alanının yeterli büyüklükte olmayışı sebebiyle bu projede ilave bir alışveriş alanı bulunmamaktadır. Levent Loft alan kısıtına rağmen ticari iş kulelerinin ve merkezlerinin kelimenin tam anlamıyla göbeğinde bulunmaktadır (Şekil 6.32).



Şekil 6.32 Levent Loft projesine ait iç ve dış mekanlardan görüntüler
(Levent Loft Web, 2009)

LEVENT
LOFT

LEVENT LOFT



6.4.9 Kempinski Bellevue Residences



Şekil 6.33 Kempinski Bellevue Residence (Kempinski Bellevue Residences Web, 2009)

Gayrettepe – Zincirlikuyu bölgesinde çalışmada gruplandırılan her iki aksın birleşme noktasında yer alan Kempinski Bellevue Residences şehrin merkezinde nezih bir yaşam vaat etmektedir. Lüks bir hizmet anlayışı ile kullanıcılara sunulacak olan Bellevue Residences İstanbul, sakinlerine Concierge'dan teknik servise, temizlik ve alışveriş servisine kadar geniş bir hizmet yelpazesi sunmakta olup, Ortaköy vadisinin Boğaz'la perçinleştiği güzel bir manzaraya sahiptir. Bellevue Residence da, Astoria gibi kullanıcılarına beş yıldızlı otel kalitesinde hizmet sunmak üzere tasarlanmış 64 rezidanstan, restoran ve otoparktan oluşmaktadır. Üst düzey iş adamlarına yönelik konsiyerj hizmetleri, limuzin, tekne ve helikopter kiralama servisleri, havaalanı transfer hizmetleri ile rezidanslara yönelik aşçı ya da garson kiralama ile catering ve parti destek hizmetleri de proje kapsamında sunulmaktadır (Şekil 6.33) (Kempinski Bellevue Residences Web, 2009).

6.5 Rezidanslar İçin Bir Kıyaslama Sistemi

Bu bölümde son olarak bir kıyaslama sistemi ve bu sistemi oluşturan kriterler tanımlanarak seçilen 3 rezidans birbirleriyle karşılaştırılacaktır. Sistem içinde tanımlı negatif ve pozitif kriterler öznel olarak değerlendirilmiş ve puanlandırılmıştır. Her kriter 10 puan üzerinden değerlendirilmiştir. Pozitif kriterlerin toplamı 150 iken negatif kriterlerin toplamı 50 puan etmektedir. İki kriteri normalize etmek ve daha sonrasında da kıyaslayabilmek içinse negatif kriterlerin 3 katı alınarak aralarındaki farka bakılabilir.

Amaç burada karşılaştırılan yapı markaları arasında bir kıyaslama yapmaktan daha çok bu şekilde bir kıyaslama sistematığına temel teşkil etmektir. Bu yüzden kıyaslama sistematığı yeni kriterlerce zenginleştirilmeye sonuna kadar açıktır.

6.5.1 Pozitif Kriterler

6.5.1.1 Rezidans İşletim Sistemi

Rezidans işletim sistemi konutun rezidans kavramıyla, yorumuyla beraber klasik servislerin dışına çıkarak konutun lüks otel konforunda yeni servis olanakları sunmaya başlar. Bu özelliklerin başında konsiyerj, özel günler için aşçı temini, tamir dekorasyon, bakıcılık, alışveriş, kendi içinde restoran, cafe, kuaför, oto yıkama, servis gibi özellikleri barındırmasıyla bir işletme sistemi oluşturmaktadır. Bu bölümde İstanbul'da bulunan rezidansları işletim sistemleri açısından birbirleriyle kıyaslanacaktır.

İŞLETME SİSTEMİ						
REZİDANS ÖRNEKLERİ						
HİZMETLER	TRUMP TOWERS	%	SAPPHİRE	%	LEVENT LOFT	%
ALIŞVERİŞ MERKEZİ	-	0	-	0	-	0
KONSİYERJ	+	5	+	5	+	5
RESTORAN	+	5	+	5	+	5
KUAFÖR	+	5	+	5	-	0
BEBEK BAKIM	+	5	+	5	-	0
AŞÇI TEMİNİ	+	5	-	0	+	5
TERZİ	+	5	+	5	-	0
OTO SERVİS	+	5	-	0	-	0
OTO YIKAMA	+	5	+	5	+	5
ŞARAP KAVI	+	5	-	0	-	0
KİŞİSEL KORUMA	+	5	+	5	-	0
HAYVAN BAKIMI	+	5	+	5	-	0
SPOR SALONU	+	5	+	5	+	5
ARAÇ KİRALAMA	+	5	+	5	-	0
TEMİZLİK SERVİSİ	+	5	+	5	+	5
HAVA ALANI TRANSFER	+	5	+	5	-	0
KURU TEMİZLEME	+	5	+	5	-	0
BAKIM ONARIM	+	5	+	5	+	5
SPA MERKEZİ	-	0	-	0	-	0
GECE KULÜBÜ	-	0	-	0	-	0
TOPLAM		85		70		35

Tablo 6.34

6.5.1.2 Silüet

Silüet kavramı mimari açıdan irdelendiğinde yapının görünüşünün kenar çizgileriyle tek renk olarak beliren görüntüsü olarak tanımlanır. Bu bölümde İstanbul'da bulunan rezidansları silüetleri açısından birbirleriyle kıyaslanacaktır. Bu kıyaslama tamamen öznel olacağı bilinmelidir, değerlendirme kişiden kişiye yaratacağı etkiye bağlı değişmektedir.

SİLÜET						
REZİDANS ÖRNEKLERİ						
SİLÜET	TRUMP TOWERS	%	SAPPHİRE	%	LEVENT LOFT	%
YAPININ SİLÜETİ	+	25	+	25	+	25
ŞEHİR SİLÜETİNDEKİ YERİ	+	25	+	25	-	0
BOĞAZ GERİ GÖRÜNÜMDEKİ YERİ	-	0	-	0	+	25
BOĞAZ ÖN GÖRÜNÜMDEKİ YERİ	-	0	-	0	+	25
TOPLAM		50		50		75

Şekil 6.35

6.5.1.3 Bilinirlik (Marka Değeri)

Rezidansların konut işlevinden çok daha öte sosyal statü yapıları olduğunu belirtmek gerekmektedir. Rezidans'ı yapan firmanın bilinirliği ve marka değeride kullanıcı açısından bir tercih sebebi olmaktadır. Bu bölümde İstanbul'da bulunan rezidansları bilinirlikleri açısından birbirleriyle kıyaslanacaktır.

BİLİNİRLİK (MARKA DEĞERİ)						
REZİDANS ÖRNEKLERİ						
	TRUMP TOWERS	%	SAPPHİRE	%	LEVENT LOFT	%
REKLAM	+	20	+	20	-	0
YÜKLENİCİ FİRMA MARKA DEĞERİ	+	20	-	0	-	0
PROJE ÖZNELİĞİ	+	20	+	20	+	20
KONUM	+	20	+	20	+	20
LOKASYON	+	20	+	20	+	20
TOPLAM		100		80		60

Şekil 6.36

6.5.1.4 Prestij

Rezidanslar birer prestij yapılarıdır. Yapılar dış görünüşüyle ve servis olanaklarıyla kullanıcıları açısından sosyal statülerini göstermek amacıyla prestij göstergeleridir. . Bu bölümde İstanbul'da bulunan rezidansları prestijleri açısından birbirleriyle kıyaslanacaktır.

PRESTİJ						
REZİDANS ÖRNEKLERİ						
	TRUMP TOWERS	%	SAPPHİRE	%	LEVENT LOFT	%
DIŞ GÖRÜNÜŞ	+	25	+	25	+	25
PROJE ÖZNELİĞİ	+	25	+	25	-	0
KULLANICI STATÜSÜ	+	25	+	25	+	25
MARKA	+	25	-	0	-	0
TOPLAM		100		75		50

Şekil 6.37

-Konutun Kullanım Şeklindeki Değişim

Rezidanslar klasik konut kavramıyla kıyaslandığında ,konut kavramında kullanıcıların barınma ihtiyacını karşılayan öte bir çok ek özellikler eklenmiştir.Örneğin rezidanslarda kullanıcı konutu ofis birimi olarak veya otel gibi fonksiyonlandırarak kullanabilmektedir. Bu bölümde İstanbul’da bulunan rezidansları konutun kullanım şeklindeki değişimler açısından birbirleriyle kıyaslanacaktır.

KONUTUN KULLANIM ŞEKLİNDEKİ DEĞİŞİM						
REZİDANS ÖRNEKLERİ						
	TRUMP TOWERS	%	SAPPHİRE	%	LEVENT LOFT	%
KONUT	+	25	+	25	+	25
OFİS	+	25	+	25	+	25
KISA SÜRELİ KONAĞLAMA	-	0	-	0	-	0
KARIŞIK KULLANIM (EV-OFİS)	+	25	+	25	+	25
TOPLAM		75		75		75

Şekil 6.38

6.5.1.5 Manzara

Rezidans kullanıcılarının konutlarından dışarı baktığında yapılarının araziye konumlanma şekline ve yapının yapıldığı bölgeye bağlı olarak sunduğu manzaraya bağlı olarak birbirleriyle kıyaslanacaktır.

MANZARA						
REZİDANS ÖRNEKLERİ						
	TRUMP TOWERS	%	SAPPHİRE	%	LEVENT LOFT	%
TARİHİ YARIM ADA MANZARASI	+	20	+	20	-	0
BOĞAZ MANZARASI	+	20	+	20	+	20
ÇEVRE YAPI SİLÜETİ	-	0	+	20	-	0
DENİZ MANZARASI	+	20	+	20	+	20
ORMAN MANZARASI	-	0	-	0	+	20
TOPLAM		60		80		60

Şekil 6.39

Ulaşılabilirlik

Kullanıcının yapıya ulaşımını sağlarken hangi alternatif ulaşım olanaklarını (motorlu taşıt,deniz,metro ve hava araçları)kullanabildiği açısından ve diğer hizmetlere(eğlence merkezleri,alış veris,vb.)ulaşılabilirliği açısından değerlendirilecektir.

ULAŞILABİLİRLİK						
REZİDANS ÖRNEKLERİ						
	TRUMP TOWERS	%	SAPPHİRE	%	LEVENT LOFT	%
YAYA KULLANIMI	+	20	+	20	+	20
OTOMOBİL KULLANIMI	+	20	+	20	+	20
HAVA ALANI YAKINLIK	+	20	+	20	+	20
DENİZ ULAŞIMI	-	0	-	0	-	0
METRO	-	0	+	20	+	20
TOPLAM		60		80		80

Şekil 6.40

6.5.1.6 Merkezde Olma

Yapının şehrin merkezinden olma ve diğer şehrin odak noktalarıyla etkileşimi açısından rezidanlar birbirleriyle kıyaslanacaktır.

6.5.1.7 İşyeri-Konut İlişkisi

Yapı kullanıcılarını günlük hayatta aile bireylerinin konutlarından işlerine seyahat ederken sahip oldukları konfor ve harcadığı zaman açısından rezidanslar birbirleriyle kıyaslanacaktır.

6.5.1.8 Güvenlik

Rezidanslar kapalı tip konut plan sistemlerine sahiplerdir. Güvenlik etmeni şehrin merkezinde olması ve sosyal statünün toplum içerisinde bir uçurum oluşturması sebebiyle önem kazanmaktadır. Güvenlik hizmeti sunulurken yaşam konforunun sınırlandırılmaması ve tamamen bir hapisane gibi yüksek duvarlarla çevrilmeyip topografya kullanımı ve doğal ayırıcı (su, yeşil) öğeler kullanımı açısından rezidanslar arasında kıyaslanma yapılacaktır.

6.5.1.9 Servis

Rezidansların konut işlevinin ötesinde sunduğu servis olanakları ,servis kalitesi ve verilen servisin fiyatlandırılması açısından rezidanslar kıyaslanacaktır.

SERVİS KALİTESİ						
REZİDANS ÖRNEKLERİ						
	TRUMP TOWERS	%	SAPPHİRE	%	LEVENT LOFT	%
SERVİS KALİTESİ	+	33,3	+	33,3	-	0
PROFESYONELLİK	+	33,3	-	0	+	33,3
ÜCRETLENDİRME	-	0	-	0	+	33,3
TOPLAM		66,6		33,3		66,6

Şekil 6.41

6.5.1.10 İşletme

Rezidanların bir konuttan öte yapımı üstlenen firma tarafından bir işletmeye dönüştüğünü bu bölümde daha önce detaylı olarak belirtmiştik. Rezidansların işletme sistemini verilen örnekler açısından değerlendirme yapılacaktır.

6.5.1.11 Birim Fiyatı

Verilen rezidans örnekleri dahilinde satışa sunulan birimlerin m2 birim fiyatları açısından birbirleri arasında kıyaslama yapılacaktır.

6.5.1.12 Plan Tipi Seçenekleri

Konut kullanıcısının konut seçimi esnasında belirlediği rezidans içerisinde seçebileceği alternatif konut plan örneklerinin azlığı, çokluğu ve yeterliliği açısından belirlenen örnekler dahilinde kıyaslama yapılacaktır.

PLAN TİPİ SEÇENEKLERİ						
	REZİDANS ÖRNEKLERİ					
	TRUMP TOWERS	%	SAPPHİRE	%	LEVENT LOFT	%
STÜDYO	+	12 5	+	12 5	+	12 5
2+1	+	12 5	+	12 5	+	12 5
3+1	+	12 5	+	12 5	-	0
4+1	+	12 5	+	12 5	-	0
5+1	+	12 5	-	0	-	0
DUBLEX	+	12 5	-	0	+	12 5
BAHÇE KATI	-	0	-	0	+	12 5
PENTHOUSE	+	12 5	+	12 5	-	0
TOPLAM		87 5		75		50

Şekil 6.42

6.5.1.13 Yasallık-Kat Mülkiyeti

Yapılan rezidans örneklerinin imar kanun ve yönetmeliklere uygunluğu açısından birbirleri arasında değerlendirme yapılacaktır.

6.5.2 Negatif Yönler

6.5.2.1 Kalabalık

Rezidansların birer toplu konut yapıları olduğundan her bir örneğinde yoğunluğu ve proje yerleşim alanlarının büyüklüğüne göre yoğunlukları farklılık göstermektedir. Bu kıstas dahilinde belirlenen örnekler arasında değerlendirme yapılacaktır.

6.5.2.2 Yeşik Eksikliği (Doğadan Kopma)

Bilindiği üzere rezidanslar şehrin merkezinde ve çok katlı yapılardır. Seçilen örneklerde yapıların doğayla ilişkileri açısından birbirleri arasında değerlendirme yapılacaktır.

6.5.2.3 Terör Riski

Rezidanslar kapalı tip konut sistemine sahiplerdir ve kullanıcılarının sosyal statüleri ve toplumdan kopuk yaşam stili açısından terör riskiyle karşı karşıyadırlar. Bu risk dahilinden örnekler birbirleri arasında değerlendirilime tabii tutulacaktır.

6.5.2.4 Apartman Yaşamı

Rezidanslar birer toplu konut örnekleri olduğundan yapı kullanıcılarının mustaki yaşam tarzından mahrum kalmaktadırlar. Örnekler dahilinde rezidansların ne kadar mustakıl yaşam tarzı sundukları açısından birbirleri arasında değerlendirme yapılacaktır.

6.5.2.5 Deprem Riskleri

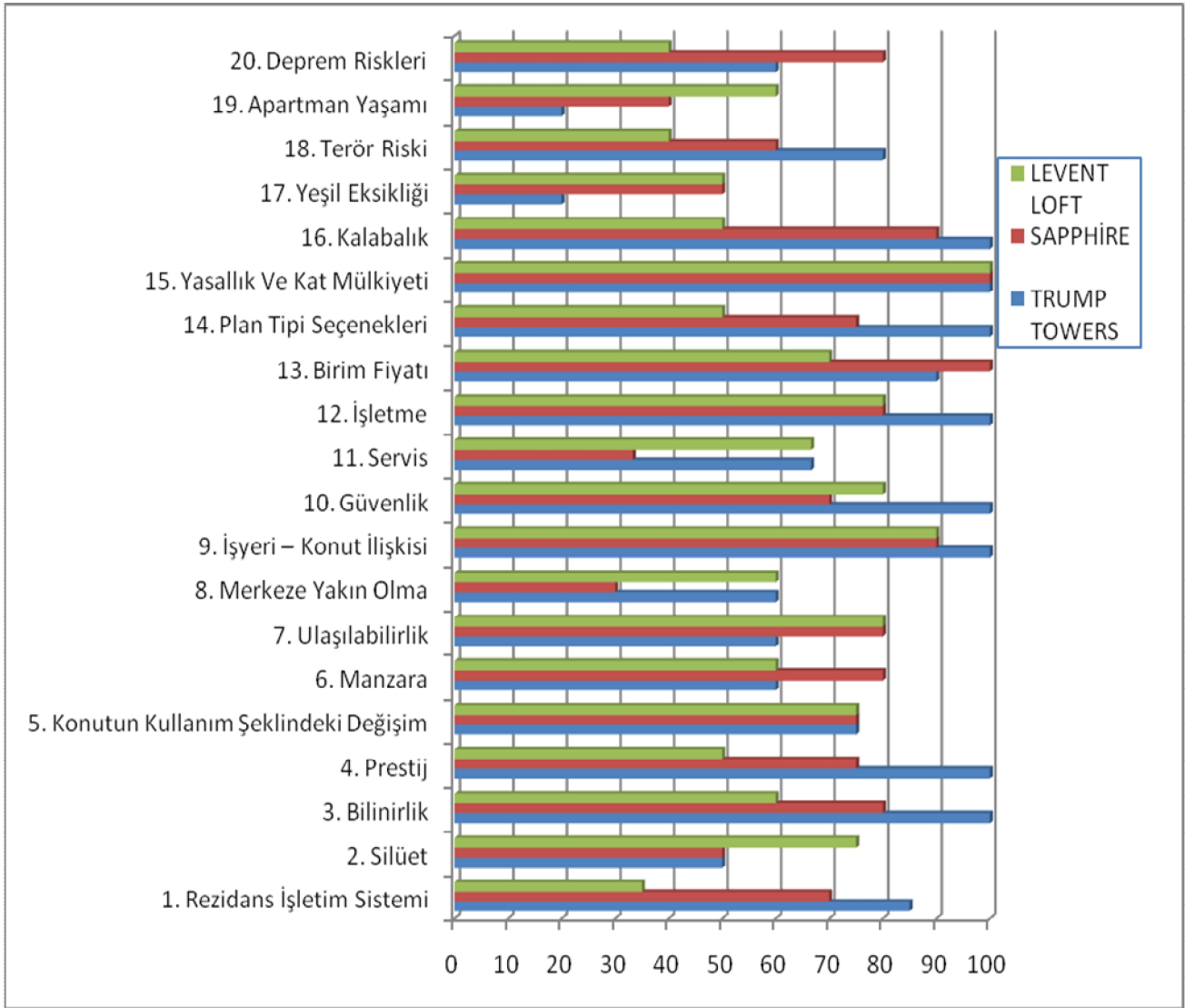
Rezidanslar çok katlı yapılardır. Günümüz teknolojisi ve deprem deneyimi çok katlı yapıların depreme karşı gösterdiği direnci yeterli kadar bilmemektedir. Bu risk dahilinde örnekler değerlendirilecektir.

6.5.3 Değerlendirme

Buna göre yapılan değerlendirme aşağıdaki Tablo 6.42’te sunulmuştur.

DEĞERLENDİRME KRİTERLERİ		RESİDANS ÖRNEKLERİ		
		Trump Towers	Sapphire	Levent Loft
POZ KİSTASLAR	1. Rezidans İşletim Sistemi	85	70	35
	2. Silüet	50	50	75
	3. Bilinirlik	100	80	60
	4. Prestij	100	75	50
	5. Konutun Kullanım Şeklindeki Değişim	75	75	75
	6. Manzara	60	80	60
	7. Ulaşılabilirlik	60	80	80
	8. Merkeze Yakın Olma	66,6	33,3	66,6
	9. İşyeri – Konut İlişkisi	100	90	90
	10. Güvenlik	100	70	80
	11. Servis	100	90	60
	12. İşletme	10	80	80
	13. Birim Fiyatı	90	100	70
	14. Plan Tipi Seçenekleri	100	75	50
	15. Yasallık Ve Kat Mülkiyeti	100	100	100
NEGAT KİSTASLAR	16. Kalabalık	100	90	50
	17. Yeşil Eksikliği	90	20	60
	18. Terör Riski	100	60	40
	19. Apartman Yaşamı	20	40	60
	20. Deprem Riskleri	60	100	60

Şekil 6.42



Şekil 6.43

7. SONUÇ ve ÖNERİLER

Ülkemizde konut açığı yıllarca süregelmiş ve çok defalar sorunun çözümüne yönelik girişimlerde bulunulmuş olmasına rağmen ne konut açığı kapatılabilmıştır ne de rantın yarattığı cazibenin illegal oluşumları pazara çekmesinin önüne geçilebilmiştir. Ekonomik krizlerle ve piyasa dengeleriyle hızı kesilmesine rağmen, yaklaşık olarak son on yılda devletin toplu konut yatırımlarını hızlandırmasıyla başlayan ve sonrasında inşaat sektöründe de gelişen ani ivmelenme ile farklı sosyoekonomik statüden ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik bir konut üretim “furyası” başlamış, bu sayede konut piyasası son 6 yılda oldukça hareketlenmiş bulunmaktadır. Bu süreç boyunca ülkenin birçok şehrinde ortaya çıkan fakat “rant değeri yüksek” büyükşehir alanlarında adeta “boş yer bırakmamacasına” hızlanan toplu konut üretiminin de “evrimleştiği”, konut kavramını da “evrimleştirdiği” görülmektedir. Bu evrimleşme ise konutun kullanım amacını, konut üreticisinin konuttan kazanç elde ediş biçimini, kullanıcının konutu satın alma sebebini, konutun kullanıcıya sunduğu imkanları kökünden değiştirmiş, “rezidans”, yani birçok hizmetin de beraberinde sunulduğu “lüks konut” tipini ortaya çıkartmıştır.

Rezidans kelime olarak “servis anlayışına sahip lüks apartman daireleri” anlamına gelmektedir. Bu sebeple fiyatların aslında klasik konut projelerinden daha pahalı olmasının sebebi konut maliyetini oluşturan bileşenlere ilave edilen bu yeni parametrede gizlidir. Konut maliyetini oluşturan bileşenler arsa ve inşaat maliyetleri ile konut bölgesinin rant değerinin bir bileşkesidir. Her ne kadar bu bileşenlerin toplam fiyat içindeki ağırlıkları proje bazında değişse de rezidans projelerinde bu dengeyi tamamen değiştiren yeni bir olgu ortaya çıkmıştır: servis. Rezidans tanımıyla beraber ortaya çıkan ve servisi de beraberinde sunan bu yeni yerleşke biçimi, konutun tanımına da yeni işlevler eklemektedir. Zira konut artık insanların sığınabileceği bir ortam olmanın ötesine geçmekte, konut kullanıcısının yaşamını sürdürmesi için gerçekleştirmesi gereken birçok işi hizmet olarak sunmaktadır. Bu sebeple konutun yatırım maliyetine bir de işletme maliyeti eklenmiştir. Bu sebeple bir rezidans projesi sadece daha yüksek bir yatırım maliyetine sahip olmayıp, kullanıcının kullandığı hizmetleri de içine kattığı (ve genellikle klasik konutlarda karşılaşılandan çok daha yüksek) aidatları da ortaya çıkarmaktadır. Bu durum sosyoekonomik olarak bu yükü karşılayabilecek düzeydeki kullanıcıların yaşam tarzına büyük kolaylıklar sağlarken, konut üreticisini de yapsatçılıktan kurtarmış, ürettiği konutu işletilebilen ve sürekli gelir sağlayan bir yapıya dönüştürmüştür.

Lüks konut alanları bazen şehrin merkezinde yüksek katlı yapılar olarak, bazense şehrin periferinde villa tipinde geniş siteler olarak karşımıza çıkmaktadırlar. Bu tipteki konutlarsa kullanıcısına sunulan hizmetlerle orantılı olarak “katlanarak” artan konut bedelleriyle ortaya çıkmışlar, buna rağmen “ciddi rağbet” görmüşlerdir. Bu durum toplumun belli bir kesiminde gelişen ihtiyacı gözler önüne sermiş olup piyasaya çok büyük gayrimenkul yatırım ortaklığı gruplarının girmesiyle sonuçlanmış böylece hergün yenilerinin ortaya çıktığı sayısız lüks konut projesinin kullanıcının beğenisine sunulmasının önünü açmıştır. Şu anda Gayrimenkul Yatırım Ortakları Derneği’ne (GYODER) bağlı halka açık durumda 14, kuruluş iznini almış 12 farklı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı bulunmaktadır (GYODER, 2009).

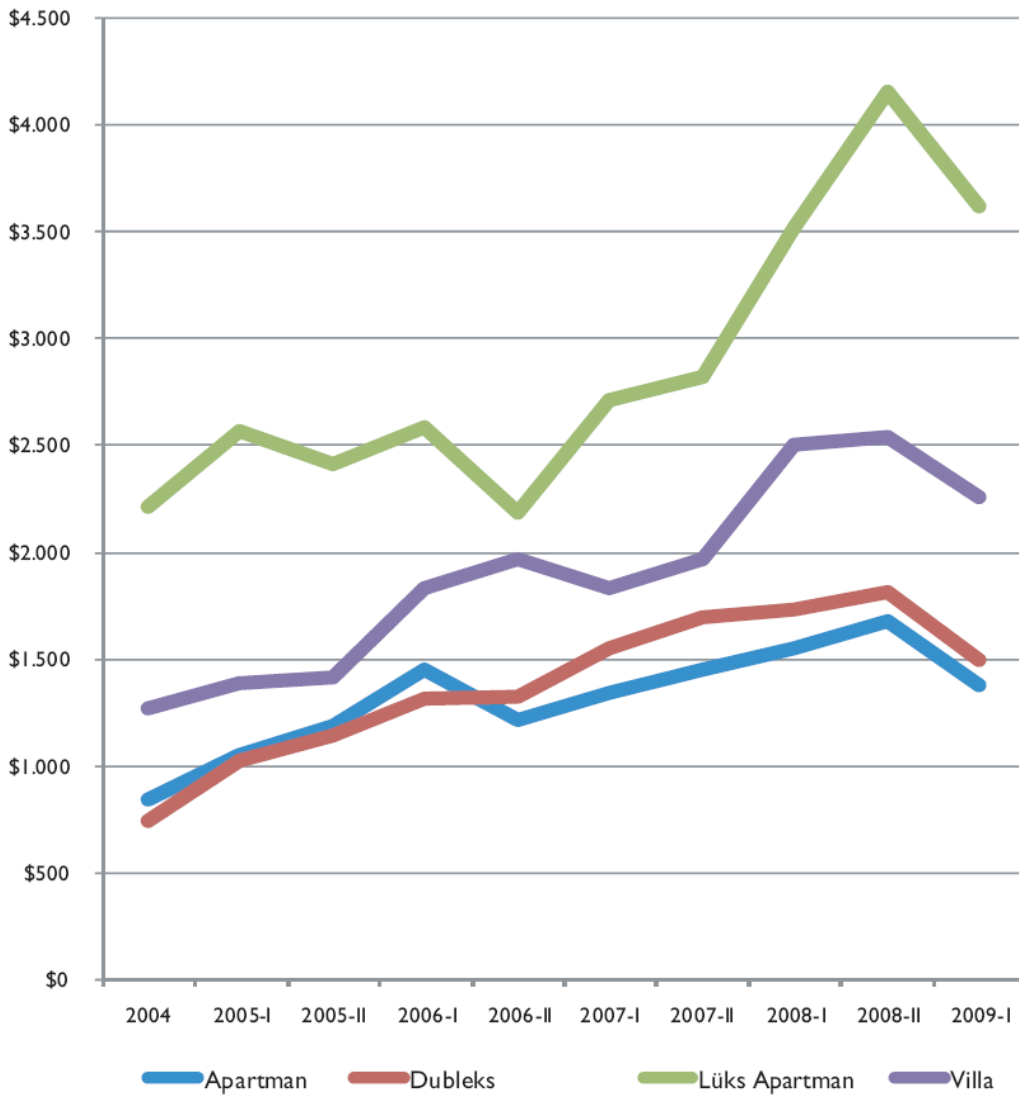
Bu çalışma ile Türkiye’deki konut piyasası içerisinde yer alan dinamikleri incelenmiş ve konut piyasasını oluşturan tüm kurumların yaşadığı / yarattığı sorunlar irdelenmiştir. Şüphesiz ki bir yanda duran derin konut ihtiyacına rağmen üretimleri hızlanan lüks konutların çekiciliği kolaylıkla anlaşılmaktadır. Hatta Bölüm 6’da lüks konutların ne şekilde yatırımcıyı çektiği ve neden tercih edildiği de detaylı bir şekilde incelenmiş, ele alınan birçok proje örneğinin kullanıcısına ne tür olanakları da “sığınma” ihtiyacını karşılayanın yanında sunduğu gösterilmiştir. Sonuç bölümü konut sektörünü, sektörü oluşturanlar açısından değerlendirecektir.

7.1 Konut Sektörü ve Konut Üreticilerine Yönelik Öneriler

Çok bileşenli her platformda olduğu gibi konut sektöründe de en sürdürülebilir başarıyı elde edebilmek için platformu oluşturan tüm tarafların faydasına olan çözümler üzerinde uzlaşmak, bu çözümleri önermek ve uygulamak tüm tarafların anlaşarak ve kazanarak yola devam etmelerini kolaylaştırır. Dolayısıyla konut sektöründeki sorunların çözümü için de asla sadece devlet, konut üreticisi veya konut kullanıcısı ayakları tek başına dinlenmemeli, tüm tarafların ortak bir paydada buluşabileceği çözümlerin üzerine gidilmelidir.

İnşa edilen lüks konut projeleri incelendiğinde kullanıcılarına sundukları hizmet kalitesinin ve miktarının da mimari konut tasarımları gibi çeşitlilik ve yenilik gösterdiği; bu yüzden de birbirlerinden gerek fiyat gerekse hitap ettikleri kullanıcı profili açısından farklılaşmaya başladığı görülmektedir. Bu farklılaşma ise doğrudan proje satış fiyatlarına yansımaktadır. Pek çoğu tamamlanan ya da tamamlanma aşamasında olan projelerde m² fiyatları 2007 ile karşılaştırıldığında yüzde 50’yi aşan bir artış olması dikkat çekicidir. 2007 yılında fiyatı 2000 \$/m²’den başlayan rezidanslar 2008 yılını çok büyük zamlarla kapatmışlardır (Qurbaa.com,

2009). Birçok örneği sunulan lüks konutlara ait piyasanın 2008 sonundaki krize kadar oldukça hareketli olduğu bundan sonar ise durağanlaştığı hatta düşmeye başladığı görülmüştür. Bu süreçte gerçekten özellikle şehir merkezindeki lüks konut projelerine talep çok yüksektir ve hala devam etmektedir. Bunun dışında önemli ulaşım aksları üzerinde yeni kurulan yerleşim alanlarında beklenen miktarda talep ortaya çıkmamış olup inşa edilip te yıllardır satılamamış birçok proje olduğu bilinmektedir. Medyada çıkan bazı haberler bu bölgelerin “hayalet kent görüntüsü” taşıdığına varan ciddiyette açıklamalar dahi yer almaktadır (Referans, 2009; Emlak Kulisi, 2009). Şekil 7.1’de 2004 – 2009 yılları arasında İstanbul’daki birim m² fiyatları sunulmuştur.



Şekil 7.1. İstanbul’da Birim Alan İçin İstenen Ortalama Konut Fiyatları (\$/m²)
(Colliers, 2009a)

Bunun yanında kriz sonrası hem konut hem de ticari gayrimenkule olan talep dip yapmış; yerli yatırımcılar genellikle beklegör politikası izlerken, yabancı yatırımcılar ve fonların birçoğu Türkiye’deki yatırımlarını durdurma kararı almıştır (Colliers, 2009b). Geliştiriciler ise hâlihazırda devam eden projelerini 2010 ve daha sonraki yıllara ertelemişlerdir.

Sektörün yaşadığı sorunlar, özellikle ABD’deki mortgage (tutsat) krizi sonrasında gittiğikçe büyümüş olup, özel sektör temsilcileri tarafından sıklıkla dile getirilmektedir. Türkiye’de konut sektörünün çekirdeğini oluşturan GYO’lar tarafından da desteklenen ve AHI tarafından sunulan çeşitli öneriler de bu bağlamda burada sunulmuştur (Smith, 2009).

1. Hükümetin sektörde yarattığı haksız rekabetin ortadan kalkması için TOKİ’nin konut üretiminden konut finansmanına kayması veya en azından lüks konut üretiminden çekilmesi gerekmektedir. TOKİ, müteahhit ya da geliştirici konumunda değil; borç veren, yatırımcı, ve banka konumlarında olmalıdır. Bunun yanında piyasayı kontrol etmeye dönük faaliyetlerini daha çok ihtiyaç belirleme, politika oluşturma alanına yönelterek farklı sosyoekonomik grupların ihtiyaçlarının daha net bir şekilde belirlenmesini ve bunlara yönelik ihtiyacın kapatılmasını sağlamak amacıyla kullanabilir. Bu durumda özel sektörün düşük gelir grupları için konut üretiminde daha fazla yer alacaklarını taahhüt etmesi, ya da üretimlerinin belli bir yüzdesini bu gruplara göre gerçekleştirmeleri, devletin bu süreçte kullanıcının “sağlıklı bir çevrede yaşama hakkını” ve “barınma hakkını” gözetme görevini idame ettirmesi gerekliliğini temin etmesi gerekir.

2. Konut kullanıcısının finansman konusunda desteklenmesi ihtiyacına yönelik olarak TOKİ’nin sadece arz tarafını (daha fazla konut) değil, talep tarafını (konut satın alımında müşterilere yardımcı olmak) da kapsayacak şekilde çeşitlendirmesi gerekmektedir. TOKİ’nin borç portföyünün menkul kıymetleştirme getirileri, TOKİ’ye konut bankası olarak yeniden yön vermek için özsermaye tabanı olarak kullanılmalıdır.

3. Pazarı tamamlayacak yeni finansal ürünler yaratılarak, özel tutsat (mortgage) bankaları katalize edilmelidir. Bu sayede kullanıcının konut alabilmesi için olabildiğince farklı ve çok sayıda finansman seçeneği yaratılmalı ve bu sayede kullanıcının konut sahibi olması, konut sektörünün de beslenmesi sağlanmalıdır. Bu durum istihdamın da artmasını sağlayacaktır.

4. Ulusal bir gecekondü dönüşümü pilot programı yaratılmalıdır ve bu sayede konut kullanıcısının sağlıklı bir çevrede yaşama hakkı iade edilmelidir. Gecekondü rantının ortadan kaldırılması da bu programa dâhil edilmelidir. Gecekonduların dönüşümünde yıkım ve yeniden inşa kuralları ile dönüşüm ve depreme depreme dayanıklı inşaat kuralları

tanımlanmalıdır. Tüm bu yeniliklerin yapılabilmesi için uygun kredi ve fon çeşitleri oluşturulmalıdır.

6. Tutsat bankaları aracılığıyla satılmak üzere, tüketicilere yönelik konutları depreme karşı dayanıklılaştırma kredileri geliştirilmelidir. Bu krediler, mevcut kaçak mahallelerin geliştirilmesine yönelik geniş tabanlı yeni politikaların bir bölümü olarak kullanılmalıdır.

7. Uzun vadeli ödenebilir ve karşılanabilir konutlar için bir konut kiralama birliği modeli yaratılmalıdır.

Bu öneriler AHI tarafından ortaya atılan bazı temel argümanlar geliştirilerek oluşturulmuştur. Bunun yanında bazı argümanlar özel sektöre daha yakın duran cümleler içerdiği için öneriler kısmından çıkartılmıştır. Sektöre yönelik önerilerin daha objektif olabilmesi için İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından BİMTAŞ'a hazırlattırılan İstanbul Metropolitan Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi'nin İstanbul Çevre Düzeni Planı'nın analizlerine de aşağıda yer verilmektedir.

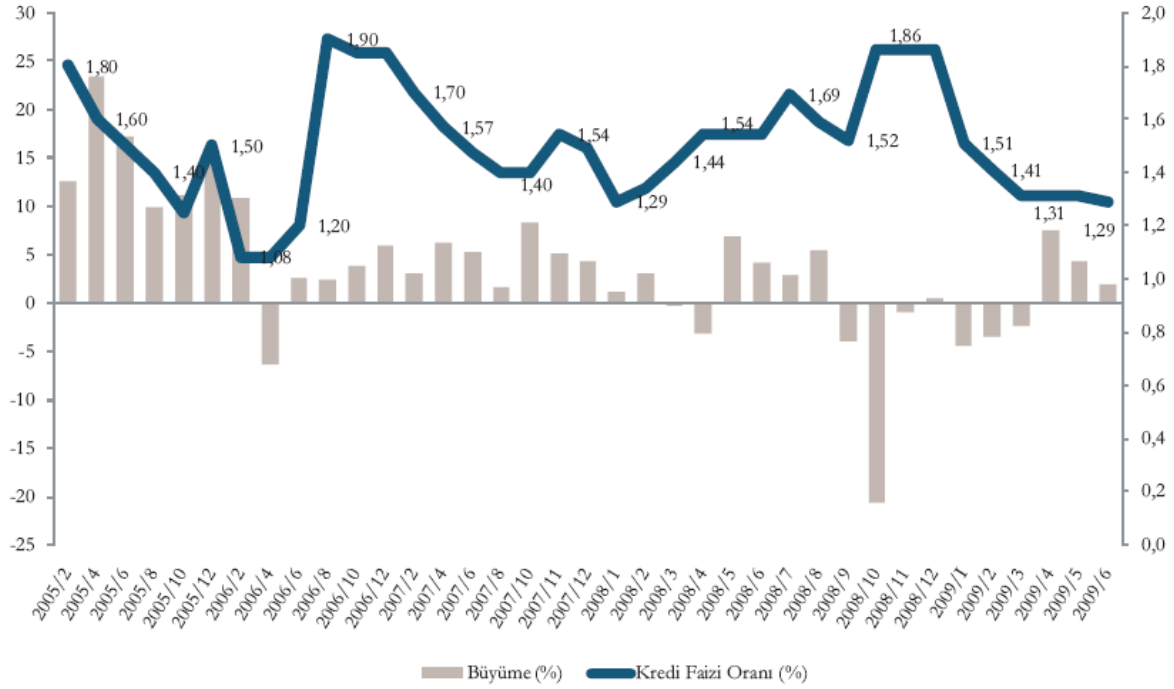
1. İstanbul Çevre Master Planı (İMP, 2005) konut sektörünün etkinliğinin arttırılabilmesi için öncelikle ekonomiyi canlandıran özelliğinin fark edilmesi gerektiğini, bu bilinçle yola çıkılmasının gerekliliğini vurgulamaktadır.

2. Burada ihtiyaç duyulan işgücünün mesleki eğitim programlarından geçirilerek teknik uzmanlık düzeyinin arttırılması, böylece daha kalifiye iş çıkartılması da önerilmektedir. Bunun yanında sektör çalışanlarının uluslar arası hukukun, Birleşmiş Milletler hukukunun ve AB uyum yasalarının da kaynak olarak değerlendirilmesi gereklidir. Bu sayede kriz döneminde teknik olarak daha yeterli ve konusunda uzmanlaşmış bir işçi, mühendis ve yönetici kadrosunun ortaya çıkartılması hedeflenmektedir.

3. Konut üretimini hızlandıracak bir öneri ise konut ve arsaların boş tutulmasını caydırıcı uygulamaların hayata geçirilmesiyle ortaya çıkabilir. Bu durumda kalitesiz, sağlıksız, depreme dayanıksız konutlar boş kaldıkça vergileri arttırılabilir, bu sayede konut sahibinin konut kalitesini arttırıcı yönde iyileştirmeler yapması da kaçınılmaz olacaktır. Boş arsalar için de yürürlüğe konacak benzer bir uygulama arsaların değerlendirilme sürecini hızlandırabilir. Bu uygulama ayrıca belli bölgelerdeki arsaların kontrol altında tutulması, istenen bölgenin bloke edilerek, istenen bölgedeki stokların eritilmesi amacıyla da kullanılabilir.

4. AHI'nin önerilerine ilave olarak İMP Raporunda orta ve düşük gelir grubu için kent merkezinde ucuz ve küçük kiralık konut üretiminin teşvik edilmesi de tavsiye edilmiştir.

Devlet Hazinesi'nin ve rapor tarafından seçilen bankaların ürettiği verilere dayanılarak üretilen grafik Şekil 7.2'de aktarılmıştır ve konut sektöründeki büyüme ile ülkemizdeki kredi faiz oranları arasındaki ilişkiyi sunmaktadır (Colliers, 2009b).



Şekil 7.2. Türkiye'deki Kredi Faizi Oranları ve Konut Sektöründeki Büyüme (Colliers, 2009)

Fiyattaki bu artışı talepteki artışla ilişkilendirmek yerinde olacaktır. Özellikle yeni projelerin birbiri ardına konut yatırımcısı önüne çıkması, 2009 içinde yaşanan büyük ekonomik krize rağmen yeni oyuncuların sektöre adım atma girişimleri, İstanbul'un farklı yerlerinde yeni konut alanlarının kullanıma açılması, ya da eski alanların yeniden tasarlanarak farklı konut alanlarına "dönüştürülmesi" pazarın hala kar getirme ihtimalinin yüksek olduğunu göstermektedir. Bu durum pazarın hedef kitlesi olan konut yatırımcısının taleplerinin karşılanabildiğini göstermektedir.

7.2 Devletin Rolünün incelenmesi

Önemli devlet kuruluşlarından birisi olan TOKİ de konut sektörünün ortasında sorunları çözmek ve sorun yaratmak arasında gidip gelmekte, sektörden eleştiriler kadar destek te almaktadır. Zira 2000'li yılların başında konut sorununun çözümü için süratle toplu konut yatırımlarına başlayan ve birçok ilde orta ve düşük gelirli gruplar için "ekonomik" toplu konut

alanları üreten TOKİ, “kaynak geliştirme projeleri” adı altında lüks konut üretimine de girişmiştir. Zaten sorun da burada ortaya çıkmakta, özel sektördeki diğer tüm üreticiler bir anda “devletle rakip haline geldiklerini” hissetmektedirler. Haklı olup olmadıklarının “tartışılabilir olması” bir yana, sektörün sorunlarını çözmesi gereken devletin (ve / veya TOKİ’nin) rakip olması; konutlarda fiyat kırması; imar planları ve 2B alanları üzerinde söz sahibiyken konut piyasasını manipüle edebiliyor olması; yıllardır çözülmemeyen ve hem yatırımcıyı hem de konut kullanıcılarını mağdur eden finansman sorununun masada bekliyor oluşu; fakat bunun yanında ciddi bir istihdam yarattığı sürekli ortaya atılmaktadır. Burada kimi çevrelerce sosyoekonomik açıdan düşük gelir gruplarına yönelik konut üretmediği halde finansman isteyerek çıkarıcı davranan özel sektör de, “kendime finansman sağlıyorum” diyerek özel sektöre zarar veren devlet kadar suçlu görülebilir. Fakat konut sektörü halen hızlıca özetlenen bu sorunlarla boğuşmaya devam etmektedir. Öte yandan getirdiği kârın büyüklüğünden dolayı konut üreticilerinin büyük çoğunluğunun düşük seviyeli konut üretimini bırakarak lüks konut üretimine yönelmesinin yarattığı sorun ise alt seviyeli konut ihtiyacının sürekli varlığını sürdürmesi hatta bunun da ötesinde kaçak ve niteliksiz yapılaşmanın artması şeklinde ortaya çıkmaktadır.

7.3 Konut Kullanıcısının Lüks Konutlara Yönelik Taleplerinin incelenmesi

Yeni yapılan rezidans projeleri hem konumları, hem verdikleri hizmet, hem de mimari tarzları ve sosyal olanakları ile birbirinden ayrılmaya başlamıştır. Birçok emlak uzmanı rezidans satın alırken ya da kiralarken dikkat edilen en önemli unsurların başında lokasyonun geldiğini vurgulamaktadır. Bu yüzden çalışmanın 6. bölümü içerisinde de yoğunlaştığı belirtilen Levent, Maslak, Etiler, Zincirlikuyu hattı İstanbul’da en yüksek bedelli rezidans yatırımlarının en çok yöneldiği alan üzerinde bulunmaktadır. İstanbul’un merkezindeki emlak projelerinin krize rağmen en çok rağbet gören projeler olduğu, bunun en önemli sebeplerinin başında ise buradaki konutlara en çok iş çevrelerinin rağbet göstermesi gelmektedir (Colliers, 2009b).

Yoğun bir iş temposuyla çalışan bu nedenle de yolda vakit kaybetmek istemeyen iş çevresinin yaşamak için daha çok bu bölgedeki rezidansları tercih etmesinin esas sebebi sadece konutların konumu değil kullanıcılarına sundukları servise de bağlıdır. Bir oteldeki gibi istenilen tüm hizmetleri alabilme seçeneği sunan bu konutlar yoğun tempoda çalışanların evlerinde yemek, teknik bakım gibi işlerden doğan zaman kayıplarını önlemeye yönelik çözümler sunduklarından dolayı tercih edilmektedir.

Rezidansların bir başka hedef kitlesi ise sosyal hayatın içinde olmak isteyen bekarlar ve yalnız yaşayanlardır. Bu da, bu türdeki kullanıcılara İstanbul'daki eğlence mekanlarının tam ortasında yer alan bu bölgeyi tercih etmeleri için bir başka sebep sunmaktadır.

Aslında ortaya konan projelerde ciddi farklılıklar da kendini göstermekte olup küçük metrekareli projeler daha çok yalnız yaşayanlar tarafından tercih edilme potansiyeline sahip iken büyük metrekareli rezidanslarsa şehir dışında villalarda yaşayanları şehir içine çekmek amacını gütmektedir. Bunun yanında proje içindeki sosyal imkanlar da rezidansları birbirinden ciddi ölçüde ayırmaktadır. Bazı rezidanslarda sadece güvenlik, kuru temizleme gibi temel hizmetler alınırken bazı rezidanslar konut sakininin çocuklarını okula bıraktırmaktan, köpek gibi evcil hayvan bakımına ve gezdirilmesine hatta ev alışverişinin yapılmasına kadar pek çok hizmetleri beraberinde sunmaktadır.

Rezidans projelerinde ortaya çıkan ve bu projeleri klasik projelerden ayıran en önemli durum ise projeleri oluşturan maliyetlerde ortaya çıkmaktadır. Daha önce de bahsedildiği üzere klasik bir konut projesinin maliyetini oluşturan kalemler arasında arsa ve inşaat maliyeti ile üretilen konutun rant değeri sayılabilir. Oysa rezidans projelerinin birbiri arasındaki satış bedelleri kıyaslandığında birbirlerine belli bir oranda yakın oldukları fakat, konut özelliği olarak benzer özellikler taşıyan klasik konutlardan fiyat bazında çok farklılaştıkları görülmektedir. Bunun en önemli sebebi konutlarda sunulan hizmetin konutun satış fiyatlarına yansıtılmasıdır. Sunulan hizmetin çeşitliliği ve kalitesi arttıkça rezidansın fiyatının da önemli ölçüde arttığı görülmektedir. Ayrıca sadece konutun satış maliyeti klasik konut fiyatlarının çok üstüne çıkmakla kalmaz, rezidans sakininden alınan konut aidatları da rezidanslarda klasik konutlara oranla çok daha yüksektir. Bu da hizmetlerin başlangıcını ve devamlılığını sağlamak içindir. Bu durum ise konut üreticileri açısından ikinci bir gelir kapısı yaratmıştır. Rezidans projeleriyle konut üreticileri klasik yapsat anlayışından kurtularak rezidans işletmecisine dönüşmüşlerdir. Çünkü önceden üretici için konutların satışıyla biten kar girdisi, rezidanslarda tersine dönmüş, konutların işletmesi sürdükçe rezidans, üreticisi için birer girdi kapısına (ya da işletmeye) dönüşmüştür.

Lüks konut projeleri son beş yılda İstanbul'daki konut sektöründe özellikle yüksek gelirli kullanıcılar için önemli bir alternatif olmuş, bu kesime iş ve eğlence hayatına yakın ve alternatif olabilecek lüks konutlar sunmuştur.

7.4 Seçilen üç rezidans örneğinin (Levent Loft,Sapphire,Trump Towers) birbirleri arasındaki kıyaslama modeli

Altıncı bölümde karşılaştırılmak üzere seçilen İstanbul'un ünlü rezidans örneklerinden Levent Loft,Sapphire ve Trump Towers 'ın nitelikleri ve kullanıcılarına sundukları hizmetler yüklenici firma profili ve hedefledikleri kullanıcı portföyüne göre farklılıklar göstermektedir.Örneğin Trump towers rezidans'ının yüklenici olan ünlü Amerikan şirketine ait olduğunu bilmekteyiz.Şirket müşterilerine konut satmanın çok ötesinde dünyanın bir çok ülkesinde kendisine ait olan otel ve alışveriş merkezlerinde kullanıcılarına sıra dışı hizmetler sunmaktadır.Bu hizmetlere örnek olarak daire sakinlerine yılın belirli tarihlerinde belirli seçilen ülkelerde ücretsiz konaklama ,hava alanı transferleri,seçkin davetlere katılım hakkı gibi servisler sunmaktadır.İncelenilen rezidans örneklerinin hepsinde kullanıcıyı cezbedici farklı servis olanakları sunularak pazarlama stratejisi sunulmuştur.Örneklerde görüldüğü üzere inşaat şirketleri yapıyı yapıp satarak bir kere kazanç elde etmek yerine ,kullanıcılarına servis olanakları sunarak sürekli devinen bir kazanç sistemi oluşturmayı kendilerine amaç edinmişlerdir.Fakat verilen servislerin ücretlendirme tarifeleri oldukça yüksektir.Fiyatlandırma orta ölçekli bir ailenin oturacağı bir konutun kira bedelini çoğu zaman geçmektedir.

Yapmış olduğumuz karşılaştırma modelinde rezidansların olumsuz yönleri arasında da birbirleri arasında karşılaştırma yapılmıştır.Bunların başında kalabalık yaşam stili gelmektedir.Rezidansların çok katlı oluşu ve aynı katta bir çok yaşam bölümünün oluşu çoğu zaman kullanıcıları özel yaşamlarında negatif etki etmektedirler,Her ne kadar yapıların ses ızalasyonları yeterli düzeyde olsada mahremiyet açısından kullanıcıları olumsuz etkilemektedir.Yapıların çok katlı oluşunun diğer bir olumsuz etkisi ise yapının topraktan uzaklaşması ve doğallıktan öteye gitmesidir.Karşılaştırma yaptığımız örneklerden Sapphire rezidansında bulunan her iki katta bir bulunan kat bahçeleri kullanıcılarının bu ihtiyacını gidermek adına başarılı olmuştur.Daha öncede ifade ettiğimiz gibi rezidans yüklenici firmaları daha önce yaptıkları analizler sonucu rezidansların olumlu ve olumsuz yanlarını bildikleri için bunları çözmek adına her biri farklı alternatif öznel projeler sunmuşlardır.

Hepimizin bildiği üzere rezidanslar çok katlı yapılardır.Unutmamak gerekir ki İstanbul bir deprem bölgesi içerisinde yer almaktadır.Yapılan araştırmalar ve geliştirilen statik

hesaplar yüksek katlı binaların depremde göstereceği etkiyi tam anlamıyla belirleyecek deneyime günümüz teknoloji ve birikimiyle sahip değildir. Bu sebepten dolayı rezidansların yüksek katlı oluşu kullanıcılar açısından prestij göstergesi iken aynı zamanda deprem risklerinin de olumsuz olarak beraberinde getirmektedir. Seçilen örnekler üzerinde yaptığımız karşılaştırma sonucunda Triumph Tower rezidans'ının olumlu kriterler açısından Bilinirlik, Prestij, İşyeri-konut ilişkisi, güvenlik, işletme ve Plan tipi seçeneklerindeki gibi kıstaslarda diğer rezidanslardan öne çıkmaktadır. Aynı zamanda olumsuz kriterler açısından ise Kalabalık ve Terör riski açısından da göze batmaktadır. (Şekil 6.42-Şekil 6.43) Sapphire rezidansının ise olumlu kriterler açısından Bilinirlik, Manzara, Ulaşılabilirlik ve Birim fiyatlarının diğer örneklerle nazaran makul oluşu nedeniyle öne çıkmaktadır. Aynı zamanda olumsuz kriterler açısından Deprem riskleri, Kalabalık bir yaşam stili sunmasından ötürü göze batmaktadır. (Şekil 6.42-Şekil 6.43) Levent Loft rezidansının ise Güvenlik ve İşletme kriterleri açısından diğer örneklerden öne çıkmaktayken, olumsuz kriterler açısından Kalabalık ve Apartman yaşamı sunması kriterleri açısından göze batmaktadır. . (Şekil 6.42-Şekil 6.43.9

KAYNAKLAR

- Akal, Z., v.d., (1983), Türk İnşaat ve Konut Sektörünün Güncel Sorunları, MPM Yayınları No. 292, Ankara.
- Aktan, C.C., (1993). “Politika’da Rant Kollama”, Amme İdaresi Dergisi, Sayı: 4, 119 – 136.
- İZTO, Kılıç, N., (2006), “Sektörel Bülten”, İzmir Ticaret Odası, İzmir
- Alp, A., ve Yılmaz, U. M., (2000). “Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi”, İMKB Yayınları, İstanbul.
- Aysu, E., (1984). “İstanbul Anakent Alanında Kent İçi Devingenlik Örüntüsü Üzerine Bir Deneme”, Yıldız Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Yayınlanmamış Doktora Tezi
- Balamir, M., (1996), Türkiye’de ‘ApartKent’lerin Oluşumu, Tarihten Günümüze Anadolu’da Konut Ve Yerleşme, Tarih Vakfı Yayını, İstanbul
- Başdoğan, S., (2007), Türkiye’de Konut Sorunu, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Anabilim Dalı, İstanbul.
- Bilim ve Sanat Terimleri Sözlüğü / Kentbilim Terimleri Sözlüğü, 1980
- Baz, İ., (2008). İstanbul’da Sanayinin Mekansal Gelişimi ve Gelecek İçin Öngörüler, 7. Sanayi Kongresi, İstanbul Sanayi Odası, 3 – 4 Aralık 2008.
- Berköz, L., (1991). “Türkiye’de metropolitenleşme sürecinde kentsel ilişkiler konusunda bir araştırma: İstanbul Metropoliten Kent Örneği”, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi
- Berköz, L., (2005). “Locational determinants of foreign investors in Istanbul”, Journal of Urban Planning and Development – ASCE, 131, 3 (September), 140-147.
- Berköz, L., (2006). “Sprawling of single family housing in Istanbul”, XXXIV IAHS World Congress – Sustainable Housing Design Napoli – Book of Abstracts, s. 210.
- Berköz, L. ve Türk, Ş. Ş., (2007), Yabancı Yatırımların Yer Seçimini Etkileyen Faktörler, İTÜ Dergisi /a, Mimarlık, Planlama, Tasarım, Cilt:6 Sayı:2 59 – 72, Eylül 2007, İstanbul
- Berköz, L., (2008). “İstanbul’da korunaklı tek-aile konutları: Konut kalitesi ve kullanıcı memnuniyetinin belirlenmesi”, İTÜ Dergisi /a, Cilt: 7, Sayı: 1, 110 – 124, Mart 2008.
- Berköz, L. ve Eyüboğlu, E., (2009), Locational Preferences of FDI firms in Istanbul, European Planning Studies, Volume 17, Issue 8 August 2009 , pages 1243 - 1256
- Buhur, S., (2007). “İstanbul Boğazı’ndaki Tehlikeli Yük Taşımacılığının Ön ve Geri Görünüm Sınırlarında Risk Altında Bıraktığı Bölgelerin Belirlenmesi”, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Cihan, T., (1994), Türkiye’de Konut Sektörünün Ekonomik Analizi ve Finansmanı, Yüksek Lisans Tezi Eskişehir: Anadolu Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü

Brown, R. K., (1965), Real Estate Economics, Houghton Mifflin Company, Boston, ABD.

Chien-Hsun, C., (1996). Regional determinants of foreign direct investment in mainland China, Journal of Economic Studies, 23, 2, 18-30.

Colliers International Turkey, (2007). 2007 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Raporu.

Colliers International, (2009). Colliers International – Türkiye, Gayrimenkul Piyasası Piyasa Raporu, 2009 İkinci Yarı, İstanbul.

Çamlıbel, E., (2007), Alınabilir Konut Geliştirilmesi İçin..., GYODER VII. Gayrimenkul Zirvesi, 26 Nisan 2007, İstanbul.

Desagis, M., (2006), Konut Alanı – Yaşam Alanı İlişkisi Açısından Küçük Konutlar, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, İstanbul

DİE, (2002). “2000 Genel Nüfus Sayımı, Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri”, T.C. Başbakanlık Devlet İstatistik Enstitüsü Yayınları, Ankara

Dinçer, U., (1974), Devlet Eli İle Toplu Konut Üretiminde Teknoloji Seçimi ve Konut Politikası İlişkisi, TMMOB Konut Kurultayı, 16 – 20 Aralık 1974, Ankara.

DiPasquale, D. ve Wheaton, W. C., (1996), Urban Economics and Real Estate Markets, Prentice-Hall, Inc., Englewood Cliffs, N.J., ABD.

Dökmeci, V. ve Berköz, L., (2000). “Residential-location preferences according to demographic characteristics in Istanbul”, Landscape and Urban Planning, 48, s. 45 – 55.

DPT, (1963), Devlet Planlama Teşkilatı 1. Beş Yıllık Kalkınma Planı, Ankara

DPT, (1968), Devlet Planlama Teşkilatı 2. Beş Yıllık Kalkınma Planı, Ankara

DPT, (1973), Devlet Planlama Teşkilatı 3. Beş Yıllık Kalkınma Planı, Ankara

DPT, (1979), Devlet Planlama Teşkilatı 4. Beş Yıllık Kalkınma Planı, Ankara

DPT, (1985), Devlet Planlama Teşkilatı 5. Beş Yıllık Kalkınma Planı, Ankara

DPT, (1990), Devlet Planlama Teşkilatı 6. Beş Yıllık Kalkınma Planı, Ankara

DPT, (1995), Devlet Planlama Teşkilatı 7. Beş Yıllık Kalkınma Planı, Ankara

DPT, (2001), Devlet Planlama Teşkilatı 8. Beş Yıllık Kalkınma Planı, Ankara

Erdinç, M.H., (1990)Türkiye’de Konut Sektörünün Ekonomik Analizi (1979 – 1988), Yüksek Lisans Tezi, Anadolu Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü

Gökkaya, I., (2008). “Yatırım Ortamı: Gayrimenkul Sektörünün Cazibesi”, GYODER Gayrimenkul Zirvesi VIII, Sözlü Bildiri, 4 – 5 Haziran 2008, İstanbul

Gökkaya, I., (2009). “Gayrimenkul ve Perakende Sektöründe Değişen Koşullar ve Beklentiler”, Fırsatlar Ülkesi Türkiye – Yatırımlar İçin Güvenli Bir Liman Sempozyumu, 11 – 12 Şubat 2009

Gövdere, B., (2009). “Türkiye’de Hizmetler Sektöründe Doğrudan Yabancı Yatırımlar”, Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi Y.2009, C.14, S.1 s.53 – 68.

Gündüz, G., (1996), Konut Talebini Etkileyen Faktörlerin İncelenmesine Yönelik Bir Çalışma, İTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, İstanbul

Gürlesel, C. F., (2006), Türkiye’de Konut İhtiyacı ve Talebine Bağlı Konut Finansmanı Sisteminin Gelişme Potansiyeli ve Ülke Ekonomisine Katkısı 2015, GYODER III. Konut Finansmanı ve Türkiye Sempozyumu, İstanbul

İnceoğlu, M., Uraz, T.U., Paker, N., (1995). Konut Yakın Çevresi Açık Alan Tasarımında Nitelik Boyutunun İrdelenmesi, Mimari ve Kentsel Çevrede Kalite Arayışları Sempozyumu, İTÜ, Mimarlık Fakültesi, Çevre ve Şehircilik Uygulama Araştırma Merkezi, İstanbul.

İstanbul Çevre Düzeni Planı, (2005), Bimtaş İstanbul Metropolitan Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi

Kağıtçıbaşı, Ç., (1999). “Türkiye’de Kadının Konumu: İnsanca Gelişme Düzeyi, Eğitim, İstihdam, Sağlık ve Doğurganlık” Bilanço 1923 – 1998: Ulusal Kongre: Ekonomi, toplum ve Çevre, Cilt 2, İstanbul: TÜBA, TSBD ve Tarih Vakfı Yayınları.

Kalkan, S., Çetiz, S., Akay, Z., (2004). İstanbul metropoliten alanı ve bu alanda yaşanan yapısal değişim, Dünya Şehircilik Günü, 28. Kolokyum, ODTÜ, Ankara.

Karluk, R. (2001). Türkiye’de Yabancı Sermaye Yatırımlarının Ekonomik Büyümeye Etkisi, T.C. Merkez Bankası İnsan Kaynakları Genel Müdürlüğü, Eğitim Müdürlüğü, Ankara

Karvel, G. R. ve Unger, M. A., (1991), Real Estate: Principles and Practices, South Western Publishing Co., ABD.

Keleş R., (1978), Konut Sorunları ve Politikası, Şehircilik, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara

Keleş, R., (2002), Kentleşme Politikası, İmge Yayınevi, Ankara

Kılıç, A., (2006). “Toplu konut projelerinin çevrelerine olan rant etkisi ve Ataşehir örneği”, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans Programı, İstanbul.

Kocatürk, F. ve Bölen, F., (2005). “Kayseri’de konut alanı yer seçimi ve hanehalkı hareketliliği”, İtü Dergisi a – Mimarlık, Planlama, Tasarım, Cilt:4, Sayı:2, 17 – 24, Eylül 2005, İstanbul.

Kocatürk, F., (2006). “Konut Alanı Yer Seçimi ve Hanehalkı Hareketliliğine Yönelik Kuramsal Bir İnceleme”, Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Sayı: 21, Yıl: 2006/2, Sayfa: 73 – 95

Koç, H., (1986), Kooperatifçilik Eğitimi ve Türkiye’de Konut Meselesi, Ankara

Köseoğlu, S., (2007), Kent ve Kültür, TMMOB İstanbul Kent Sempozyumu, 13 – 15 Eylül 2007, İstanbul

MacLennan, D., (1982), Housing Economics, Longman Group Limited, London and New York, 1982.

Ocak, A., (2006), Türk Konut Sektöründe, Maliyet – Etkinlik Analizi: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Yerel Yönetim, Konut Yapı Kooperatifleri ve Özel Kesimde Karşılaştırmalı Bir Analiz, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, Eğitim Bilimleri Enstitüsü, İşletme Eğitimi Ana Bilim Dalı.

Özkan, İ., (2006), İstanbul Metropolitan Alanı'nda Uygulanan Konut Politikaları ve Levent Bölgesi'ne Etkilerinin İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Anabilim Dalı, İstanbul.

Özkan, S., (2007). Two Urban Regeneration Areas in Istanbul, Kartal and Küçükçekmece, VII. Gayrimenkul Zirvesi, 25 Nisan 2007, İstanbul.

Öztürk, D., (2005), İstanbul'da Oluşturulan Gecekondu Önleme Bölgeleri, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü

Sey, Y., (1998), Cumhuriyet Döneminde Kent , 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık, Türkiye İş Bankası – Tarih Vakfı Yayını, İstanbul

Smith, D. A., (2009), Türkiye'de Konut Sektörü Ülke Değerlendirmesi ve Tavsiyeler, Rapor Özeti, Affordable Housing Institute, Boston, ABD.

Şenyapılı, T., (1998), Cumhuriyet'in 75. Yılı, Gecekondu'nun 50. Yılı, 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık, Türkiye İş Bankası-Tarih Vakfı Yayını, İstanbul

T.C. Devlet İstatistik Enstitüsü, (2000). Bina Sayımı Kitabı

TDK Resmi Web Sitesi, www.tdk.gov.tr, son ziyaret edildiği tarih 01 Şubat 2009

Tekeli, İ., (1993). Türkiye'de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi, T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Ankara

TOBB, (1988), Konut Sorunu – Toplu Konut Uygulama Sonuçları ve Son Zamanlardaki Gelişmeler, Yayın No Genek :95 Ar-Ge 36, Ankara

TOKİ, (1993). Konut Politikaları ve Finansmanı, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı – IULA EMMU Uluslararası Yerel Yönetimler Birliği, İstanbul

Tosun, E. K., (2005). Paradoks Ekonomi, Sosyoloji ve Politika Dergisi (e-dergi), Yıl:2, Sayı: 2, www.paradoks.org.

TÜİK, (2010). TÜİK Ulaştırma Özet Tabloları İllere Göre Motorlu Kara Taşıtları İstatistiği. <http://www.tuik.gov.tr/ulastirmadagitimapp/ulastirma.zul>, son ziyaret tarihi 2 Ocak 2010.

Türel, Ali. (1996). Konut Üreticileri. Ankara: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Konut Araştırmaları Dizisi No: 14

Wei, Y., Liu, X., Parker, D. ve Vaidya, K., (1999). The regional distribution of foreign direct investment in China, *Regional Studies*, 33, 857 – 867

YASED, (2009). YASED Uluslar arası Doğrudan Yatırımlar Mayıs 2009 Değerlendirme Raporu.

Yirmibeşoğlu, F. ve Özüekren, S., (2002). Konut alanlarının geliştirilmesi ve sürdürülebilmesinde kamu - özel ortaklıkları, *Konut Kurultayı*, İstanbul, Bildiriler Kitabı, İstanbul.

Yirmibesoglu , F. (2005). “Differentiation of Real Estate Market in Istanbul Between 1995 – 2005”, 45th Congress of the European Regional Science Association Kongresi, Vrije Universiteit, Amsterdam, Hollanda.

Yirmibeşoğlu, F.; Ergun, N., (2007). Property and personal crime in Istanbul, *European Planning Studies*, Carfax Publishing, April, 339-355.

Yörür, N., (1999), Use of Public Lands for Mass Housing Projects, Yüksek Lisans Tezi, İzmir Teknoloji Enstitüsü Şehir Bölge Planlama Departmanı, İzmir.

Web Sitesi Linkleri

www.konut.gov.tr/html/a_evsahipligi.html, son ziyaret edildiği tarih 07 Şubat 2009

www.canaktan.org/ekonomi/yoksulluk/besinci-bol/m-insan-yerlesimleri.html, son ziyaret edildiği tarih 07 Şubat 2009

<http://sanattarihi.sa.funpic.de/index.php?PHPSESSID=886296fbaa418920b29848ebfd0fb6cf&>, son ziyaret 10 Mart 2009

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Sitesi, www.tkgm.gov.tr/yabancilar/ilceler.aspx?ID=56&adi=istanbul&ilAdi=%Ddistanbul, son ziyaret 20 Mayıs 2009

Habitat II İstanbul Deklarasyonu, <http://www.toki.gov.tr/habitat/dokumanlar/habitatgundemi.doc>, son ziyaret 8 Haziran 2009

Mimdap.org Mimarlık Sitesi’nden “Jansen’in Ankara’sı için Örnek Bir “Bahçe Şehir” ya da Siedlung: “Bahçelievler Yapı Kooperatifi 1934–1939” başlıklı makale, 7 Temmuz 2009, <http://www.mimdap.org/w/?p=21639>, son ziyaret 15 Temmuz 2009.

Elit Residence Web, <http://www.elitresidence.com/entrance.html>, Son ziyaret tarihi 30 Temmuz 2009

Trump Towers İstanbul Web, <http://www.trumpistanbul.com.tr/>, Son ziyaret tarihi 30 Temmuz 2009

Astoria Kempinsky Residences Web, http://www.astastowers.net/rezidans_satilik.htm#, Son

ziyaret tarihi 30 Temmuz 2009

Selenium Twins Web, <http://www.selenium34.com/twins/index.html>, Son ziyaret tarihi 30 Temmuz 2009

Kempinski Bellevue Residences Web, <http://www.bellevue-residences.com/>, Son ziyaret tarihi 30 Temmuz 2009

Levent Loft Web, <http://www.leventloft.com/>, Son ziyaret tarihi 30 Temmuz 2009

İstanbul Sapphire Web, <http://www.istanbulsapphire.com/>, Son ziyaret tarihi 30 Temmuz 2009

Eltes Gold Web, <http://www.eltesgoldresidence.com.tr/>, Son ziyaret tarihi 30 Temmuz 2009

Andromeda Web, <http://www.andromedaresidence.com/Default.asp>, Son ziyaret tarihi 30 Temmuz 2009

Incite Web, <http://www.incite.com.tr/>, Son ziyaret tarihi 30 Temmuz 2009

Mashattan Web, <http://www.mashattanresidence.com/index.php>, Son ziyaret tarihi 30 Temmuz 2009

Terracce Fulya Web, <http://www.terracefulya.com/>, Son ziyaret tarihi 30 Temmuz 2009

Selenium Panorama Web, <http://www.selenium34.com/panorama/default.htm>, Son ziyaret tarihi 30 Temmuz 2009

Diamond of Istanbul Web, <http://www.diamondofistanbul.com/>, Son ziyaret tarihi 30 Temmuz 2009

Qurbaa.com İnternet Haber Sitesi, <http://www.qurbaa.com/yapi-haber/rezidanslar-yukseldikce-fiyatlar-artti/3398/.html>, 15.11.2008 tarihli haber, son ziyaret tarihi 30 Temmuz 2009

TOKİ Web Sitesi, www.toki.gov.tr, son ziyaret tarihi 8 Ağustos 2009.

Milliyet Emlak Web Sitesi, <http://www.milliyetemlak.com/Default.aspx?aType=HaberDetay&articleID=2641>, son ziyaret tarihi, 9 Ağustos 2009.

EPRA Web Sitesi, www.epra.com, son ziyaret tarihi 10 Ağustos 2009

Türkkonut Web Sitesi, <http://www.turkkonut.com.tr/faaliyetler.asp>, son ziyaret tarihi 10 Temmuz 2009

Wikipedia Commons Web, http://commons.wikimedia.org/wiki/Ana_Sayfa, son ziyaret tarihi 22 Haziran 2009.

Referans Gazetesi, 26.08.2009 tarihli “250 bin lüks konut elde kaldı” başlıklı Gamze Tüfekçi haberi, İstanbul

Emlak Kulisi Web, http://emlakkulisi.com/21347_turkiye_de_250_bin_luks_konut_elde_kaldi_?TOP=180, son ziyaret tarihi 28 Ağustos 2009.

Web Hattı, <http://www.webhatti.com/ekonomi/19545-agaoglu-yabancilar-istanbul-daki-konut-fiyatlarini-ucuz-buluyor.html>, 27 Kasım 2006 tarihli makale, son ziyaret tarihi 10 Ağustos 2009.

Yapı Web, http://www.yapi.com.tr/Haberler/yabancilar-yasamak-icin-eski-istanbulu-seciyor_53425.html, 13 Nisan 2007 tarihli makale, son ziyaret tarihi 10 Ağustos 2009.

Habertürk Web Gazetesi, <http://www.haberturk.com/ekonomi/haber/154312-4-yilda-Istanbulu-degistirdiler.aspx>, 22 Haziran 2009 tarihli makale, son ziyaret tarihi 10 Ağustos 2009.

SkyScraperPage.com Web Sitesi, <http://skyscraperpage.com/>, son ziyaret tarihi 3 Haziran 2009.

Marın, M.C. ve Altıntaş, H., (2004). “Konut Yer Seçimi-Ulaşım Etkileşim Teorileri: Kritik Bir Literatür İncelenmesi”, Gazi Üniv. Müh. Mim. Fak. Der. Cilt 19, No 1, 2004

Ulaşım AŞ Web, <http://www.istanbul-ulasim.com.tr>, son ziyaret tarihi 2 Ocak 2010

İDO Web, <http://www.ido.com.tr>, son ziyaret tarihi 2 Ocak 2010

TÜİK Web Sitesi, www.tuik.gov.tr, son ziyaret tarihi 12 Aralık 2009

ÖZGEÇMİŞ

Doğum tarihi 28.06.1984

Doğum yeri İstanbul

Lise 1996-2000 Kasımoğlu Koleji

Lisans

2002-2006 Yıldız Üniversitesi Mimarlık Fak.
Mimarlık Bölümü

Yüksek Lisans 2007-2010 Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
Mimarlık Anabilim Dalı, Mimari Tasarım Programı

Çalıştığı kurumlar

2006-2010 Özka yapı İnşaat Ltd.şti (Devam ediyor)

